



## Aufstockung Ostflügel Alters- und Pflegeheim Weingarten in Olten

Bürgergemeinde der Stadt Olten

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

### **Programm Präqualifikation**

06. Februar 2023

## **Projektwettbewerb im selektiven Verfahren**

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Aufgabenstellung
- 1.1 Ausgangslage
- 1.2 Technischer Bericht
- 1.3 Zielsetzung
  
2. Organisatorische Grundlagen
  - 2.1 Ausschreibende Stelle
  - 2.2 Verfahrensbegleitung und Vorprüfung
  - 2.3 Verfahren
  - 2.4 Preise, Entschädigungen und Urheberrechte
  - 2.5 Teilnahmeberechtigung und Teambildung
  - 2.6 Weiterbearbeitung
  - 2.7 Verhandlungsbasis Honorierung
  - 2.8 Verbindlichkeit
  - 2.9 Bekanntmachung der Ergebnisse
  - 2.10 Rechtsmittel und Regelung des Verfahrens in Streitfällen
  - 2.11 Beurteilungsgremium
  
3. Präqualifikation
  - 3.1 Termine
  - 3.2 Teilnahmebedingungen
  - 3.3 Ausschluss
  - 3.4 Eignungskriterien
  - 3.5 Unterlagen Präqualifikation
  - 3.6 Eingabe der Bewerbungsunterlagen
  - 3.7 Einzureichende Unterlagen
  - 3.8 Formvorschriften
  - 3.9 Benachrichtigung
  
4. Projektwettbewerb (orientierend)
  - 4.1 Termine
  - 4.2 Unterlagen Projektwettbewerb
  - 4.3 Einzureichende Unterlagen
  - 4.4 Ausschlusskriterien
  - 4.5 Beurteilungskriterien
  - 4.6 Formvorschriften
  - 4.7 Eingabe der Unterlagen
  - 4.8 Rechtliche Randbedingungen
  
5. Raumprogramm und Rahmenbedingungen
  - 5.1 Planungsperimeter
  - 5.2 Raumprogramm
  - 5.3 Gebäudestatik
  - 5.4 Fassadensanierung
  - 5.5 Bauausführung
  
6. Genehmigung

## **1. Aufgabenstellung**

### **1.1 Ausgangslage**

Das Alters- und Pflegeheim Weingarten bietet betagten und pflegebedürftigen Menschen ein neues Zuhause an. Das öffentlich-rechtliche Alters- und Pflegeheim Weingarten gehört der Bürgergemeinde Olten. Der Weingarten steht nicht nur Oltner Bürger:innen, sondern auch allen anderen Personen innerhalb und ausserhalb des Kanton Solothurns zur Verfügung.

Operativ wird das Alters- und Pflegeheim Weingarten von der Heimleitung geleitet. Insgesamt beschäftigt der Betrieb über 80 Mitarbeiter:innen in Haupt- und Teilpensen. Die Heimleitung ist direkt der vom Bürgerrat gewählten Verwaltungskommission unterstellt.

Der Hauptbau des Weingartens wurde im Jahr 1928 eingeweiht; sein Erweiterungsbau (Ostflügel) geht auf das Jahr 1976 zurück. Die Infrastruktur des Anwesens wurde laufend unterhalten und modernisiert. Der Weingarten liegt an ruhiger Waldlage und bietet für 71 Bewohner:innen Platz.

Das Raumangebot genügt den zeitgemässen Ansprüchen und Vorschriften nicht mehr. Insbesondere die sanitären Einrichtungen bedürfen Anpassungen.

Der Waldabstand lässt keine Erweiterung des Perimeters auf der Parzelle zu. Die Aufstockung des Ostflügels ist hingegen möglich und Ziel des Verfahrens.

Für die Einhaltung und Weiterführung des Betriebes ist in der ersten Bauetappe eine Aufstockung mit energetischer Sanierung der Gebäudehülle des Ostflügels vorgesehen.

In der zweiten Etappe soll beim Altbau die Raumstruktur mit den Sanitärräumen angepasst werden.

Die Massnahmen der zweiten Etappe sind nicht Teil des Wettbewerbs.

### **1.2 Technischer Bericht**

Im Herbst 2022 haben Trachsel, Schibli, Walder + Partner AG (TSW + Partner AG) aus Olten einen Technischen Bericht zur Gebäudestatik des Anbaus erstellt. Der Bericht ist Teil der abgegebenen Unterlagen.

### **1.3 Zielsetzung**

Das Ziel des Verfahrens ist die Findung einer architektonisch, bautechnisch und funktionell überzeugenden Lösung für die Aufstockung des Ostflügels des Alters- und Pflegeheims, sowie der Evaluation eines geeigneten Planerteams (Architektur und Bauingenieurwesen) für die beabsichtigte Umsetzung.

## **2. Organisatorische Grundlagen**

### **2.1 Ausschreibende Stelle**

Bürgergemeinde Olten, Frohburgstrasse 5, 4600 Olten  
vertreten durch die Verwaltungskommission

### **2.2 Verfahrensbegleitung und Vorprüfung**

Fischer.Peterhans GmbH  
Architekten ETH SIA  
Golattenmattgasse 1A  
5000 Aarau  
062 822 84 84  
[mail@fischerpeterhans.ch](mailto:mail@fischerpeterhans.ch)  
Ansprechperson: Jari Michael Fischer

### **2.3 Verfahren**

Die Bürgergemeinde Olten schreibt den Projektwettbewerb im selektiven Verfahren gemäss Art. 19 IVöB durch. Er wird einstufig und anonym durchgeführt. Das Verfahren unterliegt den Bestimmungen der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, SAR 150.960). Für die Durchführung des Projektwettbewerbes gilt subsidiär die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Falls es sich als notwendig erweist, kann das Preisgericht den Wettbewerb mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern, um die in der engeren Wahl stehenden Projekte zu vertiefen und weiterzuentwickeln. Die Bereinigungsstufe wird separat entschädigt. Die Rangierung findet erst nach der optionalen Bereinigungsstufe statt.

Im öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikationsverfahren wählt das Preisgericht 4 – 6 Planerteams bestehend aus den Fachbereichen Architektur und Bauingenieurwesen, davon mindestens ein Team mit einem Nachwuchsarchitekturbüro, zur Teilnahme am Projektwettbewerb aus.

Die Publikation der öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation erfolgt auf simap.ch. Unterlagen, die für die Präqualifikation sowie den Projektwettbewerb eingereicht werden, müssen in deutscher Sprache abgefasst sein. Mündliche Auskünfte werden keine erteilt.

Das vorliegende Programm regelt die Phase «Präqualifikation» und ist für diese verbindlich.  
Informationen und Bestimmungen können für die Phase «Projektwettbewerb» noch präzisiert werden.

## **2.4 Preise, Entschädigungen und Urheberrechte**

Für die Einreichung der Bewerbungsunterlagen im Rahmen der Präqualifikation wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Für Preise und Ankäufe steht dem Preisgericht eine Gesamtsumme von CHF 100'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Jedes selektionierte Planungsteam erhält für eine vollständige und fristgerechte Abgabe eine Entschädigung von CHF 5'000.- (exkl. MwSt.). Der Restbetrag der Preissumme steht dem Preisgericht für Preise und Ankäufe zur Verfügung. Die Preissumme wird gesamthaft ausbezahlt, der Anteil von allfälligen Ankäufen beträgt maximal 40%. Kosten für Fachplaner:innen, Spezialist:innen, Modelle, Plankopien etc. werden nicht separat vergütet.

Das Urheberrecht an den Beiträgen des Projektwettbewerbs verbleibt bei den Projektverfassenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen (analog und digital) gehen ins Eigentum der Auftraggeberschaft über.

Auftraggeberschaft und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Beiträge unter Namensnennung der Auftraggeberschaft und der Projektverfassenden. Ausgenommen davon bleibt das Recht zur Erstveröffentlichung, welches bei der Auftraggeberschaft liegt.

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

Eine Weitergabe von Informationen, Daten, Unterlagen etc. an Dritte (z.B. Medien), welche den Teilnehmenden im Zusammenhang mit dem Projektwettbewerb abgegeben werden, ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Auftraggeberschaft nicht erlaubt.

## **2.5 Teilnahmeberechtigung und Teambildung**

Die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren steht allen Planerteams mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt, offen. Der Stichtag für den Nachweis des Wohn- und Geschäftssitzes ist der Publikationstermin.

Alle beteiligten Firmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen. Es gilt die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder bei deren Fehlen das Gewähren von ortsüblichen Arbeitsbedingungen.

Der Wettbewerb steht allen Architekt:innen offen, wenn sie eine der beiden folgenden Bedingungen erfüllen:

- Sie sind zum Zeitpunkt der Anmeldung für den vorliegenden Wettbewerb Inhaber eines Diploms der ETHZ, EPFL, HES-SO, BFH, ZHAW, FHNW, HSLU, der Architekturakademie von Mendrisio oder eines gleichwertigen ausländischen Diploms.
- Sie sind zum Zeitpunkt der Anmeldung für den vorliegenden Wettbewerb im Architekten- und Ingenieursregister REG A oder REG B der Stiftung der Schweizerischen Register der Fachleute in den Bereichen des Ingenieurwesens, der Architektur und der Umwelt oder einem gleichwertigen Berufsregister eingetragen.

Vom Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA-Ordnung 142, Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die bei der Auftraggeberchaft oder einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen. Die Prüfung der Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnisse liegt in der Verantwortung der Planungsteams.

Im Sinne der Nachwuchsförderung wird mindestens ein Planerteam mit einem jüngeren Architekturbüro (Nachwuchsbüro) für die Teilnahme am Projektwettbewerb selektiert, das über die nötige Fachkompetenz, aber nicht über den geforderten Leistungsnachweis verfügt. Die Bedingung der Nachwuchsförderung ist, dass sämtliche Büroinhaber:innen Jahrgang 1983 oder jünger haben (Stichtag ist die Publikationstermin).

Nachwuchsbüros müssen sich mit einer Firma aus dem Bereich Baumanagement verstärken, die die Rolle der Gesamtleiterin übernimmt. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass ihre internen Kapazitäten und ihre Erfahrungen im Projektmanagement die erfolgreiche Realisierung des Projekts ermöglichen.

Für die Bewerbung im Rahmen der Präqualifikation sowie für die Bearbeitung des Projektwettbewerbs wird eine Teilnahme mit Fachleuten aus den Bereichen Architektur und Bauingenieurwesen verlangt. Das Architekturbüro ist die federführende Vertreterin des Planerteams. Weitere Spezialist:innen aus anderen Fachbereichen können nach Bedarf beigezogen werden.

Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft aus mehreren Architekturbüros ist möglich. Das federführende Mitglied ist verbindlich anzugeben.

Jedes einzelne Teammitglied hat das Eingabeformular Präqualifikation (Kap. 3.7, Ziff. 1) vollständig auszufüllen und rechtsverbindlich zu unterzeichnen.

Mit Ausnahme der Teammitglieder aus den Fachbereichen Architektur und Bauingenieurwesen sind Mehrfachteilnahmen zulässig. Sofern sich aus der Präqualifikation Mehrfachteilnahmen am Projektwettbewerb ergeben, haben die Planerteams sicherzustellen, dass keine Knowhow-Übertragung stattfindet. Die Verantwortung für allfällige Konflikte und die Gewährleistung der Anonymität bei einer Mehrfachbeteiligung am Projektwettbewerb tragen die Teilnehmenden selbst.

Die Verfasser:innen des Technischen Berichts (TSW + Partner AG) sind teilnahmeberechtigt. Der Technische Bericht ist Teil der abgegebenen Unterlagen.

## 2.6 Weiterbearbeitung

Die Bürgergemeinde als Auftraggeberin beabsichtigt, entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts, das Planerteam (Architektur, Bauingenieurwesen) im Anschluss an das Verfahren mit den weiteren Planungsaufgaben von 100% Teilleistungen für die Projektierung und Realisierung der Aufstockung zu beauftragen. Sie behält sich jedoch vor, die Leistungen Ausschreibung und Bauleitung mit Kostenmanagement separat zu beauftragen, falls ein Planungsbüro nicht über die nötige Erfahrung im Baumanagement verfügt. Dem siegreichen Architekturbüro werden mindestens nachfolgende Leistungen gemäss SIA 102 / 2020 zugesichert:

Leistungen gemäss SIA 102 / 2020		Gewinner	Dritte
<b>3</b>	<b>Projektierung</b>		
31	Vorprojekt	X	
32	Bauprojekt	X	
33	Bewilligungsverfahren	X	
<b>4</b>	<b>Ausschreibung</b>		
41	Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabebeantrag	Ausschreibungspläne Ausschreibung und Vergabe	X X
<b>5</b>	<b>Realisierung</b>		
51	Ausführungsplanung	Ausführungspläne Werkverträge	X X
52	Ausführung	Gestalterische Leistung Bauleitung und Kostenkontrolle	X X
53	Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebnahme Dokumentation über das Bauwerk Leitung der Garantiearbeiten Schlussabrechnung	X X X

Der Auftrag für die Weiterbearbeitung erfolgt in Form von Einzelplanerverträgen.

Stellt das Preisgericht einen Beitrag von herausragender Qualität eines/einer freiwillig beigezogenen Fachplaners/Fachplanerin fest, würdigt es dies im Bericht entsprechend. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fachplaner:innen des entsprechenden Teams auch bei freiwilliger Teambildung direkt beauftragt werden können. Vorausgesetzt, sie erfüllen die Anforderungen an das öffentliche Beschaffungswesen, insbesondere die Teilnahmebedingungen gemäss Kap. 2.5.

Angekaufte Beiträge können durch das Preisgericht rangiert werden und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Dafür sind 100% der Sachpreisrichter- und die Mehrheit der Fachpreisrichterstimmen nötig.

Die Leistungen werden phasenweise und in schriftlicher Form ausgelöst. Vorbehalten bleiben die Baubewilligung sowie die Kreditgenehmigung der zuständigen Instanzen und die Entscheide der Auftraggeberschaft.

## **2.7 Verhandlungsbasis Honorierung**

Die Entschädigung der dem Projektwettbewerb nachfolgenden Planerarbeiten stützt sich auf die SIA Honorarordnungen für Architekten SIA 102 / 2020 und Bauingenieure SIA 103 / 2020.

Es gelten:

- Honorarberechnung nach mittlerem Std.-Ansatz: CHF 135.00 / h (exkl. MwSt.)
- Phase 3\_Projektierung: nach Offerte der einzelnen Teammitglieder
- Phase 4\_Ausschreibung und Phase 5\_Ausführung: nach Offerte der einzelnen Teammitglieder

Die definitive Honorierung erfolgt gemäss Kostenvoranschlag 32\_Bauprojekt mit den angebotenen Honorarfaktoren für alle Phasen (auch rückwirkend für die Phasen 31 und 32). Die Phasen 31\_Vorprojekt und 32\_Bauprojekt werden vorerst auf Basis der Grobkostenschätzung gemäss Offerte vergütet.

## **2.8 Verbindlichkeit**

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberschaft, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Mit der Teilnahme am Präqualifikationsverfahren anerkennen die Teilnehmenden die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe, und Verfahren sowie den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

## **2.9 Bekanntmachung der Ergebnisse**

Die Ergebnisse des Verfahrens werden durch das Preisgericht in einem schriftlichen Bericht dokumentiert und allen Teilnehmenden des Projektwettbewerbs zugestellt.

## **2.10 Rechtsmittel und Regelung des Verfahrens in Streitfällen**

Gegen diese Ausschreibung und die spätere Vergabe kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 10 Tagen seit Eröffnung beim Verwaltungsgericht Kanton Solothurn, Amthaus 1, Bielstrasse 1, 4502 Solothurn, Beschwerde geführt werden. Diese muss einen Antrag und eine Begründung enthalten und die Beweismittel sind anzugeben. Fehlen diese, wird auf die Beschwerde nicht eingetreten.

Sowohl auf dieses Verfahren als auch auf den abzuschliessenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Im Streitfall wird vor Anrufung eines Gerichts eine Mediation durchgeführt. Die Mediatorin / der Mediator wird bei Bedarf bestimmt. Als Gerichtsstand wird Solothurn bestimmt.

## **2.11 Beurteilungsgremium**

Die Auftraggeberschaft setzt folgendes Beurteilungsgremium ein:

Heinz Eng (Präsident, Vorsitz)	Sachpreisrichter
Kurt Schneider (Leiter Direktion Bau)	Sachpreisrichter
Nadine Vögeli (sbst. Ber. Gesundheitswesen)	Sachpreisrichterin
<i>Ersatz Sachpreisrichter:in</i>	Vorbehalt Beizug nach Bedarf
Peter Moor (Dipl. Architekt ETH SIA)	Fachpreisrichter
Erich Niklaus (Dip. Architekt ETH SIA)	Fachpreisrichter
Daniela Minikus (Dipl. Architektin FH SIA)	Fachpreisrichterin
Hans Wahlen (Dipl. Bauingenieur ETH SIA)	Fachpreisrichter
George Pfiffner (Dipl. Architekt ETH SIA)	Fachpreisrichter (Ersatz)
Fachexpert:innen (nicht stimmberechtigt)	Beizug nach Bedarf

### **3. Präqualifikation**

Für die erfolgreiche Umsetzung des geplanten Bauvorhabens setzt die Auftraggeberchaft Erfahrung und Fachkompetenz sowie personelle Kapazitäten der teilnehmenden Teammitglieder voraus.

Im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens wählt das Preisgericht 4 - 6 Planerteams zur Teilnahme am Projektwettbewerb aus, welche sich aufgrund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises für die Lösung und Umsetzung der gestellten Aufgabe am besten eignen. Im Sinne der Nachwuchsförderung wird mindestens ein Team mit einem Nachwuchsarchitekturbüro berücksichtigt.

#### **3.1 Termine**

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - Publikation und Bezug der Unterlagen Präqualifikation (simap.ch) | 10. Februar 2023  |
| - Einreichung der Bewerbungsunterlagen                             | 10. März 2023     |
| - Beurteilung und Entscheid Präqualifikation                       | März / April 2023 |
| - Bekanntgabe der Ergebnisse Präqualifikation                      | 14. April 2023    |

#### **3.2 Teilnahmebedingungen**

Es gelten die folgenden Teilnahmebedingungen, mit unterschriftlicher Bestätigung gemäss Bewerbungsformular Präqualifikation:

- Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen, der Arbeitsbedingungen, der Lohngleichheit und des Umweltrechts (Art. 12 IVöB)
- Bezahlung von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen sowie Verzicht auf unzulässige Wettbewerbsabreden (Art. 26 Abs. 1-3 IVöB)
- Kein hängiges Pfändungs- oder Konkursverfahren (Art. 44 Abs. 1 lit. d IVöB)

Die Teilnahmebedingungen müssen zwingend erfüllt werden (Stichtag ist der Publikationstermin). Die Nicht-Erfüllung von einer oder mehreren Bedingungen hat den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

#### **3.3 Ausschluss**

In Anwendung von Art. 44 IVöB werden Bewerbungen bei Nichterfüllung folgender Kriterien vom Verfahren ausgeschlossen:

- Teilnahmeberechtigung und Teambildung (gemäss Kap. 2.5)
- Fristgerechte Einreichung der Unterlagen (gemäss Kap. 3.1)
- Einhaltung der Teilnahmebedingungen (gemäss Kap. 3.2)
- Vollständigkeit und formal korrekt eingereichte Unterlagen (gemäss Kap. 3.7)

### **3.4 Eignungskriterien**

Das Preisgericht bewertet die Eignung der Bewerbenden zur Teilnahme am Projektwettbewerb nach der fachlichen Erfahrung und Kompetenz, der Leistungsfähigkeit der Teammitglieder (Architektur, Bauingenieurwesen) sowie der Qualität der eingereichten Referenzprojekte des Architektur- und Bauingenieurbüros.

Die Referenzprojekte sollen innerhalb der letzten zehn Jahre ausgeführt worden sein oder sich zumindest in Ausführung befinden.

Nachwuchs-Architekt:innen (Bedingung für Nachwuchsförderung: sämtliche Büroinhaber:innen mit Jahrgang 1983 oder jünger) werden nach einer separaten Bewertung qualifiziert. Sie dürfen in der Projektdokumentation auch Wettbewerbs- oder Studienauftragsbeiträge darstellen, wenn sie noch keine realisierten Referenzprojekte vorweisen können.

Bei Bietergemeinschaften muss die ARGE die Eignungskriterien bezüglich Referenzprojekte insgesamt erfüllen, d.h. nicht jedes Mitglied der ARGE muss zwei, den Eignungskriterien entsprechende Referenzprojekte vorweisen.

Die Bewertung der Eingaben erfolgt nach folgenden Kriterien:

**Architektur: Bewertung der eingegebenen Referenzobjekte** **50%**

- Qualität der dokumentierten Referenzprojekte (architektonische Qualität, sinnfälliger Einsatz der Tragstruktur und Materialisierung, Qualität der Ausführung)

**Leistungsfähigkeit, Erfahrung und fachliche Qualifikation des Architekturbüros** **15%**

- Erfahrung in der Planung und Realisierung vergleichbarer Bauaufgaben
- Angemessene Bürogrösse mit den notwendigen Fachpersonen
- Qualifikation Schlüsselpersonen

**Bauingenieurwesen: Bewertung der eingegebenen Referenzobjekte** **25%**

- Sinnfälliger Einsatz der Tragstruktur und Materialisierung
- Bauen unter Vollbelegung oder unter Teilbelegung in Etappen mit entsprechender Logistikanpassung in der Bauphase

**Leistungsfähigkeit, Erfahrung und fachliche Qualifikation des Bauingenieurbüros** **10%**

- Erfahrung in der Planung und Realisierung vergleichbarer Bauaufgaben
- Angemessene Bürogrösse mit den notwendigen Fachpersonen
- Qualifikation Schlüsselpersonen

Die Kriterien sind auf die Aufgabe ausgerichtet. Eine Verfeinerung der Beurteilung mittels Subkriterien bleibt vorbehalten.

### **3.5 Unterlagen Präqualifikation**

Im Rahmen der Präqualifikation werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- [A] Programm Präqualifikation vom 06.02.2023 (PDF)
- [B] Eingabeformular Präqualifikation (Teilnahmeantrag mit Firmenangaben, Referenzprojekten und Bestätigung der Einhaltung der Teilnahmebedingungen) (XLSX, PDF)

Die Unterlagen werden elektronisch zur Verfügung gestellt und können ab dem 10. Februar 2023 unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) heruntergeladen werden. Es erfolgt kein Versand der Unterlagen.

### **3.6 Eingabe der Bewerbungsunterlagen**

Die unter Kap. 3.7 aufgeführten Unterlagen sind mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Aufstockung Ostflügel APH Weingarten» versehen bis am 10. März 2023 wie folgt einzureichen:

Per Post:  
Bürgergemeinde Olten  
Frohburgstrasse 5  
4600 Olten

Abgabe vor Ort:	Bürgergemeinde Olten	Öffnungszeiten:
	Frohburgstrasse 5	Mo, Di, Do 08:00 – 11:30 / 13:30 – 16:30
	4600 Olten	Mi 08:00 – 11:30 / geschlossen
		Fr geschlossen

Der Zeitpunkt des Eintreffens bei der Auftraggeberchaft ist entscheidend. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Anbietenden. Verspätete Eingaben werden ungeöffnet retourniert.

### **3.7 Einzureichende Unterlagen**

Eine Bewerbung hat die folgenden, vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Eingabeformulare inkl. Beilagen zu enthalten:

1. Eingabeformular Präqualifikation, bestehend aus:

[B1] Deckblatt / Teilnahmeantrag

Firmenangaben, Referenzen, Bestätigung Teilnahmebedingungen der Teammitglieder:

[B2] Architektur

[B3] Bauingenieurwesen

[B4] weitere Teammitglieder (fakultativ)

[B5] weitere Teammitglieder (fakultativ)

[B6] weitere Teammitglieder (fakultativ)

Die abgegebenen Formulare sind zu verwenden, die Angaben aller Teammitglieder sind zwingend in einer einzigen Excel-Datei einzureichen (Originaldatei).

Die Formulare sind durch jedes einzelne Teammitglied vollständig auszufüllen, rechtsverbindlich zu unterzeichnen und gesamthaft in Papierform und digital als PDF und XLSX einzureichen.

2. Dokumentation von 2 Referenzprojekten des Architekturbüros

(analog der Referenzprojekte 1 bis 2 der Firma Formular [B2])

A3 Querformat, in Papierform und digital als PDF

Die gewählten Referenzprojekte sollen möglichst den Themenfeldern der gestellten Aufgabe entsprechen (Aufstockung, Fassadensanierung, Bauen unter Teilbetrieb/Vollbetrieb)

3. Dokumentation von 1 Referenzprojekt des Bauingenieurbüros

(analog des Referenzprojekts 1 der Firma Formular [B3])

A3 Querformat, in Papierform und digital als PDF

Das gewählte Referenzprojekt soll möglichst den Themenfeldern der gestellten Aufgabe entsprechen (Aufstockung, Erdbebenertüchtigung, Bauen unter Teilbetrieb/Vollbetrieb)

Die Verfasser:innen der Referenzobjekte müssen persönlich identisch sein mit den unterzeichnenden Schlüsselpersonen. Bei Verstößen gegen diese Auflage werden die Bewerber:innen vom Verfahren ausgeschlossen.

Die weiteren Teammitglieder benennen ihre Referenzen im Eingabeformular. Eine Dokumentation ihrer Referenzprojekte ist jedoch nicht erforderlich.

Nicht verlangte Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen.

### **3.8 Formvorschriften**

Die geforderten Präqualifikationsunterlagen gemäss Kap. 3.7 sind wie folgt abzugeben:

- Sämtliche Unterlagen 2-fach auf Papier, A4 bzw. A3, einzeln, nicht gebunden oder geheftet, einseitig bedruckt
- Sämtliche Unterlagen in elektronischer Form auf einem USB-Stick als PDF und das Eingabeformular [B] auch als XLSX

### **3.9 Benachrichtigung**

Den Bewerbenden wird nach der Präqualifikation eine Verfügung mit Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

#### **4. Projektwettbewerb (orientierend)**

Gegenstand des Wettbewerbes ist ein Projekt für die Aufstockung des Ostflügels um 2 Geschosse (+20 Zimmer), inkl. neue Vertikalschliessung (Treppe, Aufzug) sowie die energietechnische Fassadensanierung EG bis 2.OG.

Eine Eingliederung von möglichen 1,5-Zimmer-Alterswohnungen ist in den Grundrisse der Aufstockung schematisch aufzuzeigen.

##### **4.1 Termine**

- Bezug der Unterlagen, inkl. Modell	April 2023
- Vor-Ort-Begehung	Anfang Mai 2023
- Eingabe Fragen	Mitte Mai 2023
- Fragenbeantwortung	Ende Mai 2023
- Einreichung Wettbewerbsbeiträge	Ende August 2023
- Vorprüfung	September 2023
- Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge durch die Jury	November 2023
- Ausstellung der Arbeiten	Dezember 2023

##### **4.2 Unterlagen Projektwettbewerb**

Den teilnehmenden Planungsteams werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- [A] Programm Projektwettbewerb (PDF)
- [B] Anforderungen und Raumprogramm (PDF)
- [C] Katasterplan Mst. 1:500 (PDF, DXF)
- [D] Bestandespläne - Grundrisse Mst. 1:100 / 1:50 (PDF, DXF)
- [E] Bestandespläne - Ansichten Mst. 1:100 / 1:50 (PDF, DXF)
- [F] Bestandespläne – Schnitte Mst. 1:50 (PDF, DXF)
- [G] Bestandespläne Bauingenieur (PDF, JPG)
- [H] Technischer Bericht TSW + Partner AG (PDF)
  
- [I] Planungs- und Baugesetz Kanton Solothurn vom 03.12.1978 (Stand 01.03.2013) (PDF)
- [J] Kantonale Bauverordnung Solothurn vom 03.07.1978 (Stand 01.03.2013) (PDF)
- [K] Baureglement der Einwohnergemeinde der Stadt Olten vom 09.09.1999 (PDF)
  
- [L] Formular Raumprogramm Flächen und Volumen (PDF, XLSX)
- [M] Formular Verfassernachweis (PDF, XLSX)
- [N] Gipsmodell Mst. 1: 500 (nur an Teilnehmer Projektwettbewerb)

Die Liste ist nicht abschliessend und kann im Rahmen der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms ergänzt werden.

#### 4.3 Einzureichende Unterlagen

Eine vollständige Abgabe umfasst folgende Bestandteile:

- **Situationsplan im Massstab 1:500**

Darstellung des Projektvorschlags als Dachaufsicht und Angaben zur Erschliessung.

- **Grundrisse im Massstab 1:100**

Darstellung sämtlicher Grundrisse mit Angabe der Höhenkoten sowie der näheren Umgebungsgestaltung im Erdgeschoss. Darstellung der Trag- und Trennstruktur, beschriftet und kommentiert. Schematische Möblierung je eines Bewohnerzimmers.

Schematische Darstellung von möglichen 1,5-Zimmer-Alterswohnungen in den Grundrissen der Aufstockung.

- **Schnitte und Ansichten im Massstab 1:100**

Darstellung der zur Beurteilung des Projekts notwendigen Schnitte und Fassaden mit anschliessender Umgebungsgestaltung und bestehenden Terrains. Die Lage der Schnitte ist in den Grundrissen einzutragen. Darstellung der Trag- und Trennstruktur in den Schnitten, beschriftet und kommentiert.

- **Fassadenschnitt / Konstruktionsschnitt (Schnitt und Ansicht) im Massstab 1:50**

Darstellung der Hauptfassade mit Angaben zum angestrebten Schichtaufbau, zur Materialisierung, und Dimensionierung sowie Aussagen zur Zusammenwirkung von Konstruktion, Gebäudestruktur, Materialisierung und Gebäudetechnik.

- **Erläuterungsbericht** auf den Plänen, insbesondere zu den Themen architektonisches und konstruktives Konzept, Bauablauf unter Betrieb, Wirtschaftlichkeit. Sämtliche auf den Plänen enthaltenen Texte sind zudem digital als Word-Datei (anonym) abzugeben. Ein zusätzlich abgegebener Erläuterungsbericht wird nicht in die Beurteilung einbezogen.

- **Verkleinerungen**

Sämtliche Pläne als massstäbliche Verkleinerung auf Papier (A3) und als PDF.

- **Nachweis Raumprogramm mit Flächen und Volumen (nach SIA 416)**

Ausgefülltes Excel-Formular in Papierform und digital als PDF und XLSX mit nachvollziehbaren Schemata der deklarierten Flächen.

- **USB-Stick**

- Sämtliche Pläne (Originalgrösse und Verkleinerungen) (PDF)

- Nachweis Raumprogramm mit Flächen und Volumen (PDF, XLSX)

- Erläuterungen auf den Plänen als Word-Datei

- **Verfassernachweis**

Verschlossenes, mit Kennwort versehenes Kuvert mit vollständig ausgefüllten und unterschriebenem Formular Verfassernachweis (PDF, XLSX)

- **Gipsmodell im Massstab 1:500**

Kubische Darstellung des Projektvorschlags auf der abgegebenen Modellgrundlage in weiss, ohne transparente Teile. Die Aufstockung muss demontierbar sein.

#### **4.4 Ausschlusskriterien**

Die eingereichten Projektwettbewerbsbeiträge werden im Rahmen der formellen Vorprüfung unter Berücksichtigung folgender Kriterien kontrolliert:

- Fristgerechte Abgabe der verlangten Unterlagen
- Vollständigkeit und Beurteilbarkeit der eingereichten Unterlagen
- Wahrung der Anonymität

Verstösst ein Wettbewerbsbeitrag gegen die oben genannten Kriterien, wird dieser von der Beurteilung ausgeschlossen.

#### **4.5 Beurteilungskriterien**

Die Beiträge werden durch das Preisgericht anhand der nachfolgenden Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Gremium wird aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtbewertung vornehmen. Die Beurteilung wird in einem Bericht festgehalten.

##### **Architektur**

- Entwurfsidee, identitätsstiftende Wirkung, Ausstrahlung
- Bezug zum Altbau
- Architektonische und gestalterische Qualität

##### **Energie / Nachhaltigkeit**

- Erfüllung Energieeffizienz, Vorbildfunktion

##### **Funktionalität / Nutzungsanforderungen**

- Innenräumliche Qualitäten, Anpassungs- und Aneignungsfähigkeit
- Umsetzung Raumprogramm
- Innere Organisation
- Variabilität in der Möblierung der Bewohnerzimmer
- Beziehung zum Außenraum

##### **Statische Idee**

- Konzept für Tragstruktur, Wirtschaftlichkeit
- Konzept für Tragstruktur, Bauweise
- Angemessenheit der Eingriffe in den Bestand

##### **Installationen**

- Systemtrennung
- Zugänglichkeit
- Aufwand für Verknüpfung mit Bestand

### Bauvorgang

- Einfachheit und Nachvollziehbarkeit der Bauweise
- Schonende Bauweise für den Betrieb
- Etappierung
- Wirtschaftlichkeit des Bauvorgangs

Eine Verfeinerung der Beurteilung mittels Subkriterien bleibt vorbehalten.

### 4.6 Formvorschriften

Die Wettbewerbsteilnehmenden versehen alle geforderten Unterlagen (inkl. Formulare und Modell) mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Aufstockung Ostflügel APH Weingarten». Es sind keine Unterlagen vorgängig abzugeben. Die Präsentationsmittel und die verwendeten Darstellungsarten sind frei. Die Unterlagen sind einheitlich zu kennzeichnen. Sämtliche Pläne und Unterlagen sind sowohl schriftlich als auch in digitaler Form (PDF) auf einem Stick abzugeben. Pro Teilnehmende ist nur eine Lösung einzureichen, Varianten sind nicht zulässig.

Anforderung an die Pläne: Format A0 (Querformat, Norden oben), ungefaltet, nicht auf feste Materialien aufgezogen. Die Pläne sind im Doppel einzureichen. Zusätzlich ist von allen Plänen ein verkleinerter Ausdruck im Format A3 beizulegen. Die Grundrisse sind analog der Situation zu orientieren.

### 4.7 Eingabe der Unterlagen

Die unter Kap. 4.3 aufgeführten Unterlagen sind mit dem Vermerk «Projektwettbewerb Aufstockung Ostflügel APH Weingarten» versehen bis am ... wie folgt einzureichen:

Per Post:  
Bürgergemeinde Olten  
Frohburgstrasse 5  
4600 Olten

Abgabe vor Ort:	Bürgergemeinde Olten Frohburgstrasse 5 4600 Olten	Öffnungszeiten:
		Mo, Di, Do      08:00 – 11:30 / 13:30 – 16:30
		Mi                08:00 – 11:30 / geschlossen
		Fr                geschlossen

Der Zeitpunkt des Eintreffens bei der Auftraggeberchaft ist entscheidend. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Anbietenden. Verspätete Eingaben werden ungeöffnet retourniert.

#### **4.8 Rechtliche Randbedingungen**

Die Bauordnung der Stadt Olten wird in den nächsten Jahren überarbeitet. Es wurde in Aussicht gestellt, die Aufstockung innerhalb des markierten Perimeters zuzulassen. Ein qualitätssicherndes Verfahren ist eine Bedingung der städtischen Baubehörde.

Der Brandschutz und das Fluchtwegkonzept sind nach der kantonalen Brandschutzverordnung SO zu konzipieren.

## 5 Raumprogramm und Rahmenbedingungen

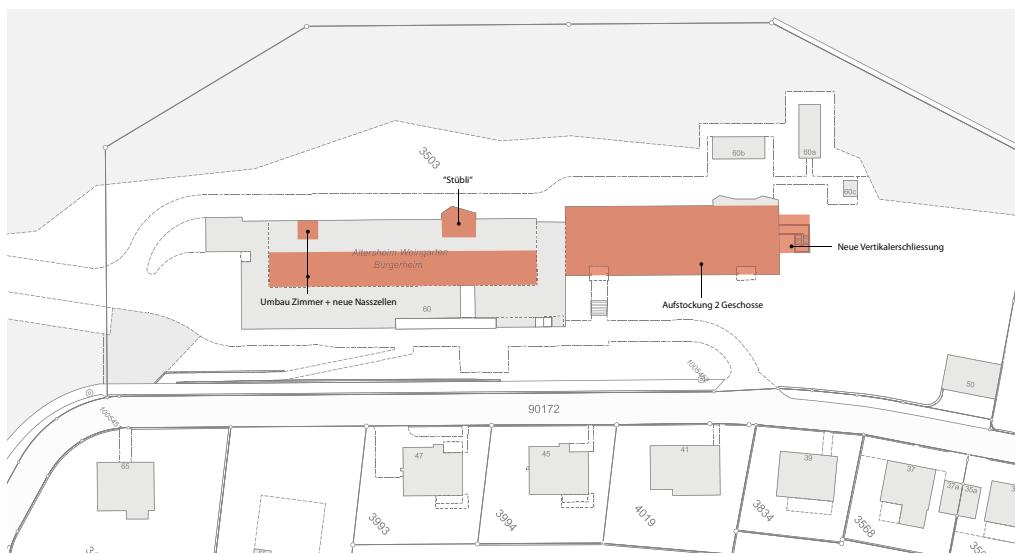
### 5.1 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst den Ostflügel gemäss den Angaben auf dem Perimeterplan.

Zu konzipieren ist die Aufstockung, Erdbebensicherung und die energetische Fassadensanierung des Ostflügels. Eine Lösung mit möglicher Ausführung der Bauarbeiten der ersten Etappe (Ostflügel) unter Betrieb ist wünschenswert. Ein Nutzungsnnachweis für die Bauzeit ist für eine solche Lösung schematisch aufzuzeigen.

Der Planungsperimeter ist auf den Plänen rot umrandet. Er umfasst den Umriss des Ostflügels mit einem Zuschlag von 50cm sowie der maximalen Gebäudehöhe von +16.50m. Die Fluchttreppe kann im Waldabstand angeordnet werden. Der Perimeter entspricht nicht dem aktuellen Baurecht. Durch das qualitätssichernde Verfahren wird eine Baubewilligung in Aussicht gestellt.

Strategische Planung: Umbau- und Ausbau-Konzept



Strategische Planung: Umbau- und Ausbau-Konzept



## 5.2 Raumprogramm

Das Raumprogramm beinhaltet folgende Zimmer und Flächen **pro neues Geschoss:**

- **10 x 1-Bettzimmer à 18m<sup>2</sup>**  
Zimmertürbreiten mind. 1.10 m, Schrankeinrichtungen, behindertengerechte Nasszelle
- **Pflegebad 18 – 20m<sup>2</sup>**  
mit 3-seitig freistehender Badewanne, WC, Dusche, Lavabo und Ablagen
- **Stationszimmer 18 – 22m<sup>2</sup>**  
für Nachtwache und als Stützpunkt, Apotheke, mit eigener Nasszelle (Dusche/WC/Lavabo)
- **Personal-/Besuchertoilette ca. 6m<sup>2</sup>**
- **Reduit: Wäsche-Materialraum ca. 6m<sup>2</sup>**
- **Ausgussraum ca. 8m<sup>2</sup>**
- **Teeküche 12m<sup>2</sup>**
- **Putzraum 6m<sup>2</sup>**
- **Aufenthaltsraum/-bereich ca. 15 - 20m<sup>2</sup>**

Als Grundlage für die Einrichtungen gilt die Norm SIA 500, Hindernisfreie Bauten. Die Atmosphäre und Stimmung sollen angenehm, freundlich und anregend sein.

### **5.3 Gebäudestatik**

Die Tragverhältnisse des Bestandes sind im Technischen Bericht ausgeführt. Es gelten folgende Erkenntnisse:

- Im Technischen Bericht von TSW + Partner AG wurde ein Verstärkungsvorschlag erarbeitet, welcher einen Vollbetrieb zulässt und auf statische Verstärkungsmassnahmen im Innern des Gebäudes weitgehend verzichtet.
- Alternative Lösungsvorschläge mit etappierter Bauweise (und Verstärkungsarbeiten auch im Innern) unter Teilbelegung sind zulässig. Die Bauabläufe und die Betriebslogistik sind in diesen Fällen detailliert aufzuzeigen.
- Die Decke über 2.OG ist für 4 kN/m<sup>2</sup> ausgelegt. Nutzlasten max. 2 kN/m<sup>2</sup>.
- Der Bestand ist nicht gegen Erdbeben geschützt. Eine statische Sanierung ist notwendig (Erdbebenertüchtigung).
- Die Fundation für die vorgesehene Aufstockung ist neu zu erstellen.
- Für die HLS Installationen ist eine Leitungsführung vorzuschlagen, deren Erstellung den Vollbetrieb/Teilbetrieb nicht stört.

### **5.4 Fassadensanierung**

Die sanierte Hülle muss die aktuellen Energievorschriften (BGS 941.21, Stand 01.01.2015, [www.bgs.so.ch](http://www.bgs.so.ch)) erfüllen. Die Befensterung hat den zeitgemässen Ansprüchen an Licht und Verdunkelung zu entsprechen. Das Zusammenspiel mit dem Altbau, sowie die Angemessenheit und Wertigkeit des Ausdrucks sind wesentliche Gestaltungsqualitäten. Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit von Konstruktion und Materialisierung sind selbstverständliche Aspekte bei der Beurteilung.

### **5.5 Bauausführung**

Bauen unter Vollbelegung oder unter Teilbelegung in Etappen mit entsprechender Logistikanpassung in der Bauphase möglich. Auf eine immissionsarme und rücksichtsvolle Bauweise wird grosser Wert gelegt. Die gewählten Lösungen sind zu begründen.

## 6. Genehmigung

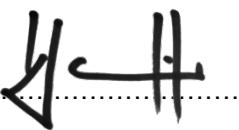
Das vorliegende Programm der Präqualifikation wurde vom Preisgericht an seiner Sitzung vom 10. Januar 2023 diskutiert, bereinigt und anschliessend im Rahmen einer schriftlichen Vernehmlassung genehmigt.

### Sachpreisrichter:innen

Heinz Eng  
Präsident, Vorsitz



Kurt Schneider  
Leiter Direktion Bau

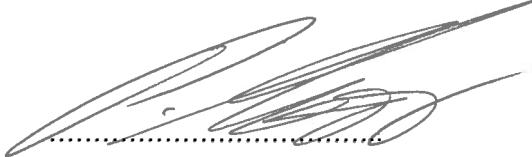


Nadine Vögeli  
Selbstständige Beraterin im Gesundheitswesen

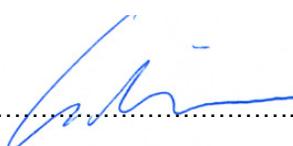


### Fachpreisrichter:innen

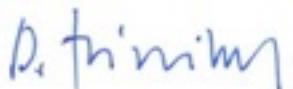
Peter Moor  
Dipl. Architekt ETH SIA



Erich Niklaus  
Dipl. Architekt ETH SIA



Daniela Minikus  
Dipl. Architektin FH SIA



Hans Wahlen  
Dipl. Bauingenieur ETH SIA



George Pfiffner (Ersatz)  
Dipl. Architekt ETH SIA

