

Projektwettbewerb für Planerteams – Gantrischweg / Alleegarten

Programm Präqualifikation
20.05.2022



Verfahrensbegleitung

Andreas Aeschbacher
Flavio Schneeberger
EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck: 19. Mai 2022
220520_Programm_Präqualifikation.docx
Projektnummer: 219216.10

Das Wichtigste in Kürze

Die Schlossgarten Riggisberg Genossenschaft begleitet erwachsene Menschen im erwerbsfähigen Alter mit einer psychischen und/oder geistigen Beeinträchtigung in ihrem Alltag und ermöglicht ihnen mit vielfältigen Angeboten eine selbstbestimmte und würdevolle Lebensgestaltung.

Organisation
Schlossgarten Riggisberg

Infolge sich abzeichnenden Unterhalts- und Instandsetzungsbedarfs an den Liegenschaften sowie dem Wunsch, die Wohn-, Betreuungs- und Pflegequalität weiter zu steigern, sollen die bestehenden Liegenschaften weiterentwickelt werden.

Immobilienentwicklung

Als erster Schritt dieser Immobilienentwicklung sollen die Liegenschaften am Gantrischweg 16-20 einem zeitgemässen Ersatzneubau weichen, der temporär Raum für Bewohnende des Schlossgartens bietet und langfristig für Mietwohnungen zur Verfügung stehen soll.

1. Schritt: Perimeter Gantrischweg

Als zweiter Entwicklungsschritt sollen die Potentiale im Wohngebäude Alleegarten aktiviert werden. Hierzu ist für den Alleegarten West und Verbindungsbau ein zeitgemässer Ersatzneubau zu planen. Gleichzeitig soll das bestehende Gebäude Alleegarten Ost auf die neuen Bedürfnisse adaptiert werden.

2. Schritt: Perimeter Alleegarten

Für beide Bauvorhaben sucht der Schlossgarten mittels eines Wettbewerbsverfahrens mit Präqualifikation ein geeignetes und erfahrenes Planerteam sowie den bestgeeigneten Lösungsansatz.

Ziele Wettbewerbsverfahren

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Ziel	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Ziel des Verfahrens	7
2.	Verfahren und allgemeine Bestimmungen	8
2.1	Veranstalterin / Auftraggeberin	8
2.2	Verfahrensbegleitung	8
2.3	Verfahrensart	8
2.4	Rechtsgrundlagen	8
2.5	Teilnahmebedingungen	9
2.6	Preisgericht	10
2.7	Entschädigungen, Preise und Ankäufe	11
2.8	Folgeauftrag und Weiterbearbeitung	11
2.9	Urheberrecht, Veröffentlichung	12
2.10	Vertraulichkeit	12
3.	Bestimmungen Präqualifikation	12
3.1	Termine	12
3.2	Bezug der Bewerbungsunterlagen	13
3.3	Zulassungs- und Eignungskriterien	13
3.4	Einzureichenden Unterlagen für die Präqualifikation	14
3.5	Vorprüfung und Auswahl Teams Projektwettbewerb	16
4.	Bestimmungen Projektwettbewerb	16
4.1	Teilnehmende Teams	16
4.2	Voraussichtliche Termine	16
4.3	Unterlagen Projektwettbewerb (<i>werden nach PQ abgegeben</i>)	16
4.4	Schlussabgabe	17
4.5	Zielsetzungen für das Projekt / Beurteilungskriterien	
	Projektwettbewerb	18
5.	Aufgabenstellung	19
6.	Generelle Rahmenbedingungen und Anforderungen	20
7.	Spezifische Rahmenbedingungen und Anforderungen Perimeter A «Gantrischweg»	20

8.	Spezifische Rahmenbedingungen und Anforderungen Perimeter B «Alleegarten»	22
9.	Genehmigung	24

1. Ausgangslage und Ziel

1.1 Ausgangslage

Die Schlossgarten Riggisberg Genossenschaft (nachfolgend «Schlossgarten») hat für ihr Immobilienportfolio in Zusammenarbeit mit EBP ein Entwicklungskonzept als strategische Planung festgelegt, welches ihr erlaubt, auf ein sich wandelndes Marktumfeld zu reagieren und die räumlichen Strukturen für ein zeitgemässes Betreuungsumfeld anzubieten.

Die Entwicklung der ersten beiden Etappen wurde in einer Machbarkeitsstudie vom 08. Februar 2021 durch Rykart Architekten erfolgreich bestätigt und die Anforderungen an die Einzelperimeter wurden vertieft.

1.2 Ziel des Verfahrens

Mittels eines Projektwettbewerbs mit Präqualifikation sollen ein hochwertiges Projekt sowie ein fähiges Planerteams zur Entwicklung der folgenden zwei Vorhaben evaluiert werden:

Perimeter A «Gantrischweg»: Ersatzneubau Wohnhäuser (temporär durch Wohngruppen genutzt, ab 2032 als Mietliegenschaften für Externe).

Perimeter B «Alleegarten»: Ersatzneubau Wohngruppengebäude «Alleegarten West und Zwischenbau» (Perimeter B.2), Optimierung und Sanierung Wohngruppengebäude «Alleegarten Ost» (Perimeter B.1).

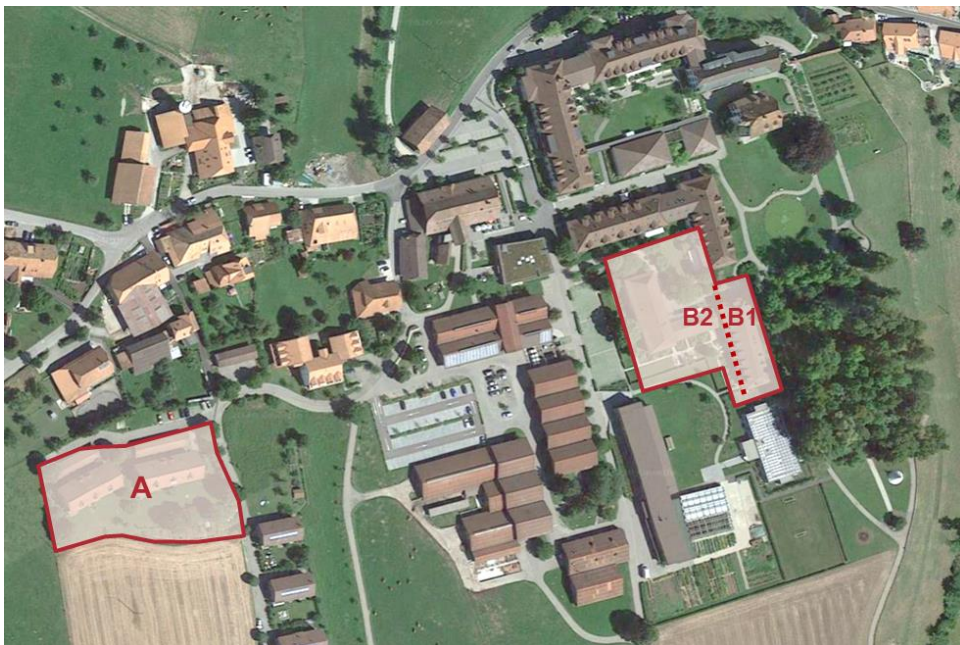


Abbildung 1:
Projektperimeter

Ein detaillierter Projektbeschreibung findet sich in den folgenden Kapiteln.

Das Verfahren wurde auf Basis folgender Anforderungen festgelegt:

- Planung und Realisierung durch ein fähiges und erfahrenes Planungsteam, mit entsprechenden Referenzen;

- Wenige Schnittstellen zwischen Bauherrschaft und Planungsteam (=Ein Ansprechpartner);
- Flexibilität im Entwicklungsprozess, um im fortlaufenden Abgleich von Nutzung und Baulichem die besten Lösungen zu finden;
- Konsistentes und praktikables Ergebnis;
- Hohe Nutzungs- und Praxistauglichkeit, Architekturqualität und Baumanagement

Die weiterführenden Zielsetzungen für das Projekt werden später im Dokument detailliert erläutert.

2. Verfahren und allgemeine Bestimmungen

2.1 Veranstalterin / Auftraggeberin

Schlossgarten Riggisberg Genossenschaft

Schlossweg 5
3132 Riggisberg

Verantwortliche Person seitens Auftraggeberin:

Roland Gasser, Gesamtprojektleiter / Departementsleiter Zentrale
Dienste, Mitglied der GL

2.2 Verfahrensbegleitung

EBP Schweiz AG

Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Verantwortlicher Personen Verfahrensbegleitung:

Andreas Aeschbacher
Flavio Schneeberger

wb_schlogari@ebp.ch

2.3 Verfahrensart

Die Veranstalterin führt einen einstufigen, anonymisierten Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durch. Es gilt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Projektwettbewerb
einstufig, selektiv

2.4 Rechtsgrundlagen

Die Bestimmungen des vorliegenden Programms und die Fragenbeantwortung im Rahmen des Verfahrens sind für die Auftraggeberin, das Preisgericht sowie für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer verbindlich. Mit der Abgabe eines Projektvorschlags anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens sowie den Entscheid des Preisgerichts auch in Ermessensfragen und bezüglich der Zulassung von Projekten zur Beurteilung.

Verbindlichkeit

Das gesamte Verfahren (Präqualifikation und Projektwettbewerb) wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden deshalb nur Unterlagen in deutscher Sprache zur Ausschreibung zugelassen.

Sprache des Verfahrens

Für das vorliegende Verfahren ist Schweizerisches Recht anwendbar. Als Gerichtsstand wird Bern bestimmt.

Gerichtsstand

2.5 Teilnahmebedingungen

2.5.1 Generelle Bedingungen

Teilnahmeberechtigt sind Planende mit Wohn- resp. Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Staat, der durch einen Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist.

Teilnahmeberechtigung

Alle beteiligten Firmen müssen die Bedingungen gemäss vorliegendem Dokument (respektive gemäss Art. 12 IVöB) erfüllen. Dies bedeutet insbesondere die Bezahlung von Steuern und Sozialabgaben, die Bestimmungen über die Gleichbehandlung von Mann und Frau sowie die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder bei deren Fehlen, das Gewähren von ortsüblichen Arbeitsbedingungen. Der entsprechende Nachweis (Selbstdeklaration) ist mit der Abgabe der Bewerbung für die Präqualifikation einzureichen.

Zulassungskriterien

Personen oder Unternehmen, die an der Vorbereitung der Unterlagen oder des Vergabeverfahrens derart mitgewirkt haben, dass sie die Vergabe zu ihren Gunsten beeinflussen können, dürfen sich am Verfahren nicht beteiligen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Verfasserinnen der Machbarkeitsstudie Büro Rykart Architekten AG aus Bern. Die Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie werden sämtlichen Teilnehmenden des Projektwettbewerbs zur Verfügung gestellt.

Vorbefassung / Befangenheit

Am Verfahren darf zudem nicht teilnehmen, wer bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Preisgerichts oder einer im Programm aufgeführten Expertin / einem Experten angestellt ist, wer mit einem Mitglied des Preisgerichts oder einer im Programm aufgeführten Expertin / einem Experten nahe verwandt ist oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis steht (vgl. Art. 12.2, SIA Ordnung 142 und Wegleitung 142i-202d Befangenheit und Ausstandsgründe).

2.5.2 Bedingungen Präqualifikation

Für die Bewerbung im Rahmen der Präqualifikation ist zwingend eine Teambildung aus den nachstehenden Kompetenzbereichen vorzunehmen:

Teambildung

- Architektur
- Landschaftsarchitektur
- Bau- und Projektmanagement (inkl. Baukostenplanung)
- Gesamtleitung
- Bauingenieurwesen
- Gebäudetechnik (HLKSE)

Die Gesamtleitung kann durch den Bereich Architektur oder das Bau- resp. Projektmanagement erfolgen und ist entsprechend zu bezeichnen. Federführend ist die Gesamtleitung. Die einzelnen Kompetenzbereiche können durch das gleiche Büro geleistet werden, insbesondere die Bereiche Gesamtleitung und Bau- resp. Projektmanagement können durch das Architekturbüro abgedeckt werden.

Gesamtleitung /
Federführung

Es ist möglich, Arbeitsgemeinschaften zu bilden. Allfällig beteiligte Partnerinnen und Partner sind mit der Bewerbung in der Präqualifikation namentlich zu nennen.

Arbeitsgemein-
schaften

Mehrfachbewerbungen für Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zugelassen.

Mehrfach-
bewerbung

2.6 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus folgenden Sach- und Fachpersonen zusammen:

Sachpreisrichter

Sachpreisrichter

- Luca Lo Faso, Direktor Schlossgarten Riggisberg (Vorsitz)
- Samuel Etter, Spezialist Heimbauten
- Bruno Jung, Spezialist Gesundheitsbauten
- *Ersatz: Stefan Gerber, Verwaltungsrat Schlossgarten Riggisberg*

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Fachpreisrichter

- Christine Odermatt, Architektin ETHZ SIA Reg. A FSAI
- Donat Senn, dipl. Architekt FH SIA Reg. A
- Kurt Wyss, dipl. Architekt FH SIA
- Tina Kneubühler, Landschaftsarchitektin FH BSLA
- *Ersatz: Andreas Aeschbacher, Architekt MSc ETH*

Expertinnen und Experten

Die Expertinnen und Experten führen die formelle und technische Vorprüfung durch und/oder beraten das Beurteilungsgremium in fachlicher und technischer Hinsicht. Sie besitzen kein Stimmrecht.

Begleitung durch
Experten

- | | |
|---------------------------|----------------------------------|
| — Matthias Trachsel | Kantonale Denkmalpflege |
| — Markus Däppen | Fachstelle hindernisfreies Bauen |
| — Walter Landtwing | Vertreter Bauamt Riggisberg |
| — Büro für Bauökonomie AG | Kostenplaner |
| — Olga Moatsou-Ess | Experte Nachhaltigkeit, EBP |
| — Mario Bucher | Experte Gebäudetechnik, EBP |
| — Daniel Rüegg | Experte Statik, EBP |
| — Denise Gfeller | Expertin Wohnen, Schlossgarten |
| — Corin Wüthrich | Expertin Wohnen, Schlossgarten |

Weitere Expertinnen und Experten können bei Bedarf beigezogen werden.

2.7 Entschädigungen, Preise und Ankäufe

Für die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren und das Einreichen der Bewerbungsunterlagen wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Die Gesamtpreisumme für Preise, Ankäufe sowie allfällige Entschädigungen wurde gemäss SIA-Vorgabe in Abhängigkeit von den geschätzten Gebäude- und Umgebungskosten ermittelt und beträgt CHF 195'000 (exkl. MWST). Die Gesamtpreisumme wird voll ausgerichtet, maximal 40 % davon für allfällige Ankäufe.

Ein Wettbewerbsbeitrag wird von der Preiserteilung ausgeschlossen, wenn von den Projektbestimmungen in wesentlichen Punkten abgewichen wird. Hervorragende Wettbewerbsbeiträge, die wegen wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen von der Preiserteilung ausgeschlossen werden, können angekauft werden. Unter der Voraussetzung eines Preisgerichtsentscheids mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der Stimmen und der Zustimmung aller Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter können angekaufte Wettbewerbsbeiträge durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden (vgl. SIA-Ordnung 142, Ausgabe 2009, Art. 22.3).

2.8 Folgeauftrag und Weiterbearbeitung

Falls es sich als notwendig erweist, kann das Beurteilungsgremium optional eine Überarbeitung (Bereinigungsstufe gemäss SIA 142, Art. 5.4) mit Projekten der engeren Wahl beantragen. Die Überarbeitung wird separat entschädigt.

Bereinigungsstufe

Die Generalversammlung des Schlossgartens Riggisberg stellt die notwendigen Kredite auf Antrag des Verwaltungsrates zur Verfügung. Die Beauftragung erfolgt durch die Geschäftsleitung des Schlossgartens Riggisberg. Diese beabsichtigt, die Verfassenden des vom Preisgericht empfohlenen Projektes mit der weiteren Bearbeitung der Bauaufgabe zu beauftragen. Entsprechend steht die Auftragserteilung unter dem Vorbehalt der finanzgebenden Organe.

Weiterbeauftragung

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Der Auftraggeber beabsichtigt, das Planerteam des von der Jury empfohlenen Projekts den vollen Umfang des Auftrags nach der SIA-Ordnung 102 (103, 105, 108) zu übertragen.

Weiterbearbeitung

Um die im Wettbewerbsprogramm festgelegten Ziele zu erreichen und insbesondere die Ausführungsqualität, Fristen und Kosten zu garantieren, behält sich der Auftraggeber in begründeten Fällen vor, von den Gewinnern eine Verstärkung des Teams durch erfahrene Partner zu verlangen.

Weitere beigezogene Fachspezialistinnen und Fachspezialisten können aus ihrer Beteiligung am Wettbewerb keinen Anspruch auf eine Beauftragung ableiten.

Es ist geplant die Projektierung der beiden Baufelder parallel durchzuführen, die Realisierung erfolgt voraussichtlich etappiert.

Das Ausführungsmodell ist noch nicht abschliessend festgelegt. Die Beauftragung des Planerteams kann als Einzelbeauftragung des Gesamtleiters/Architekten und der verschiedenen Fachplaner erfolgen oder durch die Gesamtbeauftragung des Architekten für sämtliche Planungsleistungen (Generalplanerfunktion nach SIA 102, Ausgabe 2020).

Ausführungsmodell

Die vertraglichen Konditionen der weiteren Beauftragung werden nach dem Wettbewerbsverfahren ausgehandelt. Es wird erwartet, dass sich Auftraggeber und Auftragnehmer an den branchenüblichen Konditionen und Ansätzen richten.

Vertragskonditionen

2.9 Urheberrecht, Veröffentlichung

Bei allen Wettbewerben verbleibt das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen bei den Teilnehmern. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum des Auftraggebers über.

Unterlagen Eigentum der Auftraggeberin

Die Auftraggeberin teilt nach Abschluss der Beurteilung den Teilnehmern den Entscheid des Preisgerichts schriftlich mit und sorgt für eine angemessene Veröffentlichung des Wettbewerbsergebnisses in der Presse. Er stellt die Beiträge mit der Veröffentlichung des Entscheids öffentlich aus. [Art. 25.1, SIA 142, 2009]

Veröffentlichung

2.10 Vertraulichkeit

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, Informationen und Daten, welche im Rahmen des Projektes Schlossgarten Riggisberg offenbart oder anderweitig wahrgenommen werden, vertraulich zu behandeln. Als vertrauliche Informationen gelten auch die Geschäftsgeheimnisse der Auftraggeberschaft.

Vertraulichkeit

Äusserungen gegenüber Medien oder anderen Stellen im Zusammenhang mit diesem Wettbewerbsverfahren erfolgen grundsätzlich über die Geschäftsleitung des Schlossgartens.

Medienkontakt

3. Bestimmungen Präqualifikation

3.1 Termine

Publikation SIMAP Präqualifikation	20. Mai 2022
Abgabe der Bewerbung (Eingang):	14. Juni 2022
Jurierung Präqualifikation:	04. Juli 2022
Bekanntgabe Ergebnisse PQ	15. Juli 2022

3.2 Bezug der Bewerbungsunterlagen

Die Unterlagen stehen ab Freitag, 20. Mai 2022 unter www.simap.ch zum Download bereit. Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen. Im Falle von Problemen beim Herunterladen oder Öffnen der Dateien wenden Sie sich bitte per Mail an die Verfahrensbegleitung (siehe 2.2)

- [A] Programm für die Präqualifikation (PDF-Datei)
 [B] Eingabeformulare für das Präqualifikationsverfahren
 (PDF / Excel-Datei):

Abgegebene
Unterlagen

[B.0] Antrag auf Teilnahme

[B.1] Firmenangaben, Selbstdeklaration, Referenzen → Architektur

[B.2] Firmenangaben, Selbstdeklaration, Referenzen → Landschaftsarchitektur

[B.3] Firmenangaben, Selbstdeklaration, Referenzen → Bau- und Projektmanagement (Baukostenplanung)

[B.4] Firmenangaben, Selbstdeklaration, Referenzen → Fachplanung

3.3 Zulassungs- und Eignungskriterien

3.3.1 Zulassungskriterien

Die Präqualifikation findet unter den teilnahmeberechtigten Teams statt, welche die Präqualifikationsunterlagen vollständig und termingerecht eingereicht haben und die Bedingungen gemäss Kapitel 3.3 erfüllen. Es ist vorgesehen 5 bis 8 Teams zur Teilnahme zuzulassen. Die Nichterfüllung der nachstehenden Zulassungskriterien führt zum Ausschluss von der Beurteilung:

Zulassungskriterien
• Termingerechte Abgabe der Unterlagen • Vollständigkeit der Unterlagen • Rechtsgültige Unterschriften • Selbstdeklaration (SD) ausgefüllt und unterzeichnet

Zulassungskriterien

3.3.2 Eignungskriterien

Das Preisgericht bewertet die Eignung der sich bewerbenden Teammitglieder nach den folgenden Kriterien. Die Reihenfolge der Unterkriterien enthält keine Gewichtung. Gewählt werden die für die Aufgabe am besten geeigneten Teams.

Eignungskriterien
Erfahrung (50%) <u>Kriterien Architektur</u> Vergleichbarkeit der Referenzen zur Aufgabenstellung hinsichtlich - Umfang & Komplexität (Bauen im Bestand, Bausumme, bearbeitete Phasen, Realisierungsmodell etc.) - Nutzung (z.B. Wohn- bzw. Pflegeheime, Psychiatriebauten, betreutes Wohnen) • Kompetenz und Potenzial für hohe architektonische und ortsbauliche Qualität • Innovationsqualität und Relevanz der Projekte für dieses Bauvorhaben

Eignungskriterien

Die Auftraggeberin behält sich vor, ein Nachwuchsbüro in der Fachdisziplin Architektur zuzulassen, wobei die geschäftsleitende(n) Person(en) nicht älter als 40 Jahre sein darf/dürfen. Die Qualifikation und Erfahrung für das Nachwuchsteam kann über relevante Wettbewerbsbeiträge belegt werden. Zudem muss sich das Nachwuchsteam mit einem erfahrenen Baumanagement Büro zusammenschliessen.

Kriterien Landschaftsarchitektur

Vergleichbarkeit der Referenzen zur Aufgabenstellung hinsichtlich

- Umfang & Komplexität (Bauen im Bestand, Bausumme, bearbeitete Phasen, Realisierungsmodell etc.)
- Nutzung (z.B. Wohn- bzw. Pflegeheime, Psychiatriebauten, betreutes Wohnen)
- Kompetenz und Potenzial für hohe architektonische und ortsbauliche Qualität
- Innovationsqualität und Relevanz der Projekte für dieses Bauvorhaben

Die Auftraggeberin behält sich vor, ein Nachwuchsbüro in der Fachdisziplin Landschaftsarchitektur zuzulassen, wobei die geschäftsleitende(n) Person(en) nicht älter als 40 Jahre sein darf/dürfen. Die Qualifikation und Erfahrung für das Nachwuchsteam kann über relevante Wettbewerbsbeiträge belegt werden. Zudem muss sich das Nachwuchsteam mit einem erfahrenen Baumanagement Büro zusammenschliessen.

Kriterien Bau- Projektmanagement (Baukostenplanung)

- Vergleichbarkeit der Referenzen zur Aufgabenstellung hinsichtlich
 - Umfang & Komplexität (Bauen im Bestand, Bausumme, bearbeitete Phasen etc.)
 - Nutzung (z.B. Wohn- bzw. Pflegeheime, Psychiatriebauten, betreutes Wohnen)

Grundlage für die Bewertung bilden die eingereichten Referenzprojekte.

Werden mehrere Bereiche durch das gleiche Büro geleistet, können die gleichen Referenzprojekte für mehrere Bereiche genutzt werden.

Leistungsfähigkeit / Qualifikation / organisatorische Eignung (30%)

- Ausreichend Ressourcen zur Erfüllung der Aufgabe (Personalbestand)
- Erfahrung / Gründungsjahr
- Qualifikation / Erfahrung der Schlüsselpersonen
- Erprobte Zusammenarbeit im Team

Grundlage für die Bewertung sind die Angaben zu den Firmen, den Schlüsselpersonen und die Selbsteinschätzung.

Interessensbekundung (20%)

- Erkennbarkeit der inneren Motivation und Identifikation mit dem Projekt (keine Lösungen, Skizzen o.ä.).
- Chancen und Herausforderungen
- Erfolgsfaktoren für die Zusammenarbeit (Organigramm)
- Plausibilität der Aussagen

Grundlage für die Bewertung bildet eine Präsentation auf A3 (Querformat, formfrei)

3.4 Einzureichenden Unterlagen für die Präqualifikation

Sämtliche Bewerbungsunterlagen sind in Papierform (1-fach) und in elektronischer Form (Datenträger mit Originaldateien in PDF und Excel) einzureichen. Bei Abweichungen gilt die Papierform.

Eine Bewerbung hat die nachstehenden Eingabeformulare zu enthalten:

Ausgefüllte Eingabeformulare (A4, gemäss Vorlage):

Eingabeformulare

[B.0] Antrag auf Teilnahme

[B.1] Firmenangaben, Selbstdeklaration, Schlüsselpersonen, Referenzen
→ Architektur

[B.2] Firmenangaben, Selbstdeklaration, Schlüsselpersonen, Referenzen
→ Landschaftsarchitektur

[B.3] Firmenangaben, Selbstdeklaration, Schlüsselpersonen, Referenzen
→ Bau-/ Projektmanagement (Baukostenplanung)

[B.4.X] Firmenangaben, Selbstdeklaration, Schlüsselpersonen, Referenzen
→ Fachplanung (HLKSE, Statik, bei Bedarf weitere)

Referenzdokumentation zu den Referenzprojekten

Referenz-
dokumentation

[zu B.1] **Architektur** → zwei A3 Blätter
zu den zwei Referenzprojekten gemäss Eingabeformular

[zu B.2] **Landschaftsarchitektur** → ein A3 Blatt
zu dem einen Referenzprojekt gemäss Eingabeformular

[zu B.3] **Bau-/ Projektmanagement (Baukostenplanung)** → zwei
A3 Blätter zu den zwei Referenzprojekten gemäss Eingabe-
formular

Die dokumentierten Referenzen haben die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

Referenzen

- Pro Referenz eine kurze Begründung zur Vergleichbarkeit des Referenzprojekts mit dieser Aufgabe (im Formular sowie auf A3-Blättern);
- Die Referenzen sind abgeschlossen → abgeschlossene Realisierung (Ausnahme Nachwuchsbüro: Die Referenz kann, muss aber nicht, ein Wettbewerbsbeitrag sein);
- Die Referenzen dürfen nicht älter als zehn Jahre sein

Pro verlangte Referenz ist ein A3-Blatt einzureichen, Querformat, ungefaltet, einseitig bedruckt, mit Plänen, Bildern, Beschrieb und Angaben zum Projekt.

Darstellung

Zugang zur Aufgabe / Motivation

Zugang zur Auf-
gabe / Motivation

- Weshalb sind wir der richtige Partner für dieses Bauvorhaben und die Bauherrschaft?
- Was interessiert uns an dieser Aufgabe besonders und wieso?
- Welche Chancen und Herausforderungen sehen Sie?
- Wie arbeiten wir zusammen und wie organisieren wir uns im Projekt (Organigramm)?

Die Darstellung erfolgt auf einem A3-Blatt, Querformat, ungefaltet, einseitig bedruckt, mit Text, Schemas und Grafiken gemäss oben genannten Fragestellungen.

Darstellung

Die verlangten Bewerbungsunterlagen müssen mit dem Vermerk «PQ Schlossgarten» bis zum Dienstag, 14. Juni 2022 um 18:00 Uhr bei

Eingabe der
Bewerbung

EBP Schweiz AG
«PQ Schlossgarten»
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

eingetroffen sein. Massgebend für die Wahrung der Frist ist gemäss SIA Wegleitung 142i-301d_Postversand der Poststempel. Dieser muss das Datum des Eingabetermins enthalten.

3.5 Vorprüfung und Auswahl Teams Projektwettbewerb

Die Vorprüfung erfolgt durch die Verfahrensbegleitung und in Abgleich mit den Fachexperten.

Die Auswahl der teilnehmenden Teams erfolgt durch das Preisgericht.

4. Bestimmungen Projektwettbewerb

4.1 Teilnehmende Teams

Folgt nach Entscheid PQ

4.2 Voraussichtliche Termine

Arealbegehung und Ausgabe der Unterlagen (Teilnahme obligatorisch)	Juli 2022 (KW28)
Eingabeschluss Fragen Teilnehmende	August 2022 (KW35)
Rückmeldung Bauherr Fragen Teilnehmende	September 2022 (KW38)
Abgabe Projektbeitrag	November 2022 (KW46)
Jurierung	Januar 2023
Information Siegerprojekt / Ausstellung	Februar 2023

4.3 Unterlagen Projektwettbewerb (*werden nach PQ abgegeben*)

- Immobilienstrategie (VR Schlossgarten, 2016)
- Fachbericht Wohnbedürfnisse HCCD (2019)
- Betriebskonzept (EBP, 2020)
- Machbarkeitsstudie inkl. Projektdefinition (Rykart Architekten, vom 08.-Februar 2021)
- Gebäudegrundrisse Bestand (UG, EG, 1.OG, DG)
- Situationsmodell mit Einsatz 1:500
- Bau- und Umbauvorhaben in Alters- und Pflegeheimen des Kantons Bern: Vorgaben und Empfehlungen für Planung und Ausführung / Richtraumprogramm, 10.06.2013
- Freiraumentwicklungskonzept (Bosshard, 2006)

- Ausführungspläne UG Alleegarten Ost und Verbindungsgebäude
- Situationsplan (UG, EG)
- Baugrunduntersuchung / Geologisches Gutachten
- Übersichtsbild und Inventarblätter

4.4 Schlussabgabe

4.4.1 Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe

- 5 Pläne à A0 hoch (physisch, gedruckt/geplottet)
- Situationsmodell inkl. Einsatz
- Ausgefüllte Projektauswertungen (physisch gedruckt)
- Digitale Dokumentation als PDF auf USB- Stick oder sonstiger digitaler Datenträger (Pläne, Projektauswertungen)
- Anschrift des einreichenden Planerteams in einem separaten, verschlossenen Kuvert beschriftet mit Kennwort

Die Präsentation der physischen Unterlagen erfolgt entlang folgendem Richtlayout:

A0	A0	A0	A0	A0
----	----	----	----	----

Alle Unterlagen sind aus Gründen der Anonymisierung nur und ausschliesslich mit dem Kennwort zu beschriften

4.4.2 Darstellung und Abgabeform

Allgemein

- Situationsplan

Perimeter A

- Projektbeschrieb relevanter Konzepte bei Bedarf mit Schemadarstellungen
 - Architektur
 - Statik (Tragwerk)
 - Gebäudetechnik (sommerlicher Wärmeschutz, Steigzonen, Zentralen, Erschliessung)
- Gebäude-Grundrisse, Ansichten und Schnitte 1:200
- Schemagrundrisse Wohngruppennutzung + Schemagrundrisse Wohnungen, 1:100, Fokus Möblierung (Detaillierung gemäss Massstab 1:200 ausreichend)
- Visualisierung (Aussen + Innen)
- Konstruktionsschnitt 1:50 mit Angabe relevanter Aufbauten

- Umnutzungskonzept (von Wohngruppennutzung zu Mietwohnungsnutzung)

Perimeter B

- Projektbeschreibung relevanter Konzepte bei Bedarf mit Schemadarstellungen
 - Architektur
 - Statik (Tragwerk)
 - Gebäudetechnik (sommerlicher Wärmeschutz, Steigzonen, Zentralen, Erschliessung)
- Gebäude-Grundrisse, Ansichten und Schnitte 1:200
- Schemagrundrisse Regelgeschoss Wohngruppe 1:100, Fokus Möblierung (Detaillierung gemäss Massstab 1:200 ausreichend)
- Visualisierung (Aussen + Innen)
- Konstruktionsschnitt 1:50 mit Angabe relevanter Aufbauten

4.5 Zielsetzungen für das Projekt / Beurteilungskriterien Projektwettbewerb

Die für den Projektwettbewerb definierten Zielsetzungen entsprechend den Beurteilungskriterien, nach welchen die Projekte durch das Beurteilungsgremium bewertet werden.

Bei der Entwicklung der Gebäude hat die Nutzung oberste Priorität und die entsprechend formulierten Anforderungen sind zwingend einzuhalten (siehe Kapitel 66, 7 und 8 sowie entsprechende Anhänge).

Nutzungsprimat

Darüber hinaus haben die Planung und Realisierung des Bauvorhabens unter den Prämissen einer nachhaltigen Entwicklung zu erfolgen. Dies ist als Gleichgewicht von ökologischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Kriterien zu verstehen. Entsprechend leiten sich die Beurteilungskriterien wie folgt ab:

Gesellschaft, Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur

- Städtebauliche Qualität, Gestaltung der Baukörper und Einordnung auf dem Areal
- Gestaltung der Freiräume, Adressbildung, Beziehung zwischen Innen- und Aussenräumen (Abstufung Öffentlichkeitsgrade)
- Architektonisches Gesamtkonzept, Identität und Ausdruck der Gebäude
- Qualität der inneren Organisation und Umsetzung des Raumprogramms (funktionale Anordnung, optimale betriebliche Abläufe)
- Interdisziplinäres Gesamtkonzept, synergetische Umsetzung der verschiedenen Fachdisziplinen Architektur, Statik und Gebäudetechnik/Umwelt

Wirtschaft / Nutzung

- Wirtschaftlichkeit in Erstellung, Betrieb und Unterhalt (Lebenszykluskosten)
- Einhalten des Kostenrahmens
- Nutzungsqualität und Flexibilität des Konzepts für spätere Anpassungen
- Transformationsfähigkeit der Grundrissdisposition im Perimeter A (einfache Umsetzbarkeit von Wohngruppennutzung zu Mietwohnungsnutzung)
- Wertbeständigkeit von Konstruktionen und Materialien
- Qualität der thermischen und akustischen Behaglichkeit in den Innenräumen

Umwelt / Nachhaltigkeit

- Lichtführung / Tageslichtnutzung
- Ressourceneffizienz in Erstellung und Betrieb
- Einfachheit und Trennbarkeit der Systeme

Das Beurteilungsgremium nimmt aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

5. Aufgabenstellung

Die Schlossgarten Riggisberg Genossenschaft (kurz: Schlossgarten) begleitet erwachsene Menschen mit einer psychischen und/oder geistigen Beeinträchtigung in ihrem Alltag und ermöglicht ihnen mit vielfältigen Angeboten eine selbstbestimmte und würdevolle Lebensgestaltung. Gesamthaft bestehen 273 Wohnplätze, welche in gleichem Umfang auch zukünftig angeboten werden.

Der Schlossgarten verfügt über ein beträchtliches Immobilienportfolio und möchte dieses zukunftsorientiert entwickeln. Dem Teilportfolio «betriebsnotwendige Liegenschaften» kommt besonderer Stellenwert zu, da diese der Kernaufgabe des Schlossgartens dienen, nämlich der Begleitung, Betreuung, Beschäftigung/Arbeit sowie Pflege von Menschen mit psychischen und/oder geistigen Beeinträchtigungen.

Der Schlossgarten steht vor einem umfassenden Erneuerungszyklus seiner Liegenschaften. Gleichzeitig sollen innerhalb dieser anstehenden Immobilienenerneuerungsschritte ein angepasstes Betreuungskonzept eingeführt und den Bewohnern ein wohnlicheres Ambiente geboten werden, was räumliche Anpassungen notwendig macht.

6. Generelle Rahmenbedingungen und Anforderungen

Die Bewohnenden des Schlossgartens sind überwiegend Menschen mit einer psychischen Beeinträchtigung. Mehr als die Hälfte weist dabei eine Beeinträchtigung aufgrund einer chronischen psychischen Erkrankung und/oder einer Substanzabhängigkeit auf. Mittels eines angepassten Betriebskonzeptes soll im Schlossgarten eine für die Bewohnenden optimierte Betreuung und Pflege zu Teil werden.

Bei der Ausgestaltung der Räume sind die individuellen Einschränkungen der Bewohnenden zu berücksichtigen. Eine wohnliche Atmosphäre wird angestrebt. Ebenso sind erhöhte Anforderungen an die Hindernisfreiheit zu beachten.

Es ist keine Nachhaltigkeits-Zertifizierung vorgesehen, jedoch sollen wenn möglich gegenüber den gesetzlichen Anforderungen erhöhte Ziele an Nachhaltigkeit erreicht werden.

Die Gebäude liegen in Nachbarschaft zu denkmalpflegerisch wertvollen Objekten, was bei der Ausgestaltung zu beachten ist.

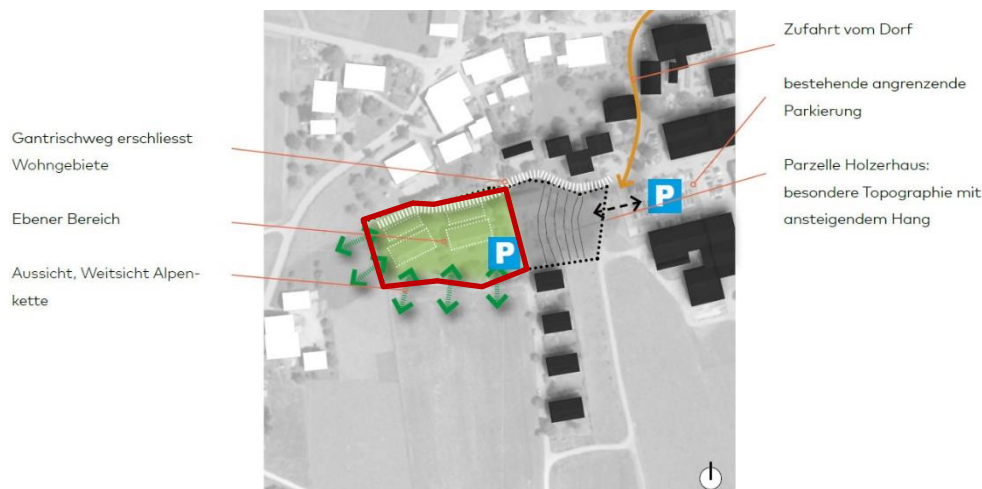
- 6.1 Betrieb (Auszug Betriebskonzept)
- 6.2 Planungs- und Baurecht
- 6.3 Hindernisfreiheit
- 6.4 Raumtypen und räumliche Anforderungen
- 6.5 Nachhaltigkeit
- 6.6 Gebäudetechnik
- 6.7 Denkmalpflege

7. Spezifische Rahmenbedingungen und Anforderungen Perimeter A «Gantrischweg»

Projektperimeter

Der Perimeter A „Gantrischweg“ umfasst eine etwas peripher gelegene Fläche am Rand des Areals des Schlossgarten Riggisberg. Dreiseitig grenzt das Areal an die Landwirtschaftszone an. Das Gelände bildet am westseitigen Rand eine Art erhöhtes Plateau.

Umliegend befinden sich zumeist Wohnbauten sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäudegruppen. Ausblick und Bezug zur landwirtschaftlich geprägten Umgebung sind prägend. Sie sind eine der grossen Qualitäten des Areals.



Nutzungskonzept

Die heute für Mietwohnungen genutzten Wohngebäude Gantrischweg 14-20 sollen Ersatzneubauten weichen.

Die künftigen Bauten sollen wieder als Wohngebäude genutzt werden, aber während der gesamten Entwicklungsphase als Rochadefläche dienen und temporär für ausgelagerte Wohngruppen zur Verfügung stehen. Entsprechend sind erhöhte Anforderungen an die Hindernisfreiheit und den Betrieb zu beachten.

Langfristig sollen die Gebäude im Perimeter A «Gantrischweg» als Mietwohnungen genutzt werden können. Entsprechend ist die Wohnnutzung bei der raumstrukturellen Entwicklung mitzudenken und die bauliche Anpassbarkeit auf Einzelwohnungen vorzusehen. Notwendige Nebennutzungen (Keller, Veloraum, Briefkastenanlage usw.) sind vorzusehen.

Raumprogramm

Nutzfläche: 1'850 – 2'180m²

Grobtermine Bauvorhaben

(Annahme: Realisierung mit Einzelleistungsträgern)

Projektierung März 2023 – April 2024

Ausschreibung Mai 2024 – Dezember 2024

Realisierung September 2024 – September 2026

- 7.1 Projektperimeter
- 7.2 Städtebau / Ortsbau
- 7.3 Freiraum
- 7.4 Erschliessung / Parkierung
- 7.5 Statik

- 7.6 Nutzungskonzept
- 7.7 Raumprogramm
- 7.8 Grundrissorganisation
- 7.9 Grobtermine Bauvorhaben
- 7.10 Wirtschaftlichkeit / Finanzieller Rahmen

8. Spezifische Rahmenbedingungen und Anforderungen Perimeter B «Alleegarten»

Projektperimeter

Der Perimeter B gliedert sich in die Teilbereiche B.1 «Alleegarten Ost» und B.2 «Alleegarten West».

Der Perimeter B „Alleegarten“ umfasst die Fläche ostseitig des Niesenwegs, gefasst von „Weiherhaus West“ und „Weiherhaus Ost“, nordseitig des Werkhauses gelegen. Der Standort befindet sich nahe des Empfangsgebäudes und des Brunnenzentrums mit dem Restaurant. In ebener Fortsetzung grenzt das Areal ostseitig an die weitläufige Gartenanlage des Schlosses Riggisberg. Westseitig befinden sich Maschinenhalle und das Werkhaus.



(—=Bearbeitungsperimeter)

Nutzungskonzept

Der Alleegarten wird heute und soll auch künftig durch Wohngruppen genutzt werden.

Gesamthaft soll die Kapazität auf dem Perimeter erhöht werden.

Die Liegenschaften auf A.1 «Alleegarten Ost» sollen räumlich umstrukturiert, optimiert und saniert werden.

Die Gebäude auf A.2 «Alleegarten West und Zwischenbau» sollen einem Ersatzneubau weichen. Zusätzlich ist eine disponible Fläche vorgesehen,

welche entweder als Kindertagesstätte (KITA) oder für Büroarbeitsplätze genutzt werden kann.

Raumprogramm

Das Richtraumprogramm des Kantons Bern ist zwingend einzuhalten.

Nutzfläche: 3'100-3'650m²

Aussennutzfläche: 220m²

Grobtermine Bauvorhaben

(Annahme: Realisierung mit Einzelleistungsträgern)

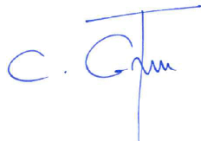
Projektierung März 2023 – April 2024

Ausschreibung Mai 2024 – Dezember 2024

Realisierung Oktober 2026 – Oktober 2028

- 8.1 Projektperimeter
- 8.2 Städtebau / Ortsbau
- 8.3 Freiraum
- 8.4 Erschliessung / Parkierung
- 8.5 Statik
- 8.6 Nutzungskonzept
- 8.7 Raumprogramm
- 8.8 Grundrissorganisation
- 8.9 Grobtermine Bauvorhaben
- 8.10 Wirtschaftlichkeit / Finanzieller Rahmen

9. Genehmigung



.....
Luca Lo Faso, Direktor Schlossgarten Riggisberg (Vorsitz)



.....
Samuel Etter, Spezialist Heimbauten



.....
Bruno Jung, Spezialist Gesundheitsbauten



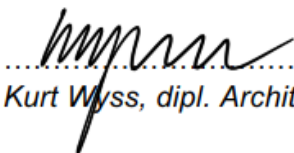
.....
Stefan Gerber, Verwaltungsrat Schlossgarten Riggisberg



.....
Christine Odermatt, Architektin ETHZ SIA Reg. A



.....
Donat Senn, dipl. Architekt FH SIA Reg. A



.....
Kurt Wyss, dipl. Architekt FH SIA



.....
Tina Kneubühler, Landschaftsarchitektin FH BSLA



.....
Andreas Aeschbacher, Architekt MSc ETH

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.