

Projekt TN10/2051.019  
SIMAP ID (275735)



(b24005)

# Sanierung und Erweiterung Landgut Lohn Kehrsatz

## Programm zum Studienauftrag mit Präqualifikation

Öffentliche Ausschreibung nach GATT/WTO  
Studienauftrag im selektiven Verfahren für Generalplaner



### Verfahrensadresse

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL  
Dienst öffentliche Ausschreibungen (DöA)  
(b24005) Sanierung und Erweiterung Landgut Lohn, Kehrsatz  
Fellerstrasse 21  
CH-3003 Bern  
E-Mail: [beschaffung.wto@bbl.admin.ch](mailto:beschaffung.wto@bbl.admin.ch)

18. April 2024  
Version 1.0



# Einleitung

Das Landgut Lohn in Kehrsatz bei Bern dient dem Bundesrat für repräsentative Anlässe und Staatsempfänge.

Das Hauptgebäude wurde 1782/83 vom Architekten Carl Ahasver von Sinner gebaut und gilt als dessen Hauptwerk. Nach 1883 wurde das Landgut mit einer Dependance erweitert. 1897 gelangte das Landgut Lohn in den Besitz von Friedrich Emil Welti. 1942 erfolgte die Schenkung an die Schweizerische Eidgenossenschaft durch dessen Witwe Helene Welti-Kammerer.

Im Juni 2023 wurde das Bundesamt für Bauten und Logistik, BBL vom Bundesrat mit der Sanierung und einer Erweiterung beauftragt.

Mit einem Studienauftrag werden innovative Projektvorschläge gesucht, welche adäquat und gestalterisch sensibel auf den Ort und die Bedürfnisse der Nutzer reagieren. Das Hauptgebäude und die Dependance sind im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege Bern als schützenswert eingestuft, K-Objekt, Baugruppe A.

Eine bauliche Erweiterung soll zusätzlich benötigte Flächen für einen zeitgemässen Betrieb anbieten. Die Erweiterung ist unter Respektierung der schützenswerten Bestandesbauten sorgfältig in das Ensemble einzufügen. Das Hauptgebäude soll sanft renoviert und barrierefrei erschlossen werden.

Die Ausschreibung richtet sich an Planende welche ausgewiesene Kompetenzen mit gleichartigen Aufgabstellungen nachweisen können.



# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1. Projektaufgabe und Verfahrensbestimmungen.....</b>	<b>7</b>
1.1. Landgut Lohn heute .....	7
1.2. Planungsaufgabe .....	7
1.3. Projektkosten und Wirtschaftlichkeit.....	8
1.4. Nachhaltigkeit .....	8
1.5. Projekttermine .....	8
1.6. Beschaffungsverfahren .....	8
<b>2. Grundlagen und Aufgabenstellung .....</b>	<b>10</b>
2.1. Lage und Areal .....	10
2.2. Bestehende Bauten und Denkmalpflege .....	10
2.3. Bauliche Entwicklung .....	11
2.4. Bau- und Planungsrecht.....	12
2.5. Aufgabenstellung .....	12
2.6. Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter .....	13
2.7. Aussenraum.....	14
<b>3. Nutzung und Betrieb .....</b>	<b>15</b>
3.1. Nutzerorganisationen und Nutzungsszenarien .....	15
3.2. Raumprogramm .....	16
3.3. Logistik und Betrieb .....	16
<b>4. Bestimmungen zum Verfahren .....</b>	<b>17</b>
4.1. Vorbemerkung .....	17
4.2. Veranstalterin und Verfahrensbegleitung .....	17
4.3. Verfahrensart und Rechtsgrundlagen.....	17
4.4. Teilnahmeberechtigung.....	18
4.5. Entschädigung .....	19
4.6. Beurteilungsgremium .....	19
<b>5. Folgeauftrag .....</b>	<b>20</b>
5.1. Beauftragung .....	20
5.2. Honorierung .....	20
5.3. Urheberrecht.....	20
<b>6. Präqualifikation .....</b>	<b>21</b>
6.1. Termine .....	21
6.2. Ausschreibung, Anmeldung und Bezug der Unterlagen Präqualifikation.....	21
6.3. Eingabefrist und Eingabebedingungen .....	21

6.4. Besichtigung / Fragenbeantwortung .....	21
6.5. Teamzusammensetzung .....	22
6.6. Unterlagen zur Präqualifikation .....	22
6.7. Einzureichende Unterlagen .....	23
6.8. Selektion.....	23
6.9. Eignungskriterien und Bewertung.....	24
6.10. Notenskala.....	27
<b>7. Studienauftrag (nur orientierend) .....</b>	<b>28</b>
7.1. Termine .....	28
7.2. Eingabefrist und Eingabebedingungen.....	29
7.3. Bericht des Beurteilungsgremiums / öffentliche Ausstellung.....	29
7.4. Rücknahme der eingereichten Projekte.....	29
7.5. Unterlagen zum Studienauftrag (nur orientierend).....	30
7.6. Einzureichende Unterlagen .....	31
7.7. Verfassercouvert.....	32
7.8. Digitale Daten .....	32
7.9. Modell Massstab 1:200 .....	32
7.10. Darstellung und Kennzeichnung der Arbeiten .....	32
<b>8. Beurteilungskriterien .....</b>	<b>33</b>
8.1. Vorprüfungskriterien.....	33
8.2. Beurteilungskriterien .....	33
<b>9. Genehmigung des Programms.....</b>	<b>34</b>

# 1. Projektaufgabe und Verfahrensbestimmungen



Abbildung: Luftbild Kehrsatz  
Quelle: Karten der Schweiz - Schweizerische Eidgenossenschaft - map.geo.admin.ch

## 1.1. Landgut Lohn heute

Das Landgut Lohn gilt als ursprüngliche Berner Campagne, welche in ihrer Komposition erhalten bleiben soll und ist im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege Bern als schützenswert eingestuft (K-Objekt, Bau-Gruppe A). 1942 wurde das Landgut der Eidgenossenschaft als Schenkung übergeben und wird seither als Gästehaus mit Repräsentationszweck vom Bundesrat genutzt. Die Nutzungsvertretung wird durch die Bundeskanzlei wahrgenommen.

## 1.2. Planungsaufgabe

Mittels Studienauftrag soll aufgezeigt werden, welches die Summe der notwendigen baulichen Massnahmen ist um einen zusätzlich benötigten Raumbedarf geschickt in das Gesamtkonzept des Gebäudeensembles zu integrieren.

Das Nutzungskonzept sieht folgende Szenarien mit repräsentativer Funktion vor:

- Staatsempfänge und Anlässe
- Sitzung Bundesrat in corpore inkl. Klausur
- Konferenzen und Sitzungen
- Friedensgespräche
- Bundesratsnutzungen in kleineren Gruppen

Der zusätzlich notwendige Raumbedarf für Staatsempfänge und Anlässe soll mit einer geschickt in den Gesamtkontext integrierten Erweiterung (Aufgabenstellung des Studienauftrages) ermöglicht werden können.

Eine barrierefreie Erschliessung und die Erhöhung der Raum- und Nutzungsflexibilität zusammen mit der Sanierung des Hauptgebäudes ist Teil der Planungsaufgabe. Zukünftig sollen die vorhandenen Räumlichkeiten des Hauptgebäudes überdies auch vermehrt für Konferenzen und Besprechungen nutzbar sein. Hierzu liegt ein zusammen mit der Denkmalpflege ausgearbeitetes Raumkonzept vor. Die Umnutzungen der Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss, insbesondere die Rückführungen der nicht mehr genutzten Schlaf- und Sanitärräume bieten dafür das notwendige Potential.

### 1.3. Projektkosten und Wirtschaftlichkeit

Die Auftraggeberin legt grossen Wert auf wirtschaftliche Erstellungskosten sowie tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten.

Die Wirtschaftlichkeit des Projekts wird auf der Basis der Lebenszykluskosten durch einen externen Experten berechnet. Das heisst, dass neben den Erstellungskosten auch die Kosten für Betrieb, Unterhalt und zukünftige Instandsetzungen betrachtet werden.

### 1.4. Nachhaltigkeit

Alle im Rahmen des Vorhabens umzusetzenden Massnahmen haben nach dem Grundsatz der Nachhaltigkeit zu erfolgen. Die Auftraggeberin legt hohen Wert auf die Verwendung von nachhaltigen und recycelbaren Baumaterialien. Hierbei sollen die ganzheitlichen Prinzipien der Kreislaufwirtschaft (Schliessung Material- und Produktkreislauf, Wiederverwendung von Rohstoffen, Verlängerung Nutzungsdauer, etc.) zum Tragen kommen.

### 1.5. Projekttermine

Es ist geplant, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen.

▪ Abschluss Vorprojekt	2025
▪ Abschluss Bauprojekt	2026
▪ Eingabe Baugesuch	2026
▪ Ausschreibung / Ausführungsplanung	2026
▪ Baubeginn	2026/27
▪ Inbetriebnahme / Übergabe	2028

### 1.6. Beschaffungsverfahren

Das BBL führt einen einstufigen Studienauftrag im selektiven Verfahren durch. Im Rahmen des Studienauftrags ist durch die selektierten Teams ein Projektvorschlag für die Sanierung und Erweiterung zu erarbeiten. Mit einer Zwischen- und einer Schlussbesprechung wird der komplexen Aufgabe mit Einbezug der denkmalpflegerischen Anforderungen Rechnung getragen.

Die Projektierungsaufgabe ist durch ein Planerteam, bestehend aus folgenden Disziplinen zu bearbeiten:

- Architektur
- Bauingenieurwesen
- Landschaftsarchitektur
- Elektroplanung
- HLKKS-Planung

Die Federführung ist durch einen der oben genannten Planer zu erbringen und im Teilnahmeantrag zu deklarieren.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das Planerteam des ausgewählten Projekts, entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums, mit der Projektierung und Bauleitung der Sanierung und Erweiterung zu beauftragen. Vorgesehen ist der Vertragsabschluss auf Basis eines KBOB-Generalplanervertrages.

### **Termine Präqualifikation**

- |   |                |
|---|----------------|
| ▪ Publikation der Ausschreibung auf Simap               | 18. April 2024 |
| ▪ Fragenstellung durch die Teilnehmenden im simap-Forum | 02. Mai 2024   |
| ▪ Beantwortung der Fragen voraussichtlich bis           | 08. Mai 2024   |
| ▪ Eingabefrist der Präqualifikations-Unterlagen         | 24. Mai 2024   |
| ▪ Publikation der präqualifizierten Planungsteams       | 20. Juni 2024  |

## 2. Grundlagen und Aufgabenstellung

### 2.1. Lage und Areal

Das gesamte Anwesen des Landguts Lohn liegt an der Hangkante unterhalb des Bahnhofs Kehrsatz, ausgerichtet ins Belpmoos. Der Ort zeichnet sich durch einen hohen Baumbestand mit Park und Französischen Garten aus, welcher wie ein Filter zum Umraum wirkt. Erst an der Kante Richtung Nordwesten erfolgt eine Öffnung mit Ausblick Richtung Belpmoos.



Abbildung: Luftbild Areal Landgut Lohn  
Quelle: Karten der Schweiz - Schweizerische Eidgenossenschaft - map.geo.admin.ch

### 2.2. Bestehende Bauten und Denkmalpflege

Das Hauptgebäude des Landguts Lohn wurde 1782/83 vom Architekten Carl Ahasver von Sinner gebaut und gilt als dessen Hauptwerk. Nach 1883 wurde das Landgut mit einer Dependance erweitert. Das Landgut Lohn gelangte 1897 in den Besitz von Friedrich Emil Welti. 1942 erfolgte die Schenkung an die Schweizerische Eidgenossenschaft durch dessen Witwe Helene Welti-Kammerer. Seither wird das Landgut als Gästehaus mit Repräsentationszweck für den Bundesrat genutzt. Die Schenkung ist unter anderem mit der Auflage verbunden, die reiche Ausstattung zu erhalten. Das Hauptgebäude und die Dependance sind im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege Bern als schützenswert eingestuft (K-Objekt, Baugruppe A).

Eine Neugestaltung der Parkanlage sowie des Französischen Gartens wurde 1958 durchgeführt, gefolgt von einer grundlegenden Renovation des Hauptgebäudes sowie der Dependance um 1959/60. Seit 1960 fanden diverse kleine Veränderungen und Umbauten statt, welche die Komposition als Berner Campagne jedoch nicht veränderten. Kehrsatz ist im ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder Schweiz) von regionaler Bedeutung aufgeführt. Dem Ortsbild werden gewisse Lagequalitäten aufgrund der prägnanten Lage von Schloss und Landgut Lohn zugesprochen. Der Landsitz Lohn befindet sich in der Baugruppe 0.2 und ist mit dem höchsten Erhaltungsziel A bezeichnet. Das heisst die Substanz ist im Grundsatz integral zu erhalten (Bauten, Anlagenteile und Freiräume). Des Weiteren wird das Hauptgebäude Lohnweg 2 im Kulturgüterschutzinventar (KGS) als Objekt der Kategorie A (Nationale Bedeutung) aufgeführt.

### 2.3. Bauliche Entwicklung



Südfassade Hauptgebäude  
 Quelle: Das Bürgerhaus der Schweiz, Band 11 Bern

1782 / 83

bald nach 1810 / 1820  
 1897

1942  
 1958

1959/60

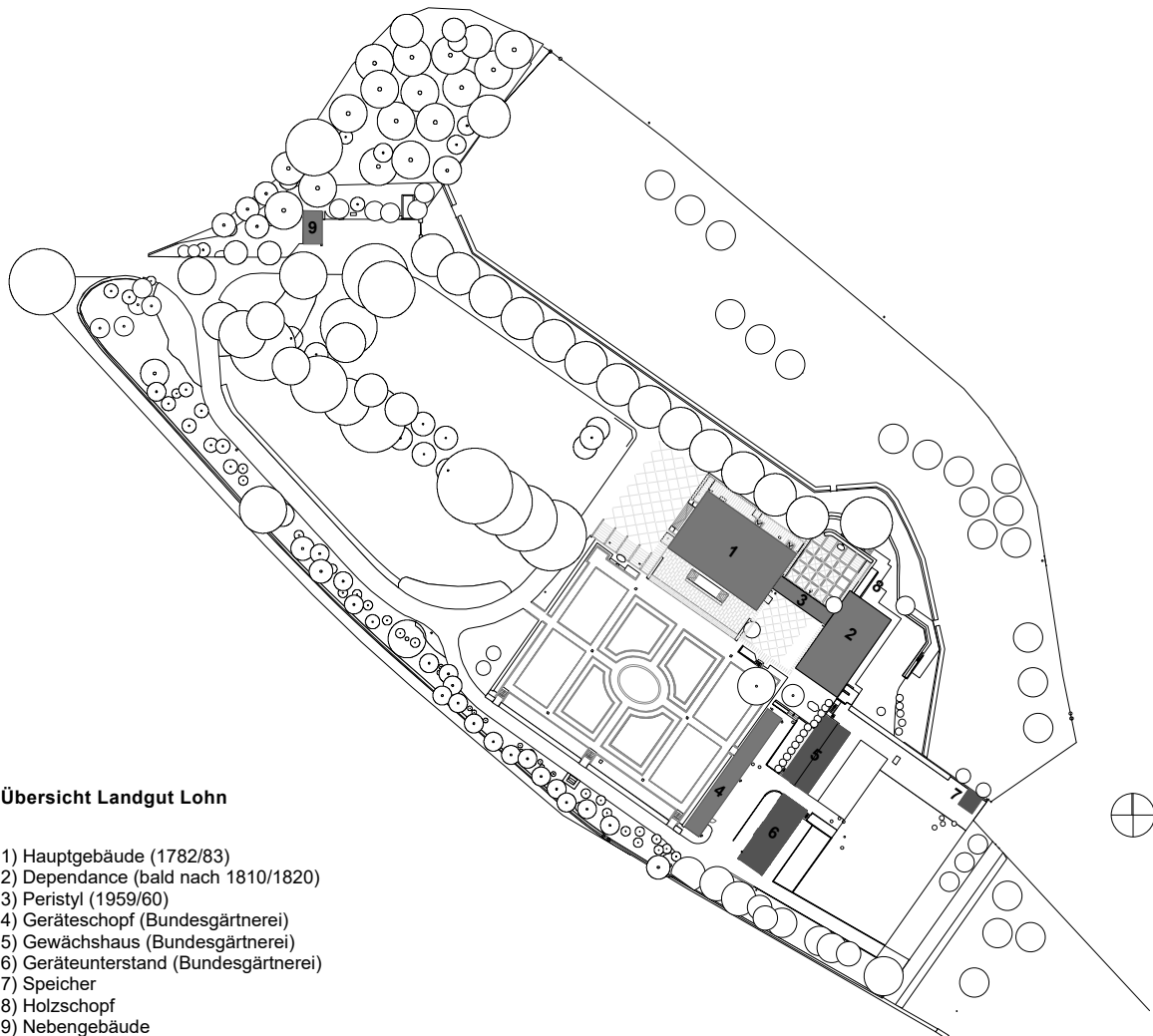


Fotografie der Dependance, datiert vor 1958,  
 Quelle Foto: Archiv BBL

1996  
 2006

2010  
 2011  
 2014

- Bau Hauptgebäude Landgut Lohn durch Carl Ahasver von Sinner
- Bau Dependance, Architekt unbekannt
- Erwerb Landgut Lohn durch Friedrich Emil Welti
- Schenkung an Bund
- Neugestaltung Park und Französischer Garten
- Grundlegende Renovation und Umbau zu Gästehaus des Bundes
- Hauptgebäude: Einbau Bäder 1.OG + EG
- Dependance: Einbau Speisesaal
- Neubau Peristyl als Verbindung Hauptgebäude zu Dependance
- Renovation Speisesaal in Dependance
- diverse Umbauten in Dependance
- Wohnung inkl. Küche, Gäste WC
- Um- und Neubau Gärtnereigebäude
- Renovation Küche in Hauptgebäude
- Renovation Speicher



#### Übersicht Landgut Lohn

- 1) Hauptgebäude (1782/83)
- 2) Dependance (bald nach 1810/1820)
- 3) Peristyl (1959/60)
- 4) Geräteschopf (Bundesgärtnerei)
- 5) Gewächshaus (Bundesgärtnerei)
- 6) Geräteunterstand (Bundesgärtnerei)
- 7) Speicher
- 8) Holzschopf
- 9) Nebengebäude

## 2.4. Bau- und Planungsrecht

Es gelten alle zum Zeitpunkt des Verfahrens gültigen baurechtlichen Gesetze, Vorschriften und Richtlinien, insbesondere:

- Baugesetz des Kantons Bern (BauG) BSG 721.0 vom 09.06.1985 (Stand 01.04.2023)
- Bauverordnung des Kantons Bern (BauV) BSG 721.1 vom 06.03.1985 (Stand 01.04.2023)
- Baureglement Gemeinde Kehrsatz (Stand 09.04.2014)
- SIA 500 hindernisfreie Bauten (2009)
- Die Vorschriften der Vereinigung kantonaler Gebäudeversicherungen (VKF) <http://bsvonline.vkf.ch/> soweit davon nicht abgewichen wird im Kanton Bern.

## 2.5. Aufgabenstellung

Die Nutzungsanforderungen der unterschiedlichen Szenarien erfordern insbesondere für den Zweck der Staatsempfänge und Anlässe zusätzlichen Raumbedarf von ca. 460.00m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Nebennutz- und Lagerflächen. Eine präzise ins Ensemble (siehe 2.6 Planungs- und Betrachtungsperimeter) integrierte Erweiterung soll einerseits diesen Bedarf decken können, andererseits eine Optimierung für die betrieblichen und räumlichen Anforderungen der unterschiedlichen Nutzungsszenarien aufzeigen.

Der zu erarbeitende Projektvorschlag soll im Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden, dem Ort, dem Bebauungsmuster, der Parkanlage sowie in Bezug auf die räumlichen Übergänge adäquat und gestalterisch sensibel reagieren. Die Verträglichkeit des Projektes mit der hohen Schutzwürdigkeit, sowie die Stärkung der vorhandenen architektonischen Qualitäten haben übergeordnete Bedeutung. Der Studienauftrag soll innovative Lösungen aufzeigen, welche die funktionalen und betrieblichen Anforderungen optimal und zukunftsgerichtet erfüllen. Das vorliegende Sanierungskonzept zum Hauptgebäude dient als Basis und Orientierungshilfe. Eine enge Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege hat von Anfang an stattgefunden und wird auch Teil der weiteren Planungsprozesse sein.

## 2.6. Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Der im Situationsplan rot gekennzeichnete Bearbeitungsperimeter wurde zusammen mit der Denkmalpflege definiert und zeigt den Bereich für die Setzung des zu planenden Erweiterungsbaus auf. Der blau gekennzeichnete Betrachtungsperimeter soll den Blick bewusst auf das ganze Areal öffnen, um so die räumlichen und funktionalen Zusammenhänge bewusst zu machen.

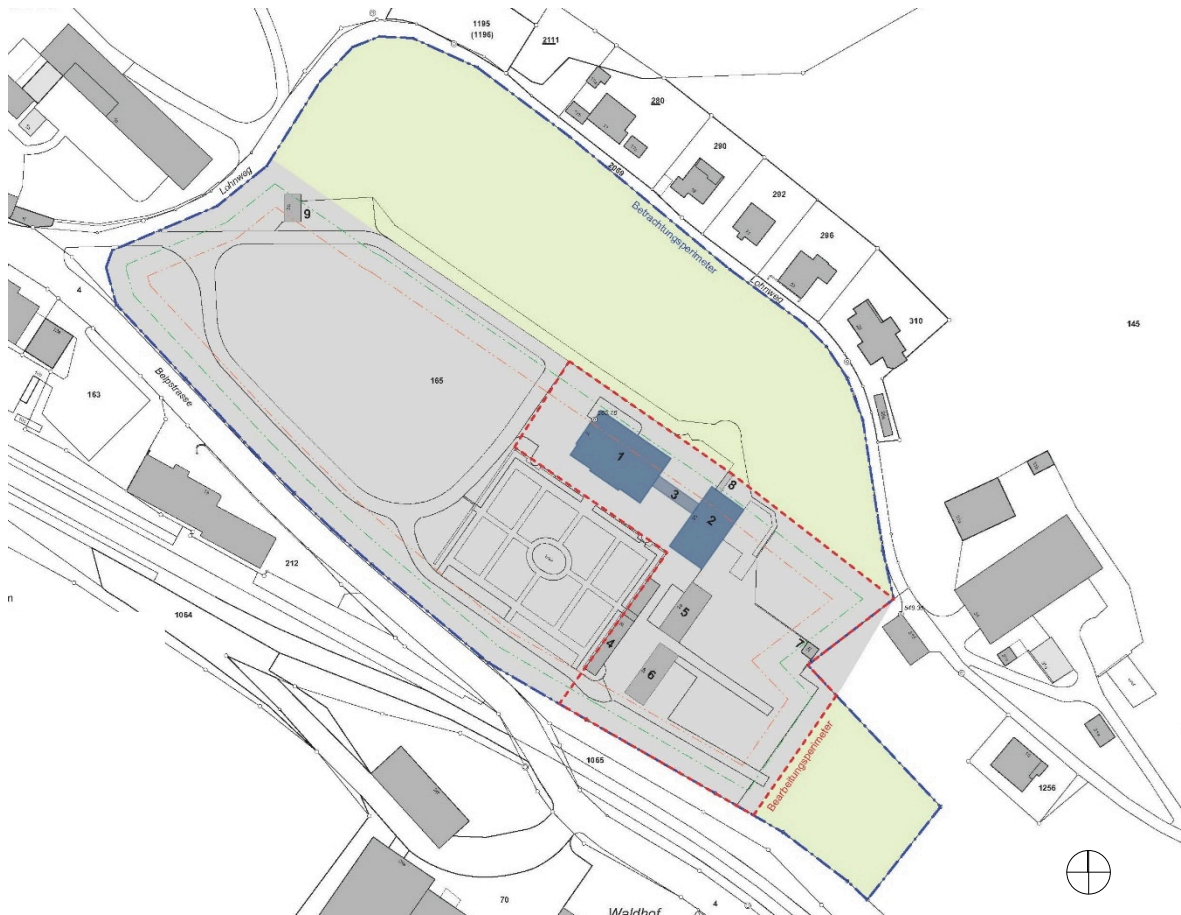


Abbildung: Situationsplan mit Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

<b>Legende</b>	<b>Gebäude Landgut Lohn</b>
Grenzabstand 5.00m	1) Hauptgebäude (1782/83)
Grenzabstand 10.00m	2) Dependance (bald nach 1810/1820)
Betrachtungsperimeter	3) Peristyl (1959/60)
Bearbeitungsperimeter	4) Geräteschopf (Bundesgärtnerei)
ZÖN Zone für öffentliche Nutzung	5) Gewächshaus (Bundesgärtnerei)
Landwirtschaftszone	6) Geräteunterstand (Bundesgärtnerei)
Gebäude-/Gebäudeteil schützenswert	7) Speicher
	8) Holzschopf
	9) Nebengebäude

## 2.7. Aussenraum

Die gesamte Parkanlage hat einen hohen denkmalpflegerischen Schutzgrad und darf nur im Bereich des Bearbeitungsperimeters angepasst und verändert werden.

Es wird eine präzise und sensible Einbettung des Erweiterungsbaus in die vorhandene Qualität der gesamten Parkanlage erwartet.



Abbildung: Parkanlage  
Quelle: Bürgi Schärer Architekten AG

Die Parkanlage ist im Inventar der ICOMOS - Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz aufgeführt.

## 3. Nutzung und Betrieb

### 3.1. Nutzerorganisationen und Nutzungsszenarien

Die verantwortlichen Nutzerorganisationen für den Betrieb und die Organisation von Anlässen sind die Bundeskanzlei sowie das EDA (Eidgenössisches Departement für auswärtige Angelegenheiten).

Für Staatsempfänge und Anlässe mussten bisher, insbesondere für die Pressekonferenzen, mittels Zelten und provisorischen Belüftungs-, Wärme- und Kühlgeräten temporäre Räumlichkeiten bereitgestellt werden.



Abbildung: Landsitz Lohn in Kehrsatz  
Quelle: [Switzerland \(Bing Maps\) \(virtualglobetrotting.com\)](#)

Zukünftig soll der Bedarf an Zusatzflächen für würdige, betrieblich optimierte und ökonomische Nutzungsszenarien angeboten werden:

- Staatsempfänge und Anlässe
- Sitzung Bundesrat in corpore inkl. Klausur
- Konferenzen und Sitzungen
- Friedensgespräche
- Bundesratsnutzungen in kleineren Gruppen

### **3.2. Raumprogramm**

Das Nutzungsszenario Staatsempfänge und Anlässe erfordert einen zusätzlichen Raumbedarf von ca. 460 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Nebennutz- und Lagerflächen:

- Multifunktionsraum mit Hauptnutzung Pressekonferenz
- Esssaal
- Vorsaal
- Lager- und Depotfläche
- zudienende Räume und Verkehrsflächen

Die neuen Flächen sollen das vorhandene Raumangebot ergänzen und optimale Betriebsabläufe ermöglichen.

Das detaillierte Raumprogramm wird den ausgewählten Planungsteams zusammen mit den Unterlagen des Studienauftrags abgegeben.

### **3.3. Logistik und Betrieb**

Detailangaben dazu im Programm Studienauftrag.

## 4. Bestimmungen zum Verfahren

### 4.1. Vorbemerkung

Das vorliegende «Programm zum Studienauftrag mit Präqualifikation» beinhaltet die Verfahrensgrundsätze für das gesamte Vergabeverfahren sowie die Bestimmungen für die Präqualifikation. Es regelt spezifisch den Ablauf für die Präqualifikation und ist diesbezüglich verbindlich.

Die Bestimmungen zum Verfahren und Informationen für den Studienauftrag haben informativen Charakter und können bis zum Start des Studienauftrags noch Verfeinerungen erfahren.

### 4.2. Veranstalterin und Verfahrensbegleitung

#### Auftraggeberin

Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL, Abteilung Projektmanagement.

#### Verfahrensadresse

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL  
Dienst öffentliche Ausschreibungen  
(b24005) Studienauftrag: Sanierung und Erweiterung, Landgut Lohn, Kehrsatz  
Fellerstrasse 21, CH-3003 Bern

E-Mail: [beschaffung.wto@bbl.admin.ch](mailto:beschaffung.wto@bbl.admin.ch)

Internet: Publikation und Bezug der Unterlagen auf <https://www.simap.ch>

Diese Ansprechstelle ist für alle Anfragen zuständig. Jegliche direkte Kontaktaufnahme mit der Auftraggeberin ist unzulässig.

#### Verfahrensbegleitung

Bürgi Schärer Architekten AG  
Optingenstrasse 54, 3000 Bern 22  
Theo Gurtner, Dipl. Architekt FH SIA

### 4.3. Verfahrensart und Rechtsgrundlagen

Es handelt sich um einen einstufigen Studienauftrag im selektiven Verfahren gemäss dem Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB, SR 172.056.1) sowie der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB, SR 172.056.11). Zudem untersteht der Studienauftrag dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA, SR 0.632.231.422).

Die Weisungen des Eidgenössischen Finanzdepartementes (EFD) über die Wettbewerbs- und die Studienauftragsverfahren von Planungs- und Bauleistungen bei Mitgliedern der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB), welche der Bundesverwaltung angehören, vom 24. November 2020 (EFD-Weisungen) werden berücksichtigt.

Es gilt die Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009 inkl. ergänzender Wegleitungen, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Aufgrund der Aufgabenstellung mit Einbezug der kantonalen Denkmalpflege erachtet die Auftraggeberin einen direkten Dialog zwischen den präqualifizierten Teilnehmenden und dem Beurteilungsgremium als erforderlich. «Dialog» im Sinne der Ordnung SIA 143 (2009) bedeutet die geregelte, nicht anonyme, mündliche Kommunikation anlässlich der Zwischen- und Schlussbesprechung. Der Dialog hat zum Ziel, Fragen während des Studienauftrags zu klären und bei Bedarf die Aufgabenstellung zu präzisieren.

Die Verfahrenssprache und Sprache der späteren Geschäftsabwicklung ist Deutsch. Die Eingaben für die Präqualifikation sowie den Studienauftrag können in Deutsch, Französisch oder Italienisch erfolgen.

Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen alle Beteiligten das vorliegende Programm, die Fragenbeantwortung und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Als Gerichtsstand für zivilrechtliche Streitigkeiten vereinbaren die Parteien den Sitz der Vergabestelle.

Gegen die Ausschreibung kann gemäss Art. 53 BöB innert 20 Tagen seit Eröffnung schriftlich Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht, Postfach, 9023 St. Gallen, erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel sowie die Unterschrift der beschwerdeführenden Person oder ihrer Vertretung zu enthalten. Eine Kopie der vorliegenden Publikation und vorhandene Beweismittel sind beizulegen.

#### **4.4. Teilnahmeberechtigung**

Teilnahmeberechtigt sind Planende mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz, oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Die Projektierungsaufgabe ist von einem Planerteam bestehend aus folgenden Disziplinen zu bearbeiten:

- Architektur
- Bauingenieurwesen
- Landschaftsarchitektur
- Elektroplanung
- HLKKS-Planung

Alle Mitglieder des Planerteams sind im Teilnahmeantrag Präqualifikation anzugeben.

Für den Auftrag zur Weiterbearbeitung (Projektierung und Realisierung) ist der Vertragsabschluss auf Basis eines KBOB-Generalplanervertrages vorgesehen. Die Federführung ist durch einen der obengenannten Planer zu erbringen und im Teilnahmeantrag zu deklarieren.

Die Mehrfachteilnahme der Fachplaner: Elektroplanung und HLKKS-Planung ist erlaubt. Nicht zulässig ist die Mehrfachteilnahme bei den Disziplinen Architektur, Bauingenieurwesen und Landschaftsarchitektur.

Der Beizug von weiteren Fachplanern und Spezialisten ist freiwillig, diese sind im Verfasserblatt aufzuführen. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachbeteiligung von Fachplanern oder Spezialisten tragen die Bewerber selbst. Die teilnehmenden Planer bestätigen die Einhaltung der Wegleitung SIA 142i-202 zu Befangenheit und Ausstandsgründen bei Wettbewerben und Studienaufträgen 142/143.

Die Planungsbüros des Generalplaners müssen das Eingabeformular «Teilnahmeantrag Präqualifikation» vollständig ausgefüllt und die unterschriebene Selbstdeklaration über die Einhaltung der Verfahrensgrundsätze eingereicht haben (siehe Ziffer 6.7).

Als Grundlage für die Ausschreibung Studienauftrag wurden im Vorfeld Machbarkeitsstudien und diverse Gutachten erstellt, welche in das vorliegende Programm eingeflossen sind.

#### **Vorbefassung**

Die nachfolgenden Verfasser von Studien, Projektierungen und Gutachten sind aufgrund ihrer Vorbefassung nicht zur Teilnahme zugelassen:

- Bürgi Schärer Architekten AG, Bern
- Fux & Sarbach Engineering AG, Bern
- RSZ Planung GmbH, Köniz
- Energie Hoch drei AG, Bern

#### **4.5. Entschädigung**

Für termingerecht eingereichte, vollständige und vom Preisgericht zur Beurteilung zugelassene Projekte wird pro Team eine fixe Entschädigung von 42'000.00 (exkl. MwSt. inkl. Nebenkosten) ausgerichtet. Für die Präqualifikation erfolgt keine Entschädigung.

#### **4.6. Beurteilungsgremium**

##### **Fachgremium (mit Stimmrecht)**

Hanspeter Winkler, Vorsitz	Architekt ETH SIA, BBL
Tatiana Lori	Architektin ETH SIA, Denkmalpflegerin des Kantons Bern
Tanja Temel	Architektin ETH SIA, Luzern
Daniel Schürer, Ersatz	Architekt ETH SIA, Zürich
Tina Kneubühler	Landschaftsarchitektin FH BSLA, Bern

##### **Sachgremium (mit Stimmrecht)**

Pierre Broyle	Direktor, BBL
Adrian Rüfenacht	Leiter Ressourcen, Bundeskanzlei
Térence Billeter, Ersatz	Chef Protokoll, EDA

##### **Expertinnen und Experten (beratend, ohne Stimmrecht)**

Maike Lausen	Projektleiterin Bauherr, BBL
Rolf Graf	Leiter Sicherheit und Infrastruktur, Bundeskanzlei
Dorothy Holt Wacker	Leiterin Programm- und Projektentwicklung, BBL
Werner Abplanalp	Kostenexperte
Felix Gamper	Fachberater Tragwerk, BBL
Danijela Bucher	Fachberaterin Innenausstattung, BBL
Christof Vollenwyder	Fachberater Gebäudetechnik, BBL
Siegfried Burkhalter	Fachberater Elektro, BBL

Sollte es sich im Verlauf des Verfahrens als notwendig erweisen, kann das Gremium weitere Expertinnen und Experten beiziehen.

#### **Verfahrensbegleitung**

Die wertungsfreie Vorprüfung der eingereichten Unterlagen und Projekte sowie der Erstellung eines Vorprüfungsberichts erfolgt unter Koordination der Verfahrensleitung (siehe Ziffer 4.2).

## 5. Folgeauftrag

Das Beurteilungsgremium spricht der Auftraggeberin eine Empfehlung aus, insbesondere für die Erteilung eines Auftrages an die Verfasserschaft des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Beitrags. Danach erfolgt durch die Auftraggeberin der Vergabeentscheid. Der Entscheid wird im freihändigen Verfahren gemäss Art. 21 Abs. 2 Bst. i BöB verfügt.

### 5.1. Beauftragung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das Generalplanerteam des vom Beurteilungsgremiums zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts auf Basis eines KBOB-Generalplanervertrages mit der Projektierung und der Realisierung der Sanierung und Erweiterung freihändig zu beauftragen.

Die Beschaffung für allfällige, zusätzlich notwendige Spezialisten werden nach der Zuschlagserteilung an das GP-Team in enger Absprache mit der Auftraggeberin erfolgen. Diese Spezialisten sind vertraglich dem GP zu unterstellen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, die SIA-Phasen 31, 32, 33, 41 phasenweise freizugeben. Falls es wegen Einsprachen, Beschwerden oder einem negativen Finanzierungsentscheid der dafür zuständigen Instanzen zu einer Terminverschiebung oder zur Aufgabe des Projektes kommt, entsteht dadurch kein Anrecht auf zusätzliche Entschädigungen.

### 5.2. Honorierung

Die Auftraggeberin setzt sich für eine hohe Bauqualität und eine faire Honorierung ein. Zielvorgabe der Auftraggeberin ist es, mit der Honorarsumme des gesamten Planerteams (inkl. Spezialisten, Berater etc.) zusammen den Grenzwert von 20% der Erstellungskosten (BKP 1–5 exkl. MWST und Honorare) nicht zu überschreiten. Diese Zielvorgabe erlaubt eine faire und marktgerechte Honorierung. Die konkreten Honorarkonditionen werden im Rahmen der Vertragsverhandlung auf Basis der Leistungsbeschriebe gemäss den SIA-Ordnungen 102, 103, 105, 108 (jeweils aktuelle Ausgabe) bestimmt.

Mit Abgabe des Studienauftragsprojekts reicht das teilnehmende Generalplanerteam einen Vorschlag für die Honorarberechnung im Verfasserouvert ein. Diese umfasst sämtliche Honorare in CHF und exkl. MWST aller zur Erfüllung der Aufgabe notwendigen Fachdisziplinen, Spezialisten, Experten und Berater des Generalplanerteams. Diese Angabe dient als Grundlage für die freihändige Vergabe durch die Auftraggeberin und hat auf die Jurierung keinen Einfluss.

### 5.3. Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Beiträgen aus dem Studienauftrag verbleibt bei den Teilnehmenden (gemäss Art. 3 der Weisungen EFD; vgl. auch SIA 143, Art. 26). Die eingereichten Unterlagen des Studienauftrags aller Teilnehmenden gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Eine Publikation der Projekte durch die Auftraggeberin erfolgt unter vollständiger Angabe der Autorenschaft, ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

Publikationen von Studienauftragsbeiträgen durch ihre Verfasserschaft bedürfen keiner Genehmigung durch die Auftraggeberin. Der Zeitpunkt ist jedoch mit der Auftraggeberin zu definieren.

## 6. Präqualifikation

### 6.1. Termine

- Ausschreibung Präqualifikation und Bezug der digitalen Unterlagen zur Präqualifikation 18. April 2024
- Fragenstellung durch die Teilnehmenden im Simap-Forum 02. Mai 2024
- Beantwortung der Fragen (voraussichtlich) 08. Mai 2024
- Eingabefrist der Präqualifikations-Unterlagen 24. Mai 2024
- Voraussichtliche Publikation der präqualifizierten Planungsteams 20. Juni 2024

### 6.2. Ausschreibung, Anmeldung und Bezug der Unterlagen Präqualifikation

Der Studienauftrag wird über [www.simap.ch](http://www.simap.ch) (SIMAP) publiziert. Die Unterlagen zur Präqualifikation können über SIMAP eingesehen und heruntergeladen werden.

### 6.3. Eingabefrist und Eingabebedingungen

Die Abgabeunterlagen sind mit dem Vermerk «(b24005) Sanierung und Erweiterung Landgut Lohn, Kehrsatz, Präqualifikation» bis am 24. Mai 2024 an die Verfahrensadresse einzureichen.

Bei Abgabe auf dem Postweg ist für die Fristwahrung der Poststempel (A-Post) oder Strichcodebeleg einer schweizerischen oder staatlich anerkannten ausländischen Poststelle massgebend (Firmenfrankaturen gelten nicht als Poststempel). Bei Versand mit WebStamp Frankatur liegt die Beweislast für die fristgerechte Eingabe beim Teilnehmenden. Der Teilnehmende hat in jedem Fall den Beweis für die Rechtzeitigkeit der Einreichung des Teilnehmerantrages sicherzustellen. Zu spät eingereichte Teilnehmeranträge können nicht mehr berücksichtigt werden.

Eine persönliche Abgabe oder durch einen Kurier ist an der Warenannahme der Verfahrensadresse möglich. Sie hat spätestens am Abgabetermin, während den Öffnungszeiten der Warenannahme 08:00–12:00 und 13:00–16:00 Uhr, gegen Ausstellung einer Empfangsbestätigung des BBL stattzufinden.

### 6.4. Besichtigung / Fragenbeantwortung

Für die Präqualifikation findet keine geführte Besichtigung statt. Über die Ausschreibung werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Zur Beantwortung von Fragen wird eine schriftliche Fragenbeantwortung über [simap.ch](http://simap.ch) durchgeführt. Fragen die nach diesem Termin eingehen, werden nicht mehr beantwortet. Die Anbieter werden per E-Mail informiert, sobald die Antworten auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) publiziert sind. Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung bzw. Präzisierung zu den abgegebenen Unterlagen.

### 6.5. Teamzusammensetzung

Die beteiligten Büros schliessen sich zu einem Generalplanerteam zusammen. Das Generalplanerteam hat einen Gesamtleiter für die Kommunikation während des Verfahrens mit den entsprechenden Kontaktdaten zu deklarieren.

Folgende Funktionen und Kompetenzen sind durch das Generalplanerteam im Rahmen der Präqualifikation zwingend zu besetzen und zu deklarieren:

- Architektur
- Bauingenieurwesen
- Landschaftsarchitektur
- Elektroplanung
- HLKKS-Planung

Planer-Arbeitsgemeinschaften sind erlaubt. Mehrfachteilnahmen von einzelnen Teammitgliedern sind mit Ausnahme der Bereiche Architektur, Bauingenieurwesen und Landschaftsarchitektur zulässig. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachbeteiligung von Teammitgliedern tragen die Generalplanerteams selbst.

Der Beizug von weiteren Fachplanern und Experten durch die Teilnehmende führt für die Auftraggeberin zu keiner Verpflichtung. Vergaben zusätzlich notwendiger Mandate werden nach der Zuschlagserteilung gemäss den beschaffungsrechtlichen Vorgaben durch die Auftraggeberin erfolgen und sind im Generalplanerteam zu integrieren (z.B. Akustik, Bauphysik, Kunstlichtplanung usw.).

### 6.6. Unterlagen zur Präqualifikation

Folgende Unterlagen können ab dem 18. April 2024 unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) heruntergeladen werden:

Unterlagen	Format	Abgabedatei
Programm Präqualifikation	A4	PDF
Teilnahmeantrag Präqualifikation mit Eingabefeldern	A4	Word
Orthofoto	A4	PDF
Perimeterplan	A3	PDF
Situationsplan	A4	PDF

Weitere wichtige Angaben und Links:

Virtueller Rundgang: <https://www.bbl.admin.ch/bbl/de/home/themen/besichtigungen/landgut-lohn.html>

Kunstführer GSK Landgut Lohn, Monica Bilfinger, ISBN-Nummer 978-3-85782-879-9

## 6.7. Einzureichende Unterlagen

Die Bewerbenden haben zur Teilnahme an der Präqualifikation folgende Unterlagen in Papierform (einfach, einseitig bedruckt, lose, weder gebunden noch geheftet) sowie digital auf einem Datenträger (USB-Stick) einzureichen:

Unterlagen / Dokumente	Format	Papier	Eingabedatei
Vollständig ausgefüllter und unterzeichneter Teilnahmeantrag Eingabeformular Präqualifikation.	A4	1-fach	PDF und Word
Referenzobjekte im Darstellungsraster je für die Referenzen Architektur (2 Referenzen), Bauingenieurwesen, Landschaftsarchitektur, Gebäudetechnik HLKKS sowie Elektroingenieur (je 1 Referenz) in Kartonmappe.	je A3 oder A4	1-fach	PDF

Bei inhaltlichen Widersprüchen und für die Fristwahrung ist die Ausführung in Papierform massgebend. Die eingereichten Unterlagen werden nicht retourniert.

## 6.8. Selektion

Es werden fünf Bewerber durch das Beurteilungsgremium zur Teilnahme am Studienauftrag selektioniert. Über alle Bewerber, welche die Eignungskriterien (EK) erfüllen, erfolgt die Auswahl der Teilnehmenden für den Studienauftrag aufgrund der Bewertung der Eignungsnachweise. Grundlage bilden ausschliesslich die eingereichten Bewerbungsunterlagen.

Als Grundlage für die Prüfung und Bewertung der Eignungskriterien sind für den Fachbereich Architektur zwei verschiedene Referenzprojekte, für die Fachbereiche Bauingenieurwesen, Landschaftsarchitektur und Gebäudetechnik (HLKKS) sowie Elektroingenieur je ein Referenzprojekt einzureichen. Alle Referenzen sind auf je einer Dokumentation im Format A3/A4 einzureichen. Siehe auch 6.9

Die Dokumentation der Referenzen hat nach dem Darstellungsraster im Teilnahmeantrag Präqualifikation zu erfolgen. Zusätzliche Beschriebe oder Dokumentationen sind nicht zugelassen und werden für die Beurteilung nicht berücksichtigt.

Werden die Anforderungen der Eignung nicht erfüllt, führt dies zum Ausschluss. Unvollständige Bewerbungen werden ebenfalls vom Verfahren ausgeschlossen. Bei EK1 und EK2 darf es sich nicht um das gleiche Referenzobjekt handeln.

### 6.9. Eignungskriterien und Bewertung

Die Auswahl der Teilnehmenden für den Studienauftrag erfolgt aufgrund der Bewertung der unten aufgeführten einzureichenden Referenzen. Massgebend sind die folgenden mit ihrer Gewichtung aufgeführten Eignungskriterien (EK).

Die Eignungsnachweise sind anhand von Fotos, Skizzen, Text und Plänen auf einer Seite (einseitig) als Beilage zu erbringen.

Eignungskriterien	Note (N)	Gewichtung in % (G)	N x G = P max. Punktzahl
<p><b>EK1 Referenz Architektur</b> (A3, quer einseitig)</p> <p><b>Umgang mit architekturhistorisch- und baukulturell wertvoller Bausubstanz</b></p> <p>Das anbietende Architekturbüro hat eine Referenz seiner Unternehmung mit mindestens den folgenden Anforderungen einzureichen und zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine architektonisch sorgfältige Sanierung eines historischen Gebäudes unter Denkmalschutz (Inventarblatt und Schutzkategorie angeben) oder baukulturell wertvoll</li> <li>• Ein im Inventar oder unter Schutz der Denkmalpflege stehendes Gebäude</li> <li>• Innerhalb der letzten ca. 10 Jahre durch die Unternehmung Architekt realisiert</li> </ul> <p>Bewertet wird:  Der Beitrag hinsichtlich der Herangehensweise, dem Umgang, der Eingriffstiefe, der Integration von neuen Bauteilen, der allgemeinen Gestaltung sowie der Farb- und Materialwahl mit dem geschützten Denkmal oder der baukulturell wertvollen historischen Bausubstanz.</p> <p>Der Beschrieb welchen Bezug diese Referenz zur gestellten Aufgabe hat.</p> <p>Auszeichnungen und Nominierungen von Architektur- und Denkmalpflegepreisen oder gleichwertige Anerkennungen.</p>	0 – 5	20%	100
<p><b>EK2 Referenz Architektur</b> (A3, quer einseitig)</p> <p><b>vergleichbare Komplexität</b></p> <p>Das anbietende Architekturbüro hat eine Referenz seiner Unternehmung mit mindestens den folgenden Anforderungen einzureichen und zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauwerk mit vergleichbarer Komplexität</li> <li>• Bauwerk mit vergleichbarer Eingriffstiefe zur vorliegenden Aufgabe</li> <li>• Innerhalb der letzten ca. 10 Jahre durch die Unternehmung Architekt geplant oder realisiert</li> </ul> <p>Bewertet wird:  Der Beitrag hinsichtlich einer baulichen Erweiterung, deren Integration in den bestehenden Gesamtkontext, den Übergängen sowie dem Gestaltungskonzept.</p> <p>Der Beschrieb welchen Bezug diese Referenz zur gestellten Aufgabe hat.</p> <p>Auszeichnungen und Nominierungen von Architektur- und Denkmalpflegepreisen oder gleichwertige Anerkennungen.</p>	0 – 5	20%	100

<p><b>EK3 Referenz Bauingenieur (A4, hoch einseitig)</b></p> <p><b>vergleichbare Komplexität</b></p> <p>Das anbietende Bauingenieurbüro hat eine Referenz seiner Unternehmung mit mindestens den folgenden Anforderungen einzureichen und zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Instandsetzung, Sanierung und / oder Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes.</li> <li>• Mit vergleichbarer Eingriffstiefe und Komplexität zur vorliegenden Aufgabe</li> <li>• Innerhalb der letzten ca. 10 Jahre durch die Unternehmung Bauingenieur realisiert</li> </ul> <p>Bewertet wird:  Der Beitrag des Tragwerkplaners bei einer baulichen Erweiterung hinsichtlich der Integration in den bestehenden Gesamtkontext, den Übergängen sowie der ingenieurtechnischen Gestaltung.</p> <p>Der Beschrieb welchen Bezug diese Referenz zur gestellten Aufgabe hat.</p> <p>Auszeichnungen und Nominierungen von Ingenieur-, Architektur- und Denkmalpflegepreisen oder gleichwertige Anerkennungen.</p>	0 – 5	20%	100
<p><b>EK4 Referenz Landschaftsarchitektur (A4, hoch einseitig)</b></p> <p><b>vergleichbare Komplexität</b></p> <p>Das anbietende Landschaftsarchitekturbüro hat eine Referenz seiner Unternehmung mit mindestens den folgenden Anforderungen einzureichen und zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Instandsetzung, Sanierung, Erweiterung und / oder Umbau in historischem Kontext</li> <li>• Mit vergleichbarer Komplexität zur vorliegenden Aufgabe</li> <li>• Innerhalb der letzten 10 Jahre durch die Unternehmung Landschaftsarchitektur realisiert</li> </ul> <p>Bewertet wird:  Der Beitrag hinsichtlich einer baulichen Erweiterung, deren Integration in den bestehenden Gesamtkontext, den Übergängen sowie der allgemeinen Gestaltung.</p> <p>Der Beschrieb welchen Bezug diese Referenz zur gestellten Aufgabe hat.</p> <p>Auszeichnungen und Nominierungen von Architektur-, Landschaftsarchitektur- und Denkmalpflegepreisen oder gleichwertige Anerkennungen.</p>	0 – 5	20%	100
<p><b>EK5 Referenz Elektroingenieur (A4, hoch einseitig)</b></p> <p><b>vergleichbare Komplexität</b></p> <p>Das anbietende Elektroingenieurbüro hat eine Referenz seiner Unternehmung mit mindestens den folgenden Anforderungen einzureichen und zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Instandsetzung, Sanierung und / oder Umbau</li> <li>• Mit vergleichbarer Eingriffstiefe und Komplexität zur vorliegenden Aufgabe</li> <li>• Innerhalb der letzten 10 Jahre durch die Unternehmung Elektro – Ingenieur realisiert</li> </ul> <p>Bewertet wird:  Der Beitrag hinsichtlich der Herangehensweise, dem Umgang, der Eingriffstiefe, der Wahl von neuen Bauteilen und deren Integration in den historischen Kontext.</p> <p>Der Beschrieb welchen Bezug diese Referenz zur gestellten Aufgabe hat.</p> <p>Auszeichnungen und Nominierungen von Architektur- und Denkmalpflegepreisen oder gleichwertige Anerkennungen.</p>	0 – 5	10%	100

<p><b>EK6 Referenz HLKKS-Ingenieur</b> (A4, hoch einseitig)</p> <p><b>vergleichbare Komplexität</b></p> <p>Das anbietende HLKKS-Ingenieurbüro hat eine Referenz seiner Unternehmung mit mindestens den folgenden Anforderungen einzureichen und zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Instandsetzung, Sanierung und / oder Umbau</li> <li>• Mit vergleichbarer Eingriffstiefe und Komplexität zur vorliegenden Aufgabe</li> <li>• Innerhalb der letzten 10 Jahre durch die Unternehmung HLKKS– Ingenieur realisiert</li> </ul> <p>Bewertet wird:  Der Beitrag hinsichtlich der Herangehensweise, der Reaktion der Installationen auf den Bestand, der Eingriffstiefe, der Wahl von neuen Bauteilen und deren Integration in den bestehenden Kontext.</p> <p>Der Beschrieb welchen Bezug diese Referenz zur gestellten Aufgabe hat.</p> <p>Auszeichnungen und Nominierungen von HLKKS-, Architektur- und Denkmalpflegepreisen oder gleichwertige Anerkennungen.</p>	0 – 5	10%	100
<b>Total EK1 – EK6</b>	<b>0-5</b>	<b>100%</b>	<b>600</b>

**EK7 Wirtschaftliche / finanzielle Leistungsfähigkeit**

Das Eignungskriterium EK7 wird nicht gewichtet, muss aber für die Präqualifikation erfüllt sein.

Die folgenden Eignungsnachweise sind erst auf Aufforderung der Auftraggeberin (Architektur und alle Fachplaner) vor der Publikation des Präqualifikationsentscheids einzureichen:

- Auszug aus dem Betreibungsregister, nicht älter als drei Monate zum Zeitpunkt der Aufforderung durch den Auftraggeber. Bei Anbieterinnen und Anbietern aus dem Ausland vergleichbare aktuelle, amtliche Urkunde des Auslandes.
- Gültige Versicherungsnachweise oder Absichtserklärung des vorgesehenen Versicherungsunternehmens, bei Vertragsabschluss eine Betriebshaftpflichtversicherung (Personen-, Sach-, und Bautenschäden je mind. CHF 10 Mio.) mit dem Anbieter bzw. der Arbeitsgemeinschaft abzuschliessen.

### 6.10. Notenskala

Die Bewerbungen werden nach nachfolgender Notenskala bewertet. Dabei kommen auch halbe Noten zur Anwendung.

Note	Bezogen auf Erfüllung der Kriterien	Bezogen auf Qualität der Angaben
5	sehr gute Erfüllung	qualitativ ausgezeichnet
4	gute Erfüllung	qualitativ sehr gut
3	normale, durchschnittliche Erfüllung	durchschnittliche Qualität, den Anforderungen der Ausschreibung entsprechend
2	schlechte Erfüllung	Angaben ohne ausreichenden Bezug zum Projekt
1	sehr schlechte Erfüllung des Kriteriums	ungenügende, unvollständige Angaben
0	nicht beurteilbar	Angaben nicht interpretierbar

## 7. Studienauftrag (nur orientierend)

### 7.1. Termine

Die definitiven Termine für die Einreichung der Fragen und der Eingaben werden in den Unterlagen zum Studienauftrag bekannt gegeben. Die Bearbeitungsdauer gemäss Anhang A der Wegleitung Programme ([www.sia.ch/142i](http://www.sia.ch/142i)) wird auch bei einer allfälligen Anpassung der Termine eingehalten.

Abgabe der Unterlagen für den Studienauftrag	16. Juli 2024
Besichtigung vor Ort/Modellausgabe	29. oder 30. Juli 2024
Fragenbeantwortung Eingabe	6. August 2024
Fragenbeantwortung Rückmeldungen (voraussichtlich)	9. August 2024
Zwischenbesprechung im Beurteilungsgremium	10. September 2024
Schlussabgabe Pläne und Dokumente	November 2024
Abgabe Modell	November 2024
Schlussbesprechung im Beurteilungsgremium	November 2024
Publikation der Rangierung	November 2024
Ausstellung, (Vernissage am ersten Tag um 17 Uhr)	Dezember 2024

#### Besichtigung

Für die qualifizierten Generalplanerteams findet eine örtliche Begehung statt. Fragen werden an diesem Termin keine beantwortet.

#### Fragenbeantwortung

Zur Beantwortung von Fragen wird eine schriftliche Fragenbeantwortung durchgeführt. Die Fragen sind per E-Mail bei der Verfahrensadresse ([beschaffung.wto@bbl.admin.ch](mailto:beschaffung.wto@bbl.admin.ch)) einzureichen. Fragen die nach diesem Termin eintreffen, werden nicht mehr beantwortet.

#### Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechungen für die Generalplanerteams werden einzeln durchgeführt. Die Dauer für die Präsentation, Fragen und Antworten beträgt 60 Minuten. Ort, Datum und Zeit werden den Teilnehmenden mit dem Versand der Unterlagen Studienauftrag mitgeteilt.

Die Zwischenbesprechung besteht aus einer Vorstellung des Projektstandes durch das Generalplanerteam mit Besprechung allfälliger Fragen seitens Teilnehmenden und Beurteilungsgremium. Die Präsentation ist digital als Power-Point- / oder PDF- Präsentation vorzutragen und ist dem Gremium auf einem USB-Stick abzugeben. Die Beratung im Gremium findet unter Ausschluss der Generalplanerteams statt.

Zusätzlich abzugeben sind maximal 2 Pläne A0 Hochformat mit Darstellung der folgenden Inhalte:

- Kurzanalyse der Aufgabenstellung
- Konzept und Lösungsansatz der Projektaufgabe
- Konzept zur Umsetzung der betrieblichen Anforderungen
- Architektonische und volumetrische Interventionen
- Begründung zum Abtragen bestehender Bausubstanz

Nach den Zwischenbesprechungen erhalten die Planerteams innert Wochenfrist eine schriftliche Rückmeldung mit Erkenntnissen und Hinweisen des Beurteilungsgremiums zur weiteren Bearbeitung.

Erkenntnisse, die für alle Teilnehmenden Gültigkeit haben, werden allen Teams zugestellt. Das Beurteilungsgremium ist dafür besorgt, dass keine Übertragung von Ideen erfolgt.

Zusätzlich wird die Verfahrensbegleitung ein Protokoll für das Beurteilungsgremium verfassen, welches die Beurteilung, die Erkenntnisse und die Empfehlungen an die Teilnehmenden für die weitere Bearbeitung enthält.

### **Schlussbesprechung**

Die Schlussbesprechungen für die Generalplanerteams werden einzeln durchgeführt. Die Dauer für die Präsentation, Fragen und Antworten beträgt 60 Minuten. Ort, Datum und Zeit werden den Teilnehmenden mit dem Versand der Unterlagen Studienauftrag mitgeteilt.

Die Schlussbesprechung besteht aus einer Vorstellung des Projektvorschlags durch das Generalplanerteam und mit Fragestellung durch das Beurteilungsgremium. Die Präsentation ist digital als Power-Point- / oder PDF- Präsentation vorzutragen und ist dem Gremium auf einem USB-Stick abzugeben. Die Beratung im Gremium findet unter Ausschluss der Generalplanerteams statt.

Das Beurteilungsgremium kann den Studienauftrag, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen Bereinigungsstufe zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung verlängern. Diese Bereinigungsstufe wird separat vergütet.

### **7.2. Eingabefrist und Eingabebedingungen**

Die Unterlagen und das Modell der Schlussabgabe sind mit dem Vermerk „(b24005) Studienauftrag Sanierung und Erweiterung Landgut Lohn, Kehrsatz“ an die Verfahrensadresse (siehe Ziffer 4.2) einzureichen. Abgabetermine gemäss Terminübersicht in Ziffer 7.1.

Bei Abgabe auf dem Postweg ist für die Fristwahrung der Poststempel (A-Post) oder Strichcodebeleg einer schweizerischen oder staatlich anerkannten ausländischen Poststelle massgebend (Firmenfrankaturen gelten nicht als Poststempel). Bei Versand mit WebStamp Frankatur liegt die Beweislast für die fristgerechte Eingabe beim Teilnehmenden. Der Teilnehmende hat in jedem Fall den Beweis für die Rechtzeitigkeit der Einreichung des Teilnehmerantrages sicherzustellen. Zu spät eingereichte Teilnehmeranträge können nicht mehr berücksichtigt werden.

Eine persönliche Abgabe oder durch einen Kurier ist an der Warenannahme der Verfahrensadresse möglich. Sie hat spätestens am Abgabetermin, während den Öffnungszeiten der Warenannahme 08:00–12:00 und 13:00–16:00 Uhr, gegen Ausstellung einer Empfangsbestätigung des BBL stattzufinden.

Die Teilnehmenden haben den Beweis für die Rechtzeitigkeit der Projektbeiträge und die termingerechte Abgabe des Modells sicherzustellen. Zu spät eingereichte Unterlagen können nicht mehr berücksichtigt werden. Sie werden an den Absender zurückgesandt. Die Teilnehmenden haften im Falle eines Versands vollumfänglich für die Unversehrtheit des Modells.

### **7.3. Bericht des Beurteilungsgremiums / öffentliche Ausstellung**

Nach Abschluss der Beurteilung des Studienauftrags wird ein Jurybericht verfasst, welcher den Teilnehmenden zugestellt wird. Die Auftraggeberin behält sich vor, den Jurybericht auch in der Tages- und Fachpresse sowie im Internet zu veröffentlichen.

Alle Projekte werden unter Namensnennung aller massgebend am Studienauftragsprojekt Beteiligten im Anschluss an das Verfahren während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung werden den Teilnehmern per E-Mail bekannt gegeben. Gleichzeitig wird der Zuschlag an das siegreiche Generalplanerteam gemäss Empfehlung des Preisgerichts auf [simap.ch](http://simap.ch) publiziert.

### **7.4. Rücknahme der eingereichten Projekte**

Die eingereichten Unterlagen des siegreichen Projektbeitrages gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Die übrigen Projekte können nach der Ausstellung und nach Rechtskraft der Publikation des Zuschlags von den Teilnehmenden innert Monatsfrist abgeholt werden. Das Datum und der Abholungsort werden den Teilnehmenden per E-Mail mitgeteilt. Nicht abgeholte Arbeiten werden nach Ablauf der Frist entsorgt.

### 7.5. Unterlagen zum Studienauftrag (nur orientierend)

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden seitens DöA zugestellt.

Unterlagen	Abgabedatei
<b>A Programm</b>	
A1 Programm Präqualifikation*	PDF
<b>B Beilagen</b>	
B1 Raumprogramm	Excel
B2 Funktionsschema	PDF
B3 Darstellung Logistik und Zufahrten	PDF
B4 Baureglement Gemeinde Kehrsatz	PDF
B5 Bauinventar Kant. Denkmalpflege (Hauptgebäude, Dependance)	PDF
B6 Denkmalpflege Bauforschung	PDF
B7 Denkmalpflege Raumbuch 2011	PDF
B8 Denkmalpflege Bericht Parkpflgewerk 2004	PDF
B9 Zustandsanalyse Energie und Haustechnik 2011	PDF
<b>C Planunterlagen</b>	
C1 Grundlagen Amtliche Vermessung (Situationsplan)*	PDF
C2 Situationsplan mit Höhenkurven*	PDF
C3 Orthofoto*	PDF
C4 Perimeterplan*	PDF
C5 Plangrundlagen Bestand (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)	PDF
C6 Modellgrundlage	PDF
<b>D Formulare</b>	
D1 Nachweis Verfassende	PDF
D2 Mengengerüst Raumprogramm	Excel
D3 Formular Kostenzusammenstellung	Excel

\* Diese Unterlagen werden für die Präqualifikation zur Verfügung gestellt.

#### Modell

Die Modellgrundlage wird an der Besichtigung vor Ort am 29./30. Juli 2024 abgegeben. Ein Versand des Modells findet nicht statt.

Gipsmodell im Massstab 1:200

## 7.6. Einzureichende Unterlagen

### Pläne

Die nachfolgend beschriebenen Pläne, Darstellungen und Erläuterungen sind auf maximal 6 Blättern, Hochformat DIN A0 (H 1189 x B 841 mm) darzustellen und in folgender Art und Anzahl einzureichen:

- 1 Satz Präsentationspläne, ungefaltet, auf festem weissem Papier (nicht Hochglanz)
- 1 Satz Vorprüfungspläne
- 1 Satz Pläne A3, Verkleinerung

### Situations- und Umgebungsplan 1:500

Darstellung des Gesamtareals auf der Basis des abgegebenen Grundlagenplanes. Es ist im Minimum der im Katasterplan eingetragene Ausschnitt abzubilden. Gebäudevolumen als Dachaufsicht, mit Angaben über die bestehenden und allfällig projektierten Bauten und Gebäudeteile, die Erschliessungen, die Bezeichnung der Eingänge, die wichtigsten Höhenkoten (Umgebung und Gebäude) sowie die Gestaltung der Aussenanlagen.

### Grundrisse, Schnitte und Ansichten 1:100

Sämtlich Grundrisse sowie alle zum Verständnis des Projekts notwendigen Schnitte und Ansichten. Die Grundrisse sind möbliert darzustellen und mit den jeweiligen Höhenkoten zu versehen; die einzelnen Räume sind mit Raumnummer, Raumbezeichnung und Nettoraumfläche zu beschriften. Darstellung der Eingriffe am Bestand in schwarz (bestehend), rot (neu) und gelb (Abbruch). Im Erdgeschossgrundriss ist zudem die Gestaltung der näheren Umgebung mit den entsprechenden Höhenkoten (m ü. M.) des gestalteten Terrains einzuzeichnen. In den Schnitten und Ansichten sind das gewachsene und das gestaltete Terrain einzutragen.

### Konstruktionsschnitt mit Innenansicht 1:20

Der Konstruktionsschnitt Erweiterungsbau mit Innenansicht gibt Auskunft über den konstruktiven Aufbau aller relevanten Schnittstellen, die beabsichtigte Materialisierung und den gestalterischen Ausdruck des Projekts. Die Materialien und Dimensionen der einzelnen Konstruktionsschichten sowie des Gesamtaufbaus sind zu beschreiben.

### Farb- und Materialisierungskonzept

Fragen zur Besonderheit und Geschichte eines Ortes fordern eine sorgfältige Analyse des Bestandes. Die daraus resultierenden Vorschläge sind auf die spezifische Wirkung im Innen-, wie auch im Aussenraum zu überprüfen und im Farb- und Materialkonzept dazulegen.

### Nutzungsdiagramm

In einem Nutzungsdiagramm sind für sämtliche Grundrisse die entsprechenden Nutzungen gemäss Raumprogramm nachzuweisen. Die Schemata sind mit einer Legende zu versehen.

### Konzeptplan Gebäudetechnik

Die vorgeschlagenen Konzepte zur Gebäudetechnik der Erweiterung und die Verbindungen zu den Bestandesbauten sind in grafischer Darstellung aufzuzeigen und wo erforderlich mit Erläuterungen zu ergänzen.

### **Konzeptionelle Erläuterungen**

Folgende Erläuterungen sind auf den A0 Blättern darzustellen:

- Leitidee, architektonisches Konzept
- Organisation und betriebliche Abläufe sämtlicher Nutzungsszenarien
- logistische Abläufe beim Szenario Staatsempfänge und Anlässe
- Konzept Brandschutz und Entfluchtung
- Grobkonzept Haustechnik, Energie und Nachhaltigkeit

Die Erläuterungen sind in den Plänen zu integrieren, separate Dokumentationen sind nicht erlaubt. Grundsätzlich werden grafische Darstellungen bevorzugt.

Die konzeptionellen Beiträge der Fachplaner und Spezialisten sind in die abzugebenden Pläne einzuarbeiten und, wo für das Verständnis des Projektes notwendig, mittels Schemata auf den A0 Blättern zu ergänzen. Der Detailgrad der Konzepte ist phasengerecht vorzusehen.

### **Visualisierungen / Skizzen / Modellfotos**

Visualisierungen sowie weitere Darstellungen wie Skizzen, Modellfotos und Axonometrien sind erlaubt. Diese dürfen eine Grösse von max. A3 nicht überschreiten.

### **7.7. Verfassercouvert**

Folgende Angaben sind in einem mit dem Kennwort zu beschrifteten, verschlossenen Couvert abzugeben:

- Formular «Verfasserblatt», ausgefüllt einschliesslich Angabe aller beteiligter Planer
- Vorschlag Honorarkonditionen
- Einzahlungsschein (Aufwandsentschädigung)
- Selbstklebeadresse zur Zustellung des Juryberichtes

### **7.8. Digitale Daten**

Die Unterlagen sind ungeschützt (nicht passwortgeschützt) auf einem elektronischen, mit dem Kennwort beschrifteten Datenträger (USB-Stick) abzugeben. Alle Dateien haben im Dateinamen an erster Stelle das Kennwort zu beinhalten.

Bei inhaltlichen Widersprüchen und für die Fristwahrung ist die Ausführung in Papierform massgebend. Die eingereichten Unterlagen werden nicht retourniert.

### **7.9. Modell Massstab 1:200**

Volumetrisches Einsatz-Modell, weiss, matt ohne Plexiglasteile mit Darstellung Erschliessungsflächen und Freiraum. Die Art der Darstellung für die Bepflanzung ist frei. Die Modellkiste ist oben und auf einer Breitseite mit dem Kennwort zu versehen.

### **7.10. Darstellung und Kennzeichnung der Arbeiten**

Sämtliche Unterlagen sind in deutscher Sprache zu verfassen, mit dem Vermerk «(b24005) Studienauftrag Sanierung und Erweiterung Landgut Lohn, Kehrsatz» zu versehen. Die Pläne werden für die Beurteilung und Ausstellung in zwei übereinanderliegenden Reihen mit je 2 A0 Blättern aufgehängt.

## 8. Beurteilungskriterien

### 8.1. Vorprüfungskriterien

Die Projekte werden vor der Beurteilung einer formellen und inhaltlichen Vorprüfung gemäss unten aufgeführten Kriterien unterzogen. Werden die formellen Kriterien in wesentlichen Punkten nicht eingehalten, führt dies zu einem Ausschluss vom Verfahren.

- Fristgerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Erfüllung des Raumprogramms und wesentlicher betrieblicher Abläufe
- Einhaltung der Projektvorgaben und Rahmenbedingungen

### 8.2. Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung der Projekte wird das Beurteilungsgremium folgende Beurteilungskriterien anwenden. Ausschlaggebend ist das Zusammenspiel aller Aspekte zu einer gesamthaft ausgewogenen Lösung. Die Reihenfolge der Kriterien entspricht keiner Gewichtung.

#### Architektur und Aussenraum

- Leitidee und Konzept
- Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz, Angemessenheit der Eingriffe
- Architektonische Gestaltung und Erscheinung, räumliche Einfügung
- Einbezug Aussenraum, aussenräumliche Qualitäten
- Farb- und Materialisierungskonzept in Bezug auf den Bestand

#### Funktionalität, betriebliche Abläufe

- Funktionalität und Effizienz der Erschliessung
- Räumliche Umsetzung des Raumprogramms unter Berücksichtigung betrieblicher Abläufe
- An- und Ablieferung, Warentransport
- Erfüllung der Sicherheitsaspekte (Brandschutz, Entfluchtung)

#### Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Flächen- und Volumeneffizienz
- Investitions- und Lebenszykluskosten
- Konzepte Statik und Gebäudetechnik
- Konstruktions- und Materialwahl, Kreislaufwirtschaft

## 9. Genehmigung des Programms

Das vorliegende Programm Präqualifikation wurde am 12. April 2024 vom Beurteilungsgremium genehmigt.

### Fachgremium

Hanspeter Winkler



Tatiana Lori



Tanja Temel



Daniel Schürer



Tina Kneubühler

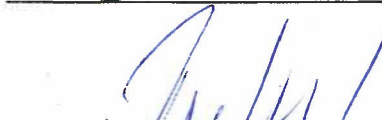


### Sachgremium

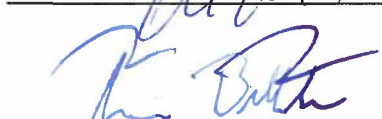
Pierre Broye



Adrian Rüfenacht



Tèrence Billeter



### Genehmigung SIA

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 143, Ausgabe 2009.

Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 143.