



Projektpflichtenheft

Umbau Neuhof
Hauptstrasse 138, Reinach (BL)



Stand 20.06.2022 – Version 02 (Planerausschreibung)
SAP-PKC-Nummer 4210 4448 6293

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Zweck des Projektpflichtenheftes	3
1.2 Erstellung, Freigabe, Gültigkeit.....	3
1.3 Aktualisierungen, Revisionen.....	3
1.4 Grundlagen, mitgeltende Unterlagen	3
1.5 Verteiler.....	3
2. Projektdefinition	4
2.1 Ausgangslage und allgemeine Rahmenbedingungen	4
2.2 Projektkurzbeschreibung.....	4
2.3 Projektziele.....	4
3. Projektmanagement	6
3.1 Projektorganisation	6
3.2 Qualitätssicherung	11
3.3 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit.....	14
4. Projektanforderungen	15
4.1 Perimeter / Areal	15
4.2 Objektbeschreibung	15
4.3 Projektbeschreibung	15
4.4 Vorgesehene Aufgabenverteilung im Planerteam	18
4.5 Termine	19
4.6 Kosten	19
4.7 Technische Rahmenbedingungen	19
4.8 Nutzungsanforderungen und räumliche Anforderungen	20
4.9 Betriebliche Anforderungen.....	20
4.10 Anforderungen an die Gebäudetechnik	20
4.11 Anforderungen zur Nachhaltigkeit.....	20
4.12 Bauphysikalische Anforderungen	20
4.13 Konstruktive Anforderungen.....	21
4.14 Anforderungen an Ausstattung, Möblierung, Geräte	21
5. Anhang	22
5.1 Richtlinien, Merkblätter, Hilfsmittel, Formulare	22
5.2 Nützliche Links	24
5.3 Abkürzungen	24

1. Einleitung

1.1 Zweck des Projektpflichtenheftes

Das vorliegende Projektpflichtenheft (PPH) dient als Grundlage für eine geordnete Projektabwicklung. Es beinhaltet die Projektdefinition, die Aufbau- und Ablauforganisation, sowie die Funktionen und Eigenschaften des Bauwerks zur Erreichung der in der Projektdefinition formulierten Ziele. Es ist für alle am Projekt Beteiligten verbindlich.

1.2 Erstellung, Freigabe, Gültigkeit

Das Projektpflichtenheft wird durch die Baukommission (BK) freigegeben. Mindestens zu Beginn jeder Projektphase ist das Projektpflichtenheft zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren. Für die Pflege des PPH ist der Projektleiter Bauherr (PL B) gemeinsam mit dem Gesamtleiter P verantwortlich.

1.3 Aktualisierungen, Revisionen

Revisionsdatum	Versionsnummer	Hauptänderung
01.03.2022	Version 01	Beilage zur Generalplanerausschreibung
20.06.2022	Version 02	Beilage zur Planerausschreibung

1.4 Grundlagen, mitgeltende Unterlagen

Zu berücksichtigende Richtlinien, Merkblätter, Hilfsmittel und Formulare von Städtebau & Architektur sowie wichtige Links sind im Anhang, Kapitel 5.1 aufgelistet.

1.5 Verteiler

Baukommission	Projektleitung	Nutzerausschuss	Planerteam
Christina Bronowski			
Gerold Perler			
Manuel Alvarez	Manuel Alvarez		
Nathalie Rinne	Nathalie Rinne		
	Mike Birmelin		
Jennifer Meier	Jennifer Meier	Jennifer Meier	
	Simone de Coulon	Simone de Coulon	
	David Gschwind	David Gschwind	
...

2. Projektdefinition

2.1 Ausgangslage und allgemeine Rahmenbedingungen

Die Einwohnergemeinde Basel-Stadt ist Eigentümerin von sieben landwirtschaftlichen Betrieben in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft. Immobilien Basel-Stadt (IBS) verwaltet diese Höfe und verpachtet sie an geeignete Bewirtschafter.

Der Neuhof, direkt an der südlichen Gemeindegrenze Reinachs gelegen, wird auf Grund der bevorstehenden Pensionierung des heutigen Pächters ab dem 1. Januar 2023 neu verpachtet. Bisher bewirtschaftet der Hof ca. 50 Milchkühe, ca. 1'000 Legehennen und wenige Kleintiere (Esel, Schweine, Ziegen) unter dem Label IP Suisse. Mit der Neuverpachtung ab 1. Januar 2023 soll der Hof auf eine biologische Bewirtschaftung unter dem Label Bio Suisse umgestellt werden. Die neuen Pächter werden die bestehenden Betriebsstrukturen erhalten und mit Blick auf zukunftsweisende Entwicklungsziele stärken und ausbauen.

Das Neuhof-Areal besteht aus sechs Gebäuden, deren baulicher Zustand und dementsprechender Sanierungsbedarf unterschiedlich sind und die zum Teil ein erhebliches Ausbaupotential haben. Die Gebäude haben keinen Schutzstatus; der sorgfältige und respektvolle planerische Umgang mit der bestehenden Bausubstanz und dem Erscheinungsbild des Hof-Areals hat aber hohe Priorität.

2.2 Projektkurzbeschreibung

Der Fokus des Umbauvorhabens des Neuhofs liegt auf der Sanierung und Ausbau des Pächter-Wohnhauses 138 sowie auf dem Umbau bzw. Ersatzneubau des bestehenden Kuhstalls 140-K und seines Hofdüngerlagers (Güllegrube und Mistplatte) zu einem optimierten Stallsystem mit einer Zielgrösse von ca. 60 bis maximal 70 Grossvieheinheiten (GVE) inklusive Jungvieh, für eine neu unter dem Label Bio Suisse betriebene Milchviehwirtschaft.

2.3 Projektziele

Folgende übergeordnete Projektziele sind zu erreichen:

- Einhaltung der in Kapitel 4.5 als Meilensteine definierten Terminziele
- Einhaltung des in Kapitel 4.6 vorgegebenen Kostenziels
- optimale Voraussetzungen schaffen für einen zeitgemässen und einwandfrei ablaufenden landwirtschaftlichen Betrieb unter dem Label Bio Suisse, mit Direktvermarktung von Erzeugnissen des landwirtschaftlichen Betriebs
- optimale Voraussetzungen schaffen für zeitgemässe und qualitativ gute Wohnnutzungen in den Gebäuden 138 und 136
- optimale Voraussetzungen schaffen für eine zeitgemässe und attraktive Aussenwirkung auf die Öffentlichkeit und die Hofbesucher, und darunter insbesondere die Kinder
- Erhalt und Pflege der gestalterischen und historischen Qualitäten des Hof-Areals
- Einhaltung der Grundsätze für nachhaltiges Bauen

2.3.1 Strategie Finanzvermögen

Das Finanzvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die der Kanton nicht unmittelbar zur Erfüllung der Verwaltungsaufgaben benötigt. Immobilien Basel-Stadt (IBS) stellt als Eigentümervertreterin der Einwohnergemeinde Basel-Stadt sicher, dass die Liegenschaften nachhaltig erstellt, renoviert und saniert werden, um die Wohnqualität langfristig und nachhaltig zu erhalten und eine angemessene Rendite zu erzielen. Der Begriff der Nachhaltigkeit definiert sich im allgemeinen Verständnis durch das ausgewogene Zusammenspiel der drei Aspekte Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft.

2.3.2 Wirtschaftliche Ziele

Das in Kapitel 4.6 vorgegebene Kostenziel ist in der Planung und Realisierung des Umbauvorhabens zu erreichen. Die baulichen Massnahmen sind dem Kostenziel entsprechend zu optimieren. Die Möglichkeiten Förderbeiträge zu erhalten, um bauliche Massnahmen über solche externen Geldmittel zu finanzieren, sollen konsequent und bereits in der Planungsphase genutzt werden.

2.3.3 Terminziele

Die in Kapitel 4.5 als Meilensteine definierten Terminziele sind in der Planung und Realisierung des Umbauvorhabens zu erreichen. Der Planer erarbeitet zu diesem Zweck in Absprache mit der Bauherrschaft und den Pächtern eine optimale Terminplanung und Etappierung der Umbauten.

2.3.4 Nachhaltiges Bauen

Gebäude sollen energieeffizient, ressourcenschonend und bauökologisch vorbildlich erstellt, saniert und betrieben werden. Für ein gesundes Innenraumklima ist zu sorgen. Beim Betrachtungshorizont für eine zukünftige Sanierung wird von mind. 30 Jahren ausgegangen. Insbesondere beim Ersatz von Bauteilen ist diesem Umstand gebührend Rechnung zu tragen.

2.3.5 Gesellschaftliche Ziele

Das Neuhof-Areal soll unter laufendem Betrieb umgebaut und erneuert werden. Diesem Umstand ist in der Kommunikation, Vorbereitung, Planung und Realisierung Rechnung zu tragen. Die Betriebssicherheit ist während der Bauarbeiten jederzeit zu gewährleisten. Beeinträchtigungen der Pächter, der Bewohner des Wohnhauses 136, der Hofbesucher sowie der Untermieter der Remise 140-R sind so gering wie möglich zu halten. Die im Fokus des Umbauvorhabens stehenden Gebäude, der bestehende Kuhstall 140-K und das Pächter-Wohnhaus 138, werden während der Bauarbeiten grundsätzlich nicht bewohnt bzw. genutzt. Jedoch ist für den Eventraum im Gebäude 138 eine Minimierung der Nutzungseinschränkung durch die Bautätigkeit anzustreben (z.B. Nutzung möglichst an Wochenenden, während geeigneter geplanten Bauetappen usw.), oder sogar eine uneingeschränkte Nutzungsfähigkeit mit geeigneten Massnahmen und Provisorien zu ermöglichen.

2.3.6 Weitere Ziele

Der landwirtschaftliche Betrieb des Neuhofs soll mit der Neuverpachtung ab 1. Januar 2023 auf biologischen Betrieb umgestellt werden. Die Umbaumassnahmen sollen optimale Voraussetzungen schaffen für einen zeitgemässen und einwandfrei ablaufenden landwirtschaftlichen Betrieb unter dem Label Bio Suisse. Auf dem Hof-Areal werden unterschiedliche Nutzungen stattfinden:

- Bio Suisse landwirtschaftlicher Betrieb, unternommen von Pächtern und Angestellten
- Direktvermarktung von Erzeugnissen des landwirtschaftlichen Betriebs
- Untermieter in der Remise 140-R (Landwirtschaftlicher Lohnunternehmer, Fasnachtscliquen)
- Wohnnutzung im Gebäude 138 durch Pächter und Angestellte
- Wohnnutzung im Gebäude 136 durch betriebsexterne Mieter oder Eigentümerinnen
- Freizeitnutzung durch Hofbesucher mit Kindern, wie z.B. Hofspielgruppe, Events u.ä.

Die Umbaumassnahmen sollen optimale Voraussetzungen schaffen für eine zeitgemässe und attraktive Aussenwirkung auf die Öffentlichkeit und die Hofbesucher, und darunter insbesondere die Kinder. Aspekte der Spielqualität, Erziehungswirkung, Aufenthaltssicherheit etc. sind einzubeziehen. Besucherzufahrt und ggf. Besucherparkplätze, der im Gebäude 138 befindliche Eventraum, ein Kinderspielplatz, Besucherwege zu den Tieren etc. sind optimal auf die übrigen oben genannten Nutzungen abzustimmen.

Die heute im Neuhof befindlichen Wohneinheiten haben einen mittleren bis grossen Sanierungsbedarf. Es sollen im Gebäude 138 die bestehende Pächterwohnung saniert und zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Das historische Wohnhaus 136 soll mit einem späteren, separaten Umbauvorhaben einer Wohnnutzung durch betriebsexterne Mieter oder Eigentümerinnen zugeführt werden.

Die planerischen und baulichen Umbaumaassnahmen sollen optimale Voraussetzungen schaffen für zeitgemässe und qualitativ gute Wohnnutzungen im Hof-Areal.

Hohe Priorität haben der Erhalt und Pflege der gestalterischen und historischen Qualität des Hof-Areals. Sowohl die Umgebungs- und Verkehrsführungsplanung des Areals als auch die Umbauten der einzelnen Gebäude sollen die bestehende bzw. die historische Hofanlage in ihrer gestalterischen Qualität erhalten und optimieren.

3. Projektmanagement

3.1 Projektorganisation

Die Projektorganisation vertritt die Interessen der Einwohnergemeinde Basel-Stadt, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, und hat eine zielgerichtete Projektbearbeitung sicherzustellen. Sie enthält drei Hauptgremien mit festgelegten Zusammensetzungen.

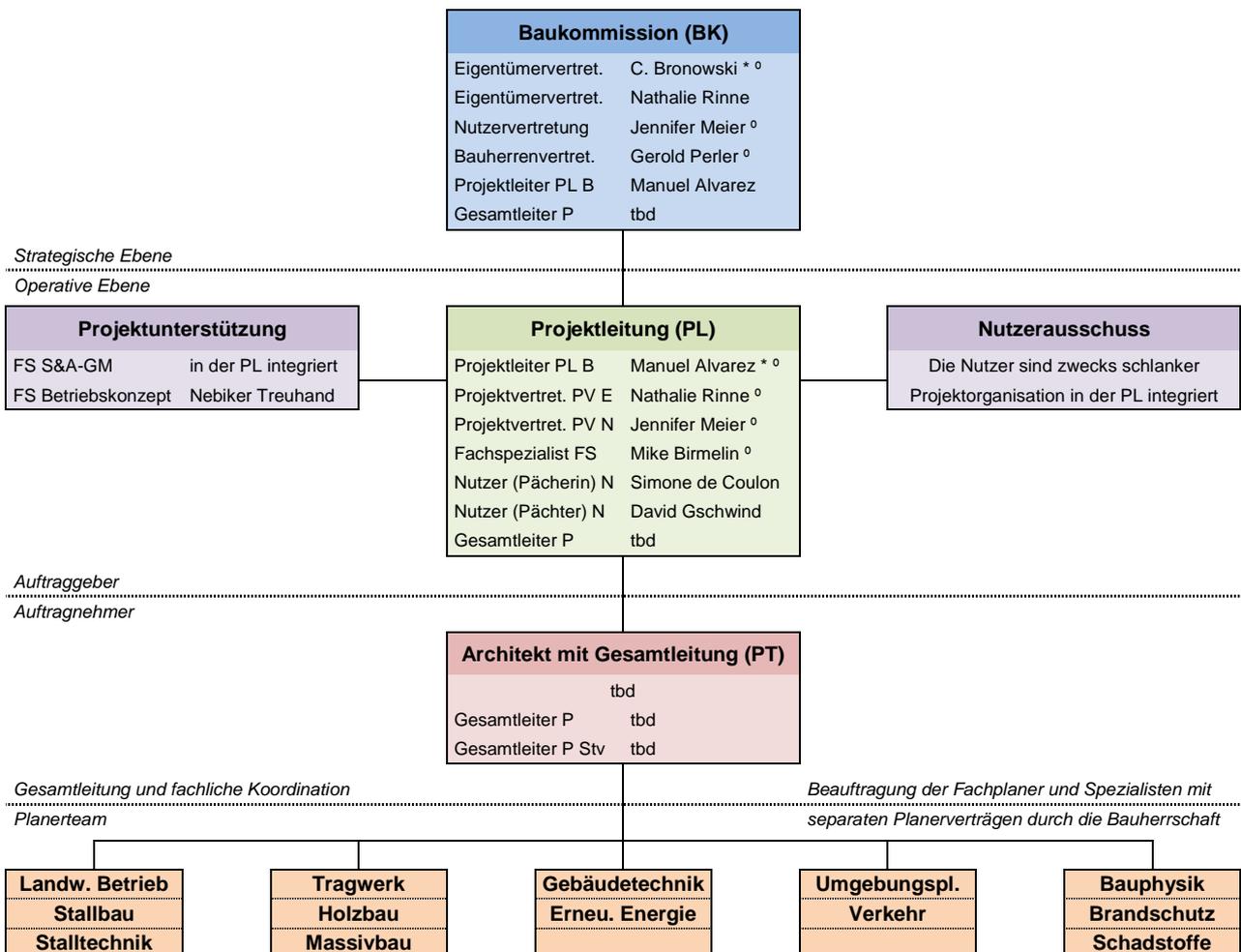
Baukommission (BK): Hauptaufgabe Projektlenkung

Projektleitung (PL): Hauptaufgabe Projektleitung

Planerteam (PT): Hauptaufgabe Projektbearbeitung in der Planung und Ausführung

3.1.1 Organigramm

* Vorsitz / ° Stimmrecht



Bei anstehenden Genehmigungen von Vorprojekt, Bauprojekt, Materialisierungen u.ä. nehmen auch PV E, PV N und FS an der betreffenden BK-Sitzung teil. Die Teilnahme an PL-Sitzungen ist für PL B und P obligatorisch, während PV E, PV N, FS und N nach Bedarf teilnehmen bzw. auf ihre Teilnahme verzichtet werden kann, z.B. wenn keine wesentlichen Entscheide anstehen. Die PL organisiert sich diesbezüglich in geeigneter Weise.

Im Organigramm sind unter der Gesamtleitung des Architekten die im Planerteam für das Projekt erforderlichen Kompetenzbereiche angeführt, in denen qualifizierte Fachleute tätig sein müssen. Sollten im Projektverlauf Kompetenzen benötigt werden, die aus dem Projektpflichtenheft weder ersichtlich noch vorhersehbar sind, werden diese gemäss den Bestimmungen des Planervertrags des Architekten als Drittleistungen beauftragt und unter die Projekt-Gesamtleitung integriert.

Im Zuge der Planung werden in Abhängigkeit der Projekterfordernisse Leistungen bzw. Planer der folgenden Fachrichtungen mittels separater Planerverträge von der Bauherrschaft beauftragt und in das unter der Gesamtleitung des Architekten stehende Planerteam integriert:

- BKP 292 Bauingenieur
- BKP 293 Elektroingenieur inklusive Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik (MSRL)
- BKP 294 HLKK-Ingenieur inklusive Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik (MSRL)
- BKP 295 Sanitäringenieur
- BKP 296.3 Bauphysik
- BKP 296.4 Akustik
- BKP 296.5 Landschaftsarchitekt
- BKP 296.8 Brandschutzingenieur

Im Zuge der Planung werden in Abhängigkeit der Projekterfordernisse Leistungen bzw. Spezialisten der folgenden Fachgebiete als Drittleistungen von der Bauherrschaft beauftragt und in das unter der Gesamtleitung des Architekten stehende Planerteam integriert:

- Sachverständige für landwirtschaftliche Betriebe mit biologischem Landbau (Label Bio Suisse)
- Sachverständige für erneuerbare Energien zur Erzeugung von Strom- und Heizenergie
- Sachverständige für Bestandsaufnahme, Planung und Sanierung der Gebäudeschadstoffe

3.1.2 Pflichtenheft Baukommission (BK)

Funktion

Die Baukommission ist verantwortlich für die Festlegung und Umsetzung der gesamtstrategischen und projektspezifischen Ziele (Kosten, Termine, Qualität). Sie fällt Beschlüsse im Konsensverfahren, allenfalls mit einfacher Mehrheit, der Stichentscheid liegt bei der Vorsitzenden.

Aufgaben und Kompetenzen

- Oberaufsicht und Kontrolle über die Projektorganisation, das Projekt, die Kosten, die Termine und die Qualitätssicherung
- Genehmigt die wesentlichen Planungsschritte (Vorprojekt, Bauprojekt, Baubeginn) und allfällige Projektänderungen
- Treuhänderisches Verwalten des Gesamtkredits und der Reserven
- Weisungsbefugnis gegenüber der Projektleitung, ordnet Korrekturmassnahmen bei Termin-, Kosten- und Qualitätsabweichungen gegenüber dem Pflichtenheft an
- Verantwortlich für die Vorbereitung von Anträgen für Entscheide an übergeordnete Stellen
- Verantwortlich für die Kommunikation mit externen Stellen (Mieter, Medien etc.)

Die Rollen in der Baukommission sind wie folgt definiert:

Eigentümerversretung (EV)

Die Eigentümerversretung wird durch das Portfoliomanagement Immobilien Basel-Stadt (IBS) wahrgenommen. Das Portfoliomanagement initiiert und begleitet strategische Planungen und Vorstudien (SIA-Phasen 1 und 2) und vertritt die Eigentümerschaft während der Projektierung, Ausschreibung und Realisierung (SIA-Phasen 3 – 5). Die Eigentümerversreteterin hält den Vorsitz der Baukommission inne.

Nutzerversretung (NV)

Die Nutzerversretung wird durch das Facility Management IBS wahrgenommen. Die Baukommissionsmitglieder aus den Bereichen Immobilienbewirtschaftung und Vermietung prüfen die Lösungsvorschläge der Projektleitung hinsichtlich Vermietung, Nutzung, Unterhalt und Betrieb.

Bauherrenversretung (BV)

Das Portfoliomanagement IBS beauftragt Städtebau & Architektur des Kantons Basel-Stadt als Bauherrenversretung. Diese ist zuständig für Kosten-, Termin- und Qualitätskontrolle auf operativer Ebene mit Beginn ab Vorprojekt (SIA-Phase 31, SIA 112). Bereits vorgängig wird die Bauherrenversretung für die Planerausschreibung beigezogen.

3.1.3 Pflichtenheft Projektleitung (PL)

Funktion

Die Projektleitung zeichnet sich für die operative Umsetzung des Projekts entsprechend den Zielsetzungen des Auftrages und der Beschlüsse der Baukommission verantwortlich. Sie übt die Aufsicht und Kontrolle aus über das Projekt und dessen Ausführung (Kosten, Termine, Qualität). Die Projektleitung fällt Beschlüsse im Konsensverfahren, allenfalls mit einfacher Mehrheit, der Stichtentscheid liegt beim Vorsitzenden.

Die Rollen in der Projektleitung sind wie folgt definiert:

3.1.3.1 Pflichtenheft Projektleiter Bauherr (PL B)

Funktion

Der Projektleiter Bauherr hält den Vorsitz der Projektleitung inne und übt die Aufsicht und Kontrolle aus über das Projekt und dessen Ausführung, die Kosten, die Termine und die Qualität.

Aufgaben und Kompetenzen

- Erarbeiten phasengerechter Entscheidungsgrundlagen für die BK
- Durchsetzung der Ziele gemäss Vorgaben der BK, wie Einhaltung der Leistungsqualität, der Kosten und des Terminplans
- Periodisches Reporting an die BK
- Sicherstellen des Informationsflusses zwischen den Gremien der Projektorganisation
- Verantwortlich für das Submissions-, Vertrags- und Rechnungswesen
- Verantwortlich für das Projektänderungs- und Nachtragsmanagement
- Einzige Vertretung der Bauherrschaft nach aussen (exkl. Medien), gegenüber allen Auftragnehmern (Architekten, Ingenieuren, Spezialisten, Generalplanern, Generalunternehmern und Unternehmen) sowie gegenüber den Behörden
- Weisungsbefugnis gegenüber untergebenen Stellen
- Abnahme des Bauwerks
- Übergabe des Bauwerks an die Betriebsorganisation

3.1.4 Pflichtenheft Fachspezialist (FS)

Funktion

Der Fachspezialist FS Gebäudemanagement unterstützt den PL B und übt im Projekt die Aufsicht und Kontrolle über die landwirtschaftsbetrieblichen Einrichtungen und die gebäudebewirtschaftungsbezogenen Themen aus.

Aufgaben und Kompetenzen

- In Absprache mit dem PL B übernimmt der FS Aufgaben und Kompetenzen im Bereich landwirtschaftlicher Betrieb und Gebäudebewirtschaftung
- Abnahme der landwirtschaftsbetrieblichen Einrichtungen
- Mitwirkung bei der Übergabe des Bauwerks an die Betriebsorganisation

Punktuell wird zudem ein FS Gebäudetechnik beigezogen, um die Kontrolle der gebäudetechnischen Einrichtungen (HLKKSE) sicherzustellen und im Bereich der Gebäudetechnik die Schnittstelle zum Gebäudemanagement (Betrieb, Unterhalt) wahrzunehmen.

3.1.5 Pflichtenheft Projektverantwortliche Eigentümervertretung (PV E)

Funktion und Aufgaben

Die Projektleiterin aus dem Bereich Portfoliomanagement führt und koordiniert die Projektbeteiligten der Eigentümer- und Nutzervertretung (Bewirtschaftung, Vermietung) von Immobilien Basel-Stadt. Sie ist für die Koordination und Durchführung der Quartiers-, Mieter- oder Medieninformationen verantwortlich. Sie verantwortet gegenüber der Baukommission die Projektentwicklungen und Projektänderungen in Bezug auf die strategischen Ziele der Eigentümerin und die Wirtschaftlichkeit im Gesamtprojekt.

3.1.6 Pflichtenheft Projektverantwortliche Nutzervertretung (PV N)

Funktion und Aufgaben

Die Projektleiterin aus dem Bereich Immobilienbewirtschaftung bringt die Anliegen, Anforderungen und Bedürfnisse des Facility Managements hinsichtlich Vermietung, Nutzung, Unterhalt und Betrieb phasengerecht in die Projektleitung ein. Die Nutzervertretung legt rechtzeitig die erforderlichen Umzüge und Provisorien zur Umsetzung durch den Planer fest.

3.1.7 Pflichtenheft Nutzer (N)

Funktion

Die Nutzer bzw. Pächter koordinieren die Anliegen, Anforderungen und Bedürfnisse des künftigen landwirtschaftlichen Betriebs einschliesslich aller Organisationseinheiten und stimmen diese aufeinander ab. Sie führen das Betriebskonzept und -projekt phasengerecht und bereiten den infrastrukturellen Gebäudebetrieb vor.

Aufgaben und Kompetenzen

- Zusammenstellen der einzelnen Nutzeranforderungen
- Abstimmen und Koordination der Nutzeranforderungen der einzelnen Organisationseinheiten untereinander
- Einbringen von nutzerspezifischen Ausbauanforderungen
- Möblierungsplanung und -abwicklung
- Planung der IT-Infrastruktur für den End-User und Installationskoordination bis zur Schnittstelle Standardausbau (wie z.B. Beschaffung und Installation von Endgeräten wie Laptop, PC, Hardware, IT-Enduser-Komponenten, Switches, Drucker etc.)
- Aufstellen des Konzepts und Einführung des infrastrukturellen Gebäudebetriebs (wie Zugangsregime/ Sicherheit, Postdienste, Ver- und Entsorgung mit/ von Betriebsmaterialien und -abfällen, etc.)

- Organisation und Koordination von Umzügen und Provisorien
- Information der direkt betroffenen Mitarbeiter des landwirtschaftlichen Betriebs.

3.1.8 Pflichtenheft Planer/Gesamtleiter (P)

Funktion

Der Planer bzw. Fachplaner ist auf Seiten Beauftragte verantwortlich für die Durchführung des Bauvorhabens im Rahmen seines Fachbereichs (gemäss SIA 102, 103, 105, 106, 108 und 112). Der Kanton Basel-Stadt, vertreten durch Städtebau & Architektur, Hochbau schliesst mit dem Planer sowie mit jedem Fachplaner und Spezialisten einen separaten KBOB-Planervertrag ab.

Der Gesamtleiter (gemäss SIA 102, 103, 105, 106, 108 und 112) koordiniert das Planerteam und ist Mitglied der Projektleitung. Die Gesamtleitung unterstützt die Projektleitung in allen projektspezifischen sowie baulichen Belangen. Sie koordiniert die termin-, qualitäts- und kostengerechte Projektentwicklung gemäss den Vorgaben des KBOB-Planervertrags und des vorliegenden Projektpflichtenhefts.

Aufgaben und Kompetenzen

- Gemäss KBOB-Planervertrag
- Gemäss den im KBOB-Planervertrag vereinbarten SIA-Grundleistungen
- Gemäss den im KBOB-Planervertrag vereinbarten ergänzenden besonderen Leistungen

3.1.9 Organisation des Planerteams

Die Organisationsform des Planerteams ist ein Team bestehend aus dem Architekten, der die Gesamtleiterfunktion, die fachliche Koordinationspflicht und Weisungsbefugnis über die Fachplaner und Spezialisten gemäss SIA 102 innehat. Die Bauherrenvertretung schliesst mit dem Architekten einen dieser Organisationsform entsprechenden KBOB-Planervertrag ab, und mit den im Projektverlauf beigezogenen Fachplanern und Spezialisten je einen ihrem Auftrag entsprechenden separaten KBOB-Planervertrag.

Der Architekt mit Gesamtleitung ist gemäss SIA 102 verpflichtet, sämtliche für die Planung der im vorliegenden Projektpflichtenheft beschriebenen Aufgabe erforderlichen Fachplaner und Spezialisten in seinem Planerteam zu integrieren, zu leiten und fachlich zu koordinieren. Der Architekt führt in Abstimmung mit der Bauherrenvertretung die Planerauswahlverfahren für die erforderlichen Fachplaner und Spezialisten durch, gemäss den Vorgaben der Kantonalen Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB).

Die Ausführung des Umbauvorhabens erfolgt mit einzelnen Unternehmern, die mittels geeignet abgegrenzten Unternehmerrauschreibungen zu bestimmen sein werden. Es wird weder ein Generalunternehmer- noch ein Totalunternehmer-Ausführungsmodell in Betracht gezogen.

Die Unternehmerrauschreibungen sind gemäss den Vorschriften des öffentlichen Beschaffungswesens bzw. der Kantonalen Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB) durchzuführen.

3.1.10 Sitzungswesen

Grundsätzlich wird keine Sitzung ohne Einladung veranstaltet. Einladungen und Absagen von Sitzungen haben rechtzeitig zu erfolgen. Der Protokollführer verschickt vorgängig die Traktandenliste und hält die Pendenzen- und Beschlussliste auf dem aktuellen Stand.

Die Protokolle werden 2-3 Arbeitstage nach der Sitzung allen im Verteiler aufgeführten Personen zugestellt. Die Protokolle der Sitzungen des Planerteams werden dem Projektleiter Bauherr regelmässig zugestellt. Das Gleiche gilt für die Baustellenprotokolle; die Bausitzungen sollen im Wochenrhythmus stattfinden. Der Gesamtleiter ist verantwortlich, dass alle Besprechungen der Mitglieder des Planerteams mit Dritten (Behörden, Gebäudeversicherung, Unternehmer u.a.) protokolliert werden und der Projektleiter Bauherr (PL B) eine Kopie erhält.

Gremium	Teilnehmende	Standardtraktanden	Sitzungsrhythmus
Baukommission (BK)	Eigentümerversorger EV (Vorsitz) Bauherrenvertreter BV (Protokoll) Nutzervertreter NV (Bewirtschaftung) Bei Bedarf und ohne Stimmrecht: Projektleiter PL B Planer/Gesamtleiter P	Protokollgenehmigung Organisatorisches Stand der Arbeiten Termine Kosten Projektänderungen Zusatzaufträge Anträge Varia Nächste Sitzungen	Alle 6-9 Wochen, je nach Phase und Absprache
Projektleitung (PL)	Projektleiter PL B (Vorsitz) Projektverantwortliche PV E Projektverantwortliche PV N Fachspezialist FS Ohne Stimmrecht: Nutzerin/Nutzer N Planer/Gesamtleiter P (Protokoll) Bei Bedarf und ohne Stimmrecht: Fachstellen Bauherrschaft Fachstellen Nutzer Fachplaner, Spezialisten	Protokollgenehmigung Organisatorisches Stand der Arbeiten Termine Kosten Projektänderungen Zusatzaufträge Varia Nächste Sitzungen	Alle 2-4 Wochen, je nach Phase und Absprache
Planerteam (PT)	Planer/Gesamtleiter (Vorsitz, Protokoll) Fachplaner Spezialisten Bauleitung Bei Bedarf und ohne Stimmrecht: Projektverantwortliche PV E Projektverantwortliche PV N Fachspezialist FS Nutzerin/Nutzer N Fachstellen Bauherrschaft	nach Absprache	Alle 1-2 Wochen, je nach Phase und Absprache

3.2 Qualitätssicherung

3.2.1 Qualitätssicherung im Projekt

Bei normal anspruchsvollen Projekten erfolgt die Qualitätssicherung mittels durchgängiger Protokollierung von Projektentscheidungen und Nachführung des Projektpflichtenheftes bei Phasenabschluss in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber (SIA Merkblatt 2007, Anforderungsstufe I).

3.2.2 Qualitätsschwerpunkte, Risikoanalyse

Folgende Qualitätsschwerpunkte sind stark gefährdete Projektziele oder -anforderungen, welche für den Projekterfolg von grosser Bedeutung sind:

Qualitätsschwerpunkt	Risiko	Massnahme	Zuständig
Wirtschaftlichkeit	Investitionskosten zu hoch, Renditeziel verfehlt oder Betriebs- und Unterhaltskosten zu hoch, Lebenszyklus zu kurz.	Projektplanung phasenweise optimieren, Lösungsmöglichkeiten aufzeigen und bewerten, Ausführungsvarianten prüfen, SIA 113 einbeziehen, Entscheidungsprozess / Wirtschaftlichkeitsberechnung nach SIA 480.	Beauftragte Planer
Eingriffstiefe in Bestandsgebäuden	Zu hohe oder zu geringe Eingriffstiefe	Detaillierte Zustandserfassung und –bewertung mit Prioritäten und Massnahmenvarianten erarbeiten, Schutzwerte frühzeitig bestimmen.	Beauftragte Planer
Qualitätsstandards	Zu hohe oder zu tiefe Standards	Marktsegment frühzeitig festlegen, Anforderungen mit Auftraggeber, Ausstattung mit Vermietung / Bewirtschaftung abstimmen, detaillierter Baubeschrieb im Vorprojekt, Bemusterungen durchführen.	Auftraggeber, beauftragte Planer
Bauökologie	Beeinträchtigung oder Gefährdung der Nutzer / Mieter oder der Umwelt.	Schadstoffe sanieren, bei der Materialwahl und Ausschreibung ecoDevis und Merkblätter berücksichtigen, Ausführung kontrollieren, Produktdeklarationen dokumentieren, ausreichende Austrocknungs- und Lüftungsphase vor Bezug einhalten.	Beauftragte Planer

Einhaltung der Kostenvorgaben	Kostenüberschreitungen in der Projektentwicklung	Aufzeigen von Optionen zur Einhaltung des Kostenrahmens, Reservepositionen (BKP 61 und 62) einplanen und offen ausweisen. Frühzeitig Richtofferten für Hauptgewerke einholen. Vor Baubeginn ¼ der Arbeiten vergeben. Projektänderungen, Nachträge, Regiearbeiten vor Ausführung genehmigen.	Beauftragte Planer
Einhaltung der Terminvorgaben	Komplexität und Abhängigkeiten werden unterschätzt (Anforderungen nicht bekannt, Bewilligungsinstanzen, Freigaben, Rekurse, Einsprachen)	Erstellung eines Entscheidungs- und Planungsterminplans sowie eines Realisierungskonzeptes während des Vorprojekts, eines detaillierten und verbindlichen Ausführungsterminplans innerhalb des Bauprojekts.	Beauftragte Planer
Rechtsgrundlagen / Parzelle / Baulinien	Parzellierung / Genehmigung Baulinien nicht rechtzeitig abgeschlossen > Verzögerung der Baubewilligung	Möglichst frühzeitige Beantragung der Parzellierung inkl. Bau- und Strassenlinien (Bearbeitungsfrist 9 bis 12 Monate)	Auftraggeber, beauftragte Planer
Baustellensicherheit	Gesundheits- und Unfallrisiko	Sicherheit und Gesundheitsschutz, Arbeitsbereiche und Gewerkefolge planen, Arbeitssicherheit überwachen.	Beauftragte Planer
Baulärm / Bauschmutz	Beschwerden der Bewohner und Nachbarn.	Gesetzliche Arbeitszeiten einhalten, gute Kommunikation, Regelmässiges Aufräumen und Sauberhalten der Baustelle.	Beauftragte Planer

3.2.3 CAD-Richtlinie

Alle im Auftrag des Hochbaus zu erstellenden Plandokumente sind gemäss der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Version der CAD-Richtlinie zu zeichnen. Soweit nicht anders vereinbart, gilt dies für alle Neubauten, mittlere und grössere Umbauten sowie für generelle Planungsaufträge. Die CAD-Richtlinie umfasst mehrere Beilagen (Layerliste, Musterplankopf, verschiedene Legenden, etc. sowie die CAFM-Richtlinie von Immobilien Basel-Stadt). Die CAD-Richtlinie nebst sämtlichen Beilagen kann im Internet unter der folgenden Adresse bezogen werden:
http://www.hochbauamt.bs.ch/richtlinien_vorlagen/cad.html

3.2.4 Periodische Standberichte

Der beauftragte Planer bzw. Gesamtleiter des Planerteams (P) ist verpflichtet, den Projektstand (Kosten, Termine, Risiken) sowie die Kosten- und Zahlungsprognosen mittels eines Projektreports gemäss Vorlage regelmässig zu dokumentieren bzw. zu aktualisieren. Die Projektreports werden nach Bedarf erstellt für Besprechungen der Baukommission, der Projektleitung oder jederzeit (proaktiv) bei Erkennen von wesentlichen Projektabweichungen (Qualität, Kosten, Termine, Risiken) sowie zuhanden der Trimesterabschlüsse des Auftraggebers per Ende April, Ende August und Ende Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

3.2.5 Baubeschrieb

Die beauftragten Planer bzw. der Gesamtleiter des Planerteams (P) erstellen während der Erarbeitung des Vorprojektes einen detaillierten Baubeschrieb nach Bauteilen bzw. BKP 3-stellig zur Genehmigung durch die Baukommission. Dafür werden 2% der Teilleistungen von der Phase 32 in die Phase 31 übertragen. Der Baubeschrieb wird in der Ausführungsplanung überarbeitet und gemeinsam mit der Materialisierung (Ausstattungen Küche/Bad, Materialisierung Oberflächen etc.) von der Baukommission genehmigt. Der definitive Baubeschrieb ist Bestandteil der Schlussdokumentation.

3.2.6 Kostenplanung, Kostenkontrolle, Reserven

Nach Abschluss des Vorprojekts werden auf der Grundlage der Kostenschätzung durch die Baukommission der Projektkredit, die Reserven und das Kostenziel für die folgende Phase festgelegt. Der Projektkredit gilt als Kreditrahmen, welcher grundsätzlich nicht überschritten werden darf (Kostendach). Der Planer / Gesamtleiter und die Projektleitung des Bauherrn steuern das Projekt so, dass das Kostenziel erreicht werden kann. Die Baufreigabe durch die Baukommission erfolgt in der Regel nach Vorliegen von Ausschreibungsergebnissen im Umfang von ca. 70% der Gesamtkosten. Der Planer / Gesamtleiter garantiert eine kontinuierliche Kostenkontrolle und informiert den Auftraggeber rechtzeitig (proaktiv) über zu erwartende Abweichungen. Während der Bauphase ist dem

PL B monatlich eine Kostenkontrolle inklusive Prognose vorzulegen. Siehe Beilage "Kostenplanung und Reserven im Finanzvermögen".

3.2.7 Bewirtschaftung von Reserven

Im Kreditrahmen wird eine feste Reserve (BKP 61 Reserve fest) und eine bewegliche Reserve (BKP 62 Reserve beweglich) eingestellt. Die feste Reserve dient der Aufnahme von Projekt- bzw. Beststellungsänderungen. Die bewegliche Reserve dient der Aufnahme von Kosten infolge von Unvorhergesehenem, Vergabemisserfolgen oder Vergabeerfolgen. Die Freigabe von Mitteln aus der Reserve erfolgt auf Antrag der Projektleitung durch die Baukommission. Die Baukommission kann die Bewirtschaftung eines Teils der Reserven an die Projektleitung delegieren, in der Regel maximal im Umfang von 50% der Reserven. Siehe Beilage "Kostenplanung und Reserven im Finanzvermögen".

3.2.8 Kostengliederung nach REVIS

Zu den Phasenabschlüssen Vorprojekt, Bauprojekt und Inbetriebnahme müssen die Kosten jeweils zusätzlich gemäss der vom Auftraggeber vorgegebenen Kostenstruktur nach REVIS-Elementen abgegeben werden. Siehe Beilage "Kostengliederung nach REVIS".

3.2.9 Öffentliche Beschaffung

Die Durchführung von Verfahren im Zusammenhang mit der Vergabe von Bau-, Dienstleistungs- und Lieferaufträgen unterliegt den Regelungen des öffentlichen Vergaberechts. Ausschreibende können sich auf den Internetseiten der Kantonalen Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFÖB) informieren und finden dort detaillierte Regelungen zur Durchführung dieser Verfahren. Eine Übersicht über die Verfahren bietet auch das Dokument 2_3001 "Übersicht Submissionsverfahren" im Anhang.

3.2.10 Auftrags- und Projektänderungen

Änderungen des Projektrahmens sind durch die Baukommission zu genehmigen. Projektänderungen werden mit der Vorlage 0_6301 "Projektänderungsantrag" behandelt.

3.2.11 Regieofferten und Nachtragsgesuche

Regieofferten und Nachtragsgesuche sind der Projektleitung vor der Ausführung zur Genehmigung vorzulegen. Ohne genehmigtes Gesuch besteht kein Anspruch auf eine Vergütung von erbrachten Leistungen. Die Vorlage 4_1801 "Regieofferte Nachtragsgesuch" ist zu verwenden.

3.2.12 Abnahme des Bauwerks und Inbetriebnahme

Die Vorbereitung der Abnahme der einzelnen Gewerke (Begehung, Prüfungen, Erstellen von Abnahmeprotokollen und Mängellisten) erfolgt durch den beauftragten Planer.

Bei Zwischenabnahmen von in sich abgeschlossenen Teilen der Bauausführung sind der Beauftragte bzw. der Gesamtleiter P, die Unternehmer und der Projektleiter Bauherr (PL B) beteiligt. Bei der Abnahme der Gebäudetechnik nehmen zusätzlich ein Vertreter der Abteilung Gebäudemanagement des Hochbaus und die für das Objekt zuständige Hauswartung teil.

Die Abnahme des gesamten Bauwerkes erfolgt nach Beseitigung aller wesentlichen Mängel. Alle restlichen Mängel sind vor Einzug der Nutzer bzw. Mieter zu beheben.

An der Abnahme nehmen der Beauftragte bzw. der Gesamtleiter P, der Projektleiter Bauherr (PL B), der Projektleiter Nutzer (PL N) und optional der Eigentümerversorger (PL E) teil.

Die formelle Abnahme des gesamten Bauwerkes erfolgt durch schriftliche Erklärung des Projektleiters Bauherr (PL B). Mit der Abnahme beginnt die Garantiefrist (siehe Vorlage 5_1501 "Garan-

tiemanagementliste") bzw. die Laufzeit der Wartungs- und Serviceverträge. Die Anlagen der Gebäudetechnik gehen mit der Abnahme in die Verantwortung der Bewirtschaftung IBS und des Technischen Gebäudemanagements über

3.2.13 Mängelbehebung

Erfahrungsgemäss werden nach Bauvollendung durch die Mieter Mängel gemeldet, welche erst im Gebrauch der Mietsache zum Vorschein kommen und bei der Bauabnahme nicht erkannt wurden. Die Bewirtschaftung leitet die gemeldeten Mängel an den Projektleiter Bauherr (PL B) weiter, welcher seinerseits den Beauftragten bzw. den Gesamtleiter Planerteam (P) über die zu erfolgende Mängelbehebung informiert. Bei Sanierungen im bewohnten Zustand ist in Zusammenarbeit mit dem Projektleiter Nutzer (PL N) anhand des revidierten Baubeschriebs zu prüfen, ob ein Mangel vorliegt, welcher zum realisierten Bauvorhaben gehört, oder ein bereits vorhandener oder ein durch die Mieter verursachter Schaden.

3.2.14 Bauwerksdokumentation (BWD) und Bauabrechnung

Die Beauftragten erstellen beim Projektabschluss eine umfassende Bauwerksdokumentation nach Anforderungen des Auftraggebers. Die relevanten Dokumente können im Internet bezogen werden unter: http://www.hochbauamt.bs.ch/richtlinien_vorlagen/bwd.html

Die Verantwortung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der BWD liegt beim Gesamtleiter P. Die jeweiligen Inhalte der Dokumentationen sind der Beilage "Checkliste Bauwerksdokumentation" zu entnehmen. Eine für den Betrieb der technischen Anlagen erforderliche provisorische Dokumentation muss 30 Tage vor Beginn der Abnahmen der technischen Anlagen vorliegen. Die definitive Bauabrechnung und die Bauwerksdokumentation müssen bis spätestens 90 Tage nach Bauende vorliegen.

3.2.15 Schlussprüfung gemäss Norm SIA 118, Art. 177

Der Architekt erstellt eine Liste mit einer Übersicht über den Ablauf der Garantiefrieten (siehe Vorlage 5_1501 "Garantiemanagementliste"). Etwa drei Monate vor Ablauf der zweijährigen Rügefrist informiert der Architekt den PL B und den Hauswart der Liegenschaft über das Ende der Rügefrist, organisiert die Schlussprüfung, nimmt etwaige Mängel auf und organisiert deren Behebung in einer angemessenen Frist. Die Mängelbehebung ist zu überwachen und zu dokumentieren, die Garantielisten sind zu aktualisieren

3.2.16 Weitere Unterlagen zur Qualitätssicherung

Eine Übersicht weiterer Richtlinien, Merkblätter, Hilfsmittel und Formulare befindet sich im Anhang Kapitel 5.1.

3.3 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Die Kommunikation über Bauvorhaben erfolgt ausschliesslich über die Kommunikationsbeauftragte von Immobilien Basel-Stadt. Anfragen von Dritten werden durch die Baukommission bzw. die Eigentümervertretung (EV) koordiniert und an die Kommunikationsbeauftragte weitergeleitet. Einzelne Projektbeteiligte sind nicht berechtigt, über das Bauvorhaben gegenüber Dritten Auskunft zu erteilen. Hierzu gehören Medienmitteilungen, traditionelle Bauherrenanlässe wie Grundsteinlegung, Spatenstich und Eröffnungsfeier, aber auch Publikationen in Online- und Printmedien nach Abschluss des Projektes.

4. Projektanforderungen

4.1 Perimeter / Areal

Das Neuhof-Areal liegt an der Hauptstrasse 138 im Süden Reinachs, an der Gemeindegrenze zu Aesch. Es befindet sich in der Landwirtschaftszone (siehe Grundstück-Nr. 2620, ÖREB-Kataster, GeoView BL). Das Areal besteht aus sechs Gebäuden, deren baulicher Zustand und dementsprechender Sanierungsbedarf unterschiedlich sind und die zum Teil ein erhebliches Ausbaupotential haben. Die Gebäude haben keinen Schutzstatus; der sorgfältige und respektvolle planerische Umgang mit der bestehenden Bausubstanz und dem Erscheinungsbild des Hof-Areals hat aber hohe Priorität.

4.2 Objektbeschreibung

Der Neuhof bewirtschaftet heute ca. 50 Milchkühe, ca. 1'000 Legehennen und wenige Kleintiere (Esel, Schweine, Ziegen) unter dem Label IP Suisse. Mit der Neuverpachtung ab dem 1. Januar 2023 soll der Hof auf eine biologische Bewirtschaftung umgestellt werden. Die neuen Pächter werden die bestehenden Betriebsstrukturen erhalten und mit Blick auf zukunftsweisende Entwicklungsziele stärken und ausbauen.

4.3 Projektbeschreibung

Der Fokus des Umbauvorhabens des Neuhofs liegt auf der Sanierung und Ausbau des Pächter-Wohnhauses 138 sowie auf dem Umbau bzw. Ersatzneubau des bestehenden Kuhstalls 140-K und seines Hofdüngerlagers (Güllegrube und Mistplatte) zu einem optimierten Stallsystem mit einer Zielgrösse von ca. 60 bis maximal 70 Grossvieheinheiten (GVE) inklusive Jungvieh, für eine neu unter dem Label Bio Suisse betriebene Milchviehwirtschaft.

In Kapitel 5.2 sind Internet-Links von Stellen angegeben, die Anforderungen und Vorgaben betreffend den biologischen Landbau definieren, wobei die Aufzählung nicht als abschliessend zu verstehen ist: Dachverband Bio Suisse, Forschungsinstitute für biologischen Landbau FiBL, Ebenrain-Zentrum für Landwirtschaft, Natur und Ernährung u.a.

Die Angaben sowohl im Betriebskonzept der Pächter als auch in der Übersicht der Ausbauvariante "Maximale Variante" sind in der Planung und Realisierung stets einzubeziehen.

Beschrieb der Gebäude und Abhängigkeiten im Neuhof-Areal

Gebäude 138

Der ehemalige Schweinestall aus dem Jahr 1916 ist historisch wertvoll (Anordnung zum Innenhof). Das Gebäude enthält die Pächterwohnung im 1. Obergeschoss sowie Lager- und Arbeitsräume. Ein vermietbarer Eventraum befindet sich im Erdgeschoss an der westlichen Gebäudestirn. Das Haus besitzt einige ungenutzte Flächen und ist sanierungsbedürftig. Das Dach wurde im Jahr 2017 teilsaniert: Die Dachhaut mit Ziegeln wurde ersetzt und kleinere konstruktive Reparaturen an der Dachkonstruktion gemacht, aber keinerlei dämmtechnische Massnahmen umgesetzt.

Folgende bauliche Massnahmen am Gebäude 138 sollen mit dem Projekt realisiert werden:

- Sanierung der bestehenden Pächterwohnung im 1. OG
- Ausbau mit einer Mitarbeiter-Wohnung im 1. OG (3-Zimmer Wohnung mit einfachem Ausbau)
- Einbau von 2-3 Angestellten-/Saisonier-Zimmer mit Sanitärräumen im 1. OG
- Einbau eines Büroraums sowie einer Pausen-/Sozial-/Sitzungsräumlichkeit im 1. OG
- Die Erschliessung der im 1. OG befindlichen Wohn- und Büroeinheiten ist zu optimieren
- Ausbau mit (fehlenden) Sanitärräumen für den bestehenden Eventraum im EG
- Sanierung von Gebäudehülle und Dämmung sowie Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen
- optionaler Ausbau EG (in Abhängigkeit von der Kostensituation); Nutzung mit Pächtern zu klären
- optionaler Ausbau DG (in Abhängigkeit von der Kostensituation); Nutzung mit Pächtern zu klären

Das Ökonomiegebäude 140 wurde im Jahr 1895 als Remise (140-R) erstellt und später mit einem Anbau um einen neuen Laufstall (140-K) ergänzt.

Gebäude 140-R

Teile der Remise werden vom Pächter an Fasnachts-Cliquen und an einen Lohnunternehmer vermietet. Für die Remise 140-R aus dem Jahr 1895 sind keine Investitionen und Veränderungen vorgesehen.

Gebäude 140-K

Der bestehende Kuhstall bietet Platz für bis zu 70 Milchkühe, eine automatische Futterstation und ein Gehege für Kälber. Die bestehende Güllegrube ermöglicht die Haltung von bis zu 50 Kühen, sie ist für die heutigen Bedürfnisse daher zu klein. Angrenzend an den Kuhstall befinden sich eine Melkstation und ein Selbstbedienungsladen.

Folgende bauliche Massnahmen am Gebäude 140-K sollen mit dem Projekt realisiert werden:

- Der Kuhstall 140-K soll zu einem zeitgemässen und tierfreundlichen Kuhstall für ca. 60 bis maximal 70 Grossvieheinheiten (GVE) inklusive Jungvieh umgewandelt werden, sei es durch Ersatzneubau oder grundlegenden Umbau.
- Ein offener, modular aufgebauter Kaltstall, der sowohl den heutigen Anforderungen für Milchviehwirtschaft unter dem Label Bio Suisse genügt als auch im Hinblick auf zukünftige Veränderungen einfach umgestaltet und erweitert werden kann, ist zu realisieren. Ein Laufhof sowie eine Güllegrube mit 1000 m³ Fassungsvermögen und eine darauf abgestimmte Mistplatte werden gefordert. Als langfristiges Ziel ist eine ammengebundene Kälberaufzucht mit Hofschlachtung geplant.
- Eine Molkerei, bzw. ein Verarbeitungsraum für Milch zu Joghurt, Quark, etc. ist an geeigneter Stelle zu realisieren.
- Die optimale Integration der für die Milchwirtschaft erforderlichen Gerätschaften wie Melkanlage etc. ist in der Planung sicherzustellen.

Die Angaben sowohl im Betriebskonzept der Pächter als auch in der Übersicht der Ausbauvariante "Maximale Variante" sind in der Planung und Realisierung stets einzubeziehen.

Hofmolkerei

Zwecks Direktvermarktung von Erzeugnissen des biologischen landwirtschaftlichen Betriebs soll eine Hofmolkerei eingerichtet werden.

Folgende Anforderungen an die Räumlichkeiten sind zu beachten:

- Die Hofmolkerei besteht aus den Räumen Hygieneschleuse, Verarbeitungsraum, Reifungsraum, Lager-/Verpackungsraum und Verkaufsraum.
- Die erforderliche Gesamtfläche der Hofmolkerei wird zu ca. 50-80 m² geschätzt.
- Schätzungsweise sollen bis zu 50 Tonnen Milch pro Jahr verarbeitet werden.
- Die Standortwahl muss den folgenden Kriterien Rechnung tragen:
 - Hygienische Risiken für die Produktion wie z.B. Nähe zum Hofdüngerlager oder zu Verkehrsflächen für motorisierten Verkehr inkl. den Parkplätzen sind zu minimieren.
 - Die Exposition der Hofmolkereiräumlichkeiten durch Sonneneinstrahlung ist zu minimieren.
 - Ein einfacher und schonender Milchtransport und optimale Arbeitsabläufe sind anzustreben.
 - Eine Unterbringung der Hofmolkerei im Erdgeschoss des Gebäudes 138 soll als Alternative zu einem Standort in unmittelbarer Nähe des Kuhstalls geprüft werden.
- Die Vorschriften "Bauliche Anforderungen an Räume und Installationen" des Amtes für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen der Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion des Kantons Basel-Landschaft sind zu beachten.
- Nützliche Hinweise liefert die Publikation "Die Hofkäserei – Planung, Einrichtung, Produktion, Grundrezepte", von Marc Albrecht-Seidel und Luc Mertz, erschienen im Ulmer Verlag.
- Die Räumlichkeiten der Hofmolkerei inklusive Gebäudetechnik sind Projektbestandteil, während die Gerätschaften und Möblierung für die Milchverarbeitung von den Pächtern beschafft werden.

Historisches Wohnhaus 136

Das historische Wohnhaus bietet heute einfachen Wohnraum für die Familie der Mitarbeitenden und den Betriebsleiter. Insgesamt sind 24 Zimmer und zwei Gewölbekeller vorhanden, das Haus wird jedoch bei weitem nicht vollständig ausgenutzt und ist stark sanierungsbedürftig. Eine Totalanierung unter Erneuerung der Gebäudehülle und Dämmung, des Innenraums, der Heizungs-, der Elektro- und der Sanitär-Installationen sowie mit einem Innenausbau für weitere Wohneinheiten wird anvisiert, sie ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Projektpflichtenhefts.

Folgende kleinere planerische Arbeiten betreffend das Wohnhaus 136 sind im Projekt zu erbringen:

- Definition der zu den Gebäuden 136 und 138 gehörenden Perimeter sowie der zukünftigen Erschliessung der Wohneinheiten im Wohnhaus 136
- Einbezug des motorisierten Erschliessungsverkehrs und der erforderlichen Parkplätze für das Wohnhaus 136 im Gesamtverkehrskonzept Neuhof-Areal

Über eine separate Beauftragung wird eine Machbarkeitsstudie mit Kostenaussage betreffend das Wohnhaus 136, zur zukünftigen Nutzung mit 3-4 Wohneinheiten erarbeitet, welche nicht Gegenstand des vorliegenden Projektpflichtenhefts ist.

Die separat zu erarbeitende Machbarkeitsstudie liefert die Grundlage für Bauherrenentscheide betreffend die weitere Objektstrategie und die künftigen Bauvorhaben für das Wohnhaus 136.

Gebäude 138a

Das Gebäude wurde 1923 erstellt und wird als Remise genutzt. Die niedrigen Garagen dienen als Autoabstellplätze und Werkstatt. Es sind im Projekt keine baulichen Massnahmen vorgesehen.

Gebäude 142

Die zweite Remise aus dem Jahr 1931 wird als Lagerraum für den Traktor und einen Anhänger genutzt. Es sind im Projekt keine baulichen Massnahmen vorgesehen.

Gebäude 142a

Das Gebäude 142a wurde 1977 als Schweinestall erbaut und durch den heutigen Pächter in einen Stall für ca. 1'000 Legehennen umgebaut. Allfällige Anpassungen des Hühnerstalls würden durch die Pächter realisiert. Es sind im Projekt keine baulichen Massnahmen vorgesehen.

Nebengebäude

Im Garten befinden sich ein ehemaliges kleines Hühnerhaus (136a) aus dem Jahr 1924, das aktuell als Stall für Esel und Pony genutzt wird, sowie ein kleines Stallgebäude (136c) aus dem Jahr 1945, in welchem zwei Schweine untergebracht sind. Allfällige Anpassungen dieser Gebäude würden durch die Pächter realisiert. Es sind im Projekt keine baulichen Massnahmen vorgesehen.

Verkehrsführung und Umgebungsgestaltung Hof-Areal

Im Rahmen des Projekts ist eine geeignete Verkehrsführung im Hof-Areal für den Landwirtschaftsbetrieb, für den Lohnunternehmer, für allfällige weitere Untermieter, für die Bewohner der Gebäude 138 und 136 sowie für die Besucher zu planen. Der Verkehr im Hofinnenplatz ist zu minimieren, die Sicherheit und Aufenthaltsqualität, insbesondere für spielende Kinder ist zu gewährleisten und die Umgebungsgestaltung des Hof-Areals inklusive Spielplätze ist zu optimieren. Die erforderliche Anzahl von Bewohner- und Besucherparkplätzen ist zu evaluieren und im Projekt zu realisieren.

Energieversorgung

Die Möglichkeiten des Einsatzes von erneuerbaren Energien zur Erzeugung von Strom- und Heizenergie sind im Projekt zu prüfen.

Folgende Möglichkeiten für eine Versorgung mit erneuerbaren Energien sollen in der Planung evaluiert und die von der Bauherrschaft als Bestvariante entschiedene in der Folge realisiert werden:

- Fotovoltaik-Anlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe oder Erdsonde-Wärmepumpe
- Automatische Holzfeuerung (Schnitzel, Pellets)

- Pyrolyse-Heizung (z.B. von Kaskad-E GmbH)
- Anschluss an ein (Fern-)Wärmenetz

Ein Strom- und Wärmeverbund von Hofbetrieb inklusive Wohnhaus 138 mit dem Wohnhaus 136 soll evaluiert werden.

Diese Möglichkeiten für eine Versorgung mit erneuerbaren Energien sollen von einem beauftragten Fachplaner evaluiert und als Konzeptstudie in der Phase Vorprojekt präsentiert werden. Zu den einzelnen Varianten sollen die Machbarkeit, die Energieeffizienz, die Investitions- und Betriebskosten, die Förderbeiträge und Subventionen sowie eine Abschätzung der Planerhonorare zu deren Realisierung dargelegt werden. Der Fachplaner erarbeitet diese Konzeptstudie mit Variantenvergleich sowie – nach dem Bauherrschftsentscheid der Bestvariante der Energieversorgung – die zur Durchführung der Planerausschreibung für die Planung und Realisierung der Bestvariante zu erstellenden Pflichtenheft und Grundlagen.

4.4 Vorgesehene Aufgabenverteilung im Planerteam

Die Organisationsform des Planerteams ist ein Team bestehend aus dem Architekten mit Gesamtleitung gemäss SIA 102, Ziffer 3.4, und den weiteren im Projektverlauf beigezogenen Fachplanern und Spezialisten.

Der Auftraggeber sieht folgende primäre fachliche Aufgabenverteilung im Planerteam vor (in Ergänzung zu, nicht in Abweichung von den Bestimmungen der SIA 102):

- Der Architekt ist zuständig für die Planung und Realisierung des Umbaus des Gebäudes 138.
- Der Architekt ist verantwortlich für den Erhalt, Pflege und Optimierung der gestalterischen und historischen Qualitäten des Hof-Areals (Gesamtarchitektur, Umgebungsgestaltung, Verkehrsführung). Er zieht für Teilaufgaben die erforderlichen Fachplaner und Spezialisten bei, er trägt aber die übergeordnete Verantwortung bezüglich dieser Zielsetzung.
- Für den Stallbau einschliesslich Stalltechnik (Gebäude 140-K) und Hofmolkerei sind ausgewiesene Fachplaner beizuziehen, um optimale Voraussetzungen für den zukünftigen landwirtschaftlichen Betrieb gemäss Betriebskonzept der Nutzer zu schaffen
- Die Tragwerksplanung für die Gebäude 138, 140-K und Hofmolkerei soll wenn möglich dem gleichen Fachplaner beauftragt werden.
- Der Stall, die Hofmolkerei und deren Tragwerke werden von den zuständigen Fachplanern geplant und realisiert. Betreffend die Gesamtarchitektur sowie den Erhalt, Pflege und Optimierung der gestalterischen und historischen Qualitäten des Hof-Areals hat der Architekt in Gesamtleitungsfunktion jedoch wie erwähnt ein vorrangiges Mitspracherecht, also z.B. betreffend Volumetrie, Dachform, Fassaden und Materialisierung dieser Gebäude.
- Weitere Fachplaner und Spezialisten werden nach Bedarf phasengerecht beigezogen und unter die Gesamtleitung des Architekten in das Planerteam integriert, so z.B. für die Planungsaufgaben Gebäudetechnik, erneuerbare Energien, Umgebungsgestaltung, Verkehrsführung, Bauphysik, Bauakustik, Brandschutz, Gebäudeschadstoffe.
- Der Architekt führt in Abstimmung und mit Unterstützung der Bauherrenvertretung die Planerauswahlverfahren für die erforderlichen Fachplaner und Spezialisten durch, gemäss den Vorgaben der Kantonalen Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB). Die Fachplaner und Spezialisten werden in Freihändigen und in Einladungs-Verfahren auszuschreiben sein. Der Architekt erstellt die Ausschreibungsunterlagen, insbesondere die Pflichtenhefte und Plangrundlagen für diese Planerausschreibungen.
- Der Architekt koordiniert als Gesamtleiter sämtliche erforderlichen Baueingaben für alle Gebäude, und er koordiniert sämtliche Ausschreibungsverfahren der Fachplaner für die Bestellungen aller Realisierungsarbeiten.

4.5 Termine

Sämtliche Termine sind vorbehältlich der Kreditgenehmigung durch das finanzkompetente Organ zu verstehen sowie unter dem Vorbehalt, dass die noch ausstehenden Vergabeverfahren nicht durch Beschwerden zu unerwarteten Verzögerungen führen. Sämtliche Termine werden mit den Planenden während des Planungsprozesses phasenweise präzisiert: das Terminprogramm wird jeweils entsprechend angepasst und die Terminangaben in der nachfolgenden Tabelle (in der jeweiligen Version des Projektpflichtenhefts) aktualisiert.

Meilensteine	Termine bei Planeraus-schreibung	Angepasste Termine (Terminplan TT.MM.JJ)
Projektstart (PS)	Sept. 2022	
Vorprojekt (VP) erstellt und von BK genehmigt (Teilphase 31)	Dez. 2022	
Bauprojekt (BP) erstellt und von BK genehmigt (Teilphase 32)	April 2022	
Baugesuch erstellt und eingereicht (Teilphase 33)	Juni 2023	
Ausschreibungsunterlagen erstellt und publiziert (Teilphase 41)	Juli 2023	
Ausführungsbeginn nicht bewilligungspflichtige Arbeiten (Teilphase 52)	Sept. 2023	
Baubewilligung erteilt	Okt. 2023	
Offerten ausgewertet, Zuschlag publiziert, Verträge erstellt (Teilphase 41)	Nov. 2023	
Baufreigabe durch die BK	Nov. 2023	
Ausführungsprojekt erstellt und von BK genehmigt (SIA Teilphase 51)	Dez. 2023	
Ausführungsbeginn bewilligungspflichtige Arbeiten (Teilphase 52)	Dez. 2023	
Bezug der Wohneinheiten im Gebäude 138 (Teilphase 53)	Juli 2024	
Inbetriebnahme des Kuhstalls 140-K mit Einrichtungen (Teilphase 53)	Dez. 2024	
Abschluss: Mängelbehebungen Werkverträge (Teilphase 53)	Feb. 2025	
Abschluss: Abrechnungen Werkverträge (Teilphase 53)	März. 2025	
Abschluss: Fertigstellung Bauwerksdokumentation (Teilphase 53)	April 2025	

4.6 Kosten

Das Kostenziel wird phasenweise von der Baukommission definiert, gemäss Merkblatt "Kostenplanung und Reserven im Finanzvermögen" (siehe Anhang, Kapitel 5.1). Für die Phase Vorprojekt gilt für das vorliegend beschriebene Umbauvorhaben ein Kostenziel von CHF 4'500'000.- inklusive sämtlicher Kostenbestandteile wie Gebühren, Honorare, MWST usw.

Die Kosten sind in allen Teilphasen separiert auf die einzelnen Gebäude zu führen.

Wie oben beschrieben werden die Kosten für die Planung und Realisierung der Energieversorgung mit erneuerbaren Energien separat finanziert und fallen nicht unter das hier genannte Kostenziel. Für die diesbezügliche Projekt-, Honorar- und Kostenabgrenzung gilt die am Ende des Kapitels 4.3 definierte Regelung.

4.7 Technische Rahmenbedingungen

Es wurde keine Machbarkeitsstudie für das beschriebene Umbauvorhaben durchgeführt, aus terminlichen Gründen: der Pachtvertrag, der Grundvoraussetzung für das Investitionsvorhaben ist, wurde im Januar 2022 unterzeichnet, mit Pachtbeginn am 1. Januar 2023 und Abschluss des Umbauvorhabens im Jahr 2024.

Eine sorgfältige Zustandserfassung der Bestandsgebäude ist als Grundlage für die Planung vorzunehmen. Diese soll auch allfällige Befunde von Gebäudeschadstoffen, Feuchtigkeitsschäden, Holzkonstruktionsschäden und dergleichen aufzeigen.

Die Bestimmungen zur Erdbebensicherheit von bestehenden Gebäuden gemäss der Norm SIA 269/8 "Erhaltung von Tragwerken – Erdbeben" sowie der Anleitung 0_7201 "Erdbebenertüchtigung bestehender Bauten" sind zu beachten.

4.8 Nutzungsanforderungen und räumliche Anforderungen

Die Nutzungsanforderungen und die räumlichen Anforderungen leiten sich aus den vorangegangenen Beschrieben sowie den zur Planerausschreibung abgegebenen Unterlagen ab.

Die in den Unterlagen vereinzelt anzutreffenden Flächenangaben für Räume, Wohnungen, Stall etc. sind Schätzwerte, die in der Planung unter Beachtung der Anforderungen sowie unter Einbezug der bestehenden Bausubstanz zu konkretisieren sind.

4.9 Betriebliche Anforderungen

Eine der Unterlagen zur Planerausschreibung ist das Dokument "Betriebskonzept Neuhof", das die Pächter als Bestandteil der Pächterausschreibung eingereicht hatten und eine grobe Konzeption der betrieblichen Vorstellungen der neuen Pächter vermittelt. Die darin enthaltenen Angaben betreffend betrieblichen Anforderungen sind zu beachten.

4.10 Anforderungen an die Gebäudetechnik

Für die gebäudetechnischen Anforderungen gelten die Bestimmungen der Richtlinien Gebäudetechnik von Städtebau & Architektur des BVD Basel-Stadt und des SIA Normenwerks sowie die relevanten Vorschriften des Kantons Basel-Landschaft.

4.11 Anforderungen zur Nachhaltigkeit

Die Anleitung 0_7101 "Nachhaltiges Bauen" gibt einen umfassenden Überblick über die Anforderungen zur Nachhaltigkeit. Folgende generelle Anforderungen sind mit zu beachten:

- Die Anforderungen der geltenden Energieverordnung, Anhang 10, für kantonale Gebäude im Finanzvermögen sind zu erfüllen.
- Innenraumbelastungen durch Schadstoffe sind durch geeignete Bauweise und Materialien zu minimieren.
- Der thermischen Behaglichkeit ist im Winter und im Sommer Rechnung zu tragen.
- Ein ausreichender Luftwechsel ist in einem Lüftungskonzept nachzuweisen.
- Ein schonungsvoller Umgang mit Ressourcen ist zu gewährleisten, insbesondere in Bezug auf Bauweisen und Materialien. Eine Wiederverwendung von Bauteilen und Materialien ist stets zu betrachten. Auf hohe Dauerhaftigkeit und lange Lebenszyklen wird Wert gelegt.
- Bei der Wahl von Materialien sind die Empfehlungen der ecoBKP-Merkblätter des Vereins Ecobau zu verwenden. Wo technisch und wirtschaftlich vertretbar, werden die Vorgaben der 1. Priorität umgesetzt und Recyclingbaustoffe eingesetzt. Abweichungen sind zu begründen. Die Ausschlusskriterien Minergie-Eco® sind zu beachten.
- Für Ausschreibungen nach NPK (Normpositionen-Katalog des CRB) sind wo immer möglich die speziell gekennzeichneten ecoDevis-Positionen zu verwenden. Bei allen anderen Ausschreibungen sind die entsprechenden ecoDevis-Merkblätter zu berücksichtigen (siehe www.ecobau.ch).

4.12 Bauphysikalische Anforderungen

Für die bauphysikalischen Anforderungen wie Akustik, Schallschutz, Wärmeschutz, Feuchtigkeitsschutz, Brandschutz gelten die Bestimmungen des SIA Normenwerks sowie die relevanten Vorschriften des Kantons Basel-Landschaft.

4.13 Konstruktive Anforderungen

Der Erhalt und die Pflege der gestalterischen und historischen Qualitäten des Hof-Areals haben hohe Priorität. Die bestehende Bausubstanz, namentlich die Fachwerkfassaden, Holz-, Mauerwerks- und Wandkonstruktionen sollen so weit als möglich erhalten bzw. artgerecht ergänzt werden. Die Umbaumaassnahmen sollen in Bezug auf Konstruktionsweisen und Materialitäten dem Bestand nachempfunden werden.

4.14 Anforderungen an Ausstattung, Möblierung, Geräte

Die zum landwirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Betriebseinrichtungen und Gerätschaften sind in der Planung und Realisierung mit einzubeziehen, z.B. Futter- und Siloanlagen, diverse Stalleinrichtungen, Gülletechnik, Melkanlage, Einrichtungen der Molkerei, der Verarbeitung von Eiern, Brot u.ä. sowie des Verkaufsraums, Kühlzellen, Lagereinrichtungen und dergleichen.

5. Anhang

5.1 Richtlinien, Merkblätter, Hilfsmittel, Formulare

Die nachfolgend angeführten Regularien und Vorlagen der Bauherrschaft sind in der Projektentwicklung anzuwenden.

Sie werden phasenweise und projektspezifisch vom PL B direkt oder auf Verlangen den Planenden abgegeben.

Bei mit * markierten Unterlagen ist die aktuelle Version auf der Homepage zu beziehen.

Zur Planerausschreibung

- "Klimaneutrale Verwaltung Basel-Stadt – Standards im Gebäudebereich", RR BS, 01.12.2008
- "Energetische Sanierungen", Regierungsratsbeschluss vom 15.12.2009
- 0_7101 Nachhaltiges Bauen
- 0_7103 Solaranlagen: "Konzept für die Erstellung und den Betrieb von Fotovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen auf Gebäuden des Kantons Basel-Stadt"
- 0_7151 Gebäudeschadstoffe Altlasten
- 0_7201 Erdbebenertüchtigung bestehender Bauten
- 0_76* Richtlinien Gebäudetechnik GT
- 0_8301 Übersicht Förderbeiträge und Subventionen
- 0_8402 Prüf- und Zahlungsfristen
- 0_9101* Anleitung CAD-Richtlinie
- 2_3410* CAD-Richtlinie
- 2_3416* CAFM-Richtlinie Immobilien Basel-Stadt
- 2_3412 Richtlinie Bauwerksdokumentation
- 2_3414 Leitfaden BWD Checklisten
- 2_3415 Checkliste Bauwerksdokumentation FV und PK
- 2_3407 KBOB-Planervertrag
- 2_3437 KBOB-Planervertrag Beilage 1 Leistungstabelle

Vor der Startsituation mit den beauftragten Planenden

- 0_5002* Ablageregister und Ordnerrücken
- 0_6201 Protokoll Einladung Projektsitzung
- 0_6300 Übersicht Projektänderungen
- 0_6301 Projektänderungsantrag
- 0_64* Projektreport FV
- 0_7102 Baumschutz
- 0_7104 Hindernisfreies Bauen
- 0_7211 Brandschutz
- 0_7217 Geländer und Brüstungen
- 0_7219 Absturzsicherungen auf Dächern
- 0_7231 Denkmalpflege
- 0_6106 Gliederung Phasenabschlussdokumentation
- 3_2000 Baubewilligungsverfahren
- Liste Raumbezeichnungen im Finanzvermögen
- Kostenplanung und Reserven im Finanzvermögen
- Kostengliederung nach REVIS-Elementen
- Checkliste Projektneutraler Baubeschrieb

Vor den Unternehmerausschreibungen

- 2_3001 Übersicht Submissionsverfahren
- 2_3003 Allgemeine Informationen zu den Ausschreibungsverfahren (→ www.kfoeb.bs.ch)
- 2_3005 Checkliste Ablauf Submissionen ab Anmeldung bei KFöB bis Vertragsabschluss
- 4_1401 Offertvergleich Unternehmersubmission Preis
- 4_1403 Offertvergleich Unternehmersubmission Zuschlagskriterien Lineare Preiskurve
- 4_1405 Protokoll Unternehmergegespräch
- 4_1503 Alternative Produktvorschläge
- 4_1505 Preiszusammenstellung HLK
- 4_1801 Regieofferte Nachtragsgesuch
- 4_2101 Titelblatt Preisangebot freihändiges Verfahren
- 4_2701 Kleinbestellungen
- 4_3601 Werkvertrag
- 4_3701 Besondere Bestimmungen Werkvertrag
- 5_1010 Anleitung Baureklametafel
- 5_1011 Vorlage Baureklametafel
- 4_1901 Mängelrüge

Vor dem Projektabschluss

- 5_1401 Unternehmerschlussrechnung
- 5_1501 Garantiemanagementliste
- 5_1601 Abnahme des Werkes
- 5_1603 Abnahme Heizung SWKI
- 5_1604 Abnahme Lüftung Klima SWKI
- 5_1605 Abnahme MSRL-Technik Gebäudeautomation SWKI
- 5_1606 Abnahme Sanitär SWKI
- 5_1610 Übergabe der Anlagen an Gebäudemanagement
- 5_1620 Bauwerksübergabe Betriebsorganisation
- 5_1622 Protokoll Anlagenübergabe
- 5_1751 Erhebungsblatt Gebäudekennzahlen
- 5_1204 Abnahmeprotokoll Planabgabe

5.2 Nützliche Links

Thema	Adresse
Städtebau & Architektur (S&A)	www.staedtebau-architektur.bs.ch
CAD-Richtlinie S&A	www.hochbauamt.bs.ch/richtlinien_vorlagen/cad.html
Qualitätsanforderungen Gebäudetechnik	www.hochbauamt.bs.ch/richtlinien_vorlagen/gt.html
Effiziente Energienutzung und Förderung erneuerbarer Energien	www.aue.bs.ch/energie.html www.aue.bs.ch/energie/gebaeude-energie.html www.aue.bs.ch/energie/gebaeude-energie/vollzugshilfen-und-merkblaetter.html
Klimaneutrale Verwaltung	www.klimaschutz.bs.ch/dam/jcr:cd55698c-0dd6-45c7-a00f-8b448e469050/Studie-Klimaneutrale-Verwaltung-Standards-Gebaeudebereich.pdf
Stadtgärtnerei, Gebäudebegrünungen	www.stadtgaertnerei.bs.ch/mein-garten/baugesuche/gebaeudebegruenung.html
Biologischer Landbau	www.bioaktuell.ch – www.bioaktuell.ch/aktuell/bioregelwerk.html partner.bio-suisse.ch – www.bio-suisse.ch www.fibl.org www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/volkswirtschafts-und-gesundheitsdirektion/landw-zentrum-ebenrain
Ecobau	www.ecobau.ch
Kantonale Fachstelle für öffentliche Beschaffungen	www.kfoeb.bs.ch

5.3 Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
BK	Baukommission
BVD	Bau- und Verkehrsdepartement
FS	Fachspezialist
GM	Gebäudemanagement
GP	Generalplaner
GR	Grosser Rat
GU	Generalunternehmung
S&A	Städtebau & Architektur
IBS	Immobilien Basel-Stadt
IKO	Investitionskoordination
KOO	Koordination
KS	Kostenschätzung
KV	Kostenvoranschlag
N	Nutzer
NA	Nutzerausschuss
P	Planer / Gesamtleiter (externer Beauftragter)
PPH	Projektpflichtenheft
PL	Projektleitung (Gremium)
PL B	Projektleiter Bauherr
POrg	Projektorganisation
PT	Planerteam
PS	Projektsteuerung
PV E	Projektverantwortliche Eigentümerversammlung
PV N	Projektverantwortliche Nutzerversammlung
RR	Regierungsrat
TU	Totalunternehmung