



Neubau Werkhof Roggenacker, Pfäffikon

Submission der Architekturleistungen

Teil A

30. September 2022

Gemeinde Freienbach
Unterdorfstrasse 9
8808 Pfäffikon

Tel 055 416 92 34
E-Mail liegenschaften@freienbach.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgaben	3
1.1. Ausgangslage	3
1.2. Gebäudedaten	5
1.3. Kosten	5
1.4. Übersicht	6
1.5. Erläuterung zur Aufgabenstellung	8
1.6. Vorbefassung	9
2. Verfahren und Termine	10
2.1. Art des Verfahrens	10
2.2. Offertbeurteilungsgremium	10
2.3. Termine für Honorarofferte	11
2.4. Qualifikationsunterlagen	12
2.5. Vergütung	12
2.6. Termine für Projektrealisierung	12
2.7. Architekturleistungen	12
2.8. Verzeichnis der Unterlagen	12
3. Leistungsumfang	15
3.1. Vorbemerkung	15
3.2. Phase I	16
3.3. Phase II	18
4. Ausschreibungsbedingungen	21
4.1. Ausschreibungsunterlagen	21
4.2. Qualifikation	21
4.3. Einzureichende Unterlagen	22
4.4. Zuschlagskriterien	23
4.5. Ausschlusskriterien	23

1. Aufgaben

1.1. Ausgangslage

Der heutige Gemeindewerkhof an der Gwattstrasse 7a in Pfäffikon wurde im Jahre 1988 zusammen mit dem Feuerwehrstützpunkt in Betrieb genommen. Mit dem – im Zuge des Bevölkerungswachstums und als Folge gestiegener Ansprüche – immer grösser gewordenen Aufgabenbereich und dem damit verbundenen Personalzuwachs ist im Laufe der letzten drei Jahrzehnte auch der Platz- und Raumbedarf des vielfältigen Werkhofbetriebes stetig gestiegen. So wurde der bestehende Werkhof zu klein. Nach und nach musste deshalb behelfsmässig auf dezentrale Fahrzeug-, Geräte- und Materialeinstellräume und Aussenlagerflächen ausgewichen werden (Aussenstandorte Birchweid-Stall, Baracken Roggenacker, Stallteil Drei-Eidgenossen und Zeughaus Pfäffikon). Eine Entflechtung von Werkhof und Feuerwehrstützpunkt ist angezeigt, um einerseits den entstandenen Nachholbedarf beider Dienstleistungs- und Interventionseinheiten zu decken und andererseits den langfristig steigenden Aufgaben und Anforderungen zu entsprechen. Während sich der Feuerwehrstützpunkt am bisherigen Standort Gwatt weiterentwickeln soll, wurden für den Gemeindewerkhof Alternativen gesucht und eine innovative Lösung auf den gemeindeeigenen Liegenschaften im Roggenacker in Pfäffikon gefunden.

Dort stehen eine regionale Schiessanlage für die Distanzen 300m, 50m, 25m und 10m und zwei ehemalige Militärbaracken. Alle Grundstücke liegen in der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen. Das Benützungsrecht an der Schiessanlage ist für die vier Schützenvereine der Gemeinde Freienbach bis ins Jahr 2049 mittels Dienstbarkeitsvertrag garantiert. Der Bestand der Schiessanlage ist damit auf Jahre hinaus nicht in Frage gestellt. Der Gemeinderat beabsichtigt nun, den Werkhof platzsparend neu unterhalb der 300m-Schiesslinie zu verlegen. Die Realisierung eines Gemeindewerkhofes unterhalb der 300m-Schiesslinie ist möglich. Dies zeigen die umfangreichen Abklärungen, unter Beachtung der langfristig werkhofnotwendigen Flächen und Volumen, der raumplanungsrechtlichen Schranken, der Erschliessung sowie der schiesstechnischen und sicherheitsrelevanten Aspekte.

Die Erschliessung des neuen Werkhofes Roggenacker erfolgt ab der Schindellegstrasse in die Eichenstrasse und über den bestehenden Parkplatz der Schiessanlage Roggenacker. Dadurch fallen 16 bestehende Parkplätze der Schiessanlage weg, welche entlang der neuen Schallschutzwand und der Werkhofzufahrt ersetzt und mit zusätzlichen Parkplätzen ergänzt werden. Die Zufahrt zum Werkhofneubau verläuft entlang der neuen Schallschutzwand, welche nach ca. 100 m zum Eingangstor des Werkhofareals führt. Innerhalb des Werkhofareals wird die Zufahrtsstrasse weitergeführt und mündet danach in den Verlade-, Umschlag- und Vorplatz. Die bestehende Zufahrt zum 300m-Scheibenstand (Forstzufahrt) wird neu über einer Stützmauer geführt.

Für die Abstimmung über den Baukredit wurde durch die auf Werkhofbauten spezialisierte DAS Beratung GmbH, Malans, in Zusammenarbeit mit der GABAG AG, Haldenstein ein Projekt für den Werkhofneubau am Standort Roggenacker in Pfäffikon ausgearbeitet.

Projekt

Bei diesem Vorhaben handelt es sich um ein Generationenprojekt. Vorausschauend soll mindestens für die nächsten 30 Jahre Platz geschaffen werden. Ein Werkhofneubau muss funktionell und flexibel gestaltbar sein, gewisse Flächen sollen frei einteilbar bleiben. Für künftige Erweiterungen können mit dem vorliegenden Projekt genügend Landreserven freigehalten werden.

Die Aussenflächen bieten Raum für die notwendigen Verlade-, Umschlag- und Vorplätze, Parkplätze, Muldenabstellplätze und für das Salzsilo mit einem Inhalt von 150 m³, welches aus dem bestehenden Werkhof an den neuen Standort umplatziert wird. Nebst dem Aussenwaschplatz ist ein Kleinlager für Flüssigkeiten, Gas und Kleinmaterial vorgesehen. Boxen für Kies, Sand, Steine sowie Besucherparkplätze sind ebenfalls im Aussenbereich angeordnet. Für die Entsorgung der anfallenden Materialien aus dem Strassen- und Anlagenunterhalt sind vier Presscontainer zu platzieren.

Betriebseinrichtungen

Der moderne und zukunftsgerichtete Werkhof wird mit allen notwendigen Betriebseinrichtungen ausgerüstet. Im Gebäudeinnern befinden sich Lifte für Fahrzeuge und Geräte verschiedener Grössen, eine Abgasabsauganlage, eine Abwasserreinigungsanlage, eine Osmoseanlage für die Wasseraufbereitung sowie das Schmierstofflager. Im Werkstattbüro werden zwei Büroarbeitsplätze eingerichtet. Der Personalaufenthaltsraum ist so ausgestattet, dass er auch als Schulungsraum nutzbar ist. Die IT-Infrastruktur wird mit einem Glasfaseranschluss ans Gemeindennetzwerk angeschlossen. Die Lagereinrichtungen ermöglichen langfristig die platzoptimierende Lagerung aller betriebsnotwendigen Materialien.

Ökologie

Der sorgsame Umgang mit Energie, natürlichen Ressourcen und dem vorhandenen Lebensraum spielen bei diesem Generationenprojekt eine wichtige Rolle. Folgende ökologisch relevanten Elemente des Werkhofneubaus sind hervorzuheben:

- Haushälterische Bodennutzung und innere Verdichtung vorhandener Bauzonen.
- Die Fahrzeughallen werden mit Steckdosen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge bestückt.
- Am Salzsilo wird eine Photovoltaikanlage zur Eigennutzung des Stroms installiert. Auf dem grossflächigen Dach des Werkhofgebäudes bzw. unter der 300m-Schiesslinie ist eine solche aufgrund der Reflexionen / Blendungen leider nicht möglich.
- Die Wärmeerzeugung für die Gebäudebeheizung wird mit Erdsonden betrieben.
- Auf der Nordseite des Areals entsteht ein Retentionsbecken inkl. Versickerungsanlage für das Oberflächenwasser der Zufahrten und Vorplätze, mit einem Überlauf in einen Notschacht.
- Unter der Einstellhalle kommt ein Auffangbecken für Dachwasser mit 1'000 m³ Inhalt zu liegen, welches über einen Notüberlauf in den Sammelschacht des Retentionsbeckens führt. Das im Gebäudeuntergeschoss gefasste Regenwasser wird als Wischwasser für die Strassenreinigungsmaschine, als Brauchwasser für die Fahrzeug-, Maschinen- und Platzreinigung, sowie im Winter für die Sole-Herstellung und während der Vegetationszeit zum Wässern der Grünanlagen verwendet. Damit kann der gesamte Jahresverbrauch für vorgenannte Zwecke

gedeckt werden. Insgesamt wirkt sich letzteres positiv auf die Umwelt aus und reduziert die Kosten für Frisch- und Abwasser.

- Die Soleaufbereitungsanlage neben dem Salzsilo produziert ein zeitgemässes Auftaumittel, damit im Winterdienst Salzlösung anstelle von Streusalz auf vereisten Strassen und Plätzen ausgebracht werden kann.
- Durch die Ergänzung mit diesen ökologischen Zusatzmassnahmen erreicht der neue Werkhof den Minergie-Standard im Bereich der Personal- und Büroräume, nicht jedoch bei der Einstellhalle und den Lagerflächen.

Nicht auszuführende Optionen

Im Zuge der Planungsarbeiten für den Neubau des Werkhofes im Roggenacker wurden aufgrund der seitens Dritter angemeldeten Bedürfnisse zudem für folgende zusätzlichen Bauten die Machbarkeit aufgezeigt sowie auf der Basis Vorprojekt die Kosten geschätzt:

- Einbezug Raumbedarf für Werkbetrieb Wasserversorgung der Korporation Pfäffikon in den geplanten Gemeindewerkhof-Neubau.
- Einbezug bzw. Anbau 50m-Indoor-Schiessanlage in die Schallschutzwand des geplanten Gemeindewerkhof-Neubaus.

Diese beiden Optionen wurden aber nicht mehr weiterverfolgt bzw. vom Werkhof-Neubau abgekoppelt. Somit sind diese auch nicht Teil der vorliegenden Submission für die Architekturleistungen.

1.2. Gebäudedaten

Der geplante Werkhofneubau weist folgende Gebäudekennzahlen auf:

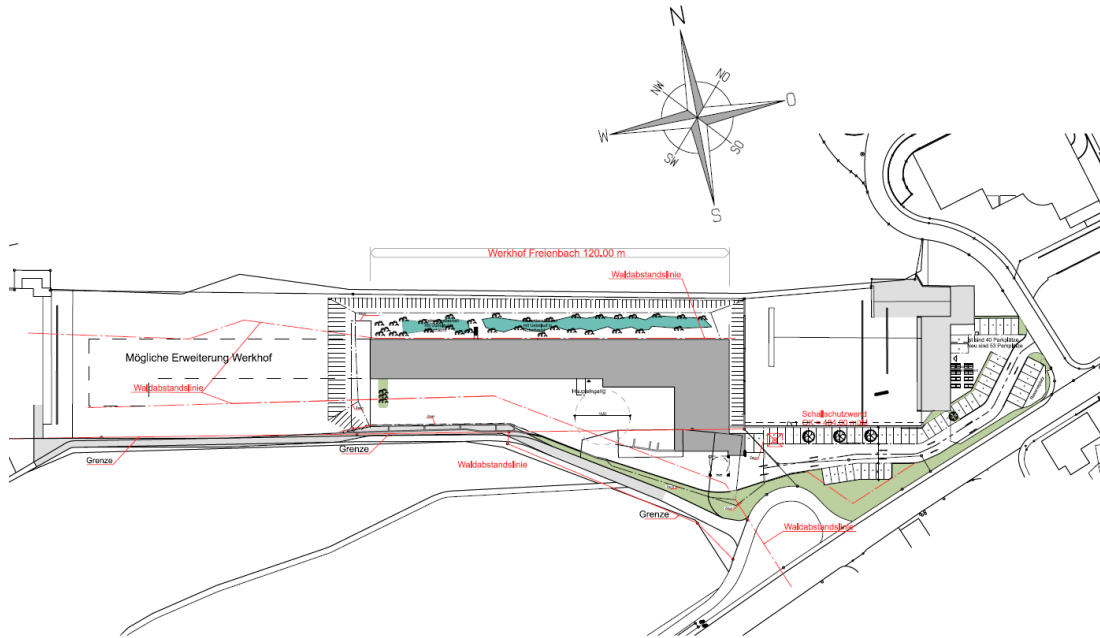
Gebäudenutzflächen	3'117 m ²
Gebäudevolumen SIA 416	24'284 m ³

1.3. Kosten

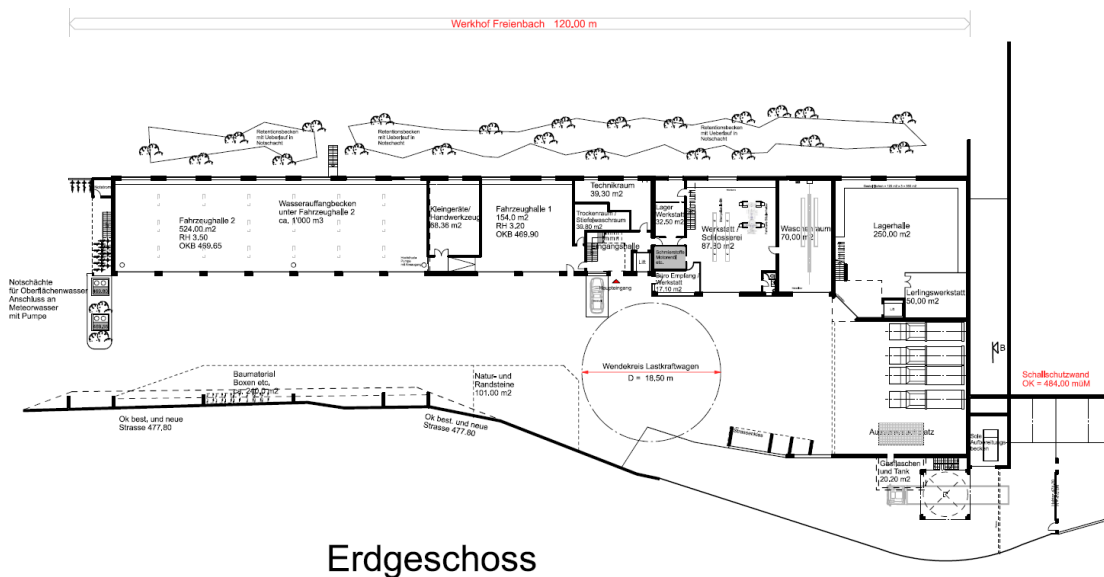
Der bewilligte Kredit für die Umsetzung des vorliegenden Projekts der Gemeinde Freienbach setzt sich gemäss Kostenvoranschlag wie folgt zusammen (inkl. MwSt.):

BKP	Bezeichnung	inkl. MwSt. Fr.
0	Grundstück	0
1	Vorbereitungsarbeiten	1'038'000
2	Gebäude	12'873'000
3	Betriebseinrichtungen	715'000
4	Umgebungsarbeiten	1'479'000
5	Baunebenkosten und Reserve	1'395'000
0 - 5	Total inkl. 7.7% MwSt.	17'500'000

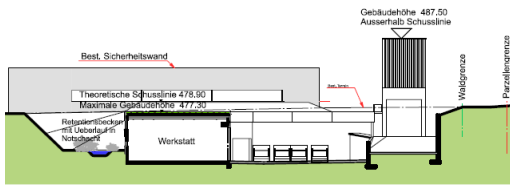
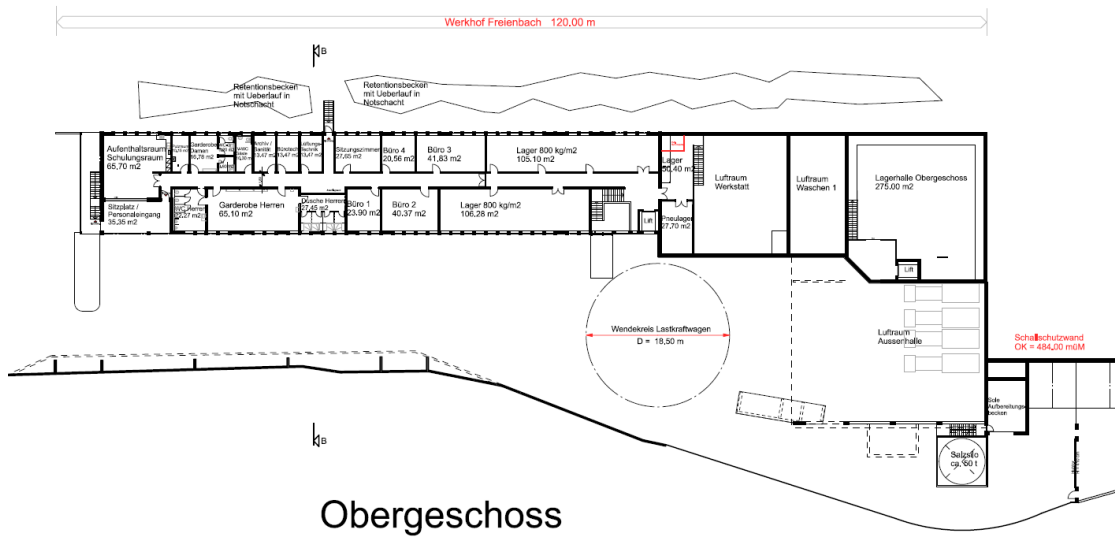
1.4. Übersicht



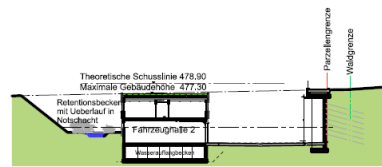
Situationsplan Mst 1 : 1300



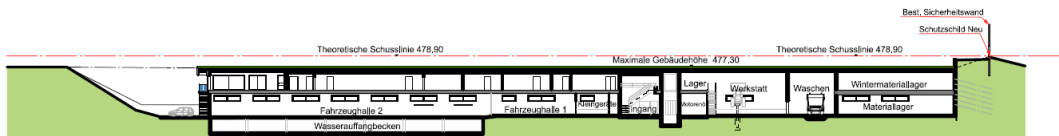
Erdgeschoss



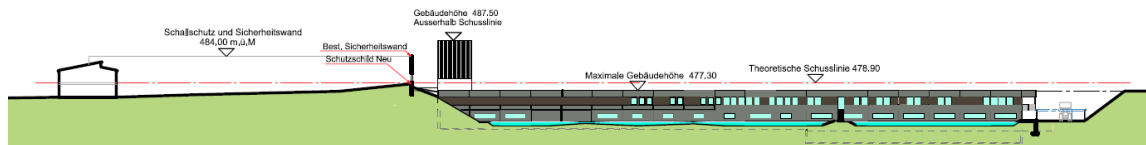
Querschnitt Werkstatt



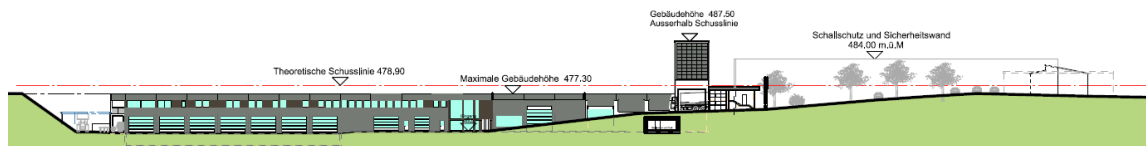
Normaler Querschnitt



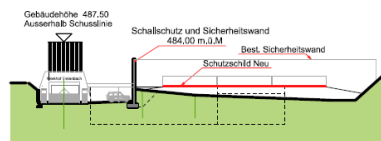
Längsschnitt



Nordfassade



Südfassade



Ostfassade (Ansicht von Schiessstand)



Westfassade

1.5. Erläuterung zur Aufgabenstellung

Die Aufgabe besteht zusammengefasst darin, auf der Grundlage des vorliegenden Abstimmungsprojekts inkl. Kostenvoranschlag den Neubau des Gemeindewerkhofes im Roggenacker in Pfäffikon planerisch weiterzubearbeiten und nach erteilter Baubewilligung zu realisieren. Dies beinhaltet folgende Teilphasen gemäss SIA 102 (2020):

- Teil von 4.32, Bauprojekt, Detailstudien (der Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/-10% liegt vor)
- 4.33, Bewilligungsverfahren
- 4.41, Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag
- 4.51, Ausführungsplanung
- 4.52, Ausführung
- 4.53, Inbetriebnahme, Abschluss

Zeitplan Projektrealisierung

Aufgrund bestehender Vereinbarungen und Rechte muss der Schiessbetrieb auch während der

Bauzeit aufrechterhalten werden. Daher muss der Werkhof-Rohbau zum grossen Teil im Winterhalbjahr realisiert werden, weil in den Monaten November bis März kein Schiessbetrieb stattfindet. Um die gewohnten Schiessaktivitäten von April bis Oktober wie bisher sicherzustellen, ist ein Baukran auf Schienen vorgesehen, welcher während der Schiesszeiten jeweils aus der Gefahrenzone herausgefahren wird. Während der gesamten Bauzeit werden alle notwendigen Sicherheitsvorkehrungen getroffen und eingehalten, um den Bau- vom Schiessbetrieb zu trennen und auf diese Weise die Sicherheit sowohl der Bauleute wie auch der Schützinnen und Schützen zu gewährleisten.

Der eigentliche Baubeginn ist aufgrund des erforderlichen Planungsvorlaufs und der Rücksichtnahme auf den Schiessbetrieb im November 2023 vorgesehen. Bei einer Bauzeit von ca. eineinhalb Jahren ist der neue Gemeindewerkhof voraussichtlich im Frühjahr 2025 betriebsbereit. Da bis zum Bezug des Neubaus der Werkhofbetrieb am heutigen Standort und den Aussenstandorten weitergeführt werden kann, sind keine Gebäude- oder Betriebsprovisorien notwendig.

1.6. Vorbefassung

Die DAS Beratung GmbH, Malans hat unter Mitwirkung der GABAG AG, Haldenstein, das Projekt und den Kostenvoranschlag für die Abstimmungsvorlage für den Neubau des Gemeindewerkhofes im Roggenacker in Pfäffikon erarbeitet. Die Vorbefassung im öffentlichen Beschaffungsrecht wird in Art. 14 IVöB, der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen geregelt. Dieser besagt, dass Personen und Unternehmen, die an der Vorbereitung der Unterlagen oder des Vergabeverfahrens derart mitgewirkt haben, dass sie die Vergabe zu ihren Gunsten beeinflussen können, sich am Verfahren nicht beteiligen dürfen. Die Vorbefassung ist somit so lange zulässig, als der vorbefasste Anbieter das Vergabeverfahren und die Vergabe nicht zu seinen Gunsten beeinflussen kann. Je intensiver ein Anbieter an Vorarbeiten beteiligt ist, desto grösser ist die Gefahr, dass er daraus einen unzulässigen Vorteil ziehen kann. Entscheidend ist somit die Mitwirkung im Einzelfall. Eine Mitwirkung bei den Submissionsunterlagen selber (Pflichtenheft, Zuschlagskriterien etc.) oder sogar bei der Auswertung führt in jedem Fall zu einem Ausschluss wegen Vorbefassung. Das Mitwirken bei der Erarbeitung von Konstruktionsdetails, aber auch das Verfassen von Studien und Vorprojekten oder das Erstellen von Richtofferten und Kostenvoranschlägen ist unter Beachtung von bestimmten Massnahmen zulässig.

Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ist in diesen Fällen einer Vorbefassung so Rechnung zu tragen, dass ein allfälliger Wissensrückstand der anderen Anbieter wie folgt kompensiert wird:

- Der vorbefasste Anbieter kann die Vergabe nicht zu seinen Gunsten beeinflussen. Das heisst, er darf bei der Auswertung und oder bei der Ausarbeitung der Ausschreibung (Ausschreibung ausgerichtet auf Produkt des Mitwirkenden) nicht mitwirken.
- Art und Weise der Vorbefassung werden im Rahmen der Ausschreibung offengelegt. In der Ausschreibung ist klar aufzuzeigen, welches Unternehmen welche Arbeiten ausgeführt hat. Es empfiehlt sich zudem ein Hinweis, dass das Unternehmen nicht als vorbefasst gilt und an der Ausschreibung ebenfalls zugelassen ist.

- Allfällige Unterlagen, die dem vorbefassten Anbieter zur Verfügung standen oder von diesem erarbeitet wurden, sind auch den anderen Anbietern zugänglich zu machen. So sind nicht nur Pläne, sondern auch sämtliche CAD- und weitere elektronische Daten zur Verfügung zu stellen, damit die Gleichbehandlung in jeglicher Hinsicht gewährleistet ist.
- Für die Einreichung des Angebots sind grosszügige Fristen festzulegen. Die Festsetzung der 40 Tages-Frist gemäss Art. 46 IVöB kann dabei nicht als grosszügig bezeichnet werden. Eine längere Frist ist insbesondere deshalb angezeigt, weil der Anbieter, welcher bereits Arbeiten erledigt hat, nicht mehr dieselbe Zeit benötigt, um sich in das Projekt hineinzudenken und dadurch einen gewissen Vorteil hat, wenn die Frist kurz angesetzt würde. Die Eingabefrist wird deshalb um zusätzliche 10 Tage auf 50 Tage verlängert.

Die DAS Beratung GmbH, Malans nimmt nicht an der vorliegenden Architektensubmission Teil. Der GABAG AG, Haldenstein wird die Möglichkeit gegeben, an der vorliegenden Architektensubmission teilzunehmen. Unter Hinweis auf Art. 14 IVöB wird eine unzulässige Vorbefassung dieses Büros durch die Zurverfügungstellung sämtlicher relevanten bisher erarbeiteten Unterlagen und Daten an alle Submittenten sowie mit der Verlängerung der Eingabefrist um zusätzliche 10 Tage ausgeschlossen. Die GABAG AG, Haldenstein wird ausdrücklich zur vorliegenden Submission zugelassen.

2. Verfahren und Termine

2.1. Art des Verfahrens

Submission im offenen Verfahren

Das Ausschreibungsverfahren richtet sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, SRSZ 430.120.1) vom 15. November 2019. Es kommt das offene Verfahren gemäss Art. 18 der IVöB zur Anwendung. Der Auftrag ist dem Staatsvertragsbereich unterstellt.

Die Sprache des Verfahrens in allen Phasen ist Deutsch.

Bauherrschaft | Bauherrin ist die Gemeinde Freienbach,
vertreten durch:

Gemeinderat Freienbach
Unterdorfstrasse 9
8808 Pfäffikon

2.2. Offertbeurteilungsgremium

Das Offertbeurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Guido Cavelti, Gemeinderat, Ressortvorsteher Liegenschaften und Sicherheit
- Albert Steinegger, Gemeindeschreiber
- Harry Kuchler, Strassenmeister, Leiter Werkhof
- Hanspeter Schober, Präsident Standkommission Schiessanlage Roggenacker Pfäffikon
- Pius Kistler, Leiter Liegenschaften

- Jörg Bernhardsgrütter, Fachbegleitung Submissionsverfahren (R+K Büro für Raumplanung AG, Pfäffikon)

2.3. Termine für Honorarofferte

Publikation	Publikation auf der elektronischen Plattform simap.ch, 2. September 2022
Abgabe Unterlagen	Bezug der Submissionsunterlagen (Plattform simap.ch) ab 5. September 2022.
Fragen	Schriftliche Fragestellung zur Submission bis 25. September 2022
Adresse Fragestellung	Gemeinde Freienbach Liegenschaftsverwaltung Pius Kistler Unterdorfstrasse 9 8808 Pfäffikon E-Mail liegenschaften@freienbach.ch
Fragebeantwortung	Publikation der Fragebeantwortung auf der Plattform simap.ch ab 3. Oktober 2022
Eingabe	Abgabe der vollständigen Angebotsunterlagen bis spätestens 26. Oktober 2022 (Poststempel, A-Post) mit Stichwort „Architekturleistungen Werkhof Roggenacker“. Das Angebot ist in 2 Exemplaren (Papierform) und auf einem USB-Stick einzureichen. Die Unterlagen sind in einem verschlossenen Couvert mit der Aufschrift « Architekturleistungen Werkhof Roggenacker » bei folgender Adresse einzureichen (Persönliche Abgabe möglich).
Eingabestelle	Gemeinde Freienbach Liegenschaftsverwaltung Unterdorfstrasse 9 Postfach 140 8808 Pfäffikon
Offertöffnung	Öffentlich am 28. Oktober 2022, 14.00 Uhr, Sitzungszimmer 1, Gemeindehaus Schloss, Unterdorfstrasse 9, 8808 Pfäffikon
Vorstellen der Offerte	Die aussichtsreichsten Bewerber erhalten Gelegenheit, Ihre Offerte für die Architekturleistungen dem Beurteilungsgremium vorzustellen. Termin: 3. November 2022
Vergabe	Die Auftragsvergabe durch den Gemeinderat Freienbach ist im November 2022 vorgesehen.

Verbindlichkeit 12 Monate
des Angebots

2.4. Qualifikationsunterlagen

1. Für die Offerte sind die Formulare im Teil B auszufüllen

Zudem sind zu erstellen:

2. Auftragsanalyse mit Beschreibung des Vorgehens und detailliertem Terminprogramm
3. Personalblatt aller Mitarbeitenden mit der Funktionsstufe und den Stunden-Ansätzen,
4. Projektdokumentation von Referenzobjekten, je eine Seite A 3 pro Referenzobjekt
 - zwei Referenzobjekte des Büros
 - zwei Referenzobjekte der Schlüsselperson Projektleiter/in
 - ein Referenzobjekt Projektleiter/in Stellvertretung
5. Dokumentation des bürointernen Qualitätsmanagements und (oder) eine Kopie des gültigen SQS-Zertifikats (ISO 9001)

2.5. Vergütung

Die Offerte wird nicht vergütet.

2.6. Termine für Projektrealisierung

Für die Realisierung der Gesamt-sanierungsarbeiten sind folgende Termine vorgesehen:

Projektrealisierung	Das Bauvorhaben ist ab Herbst 2023 umzusetzen. Die Unterlagen für das Baubewilligungsverfahren werden bis Ende April 2023 erwartet.
Baubeginn	Herbst 2023
Inbetriebnahme	Frühjahr 2025

2.7. Architekturleistungen

Architekturleistungen	Gegenstand der vorliegenden Grundlagen für die Submission sind die Architekturleistungen inkl. Bauleitung für den Neubau des Gemeindegewerkes im Roggenacker in Pfäffikon.
-----------------------	--

2.8. Verzeichnis der Unterlagen

Den Submissionsteilnehmenden werden folgende Unterlagen abgegeben:

Dokument A	a) Offertgrundlage Teil A (.pdf Format)
------------	---

- | | | |
|------------|----|---|
| Dokument B | b) | Offertgrundlage Teil B (.pdf- und .doc Format) |
| Botschaft | c) | <ul style="list-style-type: none"> • Auszug aus Broschüre zur Gemeindeversammlung (.pdf Format) • Planunterlagen Botschaft (.pdf Format) |
| Vorprojekt | d) | <p>Unterlagen Vorprojekt:</p> <p>Pos. Unterlagen Vorleistungen</p> <p>1 Erhaltene Unterlagen für Vorprojekt</p> <p>1.1 Höhenaufnahmen</p> <p style="padding-left: 20px;">Luftbilder mit Drohne</p> <p style="padding-left: 20px;">Höhenaufnahmen in DWG</p> <p style="padding-left: 20px;">Höhenaufnahmen in DXF</p> <p style="padding-left: 20px;">Höhenaufnahmen in PDF</p> <p style="padding-left: 20px;">Höhenaufnahmen in xml</p> <p style="padding-left: 20px;">Situation Standorte der Luftbilder in PDF</p> <p>1.2 Anforderungen an neuen Werkhof (Sicht Werkhofteam)</p> <p>1.3 Fahrzeugliste Werkhof</p> <p>1.4 Organigramm Werkhof</p> <p>1.5 Information LV95 Kanton Schwyz</p> <p style="padding-left: 20px;">- Produkteinformation digitale Daten</p> <p style="padding-left: 20px;">- Merkblatt zur Abgabe digitaler Daten</p> <p>2 Pläne Vorprojekt Werkhof (optimiert) mit genehmigtem Bau-</p> <p style="padding-left: 20px;">kredit</p> <p>2.1 Grundrisspläne EG, DG und Dachaufsicht in PDF</p> <p style="padding-left: 20px;">Grundrisspläne EG, DG und Dachaufsicht in DWG</p> <p style="padding-left: 20px;">Grundrisspläne EG, DG und Dachaufsicht in DXF</p> <p>2.2 Schnittpläne in PDF</p> <p style="padding-left: 20px;">Schnittpläne in DWG</p> <p style="padding-left: 20px;">Schnittpläne in DXF</p> <p>2.3 Fassadenpläne in PDF</p> <p style="padding-left: 20px;">Fassadenpläne in DWG</p> <p style="padding-left: 20px;">Fassadenpläne in DXF</p> <p>2.4 Situationsplan in PDF</p> <p style="padding-left: 20px;">Situationsplan in DWG</p> <p style="padding-left: 20px;">Situationsplan in DXF</p> |

2.5 3D Fotomontagen

3 Pläne Vorprojekt vor Optimierung

3.1 Grundrisspläne in PDF

3.2 Schnittpläne in PDF

3.3 Fassadenpläne in PDF

3.4 Situationsplan in PDF

4 Pläne Vorprojekt mit Wasserversorgung

4.1 Grundrisspläne in PDF

4.2 Schnitt und Fassadenpläne in PDF

4.3 Situationsplan in PDF

5 Vorstudie mit Indoor-Schiessanlage Roggenacker

5.1 Grundrisspläne in PDF

5.2 Schnitt und Fassadenpläne in PDF

5.3 Situationsplan in PDF

5.4 Baubeschrieb mit Kostenschätzung

6 Richtofferten und Prospekte (ohne Gewähr)

6.1 Liftanlage 1600 kg
Warenlift Lagerraum befahrbar mit Offerte

6.2 Offerte Brandschutzplanung

6.3 Offerte für Heizung, Sanitär und Lüftungsplanung mit Druckluft-
leitungen

6.4 Offerte Elektroplanung

6.5 Offerte Bauingenieure

6.6 Offerte für Lagergestelle

6.7 Offerte für Einrichtung Arbeitsplätze

6.8 Richtofferte Wasserpumpen

6.9 Offerte für Omar Knickarmlift 25'000 kg
Prospekt Hebebühne

6.10 Richtofferte Dachbegrünung (Fertigrasen, Extensivbegrünung)

6.11 Offerte Versickerungsanlage

6.12 Richtofferte Auto Rasenmäher für Dachbegrünung

6.13 Richtofferte für Montagebau in Beton

6.14 Offerte Abwasserreinigung, Waschanlage und Kompressor

6.15 Offerte Fenster in Holz - Metall

- 6.16 Offerte Gussasphalt
- 6.17 Prospekt, Planskizze Presscontainer
- 6.18 Offerte für Tor und Umzäunung
- 6.19 Offerte für Demontage und Wiederaufbau best. Salz Silo
- 6.20 Offerte für Modulsilo 150 m³

7 Berichte / Analysen

- 7.1 Neubau Werkhof Freienbach, Raumprogramm
- 7.2 Vorprojekt Neubau Werkhof Roggenacker, Optimierungspotential
- 7.3 Optimiertes Vorprojekt Neubau Werkhof Roggenacker
- 7.4 Sondierbohrungen, Bohrprotokoll Kibag AG

Schriftverkehr e) Schreiben Umweltdepartement, Amt für Wald und Naturgefahren vom 16. Mai 2018

Lärmschutz Gutachten f) Lärmschutzbericht «Schutz vor Schallreflexionen des Schiesslärms» zum Vorprojekt Büro R+K vom 27. Februar 2020

3. Leistungsumfang

3.1. Vorbemerkung

Leistungen Funktionen Die Aufgabe besteht zusammengefasst darin, auf der Grundlage des vorhandenen Vorprojekts die Umsetzung vorzubereiten und die Bauausführung zu begleiten. Dies beinhaltet die Projektierung, die Ausschreibung der Bauleistungen, die Ausführungspläne und die Begleitung der Bauarbeiten.

Leistungsbeschreibung Der Leistungsbeschreibung ist nach der Struktur der Norm "SIA 112 Modell – Bauplanung" gegliedert.

Gesamtleitung Die Gesamtleitung ist Teil des Auftrages und umfasst die folgenden phasenübergreifenden Leistungen:

- die Beratung des Auftraggebers,
- die Kommunikation mit dem Auftraggeber und Dritten,
- die Vertretung des Auftraggebers gegenüber Dritten im vereinbarten Rahmen,
- die rechtzeitige Bereitstellung von Entscheidungsgrundlagen für den Auftraggeber,
- die rechtzeitige Formulierung von Anträgen an den Auftraggeber,
- die Einholung von Entscheiden und die Abmahnung von nachteiligem Verhalten des Auftraggebers,

- die Erstellung der Aufbau- und der Ablauforganisation,
- die Protokollierung der Sitzungen mit dem Auftraggeber,
- die Erstellung von periodischen Standberichten,
- die Sicherstellung des Submissions-, Bestell- und Rechnungswesens,
- die Erfüllung ihrer Leistungs- und Sorgfaltspflichten in Bezug auf die Einhaltung der vom Auftraggeber formulierten Ziele hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine,
- die Organisation und Leitung einer koordinierten projektbezogenen Qualitätssicherung,
- die Koordination der Leistungen aller Beteiligten,
- die fachliche und administrative Leitung des Planerteams,
- die Zuteilung von Aufgaben im Planerteam,
- die Sicherstellung des Informationsflusses und der Dokumentation, einschliesslich der Organisation des technischen und administrativen Datenaustausches,
- das Nachführen des Projektpflichtenheftes in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber,
- die Sicherstellung der Erfüllung aller behördlichen Auflagen.

Fachkoordination

Die Fachkoordination der Gebäudetechnik umfasst die technische und räumliche Koordination der Gebäudetechnik und ist Teil des Leistungskatalogs.

Die Fachkoordination umfasst folgende wesentliche Leistungen:

- das Führen der Koordinationssitzungen,
- das Erstellen von fachübergreifenden Gesamtaussparungsplänen,
- die technische Abstimmung der Gewerke.

Projektteam

Die Arbeiten setzen eine enge Zusammenarbeit mit den Fachplanern und mit den übergeordneten Stellen voraus. Dies insbesondere mit der begleitenden Planungs- und Baukommission, den kantonalen Fachstellen und der Gemeinde als Auftraggeberin.

3.2. Phase I

Projektübernahme

- Leistungen für die Projektübernahme
- Sammeln der notwendigen Daten und Arbeitsunterlagen
- Studium der vorhandenen Unterlagen
- Analysieren der Absichten und Bedürfnisse des Auftraggebers
- Aufarbeiten der Pläne und Dokumente, um diese weiterbearbeiten zu können
- Weitere Vorleistungen, die notwendig sind, um die weiteren nachfolgenden Leistungen erbringen zu können

Bauprojekt

- Ausarbeiten des Bauprojektes mit allen für das Baugesuch notwendigen Plänen im vorgeschriebenen Massstab unter Berücksichtigung des festgelegten Kostenrahmens

- Präzisieren des Konstruktions- und Materialkonzeptes in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber und den anderen Planern
 - Berücksichtigen der Vorschläge von Fachplanern im Projekt
 - Verhandlungen mit Behörden und technischen Dienststellen, Berücksichtigen ihrer Anforderungen
 - Mündliche Erläuterungen oder Erstellen eines kurzgefassten Erläuterungsberichtes
- Detailstudien
- Festlegen des Qualitätsstandards für die Ausführung nach Absprache mit dem Auftraggeber
 - Detailstudien der konstruktiven und architektonischen Lösung. Wahl der Materialien und der Art ihrer Anwendung
 - Darstellung in geeignetem Massstab als Grundlage der Kostenermittlung
 - Einbeziehen von Vorschlägen von Fachplanern und Unternehmern unter Beachtung der Qualitätsanforderungen und der Wirtschaftlichkeit der einzusetzenden Mittel
- Kostenvoranschlag
- Verifizieren des vorliegenden Kostenvoranschlages in nachvollziehbarer Form mit detaillierter Beschreibung der vorgesehenen Arbeiten und Lieferungen. Bezeichnen und Verifizieren der gewählten Materialien, mit Ausmass und geschätzten Preisen. Genauigkeitsgrad $\pm 10\%$
 - Baukostenvergleich mit dem «Kostenvoranschlag Vorprojekt»
 - Erarbeiten von Projektänderungen zur Kostenreduktion aufgrund von Vorgaben des Auftraggebers und Anpassen des Kostenvoranschlages Beträge für Unvorhergesehenes sind separat auszuweisen
 - Nachführen der Kostenkennwerte (kubische oder Flächenberechnung usw.)
 - Rücksprache mit Unternehmern und Lieferanten
 - Nachführen des generellen Terminplans für das Bauvorhaben
 - Festhalten wichtiger Entscheide, Sitzungsprotokolle der Bausitzungen.
- Bewilligungsverfahren
- Mitwirken an Informationsanlässen
 - Nachführen des Projektpflichtenheftes
 - Ergänzen des Bauprojektes entsprechend den behördlichen Vorschriften und Bereitstellen der für das Baugesuch nötigen Dokumente und Pläne
 - Verhandlungen mit Behörden
 - Organisieren des Baugespanns
 - Koordination der von Fachplanern an die Behörden einzureichenden Gesuche
 - Anpassen des Projektes an Folgen von behördlichen Auflagen (keine grundsätzliche Überarbeitung)
 - Anpassen der Kosten als Folge behördlicher Auflagen
 - Anpassen der Termine an Folgen der behördlichen Auflagen

- Erstellen der Gesuchsunterlagen
- Ausschreibungspläne
 - Ausarbeiten von Werk- und Detailplänen in geeignetem Massstab, soweit sie für die Ausschreibungen notwendig sind
 - Abstimmen mit den Ausschreibungsplänen und -unterlagen der weiteren Planer
- Ausschreibung
 - Überprüfen der Materialwahl und Konstruktionen, auch mit Fachplanern, Unternehmern und Lieferanten; Änderungen im Einverständnis mit dem Auftraggeber
 - Einbezug von Vorschlägen der Fachplaner
 - Erstellen eines detaillierten Beschriebs von Materialien und Konstruktionen, soweit er für die Ausschreibungen notwendig ist
 - Aufstellen der Pflichtenhefte mit den Preiseingabeformularen für die Arbeiten und Lieferungen bzw. Durchsicht der von Fachplanern erstellten entsprechenden Unterlagen, Gliederung der Ausschreibungsunterlagen gemäss dem Kostenvoranschlag, Angabe der voraussichtlichen Ausführungstermine
 - Durchführen des Ausschreibungsverfahrens unter Berücksichtigung des öffentlichen Beschaffungsrechts
 - Orientieren der Unternehmer und Lieferanten unter Mitwirkung der Fachplaner
- Vergabe
 - Materielle und rechnerische Kontrolle der Angebote
 - Vergleichen der Angebote bezüglich der Qualitäten und Quantitäten, der Einheitspreise und Rabatte, der Wirtschaftlichkeit, der Ausführungsarten und bezüglich der Arbeitsorganisation sowie der Fristen
 - Analyse der vorgeschlagenen Varianten
 - Einsichtnahme in die von den Fachplanern kontrollierten und zusammengestellten Angebote und Stellungnahme zu ihren Vergabeanträgen
 - Verhandlungen mit Unternehmern und Lieferanten
 - Bereinigen der Angebote
 - Vergleichszusammenstellung mit Bezug auf den Kostenvoranschlag und den provisorischen Terminplan
 - Erstellen der Vergabeanträge
 - Revidieren der Kostenermittlung aufgrund der Angebote und Vergleich mit dem Kostenvoranschlag
 - Begründen von Abweichungen gegenüber dem Kostenvoranschlag
 - Erstellen des provisorischen Terminplans unter Mitwirkung der Fachplaner im Hinblick auf den Eintrag von Fristen und Terminen in die Verträge mit den Unternehmern und Lieferanten
 - Erstellen von Unternehmerlisten
 - Organisieren von allfällig notwendigen Veröffentlichungen
- 3.3. Phase II
 - Ausführungspläne
 - Leiten der Tätigkeit von Fachplanern, Unternehmern und Lieferanten
 - Nachführen des Projektpflichtenheftes

- Erstellen der Werk- und Detailpläne im geeigneten Massstab
 - Ausarbeitung Kanalisationsplan mit allen nötigen Unterlagen zur Prüfung und Genehmigung.
 - Anforderungen Building Information Modeling (BIM-Bearbeitung):
 - Modell aus Elementen mit eindeutiger Bezeichnung und definierter Geometrie, Form und Orientierung, damit eine Koordination der Fachmodelle erfolgen kann
 - Die wesentlichen Systeme und Bauelemente wie Fassade, Wände, Türen, Decken sowie Räume, Tragwerk und Volumenkörper der technischen Gebäudeausrüstung sind definiert
 - Alle Baugruppen und Hauptkomponenten, horizontale und vertikale Erschliessung sowie die Haustechnikzentrale sind modelliert
 - Neben Name und Objektart werden weitere Attribute aus dem Modell ergänzt: Unterscheidung tragend/nicht tragend, ausser/innen, und ggf. weitere nicht modellbasierte Informationen
 - Informationen zur Ermittlung der Kostenberechnung
 - Ausarbeiten und Detaillierung des Entwurfes mit Darstellung aller für eine Koordination wesentlichen Bauelemente
 - Präzisieren des Konstruktions- und Materialkonzeptes
 - Einbeziehen möglicher Vorschläge von Spezialisten und Beratern
 - Ausarbeiten konstruktiver Details, soweit sie Einfluss auf andere Fachgewerke haben
 - Überprüfen der Pläne von Spezialisten, Unternehmern und Lieferanten und von Fabrikations- und Werkstattplänen auf Übereinstimmung mit den Architektenplänen
 - Nachführen von technischen Eintragungen in den Koordinations- und Aussparungsplänen gemäss Angaben der Spezialisten, soweit dies nicht zu ihren Leistungen gehört
 - Leiten der Koordination der Installationspläne
 - Definitive Auswahl der Materialien und Konstruktionen, Apparate und dergleichen mit dem Auftraggeber
 - Bereinigen der architektonischen und konstruktiven Details
 - Bereinigen des detaillierten Beschriebs von Materialien und Konstruktionen
 - Aufstellen des generellen Zahlungsplans
 - Erstellen des definitiven Terminplans der Ausführung und der Etaprierungen
- Werkverträge
- Aufstellen der Verträge mit den Unternehmern und Lieferanten
 - Durchsicht und ggf. Ergänzung der durch die Fachplaner vorbereiteten Verträge
- Gestalterische Leitung
- Angabe der in den Ausführungsunterlagen nicht festlegbaren Gestaltungselemente auf der Baustelle
 - Veranlassen von Bemusterungen
 - Beraten des Auftraggebers bei der Wahl und Anordnung von Einrichtungen

- | | |
|-----------------|--|
| Bauleitung | <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Leitung und Überwachung der Arbeiten auf der Baustelle• Werkstattkontrollen• Kontrolle der Materialien und Lieferungen• Beantragen und Überwachen von Materialuntersuchungen, Organisieren von Bemusterungen• Anordnung und Kontrolle der Regiearbeiten und der entsprechenden Rapporte• Ausmassarbeiten• laufende Aufnahme von eingetretenen Änderungen und der nachträglich nicht mehr kontrollierbaren Arbeiten, in Zusammenarbeit mit Unternehmern und Fachplanern• Gesuche an die Amtsstellen um offizielle Kontrollen• Überwachen der Einhaltung von Auflagen |
| Kostenkontrolle | <ul style="list-style-type: none">• Kontrolle von Leistungsaufstellungen und Rechnungen• Erstellen anteilmässiger Kostenverteiler• Zahlungsanweisungen und Abschluss der Unternehmer- und Lieferantrechnungen• Führen der Baubuchhaltung, Gliederung in Übereinstimmung mit dem Kostenvoranschlag• Periodische Kostenrapporte, Vergleich von Zahlungen und Verpflichtungen mit dem Kostenvoranschlag• Nachführen des generellen Zahlungsplans• Einholen und Kontrollieren der Bank- oder gleichwertiger Garantien• Erstellen der Liste der Garantieverfalldaten |
| Termine | <ul style="list-style-type: none">• Ausarbeiten des detaillierten Terminplans sowie Überwachen und Nachführen desselben, unter Beachtung der vertraglichen Fristen• Überwachen der Arbeiten hinsichtlich der termingerechten Ausführung |
| Administration | <ul style="list-style-type: none">• Erstellen der Protokolle der Bauplatzsitzungen und Führen des Baujournals sowie Nachführen der Pendenzenlisten |
| Inbetriebnahme | <ul style="list-style-type: none">• Prüfen des Bauwerks oder von Bauwerksteilen gemeinsam mit den Fachplanern, Unternehmern und Lieferanten, im Hinblick auf die Abnahme durch den Auftraggeber• Feststellen von Mängeln, Anordnen von Massnahmen und Fristen zu deren Behebung• Erstellen der Abnahmeprotokolle• Übergabe des Bauwerks oder von Bauwerksteilen an den Auftraggeber• Erstellen des Terminplans für die Inbetriebnahme• Erstellen des Terminplans für die Mängelbehebung |

Dokumentation über das Bauwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Eintragen der während der Bauausführung vorgenommenen Änderungen in die wichtigsten Baupläne • Einholen der von den Fachplanern nachgeführten Pläne, von Schemaplänen, Gebrauchs-, Wartungs- und anderen Anweisungen von Unternehmern und Lieferanten • Zusammenstellen einer Dokumentation des Bauwerks • Zusammenstellen der Dokumentation und Übergabe an den Auftraggeber • Erstellen der Protokolle der Schlussabnahmen
Leitung der Garantearbeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Einsammeln bzw. Aufstellen und Nachführen der Listen von Mängeln, die bis zum Ablauf der zweijährigen Rügefristen aufgetreten sind • Organisieren der Mängelbehebungen in Zusammenarbeit mit Fachplanern • Aufbieten der Unternehmer und Lieferanten zur Mängelbehebung, Überwachen dieser Arbeiten
Schlussabrechnung	<ul style="list-style-type: none"> • Aufstellen, Nachprüfen und Bereinigen der Schlussabrechnung gemäss vereinbarter Darstellungsart und Gliederung • Gegenüberstellen mit dem Kostenvoranschlag • Bestimmen der sich aus den Gesamtkosten des Bauwerks ergebenden Kennwerte • Beanspruchen oder Freigeben der Bank- und gleichwertiger Garantie
Plots und Kopien	Für die Abrechnung von Plots und Kopien gelten die aktuellen kantonalen Ansätze.

4. Ausschreibungsbedingungen

4.1. Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen beinhalten folgende Unterlagen:

Teil A	Organisatorisches, Termine und Offertgrundlagen für die Architekturleistungen (Informationsteil, welcher nicht abgegeben werden muss)
Teil B	Honorarberechnung für Architekturleistungen (Offertteil, welcher abgegeben werden muss)
Weitere Unterlagen	Dokumente und Plangrundlagen der Vorleistungen sowie weiteren Grundlagen gemäss Punkt 2.8

4.2. Qualifikation

Auftragsanalyse, Terminprogramm Aufgrund bestehender Vereinbarungen und Rechte muss der Schiessbetrieb auch während der Bauzeit aufrechterhalten werden. Daher muss

der Werkhof-Rohbau zum grossen Teil im Winterhalbjahr realisiert werden, weil in den Monaten November bis März kein Schiessbetrieb stattfindet. Während der gesamten Bauzeit müssen alle notwendigen Sicherheitsvorkehrungen getroffen und eingehalten, um den Bau- vom Schiessbetrieb zu trennen und auf diese Weise die Sicherheit sowohl der Bauleute wie auch der Schützinnen und Schützen zu gewährleisten. Der vorgesehene Neubau des Werkhofes Roggenacker ist deshalb mit dem Schiessbetrieb zu koordinieren. Dies wird für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung. Die Offertsteller haben aufzuzeigen, wie sie mit der speziellen Situation mit dem Schiessbetrieb umgehen werden. Auf Seiten der Planenden sind Erfahrungen und Verständnis für die Abläufe des Schiessbetriebes notwendig. Unabdingbar sind zudem eine gute Kommunikation und ein uneingeschränkter Informationsfluss mit den Verantwortlichen der Standkommission der Schiessanlage Roggenacker. Die baulichen Abläufe für den Neubau müssen mit den Anforderungen des Schiessbetriebes detailliert abgestimmt werden. Dies bedingt, dass die Bauphasen gut vorbereitet und möglichst kurzgehalten werden, um die Beeinträchtigung des Schiessbetriebes möglichst klein zu halten. Um dies zu erreichen, müssen die beteiligten Unternehmer durch die Bauleitung gut auf die Aufgaben vorbereitet und die Baustelle muss in jeder Phase straff geführt werden. Auf Seiten der Planenden ist ein gutes Verständnis der Abläufe und entsprechende Erfahrung bei ähnlichen Aufgaben notwendig.

Die Vorgehensbeschreibung und das Terminprogramm sind für den Gemeinderat ein wichtiges Vergabekriterium und werden mit einer entsprechenden Gewichtung berücksichtigt.

Der Anbieter erstellt als Bestandteil der Qualifikation eine Beschreibung des Vorgehens mit detailliertem Terminprogramm über alle Bauphasen des Neubaus des Werkhofs.

Die Beschreibung des Vorgehens mit detailliertem Terminprogramm erstreckt sich über maximal 2 Seiten A3.

4.3. Einzureichende Unterlagen

	Format
1. Dokument B	A 4
<ul style="list-style-type: none">• Firmenangaben• Referenz des Büros• Referenzen der Schlüsselperson (inkl. Stellvertretung, aufgabenbezogene Referenzen)• Preisangebot<ul style="list-style-type: none">- Offerte für die Phase I (Kostendach)- Offerte für die Phase II (Kostendach)	

- Kompetenz, Ausbildung und Weiterbildung der Schlüsselpersonen
 - Personalblatt aller Mitarbeiter mit der Funktionsstufe
 - Unterschriftenblatt
2. Auftragsanalyse mit Beschreibung des Vorgehens und detailliertem Terminprogramm. Max. 2 Seiten A 3.
3. Personalblatt aller Mitarbeitenden mit der Funktionsstufe und den Stunden-Ansätzen A 4
4. Dokumentation Referenzobjekte: je eine Seite A 3
zwei Referenzobjekte des Büros
zwei Referenzobjekte der Schlüsselperson Projektleiter/in
ein Referenzobjekt Projektleiter/in Stellvertretung
5. Dokumentation des bürointernen Qualitätsmanagements und (oder) eine Kopie des gültigen SQS-Zertifikats (ISO 9001) A 4

4.4. Zuschlagskriterien

Die Offerten werden aufgrund der folgenden Zuschlagskriterien beurteilt:

Zuschlagskriterien	Gewichtung
Preisangebot	35 %
Firmenreferenzen ¹⁾ (2 projektbezogene Referenzen)	10 %
Referenzen der Schlüsselpersonen ¹⁾ (2 aufgabenbezogene Referenzen)	15 %
Auftragsanalyse, Vorgehen und Terminprogramm	25 %
Vorstellung der Offerte, Erläuterungen der Auftragsanalyse und des Terminprogramms	10 %
Qualitätssicherung	5 %
Total	100 %

¹⁾ Die Referenzen sind vorab in Bezug auf die spezifische Aufgabenstellung beizubringen.

4.5. Ausschlusskriterien

Von der Beurteilung können Offerten ausgeschlossen werden,

- welche die verlangten Angaben und Unterlagen nicht vollständig enthalten,
- bei welchen die vom Auftraggeber abgegebenen Unterlagen geändert wurden,
- die nicht unterzeichnet sind,
- die verspätet eingereicht wurden.