



EINWOHNERGEMEINDE
OBERÄGERI

Neubau Schulhaus Hofmatt 4, Oberägeri

Projektstudie unter Konkurrenz

Programm Präqualifikation

11. Januar 2018



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
2	Verfahren und Allgemeine Bestimmungen	5
2.1	Auftraggeberin, Gegenstand der Submission	5
2.2	Ziel des Verfahrens	5
2.3	Verfahren	5
2.4	Präqualifikation	5
2.5	Projektstudie	5
2.6	Teilnahmeberechtigung	6
2.7	Preisgericht	6
2.8	Weiterbearbeitung	7
2.9	Leistungsumfang und Honorarbedingungen	7
2.10	Entschädigung	7
2.11	Verbindlichkeit / Urheberrecht	7
2.12	Termine	8
2.13	Weitergabe von Informationen und Daten	8
2.14	Publikation und Ausstellung	8
2.15	Rechtsmittelbelehrung	8
3	Präqualifikation	9
3.1	Allgemeines	9
3.2	Termine	9
3.3	Zulassungs- und Eignungskriterien	9
3.4	Abgegebene Unterlagen	10
3.5	Einzureichende Unterlagen	10
3.6	Eingabe der Bewerbungsunterlagen	10
4	Projektstudie (provisorisch)	12
4.1	Termine	12
4.2	Beurteilungskriterien	12
4.3	Ausschlusskriterien	12
4.4	Unterlagen Projektstudie	12
4.5	Einzureichende Unterlagen Projektstudie	13
5	Aufgabenstellung	14
5.1	Zielsetzung	14
5.2	Rahmenbedingungen Situation	14
5.3	Perimeter	14
5.4	Rahmenbedingungen Neubau Schulhaus	16
6	Genehmigung	18

Titelbild: Luftbild Schulareal Hofmatt (Quelle: GIS Kanton Zug, www.zugmap.ch)

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Oberägeri verfügt über vier Schulstandorte: Den zentralen Hauptstandort Hofmatt mit Grund-, Primar- und Oberstufe, die Standorte Fischmatt und Kirchmatt, an denen die Grundstufe unterrichtet wird, sowie den Standort Morgarten mit Grund- und Primarstufe.

Der Standort Hofmatt umfasst heute die Schulhäuser Hofmatt 1, Hofmatt 2/3, das Alte Schulhaus, das Rektorat ("Burehof") sowie eine Mehrzweckhalle.

Seit 2012 beschäftigt sich die Gemeinde intensiv mit der langfristigen Schulraumplanung. An der Gemeindeversammlung im Dezember 2012 wurden die Resultate eines Workshops präsentiert: Die Schule soll im Zentrum des Dorfes bleiben und sich dort weiterentwickeln. In der Folge wurden die Entwicklung des Standortes Hofmatt aufgegleist und verschiedene Massnahmen zur Behebung der dringendsten Raumdefizite umgesetzt, um den Anforderungen an die demografische Entwicklung und an einen zeitgemässen Schulbetrieb gerecht werden zu können. So wurde ein Anbau an das Schulhaus Hofmatt 1 geplant und bis Frühling 2016 realisiert.

In den Jahren 2015/2016 erstellte die Metron AG gemeinsam mit einer Arbeitsgruppe einen Bericht zur Schulraumplanung. Der Vergleich des Raumbestandes in den heutigen Schulbauten auf dem Hofmatt-Areal mit dem Raumbedarf gemäss Richtraumprogramm zeigte für die einzelnen Schulstufen detailliert auf, in welchen Bereichen Flächen- und Raumdefizite bestehen beziehungsweise wo Raumüberschüsse vorhanden sind. Eine Analyse zeigte weiterhin, welche Potenziale der Standort Hofmatt hinsichtlich der Realisierung von zusätzlichem Schulraum zur Behebung des Flächendefizits aufweist.



Abbildung 1: Luftbild Schulareal Hofmatt mit Schulgebäuden; Hofmatt 1 noch ohne Anbau (Quelle: GIS Kanton Zug, www.zugmap.ch)

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, welche Raumbedürfnisse in einer 1. Etappe in einem Ersatzneubau für das zur Disposition stehende Gebäude Hofmattstrasse 8 realisiert werden können. Die Auslagerung einzelner Grundstufenabteilungen an andere Schulstandorte sowie die Neuorganisation der Raumnutzungen in den Schulhäusern Hofmatt 1-3 decken den mittelfristigen Raumbedarf. Mittel- bis längerfristig werden aus baulichen Gründen auch die Gebäude Hofmatt 2 und 3 ersetzt werden müssen.



Abbildung 2: Stimmungsbild Schulanlage Hofmatt mit den Schulhäusern 2/3 (Mitte) und Mehrzweckhalle (rechts)
(Quelle: Metron)

Der Neubau des Schulhauses Hofmatt 4 soll Klassenzimmer, Gruppenräume und weitere Flächen für die Primarschule beherbergen.

Für die Erarbeitung eines Projektvorschlags für den Schulhausneubau sowie für die Evaluation eines geeigneten Architekturbüros wird eine Projektstudie unter Konkurrenz mit vorangehender Präqualifikation durchgeführt. Der Neubau soll im Sommer 2022 bezogen werden.

2 Verfahren und Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin, Gegenstand der Submission

Die Einwohnergemeinde Oberägeri veranstaltet eine einstufige Projektstudie mit vorgeschalteter Präqualifikation zur Erlangung eines Projektes für den Neubau des Schulhauses "Hofmatt 4" in Oberägeri.

2.2 Ziel des Verfahrens

Ziel des Verfahrens ist die Erlangung eines städtebaulich, architektonisch, betrieblich und wirtschaftlich optimalen Projektvorschlages. Gleichzeitig wird der geeignetste und kompetenteste Partner für die Projektierung und Ausführung gesucht.

2.3 Verfahren

Das Verfahren untersteht dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Binnenmarktgesetz.

Die Auftragsvergabe für die Architekturleistungen erfolgt in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 Bst. B und Abs. 3 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (IVöB) über ein selektives Verfahren. Subsidiär und soweit im Programm nicht anders festgehalten gilt die SIA-Ordnung 142 (2009).

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Unterlagen, die für die Präqualifikation sowie für die Projektstudie eingereicht werden, müssen in deutscher Sprache abgefasst werden. Mündliche Auskünfte werden keine erteilt.

2.4 Präqualifikation

Im Rahmen einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation können sich interessierte Architekturbüros für die Teilnahme an der Projektstudie bewerben. Sie haben ihre gestalterische, technische, personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit sowie ihre Erfahrung mit vergleichbaren Objekten darzulegen. Für die Selektion kommen die Zulassungs- und Eignungskriterien gemäss Kap. 3.3 zur Anwendung.

Im Präqualifikationsverfahren wählt das Preisgericht 5 Planungsteams aus, welche zur Teilnahme an der anschliessenden Projektstudie eingeladen werden.

Im Sinne der Nachwuchsförderung beabsichtigt das Preisgericht, ein jüngeres Architekturbüro zur Teilnahme an der Projektstudie einzuladen, welches über die Fachkompetenz, jedoch nicht über den geforderten umfassenden Leistungsnachweis verfügt (Bedingung für Nachwuchsförderung: sämtliche BüroinhaberInnen des Architekturbüros mit Jahrgang 1978 oder jünger sowie Bürogründung frühestens 2008). Im Eingabeformular Präqualifikation (vgl. Kap. 3.5, *Formular [B]*) kann ein entsprechender Antrag gestellt werden.

2.5 Projektstudie

Die zur Teilnahme eingeladenen Planungsteams haben Projektvorschläge für den Neubau des Schulhauses "Hofmatt 4" in Oberägeri zu erarbeiten. Die Projektstudie wird anonym durchgeführt.

2.6 Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren steht allen Architekturbüros mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt, offen. Arbeitsgemeinschaften sind zugelassen, wobei das Formular Selbstdeklaration von jeder Einzelfirma auszufüllen ist.

Der Beizug von Fachplanern erfolgt nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA Ordnung 142, Artikel 12.2. nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die bei der Auftraggeberschaft oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. ExpertInnen) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

Die Verantwortung für die Einhaltung dieser Bestimmungen liegt bei den Bewerbenden. Massgebend sind die Bestimmungen der SIA-Wegleitung "Befangenheit und Ausstandsgründe" vom November 2013 (SIA 142i-202d).

Mit der Einreichung der Bewerbung wird die Auftraggeberschaft ermächtigt, die Richtigkeit der Angaben des Bewerbenden zu überprüfen und Auskünfte einzuholen.

2.7 Preisgericht

Zur Beurteilung der Präqualifikation sowie der Projektstudie setzt die Auftraggeberschaft folgendes Preisgericht ein:

Sachpreisgericht (stimmberechtigte Mitglieder)

- Andreas Meier, Gemeinderat (Vorsitz)
- Roman Fässler, Rektor Schule Oberägeri
- Marcel Güntert, Gemeinderat (Ersatz)

Fachpreisgericht (stimmberechtigte Mitglieder)

- Matthias Baumann, dipl. Architekt ETH SIA BSA, Luzern
- Christian Schnieper, dipl. Architekt M.Arch/SIA, Zug
- Rudolf Halter, Leiter Abteilung Bau und Sicherheit

Bei Ausfall von einem der beiden externen Fachmitglieder (M. Baumann oder Ch. Schnieper) würde aus dem Sachpreisgericht R. Fässler von seinem Stimmrecht zurücktreten, damit die Stimmverhältnisse gewahrt bleiben.

Das Preisgericht behält sich den Beizug von nicht stimmberechtigten ExpertInnen vor.

Verfahrensbegleitung und Vorprüfung

Das Verfahren wird beratend und moderierend begleitet durch Kati Grzybowski, Dipl.-Ing. Architektin SIA, Metron Raumentwicklung AG, Brugg.

Die Vorbereitung sowie die Vorprüfung des Verfahrens erfolgen federführend durch die Gemeinde Oberägeri mit Unterstützung der Metron Raumentwicklung AG.

Ansprechperson: Rudolf Halter, Gemeinde Oberägeri

2.8 Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberschaft beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und der Empfehlungen des Preisgerichts, das Architekturbüro des vom Preisgericht zur Ausführung empfohlenen Projektes mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Fakultativ beigezogene Fachplaner werden, sofern sie einen wesentlichen Beitrag an der Projektstudie leisten oder als Miturheber Bestandteil der Projektstudie sind, nach Abschluss der Projektstudie zur Offertstellung eingeladen.

Eine eventuelle entschädigte Überarbeitung mehrerer Projekte im Anschluss an die Projektstudie unter Beibehaltung der Anonymität bleibt vorbehalten.

2.9 Leistungsumfang und Honorarbedingungen

Die Auftraggeberin beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und den Empfehlungen des Preisgerichts, dem Architekturbüro des vom Preisgericht zur Ausführung empfohlenen Projekts einen weiterführenden Planungsauftrag für mindestens folgende Leistungsanteile (mind. 60%) zu erteilen: Vorprojekt, Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag, Bewilligungsverfahren, Ausschreibung (Anteil), Ausführungsplanung (Anteil), gestalterische Leitung.

Die Aufträge werden phasenweise ausgelöst. Vorbehalten bleiben die Kreditgenehmigung und Bewilligung übergeordneter Instanzen. Vorbehalten bleibt ausserdem, das Bauvorhaben in Zusammenarbeit mit einer Generalunternehmung auszuführen und die Kostenkontrolle und örtliche Bauleitung an Dritte zu vergeben.

Als Grundlage für Vertragsverhandlungen im Anschluss an die Projektstudie gilt ein mittlerer Stundenansatz in Höhe von 130.- CHF/h (exkl. MwSt.).

2.10 Entschädigung

Für das Einreichen der Bewerbungsunterlagen im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Für die Projektstudie stehen dem Preisgericht insgesamt CHF 80'000.- inkl. MwSt. als Preisgeld zur Verfügung. Pro Team wird davon bei termingerechter und vollständiger Abgabe eine pauschale Entschädigung in Höhe von CHF 8'000.- inkl. MwSt. ausbezahlt. Die restliche Preissumme von CHF 40'000.- inkl. MwSt. steht für Preise zur Verfügung. Weitere Kosten für Fachingenieure, Spezialisten, Modelle, Plankopien usw. werden nicht separat vergütet.

2.11 Verbindlichkeit / Urheberrecht

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberschaft, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Mit der Teilnahme an der Präqualifikation anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Das Urheberrecht an den eingereichten Arbeiten verbleibt bei den Projektverfassenden. Sämtliche eingereichte Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberschaft über. Auftraggeberschaft und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung der Auftraggeberschaft und der Projektverfassenden. Ausgenommen davon bleibt das Recht auf Erstveröffentlichung, welches bei der Auftraggeberin liegt.

2.12 Termine

Für das Präqualifikationsverfahren sind die Termine gemäss Kap. 3.2 vorgesehen. Die definitiven Termine für die Projektstudie werden zusammen mit dem Programm Projektstudie abgegeben, sie sind im Kap. 4.1 provisorisch festgelegt.

2.13 Weitergabe von Informationen und Daten

Eine Weitergabe von Informationen, Daten, Unterlagen etc., welche den Teilnehmenden im Zusammenhang mit der Projektstudie abgegeben werden, an Dritte (z.B. Medien) ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Auftraggeberschaft nicht erlaubt.

2.14 Publikation und Ausstellung

Nach Abschluss des Verfahrens werden alle zur Beurteilung zugelassenen Projekte der Projektstudie unter Namensnennung der Verfassenden öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden im Rahmen der Zuschlagseröffnung zugestellt sowie der Tages- und Fachpresse zur Publikation zur Verfügung gestellt.

2.15 Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung sowie die Entscheidungen der Auftraggeberschaft im Rahmen der Projektstudie kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 10 Tagen seit der Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, die Beweismittel sind anzugeben. Es ist ausschliesslich das Schweizer Recht anwendbar.

3 Präqualifikation

3.1 Allgemeines

Für die erfolgreiche Umsetzung des geplanten Bauvorhabens setzt die Auftraggeberin eine entsprechende Erfahrung und Fachkompetenz sowie die personellen Kapazitäten des Architekturbüros voraus.

Im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens wählt das Preisgericht anhand der im Kapitel 3.3 formulierten Zulassungs- und Eignungskriterien 5 Planungsteams aus, die zur Teilnahme an der Projektstudie eingeladen werden.

3.2 Termine

Für die Phase Präqualifikation sind folgende Termine vorgesehen:

- | | |
|--|--------------------|
| – Publikation im Amtsblatt / SIMAP | 26. Januar 2018 |
| – Bezug der Unterlagen Präqualifikation | ab 26. Januar 2018 |
| – Eingabe der Unterlagen Präqualifikation
(Poststempel ist <u>nicht</u> massgebend) | 26. Februar 2018 |
| – Bekanntgabe der Ergebnisse Präqualifikation | März/April 2018 |

3.3 Zulassungs- und Eignungskriterien

Zulassungskriterien

- Vollständigkeit der Unterlagen (gemäss Kap. 3.5)
- termingerechte Einreichung der Unterlagen (gemäss Kap. 3.6)
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat der GATT/WTO-Übereinkommen
- unterschriebene Selbstdeklaration (bei Arbeitsgemeinschaften von allen ARGE-Mitgliedern)

Bewerbende, welche eines der oben stehenden Kriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Eignungskriterien

Das Preisgericht bewertet die Eignung der Bewerbenden nach folgenden Kriterien:

<i>Leistungsfähigkeit und Erfahrung des Architekturbüros</i>	30%
<ul style="list-style-type: none"> – Organisationsstruktur und Kapazität des Architekturbüros (Grösse und Alter des Unternehmens, Bürostruktur) – aktuelle Referenzen (letzte 10 Jahre) über die Planung und Ausführung von vergleichbaren Objekten (möglichst Zweckbestimmung Bildungsbauten, vergleichbare Grössenordnung / Komplexität, projektierte oder ausgeführte Projekte und/oder Wettbewerbserfolge) 	

Qualität der 3 Referenzobjekte des Architekturbüros (projektierte oder ausgeführte Projekte und/oder Wettbewerbserfolge) 70%

- Gesamtkonzeption, architektonische und städtebauliche Qualität
- Gestaltungs- und Nutzungskonzept

Die eingereichten Unterlagen verbleiben im Eigentum der Auftraggeberschaft.

3.4 Abgegebene Unterlagen

- [A] Programm Präqualifikation (PDF-Datei)
- [B] Eingabeformular Präqualifikation (Excel-/PDF-Datei)
- [C] Selbstdeklaration (Excel-/PDF-Datei)
- [D] Situationsplan, 1:500 (PDF-Datei)

Die Unterlagen können ab Freitag, 26. Januar 2018 online auf folgender Homepage herunter geladen werden: <http://www.metron.ch/Datentransfer.html>

Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen. Im Falle von Problemen mit dem Herunterladen oder Öffnen der Dateien wenden Sie sich bitte per Mail an: info@metron.ch

3.5 Einzureichende Unterlagen

Eine Bewerbung hat die folgenden, vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Eingabeformulare inkl. Beilagen zu enthalten:

- [1] Vollständig ausgefülltes Eingabeformular Präqualifikation [B], bestehend aus Deckblatt / Antrag auf Teilnahme und Firmenangaben / Referenzen Architektur
- [2] Vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Selbstdeklaration [C] in Papierform. Die Selbstdeklaration muss bei Arbeitsgemeinschaften von allen ARGE-Mitgliedern einzeln ausgefüllt und unterzeichnet werden.
- [3] Dokumentation von 3 Referenzobjekten des Architekturbüros (projektierte oder ausgeführte Projekte und/oder Wettbewerbserfolge), 1 A3-Blatt pro Referenz, einseitig bedruckt, Quer-Format

Weitere Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Die geforderten Unterlagen sind einzeln (nicht gebunden oder geheftet) zuzustellen.

3.6 Eingabe der Bewerbungsunterlagen

Die verlangten Bewerbungsunterlagen müssen verschlossen und versehen mit dem Vermerk „Präqualifikation Projektstudie Neubau Schulhaus Hofmatt 4, Oberägeri“ bis spätestens **Montag, 26. Februar 2018, 16.00 Uhr** an folgender Adresse eintreffen:

Metron Raumentwicklung AG
 Vermerk „Präqualifikation Projektstudie Neubau Schulhaus Hofmatt 4, Oberägeri“
 Stahlrain 2
 Postfach
 5201 Brugg

Die Dossiers können am Empfang im Erdgeschoss abgegeben werden. Bitte beachten Sie die Öffnungszeiten: 08.00 - 12.00 und 13.30 - 16.00 Uhr.

Per Post eingereichte Bewerbungen müssen bis zu diesem Zeitpunkt an der oben genannten Adresse eintreffen. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden. Eine Fristverlängerung seitens der Bewerbenden ist ausgeschlossen.

Bewerbungen, die zu spät eintreffen, keine oder ungenügende bzw. unrichtige Angaben enthalten oder nicht vollständig sind, werden als ungültig vom Verfahren ausgeschlossen.

4 Projektstudie (provisorisch)

Die zur Projektstudie eingeladenen Architekturbüros erhalten zu Beginn der Projektstudie zusätzliche Unterlagen, insbesondere ein Programm (Programm Projektstudie) mit einem detaillierten Aufgabenbeschrieb sowie alle für die Bearbeitung der Aufgabe notwendigen Grundlagen. Die nachfolgenden Angaben haben lediglich orientierenden Charakter, Änderungen bleiben vorbehalten.

4.1 Termine

Die definitiven Termine für die Projektstudie werden zusammen mit den entsprechenden Unterlagen abgegeben. Die voraussichtlichen Termine sehen wie folgt aus:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------|
| – Abgabe der Unterlagen, Bezug Modell | April 2018 |
| – Fragenstellung / Fragenbeantwortung | Mai 2018 |
| – Eingabe Pläne Projektstudie/Modell | Anfang Juli 2018 |
| – Eingabe Modell | Anfang August 2018 |
| – Beurteilung | August/September 2018 |
| – Publikation, Ausstellung | September/Oktober 2018 |

4.2 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Beiträge der Projektstudie erfolgt nach folgenden Kriterien (Reihenfolge ohne Gewichtung):

- Architektur / Städtebau
- Freiraumgestaltung
- Funktionalität / Betrieb
- Wirtschaftlichkeit

Eine Präzisierung der Beurteilungskriterien wird im Rahmen des Programms Projektstudie vorgenommen.

4.3 Ausschlusskriterien

Bei Nichterfüllung folgender Kriterien werden die Beiträge von der Beurteilung ausgeschlossen:

- fristgerechte Abgabe der verlangten Unterlagen (Pläne und Modell)
- Vollständigkeit der verlangten Unterlagen
- Wahrung der Anonymität

4.4 Unterlagen Projektstudie

Zusätzlich zu den Unterlagen der Präqualifikation werden die folgenden Unterlagen abgegeben. (Die Liste ist unvollständig und wird im Zuge der Erarbeitung des Programms Projektstudie ergänzt.)

- Programm Projektstudie
- Raumprogramm mit Erläuterungen
- Plangrundlagen (Katasterplan, Höhenaufnahmen, Werkleitungspläne etc.)
- weitere Projektierungsgrundlagen
- Formulare (Verfassernachweis, Kenndaten / Kostenberechnung etc.)
- Modellgrundlage

4.5 Einzureichende Unterlagen Projektstudie

Pläne

- Situation (Dachaufsicht und Umgebung), M. 1:500
- alle zum Verständnis des Projektes notwendigen Grundrisse, Schnitte und Ansichten, M. 1:100
- konstruktive Vertiefung (Fassadenschnitt und -ansicht), M. 1:50

Erläuterungen

- städtebauliches und architektonisches Konzept
- Funktionalität und betriebliche Abläufe
- Gestaltung der Aussenräume
- Wirtschaftlichkeit
- Brandschutzkonzept (Fluchtwege und Brandabschnitte)

Kenndaten / Berechnungen

- Nutzungsverteilung / Erfüllung Raumprogramm
- Kenndaten Flächen und Volumen
- Schätzung der Grobkosten über Flächen und Kennwerte

Modell

- volumetrisches Modell M. 1: 500, weiss

Visualisierungen

- im Sinne von Skizzen, Collagen, 3d-Darstellungen sind zugelassen, aber nicht explizit gefordert

Verfassercouvert

Digitale Daten

- auf CD/USB-Stick

Planverkleinerungen

5 Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung der Projektstudie wird im "Programm Projektstudie" erläutert. Nachfolgende Ausführungen stellen lediglich erste Informationen dar und haben informellen Charakter.

5.1 Zielsetzung

Im Rahmen der Projektstudie werden ein qualitativ hochstehender Projektvorschlag sowie der geeignetste und kompetenteste Partner für die Projektierung und Ausführung gesucht.

5.2 Rahmenbedingungen Situation

Das Schulareal Hofmatt liegt im Zentrum des Dorfkerns Oberägeri. Auf der Parzelle 357 befinden sich verschiedene Gebäude für den schulischen Betrieb: die Schulhäuser Hofmatt 1-3, das Gebäude Hofmattstrasse 8, die Mehrzweckhalle, das Alte Schulhaus sowie das Rektoratsgebäude ("Burehof"). Des Weiteren befinden sich eine unterirdische Zivilschutzanlage sowie anderweitig genutzte Gebäude auf der Parzelle.

Das im Nordwesten des Areals gelegene Gebäude Hofmattstrasse 8, welches bisher insbesondere die Schulbibliothek, die Randstundenbetreuung sowie eine Wohnung beherbergt, soll durch einen Neubau für die Primarschule ersetzt werden. Unter diesem Gebäude befindet sich eine öffentliche Zivilschutzanlage mit integrierter Sanitätshilfstelle. Diese Anlage schiebt sich etwa zu 50% unter das Gebäude Hofmattstrasse 8. Die Zugänglichkeit erfolgt direkt ab der Hofmattstrasse und beinhaltet keine internen Zugänge. Die Restfläche im Untergeschoss wird als Keller und Technikräume genutzt.

Im Schulhaus Hofmatt 1 (1955) befinden sich Nutzungen der Grund- und Primarstufe. Dies wird auch zukünftig so beibehalten.

In den Schulhäusern Hofmatt 2 und 3 (1970/1974) sind heute Nutzungen für alle Schulstufen untergebracht. Nach Fertigstellung des Neubaus Schulhaus Hofmatt 4 sollen diese Gebäude insbesondere der Oberstufe zur Verfügung stehen sowie Räumlichkeiten für die gesamte Schule wie z.B. die Bibliothek beherbergen.

Im Alten Schulhaus (1901) sind heute insbesondere der Informatikraum, Büros der Schulsozialarbeit sowie Fachräume für das Textile Gestalten untergebracht. Dieses Gebäude soll gemäss Gemeinderatsbeschluss nach Realisierung des Schulhauses Hofmatt 4 wieder einer anderen Nutzung (Ferienlagerhaus) zugeführt werden. Die heutigen Nutzungen werden dann überwiegend im Hofmatt 2/3 untergebracht.

Das Rektorat mit Sekretariat und Sitzungszimmern befindet sich im "Burehof" Schulweg 1 am südlichen Rand des Schulareals.

5.3 Perimeter

Als Perimeter steht der nordwestliche Parzellenteil des Grundstücks 357 zur Verfügung. Der Perimeter ist auf dem Situationsplan bezeichnet und weist eine Fläche von ca. 1'300 m² auf.

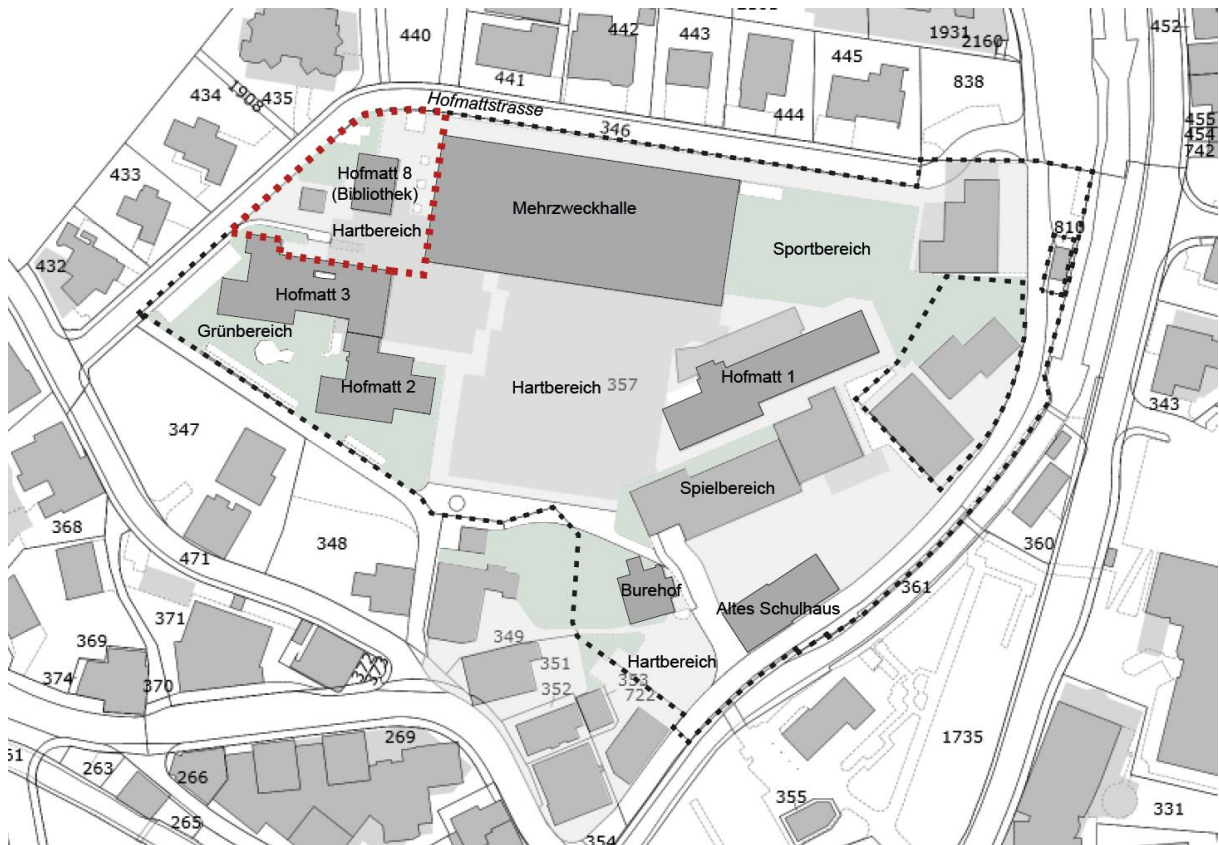


Abbildung 3: Perimeter Neubau (rot) und Betrachtungsperimeter Schulareal Hofmatt (schwarz)

5.3.1 Bauordnung, Zonenplan

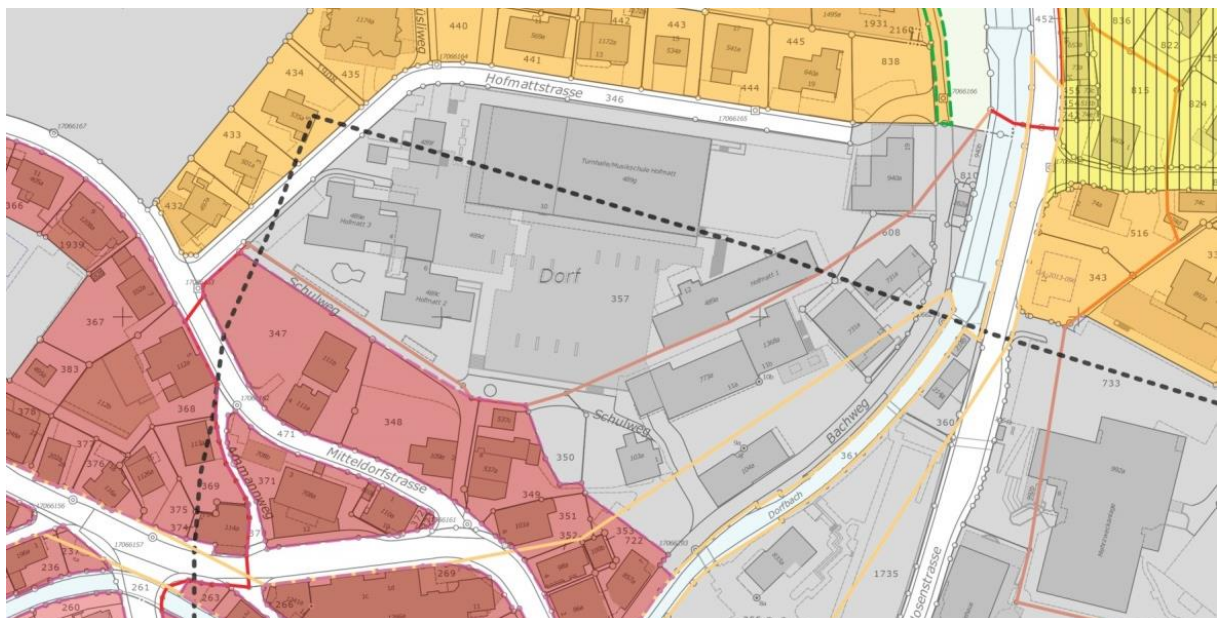


Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Oberägeri

Gemäss Zonenplan befinden sich der Perimeter und das gesamte Schulareal Hofmatt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB).

Für diese Zone schreibt die aktuelle Bauordnung Folgendes vor: "Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden. Im

Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt."

Auf dem Perimeter sind keine rechtskräftigen Baulinien vorhanden. An die angrenzende Hofmattstrasse gilt ein Abstand von 4 m für Gemeindestrassen.

Ausnützung

Es existiert keine Ausnützungsziffer für den Planungsperimeter. Diese wird durch den Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Für die Projektstudie wird die Dichte durch das Raumprogramm definiert.

5.3.2 Erschliessung / Parkierung

Die Erschliessung des Neubauperimeters erfolgt über die Hofmattstrasse bzw. via Bachweg in die Einstellhalle Hofmatt. Im Rahmen des Neubaus sind keine zusätzlichen Auto- oder Veloabstellplätze einzuplanen.

5.3.3 Aussenraum

Der Aussenraum der bestehenden Schulanlage Hofmatt ist im Sinne eines Betrachtungsperimeters in die Überlegungen zum Neubau Hofmatt 4 einzubeziehen, um der geänderten Zuteilung der einzelnen Schulstufen zu den Gebäuden gerecht zu werden.

5.4 Rahmenbedingungen Neubau Schulhaus

5.4.1 Funktion / Nutzungen

Im Schulhausneubau Hofmatt 4 sollen insbesondere 7 Klassenzimmer und 5 Gruppenräume für die Primarschule, ein Multifunktionsraum sowie Räume für Lehrpersonen und Schulleitung untergebracht werden (siehe auch Kap. 5.4.5). Die Anforderungen an die einzelnen Räume werden im Programm Projektstudie beschrieben.

5.4.2 Energiekonzept

Der Neubau soll möglichst ressourcen- und umweltschonend erstellt und betrieben werden. Es wird der Minergie-Standard angestrebt (keine Zertifizierung), die Frage der kontrollierten Lüftung ist jedoch noch nicht abschliessend geklärt. Bezüglich Wärmeversorgung kann der Neubau an die bestehende Quartierheizung angeschlossen werden (Fernwärme aus gemeindeeigener Holzschneitzelheizung).

5.4.3 Wirtschaftlichkeit / Kosten

Für den Neubau des Schulhauses wurden in den Investitions- und Finanzplan der Gemeinde Oberägeri ca. CHF 7.5 Mio eingestellt.

Eine hohe Wirtschaftlichkeit sowohl bezüglich Investitionskosten als auch bezüglich Unterhalts- und Betriebskosten hat für die Bauherrschaft eine zentrale Bedeutung. Gefordert ist eine hohe Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus, um die Realisierungschancen für den Schulhausneubau zu wahren.

5.4.4 Termine Planungs- und Bauphase

In der Planungs- und Bauphase sind derzeit folgende Meilensteine vorgesehen:

- Dezember 2018 Planungs- und Baukredit Neubau Schulhaus Hofmatt 4
- 2020 Bewilligungsverfahren
- 2021/2022 Ausführung
- August 2022 Bezug Neubau

5.4.5 Raumprogramm (provisorisch)

Im Neubau sind folgende Räume vorgesehen:

Innenräume	Anzahl	Fläche pro Raum	Fläche total
Klassenzimmer Primarstufe	7	70 m ²	490 m ²
Gruppenraum klein	4	17.5 m ²	70 m ²
Gruppenraum gross	3	35 m ²	105 m ²
Multifunktionsraum (DaZ, SHP)	1	35 m ²	35 m ²
Büro Schulleitung	1	26 m ²	26 m ²
Lehrerzimmer	1	52.5 m ²	52.5 m ²
Lehrpersonen-Arbeitsplätze	1	35 m ²	35 m ²
Haustechnik			
Lager			
WC-Anlagen			
Total			813.5 m²

Das detaillierte Raumprogramm wird im Rahmen der Projektstudie abgegeben.

6 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde vom Preisgericht am 4.1.2018 genehmigt.

Sachgremium

Andreas Meier
Gemeinderat (Vorsitz)



Roman Fässler
Rektor Schule Oberägeri



Marcel Güntert
Gemeinderat (Ersatz)



Fachgremium

Matthias Baumann
dipl. Architekt ETH SIA BSA, Luzern



Christian Schnieper
dipl. Architekt M.Arch/SIA, Zug



Rudolf Halter
Leiter Abteilung Bau und Sicherheit

