

Programm Planerwahl im selektiven Verfahren

(1. Phase: Präqualifikation)

Sanierungsmassnahmen Haus Sonnmatt Residio AG in Hochdorf



Stand 11. Dezember 2020

Auftrag I 90399

Sanierungsmassnahmen Residio AG, Haus Sonnmatt Hochdorf
Planerwahlverfahren mit Präqualifikation

Auftraggeberin

Residio AG
Hohenrainstrasse 2
6280 Hochdorf
Tel. 041 914 22 22
erika.stutz@residio.ch
www.residio.ch

Veranstalterin I Sekretariat Verfahren

TGS Bauökonominnen AG
Zentralstrasse 38A
6003 Luzern
Tel. 041 227 01 70
info@tgsbauoekonomen.ch
www.tgsbauoekonomen.ch

Vorbemerkung

Der vorliegende Programmauszug regelt den Ablauf für die Präqualifikation und ist für diese verbindlich. Für das anschliessende Planerwahlverfahren hat dieses Dokument orientierenden Charakter und kann deshalb bis zum Start der 2. Phase noch Änderungen bei der Aufgabenstellung erfahren. Unverändert bleiben die Angaben in den Kapiteln 2: Informationen zur Durchführung, 3. Präqualifikation sowie 4. Verfahrensablauf Planerwahlverfahren.

Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit wird bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise verwendet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die vorliegende Ausschreibung kann innert 10 Tagen seit Zustellung beim Kantonsgericht Luzern, Postfach 3569, 6002 Luzern, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde muss Rechtsbegehren und deren Begründung enthalten und ist im Doppel einzureichen. Die angefochtenen Unterlagen und allfällige Beweismittel sind beizulegen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Das Wichtigste in Kürze.....	4
2.	Informationen zur Durchführung.....	5
2.1	Auftraggeber	5
2.2	Veranstalterin / Sekretariat Verfahren.....	5
2.3	Verfahrensart.....	5
2.4	Öffentliches Beschaffungswesen	5
2.5	Sprache	5
2.6	Teilnahmeberechtigung.....	6
2.7	Teambildung.....	6
2.8	Vollständigkeit / Anonymität.....	6
2.9	Entschädigung.....	6
2.10	Weiterbearbeitung	6
2.11	Honorierung	7
2.12	Eigentumsverhältnisse	7
2.13	Vertraulichkeit und Kommunikation.....	7
2.14	Verbindlichkeit.....	7
2.15	Planerwahlgremium	8
2.16	Termine	8
3.	Präqualifikation (nicht anonymes Verfahren).....	9
3.1	Publikation und Bezug der Unterlagen	9
3.2	Fragenbeantwortung und Begehung.....	9
3.3	Einreichen der Bewerbungsunterlagen	9
3.4	Zulassungs- und Eignungskriterien.....	10
3.5	Beurteilung.....	11
3.6	Präqualifikationsentscheid.....	11
4.	Verfahrensablauf Planerwahlverfahren (anonymes Verfahren).....	12
4.1	Versand der Unterlagen.....	12
4.2	Begehung.....	12
4.3	Fragenbeantwortung.....	12
4.4	Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe.....	12
4.5	Vorprüfung	14
4.6	Zuschlagskriterien	14
4.7	Zuschlagsentscheid.....	15
4.8	Kurzbericht	15
5.	Aufgabe.....	16
5.1	Ausgangslage	16
5.2	Fassadenkonstruktion	16
5.3	Gebäudetechnik	17
5.3.1	Heizung	17
5.3.2	Lüftung.....	18
5.3.3	Sanitär	18
5.3.4	Elektro	19
6.	Gesetzliche Vorgaben und Anforderungen	20
6.1	Hindernisfreies Bauen	20
6.2	Energieanforderungen.....	20
6.3	Brandschutzanforderungen	20
7.	Umfang der Sanierung Bestandesbau Sonnmatt	21
7.1	Kopfbau	21
7.2	Südflügel	22
7.3	Gebäudetechnik	22
7.4	Aufgabenstellung Konzeptvorschlag	22
7.5	Etappierung / Terminhorizont	23
7.6	Investitionsvolumen	23
8.	Genehmigung Programm	24

1. Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Das Haus Sonnmatt in Hochdorf bestand ursprünglich aus zwei Bauteilen: dem Wohnheim aus dem Jahr 1971 und dem Pflegeheim von 1992. Im März 2011 wurde der Wettbewerb für den Ersatzneubau des Gebäudeteils aus dem Jahr 1971 zugunsten des Architekturbüros blgp architekten ag (Luzern) entschieden. Die Bauarbeiten für den Ersatzbau des Alters- und Pflegeheims Sonnmatt starteten im Dezember 2013. Ende Oktober 2015 durfte die Residio AG die neuen und teils sanierten Gebäudebereiche der Öffentlichkeit präsentieren.

Als nächstes stehen nun die Sanierung der Fassade und der Innenräume des Gebäudeteils aus dem Jahre 1992 an. Weiter ist die Gebäudetechnik gesamtheitlich über alle Gebäudeteile zu betrachten und auf den neusten Stand zu bringen.

Mittels dem vorliegenden Planerwahlverfahren wird ein Team mit Anbietenden von Planerleistungen in den Bereichen Architektur (Federführung) und Gebäudetechnik gesucht. Das Projekt soll anschliessend in enger Zusammenarbeit zwischen den Planer und der Auftraggeberin gemeinsam ausgearbeitet werden.



Abb. 1: Ersatzneubau der blgp architekten ag Luzern aus dem Jahr 2015

Verfahren

Es wird ein Planerwahlverfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens bestimmt das Planerwahlgremium aufgrund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises, 5 - 7 Teams, bestehend aus einem Architekturbüro und Gebäudetechnikplaner, die zur zweiten Phase zugelassen werden.

Terminübersicht

1. Phase:

Präqualifikationsverfahren

für die Teilnahme am Planerwahlverfahren

Dezember 2020 – Februar 2021

2. Phase:

Planerwahlverfahren

Beurteilung der Beiträge und Entscheid

März – Mai 2021

Juni / Juli 2021

2. Informationen zur Durchführung

2.1 Auftraggeber

Auftraggeberin des Planerwahlverfahrens mit Präqualifikation ist die Residio AG in Hochdorf

Residio AG
Hohenrainstrasse 2
6280 Hochdorf
Tel. 041 914 22 22
erika.stutz@residio.ch
<https://residio.ch>

Verantwortliche Kontaktperson:
Erika Stutz, Geschäftsleiterin Residio AG

2.2 Veranstalterin / Sekretariat Verfahren

Die Organisation und Durchführung des Planerwahlverfahrens, die formelle und inhaltliche Vorprüfung der eingereichten Projekte erfolgen durch:

TGS Bauökonomien AG
Zentralstrasse 38A
6003 Luzern
Tel. 041 227 01 70, Fax 041 227 01 79
info@tgsbauoekonomen.ch
www.tgsbauoekonomen.ch

Verantwortliche Kontaktperson:
Cornelia Casanova, Architektin FH, Bauökonomin

2.3 Verfahrensart

Es wird ein Planerwahlverfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens bestimmt das Planerwahlgremium auf Grund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises, 5 - 7 Teams, bestehende aus einem Architekturbüro und Gebäudetechnikplaner, die zur zweiten Phase zugelassen werden. Die 2. Phase wird anonym durchgeführt. Die Bewertung der Unterlagen erfolgt in beiden Phasen durch das Planerwahlgremium.

2.4 Öffentliches Beschaffungswesen

Die Residio AG hat entschieden, die Auswahl der Planer nach dem öffentlichen Beschaffungsrecht nach GATT/WTO sowie den eidgenössischen und kantonalen Submissionsvorschriften zu vergeben. Für die Beschaffung von Dienst- und Bauleistungen gelten daher das Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (öBG vom 19.10.1998, SRL 733), die Verordnung zum Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (öBV vom 7.12.1998, SRL734) des Kantons Luzern sowie die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB vom 25. November 1994 / 15. März 2001, SRL 733a).

2.5 Sprache

Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt. Die Sprache des Planerwahlverfahrens und einer allfälligen späteren Projektbearbeitung ist Deutsch. Es sind nur eingereichte Unterlagen in deutscher Sprache zugelassen.

2.6 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind alle geeigneten Fachleute mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Staat, welcher das GATT/WTO-Abkommen unterzeichnet hat und Gegenrecht besteht (Stichtag 1. Oktober 2020).

Nicht zur Teilnahme berechtigt sind:

- Personen, die bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Planerwahlgremiums oder einem Expertenmitglied angestellt sind
- Personen, die mit einem Mitglied des Planerwahlgremiums oder einem Expertenmitglied nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen
- Personen, die das Verfahren begleiten

2.7 Teambildung

Der federführende Architekt bildet bereits für die 1. Phase (Präqualifikation) ein Team bestehend aus den relevanten Gebäudetechnikplanern (HLKSE). Mehrfachnennungen bei den Gebäudetechnikplanern in verschiedenen Teams ist erlaubt. Die Firma Eicher + Pauli Luzern AG erarbeitet den IST-Zustand betreffend der Gebäudetechnik. Die Zustandsanalyse wird allen Teilnehmer der 2. Phase zur Verfügung gestellt. Die Firma Eicher + Pauli Luzern AG hat die Möglichkeit, an der Präqualifikation und dem nachfolgenden Planerwahlverfahren teilzunehmen.

2.8 Vollständigkeit / Anonymität

Ein eingereichter Beitrag zum Planerwahlverfahren gilt dann als vollständig, wenn er beurteilungsfähig ist, die Abgabefristen eingehalten sind sowie alle geforderten Unterlagen vorliegen. Unvollständige und/oder zu spät abgegebene Beiträge werden von der Beurteilung durch das Planerwahlgremium ausgeschlossen und haben keinen Anspruch auf eine Entschädigung. Das Planerwahlverfahren (2. Phase) wird anonym durchgeführt. Sämtliche einzureichende Unterlagen sind daher zwingend mit einem Kennwort zu versehen und auf allen Unterlagen entsprechend zu beschriften. Für die Gewährleistung der Anonymität sind die Verfasser vollumfänglich selbst verantwortlich. Die Verletzung der Anonymität führt zum Ausschluss des Beitrags von der Beurteilung.

2.9 Entschädigung

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt. Für die Einreichung eines vollständigen Beitrages (2. Phase) wird eine Entschädigung von 6'000.- (exkl. MwSt.) per Saldo aller Ansprüche ausgerichtet.

2.10 Weiterbearbeitung

Der Zuschlag an das Siegerteam erfolgt aufgrund des überzeugendsten Konzeptvorschlages (Teile A – E) und des eingereichten Honorarangebots. Die Auftraggeberin beabsichtigt, das ausgewählte Team gemäss dem eingereichten Angebot zu beauftragen.

Dem Architekten erhält mindestens 58.5% Teilleistungen nach Ordnung SIA 102 / 2014. Damit behält sich die Auftraggeberin vor, die Kostenplanung, die Ausschreibung und/oder die Bauleitung einem Dritten zu übertragen. Die Absicht der Auftraggeberin ist jedoch, dem siegreichen Architekten 100% Teilleistungen zuzusichern. Es wird ein Vertrag nach SIA 102 / 2014 abgeschlossen.

Den Gebäudetechnikplanern werden 100% Teilleistungen nach Ordnung SIA 108 / 2014 in Aussicht gestellt. Mit den Planern werden Einzelplanerverträge nach der SIA Ordnung SIA 108 / 2014 abgeschlossen.

2.11 Honorierung

Gemäss SIA Ordnung 102 und 108 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 der Stundensatz sind in der 2 Phase gemäss dem Honorarformular zu offerieren

Der Architekt nimmt sämtliche Pflichten und Aufgaben der Gesamtleitung gemäss SIA 102 war, im Rahmen der beauftragten Leistungen. Diese Leistungen sind ein Teil der Grundleistungen und werden nicht separat vergütet.

Die Fachkoordination Gebäudetechnik umfasst die technische, räumliche und administrative Koordination der Gebäudeinstallationen gemäss SIA 108 und ist eine den Fachgebieten übergeordnete Tätigkeit. Mit der Bewerbung muss die Projektorganisation ersichtlich sein.

Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt mit Einzelunternehmern.

2.12 Eigentumsverhältnisse

Die Konzeptvorschläge gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Urheberrechte verbleiben jedoch vollumfänglich bei den Verfassern. Die Auftraggeberin hat das Recht zur Vervielfältigung und Veröffentlichung der Konzepte unter vollständiger Namensnennung der Urheber.

2.13 Vertraulichkeit und Kommunikation

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden.

2.14 Verbindlichkeit

Die Bestimmungen des Programms zum Planerwahlverfahren (Phase 1 und 2) sowie die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, das Planerwahlgremium, die Experten und die Teilnehmenden verbindlich.

Mit der Teilnahme an der Präqualifikation anerkennen alle Beteiligten die im Programm festgelegten Bedingungen, Abläufe und Verfahren, Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Fragenbeantwortung sowie Entscheidungen des Planerwahlgremiums in Ermessensfragen. Entscheide des Planerwahlgremiums in Ermessensfragen sind nicht anfechtbar.

2.15 Planerwahlgremium

Die folgenden Personen nehmen Einsitz im Planerwahlgremium

- Stefan Heggli, Mitglied des Verwaltungsrats Residio AG, Hochdorf
- Erika Stutz, Geschäftsleiterin Residio AG, Hochdorf
- Daniel Rüttimann, Mitglied des Verwaltungsrats Residio AG (Ersatz)
- Christian Zehnder, Dipl. Architekt FH SIA EMBA, Bob Gysin Partner BGP, Zürich
- Zoran Alimpic, Prof. Dr. dipl. Ing., MBA Forschungsdozent, Hochschule Luzern, Horw
- Daniel Tschuppert, Dipl. Architekt FH/SIA, Tschuppert Architekten, Luzern (Ersatz)

Experten (ohne Stimmrecht)

- Franziska Werder, Leiterin Betreuung und Pflege, Residio AG Hochdorf
- Stefan Grebler, TGS Bauökonom AG, Ökonomie
- Cornelia Casanova, TGS Bauökonom AG, Verfahrensbegleitung und Vorprüfung

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

2.16 Termine

Folgende Termine gelten für die Durchführung des Verfahrens als verbindlich:

1. Phase: Präqualifikation:

- | | |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| - Öffentliche Publikation der Unterlagen | 12. Dezember 2020 |
| - Eingabe der Bewerbungen | 15. Januar 2021, 16.00 Uhr |
| - Beurteilung Bewerbungen | Anfangs Februar 2021 |
| - Versand Verfügung Entscheid PQ-Verfahren | Mitte Februar 2021 |

2. Phase: Planerwahlverfahren*

- | | |
|------------------------------------------|-------------------------|
| - Versand Unterlagen Planerwahlverfahren | 05. März 2021 |
| - Abgabe Anmeldetalon Begehung | 08. März 2021 |
| - Geführte Begehung | 11. März 2021 |
| - Fragestellung | 18. März 2021 |
| - Fragenbeantwortung | 01. April 2021 |
| - Abgabe Unterlagen | 28. Mai 2021, 16.00 Uhr |
| - Beurteilung der Abgaben | Juni 2021 |
| - Eröffnung Vergabeentscheid | Juli 2021 |

* Ziel des Planerwahlgremiums ist, das Verfahren in diesem Zeitraum durchzuführen. Aufgrund der unsicheren Lage betreffend COVID-19 ist momentan nicht vorhersehbar, wie die Situation im März 2021 aussehen wird. Falls eine Begehung nicht durchgeführt werden kann, werden sich die Termine entsprechend nach hinten schieben.

3. Präqualifikation (nicht anonymes Verfahren)

3.1 Publikation und Bezug der Unterlagen

Die Ausschreibung zum Planerwahlverfahren wird am 12. Dezember 2020 im Luzerner Kantonsblatt publiziert und auf simap.ch aufgeschaltet. Ab dem 14. Dezember 2020 stehen folgende Unterlagen und Beilagen unter www.simap.ch zum Download für alle interessierten Fachleute zur Verfügung:

1 Programm		
Programm Planerwahl im selektiven Verfahren (1. Phase: Präqualifikation)		PDF
2 Beilagen		
Orthofoto Areal Sonnmatt Hochdorf		PDF
3 Formulare		
01: Teamzusammensetzung		Word
02: Selbstdeklaration / Unbefangenheitserklärung		PDF
03: Referenzübersicht Architekturbüro		Word
04: Referenzübersicht Gebäudetechnikplaner		Word
05: Deklaration bisherige Zusammenarbeit		Word

3.2 Fragenbeantwortung und Begehung

Direkte Kontakte zwischen den Bewerbenden und der Auftraggeberin, dem Planerwahlgremium oder dem Sekretariat des Verfahrens sind nicht vorgesehen. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Im Rahmen der Präqualifikation findet keine Fragenbeantwortung statt. Zudem verzichtet die Auftraggeberin auf eine Begehung im Rahmen der Präqualifikation.

3.3 Einreichen der Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbung muss in Papierform rechtsgültig unterzeichnet in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis "Bitte nicht öffnen" und dem Vermerk "Präqualifikation Haus Sonnmatt Hochdorf" bis spätestens am 15. Januar 2021, 16.00 Uhr beim Sekretariat TGS Bauökonom AG, Zentralstrasse 38A, 6003 Luzern eingegangen sein. Der Poststempel ist nicht massgebend. Die Veranstalterin hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Teilnehmenden liegt. Zu spät eintreffende oder nicht vollständige Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Teamzusammensetzung

Vollständig ausgefülltes Formular

Formular Nr. 01 | Teamzusammensetzung

Selbstdeklaration / Unbefangenheitserklärung

Vollständig ausgefüllte Formulare inkl. allen Stempel und rechtsgültigen Unterschriften

Formular Nr. 02 | Selbstdeklaration / Unbefangenheitserklärung

Referenzprojekte des Architekturbüros

2 Referenzprojekte des Architekturbüros, davon 1 x Erfahrung im Umgang mit Sanierung bei laufendem Betrieb und 1x Erfahrung mit Alters- und Pflegeheimen. Die Referenzen wurden ausgeführt und sind von vergleichbarer Grösse und Komplexität.

Für die beiden Referenzen des Architekturbüros muss je eine A3-Seite im Querformat, einseitig bedruckt und ungeheftet, beigelegt werden.

Formular Nr. 03 | Referenzübersicht Architekturbüro

Referenzprojekte der Gebäudetechnikplaner

Pro Gewerk ist ein Referenzblatt abzugeben, welches die Erfahrung mit Objekten von gleicher Komplexität aufzeigt. Die Referenzen wurden ausgeführt und sind von vergleichbarer Grösse und Komplexität.

Für die "Referenz Büro" der Gebäudetechnikplaner muss je eine A3-Seite im Querformat, einseitig bedruckt und ungeheftet, beigelegt werden.

Formular Nr. 04 I Referenzübersicht Gebäudetechnikplaner

Deklaration Zusammenarbeit

Das Team deklariert mittels beiliegendem Dokument, ihre gemeinsame Erfahrung in Konzeption, Planung und Ausführung von Bauten ähnlicher Komplexität und vergleichbarer Grösse.

Formular Nr. 05 I Deklaration Zusammenarbeit

3.4 Zulassungs- und Eignungskriterien

Voraussetzung für die Zulassung zur Präqualifikation sind folgende Kriterien:

1. Fristen und Vollständigkeit

- Fristgerechte Einreichung aller Unterlagen
 - Vollständig ausgefüllte Formulare 01 und 02 inklusive rechtsgültigen Unterschriften
 - Einhaltung Verfahrenssprache Deutsch
-

2. Firmensitz

- Sitz oder Niederlassung in der Schweiz oder in einem GATT/WTO-Staat
-

3. Referenzen

- Architekt: 2 Referenzblätter, A3 Querformat
 - Gebäudetechnikplaner: Je ein Referenzblatt pro Gewerk, A3 Querformat
 - Vollständig ausgefüllte Formulare 03 und 04 (Referenzübersichten)
 - Vollständig ausgefülltes Formular 05 (Deklaration Zusammenarbeit)
-

Die aufgeführten Zulassungskriterien sind mit Stichtag vom 01.01.2021 zu erfüllen. Die Prüfung der Zulassungsbedingungen erfolgt aufgrund der eingereichten Unterlagen. Die Bewerber ermächtigen den Veranstalter, die Angaben in den Unterlagen für die Bewerbung im Bedarfsfall bei den angegebenen Referenzpersonen zu überprüfen.

Das Nichterfüllen von Zulassungskriterien sowie unvollständige, fehlerhafte oder unwahre Eingaben führen zum Ausschluss von der Präqualifikation. Erst nach Erfüllung aller Zulassungskriterien werden die Eignungskriterien in einem weiteren Schritt durch das Planerwahlgremium eingehend geprüft und bewertet.

Die Präqualifikation der Bewerbenden durch das Planerwahlgremium erfolgt gemäss nachfolgenden Eignungskriterien:

Kriterien	Gewichtung
1. Eignungsnachweis Architektur Erfahrung in der Planung von Projekten ähnlicher Grösse und Komplexität mit hohen architektonischen Qualitäten. Erfahrung mit Umbau- und Sanierungsprojekten. Objekt mit vergleichbarer Nutzung sind von Vorteil. Verfügbare Ressourcen für die gestellte Aufgabe.	50 %
2. Eignungsnachweis Gebäudetechnikplaner Erfahrung in der Erarbeitung von Gebäudetechnikkonzepten bei Projekten ähnlicher Komplexität und vergleichbarer Grösse. Erfahrung des Projektleiters und des Projektleiters Stv. mit Umbau- und Sanierungsprojekten. Verfügbare Ressourcen für die gestellte Aufgabe.	40 %
3. Zusammenarbeit Gemeinsame Erfahrung in Konzeption, Planung und Ausführung von Bauten ähnlicher Komplexität und vergleichbarer Grösse.	10 %

Das gleiche Objekt kann von verschiedenen Teammitgliedern angegeben werden, ist aber jeweils separat zu dokumentieren.

3.5 Beurteilung

Die Bewerbungen werden anhand der Eignungskriterien durch das Planerwahlgremium beurteilt. Aus den eingegangenen Bewerbungen werden durch das Planerwahlgremium 5 -7 Teilnehmer für das Planerwahlverfahren ausgewählt.

3.6 Präqualifikationsentscheid

Der Entscheid über die Auswahl der Teilnehmenden für das Planerwahlverfahren stellt die Auftraggeberin sämtlichen Bewerbern, jeweils dem federführenden Architekten, mit Verfügung schriftlich zu. Gegen den Entscheid kann innert 10 Tagen ab Zustellung beim Kantonsgericht Luzern Beschwerde erhoben werden. Entscheide des Planerwahlgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

4. Verfahrensablauf Planerwahlverfahren (anonymes Verfahren)

4.1 Versand der Unterlagen

Den Teilnehmenden werden für das Planerwahlverfahren folgende Arbeitsunterlagen und Beilagen zur Verfügung gestellt. Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen.

1	Programm zum Planerwahlverfahren	
	1.1 Programm zum Planerwahlverfahren (2.Phase)	PDF
2	Grundlagen	
	2.1 Bestandespläne Haus Sonnmatt inkl. Detailpläne	PDF
	2.2 Unterlagen zur Residio AG (Mission, Vision, Unternehmensbeschreibung, Dienstleistungen, etc.)	PDF
	2.3 Kurzbericht Sonnmatt – Beurteilung Fassade Trakt 1 (Planquadrat vom 09.10.2019)	PDF
	2.4 IST-Zustandsanalyse Gebäudetechnik	PDF
	2.5 Pflichtenheft Gebäudetechnik	PDF
3	Formulare	
	3.1 Verfasserblatt	Word
	3.2 Teamzusammenstellung	Word
	3.3 Honorarangebot	Word
	3.4 Anmeldetalon Begehung	Word

4.2 Begehung

Für alle Teilnehmer des Planerwahlverfahrens findet am 11. März 2021 eine geführte Arealbegehung statt. Diese ist für alle Teilnehmer obligatorisch. Die Büros müssen dem Wettbewerbssekretariat bis am 08. März 2021, mittels beiliegendem Anmeldetalon, mitteilen wie viele Personen an der Begehung teilnehmen. Infolge COVID-19 müssen die Begehungen allenfalls in mehreren Kleingruppen stattfinden.

4.3 Fragenbeantwortung

Fragen zum Programm oder zur Aufgabenstellung können schriftlich an das Sekretariat TGS Bauökonom AG, Luzern per Mail bis am 18. März 2021 gestellt werden. Die Fragen werden von der Veranstalterin und vom Planerwahlgremium bis zum 01. April 2021 beantwortet und allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

4.4 Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe

Die Unterlagen müssen anonym mit dem Vermerk "Haus Sonnmatt Hochdorf" und dem Kennwort versehen bis am 28. Mai 2021, 16.00 Uhr beim Sekretariat (TGS Bauökonom AG, Zentralstrasse 38A, 6003 Luzern) eingegangen sein. Die Teilnehmenden sind für eine fristgerechte Eingabe eigenverantwortlich zuständig. Später eintreffende Eingaben werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Der Poststempel ist nicht massgebend.

Die nachfolgende Zusammenstellung der einzureichenden Unterlagen entspricht dem Wissen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der vorliegenden Ausschreibung. Das Planerwahlgremium behält sich vor, inhaltliche Abstimmungen vorzunehmen. Es achtet darauf, dass der Gesamtumfang der einzureichenden Unterlagen nicht grösser wird.

Sämtliche Unterlagen sind in Deutsch abzufassen. Darstellung auf maximal 2 Pläne im Format DIN A1 quer. Alle Pläne und Dokumente sind zudem als PDF-Dateien abzugeben. Die Beiträge sollen möglichst aussagekräftig mit Texten, Plänen, Diagrammen und Bildern erfolgen. Wo nichts explizit erwähnt ist, sind die Teilnehmer in der Darstellung frei. Die nachfolgend beschriebenen Teile A bis E müssen auf den Plänen dargestellt werden und dürfen nicht als separate Dokumente abgegeben werden.

Konzeptvorschlag Fassade (Teil A)

Aufgrund der zur Verfügung gestellten Grundlagen ist aufzuzeigen:

1. ob die Fassade energetisch saniert werden soll und wenn ja, wie dies technisch und optisch gelöst werden könnte.
2. wie die heutige Fassade mit den Pflanzentrögen gestaltet werden könnte.

Für die Darstellung ist jeweils ein Fassadenschnitt im Mst. 1:50 sowie der dazugehörige Fassaden-ausschnitt der entsprechenden Ansicht darzustellen.

Konzeptvorschlag Zimmer (Teil B)

Mittels mindestens einem Grundriss und einem Schnitt im Mst. 1:50 ist aufzuzeigen, wie die vorhandenen Pflegezimmer im Südflügel erneuert werden können. Es ist ein Vorschlag für die Materialisierung sowie eine Lösung für das Problem der Duschen aufzuzeigen. Die Grundrisse sind möbliert darzustellen. Es ist ein Anschluss für eine Teeküche pro Zimmer vorzusehen. Die elektrischen Anschlüsse sind darzustellen (Telefonie, Schwesternruf, Stromanschlüsse, Lichtquellen).

Konzeptvorschlag Gebäudetechnik (Teil C)

Aufbauend auf dem abgegebenen Dokument "IST-Zustand Gebäudetechnik" und "Pflichtenheft Gebäudetechnik" soll ein HLKSE-Konzept aufgezeigt werden, welches vermittelt, wie das Gebäude gesamtheitlich und ökonomisch sinnvoll, mit maximaler Energie-Effizienz, betrieben werden kann.

Stellungnahme: Sanierung unter laufendem Betrieb, Organisation (Teil D)

Die Verfasser machen eine konkrete Aussage betreffend dem gewünschten Vorgehen "Sanierung unter laufendem Betrieb" bezüglich den im Programm im Kapitel 7 genannten Massnahmen. Hier wird ein Etappierungsvorschlag erwartet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass möglichst viele Bewohnende während der Sanierung im Haus Sonnmatt wohnhaft bleiben.

Terminprogramm (Teil E)

Die Verfasser erarbeiten ein grobes Terminprogramm. Im Terminprogramm müssen mindestens folgende Phasen abgebildet werden:

- Phase Vorprojekt
- Phase Bauprojekt inkl. Bewilligungsverfahren
- Phase Ausschreibung
- Phase Realisierung (Baustart / Etappierung / Bauende)

Honorarangebot (Teil F)

Für die Phasen 31 – 53 ist ein Honorarangebot zu erstellen. Dem einzureichenden Angebot liegen die Grundleistungen nach SIA-Ordnung 102 / 2014 bzw. SIA 108 / 2014 zu Grunde. Die Vorgaben im Programm sind zu beachten.

Das Honorarangebot ist verschlossen, mit dem Kennwort und dem Vermerk "Haus Sonnmatt Hochdorf - Honorarangebot" abzugeben. Das Planerwahlgremium wird, **nach** der Beurteilung der vorgängig genannten Teile A-E, die Kuverts mit den Honorarangeboten öffnen und in die Bewertungen einfließen lassen.

Verfasserkuvert

Das Verfasserkuvert ist verschlossen, mit dem Kennwort und dem Vermerk "Haus Sonnmatt Hochdorf - Verfasserkuvert" abzugeben. Nennung Projektteam mit allen Beteiligten.

4.5 Vorprüfung

Die Vorprüfung wird durch die TGS Bauökonomien AG durchgeführt.

4.6 Zuschlagskriterien

Die Kriterien für die Bewertung werden einzeln aufgrund einer Notenskala beurteilt. Die gewichtete Bewertung der einzelnen Kriterien ergibt in der Summe die Gesamtbewertung.

Kriterien	Gewichtung
A + B Konzeptvorschläge	30 %
Die konzeptionellen Lösungsvorschläge werden einer ganzheitlichen Beurteilung unterzogen. Es werden die gestalterischen ebenso berücksichtigt wie die technischen Qualitäten.	
C Konzeptvorschläge	20 %
Die konzeptionellen Lösungsvorschläge werden einer ganzheitlichen Beurteilung unterzogen. Wobei die technische Machbarkeit und die Berücksichtigung des ökonomischen Aspektes hoch gewichtet werden.	
D Stellungnahme: Sanierung unter laufendem Betrieb, Organisation	20%
Es wird beurteilt, welchen Zugang die Teilnehmer zur Aufgabenstellung haben (Verständnis der Aufgabenstellung, Problemanalyse, Vorschläge zur Vorgehensweise, Einsatz von Provisorien, Projektorganisation etc.)	
E Terminprogramm	10%
Beurteilt wird das abgegebene Terminprogramm hinsichtlich des planerischen und baulichen Ablaufs sowie den dazugehörigen Zeitfenstern.	
F Honorarangebot	20%
Die Bewertung des Honorarangebotes erfolgt nach folgender Bewertungsmethode:	
Das Angebot mit dem tiefsten Angebot erhält die maximale Punktzahl. Angebote die 100% oder mehr vom tiefsten Angebot abweichen erhalten 0 Punkte. Dazwischen werden die Punktezahlen linear vergeben und mit der Gewichtung multipliziert.	

Bewertung

		Gewichtung G in %	Note N	$G \times N = P$ max. Punktzahl
A + B	Konzeptvorschläge	30 %	0 – 5	150
C	Konzeptvorschlag	20 %	0 – 5	100
D	Stellungnahme	20 %	0 – 5	100
E	Terminprogramm	10 %	0 – 5	50
F	Honorarangebot	20 %	0 – 5	100
Total				500

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

Bewertung der Kriterien (Punkteskala)

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	Gut 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 wird nicht vorgenommen.

4.7 Zuschlagsentscheid

Das wirtschaftlichste Angebot erhält den Zuschlag. Als wirtschaftlichstes Angebot gilt, welches die Zuschlagskriterien am besten erfüllt. Das Planerwahlgremium erstellt aufgrund der erfolgten Beurteilung zugunsten des Anbieters mit der höchsten Punktzahl den Zuschlagsentscheid. Die Auftraggeberin stellt den Zuschlagsentscheid mittels einer Verfügung schriftlich dem federführenden Architekten mit. Gegen den Entscheid kann innert 10 Tagen seit Zustellung beim Kantonsgericht Luzern Beschwerde erhoben werden. Entscheide des Planerwahlgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

4.8 Kurzbericht

Zum Abschluss des Verfahrens wird ein Kurzbericht mit allen Beiträgen erarbeitet. Dieser wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht (Homepage der Residio AG).

5. Aufgabe

5.1 Ausgangslage

Das Haus Sonnmatt in Hochdorf bestand ursprünglich aus zwei Bauteilen: dem Wohnheim aus dem Jahr 1971 und dem Pflegeheim von 1992. Im März 2011 wurde der Wettbewerb für den Ersatzneubau des Gebäudeteils aus dem Jahr 1971 zugunsten des Architekturbüros blp architekten ag (Luzern) entschieden. Die Bauarbeiten für den Ersatzbau des Alters- und Pflegeheims Sonnmatt starteten im Dezember 2013. Ende Oktober 2015 durfte die Residio AG die neuen und teils sanierten Gebäudebereiche der Öffentlichkeit präsentieren.

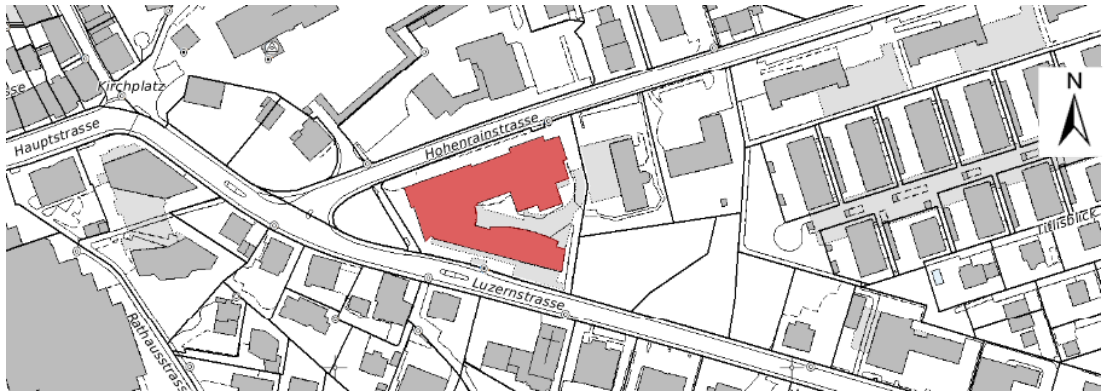


Abb. 2: Situationsplan Lage Haus Sonnmatt

5.2 Fassadenkonstruktion

Das gesamte Gebäude ist als Massivbau konstruiert (Tragstruktur Bodenplatte, Wände, Decken, Fassade aus Beton und Mauerwerk).

Die Fassade des Untergeschosses und des Erdgeschosses besteht aus einer vorgehängten Sichtbetonfassade. Im Untergeschoss besteht die innenliegende Schale ausschliesslich aus Beton, im Erdgeschoss aus Beton und Mauerwerk. Auf Höhe der Betondecke wird die Fassade horizontal mittels Anker gehalten. Die Sichtstruktur ist geprägt von horizontalen Einlagen im Bereich der Schaltableistungen.



Abb. 3: Fassade Kopfbau

Im Bereich der Kapelle ist die Fassade vorspringend und bildet ein oben offenes Oblicht, welches zur natürlichen Belichtung der Kapelle dient.

Die Nord- und die Westfassade des Kopfbaus sind ab dem 1. Obergeschoss aus einem verputzten Zweischalenmauerwerk konstruiert. Die äussere Schale ist auf die vorgängig beschriebene vorgehängte Sichtbetonfassade aufgelagert und mittels Fassadenanker mit der innenliegenden Tragstruktur verbunden. Die Geschossdecken lagern entsprechend auf der inneren Schale auf.

In allen Geschossen im Bereich des Zweischalenmauerwerks sind diverse Risse vorhanden. Die Gründe für die Risse sind vielseitig und können dem beiliegenden Dokument (Sonnmatt – Beurteilung Fassade Trakt 1, Dat. 09.10.2019) entnommen werden.



Abb. 5: Fassade Südflügel



Abb. 4: Rundbogenverglasung Hof

Die Fassade des Südflügels strassenseitig ist mit einer vorgehängten Eternitfassade bekleidet. Das prägende Element dieser Fassade sind die vorgelagerten Blumentröge. Diese Blumentröge dienen sowohl der Begrünung der Fassade wie auch als Schallschutz, Beschattung und Einsichtschutz.

Ein weiteres wichtiges Element ist die Rundbogenverglasung welche hofseitig als Scharnier zwischen dem Kopfbau und dem Südflügel dient.

5.3 Gebäudetechnik

5.3.1 Heizung

Im Ersatzneubau befindet sich die neue Wärmeerzeugung, welche im Jahre 2015 realisiert wurde. Eine Pelletheizung mit zwei Kesseln versorgt das ganze Haus mit Wärme. In der Zentrale im Untergeschoss ist die komplette Wärmeerzeugung mit Kessel, Speicher, Lager und den weiteren Komponenten angeordnet. Einzig die Speicher für die thermische Solaranlage befindet sich in einem separaten Raum. Eine Fussbodenheizung versorgt die Räumlichkeiten mit Wärme. Im Untergeschoss sind in diversen Räumen Heizkörper montiert. Die Anlage ist rund fünf Jahre alt und in einem einwandfreien Zustand. Es sind keine Massnahmen für die Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung notwendig.

Kopfbau / Südflügel: Eine Fernleitung von Ersatzneubau versorgt diesen Bereich des Gebäudes mit Wärme. Die Vorlauftemperatur beträgt dabei 75 °C im Winter. Das Warmwasser wird zentral erzeugt, jedoch ohne eine Solaranlage. Wie im Ersatzneubau versorgt eine Fussbodenheizung die Räumlichkeiten mit Wärme. Im Eingangsbereich, im Treppenhaus und in einigen Nebenräumen sind Heizkörper montiert. In den letzten Jahren wurden diverse Umwälzpumpen und Stellventile ersetzt. Im Grossen und Ganzen sind die heizungstechnischen Anlagen in einem guten Zustand. Es gibt jedoch diverse Zimmer mit einer schlechten Wärmeverteilung und Temperaturen welchen nicht genügen.

5.3.2 Lüftung

Im Ersatzneubau befinden sich zwei Lüftungsanlagen: Eine für die Bewohnerzimmer, die andere für die Nebenräume UG und EG. Die Anlagen stammen aus dem Jahre 2014 und sind in einem guten Zustand. Die Zimmer verfügen über eine Zuluft. Die Absaugung erfolgt über ein Abluftgitter in den Nasszellen. (WRG vorhanden?)

In den Räumlichkeiten des Kopfbaus und des Südflügels sind sieben Lüftungsanlagen angeordnet. Die Anlage Küche Cafeteria befindet sich auf dem Dach und wurde im Jahre 2019 erneuert. Die Anlage Fitness wurde im Jahre 2015 erneuert und befindet sich im Untergeschoss. Beide Anlagen sind in einem guten Zustand.

Die restlichen Anlagen stammen aus dem Erstellungsjahr des Gebäudes (1992). Die Platzverhältnisse sind eher knapp und ein Austausch erweist sich als schwierig. Sämtliche Gehäuse sind in einem guten Zustand, lediglich die Komponenten weisen Verbrauchsspuren auf. Einige Anlagen weisen eine Befuchtung auf welche aber nicht mehr im Betrieb sind. Einerseits merken die Nutzer keinen Unterschied, andererseits kann die Hygiene nicht gewährleistet werden. Die Frischluft für die Zimmer wird in den Korridor zugeführt. Mittels Überströmelemente gelangt diese in die Bewohnerzimmer. Die Abluft wird in der Nasszelle abgeführt (Vorsicht Brandschutz!).

5.3.3 Sanitär

Sanitärapparate Wohngeschoss

Die Sanitärapparate in den Pflegezimmern wurden im Jahr 1992 montiert. Die Apparate sind funktions-tüchtig weisen aber übliche Gebrauchsspuren auf. Bei den Duscharmatur fehlt der Verbrühungsschutz. Die Nutzungszeit von 20 Jahren ist erreicht.

Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Untergeschoss. Insgesamt sind 2 Anlagen installiert. Im Neubau wurde im Jahr 2014 zwei Solar-Warmwasserspeicher realisiert. Im Altbau werden zwei Warmwasserspeicher von 1992 betrieben. Zusätzlich wird die Abwärme der gewerblichen Kälte als Vorwärmung in einem separaten Warmwasserspeicher genutzt. Die Warmwasserverteilung wird mit 60.0°C betrieben, welches der SIA 385/1 und 385/2 entspricht. Eine tägliche Erneuerung des Warmwasservolumens sollte gewährleistet sein. Die Nutzungszeit von ca. 30 Jahren ist demnächst erreicht.

Kalt-Warmwasserleitungen (Untergeschoss)

Die Kalt- Warmwasserleitungen wurden im Jahr 2014 aus Chromnickelstahlrohr ersetzt. Gemäss VSSH liegt die Nutzungszeit bei ca. 20-30 Jahren und ist somit nicht erreicht.

Kalt-Warmwasserleitungen (Steigzonen)

Die Kalt- Warmwassersteigzonen wurden im Jahr 1992, aus verzinktem Stahl, installiert. Dato sind sie funktionstüchtig, haben aber die Nutzungszeit demnächst erreicht. Gemäss VSSH liegt die Nutzungszeit bei ca. 20-30 Jahren.

Schmutzabwasserleitungen (Falleleitungen)

Die Schmutzabwasserleitungen wurden im Jahr 1992 montiert. Die Ausführung erfolgte aus Kunststoff (PE). Gemäss VSSH liegt die Nutzungszeit bei ca. 40-50 Jahren und ist nicht erreicht.

Kalt- Warmwasserarmaturen

Die Regulier- und Abstellarmaturen wurden teilweise ersetzt. Sämtliche Sicherheitsventile wurden bei der letzten Sanierung gewechselt und sind funktionstüchtig.

Dämmungen (Untergeschoss)

Die Kellerverteilung wurde im Jahr 2014 neu gedämmt. Die Ausführung erfolgte mit PIR Schalen (ca. 30.00 – 50.00 mm) und einer Leichtmetall Umhüllung. Die Dämmungen sind vollständig, es sind dato keine Massnahmen notwendig.

5.3.4 Elektro

Starkstromapparate

Die Elektrohauptverteilung, wie auch die restlichen Etagenverteiler, stammen aus dem Erstellungsjahr 1993. Dementsprechend sind Komponenten verbaut (obschon noch funktionstüchtig), welche in die Jahre gekommen und nicht mehr Stand der Technik sind.

Starkstrominstallationen

Erschliessungswege (Trasse) sind teils kapazitätsmässig voll. Dieses Überfüllen hat Auswirkungen auf künftige Erweiterungen (kein Platz mehr vorhanden) sowie Brandlasten, welche nicht optimal verteilt sind. Steigzonen sind in einem guten Zustand.

Bei Teilanlagen/Anpassungen wurden Kabeltypen und Schalter/Steckdosen der neueren Generation (Bsp. Halogenfrei) bereits verwendet. Dies betrifft aber noch nicht die komplette Installation. Diese Thematik hat in den letzten Jahren mehr Gewicht erhalten. Insbesondere die Brandlasten, die dadurch reduziert werden kann.

Beleuchtung

In einigen Bereichen wurden die Leuchten bereits durch moderne LED Leuchtmittel ersetzt. In den technischen Bereichen werden weiterhin konventionelle Leuchtmittel eingesetzt. Die Notbeleuchtungsanlage von Almat ist relativ neu.

Schwachstromapparate

Brandmelder, EDV, WLAN, Patientenruf usw. wurden in den letzten Jahren umgerüstet und sind relativ neu. Eine generelle Prüfung macht jedoch Sinn (Alter ca. 5 Jahre, Abschreibungsdauer 4 bis 8 Jahre).

Schwachstrominstallationen

Bei Teilanlagen/Anpassungen wurden Kabeltypen und Steckdosen der neueren Generation (Bsp. Halogenfrei) bereits verwendet. Dies betrifft aber noch nicht die komplette Installation. Diese Thematik hat in den letzten Jahren mehr Gewicht erhalten, insbesondere die Brandlasten, die dadurch reduziert werden kann.

6. Gesetzliche Vorgaben und Anforderungen

6.1 Hindernisfreies Bauen

Das Behinderten-Gleichstellungs-Gesetz BehiG sowie die Behinderten-Gleichstellungs-Verordnung BehiV regeln die Gleichstellung im Baubereich für die ganze Schweiz. Diese müssen zwingend eingehalten werden. Weiter sind die SIA Norm 500 (Hindernisfreie Bauten) und die Bauvorschriften zum hindernisfreien Bauen im Kanton Luzern zu berücksichtigen.

Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG:

https://hindernisfreie-architektur.ch/rechtliche_bestimmun/behindertengleichstellungsgesetz-behiG/

Behindertengleichstellungsverordnung, BehiV:

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20031813/index.html>

SIA 500 Hindernisfreie Bauten

https://hindernisfreie-architektur.ch/normen_publicationen/sia-500/

Hindernisfrei Bauen Luzern:

<https://hblu.ch/bauvorschriften/>

6.2 Energieanforderungen

Im Minimum ist das kantonale Energiegesetz und die dazugehörige kantonale Energieverordnung einzuhalten. Das Optimum soll herausgeholt werden.

Folgende zwei Dokumente sind zu berücksichtigen:

Kantonales Energiegesetz (KE nG)

https://srl.lu.ch/app/de/texts_of_law/773/versions/3308

Kantonale Energieverordnung (KE nV):

https://srl.lu.ch/app/de/texts_of_law/774/versions/3313

6.3 Brandschutzanforderungen

Bei der Projektierung sind die einschlägigen SIA-Normen und Brandschutzvorschriften einzuhalten. Siehe auch (nicht abschliessend):

Brandschutzvorschriften VKF:

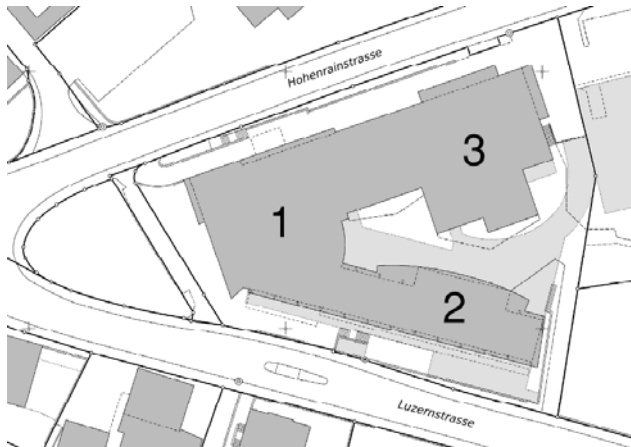
<https://www.bsvonline.ch/de/vorschriften/>

Download Arbeitshilfen und Merkblätter GVL Luzern

https://www.gvl.ch/praevention/downloads_brandschutz/

7. Umfang der Sanierung Bestandesbau Sonnmatt

Die nachfolgend aufgeführten Massnahmen sind in den Planunterlagen mit den jeweils in der Tabelle aufgeführten Position bezeichnet. Das Gebäude besteht aus drei Gebäudeteilen mit unterschiedlichen notwendigen Massnahmen.



1. Kopfbau (Baujahr 1992)
2. Südflügel (Baujahr 1992)
3. Ersatzneubau (Baujahr 2015)

7.1 Kopfbau

Raum (Innenausbau)	Bauliche Massnahmen	Pos.
Abteilungsbüro	Bodenbelag, Streichen	1.1
Aufenthaltsraum / Essraum	Bodenbelag, Streichen, Mobiliar auffrischen	1.2
Pflegebad	Demontieren. Fläche neu als Aufenthaltsraum nutzen. Öffnung zum Aufenthaltsraum vornehmen	1.3
Ausguss	Komplettsanierung	1.4
Zimmer (1., 2. und 3. Etage, total 21 Zimmer), 1 Büro	Komplettsanierung (Boden, Nasszelle komplett, Beleuchtung, Wandbelag, Schränke, Vorhangschiene, HLKSE-Installationen)	1.5
Korridor / Treppenhaus (Stein)	Streichen, Beleuchtung prüfen, Bodenbelag belassen	1.6
Korridor (Vinyl)	Streichen, Beleuchtung prüfen, Bodenbelag ersetzen, Wandschränke ersetzen	1.7
Nebenräume	Sanfte Sanierung	1.8
EG Neubau: Lernraum, Sitzungszimmer, Büro TD	Umnutzung zu einem grossen Raum => Seminar- und Restaurantraum	1.9

Aussenbereich	Bauliche Massnahmen	Pos.
Fassade (inkl. EG und UG)	Fassadendämmung prüfen, Risse im Kopfbau eliminieren (siehe dazu Bericht betreffend der Rissanierung), evt. Fassade komplett sanieren	2.1
Fenster (inkl. EG und UG)	Ersetzen inkl. Ersatz Rundbogenverglasung Hof	2.2
Storen (inkl. EG und UG)	Ersetzen und elektrifizieren. Zusätzliche Beschattung beim Aufenthaltsraum installieren	2.3
Dach / Oblichter	Zustand prüfen / bauliche Massnahmen definieren. Oblicht Atrium prüfen (Dichtigkeit). Oblicht Kapelle prüfen (Dichtigkeit).	2.4

7.2 Südflügel

Raum (Innenausbau)	Bauliche Massnahmen	Pos.
Pflegebad	Sanfte Sanierung	3.1
Ausguss	Komplettsanierung	3.2
Zimmer (1. und 2. Etage, total 18 Zimmer)	Komplettsanierung (Boden, Nasszelle komplett, Beleuchtung, Wandbelag, Schränke, Vorhangschiene, HLKSE-Installationen) In den Nasszellen werden zusätzliche Duschen eingebaut => Nasszelle muss voraussichtlich vergrössert werden, Achtung schwellenlos! Anschlüsse für Kücheninstallationen vorsehen.	3.3
Korridor (Vinyl)	Streichen, Beleuchtung prüfen, Bodenbelag ersetzen, Wandschränke ersetzen	3.4
Nebenraum	Sanfte Sanierung	3.5
Treppenhaus (Stein)	Streichen, Beleuchtung kontrollieren, Bodenbelag belassen	3.6

Aussenbereich	Bauliche Massnahmen	Pos.
Fassade	Fassadendämmung prüfen, Ersatz Blumentöpfe prüfen (Achtung, Lärmschutzmassnahmen), evt. Fassade komplett sanieren	4.1
Fenster (inkl. EG und UG)	Ersetzen	4.2
Storen (inkl. EG und UG)	Ersetzen und elektrifizieren	4.3
Dach	Keine Massnahmen	4.4

7.3 Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik muss über das gesamte Gebäude betrachtet werden (inkl. dem Ersatzneubau). Folgende Fragestellungen sind zu berücksichtigen:

- Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere Brandschutz und Hygiene
- Wie erhalten wir eine gute Luftqualität / Lüftungssystem?
- Ersatz Heizungsleitungen / Verteilsystem Heizung
- Elektroinstallationen, Notrufinstallationen, Verteilzentrale
- Sanitärleitung und Verteilung
- Unterstützung Energiegelder
- Anpassungen Brand und Sicherheit, inkl. Notlicht und Brandmeldung
- Berücksichtigung eines Notstromkonzeptes
- Minimierung der Betriebsrisiken

Dieser Text wird aufgrund des Pflichtenhefts im Programm zum Planerwahlverfahren für die 2. Phase noch angepasst.

7.4 Aufgabenstellung Konzeptvorschlag

Es werden im Rahmen des Planerwahlverfahrens (2. Phase) keinen Lösungen / Projektvorschläge erwartet. Das Aufgabenverständnis soll lediglich Hinweise auf die möglichen Schwerpunkte sowie die einzuschlagende Richtung geben (Auftragsanalyse, Vorgehensvorschlag, Idee zur Architektur). Dazu sind die im Kapitel 4.4 genannten Punkte zu bearbeiten.

7.5 Etappierung / Terminhorizont

Eine zentrale Frage der Aufgabenstellung ist die Realisation der Sanierungsmassnahmen, respektive deren Etappierung. Die Teilnehmer müssen aufzeigen, wie die Sanierungsmassnahmen realisiert werden könnten und welche Etappierungen sie als möglich und sinnvoll erachten. Ziel ist, dass ein geringer Belegungsausfall entsteht und dass den Bewohnenden, welche während den Sanierungsarbeiten im Haus Sonnmatt wohnen, eine möglichst hohe Wohnqualität gewährt wird. Die Sanierungsarbeiten müssen bis Ende 2023 abgeschlossen sein.

7.6 Investitionsvolumen

Das verfügbare Kapital, für die Planung und Realisierung der Sanierungsmassnahmen, beträgt gemäss dem Finanzplan CHF 7.221 Mio. exkl. MWSt. Diese Summe dient als Grundlage für die Honorarofferte.

8. Genehmigung Programm

Das vorliegende Programm wurde von der Auftraggeberin sowie vom Planerwahlgremium genehmigt.

Hochdorf, 27. November 2020

Stimmberechtigt Mitglieder

mit Unterschriften

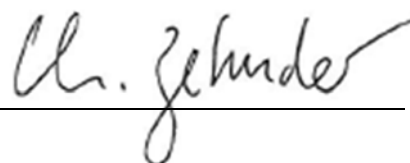
Stefan Heggli



Erika Stutz



Christian Zehnder



Zoran Alimpic



Ersatz

mit Unterschriften

Daniel Rüttimann



Daniel Tschuppert

