
VERFAHRENSPROGRAMM

PLANERWAHLVERFAHREN

Umbau Gemeindeverwaltung

Version 1.3





Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Aarwangen

Langenthalstr.4
4912 Aarwangen

Verfahrensbegleitung

Helbling Beratung + Bauplanung AG
Hohlstrasse 614
8048 Zürich

Verfasser:

Friederike Preschany

Projektnummer:

313 307 500

Version	Datum	Bearbeiter
1.0	07.03.2022	Friederike Preschany
1.1	08.03.2022	Friederike Preschany
1.2	21.03.2022	Friederike Preschany

Inhaltsverzeichnis

1. AUSGANGSLAGE	4
2. ZIELSETZUNG	5
2.1. Ziele des Verfahrens	5
2.2. Projektauslöser und Ziel der Bauherrschaft	5
3. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	6
3.1. Veranstalterin und Verfahrensbegleitung	6
3.2. Art und Ablauf des Verfahrens	6
3.3. Durchführung Planerwahlverfahren	7
3.4. Details zu Eignungskriterien	8
3.5. Details zu Zuschlagskriterien	9
3.6. Entschädigung	10
3.7. Eigentum und Urheberrecht	10
3.8. Weiterbearbeitung	11
4. BETEILIGTE	12
4.1. Generalplanerteam	12
4.2. Beurteilungsgremium	12
5. TERMINE	13
5.1. Terminplan Planerwahlverfahren	13
5.2. Weiterer Projektablauf	13
6. UNTERLAGEN PLANERWAHLVERFAHREN	13
6.1. Abgegebene Unterlagen	13
6.2. Einzureichende Unterlagen	14
6.3. Digitale Abgabe	16
7. BESTIMMUNGEN ZUR AUFGABENSTELLUNG	17
7.1. Vorgeschichte	17
7.2. Aktuelle Nutzung / Etappierung	18
7.3. Ziele des Sanierungsprojekts	19
7.4. Bearbeitungssperimeter und Leistungsabgrenzung	20
7.5. Bauliche Rahmenbedingungen	21
7.6. Massnahmen Sanierung	21
7.7. Massnahmen Umbau zur Gemeindeverwaltung	23
7.8. Kosten	25
8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	26

1. Ausgangslage

Der Masterplan Aarwangen aus dem Sommer 2012 führt Massnahmen an Infrastruktur und Immobilien auf, um die gesteckten Entwicklungsziele zu erreichen. Konkret zur vorliegenden Aufgabenstellung das Entwicklungsziel, das Dorfschulhaus in eine Verwaltungsnutzung umzunutzen und zu sanieren.

Auslöser war der fortschreitende Platzmangel der Gemeindeverwaltung und des angegliederten Regionalen Sozialdiensts und in der Folge die Planung eines zeitgemässen Schulhausneubaus, um das Dorfschulhaus für die Nutzung durch die Verwaltung freispielen zu können. Aufgrund der langwierigen Planung wurden fällige Unterhaltsarbeiten beim Dorfschulhaus aufgeschoben.

Die Gemeinde Aarwangen führt ein offenes Planerwahlverfahren durch, um den am besten geeigneten Leistungserbringer für die Sanierung des Dorfschulhauses und den Umbau in eine zeitgemässe Gemeindeverwaltung zu ermitteln.

Katasterauszug

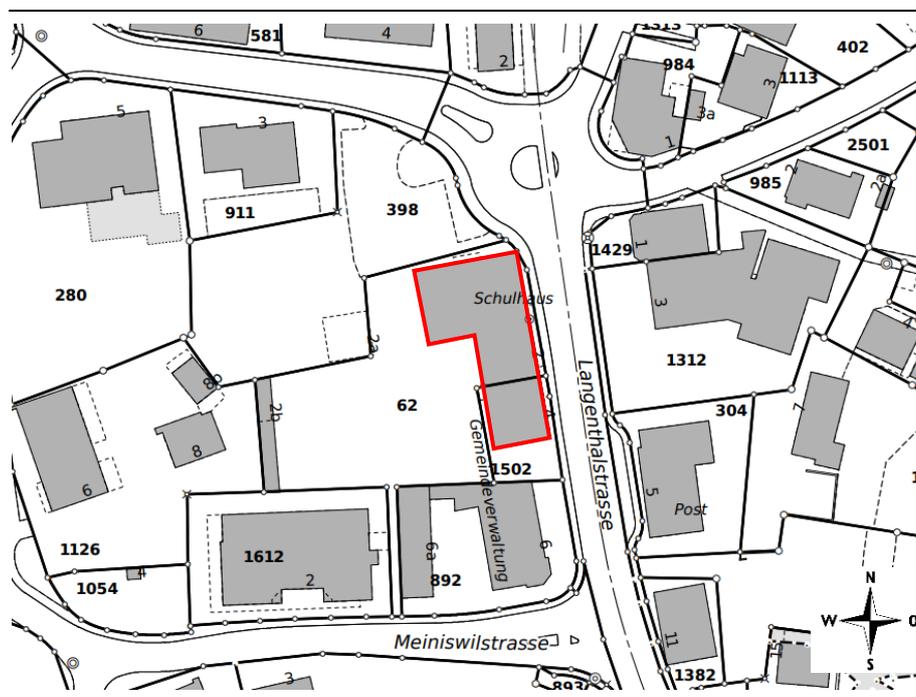


Abb 1: Auszug Katasterplan GIS

2. Zielsetzung

2.1. Ziele des Verfahrens

Das Verfahren hat zum Ziel, einen qualifizierten Partner als Generalplaner (GP) für die Sanierung des Dorfschulhauses und den Umbau in eine Gemeindeverwaltung zu finden.

Die Bauherrschaft verspricht sich durch das gewählte Verfahren insbesondere die folgenden Vorteile

- Teilnahme von Generalplaner Teams, die einen entsprechendem Leistungsausweis vorweisen können. Die anbietenden Teams sollen interdisziplinär zusammengesetzt sein und ein fundiertes Know-how mitbringen, um in der Lage zu sein, ein breites Lösungsspektrum für die gestellten Anforderungen aufzuzeigen.
- Eine transparente Kosten- und Terminüberwachung. Der GP ist verantwortlich dafür, dass das Bauprojekt mit hoher Kompetenz und Kostenbewusstsein geplant, projektiert und realisiert wird.
- Planungssicherheit seitens des Generalplaners
- Einfaches Vertragswerk (nur ein Planer-Vertrag), sowie geringer Aufwand für die bauherrnseitigen Beschaffungsprozesse.

2.2. Projektauslöser und Ziel der Bauherrschaft

Seit mehr als 10 Jahren sucht der Gemeinderat nach einer Lösung für die Probleme der Verwaltung. Verschiedene Varianten wurden geprüft, mussten aber meist aus finanziellen Überlegungen verworfen werden.

Die Gemeinde Aarwangen präzisierte die räumlichen Anforderungen im Herbst 2021, das Raumprogramm wurde ausgearbeitet. Auf dessen Basis soll nun die Sanierung und der Umbau des Dorfschulhauses zur Gemeindeverwaltung unter Einhaltung des bewilligten Ausführungskredits Umbau Dorfschulhaus über 4'878'400.00 CHF inkl. MwSt. erfolgen.

3. Allgemeine Bestimmungen

3.1. Veranstalterin und Verfahrensbegleitung

<i>Veranstalterin / Auftraggeberin</i>	Gemeinde Aarwangen Langenthalstrasse 4 4912 Aarwangen Kontaktperson: Beat Rickenbacher	www.aarwangen.ch beat.rickenbacher@aarwangen.ch
<i>Verfahrens- begleitung</i>	Helbling Beratung + Bauplanung AG Hohlstrasse 614 8048 Zürich Kontaktperson: Friederike Preschany friederike.preschany@helbling.ch	www.helbling.ch Telefon direkt: 044 438 18 27

3.2. Art und Ablauf des Verfahrens

<i>Verfahrensart</i>	Es handelt sich um ein Planerwahlverfahren im offenen Verfahren gemäss Art. 18 Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 15.11.2019 und die dazugehörige Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBV) vom 17.11.2021. Das Verfahren untersteht dem Staatsvertragsbereich (GATT/WTO). Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt.	
<i>CPC</i>	[12] Architektur; technische Beratung und Planung	
<i>CPV</i>	71000000 - Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen	
<i>Verfahrenssprache</i>	Die Sprache des Verfahrens ist deutsch. Die Angebotsunterlagen sind in Deutsch einzureichen.	
<i>Teilnahmeberechtigung</i>	Teilnahmeberechtigt sind alle Firmen aus dem Bereich Architektur, die sich als Generalplaner mit Fachplanen aus den Bereichen Gebäudetechnik (HLKS) und Elektroplanung (E) sowie Bauingenieurwesen verstärken, mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.	
<i>Befangenheit</i>	Nicht teilnahmeberechtigt sind Personen, die bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Expertenmitglied angestellt sind, eine wesentliche wirtschaftliche Abhängigkeit oder unmittelbar persönliches Verhältnis haben, sowie Personen, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Expertenmitglied nahe verwandt sind. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Tag der Einreichung der Teilnahmeanträge. Die Abklärung von allfälligen Befangenheitsgründen zwischen Teilnehmenden und Mitgliedern des Beurteilungsgremiums ist Sache der Teilnehmenden.	
<i>Verfahrens- bestimmungen</i>	Sollte der Anbieter Lücken, Unklarheiten oder Fehler in den Grundlagen der vorliegenden Ausschreibung feststellen, sind diese unverzüglich an Helbling Beratung + Bauplanung AG zu melden.	
<i>Rechtsmittel und Gerichtsstand</i>	Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Der Gerichtsstand des Verfahrens ist Aarwangen.	

<i>Verbindlichkeit und Rechtsschutz</i>	Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmenden die Bestimmungen dieses Programms, die Beantwortung der Fragen sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Entscheide des Beurteilungsgremiums können nicht angefochten werden. Mit der Abgabe des Angebots anerkennen die Teilnehmenden die Vertragsbedingungen gemäss Vorlage GP-Vertrag.
<i>Gültigkeit Offerte</i>	Die vom Anbieter eingereichte Offerte ist während 6 Monaten nach Eingabe gültig.
<i>Teilangebote</i>	Teilangebote sind nicht zugelassen.
<i>Teuerung / Festpreise</i>	Teilphasen 31 bis 33 gemäss SIA 102: Festpreis. Teilphasen 41 bis 53 gemäss SIA 102: Preisänderungen infolge Teuerung werden gemäss der zur Zeit des Vertragsabschlusses aktuellen Fassung der Norm SIA 126 «Preisänderungen infolge Teuerung bei Planerleistungen» berechnet.

3.3. Durchführung Planerwahlverfahren

Das Verfahren wird öffentlich ausgeschrieben und sämtliche teilnahmeberechtigten Interessierten können ein Angebot einreichen.

<i>Ausgabe Unterlagen</i>	Sämtliche Unterlagen können von den Anbietern in elektronischer Form über www.simap.ch bezogen werden.
<i>Begehung</i>	Es findet keine offizielle Begehung statt. Ein eigenverantwortlicher Augenschein vor Ort ist möglich.
<i>Fragstellung</i>	Die Anbieter erhalten die Möglichkeit, schriftlich Fragen einzureichen (Termine siehe Kap. 5.1). Die Fragen sind per E-Mail an Friederike Preschany als Word-Datei (Dateivorlage) einzureichen. Die ausschliesslich schriftliche Fragenbeantwortung erfolgt an alle Anbieter gebündelt.
<i>Einreichung Angebote</i>	Die Unterlagen müssen in Papierform sowie elektronisch per Datenträger abgegeben werden. Die Unterlagen müssen verschlossen mit dem Vermerk «Planerwahlverfahren Umbau Gemeindeverwaltung» bis zum 09.05.2022 bei der untenstehenden Adresse eintreffen. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen sämtlicher Unterlagen liegt ausschliesslich bei der Bewerberin. Helbling Beratung + Bauplanung AG Gian-Reto Peer Hohlstrasse 614 8048 Zürich
<i>Offertöffnung</i>	Es wird ein Offertöffnungsprotokoll erstellt. Nach dem Zuschlag wird allen Anbietern auf Verlangen Einsicht in dieses Protokoll gewährt.
<i>Beurteilung</i>	Die Eingereichten Unterlagen unterliegen einer Prüfung durch Helbling Beratung + Bauplanung AG und einer Beurteilung durch die Jury.
<i>Formelle Prüfung</i>	Damit die eingereichten Angebote zur Beurteilung zugelassen werden, müssen sie folgendes erfüllen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Angebot ist fristgerecht eingegangen. ▪ Es wurde kein Teilangebot eingereicht. ▪ Das Angebot ist vollständig (Formulare ausgefüllt und unterzeichnet, Angaben zur Unternehmung, Referenzen gemäss Anforderungen)

- Sprache (Deutsch)
 - Dürfen nicht gegen die Verfahrensaufgaben verstossen (insbesondere bei den Vorgaben zur obligatorischen Angabe von Planern oder bei wesentlichen Vorbehalten am GP-Vertragsentwurf und -beilagen).
- Eignungskriterien* Die Eignungskriterien beziehen sich auf den Anbietenden und nicht auf das Angebot. Die Eignungskriterien sind Ausschlusskriterien:
- Referenzobjekte der Unternehmung gemäss Anforderungen
 - Referenzobjekte der Schlüsselperson gemäss Anforderungen
- Ausschluss* Die Kriterien "Formelle Prüfung" und "Eignungskriterien" werden als «erfüllt», respektive als «nicht erfüllt» beurteilt. Eine teilweise und/oder unzureichende Erfüllung gilt als «nicht erfüllt». Die Nicht-Erfüllung eines einzigen Kriteriums führt zum Ausschluss vom Ausschreibungsverfahren.
- Zuschlagskriterien* Die Zuschlagskriterien sind folgende
- | | |
|---------------------------------|-----|
| ▪ Z1 Preis | 40% |
| ▪ Z2 Referenzen Unternehmung | 25% |
| ▪ Z3 Referenzen Schlüsselperson | 10% |
| ▪ Z4 Lösungsvorschlag | 25% |

Details zu den Eignungs- und Zuschlagskriterien unter Ziffer 3.4 und 3.5.

3.4. Details zu Eignungskriterien

- Teilnahmeformular & Selbstdeklaration* Angabe der Teamzusammensetzung (Firmen und jeweilige Schlüsselpersonen). Selbstdeklaration der Anbieter zu Einhaltung Arbeitsgesetz, Bestätigung Einzahlung der Sozialleistungen, etc. Die Teilnehmenden anerkennen das vorliegende Programm und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Sie behandeln den Inhalt des Programms und sämtliche Informationen und Unterlagen vertraulich
- Referenzen GP / Architektur* Drei mit der vorliegenden Aufgabe vergleichbare Referenzobjekte, nicht älter als 10 Jahre; max. 1 Referenzobjekt, welches sich noch in Realisierung befindet.
Von diesen insgesamt 3 Referenzen müssen 2 Referenzen jeweils ein Umbau eines denkmalgeschützten Objekts sein. 2 der 3 Referenzen müssen ein Büro- und/oder Verwaltungsbau sein.
- Referenz Schlüsselperson* 1 Referenz der Schlüsselperson über die Ausführung eines mit der vorgesehenen Aufgabe vergleichbaren realisierten Projekts in den letzten 10 Jahren. Es kann auch ein Referenzobjekt angegeben werden, welches durch die Schlüsselperson bei einem früheren Arbeitgeber massgebend bearbeitet wurde. Referenzen der Schlüsselpersonen dürfen identisch sein mit den Referenzen der Unternehmung.
- Referenz HLKS* Ein mit der vorliegenden Aufgabe betreffend Komplexität vergleichbares Referenzobjekt, nicht älter als 10 Jahre.
- Referenz Elektro* Ein mit der vorliegenden Aufgabe betreffend Komplexität vergleichbares Referenzobjekt, nicht älter als 10 Jahre.
- GP-Vertrag* Der vorgesehene Generalplaner-Vertrag befindet sich im Anhang des Programms. Mit der Angebotseingabe bestätigen die Teilnehmer des

Planerwahlverfahrens mit Unterschrift ihr Einverständnis zu den vertraglichen Bestimmungen.

3.5. Details zu Zuschlagskriterien

Die Angebote werden anhand der folgenden Kriterien einer Gesamtbeurteilung unterzogen:

Kriterien	Gewichtung in % (G)	Subkriterien in %	Note (N)	$N \times G = P$ max. Punktzahl
Z1 Preis (Offerte GP-Honorar)	40%		0 - 5	200
Z2 Referenzen	25%	15%	0 - 5	125
- 3 Referenzobjekte des GP/Architekten				
- 1 Referenzobjekt der Schlüsselperson GP (Projektleiter)		10%		
Z3 Schlüsselperson, Projektleiter	10%		0 - 5	50
Z4 Lösungsvorschlag	25%	15%	0 - 5	125
- Auftragsanalyse				
- Räumliche Organisation		10%		

Z1 Preis:

- Offeriertes GP-Honorar in CHF netto inkl. MwSt.

Z2 Referenzobjekte:

- Komplexität, Qualität und Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe werden bewertet

Z3 Schlüsselperson, Projektleiter:

- Ausbildung und Berufserfahrung des designierten Projektleiters werden bewertet.

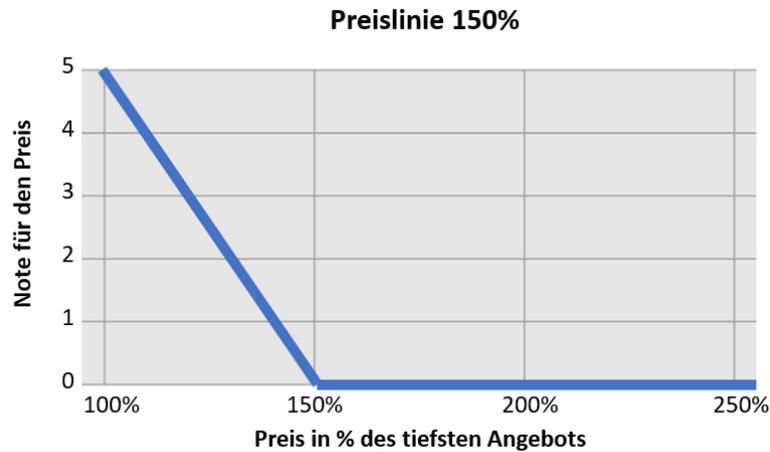
Z4 Lösungsvorschlag:

- Auftragsanalyse: Vorgehenskonzept in Bezug auf den zu leistenden Auftrag (Aufgabenverständnis, Erfolgskriterien, Risiken)
- Räumliche Organisation: Schematische Darstellung der Verteilung des Raumprogramms (Darstellung in Planform); Etappierung des Bauablaufs in Form von Schemata und/oder Textform

Bewertung Preis

Die Bewertung des Preises erfolgt nach der folgenden Bewertungsmethode:

Das Angebot mit dem tiefsten Preis erhält die maximale Punktzahl 5. Angebote, die 50 % oder mehr vom tiefsten Preis abweichen, erhalten die Punktzahl 0. Dazwischen werden die Punktzahlen (auf eine Kommastelle gerundet) linear vergeben und mit der Gewichtung multipliziert.



*Bewertung
übrige Kriterien*

Jedes Kriterium wird mit einer Note (N) zwischen 0 - 5 in Schritten von ganzen Punkten bewertet. Anschliessend werden pro Kriterium die Wertungen mit den Gewichtungen (G) multipliziert. Das Angebot mit der höchsten Punktzahl (P) erhält den Zuschlag.

Punkte	Bezogen auf die Erfüllung der Kriterien	Bezogen auf die Qualität der Angaben
5	Sehr gute Erfüllung	Qualitativ ausgezeichnet, sehr grosser Beitrag zur Zielerreichung
4	Gute Erfüllung	Qualitativ gut
3	Genügende Erfüllung	Durchschnittliche Qualität, den Anforderungen der Ausschreibung entsprechend
2	Ungenügende Erfüllung	Angaben ohne ausreichenden Bezug zum Projekt
1	Sehr schlechte Erfüllung	Ungenügende, unvollständige Angaben
0	Nicht beurteilbar	Keine Angaben

3.6. Entschädigung

Die Einreichung eines Angebots wird nicht entschädigt.

3.7. Eigentum und Urheberrecht

Das Urheberrecht bleibt bei den Verfassenden. Der Auftraggeberin steht das unentgeltliche, unwiderrufliche und nicht ausschliessbare Recht zu, die Ergebnisse des Planerwahlverfahrens der Beauftragten für ihre Bedürfnisse frei zu verwenden (Art. 27 SIA 143). Die im Planerwahlverfahren erstellten Projektunterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin ist berechtigt, die Projekte mit Nennung der Verfasser zu veröffentlichen bzw. öffentlich auszustellen.

Die Teilnehmer verpflichten sich, die zur Verfügung gestellten Planunterlagen ausschliesslich für die Bearbeitung des Planerwahlverfahrens zu

verwenden. Die Teilnehmer sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheber- und Urhebernutzungsrechte, verletzt werden. Die Auftraggeberin lehnt jegliche Ansprüche aus Handlungen der Teilnehmer im Zusammenhang mit diesen Verfahren ab.

3.8. Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Planung nach Abschluss des Planerwahlverfahrens unverzüglich fortzuführen.

Die Teilphasen werden einzeln durch die Auftraggeberin freigegeben. Im Falle eines Projektabbruchs innerhalb einer Phase können nur die bereits erbrachten Leistungen und die von der Bauherrschaft verlangten Abschlussarbeiten für die Phase entschädigt werden. Nicht zur Ausführung kommende Positionen und die Reduktion der Bestellung berechtigen den Anbieter zu keinen Forderungen.

Ein Rechtsanspruch darauf wird allerdings ausdrücklich ausgeschlossen. Die Entscheidung über die Auftragserteilung zur Weiterplanung der Bauaufgabe liegt bei der Gemeinde Aarwangen.

4. Beteiligte

4.1. Generalplanerteam

Mit der Teilnahme hat der Anbieter folgende Funktionen in der Teamzusammensetzung verbindlich über den gesamten Projektzeitraum anzugeben:

- Generalplaner / Architekt
- Bauingenieur
- Gebäudetechnikplaner (HLKS)
- Elektroplaner / Gebäudeautomation
- Bauphysiker / Akustiker
- Brandschutzplaner

Mehrfachbeteiligungen bei Fachplanern sind erlaubt. Ohne Genehmigung der Ausloberin darf das Team nicht verändert werden. Der Beizug von weiteren Spezialisten (z.B. Lichtplaner) liegt im Ermessen des Generalplaners. Allfällige Kosten sind im Honorarangebot zu berücksichtigen.

4.2. Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

<i>Jury</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heinz Burgener Präsident Fachgruppe «Umbau Gemeindeverwaltung» ▪ Corine Ruchti Vizepräsidentin Fachgruppe «Umbau Gemeindeverwaltung» ▪ Patrick Mattes Mitglied Fachgruppe «Umbau Gemeindeverwaltung» ▪ Suzanna Pfister Mitglied Fachgruppe «Umbau Gemeindeverwaltung» ▪ Beat Rickenbacher Projektleiter Fachgruppe «Umbau Gemeindeverwaltung»
-------------	--

Ersatzmitglieder Für den Ausfall eines Beurteilungsgremiumsmitgliedes ist ein Ersatz vorgesehen. Die anwesenden stimmberechtigten Mitglieder fällen die Entscheidung. Das Ersatzmitglied ist:

- Stephan Urwyler Mitglied der Spezialbaukommission
 «Umbau Gemeindeverwaltung»

<i>Experten (ohne Stimmrecht)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Friederike Preschany Helbling Beratung + Bauplanung AG ▪ Daniel Büchele Helbling Beratung + Bauplanung AG (Gebäudetechnik)
---------------------------------------	---

Weitere Fachpersonen werden bei Bedarf beigezogen.

Die Begleitung des Verfahrens, Moderation und die Vorprüfung erfolgt durch: Friederike Preschany – Helbling Beratung + Bauplanung AG; 8048 Zürich.

5. Termine

5.1. Terminplan Planerwahlverfahren

24.03.2022	Ausgabe Unterlagen / Veröffentlichung auf simap.ch
Bis 01.04.2022	Eingabe von Fragen
bis 08.04.2022	Versand der Fragenbeantwortung
09.05.2022	Angebotseinreichung
12.05.2022	Offertöffnung
Mitte Juni 2022	Publikation Entscheid über Vergabe

5.2. Weiterer Projektablauf

Umgehend nach Vertragsabschluss ist die Erarbeitung eines detaillierten Vorprojektes zusammen mit dem gewählten GP-Team auf Basis des auserkorenen Siegerprojektes ab Mitte Juli 2022 geplant.

Das Baugesuch soll schnellstmöglich, vorzugsweise Ende 2022 eingereicht werden. Vorbehältlich des Erhalts einer rechtskräftigen Baubewilligung ist der Baustart im Frühjahr 2023 vorgesehen.

6. Unterlagen Planerwahlverfahren

6.1. Abgegebene Unterlagen

Die seitens Bestellerin ausgegebenen Unterlagen sind folgende:

Dokumentenart	Beschreibung	Format
1. Allgemein	[1.1] Programm Planerwahlverfahren	pdf
	[1.2] Vorlage Generalplaner Vertrag (GP-Vertrag)	pdf
	[1.3] Grundleistungen Planer	pdf
2. Plangrundlagen Bestand	[2.1] Katasterplan amtliche Vermessung	pdf
	[2.2] Plangrundlagen Bestand	pdf/dwg
3. Vorstudien	[3.1] Raumprogramm	pdf
4. Berichte und Vorgaben	[4.1] Zustandsanalyse und Massnahmenkatalog	pdf
	[4.2] Fotos Bestand	jpg
	[4.3] KDP Datenblatt; Langenthalstrasse 2	pdf
	[4.4] KDP Datenblatt; Langenthalstrasse 4	pdf
5. Formulare	[5.1] Vorlage Teilnahmeformular	xlsx
	[5.2] Vorlage Selbstdeklaration	xlsx
	[5.3] Vorlage Honorartabelle	xlsx
	[5.4] Vorlage Fragenstellung	docx

Die Abgabe der Unterlagen erfolgt in digitaler Form.

6.2. Einzureichende Unterlagen

Lösungsvorschlag

- Schematischer Situationsplan mit Erdgeschossgrundriss, Quartieranbindung, Erschliessung, Bezeichnung der Zugänge etc. im Mst. 1:500
- Alle Grundrisse 1:200. Die Räume sind mit der jeweiligen Raumnummer und Raumbezeichnung gemäss Raumprogramm sowie projektierter Raumgrösse in m² zu bezeichnen.
Bsp. Raumbezeichnung: 15 Bü KES 27
- Grundriss-Schemata oder Skizzen zur Etappierung
- Erläuterungsbericht / Projektbeschrieb zu den Teilkonzepten Räumliche Organisation, Tragkonstruktion und Statik, Gebäudetechnik/Energie, Bauen im Betrieb / Etappierung, Brandschutz, Akustik, Kosten, Termine

⇒ Formelle Anforderungen:

- Es darf max. 1 A1 im Querformat abgegeben werden
- Der Plan ist einfach auf Papier einzureichen
- ungefaltet, nicht gerollt und nicht auf feste Materialien aufgezogen auf schwerem Papier 150 g / m²
- Firmenname und Projektbezeichnung
- Planinhalt und Datum
- Massstab (inkl. grafischer Hilfsmassstab)
- Raumbeschriftung mit Raumnummer und Raumbezeichnung gemäss Raumprogramm

Referenzen

- Aussagekräftige Fotos
- Bauzeit, Anlagekosten BKP 1-9, Geschossfläche
- Qualität und Relevanz zur Aufgabe

⇒ Formelle Anforderungen:

- Die Referenzen müssen im A3 Querformat abgegeben werden.
- Die Referenzen GP und Schlüsselperson GP sind einfach auf Papier einzureichen
- ungefaltet, nicht gerollt
- Firmenname und Projektbezeichnung

Lebenslauf Schlüsselperson GP

- Ausbildung, beruflicher Werdegang, Anzahl Jahre Berufserfahrung

⇒ Formelle Anforderungen:

- Der Lebenslauf Schlüsselperson GP muss im A4 Hochformat abgegeben werden
- Der Lebenslauf ist einfach auf Papier einzureichen
- ungefaltet, nicht gerollt
- Firmenname und Projektbezeichnung

Dokumente

- Anschreiben
- Teilnahmeformular, gemäss Vorlage [5.1]
- Selbstdeklaration, gemäss Vorlage [5.2]
- Gesamtterminplan mit Angaben zum Projektierungs- und Realisierungsfahrplan mit den wichtigsten Meilensteinen, A3
- Honorarangebot, gemäss Vorlage [5.3]

⇒ Formelle Anforderungen:

- Die Dokumente sind einfach auf Papier einzureichen
- ungefaltet, nicht gerollt

Honorarangebot

Die Herleitung des Honorarangebots ist in der beiliegenden Leistungstabelle (siehe Dokument [5.3]) gegliedert nach den einzelnen Planern und den Teilprojektphasen gemäss SIA LHO nachvollziehbar aufzuzeigen. Es ist die beiliegende Honorartabelle zu verwenden und einzureichen. Das Honorarangebot ist **als Pauschale pro Teilphase** zu offerieren. Basis für die Berechnung der Honorare bilden die zur Verfügung gestellten Kosten (BKP 1 - 9) der Kreditvorlage vom 04.03.2018.

Da die effektiven Massnahmen während der Projektierung (Vor- und Bauprojekt) geschärft werden, ist es möglich, dass sich die Baukosten zu den heutigen Annahmen noch verändern werden. Bei Veränderungen im Bereich von + 15% bzw. - 20% wird das Honorar nicht angepasst. Als Kenngrösse werden die Kosten BKP 1 - 4 angenommen. Bei Kostenveränderungen, die 15% der im Werkvertrag festgehaltenen honorarberechtigten Bausumme überschreiten bzw. 20% unterschreiten, wird das Honorar gemäss der folgenden Tabelle angepasst. Der genaue %-Satz wird jeweils interpoliert. Die Honoraranpassung gilt für sämtliche Phasen für sämtliche Planer. Ausschlaggebend ist die Schlussabrechnung (BKP 1 - 4). Wird ein Projekt nach der Phase 3, aus welchen Gründen auch immer nicht weitergeführt, gilt für die Anpassung des Honorars der von der Bauherrschaft bewilligte KV, die Anpassung gilt in diesem Fall nur für die Ausgeführten Leistungen.

Die Kostenveränderungen wurden auf Grundlage der SIA 102 (2003) errechnet.

	Kosten BKP 1-4	Honoraranpassung
	200%	67.0%
	195%	63.2%
	190%	59.3%
	185%	55.5%
	180%	51.6%
	175%	47.7%
	170%	43.8%
	165%	39.9%
	160%	36.0%
	155%	32.1%
	150%	28.1%
	145%	24.2%
	140%	20.2%
	135%	16.2%
	130%	12.2%
	125%	8.1%
	120%	4.1%
	115%	0%
Kostenannahme	100%	0%
	80%	0%
	75%	-4.3%
	70%	-8.7%
	65%	-13.1%
	60%	-17.5%
	55%	-22.0%
	50%	-26.6%
	45%	-31.2%
	40%	-35.9%
	35%	-40.8%

6.3. Digitale Abgabe

Alle Unterlagen sind zusätzlich digital auf einem nicht verschlüsselten USB-Stick abzugeben (Auflösung ca. 300 dpi).

Die digitale Abgabe hat in der unten aufgeführten Dokumentenstruktur zu erfolgen:

Dokumentenart	Dateibezeichnung (FN=Firmenname)	Format,	Anzahl	Seiten
1. Anschreiben	1.1 FN_Anschreiben	pdf	A4	1
2. Teilnahme	2.1 FN_Teilnahmeformular	pdf	A4	7
	2.2 FN_Selbstdeklaration	pdf	A4	3
3. Referenzen	3.1 FN_Referenz_GP_1	pdf	A3	1
	3.2 FN_Referenz_GP_2	pdf	A3	1
	3.3 FN_Referenz_GP_3	pdf	A3	1
	3.4 FN_Referenz_GP_Schlüsselperson	pdf	A3	1
	3.5 FN_Referenz_Bauingenieur	pdf	A3	1
	3.6 FN_Referenz_HLKS	pdf	A3	1
	3.7 FN_Referenz_Elektro	pdf	A3	1
	3.8 FN_Referenz_Bauphysiker	pdf	A3	1
	3.9 FN_Referenz_Brandschutz	pdf	A3	1
4. Organisation	4.2 FN_CV Schlüsselperson GP	pdf	A4	1
5. Projekt	5.1 FN_Räumliche Organisation	pdf	A4	1
	5.2 FN_Tragkonstruktion / Statik	pdf	A4	1
	5.3 FN_Gebäudetechnik / Energie	pdf	A4	1
	5.4 FN_Bauen im Betrieb / Etappierung	pdf	A4	1
	5.5 FN_Brandschutz	pdf	A4	1
	5.6 FN_Akustik	pdf	A4	1
	5.7 FN_Kosten	pdf	A4	1
	5.8 FN_Termine	pdf	A4	1
	5.9 FN_Terminplan	pdf	A3	1
6. Kosten	6.1 FN_Honorarmatrix Angebot	xls	A4	---
7. Plan	7.1 FN_Plan Lösungsvorschlag	pdf	A1	1

7. Bestimmungen zur Aufgabenstellung

7.1. Vorgeschichte

Das 1972 umgebaute ehemalige Lehrerhaus an der Langenthalstrasse 4 – 1946 als Anbau ans Dorfschulhaus erstellt – beherbergt Gemeindegeschreiberei, Finanz- und Bauverwaltung.

Seit den 1970er Jahren sind die Anforderungen an die Gemeinde stets gestiegen. Täglich suchen rund 30 Bürgerinnen und Bürger die Gemeindeverwaltung auf. Infrastruktur und Raumaufteilung in der Gemeindeverwaltung blieben aber unverändert.

In den Jahren 2006 und 2007 musste der Gemeinderat Sofortmassnahmen ergreifen, um den Platzmangel zu entschärfen. Der Regionale Sozialdienst wurde ins Tierlihaus und mobile Container auf dem Parkplatz der Gemeindeverwaltung ausgelagert. Der Platzmangel konnte so jedoch nicht nachhaltig behoben werden. Auch betriebliche Abläufe sind kompliziert und aufwändig.

Da auch im Dorfschulhaus der Raum knapp war, erteilte die Gemeindeversammlung Aarwangen ausgehend vom Masterplan 2010 am 04.04.2011 den Planungsauftrag für den Neubau eines Schulhauses und den Umbau des Dorfschulhauses für die Gemeindeverwaltung. Der Gemeinderat unterbreitete den Stimmberechtigten drei Jahre später die Vorlage «Neues Verwaltungsgebäude Aarwangen». Die Vorlage wurde jedoch am 20.11.2014 abgelehnt.

Der Gemeinderat liess daraufhin die Projekte von Planern und Architekten unter die Lupe nehmen und die Kreditvorlagen konnten gesenkt werden.

Am 04.03.2018 wurde über den Kredit für den Umbau Dorfschulhaus für Gemeindeverwaltung von 4'878'400 CHF sowie für den Neubau Schulhaus auf dem Campus Sonnhalde von 7'725'000 CHF abgestimmt und beide angenommen.

Die Dorfschule zog 2021 in den Neubau auf dem Campus Sonnhalde um. Dadurch wurden die Schulräume an der Langenthalstrasse 2 frei, welche nun von der benachbarten Gemeindeverwaltung genutzt werden können.

Dorfschulhaus



Abb 2: Foto Dorfschulhaus

Anbau



Abb 3: Foto Anbau

7.2. Aktuelle Nutzung / Etappierung

Im Dorfschulhaus befinden sich die leeren Klassenzimmer. Im DG des Dorfschulhauses befindet sich die Wohnung des Abwarts, diese bleibt bestehen.

Im Anbau befindet sich derzeit die Gemeindeschreiberei, Finanz- und Bauverwaltung sowie im Dachgeschoss zwei Sitzungszimmer.

Die einzelnen Räumlichkeiten können den Bestandsplänen entnommen werden (siehe Anhang [2.2]).

Die bestehenden Verwaltungsnutzungen sollen während der Sanierung nicht ausgelagert werden. Es sollen keine zusätzlichen Provisorien erstellt werden. Um dies zu gewährleisten, muss die Sanierung entsprechend etappiert werden.

7.3. Ziele des Sanierungsprojekts

Mit der Sanierung und dem Umbau vom Dorfschulhaus zur Gemeindeverwaltung sollen folgende Ziele erreicht werden:

	Oberziele		Zielkriterien	Stichworte
1.	Gute Bedingungen für den Betrieb	1.1	Verbesserung der räumlichen Situation	Neue Raumaufteilung für Umnutzung als Gemeindeverwaltung
		1.2	Verbesserung der Raumqualität (zeitgemässer Ausbau- und Einrichtungsstandard)	Verbesserung der Raumakustik und Raumluft
2.	Gute Bedingungen für die Eigentümerschaft	2.1	Sicherstellung Werterhalt der Liegenschaft (Vermeidung von Schäden am Gebäude)	Erneuerung / Instandhaltung der Bauteile
		2.2	Erfüllung gesetzlichen Auflagen bei Sanierung	Brandschutz, Behindertengerechtigkeit, Erdbbensicherheit, Wärmedämmung, Absturzsicherheit
3.	Kostenoptimierung	3.1	Aktuelle Baukosten nach Möglichkeit unterschreiten	Einsparmöglichkeiten
4.	Optimale Etap pierung	4.1	Keine zusätzlichen Provisorien	-

7.4. Bearbeitungsperimeter und Leistungsabgrenzung

Der Bauperimeter umfasst die Liegenschaft Langenthalstrasse 2 (Dorfschulhaus) mit einer Fläche von 454.58m² und die Liegenschaft Langenthalstrasse 4 (Anbau) mit einer Fläche von 152.05m².

Nicht Gegenstand der Aufgabe sind die proprietären Nutzungen wie die Neugestaltung des Dorfplatzes, der Einbezug von umliegenden Liegenschaften (erweiterter Perimeter) oder eine Koordination im Strassenraum aufgrund der verkehrssanierten Ortsdurchfahrt.

GIS-Orthofoto



Abb 4: Orthofoto GIS

7.5. Bauliche Rahmenbedingungen

<i>Baugrund</i>	Ein aktuelles geologisches Gutachten zum Baugrund liegt nicht vor.
<i>Bauinventar</i>	Das Gebäude Langenthalstrasse 2 (Dorfschulhaus) ist im Bauinventar als schützenswertes Objekt gelistet. Das Gebäude Langenthalstrasse 4 (Anbau) ist im Bauinventar als erhaltenswertes Objekt gelistet.
<i>Radon</i>	Für die Liegenschaft liegt die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des Radonreferenzwertes von 300 Bq/m ³ in Gebäuden bei 34% (mittel). Eine Radonmessung im Anbau ergab gemäss GIS einen Messwert im Wohnbereich von 232.84 Bq/m ³ .
<i>Altlasten</i>	Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.
<i>Gebäudeschadstoffe</i>	Ein aktueller Schadstoffbericht zur Bausubstanz liegt nicht vor.
<i>Statik</i>	Ein aktueller Bericht zur Überprüfung der Erdbebensicherheit liegt nicht vor.
<i>Brandschutz</i>	Bei grösseren baulichen Eingriffen oder Nutzungsänderungen muss das Gebäude jedoch den aktuellen brandschutztechnische Vorschriften angepasst werden.
<i>SIA 500</i>	Es sind die Vorgaben der SIA 500 sowie der Fachstelle Hindernisfreies Bauen im Rahmen des Bestandes zu ermöglichen.
<i>Lift</i>	Mit der Firma Lüthi wurde vorgängig abgeklärt, dass es möglich ist, im bestehenden Schacht einen behindertengerechten Lift zu installieren.
<i>Zustandsanalyse</i>	Es liegt eine Zustandsanalyse der Firma Helbling vor.

7.6. Massnahmen Sanierung

	Das dreigeschossige Dorfschulhaus in der Langenthalstr.2 von 1871 wurde 1932 umgebaut und mit dem zweigeschossigen Anbau erweitert. Die Gemeindeverwaltung Aarwangen ist somit in 50-jährigen Räumen in über 75-jährigen Mauern untergebracht. Viele Bauteile haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Insbesondere Bodenbeläge, Deckenbekleidungen, Liftanlage, Elektro- und teilweise auch Heizungs- und Sanitärinstallations sind in schlechtem Zustand. Zudem werden die heute geltenden Baustandards und behördlichen Anforderungen teilweise nicht mehr durchgängig erfüllt.
<i>Aufgabe</i>	Dorfschulhaus und Anbau sollen an die Anforderungen einer modernen Gemeindeverwaltung angepasst und saniert werden. Dabei sollen die denkmalpflegerischen Ansprüche berücksichtigt werden. Eine frühzeitige Einbindung der Denkmalpflege ist Voraussetzung. Der Massnahmenkatalog (Dokument [4.1]) stellt eine grobe Orientierungshilfe dar und ist nicht abschliessend. Die genauen Sanierungsmassnahmen werden während der Vor- und Bauphase präzisiert und in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft abschliessend festgelegt.
<i>Fassade und Dach</i>	Sowohl im Dorfschulhaus als auch Anbau wurden Holz-Metall-Fenster nachträglich eingebaut. Diese sind generell in gutem Zustand, jedoch

genügt Wärmedämmung und Schallschutz nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften.

Die Dachkonstruktion (Deckung, Dämmung, Abschlüsse, Abläufe, Blitzschutz) wurde bereits vorgängig beim Anbau im Jahr 2014, beim Dorfschulhaus im Jahr 2020 in Stand gestellt und ist somit nicht Bestandteil des Sanierungsprojekts.

Heizungsanlage Die Heizenergie wird durch den Gaskessel der Käserei sichergestellt und über eine Fernleitung mit Systemtrennung der Heizzentrale Schulhausdorf zugeführt.

Auf Basis der aktuellen Wärmeversorgung ist zu prüfen, ob die von der Käserei zur Verfügung gestellte Heizenergie via Gaskessel, den aktuellen Energiegesetzen im Bereich Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien im Zusammenhang im dem einzureichenden Baugesuch entspricht und dementsprechend bewilligungsfähig ist. Dies ist frühzeitig mit den lokalen Behörden zu klären.

Lüftung Die Räume werden heute über eine natürliche Fensterlüftung gelüftet. Es ist der Einbau einer mechanischen Lüftung gewünscht, was zu prüfen ist.

Kühlung Für Schwachstromräume und Serverräume ist eine Kälteerzeugung inkl. Verteilung und Übergabe einzuplanen. Optimalerweise erschliesst die Kälteerzeugung zusätzlich die zu planende mechanische Lüftungsanlage (z.B. via Luftkühler).

Aufzugsanlage Der bestehende Lift der Fa. Lüthi soll ersetzt oder gesamtsaniert werden, damit dieser den Anforderungen der SIA 500 entspricht. Alle Geschosse (bis auf das Dachgeschoss des Dorfschulhauses) müssen behindertengerecht erschlossen werden können. Es soll einen zusätzlichen Halt im UG Richtung Dorfschulhaus geben.

Mit der Firma Lüthi wurde vorgängig abgeklärt, dass es möglich ist, im bestehenden Schacht einen behindertengerechten Lift mit gegenüberliegenden Türen zu installieren.

Elektroanlage Blitzschutz, Erdungskonzept, Installationen von Schwachstromverteilung und Starkstromverteilung müssen auf die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Prinzipiell muss das Elektrokonzept den architektonischen Konzepten und Haustechnikkonzepten nachfolgen.

Zertifizierung Es werden keine Anforderungen der Bauherrschaft bezgl. Zertifizierung gestellt.

7.7. Massnahmen Umbau zur Gemeindeverwaltung

Seit dem Umzug der Dorfschule in den Neubau auf dem Campus Sonnhalde sind die Schulräume an der Langenthalstr. 2 frei und können nun von der Gemeindeverwaltung benutzt werden.

Im Anbau befindet sich derzeit die Gemeindeschreiberei, Finanz- und Bauverwaltung sowie im Dachgeschoss zwei Sitzungszimmer.

Flächen Bestand nach SIA 416:

Geschoss	GF
DG	447 m ²
2.OG	558 m ²
1.OG	596 m ²
EG	602 m ²
UG	451 m ²
Total	2654 m²

Raumprogramm Der detaillierte Raumbedarf ist in beiliegendem Raumprogramm definiert. Die darin definierten Raumgrössen sind als Richtgrössen zu verstehen.

Im EG sollen die Räumlichkeiten für die Abteilung Kulturgesellschaften, im 1.OG die Räumlichkeiten für die Abteilung Räumliche Entwicklung und im 2.OG die Räumlichkeiten für die Stabsstellen untergebracht werden. Die Wohnung im DG bleibt unverändert bestehen (nicht Teil des Sanierungsprojekts).

Im Raumprogramm sind die Räume jeweils bestimmten Geschossen zugeordnet, was den betrieblichen Abläufen und Vorgaben der Gemeindeverwaltung entspricht.

Erste Abklärungen ergaben, dass die geforderten Flächen im bestehenden Gebäude und auf den jeweils geforderten Geschossen Platz finden.

Die Räumlichkeiten im Anbau sollen weitestgehend bestehend und unverändert bleiben.

Nasszellen Die Gemeindeverwaltung möchte in Zukunft Unisex WC-Anlagen für ihre Mitarbeiter:innen. Im 1.OG soll dafür eine WC-Anlage erstellt werden.

Mit einer Mitarbeiteranzahl von 50 Personen ergibt sich folgender Bedarf:

	WC		WC hindernis- frei	Waschtisch		Urinal	Dusche	
								
Anzahl Personen								
Verwaltungsbau								
10	1-2	1-2	1	1-2	1-2	1-2		
20	2	2-3	1	2	2-3	2-3		
25	2-3	3-4	1	2-3	3-4	3	1	1
35	3	4	1	3	4	3	1	1
50	3-4	4-5	1	3-4	4-5	3-4	2	2
75	4	5-6	1	4	5-6	4-5	2	2
100	4-5	6	1	4-5	6	5-6	2	2
125	5	6-7	1	5	6-7	6-7	2	2
150	5-6	7-8	1	5-6	7-8	7-8	2	2
175	6-7	8	1	6-7	8-9	8-9	3	3
200	7-8	9	1	7-8	9-10	9	3	3
250	8	10	1	8-10	10-12	10	3	3

Auszug aus Planungsrichtlinie der Geberit AG

Im EG und 2.OG sollen neben dem Lift je ein behindertengerechtes WC erstellt werden

Im UG sollen Garderoben mit Duschen (2 für Männer, 2 für Frauen) sowie je ein WC erstellt werden.

Behindertengerechte Erschliessung

Die Gemeindeverwaltung muss behindertengerecht erschlossen werden. Der Anbau besitzt momentan einen behindertengerechten Zugang vom Dorfplatz her. Dieser soll bestehend bleiben.



Abb 3: Foto Eingang Anbau

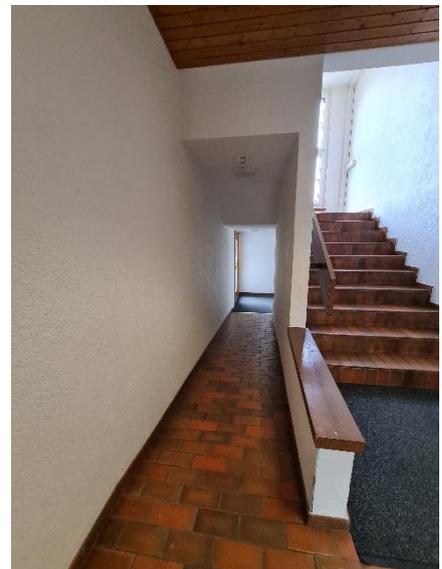


Abb 4: Foto behindertengerechte Rampe, EG Anbau

Für die innere Erschliessung der Räume gelten ebenfalls die Anforderungen der SIA 500.

Die behindertengerechte Erschliessung der Geschosse kann über den Lift erfolgen, der an die Anforderungen der SIA 500 angepasst werden oder ersetzt werden muss.

Im 1.OG haben Anbau und Dorfschulhaus unterschiedliche Niveaus (2 Stufen). Die Projektierung soll eine Aussage dazu machen, wie die Räumlichkeiten dennoch behindertengerecht erschlossen werden können.



Abb 5: Foto Niveauunterschied Anbau zu Dorfschulhaus

7.8. Kosten

Im Zuge der Kreditvorlage von 2018 wurden die Kosten bestimmt.

Die Aufstellung soll einen Richtwert und Kostenziel bilden. Ziel muss eine Kostenoptimierung bleiben.

Grobkostenschätzung in CHF BKP 1-9 inkl. MwSt.:

BKP	Bezeichnung	Total inkl. MwSt.
0	Grundstück	39'027.00
1	Vorbereitungsarbeiten	346'366.00
2	Gebäude	3'936'870.00
3	Betriebseinrichtungen	-
4	Umgebung	-
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	146'352.00
6	Reserve (5%)	243'920.00
9	Ausstattung	165'865.00
	Total inkl. MwSt.	4'878'400.00

8. Schlussbestimmungen

- Verpflichtung* Mit der Teilnahme an der Planerwahl verpflichten sich die Teilnehmenden, die geforderten Unterlagen einzureichen.
- Genehmigung* Die vorliegende Ausschreibung zum Planerwahlverfahren Umbau Gemeindeverwaltung wurde durch das Beurteilungsgremium am 23.03.2022 genehmigt.
- Rechtsmittelbelehrung* Gegen diese Ausschreibungsunterlagen kann innert 20 Tagen ab Erhalt beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- Die Auftraggeberin teilt den Zuschlagsentscheid mit einer Verfügung schriftlich mit. Gegen diese Verfügung kann innerhalb von 20 Tagen nach Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 56 IVöB).