



GEMEINDE  
PLAFFEIEN



Neubau Sensler Sport- und Freizeitbad – Studienauftrag SFB Plaffeien

STUDIENAUFTRAG IM SELEKTIVEN VERFAHREN FÜR GENERALPLANERTEAMS

## Dokument D1 - Programm für die Präqualifikation

---



Freiburg, 05.07.2023, Version 2.3

## Inhalt

1	Ausgangslage .....	4
1.1	Regionale Entwicklungsstrategie .....	4
1.2	Projektziele .....	5
1.3	Aufgabenstellung .....	6
1.4	Verfahren .....	6
1.5	Perimeter .....	6
1.6	Zeitplan .....	7
1.7	Budget.....	7
2	Allgemeine Verfahrensbestimmungen .....	8
2.1	Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung .....	8
2.2	Art des Verfahrens .....	8
2.3	Rechtsgrundlagen .....	8
2.4	Verfahrensablauf .....	9
2.5	Weiterbearbeitung.....	9
2.6	Entschädigungen .....	9
2.7	Teilnahmebedingungen .....	9
2.8	Beurteilungs- und Expertengremium.....	10
2.9	Befangenheit und Ausstandsgründe .....	11
2.10	Vorbefassung .....	11
2.11	Termine und Fristen.....	12
2.12	Sprache .....	12
2.13	Lösungsvarianten .....	12
2.14	Urheberrecht und Veröffentlichung .....	12
2.15	Vertraulichkeit .....	13
2.16	Rechtsmittel.....	13
3	Phase Präqualifikation.....	14
3.1	Publikation .....	14
3.2	Begehung .....	14
3.3	Fragenstellung.....	14
3.4	Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen.....	14
3.5	Einzureichende Unterlagen.....	15
3.6	Eignungs- und Bewertungskriterien.....	16
3.7	Bewertung.....	17
3.8	Präqualifikationsentscheid.....	17
4	Phase Studienauftrag ( <i>provisorisch</i> ) .....	18
4.1	Versand des Programms und der Unterlagen .....	18
4.2	Begehung .....	18
4.3	Fragestellung.....	18
4.4	Zwischengespräch.....	18
4.5	Schlusspräsentation .....	19

4.6	Fristen .....	19
4.7	Vorprüfung.....	20
4.8	Modellgrundlage.....	20
4.9	Beurteilungskriterien .....	20
4.10	Entscheidung des Beurteilungsgremiums .....	21
4.11	Benachrichtigung .....	21
5	Rahmenbedingungen .....	22
5.1	Baurechtliche Vorgaben.....	22
5.2	Erschliessung.....	24
5.3	Parkierung.....	24
5.4	Energie .....	24
5.5	Gesetzliche Grundlagen .....	25
5.6	Weitere Anforderungen.....	25
6	Nutzungs- und Betriebskonzept .....	26
7	Raumprogramm und Flächenangaben .....	27
8	Genehmigung .....	28
9	Programmbegutachtung durch den SIA .....	29

## 1 Ausgangslage

Im Jahr 2015 hat eine Arbeitsgruppe die Idee eines Sensler Sport- und Freizeitbades in Plaffeien aufgegriffen. Der Vorstand der Region Sense hat sich in der Folge nach mehreren durchgeführten Studien am 19.03.2021 für die Gemeinde Plaffeien als Standort für das neue Sensler Sport- und Freizeitbad ausgesprochen.

Mit dem Sensler Sport- und Freizeitbad in Plaffeien soll nicht nur die Umsetzung des Schulschwimmens nach den neuen Anforderungen des Lehrplans 21 ermöglicht werden, sondern auch ein attraktives Sport- und Freizeitbad für die Bevölkerung entstehen. Zudem soll mit dem neuen Hallenbad ebenfalls für die Gäste der Tourismusregion Schwarzsee ein zusätzliches Angebot geschaffen werden.

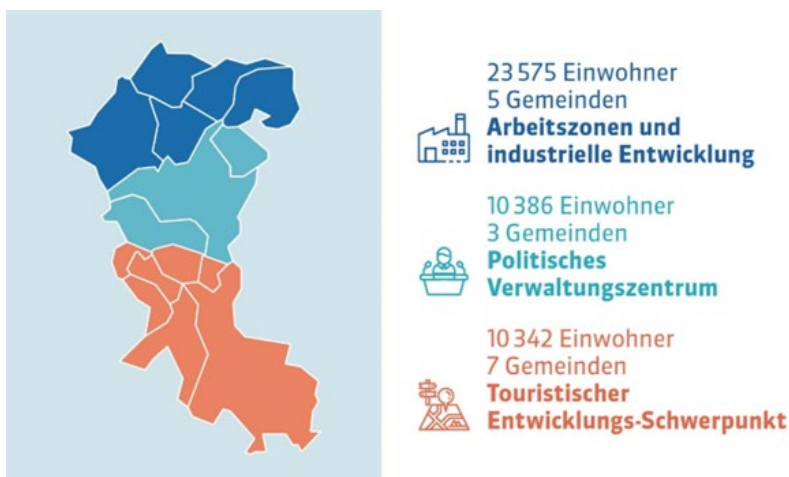
Das Einzugsgebiet erstreckt sich über den Sensebezirk, die Region Schwarzsee/Gantrisch sowie die benachbarten Berner Gemeinden. Studien von Spezialisten für Bäderplanung weisen die Machbarkeit eines Sport- und Freizeitbades am Standort «Oberi Matta» auf den gemeindeeigenen Grundstücken in Plaffeien nach. Der vorgesehene Standort befindet sich 300 Meter Luftdistanz zum Sekundar- und Primarschulzentrum und wird durch den öffentlichen Verkehr mit einer Haltestelle in 150 Meter Distanz erschlossen. Neben der Badnutzung sind im Projekt Gewerbe- und Büroflächen als Mantelnutzung vorgesehen, welche einen wichtigen Bestandteil des Projektes bilden und die finanzielle Tragbarkeit unterstützen. Die Versorgung mit Wasser wird aus dem vorhandenen Trinkwasserversorgungsnetz gewährleistet. Die notwendige Wärme soll aus der nahe gelegenen ökologischen Holzschmelze-Fernwärmanlage bezogen werden.

Das Projekt des Sensler Sport- und Freizeitbades in Plaffeien ist für die Region von hoher Bedeutung. Mit der Schaffung eines zusätzlichen Angebotes wird die Attraktivität des Sensebezirks gestärkt, was die regionale Entwicklung mittel- und langfristig unterstützt. Die Attraktivität und die wirtschaftliche Entwicklung des Oberlandes und der Tourismusregion Schwarzsee erhalten einen wichtigen Mehrwert und werden gestärkt. Bestehende Arbeitsplätze werden erhalten und neue geschaffen.

### 1.1 Regionale Entwicklungsstrategie

Das neue Sensler Sport- und Freizeitbad Plaffeien gilt als Chance für den ganzen Bezirk. Komplementär zur Entwicklung der urban geprägten Gebiete im Unterland sollen sich die ländlichen Gebiete entwickeln können. Dabei geht es um Entwicklungen in den Bereichen Siedlung und Wirtschaft, sozio-ökonomische und kulturelle Entwicklung, um ein angepasstes Erschliessungssystem sowie den Erhalt der Landschaft und der charakteristischen Ortsbilder.

Der Bezirk gliedert sich in die drei geografischen Einheiten: «städtisch geprägter» (Unterland), «periurban ländlicher» (Mittelland) und «voralpin ländlicher» (Oberland) Raum, welche sich seiner topografisch-räumlichen Struktur anlehnen. Der städtisch geprägte Raum ist stark eingebunden in die zwei Agglomerationen Freiburg und Bern. Er wird insbesondere durch die gewerblich-Industriellen Betriebe entlang der Autobahn sowie durch die intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen (Ackerbau) geprägt. Seine Hauptfunktion für den Sensebezirk liegt im Bereich Wirtschaft (Dienstleistungen und Industrie). Der periurban ländliche Raum zeichnet sich durch seine städtische Nähe mit einer Konzentration von kantonalen und regionalen Dienststellen der Politik und der Verwaltung in Tafers (Bezirkshauptort) sowie durch das umliegende, attraktive ländliche Wohnen, das lokale Gewerbe und die Landwirtschaft (Futterbau) aus. Seine Hauptfunktion für den Sensebezirk liegt im Bereich Politik und Verwaltung. Im voralpin ländlichen Raum dominieren der Tourismus, das lokale Gewerbe sowie die voralpine Land-, Alp-, Holz-, Forst- und die Energiewirtschaft. Seine Hauptfunktion für den Sensebezirk liegt im Bereich Tourismus.



### Einmaliges Badeangebot im Senseoberland

Das Sport- und Freizeitbad in Plaffeien ist ein neues und attraktives Angebot mit dem Einzugsgebiet des Sensebezirks, der angrenzenden bernischen Gantrischregion, sowie dem kantonalen Sportzentrum Campus Schwarzsee. Das Bad ist aber auch ein willkommenes Tourismusangebot für Tagesausflügler sowie Mehrtagesaufenthalter und stärkt so den Tourismusstandort Schwarzsee, den einzigen kantonalen Tourismusschwerpunkt im Sensebezirk.

### Optimal erschlossener Standort

Plaffeien ist mit drei Buslinien erschlossen. Die nächste Bushaltestelle ist wenige Gehminuten vom neuen Sensler Sport- und Freizeitbad entfernt. Ausserdem befindet sich das Sekundar- und Primarschulzentrum in unmittelbarer Nähe.

### Entwicklungschance für das Senseoberland

Erfahrungen zeigen, dass Bauvorhaben wie das neue Sensler Sport- und Freizeitbad mit dem neuen Angebot sowie den damit verbundenen Investitionen einen positiven Einfluss auf die regionale Wirtschaft haben.

### Synergie aus privat-öffentlicher Cofinanzierung

Die Gemeinde Plaffeien ist die Initiantin des Vorhabens. Als Grundeigentümerin ist sie Mitinvestorin des öffentlichen Sport- und Freizeitbades sowie Baurechtsgeberin für den Gewerbe- und Bürobau (Mantelnutzung). Der ganze Bezirk hat in Aussicht gestellt, das Vorhaben finanziell zu unterstützen. Die Oberland-Gemeinden haben sich darüber hinaus im Grundsatz bereit erklärt, einen zusätzlichen finanziellen Beitrag zu leisten, um die Betriebskosten mitzutragen.

### Ökologische Energielösung

Der Energiebedarf des neuen Sensler Sport- und Freizeitbad soll mittels einer 100% erneuerbaren Produktion gedeckt werden. So wird der Bedarf für die Heizung und die Wassererwärmung durch die nahe gelegene Holzschnitzel-Fernwärmanlage gewährleistet. Die Wasserversorgung ist durch das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz abgedeckt.

## **1.2 Projektziele**

In einem nächsten Schritt soll ein qualifiziertes Verfahren gemäss den Vorgaben über das öffentliche Beschaffungswesen für die Auswahl eines Projektes und eines Planerteams ausgeschrieben und durchgeführt werden. Ziel des Verfahrens ist es, aufgrund des Resultats des Studienauftrags das beste Generalplanungsteam für die Umsetzung des Sensler Sport- und Freizeitbades zu eruieren. Das Resultat des Studienauftrags und die entsprechende Kostenschätzung bilden die Basis für den abschliessenden Nachweis der wirtschaftlichen Tragbarkeit und den Antrag eines Investitionskredites an die Gemeindeversammlungen der Gemeinde Plaffeien und der Oberland-Gemeinden sowie die Region Sense im Verlauf des nächsten Jahres. Die Gemeindeversammlung Plaffeien hat am 18. Juni 2021 dem Planungskredit für die Durchführung des Verfahrens zugestimmt.

Mit der Entwicklung eines nachhaltigen und architektonisch ansprechenden Projektes soll ein Freizeit-, Schwimm- und Begegnungsangebot für das Dorf und die gesamte Region geschaffen werden. Das Ziel ist mit dem Studienauftrag eine möglichst hohe Kostengenauigkeit für die Projekt- und Kreditgenehmigung zu erreichen. Auf Grundlage des Studienauftrags wird die entsprechende Kreditgenehmigung mittels regionaler Volksabstimmung beantragt.

Die Bauherrschaft erwartet ein qualitativ hochstehendes Projekt, welches die Bedürfnisse der Nutzer und der Region erfüllt unter Berücksichtigung der Kostenvorgaben. Es soll eine ganzheitliche Betrachtungsweise gewählt werden unter Berücksichtigung des Lebenszyklus des künftigen Gebäudes sowie des künftigen Betriebs. Daher lauten die Projektziele wie folgt:

- 1) Städtebau: Eine städtebaulich gute Setzung, welche sich angemessen ins Quartier einfügt.
- 2) Architektur: Eine gute Gestaltung und optimale Betriebsabläufe sollen eine attraktive Nutzung für alle Anspruchsgruppen ermöglichen und zu einem guten Betriebskostenergebnis beitragen.
- 3) Kosten: Auf eine qualitätsvolle, dauerhafte Bauweise mit möglichst niedrigen Gesamtkosten für Erstellung, Betrieb und Unterhalt wird grossen Wert gelegt (gesamter Lebenszyklus).
- 4) Energie: Photovoltaik für Stromerzeugung soll vorgesehen und Solarwärme für die Erzeugung von Warmwasser geprüft werden. Für die Raumwärme steht ein Anschluss an das Fernwärmenetz zur Verfügung. Der „Effizienzpfad Energie“ nach SIA 2040 gilt dabei als wichtige Grundlage für den Studienauftrag.
- 5) Nachhaltigkeit: Es soll sichergestellt werden, dass die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) angemessen berücksichtigt wird.

### 1.3 Aufgabenstellung

#### Sport- und Freizeitbad

Das Sport- und Freizeitbad soll ein 25-Meter-Becken, ein 12-Meter-Lehrschwimmbecken sowie ein Becken mit einem Sprungturm enthalten. Diese Ausstattung bildet die Basis für die Subventionierung durch den Staat Freiburg.

Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit und die Attraktivität des Sportbades zu erhöhen, sollen Freizeitbereiche wie Megawasserrutsche, Kinderplanschbecken, Wellness, Sauna, Sprudelbecken usw. integriert werden. Damit werden nebst den sportlichen Aktivitäten auch die breite Bevölkerung und die Gäste der Tourismusregionen Schwarzsee-Senseland-Gantrisch angesprochen.

#### Mantelnutzung

Zusätzlich sind neben der Badnutzung auch Gewerbe- und/oder Verkaufsflächen als Mantelnutzung vorgesehen, welche einen wichtigen Bestandteil des Vorhabens bilden, und die Möglichkeit bieten, die finanzielle Tragbarkeit zusätzlich zu unterstützen.

Mit den Zusatzflächen werden nebst den wirtschaftlichen und auch nutzungstechnischen Synergien für das Sensler Sport- und Freizeitbad generiert. Die Mantelnutzung soll folgende privatwirtschaftliche, gewerbliche Nutzungen, als auch Nutzungen von allgemeinem Interesse beinhalten:

- Detailhandel-Verkaufsfläche.
- Büroflächen sowie Flächen Gesundheitsdienstleister wie Physiotherapie, Massage oder Fitnessstudio.
- Überdeckte Busabstellanlage der tpf für den Umsteigeknoten Plaffeien. Diese Nutzung figuriert nicht auf den Plänen der Machbarkeitsstudie von 2020, da die diesbezüglichen Abklärungen mit den tpf momentan im Gang sind.

#### Synergiepotenzial

Aufgrund der vielfältigen Nutzungen entstehen sich ergänzende Bedürfnisse. Beispielsweise benötigen die angestrebten Verkaufsflächen Kälte. Bei deren Produktion fällt Wärme an, welche im Sport- und Freizeitbad wiederum genutzt werden kann. Des Weiteren können die Parkplätze teilweise doppelt genutzt werden: tagsüber für die Gewerbeflächen und abends sowie an Wochenenden für das Sport- und Freizeitbad.

Das Projekt wird als Ganzes durch die Gemeinde entwickelt und der Teil Mantelnutzung nach erteilter Baubewilligung verkauft. Das entsprechende Teilgrundstück wird von der Gemeinde im Baurecht abgegeben. Die Realisierung erfolgt parallel, wobei die Koordination zwischen den zwei Bauherren zu berücksichtigen ist.

Dank der Mantelnutzung entstehen somit erhebliche und nachhaltige Synergiepotenziale:

- Ökologie: Wärmeerzeugung, gemeinsames Konzept
- Technik und Nutzung: Infrastruktur, Schwimmbad-Café, gemeinsame Eingangshalle, Logistik
- Ökonomie: Finanzierung, Diversifizierung, Erstellung

### 1.4 Verfahren

Das Verfahren wird als nicht anonymer Studienauftrag mit vorgängiger Präqualifikation durchgeführt (Projektstudie). Das vorliegende Dokument dient als Grundlage für die Präqualifikation. Für den Studienauftrag wird ein detailliertes Pflichtenheft, inklusive Raumprogramm und Beilagen zur Verfügung gestellt.

Aus Gründen der komplexen und vielschichten Aufgabenstellung und der zu klärenden Grundsatzfragen ist ein Dialog während dem Verfahren zur Gewährleistung eines erfolgreichen Verfahrens unabdingbar.

### 1.5 Perimeter

Das neue Sport- und Freizeitbad soll auf den gemeindeeigenen Grundstücken "Oberli Matta" Art. 1197AA GB (NV 80) und Art. 1016 GB (NV 74) geplant werden. Die Grundstücke Nr. 1016+1197AA befinden sich am nordöstlichen Rand des Dorfes, direkt neben der Pferde- und Sportanlage. Südlich der Grundstücke stehen Gewerbe- und Lagergebäude.

Der Standort Oberli Matta befindet sich 300 Meter Luftdistanz zum Sekundar- und Primarschulzentrum und wird durch den öffentlichen Verkehr mit einer Haltestelle in 150 Meter Distanz erschlossen. Auf dem Grundstück Art. 80 GB befand sich bis vor kurzem eine Kiesgrube. Der Abbau sowie die Wiederauffüllung und Renaturierung der Kiesgrube sind per Ende 2018 abgeschlossen worden.

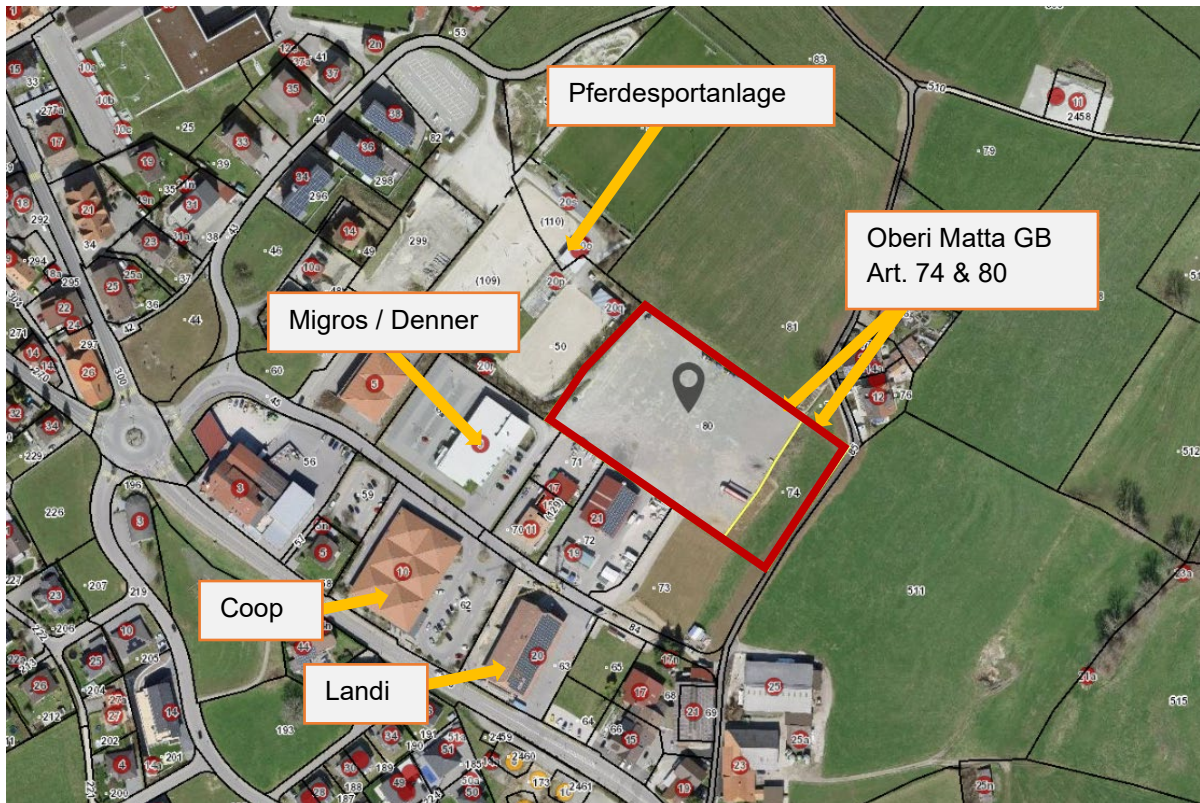


Abbildung 2: Situationsplan, Luftaufnahme <https://map.geo.fr/ch/>

Perimeter Studienauftrag

### 1.6 Zeitplan

Die Umsetzung der weiteren Schritte erfolgt in Abhängigkeit der Zustimmung der Finanzierung durch die zuständigen kommunalen und regionalen Gremien. Die abschliessende Genehmigung des Finanzierungskredites der Region Sense erfolgt im Rahmen einer regionalen Volksabstimmung.

Gemeindeversammlung Plaffeien, Genehmigung Planungskredit	18. Juni 2021
Genehmigung Vorstand Region Sense	2. Juli 2021
Publikation Ein- und Umzonung	Juli 2023
Präqualifikation	Juli - September 2023
Durchführung Studienauftrag*	Oktober 2023 – März 2024
Vorprojekt Studienauftrag mit Kostenschätzung vorliegend	2. Quartal 2024
Genehmigung Baukredit durch eine Volksabstimmung im Sensebezirk	Sommer 2024
Baueingabe- und Bauprojektplanung	anschliessend
Baubeginn	1. Hälfte 2025

\* Nach Freigabe durch Auftraggeberin

### 1.7 Budget

Das Gesamtprojekt sieht gemäss einer ersten groben Kostenschätzung (BKP 1 – 9) ein Investitionsvolumen von CHF 42.5 Mio. inkl. Mantelnutzung vor, auf das Sport- und Freizeitbad entfallen CHF 24.5 Mio.

Die Investitionskosten wurden auf Basis einer Analyse der Kosten von rund einem halben Dutzend vergleichbarer Hallenbäder in der Schweiz, welche zwischen CHF 17 und 26 Mio. realisiert wurden, ermittelt. Die Grobschätzung der Kosten von CHF 24.5 für das Sport- und Freizeitbad befindet sich somit im oberen Segment von vergleichbaren Projekten.

Das Sport- und Freizeitbad wird mit öffentlichen Geldern finanziert (Kanton, Bezirk, Gemeinde). Die Mantelnutzung soll als Anlageprojekt durch einen noch zu bestimmenden Investor realisiert werden.

## 2 Allgemeine Verfahrensbestimmungen

### 2.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberin des vorliegenden Verfahrens und spätere Bauherrschaft ist die Einwohnergemeinde Plaffeien.

Gemeinde Plaffeien  
Dorfstrasse 25  
1716 Plaffeien

Kontaktperson: Daniel Bürdel - Gemeindeammann  
E-Mail: daniel.buerdel@plaffeien.ch  
Tel: +41 26 419 90 10

Für die Verfahrensbegleitung ist das Büro Vistonia AG beauftragt worden.

Vistonia SA  
Route de la Fonderie 2  
1700 Fribourg

Kontaktperson: Win Bertholet, Projektleiter  
E-Mail: win.bertholet@vistonia.ch  
Tel: +41 31 334 22 20

### 2.2 Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als nicht anonymer Studienauftrag mit vorgängiger Präqualifikation durchgeführt (Projektstudie).

Für die Durchführung des Verfahrens gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudien-aufträge SIA 143, Ausgabe 2009, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Das vorliegende Programm für die Präqualifikation ist für die Vergabestelle nur für die erste Phase der Studienaufträge verbindlich, auch wenn bestimmte Informationen über das weitere Verfahren genannt werden.

Aus Gründen der komplexen und vielschichten Aufgabenstellung und der zu klärenden Grundsatzfragen ist ein Dialog während dem Verfahren zur Gewährleistung eines erfolgreichen Verfahrens unabdingbar.

### 2.3 Rechtsgrundlagen

Das vorliegende Programm ist:

- dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen unterstellt;
- dem Staatsvertragsbereich (GPA und bilaterales Abkommen zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Europäischen Gemeinschaft) unterstellt;
- der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB 2019) unterstellt;
- den kantonalen Gesetzen, Verordnungen und Reglementen über das öffentliche Beschaffungswesen unterstellt;
- dem Bundesgesetz über den Binnenmarkt (Binnenmarktgesetz; BGBM) unterstellt.

## 2.4 Verfahrensablauf

### Phase 1: Präqualifikation

Im Rahmen einer Präqualifikation werden nach Massgabe der Erfüllung der Eignungskriterien bis zu fünf Generalplaner-Teams für die Planungsstudie ausgewählt.

### Phase 2: Einstufiger Studienauftrag

In dieser Phase gilt es, die konkrete städtebauliche Setzung, Bautypologie, Nutzungsanordnung und den Freiraum auf Grundlage der Vorgaben aufzuzeigen und zu verifizieren sowie Aussagen zur Wirtschaftlichkeit und zur Umsetzung zu machen. Ein Zwischendialog soll den Generalplanungs-Teams ermöglichen, das Projekt mit den Empfehlungen der Bauherrschaft bestmöglich zu finalisieren.

### Phase 3: Eventuelle Bereinigungsphase

Das Beurteilungsgremium kann den Studienauftrag, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen Bereinigungsstufe gem. Art. 5.4 Ordnung SIA 143 (2009) verlängern.

## 2.5 Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin beabsichtigt die Verfasserinnen des Siegerprojekts auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums, den Folgeauftrag zur Projektierung und Realisierung zu vergeben. Es ist eine Beauftragung zur Weiterbearbeitung des Neubaus und der Umgebungsarbeiten im Projektperimeter vorgesehen. Die Auftraggeberin behält sich vor, diese etappiert respektive teilweise gar nicht auszuführen. Für die Weiterbearbeitung wird ein Vertrag auf Grundlage der SIA/KBOB abgeschlossen. Allfällige inhaltliche Vertragsvereinbarungen werden vor dem definitiven Zuschlag vorgenommen. Die Auftraggeberin setzt sich für eine hohe Bauqualität und eine faire und marktgerechte Honorierung ein.

Grundsätzlich soll die Planung im vollen Umfang der Leistungen nach den SIA-Ordnungen 102, 103, 105 und 108 vergeben werden. Der Umfang der Leistungen steht im Zusammenhang mit dem Realisierungsmodell, welches nach Abschluss der Planungsphase definiert wird. Die Auftraggeberin behält sich ausdrücklich vor, die Teilleistungen phasenweise freizugeben.

Die Auftraggeberin behält sich weiter vor, verpflichtet sich jedoch nicht, die freiwillig beigezogenen Fachplanenden, welche einen wesentlichen, konzeptionellen Beitrag zum Siegerprojekt geliefert haben, direkt einen Folgeauftrag freihändig zu erteilen.

Vorbehalten bleibt weiter die Zustimmung zur Realisierung und zur Finanzierung durch die dafür zuständigen Instanzen. Falls es wegen Einsprachen oder Beschwerden zu einer Terminverschiebung oder zur Aufgabe des Projektes kommt, entsteht dadurch kein Anrecht auf eine zusätzliche Entschädigung.

## 2.6 Entschädigungen

Für die Phase Präqualifikation wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Für die Phase Studienauftrag erhalten die teilnehmenden Teams je CHF 40'000.00 (exkl. MwSt.) als feste Pauschalentschädigung. Voraussetzung für die Auszahlung ist die Erfüllung der Aufgabe sowie eine termingerechte und vollständige Schlussabgabe gemäss vorliegendem Programm, welche zur Beurteilung zugelassen wird.

Eine optionale Bereinigungsphase würde separat und pauschal entschädigt.

Für die Verteilung der Entschädigung innerhalb eines Teams ist das federführende Teammitglied verantwortlich.

## 2.7 Teilnahmebedingungen

Voraussetzung für die Teilnahme ist der Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat, der das GATT-/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen unterzeichnet hat. In der Schweiz ist ein Eintrag im Register A oder B oder ein Abschluss an der Universitären, Hoch- oder Fachhochschule für Architektur/Gesamtleitung erforderlich. Für Bewerbungen aus dem Ausland gelten vergleichbare Bestimmungen. Die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder, falls keine bestehen, die Gewährung von ortsüblichen Arbeitsbedingungen sind einzuhalten. Die Teilnahmebedingungen müssen am Stichtag "Eingabe Bewerbung Präqualifikation" erfüllt sein.

Die Zusammensetzung muss zwingend folgende Kernkompetenzen / Fachrichtungen umfassen:

- > Generalplanung / Architektur
- > Bauingenieurwesen
- > Landschaftsarchitektur
- > Gebäudetechnik (HLKSE und Fachkoordination)

Unterschiedliche Leistungen dürfen – vorbehaltlich der entsprechenden Qualifikation – innerhalb der gleichen Unternehmung erbracht werden. Eine Beteiligung in mehreren Teams ist nicht zulässig. Bewerbungen mit unzulässigen Mehrfachteilnahmen werden vom Verfahren ausgeschlossen. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme tragen die Teilnehmenden.

Es bleibt den Teams freigestellt, weitere Planer und Spezialisten für die Bearbeitung des Studienauftrages beizuziehen. Diese müssen bei der Abgabe im Bewerbungsdossier ausgewiesen werden. Mehrfachbeteiligungen dieser fakultativ beigezogenen Fachleute sind zulässig.

Aufgrund der hohen Anforderungen hinsichtlich Schwimm- und Freizeitbadbau wird den Generalplanerteams von der Auftraggeberin ein ausgewiesener Schwimm- und Freizeitbau-Fachplaner zur Verfügung gestellt. Alle Generalplanerteams können Leistungen von diesem Spezialisten unter vorgegebenen Rahmenbedingungen für eine plafonierte Anzahl Stunden beziehen. Die entsprechenden Informationen werden beim Start des Studienauftrags gemäss Terminplan zur Verfügung gestellt.

Die Bildung von Arbeits- und Anbietergemeinschaften (ARGE) sind zulässig.

## 2.8 Beurteilungs- und Expertengremium

Das Beurteilungs- und Expertengremium für die Auswertung und Beurteilung der Bewerbungsanträge sowie der Eingaben in den beiden Stufen setzt sich wie folgt zusammen:

### Sachmitglieder (stimmberechtigt)

Manfred Raemy	Oberamtmann des Sensebezirks
Daniel Bürdel	Gemeindeammann
Othmar Neuhaus	Vertreter Oberlandgemeinden Sensebezirk
Andreas Freiburghaus	Vertreter Unterlandgemeinden Sensebezirk

### Fachmitglieder (stimmberechtigt)

Adrian Kramp	Vorsitz, Dipl. Architekt ETH
Giancarla Papi	Urbanistin, Vorsteherin Bau- und Raumplanungsamt Kanton Freiburg
Rainer Gilg	Spezialist Sportanlagen, BPM Sports
Ursula Stücheli	Architektin ETH BSA SIA
David Bosshard	Landschaftsarchitekt HTL
Daniel Wenger	Bauingenieur FH SIA

### Ersatz Fach- & Sachmitglieder

Adrian Leuthard	Vertretung Gemeinde Plaffeien (Sachmitglied)
Giancarlo Perotto	Architekt ETH (Fachmitglied)

### Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

Werner Abplanalp	Bauökonom MAS AEC, Abplanalp Affolter Partner, Bern
Tbd	HLK-Ingenieur FH
Tbd	Spezialist Gebäudetechnik / Schwimmbadbau (Kapitel 2.7)
Tbd	KGV, Kantonale Gebäudeversicherung Freiburg
Tbd	Weitere

Die Expertinnen und Experten haben beratende Funktion. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, weitere / andere Expertinnen oder Experten beizuziehen.

## 2.9 Befangenheit und Ausstandsgründe

Nicht teilnahmeberechtigt sind Personen, die mit der Auftraggeberin, einem Mitglied des Beurteilungsgremium oder einem im Programm aufgeführten Experten in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis steht, nahe verwandt sind oder den Studienauftrag begleitet. Als Beurteilungsgrundlage dient die SIA Ordnung 143 (2009). Die Abklärung von allfälligen Befangenheits- und Ausstandsgründen zwischen Anbietern und Mitgliedern des Beurteilungsgremiums oder der Auftraggeberin ist Sache der Anbieter.

Eingaben mit unvollständigen Angaben sind ungültig. Unkorrekte oder nicht termingerecht eingereichte Bewerbungen haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

## 2.10 Vorbefassung

Die nachfolgenden Firmen haben in der Vorbereitung bereits Planungsleistungen erbracht. Alle ausschreibungsrelevanten Informationen und die für deren Erarbeitung zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Bestandteil der vorliegenden Ausschreibung oder werden im Rahmen der 1. Stufe allen Anbietenden zur Verfügung gestellt. Die Mitwirkung sowie der Wissensvorsprung dieser Anbieter gelten damit als den anderen Anbietern offengelegt. Es liegt somit keine unzulässige Vorbefassung vor.

<b>Firma</b>	<b>Leistung</b>
Kannewischer Ingenieurbüro AG	Machbarkeitsstudie und Standortanalyse
Jenzer+Partner AG Ingenieure und Planer	Machbarkeitsstudie und Standortstudie
Transitec Ingénieurs-Conseils SA	Verkehrsstudie

## 2.11 Termine und Fristen

### Phase 1: Präqualifikation

Freitag, 14. Juli 2023	Publikation, Bezug Ausschreibungsunterlagen auf SIMAP
Mittwoch, 26. Juli 2023	Einreichung der Fragen auf SIMAP
Mittwoch, 2. August 2023	Beantwortung der Fragen auf SIMAP
<b>Donnerstag, 31. August 2023</b>	<b>Eingabe Bewerbungen (Eingabefrist)</b>
Dienstag, 12. September 2023	Versand Zulassungsverfügung

### Phase 2: Studienauftrag

<b>Freitag, 6. Oktober 2023</b>	Versand Programm und Unterlagen Studienauftrag
Montag, 23. Oktober 2023	Einreichung der Fragen (Mail)
Freitag, 3. November 2023	Modellgrundlage abholbereit
Freitag, 3. November 2023	Beantwortung der Fragen (Mail)
<b>Donnerstag, 30. November 2023</b>	<b>Abgabe der Unterlagen Zwischenbesprechung</b>
<b>Mittwoch, 13. Dezember 2023</b>	<b>Zwischenpräsentation / Zwischenbesprechung*</b>
Dienstag, 19. Dezember 2023	Versand Empfehlungen des Beurteilungsgremiums
<b>Montag, 12. Februar 2024</b>	<b>Abgabe Projektdossiers</b>
<b>Mittwoch, 28. Februar 2024</b>	<b>Schlusspräsentation / -Beurteilung</b>
Donnerstag, 29. Februar 2024	Reservetermin Projektbeurteilung
Montag, 4. März 2024	Versand Zulassungsentscheid

### Phase 3: Eventuelle Bereinigungsphase (indikativ)

Anfang März 2024	Versand Programm und Unterlagen Bereinigungsphase
Anfang Mai 2024	Abgabe Projektdossiers
Mitte Mai 2024	Schlusspräsentation / -Beurteilung
Ende Mai 2024	Versand Zulassungsentscheid

\* Die Vorstellungsgespräche (Dialoge) finden an einem Tag statt. Jedes Team hat voraussichtlich 20 Minuten Zeit für eine Präsentation, gefolgt von einer Diskussion von etwa 30 Minuten. Der Ort des Vorsprechens und die Reihenfolge werden rechtzeitig bekannt gegeben.

## 2.12 Sprache

Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt.

## 2.13 Lösungsvarianten

Bei der Schlussabgabe sind keine Lösungsvarianten zugelassen. Bei der Zwischenbesprechung ist die Diskussion von Varianten möglich.

## 2.14 Urheberrecht und Veröffentlichung

Das Urheberrecht bleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen und das Modell gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Die Projektvorschläge werden nach Abschluss des Verfahrens publiziert. Sowohl die Auftraggeberin als auch die Projektverfassenden besitzen das Recht zur Veröffentlichung der Ergebnisse.

## 2.15 Vertraulichkeit

Die Anbietenden sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden. Eine Veröffentlichung, kommerzielle Verwertung und Weitergabe an Dritte in irgendeiner Form ist ohne Zustimmung der Auftraggeberin nicht zulässig.

Die Auftraggeberin sowie deren Mitarbeitende und Beauftragte verpflichten sich genauso, über alle Anbieterinternen und -externen Informationen und Tatsachen, die ihnen zur Kenntnis gelangen (sowohl während der Dauer des vorliegenden Verfahrens als auch generell während einer allfälligen Zusammenarbeit), Stillschweigen zu bewahren.

## 2.16 Rechtsmittel

Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen im Kanton Freiburg.

In Streitfällen wird Art. 28 der SIA-Norm 143, 2009 subsidiär zum regionalen Recht angewandt.

Gegen das Programm kann innerhalb von 20 Tagen seit Publikation beim Oberamt des Sensebezirks OSEN (Kirchweg 1, 1712 Tafers), Einsprache erhoben werden. Eine allfällige Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten. Der angefochtene Entscheid und greifbare Beweismittel sind beizulegen.

### 3 Phase Präqualifikation

Die Auftraggeberin behält sich vor, für die Phase des Studienauftrags Programmpräzisierungen vorzunehmen.

#### 3.1 Publikation

Die Ausschreibung wird am obengenannten Termin auf SIMAP öffentlich ausgeschrieben. Nachstehende Unterlagen können ab diesem Zeitpunkt auf SIMAP heruntergeladen werden und sind Bestandteil der Ausschreibung. Eine Anmeldung ist nicht nötig. Die Ausschreibungsunterlagen werden unentgeltlich abgegeben (elektronische Version via SIMAP):

Dokumentnummer	Bezeichnung
D1	Programm für Phase Präqualifikation
D2	Bewerbungsdossier inkl. Formulare

#### 3.2 Begehung

Für die Phase Präqualifikation findet keine Begehung statt.

#### 3.3 Fragenstellung

Die Anbieter können bis zum Termin gemäss Terminplan schriftlich Fragen zur Ausschreibung und den abgegebenen Unterlagen auf SIMAP stellen. Jede Frage ist mit dem entsprechenden Programmpunkt zu versehen. Die eingegangenen Fragen werden anschliessend auf simap.ch als verbindliche Ergänzung zur Ausschreibung beantwortet.

#### 3.4 Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen sind mit dem Vermerk « Neubau Sensler Sport- und Freizeitbad – Studienauftrag SFB Plaffeien – nicht öffnen» per Post mit Datierung einer offiziellen Poststelle an folgende Adresse zu senden oder spätestens bis am

**31. August 2023, um 11.30 Uhr**

an folgender Adresse

Vistonia AG  
Route de la Fonderie 2  
1700 Fribourg

abzugeben. Die Teilnehmenden müssen diese Frist unbedingt einhalten. Zu spät eingegangene Dossiers (nach obengenanntem Abgabetermin) werden vom Verfahren ausgeschlossen.

### 3.5 Einzureichende Unterlagen

Dokument und Bemerkung	Format und Anzahl				
Antrag auf Teilnahme und Selbstdeklaration (inkl. Nachweise) ausfüllen, ausdrucken und rechtsgültig unterzeichnen für jedes Teammitglied und mit Beilagen ergänzen	Formulare D2 (A4) 1-fach				
Kopie Lebensläufe, Diplome, REG A / B, etc.	Beilagen zu Formulare D2 (A4) 1-fach				
<p><b>Plakate Referenzen Generalplaner-Team (GP-Team):</b>  <b>Zwei Referenzprojekte des Architekten / Generalplaners*:</b>                      Kompetenzen in Planung und Realisierung von ähnlichen Sport- und Freizeitbauten oder von Anlagen vergleichbarer Komplexität. Eine Referenz muss in Betrieb genommen worden sein.</p> <p><b>Ein Referenzprojekt Bauingenieurwesen*</b>  <b>Ein Referenzprojekt Landschaftsarchitektur*</b>  <b>Ein Referenzprojekt HLKSE (Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Elektro)*:</b></p> <p>Werden für die verschiedenen Gewerke mehrere Firmen beigezogen, ist pro Firma je ein Projekt darzustellen. Das Preisgericht wird daraus eine Durchschnittsnote ermitteln.</p> <p><b>Projektorganisation und Schlüsselpersonen:</b>                      Kurzportrait aller beteiligten Planerfirmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Firmen- und Organisationsstruktur aller Planerfirmen</li> <li>- Aufführen der Anzahl Mitarbeitenden mit den entsprechenden Funktionen</li> <li>- Vorgesehene Projektorganisation (Organigramm) für die gestellte Aufgabe (inkl. Qualifikation und Erfahrung der Schlüsselpersonen, Ersatzpersonen, Entscheidungs- und Vertragswege)</li> </ul> <p><b>Motivation und Vorgehensweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Motivation und Vorgehensweise, um die Ziele des Projekts auf strukturierte Weise zu erreichen (kurz &amp; prägnant)</li> </ul>	<p>Plakate Hochformat (A3, einseitig) 2-fach</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">                     «Team-Name»   <b>Referenzen GP-Team*</b>  <i>(A3 Hochformat)</i> </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">                     «SFB Plaffeien»   <b>Referenzen GP-Team*</b>  <i>(A3 Hochformat)</i> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> <b>Projektorganisation und Schlüsselperson(en)</b>  <i>(A3 Hochformat)</i> </td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> <b>Motivation und Vorgehensweise</b>  <i>(A3 Hochformat)</i> </td> </tr> </table> <p>Referenzobjekte mit zwingend folgenden Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auftraggeber und Planungsteam</li> <li>- Projektart (Wettbewerb inkl. Rang, Studienauftrag, Direktauftrag?)</li> <li>- Konzeptidee und Projektbeschrieb</li> <li>- Relevanz zur vorliegenden Aufgabe</li> <li>- Rolle und Auftragsumfang im Projekt</li> <li>- Projektbesonderheiten</li> <li>- Planungs- und Bauzeit</li> <li>- Ungefähre Anlagekosten BKP 1–9 oder Kostenanteil bei Fachplanern und Landschaftsarchitekten</li> </ul>	«Team-Name»  <b>Referenzen GP-Team*</b> <i>(A3 Hochformat)</i>	«SFB Plaffeien»  <b>Referenzen GP-Team*</b> <i>(A3 Hochformat)</i>	<b>Projektorganisation und Schlüsselperson(en)</b> <i>(A3 Hochformat)</i>	<b>Motivation und Vorgehensweise</b> <i>(A3 Hochformat)</i>
«Team-Name»  <b>Referenzen GP-Team*</b> <i>(A3 Hochformat)</i>	«SFB Plaffeien»  <b>Referenzen GP-Team*</b> <i>(A3 Hochformat)</i>				
<b>Projektorganisation und Schlüsselperson(en)</b> <i>(A3 Hochformat)</i>	<b>Motivation und Vorgehensweise</b> <i>(A3 Hochformat)</i>				
Sämtliche Unterlagen sind zusätzlich auf einem geeigneten Datenträger abzugeben.	PDF-Format, USB-Stick				

Die Dokumentation soll möglichst aussagekräftig mit Texten, Plänen und Bildern erfolgen. Die Darstellung ist frei. Eine Verwendung des gleichen Projekts für verschiedene Gewerke ist möglich, die Dokumentation ist aber spartenspezifisch abzufassen.

### 3.6 Eignungs- und Bewertungskriterien

Die nachfolgenden Eignungskriterien müssen von den Anbietern zwingend erfüllt werden.

Eignungskriterium	Beschreibung
Selbstdeklaration	Zulassungsbedingungen gemäss Formular D2 inkl. Nachweise (Diplom, etc.)
Wohn- oder Geschäftssitz	Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens
Teamkonstellation	Korrektheit und Vollständigkeit der Teamzusammensetzung
Referenzen	Mindestens ein Referenzprojekt der Fachbereiche Generalplanung/Architektur, Bauingenieurwesen und HLKSE müssen Kompetenzen in Planung und Realisierung von ähnlichen Sport- und Freizeitbauten oder von Anlagen vergleichbarer Komplexität aufweisen. Mindestens ein Objekt des Generalplaners/Architekten muss in Betrieb genommen worden sein.
Fristen und Vollständigkeit	Fristgerechte und vollständige Einreichung der Unterlagen (inkl. rechtsgültige Unterschriften)

Die Vorprüfung aller Bewerbungen hinsichtlich Vollständigkeit und Einhaltung der Ausschreibungsbestimmungen, erfolgt durch die Verfahrensbeleiterin. Die Bewerbenden ermächtigen die Auftraggeberin, die Angaben in den Unterlagen für die Bewerbung im Bedarfsfall bei den angegebenen Referenzpersonen zu überprüfen. Die Nichteinhaltung dieser Kriterien führt zum Ausschluss vom Verfahren.

Das Beurteilungsgremium bewertet die Eignung der Teilnehmenden gemäss den nachfolgenden gewichteten Eignungskriterien.

Bewertungskriterium	Gewichtung
Generalplanung/Architektur und Projektreferenzen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Architektonische / Städtebauliche / Programmatische Qualität</li> <li>- Vergleichbarkeit hinsichtlich Komplexität / Umfang / Nutzung / Bautypologie / Nachhaltigkeit</li> </ul>	30 %
Bauingenieurwesen und Projektreferenz <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergleichbarkeit hinsichtlich Komplexität, Umfang, Nutzung, Tragweiten</li> </ul>	10 %
Gebäudetechnikplanung HLKSE und Projektreferenz(en) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergleichbarkeit hinsichtlich Komplexität, Umfang, Nutzung</li> </ul>	10 %
Landschaftsarchitektur und Projektreferenz <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freiraumplanerische Qualität</li> <li>- Vergleichbarkeit hinsichtlich Komplexität, Nutzung und Gestaltung</li> </ul>	20 %
Motivation und Vorgehensweise <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung</li> <li>- Zielerfüllungsgrad und Innovationspotential</li> </ul>	10 %
Projektorganisation, Qualifikation und Erfahrung Schlüsselpersonen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckmässigkeit Teamstruktur /-organisation</li> </ul>	20%

### 3.7 Bewertung

Die Bewerbungen werden anhand der nachfolgenden Eignungskriterien durch das Beurteilungs-gremium beurteilt. Jedes Kriterium wird mit Hilfe einer Notenskala bewertet. Die Summe der gewichteten Noten ergibt die Wertung. Es wird die nachfolgende Notenskala verwendet:

Bewertung der Angaben	Erfüllungsgrad der Kriterien	Notenskala
ausgezeichnet, innovativ, umfassend, präzise	Sehr interessant	5
gute Umschreibung, generiert Mehrwert	Gut und vorteilhaft	4
Durchschnittlich entspricht den Anforderungen	genügend	3
entspricht nicht ganz den Anforderungen der Submission	Teilweise genügend	2
kein ausreichender Zusammenhang/Bezug zur Submission	Ungenügend	1
keine Angaben, Angaben ohne Projektbezug	Nicht beurteilbar	0

Die Bewertung erfolgt aufgrund der eingereichten Unterlagen. Die Gesamtnote beträgt max. 5 Punkte und ist zusammengesetzt aus der prozentualen Gewichtung der Kriterien / Unterkriterien.

### 3.8 Präqualifikationsentscheid

Verfügt wird nach Bereinigung des Teilnehmerfelds. Die Verfügung zum Entscheid der Präqualifikation wird dem federführenden Teammitglied gemäss dem obengenanntem Terminplan schriftlich zugestellt. Die Bewerbungen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über und werden nach Abschluss des Verfahrens vernichtet.

## 4 Phase Studienauftrag (provisorisch)

Die Phase Studienauftrag ist provisorisch. Die definitive Variante folgt. Die Auftraggeberin behält sich vor, während des Studienauftrags unwesentliche Programmänderungen vorzunehmen.

### 4.1 Versand des Programms und der Unterlagen

Den Teams werden gemäss Terminplan folgende Unterlagen und Beilagen per Download-Link zu Verfügung gestellt. Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen.

Dokumentnummer	Bezeichnung
D1	Programm für Phase Studienauftrag
D2	Grundlagen
D3	Formulare
D4	Beilagen

### 4.2 Begehung

Es findet keine organisierte Begehung statt. Eine Begehung kann jederzeit individuell erfolgen.

### 4.3 Fragestellung

Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung sind bis zum Datum gemäss Terminplan unter dem Betreff «Studienauftrag SFB Plaffeien» per E-Mail an die Verfahrensbegleitung (win.bertholet@vistoniam.ch) zu richten. Jede Frage ist mit dem entsprechenden Programmpunkt zu versehen.

Sämtliche Fragen und Antworten werden den Teams gemäss Terminplan als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

### 4.4 Zwischengespräch

Zur inhaltlichen Vorbereitung der Zwischenbesprechung werden die Unterlagen im Rahmen eines Vorversands dem Beurteilungsgremium abgegeben. Aus diesem Grund sind die Unterlagen vom Team bis zum im Terminplan genannten Datum per E-Mail der Verfahrensbegleitung (win.bertholet@vistoniam.ch) zuzustellen.

Die Zwischenbesprechung mit Präsentation wird mit den Teams einzeln durchgeführt (Detailprogramm folgt). Der Kern der Aufgabe bis zur Zwischenbesprechung besteht darin, auf Basis der bestehenden Parameter und Rahmenbedingungen für architektonische Setzung, Freiraum, Nutzungsprogramm und Verkehr ein Konzept zu entwickeln und skizzenhaft darzustellen.

Nicht fristgerecht oder unvollständig eingereichte Projektdossiers führen zum Ausschluss vom Verfahren. Die nachfolgende Zusammenstellung der einzureichenden Unterlagen entspricht dem Wissen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Ausschreibung. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, Präzisierungen vorzunehmen.

Dokument	Inhalt
2x A0-Plakat (gerollt), mit Powerpoint (max. 15 Folien)  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">                         «GP-Team»                           1189 x 841 mm                     </div>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">                         1189 x 841 mm                     </div>	Konzepte und Projektideen in angemessener und lesbarer Form darstellen, möglichst mit folgenden Elementen <b>Plan 1 :500</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Situationsplan</li> <li>- Verbindungen und Synergien mit dem Kontext</li> <li>- Aussenraumgestaltung, Parkierung, Zu- und Wegfahrt</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Plan 1 :500 / 1:200</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundrisse, Nutzung der Geschosse und Räume</li> <li>- Fassaden und Schnitte</li> <li>- Verkehrs-, Mobilitäts-, Logistik und Fluktuationkonzept</li> </ul> </li> <li>• <b>Weitere</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzeptidee und Vorgehen (form frei)</li> </ul> </li> </ul>
Arbeitsmodell mit Volumenstudie	
Sämtliche Unterlagen sind zusätzlich auf einem geeigneten Datenträger im PDF-Format abzugeben.	

Die Diskussion anlässlich der Zwischenbesprechung soll es dem Beurteilungsgremium ermöglichen, die Potentiale und Risiken der verschiedenen Gesamtkonzepte einzuschätzen und allfällige Implikationen auf das Projekt beurteilen zu können. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse, die allgemeine Gültigkeit haben, werden allen Teams zugestellt. Weiter wird jedem Team eine individuelle Empfehlung zur Weiterbearbeitung des eigenen Gesamtkonzeptes zugestellt. Folgende Themenbereiche werden im Zwischengespräch besprochen:

- Einhaltung des Programms und Pflichtenhefts
- Städtebauliche Setzung, Architektur, Nutzung & Funktionalität
- Verkehr und Mobilität
- Wirtschaftlichkeit & Umwelt

#### 4.5 Schlusspräsentation

Die Schlusspräsentationen / -besprechungen mit dem ganzen Beurteilungsgremium werden für die Teams einzeln durchgeführt (Detailprogramm folgt). Die Schlusspräsentation sowie die anschliessende Diskussion sollen es dem Beurteilungsgremium ermöglichen, die Gesamtkonzepte der einzelnen Teams umfassend zu beurteilen und einen Entscheid zum weiteren Vorgehen und den erfolgversprechendsten Gesamtkonzepten zu fällen.

Pro Team stehen je 1 Stunde für die Präsentation (20 min) und Diskussion der Arbeiten (30 min mit dem Team) zur Verfügung. Die Art der Präsentation ist frei. Es steht ein Projektor (Beamer) zur Verfügung.

Dokument	Inhalt						
4x A0-Plakat (gerollt), Powerpoint <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">« GP-Team »</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1189 x 841 mm</td> <td style="text-align: center;">1189 x 841 mm</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1189 x 841 mm</td> <td style="text-align: center;">1189 x 841 mm</td> </tr> </table>	« GP-Team »		1189 x 841 mm	1189 x 841 mm	1189 x 841 mm	1189 x 841 mm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Plan 1 :500</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Situationsplan</li> <li>- Verbindungen und Synergien mit dem Kontext</li> <li>- Aussenraumgestaltung, Parkierung, Zu- und Wegfahrt</li> </ul> </li> <li>• <b>Plan 1:200 (nicht genordet)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erdgeschoss mit Umgebung des Grundstückes</li> <li>- Grundrisse, Nutzung der Geschosse und Räume, Fassaden und Schnitte</li> <li>- Verkehrs-, Mobilitäts-, Logistik und Fluktuationskonzept</li> </ul> </li> <li>• <b>Weitere</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzeptidee und Vorgehen</li> <li>- Konzepte</li> <li>- Texte und Schemas</li> <li>- Grundriss- und Schnittschemata (GF und GV)</li> <li>- Visualisierung(en)</li> </ul> </li> </ul>
« GP-Team »							
1189 x 841 mm	1189 x 841 mm						
1189 x 841 mm	1189 x 841 mm						
A4 Dokument als PDF & Excel (Formular D3)	Quantitative Kosten- und Flächennachweise <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen- und Volumennachweis SIA 416</li> <li>- Kostenkalkulation BKP 1-9, 2-stellig (+/- 20%)</li> </ul> Honorarofferte <ul style="list-style-type: none"> <li>- Generalplaner-Honorarofferte sowie detaillierte Aufstellung der Honorare nach Fachplaner</li> </ul>						
Modell							

Sämtliche Unterlagen sind zusätzlich auf einem geeigneten Datenträger im PDF-Format abzugeben.

#### 4.6 Fristen

Die Projektdossiers für das Zwischengespräch sind mit dem Vermerk «Neubau Sensler Sport- und Freizeitbad – Studienauftrag SFB Plaffeien – nicht öffnen» per Post mit Datierung einer offiziellen Poststelle an folgende Adresse zu senden oder spätestens bis am

**30. November 2023, um 11.30 Uhr**

an folgender Adresse abzugeben

Vistonia AG  
Route de la Fonderie 2

1700 Fribourg

Die Projektdossiers für das Schlussgespräch (Schlussabgabe) sind mit dem Vermerk «Neubau Sensler Sport- und Freizeitbad – Studienauftrag SFB Plaffeien – nicht öffnen» per Post mit Datierung einer offiziellen Poststelle an folgende Adresse zu senden oder spätestens bis am

**12. Februar 2024, um 11.30 Uhr**

an folgender Adresse abzugeben

Vistonia AG  
Route de la Fonderie 2  
1700 Fribourg

abzugeben. Die Teilnehmenden müssen diese Frist unbedingt einhalten. Zu spät eingegangene Dossiers werden vom Verfahren ausgeschlossen.

#### **4.7 Vorprüfung**

Die Vorprüfung umfasst die formellen Rahmenbedingungen (fristgerechte Einreichung, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Einhaltung der inhaltlichen Randbedingungen usw.) und wird von den beteiligten Expertinnen und Experten und der Verfahrensbegleitung durchgeführt. Verstösse gemäss Artikel der Ordnung SIA 143 können zu einem Ausschluss führen. Die Feststellungen der Vorprüfung werden dem Beurteilungsgremium, welches abschliessend darüber befindet, anlässlich der Beurteilung bekannt gegeben.

#### **4.8 Modellgrundlage**

Die Modellgrundlage für die Zwischen- und Schlussgespräche kann bei der Gemeindeverwaltung abgeholt werden.

#### **4.9 Beurteilungskriterien**

Die Beurteilungskriterien legen aus einer Gesamtsicht heraus Qualitäten und Defizite der Gesamtkonzepte offen. Das Beurteilungsgremium wird im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vornehmen. Die Reihenfolge enthält keine Wertung:

##### Einhaltung des Programms und des Pflichtenhefts

##### Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualitäten

- Identität im Ort / in der Region, Setzung
- Landschaftsräumliche und bauliche Einbindung
- Architektonische Gestaltung

##### Nutzung und Funktionalität

- Innovationsgrad und Zielerreichungsgrad
- Nutzungsdurchmischung und -allokation
- Betriebliche Funktionalität, Nutzungsqualität und Flexibilität
- Funktionalität der Erschliessung für den motorisierten-, den Velo- und Fuss-Verkehr

##### Wirtschaftlichkeit

- Markttauglichkeit und Adaptionfähigkeit
- Wettbewerbsfähigkeit
- Investitions-, Betriebs- und Lebenszykluskosten

##### Umwelt

- Innovationsgrad und Zielerreichung Nachhaltigkeit, Lowtech und CO2-Neutralität / Klimaadaptation
- Tiefer Energiebedarf und hohe Ressourceneffizienz in Erstellung und Betrieb
- Einfachheit und Trennbarkeit der Systeme sowie Langlebigkeit der Bausubstanz

#### **4.10 Entscheidung des Beurteilungsgremiums**

Am Ende des Verfahrens wird das Beurteilungsgremium seine Entscheidung und/oder Empfehlungen für die Fortsetzung des Projekts festlegen und der Bauherrschaft kommunizieren.

#### **4.11 Benachrichtigung**

Alle Teams werden schriftlich informiert.

## 5 Rahmenbedingungen

Befindet sich in Bearbeitung und wird mit dem Programm Phase Studienauftrag abgegeben. Die definitive Variante folgt. Die Auftraggeberin behält sich vor, während des Studienauftrags unwesentliche Änderungen vorzunehmen.

### 5.1 Baurechtliche Vorgaben

Im Rahmen des Ein- und Umzonungsverfahrens hat die Gemeinde Plaffeien in Absprache mit dem Bau- und Raumplanungsamt für den Perimeter eine Zone mit Mischnutzung, welche die vorgesehenen Nutzungen auf den entsprechenden Grundstücken ermöglicht, festgelegt. Das Ein- und Umzonungsdossier, wurde von den kantonalen Behörden vorgeprüft. Das abschliessende Bewilligungsverfahren läuft parallel zum Studienauftrag.

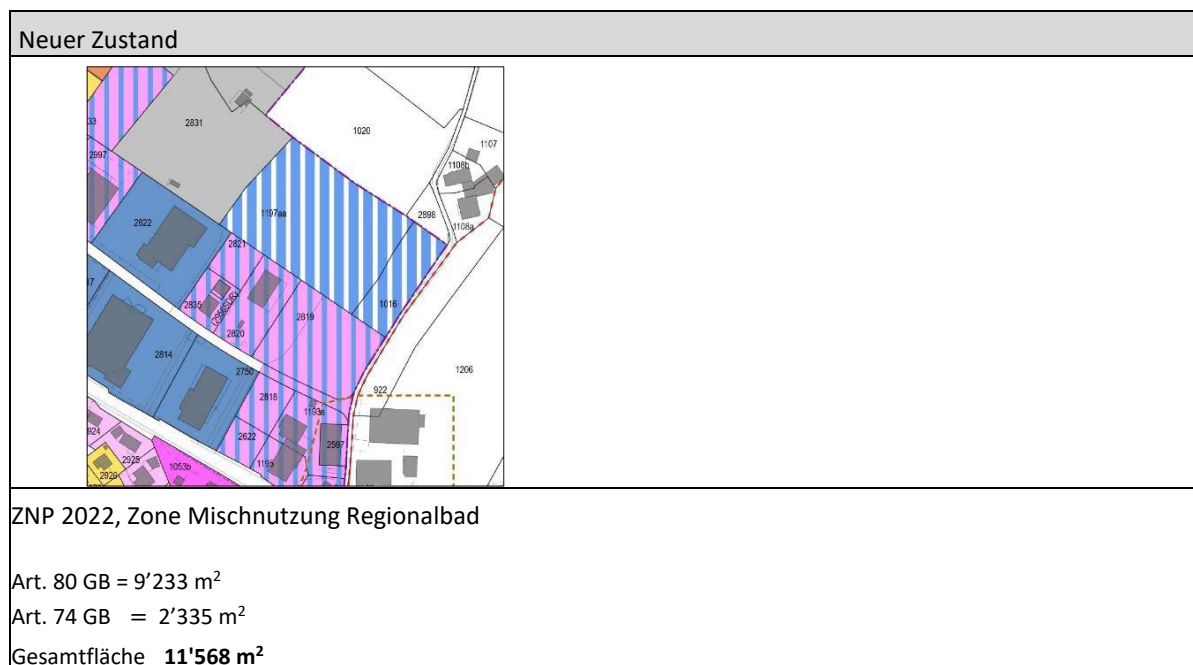
Auf den Grundstücken des Planungsperimeters wurde bis im Jahr 2019 auf einer Teilfläche (Art. 80 GB) Kies abgebaut (ehemals Kiesabbauzone). Die betroffenen Grundstücke Art. 74 und 80 GB grenzen südlich an die bestehende Arbeitszone. Westlich grenzt Art. 80 GB an die Pferdesportanlage (Zone von allgemeinem Interesse). Nördlich und östlich grenzen die Grundstücke an die Landwirtschaftszone, wobei am östlichen Rand die Erschliessungsstrasse Müli/Fuhra/Füllmattli verläuft. Der Planungsperimeter grenzt somit an zwei Seiten an die bestehende Bauzone und stellt daher eine sinnvolle Erweiterung der Bauzone dar.

Die Grundstücke befinden sich im Perimeter mit Anschlusspflicht an das bestehende Fernwärmenetz. Zudem grenzt das östliche Grundstück Nr. 74 in einem Archäologischen Perimeter.

Die architektonischen Gestaltungsvorschriften gemäss GBR Art. 53 ff müssen eingehalten werden. Abweichungen müssen begründet werden.

Generell müssen die geltenden Vorschriften und Rahmenbedingungen sowie Messweisen der aktuellen Gesetzgebung und die einschlägigen Normen respektiert werden. Es wird empfohlen, das Bauhandbuch des Staats Freiburg beizuziehen (<https://www.fr.ch/de/raum-planung-und-bau/baubewilligung-und-bewilligungen/bauhandbuch>). Insbesondere werden darin die Vorgaben hinsichtlich Terrainveränderungen, Grenzabständen, Mess- und Kalkulationsgrundlagen detailliert aufgezeigt.

#### Zonenplan



Die Zonenbestimmungen richten sich nach denjenigen der Mischzonen der Gemeinde (siehe dazu Art. 15 GBR). Anstelle der für Arbeitszonen üblichen Baumassenziffer wird eine Geschossflächenziffer festgelegt, da sonst die prozentuale Aufteilung zwischen der Nutzung im allgemeinen Interesse und der gewerblichen Nutzung nicht möglich wäre. Auf eine Überbauungsziffer wird zu Gunsten einer Grünflächenziffer verzichtet. Diese stellt eine ausreichende Freiraumversorgung für die Nutzenden der Anlage sicher.

#### Artikel 10xy Zone Mischnutzung Regionalbad:

##### 1. Zonencharakter

- Die Zone Mischnutzung ist für den Bau eines Regionalbades und angegliederte Nutzungen bestimmt. Mögliche Synergien sind durch ein gesamtheitliches Planungskonzept auszuschöpfen. Die Zone entspricht nicht einer Mischzone gemäss Art. 52 RPBG.
- Erlaubt sind neben dem Regionalbad und den damit verbundenen Bauten und Anlagen, öffentliche und private Nutzungen in den Bereichen Tourismus, mässig störende Gewerbebetriebe, Detailhandel, Verwaltung und Dienstleistungen. Die private Wohnnutzung ist nicht erlaubt.

##### 2. Zonenbestimmungen

Baumassenziffer	max.	6.50	m3/m2
Grünflächenziffer	min.	0.20	
Gesamthöhe (h)	max.	14.00	m
Grenzabstand (A) <sup>7</sup>	min.	4.00	m
Erhöhter Abstand (A')		gemäss Art. 83 RPBR	
Bauweise		offen	
Lärmempfindlichkeitsstufe		III	

##### 3. Besondere Bestimmungen

- Die gewerblichen Mantelnutzungen des Schwimmbads, die keinen direkten Zusammenhang mit dem Schwimmbad haben und den Charakter einer Arbeitszone haben, ist auf maximal 50% der GFZ beschränkt.
- 70 % der Parkplätze sind unterirdisch und/oder teilweise unterirdisch und/oder integriert im Volumen der Hauptgebäude zu realisieren.
- Für Einkaufszentren gilt die Regelung für Parkplätze gemäss Art. 62 Absatz 3 RPBR. Als Einkaufs-zentren gelten in der Gemeinde Plaffeien Gebäude und Betriebe ab 300 m2 Verkaufsfläche.
- Die architektonische Qualität ist mit einem Varianzverfahren gemäss SIA 142 oder 143 sicherzustellen.

#### Planungsverfahren

Aktuell liegt eine Machbarkeitsstudie vor, welche als Basis gilt. Für die definitive Gestaltung und Nutzung wird ein Studienauftrag durchgeführt.

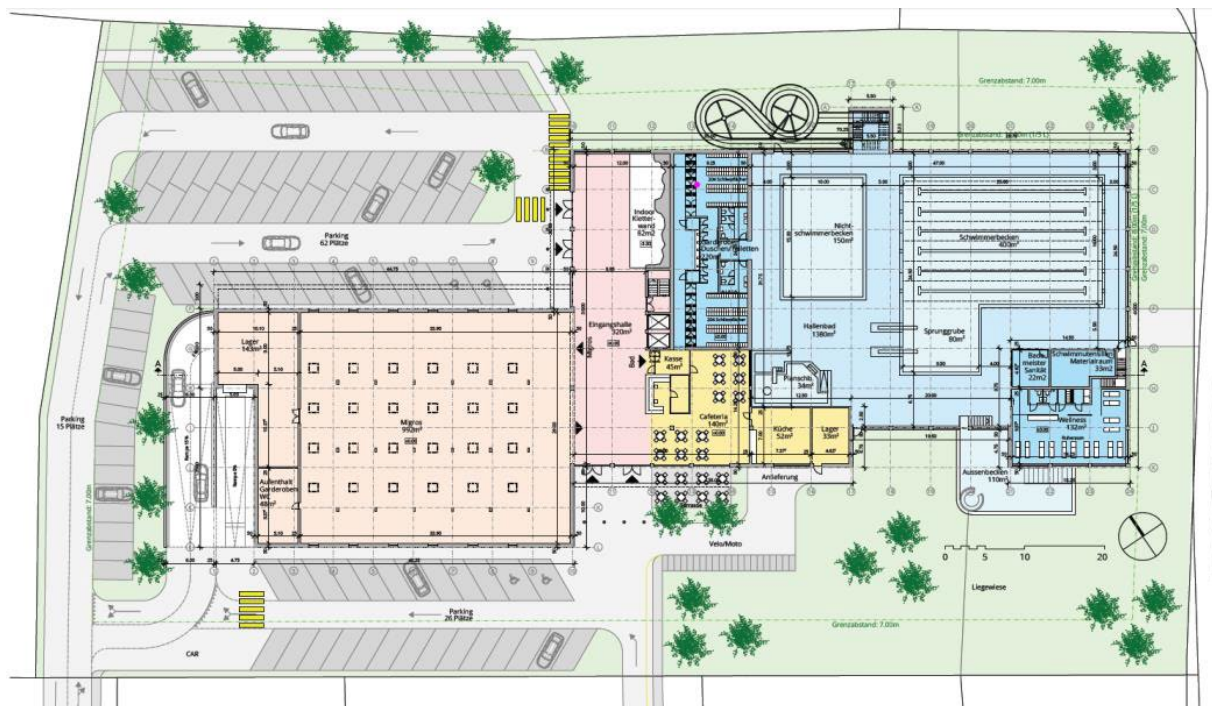


Abbildung 7: Machbarkeitsstudie – Situation

## 5.2 Erschliessung

Die ÖV-Erschliessungsgütequalität der Zone mit Mischnutzung entspricht der Klasse C, da sie weniger als 500 m vom Umsteigeknoten Dorf (EGK B) entfernt ist. Vor Kurzem (im Jahr 2022) wurde im Weiteren auf der Höhe «Oberi Matta» eine neue Bushaltestelle gebaut (EGK D).

Der Planungsperimeter verfügt über gute Langsamverkehrsverbindungen zum Ortszentrum und zu bedeutenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen. Der Neubau des Trottoirs entlang der Sammelstrasse Oberi Matta und Sellenweg ist im Jahr 2023 geplant. Die Genehmigung der betreffenden Projektpläne durch das Tiefbauamt (TBA) erfolgte am 23. Mai 2022. Die Gemeindeversammlung hat die erforderlichen Kredite bereits beschlossen.

Die Zone mit Mischnutzung schliesst fast unmittelbar an die leistungsfähige Sammelstrasse «Oberi Matta» an. Die Erschliessungstrasse zum Bauvorhaben ist normgerecht realisierbar (horizontale und vertikale Strassengeometrie).

## 5.3 Parkierung

Der Bedarf der notwendigen Parkfelder für Motorfahrzeuge für Handel, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wird gemäss den entsprechenden VSS-Normen SN 640 281 und SN 640 065 festgelegt.

## 5.4 Energie

Das Projekt ist so zu entwickeln, dass ein möglichst geringer Gesamtenergiebedarf mit einem minimalen Anteil an Primärenergie entsteht. Für die Projektvorschläge ist ein ganzheitliches, der Situation angepasstes Energie-, Gebäudetechnik- und Gebäudehüllenkonzept zu entwickeln, welches die gängigen behördlichen Anforderungen erfüllt.

Die Grundstücke liegen im Perimeter der Anschlusspflicht ans Fernwärmenetz gemäss Art. 3 und 9 EnG. Das Fernwärmenetz existiert im Dorf Plaffeien und wird laufend ausgebaut. Die Anschlusspflicht gilt für Neubauten und beim Ersatz (Systemwechsel oder Sanierung am Ende der Lebensdauer) bestehender Heizanlagen.

## 5.5 Gesetzliche Grundlagen

Die vorliegende Prozedur beruht auf den Bundesvorgaben und subsidiär unter anderem auf folgenden Grundlagen:

Kantonale und Kommunale Vorgaben:

- Kantonales Baugesetz: Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG)
- Kantonale Bauverordnung: Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR)
- Kommunalen Zonennutzungsplan und Gemeindebaureglement
- Kommunale Detailbebauungspläne
- Die Schweizerischen VKF-Brandschutzvorschriften

Technische Normen:

- VSS-Normen: Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute
- Aktuelle SIA-Normen
- Lärmschutz-Verordnung (LSV)

Weitere Hilfsmittel:

- Bauhandbuch des Staats Freiburg

## 5.6 Weitere Anforderungen

Alle anderen Anforderungen in Bezug auf Barrierefreiheit, Brandschutz, Lärmschutz, Sicherheit und Hygiene müssen bei der Planung berücksichtigt werden.

## 6 Nutzungs- und Betriebskonzept

Befindet sich in Bearbeitung und wird mit dem Programm Phase Studienauftrag abgegeben.

## 7 Raumprogramm und Flächenangaben

Befindet sich in Bearbeitung und wird mit dem Programm Phase Studienauftrag abgegeben.

## 8 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde von der Auftraggeberin und dem Beurteilungsgremium am 3 Juli 2023 genehmigt.

Manfred Raemy

Daniel Bürdel

Rainer Gilg

Giancarla Papi

Othmar Neuhaus

Andreas Freiburghaus

Adrian Kramp

Ursula Stücheli

David Bosshard

Daniel Wenger

Adrian Leuthard

Giancarlo Perotto

## 9 Programmbegutachtung durch den SIA

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009 (Genehmigung vom 3 Juli 2023).