



Pflichtenheft Teil B –
GP-Ausschreibung Sanierung Schwimmhalle Frenkendorf



Inhaltverzeichnis

1. Projektbeschrieb.....	3
1.1. Allgemeine Rahmenbedingungen.....	3
1.2. Referenzierte Dokumente.....	3
1.3. Ausgangslage	4
1.4. Sanierungsziele.....	4
1.5. Stand des Projekts / Meilensteine	5
1.6. Projektorganisation.....	6
2. Leistungsgegenstand	7
2.1. Anforderungen an den Anbieter.....	7
2.2. Auftragsumfang.....	8
2.3. Beauftragung und Projektdauer.....	8
2.4. Organisation Bauherrensitzung	10
3. Honorarkalkulation	11



1. Projektbeschrieb

1.1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Gesetze, Verordnungen und Normen, insbesondere:

- SIA Leistungsmodell 112
- Aktuelle Ordnungen SIA 102, 103 und 108
- Alle einschlägigen SIA-Normen und Richtlinien
- Die bei der Leistungserbringung gültigen Normen und Richtlinien schweizerischer Fachverbände (insb. Anforderungen BASPO), sofern diese ortsüblich und als Regeln der Bautechnik anerkannt sind
- Alle einschlägigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Vorschriften, insb. das aktuelle Bau- und das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Frenkendorf

Es gelten die Grundsätze der Nachhaltigkeit. Bei der Planung und Ausführung sind im Sinne des ressourcenschonenden und umweltverträglichen Bauens ökologische Überlegungen von Anfang an mit einzubeziehen. Diese müssen im Rahmen der Gesamtplanung schlüssig und in ihrem Zusammenhang untereinander sinnvoll und wirksam sein (vgl. dazu auch SIA Norm 112/1).

Hinweis: Für die Angebotserstellung werden diese Dokumente nicht abgegeben. Der Anbieter ist selbst dafür besorgt, sich diese Grundlagen zu verschaffen, sofern er selbst nicht darüber verfügt.

1.2. Referenzierte Dokumente

Es stehen folgende projektbezogene Grundlagen zur Verfügung:

#	Bezeichnung	Verfasser	Stand
006	Sanierungsstudie	Köpfli Urs GmbH	12.06.2015
007	Kostenschätzung 12.06.2015	Köpfli Urs GmbH	25.06.2019 Datum GV
008a	Ergänzungen zur Sanierungsstudie	Bauherr	25.05.2021
008b	Schwimmhalle Anliegen Gemeinde	Bauherr	11.05.2021
009	Schadstoffuntersuchung	Gebäuediagnostik Siegwart AG	03.06.2021
010	Energetische Feinanalyse	Hunziker Betatech AG	27.10.2020
011	Sanierungsprojekt-Kanton-Schwimmhallengebäude	Hochbauamt Basel-Landschaft	20.11.2020
Ordner Pläne	Pläne Schwimmhalle 1. UG Schwimmhalle 2.UG Schwimmhalle EG Zusätzliche Zu- und Ausgänge	Projektverfasser Hochbauamt Basel-Landschaft Gezeichnet durch widler&partner AG	27.06.2011
	Schwimmhalle Längsschnitt 1 Schwimmhalle Längsschnitt 2 Schwimmhalle Querschnitt 1 Schwimmhalle Querschnitt 2	-	1968



1.3. Ausgangslage

Die Schwimmhalle Mühleacker wurde als Bestandteil der Sekundarschulanlage Frenkendorf im Jahr 1970 in Betrieb genommen. Im Jahr 2011 wurde die Sekundarschulanlage an den Kanton Basel-Landschaft verkauft. Die Schwimmhalle verblieb im Eigentum der Gemeinde Frenkendorf und ist seither im Gebäude eingemietet (Rohbaumiete).

Trotz Erneuerungen und regelmässigem Unterhalt sowie fachgerechter guter Betreuung haben einzelne Bau- und Anlagenteile das Ende ihrer technischen und wirtschaftlichen Nutzungs- und Lebensdauer erreicht. Auch Veränderungen bei den gültigen Normen, neue gesetzliche Grundlagen und Sicherheitsrichtlinien erfordert eine Überprüfung der Anlage.

Bereits im Jahr 2015 hat die Gemeinde Frenkendorf die Firma Köppli Urs GmbH mit der Erstellung einer **Sanierungsstudie** (vgl. Beilage 006) für die Schwimmhalle beauftragt. Basierend auf dieser Studie wurde eine **Kostenschätzung** (vgl. Beilage 007) erstellt. Die Firma Gebäuediagnostik Siegwart AG wurde 2016 (2021 aktualisiert) mit einer **Schadstoffuntersuchung** (vgl. Beilage 009) beauftragt. Ergänzt werden die Grundlagen für die Sanierung der Schwimmhalle durch eine im Jahr 2020 erstellte **energetische Feinanalyse** (vgl. Beilage 010) der Firma Hunziker Betatech AG.

Die Anlagenteile der Schwimmhalle wurden seit der Erarbeitung genannter Grundlagen regelmässig in kleineren Schritten und nach Bedarf in Stand gesetzt und der Bauherr hat neue Erkenntnisse gewonnen. Diese Ausgangslage bedarf **Ergänzungen bzw. Anpassungen** zur Sanierungsstudie. In den Dokumenten 008a und 008b wird der Ergänzungs- und Anpassungsbedarf dokumentiert. Dieser Bedarf ist im Rahmen der Angebotserstellung zwingend zu berücksichtigen.

1.4. Sanierungsziele

Mit der Sanierung der Schwimmhalle sind folgende Zielsetzungen zu erreichen:

- Das Schwimmbad bleibt eine einfache Schwimmhalle mit höhenverstellbarem Hubboden, ohne Rutschbahnen, Sprungbrett o.ä. (kein Erlebnisbad)
- Die Garderoben und Duschen sind zeitgemäss und entsprechen der künftigen Nutzung
- Das Becken und die Technik sind soweit repariert resp. saniert, damit in den nächsten 15 bis 20 Jahren keine grösseren Sanierungen nötig sein werden
- Das Schwimmbad ist energietechnisch optimiert
- Die Koordination mit der gleichzeitig stattfindenden Teilsanierung des Schwimmhallengebäudes durch das Hochbauamt Basel-Landschaft ist sichergestellt



1.5. Stand des Projekts / Meilensteine

Die Gemeindeversammlung Frenkendorf hat im Dezember 2019 beschlossen, die Schwimmhalle im Gebäude A der kantonalen Sekundarschulanlage weiter zu betreiben und zu sanieren. Der Kostenrahmen wurde basierend auf der vorliegenden Sanierungsstudie mit CHF 2.0 Mio. +/-15% beziffert. Die Kosten für die anstehende Projektierung wurden beschlossen.

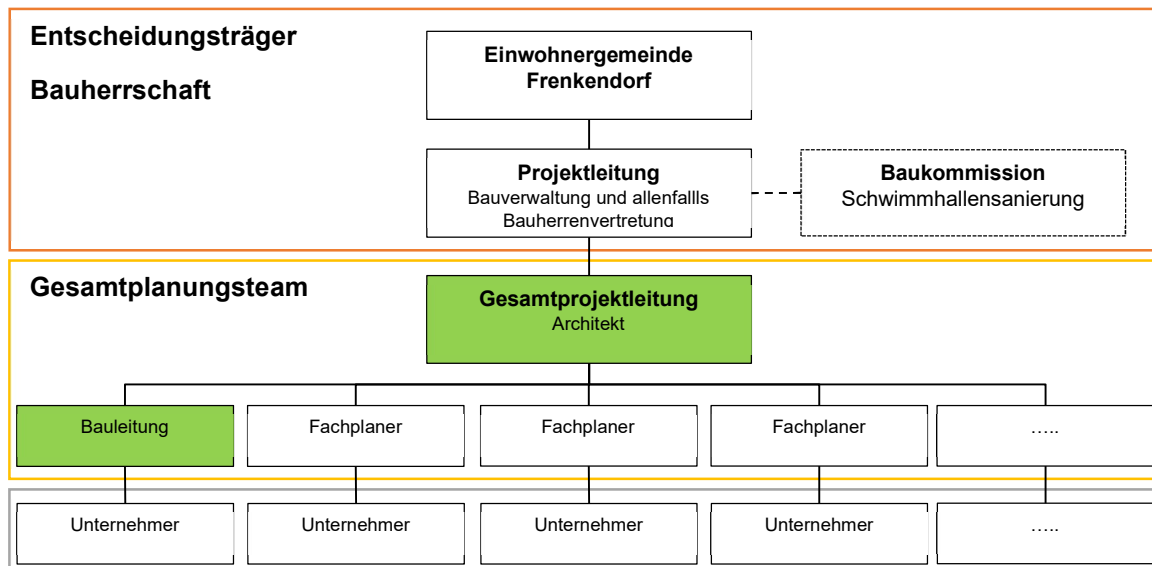
Ausgehend von den Unterlagen gemäss Ausschreibung soll das zu beauftragende Generalplaner-Team in Zusammenarbeit mit der bereits bestimmten Baukommission und der Bauverwaltung der Gemeinde die weiteren Projektierungsschritte und nötigen Variantenvergleiche bis zum Bauprojekt mit Kostenvoranschlag +/-10% ca. im Q3 2022 abgeschlossen werden. Auf dieser Basis wird das Projekt der Gemeindeversammlung zur Kreditfreigabe vorgelegt. Sofern die Umsetzung des Projekts durch die Gemeindeversammlung gutgeheissen wird, soll die Projektierungs- und Ausschreibungsphase bis Q2 2023 abgeschlossen sein. Ab Q2 2023 wird das Projekt in die Realisierungsphase übergehen.

Nachfolgend werden die Projektmeilensteine gemäss heutigem Wissensstand aufgezeigt:

#	SIA Phase	Beginn	Ende
2	SIA Phase 3 Projektierung	01.10.2021	Q4 2022
2.1	31: Vorprojekt inkl. Grobkostenschätzung ± 20%	01.11.2021	Q2 2022
2.2	32: Bauprojekt inkl. Kostenschätzung ± 10%	Q2 2022	Q3 2022
2.3	<i>M1: Gemeindeversammlung für Kreditfreigabe</i>	Q4 2022	
2.4	33: Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt	Q2 2022	Q4 2022
2.5	<i>M2: Baubewilligung erteilt</i>	Q1 2023	
3	SIA Phase 4 Ausschreibung	Q4 2022	Q2 2023
3.1	41: Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	Q4 2022	Q2 2023
4	SIA Phase 5 Ausführung (Stilllegung ab 01.05.2023)	Q2 2023	Q1 2024
4.1	51: Ausführungsprojekt	Q2 2023	Q3 2023
4.2	<i>M3: Baubeginn</i>	Q2 2023	
4.3	52: Ausführung	Q2 2023	Q1 2024
4.4	53: Inbetriebnahme (31.03.2024)	Q2 2024	Q2 2024
4.5	<i>M4: Betriebsbeginn / Eröffnung</i>	Q2 2024 (31.03.2024)	



1.6. Projektorganisation



Die aktuelle Zusammensetzung der Baukommission ist nachstehend zu finden:

Person	Funktion
Urs Kaufmann	Gemeinderat Frenkendorf, Vorsitz Baukommission
Urs Flückiger	Bauverwalter Gemeinde Frenkendorf
Marc Frey	Bauleiter Gemeinde Frenkendorf
Manuel Huber	Hauswart Gemeinde Frenkendorf (zuständig für die Schwimmhalle)
Katharina Lander	Präsidentin Fachausschuss Schwimmhalle
Oliver Oesch	Vertretung Primarschule und Mitglied Fachausschuss Schwimmhalle
Christine Boog	Vertretung Schwimmklub Pratteln
Florian Huegli	Stv. Christine Boog
Christoph Leupin	Bauverwalter Füllinsdorf externe Fachperson mit Schwimmbhallen-Erfahrung
Daniel Buser	Vertretung RPK, Eigentümer- und Geschäftsführer bei der Firma Buser + Mitarbeiter Architekten AG, Liestal
Matthias Liechti	Vertretung RPK, Bauleiter bei Werkpol AG Liestal
Roland Imhof	Leiter Technik u. Badmeister, Sport- und Freizeitbad Gitterli Liestal
Noch offen	Vertretung Planungsteam



2. Leistungsgegenstand

Der Anbieter erbringt die nachfolgend geforderten Leistungen. Dies beinhaltet auch den monatlichen Rapport über die erbrachten Leistungen gemäss Vorgabe der Auftraggeberin. Die Leistungen werden mittels KBOB-Planervertrag festgelegt. Vorbehalten bleiben situative Anpassungen des Vertrags, z.B. infolge Sonderaufträgen und unvorhergesehene Ereignisse.

2.1. Anforderungen an den Anbieter

Für die Umsetzung des Projekts wird ein Generalplaner-Team gesucht, das die Sanierung der Schwimmhalle mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz und unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben auszuführen vermag. Der Anbieter unterstützt die Auftraggeberin bei der engen Koordination mit dem Hochbauamt Basel-Landschaft zur Abstimmung der zu erbringen Leistungen mit dem Gesamtsanierungsprojekt.

Die Beauftragung erfolgt an ein erfahrenes und kompetentes Generalplaner-Team bestehend aus:

- BKP 291 Architekt (Gesamtleitung, Kostenverantwortung)
- BKP 291.1 Bauleiter
- BKP 292 Bauingenieur / Statiker
- BKP 293 Elektroplaner
- BKP 294 HLK-Planer
- BKP 295 Sanitärplaner
- BKP 295 Badtechnik-Planer
- BKP 297.5 Akustiker
- BKP 297.3 Bauphysiker
- BKP 298.5 Brandschutzplaner

weitere Spezialplaner zieht der Architekt bei Bedarf bei.

Der Architekt übernimmt die Gesamtleitung des Projekts in der Rolle des Generalplaners gemäss SIA 102. Er führt den Bauleiter (alternativ auch in Personalunion mit dem Architekten möglich) sowie das gesamte Planerteam.



2.2. Auftragsumfang

Die ausgeschriebenen Generalplanerleistungen sind gemäss Leistungsmodell SIA 112 (aktuelle Ausgabe) für folgende Leistungsbereiche zu erbringen:

Grundauftrag:

- 31 Vorprojekt Überprüfung und ggf. Ergänzung inkl. Überarbeitung Grobkosten sowie Variantenvergleiche gemäss Dokumente 008a und 008b
- 32 Bauprojekt mit Kostenschätzung $\pm 10\%$

Optionale phasenweise Beauftragung:

- 33 Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt
- 41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag
- 51 Ausführungsprojekt
- 52 Ausführung
- 53 Inbetriebnahme, Abschluss

Der Betrieb der Schwimmhalle wird während der Sanierung stillgelegt.

2.3. Beauftragung und Projektdauer

Die Beauftragung umfasst alle Grundleistungen gemäss LHO SIA 102 / 103 und 108 inklusive:

- Energienachweise, inkl. Nachweis mögliches Synergiepotential mit bestehender Heizungsanlage
- Erarbeiten Konzept betreffend Heizen/Warmwasseraufbereitung mit alternativen Energien
- Vorprüfung des Bauprojekts auf Bewilligungsfähigkeit
- Kostenbewirtschaftung nach BKP. Bei Abschluss des Bauprojekts muss eine vollständige Bauabrechnung nach BKP vorliegen. Für die Phasen 41 – 52 wird eine vollständige Kostenbewirtschaftung nach BKP inkl. Verzichtsplanung, Reservebewirtschaftung, Vergabeerfolge und –Verluste geführt.

Die Beauftragung des Generalplaner-Teams gilt für die gesamte Projektdauer bis zur Übergabe des Objekts an die Einwohnergemeinde Frenkendorf. Die Meilensteinplanung ist der Ziffer 1.5 zu entnehmen.

Aufgrund des Projektumfangs ist eine bedarfsgerechte Präsenz vor Ort für die Bau- und Fachbauleitung notwendig. Darunter versteht die Auftraggeberin während der Bauausführung die tägliche Präsenz auf der Baustelle durch den Bauleiter.

Die Leistungen sind grundsätzlich auf die nachfolgenden Leistungskataloge abgestützt (nicht abschliessende Aufzählung). Weitere phasenunabhängige Leistungen können hinzukommen. Die Leistungen können je nach Erfordernis des Projekts ganz, teilweise oder gar nicht bezogen werden.



Rolle: Architekt

- Erarbeitung vollständiges Bauprojekt zu Händen der Gemeindeversammlung als Abstimmungsgrundlage
- BKP 291 / LHO SIA 102
- Vorprüfung des Bauprojekts auf Bewilligungsfähigkeit
- Erarbeitung Ausführungsprojekt mit Detailplanung, Plangenehmigung und Kostenvoranschlag
- Baugesuch mit allen Genehmigungen (inkl. Plangenehmigung), Baukosten und Verzichtsplanung erstellen
- Vorbereiten und Durchführen der Ausschreibungen für die Ausführungsarbeiten, Evaluation nach Beschaffungsgesetz / Beschaffungsverordnung des Kantons Basel-Landschaft sowie des Submissionsreglements der Einwohnergemeinde Frenkendorf
- Führung der Fachplaner und des Bauleiters in der Rolle des Gesamtprojektleiters
- Vorbereitung und Führung der Bauherrensitzungen, inkl. Einladungen, Organisation Besprechungsstandorte und Protokollierung
- Begleiten der Realisierung bis zur Abnahme und Übergabe des Werks an die Bauherrschaft
- Kostenbewirtschaftung nach BKP
- Projektmanagement und Projektcontrolling: Protokollierung Bausitzungen, führen von Pendenzenlisten, Projektreporting mit Kosten, Terminen und Qualität z.H. der Bauherrschaft
- Erstellen der vollständigen digitalen Dokumentation des ausgeführten Werks
- Erstellen der Unterlagen für Subventionseingaben aller Art
- Koordination mit dem Hochbauamt Basel-Landschaft in enger Abstimmung mit der Spezialbaukommission, der Bauherrenvertretung, der Bauleitung und den Fachplanern

Rolle Bauleiter

- Bauleitung
- Technische, räumliche und administrative Koordination der Gebäudeinstallationen gem. SIA 108
- Erstellen der Koordinationspläne und Sicherstellen deren Einhaltung und Ausführung
- Unterstützung der Ausschreibung der Ausführungsarbeiten
- Koordination, Erarbeitung und Kontrolle des Baustelleninstallationsplans (Freigabe durch Spezialbaukommission)
- Führung des Fachplanerteams in der Ausführung
- Teilnahme an Bausitzungen
- Erstellen der vollständigen digitalen Dokumentation des ausgeführten Werks
- Koordination mit dem Hochbauamt Basel-Landschaft in enger Abstimmung mit der Spezialbaukommission, der Bauherrenvertretung, dem Architekten und den Fachplanern



Rolle Fachplaner (gem. Anforderungen Fachplanung BKP / SIA)
<ul style="list-style-type: none"> - Unterstützung bei der Erarbeitung des vollständigen Bauprojekts - Unterstützung bei der Erarbeitung des Ausführungsprojekts - Unterstützung bei der Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibungen für die Ausführungsarbeiten, Evaluation nach Beschaffungsgesetz / Beschaffungsverordnung des Kantons Basel-Landschaft sowie des Submissionsreglements der Einwohnergemeinde Frenkendorf - Begleiten der Realisierung als Fachplaner bis zur Abnahme und Übergabe des Werks an die Bauherrschaft - Unterstützung bei der Erstellung der vollständigen digitalen Dokumentation des ausgeführten Werks

2.4. Organisation Bauherrensitzung

Als Vertretung der Bauherrschaft während der SIA-Phasen Bauprojekt bis und mit Abschluss Inbetriebnahme wird eine behördenseitige Begleitgruppe gebildet. Diese ist als Spezialbaukommission (und einer Begleitgruppe: Vertreter Vereine, Schule) organisiert und besteht aus 5 Personen (Begleitgruppe ca. 3 – 4 Personen). Die Gruppe wird regelmässig an der Bauherrensitzung zusammenkommen. Diese finden gemäss phasenbedingtem Bedarf statt und beinhalten mindestens folgende Standardtraktanden:

Traktandum	Hilfsmittel
Projektstand Kosten, Termine, Qualität und Ressourcen	Projektcockpit
Entscheide der Bauherrschaft Detailplanung und -ausführung	Ständige Liste
Änderungsmanagement	Änderungsantrag
Entscheide über Arbeitsvergaben	Vergabeantrag
Freigabe von Phasenübergängen	Pläne, KV
Pendenzen	Laufende Liste

Der Architekt organisiert, leitet und protokolliert die Bauherrensitzung. Die Einladung inkl. der Traktanden sowie der nötigen Dokumente müssen jeweils spätestens 48 Stunden vor der jeweiligen Sitzung an die Teilnehmer der Sitzung elektronisch zugestellt werden. Der Bauleiter und weitere Fach- und Spezialplaner werden nach Bedarf an den Sitzungen teilnehmen.



3. Honorarkalkulation

Der einzureichenden Offerte liegen die Grundleistungen nach SIA - Ordnung 102 / 103 und 108 für die folgenden Phasen zugrunde:

	Phase	Umfang
31	Vorprojekt: Überprüfung und ggf. Ergänzung inkl. überarbeitete Grobkosten + / -20%	pauschal
32	Bauprojekt mit Kostenvoranschlag + / - 10%	Honorarschätzung in CHF nach Zeitaufwand und Kostendach
33	Baubewilligungsverfahren	
41	Ausschreibungen, Arbeitsvergaben	
51	Ausführungsprojekt	
52	Ausführung	
53	Inbetriebnahme, Abschluss	Honorarangabe in CHF (Kostendach)
31- 53	Koordination mit dem Hochbauamt Basel-Land- schaft während allen SIA Phasen (Stundenpool)	

Der Gesamtplanerzuschlag muss in das Honorar des Architekten eingerechnet werden. Der Architekt nimmt sämtliche Pflichten und Aufgaben der Gesamtleitung gemäss SIA 102 wahr. Die Gesamtleitung ist Teil der Grundleistung und wird nicht separat vergütet.

Für die Koordination mit dem Hochbauamt Basel-Landschaft während allen SIA-Phasen (Grundauftrag und optionale Beauftragungen) ist eine separate Honorarposition in Teil D enthalten. Das Kostendach ergibt sich aus dem vorgegeben Stundenpool und den Honorarangaben. Die Vergütung erfolgt nach effektivem Aufwand.

Die Teuerung bleibt bis zum Projektende unberücksichtigt. Es werden keine Teuerungsanpassungen gewährt.

Bei Abweichungen im Kostenvoranschlag (KV) gegenüber den kalkulierten Baukosten des Vorprojekts von +/- 10% werden keine Anpassungen am Honorar vorgenommen.

Bei begründeten Abweichungen infolge Projektänderungen grösser +/- 10% wird das Honorar auf Basis des Angebots im Einzelfall neu kalkuliert.

Grundlage hierfür bildet das Preisblatt zu ZK1 im Preisblatt (Teil D).

Die Phasen werden durch die Spezialkommission Frenkendorf freigegeben.