



Wildpark Roggenhausen, Restaurant Sanierung, Aarau

1d Leistungsbeschreibung für Planerleistungen

BKP 291 Architekt/-in
Ausschreibung im offenen Verfahren
24.06.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Leistungsbeschreibung	3
1.1	Bestehende Situation.....	3
1.2	Projektperimeter	3
1.3	Machbarkeitsstudie und Gastrokonzept	4
1.4	Flächenprogramm (gemäss Machbarkeitsstudie)	4
1.5	Nachhaltiges Bauen.....	5
1.6	Teilleistungen Phase A	6
1.7	Teilleistungen Phase B	9
2	Vollständigkeitsklausel	13

1 Leistungsbeschreibung

Es sind sämtliche Leistungen gemäss dem nachfolgenden Leistungsbeschreibung vollständig und mängelfrei zu erbringen.

1.1 Bestehende Situation

Bei der Planung ist die folgende Situation zwingend zu beachten:

Das Gebäude wurde 1903 erbaut und wird seither als Restaurant genutzt. Mit diverse Umbauten und Sanierungen, zuletzt 1978 mit der Erstellung des Selbstbedienungsbereichs im Untergeschoss (UG), wurde das Gebäude den sich weiter entwickelnden Anforderungen angepasst. Das Restaurant befindet sich im nördlichen Teil des Gebäudes, der südliche Teil der ehemaligen Scheune mit Erweiterungen ist nicht von der Sanierung betroffen. Im Projektperimeter enthalten sind sowohl das UG als auch die beiden Wohngeschosse über dem Restaurant. Diese werden aktuell von der Pächterin bewohnt, künftig sollen im 1. Obergeschoss (OG) Nebenräume des Restaurants (Büro, Personalzimmer und ein Duschbad) entstehen, das 2. OG soll stillgelegt werden.

Der Projektperimeter liegt in der Spezialzone Wildpark auf der Parzelle 345. Die Erschliessung erfolgt über den Waldweg 'Roggenhausenweg', ca. 1.4 km von der Kantonsstrasse 5 zwischen Aarau und Schönenwerd. Es ist davon auszugehen, dass der Wildpark während der Sanierung des Restaurants geöffnet bleibt. Vor Baubeginn wird das Gebäude auf Schadstoffe untersucht. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Überprüfung von sämtlichen Bauteilen auf deren Wiederverwendbarkeit zu legen. Es wird eine Sanierung angestrebt, die den Nachhaltigkeitsvorgaben der Stadt Aarau nach den Vorgaben des Stadtrates Rechnung trägt.

Im Bereich der Zufahrtsstrasse entlang des Gebäudes befindet sich der eingedolte Lättgrubenbach, der Mindestabstand von 6.00 m zuzüglich Rohrquerschnitt zu jeglichen festen Bauteilen ist als Gewässerraum einzuhalten.

1.2 Projektperimeter

Der folgende Projektperimeter ist zwingend einzuhalten:



Abb. 1: Projektperimeter (rote Linie)

1.3 Machbarkeitsstudie und Gastrokonzept

Die Machbarkeitsstudie vom 05.02.20219 und das Gastrokonzept vom 19.02.2019 dienen als Entwurfsgrundlage.

1.4 Flächenprogramm (gemäss Machbarkeitsstudie)

Das folgende Flächenprogramm bezieht sich auf die Bereiche des Restaurantbetriebs im Erd- und Untergeschoss sowie der Flächen im 1. und 2. Obergeschoss (innerhalb des Projektperimeters).

<i>Bereich</i>	<i>Nutzfläche m² ca.</i>
Untergeschoss	
Lager, unbeheizt	96.40
Garderoben / WV, beheizt	176.90
Erdgeschoss	
Restaurant inkl. Küche	265.00
Eingangsbereich	59.20
Terrasse	166.70
Aussentreppe Buvette	7.70
1. Obergeschoss	
Wohnung	106.20

Technik	77.20
2. Obergeschoss	
Wohnung	105.00
Technik	21.00
Summe Flächen	1'081.30

1.5 Nachhaltiges Bauen

Die folgenden Ausschreibungsunterlagen sind zwingend einzuhalten:

- Bedingungen Nachhaltiges Bauen für Planerleistungen (gemäss Unterlage 1a, Ziff. 3)
- Bedingungen Nachhaltiges Bauen für Werkleistungen (gemäss Unterlage 1a, Ziff. 4)
- Funktionsmatrix zum Anforderungskatalog Nachhaltigkeit (Unterlage 1e)
- Nachhaltigkeitspflichtenheft für Hochbauprojekte (Unterlage 1f)

1.6 Teilleistungen Phase A

Die Teilleistungen der Phase A umfassen die Grundleistungen der Ordnung SIA 102 / 2020 für die Teilphasen Vorprojekt bis und mit Bauprojekt sowie alle weiteren durch die Auftraggeberin nachfolgend definierten Leistungen.

<i>Teilphase</i>	<i>Teilleistungen</i>
Vorprojekt	- Grundleistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2020 für die Teilphase Vorprojekt - Gesamtleitung für phasenübergreifende Leistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2020 - Protokollierung aller Sitzungen mit der Auftraggeberin und dem Planerteam, inkl. Pendenzliste - Mitarbeit bei Informations- und Öffentlichkeitsarbeiten - Mitarbeit bei Verhandlungen mit Behörden und Kommissionen - Erstellen des Terminprogramms über die Teilphasen Vorprojekt bis und mit Inbetriebnahme, Abschluss gemäss Ordnung SIA 102 / 2020, als Balkendiagramm, unter Berücksichtigung der Prozesse der Auftraggeberin (z.B. Kreditbewilligungen) - Mitarbeit beim Erstellen des Projektpflichtenheftes der Auftraggeberin - Übernahme von digitalen Bestandesplänen ins CAD - Alle durch die Auftraggeberin im Rahmen des nachhaltigen Bauens, gemäss Ziff. 1.5 ausgelöste Arbeiten - Ausarbeiten einer Lösungsmöglichkeit mit Nutzwertanalyse inkl. Kostenschätzungen, Genauigkeit +/- 20 %, Darstellung nach BKP 2-stellig - Abgabe des Vorprojektdossiers, gebunden, A4 Hochformat, inkl. Erläuterungsbericht und aller Pläne sowie aller Pläne und Berichte der Fachingenieure und Spezialisten - Kostenschätzung des Vorprojekts, Genauigkeit +/- 15 %, Darstellung nach BKP 4-stellig, Höhe der offenen Reserven nach Angabe der Auftraggeberin - Ermitteln aller Kostenkennzahlen gemäss Norm SIA 416 / 2003 - Erarbeiten von Projektänderungen zur Kostenreduktion aufgrund Vorgaben der Auftraggeberin und Anpassen der Kostenschätzung - Abgabe aller Dokumente und Pläne zu den x Lösungsmöglichkeiten und zum Vorprojekt in Papierform und elektronischer Form (*.pdf, *.dwg)

Teilphase	Teilleistungen
Bauprojekt	- Grundleistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2020 für die Teilphase Bauprojekt - Gesamtleitung für phasenübergreifende Leistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2020 - Protokollierung aller Sitzungen mit der Auftraggeberin und dem Planerteam, inkl. Pen- denzenliste - Mitarbeit bei Informations- und Öffentlichkeitsarbeiten - Mitarbeit bei Verhandlungen mit Behörden und Kommissionen - Nachführen des Terminprogramms über die Teilphasen Vorprojekt bis und mit Inbe- triebnahme, Abschluss gemäss Ordnung SIA 102 / 2020, als Balkendiagramm, unter Berücksichtigung der Prozesse der Auftraggeberin (z.B. Kreditbewilligungen) - Mitarbeit beim Nachführen des Projektpflichtenheftes der Auftraggeberin - Alle durch die Auftraggeberin im Rahmen des nachhaltigen Bauens, gemäss Ziff. 1.5 ausgelöste Arbeiten - Erstellen und Präsentieren des detaillierten Farb- und Materialkonzeptes zuhanden der Auftraggeberin, anhand eines Dossiers sowie Farb- und Materialmustern aller massge- blichen Oberflächen - Erstellen des Raumbuches gemäss Raumprogramm, mit detailliertem Material- und Konstruktionsbeschrieb, Angaben zu Flächen- und Volumenwerten sowie den wesent- lichen Apparaturen der Gebäudetechnik, jeweils zu allen Räumen - Abgabe des Bauprojektdossiers, gebunden, A4 Hochformat, inkl. detailliertem Erläute- rungsbericht und aller Pläne sowie aller Pläne und Berichte der Fachingenieure und Spezialisten - Kostenvoranschlag des Bauprojekts, Genauigkeit +/- 10 %, Darstellung nach BKP 4- stellig, Höhe der offenen Reserven nach Angabe der Auftraggeberin - Nachführen aller Kostenkennzahlen gemäss Norm SIA 416 / 2003 - Erarbeiten von Projektänderungen zur Kostenreduktion aufgrund Vorgaben der Auf- traggeberin und Anpassen des Kostenvoranschlages - Mitarbeit bei Subventionsgesuchen durch die Auftraggeberin - Erstellen von 2 fotorealistischen Visualisierungen in Absprache mit Auftraggeberin - Abgabe aller Dokumente und Pläne zum Bauprojekt in Papierform und elektronischer Form (*.pdf, *.dwg)

Teilphase	Teilleistungen
Bewilligungsverfahren	- Grundleistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2020 für die Teilphase Bewilligungsverfahren - Gesamtleitung für phasenübergreifende Leistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2020 - Protokollierung aller Sitzungen mit der Auftraggeberin und dem Planerteam, inkl. Pen- denzenliste - Mitarbeit bei Informations- und Öffentlichkeitsarbeiten - Mitarbeit bei Verhandlungen mit Behörden und Kommissionen - Mitarbeit beim Nachführen des Projektpflichtenheftes der Auftraggeberin - Alle durch die Auftraggeberin im Rahmen des nachhaltigen Bauens, gemäss Ziff. 1.5 ausgelöste Arbeiten - Mitarbeit bei der Behandlung von Rechtsmittelverfahren und Erarbeiten von Projektan- passungen aufgrund Vorgaben im Rechtsmittelverfahren - Abgabe aller Dokumente und Pläne zum Baugesuch in Papierform und elektronischer Form (*.pdf, *.dwg)

1.7 Teilleistungen Phase B

Die Teilleistungen der Phase B umfassen die Grundleistungen der Ordnung SIA 102 / 2020 (überarbeitete 2. Auflage) für die Teilphasen Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag bis und mit Inbetriebnahme, Abschluss sowie alle weiteren durch die Auftraggeberin nachfolgend definierten Leistungen.

<i>Teilphase</i>	<i>Teilleistungen</i>
Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	- Grundleistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2020 für die Teilphase Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag - Gesamtleitung für phasenübergreifende Leistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2020 - Protokollierung aller Sitzungen mit der Auftraggeberin und dem Planerteam, inkl. Pen- denzenliste - Erstellen des detaillierten Terminprogramms über die Teilphasen Ausschreibung, Of- fertvergleich, Vergabeantrag bis und mit Inbetriebnahme, Abschluss gemäss Ordnung SIA 102 / 2020, als Balkendiagramm, nach Arbeitsgattungen BKP 4-stellig, unter Be- rücksichtigung der Prozesse der Auftraggeberin (z.B. Arbeitsvergaben Stadtrat, betrieb- liche Vorgaben für Realisierung, evtl. Etappierung) - Erstellen des Planlieferungsprogramms des gesamten Planerteams, in Abstimmung mit dem detaillierten Terminprogramm - Erstellen des detaillierten Submissionsprogramms, gegliedert nach den Arbeitsgattun- gen BKP 4-stellig, aufgeteilt nach den Vergabeverfahren gemäss IVöB, unter Berücksich- tigung der Prozesse der Auftraggeberin (z.B. Arbeitsvergaben Stadtrat) - Erstellen der Submittentenlisten aller Arbeitsgattungen für Einladungsverfahren und freihändige Vergaben, in Absprache mit Auftraggeberin - Mitarbeit beim Erstellen des Pflichtenheftes Submission der Auftraggeberin - Erstellen und Abgabe aller Ausschreibungspläne in elektronischer Form (*.pdf, *.dwg) zuhanden Auftraggeberin - Mitarbeit beim Nachführen des Projektpflichtenheftes der Auftraggeberin - Alle durch die Auftraggeberin im Rahmen des nachhaltigen Bauens, gemäss Ziff. 1.5 ausgelöste Arbeiten - Nachführen des Raumbuches gemäss Raumprogramm, mit detailliertem Material- und Konstruktionsbeschrieb, Angaben zu Flächen- und Volumenwerten sowie den wesentli- chen Apparaturen der Gebäudetechnik, jeweils zu allen Räumen - Verwendung der Submissions- und Offertunterlagen der Auftraggeberin - Erstellen und Abgabe aller Ausschreibungsdokumente in elektronischer Form (*.pdf, *.dwg), mind. 5 Werktage vor Publikationstermin, zuhanden der Auftraggeberin zwecks Genehmigung - Mitarbeit bei der Behandlung von Rechtsmittelverfahren und Erarbeiten von Anpassun- gen aufgrund Vorgaben im Rechtsmittelverfahren - Fachliche und rechnerische Überprüfung von Unternehmervarianten - Erstellen und monatliches Nachführen der Kostenkontrolle, Darstellung nach BKP 4- stellig und in Absprache mit Auftraggeberin, Mutationen des Kostenvoranschlages in Absprache mit Auftraggeberin, Verfügung der offenen Reserven durch Auftraggeberin - Verwendung aller Ausschreibungsunterlagen der Auftraggeberin für die Werkverträge

Teilphase	Teilleistungen
Ausführungs- projekt	- Grundleistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2020 für die Teilphase Ausführungsprojekt - Gesamtleitung für phasenübergreifende Leistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2020 - Protokollierung aller Sitzungen mit der Auftraggeberin und dem Planerteam, inkl. Pen- denzenliste - Nachführen des detaillierten Terminprogramms über die Teilphasen Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag bis und mit Inbetriebnahme, Abschluss gemäss Ord- nung SIA 102 / 2020, als Balkendiagramm, nach Arbeitsgattungen BKP 4-stellig, unter Berücksichtigung der Prozesse der Auftraggeberin (z.B. Arbeitsvergaben Stadtrat, be- triebliche Vorgaben für Realisierung, evtl. Etappierung) - Nachführen des Planlieferungsprogramms des gesamten Planerteams, in Abstimmung mit dem detaillierten Terminprogramm - Erstellen und Abgabe aller Ausführungs- und Detailpläne in elektronischer Form (*pdf, *.dwg) zuhanden Auftraggeberin - Mitarbeit beim Nachführen des Projektpflichtenheftes der Auftraggeberin - Alle durch die Auftraggeberin im Rahmen des nachhaltigen Bauens, gemäss Ziff. 1.5 ausgelöste Arbeiten - Nachführen des Raumbuches gemäss Raumprogramm, mit detailliertem Material- und Konstruktionsbeschreibung, Angaben zu Flächen- und Volumenwerten sowie den wesent- lichen Apparaturen der Gebäudetechnik, jeweils zu allen Räumen - Monatliches Nachführen der Kostenkontrolle, Darstellung nach BKP 4-stellig und in Absprache mit Auftraggeberin, Mutationen des Kostenvoranschlages in Absprache mit Auftraggeberin, Verfügung der offenen Reserven durch Auftraggeberin - Verwendung aller Ausschreibungsunterlagen der Auftraggeberin für die Werkverträge

Teilphase	Teilleistungen
Ausführung	- Grundleistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2020 für die Teilphase Ausführung - Gesamtleitung für phasenübergreifende Leistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2020 - Protokollierung aller Sitzungen mit der Auftraggeberin und dem Planerteam, inkl. Pen- denzenliste - Nachführen des detaillierten Terminprogramms über die Teilphasen Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag bis und mit Inbetriebnahme, Abschluss gemäss Ord- nung SIA 102 / 2020, als Balkendiagramm, nach Arbeitsgattungen BKP 4-stellig, unter Berücksichtigung der Prozesse der Auftraggeberin (z.B. Arbeitsvergaben Stadtrat, be- triebliche Vorgaben für Realisierung, evtl. Etappierung) - Alle durch die Auftraggeberin im Rahmen des nachhaltigen Bauens, gemäss Ziff. 1.5 ausgelöste Arbeiten - Kontrolle von Leistungsaufstellungen und Rechnungen sowie Weiterleitung an die Auf- traggeberin innert 15 Kalendertagen - Monatliches Nachführen der Kostenkontrolle, Darstellung nach BKP 4-stellig und in Absprache mit Auftraggeberin, Mutationen des Kostenvoranschlages in Absprache mit Auftraggeberin, Verfügung der offenen Reserven durch Auftraggeberin - Verwendung aller Ausschreibungsunterlagen der Auftraggeberin für die Werkverträge

Teilphase	Teilleistungen
Inbetriebnahme, Abschluss	- Grundleistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2020 für die Teilphase Inbetriebnahme, Abschluss - Gesamtleitung für phasenübergreifende Leistungen gemäss Ordnung SIA 102 / 2020 - Protokollierung aller Sitzungen mit der Auftraggeberin und dem Planerteam, inkl. Pen- denzenliste - Mitarbeit bei Informations- und Öffentlichkeitsarbeiten - Nachführen des detaillierten Terminprogramms über die Teilphasen Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag bis und mit Inbetriebnahme, Abschluss gemäss Ord- nung SIA 102 / 2020, als Balkendiagramm, nach Arbeitsgattungen BKP 4-stellig, unter Berücksichtigung der Prozesse der Auftraggeberin (z.B. betriebliche Vorgaben, evtl. Etappierung) - Alle durch die Auftraggeberin im Rahmen des nachhaltigen Bauens, gemäss Ziff. 1.5 ausgelöste Arbeiten - Kontrolle von Leistungsaufstellungen und Rechnungen sowie Weiterleitung an die Auf- traggeberin innert 15 Kalendertagen - Leitung und Koordination aller Abnahmen pro Arbeitsgattung, Ablauf und Teilneh- mende in Absprache mit Auftraggeberin - Verfassen aller Abnahmeprotokolle pro Arbeitsgattung, Form und Inhalt in Absprache mit Auftraggeberin - Leitung und Koordination der Instruktion und Dokumentation des Betriebspersonals, in Zusammenarbeit mit den Unternehmern (z.B. Haustechnik, Gebäudeautomation etc.) - Erstellen der Abrechnung über die Gesamtkosten, Darstellung nach BKP 4-stellig und in Absprache mit Auftraggeberin - Abgabe aller Kostenkennzahlen gemäss Norm SIA 416 / 2003 - Zusammenstellen und Abgabe der Dokumentation des Bauwerks, 3-fach in Papierform und in elektronischer Form (*.pdf, *.dwg). Inhalt und Gliederung gemäss Ausschrei- bungsunterlage "Liste Bauwerksdokumentation" der Auftraggeberin - Mitarbeit beim Erstellen der Projektbroschüre der Auftraggeberin: Projektbeschrieb ca. 2 A4-Seiten - Leitung und Koordination der zweiten Instruktion des Betriebspersonals vor Ablauf der zweijährigen Rügefristen, im Sinne einer Optimierung (Funktionalität, Energieeffi- zienz etc.), in Absprache mit Auftraggeberin

2 Vollständigkeitsklausel

Unabhängig davon, ob sie im Leistungsbeschrieb im Einzelnen spezifiziert sind oder nicht, sind darüber hinaus ohne Mehrvergütung auch alle weiteren Leistungen vollständig und mängelfrei zu erbringen, welche nach den anerkannten Regeln der Baukunde für die Erstellung des funktionstüchtigen und betriebsbereiten Werkes notwendig sind.

Ort und Datum :

Firmenstempel und rechtsgültige Unterschrift(en):

.....
(Namen in Blockbuchstaben)