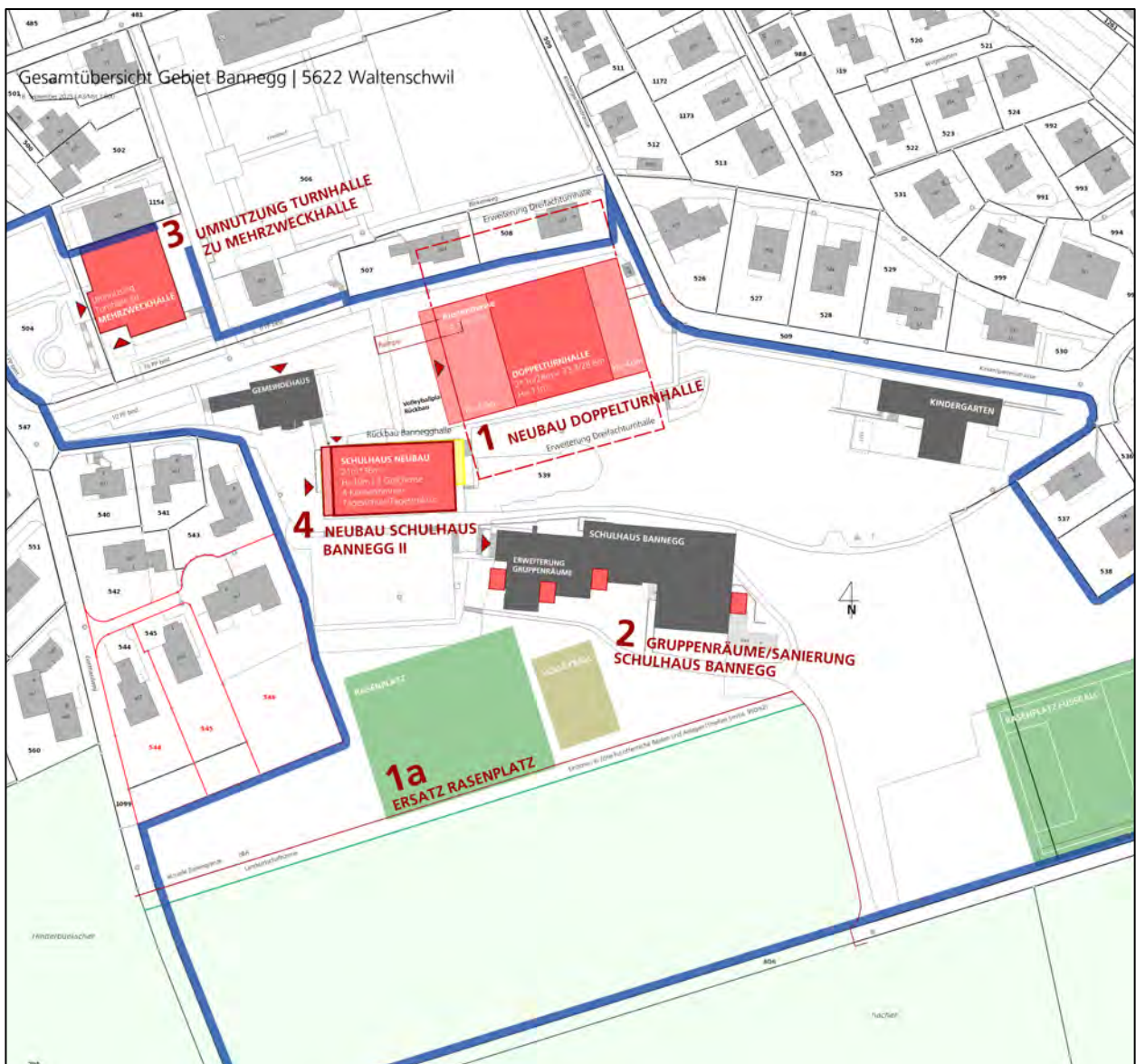


Programm für Gesamtleistungsangebot (Totalunternehmer)

Neubau Doppelturnhalle Bannegg, 5622 Waltenschwil



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemein/Formelles	3
1.1.	Ausschreibung	3
1.2.	Ausschreibende Stelle	3
1.3.	Projektname	3
1.4.	Gegenstand und Umfang des Auftrages/Auftragsbezeichnung	3
1.5.	Auftragsart	3
1.6.	Verfahrensart	3
1.7.	Präqualifikation	4
1.8.	Eignungskriterien	4
1.9.	Unterlageneingabe für die 1.Stufe Teilnahmeantrag (geforderte Nachweise)	4
1.10.	Zuschlagskriterien Gesamtleisterwettbewerb	5
1.11.	Unterlagenabgabe	5
1.12.	Teilnahmeantrag/Unterlagenbezug	6
1.13.	Unterlageneingabe 2. Stufe Gesamtleisterwettbewerb	6
1.14.	Anschrift und Frist für das Einreichen der Unterlagen	7
1.15.	Eingabetermine	7
1.16.	Kosten für den Bezug der Unterlagen	7
1.17.	Entschädigung	7
1.18.	Zeitpunkt der Leistungserbringung	8
1.19.	Gültigkeit des Angebotes	8
1.20.	Ecktermine	8
1.21.	Generelle Teilnahmebedingungen	8
1.22.	Fragestellung	8
1.23.	Beurteilungsgremium	9
2.	Ausgangslage	10
3.	Schlussbestimmungen	14
3.1	Rechtsmittelbelehrung	14
3.2	Genehmigung	14

1. Allgemein/Formelles

1.1. Ausschreibung

Publikation auf SIMAP ab 3. November 2025

1.2. Ausschreibende Stelle

Einwohnergemeinde Waltenschwil

vertreten durch den Gemeinderat

Banneggweg 1

5622 Waltenschwil

Kontaktperson: Frank Koch, Gemeindeschreiber

Tel. 056 619 18 20 | Fax. 056 619 18 21

Mail: gemeindekanzlei@waltenschwil.ch

1.3. Projektname

Doppeltturnhalle Bannegg, 5622 Waltenschwil

1.4. Gegenstand und Umfang des Auftrages/Auftragsbezeichnung

Gesucht wird Gesamtleister/Totalunternehmer für den Neubau einer Doppeltturnhalle.

1.5. Auftragsart

Gesamtleister im Sinne eines Totalunternehmers für die schlüsselfertige Erstellung der Doppeltturnhalle Bannegg mit definierten Grundlagen für Qualität, Termin und Kosten.

Abschluss des Werkvertrages vorbehältlich der Zustimmung des Baukredites an der Wintergemeindeversammlung vom 25. November 2026.

1.6. Verfahrensart

Selektives Verfahren mit einer Präqualifikation für den Teilnahmeantrag (1. Stufe). Es werden max. 5 Teilnehmer für den Gesamtleisterwettbewerb (2. Stufe) eingeladen.

Die Submission wird gemäss der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen als selektives Verfahren, nicht anonym, mit Präqualifikation und Gesamtleisterwettbewerb durchgeführt

Die Vergabe ist gemäss WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen dem Staatsvertragsbereich unterstellt.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

1.7. Präqualifikation

Die Teilnehmenden werden anhand der Eignungskriterien mittels Präqualifikationsverfügung durch den Gemeinderat Waltenschwil bestimmt. Es werden maximal 5 bestgeeignete Gesamtleister eingeladen.

Wenn mehrere Antragsteller als insgesamt gleichwertig beurteilt werden, behält sich die Veranstalterin vor, Teilnehmende durch das Los zu bestimmen.

1.8. Eignungskriterien

Eignungskriterien und Gewichtung der Eignungskriterien für den Teilnahmeantrag (1. Stufe, Präqualifikation):

- Kompetenz und Leistungsfähigkeit des Teams und der eingesetzten Personen |
Gewichtung 30%
Zusammensetzung Team/Ausbildung und Erfahrung Schlüsselpersonen
- Qualität der ausgeführten allgemeinen Referenzobjekte (Bauten für die öffentliche Hand) |
Gewichtung 30%
Qualität von zwei ausgeführten Referenzobjekten von öffentlichen Bauten
- Qualität der spezifischen Referenzobjekte (Turnhallen als Gesamtleister) |
Gewichtung 40%
Qualität zweier Referenzobjektes mit Turnhallen (vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität)

1.9. Unterlageneingabe für die 1.Stufe Teilnahmeantrag (geforderte Nachweise)

- Angaben über das Team gemäss Formular Selbstdeklaration. Nähere Angaben über die für die Aufgabe vorgesehenen Personen (Ausbildung/Funktion, usw.)
- Referenzen des Antragstellers über die Erstellung von 2 vergleichbaren realisierten Projekten (öffentliche Bauten) in den letzten 5 Jahren. Insbesondere Aussagen über Leistungserbringung in der Funktion als Gesamtleister und Baukosten.
- Referenzen des Antragssteller von 2 vergleichbaren Turnhallenbauten. Kostenangaben BKP 1-stellig und Nennung von Referenzpersonen mit Kontaktdaten.
- Unternehmensvorstellungen des Architekturbüros

Bei den Referenzobjekten sind je zwei aussagekräftige Bilder und für das Verständnis notwendige Grundrisse/Fassade/Schnitte einzufügen. Angaben über das Projekt mit kurzem Projektbeschreibung, Zusammensetzung des Planerteams und deren Leistungserbringung, Realisierungszeit und Fertigstellung, Angaben über die Baukosten (BKP 1-5), Angaben zur Bauherrschaft.

Die Angaben sind auf das Format A4 oder A3 mit max. 3 Seiten pro Referenzobjekt zu beschränken. Die Unterlagen sind in Papierform 2-fach und in elektronischer Form auf einem Datenträger einzureichen.

1.10. Zuschlagskriterien Gesamtleisterwettbewerb

Im Rahmen des Gesamtleisterwettbewerbs werden die eingereichten Projekte nachfolgenden Kriterien und Gewichtungen (Angaben in %) beurteilt:

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Erfüllung des Raumprogramms, Raumangebot, Ausstattung | Gewichtung 20% |
| ▪ Volumetrische Einordnung in die Gesamtanlage | Gewichtung 10% |
| ▪ Gestalterische Qualität, Materialien, Fassadengestaltung | Gewichtung 15 % |
| ▪ Investitionskosten | Gewichtung 50 % |
| ▪ Jährlich wiederkehrende Kosten
(Für Unterhalt, Energie, Reinigung etc.) | Gewichtung 5 % |

Die Beurteilung erfolgt im Rahmen einer nachvollziehbaren Punktbewertung.

Wenn keines der eingereichten Projekte als ausreichende Grundlage für eine Weiterbearbeitung als Realisierung beurteilt wird, kann die Veranstalterin das Verfahren ohne weitere Bearbeitung eines Projektes beenden.

1.11. Unterlagenabgabe

Für den Gesamtleisterwettbewerb werden als Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Dieses Programm vom 21. Oktober 2025
- Situation Gebiet Bannegg/Raum und Flächennachweis PDF
- Raumbeschrieb vom 21. Oktober 2025
- Baubeschrieb vom 21. Oktober 2025
- Formular Selbstdeklaration
- Entwurf Totalunternehmervertrag vom 21. Oktober 2025
- Kostenmatrix BKP dreistellig
- *Situationsplan 1: 500 als PDF/DXF (Abgabe 2. Stufe)*
- *Werkleitungsplänen PDF (Abgabe 2. Stufe)*
- *Energiekonzept Fernwärme (Abgabe 2. Stufe)*
- *Geologisches Gutachten (Abgabe 2. Stufe)*

1.12. Teilnahmeantrag/Unterlagenbezug

Unterlagenbezug ab 3. November bis 10. Dezember 2025. Es werden keine Unterlagen in Papierform verschickt. An der Teilnahme interessierte können das Programm für die Präqualifikation und die weiteren Ausschreibungsunterlagen per Mail anfordern.

Stratego4 AG, Forchstrasse 128, 8132 Egg

Heinrich D. Uster

Tel. 044 986 33 33

Mail: uster@stratego4.ch

1.13. Unterlageneingabe 2. Stufe Gesamtleisterwettbewerb

Die Arbeit gilt als vollständig, wenn folgende Dokumente vorliegen:

- Situationsplan 1: 500
- Die zum Verständnis des Projektes nötigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden im Mst. 1:100
- Kubische Berechnung nach SIA 416
- Aussagekräftige Visualisierung
- Für das Erscheinungsbild und die Kostenermittlung massgebliche Detailzeichnungen (mindestens zwei Fassadenschnitte 1:20)
- Erläuternde Hinweise zum architektonischen Konzept Angaben zur Konstruktion, zu den vorgesehenen Materialien und zur Ausstattung der Halle
- Bereinigter Baubeschrieb
- Bereinigter Raumbeschrieb
- Kostenmatrix (KV BKP dreistellig) PDF unterzeichnet und Exeldatei.
- Angaben zum Team und zu den für die Bearbeitung vorgesehenen Mitarbeitenden.
- TU-Vertragsentwurf bereinigt mit Zahlungsplan und Definition der Ecktermine (ab Kredit-sprechung /Gemeindeversammlung) sowie allfälligen hervorgehobenen Korrekturen
- Die Arbeit ist zur Beurteilung auf festem Papier in Format A1 einzureichen, Art und Darstellung sind frei. Die Unterlagen sind zusätzlich auch in elektronischer Form (Pläne als pdf) auf einem Stick abzuliefern. Für die Auszahlung der Entschädigung ist eine Rechnung mit Einzahlungsschein beizulegen.

Die Teilnehmenden erhalten die Möglichkeit, ihren Vorschlag dem Beurteilungsgremium persönlich vorzustellen und Fragen zu beantworten. (Termin 11. Mai 2026)

1.14. Anschrift und Frist für das Einreichen der Unterlagen

Die Eingabeadresse für die Anträge auf Teilnahme und die Abgabe des Gesamtleisterangebots lautet wie folgt:

Gemeindeverwaltung Waltenschwil
Zu Händen Gemeinderat
Banneggweg 1
5622 Waltenschwil

Die Eingaben sind in einem verschlossenen Couvert/Paket/Mappe mit gut sichtbarem folgendem Vermerk zu versehen:

Für die Eingabe des Teilnahmeantrages: **«Präqualifikation Doppelturnhalle Bannegg»**

Für die Angebotseingabe: **«Gesamtleisterwettbewerb Doppelturnhalle Bannegg»**

Die Öffnungen der eingereichten Unterlagen ist nicht öffentlich. Eingabetermine:

1.15. Eingabetermine

Teilnahmeanträge

(1. Stufe Präqualifikation)

bis 11.30 Uhr | 12. Dezember 2025

Gesamtleisterwettbewerb

(2. Stufe Gesamtleisterangebote)

bis 11.30 Uhr | 4. Mai 2026

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Anbietenden. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen. Zu spät oder am falschen Ort eintreffende Eingaben sowie solche mit unvollständigen Unterlagen oder unkorrekten Angaben werden vom Verfahren ausgeschlossen.

1.16. Kosten für den Bezug der Unterlagen

Der Unterlagenbezug ist kostenlos.

1.17. Entschädigung

Eine vollständig und zeitgerecht eingereichte Offerte wird mit einem Pauschalbetrag von CHF. 20'000.- (inkl. MwSt.) entschädigt. Dem Sieger wird die Entschädigung am Werkpreis angerechnet. Weitere Preise oder Entschädigungen werden nicht ausgerichtet. Die Veranstalterin behält sich vor, die Entschädigung für unvollständige Arbeiten angemessen zu kürzen. Für die Arbeiten der ersten Stufe (Präqualifikation) wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Die Veranstalterin behält sich das Recht vor, allenfalls maximal 2 Teilnehmer zu einer Überarbeitung einzuladen. Die Entschädigung wird vor Auftragserteilung festgelegt.

Die Arbeiten samt Nutzungsrecht gehen nach Bezahlung der Entschädigung an die Veranstalterin über. Die Urheberrechte bleiben bei den Teilnehmern.

Jener Gesamtleiser, welcher den insgesamt überzeugendsten Vorschlag eingereicht hat, verpflichtet sich seinen Vorschlag in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat soweit weiterzubearbeiten, dass an der Gemeindeversammlung vom November 2026 ein Baukredit unterbreitet werden kann.

Wenn die Gemeindeversammlung diesen Kredit bewilligt, soll die Realisierung ohne Verzug erfolgen

1.18. Zeitpunkt der Leistungserbringung

Abgabe Weisungsunterlagen für Kreditvorlage Ende August 2026 | Gemeindeversammlung November 2026 | Baueingabe Frühjahr 2027 | Baubeginn Sommer 2027 | Fertigstellung Sommer/Herbst 2028 gemäss Terminprogramm Teilnehmer.

1.19. Gültigkeit des Angebotes

18 Monate nach Eingabetermin des Angebots, resp. gemäss Werkvertrag.

1.20. Ecktermine

Ausschreibung Verfahren	ab 3. November 2025
Versand Präqualifikationsunterlagen	ab 3. November 2025
Einreichung Teilnahmeantrag	bis 11.30 Uhr, 12. Dezember 2025
Beurteilung Eingaben/Versand Verfügung	bis 24. Januar 2026
Beginn 2. Stufe Gesamtleisterwettbewerb	26. Januar 2026
Fragestellung	bis 20. Februar 2026
Fragebeantwortung	27. Februar 2026
Abgaben Planer-Angebot	bis 11.30 Uhr, 4. Mai 2026
Vorstellung der Eingaben durch Teilnehmer	11. Mai 2026
Zuschlagserteilung	1. Juni 2026
Abgabe Weisungsunterlagen /Vorprojekt mit Kosten	28. August 2026
Gemeindeversammlung	25. November 2026
Bei positivem Entscheid/Kreditgenehmigung;	
Baueingabe	Frühjahr 2027
Baubeginn	Sommer 2027
Fertigstellung, gemäss Terminprogramm	Sommer/Winter 2028

1.21. Fragestellung

Die Teilnehmer an der zweiten Stufe erhalten die Möglichkeit Fragen an die Veranstalterin zu stellen. Die Fragestellungen sind bis 20. Februar 2026 möglich und sind an die ausschreibende Stelle (Ziffer 1.2) per Mail zu stellen. Die Beantwortungen der Fragen werden allen Teilnehmern zugestellt.

1.22. Generelle Teilnahmebedingungen

Zum selektiven Verfahren werden max. fünf bestgeeignete Gesamtleister eingeladen, welche mittels Präqualifikationsunterlagen ihre fachliche und organisatorische Eignung für die Bewältigung der Aufgabe "Neubau Doppeltturnhalle Bannegg" nachgewiesen haben.

Die Teilnehmer sind bei der Zusammenstellung des Planerteams frei. Mehrfachnennungen beim Architekturbüro und Landschaftsplaner sind ausgeschlossen.

Die Teilnehmenden an der zweiten Stufe verpflichten sich, die geforderten Unterlagen fristgerecht und komplett einzureichen und bestätigen dies mit der Zustellung einer Teilnahmebestätigung innert 10 Tage nach Versand der Präqualifikationsverfügung.

1.23. Beurteilungsgremium

Die Baukommission «Doppelturnhalle Bannegg» ist vorbereitende Kommission und stellt dem Gemeinderat Waltenschwil den Antrag für die notwendigen Entscheidungen.

Mitglieder der Baukommission besteht aus Behördenmitglieder, Vertreter der örtlichen Vereine sowie Verwaltungsmitarbeiter und externen Beratern.

Diese sind:

- Simon Zubler, Gemeindeammann
- Pascal Vontobel, Gemeinderat, Präsident BK
- Frank Koch, Gemeindeschreiber
- Nadia Fischer, Schulleitung
- Bruno Wüthrich, Hauswart
- Andrea Reusser, Vertretung Sportverein
- Roger Brogle, Vertretung Männerturnverein
- Fabian Killer, Vertretung Unihockeyclub
- Eliane Bigler, Vertretung Trampolin-Club
- Heinrich Uster, Bauberater Stratego4 AG

2. Ausgangslage

2022 hat die Gemeinde Waltenschwil einen Masterplan über die Entwicklung des Gebietes Bannegg in Auftrag gegeben. 2024 wurde dieser vom Gemeinderat verabschiedet. In den ersten Schritten soll das Schulhaus Bannegg und gleichzeitig eine Doppeltturnhalle mit der Möglichkeit für eine spätere Erweiterung zur Dreifachturnhalle realisiert werden.

Für den Neubau der Doppeltturnhalle ist ein Planungsperimeter ausgeschieden. Die Perimeterfläche ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Das Grundstück Kat Nr. 539 und Kat Nr. 507 sind im Besitz der Gemeinde. Die Erschliessung erfolgt ab der Schulhausstrasse respektive dem bestehenden Parkplatz. Am Standort des heutigen Rasenplatzes und Volleyballplatz soll die Doppeltturnhalle erstellt werden.

Bei der Konzeption und Platzierung der Doppeltturnhalle ist die spätere Erweiterung zu einer Dreifachturnhalle zu berücksichtigen. Hierfür sollen ein Nachweis in Form eines Massnahmenbeschriebes am Gebäude (Massnahmen, welche getroffen werden, um die spätere Erweiterung durchführen zu können) abgegeben werden und der Flächennachweis für die Erweiterung in der Situation dargestellt werden. Insbesondere die Statik der Hallenkonstruktion ist ohne tragende Stützen im Erweiterungsbereich zu konstruieren.

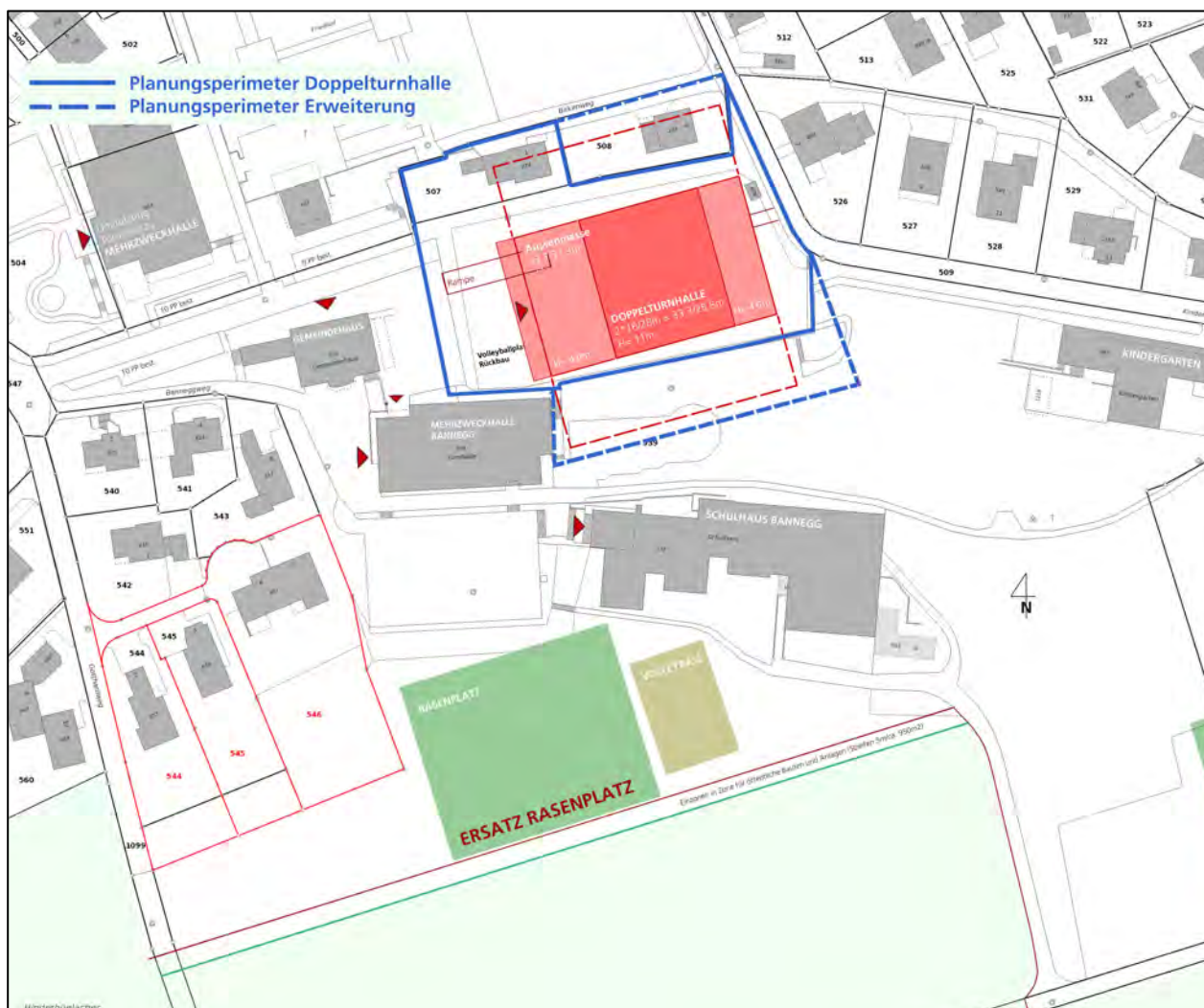


Abb: Situation mit den Planungsperimetern

Der bestehende Rasenplatz und der Volleyballplatz sind möglichst flächengleich nördlich des Schulhauses Bannegg neu zu erstellen. Diese Baukosten sind in BKP 4 Umgebung separat in der Kostenmatrix anzugeben. Darin enthalten soll ein Lagercontainer neben dem Rasenplatz sein.

Die optionale Garage im Untergeschoss mit ca. 50 Parkplätzen sollen in der Planung berücksichtigt werden. Die Kosten für die geplante Garage sollen als Optionskosten pauschal angeboten werden.

Mit den vorliegenden Grundlagen soll nun ein selektives Verfahren durchgeführt werden, mit dem Ziel die Doppelturnhalle durch einen Gesamtleister schlüsselfertig erstellen zu lassen.

Die Gemeinde erachtet Werkkosten in der Höhe von ca. CHF. 8 Mio. als eine realistische Gröszenordnung.

Raumprogramm Doppelturnhalle

Raumbezeichnung	Ebene	Funktion	Fläche	Bemerkung
Halle 1 und 2	Hallenebene	Doppelturnhalle A	2*455m ²	32.5/28/8m
Geräteraum 1 und 2	Hallenebene	Geräteraum	2*130m ²	90m ² +40m ² , Anforderung Baspo plus Anforderunge Vereine
Schlupf Tribüne	Hallenebene	Lager		Sitzgelegenheit Tribüne für ca. 100 Personen
Vorraum zu Halleneingang	Hallenebene	Vorraum		Zugang mind 2.5m breite pro Halleneingang
Gang/Halle	Hallenebene	Erschliessung	ca. 110m ²	
Garderobee 1-4	Hallenebene	Gaderoben	4*25m ²	
DU 1-4	Hallenebene	Duschen	4*20m ²	
WC Herren	Hallenebene	WC-Herren	12m ²	2 WC/3 Pi/2 Lavabo
WC Damen	Hallenebene	WC-Damen	12m ²	4 WC/ 2 Lavabo
Reinigungsraum/Büro Hallenwart	Hallenebene	Reinigungsraum	30m ²	
Lehrergarderobe 1/2	Hallenebene	Lehrergarderobe	2*13m ²	je 1WC/1 Lavabo/1 DU
Technikraum	Hallenebene	Technikraum HLKS	ca. 40m ²	nach Bedarf
Stuhl-/Tischlager	Hallenebene	Lager Mobiliar	ca.20	
Aussenzugang Geräteraum/Hallen	Hallenebene	Aussenzugang	Bedarf	Aussenzugang für Geräteraum und Hallen max Gefälle 6%
Raumbezeichnung	Ebene	Funktion	Fläche	Bemerkung
Eingangshalle	Eingangsgeschoss	Eingangshalle Foyer	ca. 260m ²	
IV WC D	Eingangsgeschoss	IV WC	ca. 4m ²	1 WC/1 Lavabo
IV-WC H	Eingangsgeschoss	IV WC	ca. 4m ²	1 WC/1 Lavabo
Küche/Bufet	Eingangsgeschoss	Küche	ca. 20m ²	Küche und Buffet für Verpflegung
Windgang	Eingangsgeschoss	Windfang	ca.18m ²	Wind- und Schmutzschleuse
Treppenhaus	Eingangsgeschoss/ Halleneben/Garage	Treppenhaus mit Lift	ca. 30m ²	Lift- und Türengrosse behindertengerecht und für Transport von Tisch und Stühlen.
Tribüne	Eingangsgeschoss	Sitztribüne	ca. 2*50m ²	Sitztribüne für ca. 100 Personen
Raumbezeichnung	Ebene	Funktion	Fläche	Bemerkung
Garage	Unter Hallenebene	Öffentliche Garage		Garage für ca. 50 PP mit Behindertenparkplätzen

Die Normen und Empfehlungen des BASPO insbesondere 201-Sporthallen, Planungsgrundlagen und 001 Sportanlagen, Grundlagen zur Planung sind einzuhalten.

Im Rahmen der Umgebungsgestaltung sind nachzuweisen:

- Verlegen des bestehenden Rasenplatzes und Volleyballfeld
- Erweiterung zur Dreifachturnhalle

Konzept

Das Konzept zeigt die wichtigsten Abhängigkeiten der Nutzungen auf der Basis des Raumprogrammes und kann optimiert werden.

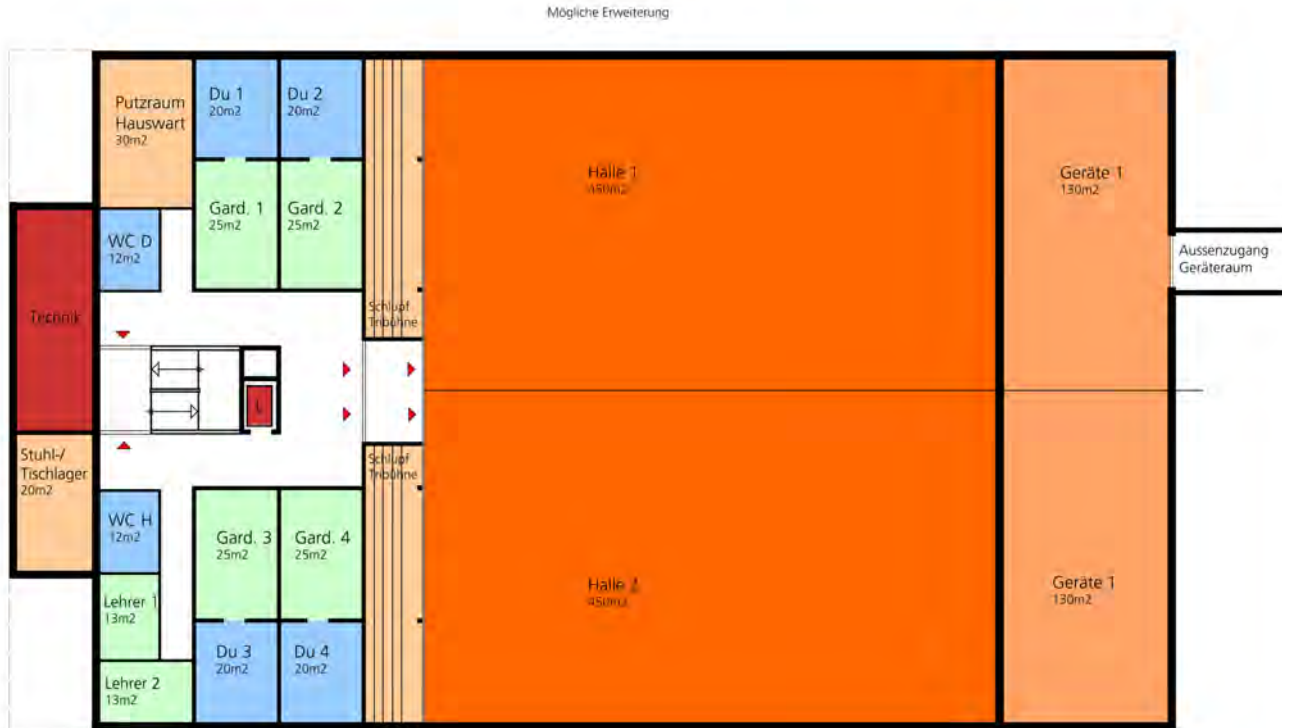
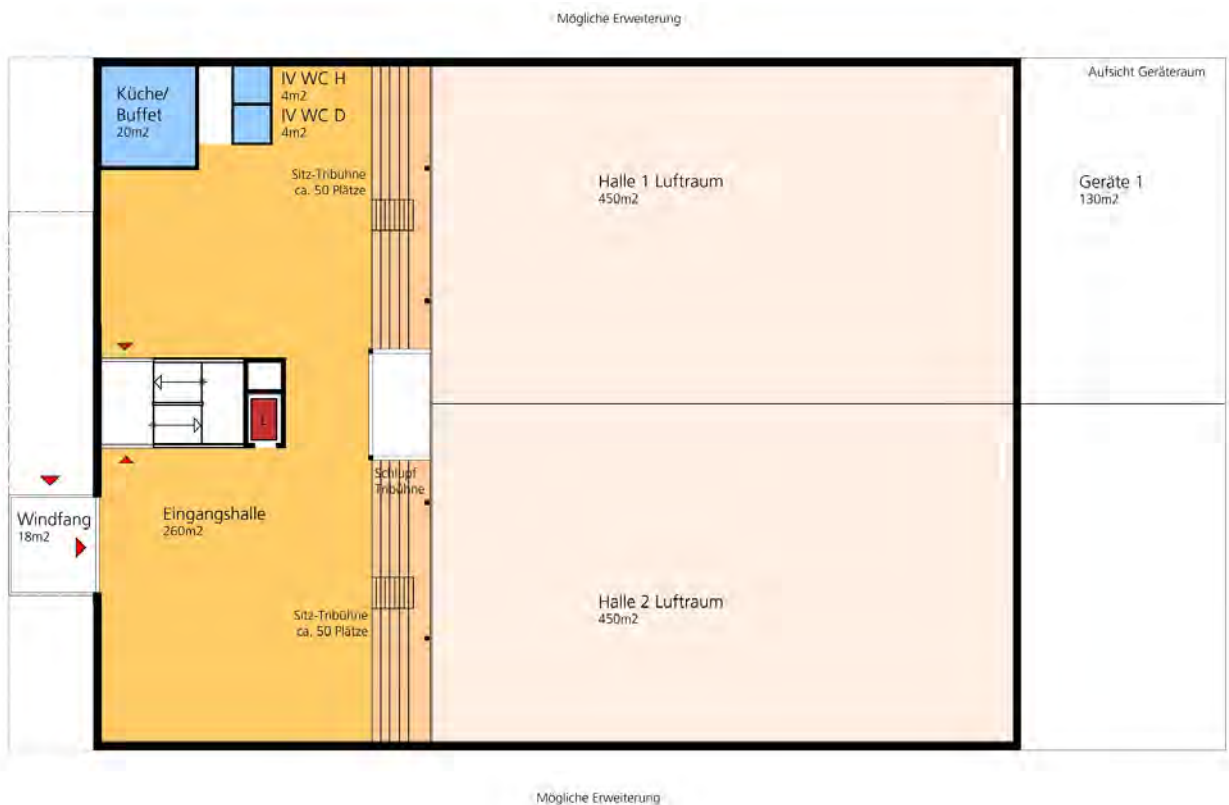


Abb: Konzept Hallenebene



Abb, Konzept Eingangsebene

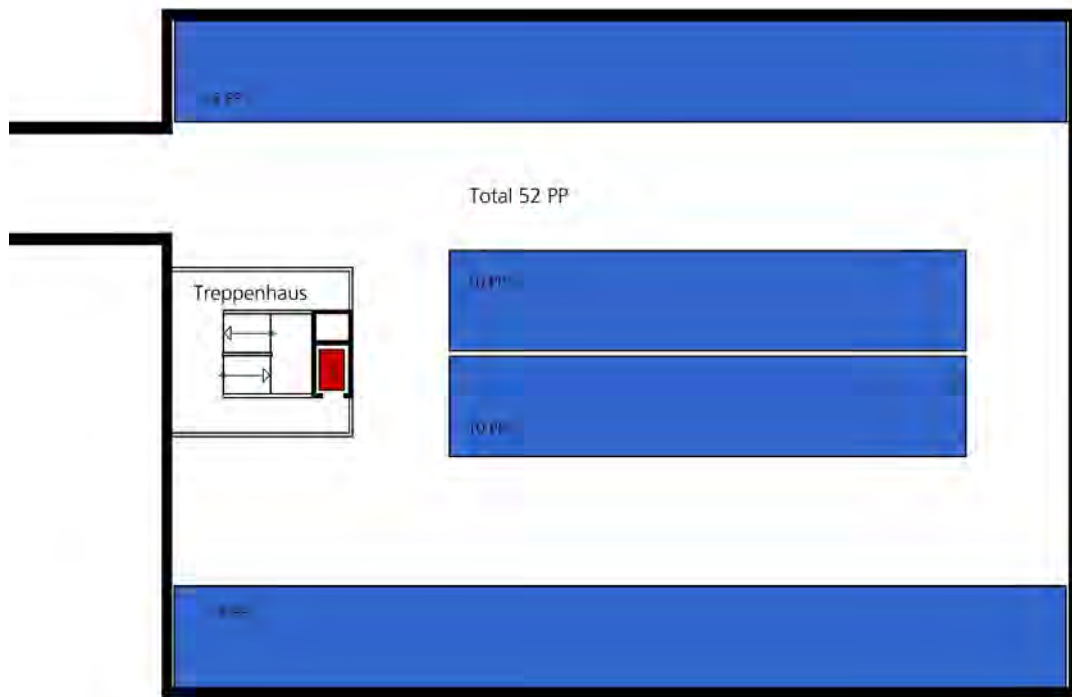


Abb: Konzept Parkgeschoss Option

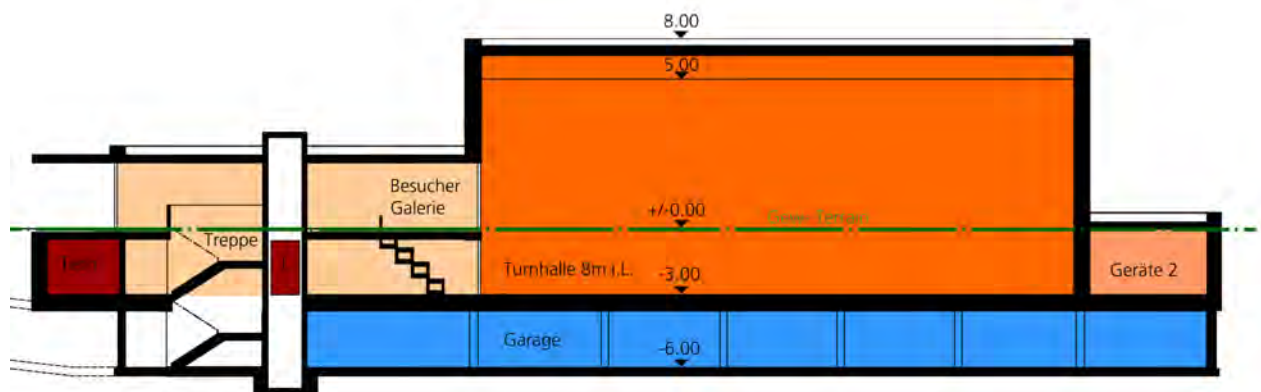


Abb: Schemaschnitt Konzept

3. Schlussbestimmungen

Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Teilnehmenden die Bestimmungen dieses Programms. Allfällige Streitigkeiten werden von ordentlichen Gerichten behandelt.

3.1 Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie hat einen Antrag, dessen Begründung mit Angabe der Beweismittel sowie die Unterschrift der die Beschwerde führenden Person oder ihrer Vertretung zu enthalten. Eine Kopie der vorliegenden Ausschreibung sowie vorhandener Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.

3.2 Genehmigung

Dieses Programm wurde vom Gemeinderat Waltenschwil genehmigt.