

# Sanierung Schulanlage Engerfeld, Rheinfelden

## Ausschreibungsunterlagen für Generalplanerleistungen SIA-Phasen 31 - 53

Offenes Verfahren

### **TEIL B** – Projektinformationen und Bestimmungen

31.10.2025



# Einleitung

Die vorliegenden Ausschreibungsunterlagen bestehen aus drei Teilen:

## **Dokument A: Grundlagen des Ausschreibungsverfahrens**

Teil A enthält Informationen zur Rechtsgrundlage und zum Verfahren der Submission

## **Dokument B: Projektinformationen und Bestimmungen**

Teil B enthält den Projekt- und Leistungsbeschrieb sowie Vorgaben und Bestimmungen als Grundlage zur Erarbeitung des Angebots.

In den Anhängen zum Dokument B sind folgende Detailinformationen

- Berichte
- Planunterlagen
- Termine
- Etc.

## **Dokument C: Angebot**

Teil C enthält das Angebotsformular und die Vorlage für das Honorarangebot. Die Dokumente sind durch den Anbieter vollständig auszufüllen, und die geforderten Nachweise bzw. Beilagen sind einzureichen.

- Honorarangebot pauschal
- Honorarformular (Personaleinsatzplan) für die Kalkulation nach Aufwand

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>B1 Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
1. Grundlagen / Ist-Situation .....	3
2. Projektziele .....	4
<b>B2 Projekt- und Leistungsbeschrieb</b> .....	<b>5</b>
1. Projektbeschrieb .....	5
2. Projektperimeter .....	6
3. Teilprojekte .....	6
3.1. Fassadensanierung .....	6
3.2. Sanierung Fenster, Trakt A und B, Hauswartgebäude .....	7
3.3. Sanierung Flachdach, Oberlichter .....	7
3.4. Bestehende Photovoltaikanlage .....	8
3.5. Verglasungen öffentliche Bereiche und Erschliessungen, Trakt A und B .....	8
3.6. Nachtauskühlung, Trakt A und B & Gebäudeautomation .....	9
3.7. Raumklima / Lüftung .....	9
3.8. Umgebung .....	9
4. Technische Anforderungen .....	10
4.1. Statik und Nutzlasten .....	10
4.2. Nachhaltigkeit, Energieverbrauch und Klimaresilienz .....	10
4.3. Sanierung während Schulbetrieb .....	10
5. Termine .....	10
6. Projektorganisation .....	11
6.1. Geheimhaltung .....	11
6.2. Planung und Umsetzung .....	11
7. Leistungsbeschrieb .....	12
7.1. Leistungsumfang .....	12
7.2. Projektphasen (SIA-Phasen) .....	12
7.3. Generalplaner-Team .....	12
7.4. Besprechungen und Workshops .....	12
7.5. Deliverables/Projektergebnisse .....	13
<b>B3 Beilagen</b> .....	<b>13</b>
Dokument- und Planverzeichnis .....	13

# B1 Ausgangslage

## 1. Grundlagen / Ist-Situation

Die Schulanlage Engerfeld liegt im Gebiet "Schiffacker" auf der Parzelle Nr. 631 an der Engerfeldstrasse in Rheinfelden, Kanton Aargau. Sie befindet sich im alleinigen Eigentum der Stadt Rheinfelden. Täglich werden auf dem Areal rund 1'200 Schülerinnen und Schüler unterrichtet. Folgende Institutionen sind auf dem Gelände untergebracht:

- Kreisschule unteres Fricktal (KuF),
- Berufsbildungszentrum Fricktal (BZF)
- Handelsschule KV Aarau

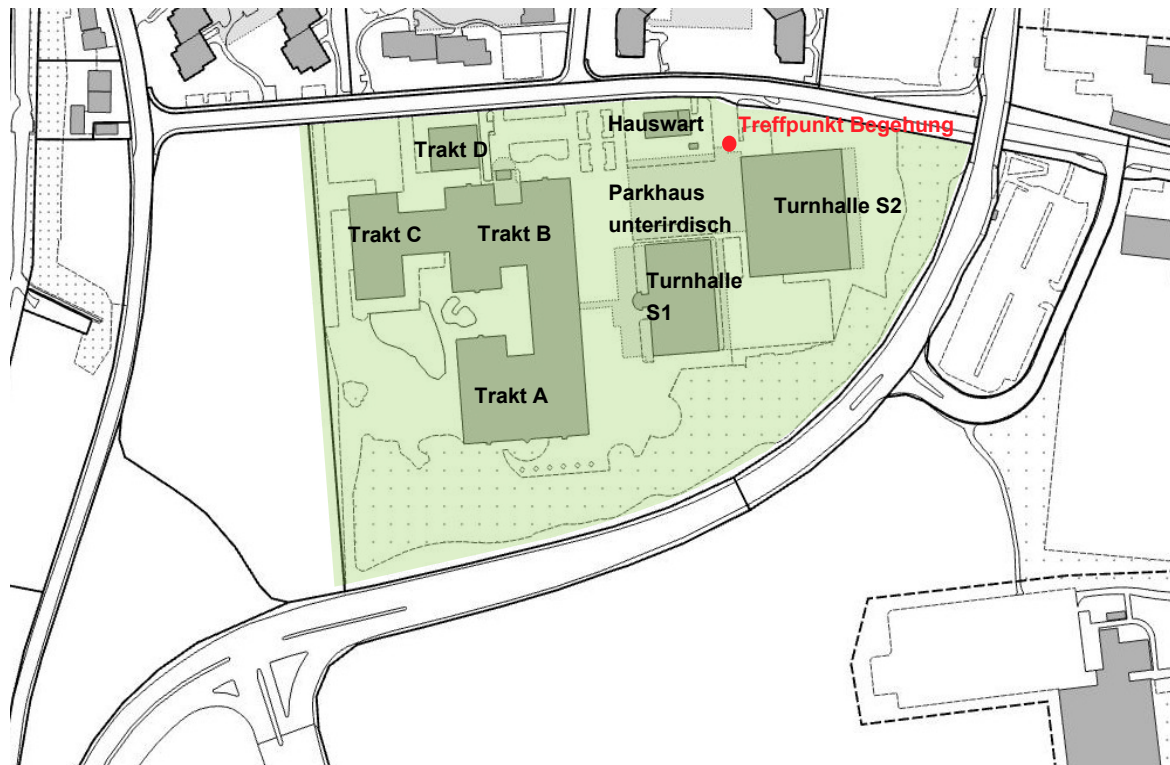


Abb. 1: Übersicht Engerfeld

Die Schulanlage bestand ursprünglich aus den Trakten A und B, dem Hauswartgebäude sowie der Turnhalle S1. Im Laufe der Jahre wurde die Anlage mehrfach erweitert und saniert:

2010: Errichtung des Pavillons (Trakt D)

2019: Erweiterungsbau Trakt C

2023: Neubau der Dreifachturnhalle S2 und des unterirdischen Parkhauses

2011–2019: Sanierung der Trakte A und B sowie der Turnhalle S1, insbesondere der Flachdächer sowie Massnahmen zur Erdbebensicherheit, zum Brandschutz und zur Raumakustik und Anpassungen der Grundrisse.

Trotz dieser Massnahmen, auch der Flachdachsanierungen, zeigen sich mittlerweile erhebliche bauliche Mängel:

- Die Flachdächer der Trakte A und B sowie des Verbindungsbaus zu Trakt C weisen starke Feuchtigkeitsschäden auf. Teilweise ist die Entwässerung nur noch durch den Einsatz von Pumpen möglich, da sich Wasser dauerhaft auf den Dachflächen staut.
- Die Fassaden der Trakte A und B sind beschädigt – sichtbar durch Risse und Ausblühungen.
- Fenster in den Klassenräumen sind aufgrund fehlender Ersatzteile nicht mehr instandhaltungsfähig; eine Nachtauskühlung ist derzeit nicht vorhanden.
- Die Gebäudehülle entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz. Bei Umbauten ist gemäss Vorgaben des Kantons Aargau der Minergie-Standard nachzuweisen.

Gebäude	Adresse	Baujahr	Sanierung
Schulhaus Oberstufe (Bestand), Trakt A & B	Engerfeldstr. 18	1982	2011-2019
Erweiterungsbau BFZ mit Mensa, Trakt C	Engerfeldstr. 20	2019	
Dreifachturnhalle S2	Engerfeldstr. 18a	2023	
Alte Turnalle S1	Engerfeldstr. 18	1982	2019
Parkhaus Engerfeld (63 PP)	Engerfeldstr. 22	2023	
Pavillon, Trakt D	Engerfeldstr. 22	2010	
Altes Hauswartgebäude	Engerfeldstr. 24	1982	

Tabelle. 1: Übersicht Schulgebäude

## 2. Projektziele

Ziel der geplanten Massnahmen ist eine nachhaltige Instandsetzung und Sanierung der Dächer und Fassaden. Dabei ist der Verhältnismässigkeit der baulichen Eingriffe ebenso Beachtung zu schenken wie dem künftig zu erwartenden Wartungsaufwand und Energieverbrauch. Es sind ausserdem nur zwingende Anpassungen des Erscheinungsbildes anzustreben. Die Stadt Rheinfelden ist mit dem Label «Energiestadt Gold» ausgezeichnet und verpflichtet sich damit zu einer konsequenten, zukunftsgerichteten Energie- und Klimapolitik.

Mögliche Ausführungsvarianten sind im Vorprojekt aufzuzeigen und hinsichtlich technischer, energetischer, gestalterischer und wirtschaftlicher Aspekte zu prüfen und zu bewerten.

Die Eingriffe in den laufenden Schulbetrieb sind in der Ausführung möglichst gering zu halten.

# B2 Projekt- und Leistungsbeschreibung

## 1. Projektbeschreibung

Die Sanierungsmassnahmen betreffen die Gebäudehülle, das heisst die Flachdächer, die Fassaden, die Fenster in den Klassenräumen sowie Verglasungen der Erdgeschosse und Erschliessungsbereiche der Gebäudetrakte A und B und des Hauswartgebäudes. Hinsichtlich Nachtauskühlung ist auch die Gebäudetechnik der Schulhaustrakte A & B betroffen.

Flachdächer:

Die Flachdächer müssen gemäss jetzigem Kenntnisstand komplett neu geplant und ausgeführt werden, inkl. des Entwässerungskonzeptes, technischer Aufbauten und damit einhergehender erforderlicher Anschlüsse und Massnahmen sowie der De- und Remontage der Photovoltaikanlage. Vgl. auch Beilage 3.

Fassade:

Die Fassade weist diverse Schäden auf, vgl. auch Beilage 1 und 2. Die Fassade soll saniert und wenn möglich energetisch ertüchtigt werden. Die realisierbaren Massnahmen sind im Vorprojekt zu untersuchen, auch im Zusammenhang mit der Fenstersanierung.

Fenster:

Die bestehenden Metallfenster können mangels Ersatzteile nicht mehr unterhalten werden und müssen ersetzt werden. In diesem Zusammenhang sind auch die Lamellenstoren zu erneuern und einzelne Fensterflügel für die Nachtauskühlung vorzubereiten. Im Vorprojekt sind Varianten hinsichtlich Materialisierung und Ausführung aufzuzeigen, ebenfalls im Zusammenhang mit der Fassade.

Nachtauskühlung:

Die Nachtauskühlung soll automatisiert werden, ausserdem soll eine Erweiterung auf die öffentlichen Bereiche untersucht werden. Der mögliche Automatisierungsgrad ist im Vorprojekt zu prüfen. Vgl. auch Beilage 4 und 5.

Verglasungen in Allgemein- und Erschliessungszonen:

Es handelt sich bei den Verglasungen um Pfosten-Riegelkonstruktionen mit grossflächiger Festverglasung im Erdgeschoss und in den Erschliessungszonen. Der Zustand ist zu analysieren und ein Ersatz oder allfällige mögliche Instandstellungsmassnahmen sind im Vorprojekt aufzuzeigen.

Raumklima:

Der Einfluss des Fensterersatzes auf das Raumklima und allfällige erforderliche Massnahmen sind zu prüfen.

Umgebung:

Erneuerungen an der Umgebung sind bereits beauftragt und nicht Bestandteil der Planung und Ausführung. Die Kosten für die Erneuerung der Umgebung sind trotzdem über alle Phasen in die Baubuchhaltung zu integrieren und nachzuführen.

Instandsetzungen der Umgebungsflächen, die als Folge von Massnahmen an der Fassade erforderlich sind, müssen entsprechend in der Planung und Ausführung berücksichtigt werden.

## 2. Projektperimeter

Der Projektperimeter umfasst die Gebäudehüllen der Schulhaustrakte A und B, des Verbindungsbaus und des Nebengebäudes (Hauswart) sowie die Gebäudetechnik der Trakte A und B hinsichtlich der Fensterautomation.

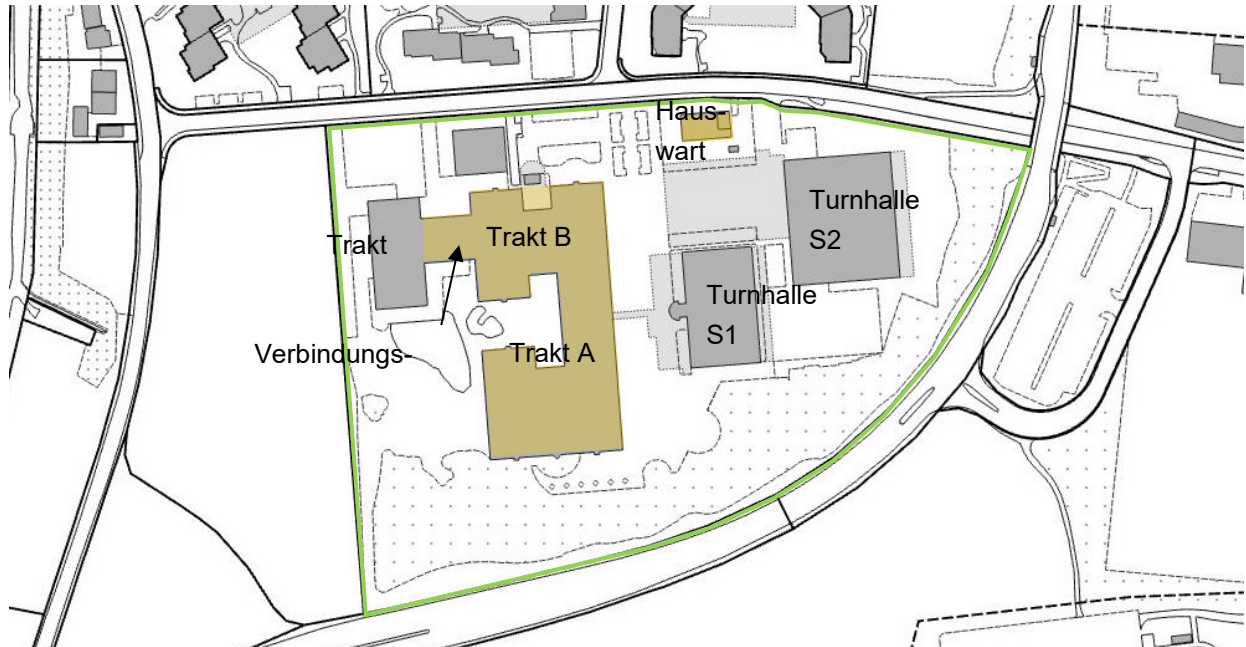


Abb. 2: Projektperimeter Gebäudehülle (+Haustechnik Trakt A&B)

## 3. Teilprojekte

### 3.1. Fassadensanierung

An den Fassaden von Trakt A und B sind verschiedene Schadensbilder sichtbar, darunter Haarrisse, Ausblühungen, Verfärbungen sowie feuchte Bereiche. Es handelt sich um ein Zweischalenmauerwerk mit Zwischendämmung. Die Schadensbilder sind in der Beilage 1 festgehalten, die Fassade erfüllt zudem die energetischen Anforderungen nach SIA nicht.

Im Rahmen der geplanten Sanierung sind die betroffenen Fassadenflächen und Anschlüsse, inkl. der Stürze, Leibungen und Simse fachgerecht instand zu setzen, die Möglichkeiten für eine energetische Erhöhung sind zu prüfen. Die Sanierungsarbeiten erfolgen in Koordination mit der Flachdachsanierung und dem Fensterersatz, um eine integrale Erneuerung der Gebäudehülle sicherzustellen. Planung und Ausführung allfälliger Instandstellungsmassnahmen der Umgebungsflächen im Bereich der Fassaden sind zu berücksichtigen.

Leistungsumfang Generalplaner:

- Konstruktive und Bauphysikalische Analyse der Schadensbilder durch einen Spezialisten (Phase 21 nach SIA)
- Entwicklung von Sanierungsvarianten inkl. Bewertung im Vorprojekt, im Zusammenhang mit dem Ersatz der Fenster
- Behördliche Vorabklärungen der Varianten hinsichtlich Auflagen und Genehmigungsfähigkeit, energetisch, technisch und gestalterisch

- Gesamtleitung, Planung, Ausschreibung, Realisierung und Fachkoordination sämtlicher Massnahmen im Zusammenhang mit der Fassadensanierung über SIA-Phasen 31-53, inkl. Phase 21

### 3.2. Sanierung Fenster, Trakt A und B, Hauswartgebäude

Die innenbündig angeschlagenen Metallfenster mit den manuell bedienbaren Storen in den Klassenzimmern der Gebäude Trakt A und B sowie des Nachbargebäudes (altes Hauswartgebäude) können mangels Ersatzteile nicht unterhalten werden.

Im Rahmen der geplanten Sanierung sind die Fenster und die Beschattungen zu ersetzen sowie in Trakt A & B Öffnungsflügel für die Nachtauskühlung zu erstellen, inkl. fachgerechter elektrischer Anschlüsse / Steuerung und Anschlüssen an Fassade und Leibungen innen und aussen. Die Ablageflächen vor den Fenstern sind zu de- und remontieren und ggf. instand zu stellen.

Die Sanierungsarbeiten erfolgen in Koordination mit der Fassadensanierung, um eine integrale Erneuerung der Gebäudehülle sicherzustellen.

Eine Änderung des Fassadenbildes ist im Zweifelsfall möglich, sollte aber vermieden werden. Der Wartungsaufwand ist in die Überlegungen mit einzubeziehen, die Fensterreinigung muss von innen möglich sein.

Beim ehemaligen Hauswartgebäude ist eine Nachtauskühlung nicht erforderlich.

Leistungsumfang Generalplaner:

- Entwicklung von Ausführungsvarianten inkl. Bewertung im Vorprojekt, hinsichtlich Materialien, Anschlüssen im Innen- und Aussenbereich, Einbruchschutz, bauphysikalischer Eigenschaften, im Zusammenhang mit der Fassade
- Automatisierung der Storen, nur in Trakt A, B
- Automatisieren der Öffnungsflügel für die Nachtauskühlung in Trakt A und B sowie der Beschattung (siehe auch 3.6.)
- Behördliche Vorabklärungen hinsichtlich Auflagen und Genehmigungsfähigkeit, technisch, energetisch und gestalterisch
- Gesamtleitung, Planung, Ausschreibung, Realisierung und Fachkoordination sämtlicher Massnahmen an den Fenstern (in Abstimmung mit Fassade), SIA-Phasen 31-53

### 3.3. Sanierung Flachdach, Oberlichter

Das Flachdach von Trakt A und B weist diverse Mängel auf, die bereits im Bericht der Beilage 3 festgehalten wurden. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flachdächer neu erstellt werden müssen, inkl. neuem Entwässerungskonzept. Auch das Dach des Hauswartgebäudes soll hinsichtlich Schäden und Ursachen untersucht werden.

Im Rahmen der geplanten Sanierung sind die betroffenen Dachflächen und Anschlüsse sowie die Entwässerung des Daches fachgerecht instand zu setzen, bzw. neu zu erstellen. Der Dachrand wirkt mit dem aktuellen Dachaufbau sehr niedrig, allfällige erforderliche Anpassungen sind zu prüfen, auch hinsichtlich der Zunahme von extremen Regenereignissen. Die Sanierungsarbeiten erfolgen in Koordination mit der De- und Remontage der Photovoltaikanlage sowie allfälliger Massnahmen an den Oberlichtern und der Fassade.

Die Oberlichter sind aktuell sowohl automatisch (RWAs) als auch manuell bedienbar. Eine komplette Automatisierung ist zu prüfen, hinsichtlich der Nachtauskühlung und des Komforts.

Folgende Leistungen sind zu erbringen:

- Analyse der Schadensbilder und deren Ursachen bei den Trakten A, B & Verbindungsbau
- Untersuchung des Flachdachs des Hauswartgebäudes
- Planen neuer Flachdachaufbauten inkl. Entwässerung, Fallsträngen und Kanalisationsanschlüssen, Notentwässerung und aller erforderlichen Details, Blitzschutz etc.
- Prüfen der Oberlichter und der erforderlichen Massnahmen hinsichtlich Automatisierung, Wärmeschutz, Durchbruchssicherheit etc.
- Allenfalls statischer Überprüfung bei höherer Dachbelastung mit neuem Aufbau
- Behördliche Vorabklärungen hinsichtlich Auflagen und Genehmigungsfähigkeit, technisch, energetisch und gestalterisch
- Gesamtleitung, Planung, Ausschreibung, Realisierung und Fachkoordination sämtlicher Massnahmen an den Flachdächern (in Abstimmung mit Fassadensanierung), SIA-Phasen 31-53

### 3.4. Bestehende Photovoltaikanlage

Die bestehende Photovoltaikanlage muss vor der Flachdachsanierung ganz oder teilweise durch den Contracting-Anbieter demontiert und danach wieder remontiert werden.

Folgende Leistungen sind zu erbringen:

- Prüfen bestehender Photovoltaikanlage inkl. technischer Unterlagen, Dokumentation des Aufbaus zur späteren Wiederherstellung durch Contracting-Anbieter
- Erforderliche Demontage durch Contracting-Anbieter, Zwischenlagerung der Module, Remontage, Inbetriebnahme
- Gesamtleitung, Planung, Realisierung und Fachkoordination sämtlicher Massnahmen Photovoltaikanlage (in Abstimmung mit Flachdachsanierung) über SIA-Phasen 31-53 durch GP, in Abstimmung mit Contracting-Anbieter
- Optional: Kosten & Massnahmen für die Erstellung einer neuen PV-Anlage, falls das Contracting aufgelöst werden kann.

### 3.5. Verglasungen öffentliche Bereiche und Erschliessungen, Trakt A und B

Bei den Verglasungen handelt es sich um Pfosten-Riegelkonstruktionen an der Fassade, grösstenteils im EG an öffentlichen Zonen und an Verkehrsflächen. Der grösste Anteil der Konstruktion ist festverglast, mit einzelnen Öffnungen in Form von Eingängen oder Fenstern. Die Fassadenelemente erfüllen die Anforderungen hinsichtlich des Wärmeschutzes voraussichtlich nicht. Sonstige gravierende Mängel sind aktuell nicht bekannt. Planung und Ausführung allfälliger Instandstellungsmassnahmen der Umgebungsflächen im Bereich der Verglasungen sind zu berücksichtigen.

Folgende Leistungen sind zu erbringen:

- Erarbeitung einer aktuellen Bestandesaufnahme
- Behördliche Vorabklärungen hinsichtlich erforderlicher Massnahmen, energetisch, technisch und gestalterisch
- Gegenüberstellung von allenfalls möglichen Instandstellungsmassnahmen / Ersatz im Vorprojekt
- Gesamtleitung, Planung, Ausschreibung, Realisierung und Fachkoordination sämtlicher Massnahmen an den Glasfronten (in Abstimmung mit Fassadensanierung) über SIA-Phasen 31-53

### 3.6. Nachtauskühlung, Trakt A und B & Gebäudeautomation

Ergänzend zum bereits erstellten Konzept von Waldhauser + Herrmann gemäss Beilage 4, ist die Ausweitung der Nachtauskühlung von Trakt A und B auf die Erschliessungszonen und Besammlungsräume zu prüfen.

Im Rahmen der geplanten Sanierung ist eine automatisierte Nachtauskühlung über die Fenster und ggf. Oberlichter umzusetzen, inkl. Einbruch- und Witterungsschutz, in Koordination mit dem Ersatz der Fenster. Vgl. hierzu auch Beilage 5.

Leistungsumfang Generalplaner:

- Prüfung der Erweiterung der Nachtauskühlung gegenüber bestehendem Konzept von Waldhauser + Herrmann im Vorprojekt, Darstellung der Auswirkungen hinsichtlich zusätzlicher Öffnungsflächen und entsprechender Kosten
- Prüfung des Einbezuges der Oberlichter in die Nachtauskühlung im Vorprojekt, auch hinsichtlich Gebäudeautomation
- Prüfung geeigneter Steuerungen für den Anschluss an die Gebäudeautomation von Nachtauskühlung und Beschattungen
- Behördliche Vorabklärungen hinsichtlich Auflagen und Genehmigungsfähigkeit, technisch und gestalterisch
- Prüfung des Zugriffs von externen auf die Steuerung / Gebäudeautomation mit der Abteilung Informatik der Stadt Rheinfelden
- Gesamtleitung, Planung, Ausschreibung, Realisierung und Fachkoordination sämtlicher Massnahmen hinsichtlich Nachtauskühlung (in Abstimmung mit Fenstern) über SIA-Phasen 31-53

### 3.7. Raumklima / Lüftung

Der Austausch der Fenster führt zu einer dichteren Gebäudehülle, die Vermeidung von allfälligen Feuchtigkeitsschäden ist sicherzustellen.

Leistungsumfang Generalplaner:

- Konsequenzen auf das Raumklima durch den Fensterersatz eruieren, allfällige Massnahmen zur Verhinderung von Feuchteschäden aufzeigen

### 3.8. Umgebung

Die Erneuerung der Aussenanlagen in Teilbereichen erfolgt unabhängig vom Leistungsumfang des Generalplaners. Die damit verbundenen Kosten sind jedoch im Rahmen der Gesamtkostenaufstellung durch den Generalplaner zu erfassen und entsprechend zu berücksichtigen.

Planung und Ausführung allfälliger Instandstellungen der Umgebungsflächen durch Anpassungen der Fassaden und Verglasungen sind durch den Generalplaner in Kapitel 3.1 und 3.5 zu berücksichtigen.

Folgende Leistungen sind zu erbringen:

- Integration und Aktualisierung der Kosten «Umgebungsarbeiten» SIA-Phase 31-53 in der Baubuchhaltung

## 4. Technische Anforderungen

### 4.1. Statik und Nutzlasten

Im Zusammenhang mit der Flachdachsanierung ist die Nutzlast der Decke zu prüfen, im Falle eines schwereren Dachaufbaus. Auch allfällige Kernbohrungen im Zusammenhang mit der Dachentwässerung oder der Photovoltaikanlage sind statisch abzuklären. Ggf. sind statische Abklärungen hinsichtlich der Fassadensanierung erforderlich.

### 4.2. Nachhaltigkeit, Energieverbrauch und Klimaresilienz

Die Stadt Rheinfelden ist mit dem Label Energiestadt Gold ausgezeichnet und verpflichtet sich zu einer nachhaltigen Energie- und Klimapolitik. Diese Zielsetzung soll bei der Planung und Umsetzung des Projekts angemessen berücksichtigt werden. Grundlage ist das Merkblatt Gebäudestandard 2019.1 Energieschweiz.

Bei Neubauten und Modernisierungen ist der MINERGIE®-Standard als Zielsetzung anzustreben. Zudem ist die Anwendbarkeit von MINERGIE-ECO im Rahmen der Planung zu prüfen. Inwieweit dies im Fall dieser Gebäudehüllensanierung verhältnismässig ist, ist hinsichtlich Massnahmen, Gestaltung und Kosten mit der Analyse und dem Variantenstudium zu prüfen.

Bei der Planung des Flachdaches sind die zunehmenden extreme Regenfälle in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

### 4.3. Sanierung während Schulbetrieb

Nicht alle Massnahmen lassen sich während des Schulbetriebs umsetzen, folgendes ist diesbezüglich zu beachten und im Terminprogramm zu berücksichtigen:

- Sehr lärmige Arbeiten sollten generell vor Schulbeginn stattfinden, zwischen 6.00 - 7.00 Uhr oder nach Schulschluss, 17.00.-19.00 Uhr. Auch am Mittwochnachmittag, am Samstag und nachts sind lärmige Arbeiten möglich, da es keinen, bzw. nur reduzierten Schulbetrieb gibt.
- Die Massnahmen in den Fachzimmern (Chemie, Labor, Kochschule) müssen in den Ferien umgesetzt werden, da kein Ersatz möglich ist.
- Die Bibliothek kann für die Zeit der Sanierung gesperrt werden, Umbaumassnahmen sind vor oder nach den Ferien möglich. Auch Gruppenräume können während des Schulbetriebs umgebaut werden
- Für die Klassenzimmer ist die Machbarkeit einer Sanierung nur in den Ferien zu prüfen. Falls dies nicht möglich ist, muss für den Zeitraum der Sanierung eine Ausweichfläche zur Verfügung gestellt werden. (z.B. Provisoriums-Container) – der Umfang und die Dauer ist in diesem Zusammenhang zu prüfen.

## 5. Termine

Folgende Meilensteine sind für die Ausarbeitung der Massnahmen ausschlaggebend:

Beauftragung GP	31.01.2026 (Einsprachefrist 25 Tage)
Abgabe Vorprojekt (SIA - Phase 31)	15.07.2026
Abgabe Dokumentation für Gemeindeversammlung	31.07.2026
Abgabe Bauprojekt (SIA - Phase 32)	31.10.2026

Gemeindeversammlung	09.12.2026 (Referendumsfrist 30 Tage ab Protokoll)
Einreichung Baugesuch	10.12.2026
Baustart	Sommerferien 2027
Fertigstellung / Übergabe	Sommerferien 2028

## 6. Projektorganisation

### 6.1. Geheimhaltung

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche im Rahmen der vorliegenden Ausschreibung sowie mitgeteilten Betriebsgeheimnisse und Daten geheim zu halten. Vorbehalten bleibt die Gewährung der Akteneinsicht nach dem Gesetz über die Information der Öffentlichkeit, den Datenschutz und das Archivwesen (IDAG) des Kantons Aargau vom 24. Oktober 2020 (SAR 150.700).

### 6.2. Planung und Umsetzung

Bei der Planung und Umsetzung aller Massnahmen ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Organisation zur Projektabwicklung und Ausführung sind aufzuzeigen
- Die Kommunikation mit der Schulleitung hinsichtlich Massnahmen, Etappierungen etc. sowie deren Einflüsse auf den Schulbetrieb ist zu gewährleisten
- Grundsätzlich sind Eingriffe in den laufenden Schulbetrieb möglichst gering zu halten
- Die Überwachung des Bauablaufs (Termine, Qualität, Kosten) ist sicherzustellen
- Die Objektüberwachung (Bauoberleitung) ist sicherzustellen
- Eine vollständige Dokumentation ist nach Fertigstellung zu übergeben.

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Rheinfelden  
Liegenschaften  
Marktgasse 16  
4310 Rheinfelden

Vertreten durch: Jonas Bernet, Projektleiter Liegenschaften

Verantwortlich für die Ausschreibung:

Planconsult W+B AG  
Byfangweg 1a  
4051 Basel

Vertreten durch: Lukas Giger

## 7. Leistungsbeschreibung

### 7.1. Leistungsumfang

Der Leistungsumfang umfasst die Gesamtleitung über alle Leistungen für alle Phasen (3, 4, 5) und sämtliche Fachbereiche gemäss dem Generalplanervertrag im Teil A resp. nachfolgender Aufstellungen.

### 7.2. Projektphasen (SIA-Phasen)

Der Generalplaner erbringt seine Leistungen über folgende SIA-Projektphasen:

- 31 Vorprojekt
- 32 Bauprojekt
- 33 Bewilligungsverfahren
- 41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag
- 51 Ausführungsprojekt
- 52 Ausführung
- 53 Inbetriebnahme, Abschluss

### 7.3. Generalplaner-Team

Das Generalplaner-Team umfasst folgende Fachbereiche:

- Gesamtleitung und Generalplanung
- Architektur
- Baumanagement
- Bauingenieurwesen
- Fassadenplanung
- Dachentwässerung/ Sanitärplanung
- HLKK (Nachtauskühlung)
- Elektroplanung (Automation Fenster, Oberlichter, Nachtauskühlung)
- Spezialist PV Anlage
- Brandschutz
- Bauphysik
- Blitzschutz
- Nachhaltigkeit
- weitere Planer und Spezialisten gemäss Offerte Auftragnehmer

### 7.4. Besprechungen und Workshops

Im Rahmen des Projekts sind diverse Besprechungen und Workshops einzuplanen. Die Termine sind in der Terminplanung widerzuspiegeln und separat auszuweisen:

- Bauherrensitzungen alle 2-4 Wochen (je nach Phase)
- Mind. 2 Besprechungen/ Workshops bzgl. Terminprogramm und Etappierung mit Bauherrn und Schulleitung
- Planungs- Bau- und Koordinationssitzungen nach Ermessen Generalplaner

Die Besprechungen und Workshops sind essenziell, um alle relevanten Aspekte zu besprechen, Fragen zu klären und eine reibungslose Umsetzung für den zukünftigen Betrieb sicherzustellen. Die Ergebnisse der Besprechungen und Workshops sind zu protokollieren und schriftlich festzuhalten.

## 7.5. Deliverables/Projektergebnisse

Zu den Projektergebnissen gehören Unterlagen, die zusätzlich zu den gemäss SIA-Phasen zu erbringenden Leistungsergebnissen erstellt und dokumentiert werden.

- Variantenstudium der einzelnen Teilprojekte mit Auswertungen im Vorprojekt
- Kostenschätzung +/-15% nach BKP 3-stellig und eBKPH nach Abschluss Vorprojekt
- Baubeschrieb nach BKP 4-stellig
- Kostenvoranschlag +/-10% nach BKP 3-stellig und eBKPH nach Abschluss Bauprojekt
- Behördliche Abklärungen, ggf. Bauvoranfrage, Baueingabe
- Dokumentation für Gemeindeversammlung (Abstimmungsgrundlagen zum Baukredit)
- Terminplan Projekt
- Terminplan Planung & Submission
- Architekturplanung und Fachplanung, über alle SIA-Phasen
- Nachführung der Bestandsdokumentation (Trakt A, B, C)

## B3 Beilagen

Die Beilagen, die für die erfolgreiche Umsetzung des Projekts massgeblich sind, liegen dieser Ausschreibung in vollständiger Form (Kapitel B3) bei. Diese Dokumente enthalten alle relevanten Anforderungen und Rahmenbedingungen, die bei der Planung und Durchführung berücksichtigt werden müssen.

### Dokument- und Planverzeichnis

- Beilage\_1\_BühlerOettli\_Zustandsbericht\_140815 (Auszug)
- Beilage\_2\_BühlerOettli\_Empfehlung\_140822 (Auszug)
- Beilage\_3\_Bucher\_Projekt\_GmbH\_Bericht\_Flachdachschäden
- Beilage\_4\_Bericht\_Waldhauser\_Hermann
- Beilage\_5\_Referenzprojekt
- Beilage\_A\_Situation
- Beilage\_B\_Gesamtplan\_Bestand
- Beilage\_C\_Gesamtplan\_Erweiterungsbau
- Beilage\_D\_Fassaden\_Bestand\_Nord\_Sued
- Beilage\_E\_Fassaden\_Bestand\_Ost\_West
- Beilage\_F\_Schnitte
- Beilage\_G\_Luftbild\_Dachschäden

### **Hinweis zu den Berichten von Bühler & Oettli (Beilagen 1 und 2):**

Es handelt sich bei den vorliegenden Dokumenten nicht um die vollständigen Berichte, sondern um ausgewählte Auszüge, welche die für das Projekt relevanten Inhalte enthalten.

Aktuelle Schäden am Dach waren zum Zeitpunkt der Berichterstellung 2014 noch nicht ersichtlich. Hierzu bitte Beilage 3 von Bucher Projekt GmbH berücksichtigen.