

**SIA-Konformität
wird aktuell
geprüft**

Bern, 29. April 2024, Schlussfassung

**Gesamtsanierung Gemeindehaus Kirchlindach
Programm zum Studienauftrag im selektiven Verfahren**



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Zielsetzung	2
2.	Bestimmungen zum Verfahren	3
2.1.	Veranstalterin und Art des Verfahrens	3
2.2.	Beurteilungsgremium und Experten	3
2.3.	Teamzusammensetzung	3
2.4.	Verfahrensbegleitung	4
2.5.	Befangenheit und Ausstandsgründe	4
2.6.	Entschädigung	4
2.7.	Weiterbearbeitung	4
2.8.	Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse	5
2.9.	Vertraulichkeit	5
2.10.	Verbindlichkeit und Rechtsschutz	5
3.	Verfahrensablauf	6
3.1.	Termine und Fristen	6
3.2.	Präqualifikation	6
3.3.	Begehung	7
3.4.	Fragebeantwortung	8
3.5.	Zwischenbesprechung	8
3.6.	Abgabe des Studienauftrages	8
3.7.	Vorprüfung	8
3.8.	Schlussbeurteilung	9
3.9.	Bericht des Beurteilungsgremiums	9
3.10.	Öffentliche Ausstellung	9
4.	Nutzung	10
4.1.	Raumprogramm	10
4.2.	Gemeindeverwaltung	11
4.3.	Drittnutzungen und Umnutzbarkeit	11
5.	Rahmenbedingungen und Anforderungen	12
5.1.	Projektperimeter	12
5.2.	Standort und Umgebung	12
5.3.	Bau- und planungsrechtliche Bestimmungen	13
5.4.	Denkmalpflege	13
5.5.	Aussenraum	14
5.6.	Erschliessung und Parkierung	14
5.7.	Hindernisfreies Bauen	14
5.8.	Wirtschaftlichkeit	14
5.9.	Etappierung und Bauablauf	14
5.10.	Energiekonzept, Ökologie und Nachhaltigkeit	15
5.11.	Lärmschutz (vgl. Gutachten der Firma bakus)	15
6.	Unterlagen	16
6.1.	Unterlagen zum Studienauftrag	16
6.2.	Abzugebende Unterlagen	16
7.	Genehmigung	18

Abb. 1 (Titelbild): Ansicht von Westen; Eingangsfassade Verwaltung

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Das heutige Gemeindehaus an der Lindachstrasse 17 in Kirchlindach wurde 1850 ursprünglich als Gasthof errichtet (vgl. Denkmalpflege unter Punkt 5.4) und wird seit 1941 als Verwaltungsgebäude genutzt. Nach einigen pragmatischen und mit minimalem Aufwand umgesetzten Anpassungen bedarf das Gemeindehaus einer umfassenden Sanierung und Ausrichtung auf die heutigen Bedürfnisse. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie haben Schär Buri Architekten im April 2022 bereits die baulichen Möglichkeiten im Grundsatz ausgelotet (vgl. Unterlagen zum Studienauftrag unter Punkt 6.1).

Im Rahmen dieses Verfahrens soll aufgezeigt werden, wie das heutige Gemeindehaus mit dem Anbau zeitgemäss erneuert und organisiert werden kann. Die gewählte Lösung soll eine hindernisfreie Erschliessung, einen optimalen Verwaltungsbetrieb, attraktive Arbeitsplätze, ansprechende Kundenbereiche, einen sorgfältigen Umgang mit der erhaltenswerten Bausubstanz und eine hohe gestalterische Qualität vereinen. Dabei ist auch die Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen und die vorgeschlagene Nutzung (weitere Büros oder Wohnungen) der Raumreserven soll marktfähig sein.

Vorgespräche mit Vertretern der Denkmalpflege haben ergeben, dass zu Gunsten einer besseren Gesamtlösung auch der Ersatz des heutigen Anbaus grundsätzlich möglich wäre. Ziel dieses Studienauftrages ist es, mittels Beteiligung der betroffenen Behörden (Gemeinde, Denkmalpflege) ein breit abgestütztes, qualitativvolles Projekt zu erhalten.

Die Veranstalterin beabsichtigt, das Projekt (vgl. Punkt 2.7) mit den Planer:innen des Siegerprojektes umzusetzen.



Abb. 2: Westfassade Hauptgebäude

2. Bestimmungen zum Verfahren

2.1. Veranstalterin und Art des Verfahrens

Veranstalterin des Studienauftrages ist die Einwohnergemeinde Kirchlindach, Lindachstrasse 17, 3038 Kirchlindach (nachfolgend Veranstalterin).

Beschaffungsform	Studienauftrag mit 3 Planungsteams
Verfahrensform	Präqualifikation
Teambildung	Architektur und Landschaftsarchitektur (Beizug von Spezialisten s. Punkt 2.3)
Federführung	Architektur
SIA-Konformität	gemäss SIA-Ordnung 143
Folgeauftrag	s. Punkt 2.7

Das Verfahren untersteht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

Im Rahmen des Studienauftrages werden eine Begehung, eine schriftliche Fragebeantwortung und eine Zwischenbesprechung durchgeführt. Anlässlich der Schlusspräsentation resp. im Anschluss daran wird die Schlussbeurteilung stattfinden.

Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt.

2.2 Beurteilungsgremium und Experten

Der Studienauftrag erfolgt im Dialog mit folgendem Beurteilungsgremium:

Beurteilungsgremium (stimmberechtigt)

_Adrian Müller	Gemeindepräsident Kirchlindach
_Peter Tschanz	zuständiger Gemeinderat Kirchlindach
_Charlotte Altermatt	Landschaftsarchitektin
_Martin Klopfenstein	Architekt, Fachberatung der Gemeinde
_Thomas Käppeli	Architekt, Fachberatung der Gemeinde
_Sascha Grünenwald	Ersatz, Architekt und Verfahrensbegleitung

Experten mit Teilnahme an Sitzungen (nicht stimmberechtigt)

_Nils Wimmer	Kantonale Denkmalpflege
_Marco Schaffer	Bauverwalter der Gemeinde Kirchlindach

Experten ohne Teilnahme an Sitzungen (nicht stimmberechtigt)

_xy	Büro 2ap, Bauökonomie und Bautreuhand
_xy	BAKUS Bauphysik & Akustik AG

2.3 Teamzusammensetzung

Für die Teilnahme muss ein Landschaftsarchitekturbüro beigezogen werden. Damit kein Ideentransfer stattfinden kann, dürfen Landschaftsarchitekt:innen nur in einem Team teilnehmen. Der Beizug eines Bauingenieur- und Bauphysikbüros wird von der Veranstalterin empfohlen aber nicht explizit gefordert. Eine Weiterbeauftragung dieser Spezialist:innen wird von Seite Veranstalterin beabsichtigt aber bezüglich Konditionen später noch verhandelt.

2.4 Verfahrensbegleitung

Die Veranstalterin wird im Studienauftrag und im gesamten Verfahren durch das Büro grünenwald schmid architekten gmbh unterstützt. Die Verfahrensbegleitung ist zuständig für sämtliche Anfragen im Zusammenhang mit dem Verfahren.

Kontakt Verfahrensbegleitung:

grünenwald schmid architekten gmbh
Sandrainstrasse 3
CH-3007 Bern
T 031 333 34 34
sg@gruenenwaldschmid.ch

2.5 Befangenheit und Ausstandsgründe

Die Abklärung von allfälligen Befangenheitsgründen zwischen Teilnehmenden und Mitgliedern des Beurteilungsgremiums ist Sache der Teilnehmenden.

2.6 Entschädigung

Die zum Studienauftrag eingeladenen Planungsteams erhalten je CHF 15'000 (inkl. Nebenkosten und MwSt.) als feste Pauschalentschädigung. Voraussetzung für die Auszahlung der Entschädigung ist die termingerechte und vollständige Erfüllung der Aufgabe und entsprechende Abgabe. Eine allfällige, optionale Bereinigungsstufe würde separat und pauschal entschädigt.

2.7 Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beabsichtigt, entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums, die Verfasser:innen des Siegerprojektes mit der Planung und Ausführung freihändig zu beauftragen. Grundsätzlich wird die Planung zu 100% Teilleistungen vergeben. Sollten die Verfasser:innen des empfohlenen Vorschlags nicht über die nötige Eignung und Kapazität für die Erfüllung des Auftrags verfügen, so hat die Auftraggeberin das Recht, diese zum Beizug von entsprechenden Subplanern zu verpflichten. Vorbehalten bleibt die Zustimmung zur Realisierung und Finanzierung durch die dafür zuständigen Instanzen. Falls es wegen Einsprachen zu Terminverschiebungen kommt, entsteht dadurch kein Anrecht auf eine zusätzliche Entschädigung.

Für die Honorierung der Architekt:innen gelten verbindlich folgende Faktoren:

_Aufwandbestimmende Baukosten B:	Umgebung (BKP 4) nur zu 50%
_Statistische Faktoren Z1, Z2:	gültig bei Ausgabe Programm
_Schwierigkeitsgrad n:	für alle Nutzungen 1.0 (unabhängig ob Um- oder Neubau)
_Anpassungsfaktor r:	1.0
_Teamfaktor i:	1.0
_Faktor für Sonderleistungen s:	1.0
_Stundenansatz einheitlich:	130.-/h

Für die Honorierung der Landschaftsarchitekt:innen gelten verbindlich folgende Faktoren:

_ Statistische Faktoren Z1, Z2:	gültig bei Ausgabe Programm
_ Schwierigkeitsgrad n:	1.0
_ Anpassungsfaktor r:	1.0
_ Teamfaktor i:	1.0
_ Faktor für Sonderleistungen s:	1.0
_ Stundenansatz einheitlich:	130.-/h

2.8 Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse

Die teilnehmenden Planungsteams erklären mit der Abgabe der Studien, über sämtliche Eigentums-, Nutzungs- und Urheberrechte an ihren Studien zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine obligatorischen oder absoluten Rechte Dritter und insbesondere keinerlei Urheberrechte Dritter verletzt werden. Das Urheberrecht an den Studien verbleibt bei den teilnehmenden Planungsteams.

Die eingereichten Unterlagen und Modelle gehen in das Eigentum der Veranstalterin über.

2.9 Vertraulichkeit

Sämtliche am Verfahren beteiligten Personen sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen vertraulich zu behandeln, ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden und vor dem Zugriff Unberechtigter zu schützen.

Die Information der Öffentlichkeit (inkl. Publikation allfälliger Ergebnisse) über die vorliegende Planungsaufgabe ist alleinige Sache der Veranstalterin.

2.10 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Die Bestimmungen des Programms, die Fragenbeantwortung sowie die Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung sind für die Veranstalterin, das Beurteilungsgremium und die Teilnehmenden verbindlich.

Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Für Streitfälle, die nicht gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Bern, anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.

3. Verfahrensablauf

3.1 Termine und Fristen

Für die Durchführung des Verfahrens sind die folgenden Termine und Fristen vorgesehen (Zeitraum 2024):

_ Ausschreibung Präqualifikation auf www.simap.ch	6. Mai
_ Frist zur Eingabe Präqualifikation	22. Mai
_ Prüfung und Beurteilung Präqualifikation	27. Mai, 8.30 bis 12.30
_ Versand Unterlagen / Abgabe Modelle / Begehung	5. Juni, 8.30
_ Schriftliche Fragestellung per Mail	12. Juni
_ Versand Fragebeantwortung per Mail	21. Juni
_ Zwischenbesprechung	13. August, ab 8.30
_ Abgabe Unterlagen für Schlussbeurteilung	11. September, 16 Uhr
_ Präsentation und Schlussbeurteilung	17. September, ab 8.30
_ Bekanntgabe Resultat / Bericht	bis 3. Oktober
_ Ausstellungseröffnung	15. Oktober
_ Gemeindeversammlung (Projektkredit)	2. Dezember

3.2 Präqualifikation

Eine Anmeldung zur Präqualifikation ist nicht erforderlich.

Sämtliche von den Bewerbenden eingereichten Dokumente werden vertraulich behandelt. Die Bewerbung ist bis am 22. Mai 2024 schriftlich per Post an folgende Adresse einzureichen:

grünenwald schmid architekten gmbh
Sandrainstrasse 3
CH-3007 Bern
T 031 333 34 34

Die Unterlagen sind mit der Bezeichnung „Studienauftrag Gemeindehaus Kirchlindach“ zu versehen. Massgebend für die fristgerechte Abgabe ist das lesbare Datum einer offiziellen Poststelle.

Sämtliche Unterlagen sind ungebunden, einseitig bedruckt und zusätzlich auf einem Datenträger im Format pdf einzureichen.

Für die Präqualifikation sind folgende Unterlagen einzureichen:

_ Ausgefülltes und rechtsgültig unterzeichnetes Bewerbungsformular (allg. Angaben zu Teamzusammensetzung, den Schlüsselpersonen usw.)

_ Ausgefüllte und rechtsgültig unterzeichnete Selbstdeklaration für jede im Team vorgesehene Firma

_ 3 Referenzen der für die Architektur verantwortlichen Firma. Möglich sind realisierte Projekte aus den letzten 5, maximal jedoch 10 Jahren. Es müssen folgende Angaben gemacht werden (max. 1 Seite A3 pro Referenz):

- _ Inhalt und Umfang, Auftraggeber, ev. Kosten, Termine
- _ Inhalt und Umfang des eigenen Beitrags
- _ Besonderheiten

- _ Angaben zu den Gründen, warum diese Referenz ausgewählt wurde (Bezug zur ausgeschriebenen Aufgabe)
- _ Bezeichnung einer Referenzperson des Auftraggebers / der Auftraggeberin
- _ 1 Referenz der für die Landschaftsarchitektur verantwortlichen Firma. Möglich sind realisierte Projekte aus den letzten 5, maximal jedoch 10 Jahren. Es müssen folgende Angaben gemacht werden (max. 1 Seite A3 pro Referenz):
 - _ Inhalt und Umfang, Auftraggeber, ev. Kosten, Termine
 - _ Inhalt und Umfang des eigenen Beitrags
 - _ Besonderheiten
 - _ Angaben zu den Gründen, warum diese Referenz ausgewählt wurde (Bezug zur ausgeschriebenen Aufgabe)
 - _ Bezeichnung einer Referenzperson des Auftraggebers / der Auftraggeberin

Die Vorprüfung aller Bewerbungen hinsichtlich Vollständigkeit der Bewerbung und Einhaltung der Programmbestimmungen erfolgt durch die Verfahrensbegleitung. Das Beurteilungsgremium nimmt die Auswahl der Teilnehmenden am Studienauftrag vor. Zugelassen werden nur vollständige Bewerbungen.

Unter den übrigen Anbietern wählt das Beurteilungsgremium die drei am besten geeigneten Planungsteams nach folgendem Kriterium aus:

- _ Qualität der Referenzen in Bezug zur gestellten Bauaufgabe. Gewichtung 100%

Die Beurteilung der Bewerbungen erfolgt auf einer Skala von 1-5 gemäss folgender Bedeutung:

- 1 = unbefriedigend
- 2 = unterdurchschnittlich
- 3 = durchschnittlich
- 4 = überdurchschnittlich
- 5 = hervorragend

Für die Zulassung zum Verfahren muss eine Punktzahl von mindestes 3.5 erreicht werden.

Das Beurteilungsgremium hat die Möglichkeit ein junges Planungsteam ohne entsprechende Erfahrung und Referenzen zum Verfahren zuzulassen (wildcard).

Eine entsprechende Bewerbung muss mit dem Vermerk "wildcard" versehen werden.

Anstelle von Referenzen von realisierten Projekten können Wettbewerbsbeiträge oder auch Studienarbeiten eingereicht werden.

3.3 Begehung

Am 5. Juni 2024 um 8.30 Uhr findet direkt vor Ort (Lindachstrasse 17 in 3038 Kirchlindach) eine Begehung der Örtlichkeiten statt. Die Teilnahme ist für alle Planungsteams obligatorisch. Anlässlich der Begehung wird den Teilnehmenden auch ihr Modell übergeben. Bei der Begehung werden nur Verständnisfragen beantwortet.

3.4 Fragebeantwortung

Die Teilnehmenden können bis am 12. Juni 2024 per E-Mail Fragen zum Programm und den Unterlagen mit dem Betreff „Studienauftrag Gemeindehaus Kirchlindach“ an das Büro der Verfahrensbegleitung stellen. Jede Frage ist mit dem entsprechenden Programmpunkt zu versehen.

Sämtliche Fragen und Antworten werden allen Teilnehmenden anonymisiert bis voraussichtlich 21. Juni 2024 als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt.

3.5 Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechungen finden am 13. August, ab 8.30 statt und werden für die Teilnehmenden einzeln durchgeführt (Detailprogramm folgt).

Der Kern der Aufgabe besteht für die Teilnehmenden bis zur Zwischenbesprechung darin, das geforderte Raumprogramm abzubilden und den Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäudeteilen aufzuzeigen. Es werden insbesondere zu folgenden Themen Aussagen erwartet:

- _Aufgabenverständnis und Leseart der Gebäudeteile und des Aussenraums (Analyse / Themen / Haltungen)
- _Erhalt oder Abbruch Anbau
- _energetische Ertüchtigung Altbau
- _Nutzungsverteilung
- _Aussenraumkonzept
- _Bezug zum Dorfzentrum und zum Strassenraum

Pro Team stehen je 1 Stunde für die Präsentation (20 min.) und Diskussion der Arbeiten (20 min.) mit dem Team und anschliessend 15 min. im Beurteilungsgremium) zur Verfügung. Die Präsentation soll mittels Beamer, Handouts und am Modell erfolgen.

Die Diskussion soll es dem Beurteilungsgremium ermöglichen, die Vor- und Nachteile der einzelnen Ideen und Haltungen einzuschätzen. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse, die allgemeine Gültigkeit haben, werden allen Teilnehmenden zugestellt. Weiter werden jedem Team anlässlich der Zwischenbesprechungen durch das Beurteilungsgremium einzelne Rückmeldungen zur Weiterbearbeitung der Projektstudie bis zur Schlussabgabe mitgeteilt.

3.6 Abgabe des Studienauftrages

Alle Unterlagen (inkl. Modell) sind mit dem Vermerk „Studienauftrag Gemeindehaus Kirchlindach“ zu versehen und müssen – unabhängig von der Art der Zustellung – bis am 11. September 2024, 16.00 Uhr im Büro der Verfahrensbegleitung eingetroffen sein.

3.7 Vorprüfung

Die wertungsfreie Vorprüfung umfasst die formellen Rahmenbedingungen (fristgerechte Einreichung, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabenstellung sowie der Einhaltung der inhaltlichen und funktionalen Anforderungen) und wird von der Veranstalterin und den beigezogenen Expert:innen durchgeführt. Die Feststellungen der Vorprüfung werden dem Beurteilungsgremium, welches abschliessend darüber befindet, anlässlich der Beurteilung bekanntgegeben.

3.8 Schlussbeurteilung

Die Schlussbeurteilung findet am 17. September, ab 8.30 mit der Schlusspräsentation statt (Detailprogramm folgt). Das Beurteilungsgremium kann sich anlässlich der Zwischenbesprechung auch gegen die Durchführung einer Schlusspräsentation entscheiden. Das Beurteilungsgremium wird aus einer Gesamtsicht heraus und im Rahmen seines Ermessens stufengerecht die Wirkungen bzw. Qualitäten der einzelnen Projekte bezüglich der nachfolgenden Kriterien diskutieren und beurteilen (Liste ggf. nicht abschliessend):

Ortsbauliche Konzeption

- _Bezug zu Ortsbild (Gestaltung öffentlicher Raum, Gesicht zum Dorfplatz)
- _Umgang mit denkmalgeschützter Substanz (Anpassung, Aufwertung, Ersatz)
- _Volumetrie des eventuell neuen Anbaus im Bezug zum Bestand
- _Qualität Strassenraum
- _Identität und Ausstrahlung

Projektidee und Nutzung

- _Qualität der architektonischen Lösung
- _Aussenraumqualität
- _Umsetzung der Nutzungsvorgaben
- _Konstruktion und Ökologie
- _Umnutzungsmöglichkeiten und räumliche Flexibilität
- _Nachhaltigkeit und Energie

Wirtschaftlichkeit und Realisierung

- _Flächen- und Volumeneffizienz
- _Verhältnis von Kosten und Nutzen
- _Betriebs- und Unterhaltskosten
- _Umgang mit den baurechtlichen Rahmenbedingungen

3.9 Bericht des Beurteilungsgremiums

Der abschliessende Bericht des Beurteilungsgremiums fasst den Planungsprozess zusammen, würdigt die eingereichten Beiträge, bestimmt das Siegerprojekt und formuliert Schlussfolgerungen und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen zuhanden der Veranstalterin.

3.10 Öffentliche Ausstellung

Die Projekte werden nach Verfahrensabschluss öffentlich ausgestellt.

4. Nutzung

4.1 Raumprogramm

Cluster	Raum	Anzahl	Fläche	Bemerkung
Eingangsbereich	Windfang	1	pa.	
	Schalter, Empfang	1	~10m ²	
	Wartebereich Kunden	1	~10m ²	
	Besucher WC	1	~4m ²	Unisex
	Frontoffice	1	~20m ²	3 AP und Nische Drucker
	Besprechungsraum	1	12m ²	für 6 Personen
Gemeinde-schreiberei	Büro Abteilungsleitung	1	20m ²	inkl. Besprechungstisch
	Büro Mitarbeiter:innen	1	~40m ²	6 AP
	Druckerbereich	1	5m ²	inkl. Plotter
Finanz-verwaltung	Büro Abteilungsleitung	1	20m ²	inkl. Besprechungstisch
	Büro Mitarbeiter:innen	1	~20m ²	3 AP
Bauverwaltung	Büro Abteilungsleitung	1	20m ²	inkl. Besprechungstisch
	Büro Mitarbeiter:innen	1	~30m ²	4 AP
Besprechung (auch extern nutzbar)	Gemeinderatszimmer	1	35m ²	für 15 Personen
	Sitzungszimmer	1	20m ²	für 10 Personen
	Druckerbereich	1	~2m ²	als Nische
Allgemeine Räume	Aufenthaltsraum	1	~30m ²	inkl. Teeküche
	Aussenbereich	1	pa.	im Süden oder Westen
Sanitärräume	WC	2	6m ²	im UG möglich
	Dusche	2	4m ²	im UG möglich
	Garderoben	2	10m ²	im UG möglich
Nebenräume	Lager	1	15m ²	
	Archiv	1	27m ²	Gewölbekeller bestehend
	Putzmaterial	1	8m ²	
	Tresorraum	1	6m ²	
Weiteres	Technik	1	pa.	inkl. Lüftung usw.
	Büroflächenreserve	1	~80m ²	oberirdisch, umnutzbar
Aussenbereich	Parkplatz IV	1		nahe bei Eingang
	Veloabstellplätze*	14	pa.	50% überdacht
Drittnutzungen	Wohnnutzung	pa.	pa.	1. Priorität
	Büronutzung	pa.	pa.	2. Priorität, aufgrund Projekt oder Lärmschutz
Total	ohne pa. Flächen		~474m²	

Abb. 3: Raumprogramm

Legende: pa. = projektabhängig, AP = Arbeitsplätze, *nur für die Verwaltung (ohne Drittnutzungen)

4.2 Gemeindeverwaltung

Die Gemeindeverwaltung Kirchlindach ist in mehreren Abteilungen organisiert. Die Finanzverwaltung, die Bauverwaltung und die Gemeindeschreiberei sind je mit fix zugewiesenen Mitarbeitern und einer Abteilungsleiter:in versehen. Diese drei Abteilungen werden heute ergänzt durch eine Mitarbeiterin der Schule, die in den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung das Schulsekretariat führt, sowie die AHV-Zweigstelle. Die AHV-Zweigstelle ist eine von mehreren gemeindeübergreifend organisierten Verwaltungseinheiten. Diese regionalen Verwaltungseinheiten sind wiederum einzelnen Gemeinden zugeordnet, so dass heute die AHV-Zweigstelle in Kirchlindach auch für die Nachbargemeinden Meikirch und Wohlen zuständig ist, währenddessen diese Gemeinden gewisse regional organisierte Verwaltungseinheiten für die Gemeinde Kirchlindach führen. Dies ist insofern von Belang, als dass diese gemeindeübergreifend arbeitenden Verwaltungseinheiten organisatorisch unabhängig von den restlichen Verwaltungseinheiten zu betrachten sind. Es ist mittelfristig zudem denkbar, dass der Kanton diese Stellen weiter zentralisiert und das entsprechende Angebot respektive der Platzbedarf dafür in Kirchlindach wegfällt.

Ein wichtiges Thema ist die Sicherheit der Mitarbeitenden gerade im öffentlichen Schaltermbereich. Dieser soll hell, offen, transparent und einsehbar gestaltet werden und die eigentlichen Abteilungen sollen räumlich vom Schaltermbereich abtrennbar sein.

Die Lernenden arbeiten abwechselnd und übergreifend für die verschiedenen Verwaltungseinheiten. Dies hat zur Konsequenz, dass bei einer räumlichen Trennung der Verwaltungsabteilungen für die Lernenden die Arbeitsplätze mehrfach zur Verfügung gestellt werden müssen. Nur so können sie weiterhin im Wechsel in den verschiedenen Verwaltungseinheiten mitarbeiten. Hinzu kommt der Bedarf an Besprechungsräumen, welchem in kurzer Distanz zu den Arbeitsplätzen nachgekommen werden muss.

Nebst den eigentlichen Arbeitsplätzen fehlen heute diverse Nebenräume, welche in einer zeitgemässen Verwaltung als unentbehrlich angesehen werden. Es geht hier namentlich etwa um Garderoben, Putzräume und dergleichen. Sämtliche Räume sind behindertengerecht zu erschliessen.

4.3 Drittnutzungen und Umnutzbarkeit

Die Gemeindeverwaltung wird das resultierende Bauvolumen nicht vollständig ausfüllen. Für die restlichen Flächen sind geeignete Nutzeinheiten für Büro und oder Wohnen vorzuschlagen. Der längerfristige Raumbedarf der Gemeindeverwaltung kann heute nicht abschliessend abgeschätzt werden. Aus diesem Grund ist eine entsprechende Reserve gemäss Raumprogramm zu planen und zu bezeichnen. Bei dieser Reservefläche und auch im Generellen sollen die Möglichkeiten zur späteren Umnutzung mitgedacht werden.

5. Rahmenbedingungen und Anforderungen

5.1 Projektperimeter

Der zu bearbeitende Projektperimeter umfasst das Grundstück an der Lindachstrasse 17 (Parzelle 71). Der Projektperimeter ist verbindlich und zwingend einzuhalten.

Der übergeordnete Betrachtungsperimeter zeigt das Gebiet, das für das Ortsbild relevant ist. Im rot schraffierten Bereich d.h. ausserhalb des eigentlichen Projektperimeters ist langfristig eine neue Gestaltung der ebenfalls im Eigentum der Gemeinde befindlichen Quartierstrasse beabsichtigt, denkbar wären z.B. eine Verringerung der Strassenbreite oder auch eine neue andersartige Pflästerung. Die Umsetzung ist jedoch zum heutigen Zeitpunkt nicht gesichert und das Aussenraumkonzept ist aus diesem Grund im Wesentlichen nicht auf diesen Bereich abzustellen.

Zudem wird für diesen Bereich keine Weiterbeauftragung zugesichert (vgl. Punkt 5.5.).



Abb. 4: Projektperimeter (rot), Perimeter für Ideen für eine neue Strassenraumgestaltung (rot schraffiert), Wirkungsperimeter (blau), Betrachtungsperimeter (Luftbild)

5.2 Standort und Umgebung

Kirchlindach liegt im Norden von Bern, zwischen der Aare und dem Schüpberg. Die Gemeinde besteht aus den Hauptorten Kirchlindach und Herrenschwanden sowie Ortschaften, Ober- und Niederlindach, Jetzikofen und Heimenhaus.

Das zu beplanende Gemeindehaus liegt mitten im Zentrum des Dorfes und mit seinem Vorplatz, dem gegenüberliegenden Volk mit Postagentur und der Kirche sowie seiner Lage an der Kreuzung der Lindach- und der Leutschenstrasse trägt es stark zur Identität des Ortes bei. Der Dorfkern von Kirchlindach, insbesondere die Südansicht des Dorfes, ist von zahlreichen geschützten und erhaltenswerten Gebäuden geprägt, welche in einer Baugruppe zusammengefasst sind.

In der Beschreibung der Baugruppe wird unter anderem auf den sehr wertvollen Kirchenbezirk hingewiesen, der zusammen mit den anschliessenden Gebäuden an der Südsilhouette des Dorfes eine harmonische Aufreihung bildet. Verstärkt wird dieser Ansatz dadurch, dass der Dorfkern von Kirchlindach im ISOS als Objekt von regionaler Bedeutung verzeichnet ist.

5.3 Bau- und planungsrechtliche Bestimmungen

Das Gemeindehaus (Parzelle 71) liegt in der UeO 'Dorfzentrum Kirchlindach', gemäss geltendem Baureglement der Gemeinde Kirchlindach. Die darin enthaltenen Bestimmungen sind vollumfänglich einzuhalten, sofern nicht übergeordnete z.B. denkmalpflegerische Interessen vorgehen. Gemäss der UeO ist das Gemeindehaus mit Bezug auf das gemeindeeigene Bauinventar zwar als schützenswert deklariert, es wird jedoch davon ausgegangen, dass das kantonale Bauinventar mit der Einstufung 'erhaltenswert' demjenigen der Gemeinde vorgeht. Da für das Gemeindehaus ausser dieser Schutzbestimmung keine weiteren Angaben gemacht werden, sind für das Gemeindehaus einzig der adäquate Umgang mit dem erhaltenswerten Bestand und der Strassenabstand massgebend. Der gewählte Projektvorschlag muss ohne Ausnahmen von der baurechtlichen Grundordnung realisierbar sein. Im weiteren sind die massgebende Gesetze, Verordnungen und Weisungen auf Stufe Bund, Kanton Bern und Gemeinde Kirchlindach sowie massgebende Normen, Richtlinien und Empfehlungen, sofern sie ortsüblich und als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt sind, einzuhalten.

5.4 Denkmalpflege

Das als erhaltenswert eingestufte Gemeindehaus wird als ringsum das Ortsbild prägender, traditionsreicher Bau eingestuft. Der Standort innerhalb der Baugruppe A Kirchlindach macht das Gemeindehaus zu einem K-Objekt, welches durch die kantonale Denkmalpflege betreut wird.

Der Anbau des Hauptgebäudes war ursprünglich ein Taunerhaus und wurde mehrfach zu einer Käserei und später Werkstatt umgebaut, bis er schliesslich teilweise als Werkhof der Gemeinde genutzt wurde. Die noch heute bestehende Teilunterkellerung dürfte wesentlich älter als das oberirdische Gebäude sein. Die Laube am Hauptgebäude gegen Westen war ursprünglich im Erdgeschoss offen. Die Laube im Osten hingegen war immer unvollständig, da das Gebäude im Osten immer angebaut war.

Grundsätzlich ist das Gebäude seinem bauhistorischen Wert entsprechend in seinem äusseren Bestand und mit seinen Raumstrukturen, Balkenlagen, Innenwänden, Kaminen, Treppenanlagen, Kellergewölben und Dachstühlen zu erhalten.

Die Frage, ob der Anbau abgebrochen werden kann, wird erst das qualitätsichernde Verfahren abschliessend beantworten. In bautechnischer und betrieblicher Hinsicht wäre ein Abbruch naheliegend. Der denkmalpflegerische Wert des Anbaus liegt mehr im Ortsbild und in seiner Volumetrie als in seiner inneren Struktur und Gestaltung. Im Falle eines Neubaus ist das Baudenkmal jedoch durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.

5.5 Aussenraum

Ziel dieses Studienauftrages ist auch eine hohe Qualität des Aussenraums zu erreichen. Die Umgebungsqualität ist für die Adressierung und die Identität des Ortes von entscheidender Bedeutung. Der Aussenraum soll die Wirkung des öffentlichen und erhaltenswert eingestuftes Gebäudes verstärken. Der Raum der kleinen Quartierstrasse hinter dem Gemeindehaus soll in die Überlegungen mit einbezogen werden. Denkbar wäre längerfristig z.B. eine Reduktion der Durchfahrtsbreite zugunsten einer besseren Umgebungsgestaltung.

Die Erschliessung des Nachbargrundstücks bzw. der zugehörigen Parkplätze muss in jedem Fall gewährleistet bleiben. Die Umgestaltung dieses Bereichs ist heute nicht gesichert und hat nur Ideencharakter.

Es ist auf einen zweckmässigen Bewirtschaftungs- und Unterhaltsaufwand zu achten. Die Freiräume sind durchlässig zu gestalten und mit den angrenzenden Strassenräumen und Gebäuden in Bezug zu setzen.

5.6 Erschliessung und Parkierung

Die Besucherparkplätze der Gemeindeverwaltung befinden sich bereits heute auf dem angrenzenden Dorfplatz. Weitere Parkplätze müssen im Rahmen des Studienauftrags nicht geplant bzw. bearbeitet werden. Sollte sich aufgrund der neuen und besseren Ausnutzung des Raumvolumens ein zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen ergeben, müsste in der Weiterbearbeitung hierfür zusammen mit der Gemeinde eine externe Lösung gefunden werden (z.B. auf dem Viehschauplatz unterhalb des Feuerwehrmagazins).

Im Rahmen des Projektvorschlages sind für die Verwaltung mindestens 14 Veloabstellplätze (50% davon überdacht) zu projektieren. Für die Drittnutzungen sind die kantonalen Vorgaben massgebend. Mindestens ein Drittel der gesamten Veloabstellplätze ist direkt beim Gebäudeeingang vorzusehen (Eignung für Besucher).

5.7 Hindernisfreies Bauen

Das gesamte Gebäude ist hindernisfrei zu gestalten und die entsprechenden behördlichen Auflagen sind zu beachten.

5.8 Wirtschaftlichkeit

Die Veranstalterin fordert eine wirtschaftliche und flächeneffiziente Lösung. Bei den vorgeschlagenen Drittnutzungen ist auf eine gute Vermietbarkeit zu achten.

Die Veranstalterin wird für das Siegerprojekt durch das Büro Zap, Bauökonomie und Bautreuhand, eine entsprechende Kostenschätzung erstellen lassen. Diese wird als Basis für die Abstimmung über den Projektkredit dienen.

5.9 Etappierung und Bauablauf

Das Gebäude wird während der Bauphase komplett geräumt und es sind keine Etappierungen notwendig. Die Gemeindeverwaltung wird während der Bauphase voraussichtlich im alten Schulhaus in Herrenschwanden untergebracht.

5.10 Energiekonzept, Ökologie und Nachhaltigkeit

Das Projekt soll Vorbildcharakter haben, über eine Solaranlage (thermisch oder Photovoltaik) verfügen und nach Möglichkeit das Label Minergie-A ECO erfüllen. Auf eine umfassende Lüftungsanlage kann verzichtet werden, wenn z.B. denkmalpflegerische Aspekte dagegen sprechen und die Luftqualität anderweitig gewährleistet werden kann.

Das Gebäude soll an das bereits bestehende Fernwärmenetz der Familie Salvisberg angeschlossen (die entsprechenden Kapazitäten sind reserviert) und die heutigen Elektrospeicheröfen im Hauptbau und die Ölheizung im Anbau rückgebaut werden.

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere der Hauptbau aufgrund der aussen sichtbaren Riegkonstruktion nur mittels Innendämmung ertüchtigt werden kann. Im Rahmen des Studienauftrags wird von den Teilnehmenden ein Konzeptvorschlag für den bauphysikalischen und energetischen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz erwartet.

5.11 Lärmschutz (vgl. Gutachten der Firma bakus)

Die massgebenden Belastungsgrenzwerte sind für sämtliche Nutzungen inkl. Wohnen durchwegs eingehalten. Umnutzungen in den Bestandsbauten und allfälligen Aufstockungen sind gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV bewilligungsfähig.

Bei der Projektierung ist jedoch darauf zu achten, dass lärmempfindlichere Räume nach Möglichkeit an der Nordseite angeordnet werden.

6. Unterlagen

6.1 Unterlagen zum Studienauftrag

Den Teilnehmenden werden folgende Grundlagen digital zur Verfügung gestellt:

Allgemeine Unterlagen zum Studienauftrag

- _Programm zum Studienauftrag (pdf, 29.April 2024)
- _Modell 1:500 (wird an der Begehung abgegeben)

Machbarkeitsstudie von Schär Buri Architekten

- _Machbarkeitsstudie Gesamtanierung Gemeindehaus Kirchlindach (pdf, 6.4.2020)
- _Plandossier (pdf, 27.6.2022)

Plangrundlagen und Fotos

- _Situationsplan Geometer (dxf)
- _Aufnahmepläne des bestehenden Gebäudes (pdf / dwg / ifc)

Technische Berichte

- _Lärmschutzgutachten der Firma bakus vom 15.4.2024

Reglemente

- _Überbauungsordnung 'Dorfzentrum Kirchlindach'
- _Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Kirchlindach
<https://kirchlindach.ch/verwaltung/bauverwaltung/baubewilligungsverfahren>

Denkmalpflege

- _Inventar der Kantonalen Denkmalpflege (pdf)
- _Inventar Baugruppe A der Kantonalen Denkmalpflege (pdf)
- _Baudokumentation und Quellenrecherche der Kantonalen Denkmalpflege (pdf)
- _Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (pdf)

Flächen- und Volumennachweis

- _Vorlage Excel (wird nachgeliefert)

Die Unterlagen zum Studienauftrag können ab dem Datum der Veröffentlichung auf der Webplattform www.simap.ch heruntergeladen werden.

6.2 Abzugebende Unterlagen

Die nachfolgende Zusammenstellung der einzureichenden Unterlagen entspricht dem Wissen zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Ausgabe des Programms zum Studienauftrag. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, aufgrund der Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung Änderungen an der nachfolgenden Liste vorzunehmen. Es achtet dabei darauf, dass der Gesamtumfang der einzureichenden Unterlagen nicht grösser wird. Die Teilnehmenden haben (für die Schlussabgabe) folgende Unterlagen einzureichen:

Städtebau und Aussenraum

- _Situation mit Dachaufsicht, Umgebungsgestaltung und Höhenkoten 1:200
- _Geländeschnitt(e) mit Darstellung der Intervention

Projektpläne 1 : 100 mit angrenzenden Flächen

- _Alle für das Verständnis des Projekts notwendigen Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- _Raumnutzung und Flächen nach SIA 416 gemäss Flächennachweis
- _Gebäudekoten und Möblierung

Detailschnitt 1 : 20 durch die Fassade des Hauptgebäudes

- _Umgang mit Riegkonstruktion
- _Dämmperimeter, Luftdichtigkeit
- _Fenster, Beschattung

Visualisierung

- _in geeigneter Form (3D, Handskizze, Modellfoto usw.)

Erläuterungen (in Plänen integriert)

- _Analyse der Aufgabe / des Ortes
- _Umgang mit denkmalgeschützter Substanz
- _Beschrieb des ortsbaulichen und architektonischen Konzepts
- _Beschrieb der vorgeschlagenen Konstruktion mit Aussagen zur Materialisierung
- _Aussagen zur geplanten Haustechnik, Energie, Ökologie und Nachhaltigkeit, Nutzungsflexibilität

Abgabe Pläne und Erläuterungen

- _pdf
- _Papier (1-fach, gerollt, A1 Querformat 594 mm x 841 mm, Anzahl Pläne ist frei)

Modell 1 : 500

- _Darstellung des Projektvorschlags im Arbeitsmodell
- _Die Detaillierung des projektierten Gebäudes hat sich am abgegebenen Gipsmodell zu orientieren, d. h. es wird eine einfache kubische Darstellung des Projektvorschlags erwartet.

Flächen- und Volumennachweis nach SIA 416

Gegliedert nach Gebäudeteil und Geschoss mit den folgenden Kennzahlen:

- _Gebäudegrundfläche GGF
- _Umgebungsfläche UF
- _Geschossfläche GF
- _Hauptnutzfläche HNF
- _Nebennutzfläche NNF
- _Aussen-Geschossfläche AGF
- _Aussen-Nutzfläche ANF
- _Gebäudevolumen GV

Abgabe: Excel, pdf, Papier (1-fach)

Verfassercouvert

- _Verfasserblatt mit Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse der Projektverfasser:innen
- _Beteiligte Mitarbeiter:innen, allenfalls Spezialist:innen
- _Daten-Stick mit eingereichten Plänen im pdf-Format und Visualisierungen für Bericht des Beurteilungsgremiums

7. Genehmigung

Vom Beurteilungsgremium genehmigt: Kirchlindach, 29. April 2024

Adrian Müller



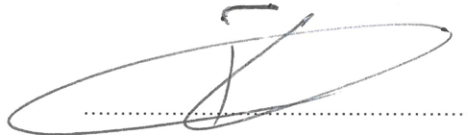
Peter Tschanz



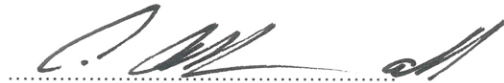
Charlotte Altermatt



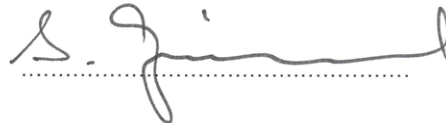
Martin Klopfenstein



Thomas Käppeli



Sascha Grünenwald (Ersatz)



Nils Wimmer

.....

Marco Schaffer

.....