

Gemeindeverwaltung Stein
Bereich Bau und Planung
Münchwilerstrasse 55
4332 Stein

www.gemeinde-stein.ch



> Bau und Planung

Ausschreibung Architektur und Gesamtleitung Umbau und Erweiterung Primarschulhaus Stein

Offenes Verfahren



Inhaltsverzeichnis

1	Verfahren und Bestimmungen	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Ausschreibende Stelle	4
1.3	Verfahren	4
1.4	Allgemeine Bestimmungen	6
2	Meilensteine im Vergabeverfahren	9
3	Angebot und Planerauswahl	10
3.1	Eignungskriterien	10
3.2	Zuschlagskriterien	11
3.3	Einzureichende Unterlagen	14
3.4	Eingabe der Bewerbungsunterlagen	15
3.5	Rücksendung der Bewerbungsunterlagen	15
3.6	Abgegebene Unterlagen	16
3.7	Fragen	17
3.8	Obligatorische Begehung	17
3.9	Bewertung	18
4	Projektbeschreibung	19
4.1	Beschrieb zu Situation / Gebäude	19
4.2	Verfahrensziele	20
4.3	Projektziele	20
4.4	Investitionskosten	21
4.5	Projektorganisation	22
4.6	Honorierung	23
4.7	RahmenTerminprogramm	24
5	Aufgabenstellung	25
5.1	Funktion des Anbietenden	25
5.2	Projektumfang	25
5.3	Übergeordnete Ziele, Qualitätsschwerpunkte	25
6	Beschrieb der Leistungen des Architekten- und der Bauleitung	26
6.1	Leistungsumfang	26
6.2	Phasengliederung	27
6.3	Gesamtleitung	28
6.4	Architektur / Gestaltung	34
7	Rechtsmittelbelehrung	37
8	Programmgenehmigung	38

Bearbeitung

Planconsult AG
Byfangweg 1a
4051 Basel

www.planconsult.ch

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

1 Verfahren und Bestimmungen

1.1 AUFTRAGGEBER

Gemeindeverwaltung Stein
Bereich Bau und Planung
Münchwilerstrasse 55
4332 Stein
Schweiz

1.2 AUSSCHREIBENDE STELLE

Planconsult W+B AG
Herr Dirk Reinisch
Byfangweg 1a
4051 Basel
Schweiz

1.3 VERFAHREN

1.3.1 Submissionsverfahren

Grundlage für die Ausschreibung der Leistungen für Architektur und Gesamtleitung im offenen Verfahren bildet das Submissionsdekrets (SAR 150.910) des Kantons Aargau.

Die Ausschreibung der Leistungen untersteht dem GATT/WTO-Übereinkommen.

Die Selektion unter den Anbietenden erfolgt mittels absoluten Eignungs- und gewichteten Zuschlagskriterien, die zu erfüllen sind.

Die Anbietenden haben ihre Eignung für das Ausschreibungsverfahren aufgrund mehrerer Referenznachweise darzulegen. Dies betrifft die fachliche und personelle Leistungsfähigkeit, sowie Erfahrung in Gestaltung und Umsetzung vergleichbarer Aufgaben.

Die Angebote werden durch die externe Verfahrensbegleitung vorgeprüft und anschliessend durch das Bewertungsgremium beurteilt.

Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt.

1.3.2 Publikation

Die Ausschreibung wird in folgenden Medien publiziert:

- www.simap.ch
- Kantonales Amtsblatt
- Amtsblatt der Gemeinde Stein «Fricktal.info»

Die Ausschreibungsunterlagen stehen ab dem **31.03.2021** auf SIMAP zur Verfügung.

1.3.3 Art des Auftraggebers

Einwohnergemeinde– öffentlich rechtliche Organisation

1.3.4 Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die eingereichten Unterlagen müssen in deutscher Sprache abgefasst sein.

1.3.5 Aufteilung in Lose

Eine Aufteilung in Lose ist nicht vorgesehen.

1.3.6 Teilangebote und Varianten

Teilangebote und Varianten sind nicht zulässig.

1.3.7 Vollständigkeit

Die Angebotsunterlagen sind vollständig, rechtsgültig unterzeichnet und mit wahrheitsgetreuen Angaben einzusenden.

1.3.8 Gültigkeit des Angebots

Die Anbieter sind ab dem Eingabetermin für 6 Monate an ihr Angebot gebunden.

1.3.9 Bewertungsgremium

Die Bewertung der Angebote wird durch das Bewertungsgremium vorgenommen. Bei Bedarf können beratend – ohne Stimmrecht – Experten und Expertinnen beigezogen werden. Das Bewertungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Benie Ankli, Gemeinderat
- Sabine Datz, Gemeinderat
- Roland Gröflin, Geschäftsleitung, Bauverwaltung
- Sascha Roth, Geschäftsleitung, Verwaltung
- Thomas Sacher, Bevölkerung, Baufachmann
- Hans Strebel, Hauswartung
- Irène Lorenzon, Schulleitung
- Barbara Weilenmann, Bevölkerung

Der Vergabeentscheid wird durch den Gemeinderat Stein gefällt.

1.4 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1.4.1 Teilnahmebedingungen

Zugelassen für das Ausschreibungsverfahren sind Anbieter aus der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

1.4.2 Ausschlusskriterien / Allgemeine Teilnahmebedingungen (ATB)

Die Nichterfüllung der unten aufgelisteten ATB führt zum Ausschluss von der Beurteilung. Die allgemeinen Teilnahmebedingungen werden insgesamt als «erfüllt» respektive «nicht erfüllt» bewertet. Werden die Nachweise nur teilweise und/oder unzureichend erbracht, führt dies zum Ausschluss vom Verfahren.

Es sind folgende Teilnahmebedingungen zu erfüllen:

- Vollständigkeit der Unterlagen (gemäss Kapitel 3.3)
- Termingerechte Einreichung der Unterlagen (gemäss Kapitel 3.4)
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT-WTO-Übereinkommens

Zudem wird ausgeschlossen, wer nachweislich Änderungen oder Manipulationen an den Submissionsunterlagen vornimmt.

1.4.3 Ort der Dienstleistungserbringung

4332 Stein, AG

1.4.4 Bietergemeinschaften

Bietergemeinschaften sind nicht zugelassen.

1.4.5 Entschädigung

Das Einreichen einer Offerte wird nicht entschädigt.

1.4.6 Teilnahme Verfasserschaft der Bauprojektunterlagen

Durch die Firma Otto Partner Architekten AG in 4410 Liestal wurde das Bauprojekt (SIA-Phase 32) inkl. zugehörigem Kostenvoranschlag erarbeitet. Die Ergebnisse werden mit den Ausschreibungsunterlagen zur Verfügung gestellt. Die Otto Partner Architekten AG wird für das vorliegende Beschaffungsverfahren ebenfalls zur Offertabgabe zugelassen. Um ungleiche Bedingungen aufgrund von Vorbefassung auszuschliessen, berücksichtigt diese Ausschreibung folgende Aspekte:

- Der Verfasser der Bauprojektunterlagen wurde nicht in die Vorbereitung der Ausschreibung einbezogen.
- Sämtliche relevanten Unterlagen auf Stufe Bauprojekt sind allen Teilnehmenden zugänglich.
- Den Teilnehmenden steht eine Fragerunde zur Verfügung.
- Den Teilnehmenden steht eine Begehung des Schulareals zur Verfügung.

1.4.7 Verhandlungen

Der Auftraggeber führt keine Verhandlungen mit den Anbietenden. Seitens Anbietenden besteht kein Anspruch auf eine Verhandlung.

1.5 RECHTLICHE UND KOMMERZIELLE BESTIMMUNGEN

1.5.1 Phasen und Auftragserteilung

Die Phasengliederung ist im vorliegenden Dokument dargestellt. Mit Abschluss des Vertrags wird die Phase 33 Bewilligungsverfahren ausgelöst. Jede weitere Phase bedarf der schriftlichen Auslösung durch den Auftraggeber.

1.5.2 Geheimhaltung

Der Anbieter verpflichtet sich, die für die Angebotsanfrage und während der späteren Auftragsabwicklung erhaltenen Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und sie Dritten nicht zugänglich zu machen.

Die vom Anbieter gemachten Angaben und abgegebenen Unterlagen dienen ausschliesslich dem vorliegenden Auswahlverfahren und werden vertraulich behandelt. Der Anbieter ermächtigt den Auftraggeber, die im Angebot gemachten Angaben zu überprüfen.

1.5.3 Teuerung

Es ist keine Preisänderung infolge Teuerung vorgesehen.

2 Meilensteine im Vergabeverfahren

Termine	
31.03.2021	Unterlagen abrufbar auf der Website SIMAP
14.04.2021	Obligatorische Begehung vor Ort
21.04.2021	Ende der Eingabefrist für Fragen
28.04.2021	Beantwortung der Fragen per E-Mail an alle Teilnehmenden
11.05.2021	Eingabetermin Angebote
Voraussichtlich am 15.06 2021	Mitteilung des Resultats an alle Anbietenden und Zuschlagspublikation

3 Angebot und Planerauswahl

3.1 EIGNUNGSKRITERIEN

Für die Lösung der gestellten Aufgabe werden Anbieter gesucht, die das Potenzial haben, das komplexe Vorhaben mit hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität sowie ausgeprägtem Umwelt-, Termin- und Kostenbewusstsein zu planen und zu realisieren.

Das Bewertungsgremium bewertet die Eignung des Anbieters nach folgenden **Eignungsnachweisen – Zwingenden Kriterien (ENZ)**, die vom Anbieter zwingend (Muss-Kriterien) zu erfüllen sind:

Bezeichnung	Nachweis	Gewichtung
ENZ 1: Selbstdeklaration des Anbieters	<ul style="list-style-type: none">▪ Der Anbieter verpflichtet sich für Leistungen in der Schweiz, die am Ort der Leistung geltenden Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer einzuhalten.▪ Des Weiteren verpflichtet sich der Anbieter für Leistungen in der Schweiz, die Gleichbehandlung von Frau und Mann, namentlich das Prinzip der Lohngleichheit, einzuhalten.▪ Im Weiteren erklärt der Anbieter, die Steuern und Sozialabgaben bezahlt zu haben (Steuern, MWST, AHV-, IV-, EO-, ALV-, BVG- und UVG-Beiträge).▪ Der Anbieter erklärt, dass kein laufendes Konkursverfahren eingeleitet wurde, und keine Pfändung im letzten Jahr vorgenommen wurden.	zwingend
ENZ 2: Leistungsfähigkeit des Anbieters	<ul style="list-style-type: none">▪ Der Anbieter verfügt über folgende Ressourcen (im Minimum 5 Vollzeitäquivalente) in der anbietenden Geschäftseinheit▪ Die Bauleitung ist inhouse zu erbringen.	zwingend
ENZ 3: Qualifikation des Anbieters	<ul style="list-style-type: none">▪ Das Architekturbüro dokumentiert seine Erfahrung im Bereich Umbau und Neubau von Gebäuden der Bauwerkskategorie IV (nach SIA 102) anhand zweier realisierter, bereits abgeschlossener Referenzprojekte, Gesamtbausumme BKP 1 - 9 exkl. MwSt. > 5 Mio. CHF, deren Erstellung nicht länger als 10 Jahre zurückliegt.	zwingend

Die Eignungsnachweise sind deshalb zwingend zu erfüllen, weil auf Grund der äusserst engen Terminvorgaben und der hohen baulichen Anforderungen bei einer Auftragserteilung verzugslos projiziert und die Realisierung anschliessend vorgenommen werden muss.

Die Angaben zu den Eignungskriterien sind im beigelegten Dokument «KBOB Offenes Verfahren Nr.11» einzutragen.

Ergänzend sind die Referenzobjekte der Gesamtleitung sowie Architektur / Gestaltung (insgesamt 2 Referenzen des Anbieters) auf je einem DIN A3 (quer) darzustellen.

3.2 ZUSCHLAGSKRITERIEN

Die Angebote der Anbieter, welche die Eignungskriterien erfüllen, werden nach folgenden **Zuschlagskriterien (ZK)** beurteilt:

Bezeichnung	Nachweis	Gewichtung
ZK 1: Preis	<ul style="list-style-type: none">▪ Detailliertes Honorarangebot nach SIA-Phasen▪ Stundenansatz je Funktionsstufe oder mittlerer Stundenansatz für Zusatzbestellungen	30%
ZK 2: Auftragsanalyse, Herausforderungen, Risiken	<ul style="list-style-type: none">▪ Darstellung der wichtigsten Herausforderungen des Projekts an den Anbietenden in den Phasen der Planung und Realisierung.▪ Plausibilisierung Kosten und Termine▪ Analyse der wesentlichen Risiken und Aufzeigen der Massnahmen, wie diesen Risiken begegnet werden kann.	40%
ZK 3: Referenzen Anbieter und Schlüssel- personen	<ul style="list-style-type: none">▪ Referenzen Architekturbüro: Die Qualifikation des Anbieters wird anhand von 2 Referenzprojekten beurteilt. Vorlage von zwei innerhalb der letzten 10 Jahren abgeschlossenen Referenzaufträgen der Leistungen Architektur und Gesamtleitung Die angegebenen Referenzen sollen bezüglich Art des Bauwerks (Bauwerkskategorie IV unter besonderer Berücksichtigung des Bestands) und des Leistungsumfangs (Gesamtbausumme BKP 1 - 9 exkl. MwSt. > 5 Mio. CHF) mit dem Auftrag vergleichbar sein. Im Minimum ein Objekt soll im laufenden Betrieb saniert worden sein. Die Referenz-Objekte sollen in Ihrem Gesamtkonzept erläutert und mit Plänen dargestellt werden.	30%

	<ul style="list-style-type: none"> Referenzen Schlüsselpersonen: Die Qualifikation des Gesamtprojektleiters wie auch des Bauleiters wird anhand von jeweils 1 Referenzprojekt beurteilt. Vorlage von jeweils einem innerhalb der letzten 10 Jahren abgeschlossenem Referenzauftrag des Gesamtprojektleiters und des Bauleiters. Die angegebenen Referenzen sollen bezüglich Art des Bauwerks und des Leistungsumfangs mit dem Auftrag vergleichbar sein. 	
--	--	--

Die Angaben zu den Zuschlagskriterien sind im beigelegten Dokument «KBOB Offenes Verfahren Nr.11» einzutragen.

Die Tabellen «Honorarberechnung nach SIA 102» und «Honorarberechtigte Bau-
summe» bilden die Grundlage für das detaillierte Honorarangebot gemäss Zuschlagskri-
terium ZK 1. Zur Beurteilung des Angebots sind hier folgende Parameter durch den An-
bieter anzugeben:

- die aufwandbestimmenden Baukosten inkl. Herleitung
- der statistisch ermittelte Grundfaktor für den Stundenaufwand
- die Baukategorie bzw. der Schwierigkeitsgrad
- der Umfang der zu erbringenden Leistungsanteile (Grundleistungen)
- ein allfälliger Anpassungsfaktor
- die Eigenschaften und Zusammensetzung des eingesetzten Teams (Teamfaktor)
- spezielle mehrwertbringende oder kostensenkende Sonderleistungen
- prognostizierter Zeitaufwand / Stundenanzahl je Teilphase
- der angebotene Stundenansatz

Die Aufwandsbestimmenden Baukosten sind in der Tabelle «Honorarberechtigte Bau-
summe» unter Angabe der prozentualen Berücksichtigung der vom Anbieter in der Auf-
tragsanalyse ermittelten Investitionskosten für die Abschnitte BKP 1-9 herzuleiten.

Die Auftragsanalyse (Zuschlagskriterium ZK 2) hat auch eine Plausibilisierung des Grob-
terminplans (Otto Partner Stand 27.10.20) zu beinhalten. Die hier abgebildeten terminli-
chen Abläufe befinden sich infolge der verspäteten Baueingabe / Bewilligungsphase be-
reits im Verzug. Im Rahmen der Auftragsanalyse ist ein Vorschlag für das weitere ter-
minliche Vorgehen abzugeben und in Form eines Grobterminprogramms abzubilden.
Des Weiteren muss in der Auftragsanalyse eine Plausibilisierung des dem Programm
beiliegenden Kostenvoranschlags (Otto Partner Stand 15.10.20) erfolgen (z.B. Hinweise
auf kritische Kostenpositionen, Kostenprognose für das Bauvorhaben etc.).

Schlüsselpersonen sind für die folgenden Funktionen zu benennen: Gesamtprojektleiter und Bauleiter. Die genannten Schlüsselpersonen sind verbindlich. Eine nachträgliche Änderung der Teambildung ist nicht erlaubt. Ausgenommen sind unvorhersehbare Gründe, die eine Auswechslung notwendig machen. Ein Wechsel von Schlüsselpersonen kann nur gleichwertig erfolgen und muss von der Bauherrschaft schriftlich genehmigt werden.

Ergänzend sind die Referenzobjekte der Gesamtleitung sowie Architektur / Gestaltung (insgesamt 2 Referenzen der Firma und jeweils 1 Referenz pro Schlüsselperson) auf je einem DIN A3 (quer) darzustellen.

Die Referenzprojekte für die Eignungskriterien nach ENZ 3 wie auch die Referenzenprojekt für die Zuschlagskriterium ZK 3 sowohl für Anbieter als auch die Schlüsselpersonen können hierbei deckungsgleich sein, d.h. Mehrfachnennungen von Referenzprojekten sind erlaubt und haben keine Abwertung der Kriterien zur Folge.

Die bisher erarbeiteten Bauprojektunterlagen für das Projekt Primarschulhaus Stein dürfen nicht als Referenzobjekt angegeben werden und sind sowohl für das Eignungskriterium ENZ 3 wie auch als Zuschlagskriterium ZK 3 unzulässig.

3.3 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Das Angebot hat die folgenden, vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Eingabeformulare inkl. Beilagen zu enthalten:

Angebotsformular KBOB 11 bestehend aus:

- Formularübersicht (Formular 0)
- Selbstdекlaration (Formular 1)
- Angaben zum Anbieter (Formular 2)
- Referenzen für Anbieter (Formular 3)
 - für Eignungskriterien Anbieter
 - für Zuschlagskriterien Anbieter
- Referenzen für Schlüsselpersonen (Formular 4)
 - für Gesamtprojektleitung
 - für Bauleitung
- Auftragsanalyse (Formular 5)
- Honorarangebot (Formular 6)

Beilagen:

- Formular Teilnahmebestätigung und Anmeldung zur obligatorischen Begehung
- Tabelle «Honorarberechnung nach SIA 102»
- Tabelle «Honorarberechtigte Bausumme»
- Aufgabenanalyse, Herausforderungen, Risiken (maximal 3 Seiten DIN A3 quer, einseitig bedruckt).
- Referenzobjekte der Unternehmen und der Schlüsselpersonen in den Disziplinen Gesamtleitung sowie Architektur / Gestaltung:
Je Referenz ein separates Beiblatt DIN A3 quer, einseitig bedruckt (2 Referenz der Firma und je 1 Referenz pro Schlüsselperson). Die Objekte sind so darzustellen, dass dessen Beurteilung hinsichtlich der oben genannten Kriterien möglich ist. Die Referenzobjekte sind mit einer kurzen Leistungsbeschreibung mit Bild, Plan und Text zu dokumentieren. Die dargestellten Referenzobjekte sind mit einem Kurztitel und dem Namen der Bewerber zu bezeichnen. Texte und Erläuterungen haben sich auf den Nachweis der Erfüllung der Kriterien zu beziehen.

Zusätzlich zu einem Papierexemplar sind die Unterlagen in einfacher Form auch digital auf einem USB-Stick mit je einer vollständig ausgefüllten Originaldatei einzureichen.

Weitere Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen.

3.4 EINGABE DER BEWERBUNGSUNTERLAGEN

Die verlangten Bewerbungsunterlagen müssen, versehen mit dem Vermerk «Bitte nicht öffnen / Ausschreibung Architekt Primarschule Stein», bis spätestens **11.05.2021, 16:00 Uhr** an folgender Adresse eintreffen:

Gemeindeverwaltung Stein
Brotkorbstrasse 9
4332 Stein
Schweiz

Die Unterlagen können am Eingabeort abgegeben oder per Post gesendet werden. Per Post eingereichte Bewerbungen müssen bis zu diesem Zeitpunkt an der oben genannten Adresse eintreffen. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Anbietern. Eine Fristverlängerung seitens der Bewerbenden ist ausgeschlossen.

3.5 RÜCKSENDUNG DER BEWERBUNGSUNTERLAGEN

Die eingereichten Unterlagen werden den Anbietenden nicht zurückgesandt.

3.6 ABGEGEBENE UNTERLAGEN

Folgende Dokumente sind auf www.simap.ch abrufbar:

- Ausschreibungsprogramm (vorliegendes Dokument)
- Entwurf Planervertrag (KBOB-Dokument Nr. 30)
- Angebot und Nachweise für Vergabeverfahren (KBOB-Dokument Nr.11)
- Tabelle «Honorarberechnung nach SIA 102»
- Tabelle «Honorarberechtigte Bausumme»
- Unterlagen Bauprojekt Otto Partner AG
 - Kurzbaubeschrieb, Stand 12.02.20
 - A-Plan 12 - Grobterminplan Primar Stein (mit UG), Stand 27.10.20
 - Kostenvoranschlag Bauprojekt, Stand 15.10.20
 - 19320-100 Situation 1_1000 INDEX-A, Stand 29.05.20
 - 19320-101 Baustelleninstallation 1_500 INDEX-A, Stand 29.05.20
 - 19320-102 Umgebungsplan 1_500, Stand 29.05.20
 - 19320-110 Grundriss Untergeschoss INDEX-C, Stand 23.11.20
 - 19320-111 Erdgeschoss 1_100 INDEX-A; Stand 29.05.20
 - 19320-112 Obergeschoss 1_100 INDEX-A; Stand 29.05.20
 - 19320-113 Möblierung Klasse-Gruppe 1_50; Stand 29.05.20
 - 19320-120 Schnitt A-A 1_100 INDEX-A; Stand 29.05.20
 - 19320-121 Schnitt B-B 1_100 INDEX-A, Stand 29.05.20
 - 19320-122 Schnitt C-C 1_100 INDEX-A, Stand 29.05.20
 - 19320-123 Detailschnitt Fassadenkonzept 1, Stand 29.05.20
 - 19320-130 Fassadenansichten 1_200, Stand 30.04.20
 - 19320-210 Untergeschoss 1_200 INDEX-A, Stand 29.05.20
 - 19320-210_1 Trakt ABC_19320 Schemaplan Bestehende Nutzung, Stand 30.04.20
 - 19320-210_2 Trakt ABC_19320 Schemaplan Nutzungsverlagerung INDEX-A, Stand 29.05.20
 - 19320-211 Erdgeschoss 1_200 INDEX-A, Stand 29.05.20
 - 19320-212 Obergeschoss 1_200 INDEX-A, Stand 29.05.20
- Unterlagen Bauprojekt Eglin Ristic AG
 - Bericht Zustand und Bauliche Massnahmen, Stand 28.05.20
 - Nutzungsvereinbarung Neubau, Stand 28.05.20
 - Nutzungsvereinbarung Trakt A, Stand 26.05.20
- Rahmenterminplan Realisierung, Stand 24.03.2021

3.7 FRAGEN

Fragen können bis zum **21.04.2021, 16:00 Uhr** per Mail an folgende Adresse gesendet werden:

wolfram.nitsch@planconsult.ch

Die Antworten werden allen Anbietenden bis zum **28.04.2021, 16:00 Uhr** per Mail zur Verfügung gestellt (ohne Nennung des Fragestellers). Es werden keine telefonischen oder mündlichen Auskünfte erteilt.

3.8 OBLIGATORISCHE BEGEHUNG

Für die Teilnehmenden findet am **14.04.2021 ab 10.00 Uhr** eine geführte Begehung der Schulanlage statt. Bedingt durch die aktuelle Situation kann den Anbietern das definitive Zeitfenster für die Begehung erst nach Vorliegen aller Anmeldungen bekannt gegeben werden.

Die Begehung wird in mehreren Teams durchgeführt. Die Zahl der Teilnehmenden pro Anbieter ist daher beschränkt auf maximal 2 Personen.

Ausserhalb dieses Termins ist das Areal nicht zugänglich. Während der Begehung werden keine Fragen beantwortet. Diese müssen schriftlich eingereicht werden und werden im Plenum beantwortet und den Submittenten schriftlich zugestellt. Die Teilnahme an der Begehung ist obligatorisch für die Anbietenden.

Die Anmeldung für die obligatorische Begehung erfolgt mit dem Formular «Teilnahmebestätigung / Anmeldung Begehung». Das Formular muss ausgefüllt und unterzeichnet bis zum **07.04.2021, 16.00 Uhr** per Mail an folgende Adresse gesendet werden:

wolfram.nitsch@planconsult.ch

3.9 BEWERTUNG

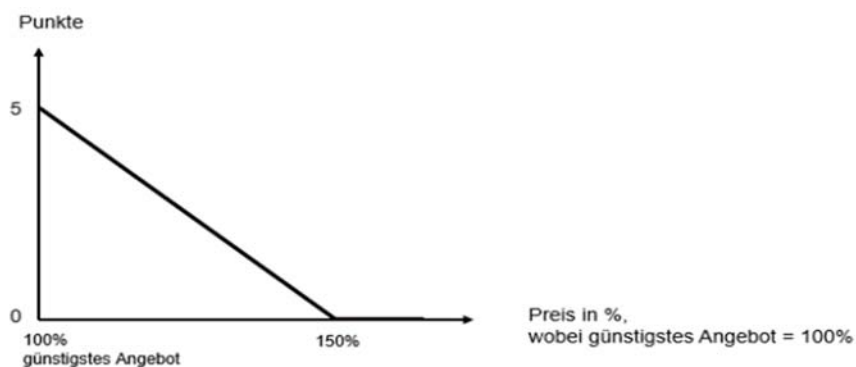
Die Bewertung der Zuschlagskriterien erfolgt anhand folgender Benotungsskala:

Note	Bezogen auf Erfüllung der Kriterien	Bezogen auf Angaben und Ausführung
0	Nicht beurteilbar	Keine Angaben
1	Sehr schlechte Erfüllung des Kriteriums	Ungenügende Angaben
2	Schlechte Erfüllung	Angaben ohne Bezug auf das Bauvorhaben
3	Normale, durchschnittliche Erfüllung	Sollangabe, entspricht dem ausgeschriebenen Grundangebot
4	Gute Erfüllung	Qualitativ sehr gut
5	Sehr gute Erfüllung	Qualitativ ausgezeichnet, hohe Innovation

Die Note zur Bewertung des Zuschlagskriteriums ZK 1 «Preis» (Total für die Phasen 33 bis 53) wird aufgrund einer linearen Kurve mit folgenden Eckwerten festgelegt:

- Maximalnote (5) für das tiefste gültige Angebot
- Note 0 bei 150% des tiefsten gültigen Angebots und für alle noch höheren Angebote

Die lineare Funktion zur Benotung des Preises ist aus untenstehender Abbildung ersichtlich.



4 Projektbescrieb

4.1 BESCHRIEB ZU SITUATION / GEBÄUDE

Der Gemeinderat hat beschlossen die Primarschule Stein umfassend zu ertüchtigen und zu sanieren, sowie um einen neuen Anbau zu erweitern.

Zu diesem Zweck hat er das Architekturbüro Otto + Partner AG mit der Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag beauftragt.

Mit der vorliegenden Ausschreibung wird nun ein Anbieter gesucht, welcher das Bauvorhaben in der erforderlichen Qualität wirtschaftlich und im gesetzten Zeitrahmen realisiert.

Das Schulhaus A wurde 1975 erbaut. In den Jahren 1997 bis 1999 wurden ein Anbau erstellt, sowie die Fassade saniert. Die Schulhäuser B und C wurden im Jahr 1964 erstellt und in den Folgejahren lediglich punktuell erneuert.

Nachdem die Oberstufe seit dem Schuljahr 2019 / 2020 den Unterricht in Rheinfelden besucht, ist ein neues Nutzungskonzept für die Räume im Schulhaus A, B und C notwendig. Bis 2024 / 2025 werden in Stein alle Primarschulklassen doppelt geführt, konkret sind somit mindestens 12 Schulräume erforderlich.. Mit dem vorliegenden Projekt werden 15 Schulräume und 12 Gruppenräume realisiert.



Abbildung 1 Situation Primarschule Stein

Zu diesem Zweck sollen unter anderem folgende baulichen Massnahmen im Zuge des Bauvorhabens umgesetzt werden:

- Die Primarschule ist um einen Verwaltungstrakt im Bereich Schulhaus A zu erweitern.
- Der derzeit nicht unterkellerte, mittlere Bereich des Schulhaus A ist zu unterkellern.
- Für Schulhaus C ist zudem eine Umgestaltung (Kochschule, Hauswirtschaft etc.) zu realisieren.

4.2 VERFAHRENSZIELE

Durch das Planerwahlverfahren wird der Anbietende mit dem vorteilhaftesten Angebot ermittelt und ausgewählt.

4.3 PROJEKTZIELE

Das vorliegende Projekt hat insbesondere folgende Zielsetzung:

- Behindertengerechtes Anpassen der Schulhäuser A und C
- Sanierung der sanitären Anlagen im Schulhaus A
- Trennung von Schulverwaltung, Lehrerzimmer, Tagesstrukturen, Multifunktionsraum mit Küche vom allgemeinen Schulraum
- Schulraumanpassung der Gruppenräume
- Integration von ausgelagerten Abteilungen, wie Musikschule, Spielgruppe und Tagesstrukturen
- Erhöhung der Erdbebensicherheit für Schulhaus A und C
- Erhöhung des Durchstanzwiderstands der bestehenden Decken für Schulhaus A

4.4 INVESTITIONSKOSTEN

Im Rahmen der Phase Bauprojekt wurde für das Bauvorhaben durch die Otto Partner AG ein Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$ für die geplanten Baumassnahmen erstellt (siehe auch Kapitel 3.6: Abgegebene Unterlagen).

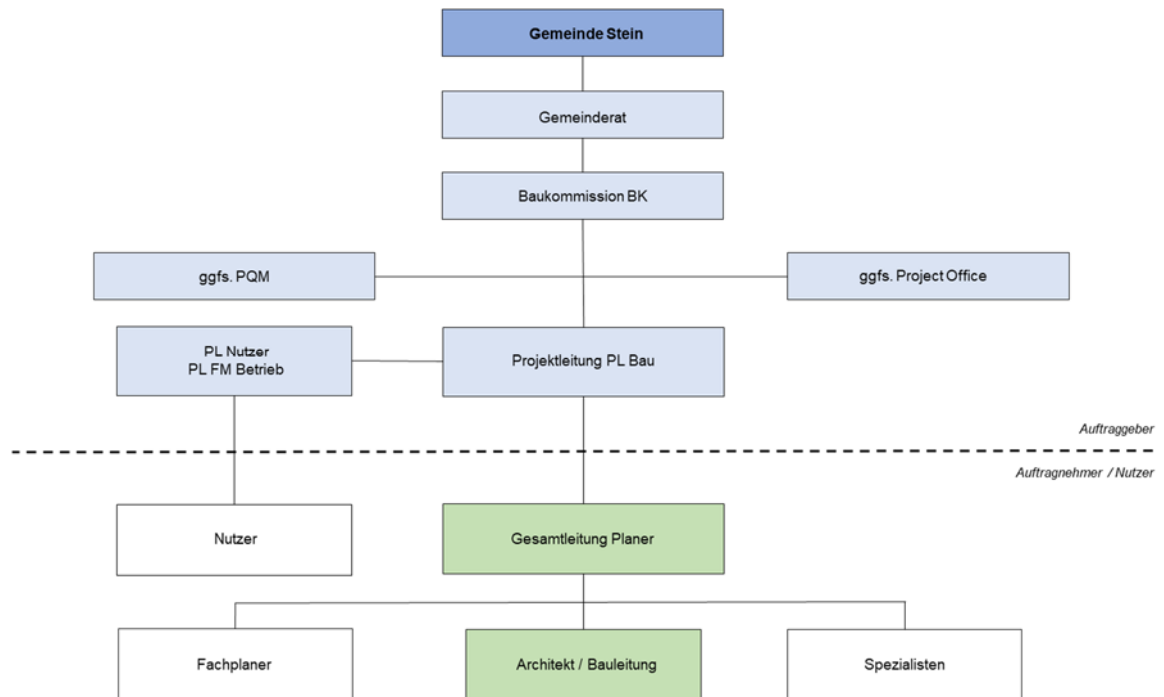
Die Investitionskosten des Bauprojekts liegen hier bei CHF 10.218 Mio (BKP 1-5 und 9; inkl. Honorare, exkl. MwSt.).

Zusammensetzung Investitionskosten nach BKP		
BKP	Beschrieb	Kosten in CHF exkl. MWST.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	106'300
BKP 2	Gebäude	8'880'761
BKP 4	Umgebung	550'000
BKP 5	Baunebenkosten	268'639
BKP 9	Ausstattung	412'300
Total		10'218'000

Die der Honorarberechnung zugrunde liegenden aufwandsbestimmenden Baukosten sind durch die Anbietenden zu definieren und unter Angabe der prozentualen Berücksichtigung der vom Anbieter in der Auftragsanalyse ermittelten Investitionskosten für die Abschnitte BKP 1-9 herzuleiten.

4.5 PROJEKTORGANISATION

4.5.1 Bauherrschaft



4.5.2 Fachplaner und Spezialisten

Die Fachplaner und Spezialisten werden für die folgende Projektierung und Realisierung des Bauvorhabens als Einzelleistungsträger beauftragt:

Der Anbieter unterstützt die Gemeinde bei der Beschaffung der Fachplaner und Spezialisten. Dies beinhaltet u. A. auch die Submission der Leistungen, Auswertung der Offerten inkl. einem Offertvergleich sowie dem Erstellen der erforderlichen Vergabeanträge für die Bauherrschaft

4.6 HONORIERUNG

Der Anbietende wird vom Auftraggeber für die Architekten-, Gesamtleitungs- und Bauleistungsleistungen gemäss SIA 102, sowie den allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen beauftragt. Für die Bearbeitung der Aufgabe gelten folgende Honorarkonditionen:

- Grundleistungen gemäss LHO SIA 102
- Allgemeine Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen
- KBOB-Empfehlungen für Honorierung
- Jeweils in der aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Ausschreibung.

Für die Bestimmung der effektiven Honorare nach aufwandbestimmenden Baukosten gelten für die einzelnen Phasen folgende Grundlagen:

- Phasen 33 Bewilligungsverfahren; Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ (ohne Reserven)
- Phase 4 Ausschreibung; genehmigter Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ (ohne Reserven)
- Phase 5 Realisierung; genehmigter Kostenvoranschlag $\pm 5\%$ (ohne Reserven)

Die Auftraggeberin und der Beauftragte behalten sich die Option vor, die Projektphasen einvernehmlich zu pauschalieren. Die Pauschale wird nach vorliegender Kosten- bzw. Berechnungsmethode festgelegt und kann bei gegenseitigem Einverständnis zudem Regelungen bzgl. Über- und Unterschreitung des Kostenziels beinhalten.

Im Weiteren gelten:

- Die Nebenkosten werden pauschal mit 4% der vereinbarten Honorarsumme für die SIA Phasen 3, 4 und 5 entschädigt. Darin enthalten sind alle für die Abwicklung des Projektes erforderlichen Plankopierkosten (inkl. allen erforderlichen Phasenabschlusssdokumenten in gewünschter Anzahl) sowie Reisekosten und Spesen. Ein digitaler Datenraum wird zur Verfügung gestellt.

4.7 RAHMENTERMINPROGRAMM

Es sind folgende Meilensteine vorgesehen:

- Baueingabe: Juli 2021
- Ausschreibung: Juli 2021
- Realisierungsbeginn:
 - Neubau Anbau Oktober 2021
 - Sanierung Trakt A Mai 2022
 - Sanierung Trakt B April 2022
 - Sanierung Trakt C April 2022
- Übergabe / Bezug: Januar 2023

Der Rahmenterminplan für die weitere Projektierung und Realisierung liegt den Ausschreibungsunterlagen bei.

5 Aufgabenstellung

5.1 FUNKTION DES ANBIETENDEN

Für das Projekt sucht der Auftraggeber ein Architekturbüro, welches neben den Leistungen Architektur / Gestaltung auch die Leistungen des Gesamtleiters wie auch des Bauleiters in Abstimmung mit dem Projektleiter Bauherr die Anforderungen der Projektleitung Nutzung + FM Betrieb umsetzt.

Die Leistung des Gesamtprojektleiters und des Bauleiters sind personenbezogen und erfordern je eine Schlüsselperson, deren Stellvertretungen und ein geeignetes Projektteam.

Die Projektierung des Projekts erfolgt durch den Architekten. Die Realisierung erfolgt mit Einzelleistungsträgern unter der Gesamtleitung des Architekten.

5.2 PROJEKTUMFANG

Der Leistungsbereich des Architekten umfasst die Bearbeitung der SIA Phasen 33 (Bewilligungsverfahren) bis zum Abschluss der SIA-Phase 53 (Inbetriebnahme / Abschluss).

5.3 ÜBERGEORDNETE ZIELE, QUALITÄTSSCHWERPUNKTE

Das Projekt verfolgt folgende übergeordneten Ziele:

- Einhaltung des Terminplans zur Erreichung der gesetzten Endtermine
- Einhaltung des vorgegebenen Kostenziels
- Projekt und dessen Realisierung folgt den Prinzipien einer sozial, wirtschaftlich und umweltmässig nachhaltigen Entwicklung.
- Erreichung hoher und vorbildlicher Qualitätsstandards bei der Umsetzung zukunftsorientierter Konzepte in Bezug auf Gebäudestruktur, Fassade, Energie, Nachhaltigkeit, Flexibilität, Nutzung und Betrieb.
- Realisierung des Neubaus mindestens nach Minergie-P Standard. Die Sanierungen der Bestandsgebäude sollen möglichst nach Minergie erfolgen.

6 Beschrieb der Leistungen des Architekten- und der Bauleitung

6.1 LEISTUNGSUMFANG

Gesamtleitung gemäss SIA 112 sowie Leistungserbringung der Einzelleistungen nach SIA 102 für die in 6.3 ff. dargestellten Leistungsmodule.

Die Leistungen des Anbietenden umfassen folgende Fachgebiete:

- Architektur / Gestaltung
- Gesamtleitung (inkl. Bauleitung, Baumanagement und Kostenplanung)

Beschaffungsgegenstand der Ausschreibung sind die gesamten Architekten- und Bauleistungen für die Phasen (Terminologie nach SIA Ordnung) gemäss Kapitel 6.2.

6.1.1 Präzisierungen zum Leistungsumfang

Die Überprüfung und Überarbeitung des Bauprojektes als Entwicklung zum Bewilligungsverfahren und zum Ausführungsprojekt bezüglich Vollständigkeit, Praktikabilität und Wirtschaftlichkeit ist im Sinne der Projektoptimierung selbstverständlich und in das Angebot einzurechnen. Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen sind zu prüfen, erforderliche Projekt- und Plangrundlagen sind durch den Anbietenden zu beschaffen und ggfs. zu vervollständigen.

Sämtliche Eingriffe finden unter laufendem Schulbetrieb statt. Die Sicherheit der Nutzer ist jederzeit zu gewährleisten und mit Schutzvorkehrungen nach SUVA und BFU sicherzustellen.

6.1.2 Urheberrecht

Grundlage für die weitere Projektierung und Realisierung des Bauvorhabens bilden die vorhandene Planung und Gestaltung des Projekts durch das Architekturbüro Otto Partner AG.

Die Rechte an diesen Arbeitsergebnissen verbleiben bei der Otto Partner AG.

Ihr steht das Recht zu, in Veröffentlichungen des Auftraggebers oder Dritter als Urheber genannt zu werden.

6.2 PHASENGLIEDERUNG

Phasen	Teilphasen
3 Projektierung	33 Bewilligungsverfahren
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabe
5 Realisierung	51 Ausführungsplanung
	52 Ausführung
	53 Inbetriebnahme, Abschluss

6.3 GESAMTLEITUNG

Die Leistungsbeschreibung der Gesamtleitung beinhaltet auch das Baumanagement und die Kostenplanung. Gesamtleitung nach SIA 112 und SIA 102, sowie im Besonderen:

6.3.1 Leistungen über alle Phasen

- Beratung des Auftraggebers, insbesondere
 - Die Gesamtleitung berät die Bauherrschaft in allen fachlichen Belangen und ist als solche ihre Ansprechstelle; die Gesamtleitung hält die Bauherrschaft bezüglich aller projektrelevanter Informationen (einschliesslich Richtlinien, Vorschriften, Normengenerationen usw.) auf dem aktuellen Stand, weist vorgängig auf allfällige Neuerungen hin, zeigt Konsequenzen für das Projekt auf und schlägt ggf. Massnahmen vor.
 - Vorschläge zum Einsatz von Spezialisten und Beratern
- Kommunikation mit dem Auftraggeber und Dritten, insbesondere
 - Einsitz und Teilnahme an Sitzungen gemäss Sitzungskonzept
 - Orientierung der Bauherrschaft über ausserordentliche Ereignisse in der Projektentwicklung auch ausserhalb der vereinbarten Kommunikationsgefässe
- Protokollierung der Sitzungen mit dem Auftraggeber, insbesondere
 - schriftliches Festhalten (Protokollierung, Aktennotizen, Memo) der Sitzungstätigkeit mit der Bauherrschaft und ihren Organen und mit Behörden
- Vertretung des Auftraggebers gegenüber Dritten im vereinbarten Rahmen
- rechtzeitige Bereitstellung von Entscheidungsgrundlagen für den Auftraggeber, insbesondere
 - Vorabklärungen der Bewilligungsfähigkeit zusammen mit Bauherrschaft und Behörden, allenfalls Erwirken von behördenverbindlichen Entscheiden
 - Fachliche Unterstützung der Bauherrschaft in Nutzerkoordinationsfragen
 - Verfahrensbegleitung, Mitwirken bei Behandlung von Einsprachen auf Wunsch Bauherrschaft
 - Auswertung der Baubewilligung
- rechtzeitige Formulierung von Anträgen an den Auftraggeber
- Einholung von Entscheiden und die Abmahnung von nachteiligem Verhalten des Auftraggebers
- Erstellung der Aufbau- und der Ablauforganisation, insbesondere
- Vorgehenskonzept, Ablaufplan mit fachlich und terminlich definierten Meilensteinen
- Erstellung von periodischen Standberichten
- Sicherstellung des Submissions-, Bestell- und Rechnungswesens

- Erfüllung ihrer Leistungs- und Sorgfaltspflichten in Bezug auf die Einhaltung der vom Auftraggeber formulierten Ziele hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine, sowie auf Einhalten der Planungsvorgaben
- Kostenplanung und Kostenüberwachung
- Organisation und Leitung einer koordinierten projektbezogenen Qualitätssicherung, insbesondere
 - Aufbau, Betrieb, Leitung eines koordinierten , projektbezogenen Qualitätsmanagements
 - Projektrisikoaanalyse, Beiträge zu Q-Schwerpunkten, Projektqualitätsmanagement Konzept (PQM) basierend auf dem SIA Merkblatt 2007
- Koordination der Leistungen aller Beteiligten
- Sicherstellung des Informationsflusses und der Dokumentation, einschliesslich der Organisation des technischen und administrativen Datenaustausches
- Erstellen eines Nutzungs- und Sicherheitsplanes einschliesslich Nachführungen über alle Phasen
- Ämterkoordination
 - Vorverhandlung mit Ämtern
 - in Absprache mit der Bauherrschaft Kontakte mit den Baubehörden im Falle von Fragen im Zusammenhang mit der Bewilligungsfähigkeit des Projektes
 - Koordination und Einreichung der Gesuche von Architekt, Fachplanern und Spezialisten
- Verhandlungen mit Behörden, behördenähnlichen Organisationen und Institutionen sowie technischen Dienststellen, Berücksichtigen ihrer Anforderungen und Sicherstellung der Erfüllung aller behördlichen Auflagen
- Nachführung des Projektpflichtenheftes in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber
- Mitwirken an Informationsanlässen
- Termine
 - Detaillierte Termin- und Ablaufprogramme mit Bezeichnung der fachlich / terminlich massgebenden Meilensteine für die Phasen Projektierung, Ausschreibung, Ausführungsplanung, Ausführung und Inbetriebnahme

6.3.2 Leistungen nach Phasen

Projektierung: alle Leistungen der Phase 33 nach SIA, sowie im Besonderen

- Genereller Termin- und Ablaufplan für die Teilphasen Ausschreibung und Realisierung
- Koordinieren und Bereitstellen des Baueingabeprojekts auf der Grundlage der von Architekt, Fachplanern und Spezialisten erarbeiteten Projekte:
 - Vollständiges Baugesuchs-Dossier, je nach Empfehlung / Vorgaben der Baubehörden in geforderter Anzahl
 - Organisation des Baugespanns
- Begleitung des Gesuchsverfahrens, Koordination allfälliger Rückfragen
- Ggf. Anpassen des Projektes an die Folgen der behördlichen Auflagen (keine grundsätzliche Überarbeitung)
- Ggf. Anpassen der Termine an die Folgen der behördlichen Auflagen (keine grundsätzlichen Überarbeitung der Termin-Ablaufplanung)
- Anpassen der Kosten an die Folgen der behördlichen Auflagen
- Reporting Bauprojekt im Rahmen des projektbezogenen Qualitätsmanagement
- Präzisieren des Konstruktions- und Materialkonzeptes in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber und den anderen Planern
- Festlegung des Qualitätsstandards für die Ausführung nach Absprache mit dem Auftraggeber
- Einbeziehung von Vorschlägen von Fachplanern und Unternehmern unter Beachtung der Qualitätsanforderungen und der Wirtschaftlichkeit der einzusetzenden Mittel.

Ausschreibung: alle Leistungen der Phase 4 nach SIA, sowie im Besonderen

- Koordination, Bereitstellung und Durchführung der Ausschreibungen auf der Grundlage der von Architekt, Fachplanern und Spezialisten erarbeiteten Projekte:
 - Erstellen eines Ausschreibungskonzepts über die gesamte Ausschreibung
 - Leiten und Koordinieren aller am Ausschreibungsverfahren beteiligten Planer und Spezialisten
 - Kostenplanung
 - Leiten, Koordinieren der Ausschreibung bis zur Vergabereife
 - Durchführung des Ausschreibungsverfahrens unter Berücksichtigung des Beschaffungsrechts
 - Leiten und Koordinieren von Pflichtenheften / Preiseingabeformularen; Vorgaben zur Gliederung der Ausschreibungsunterlagen im Abgleich mit Kostenplanung

- Fachkoordiniertes Planlieferungsprogramm für die Phase Realisierung
 - Unternehmerlisten
 - Einladung zur Einreichung von Angeboten an den mit der Bauherrschaft festgelegten Anbieterkreis
 - Erläuterung der Angebotsunterlagen zusammen mit der Bauherrschaft gegenüber den Anbietenden
 - Leiten und Koordinieren der rechnerischen und fachlichen Kontrollen und Vergleiche der eingereichten Angebote
 - Analyse der vorgeschlagenen Varianten
 - Abschätzen des Einflusses der Angebote auf provisorische Terminplanung
 - Unterstützung der Bauherrschaft bei Verhandlungen mit den Anbietenden
 - Leiten und Koordinieren der Angebotsbereinigung
 - Vergabeanträge zuhanden Bauherrschaft
 - Aufstellen der erforderlichen Verträge
 - Bestimmung massgebender Fristen und Termine
- Reporting Ausschreibung im Rahmen des projektbezogenen Qualitätsmanagement
 - Überprüfung der Materialwahl und Konstruktionen, auch mit Fachplanern, Unternehmen und Lieferanten; Änderungen im Einverständnis mit dem Auftraggeber
 - Organisation von allfällig notwendigen Veröffentlichungen

Realisierung: alle Leistungen der Phase 5 nach SIA, sowie im Besonderen

- Ausführungsplanung
 - Koordination der Erstellung der Werk- und Detailpläne im geeigneten Massstab
 - Organisation und Koordination der Überprüfung der Pläne von Fachplanern, Spezialisten, Unternehmen und Lieferanten und von Fabrikations- und Werkstattplänen auf Übereinstimmung mit der Planung
 - Nachführung technischer Eintragungen in den Koordinations- und Aussparungsplänen gemäss Angaben der Fachplaner, soweit dies nicht zu ihren Leistungen gehört
 - Definitive Auswahl der Materialien und Konstruktionen, Apparate und dergleichen unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Fachplanungen mit der Bauherrschaft
 - Leitung der Koordination der Installationspläne
 - Koordination der Bereinigung der architektonischen und konstruktiven Details sowie weiterer Fachplanungen
 - Koordination der Bereinigung des detaillierten Beschriebs von Materialien und Konstruktionen
 - Aufstellen des generellen Zahlungsplans
 - Erstellen eines definitiven Terminplans
 - Organisation und Führung des Vertragswesens

- Kostenmanagement
- Organisation und Leitung der Beibringung der für die Baufreigabe erforderlichen Nachweise (gemäss Auflagen aus Baubewilligung)
- Reporting Ausführungsplanung im Rahmen des projektbezogenen Qualitätsmanagement
- Ausführung
 - Gesamtbauleitung und Überwachung der Arbeiten auf der Baustelle
 - Leitung der Fachbauleitungen
 - Koordination/Abstimmung mit der Gestalterischer Leitung des Architekten
 - Werkstattkontrollen
 - Kontrolle der Materialien und Lieferungen
 - Organisieren und Durchführen von Bemusterungen
 - Anordnung und Kontrolle der Regiearbeiten und der entsprechenden Rapporte
 - Gesuche an die Amtsstellen um offizielle Kontrollen
 - Überwachen der Einhaltung von Auflagen
 - Kontrolle von Leistungsaufstellungen und Rechnungen
 - Erstellen anteilmässiger Kostenverteiler, insbesondere Zuteilung der Kosten zu Teilprojekten
 - Vorbereitung von Zahlungsanweisungen zuhanden der Bauherrschaft und Abschluss der Unternehmer-Rechnungen
 - Führen der Baubuchhaltung, Gliederung in Übereinstimmung mit dem Kostenvoranschlag
 - Kostenrapporte, Vergleich von Zahlungen und Verpflichtungen mit dem Kostenvoranschlag im Rahmen des Kostenmanagements der Gesamtleitung
 - Nachführen des generellen Zahlungsplans
 - Erstellen der Liste der Garantieverfalldaten einschliesslich Prüfen und Beantragen von Konventionalstrafen zuhanden der Bauherrschaft
 - Ausarbeiten des detaillierten Terminplans, sowie Überwachen der Arbeiten hinsichtlich der termingerechten Ausführung
 - Erstellen der Protokolle der Bauplatzsitzungen und Führen des Baujournals sowie Nachführen der Pendenzenlisten
 - Reporting Ausführung im Rahmen des projektbezogenen Qualitätsmanagements
- Inbetriebnahme
 - Leitung der Abnahmen sowie der integralen Sicherheitstests
 - Koordination der etappierten Inbetriebnahmen
 - Erstellen des Terminplans für die Inbetriebnahme
 - Prüfen der Ausführung einschliesslich Funktions- und Bereitschaftsprüfungen gemeinsam mit den Fachplanern und den ausführenden Unternehmern im Hinblick auf die Abnahme durch die Bauherrschaft
 - Erstellen der Abnahmeprotokolle
 - Feststellen von Mängeln, Anordnen von Massnahmen und Fristen zu deren Behebung

- Erstellen des Terminplans für die Mängelbehebung
 - Vorbereitung und Durchführung der Übergabe des Bauwerks oder von Bauwerksteilen an die Bauherrschaft
 - Festlegung der Organisation für Inbetriebnahme, Übergabe und Bewirtschaftung
- Dokumentation über das Bauwerk
 - Organisation und Leitung der Einträge der während der Bauausführung vorgenommenen Änderungen in die wichtigsten Baupläne, Werkpläne, Anlage- und Installationspläne
 - Einholen der von den Spezialisten nachgeführten Pläne, von Schemaplänen, Gebrauchs-, Wartungs- und anderen Anweisungen von Unternehmen und Lieferanten
 - Zusammenstellen einer Dokumentation des Bauwerks nach Vorgaben der Bauherrschaft
- Leitung der Garantiewerke
 - Einsammeln bzw. Aufstellen und Nachführen der Listen von Mängeln, die bis zum Ablauf der zweijährigen Rügefristen aufgetreten sind
 - Organisieren der Mängelbehebungen in Zusammenarbeit mit Fachplanern
 - Aufbieten der Unternehmer und Lieferanten zur Mängelbehebung, Überwachen dieser Werke
- Schlussabrechnung
 - Aufstellen, Nachprüfen und Bereinigen der Schlussabrechnung gemäss vereinbarter Darstellungsart und Gliederung
 - Gegenüberstellen mit dem Kostenvoranschlag
 - Bestimmen der sich aus den Gesamtkosten des Bauwerks ergebenden Kennwerte
- Reporting Schlussbericht im Rahmen des projektbezogenen Qualitätsmanagements

6.4 ARCHITEKTUR / GESTALTUNG

Architekturleistungen nach SIA 102, sowie im Besonderen:

6.4.1 Leistungen über alle Phasen

- Aufbau und Anwendung einer phasenbezogenen Projektorganisation innerhalb des Fachbereichs
- Laufende Vernetzung und Austausch mit Gesamtleitung und Team einschliesslich Sicherstellung des Informations- und Datenaustausches
- Sitzungstätigkeit im Rahmen der von der Gesamtleitung vorgegebenen Gesamtprojektorganisation
- Fachliche Beratung der Gesamtleitung und Team
- Beratung des Gesamtleiters zum Einsatz von allfälligen weiteren Spezialisten
- Leistungen aufgrund von Etappierungen der Planungen / Ausführung / Inbetriebnahme aufgrund der vorgegebenen Bezugstermine

6.4.2 Leistungen nach Phasen

Projektierung: alle Leistungen der Phase 33 nach SIA 102, sowie im Besonderen

- Bewilligungsverfahren
 - Ergänzen des architektonischen Bauprojektes entsprechend den behördlichen Vorschriften und Bereitstellen der für das Baugesuch nötigen Dokumente und Pläne
 - Ggf. Mitwirkung bei Verhandlungen mit Behörden
 - Fachliche Begleitung des Bewilligungsverfahrens einschliesslich Nachreichung eingeforderter ergänzender Unterlagen
 - Anpassen des Projektes an Folgen von behördlichen Auflagen (keine grundsätzliche Überarbeitung)

Ausschreibung: alle Leistungen der Phase 4 nach SIA 102, sowie im Besonderen

- Ausarbeiten von Werk- und Detailplänen in geeignetem Massstab (Detaillierung mindestens Stufe Bauprojekt), soweit sie für die Ausschreibung notwendig sind
- Erstellen der Ausschreibungsunterlagen (einschliesslich Beschriebe) nach Strukturvorgaben der Kostenplanung
- Erläuterung der Ausschreibungsunterlagen zusammen mit Bauherrschaft gegenüber Anbietenden

- Abstimmen mit den Ausschreibungsplänen und -unterlagen der weiteren Planer
- Überprüfen der Materialwahl und Konstruktionen, auch mit Spezialisten, Unternehmen und Lieferanten; Änderungen im Einverständnis mit dem Generalplaner
- Unterstützung Bauherrschaft / Gesamtleitung bei Verhandlungen mit Anbietenden

Realisierung: alle Leistungen der Phase 5 nach SIA 102, sowie im Besonderen

- Ausführungsplanung
 - Erstellen der Werk- und Detailpläne für die Ausführung im geeigneten Massstab
 - Überprüfen der Pläne von Spezialisten, Unternehmen und Lieferanten und von Fabrikations- und Werkstattplänen auf Übereinstimmung mit den Architektenplänen
 - Unterstützung bei der Koordination der Installationspläne
 - Mitwirken bei der definitiven Auswahl der Materialien und Konstruktionen, Apparate und dergleichen mit der Bauherrschaft
 - Bereinigen des detaillierten architektonischen Beschriebs von Materialien und Konstruktionen
- Ausführung
 - Leiten und Überprüfen der Ausführungen durch den entwerfenden Architekten im Hinblick auf ihre Übereinstimmung mit dem gestalterischen Grundkonzept (Gestalterische Leitung)
 - Angabe der in den Ausführungsunterlagen nicht festlegbaren Gestaltungselemente auf der Baustelle
 - Veranlassen von Bemusterungen
 - Beratung der Gesamtleitung bei der Wahl und Anordnung des Mobiliars und von Einrichtungen
- Inbetriebnahme
 - Eintragen der während der Bauausführung vorgenommenen Änderungen in die Baupläne des Architekten
 - Mitwirkung bei der Zusammenstellung einer Dokumentation des Bauwerks

6.5 LEISTUNGEN AUFTRAGGEBER

Die Nutzerkoordination, Kommunikation sowie ggfs. das baubegleitende Facility Management werden durch die Projektleitung Nutzung + FM / Betrieb koordiniert.

6.6 KOORDINATION

Der Koordinationsaufwand der Gesamtleitung und aller beteiligten Planer und Spezialisten insbesondere zu untenstehenden Schnittstellen ist in der Offerte einzurechnen:

- Schnittstelle zu den Eigenleistungen gemäss Kapitel 8.8
- Schnittstellen im Bereich Energie (u.a. Versorger)

7 Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen seit Publikation schriftlich Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau Verwaltungsgericht, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, erhoben werden. Einer Beschwerde kommen von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung zu.

Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel sowie die Unterschrift der Beschwerdeführenden Person oder ihrer Vertretung zu enthalten. Eine Kopie der vorliegenden Publikation und vorhandene Beweismittel sind beizulegen.

8 Programmgenehmigung

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Stein hat das Programm in der vorliegenden Form am **29. 03. 2021** freigegeben.