



Sanierung und Erweiterung Schulanlage Gerzensee

Leistungsbeschreibung

BKP 291 Architektur

06.06.2019

Inhalt

1.	Das Wichtigste in Kürze	3
2.	Aufgaben und Ziele	4
2.1	Ausgangslage	4
2.2	Bestandsunterlagen.....	4
2.3	Perimeter	4
2.4	Aufgabe	4
2.5	Zielsetzung	4
2.6	Kosten / Geschätzte Honorarberechtigte Bausumme.....	4
2.7	Offertgliederung.....	5
2.8	Leistungen der Bauherrschaft	5
2.9	Vorgesehene Vertragsgrundlage	5
3.	Raumprogramm.....	6

1. Das Wichtigste in Kürze

Der Leistungsbescrieb

Der Leistungsbescrieb für den Architekten enthält Informationen zur Projektabwicklung (Organisation, Rollenverteilung etc.) und bescribt die verbindlichen Leistungen des Architekten. Weiter enthält er Hinweise bzw. Klärungen zur Honorierung.

Ausgangslage und Aufgabe

Die Schulanlage Gerzensee, bestehend aus den Gebäuden

- . Schulhaus Baujahr 1954 (im Ortsbilschutz-Perimeter)
- . Mehrzweckanlage Baujahr 1975
- . Erweiterung Schulhaus und MZ-Anlage 2002
- . Neubau Kindergarten von 2015

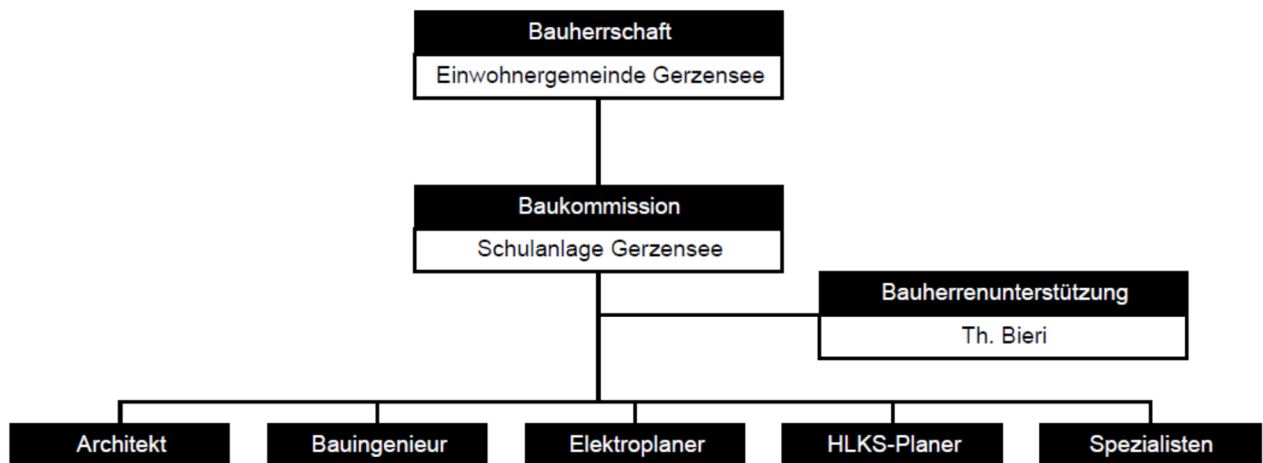
weist einen klaren Sanierungsbedarf auf. Sie entspricht energetisch nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll daher saniert werden. Ebenso sollen Unterrichts- und Vereinsräume in den beiden Gebäuden Schulhaus und Mehrzweckanlage erweitert und optimiert werden. Dem Verbindungsbereich der beiden Gebäude kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

Verfahren

Die Einwohnergemeinde Gerzensee führt eine Ausschreibung für Architekturleistungen im offenen Verfahren durch.



Projektorganisation



2. Aufgaben und Ziele

2.1 Ausgangslage

Mit einer Zustandsanalyse, Bedürfnisplanung und einem ersten Sanierungskonzept wurde der Sanierungsbedarf der Schulanlage 2016 durch das Planungsbüro dadarchitekten GmbH abschliessend festgestellt. Das Büro Eicher+Pauli AG hat im Frühjahr 2019 ein Energiekonzept nach den Vorgaben der Bauherrschaft erarbeitet.

Der Kindergarten wurde 2015 neu gebaut und entspricht dem Minergie-Standard, kann aber erst nach Ersatz der Ölheizung zertifiziert werden.

2.2 Bestandsunterlagen

Von der Schulanlage Gerzensee sind digitale Bestandspläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden) vorhanden.

2.3 Perimeter

Die Sanierungsarbeiten umfassen die Räumlichkeiten gemäss Raumprogramm vom 28.05.2019 (siehe Punkt 3).

Bei der Ausführung der Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten ist auf den Schul- und Vereinsbetrieb Rücksicht zu nehmen. Es ist mit Etappierungen und Unterbrüchen zu rechnen.

2.4 Aufgabe

Der Architekt hat sämtliche Planungsleistungen der SIA Phasen 31 bis 53 zu erbringen.

Die Gesamtleitung ist während allen Projektphasen für alle am Werk beteiligten Partner zu erbringen.

Zu Beginn einer jeden Planungsphase werden in Absprache mit der Bauherrschaft Zwischentermine (Meilensteine) festgelegt.

2.5 Zielsetzung

. Die Anlage muss bezüglich Funktionalität die hohen Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen erfüllen

. Verbesserung der räumlichen Verhältnisse durch den Einbezug und Umbau bestehender Räume

. Mittels einer Gesamtstrategie soll festgelegt werden, wie diesen Ansprüchen gerecht werden kann.

. Die Vorschläge aus dem erarbeiteten Energiekonzept sollen nach wirtschaftlichen Kriterien umgesetzt werden.

. Für die Mehrzweckanlage strebt die Bauherrschaft den Minergie-Standard an.

. Die Auflagen der GVB sind zu berücksichtigen und einzuplanen.

Es soll sichergestellt werden, dass die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) berücksichtigt wird und die politischen Forderungen bezüglich Musterhaftigkeit und Vorbildcharakter im Umgang mit Energieeffizienz und Umweltanliegen erfüllt werden.

2.6 Kosten / Geschätzte Honorarberechtigte Bausumme

Die geschätzten Zielbaukosten betragen CHF 3.5 Mio.

Darin nicht eingerechnet sind Aufwendungen für Bühnentechnik und -beleuchtung im Gemeindesaal, sowie für Ersatzmassnahmen, die durch die Sanierungsarbeiten notwendig werden.

Für das Honorarangebot gilt eine honorarberechtigte Bausumme von CHF 2.5 Mio, exkl. MwSt.

2.7 Offertgliederung

Das Honorar ist für die ganze Anlage (exkl. Kindergarten) einzureichen.
Nebenkosten (Spesen, Reisekosten, Kopien) sind separat auszuweisen.

Die Offerte ist gemäss SIA-Ordnung 102:2014 wie folgt zu gliedern:

3 Projektierung	Vorprojekt Bauprojekt Baubewilligungsverfahren
4 Ausschreibung	Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag
5 Realisierung	Ausführungsprojekt Ausführung Inbetriebnahme, Abschluss

2.8 Leistungen der Bauherrschaft

Alle Leistungen und Entscheide die gemäss SIA 102 unter Art. 4 dem Auftraggeber zugeordnet sind.

Unter anderem: Bauherrenfunktion, Gesamtprojektleitung, Erstellen des Raumprogramms, Vergabe der Arbeiten inkl. Auftragserteilung, Beschaffung der Betriebsausrüstung (BKP 3), Beschaffung der Ausstattung (BKP 9). Unterstützung beim technischen Bericht, veranlassen und schreiben der Anträge an die Gemeindeorgane, Erstellen der Wirtschaftlichkeitsrechnung, Projektgenehmigungen, Finanzierung.

2.9 Vorgesehene Vertragsgrundlage

Als Vertragsformular ist das Dokument „KBOB Planervertrag“ vorgesehen.

Geschoss	Raumbezeichnung	Anzahl	m2 NNF	Raumhöhe	Tageslicht	Bemerkungen / Nutzerbedürfnisse
----------	-----------------	--------	--------	----------	------------	---------------------------------

M	Mehrzweckanlage					
EG	Musikzimmer / Übungsraum	1				Doppelnutzung: Schule / Vereine Benötigt zusätzlich begehbaren Raum für Instrumentenlager Schule und Vereine (je ca. 14 m2). Nutzung durch Schule bis 17.00 und Musikgesellschaft ab 17.00; Separater Zugang von aussen muss erhalten bleiben.
	Bibliothek / Zimmer	1				Wird ab Sommer 2019 als Klassenzimmer genutzt (5./6. Klasse)
	Lift					Energetisch optimieren; ev. Synergie mit Erweiterungen (einpacken)
	WC-Anlagen					Sanierung; Erneuerung der Einrichtungen und Apparate
OG	Foyer / Treppenhaus					Neuer Standort für Stühle und Tische gemäss Anforderung GVB. Absturzsicherung (Geländerhöhe) korrigieren. Auch bei allfälligem Anbau N/W an MZA muss Kletterwand und Materiallager erhalten bleiben.
	Saal (299 Plätze)	1				Beleuchtung mit LED und wartungsfreundlich; allgemeine Renovation (Vorhänge und z.T. Holzverschalungen erneuern); Verdunkelungsvarianten; Lüftung technisch erneuern (ohne Klima); GVB-Vorgaben Absturzsicherung integriert in neue Befensterung
	Küche	1	IST 30 m2 SOLL 40 m2			Neue Anordnung (Prozess Abwaschen und Kochen besser trennen), neue Geräte. Backofen grösser; Umluft; eingebaut in neuer Höhe; Gefrierschrank muss grösser sein; mehr Raum für Geschirr. Beibehalten zwei Kühlschränke für Tagesschule und Vereine. Ein Kühlschrank grösser, wenn möglich (für Vereine). Mobiliar muss erneuert werden (Holz gegen Chromstahl austauschen) Nutzung durch Tagesschule (bis zu 70 Essen) und Vereinsanlässe (Essen für bis zu 200 Personen); Separates Handwaschbecken (Lebensmittelspektor).
	Vereinslokal / Saal	1				Doppelnutzung: Tagesschule und Vereine; Unter der Woche bis 17.00 Nutzung als Tagesschule. Bestehender Stauraum für Musikinstrumente ins Musikzimmer EG zügeln. Wenn möglich grösserer und abschliessbarer Raum
UG	Raum für Reinigungsmaterial; Abwart	1				Enthärtungsanlage für Duschen (bisher nicht vorhanden)
	Wasseraufbereitung					2. Notausgang für Belegung > 200 Personen nötig; Beleuchtung auf LED umstellen
	Turnhalle					Komplette Erneuerung; Lehrergarderobe (im Sanitätsraum mit Liftanschluss); für Nutzung durch Lehrer Liftzugang regulieren
	Garderobe / Duschen / WC					Energetische Sanierung gem. Energiekonzept und Zustandsanalyse
Allg.	Gebäudehülle					Ersatz mit vollintegrierter PV-Anlage (s. Energiekonzept)
	Dach					Hänni Schliesstechnik Belp (Erweitern mit KiGa, neue Bibliothek, Werkhof, etc.)
	Schliessungskonzept					

S	Schulhaus					
EG	Ehemaliges Lehrerzimmer	1				Doppelnutzung Gruppenraum und Besprechungszimmer. Nutzung für Elterngespräche; Sitzungen (keine Büronutzung)
	Schulzimmer im Altbau	2				Sanierung der Schulzimmer inkl. Belüftung (nach Muster "Zedern-Zimmer"); LED
	Schulzimmer im Anbau	1				Belüftung einbauen (s. Energiekonzept); LED
	WC-Anlagen					Sanierung; Erneuerung der Einrichtungen und Apparate
	Korridore					Schallschutz verbessern, neue Beleuchtung, Kanalführung Lüftung Schulzimmer
OG	Schulzimmer im Altbau	2				Sanierung der Schulzimmer inkl. Belüftung (nach Muster "Zedern-Zimmer"); LED
	Schulzimmer im Anbau	1				Belüftung einbauen (s. Energiekonzept); LED
	WC-Anlagen					Sanierung; Erneuerung der Einrichtungen und Apparate
	Korridore					Schallschutz verbessern, neue Beleuchtung, Kanalführung Lüftung Schulzimmer
DG	Lehrerbereich					Aufenthaltsbereich Lehrer ist zu klein. Raumaufteilungen gemäss Nutzungen korrigieren. Kein Estrichausbau. Küche belassen. Schaffung von Stauraum und Garderobe Lehrer. Bürotisch Logopädie - Schulleiter (genügend Stauraum) Anpassen WC-Anlage (neu 2 getrennte WC). Eingangsbereich abgetrennt. Eingangstüre so versetzen, dass Lehrerbereich abgetrennt ist. Neu gemäss Energiekonzept
UG	Energiezentrale					Bedarf nach zusätzlichem Stauraum; mit zusätzlichen Schränken umsetzbar
	Schulzimmer NMG	1				Pumpen für Entwässerung / Abdichten von Wassereintrüben
	Wassereintrübe					Schallschutz verbessern, neue Beleuchtung, Kanalführung Lüftung Schulzimmer
	Korridore					Energetische Sanierung gem. Energiekonzept und Zustandsanalyse
Allg.	Gebäudehülle					Ersatz mit vollintegrierter PV-Anlage (s. Energiekonzept)
	Schliessungskonzept					Hänni Schliesstechnik Belp (Erweitern mit KiGa, neue Bibliothek, Werkhof, etc.)

A	Aussenraum					
	Beleuchtungskonzept					Durchgehend bis oberer PP; ganze Anlage inkl. Spielplatz (sofern in Kompetenz Gemeinde)
	Überdachung Pausenhof					Ersatz durch leichte Konstruktion / Begrünung; evtl. Synergie mit Erweiterungen
	Zugang Mehrzweckanlage					Barrierefreier Zugang vom Pausenplatz her
	Beschriftungskonzept					Im Aussenraum vom PP her; einheitlich mit dem Schulstandort Kirchdorf; mit Einbezug der Nachbargemeinde
	Pausenplatzgestaltung					Weniger versiegelte Flächen, mehr Sickerflächen