

Das vorliegende Projektpflichtenheft ist in Bearbeitung und muss noch finalisiert werden!

«HALLE FÜR ALLE»

Projekt Dreifach-Turnhalle

PROJEKTPFLICHTENHEFT
STUDIENAUFTRAG

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUSGANGSLAGE ZUM PROJEKT <i>HALLE FÜR ALLE</i>	3
1.2	DAS GRUNDSTÜCK UND SEINE LAGE	3
1.3	ÜBERGEORDNETE ZIELE	4
2	VERFAHREN UND ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
2.1	ORGANISATION	5
2.2	VORBEREITUNG, BEGLEITUNG, VORPRÜFUNG	5
2.3	BEURTEILUNGSGREMIUM	5
2.4	TEILNEHMER AM STUDIENAUFTRAG	5
2.5	SCHRIFTLICHE FRAGENSTELLUNG	6
2.6	ZWISCHENBESPRECHUNGEN	6
2.7	ENTSCHÄDIGUNG UND WEITERBEARBEITUNG	6
2.8	VERBINDLICHKEIT UND URHEBERRECHT	6
2.9	VERÖFFENTLICHUNG	6
2.10	VARIANTEN	6
3	BEURTEILUNG	7
3.1	BEURTEILUNGSKRITERIEN	7
3.2	BEURTEILUNG	7
4	STUDIENAUFTRAG	7
4.1	ABGEGEBENE UNTERLAGEN	7
4.2	EINZUREICHENDE UNTERLAGEN	7
4.3	ABGABE DES STUDIENAUFTRAGS	8
4.4	TERMINE	8
5	AUFGABENSTELLUNG STUDIENAUFTRAG	9
5.1	ORTSBAULICHES UND ARCHITEKTONISCHES KONZEPT	9
5.2	RAUMPROGRAMM	9
5.3	WIRTSCHAFTLICHKEIT	10
5.4	BAURECHTLICHE BESTIMMUNGEN	10
6	WEITERBEARBEITUNG	10
7	GENEHMIGUNG	11

1 ALLGEMEINES

Dort wo die Erläuterungen für Personen-, Funktions- und Rollenbezeichnungen nur die maskuline oder feminine Form verwendet, ist sowohl die männliche als auch die weibliche Form angesprochen.

1.1 AUSGANGSLAGE ZUM PROJEKT HALLE FÜR ALLE

Am 27. September 2017 reichte das Initiativkomitee «Halle für Alle» eine Initiative ein. Gemäss Initiativtext wurde der Gemeinderat beauftragt, zuhanden der Gemeindeversammlung eine Machbarkeitsstudie für die Realisierung einer Dreifachturnhalle auf dem **Schulhausareal Feld** in Auftrag zu geben. Insgesamt wurde die Prüfung von 4 verschiedenen Varianten (mit und ohne Schwimmbad und Variante Mehrzweckhalle) verlangt.

Im Mai 2018 genehmigte der Gemeinderat einen Planungskredit von CHF 100'000.00 und erteilte dem Architekturbüro idarch Planer und Architekten ETH HTL SIA aus Wädenswil, den Auftrag, die Machbarkeitsstudie im Sinne der Initiative «Halle für Alle» zu erarbeiten.

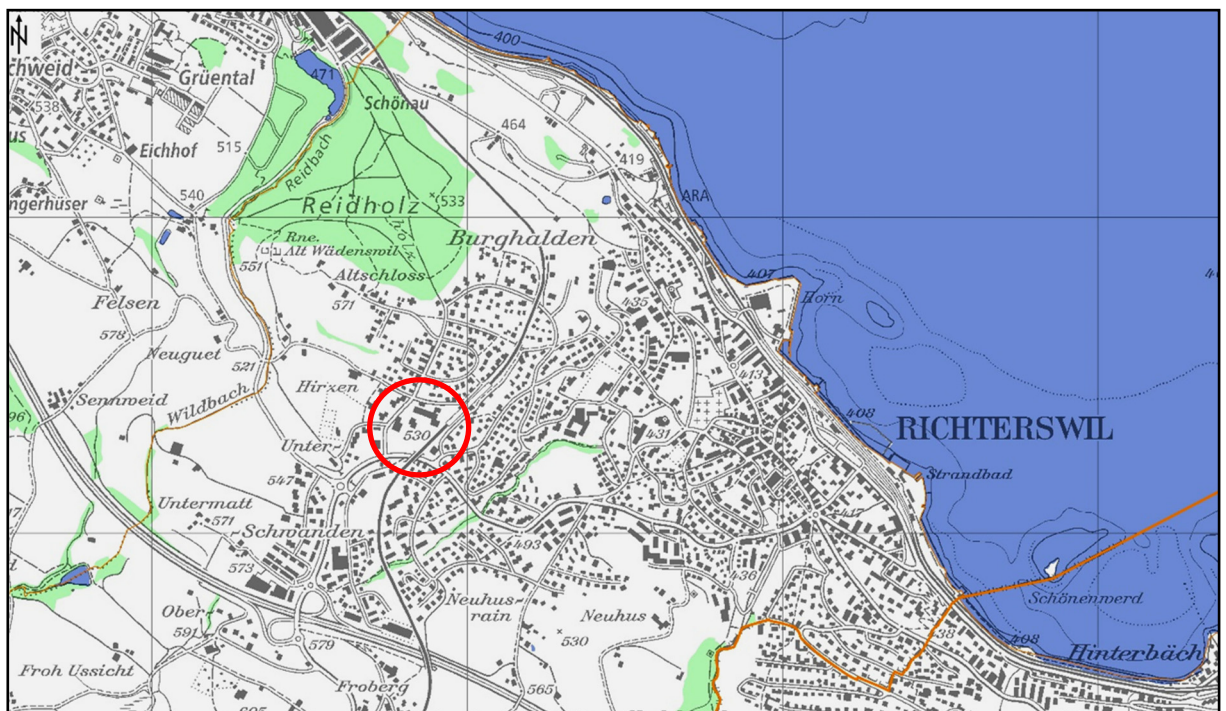
Das Architekturbüro idarch Planer und Architekten ETH HTL SIA legte in der Folge die Machbarkeitsstudie mit 4 Varianten und den entsprechenden Kostenschätzungen (Kostengenauigkeit +/- 25%) vor. Die günstigste Variante ohne Schwimmbad prognostiziert Kosten in der Höhe von ca. CHF 14.6 Mio. Die teuerste Variante mit Schwimmbad und Mehrzweckhalle geht von Kosten in der Höhe von CHF 25.65 Mio. aus.

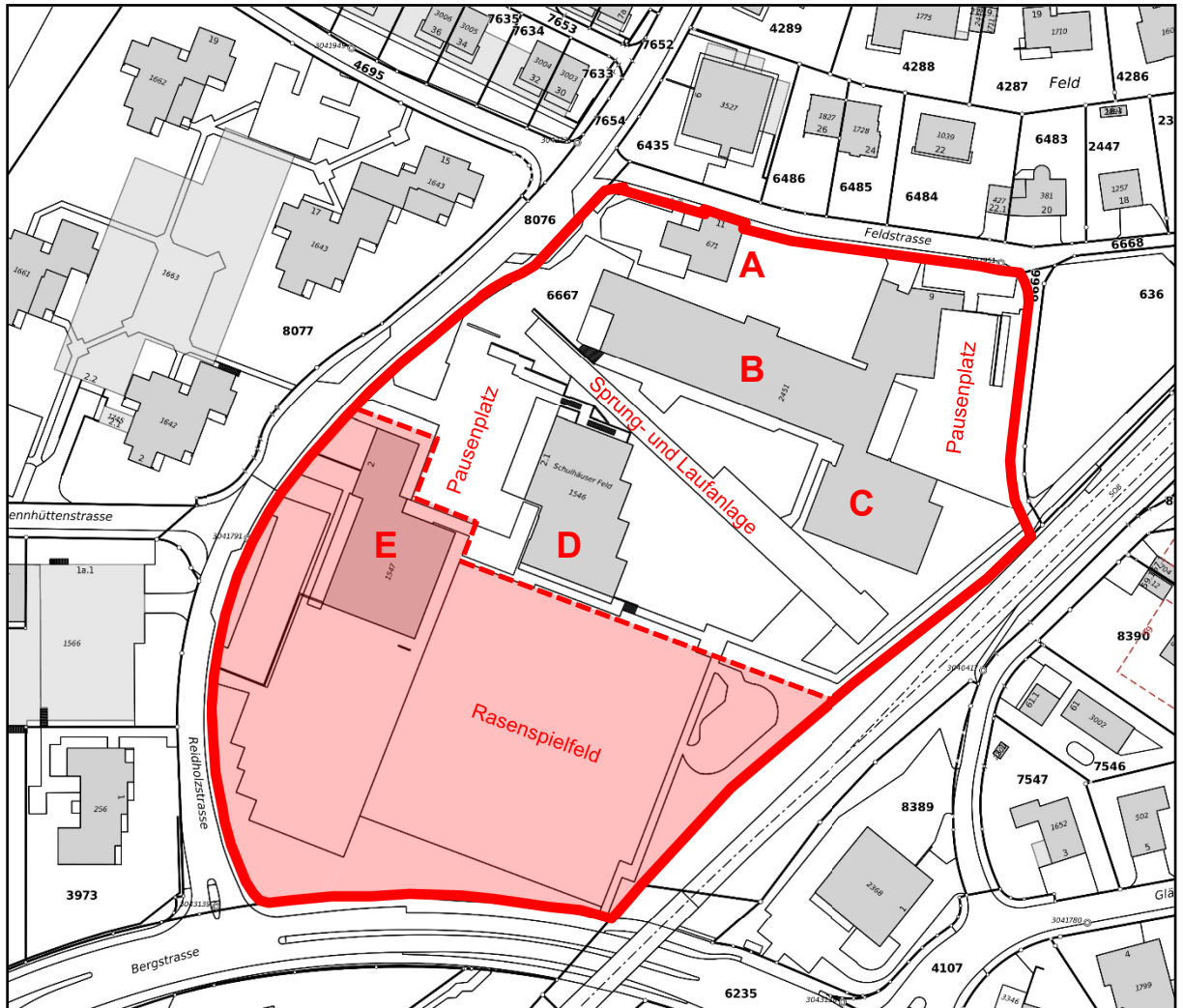
Am 6. Juni 2019 empfahl der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Weiterverfolgung der Variante 3 (3-fach Turnhalle mit Tiefgarage und Kleinschwimmbcken 25 m). Diese Variante prognostiziert Kosten in der Höhe von ca. 21.75 Mio. Die Bedürfnisse der Schule, der Sportvereine und diejenigen der Gemeinde werden bei dieser Variante in einem ausgewogenen Verhältnis (Kosten / Nutzen) abgedeckt. Die Gemeindeversammlung beschloss, die Variante 3 weiter entwickeln zu lassen.

1.2 DAS GRUNDSTÜCK UND SEINE LAGE

Das Grundstück der Schulanlage Feld, Kat.Nr. 6667 befinden sich am Nord-West-Rand, bergseits des Siedlungsgebiets.

Makrolage





Die einzelnen Gebäude auf dem Grundstück Kat.Nr. 6667 lassen sich wie folgt erläutern:

- **A** Kindergarten Feld
 - **B** Schulhaus Feld 2
 - **C** Turnhalle Feld 2
 - **D** Schulhaus Feld 1
 - **E** Turnhalle mit Kleinschwimmbecken Feld 1
- Schulanlage Feld
- Planungsperimeter

Anstelle des Gebäudes E (Turnhalle mit Kleinschwimmbecken Feld 1) soll zukünftig die neue 3-fach Turnhalle mit einer Tiefgarage, einem Kleinschwimmbecken und einem Rasenspielfeld von rund 3'500 m² Grösse realisiert werden.

1.3 ÜBERGEORDNETE ZIELE

Zweck des Studienauftrags ist die Evaluation eines Lösungsvorschlags für den Neubau «Halle für Alle» sowie die Auswahl eines geeigneten Planungsteams.

Unter Berücksichtigung des geforderten Raumprogramms soll eine energetisch zeitgemässe und architektonisch gute Sportanlage geschaffen werden. Erwartet wird eine hohe Wirtschaftlichkeit bezüglich Erstellungs- und Betriebskosten, hohe Funktionalität und ein verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus. Das Bauvorhaben soll umwelloptimiert und energiesparend ausgeführt werden.

In der anschliessenden Weiterbearbeitung wird vom Planungsteam eine hohe Dialogbereitschaft erwartet, damit die spezifischen Anforderungen seitens der Gemeinde optimal in die Projektierung einfließen können.

2 VERFAHREN UND ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 ORGANISATION

Veranstalter ist die Politische Gemeinde Richterswil, vertreten durch den Gemeinderat und die Liegenschaftenkommission.

2.2 VORBEREITUNG, BEGLEITUNG, VORPRÜFUNG

Die Organisation, die Begleitung und die Vorprüfung erfolgen durch den vom Gemeinderat eingesetzten Baufachmann:

mxb architektur
Max Baur
Eichstutz 7, 8634 Hombrechtikon
055 / 264 18 60 / mxb@hispeed.ch

Max Baur hat die Pflicht und den Auftrag, eine einwandfreie Durchführung des Studienauftrages in Anwendung der SIA Ordnung 143 für Architekten- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009 sicherzustellen.

2.3 BEURTEILUNGSGREMIUM

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

AUFTRAGGEBER

- | | |
|--------------------|---|
| – Evelyn Meuter | Gemeinderätin, Liegenschaftenvorständin |
| – Hansjörg Germann | Gemeinderat, Planungs- Bauvorstand |
| – Willy Nüesch | Gemeinderat, Finanzvorstand |

FACHEXPERTEN

- | | |
|-----------------|---------------------|
| – Nicole Deiss | Architektin BSA SIA |
| – Max Baur | Architekt ETH SIA |
| – Rudolf Hatt | Architekt HTL SIA |
| – Bernhard Roos | Architekt HTL SIA |

BERATENDE MITGLIEDER

- | | |
|-------------------|-------------------------------------|
| – Markus Franssen | Leiter Liegenschaften |
| – Michael Zwiker | Leiter Planung und Bau |
| – Hans Jörg Huber | Präsident IG Halle für Alle |
| – Rolf Schätti | Eidg. Dipl. Bauleiter, Kostenplaner |
-

Das Beurteilungsgremium ist dafür verantwortlich, dass der Studienauftrag ordnungsgemäss vorbereitet und durchgeführt wird. Seine Aufgaben lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Verabschieden des Projekt-Pflichtenhefts
- Durchführen der Zwischenbesprechung mit den Projektverfassern
- Beurteilung der Studienarbeiten
- Verabschieden des Beurteilungsberichts
- Formulieren von Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

2.4 TEILNEHMER AM STUDIENAUFTRAG

Am 9. April 2021 ist die Durchführung des Studienauftrags im Rahmen einer Generalplaner-Submission öffentlich ausgeschrieben worden. Mit dem Präqualifikationsverfahren haben sich **X** Generalplaner-Teams für die Teilnahme am Studienauftrag beworben. Am 19. Mai 2021 hat das Beurteilungsgremium der Liegenschaftenkommission die folgenden Generalplaner-Teams für die Teilnahme am Studienauftrag beantragt:

- Team 1
- Team 2
- Team 3
- Team 4
- Team 5 (Architektur = Nachwuchsbüro)

Die Liegenschaftenkommission hat den Antrag des Beurteilungsgremiums gutgeheissen.

2.5 SCHRIFTLICHE FRAGESTELLUNG

Bis am 23. Juni 2021 können von den Teilnehmenden aufgrund ihrer Aufgabenanalyse schriftlich Fragen eingereicht werden. Diese sowie die entsprechenden Antworten werden allen Projektverfassern bis am 28. Juni 2021 ohne Namensnennung wieder zugestellt.

2.6 ZWISCHENBESPRECHUNGEN

Am 13. Juli 2021, zwischen 09.00 – 17.00 Uhr, werden die Zwischenbesprechungen durchgeführt. Jedem der teilnehmenden Generalplaner-Teams wird die Möglichkeit gegeben, während einer Stunde erste Projektideen zu präsentieren und Fragen zu stellen.

Die Protokolle der Zwischenbesprechungen enthalten Ergänzungen zur Auftragsformulierung und die Antworten auf Fragen der Bewerber sowie ein entsprechendes Feedback zu den präsentierten Projektideen. Eine detaillierte Einladung für die Zwischenbesprechungen wird zur gegebenen Zeit rechtzeitig an die Teilnehmenden verschickt.

2.7 ENTSCHÄDIGUNG UND WEITERBEARBEITUNG

Die Entschädigungssumme für die teilnehmenden Generalplaner-Teams am Studienauftrag wurde vom Gemeinderat auf total CHF 175'000 (inkl. MwSt.) festgelegt. Die Preissumme wird zwischen den 5 eingeladenen Teams aufgeteilt. Jedes der teilnehmenden Generalplaner-Teams erhält CHF 35'000 (inkl. MwSt.).

Der Gemeinderat beabsichtigt (vorbehältlich der Genehmigung durch den Souverän) das ausgelobte Generalplaner-Team mit weiteren Leistungen (Projektierung, Ausführung) zu beauftragen.

2.8 VERBINDLICHKEIT UND URHEBERRECHT

Das vorliegende Projekt-Pflichtenheft sowie die Protokolle aus den Zwischenbesprechungen sind für den Veranstalter, für das Beurteilungsgremium und für die Teilnehmenden verbindlich. Die im Programm festgehaltenen Bestimmungen sowie der Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen werden von den Teilnehmenden ausdrücklich anerkannt und akzeptiert.

Das Urheberrecht der eingereichten Projektbeiträge bleibt bei den Projektverfassern; die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Politischen Gemeinde Richterswil über.

2.9 VERÖFFENTLICHUNG

Unter Namensnennung der Auftraggeberin und der Projektverfasser besitzen beide Parteien das Recht, auf Veröffentlichung; die Projektverfasser jedoch erst nach der Eröffnung des Entscheids durch den Gemeinderat.

2.10 VARIANTEN

Es darf nur ein Projekt eingereicht werden. Varianten sind nicht zulässig.

3 BEURTEILUNG

3.1 BEURTEILUNGSKRITERIEN

- Gesamtkonzept
- Architektonisches Erscheinungsbild
- Umsetzung des Raumprogramms
- Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen
- Wirtschaftlichkeit der Lösung
- Nachhaltigkeit und Energiekonzept

Der Jurierung des Beurteilungsgremiums geht eine Vorprüfung der eingereichten Projektbeiträge voraus. Die Ergebnisse der Vorprüfung dienen dem Beurteilungsgremium als Basis zur Entscheidungsfindung.

Mit der Vorprüfung werden u.a. die folgenden Punkte geprüft und berechnet:

- Umsetzung des Raumprogramms
- Baurechtliche Prüfung
- Prüfung der Gebäudekennzahlen
- Überprüfung der Kostenbetrachtungen

Die Überprüfung der Kostenbeurteilung wird von Rolf Schätti, Eidg. Dipl. Bauleiter und Kostenplaner bearbeitet.

3.2 BEURTEILUNG

Die einzelnen Projektverfasser werden am Vortag des Beurteilungstages eingeladen, ihre Projektbeiträge kurz zu erläutern. Am darauffolgenden Tag werden die Projekte beurteilt.

Das Beurteilungsgremium stellt einen Bericht zusammen, worin es die allgemeinen Gesichtspunkte des Studienauftrages erörtert, die Projektbeiträge im Gesamtzusammenhang beurteilt, den generellen Ablauf der Beurteilung festhält, die Projektbeiträge eingehend beschreibt und seine Entscheide festhält und begründet. Der Bericht wird von allen Mitgliedern des Beurteilungsgremiums unterzeichnet.

4 STUDIENAUFTRAG

4.1 ABGEGEBENE UNTERLAGEN

Den Generalplaner-Teams werden die folgenden Unterlagen abgegeben:

- Projektpflichtenheft
- Situationsplan mit Höhenkurven in digitaler Form (pdf/dwg)
- Modellgrundlage 1:500
- Kostenmatrix für die Grobkostenberechnung
- Machbarkeitsstudie
- Leitungskataster und Erdsonden-Plan
- Planungsgrundlagen für Sporthallen des Bundesamtes für Sport (BASPO)
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil

4.2 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Die folgenden Unterlagen sind einzureichen:

- Situationsplan 1:500
- Grundriss Erdgeschoss 1:200 mit Umgebungsgestaltung
- Übrige Grundrisse 1:200
- Schnitte 1:200

- Ansichten 1:200
- Schnitt, Ansicht und Grundriss 1:20 eines relevanten Fassadenbereichs
- Schachtkonzept (Vertikale, Horizontale Ver- und Entsorgung, Kanalführung Lüftung)
- Tragwerkskonzept in Planform
- Erläuterungsbericht in Planform
- Gebäudekennzahlen (nach SIA 416)
- Kostenbeurteilung
- Modell in Weiss gehalten
- Angaben zum Projekt-Team
- Visualisierungen werden nicht verlangt, sind jedoch zugelassen

Die Projektbeiträge sind dreifach (1 Ausstellungsexemplar/2 Arbeitsexemplare), ungefaltet und nicht gerollt (in Mappe) abzugeben. Die Plangrösse darf das Format DIN A1 nicht überschreiten (Norden oben). Bevorzugt werden Pläne im Querformat und wenn möglich nicht mehr als 6 Pläne. Das Planmaterial ist zusätzlich als Planverkleinerung im Format DIN A3 beizulegen. Weiter ist der vollständige digitale Plan- und Dokumentensatz als PDF-Datei auf einer Daten-CD oder auf Stick abzugeben.

4.3 ABGABE DES STUDIENAUFTRAGS

Die Einreichung der Projekte hat bis am Freitag, 29. Oktober 2021, 11.30 Uhr, an folgende Adresse zu erfolgen:

Gemeinde Richterswil, Herr Markus Franssen
Chrüzweg, 8805 Richterswil

Die Abgabe des Modells hat bis am Freitag, 5. November 2021, 11.30 Uhr zu erfolgen. Bei beiden Abgaben wird eine schriftliche Eingangsbestätigung abgegeben.

4.4 TERMINE

Studienauftrag

- | | |
|---|---------------------|
| - Abgabe Projektgrundlagen an ausgewählte Generalplanerteams | 10.06.2021 |
| - Fragestellung durch die Teilnehmenden | bis 25.06.2021 |
| - Beantwortung der Fragen | bis 28.06.2021 |
| - Zwischenbesprechung mit BG | 13.07.2021 |
| - Protokoll der Zwischenbesprechung | bis 21.07.2021 |
| - Abgabe der Projektbeiträge | 29.10.2021 |
| - Vorprüfung der Projektbeiträge | bis 05.11.2021 |
| - Beurteilung der Projektbeiträge durch BG | 10.11. + 11.11.2021 |
| - Erarbeitung Beurteilungsbericht | bis 19.11.2021 |
| - Verabschiedung Beurteilungsbericht durch BG | 24.11.2021 |
| - Antrag an GR betr. Vergabe Generalplaner-Auftrag durch LiKo | 02.12.2021 |
| - Genehmigung Vergabe Generalplaner-Auftrag durch GR | 13.12.2021 |
| - Eröffnung des Entscheids durch GR | bis 17.12.2021 |
| - Einsprachefrist bezüglich des Entscheids (10 Tage) | bis 31.12.2021 |

Anschliessend ist mit folgendem Zeitplan zu rechnen:

Projektierung und Ausführung

- | | |
|--|----------------|
| - Beginn Projektierung | Januar 2022 |
| - Projektierung inkl. Kostenermittlung/erarbeiten Antrag + Weisung | bis 26.08.2022 |
| - Genehmigung Ausführungskredit (Urne) | 27.11.2022 |
| - Ausführungsplanung und Vorbereitung der Bauausführung | bis 30.09.2023 |
| - Baubeginn | ab Herbst 2023 |
| - Bauende | ca. 2025 |

GR = Gemeinderat / LiKo = Liegenschaftenkommission / BG = Beurteilungsgremium

5 AUFGABENSTELLUNG STUDIENAUFTRAG

5.1 ORTSBAULICHES UND ARCHITEKTONISCHES KONZEPT

Die Aufgabenstellung des Studienauftrags umfasst die Planung einer Gesamtanlage mit einer 3-fach-Turnhalle, einer Tiefgarage, einem Kleinschwimmbcken mit sämtlichen Nebenräumen und Technikräumen sowie einer Spielwies. Die Teilnehmer werden damit beauftragt, ein für das Schulareal Feld hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Architektur, Aussenraum und Nachhaltigkeit vorbildliches Projekt zu entwerfen.

Es soll eine attraktive Anlage mit architektonisch hochwertigen Baukörpern entstehen. Unter Berücksichtigung einer hohen ortsbaulichen Qualität gelten folgende Grundsätze:

- Der Einpassung in die bestehende Schulanlage sowie der Freiraumgestaltung und der Erschliessung soll grosse Beachtung geschenkt werden.
- Für das heutige Rasenspielfeld südlich des Schulhauses Feld 1 soll innerhalb des Planungssperimeters Ersatz in der Grösse von rund 3'500 m² geschaffen werden. Es ist zu beachten, dass sich im Bereich des heutigen Rasenspielfelds das neu erstellte Erdsonden-Feld befindet.
- Für den Hallenbau und seine Nebenräume sind die Planungsgrundlagen des Bundesamtes für Sport «201 – Sporthallen» zu berücksichtigen und umzusetzen.
- Erwartet wird eine hohe Wirtschaftlichkeit bezüglich Erstellungs- und Betriebskosten, hohe Funktionalität und ein verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus.
- Das Bauvorhaben soll umweltoptimiert und insbesondere energiesparend ausgeführt werden.

5.2 RAUMPROGRAMM

Der Gemeinderat stützt sich bei der Formulierung des Raumprogramms auf die Machbarkeitsstudie der *idarch Planer und Architekten ETH HTL SIA*. Es lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Umgebung

- Ersatz für das heutige Rasenspielfeld ca. 3'500.00 m²

Tiefgarage

- Tiefgarage mit ca. 60 Parkplätzen; Erschliessung von der Reidholzstrasse
- Direkter Zugang über Treppenhaus mit Lift zur 3-fach-Turnhalle

3-fach-Turnhalle

- | | |
|---|-----------------------------|
| - Halle nach den Richtlinien «201 – Sporthallen», 49.00 m x 28.00 m | ca. 1'400.00 m ² |
| - Windfang, Entrée | ca. 25.00 m ² |
| - Foyer (auch als Mehrzweckraum benutzbar) | ca. 105.00 m ² |
| - 3 Geräteräume (einer pro Hallenteil) à je | ca. 90.00 m ² |
| - Fitness- und Gymnastikraum | ca. 105.00 m ² |
| - Raum für Psychomotorik, 13.50 m x 8.00 m | ca. 108.00 m ² |
| - 6 Garderoben à je | ca. 25.00 m ² |
| - 6 Duschen-Räume à je | ca. 20.00 m ² |
| - 1 Lehrergarderobe mit Duschaum | ca. 36.00 m ² |
| - 1 Sanitätsraum | ca. 20.00 m ² |
| - Tribünen-Anlagen (über jedem Hallenbereich eine) | dem Projekt entsprechend |
| - Büro Hallenwart | ca. 15.00 m ² |
| - Schulungsraum | ca. 75.00 m ² |
| - WC-Anlagen (im Garderoben- und Tribünenbereich) | dem Projekt entsprechend |
| - Nebenräume wie Putzräume und Technikzentrale | dem Projekt entsprechend |

Kleinschwimmbecken (auch für öffentliche Nutzung)

- Schwimmbecken 25.00 m x 12.50 m (mit Erschliessungsfläche)	ca.	500.00 m ²
- 2 Garderoben à je	ca.	55.00 m ²
- 2 Duschen-Räume à je	ca.	25.00 m ²
- 2 Lehrer-Räume à je	ca.	15.00 m ²
- Materialraum	ca.	15.00 m ²
- 2 WC-Anlagen (Damen/Herren; im Garderobenbereich)	dem Projekt entsprechend	
- Nebenräume wie Putzräume und Technikzentrale	dem Projekt entsprechend	

5.3 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Das Projekt soll ein gutes Preis-Leistungsverhältnis aufweisen. Es spielen nicht nur die Erstellungskosten, sondern auch die Unterhalts- und Betriebskosten eine entscheidende Rolle. Das Potential liegt allgemein bei der Volumetrie und der Kompaktheit des Gebäudes, bei den gewählten Materialien, beim statischen Konzept sowie bei der optimalen Integration der Gebäudetechnik.

Es ist eine projektbezogene Kostenbeurteilung im Sinne einer Grobkostenschätzung zu erarbeiten.

5.4 BAURECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Die Bestimmungen der BZO der Gemeinde Richterswil sowie des PBGs des Kantons Zürich sind einzuhalten. Die gesamte Anlage hat die SIA Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» zu erfüllen.

Gegenüber der Bahnparzelle der SOB sind die verlangten Abstände einzuhalten.

6 WEITERBEARBEITUNG

Wie vorstehend bereits erwähnt beabsichtigt der Gemeinderat das erstrangierte Generalplaner-Team mit der Projektierung und der Ausführung zu beauftragen (vorbehältlich der Genehmigung durch den Souverän).

7 GENEHMIGUNG

Das Projekt-Pflichtenheft des Studienauftrags wurde in der vorliegenden Form vom Beurteilungsgremium am 22. März 2021 geprüft und genehmigt.

Sachpreisrichter/in:

Gemeinderat: Evelyn Meuter _____

Gemeinderat: Hansjörg Germann _____

Gemeinderat: Willy Nüesch _____

Fachpreisrichter/in:

Architektin: Nicole Deiss _____

Architekt: Max Baur _____

Architekt: Rudolf Hatt _____

Architekt: Bernhard Roos _____

Beratende Mitglieder:

Leiter Liegenschaften: Markus Franssen _____

Leiter Planung und Bau: Michael Zwiker _____

Präsident IG Halle für Alle: Hans Jörg Huber _____

Kostenplaner: Rolf Schätti _____