



Teil B – Pflichtenheft

Ausschreibung «Generalplanerteam Erweiterungsneubau und Sanierung Schulhaus Einschlag Bettlach»



Die Informationen in diesem Dokument sind vertraulich. Die Weitergabe an Dritte ist nur mit Genehmigung der Einwohnergemeinde Bettlach gestattet. Sämtliche Daten und Informationen unterliegen den Bestimmungen des schweizerischen Datenschutzgesetzes.

© Einwohnergemeinde Bettlach

1.	Projektbeschrieb	3
1.1.	Ausgangslage	3
1.2.	Projektstand Vorprojekt	3
1.3.	Kostenschätzung	4
1.4.	Terminplan / Meilensteine	5
1.5.	Allgemeine Rahmenbedingungen	5
1.6.	Übergeordnete Projektorganisation	6
1.7.	Bauperimeter	6
1.8.	Vorprojekt	7
2.	Leistungsgegenstand	8
2.1.	Anforderung an die Anbieterin	8
2.2.	Auftragsumfang	8
2.3.	Beauftragung und Projektdauer	9
2.4.	Organisation Bauherrensitzung	10
2.5.	Honorarkalkulation	11

1. Projektbeschreibung

1.1. Ausgangslage

Die Schulanlage Einschlag der Gemeinde Bettlach wurde zwischen 1972 bis 1974 von Architekt Otto Leimer, Bern erstellt. Aktuell werden rund 110 Schülerinnen und Schüler von etwa 20 Lehrpersonen unterrichtet. Neben einem hohen Sanierungsbedarf erfordern neue Unterrichtsformen mehr Räumlichkeiten, sei es für individuelles Lernen in kleinen Gruppen, spezielle Förderung oder Team-Teaching. Zudem wird aufgrund einer Reorganisation innerhalb der Primarschulen Einschlag und Büelen zusätzlicher Schulraum benötigt. Mit dem Projekt beabsichtigt die Gemeinde Bettlach die Sanierung und Erweiterung der bestehenden Schulanlage, um den heutigen Anforderungen einer zeitgemässen Schule nachzukommen.

Die Gemeinde Bettlach führte in den Jahren 2016 – 2017 einen selektiven Projektwettbewerb für das Projekt Schulhaus Einschlag durch. Die Idee «Werden» der Firma Ern + Heinzl aus Solothurn wurde damals zum Siegerprojekt erkoren. Die Gemeinde Bettlach und die Architekturfirma sind übereingekommen, die Zusammenarbeit nicht weiterzuführen. Der Vertrag wurde nach dem Vorprojekt aufgelöst. Dabei wurde die Projektidee und die Ergebnisse der Vorprojektphase durch die Gemeinde erworben. Diese stehen als Grundlage für die weitere Projektentwicklung zur Verfügung.

Die Jahre 2019 und 2020 verbrachten beide Parteien mit Verhandlungen in Zusammenhang mit der Vertragsauflösung. Am Projekt wurde nicht mehr weitergearbeitet. In dieser Zeit hat sich der Sanierungsbedarf sowie der Bedarf nach mehr Räumlichkeiten verschärft und leicht verändert. Die Spezialbaukommission wurde damit beauftragt, möglichst rasch, effizient und gezielt ein Planerteam zu beschaffen und das Projekt weiterzuführen. Für die Neubeschaffung sollen die Vorleistungen und bestehenden Grundlagen verwendet und der veränderte Bedarf berücksichtigt werden.

Mit der vorliegenden Ausschreibung beauftragt die Einwohnergemeinde Bettlach ein Generalplaner-Team (GP-Team) mit der Phasenweisen Planung, Projektierung, Realisierung und Inbetriebnahme des Projekts für den Erweiterungsneubau und Sanierung Schulhaus Einschlag.

1.2. Projektstand Vorprojekt

Das Vorprojekt wurde bis April 2019 abschliessend erarbeitet, jedoch nicht in dieser Form genehmigt. Ausstehend ist die Freigabe durch die Bauherrschaft für die weitere Detaillierung des Projekts. Die nachfolgend beschriebenen Unterlagen dürfen für die Weiterführung des Projekts in vollem Umfang verwendet werden.

Die folgenden Dokumente aus dem Vorprojekt liegen vor:

[1] Planunterlagen inkl. Planliste in xls. Stand 10.04.2019 (rund 20 Pläne in pdf und dxf)

Die Planunterlagen haben den Stand Vorprojekt vor der definitiven Freigabe durch die Auftraggeberin.

[2] Materialkonzept Stand 06.03.2019 (1 Dokument xls und pdf)

Das Materialkonzept hat den Stand Vorprojekt vor der definitiven Freigabe durch die Auftraggeberin.

[3] Nachweis zum Raumprogramm Stand 10.04.2019 (2 Dokumente xls und pdf)

Das Raumprogramm hat den Stand vom 10.04.2019 und weist die Flächen in m² aus. Die entsprechende Zuordnung ist den Plangrundlagen zu entnehmen. Zum damaligen Raumkonzept 2019 wurde eine weitere Spalte eingefügt, welche den veränderten Raumbedarf seit April 2019 bis heute aufzeigt.

Die Schulen haben gegenüber dem ursprünglichen Raumprogramm einen Mehrbedarf an Gruppenräumen, Sitzungszimmer und Materialräumen geäussert. Dabei handelt es sich in der Summe um 289 m². Dieser Mehrbedarf soll sich nicht auf die Gesamtfläche des Erweiterungsneubaus auswirken, sondern im Rahmen der Überarbeitung des Vorprojekts über geringere Verkehrsflächen (VF) wie Korridore und Treppenhäuser und Nebennutzflächen (NNF) kompensiert werden.

Für die Überarbeitung des Raumbedarfs steht dem GP Team seitens Auftraggeberin ein Ausschuss, die sog. Spezialbaukommission, bestehend aus Vertreterinnen und Vertreter der Baukommission, der Bauverwaltung, dem Gemeinderat sowie den Schulen zur Verfügung.

[4] Frageliste Stand 10.04.2019 (1 Dokument doc und pdf)

Die Fragen wurden durch den Bedarf erstmals im April 2019 und erneut im Juni 2021 im Zusammenhang mit der vorliegenden Ausschreibung, in Ergänzung und soweit wie möglich, funktional beantwortet. Die Frageliste ist unterteilt in folgende Kategorien:

1. Planung technisch
2. Schulbetrieb allgemein
3. Schulbetrieb Ausstattung
4. Klasse Ausstattung
5. Spezielle Räume / Nutzungen
6. HLKSE
7. Bauingenieur (BI)

[5] Kosten Stand 30.04.2019 (1 Dokument xls und pdf), +/- 15%

Das Dokument ist ein Excel-Export aus dem damals eingesetzten Kosten Tool und umfasst die folgenden Reiter:

1. Allgemeinen Angaben
2. Kosten-Abgrenzung
3. Kosten Übersicht Teilobjekte
4. Kosten Übersicht
5. Kosten Gegenüberstellung Wettbewerb
6. Vergleich Kennwerte
7. Z3 Kostenschätzung +/-15%, Kosten Einsparoptionen

1.3. Kostenschätzung

Der Kostenstand vom 30.04.2019 wird unverändert mit der vorliegenden Ausschreibung mitgegeben, da dieser dem damals erarbeiteten Vorprojekt entspricht.

Die Auftraggeberin, die Einwohnergemeinde Bettlach ist sowohl im Rahmen des Wettbewerbs wie auch dem Vorprojekt von folgendem Kostenrahmen als Zielvorgabe ausgegangen:

Zusammenstellung	Betrag in CHF
Neubau	6.0 Mio.
Sanierung Bestandesbau	3.4 Mio.
Unvorhergesehenes	0.6 Mio.
Total Zielkosten	10 Mio.

Tabelle 1: Zusammenstellung Zielkosten

Es handelt sich dabei um die **politischen Zielkosten (maximale Obergrenze)**. Der heutige Bedarf (ohne Sanierung Plus, siehe Anhang 5, Reiter Z3 Kosten Zusammenstellung) muss zu diesen Kosten realisierbar sein. Die Aufgabe des GP-Teams besteht darin das Vorprojekt streng nach der Vorgabe «Design to Cost» zu überarbeiten. Dazu gehören eine klare Verzichtsplanung zur Schaffung einer neuen, realistischen Berechnungsgrundlage und ein Redesign des Vorprojekts.

Der Bau- und Planungskredit zum Vorprojekt wird der Bevölkerung der Einwohnergemeinde Bettlach an der Gemeindeversammlung voraussichtlich im Juni oder Dezember 2022 zur Freigabe vorgelegt.

1.4. Terminplan / Meilensteine

Aktuell befindet sich das Projekt in der SIA Phase 3 Vorprojekt. Das bestehende Vorprojekt ist fachlich zu überprüfen und an die veränderten Gegebenheiten anzupassen (neuer Flächenbedarf, Kostenvorgabe «Design to Cost» etc.). Das überarbeitete Vorprojekt wird durch die Projektleitung sowie die Spezialbaukommission abgenommen. Im Anschluss ist das (bewilligungsfähige) Bauprojekt so zu erarbeiten, dass dieses der Gemeindeversammlung zur Kreditgenehmigung vorgelegt werden kann und im Anschluss in das Bewilligungsverfahren überführt werden kann.

Die Projektmeilensteine gemäss heutigem Wissensstand werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

SIA Phase	Zeitpunkt	Auftragsart
31 Überprüfung und Anpassung bestehendes Vorprojekt	Bis Mai 2022	Grundauftrag
32 Bauprojekt Bauprojekt (bewilligungsfähiges Bauprojekt)	bis September 2022	Grundauftrag
Genehmigung Projektkredit durch Gemeindeversammlung	Dezember 2022	--
33 Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt	Q1 2023	Option
41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	Q2 2023	Option
51 Ausführungsprojekt	Q3 – Q4 2023	Option
52 Ausführung	Q1 2024	Option
53 Inbetriebnahme, Abschluss	Q3 2025	Option

Tabelle 2: Terminplanung

1.5. Allgemeine Rahmenbedingungen

anzuwendende Gesetze, Verordnungen, Normen, Weisungen und Merkblätter (nicht abschliessend), 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 Bettlach (Ortsplanungsrevision zur Zeit in Auflage)

Hinweis: Für die Angebotserstellung werden diese Dokumente nicht abgegeben. Die Anbieterin ist selbst dafür besorgt, sich diese Grundlagen zu beschaffen, sofern sie selbst nicht darüber verfügt.

1.6. Übergeordnete Projektorganisation

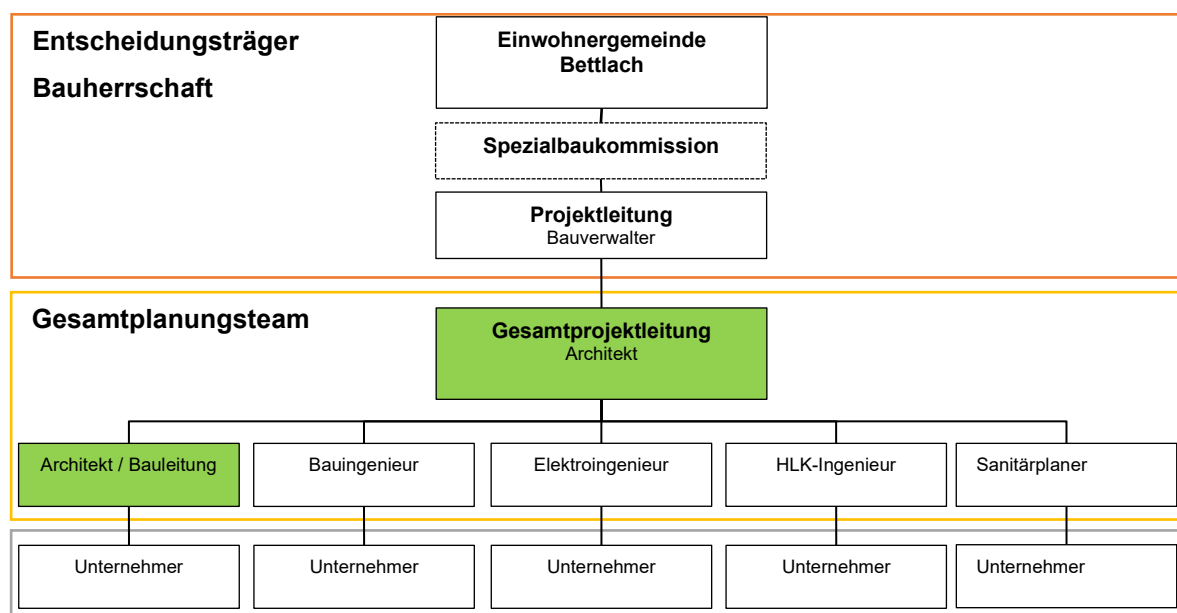


Abbildung 1: Projektorganisation

1.7. Bauperimeter

Der Bauperimeter umfasst das Schulgelände «Einschlag», Grundbuchparzelle 570 (Ischlag), eingefasst von der Flurstrasse (Norden), der Aristonstrasse (Osten) und der Diebold Schilling-Strasse (Süden).

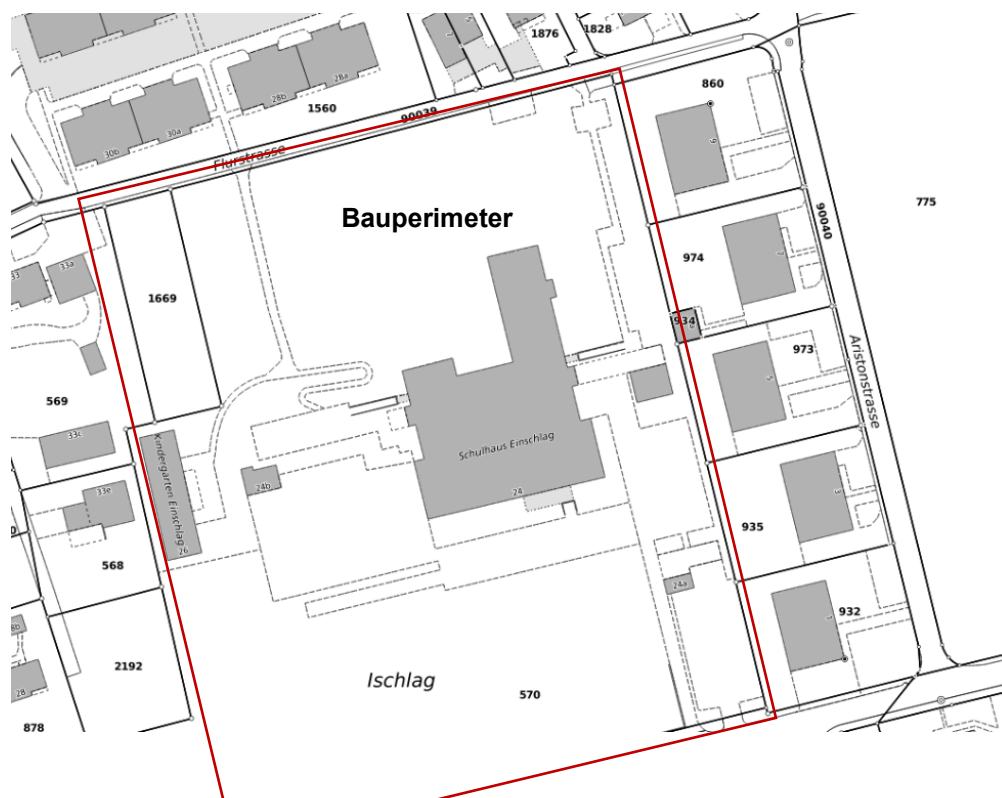


Abbildung 2: Bauperimeter

1.8. Vorprojekt

Die aus dem selektiven Projektwettbewerb entstandene Projektidee «Werden» sowie die daraus erarbeiteten Ergebnisse der Firma Ern + Heinzl sind auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen und ein entsprechendes Vorprojekt inkl. Kostenvoranschlag (KV) auf der bestehenden Projektgrundlagen zu erarbeiten, welches den Zielvorgaben der Gemeinde entspricht (siehe Ziff. 1.3).

Die vorhandenen Grundlagen (siehe Zusammenstellung in Ziff. 1.2) sind den Anhängen 1 bis 5 zu entnehmen.

2. Leistungsgegenstand

Die Auftragnehmerin erbringt die nachfolgend geforderten Leistungen. Dies beinhaltet neben der Planung und Projektierung, der Bauleitung und Fachbauleitung und der Begleitung der Umsetzung auch das planerseitige Projektmanagement.

Dazu gehört insbesondere:

- Projekthandbuch
- Adressliste (stets aktuell zu halten)
- Allenfalls digitale Projektplattform für den Datenaustausch
- monatlicher Rapport über die Kosten, die Termineinhaltung, den Stand der Ressourcen, den Projektfortschritt, das Risiko- und Qualitätsmanagement
- Submissionsplanung mit Beschaffungsroadmap und Bewirtschaftung der Bagatellklausel

Die Leistungen werden mittels KBOB-Planervertrag (siehe Dokument 005 Entwurf Vertrag) zwischen der Auftraggeberin und der Anbieterin festgelegt. Vorbehalten bleiben situative Anpassungen des Vertrags infolge von Projektänderungen, Nachträgen oder Sonderaufträgen. Die Anbieterin regelt die Beauftragung und Vergütung ihrer Subunternehmer (Fachplaner) selbst mit eigenen Verträgen.

2.1. Anforderung an die Anbieterin

Für die Umsetzung des Projekts wird ein GP-Team gesucht, welches die Planung, Realisierung (Sanierung und Neubau) und Inbetriebnahme der Schulanlage Einschlag mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz und unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben auszuführen vermag.

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

- Architekt
- Bauleiter inkl. Fachbauleitung
- Bauingenieur (Statik)
- Elektroingenieur
- HLK – Ingenieur
- Sanitärplaner
- Bauphysiker

weiteren Spezialplaner zieht der Architekt bei Bedarf bei.

Der Architekt übernimmt die Gesamtleitung des Projekts in der Rolle des Generalplaners gemäss SIA 102. Er führt direkt den Bauleiter (alternativ auch in Personalunion Architekt möglich) und das Fachplanerteam inkl. Fachbauleitung.

2.2. Auftragsumfang

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

Grundauftrag

- 31 Überprüfung und Anpassung Vorprojekt
- 32 Bauprojekt mit Kostenschätzung $\pm 10\%$

Optionale phasenweise Beauftragung

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

Grundsätzlich ist der Planungsperimeter gemäss Vorprojekt einzubeziehen. Der laufende Schulbetrieb der bestehenden Schulanlage soll während dem gesamten Projektzeitraum soweit möglich gewährleistet bleiben.

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 GP-Teams gilt für die gesamte Projektdauer bis zur Übergabe des Objekts an die Einwohnergemeinde Bettlach. Die Meilensteinplanung ist der Ziffer 1.4 zu entnehmen.

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

Die Leistungen sind grundsätzlich auf die nachfolgenden Leistungskataloge abgestützt (nicht abschliessende Aufzählung). Weitere phasenunabhängige Leistungen können hinzukommen. Diese werden separat beauftragt und nach Aufwand (in der Regel mittels ZMT) vergütet.

Die nachfolgenden Leistungen (je Rolle) können je nach Erfordernis des Projekts ganz, teilweise oder gar nicht bezogen werden.

Rolle: Architekt
<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung vollständiges Vorprojekt inkl. KV (+/- 15%) zu Händen der Spezialbaukommission - Erarbeitung vollständiges Bauprojekt mit KV (+/- 10%) zu Händen der Gemeindeversammlung als Abstimmungsgrundlage (inkl. Präsentation des Projektes) - 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 SubG / SubV des Kantons Solothurn sowie des Submissionsreglements Bettlach - 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

Rolle Bauleiter
<ul style="list-style-type: none"> - 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

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 SubG / SubV des Kantons Solothurns sowie des Submissionsreglements Bettlach - 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 Vorprojekt bis und mit Abschluss und Inbetriebnahme wird ein Ausschuss gebildet. Dieser ist als Spezialbaukommission organisiert und besteht aus rund 10 Personen. Die Spezialbaukommission 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, Report
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.

2.5. Honorarkalkulation

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

SIA Phase	Umfang
31 Vorprojekt	Honorar- und Stundenschätzung in CHF
32 Bauprojekt	
Genehmigung Projekt und Kredit durch Gemeindeversammlung	
33 Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt	
41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	
51 Ausführungsprojekt	
52 Ausführung	
53 Inbetriebnahme, Abschluss	

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

Bei Abweichungen von kleiner / gleich +/- 10% der effektiven Baukosten gegenüber den Baukosten gemäss Kostenvoranschlag (KV) werden keine Anpassungen an den Honoraren der Planer (GP und Fachplaner) akzeptiert resp. vorgenommen.

Bei begründeten Abweichungen infolge Projektänderungen grösser +/- 10% werden die Honorare der Planer (GP und Fachplaner) auf Basis des Angebots im Einzelfall neu kalkuliert.

Grundlage hierfür bildet das Preisblatt (siehe Teil D). Dem Preisblatt ist zwingend eine detaillierte Kalkulation der Stunden pro Rolle (Architekt, Bauleiter und je einzeln alle Fachplaner) und deren phasenweisen Erbringung beizulegen.

Die Phasen werden durch die Spezialbaukommission ausschliesslich schriftlich freigegeben.