

# Neubau Schulraum Oberdorf

## Ausschreibung Architekturleistungen 1. Stufe

### 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Zollikofen will mit einem Neubau auf der Häberlimatte den Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten für die Schule decken. Dieser soll auf Beginn des Schuljahres 2022 bezugsbereit sein. Damit im Mai 2020 die nötige Urnenabstimmung durchgeführt werden kann, ist vorgängig eine Projektierung vorzunehmen.

Dazu wird die vorliegende Ausschreibung der Architekturleistungen vorgenommen. Es wird ein Selektives Verfahren durchgeführt. In einem ersten Schritt werden für diese Aufgabe geeignete Architekturbüros aufgrund der öffentlichen Ausschreibung ([www.simap.ch](http://www.simap.ch)) ausgewählt. In der zweiten Phase wird ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchgeführt. Die selektionierten Büros erarbeiten ein Vorprojekt, welches anschliessend beurteilt wird.

### 2. Vergabeverfahren

#### 2.1 Ausschreibung

Die Einwohnergemeinde Zollikofen schreibt die Architekturleistungen für einen Neubau für zusätzlichen Schulraum gemäss dem kantonalen Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG, BSG 731.2) vom 11. Juni 2002, der kantonalen Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBV, BSG 731.21) vom 16. Oktober 2002 und der Verordnung über das Beschaffungswesen der Gemeinde Zollikofen (BeV, SSGZ 731.21) vom 21. November 2011 im Selektiven Verfahren öffentlich aus.

Alle Anbieterinnen und Anbieter können auf Grund der öffentlichen Ausschreibung ([www.simap.ch](http://www.simap.ch)) einen Antrag auf Teilnahme einreichen. Die Kommission Schulraumerweiterung Oberdorf bestimmt anhand der Eignungskriterien drei bis vier Anbieterinnen oder Anbieter, welche ein Angebot einreichen dürfen.

Öffentliche Ausschreibung auf <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a> (1. Stufe)	27. Juni 2019
Eingabefrist für 1. Stufe	16. August 2019
Selektion durch Kommission SRE Oberdorf (Zuschlag für 2. Stufe)	23. August 2019
Versand Ausschreibung 2. Stufe	11. September 2019
Eingabefrist für 2. Stufe	6. Dezember 2019
Präsentation der Angebote vor Kommission SRE Oberdorf	18. Dezember 2019
Zuschlag durch Kommission SRE Oberdorf	20. Dezember 2019

#### 2.2 Anforderungen 2. Stufe

Die selektionierten Architekturbüros müssen in der 2. Stufe des Ausschreibungsverfahrens ein konkretes Vorprojekt mit Kostenschätzung ausarbeiten. Dabei werden folgende Unterlagen erwartet:

- Situationsplan 1:500
- Alle Grundrisse und die zum Verständnis des Projekts erforderlichen Schnitte und Fassaden im M. 1:200

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.06.2019	g:\00_daten\00_allg\07_tempwork\01_allgemein\schulraumplanung_22plus\ausschreibung_architekturleistungen\architektur_stufe1_aus.docx	26.06.2019 17:36 / bb	1.23	1 von 7

- typischer Fassadenschnitt 1:50
- Modell 1:500 (Vorlage durch Gemeinde zur Verfügung gestellt)
- Flächen- und Volumennachweise
- Kostenschätzung
- Honorarangebot für Architekturleistungen

## 2.3 Eignungskriterien 1. Stufe

Anhand der nachstehenden Eignungskriterien werden die Anbieterinnen und Anbieter bestimmt, welche in der zweiten Stufe ein Angebot einreichen dürfen. Nebst den zwingenden Eignungskriterien (Kriterium muss erfüllt sein, um zur zweiten Stufe zugelassen zu werden), gibt es bewertete Kriterien mit der entsprechenden Gewichtung. Mindestens die drei bestbewerteten Architekturbüros werden durch die Kommission Schulraumerweiterung Oberdorf für die zweite Stufe selektioniert. Bei ähnlich hoher Punktzahl können bis maximal vier Architekturbüros zur zweiten Stufe zugelassen werden.

## 2.4 Zwingende Eignungskriterien / verlangte Unterlagen

### EK 1: Fachkompetenz der Firma / Arbeitsgemeinschaft

Die Fachkompetenz der Firma ist in geeigneter Form darzulegen. Arbeitsgemeinschaften sind zugelassen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die nötigen Kompetenzen für die komplette Abwicklung des Projektes bezüglich Architekturleistungen abgedeckt werden.

### EK 2: Leistungsfähigkeit

Die Leistungsfähigkeit der Firma/Arbeitsgemeinschaft ist für die drei Bereiche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Infrastruktur und personelle Ressourcen in geeigneter Form aufzuzeigen. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass das Projekt gemäss Vorgabe (Ziel: Bezug Schulraum August 2022) bewältigt werden kann.

### EK 3: Selbstdeklaration

Die Selbstdeklaration ist von allen beteiligten Unternehmen separat vollständig auszufüllen und unterschrieben einzureichen. Es ist zwingend das Formular der Gemeinde Zollikofen zu verwenden.

## 2.5 Bewertete Eignungskriterien / verlangte Unterlagen

### EK 4: Projektorganisation (Gewichtung 20 %)

Die Projektorganisation innerhalb des Bearbeitungsteams ist auf maximal zwei Seiten A4 aufzuzeigen. Bewertet werden die Eignung der Organisation (Projektierung, Ausführung, Bauleitung), die Sicherstellung von Stellvertretungen, die Qualitätssicherung und die Lösung der sich ergebenden Schnittstellen innerhalb und ausserhalb des Bearbeitungsteams.

### EK 5: Fachkompetenz Schlüsselpersonen (Gewichtung 30 %)

Pro Schlüsselperson (Projektleitung, Bauleitung und deren Stellvertretung) ist auf jeweils maximal zwei Seiten A4 die Fachkompetenz mit Angabe von aufgabenbezogenen Referenzen aufzuzeigen. Zudem ist die Erfahrung im Bereich Minergie anzugeben. Bewertet werden die Fachkompetenz, Aus- und Weiterbildung und die Erfahrung mit vergleichbaren Aufgaben.

### EK 6: Referenzen (Gewichtung 50 %)

Es sind maximal 3 aufgabenbezogene Referenzen auf je maximal zwei Seiten A4 aufzuführen. Die Referenzen umfassen die Aufgabenstellung, den Auftragsumfang, die Projektorganisation und die Angabe von Referenzpersonen. Die Gemeinde Zollikofen wird bei den jeweiligen Auftraggebern zusätzlich Referenzauskünfte einholen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.06.2019	g:\00_daten\00_allg\07_tempwork\01_allgemein\schulraumplanung_22plus\ausschreibung_architekturleistungen\architektur_stufe1_aus.docx	26.06.2019 17:36 / bb	1.23	2 von 7

Zusätzlich ist eine Referenzliste mit Projekten der vergangenen 10 Jahre abzugeben. Bei den Objekten ist anzugeben, ob und wenn ja in welchem Minergie-Standard diese ausgeführt wurden.

Bewertet werden die Erfahrung mit vergleichbaren Aufgaben und die Qualität der Referenzauskünfte (mündliche Nachfrage bei den Auftraggebern).

## 2.6 Bewertung / Notenskala

Die Kriterien EK1 bis EK3 sind zwingend zu erfüllen. Die Kriterien EK4 bis EK7 werden bewertet und nach der oben aufgeführten Prozentzahl gewichtet. Dabei kommt folgende Benotung zur Anwendung:

5.0	=	ausgezeichnet	2.5	=	knapp genügend
4.5	=	sehr gut	2.0	=	ungenügend
4.0	=	gut	1.5	=	unbrauchbar bis ungenügend
3.5	=	genügend bis gut	1.0	=	unbrauchbar
3.0	=	genügend	0	=	keine Angabe/Unterlagen

## 2.7 Entschädigung der Teilnehmenden

Die Teilnehmenden an der ersten Stufe werden nicht entschädigt. Es ist vorgesehen, für die selektionierten Architekturbüros der zweiten Stufe eine Entschädigung von je Fr. 20'000.00 auszurichten.

## 2.8 Leistungsumfang der ausgeschriebenen Architekturleistungen

Der Leistungsumfang für die Architekturleistungen richtet sich nach der Ordnung SIA 102<sup>1</sup>. Der Zuschlagsempfänger (Sieger 2. Stufe) erhält den Auftrag für die Architekturleistungen für den Neubau Schulraum Oberdorf.

Phasen	Teilphasen			Anzubietende Teilphasen		
31 Vorprojekt	Studium von Lösungsmöglichkeiten und Grobschätzung der Baukosten Vorprojekt und Kostenschätzung	3.0 %		liegt bereits vor		
		6.0 %	9.0 %	Bestandteil Ausschreibung 2. Stufe	3.0 %	3.0 %
32 Bauprojekt	Bauprojekt	13.0 %		Bauprojekt	13.0 %	
	Detailstudien	4.0 %		Detailstudien	4.0 %	
	Kostenvoranschlag	4.0 %	21.0 %	Kostenvoranschlag	4.0 %	21.0 %
33 Bewilligungsverfahren	Bewilligungsverfahren	2.5 %	2.5 %	Bewilligungsverfahren	2.5 %	2.5 %
41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	Ausschreibungspläne	10.0 %		Ausschreibungspläne	10.0 %	
	Ausschreibung und Vergabe	8.0 %	18.0 %	Ausschreibung und Vergabe	8.0 %	18.0 %
51 Ausführungsplanung	Ausführungspläne	15.0 %		Ausführungspläne	15.0 %	
	Werkverträge	1.0 %	16.0 %	Werkverträge	1.0 %	16.0 %
52 Ausführung	Gestalterische Leitung	6.0 %		Gestalterische Leitung	6.0 %	
	Bauleitung und Kostenkontrolle	23.0 %	29.0 %	Bauleitung und Kostenkontrolle	23.0 %	29.0 %
53 Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebnahme	1.0 %		Inbetriebnahme	1.0 %	
	Dokumentation über das Bauwerk	1.0 %		Dokumentation über das Bauwerk	1.0 %	
	Leitung der Garantiearbeiten	1.5 %		Leitung der Garantiearbeiten	1.5 %	
	Schlussabrechnung	1.0 %	4.5 %	Schlussabrechnung	1.0 %	4.5 %
<b>Total Grundleistungen</b>		<b>100.0 %</b>		<b>Total anzubietende Leistungen</b>		<b>94.0 %</b>

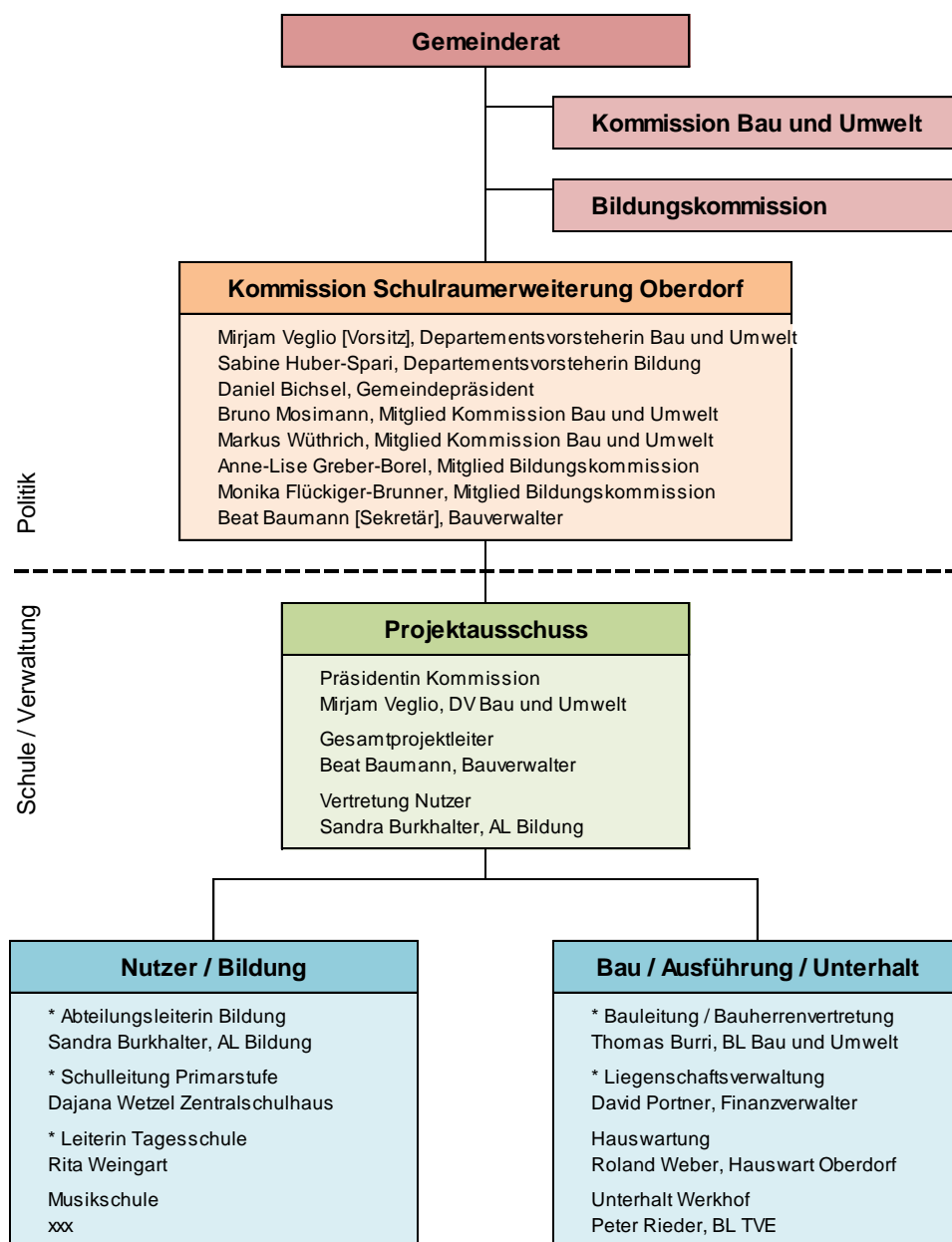
<sup>1</sup> Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten, Ausgabe 2003 des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA)

Der Auftrag umfasst die Phasen 32 "Bauprojekt", 33 "Bewilligungsverfahren", 41 "Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag", 51 "Ausführungsplanung", 52 "Ausführung" und 53 "Inbetriebnahme, Abschluss". Die Phase 31 "Vorprojekt" wird nur teilweise entschädigt, da diese bereits vorliegt (Studium von Lösungsmöglichkeiten und Grobschätzung der Baukosten), resp. mit der 2. Stufe dieser Ausschreibung teilweise erarbeitet wird.

### Fachplaner

Für die 2. Stufe dieses Vergabeverfahrens können durch die Anbietenden Fachplaner beigezogen werden. Diese werden aber durch die Gemeinde Zollikofen nicht entschädigt. Die Ausschreibung für die Arbeiten der Fachplaner erfolgt nach der Vergabe der Architekturleistungen unabhängig durch die Gemeinde Zollikofen.

## 3. Projektorganisation



\* Beigezogene Kommission Schulraumerweiterung Oberdorf

Die Federführung für das Projekt liegt beim Departement Bau und Umwelt. In allen Phasen sind aber die betroffenen Akteure miteinzubeziehen. Dies gilt auch für die weitere Projektbegleitung (Ausführungsplanung, Bauphase). Dazu wurde die nichtständige Kommission Schulraumerweiterung Oberdorf mit Mitgliedern aus dem Gemeinderat, der Kommission Bau und Umwelt und der Bildungskommission eingesetzt. Die Kommission Schulraumerweiterung Oberdorf ist abschliessend zuständig für das Vergabeverfahren und die Zuschlagserteilung im Rahmen dieser Ausschreibung.

## 4. Projekt

### 4.1 Standort

Das Land zwischen der Primarschulanlage Oberdorf und dem Ökumeneweg ist im Besitz der Gemeinde und für Schulraumerweiterung vorgesehen. Der Standort zwischen den Kindergärten Häberlimatte und Schulhausstrasse ist auch aus organisatorischer Sicht sinnvoll. Eine bauliche Verbindung mit dem Zentralschulhaus bestärkt eine flexible Nutzung der neuen Räumlichkeiten und die zwei neuen Kindergärten schliessenutzungsmässig unmittelbar an die bestehenden auf der Häberlimatte an.





## 4.2 Raumbedarf

Die Prognose der Schülerinnen- und Schülerzahlen 2019-2023 zeigt auf, dass der Druck auf den Schulraum der Primarstufe weiter steigen wird. Vor allem bei der Tagesschule besteht dringender Handlungsbedarf.

Damit die Raumbedürfnisse abgedeckt werden können, ist eine Schulraumerweiterung mit einem Neubau nötig. Ein mögliches Grobraumprogramm dazu wurde erarbeitet. Folgende Grundannahmen wurden dabei getroffen:

- Mit dem Neubau müssen langfristig die Bedürfnisse der Primarstufe abgedeckt werden.
- Der neue Schulraum muss flexibel nutzbar sein.

Im Neubau soll demnach Raum für zwei Kindergartenklassen (mit Option Ganztageskindergarten), für die Tagesschule und weitere Nutzungen wie Schulleitung, Schulsozialarbeit und Gruppenräume untergebracht werden.

## 4.3 Grobraumprogramm / Grobkostenschätzung

Damit das Neubauvorhaben abgeschätzt werden kann, wurde ein grobes Raumprogramm mit Grobkostenschätzung erstellt. Das konkrete Raumprogramm wird für die zweite Stufe des Ausschreibungsverfahrens zur Verfügung gestellt.

Die Daten basieren auf Referenzobjekten der Gemeinde Zollikofen. Folgende Annahmen wurden getroffen:

- Verhältnis GF/NF = 1,35
- Kosten BKP 2 pro m<sup>2</sup> GF = Fr. 2'500.00

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.06.2019	g:\00_daten\00_allg\07_tempwork\01_allgemein\schulraumplanung_22plus\ausschreibung_architekturleistungen\architektur_stufe1_aus.docx	26.06.2019 17:36 / bb	1.23	6 von 7

2 Kindergärten		Tagesschule		Ergänzungsräume			
KIGA-Raum 1	100	Hauptnutzfläche	540	Gruppenraum 1	40		
Gruppenraum 1	25	Garderoben	50	Gruppenraum 2	40		
Garderobe 1	25	WC	30	Schulleitung	25		
WC 1	6	Küche	30	Sitzungszimmer	30		
KIGA-Raum 2	100	Büro	20	Schulsozialarbeiter	15		
Gruppenraum 2	25			WC	10		
Garderobe 2	25						
WC 2	6						
Küche	30						
Materialraum	20						
Putzraum/IV-WC	8						
<b>Nutzfläche NF</b>	<b>370</b>	<b>Nutzfläche NF</b>	<b>670</b>	<b>Nutzfläche NF</b>	<b>160</b>	<b>Total NF</b>	<b>1'200</b>
Geschossfläche GF	500	Geschossfläche GF	905	Geschossfläche GF	216	Total GF	1'620
Verhältnis GF/NF	1.35	Verhältnis GF/NF	1.35	Verhältnis GF/NF	1.35	Verhältnis GF/NF	1.35
Kosten BKP 2	1'248'750.00	Kosten BKP 2	2'261'250.00	Kosten BKP 2	540'000.00	Kosten BKP 2	4'050'000.00
	2'500.00		2'500.00		2'500.00		2'500.00
Parzellenfläche	2'000 m2 inkl. Anbindung an Schulhaus Zentral					Kosten BKP 4	146'000.00
Gebäudefläche	540 m2 Annahme: 3 Geschosse					Kosten BKP 4 pro m2	100.00
Umgebungsfläche	1'460 m2						

### Grobkostenschätzung Neubau

BKP 0	Vorstudien	nicht zwingend erforderlich				BKP 1	40'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		1 % von BKP 2	40'500.00		BKP 2	4'050'000.00
BKP 2	Gebäude			4'050'000.00		BKP 4	150'000.00
BKP 4	Umgebung			146'000.00		BKP 5	200'000.00
BKP 5	Baunebenkosten Annahme		5 % von BKP 2	202'500.00		BKP 6	230'000.00
BKP 6	Reserve		5 % von AK	225'700.00		BKP 9	80'000.00
BKP 9	Ausstattungen	Neumöblierung		75'000.00			
Total Anlagekosten				4'739'700.00		Total AK	4'750'000.00

## 4.4 Termine

Die Auftragserteilung für die Architekturleistungen erfolgt Ende 2019. Am 17. Mai 2019 ist die erforderliche Urnenabstimmung geplant. Dies ergibt für die Ausführungsphase folgende Termine:

- Ausführungsplanung: Mai 2020 bis März 2021
- Baustart: April 2021
- Bauende: Juli 2022

## 4.5 Baurechtliche Voraussetzungen

Für den Neubau auf der Häberlimatte sind die Vorschriften zur Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) Nr. 12 "Schule Oberdorf" (Art. 11 BR) massgebend.

Zollikofen, 27. Juni 2019

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	26.06.2019	g:\00_daten\00_allg\07_tempwork\01_allgemein\schulraumplanung_22plus\ausschreibung_architekturleistungen\architektur_stufe1_aus.docx	26.06.2019 17:36 / bb	1.23	7 von 7