

Laufen, Werkhofneubau Neumatt

Generalplaner-Ausschreibung

Pflichtenheft



Bauherrenbegleitung und Vorbereitung:

**GLASER
SAXER
KELLER** | INGENIEURE
ARCHITEKTEN

Glaser Saxer Keller AG
Birsigstrasse 10
CH-4103 Bottmingen
T +41 61 425 92 20

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahren.....	4
1.1 Projekt	4
1.2 Verfahrensart.....	4
1.3 Auftragsart.....	4
1.4 Publikationen	4
1.5 Auftraggeberschaft.....	4
1.6 Einreichung der Angebote	5
1.7 Bedingungen.....	5
1.8 Eignungskriterien/-nachweise	6
1.9 Zuschlagskriterien.....	7
1.10 Beurteilungsgremium	9
1.11 Weitere Informationen.....	9
2. Aufgabenbeschrieb.....	10
2.1 Ausgangslage und übergeordnete Zielsetzungen.....	10
2.2 Projektumschreibung	10
2.3 Besondere Anforderungen an das Bauwerk.....	14
3. Termine.....	16
3.1 Termine des Ausschreibungsverfahrens	16
3.2 Terminangaben zur Realisierung	16
4. Angebot	17
4.1 Einzureichende Dokumente	17
4.2 Formvorgaben für die einzureichenden Dokumente	17
5. Dokumente der Ausschreibung	18
6. Schlussbestimmungen	19
6.1 Genehmigung	19
6.2 Rechtsmittelbelehrung	19



Übersichtsplan mit der zu überbauenden Parzelle Nr. 4649

1. Verfahren

1.1 Projekt

Neuerstellung Gemeindewerkhof inkl. Umgebungsgestaltung auf der Basis der Überbauungsstudie Egenschwiler Perroud AG und des Revidierten Raumprogrammes.

1.2 Verfahrensart

Offenes Verfahren, GATT/WTO unterstellt.

1.3 Auftragsart

Dienstleistungsauftrag an Generalplaner, enthaltend

BKP 291 Architektur

BKP 292 Bauingenieur / Holzbauingenieur

BKP 293 Elektroplaner

BKP 294 HLKK-Planer

Je nach Kompetenzen des Kernteams empfiehlt sich zudem der Zuzug von weiteren Fachleuten:

BKP 295 Sanitärplaner

BKP 297.3 Bauphysiker

BKP 297.8 Verkehrsplaner

BKP 298.5 Brandschutzingenieur

Weitere Spezialisten können und sollen bei Bedarf zugezogen werden.

Mit Ausnahme der Gesamtleitung / Architektur ist die Teilnahme von Fachingenieuren und Spezialisten in mehreren Angebotsteams erlaubt.

Es sollen Fachplaner und Spezialisten gemäss Einschätzung der Bewerber einbezogen werden. Es ist auch Sache der Bewerber, die Leistungen der zugezogenen Fachplaner zu bestimmen. Ziel ist es, dass das GP-Team in der Lage ist, sämtliche zu erwartenden Planungsleistungen bis zur Bauvollendung fachgerecht abzudecken.

Ein Planer kann auch verschiedene Fachplanungsgebiete abdecken.

1.4 Publikationen

Kantonsblatt Amtsblatt und SIMAP

1.5 Auftraggeberschaft

1.5.1 Bauherrschaft

Einwohnergemeinde Stadt Laufen

handelnd durch den Stadtrat, Vorstadtplatz 2, 4242 Laufen, welcher für dieses Geschäft eine Baukommission unter dem Vorsitz von Stadtrat C. Jeanbourquin eingesetzt hat.

Kontaktstelle Bauherrschaft: Daniel Neuschwander, Leiter Technischer Dienst, Tel. 061 766 33 43

1.5.2 Bauherrenbegleitung

Die Generalplaner-Ausschreibung wird durchgeführt durch:

Thomas Keller, dipl. Arch. ETH

Glaser Saxer Keller AG, Birsigstrasse 10, 4103 Bottmingen, Tel. 061 425 92 21

thomas.keller@glaser-saxer-keller.ch

1.6 Einreichung der Angebote

1.6.1 Adresse und Form

Angebote sind an folgende Adresse einzureichen:

Stadtverwaltung Laufen
Vorstadtplatz 2
4242 Laufen

Formvorschriften: Die Angebote sind vollständig ausgefüllt in verschlossenem Umschlag, **versehen mit der Aufschrift „Generalplaner-Ausschreibung Werkhof“** einzureichen und müssen spätestens bis zur angegebenen Einreichungsfrist bei der Stadtverwaltung vorliegen. Die Angebote können per Post geschickt (Datum des Poststempels nicht massgebend!) oder abgegeben werden.

Die Offertöffnung ist nicht öffentlich.

1.6.2 Begehung

Es findet keine gemeinsame Begehung statt. Das Terrain ist von aussen frei einsehbar, so dass jeder Offertsteller die Situation selbständig beurteilen kann.

1.6.3 Schriftliche Fragen

Schriftliche Fragen sind per Mail einzureichen bis am 19.5.2021 beim Bauherrenbegleiter info@glaser-saxer-keller.ch

1.6.4 Frist für die Einreichung des Angebotes

Datum: 18.6.2021
Uhrzeit: 11.00 h

1.7 Bedingungen

1.7.1 Allgemein

Für das Verfahren gelten das kantonale Gesetz über öffentliche Beschaffungen (BeGe) sowie die kantonale Beschaffungsverordnung (BeVo).

Die Anbietenden haben ein vollständiges Angebot auf der Grundlage der Ausschreibungsunterlagen einzureichen. Es werden ausschliesslich Angebote in die Bewertung einbezogen, die die Eignungsnachweise vollständig erfüllen, unterzeichnet und fristgerecht eingereicht worden sind.

1.7.2 Generelle Teilnahmebedingungen

- Nachweis der Einhaltung GAV gemäss §5 Beschaffungsgesetz u. §1 Beschaffungsverordnung
- Nachweis Gleichstellung von Mann und Frau gemäss §5 Beschaffungsgesetz
- Das mit der Ausarbeitung des Überbauungsstudie betraute Architekturbüro Eggenschwiler Perroud AG darf eine Offerte einreichen, ebenso die bei den Vorabklärungen beteiligten Fachplaner und Spezialisten. Alle im Zuge des Studienprojektes erarbeiteten Grundlagen wurden von der Stadt Laufen in Auftrag gegeben und bezahlt; alle Arbeitsergebnisse werden offengelegt.

1.7.3 Zulassung von Teilangeboten

Nein

1.7.4 Bietergemeinschaften

Zugelassen

1.8 Eignungskriterien/-nachweise

Die Ausschreibung enthält folgende Eignungskriterien, welche erfüllt sein müssen. Kann der Nachweis nicht erbracht werden, so erfolgt der Ausschluss des Bewerbers vom Verfahren.

Kriterien	Erfüllung
EK1: Erfahrung in der Erstellung gleichartiger Bauten	Ja / Nein
Erfahrung des federführenden Architekten in Planung und Realisierung von Werkhofgebäuden (oder gleichwertigen Bauten wie Handwerksbetrieb mit Büros und LKW-Umschlag, etc.). Vorlage eines in den letzten 10 Jahren ausgeführten Referenzobjektes mit vergleichbarem Leistungsumfang und Kosten von mind. 3 Mio. Fr. für BKP 2, inkl. Honorar.	
EK2: Erfahrung in der Erstellung von Bauten für die öffentliche Hand	Ja / Nein
Erfahrung des federführenden Architekten in Planung und Realisierung von Bauten für die öffentliche Hand, wobei diese keine werkhofartige Nutzung aufweisen müssen (z.B. Schule, Gemeindehaus, etc.). Vorlage eines in den letzten 10 Jahren ausgeführten Referenzobjektes mit vergleichbarem Leistungsumfang und Kosten von mind. 1 Mio. Fr. für BKP 2, inkl. Honorar.	
EK3: Erfahrung in der Erstellung von Bauten im Minergie-Standard	Ja / Nein
Erfahrung des federführenden Architekten in Planung und Realisierung von Bauten im Minergie-Standard (sowohl A als auch P zulässig). Vorlage eines in den letzten 10 Jahren ausgeführten Referenzobjektes mit vergleichbarem Leistungsumfang und Kosten von mind. 1 Mio. Fr. für BKP 2, exkl. Honorar. Vorlage des MINERGIE-Zertifizierungsdokuments. Es ist wünschbar, dass das Objekt eine ähnliche Nutzung wie das projektierte Bauvorhaben aufweist.	

1.9 Zuschlagskriterien

1.9.1 Zuschlagskriterien und deren Gewichtung

Die Angebote werden den nachstehenden Zuschlagskriterien gemäss beurteilt. Fehlende Angaben bei den Zuschlagskriterien können zu einer Bewertung mit 0 Punkten führen.

Kriterien	Gewichtung
ZK1: Bewertung von Referenzprojekten	35 %
<p>Vorlage von zwei innerhalb der letzten zehn Jahre ausgeführten Referenzaufträgen des federführenden Architekten. Die angegebenen Referenzen sollen bezüglich Art des Bauwerks und des Leistungsumfangs (BKP 2 mind. 2 Mio. Fr. inkl. Honorar) mit dem Auftrag vergleichbar sein (Werkhofgebäude, Gewerbebau, Handwerksbetrieb, Gebäude mit LKW-Umschlag, etc.).</p> <p>Die Referenz-Objekte sollen in Ihrem Gesamtkonzept erläutert und mit Plänen dargestellt werden. Fotos sollen einen Eindruck der architektonischen Qualität und der Materialwahl vermitteln.</p> <p>Weitere erforderliche Angaben: Objektbezeichnung und Standort, Baujahr, Baukosten BKP 2, Leistungen des Offertstellers, Bauherrschaft, Bezugsperson der Bauherrschaft, allfällige weitere Angaben.</p> <p>Die Referenzobjekte werden nach folgenden Unterkriterien bewertet (die Reihenfolge bedeutet keine Gewichtung):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergleichbarkeit der Bauaufgabe / Nutzung und der erbrachten Leistung - Gestalterische / funktionale / technische Qualitäten, Innovationsgrad - Ökonomie / Angemessenheit der Lösung - Referenzauskünfte (werden nach Ermessen des Beurteilungsgremium eingeholt) <p>Format Referenzobjekte: Pro Referenz ein Blatt A3 quer</p>	
ZK2: Honorarangebot	40 %
<p>Grundlage für das Honorarangebot bilden die Leistungen nach SIA Ordnungen 102/103/108.</p> <p>In der Honorarofferte sind alle Planungsleistungen für die fachgerechte Erstellung des im Pkt. 2 beschriebenen Objektes einzuschliessen. Der Leistungsumfang umfasst die Grundleistungen und allfällige besondere Leistungen (soweit beschrieben), sowie die Kosten für den Einsatz von Fachplanern und Spezialisten.</p> <p>Angebot auf dem Eingabeblatt als Pauschalpreis fest bis Bauende, MWST ist separat auszuweisen.</p>	
ZK3: Erfahrung in der Zusammenarbeit des Architekten mit den Fachplanern	15 %
<p>Nachweis der erfolgreichen Zusammenarbeit des Architekten mit den Fachplanern (mit mehreren zusammen oder mit je einem); Darstellung von maximal drei durchgeführten Projekten des Architekten mit beteiligten Fachplanern, insbesondere mit dem Bauingenieur und dem HLK-Ingenieur.</p> <p>Es werden drei Referenzprojekte zugelassen, da möglicherweise pro Projekt die Zusammenarbeit des Architekten mit verschiedenen Fachplanern/Spezialisten dokumentiert wird.</p> <p>Angaben pro Referenz: Objektbezeichnung, ev. Plan(ausschnitt), Fotos, Erstellungsjahr,</p>	

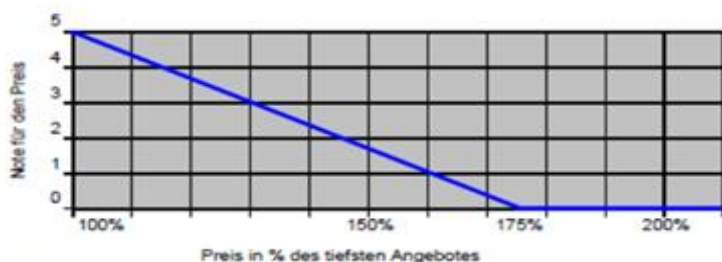
Bauherrschaft, Bezugsperson der Bauherrschaft, Leistungen der hier interessierenden Planer am Projekt mit Auftragssummen, allfällige weitere Angaben. Die Referenzobjekte werden nach folgenden Unterkriterien benotet (die Reihenfolge bedeutet keine Gewichtung): - Vergleichbarkeit der Bauaufgabe und der erbrachten Leistung - Gestalterische / funktionale / technische Qualität / Innovationsgrad Format Referenzobjekte: Pro Referenz je ein Blatt A3 quer	
ZK4: Qualität der Offertunterlagen	10 %
Qualität der gesamten Offertunterlagen bezüglich Strukturierung, Übersichtlichkeit und Aussagekraft.	

1.9.2 Bewertung

Die Bewertung wird nach folgendem Rechenschema ermittelt, wobei die maximal mögliche Gesamtbewertung 500 Punkte (Note 5 für jedes Zuschlagskriterium) beträgt. Zur Vorgabe vorgeschlagen wird das Angebot, welches aufgrund der Auswertung der Zuschlagskriterien die beste Gesamtbewertung erzielt.

Zuschlagskriterien ZK	Note (1)	Gewichtung (2)	Nutzungspunkte (3) = (1) x (2)
ZK 1	max. 5	35	175
ZK 2	max. 5	40	200
ZK 3	max. 5	15	75
ZK 4	max. 5	10	50
Total			500

Die Note zur Bewertung des Angebotspreises wird mit dem KBOB Preisbeurteilungsmodell ermittelt.



Eckwerte (Preisnote auf eine Kommastelle gerundet):

- Maximalnote für das tiefste gültige Angebot
- Note 0 bei 175% des tiefsten gültigen Angebots und für alle höheren Angebote.

1.10 Beurteilungsgremium

Die Beurteilung und Bewertung der Offerten erfolgen durch Baukommission und begleitenden Architekten:

Cédric Jeanbourquin	Stadtrat
Simon Felix	Stadtrat
Wolfgang Borer	Mitglied Bau- und Planungskommission
Christian Wey	Mitglied Bau- und Planungskommission
Daniel Neuenschwander	Leiter Technischer Dienst
Thomas Keller	Architekt

1.11 Weitere Informationen

1.11.1 Sprache für Bewerbungen / Angebote

Deutsch

1.11.2 Gültigkeit der Bewerbungen / Angebote

90 Tage ab Eingabefrist

1.11.3 Bezugsquelle für Ausschreibungsunterlagen

www.simap.ch

1.11.4 Entschädigung für die Offertstellung

Keine

1.11.5 Geschäftsbedingungen

Gemäss den allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB Planerleistungen.

Es ist vorgesehen, dem Stadtrat den Bewerber mit den meisten Nutzungspunkten zur Auftragserteilung vorzuschlagen. Da der Projektierungskredit für das Projekt bereits bewilligt worden ist, kann unmittelbar an den Entscheid des Stadtrates der Planervertrag gemäss KBOB Muster erstellt und anschliessend mit den Planungsarbeiten begonnen werden. Der Planervertrag wird jeweils in Teilphasen freigegeben: Vorprojekt, Bauprojekt, danach Genehmigung Baukredit durch Souverän und Realisierung.

2. Aufgabenbeschreibung

2.1 Ausgangslage und übergeordnete Zielsetzungen

Der Werkhofbetrieb der Stadt Laufen ist zur Zeit an drei Standorten untergebracht. Dieser Zustand ist aus mehreren Gründen unbefriedigend:

- wegen der Verzettlung der Betriebsflächen ist kein wirtschaftlicher Betrieb möglich;
- für das Personal ergeben sich sehr ungünstige Arbeitsbedingungen; die Sozialräume entsprechen in keiner Weise aktuellen Ansprüchen,
- die bestehenden Gebäude sind veraltet; es besteht ein erheblicher aufgeschobener Unterhaltsbedarf
- die belegten Grundstücke könnten ihrer Lage entsprechend neuen, einträglichen Nutzungen zugeführt werden, welche ihrem wirtschaftlichen Potential entsprechen.

Der Stadtrat hat als Fazit zu den obenstehenden Feststellungen beschlossen, die drei Standorte aufzugeben und den Werkhofbetrieb an einem neuen Standort zu zentralisieren. Er hat dazu eine Standortevaluation durchgeführt. Als Resultat aus diesem Prozess hat der Stadtrat entschieden, auf dem Areal Neumatt den neuen Werkhof zu realisieren.

Um die Eignung des Grundstücks zu überprüfen, wurden etliche Abklärungen durchgeführt und insbesondere ein detailliertes Raumprogramm und eine Überbauungsstudie durch das Architekturbüro Egenschwiler Perroud AG erstellt. Gestützt auf diese Studie wurde durch Landis AG, Bauingenieure + Planer, eine Grobkostenschätzung durchgeführt, welche mit einer Genauigkeit von +/- 25 % auf Kosten von 6,1 Mio Fr. kommt.

Anhand dieser Grundlagen ist der Stadtrat zum Schluss gekommen, das vorgesehene Grundstück eigne sich für diese Bauaufgabe und es lasse sich darauf eine zweckmässige Anlage erstellen, welche den Ansprüchen genügt.

Mit vorliegender Ausschreibung wird nun das Generalplanerteam unter der Leitung eines Architekten gesucht, welches dieses Projekt sowohl in architektonisch und funktioneller Hinsicht als auch in wirtschaftlicher Hinsicht optimiert planen und realisieren kann.

Es ist nicht vorgesehen, mit der Ausführung einen Generalunternehmer zu beauftragen; die einzelnen Baugewerke sollen vielmehr ausgeschrieben und geeigneten Handwerksbetrieben übertragen werden. Die Bestimmungen des Beschaffungsgesetzes sind dabei zu beachten.

2.2 Projektumschreibung

2.2.1 Vertragsgegenstand und Leistungsumfang

Ausschreibungs- und Vertragsgegenstand ist die Erbringung der kompletten Generalplanerleistungen gemäss SIA 112 für das beschriebene Bauprojekt. Das Generalplanerteam ist bezüglich Kompetenz und Kapazität in der Lage, sämtliche zu erwartenden Planungsleistungen bis zur Bauvollendung fachgerecht abzudecken.

Der Leistungsbereich umfasst alle Phasen (vergleiche aktuellste SIA 102, SIA 103, SIA 108, SIA 112). Die Bauherrschaft beabsichtigt, mit dem federführenden Architekten einen Generalplanervertrag abzuschliessen; die Fachplaner und Spezialisten sind dabei Unterakkordanten des Architekten.

Sowohl für Planungsleistungen als auch für alle Werkverträge gilt Norm SIA 118.

2.2.2 Das Grundstück

Das Grundstück des Areals Neumatt, Parz. Nr. 4649, umfasst die Fläche von 3160 m² und ist Eigentum der Einwohnergemeinde Laufen. Zudem kann ein Bereich von ca. 560 m² der angrenzenden Parzelle

Nr. 2304 einbezogen werden, welche sich in der Zone OeWA befindet.

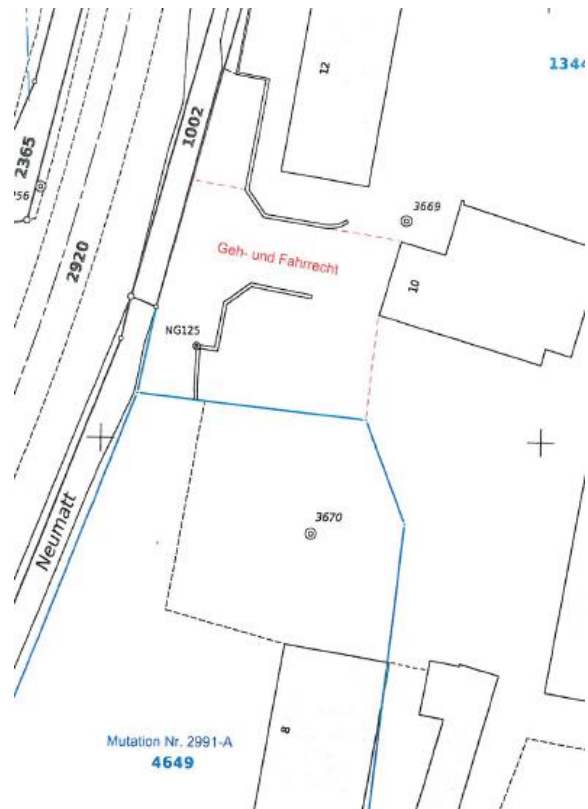
Das Grundstück gilt als voll erschlossen; es ist der Industriezone J2 zugeordnet, welche lediglich die max. Gebäudehöhe von 20 m und Lärmempfindlichkeitsstufe IV definiert.

Baulinien: Auf dem Grundstück sind keine Baulinien eingetragen, somit gilt bezüglich Strassenabstand RBG § 95 b (7 m ab Strassenachse von Gemeindestrassen).

Darüber hinaus muss folgender Umstand beachtet werden: Die SBB beabsichtigt langfristig einen Doppelspurausbau. Noch sind keine entsprechend mutierten Baulinien rechtskräftig. Vorabklärungen haben aber ergeben, dass zukünftig ein Abstand von 10 m ab äusserer Gleisachse einzuhalten wäre (s. Situationsplan von Studie Eggenschwiler Perroud AG). Eine nachhaltige Planung muss somit diese zukünftige Einschränkung berücksichtigen.

Angrenzend an die Parzelle Nr. 4649 besteht ein Geh- und Fahrrecht über die Nachbarsparzelle Nr. 1344 (s. nebenstehender Plan).

Das auf dem Grundstück stehende Gebäude Neumatt 8 wird bauseits rückgebaut; die Organisation des Rückbaus ist nicht Gegenstand des Generalplanermandates.



2.2.3 Detailliertes Raumprogramm und eine Überbauungsstudie

Massgebend für die Konzeption der Werkhofanlage ist das Revidierte Raumprogramm vom April 2021.

Dieses gliedert sich in die Hauptbereiche:

- Büro / Sozialräume
- Werkstätten
- Magazine / Lager
- Einstellhalle / Fahrzeuge
- Aussenanlagen gedeckt
- Aussenanlagen offen
- Öffentliche Entsorgungsstelle

Die Flächen- und Höhenangaben im Raumprogramm verstehen sich als Innenmasse. Es finden sich zudem Angaben über die Klimaanforderung (beheizt / unbeheizt).

Das gesamte Projekt umfasst nicht nur die Bauwerke, sondern auch die gesamte Umgebungsgestaltung inkl. der Werkleitungen.

Vom Generalplanerteam wird erwartet, dass es aufgrund seiner Erfahrungen mit gleichgelagerten Aufgaben die Organisation der vorgegebenen Nutzungen vornehmen kann, und zwar in einer bezüglich Funktionalität und Wirtschaftlichkeit optimierten Weise.

In funktioneller Hinsicht sind gute Betriebsabläufe, gute Übersichtlichkeit und Robustheit der Bauten/Anlagen (= wenig Unterhaltsaufwand) von Bedeutung. In wirtschaftlicher Hinsicht ist es wichtig,

die Baukubatur knapp zu halten, geeignete Bautechnologien einzusetzen und die hoch installierten Bereiche zu konzentrieren.

Die Planer müssen sich bewusst sein, dass Baukosten auch stark beeinflusst werden durch Parameter, welche nicht auf den ersten Blick ins Auge fallen:

- durchdachte Festlegung des Wärmeschutzperimeters
- klare Definition und Minimierung von Hallenböden, welche eine flachdachartige Wasserdichtigkeit aufweisen müssen
- verantwortungsbewusster Umgang mit Aushub- und Auffüllkubaturen.

Die Überbauungsstudie des Architekturbüros Eggenschwiler Perroud AG bildet die Ansprüche der Rohfassung des Raumprogrammes auf eine nachvollziehbare und praktikable Art ab. Das Raumprogramm wurde in der Zwischenzeit aus finanziellen Überlegungen gestrafft, so dass nun eine kleinere Gebäudekubatur resultiert. Die Überbauungsstudie enthält allerdings Elemente, die gar nicht erlaubt sind (z.B. Überdeckung der Mulden im 7m-Bauabstandsbereich längs der Strasse) oder auch Elemente, welche als Planungsbasis ungeeignet sind (z.B. unterschiedliche Gebäudeachsen in Sockel- und Erdgeschoss). Die Studie darf dementsprechend nicht einfach blind übernommen werden.

Wertvoll sind die konzeptionellen Überlegungen der Studie, deren Übernahme in ein Projekt Sinn macht:

- Schaffung zweier Ebenen mit Gebäuderiegel als „Stützmauer“
- Anordnung der Funktionen Büro, Sozialräume, Empfangsbereich für externe Personen auf der unteren Ebene mit direktem Zugang ab Neumatt
- Anordnung der Nutzung ohne Publikumsverkehr und Lagerbereiche auf der oberen Ebene

2.2.4 Präzisierungen zum Leistungsumfang (in Offerte enthaltene Leistungen)

- Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen sind zu prüfen, erforderliche Projekt- und Plangrundlagen sind durch den Generalplaner zu beschaffen und zu vervollständigen; Geländeaufnahmen sind zu verifizieren und allenfalls zu vervollständigen. Es ist durchaus möglich, dass sich in den Unterlagen des originalen Projektdossiers Beschriebe von Gewerken befinden, welche im Zuge der nachfolgenden Überarbeitung geändert worden sind (z.B. Wärmeenerzeugung erfolgt voraussichtlich nicht wie ursprünglich vorgesehen mittels Schnitzelheizung). Es ist daher Aufgabe des Generalplaners sich aus dem gesamten Planungsmaterial das aktuelle Konzept herauszuarbeiten – bei Bedarf in Rücksprache mit der Auftraggeberschaft.
- Die Verkehrs- und Rangierflächen sind anhand korrekter Schleppkurven nachzuweisen. Zu berücksichtigen sind die Masse der kommunalen Fahrzeuge gemäss Raumprogramm und die Masse von allgemein üblichen Fahrzeugen für die Bereiche, welche von Lieferanten und Dienstleistern (z.B. für Muldenaustausch) befahren werden.
- Die beiden Räume 2.4 „Werkstatt“ und 4.9 „Waschhalle“ müssen nicht nur auf die vorhandenen kommunalen Fahrzeuge ausgelegt werden, sondern auch für alle üblichen LKWs bis zu 4 m Höhe nutzbar sein (Belastung, Raum- und Torhöhe).
- Brandschutzplanung und Parkplatznachweis soweit im Baubewilligungsverfahren gefordert;
- Kanalisationsplanung und Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der Waschhalle, in der allenfalls Tensid gebraucht wird und möglicherweise eine Abwasservorbehandlung erforderlich macht sowie des Abspritzplatzes im Freien (Arbeit ohne Einsatz von Tensiden) mit grosszügig dimensioniertem Schlammfang; die Konzeption einer wirtschaftlichen Kanalisationsplanung und

Abwasserbehandlung ist in enger Zusammenarbeit mit Bauherrschaft und Bewilligungsbehörde zu klären und zu planen.

- Wärmeschutznachweis gemäss behördlichen Vorgaben und für Minergie-A-Zertifizierung; s. auch Pkt. 2.3.1;
- Massnahmen für Gründung, Baugrube, Versickerung gemäss Bericht Geologe (voraussichtlich offene Baugrube und keine Pfähle);
- Im Sinne einer zukunftsgerichteten Planung sollen die Elektroinstallationen so konzipiert werden, dass problemlos Elektroladestationen für die Kommunalfahrzeuge nachgerüstet werden können. Die Bauherrschaft ist diesbezüglich zu beraten.
- Planungsleistungen zur Installation eines Auto-Liftes mit 9 t Tragkraft, welcher bereits evaluiert aber noch nicht bestellt wurde (Lasten berücksichtigen, Stromanschlüsse, etc.). Der vorgesehene Lift wird nicht im Boden eingelassen.
- Planungsleistungen zur Installation eines Kolben-Kompressors mit Kältetrocknung sowie eines Verteilnetzes und Anschlüssen in genügender Anzahl in den Werkstätten und im Aussenbereich.
- Die Gesetzgebung zur Behindertengerechtigkeit muss sinngemäss angewandt werden, da Werkhofpersonal als Grundvoraussetzung mobil sein muss. Nach bisherigen behördlichen Auskünften ist lediglich der öffentlich zugängliche Teil behindertengerecht auszugestalten, die übrigen Bereiche hingegen nicht. Es ist dennoch Aufgabe des Generalplaners, im Zuge der Planung rechtzeitig die Bewilligungsfähigkeit sicherzustellen oder durch geeignete Massnahmen zu erreichen.
- Planung und Beschaffung von Mobiliar ist in dem Masse Sache des Generalplaners, als es sich um eingebaute Teile wie Wandschränke, Wandregale, Hochregallager, Garderobenbänke, Werkstatt-Einrichtungen, etc. handelt.
- Einberufung und Teilnahme an Projektsitzungen mit der Bauherrschaft in geeigneter Kadenz (in der Regel jeden Monat), Protokollführung.

2.2.5 Baugrund, Geologie

Die Bauherrschaft hat für das Bauvorhaben eine Baugrunduntersuchung von CSD Ingenieure AG, Pratteln, vornehmen lassen. Diese liegt unter der Bezeichnung DIO1166.100 vom 28.9.2018 vor. Es finden sich darin wichtige Vorgaben bezüglich Bodenbeschaffenheit, Verschmutzung und Naturgefahren. Gemäss Gutachten besteht keine Kollisionsgefahr mit Grundwasser. Das nicht verschmutzte Meteorwasser soll der Versickerung zugeführt werden.

Es scheint gut möglich, eine einheitliche Gründungstiefe für alle Gebäude und eine Flachfundation zu wählen. Detaillierte Optimierungsüberlegungen sind durch das Planungsteam zu erbringen.

Bezüglich Überschwemmung besteht allerdings eine gewisse Gefahr, insbesondere wenn für die Ausbildung des Sockelgeschosses grossflächig Material ausgehoben wird. Diese Gefahr kann aber aus Sicht der Bauherrschaft vernachlässigt werden, da bis zum Zeitpunkt der Werkhoferstellung die allgemeinen Massnahmen des Hochwasserschutzes realisiert sein dürften. Wenn es im Baubewilligungsverfahren Probleme geben würde, so müssten die geplanten Hochwasserschutz-Massnahmen aufgezeigt werden.

2.2.6 Kosten

Auf Grundlage der Überbauungsstudie Eggenschwiler Perroud AG wurde durch Landis AG, Geroldswil, eine Grobkostenschätzung erstellt. Diese kommt auf Gesamtkosten von 6,1 Mio Fr. inkl. MWST (bei einer Genauigkeit von +/- 25 %). Fraglich ist allerdings, ob und in welcher Weise die umfangreichen Erdbewegungsarbeiten eingeflossen sind.

Die Bauherrschaft hat angesichts dieser Zahl als Massnahme zur Kosteneinsparung eine Straffung des Raumprogrammes vorgenommen, wie es nun vorliegt und gegenüber der Studie Eggenschwiler Perroud AG abgespeckt ist.

Die Bauherrschaft legt bei der Realisierung des Projektes grossen Wert auf eine hohe Wirtschaftlichkeit bei günstigen Investitionskosten. Bereits in der Planung, insbesondere aber bei der Ausschreibung und Realisierung wird vom Planungsteam eine hohe Kostensensibilität erwartet.

2.3 Besondere Anforderungen an das Bauwerk

2.3.1 Energie, Ökologie

Die Bauherrschaft erwartet einen umweltbewussten und innovativen Umgang mit Fragen der Ökologie und des Energieverbrauchs. Dabei sind auch der angemessene Mitteleinsatz und eine bedienerfreundliche und einfache Regelbarkeit sicherzustellen.

Das Bauwerk soll im MINERGIE-A-Standard erstellt und zertifiziert werden. Es wird vermutlich nur sinnvoll sein, den Büro-/Sozialtrakt im Minergie-Standard und den Rest nach Energiegesetz zu planen und zu erstellen. Die Zertifizierungskosten werden als Gebühren direkt von der Bauherrschaft bezahlt; die übrigen Planungskosten, welche im Zusammenhang mit der Zertifizierung anfallen, sind in die Offerte einzurechnen.

Der MINERGIE-Standard verlangt eine umweltschonende Wärmeerzeugung. Angedacht wurden Konzepte mit Pelletfeuerung und mit Wärmepumpen. Für eine Pelletheizung würde die hohe Vorlauftemperatur sprechen, welche für die Beheizung der Fahrzeughallen mit Heizstrahlern oder -Lüftern vorteilhaft wäre. Für eine Wärmepumpenlösung würden der relativ geringen Wärmeverbrauch und die Nutzung des selbsterzeugten Stroms sprechen. Selbst der Einsatz einer Gastherme kann eine Lösung darstellen, sofern mit dem Gaslieferanten eine vorteilhafte Leitungserschliessung ausgehandelt werden kann. Die Bauherrschaft erwartet vom Planerteam eine sorgfältige Auslegeordnung und Beratung zu allen in Frage kommenden Systemen.

Die Wärmeverteilung erfolgt im Büro-/Sozialtrakt mittels Bodenheizung oder Radiatoren.

Bezüglich der Raumtemperaturen gibt es grundsätzlich drei Bereiche:

- Büro-/Sozialtrakt 20 °C
- Werkstätten ca. 16 °C
- Temperierte Lager- und Einstellbereiche: ca. 5 °C (frostsicher)

Die beiden Bereiche mit den höheren Temperaturen liegen zwangsweise im Wärmeschutzperimeter.

Bei geschickter Konzeption ist es aber möglich, die Bereiche mit geforderter Frostsicherheit ausserhalb des Wärmeschutzperimeters zu erstellen und damit aufwändige Detailkonstruktionen zu vermeiden. Diese Bereiche müssen allerdings geeignet situiert werden (z.B. grossteils unterirdisch, in den Hauptflächen isoliert und mit Abwärme temperiert (z.B. Motorenabwärme oder Abwärme von techn. Anlagen wie Kompressor).

Die Beratung zu situationsangepassten, raffinierten Lösungen erfordert spezifische Erfahrungen von Architekt und HLK-Fachplaner. Die Bauherrschaft erwartet diese Kompetenz vom Planerteam, welche über das schemahafte Planen hinausgeht, wo nach althergebrachter Methode so geplant wird, dass man „immer auf der sicheren Seite“ ist.

2.3.2 Fotovoltaik

Auf dem Dach sollen nebst allfälligen Solarelementen zur Warmwassererzeugung Fotovoltaik-Elemente installiert werden. Die Stadt Laufen verfügt für derartige Anlagen über den Energiefond, aus dem bis Fr. 100'000.- für zukunftsgerichtete Lösungen ausgerichtet werden können. Dieser Betrag ist

nicht Teil der Kostenbetrachtung von Pkt. 2.2.6.

Die Förderung ist insbesondere für pionierhafte Konzepte gedacht, wie beispielsweise Energiespeicher.

In der Honorarofferte ist der Planungsaufwand für konventionelle PV-Anlagen einzurechnen – lediglich spezielle und noch nicht allgemein übliche Planungs- und Simulationsarbeiten können nach Absprache mit der Bauherrschaft ausserhalb des Generalplanerhonorars über den Energiefond abgerechnet werden.

2.3.3 Verwendung von Holz

Aus ökologischen Gründen ist der Einsatz von Holz für die Erstellung der Bauten erwünscht. Voraussetzung ist, dass die Bauweise mit Holz konstruktiv und wirtschaftlich sinnvoll ist und dem konstruktiven Holzschutz die gebührende Beachtung geschenkt wird.

Die Auftraggeberschaft wird in der Phase „Ausschreibung“ Anforderungen an die Provenienz des Holzes vorschreiben (z.B. Schnittholz aus der Schweiz).

2.3.4 Sicherheit

Sicherheitseinrichtungen gemäss SUVA müssen eingeplant werden. Dächer von Gebäuden mit zwei und mehr Geschossen müssen einen gefahrlosen Dachausstieg aufweisen (z.B. Scherentreppe ab Treppenhaus oder fest montierte Leiter mit Rückenschutz).

Da das Dach zu Kontrollzwecken zu begehen ist, müssen entsprechende Sicherheitseinrichtungen vorhanden sein. Möglich sind Sicherheitseinrichtungen mittels Sekuranten und Sicherungsseilen oder einem schlichten Brüstungsgeländer. Der Bauherrschaft sind entsprechende Vorschläge zu unterbreiten.

2.3.5 Nachhaltigkeit

Es sind bewährte, einfache und kostengünstige Bausysteme, Konstruktionen und Betriebseinrichtungen zu wählen. Tragstruktur, Hülle, Haustechnik und Ausbau sind so zu konzipieren, dass eine sinnvolle Erneuerung im Gebäudezyklus möglich ist. Bauteile sind funktionsgerecht unter Einbezug der Kriterien Wirtschaftlichkeit, Langlebigkeit, Wartung und Instandhaltung zu wählen. Bauteile, welche stark abgenutzt bzw. beansprucht werden, sind so zu konstruieren, dass sie ohne Beschädigung anderer Teile ersetzt werden können.

Der Nutzung des Gebäudes entsprechend muss das Bauwerk robust sein und die zu erwartenden mechanischen Einflüsse ohne grössere Beschädigungen ertragen. Auch müssen die Auswirkungen von Spritzwasser (Fahrzeugreinigung etc.) beachtet werden.

Ebenfalls im Sinne des nachhaltigen Bauens soll eine sorgfältige Wahl von Baumaterialien und Bautechniken hinsichtlich der grauen Energie erfolgen.

3. Termine

3.1 Termine des Ausschreibungsverfahrens

T1	Publikation im Amtsblatt	6.5.2021
T2	Fragen einreichen bis	19.5.2021
T3	Offerte einreichen bis	18.6.2021
T4	Entscheid Stadtrat ca.	12.7.2021

3.2 Terminangaben zur Realisierung

R1	Vertragsunterzeichnung und Planungsbeginn ca.	Ende Juli 2021
R2	Vorprojekt vorliegend	Ende Oktober 2021
R3	Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag vorliegend	Ende Januar 2022
R4	Baubeginn nach positivem Entscheid zum Ausführungskredit	Sommer 2022
R5	Bauvollendung	Herbst 2023

Mit dem Einreichen eines Angebotes erklärt sich der Generalplaner in der Lage und willig, die Termine gemäss Pkt. 3.2 bis und mit R3 zu erfüllen.

4. Angebot

4.1 Einzureichende Dokumente

Das Angebot umfasst folgende drei Hauptelemente:

1. Preisangebot
2. Fragebogen zum Generalplanerteam
3. Referenzblätter

4.2 Formvorgaben für die einzureichenden Dokumente

Alle Dokumente sind in Papier- und digitaler Form (CD / USB-Stick) abzugeben. Vorgesehene Anzahl Dokumente nebst Preisangebot, Fragebogen und Minergie-Zertifizierung-Dokument: 10 Stk.; bei jedem Referenzblatt muss bezeichnet werden, auf welches Eignungs- oder Zuschlagskriterium es sich bezieht.

4.2.1 Preisangebot

Dokument: Angebotsdeckblatt, Nachweise Einhaltung GAV und Gleichstellung Mann und Frau

Datei: PDF

Format: DIN A4, Ausdruck mit rechtsgültiger Unterschrift

Inhalt: Angebot des Anbieters in Schweizer Franken

4.2.2 Fragebogen

Dokument: Teamzusammensetzung Generalplaner, Versicherung, Nachweis EK 1, EK2 und EK 3

Datei: PDF

Format: DIN A4, Ausdruck

4.2.3 Referenzblätter für Zuschlagskriterien

Dokument: Referenzobjekte der Nachweise für ZK 1 und ZK 3

Datei: PDF

Format: Ausdruck pro Referenz 1 DIN A3 quer

5. Dokumente der Ausschreibung

Die Ausschreibungsunterlagen bestehen aus den nachfolgend aufgelisteten Dokumenten:

Nr.	Dokumentenbezeichnung	Datei	Format	Bemerkung
01	Generalplaner-Ausschreibung	PDF	DIN A4	Zur Kenntnisnahme
02	Angebotsdeckblatt / Preisangebot	PDF	DIN A4	Vom Anbieter auszufüllen
03	Fragebogen zum Generalplanerteam	Word	DIN A4	Vom Anbieter auszufüllen
04	KBOB-Planervertrag (Vorlage)	PDF	DIN A4	Zur Kenntnisnahme
05	Revidiertes Raumprogramm vom April 2021	PDF	DIN A3	Zur Kenntnisnahme
06	Studie Eggenschwiler Perroud AG	PDF	DIN A4	Zur Kenntnisnahme
07	Grobkostenschätzung Eggenschwiler Perroud AG	PDF	DIN A4	Zur Kenntnisnahme
08	Grobkostenschätzungen Landis AG	PDF	div.	Zur Kenntnisnahme
09	Baugrunduntersuchung CSD Ingenieure AG	PDF	DIN A4	Zur Kenntnisnahme
10	Naturgefahrenkarte	PDF	DIN A4	Zur Kenntnisnahme
11	Zonenplan (Ausschnitt)	PDF	DIN A4	Zur Kenntnisnahme

6. Schlussbestimmungen

6.1 Genehmigung

Das vorliegende Pflichtenheft ist von der Baukommission am 28.4.2021 genehmigt worden.

6.2 Rechtsmittelbelehrung

Gegen Entscheide des Stadtrates in Zusammenhang mit der Generalplanerausschreibung kann innert 10 Tagen nach Publikation beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Einer Beschwerde kommt nicht von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu. Die Beschwerde ist in vierfacher Ausfertigung einzureichen. Sie muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift des Beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Person enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Bottmingen, 28.4.2021

Glaser Saxer Keller AG

Sachbearbeiter: Thomas Keller