

**AUSSCHREIBUNG HONORARSUBMISSION**

# **BILDUNGSZENTRUM UNTERENTFELDEN ZUSAMMENZUG INFORMATIK AARGAU**

**Ausschreibung im offenen Verfahren nach GATT / WTO**

**für die Vergabe der Generalplanerleistungen SIA Phasen 3, 4 und 5**

Oktober 2019

---

Immobilien Aargau

**HERAUSGEBER**

Kanton Aargau  
Departement Finanzen und Ressourcen  
Immobilien Aargau  
Telli-Hochhaus  
5004 Aarau  
Telefon 062 835 35 00  
Telefax 062 835 35 09  
E-Mail [immobilien@ag.ch](mailto:immobilien@ag.ch)  
[www.ag.ch/immobilienaargau](http://www.ag.ch/immobilienaargau)

© 2019 Kanton Aargau, Departement Finanzen und Ressourcen

**VERFASSER**

Immobilien Aargau

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Aufgabenstellung und Zielsetzung	6
1.3	Projektbezeichnung	7
<b>2</b>	<b>SUBMISSIONSVERFAHREN / ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>8</b>
2.1	Auftraggeberin / Organisation	8
2.2	Verfahren	8
2.3	Submissionsvorschriften	8
2.4	Bezug der Unterlagen	8
2.5	Beurteilung der Angebote	8
2.6	Abbruch / Wiederholung des Verfahrens	8
2.7	Entschädigung	8
2.8	Weitergehende Ansprüche	9
2.9	Auftragserteilung	9
2.10	Auskünfte	9
2.11	Vertraulichkeit	9
2.12	Rechtsmittel / Streitfälle	9
<b>3</b>	<b>HONORARSUBMISSION</b>	<b>10</b>
3.1	Teambildung	10
3.2	Termine	10
3.3	Abgegebene Unterlagen	11
3.4	Einzureichende Unterlagen	11
3.5	Eingabe der Angebotsunterlagen	12
3.6	Formelle Zulassungskriterien	12
3.6.1	Eignungskriterien	12
3.6.2	Zuschlagskriterien	12
3.6.3	Legende zur Bewertung	13
3.7	Preisgestaltung	14
3.8	Honoraraufstellung	14
3.9	Präsentation und Beurteilung	14
<b>4</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>15</b>
4.1	Aufgabe	15
4.2	Handlungsbedarf / Umsetzungsvorschlag	15
4.3	Schadstoffe und Erdbebensicherheit	16
4.4	Vorgaben Kanton Aargau	16
4.5	Baurechtliche Rahmenbedingungen	16
<b>5</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>17</b>
5.1	Einmaliger Aufwand	17
<b>6</b>	<b>TERMINE</b>	<b>18</b>

**Hinweise:**

Aus Gründen der leichten Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

Die Gesetzesartikel zum Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen:

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19940096/index.html>

Informationen über das Abkommen über das öffentliche Beschaffungswesen zwischen der Schweiz und der Europäischen Union (EU):

<https://www.eda.admin.ch/dea/de/home/bilaterale-abkommen/ueberblick/bilaterale-abkommen-1/oeffentliches-beschaffungswesen.html>

Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB):

<https://www.admin.ch/opc/de/official-compilation/2003/196.pdf>

Submissionsdekret des Kanton Aargau (SubmD):

<https://gesetzsammlungen.ag.ch/frontend/versions/2129?locale=de>

# 1 EINLEITUNG

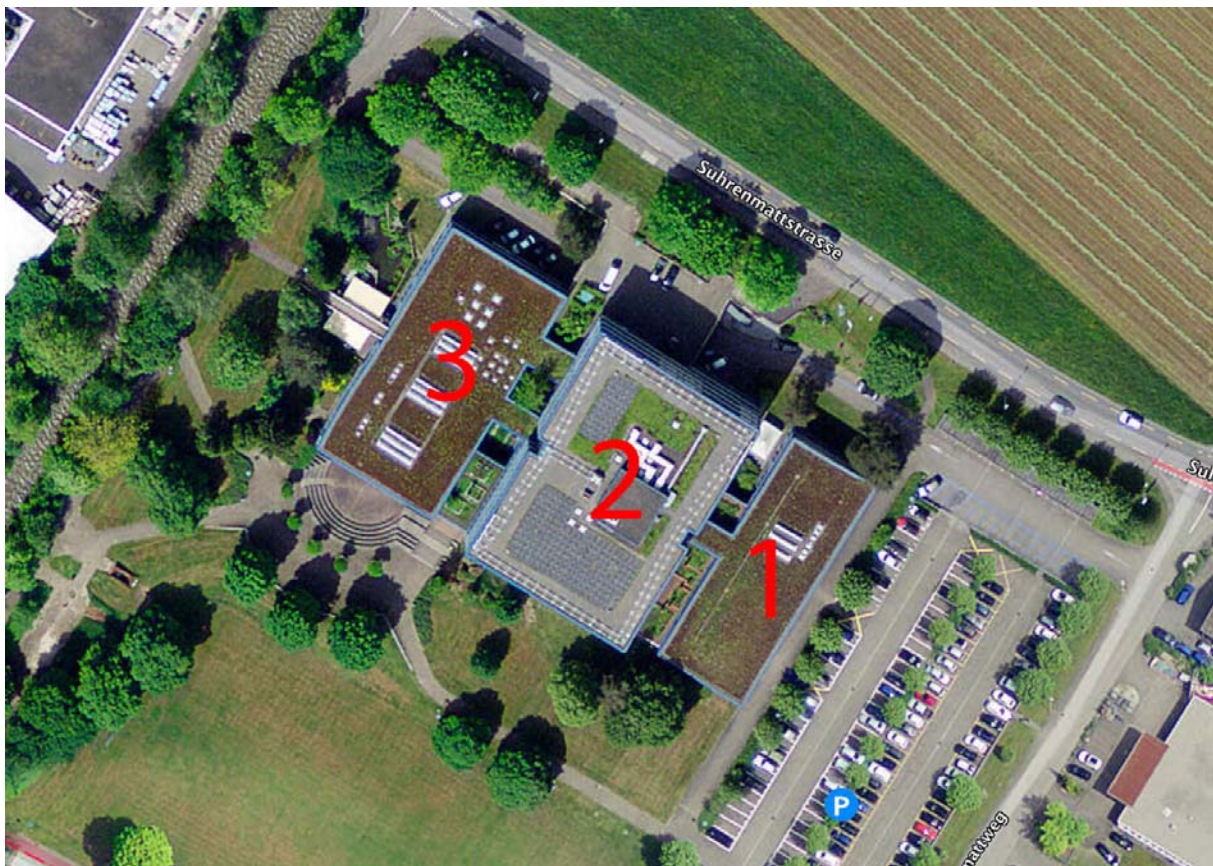
## 1.1 AUSGANGSLAGE

Aktuell ist die Informatik Aargau (ITAG) an fünf verschiedenen Standorten in Aarau untergebracht. Bereits Ende 2017 ersuchte die ITAG mit einem Raumbeglehen um die Evaluation eines neuen Standorts, welcher die Zentralisierung sämtlicher 181 Arbeitsplätze ermöglichen sollte.

Ende 2018 sicherte der Regierungsrat mit dem Erwerb des Bildungszentrums Unterentfelden (BZU-Gebäude) und der dazugehörigen Parzelle eine strategische Landreserve für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben. Das BZU-Gebäude umfasst 6'610 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche. 2'910 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche werden aktuell und auch zukünftig durch die Schweizerische Bauschule Aarau, die ab Mai 2020 unter einer privaten Trägerschaft weitergeführt wird, beansprucht. Auf Ende 2019 werden durch den Wegzug der GastroAargau 1'170 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche frei, sodass auf diesen Zeitpunkt ein Leerstand von 3'700 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche im Gebäude entsteht. Lässt sich dieser Leerstand nicht vermieten oder durch anderweitige kantonale Organisationseinheiten nutzen, hat der Kanton hohe jährliche Kosten (Mietneben- und Eigentümerkosten) zu tragen, ohne einen Gegenwert zu erhalten. Mit dem Zusammenzug der Informatik Aargau in Unterentfelden wäre dieser Gegenwert vorhanden.

Das BZU wurde in Skelettbauweise erstellt. Der grosse Vorteil dieser Bauweise liegt in der Flexibilität der Grundrissgestaltung und somit einer einfachen Anpassung des Gebäudes an neue Nutzerbedürfnisse. Grundsätzlich ist jede Veränderung und Umnutzung in einem Gebäude mit Kosten verbunden. Durch die Art der Bauweise muss hier jedoch nicht in die Tragstruktur eingegriffen werden. Die Gebäudestruktur ist nutzbar für grossflächige Bürolandschaften.

Im Juli 2019 hat der Regierungsrat einen Verpflichtungskredit für die Flächenoptimierung im Bildungszentrum ('Reduktion Leerstandskosten BZU') gutgeheissen. Dies mit dem Ziel, die Betriebskosten für eine zukünftige Nutzung der freien Flächen zu optimieren. Diese geplante Flächenoptimierung ist als vorangehendes Projekt konzipiert und schafft die Voraussetzungen, dass anstelle eines externen Nutzers der Kanton die Fläche gemäss seiner Strategie "Eigentum vor Miete" für Eigenbedarf (dauerhaft oder als Rochadefläche bei Gebäudeerneuerungen im Raum Aarau) nutzen kann.



Aufsicht BZU; Foto-Quelle: Map-Search.ch

Gebäudetrakte nummeriert:

- 1 Osttrakt
- 2 Haupttrakt
- 3 Westtrakt

Zwischen den Trakten befinden sich die Verbindungsgänge.

Die Adresse lautet: Bildungszentrum Unterentfelden (BZU), Suhrenmattstrasse 48, 5035 Unterentfelden.

## 1.2 AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG

Ausschreibende Stelle und Vergabestelle ist die Abteilung Immobilien (IMAG) des Departements Finanzen und Ressourcen (DFR) des Kanton Aargau. Sie vertritt den Kanton Aargau.

Die Vergabestelle will mit einer Honorarsubmission im offenen Verfahren den geeignetsten und wirtschaftlichsten Generalplaner für die Projektierung und Ausführung der Nutzungsanpassungen für die ITAG bestimmen.

Gesucht wird ein Generalplanerteam (SIA Phasen 3 – Projektierung, 4 – Ausschreibung, 5 – Realisierung) für Planerleistungen in den Bereichen Architektur (federführend, inkl. Baumanagement, Grossraumbüroplanung, Türfachplanung und Brandschutz QSS3), Gebäudetechnik HLKKS (inkl. MSRL und Fachkoordination Gebäudetechnik), Gebäudetechnik Elektro (inkl. Lichtplanung).

Für die Bearbeitung des Projektes werden, unter Beachtung von ökologischen und ökonomischen Rahmenbedingungen und unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben, ausgewiesene hohe bautechnische und organisatorische Kompetenzen (Baumanagement) sowie architektonische Kompetenzen (Grossraumbüros, "Neue Arbeitswelten") vorausgesetzt.

Der Bereich Bauingenieurwesen (Erdbebensicherheit) wird separat vergeben.

### **1.3 PROJEKTBEZEICHNUNG**

430-400322 Unterentfelden; Zusammenzug ITAG im BZU

## 2 SUBMISSIONSVERFAHREN / ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### 2.1 AUFTRAGGEBERIN / ORGANISATION

Auftraggeberin (Vergabestelle) ist der Staat Aargau, vertreten durch das Departement Finanzen und Ressourcen, Immobilien Aargau

Ausschreibende Stelle / Eigentümerversammlung:

Kanton Aargau  
Departement Finanzen und Ressourcen  
Immobilien Aargau  
Tellstrasse 67  
5001 Aarau

Projektleitung:  
Michael Sauer, Immobilien Aargau

### 2.2 VERFAHREN

Die Honorarsubmission erfolgt im offenen Verfahren nach GATT/WTO. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Teilnahme an der Honorarsubmission steht allen Planungsbüros mit Sitz oder Niederlassung in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT / WTO-Übereinkommens über das Beschaffungswesen – soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt – offen.

### 2.3 SUBMISSIONSVORSCHRIFTEN

Im vorliegenden Submissionsverfahren gelangen folgende Grundlagen zur Anwendung:

- GATT / WTO-Übereinkommen
- bilaterales Abkommen zwischen der Schweiz und der EU über das öffentliche Beschaffungswesen
- interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen
- Submissionsdekret (SubmD) des Kantons Aargau (SAR 150.910)

### 2.4 BEZUG DER UNTERLAGEN

Die Ausschreibungsunterlagen werden ausschliesslich auf **simap.ch** bereitgestellt.

### 2.5 BEURTEILUNG DER ANGEBOTE

Die Beurteilung der Honorarangebote erfolgt durch die Abteilung Immobilien Aargau.

### 2.6 ABBRUCH / WIEDERHOLUNG DES VERFAHRENS

Die Vergabestelle kann das Verfahren aus wichtigen Gründen jederzeit abbrechen oder wiederholen (gemäss SubmD §22).

### 2.7 ENTSCHÄDIGUNG

Für die Einreichung der Honorar-Angebote wird keine Entschädigung ausgerichtet.



## 2.8 WEITERGEHENDE ANSPRÜCHE

Die Teilnehmenden verzichten ausdrücklich auf Ansprüche gegenüber der Vergabestelle, die über die im Programm festgelegten Rahmenbedingungen hinausgehen.

## 2.9 AUFTRAGSERTEILUNG

Die allfällige Auftragserteilung erfolgt mittels Zuschlagsverfügung durch die zuständige Vergabestelle. Es wird ein KBOB - Planervertrag abgeschlossen (Vorlage liegt bei).

## 2.10 AUSKÜNFTE

Fragen bitte per E-Mail einreichen an: [michael.sauer@ag.ch](mailto:michael.sauer@ag.ch). Auskünfte werden schriftlich erteilt und allen eingeladenen Submittenten zugestellt.

Es findet keine obligatorische Begehung des Objektes statt. Das Areal des BZU ist werktags frei zugänglich.

## 2.11 VERTRAULICHKEIT

Die Vergabestelle und der Anbieter behandeln alle Angaben vertraulich, die weder offenkundig noch allgemein zugänglich sind.

Der Planer verpflichtet sich, alle Informationen, die er im Zusammenhang mit der Submission erhält, vertraulich zu behandeln. Er ist dafür besorgt, dass keine Objektdaten - weder durch ihn, noch durch seine Beauftragten - ohne ausdrückliche Zustimmung der Bauherrschaft an Dritte weitergegeben werden. Die Abgabe von Unterlagen ist jeweils mit der Projektleitung der Immobilien Aargau abzusprechen.

## 2.12 RECHTSMITTEL / STREITFÄLLE

1. Gegen diese Ausschreibung kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 10 Tagen seit der Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde erhoben werden. Der Stillstand der Fristen gemäss Zivilprozessrecht gilt nicht.
2. Die Beschwerde ist schriftlich einzureichen und muss einen Antrag sowie eine Begründung enthalten. Das heisst, es ist
  - a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
  - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
3. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1. und 2. nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
4. Die angefochtene Ausschreibung ist anzugeben, allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Die Eingabe ist zu unterzeichnen.
5. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Aarau.

### 3 HONORARSUBMISSION

#### 3.1 TEAMBILDUNG

Die zu erbringenden Leistungen basieren auf den SIA Honorarordnungen 102 und 108 für die Teilphasen 3 (Projektierung), 4 (Ausschreibung) und 5 (Realisierung), wobei das Generalplanerteam zwingend folgende Kompetenzen nachweisen muss:

- Architekturbüro (federführend)
  - Gesamtleitung
  - Architekturleistung inkl. Bestandes- und Gebäudeaufnahmen
  - Baumanagement (Kostenplanung, Baustellenlogistik, Bauleitung)
  - Grossraumbüroplanung ("Neue Arbeitswelten")
  - Brandschutz QSS3 (Einbeziehung Brandschutzexperten)
  - Türfachplanung (Zutritts- und Türmanagement).
- Fachplanung E
  - Elektroplanung
  - Lichtplanung
- Fachplanung HLKKS
  - Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteplanung
  - Sanitärplanung
  - Gebäudeautomation (MSRL)
  - Fachkoordination Gebäudetechnik
- Bauphysik / Akustik wird separat vergeben.

Ein Mitglied des Generalplanerteams kann mehrere Kompetenzen abdecken, muss diese aber mittels Referenzen separat nachweisen. Mehrfachteilnahmen sind, mit Ausnahme des federführenden Architekturbüros zulässig, sofern die federführende Unternehmung damit ausdrücklich einverstanden ist.

#### 3.2 TERMINE

Für die Eingabe der Angebote gelten folgende Termine:

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| - Bezug der Submissionsunterlagen   | Freitag, 25. Oktober 2019            |
| - Fragen per Email an <a href="mailto:michael.sauer@ag.ch">michael.sauer@ag.ch</a> bis: | Mittwoch, 06. November 2019          |
| - Beantwortung der Fragen per Email:  | Freitag, 15. November 2019           |
| - Eingabe der Honorarangebote:<br>(Poststempel ist nicht massgebend)                    | Montag, 09. Dezember 2019; 16.00 Uhr |
| - Auswertung und Zuschlagsverfügung:  | KW 51 / 2019                         |
| - Startbesprechung:   | Januar 2020.                         |

### 3.3 ABGEGEBENE UNTERLAGEN

Zur Submission werden folgende Unterlagen abgegeben:

Submissionsunterlagen	Format
1. Ausschreibung Honorarsubmission	PDF
2. Spezielle Bedingungen IMAG <a href="https://www.ag.ch/de/dfr/immobilien/richtlinien_standards/richtlinien_standards.jsp">https://www.ag.ch/de/dfr/immobilien/richtlinien_standards/richtlinien_standards.jsp</a>	LINK
3. vorgesehener KBOB-Planervertrag	PDF
4. Angebot (Offertformular Honorarsubmission BZU)	XLSX
5. Grundleistungen Planer	PDF
6. Layoutstudie (Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG) inkl. Kostengrobschätzung	PDF
7. Selbstdeklaration	PDF
8. Schadstoffgutachten der Carbotech AG vom 16.05.2019	PDF
9. Bericht/ Massnahmeplanung Brandschutz der BDS Security Design AG inkl. Pläne vom 21.06.2019	PDF
10. Inhalt Bauwerksdokumentation	PDF
11. Bestandspläne BZU	PDF / DXF (bspw.).
12. Objektdatenblatt	XLSX
13. Teuerungsabrechnung	PDF
14. Eingabeformular A1-A4	XLSX
15. Nachhaltiges Bauen Bedingungen Planungsleistungen	PDF

### 3.4 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Angebotsunterlagen	Format
16. Offertformular Honorarsubmission BZU	- Papier A4, unterzeichnet
17. Selbstdeklaration	- Papier A4, unterzeichnet
18. Eingabeformular für das Planungsteam inkl. Beilagen	- Papier A3/4, unterzeichnet

### 3.5 EINGABE DER ANGEBOTSUBTERLAGEN

Die vollständigen Angebotsunterlagen müssen verschlossen bis spätestens **Montag, 09. Dezember 2019, 16:00 Uhr** an folgende Adresse eingereicht werden:

Kanton Aargau, Departement Finanzen und Ressourcen  
Immobilien Aargau  
z. Hd. Michael Sauer  
Tellstrasse 67, 5001 Aarau

**Vermerk: Unterentfelden, Zusammenzug ITAG im BZU / BKP 290 GP (MSA)**

Das Datum des Poststempels ist **nicht** massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbern. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

Eingaben mit unvollständigen Angaben sind ungültig. Unkorrekte Angaben oder Änderungen an den Ausschreibungsunterlagen inklusive Berechnungsfile haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

### 3.6 FORMELLE ZULASSUNGSKRITERIEN

#### 3.6.1 Eignungskriterien

Gesuchstellende, welche eine der nachfolgenden Eignungskriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen:

- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT / WTO-Übereinkommens über das Beschaffungswesen – soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt
- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit und formelle Richtigkeit der einzureichenden Unterlagen
- Nachweis über Abgabe der Sozialleistungen und Arbeitsbedingungen (Basis Selbstdeklaration).

#### 3.6.2 Zuschlagskriterien

Die Veranstalterin bewertet und gewichtet die Bewerbenden anhand folgender Zuschlagskriterien:

#### **1. Preis** **60 %**

Die Bewertung des Preises erfolgt gemäss nachfolgender Bewertungsmethode:

60% Abweichung vom günstigsten Angebot ergibt 0 Punkte.

*Definition des Wertes "Preis": "Gesamthonorar (BKP 290) inklusive Nebenkosten (BKP 524), inkl. MWST" aus dem Excel-Berechnungsfile.*

#### **2. Erfahrung und Qualität mit vergleichbarer Aufgabenstellung** **20%**

- Erfolgreiche Realisierung von zwei Referenzobjekten (Sanierungen / Umbauten)
- Qualität der Referenzobjekte (vergleichbare Aufgabenstellung)
- Konstruktion, Baujahr

#### **3. Organisation und Kapazität** **20%**

- Gründungsjahr der Firma
- Einsetzbare Personalkapazität im Projekt
- Erfahrung als Generalplaner bei Architekt
- Bereits erfolgte Zusammenarbeit im Generalplanerteam

**Hinweis:**

Einzelne Unternehmungen können mehrfach Kompetenzen abdecken. Es müssen für alle Kompetenzbereiche alle Formulare separat ausgefüllt und eingereicht werden.

**3.6.3 Legende zur Bewertung**

Legende zur Bewertung					
Eignungskriterien					Bewertung Vorprüfung
Vollständigkeit	eingehalten				✓
Termingerechte Einreichung	eingehalten				✓
Selbstdeklaration	unterzeichnet abgegeben				✓
Kriterien Gatt / WTO	eingehalten				✓
Zuschlagskriterien					
Organisation und Kapazität					
Gründung der Firma	3 P. = > 10 J.	2 P. = 4 - 9 J.	1 P. = 1 - 3 J.	0 P. = < 1 J.	
Einsetzbare Personalkapazität im Projekt	3 P. = > 5 Mit.	2 P. = 3 - 4 Mit.	1 P. = 1 - 2 Mit.		
Referenzprojekt Schlüsselperson	3 P. = > 10 Mio	2 P. = 6 - 9 Mio	1 P. = 2 - 5 Mio	0 P. = < 2 Mio	
Erfahrung als Generalplaner	3 P. = ja		1 P. = nein		
Erfolgte Zusammenarbeit im GP-Team	3 P. = ja		1 P. = nein		
Architekturleistung (federführend)					
vergleichbare Aufgabe	10 P.	8 P.	6 P.	4 P.	2 P.
Konstruktion, Baujahr	10 P.	8 P.	6 P.	4 P.	2 P.
Auftragssumme in CHF	3 P. = > 10 Mio	2 P. = 6 - 9 Mio	1 P. = 2 - 5 Mio	0 P. = < 2 Mio	
Inbetriebnahme (Jahr)	3 P. = 1 - 4 J.	2 P. = 5 - 9 J.	1 P. = > 10 J.		
Fachplanung Elektro					
vergleichbare Aufgabe	10 P.	8 P.	6 P.	4 P.	2 P.
Auftragssumme in CHF	3 P. = > 5 Mio	2 P. = 3 - 4 Mio	1 P. = 1 - 2 Mio	0 P. = < 1 Mio	
Inbetriebnahme (Jahr)	3 P. = 1 - 4 J.	2 P. = 5 - 9 J.	1 P. = > 10 J.		
Fachplanung HLKKS					
vergleichbare Aufgabe	10 P.	8 P.	6 P.	4 P.	2 P.
Auftragssumme in CHF	3 P. = > 5 Mio	2 P. = 3 - 4 Mio	1 P. = 1 - 2 Mio	0 P. = < 1 Mio	
Inbetriebnahme (Jahr)	3 P. = 1 - 4 J.	2 P. = 5 - 9 J.	1 P. = > 10 J.		
Bewertung der Referenzen	10 Punkte	8 Punkte	6 Punkte	4 Punkte	2 Punkte
Architektur / Bauleitung vergleichbare Aufgabe	Sanierung / Umbau Verwaltungs- oder Bürobau unter laufendem Betrieb	Sanierung / Umbau Verwaltungs- oder Bürobau ohne betriebliche Einflüsse	Sanierung / Umbau einfache Industriehalle oder Büro-Dienstleistungsbau	Sanierung / Umbau Wohnanlage	unklar
Fachplaner vergleichbare Aufgabe	Sanierung / Umbau Verwaltungs- oder Bürobau unter laufendem Betrieb	Sanierung / Umbau Verwaltungs- oder Bürobau ohne betriebliche Einflüsse	Sanierung / Umbau einfache Industriehalle oder Büro-Dienstleistungsbau	Sanierung / Umbau Wohnanlage	unklar

### 3.7 PREISGESTALTUNG

#### **Definition Honorierung in Abhängigkeit der Planungsphasen:**

- Erwartet werden Angebote für die Architektur- und Fachplanerleistungen nach aufwandbestimmenden Baukosten gemäss den Leistungstabellen SIA 102 / 108 (2014) für die Phasen 3 bis 5.
- Die zu offerierenden Teilleistungen betragen 97% für Architektur- und 100% für HLKKS-E-Leistungen.
- Die Gesamtleistungen werden in zwei Phasen aufgeteilt und freigegeben.
  1. Phase: Projektierung (SIA Phasen 4.31 - 4.33). Die Kostenermittlungstoleranz des Kostenvoranschlages muss +/- 10% betragen.
  2. Phase: SIA Phasen 4.41 bis 4.53.
- Die erste Phase der Projektierung wird anhand der Honorarsubmission pauschal oder als Kostendach vergeben. Es wird angestrebt, die zweite Phase der Ausführung anhand des genehmigten Kostenvoranschlages aus der Projektierung mittels der Berechnungsmethode der Honorarsubmission wieder pauschal oder als Kostendach zu vergeben (bei Zustimmung Grosser Rat zum Ausführungskredit).
- Alle seitens Auftraggeber definierten Faktoren und Koeffizienten wie auch die offerierten Faktoren und Koeffizienten bleiben bis Bauvollendung fix, angepasst werden kann lediglich die aufwandbestimmenden Baukosten zu Beginn der zweiten Auftragsphase (anhand des nach der Projektierung vorliegenden genehmigten Kostenvoranschlags) oder eine allfällige MWST-Anpassung. Es findet keine rückwirkende Honoraranpassung für die Phase der Projektierung statt.
- Alle als pauschal definierten Honorarbeträge bleiben unverändert hinsichtlich allfällig veränderten Baukosten oder allfälligen normalen Mehr- oder Minderbestellungen im Rahmen des Kredits oder normalen Anpassungen am Projekt. Als „normal“ gelten jegliche Anpassungen im üblichen Vorhabensverlauf, „nicht normal“ wären explizit ausserordentliche Veränderungen am grundlegenden Projektauftrag.
- Die Nebenkosten werden pauschal mit 4.5% des Honorars vergütet.

#### **Vorgaben des Auftraggebers zur Berechnung des Architektenhonorars:**

- Bei der Berechnung der "aufwandbestimmenden Baukosten" werden die Arbeitsgattungen mit Fachplanerbeteiligung mit 70% (30%-Reduktion) eingerechnet. Honorare, weitere Dienstleistungen und Baunebenkosten dürfen nicht eingerechnet werden.
- Offeriert werden können / sollen bei der Berechnung nach SIA102 die Faktoren Anpassungsfaktor (r), Teamfaktor (i) und der bürospezifische Mittelansatz inkl. allfälligem Rabatt (h).
- Der angebotene bürospezifische Mittelansatz inkl. allfälligem Rabatt (h) gilt auch für allfällige explizit zusätzliche und spezielle Leistungen auf Genehmigung des Auftraggebers, welche ausserhalb des grundlegenden Projektauftrags zugehörig sind, aber vom Planer getätigt werden müssen.

Die Abzüge sind bei der Ermittlung der aufwandbestimmenden Baukosten bereits berücksichtigt worden.

### 3.8 HONORARAUFSTELLUNG

Der Ausdruck des ausgefüllten und unterzeichneten Formulars bildet die Honoraraufstellung.

### 3.9 PRÄSENTATION UND BEURTEILUNG

Es findet keine Präsentation statt. Die Beurteilung der Angebote findet anhand der eingereichten Unterlagen und der definierten Zuschlagskriterien durch die Bauherrschaft statt.

## 4 AUFGABENSTELLUNG

### 4.1 AUFGABE

Aufgabe ist die Schaffung und Ausgestaltung der für die ITAG notwendigen zusammenhängenden Flächen im 1. bis 3. OG sowie einiger Nebenräume im UG.

In den Planbeilagen des Dokumentes "Layoutstudie\_BZU" sind diese zu bearbeitenden Flächen ROT hinterlegt.

### 4.2 HANDLUNGSBEDARF / UMSETZUNGSVORSCHLAG

Um geeignete, vermietbare Flächen zu erhalten und dadurch die jährlichen Kosten zu minimieren, ist in einem vorangehenden Projekt die Schweizerische Bauschule Aarau im Erdgeschoss, Untergeschoss und in einem Teilbereich des 1. Obergeschosses zu konzentrieren.

Danach werden in diesem Projekt für die Nutzbarmachung der frei werdenden Flächen im 1. OG (teilweise) sowie im 2. / 3. OG als Büroräume diverse notwendige Anpassungen an den ursprünglich für Unterrichtsräume konzipierten Grundrissen umgesetzt.

Dies führt zusammengefasst zu folgenden Vorteilen:

- Bildung von grossen und attraktiven Nutzungs- und/oder Vermietungseinheiten
- Trennung der unterschiedlichen Nutzungsarten
- Optimierung der Heiz- und Betriebskosten im Leerstand.

Bei den baulichen Massnahmen innerhalb des Bearbeitungsperimeters wird es sich beispielhaft um nachfolgende Arbeiten handeln:

#### Allgemein

Anpassungen und Erweiterungen der Lüftungs- und Heizungsanlage.

#### Untergeschoss:

Kleinere Grundrissänderungen im Bereich Archive und Lager.

#### 1. Obergeschoss (teilweise) bis 3. Obergeschoss:

- generell: Demontage / Entsorgung abgehängte Decken, Trennwände (z.T. in Mauerwerk, Holz, Metall-Glas, Blech) und teilweise Garderobenschränke in den Korridoren; neue Trennwände in Leichtbau.
- Ersatz Wand- und Bodenbeläge.
- Ersatz Elektro-Unterverteilungen (2./3.OG), neues EDV-Netzwerk, Ersatz Beleuchtung.
- Komplett neues Bürolayout.

Generell sind auch die notwendigen Brandschutzmassnahmen innerhalb des 1. UG (bspw. Aula) bis 3. OG zu beachten und umzusetzen (siehe auch Dokument "Bericht / Massnahmenplanung Brandschutz").

In dem Dokument "Kostengrobschätzung BZU" sind die Massnahmen nach BKP geordnet dargestellt und allgemein beschrieben.

#### 4.3 SCHADSTOFFE UND ERDBEBENSICHERHEIT

Das Objekt wurde von der Carbotech AG auf Schadstoffe (Asbest/PCB/PAK) untersucht. Bei rückzubauenden Bauteilen mit Einwirkung auf die bestehende Substanz (bspw. bei Asbestfaserfreisetzungspotential) sind diese Bauteile gemäss den Vorgaben der SUVA zu behandeln.

Das BZU wird aktuell hinsichtlich Erdbebensicherheit untersucht. Es sind mit diesem Vorhaben keine Ertüchtigungsmassnahmen geplant, da im bestehenden Gebäude keine statischen Eingriffe vorgenommen werden.

#### 4.4 VORGABEN KANTON AARGAU

Zur allgemeinen Qualitätssicherung von Bauvorhaben verfasste die Immobilien Aargau verschiedene Richtlinien, Leitbilder und Vorgaben., welche für die weitere Planung verbindlich sind.

Die Richtlinien sind einzusehen unter folgendem Link:

[https://www.ag.ch/de/dfr/immobilien/richtlinien\\_standards/richtlinien\\_standards.jsp](https://www.ag.ch/de/dfr/immobilien/richtlinien_standards/richtlinien_standards.jsp)

#### 4.5 BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die geltende Gesetzgebung sowie die Bestimmungen des SIA und die einschlägigen Normen sind zwingend einzuhalten.



## 5 KOSTEN

### 5.1 EINMALIGER AUFWAND

Für das Projekt wird von einem einmaligen Aufwand (exkl. Honorare) von rund 5,5 Millionen Franken (Kostengrobschätzung +/- 25% nach SIA-Ordnung 102) ausgegangen:

BKP-Position	Kostenelement	Wert [Fr.]
1	Bauvorbereitungsarbeiten	298'000
2	Gebäude (exklusive Honorar)	3'104'000
5	Baunebenkosten	95'000
6	Unvorhergesehenes Bau	506'000
9	Ausstattung	721'000
	<b>Total Anpassung BZU</b>	<b>4'724'000</b>
	Mögliches Provisorium	450'000
	Umzugskosten	280'000
	Rückbaukosten best. Standort	60'000
	<b>Total BZU (+/- 25%)</b>	<b>5'514'000</b>

**Tabelle 1: Zusammenstellung der einmaligen Kosten**

Der Kostenvoranschlag zum Schluss des "Vorprojektes plus" muss eine Genauigkeit von +/- 10 % aufweisen.

Die Erstellungskosten Gebäude sind in der beigefügten Kostengrobschätzung der Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG abgebildet.

## 6 TERMINE

Grundlage für die Planung und Ausführung des Vorhabens ist folgender Grobterminplan:

Jahr Quartal	2019				2020				2021				2022				2023			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Vorbereitungsphase																				
Projektierungskredit (RR) inklusive GR-Kommissionen																				
Vorprojekt plus																				
Ausführungskredit (GR) inklusive Anhörung																				
Referendumsfrist																				
Bauprojekt																				
Ausführung Vorbereitung (bis TP 51)																				
Ausführung 'Zusammenzug ITAG'																				
Rückbau abzugebende Standorte																				
Objektabgabe Bahnhofstrasse 96																				
Hintere Bahnhofstr. 6 kündigen auf 30.06.23*																				
Hintere Bahnhofstr. 8+10 endet am 31.12.23																				

**Tabelle 2: Terminplan**