



**Selektives Planerwahlverfahren für Generalplanerteams
Sanierung Landhaus 2. Etappe, Solothurn**

Phase 1, Präqualifikation

Solothurn, 07. September 2020

Stadt Solothurn, Stadtbauamt, Abteilung Hochbau

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen zum Projekt	4
1.1	Einleitung	4
1.2	Ausgangslage	4
1.3	Baugeschichte des Landhauses	5
2	Aufgabe	7
2.1	Leitlinien der kantonalen Denkmalpflege	7
2.2	Sanierungsbedarf und bauliche Massnahmen	7
2.3	Betriebliche Anpassungen	8
2.4	Raumprogramm	9
3	Projektziele	10
4	Termine Projekt	10
5	Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren	11
5.1	Auftraggeberin und Bauherrschaft	11
5.2	Art des Verfahrens	11
5.3	Verfahrenssprache / Sprache der Eingabe	12
5.4	Planerwahlgremium	12
5.5	Teilnahmeberechtigung	12
5.6	Aufgabenbeschrieb	13
5.7	Honorierung der Generalplanerleistungen	13
5.8	Fachkoordination der Gebäudeinstallation	14
5.9	Leistungsabrechnung	14
5.10	Ausschreibungstermine	14
5.11	Eingabetermin und Eingabeort	14
5.12	Entschädigung	15
5.13	Projektbezogene Grundlagen	15
5.14	Besondere Bedingungen	15
6	Phase 1 – Präqualifikation (nicht anonymes Verfahren)	16
6.1	Termine Präqualifikation	16
6.2	Bezug der Unterlagen zur Präqualifikation	16
6.3	Generelle Teilnahmebedingungen	16
6.4	Bewerbung und Bewertung	17
6.5	Eignungsnachweise	17
6.6	Eignungskriterien und einzureichende Dokumente für die Phase 1, Präqualifikation	18
6.7	Eröffnung, Rechtsmittel, Gerichtsstand	20

7	Phase 2 – Objektbezogene Aufgabenstellung (anonymes Verfahren)	21
7.1	Voraussichtliche Termine Phase 2	21
7.2	Bezug der Unterlagen zur Phase 2.....	21
7.3	Begehung.....	21
7.4	Fragenbeantwortung	21
7.5	Abgabe der Planunterlagen	22
7.6	Lösungsvorschlag A: «Erschliessungskonzept und Grundrissbereinigung»	22
7.7	Lösungsvorschlag B: «HLK-Konzept»	22
7.8	Honorarangebot	22
7.9	Verlangte Unterlagen selektives Planerwahlverfahren.....	22
7.10	Zuschlagskriterien	23
7.11	Zuschlagsentscheid.....	25
8	Raumprogramm und Nutzungsanforderungen	26
8.1	Detailliertes Raumprogramm Sanierung Landhaus 2. Etappe.	26

1 Grundlagen zum Projekt

1.1 Einleitung

Das Stadtbauamt der Stadt Solothurn veranstaltet eine Submission für die Vergabe der Generalplanerleistungen (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung) betreffend das Projekt „Sanierung Landhaus, 2. Etappe“, am Landhausquai 4 in Solothurn.

Gesucht wird ein Team mit Anbietenden von Planerleistungen in den Bereichen Architektur (Federführung), Baumanagement, Statik und Gebäudetechnik mit Erfahrung in der Umsetzung von Instandsetzungsmassnahmen schützenswerter Gebäude. Der Generalplaner soll die Projektierung mit einer hohen architektonischen, bautechnischen und organisatorischen Kompetenz durchführen und die Ausführung des Bauvorhabens kosten- und qualitätsbewusst sowie termingerecht realisieren.

Die Submission wird gemäss Art. 12 lit. B der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) als selektives Vergabeverfahren mit Präqualifikation (1. Phase, Ziffer 6) und anschliessender Planerauswahl (2. Phase, Ziffer 7) durchgeführt.

Die aufgrund der Präqualifikation als Teilnehmende eingeladenen 3 - 6 Planungsteams, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, werden zur Einreichung eines Angebotes zugelassen. Dieses Angebot besteht aus zwei objektbezogenen Aufgabenstellungen. Ausserdem ist eine Honorarofferte gemäss dem Formular des Stadtbauamtes einzureichen. Die Phase 2 mit der objektbezogenen Aufgabestellung und Honorarangebot wird anonym durchgeführt.

1.2 Ausgangslage

Einleitung

Das 1955 bis 1958 nach einem Brand wieder aufgebaute Landhaus diente verschiedenen Nutzungen. Heute bietet es Räumlichkeiten für Anlässe, Seminare, Ausstellungen, beherbergt ganzjährig den Gemeinderatsaal, und dient im Dachgeschoss mit einem Saalsportraum als Trainingsraum. 2004 wurde im Rahmen der Seminarreihe Solothurn die erste von zwei Ausbauetappen ausgeführt.

Betrachtung aus der Instandhaltung

Gemäss der Aufnahme des baulichen Zustandes durch die Regio Energie Solothurn stellt die Sanierung der Haustechnik den Schwerpunkt der nächsten Investitionsmassnahme an der Liegenschaft dar. Die Haustechnischen Installationen wie Wärmeerzeugung, Sanitär-, Lüftungsanlage und Beleuchtung haben das Ende Ihrer Lebensdauer erreicht. Für die erwähnten, vorhandenen Installationen sind keine Ersatzteile lieferbar. Allfällige Defekte müssen mit ad hoc Lösungen temporär geflickt werden. Der heutige Energieträger ist Gas. Die Wärmeerzeugung im Landhaus dient zugleich der Jugendherberge und der Liegenschaft Schaalgasse 1 als „Fernwärme“. Daraus erfolgt, dass bezüglich der Bereitstellung Wärmeversorgung beachtet werden muss, dass sowohl die Jugendherberge, als auch die Liegenschaft Schaalgasse 1 auch in Zukunft vom Landhaus her versorgt werden müssen. Die Sanitäranlagen des Gebäudes befinden sich bis auf Ausnahmen (Sanierung 2006) in einem mittleren bis schlechten Zustand. Teilweise sind die Originalinstallationen aus Ende der fünfziger Jahre noch vorhanden.

Bei der Beleuchtung sind die Einbaukästen (Brandverkleidungen) der Leuchten asbesthaltig. Der heute vorhandene Stirnholz-Klötzliparkett in der Säulenhalle ist durch seine Unebenheit und bezüglich Reinigung für die vielseitige Nutzbarkeit der Halle nicht geeignet. Das Gebäude ist zu sanieren und die Gebäudehülle energetisch aufzuwerten (Fenster und Aussentüren).

Raumangebot

Das Landhaus stellt ein wichtiges Element im Kulturleben von Solothurn dar. Auch wenn diese Stadt bereits über ein Theater, einen Konzertsaal und die Rythalle für Mehrzwecknutzungen verfügt, so bietet das Landhaus als mittelgrosse Veranstaltungsstätte ein Dach für wichtige Veranstaltungen wie Kongresse und Schulungen, Versammlungen, Vorträge und Lesungen, Ausstellungen, Bankette, kleinere Konzerte und Theateraufführungen, Fasnachtsbälle, Versammlungen des Gemeinderates (Gemeinderatsaal) und Trainingsmöglichkeiten für verschiedene Sportarten im Dachgeschoss. Nicht zu vergessen sind die Solothurner Filmtage, welche das Gebäude mit Filmvorführungen und als Büro für den Ticketvorverkauf belegen. Die Räumlichkeiten beherbergen somit Veranstaltungen aus den Bereichen Kultur, Politik, Musik, Literatur, Sport usw. Die „Ambassadorsstadt“ hat mit seinen rund 17'000 Einwohner ein breit gefächertes Angebot. Das Landhaus hat dabei als Begegnungsort keine zu unterschätzende Rolle. Unter diesem Dach finden jährlich rund 350 Veranstaltungen statt.

Im Publikumsbereich sind im Landhaus zurzeit folgende Räume zu finden:

Landhausssaal	ca. 400m ²	max. 550 Personen
Säulensaal	ca. 250m ²	max. 240 Personen
Gemeinderatsaal	ca. 120m ²	max. 80 Personen
Seminarraum	ca. 80m ²	max. 50 Personen
Saalsportraum	ca. 300m ²	Sportnutzung

Man kann die grundsätzliche Aussage machen, dass das Raumangebot und die Raumgrössen sehr viele Möglichkeiten bieten. Die Interessenten können in diesem Konzept einen Saal je nach Art der Veranstaltung auswählen, mehrere Räume belegen oder einen grösseren Event über das gesamte Gebäude verteilen. Trotzdem ist die momentane Situation im Landhaus nicht befriedigend. Jeder Raum ist wohl nutzbar, hat aber nicht seine eigene Infrastruktur und Zugänglichkeit. Im Zusammenspiel der Räume (verschiedene Nutzer) kommt es zu Konflikten. Grundsätzlich wünscht sich die Bauherrschaft ein brauchbares Nutzungs- und Raumkonzept, welches die vielfältigen Anforderungen besser abdeckt und mit einem geringen Personalaufwand abdecken kann.

1.3 Baugeschichte des Landhauses

Beschrieb gemäss Stefan Blank und Markus Hochstrasser – Die Kunstdenkmäler des Kantons Solothurn, Band II, Profanbauten

Ab dem frühen 18. Jahrhundert bezeichneten die Solothurner das Landhaus oft auch als „Weinland“, da hier die grossen Weinlieferungen von den obrigkeitlichen und privaten Rebbergen im Seeland eintrafen. 1702 und 1706 machte sich die Obrigkeit erste Gedanken, wie das teilweise als Fruchtmagazin genutzte „Weinland“ erweitert werden könnte. Mitte des Jahres 1720 begannen die Bauarbeiten für das neue und grössere Landhaus nach Plänen und unter der Leitung von Stadtleutnant Franz Brunner. Ende des Jahres 1723 war das neue Landhaus vollendet. Es diente in erster Linie weiterhin als Schifflanlegestelle, daneben aber auch als obrigkeitliches Lagerhaus für Salz und andere Güter, die im benachbarten Kaufhaus keinen Platz fanden.

Im 19. Jahrhundert verlor das Landhaus zunehmend an Bedeutung. Es wurde vorwiegend als privates Lagerhaus genutzt und dementsprechend nur noch notdürftig unterhalten. 1950 kam es zur Einrichtung eines Feuerwehrmagazins im Westteil, was zur Unterteilung der so genannten Säulenhalle führte. Am 5. April 1955 brach im Landhaus ein Grossbrand aus, der das Gebäude bis auf die Fassadenmauern und das feuersicher isolierte Feuerwehrmagazin zerstörte.

Beim anschliessenden Wiederaufbau wurde die alte Dachform rekonstruiert, sodass das äussere Erscheinungsbild von 1723 erhalten blieb. Das Innere erhielt hingegen eine neue, den modernen Bedürfnissen angepasste Grundrisseinteilung nach Plänen des Stadtbaumeisters Hans Luder. Eingebaut wurden ein grosser Saal für kulturelle Anlässe, ein Gemeinderatssaal und eine Turnhalle im Dachgeschoss sowie Lagerräume für das Stadttheater im Ostteil. Die Einweihung des neuen Landhauses erfolgte am 31. Mai 1958. Seit 2006 ist das Landhaus durch einen unterirdischen Tunnel mit dem Palais Besenval verbunden.

Beschreibung

Das Landhaus präsentiert sich als breit gelagerter Bau mit mächtigem Walmdach, errichtet über längsrechteckigem Grundriss mit abgeschrägter Südwestecke. Allein durch seine Grösse und die geometrisch einfache Form setzt der Baukörper einen der Hauptakzente in der Stadtsilhouette. Der Zweckbaucharakter hat sich erhalten: eine leicht geböschte Sockelzone aus grossformatigen Steinquadern steigt direkt aus dem Wasser; darüber besteht das Gebäude mit Ausnahme der Westseite aus verputztem Mauerwerk; in die Fassaden sind zahlreiche kleine Fenster und in unregelmässiger Abfolge grosse stichbogige Toröffnungen für den Warenverkehr eingesetzt, einige davon datiert aus dem 19. und 20. Jahrhundert. Auf der Nordseite ist im Sturz einer solchen Maueröffnung das Baujahr „1722“ eingemeisselt. An zahlreichen Haussteinquadern haben sich die am Bau beteiligten Handwerker mit Steinmetzzeichen verewigt. Im Innern hat nur die so genannte Säulenhalle im Parterre der westlichen Gebäudehälfte den Brand von 1955 überstanden. Zwei Reihen von mächtigen Kalksteinsäulen toskanischer Ordnung tragen eine schlichte Holzbalkendecke auf profilierten Jochbalken und Unterzügen. Der Gemeinderatssaal im Erdgeschoss auf der Ostseite ist mit einem Sgraffitto von Hans Jauslin von 1958 geschmückt. Es stellt Episoden aus der Geschichte Solothurns dar.

Kurzwürdigung aus Denkmalpflegerischer Sicht, von Stefan Blank, kant. Denkmalpfleger

Das gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 1188 vom 14. März 1939 unter kantonalem Schutz stehende Landhaus ist in verschiedener Hinsicht von Bedeutung. Nebst der stadtbildprägenden Lage direkt an der Aare ist insbesondere auch die historische Wichtigkeit als älteste und grösste Schiffsanlagestelle der Stadt zu nennen. Zur geschützten historischen Bausubstanz gehören die Gebäudehülle mit dem markanten äusseren Erscheinungsbild, das auf den Neubau von 1723 zurückgeht, sowie die aus der gleichen Zeit stammende Säulenhalle. Erhaltenswert sind aber auch Strukturen und Elemente aus den späten 1950er Jahren, nämlich die Hauptzugangssituation mit der Eingangshalle im Erdgeschoss, der Gemeinderatssaal mit dem Sgraffitto von Hans Jauslin von 1958, das Haupttreppenhaus sowie das Foyer mit Galerie im ersten Obergeschoss.



2 Aufgabe

Die Gesamtinstandsetzung des Gebäudes ist unter den Voraussetzungen zu projektieren, dass die Gestalt und Ästhetik des Gebäudes möglichst erhalten und das vorhandene Energieeinsparpotential bestmöglich ausgeschöpft wird.

Aufgrund des Schutzstatus des Gebäudes ist in einem ersten Schritt die Machbarkeit einer Sanierung der Gebäudehülle mit möglichst weitgehendem Substanzerhalt und gleichzeitig energetischer Verbesserung zu klären.

Im Rahmen des Vorprojektes wird eine Bestandsaufnahme als Zustandsanalyse erwartet, welche zu allen Bauteilen eine Zustandsbewertung und Massnahmenvorschläge innerhalb von ersten Gesamtkonzepten darstellt. Insbesondere für neuralgische Bereiche wie die Fensterfronten, die Aussenfassade oder das Dach, wie auch das Erschliessungskonzept sollen als Grundlage für koordinierte Besprechungen mit den entsprechenden Behörden (Denkmalpflege, Brandschutz, Behindertengerechtigkeit, Baubewilligungsbehörde) dienen. Gleichzeitig dient diese Analyse als eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die hauptsächliche Sanierung der Haustechnik (Energieträger erneuerbar und Lüftungskonzept) für die Auftraggeberin.

2.1 Leitlinien der kantonalen Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege Solothurn verfolgt für die Sanierung folgende objektspezifischen Leitlinien:

- Wo immer möglich, soll die originale Substanz erhalten bleiben, Massnahmen erfolgen additiv und sind so weit wie möglich reversibel.
- Die Eigenheiten des Gebäudes sollen respektiert werden. Dabei sind Gesetze und Normen auf ihre Anwendbarkeit zu überprüfen.
- Eklatante Bauschäden werden behoben. Der Komfort wird verbessert.
- Zufügungen bleiben ablesbar, müssen sich aber in den Gesamteindruck einfügen.

2.2 Sanierungsbedarf und bauliche Massnahmen

Der Zustand des Landhauses genügt den heutigen Anforderungen und Vorschriften nicht mehr. Das Gebäude ist zu sanieren und die Gebäudehülle energetisch aufzuwerten (Fenster und Aussentüren). Dabei ist während der Planung die Gratwanderung im Bereich der Erneuerung der technischen Anlagen und der Aussenhülle in Bezug zur hohen Schutzwürdigkeit des Objektes auszuloten und zu definieren.

Gebäudetechnik

Ziel ist die Instandsetzung bzw. Erneuerung der technischen Anlagen (Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen), so dass die Gebrauchstauglichkeit innerhalb der Lebenszykluserwartungen gewährleistet ist. Grundsätzlich wird im Zuge der Instandsetzung kein hochtechnisiertes Gebäude gewünscht. Daher soll eine betriebliche oder baulich realisierte mittlere Raumluftqualität gem. SIA 382/1 angestrebt werden (Lüftungskonzept). Die einschlägigen Normen und Vorschriften sind für die Planung und Realisierung zu prüfen und nach Möglichkeit (Energieträger erneuerbar) anzuwenden. Den Planungsteams steht die Vorstudie Sanierung Landhaus Solothurn der Regio Energie Solothurn zur Information und zur Überprüfung zur Verfügung.

Anpassung für die Erbebensicherheit

Die rechnerische Überprüfung der Erbebensicherheit des Landhauses Solothurn führte zu folgender Erkenntnissen:

Gesamtstabilität:

Das Gebäude weist für die horizontale Stabilisierung ein klares Tragsystem auf: Die Aussenwände übernehmen in beide Richtungen den grössten Anteil der Erdbebenlasten, Im Grundriss wirken die Aussenwände als „geschlossener Querschnitt“ und weisen einen grossen Torsionswiderstand auf. Bei einem normkonformen Erdbeben ist an der Tragstruktur infolge der Erdbebenwechsellasten mit Schäden zu rechnen. Das Bruchsteinmauerwerk kann auftretende Zugspannungen nicht übernehmen; diese werden jedoch im Allgemeinen durch das Eigengewicht überdrückt. Die grössten Zugspannungen treten in den gekrümmten Bereichen oberhalb der Öffnungen auf. Diese Bereiche können lokal überbeansprucht werden / versagen und herausfallen, so dass die Koppelwirkung zwischen den einzelnen Wandscheiben nicht mehr vorhanden ist. Das Versagen einzelner Bauteile führt jedoch noch zu keinem Einsturz des Gebäudes: die Struktur weist grosse Redundanzen auf und ein progressiver Kollaps kann ausgeschlossen werden.

Massnahmenempfehlung: Keine

Lokale Massnahmen:

Die sichtbaren Holzträger bei der Decke über der Säulenhalle, sind bei den Auflagepunkten gegen Abgleiten zu sichern. Die Lastabtragung der Decke erfolgt über die in eine Richtung gespannte und 20cm starke Betonplatte und die einbetonierten Stahlträger, ein Ausfall der Holzbalken führt zu keinem Versagen der Decke.

Herabfallende Unterdecken, Beleuchtungskörper usw. können Personen im Falle eines Erdbebens gefährden. Die Befestigungen müssen nicht nur das Eigengewicht, sondern auch zusätzliche vertikale und horizontale Kräfte und entsprechende Vibrationen ertragen können. Es wird empfohlen insbesondere heruntergehängte Kabelkanäle, Schränke, Behälter, Lagergestelle durch Befestigungen, Aussteifungen usw. wirksam zu sichern.

Rückbauarbeiten der Schadstoffe

Das Landhaus wurde auf das Vorhandensein kritischer Baustoffe wie Asbest, PCB und PAK haltige Baustoffe untersucht. Die Begehung vor Ort sowie die Analyse der Proben haben ergeben, dass in der Gebäudesubstanz teilweise stark belastete Materialien vorhanden sind. Folgende Massnahmen sind auszuführen:

Im grossen Saal ist die in die Decke eingebrachte Deckenlampe mit stark asbesthaltigen Leichtbauplatten, welche den Brandschutz dienen, ausgestattet sind zu ersetzen. Das Entfernen der Wandfliesen mit asbesthaltigem Klebemörtel im Raum Lager (oberhalb der Bühne), in der Damen- und Herren-Garderobe der Turnhalle und in Damen- und Herren WC's der Turnhalle. Die Gipsbandage mit Jutegewebe der Rohrisolierung im Raum „Verteilung-Ebene 1“ ist mit Asbest belastet. Alle alten Rohrisolierungen, welche Teerkork enthalten, sind sehr stark PAK-belastet und müssen ersetzt werden.

Bauliche Massnahmen für hindernisfreies Bauen

Anpassungen und bauliche Massnahmen für mobilitätsbehinderte Personen in öffentlichen Gebäuden sind zu prüfen. Dabei sind die Vorgaben der SIA Norm 500 „Hindernisfreie Bauten“ einzubeziehen. Folgende Themen sind dabei speziell zu berücksichtigen:

- Zugang zum Gebäude
- Innere Erschliessung (sämtliche öffentliche Räume)
- Sanitärräume
- Hör- und Sehbehinderte

2.3 Betriebliche Anpassungen

Die Eingangssituation ist nicht befriedigend. Wenn im Haus verschiedene Veranstaltungen stattfinden, können die Gäste nur schwer zugeordnet werden. Hier sind Lösungen gesucht, wie die Besu-

cher zu den gewünschten Veranstaltungen/Infrastrukturen gelangen. Je nach Nutzung muss zum Beispiel der Einsatz von temporären Trennelementen möglich sein. Trotzdem muss das Eingangsfoyer als Ganzes für Empfänge und Apéros nutzbar sein. Anpassungen Nutzungs- und Raumkonzept siehe Raumprogramm.

Der Saalsportraum im Dachgeschoss ist für das Publikum sehr schlecht erschlossen. Er wird heute als Trainingsraum (Fechten und Karate) benutzt. Der Trainingsraum liegt direkt über dem Landhaussaal. Wegen der Körperschallübertragung ist eine gleichzeitige Nutzung nicht möglich. Die Nasszellen und Garderoben müssen saniert werden. Der Saalsportraum verfügt heute über einen separaten Eingang. Dies sollte in jedem Fall so beibehalten werden.

2.4 Raumprogramm

Die Grundlagenpläne Ebene 1-6 wurden nach bisheriger Nutzung eingefärbt und pro Raum nummeriert. In diesen Plänen wurde festgelegt, welche Räume/Nutzungen fix sind. (markiert mit einem roten Punkt)

Die restlichen Räume können verändert werden gemäss dem neuen Raumprogramm um die interne Abläufe zu optimieren (öffentlicher Bereich, Personalbereich Intern (Abwart) + Personalbereich Extern (Catering). Zudem soll das Erschliessungskonzept für die Säle überprüft werden. Diese sollen separat zugänglich sein inkl. Sanitärräume und Nebenräume.

Das Landhaus wird exklusiv durch die Event- und Kult-Hotel-Betriebs AG bewirtschaftet. Dieser Vertrag kann optional am 1.1.2026 um 5 Jahre verlängert werden. Die Ausschliesslichen Benutzungsrechte der Räume müssen berücksichtigt werden.

3 Projektziele

Das Landhaus wird in Zukunft den heutigen Bedürfnissen und den gesetzlichen technischen Anforderungen angepasst, ohne die bestehenden nutzungsspezifischen und gestalterischen Qualitäten zu beeinträchtigen. Das Stadtbauamt plant eine Sanierung und erwartet dazu Projektvorschläge, welche in allen drei Bereichen der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) insgesamt zu überzeugen vermögen. Das Nutzungs- und Raumkonzept ist gemäss Raumprogramm zu optimieren.

Dabei sind folgende Kriterien für die Sanierung definiert:

- Der Neuaufbau der durch Stadtbaumeister Luder nach dem Brand von 1955 erstellt wurde ist zu respektieren. Dabei sind neben der thermischen und klimatischen Grundanforderung an die Gebäudehülle insbesondere auch die Raumakustik, der innere Schallschutz und die Gewährleistung einer guten Luftqualität in den Säle zu berücksichtigen.
- Die Hindernisfreiheit aller öffentlich zugänglichen Räume muss gewährleistet werden.
- Es wird eine optimale Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus erwartet. Dieser beinhaltet die Summe aller Kosten, von der Planung über die Ausführung, Betrieb, Erhaltung bis zum Rückbau.
- Bei der Wahl der Systeme (Haustechnik, Medienschiessung, Verkleidungen, etc.) ist auf die bestehende Struktur und auf eine einfache Nachrüstbarkeit zu achten, um sich verändernden Bedingungen anpassen zu können. Es ist eine bestmögliche Systemtrennung zwischen den einzelnen Gebäudeteilen und Installationen mit unterschiedlicher Lebensdauer anzustreben. Bezüglich des zukünftigen Energieträgers sollen im Sanierungskonzept ökologisch und ökonomisch sinnvolle Alternativen untersucht und einbezogen werden (Wärmeerzeugung erneuerbar)
- Aufgrund der Bauweise und um die Respektierung der ursprünglichen Gestaltungskonzeption zu favorisieren wird vorerst kein Energiestandard fix vorgegeben. Die sanierten Gebäude sollen jedoch in energetischer Hinsicht die in der Energiestrategie der Stadt definierten Vorgaben anstreben. Ein ressourcenschonender Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz durch Aufbereitung und Wiederverwendung bestehender Bauteile soll unter dem Aspekt der grauen Energie in Abwägung mit dem Ersatz durch neue Bauteile erfolgen.
- Anlagekosten max. 7.5 Mio. inkl. MwSt.

4 Termine Projekt

Grobterminplan:

Projektierungsbeginn	Mai 2021
Abgabe Vorprojekt + Kostenschätzung	Oktober 2021
Abgabe Bauprojekt + Kostenvoranschlag	Juni 2022
Gemeindeversammlung	Dezember 2022
Volksabstimmung	Frühling 2023
Ausführungsplanung / Submissionen	ab Frühling 2023
Baubeginn	Frühling 2024

5 Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

5.1 Auftraggeberin und Bauherrschaft

Die Auftraggeberin ist die Einwohnergemeinde Solothurn, welche ebenfalls Grundeigentümerin des Planungsgebietes ist. Das Stadtbauamt, vertreten durch die Abteilung Hochbau, übernimmt die Federführung des Verfahrens und die Organisation des Planerwahlverfahrens.

Korrespondenzadresse des Wettbewerbssekretariats:
Stadtbauamt Solothurn
Abteilung Hochbau
Baselstrasse 7
4502 Solothurn

Schalteröffnungszeiten Stadtbauamt Solothurn (2. Obergeschoss):
MO - FR: 8.30 - 11.30 Uhr, 14.00 - 17.00 Uhr

5.2 Art des Verfahrens

Das Stadtbauamt der Stadt Solothurn führt ein Planerwahlverfahren für Generalplaner mit Planerinnen und Planern der Fachrichtung Architektur, Bauingenieur und HLKSE im selektiven Verfahren nach WTO-Übereinkommen durch. Das lösungsorientierte Planerwahlverfahren im selektiven Verfahren wird gemäss Art. 12 lit. B der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen durchgeführt.

Im Rahmen der Präqualifikation nimmt das Planerwahlgremium aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen eine Selektion nach Eignung vor. Aufgrund der Präqualifikation werden drei bis sechs Bewerber, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, zur Einreichung eines Lösungsvorschlages und eines Honorarangebotes eingeladen. Die Phase 2 wird anonym durchgeführt. Die Bewertung der Unterlagen erfolgt in beiden Phasen durch das Planerwahlgremium.

Das Planerteam, die unter den Bewerbenden die Zuschlagskriterien am besten erfüllen, wird mit der Projekterarbeitung beauftragt.

Die vorliegenden Unterlagen dienen einerseits als erste Orientierung über die anstehende Projektierungs- und Bauausführungsarbeiten und andererseits als Grundlage für das Auswahlverfahren.

Die Bestimmungen dieser Grundlagen und die Fragenbeantwortung im Rahmen des Planerwahlverfahrens sind für die Veranstalterin, für das Planerwahlgremium sowie für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer verbindlich. Mit der Bewerbung am selektiven Planerwahlverfahren, anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen und Abläufe des Verfahrens sowie den Entscheid des Planerwahlgremiums in Ermessensfragen.

Die Ergebnisse können der Bauherrschaft als Grundlage für den Entscheid dienen, auf welchem Konzept weitergeplant werden soll.

Der Zuschlag für die Weiterbearbeitung erfolgt durch Verfügung der rechtlich zuständigen Stellen der Auftraggeberin. Gegen die Verfügungen der Veranstalterin kann innert 10 Tagen nach Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn Beschwerde erhoben werden. Gerichtstand ist Solothurn. Anwendbar ist Schweizerisches Recht.

5.3 Verfahrenssprache / Sprache der Eingabe

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Die Unterlagen sind nur in deutscher Sprache zum Planerwahlverfahren zugelassen.

5.4 Planerwahlgremium

Stimmberechtigte Gremiumsmitglieder

Martin Stuber (Vorsitz)	Geschäftsleitung Werk1 Architekten + Planer AG	Arch. ETH/SIA
Benedikt Graf	Geschäftsleitung gsj-architekten	Arch. ETH/SIA
Daniel Mathys	G+P Ingenieure, Teamleiter Bauphysik/Bauakustik	Arch. FH/SIA
Andrea Lenggenhager	Leiterin Stadtbauamt Solothurn	Arch. HTL
Lukas Reichmuth	Chef Hochbau, Stadtbauamt Solothurn	Arch. FH
Erich von Allmen	Stv. Chef Hochbau, Stadtbauamt Solothurn	Arch. HTL
Pascal Walter	Vertreter Gemeinderat Solothurn	
Heinz Spar	Hauswart, Landhaus Solothurn	

Experten und Expertinnen (nicht stimmberechtigt)

Stefan Blank	Kant. Denkmalpfleger Solothurn
Hansjürg Boll	Stadtschreiber Solothurn

Vorbereitung und Organisation

Erich von Allmen	Stv. Chef Hochbau, Stadtbauamt Solothurn	Arch. HTL
------------------	--	-----------

Das Planerwahlgremium behält sich vor, weitere Fachexperten ohne Stimmrecht beizuziehen.

5.5 Teilnahmeberechtigung

Für das Verfahren können sich Teams mit Anbietenden von Planungsleistungen in den Bereichen Architektur (Federführung), Bauingenieurwesen und HLKSE bewerben aus der Schweiz, der EU oder einem Vertragsstaat des GATT / WTO – Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, welche bei der Auftraggeberin oder bei einem Mitglied des Planerwahlgremiums angestellt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind (s. Wegleitung SIA 142i-202 „Befangenheit und Ausstandsgründe“).

Die Firmen Trombik Ingenieure AG und smt Ingenieure + Partner, welche im Vorfeld Grundlagen für das Auswahlverfahren verfasst haben, sind zur Angebotseingabe zugelassen. Die erstellten Unterlagen werden sämtlichen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt. Mit Ausnahme der Architektenteams ist die mehrfache Teilnahme von Planungsbüros (BKP 292-296) in unterschiedlichen Teams erlaubt.

5.6 Aufgabenbeschreibung

Mit vorliegender Ausschreibung wird ein Architekturbüro gesucht, welches als Generalplaner das Planerteam leitet und die Gesamtsanierung gemäss den vorliegenden Zielvorgaben bis zur Ab- und Inbetriebnahme der Anlage entwickelt und realisiert.

Die Beauftragung erfolgt an ein erfahrenes und kompetentes Team bestehend aus:

- BKP 291 / LHO SIA 102 Architekt als Generalplaner
- BKP 292 / LHO SIA 103 Bauingenieur
- BKP 293 / LHO SIA 108 Elektroingenieur
- BKP 294 / LHO SIA 108 HLK-Ingenieur
- BKP 295 / LHO SIA 108 Sanitäringenieur

Der Architekt übernimmt als Generalplaner die Gesamtleitung (gemäss SIA 102) und tritt im Ausschreibungsverfahren als federführende Unternehmung auf. In der Bewerbung ist eine Firma für die Fachkoordination der Gebäudeinstallationen HLKSE auszuweisen.

Die Beauftragung umfasst alle Grundleistungen gemäss LHO SIA 102 / 103 und 108 inklusive:

- Erdbebenertüchtigungsmassnahmen
- Variantenstudium Nutzungskonzept inkl. HLKS
- Erstellen der Unterlagen für Subventionseingaben aller Art
- Für die Phasen 31 - 32 wird eine Kostenermittlung nach BKP gefordert.

5.7 Honorierung der Generalplanerleistungen

Zur Information über den bei einer Auftragserteilung abzuschliessenden Generalplanervertrag wird den zur 2. Phase der Planerwahl zugelassenen Teilnehmenden das Dokument „Planervertrag KBOB“ zur Verfügung gestellt.

Gemäss SIA Ordnung 102, 103, 108 (jeweils Ausgabe 2014) gelten folgende Leistungen bzw. sind in der Honorarofferte zu offerieren:

- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt.
- Es gelten die z-Werte 2017 bis zum Abschluss der Realisierung der Gesamtsanierung
- Der Schwierigkeitsgrad n, Anpassungsfaktor r, Faktor für Umbauten u, Teamfaktor i und Stundenansatz sind in der Phase 2 gemäss dem Honorarformular zu offerieren.
- Der Leistungsanteil beträgt $q = 100\%$ für den Generalplaner
- Der Stundenansatz $h = \text{max. CHF } 130.--$, je nach Bürostruktur

Der Architekt nimmt sämtliche Pflichten und Aufgaben der Gesamtleitung gemäss 102 wahr. Die Aufgaben des Generalplaners und der Gesamtleitung sind Teil der Grundleistung und werden nicht separat vergütet. Die Teuerung bleibt bis zum Projektende fix, es werden keine Teuerungsanpassungen vorgenommen.

5.8 Fachkoordination der Gebäudeinstallation

Die Fachkoordination umfasst die technische, räumliche und administrative Koordination der Gebäudeinstallationen gemäss SIA 108 und ist eine den Einzelfachgebieten übergeordnete Tätigkeit. Mit der Bewerbung muss die Projektorganisation ersichtlich sein. Die Leistungen und Verantwortungen für die Fachkoordination sind im Stundenaufwand berücksichtigt und werden nicht separat vergütet. Die Resultate müssen in geeigneter Form durch Pläne (Koordinationspläne), Schemas, Tabellen, Protokolle etc. erfasst und dokumentiert werden.

5.9 Leistungsabrechnung

Die Abrechnung der jeweiligen Phasen erfolgt gemäss folgender Modalität und ist im Vertragsentwurf zu berücksichtigen:

Phase 31 / 32 / 33 Vorprojekt Bauprojekt / Bewilligungsverfahren	> Diese Phasen werden vertraglich gemäss der Honorarofferte des Planers pauschal vergeben.
---	--

Weitere Teilphasen werden phasenweise unter Voraussetzung der notwendigen Kreditbewilligungen durch schriftliche Anzeige durch die Auftraggeberin freigegeben.

Phase 41 / 51 / 52 / 53 / Ausschreibung / Ausführung	> Dieses Phasen werden vertraglich gemäss dem vorliegenden Kostenvoranschlag mit den gleichen Parametern gemäss Honorarofferte und der entsprechenden honorarberechtigten Bausumme angepasst und auf dieser Basis pauschalisiert.
---	---

5.10 Ausschreibungstermine

- | | | |
|---|---|-----------------------|
| – | Aufschalten des Verfahrens und der Unterlagen auf www.simap.ch und im Amtsblatt des Kantons Solothurn | 11. Sept. 2020 |
| – | Eingabetermin für die Phase 1 bis | 23. Okt. 2020 |
| – | Benachrichtigung für die Selektion der Planer Teams für die 2. Phase | Mitte Nov. 2020 |
| – | Besichtigung des Landhauses | 27 Nov. 2020 |
| – | Fragen zur Aufgabenstellung | 07. Dez. 2020 |
| – | Schriftliche Beantwortung der Fragen | 21. Dez. 2020 |
| – | Abgabe der einzureichenden Dokumente für die Phase 2 bis | 19. Febr. 2021 |
| – | Entscheid Planwahlgremiums bis | Mitte April 2021 |

5.11 Eingabetermin und Eingabeort

Phase 1 _ Präqualifikation

Die Bewerbungen müssen mit allen verlangten Unterlagen schriftlich bis am **Freitag, 23. Oktober 2020** (A-Post, Stempel einer offiziellen Poststelle) bei nachfolgender Adresse eingereicht oder beim Schalter des Stadtbauamtes, Baselstr. 7, 4500 Solothurn; abgegeben werden.

Phase 2 _ Objektbezogene Aufgabenstellung

Die Angebote müssen mit allen verlangten Unterlagen und mit dem Kennwort versehen schriftlich bis am **Freitag, 19. Februar 2021** (A-Post, Stempel einer offiziellen Poststelle) bei nachfolgender Adresse eingereicht oder beim Schalter des Stadtbauamtes, Baselstr. 7, 4500 Solothurn; abgegeben werden.

Eingabeadresse

Stadtbauamt Solothurn, Abteilung Hochbau, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn

Schalteröffnungszeiten Stadtbauamt Solothurn (2. Obergeschoss):

MO - FR: 8.30 - 11.30 Uhr, 14.00 - 17.00 Uhr

Eingereichte Unterlagen per Mail werden nicht berücksichtigt. Nicht fristgerecht eingereichte oder unvollständige Angebote werden zur Beurteilung nicht zugelassen und vom Verfahren ausgeschlossen. Die Angebotsöffnung ist nicht öffentlich.

5.12 Entschädigung

Für die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren werden keine Entschädigungen ausgerichtet. Den für die Phase 2 selektionierten Teams wird bei einem komplett eingereichten Angebot eine Entschädigung von je CHF 5'000.- (inkl. MwSt.) zugesprochen.

5.13 Projektbezogene Grundlagen**Unterlagen für Phase 1**, Detail siehe Pkt. 6.2

- Programm Phase 1 - Präqualifikation
- Situationsplan und Pläne Landhaus
- Anmeldeformular
- Präqualifikationsformular mit Selbstdeklaration

Unterlagen für Phase 2, Detail siehe Pkt. 7.2

- Programm Phase 2 – Planerwahlverfahren mit detailliertem Raumprogramm
- Formular Nachweis Raumprogramm und Honorarangebot
- Planervertrag KBOB
- Diverse Berichte zum Gebäude

5.14 Besondere Bedingungen

Falls durch eine Ablehnung des Baukredites oder des Baugesuchs das Vorhaben verunmöglicht wird, behält sich der Auftraggeber das Recht vor, vom Vertrag zurückzutreten, ohne dass der/die Anbietende Anrecht auf Entschädigung entgangener Honorare hat.

6 Phase 1 – Präqualifikation (nicht anonymes Verfahren)

6.1 Termine Präqualifikation

Aufschalten Ausschreibung Präqualifikationsverfahren auf
www.sitmap.ch und im Amtsblatt des Kantons Solothurn
Abgabe der Bewerbung
Jurierung Präqualifikation

11. September 2020
23. Oktober 2020
Mitte Nov. 2020

6.2 Bezug der Unterlagen zur Präqualifikation

Das Verfahren wird gemäss Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖVB) Im Amtsblatt des Kantons Solothurn und auf der Internetseite wwp.simap.ch veröffentlicht.
Die Ausschreibungsunterlagen Phase 1, Präqualifikation und das Bewerbungsformular können ausschliesslich auf der Internetseite <http://www.simap.ch> heruntergeladen werden.

01_Programm_für_Phase_1_Präqualifikation
02_Situationsplan_Landhausareal
03_Aufnahmepläne_Landhaus
04_Grundlagenpläne_Landhaus
05_Anmeldeformular_Landhaus
06_Präqualifikationsformular mit Selbstdeklaration

6.3 Generelle Teilnahmebedingungen

- Teilnahmberechtigt sind Architekten, Bauingenieure und Planungsfachleute der Gebäudetechnikplanung (Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, Elektroplaner) mit Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.
- Werden weitere Fachleute für die Planung durch die Architekten beigezogen, sind die entsprechenden Firmen mit dem Angebot bekanntzugeben. Diese haben jedoch aus submissionsrechtlichen Gründen keinen Anspruch auf einen Auftrag.
- Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen. Es gilt die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder bei deren Fehlen das Gewähren von orts- und branchenüblichen Arbeitsbedingungen (Leistungsortsprinzip).
- Die Pflichten gegenüber der öffentlichen Hand, der Sozialversicherungen sowie den Arbeitnehmenden müssen erfüllt sein.
- Die unterzeichnete Selbstdeklaration pro Fachplanung ist miteinzureichen.
- Das Angebot muss fristgerecht eingereicht und unterzeichnet sein.
- Die Bewerbung von Planungsfachleuten mit Ausnahme der Architektenteams in mehreren Planer Teams ist zulässig.
- Bietergemeinschaften sind zugelassen, resp. Voraussetzung für die Teilnahme (Fachplanerteam).

6.4 Bewerbung und Bewertung

Die verlangten Unterlagen sind vollständig und mit allen gewünschten Angaben einseitig bedruckt einzureichen. Sie sind dem Stadtbauamt auf Einzelblätter und nicht gebunden oder geheftet zuzustellen. Dokumente auf Datenträger und E-Mail eingesandte Bewerbungen werden vom Präqualifikationsverfahren ausgeschlossen.

Die Bewerbungsunterlagen sind bis am 23. Oktober, 17.00 Uhr, mit der Bezeichnung „Selektives Planerwahlverfahren Sanierung Landhaus 2. Etappe, Solothurn – Präqualifikation“ im Stadtbauamt Solothurn, Baselstrasse 7 (2. Stock) 4502 Solothurn, abzugeben. Massgebend für das Einhalten der Eingabefrist ist die durch das Wettbewerbssekretariat quittierte Abgabe am Schalter (Ort und Schalteröffnungszeiten gemäss Pkt 5.11) oder der Poststempel (A-Post).

Eignung und Präselektion

Im nicht anonymen Präqualifikationsverfahren wählt das Planwahlgremium drei bis sechs Planer Teams mit der höchsten Bewertung aus, welche die Fachbereiche Architektur, Bauingenieurwesen-, und Gebäudetechnik HLKSE abdecken. Diese werden per Verfügung zur lösungsbezogenen Planerwahl (2. Phase) zugelassen. Die Auswahl erfolgt durch die Bewertung der untenstehenden Eignungskriterien anhand der eingereichten Dokumente. Voraussetzung für die Teilnahme an der Präselektion ist die Erfüllung der Eignungsnachweise. Die Eignung ist gegeben, sofern alle Eignungsnachweise und die generellen Teilnahmebedingungen eingehalten sind. Alle Angaben zu den Eignungsnachweisen gemäss Ziffer 6.5 müssen aus den eingereichten Dokumenten ersichtlich sein. Werden die Eignungsnachweise nicht erfüllt, kann dies zum Ausschluss vom Verfahren führen.

6.5 Eignungsnachweise

Eignungsnachweis Architektur

- Nachweis der Fähigkeit zum sorgfältigen, nachhaltigen Umgang bei der Projektierung und Ausführung von Sanierungen und Umbauten denkmalgeschützten Bauten von hoher architektonischer Qualität > Erfahrung in Instandsetzung von Bauten ähnlicher Grösse sind von Vorteil.
- Erfahrung in der Planung und Realisierung von Projekten ähnlicher Komplexität und Nutzungsstruktur.
- Organisationsstruktur und Leistungsfähigkeit des Architekturbüros; Nachweis einer personellen Besetzung, die ein qualitätsvolles Baumanagement gewährleisten kann (allenfalls unter Zusammenarbeit mit externen Fachleuten), welches der Komplexität der Bauaufgabe entspricht.

Eignungsnachweis Fachplaner

- Erfahrung in der Erarbeitung von ingenieurtechnischen Konzepten bei Projekten/Objekten ähnlicher Komplexität und vergleichbarer Grösse (insbesondere auch Sanierungen und Umbauten schützenswerter Bauten von hoher architektonischer Qualität > Erfahrung in Instandsetzung von Bauten ähnlicher Grösse sind von Vorteil).
- Organisationsstruktur und Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Die Verfügbarkeit von entsprechendem Fachpersonal ist nachzuweisen.

6.6 Eignungskriterien und einzureichende Dokumente für die Phase 1, Präqualifikation

Das gleiche Objekt kann von verschiedenen Teammitgliedern angegeben werden, ist aber jeweils spartenspezifisch zu dokumentieren. Die Auftraggeberin behält sich vor, Referenzauskünfte durch eigene Erfahrung zu ersetzen.

Die Referenzobjekte (Unterlagen **B-E**) enthalten mindestens folgende Angaben:

- Auftragsgeber und Planerteam
- Konzeptidee und Projektbeschriebe
- Rolle und Auftragsumfang im Projekt; Zuständigkeit für den Bereich Management
- Projektbesonderheiten
- Planungs- und Bauzeit, Angaben zum Baujahr
- Ungefähre Anlagekosten BKP 1 – 9

Kurzportrait aller beteiligten Planungsfirmen > Gewichtung 20 %

- Aussagekräftige schriftliche und bildliche Stellungnahme, die das Interesse an die allgemeine Vorgehensweise des Teams in Zusammenhang mit dem Umgang des schützenswerten Gebäudes und der Aufgabestellung darstellt.
 - Firmenstruktur / Infrastruktur
 - Vorgesehenes Teams pro Planer mit Angaben der Schlüsselpersonen mit Projektorganisation
 - Qualität der Organisationsstruktur, Leistungsfähigkeit und Erfahrung des Planerteams
- > max. eine Seite Format A3 – Bezeichnung A**

Zwei Referenzobjekte des Architekten als Gesamtleiter > Gewichtung 50 %

- Qualität und Relevanz zur Aufgabe
 - Baujahr nicht älter als 2010
 - Umgang mit schützenswerten Gebäuden
 - Aufgabenstellung und Angaben über erbrachte Teilleistungen, beteiligte Schlüsselpersonen.
 - Angabe der beteiligten Schlüsselpersonen.
- > max. zwei Seiten Format A3 – Bezeichnung B + C**

Ein Referenzobjekte des Bauingenieurs > Gewichtung 10 %

- Qualität und Relevanz zur Aufgabe
 - Baujahr nicht älter als 2010
 - Umgang mit schützenswerten Gebäuden
 - Aufgabenstellung und Angaben über erbrachte Teilleistungen, beteiligte Schlüsselpersonen.
 - Angabe der beteiligten Schlüsselpersonen.
- > max. eine Seiten Format A3 – Bezeichnung D**

Ein Referenzobjekte des Elektro-, HLK- und Sanitäringenieurs > Gewichtung 20 %

- Qualität und Relevanz zur Aufgabe
 - Baujahr nicht älter als 2010
 - Umgang mit schützenswerten Gebäuden
 - Aufgabenstellung und Angaben über erbrachte Teilleistungen, beteiligte Schlüsselpersonen.
 - Angabe der beteiligten Schlüsselpersonen.
- > max. eine Seiten Format A3 – Bezeichnung E**

Die Dokumentation soll möglichst aussagekräftig mit Texten, Plänen und Bildern erfolgen. Die Darstellung ist frei. Jede Referenz bzw. Text ist mit **A bis E** zu kennzeichnen. **(max. 5 Seiten A3)**
Die Präqualifikation findet unter den teilnahmeberechtigten Architekturbüros statt, welche die Präqualifikationsunterlagen vollständig und termingerecht eingereicht haben. Die abgegebenen Unterlagen werden wir folgt bewertet:

Bewertung

Kriterien	Gewichtung G In %	Note N	G x N = P max. Punktzahl
A Kurzportrait aller beteiligten Planungsfirmen Aussagekräftige schriftliche und bildliche Stellungnahme, die das Interesse an die allgemeine Vorgehensweise des Teams in Zusammenhang mit dem Umgang des schützenswerten Gebäudes und der Aufgabestellung darstellt. Firmen- und Infrastruktur. Organisationsstruktur, Leistungsfähigkeit und Erfahrung A = 20 %	20%	0 – 5	100
B+C Referenzobjekte des Architekten als Gesamtleiten Qualität und Relevant zur Aufgabe, Umgang mit schützenswerten Gebäuden, Baujahr nicht älter als 2010. Erbrachte Teilleistungen, Erfahrungen Schlüsselpersonen) B = 25%, C = 25%	50%	0 – 5	250
D+E Referenzobjekte der Fachplaner (Qualität und Relevant zur Aufgabe, Umgang mit schützenswerten Gebäuden, Baujahr nicht älter als 2010. Erbrachte Teilleistungen, Erfahrungen Schlüsselpersonen) D = 10%, E = 20% (Elektro 5%, HLK 10%, Sanitär 5%)	30%	0 – 5	150
Total	100%	0 – 5	500

Jedes Kriterium wird mit einer Note zwischen 0 – 5 bewertet. Anschliessend werden pro Kriterium die Wertung mit den Gewichtungen multipliziert.

Bewertung der Kriterien

5	Ausgezeichnete Erfüllung	Qualitativ ausgezeichnet, sehr grosser Beitrag zur Zielerreichung für das ausgeschriebene Projekt
4	Sehr gute Erfüllung	Qualitativ sehr gut, guter Beitrag in Bezug auf das ausgeschriebene Projekt
3	Gute Erfüllung	Gute Qualität in Bezug auf das ausgeschriebene Projekt
2	Genügende Erfüllung	Durchschnittliche Qualität, ohne ausreichenden Bezug zum Projekt
1	Ungenügende Erfüllung	Ungenügend, unvollständige Angaben
0	Nicht beurteilbar	Keine Angaben

Die Beurteilung erfolgt ganzheitlich je Kriterium. Die Bewertung erfolgt mit der Verteilung von Punkten von 5 - 0, die Vergabe von halben Punkten ist möglich:

6.7 Eröffnung, Rechtsmittel, Gerichtsstand

Das Planerwahlgremium erstellt aufgrund der erfolgten Beurteilung zugunsten der Anbietenden mit den höchsten Punktzahlen den Evaluationsentscheid. Das Resultat der Präqualifikation mit der Liste der Teilnahme eingeladenen Teams wird allen Bewerbern mittels Zuschlagverfügung eröffnet.

Das Stadtbauamt teilt den Anbietenden den Evaluationsentscheid mittels einer Verfügung schriftlich mit. Der Entscheid kann innert 10 Tagen nach Benachrichtigung über die eingeladenen Planerteams beim Verwaltungsgericht beim Kanton Solothurn angefochten werden.

Entscheide des Planwahlgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden. Die Bewerbungen gehen ins Eigentum des Veranstalters über und werden nach Abschluss des Verfahrens vernichtet.

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

7 Phase 2 – Objektbezogene Aufgabenstellung (anonymes Verfahren)

7.1 Voraussichtliche Termine Phase 2

Benachrichtigung für die Selektion der Planer Teams für die 2. Phase	Mitte November 2020
Ausgabe Unterlagen für die 2. Phase und obligatorische	
Besichtigung des Landhauses Solothurn	27. November 2020
Fragen zu Aufgabenstellung	07. Dezember 2020
Schriftliche Beantwortung der Fragen	21. Dezember 2020
Abgabe der einzureichenden Dokumente für die Phase 2	19. Februar 2021
Entscheid Planwahlgremium bis	Mitte April 2021

7.2 Bezug der Unterlagen zur Phase 2

Das Programm für das Planerwahlverfahren, Phase 2 (Objektbezogene Aufgabenstellung) wird Mitte November 2020 an die ausgewählten Planerteams verschickt und es werden dazu folgende Unterlagen abgegeben:

Programm Planerwahlverfahren, Phase 2 mit detailliertem Raumprogramm (.pdf)
Situationsplan, Übersicht M:2000 (.pdf)
Planunterlagen der bestehende Bauten (.dxf, .dwg, .pdf)
Formular Nachweis Raumprogramm (.xls)
Verfasserblatt inkl. Selbstdeklaration (.pdf)
Formular für Honorarangebot (.xls)
Planervertrag KBOB zur Information (.pdf)

Bericht Prona vom 29. April 2014 – Gebäudecheck
Bericht Regio Energie vom 09. Dezember 2014 – Vorstudie Sanierung Landhaus
Bericht Trombik Ingenieure AG vom 06.04.2015 _ Erdbebensicherheit (Stufe 3)
Bericht Lab Tox vom 10.06.2014 – Analyse VOC + Asbest

7.3 Begehung

Für die präqualifizierten Planerteams findet am **27. November 2020 von 14:00 – 16:00 Uhr** eine Begehung des Landhauses statt.

7.4 Fragenbeantwortung

Fragen zum selektiven Planerwahlverfahren Sanierung Landhaus 2. Etappe Solothurn, sind bis am 07. Dezember 2020 – Poststempel (A-Post) schriftlich und anonym an das Wettbewerbssekretariat zu schicken. Später eingehende Fragen können nicht beantwortet werden.

Die Fragen werden vom Planerwahlgremium beantwortet und in einer Zusammenstellung an alle Teilnehmenden per Mail bis am 21. Dezember 2020 verschickt. Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung zum Programm Planerwahlverfahren.

7.5 Abgabe der Planunterlagen

Eingabefrist: 19. Februar 2021

Alle geforderten Unterlagen gemäss Pkt. 7.9 sind anonym mit dem Vermerk Bezeichnung „Selektives Planerwahlverfahren Sanierung Landhaus 2. Etappe, Solothurn – Phase 2“ im Stadtbauamt Solothurn, Baselstrasse 7 (2. Stock) 4502 Solothurn, abzugeben. Massgebend für das Einhalten der Eingabefrist ist die durch das Wettbewerbssekretariat quittierte Abgabe am Schalter (Ort und Schalteröffnungszeiten gemäss Pkt. 5.11) oder der Poststemple (A-Post).

7.6 Lösungsvorschlag A: «Erschliessungskonzept und Grundrissbereinigung»

Aufbauend auf dem IST-Zustand und der Ausgangslage sollen folgende Leistungen erbracht werden:

- Das Erschliessungskonzept für die Säle sollen überprüft werden. Diese sollten teilweise separat erschlossen werden inkl. Nebenräume und Sanitäranlagen.
- „Grundrissbereinigung“ der ungenutzten Räume. Optimierung der internen Abläufe.

7.7 Lösungsvorschlag B: «HLK-Konzept»

Aufbauend auf dem IST-Zustand und der Ausgangslage sollen folgende Leistungen erbracht werden:

- Erarbeitung HLK Konzept auf der Grundlage des neuen Erschliessungskonzeptes

7.8 Honorarangebot

Für die Phasen 31 - 53 ist ein Honorarangebot zu erstellen. Dem einzureichenden Angebot liegen die Grundleistungen nach SIA-Ordnung 102 / 103 und 108 zu Grunde. Zudem sind im Angebotsblatt die mittleren Stundenansätze phasenweise über alle Fachbereiche zu offerieren. Hierbei sind die Vorgaben und Bedingungen gemäss Ziffer 5.7 bis 5.8 zu berücksichtigen.

7.9 Verlangte Unterlagen selektives Planerwahlverfahren

Allgemeine Unterlagen

Sämtliche Unterlagen (inkl. Formulare) sind mit dem Vermerk „Selektives Planerwahlverfahren Sanierung Landhaus 2. Etappe, Solothurn“ und dem Kennwort der Verfassenden zu versehen. Die Abgabe umfasst maximal 4 Pläne im Format DIN A2 quer. Erläuterungen sind in die Pläne zu integrieren. Die Darstellung ist frei, muss jedoch gut reproduzierbar sein. Die Pläne sind zweifach in Papierform einzureichen, ein Plansatz ungefaltet in einer Mappe (keine Rolle) und ein Plansatz gefaltet für die Vorprüfung abzugeben. Verschlossenes, mit Kennwort versehenes Kuvert, mit dem innenliegenden Verfassernachweis und Honorarangebot.

Pro teilnehmendes Team ist nur eine Lösung einzureichen. Varianten sind nicht zulässig.

Die Wahrung der Anonymität liegt in der Verantwortung der Teilnehmenden. Dies gilt insbesondere für die elektronischen Daten (versteckte Hinweise zum Verfassenden) sowie für die Abgabe der Unterlagen bei der Veranstalterin. Nichteinhaltung führt zum Ausschluss vom selektiven Planerwahlverfahren.

Alle geforderten Unterlagen sind anonym mit dem Vermerk Bezeichnung „Selektives Planerwahlverfahren Sanierung Landhaus 2. Etappe, Solothurn – Phase 2“ im Stadtbauamt Solothurn, Baselstrasse 7 (2. Stock) 4502 Solothurn, abzugeben. Massgebend für das Einhalten der Eingabefrist ist die durch das Wettbewerbssekretariat quittierte Abgabe am Schalter (Ort und Schalteröffnungszeiten gemäss Pkt. 5.11) oder der Poststemple (A-Post).

Einzureichende Unterlagen

Lösungsvorschlag A «Erschliessungskonzept + Grundrissoptimierung»

- Es sind Lösungsvorschläge für ein neues „Erschliessungskonzept + Grundrissbereinigung“ in Planform darzustellen.
 - > Skizzenhafte Darstellung für die Verbesserung zum Eingangsfoyer Haupteingang und der Erschliessung des Säle. (Säulensaal, Gemeinderatsaal, Landhaussaal und Seminarraum)
 - > Skizzenhafte Darstellung der „Grundrissbereinigung“ gemäss Raumprogramm. Neue Anordnungen der Nebenräume und Technikzentrale.
- Wirtschaftliche, ästhetische, ökologische, bautechnische und funktionale Aspekte sind zu berücksichtigen.
- Darstellung in Plan-, Bild- und Textform > **max. zwei Seiten Format A2**

Lösungsvorschlag B «HLK-Konzept»

- Schematische / Konzeptionelle Lösungsvorschläge HLK-Konzept
- Wirtschaftliche, ästhetische, ökologische, bautechnische und funktionale Aspekte sind zu berücksichtigen.
- Darstellung in Plan-, Bild- und Textform > **max. eine Seite Format A2**

Honorarangebot

- Verschlussenes, mit dem Kennwort versehenes Kuvert, mit dem innenliegenden, gemäss Ziffer 7.8 vollständig ausgefüllten Angebotsblatt gemäss Beilage.

Das Planerwahlgremium wird **nach** der Beurteilung der Lösungsvorschläge die Kuverts der Honorarangebote öffnen und in die Bewertung einfließen lassen.

Verfassernachweis

- Verschlussenes, mit dem Kennwort versehenes Kuvert, mit dem innenliegenden Verfassernachweis. Es sind das ganze Planungsteam sowie alle zugezogene Fachleute aufzuführen > Verfassernachweis mit Selbstdeklaration

7.10 Zuschlagskriterien

1. Der konzeptionelle Lösungsvorschlag A « **Erschliessungskonzept + Grundrissoptimierung** » wird einer ganzheitlichen Beurteilung unterzogen. Es werden die gestalterischen ebenso berücksichtigt wie die technischen Qualitäten.
 - Qualität der Analyse, Beurteilung und Vorschlag zur Optimierung der Erschliessung und der Nutzungsänderungen.
 - > **Gewichtung: 50 %**

2. Der konzeptionelle Lösungsvorschlag B «**HLK Konzept**» wird einer ganzheitlichen Beurteilung unterzogen. Es werden die gestalterischen und technischen Qualitäten berücksichtigt.

- Vorschlag der Interventionen innerhalb der Anlage und Integration mit dem Bestand
 - Abwägung zwischen Denkmalpflege und heutigen energietechnischen Rahmenbedingungen
 - Machbarkeit
- > Gewichtung: 30 %**

3. Die Bewertung des Honorarangebotes erfolgt nach folgender Bewertungsmethode:

Das Angebot mit dem tiefsten Preis erhält die maximale Punktzahl 5. Angebote, die 100 % oder mehr vom tiefsten Preis abweichen, erhalten die Punktzahl 0. Dazwischen werden die Punktzahlen (auf Kommastellen gerundet) linear vergeben und mit der Gewichtung multipliziert.

> Gewichtung: 20 %

Die Dokumentation soll möglichst aussagekräftig mit Texten, Plänen und Bildern erfolgen. Die Darstellung ist frei. Das selektive Planerwahlverfahren findet unter den teilnahmeberechtigten Architekturbüros statt, welche die Unterlagen vollständig und termingerecht eingereicht haben. Die abgegebenen Unterlagen werden wie folgt bewertet:

Bewertung

Kriterien	Gewichtung G In %	Note N	G x N = P max. Punktzahl
A Erschliessungskonzept + Grundrissoptimierung (Qualität der Analyse, Beurteilung und Vorschlag zur Optimierung der Erschliessung und der Nutzungsänderungen, Umgang mit dem schützenswerten Gebäude, Machbarkeit)	50%	0 – 5	250
B HLK - Konzept (Vorschlag der Interventionen innerhalb der Anlage und Integration mit dem Bestand. Abwägen zwischen Denkmalpflege und heutigen energetischen Rahmenbedingungen. Machbarkeit)	30%	0 – 5	150
H Honorar (Das Angebot mit dem tiefsten Preis erhält die max. Punktzahl 5, Angebote, die 100% oder mehr vom tiefsten Preis abweichen, erhalten die Punktzahl 0. Dazwischen wird linear auf Kommastelle verteilt)	20%	0 – 5	100
Total	100%	0 – 5	500

Jedes Kriterium wird mit einer Note zwischen 0 – 5 bewertet. Anschliessend werden pro Kriterium die Wertung mit den Gewichtungen multipliziert.

Bewertung der Kriterien

5	Ausgezeichnete Erfüllung	Qualitativ ausgezeichnet, sehr grosser Beitrag zur Zielerreichung für das ausgeschriebene Projekt
4	Sehr gute Erfüllung	Qualitativ sehr gut, guter Beitrag in Bezug auf das ausgeschriebene Projekt
3	Gute Erfüllung	Gute Qualität in Bezug auf das ausgeschriebene Projekt
2	Genügende Erfüllung	Durchschnittliche Qualität, ohne ausreichenden Bezug zum Projekt
1	Ungenügende Erfüllung	Ungenügend, unvollständige Angaben
0	Nicht beurteilbar	Keine Angaben

Die Beurteilung erfolgt ganzheitlich je Kriterium. Die Bewertung erfolgt mit der Verteilung von Punkten von 5 - 0, die Vergabe von halben Punkten ist möglich:

7.11 Zuschlagsentscheid

Das wirtschaftlichste Angebot erhält den Zuschlag. Als wirtschaftlichstes Angebot gilt, welches die Zuschlagskriterien am besten erfüllt. Das Planwahlgremium erstellt aufgrund der erfolgten Beurteilung zugunsten des Anbietenden mit der höchsten Punktzahl den Zuschlagsentscheid. Das Stadtbauamt teilt den Anbietenden den Zuschlagsentscheid mittels einer Verfügung schriftlich mit. Der Entscheid kann innert 10 Tagen nach Benachrichtigung über den Zuschlag des Planer Teams beim Verwaltungsgericht beim Kanton Solothurn angefochten werden.

Entscheide des Planwahlgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden. Die Bewerbungen gehen ins Eigentum des Veranstalters über und werden nach Abschluss des Verfahrens vernichtet.

8 Raumprogramm und Nutzungsanforderungen

Das Raumprogramm wurde durch das Hochbauamt der Stadt Solothurn erstellt. Ein brauchbares Nutzungs- und Raumkonzept, soll die vielfältigen Anforderungen besser abdecken und mit einem geringeren Personalaufwand abgedeckt werden.

8.1 Detailliertes Raumprogramm Sanierung Landhaus 2. Etappe.

INFO > Alle räume die in der Tabelle aufgeführt sind, müssen in den Plänen aufgeführt sein.

Nr.	Raumbezeichnung	IST	SOLL	RAUMPROGRAMM LANDHAUS - EBENE 1
		m2 pro Raum	m2 pro Raum	
1.01	Fluchttreppe	6.0	6.0	Fluchttreppenhaus
1.02	Lager Abwart Säulensaal	63.0	30.0	Bezug zum Säuelensaal
1.03	Haustechnik / Lüftung	9.0	9.0	HLKK-Projekt abhängig
1.04	Säulensaal	242.0	242.0	max. 240 Personen (Konzertbestuhlung)
	Windfang Säulensaal		20.0	Neuer Zugang von Aussen
	Foyer Säulensaal		30.0	Neues Foyer zum Säulensaal
	WC Damen Säulensaal		15.0	2 WC + 1 IV WC
	WC Herren Säulensaal		18.0	1 WC + 1 IV WC + 4 Pissoir
1.05	Vorplatz West	18.0		wird nicht mehr benutzt
1.06	Heizung	22.0		HLKK-Projekt abhängig
1.07	Entsorgung - Abwart	31.0	31.0	
1.08	Verteilung Heizung	13.0		HLKK-Projekt abhängig
1.09	Verbindungsgang	22.0	22.0	
1.10	Lager Catering Säulensaal	22.0	15.0	Bezug zum Säuelensaal / Verbindungsgang
1.11	IV - WC	3.0		kann genutzt werden
1.12	WC Herren Foyer Haupteingang	14.0	14.0	Layoutanpassung: 1 WC + 1 IV WC + 4 Pissoir
1.13	WC Damen Foyer Haupteingang	15.0	15.0	Layoutanpassung: 2 WC + 1 IV WC
1.14	Windfang - Haupteingang	35.0	35.0	
1.15	Foyer - Haupteingang	94.0	94.0	
	Personenlift		4.0	Neuer Personenlift mind. 10 Personen Ebene 1 - 4
1.16	alter Schlauchturn - Technik	3.0		wird nicht mehr benutzt - Steigzone Haustechnik
1.17	Telephonraum	3.0		wird nicht mehr benutzt
1.18	Abstellraum -	3.0		wird nicht mehr benutzt
1.19	Lager Gemeinderatssaal	4.0	4.0	
1.20	Nebeneingang	19.0	19.0	
1.21	Treppenhaus Ebene 1 - 3	7.0	7.0	
1.22	Treppenhaus Intern	12.0	12.0	Treppenhaus Intern wird auch als Fluchttreppenhaus genutzt
1.23	Waren- und Personenlift	9.0	9.0	
1.24	Anlieferung	53.0	53.0	
1.25	Lager Catering	9.0	40.0	Bezug zum Warenlift, evtl. andere Ebene
1.26	Entsorgung Catering	11.0	11.0	Bezug zum Warenlift, evtl. andere Ebene
1.27	Gemeinderatssaal	130.0	130.0	max. 80 Personen fixe Bestuhlung oder flexible Nutzung?
	Total	872.0	885.0	

Standort fix / Nutzung unverändert

neue Räume oder neue Anforderungen

Nr.	Raumbezeichnung	IST	SOLL	RAUMPROGRAMM LANDHAUS - EBENE 2
		m2 pro Raum	m2 pro Raum	
2.01	Fluchttreppe	21.0	21.0	Fluchttreppenhaus
2.02	Luftraum Lager Abwart	12.0		kann genutzt werden
2.03	Lager Abwart	41.0	41.0	kann umgenutzt werden
2.04	Luftraum Säulensaal	240.0	240.0	fix
2.05	Luftraum Vorplatz West	18.0	18.0	fix
2.06	Büro Abwart	37.0	16.0	Büro für 1 Arbeitsplatz
	Aufenthaltsbereich Pers. Intern		20.0	mit kleiner Kochnische / 8 Personen
	Personal WC Damen		3.0	1 IV - WC
	Personal WC Herren		3.0	1 IV - WC
	Personal Garderobe Damen		8.0	4 Personen + 1 Dusche
	Personal Garderobe Herren		8.0	4 Personen + 1 Dusche
	Aufenthaltsbereich Catering		30.0	mit kleiner Kochnische / 30 Personen
2.07	Gang / Erschliessung	10.0	10.0	
2.08	Elektrozentrale	18.0	18.0	wurde erst kürzlich saniert
2.09	Lager Abwart	34.0		kann umgenutzt werden
2.10	Lager Catering	49.0		kann umgenutzt werden
2.11	Luftraum Windfang	35.0	35.0	fix
2.12	Luftraum Foyer Haupteingang	97.0	97.0	fix
	Personenlift		4.0	Neuer Personenlift mind. 10 Personen Ebene 1 - 4
2.13	alter Schlauchurm - Technik	3.0		wird nicht mehr benutzt - Steigzone Haustechnik
2.14	Treppenhaus Ebene 1 - 3	37.0	37.0	Verbindung Ebene 1 - 3 mit Verbindungstüre zu Nottreppenhaus
2.15	Treppenhaus Intern	12.0	12.0	Treppenhaus Intern wird auch als Fluchttreppenhaus genutzt
2.16	Waren- und Personenlift	9.0	9.0	evtl. zusätzlichem Ausgang über Luftraum Anlieferung!
2.17	Luftraum Anlieferung	53.0	53.0	kann genutzt werden
2.18	Luftraum Lager Catering	9.0	9.0	kann genutzt werden
2.19	Luftraum Container Catering	11.0	11.0	kann genutzt werden
2.20	Luftraum Gemeinderatssaal	130.0	130.0	fix
	Technik		30.0	HLKK-Projekt abhängig
	Total	876.0	863.0	

Standort fix / Nutzung unverändert

neue Räume oder neue Anforderungen

Nr.	Raumbezeichnung	IST	SOLL	RAUMPROGRAMM LANDHAUS - EBENE 3
		m2 pro Raum	m2 pro Raum	
3.01	Treppe Ebene 3 - 4	10.0	10.0	Verbindungstreppe Ebene 3 - 4
3.02	Fluchttreppe	7.0	7.0	Fluchttreppenhaus
3.03	Bühne Landhaussaal	65.0	65.0	fix
3.04	Landhaussaal	405.0	405.0	max. 550 Personen (Konzertbestuhlung)
3.05	Getränkeausgabe	32.0	32.0	Layoutanpassung Getränkeausgabe + Regenerationsküche
3.06	Verbindungsgang	23.0	23.0	
3.07	Office	9.0		Layoutänderung! Kann umgenutzt werden
3.08	Kühlzelle	6.0		Layoutänderung! Kann umgenutzt werden
3.09	alter Schlauchturm - Technik	3.0		wird nicht mehr benutzt - Steigzone Haustechnik
3.10	Lager Abwart Landhaussaal	11.0	11.0	Bezug Verbindungsgang / Foyer Landhaussaal
3.11	Passerelle	13.0	13.0	
3.12	Treppenhaus	26.0	26.0	
3.13	Treppenhaus Intern	12.0	12.0	Treppenhaus Intern wird auch als Fluchttreppenhaus genutzt
3.14	Waren- und Personenlift	9.0	9.0	
3.15	Foyer Landhaussaal	108.0	108.0	
	Personenlift		4.0	Neuer Personenlift mind. 10 Personen Ebene 1 - 4
	IV-WC Landhaus		3.0	Bezug Verbindungsgang / Foyer Landhaussaal
3.16	Bar	71.0	71.0	
3.17	Regenerationküche	70.0	70.0	Layoutanpassung Getränkeausgabe + Regenerationsküche
	Total	880.0	869.0	


Nr.	Raumbezeichnung	IST	SOLL	RAUMPROGRAMM LANDHAUS - EBENE 4
		m2 pro Raum	m2 pro Raum	
4.01	Treppe Ebene 3 - 4	10.0	10.0	Verbindungstreppe Ebene 3 - 4
4.02	Luftraum Bühne - Landhaussaal	480.0	480.0	
4.03	WC Damen Landhaussaal	18.0	18.0	5 WC
4.04	WC Herren Landhaussaal	12.0	12.0	3 WC + 5 Pissoir
4.05	Projektionsraum	41.0	41.0	
4.06	alter Schlauchturm - Technik	3.0		wird nicht mehr benutzt - Steigzone Haustechnik
4.07	Treppenhaus Ebene 3 - 4	19.0	19.0	
4.08	Treppenhaus Ebene 4 - 5	10.0	9.0	
4.09	Gang	6.0	6.0	
4.10	Treppenhaus Intern	12.0	12.0	Treppenhaus Intern wird auch als Fluchttreppenhaus genutzt
4.11	Waren- und Personenlift	9.0	9.0	
4.12	Kühlzellen Catering	9.0		kann umgenutzt werden
4.13	Lagerraum Catering	59.0		Reserve für Produktionsküche! kann umgenutzt werden
4.14	Luftraum Foyer Landhaussaal	68.0	68.0	
	Personenlift		4.0	Neuer Personenlift mind. 10 Personen Ebene 1 - 4
4.15	Treppe Foyer - Galerie	6.0	6.0	
4.16	Galerie	26.0	26.0	
4.17	Seminarsaal	86.0	86.0	max. 50 Personen (Plenarbestuhlung)
	Foyer Seminarsaal		30.0	Separater Zugang / Flexible Nutzung
	WC Damen Seminarsaal		7.0	2 WC
	WC Herren Seminarsaal		9.0	1 WC + 2 Pissoir
	Lager Seminarsaal		10.0	Tisch- und Stuhllager, Bezug Seminarraum
	Total	874.0	862.0	


Standort fix / Nutzung unverändert

neue Räume oder neue Anforderungen

Nr.	Raumbezeichnung	IST	SOLL	RAUMPROGRAMM LANDHAUS - EBENE 5
		m2 pro Raum	m2 pro Raum	
5.01	Geräteraum Saalsportraum	13.0	18.0	Bezug zum Saalsportraum
5.02	Aufenthaltsraum Bühne	23.0	23.0	Aufenthaltsraum zur Bühne
	Garderobe Damen Bühne		12.0	6 Personen mit Dusche + Sep. WC
	Garderobe Herren Bühne		12.0	6 Personen mit Dusche + Sep. WC
	Lager Saalsportraum		5.0	Bezug zum Saalsportraum
5.03	Geräteraum Saalsportraum	13.0		nur noch 1 Geräteraum
5.04	Saalsportraum	300.0	300.0	keine gleichzeitige Nutzung mit Landhaussaal
5.05	Waschraum	18.0		wird nicht mehr benutzt
5.06	Treppenhaus Ebene 4 - 5	18.0	18.0	
5.07	Treppenhaus Ebene 5 - 6	8.0	8.0	
5.08	Treppenhaus Intern	12.0	12.0	Treppenhaus Intern wird auch als Fluchttreppenhaus genutzt
5.09	Waren- und Personenlift	9.0	9.0	
5.10	Vorplatz Saalsportraum	50.0	50.0	
5.11	WC Herren Saalsportraum	11.0	10.0	1 IV WC, 1 WC + 3 Pissoir
5.12	WC Damen Saalsportraum	5.0	8.0	1 IV WC + 1 WC
5.13	Garderoben Herren	17.0	17.0	15 Personen + 2 Dusche, inkl. Personal Catering
5.14	Garderoben Damen	17.0	17.0	15 Personen + 2 Dusche, inkl. Personal Catering
	Lager/Putzraum Saalsportraum		10.0	Bezug zum Vorplatz Saalsportraum
5.15	Lager Hauswart	146.0	146.0	
	Total	660.0	675.0	

Nr.	Raumbezeichnung	IST	SOLL	RAUMPROGRAMM LANDHAUS - EBENE 6
		(heute) m2 pro Raum	m2 pro Raum	
6.01	Lager Abwart	215.0	215.0	kann umgenutzt werden
6.02	Technik	5.0	5.0	kann umgenutzt werden
6.03	Technik	18.0	18.0	kann umgenutzt werden
6.04	Technik	6.0	6.0	kann umgenutzt werden
6.05	Treppenhaus Ebene 5 - 6	8.0	8.0	
6.06	Technik	6.0	6.0	kann umgenutzt werden
6.07	Waren- und Personenlift	9.0	9.0	
6.08	Technik	6.0	6.0	kann umgenutzt werden
6.09	Technik	55.0	55.0	kann umgenutzt werden
6.10	Gang / Erschliessung	48.0	48.0	kann umgenutzt werden
6.11	Lager	94.0	94.0	kann umgenutzt werden
	Total	470.0	470.0	

 Standort fix / Nutzung unverändert

 neue Räume oder neue Anforderungen