

## **Erweiterung Oberstufenzentrum Hüslerberg Niederrohrdorf Gesamtleistungswettbewerb**

### **Programm Präqualifikation**

Aussagen, die über die Präqualifikation hinaus gehen, sind nur Informationsinhalt

<b>1 ZIELSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1.1 Auftraggeber	5
1.2 Art des Auftrages	5
1.3 Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs	5
1.4 Grundlagen	5
<b>2 AUFTRAGNEHMER</b>	<b>6</b>
<b>3 GESAMTPREISSUMME</b>	<b>6</b>
<b>4 UMSCHREIBUNG DER AUFGABE</b>	<b>7</b>
4.1 Einleitung	7
4.2 Umfang	7
<b>5 PRÄQUALIFIKATION</b>	<b>7</b>
5.1 Fragen	7
5.2 Fragenbeantwortung	7
5.3 Abgabetermin der Präqualifikationsunterlagen	7
5.4 Eignungs- und Zulassungskriterien Präqualifikation	8
5.5 Vorprüfung	9
<b>6 BEURTEILUNG</b>	<b>10</b>
6.1 Preisgericht	10
6.2 Bekanntgabe der Ergebnisse der Präqualifikation	10
6.3 Teilnahmebestätigung	10
<b>7 GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB (1. STUFE PROJEKT)</b>	<b>11</b>
7.1 Ausgewählte Totalunternehmer/Architekt	11
7.2 Ausgabe Programm	11
7.3 Besichtigung und Ausgabe der Modellgrundlage	11
7.4 Fragen	11
7.5 Fragenbeantwortung	11
7.6 Abgabetermine	11

<b>7.7</b>	<b>Einzureichende Unterlagen</b>	<b>12</b>
<b>7.8</b>	<b>Vorprüfung</b>	<b>13</b>
<b>7.9</b>	<b>Beurteilungskriterien</b>	<b>14</b>
<b>7.10</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB (2. STUFE OFFERTE)</b>	<b>15</b>
<b>8.1</b>	<b>Ausgewählte Teams Totalunternehmer / Architekt</b>	<b>15</b>
<b>8.2</b>	<b>Ausgabe Programm</b>	<b>15</b>
<b>8.3</b>	<b>Fragen</b>	<b>15</b>
<b>8.4</b>	<b>Fragenbeantwortung</b>	<b>15</b>
<b>8.5</b>	<b>Abgabetermin</b>	<b>15</b>
<b>8.6</b>	<b>Einzureichende Unterlagen</b>	<b>15</b>
<b>8.7</b>	<b>Beurteilungs- und Zuschlagskriterien</b>	<b>19</b>
<b>8.8</b>	<b>Vorprüfung</b>	<b>19</b>
<b>8.9</b>	<b>Optionale Bereinigungsstufe</b>	<b>20</b>
<b>8.10</b>	<b>Öffentliche Ausstellung</b>	<b>20</b>
<b>8.11</b>	<b>Rückgabe der Arbeiten</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>UNTERLAGEN</b>	<b>20</b>
<b>9.1</b>	<b>Programm</b>	<b>20</b>
<b>9.2</b>	<b>Eingabeformular und Selbstdeklaration</b>	<b>20</b>
<b>9.3</b>	<b>Informationsplan</b>	<b>20</b>
<b>9.4</b>	<b>Programm 1. Stufe</b>	<b>20</b>
<b>9.5</b>	<b>Definitiver Informationsplan</b>	<b>20</b>
<b>9.6</b>	<b>Bau- und Nutzungsordnung (BNO)</b>	<b>21</b>
<b>9.7</b>	<b>Ausführungspläne des Schulhaus Hüslerberg</b>	<b>21</b>
<b>9.8</b>	<b>Geologie</b>	<b>21</b>
<b>9.9</b>	<b>Gips-Modell 1:500</b>	<b>21</b>
<b>9.10</b>	<b>Programm 2. Stufe</b>	<b>21</b>
<b>9.11</b>	<b>Entwurf des Werkvertrags</b>	<b>21</b>

<b>10 ERLÄUTERUNGEN UND PROJEKTIERUNGSHINWEISE</b>	<b>21</b>
10.1 Oberstufenzentrum Hüslerberg und seine Nutzer im 2040	21
10.2 Voraussichtliche Termine für die Realisierung	22
10.3 Allgemeines	22
10.4 Verbindliche Grundlage	22
10.5 Ortsbild / Erscheinungsform	22
10.6 Perimeter	22
10.7 Baurechtliche Situation	22
10.8 Erschliessungsform	22
10.9 Rücksicht auf Nachbarschaft	22
10.10 Wirtschaftlichkeit	23
10.11 Zu- und Wegfahrt, Parkierung, Zugang und Veloabstellplätze	23
10.12 Umgebungsgestaltung	23
10.13 Ökologie	23
10.14 Hindernisfreies Bauen	24
10.15 Energie und Nachhaltigkeit	24
10.16 Hochwasserschutz	24
10.17 Geologie / Erdbebensicherheit	24
10.18 Weitere Infrastrukturen	24
<b>11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>25</b>
<b>ANHANG II: HEUTIGE RÄUME DES OBERSTUFENZENTRUMS HÜSLERBERG</b>	<b>27</b>
<b>ANHANG III: RAUMPROGRAMM</b>	<b>29</b>
<b>ANHANG IV: DARSTELLUNGSHINWEISE</b>	<b>31</b>

---

## 1 Zielsetzungen

### 1.1 Auftraggeber

Veranstalter des Projektwettbewerbes ist der Gemeindeverband Kreisschule Rohrdorferberg, vertreten durch die Abgeordnetenversammlung.

### 1.2 Art des Auftrages

Es handelt sich um einen zweistufigen Gesamtleistungswettbewerb mit vor-gängiger Präqualifikation (SIA 142) im selektiven Verfahren nach der Inter-kantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) für einen Bauauftrag mit offener Abrechnung und Kostendach.

Die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009, gilt subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungs-wesen.

Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen werden nach der Voraus-wahl insgesamt 5-7 Teams Totalunternehmer / Architekt zur Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb eingeladen.

### 1.3 Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs

Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs ist es,

- ein Team aus Totalunternehmer / Architekt zu finden, mit welchem das Bauvorhaben Erweiterung Oberstufenzentrum Hüslerberg weiterverfolgt werden soll und welches sich gegenüber dem Gemeinderat gesamthaft verantwortlich zeichnet.
- ein Konzept für eine wirtschaftlich, baulich und architektonisch überzeu-gende sowie organisatorisch und ökologisch optimale Lösung des Neu-baus zu finden.
- eine optimale Ausnützung des gewählten Areals zu erreichen.

### 1.4 Grundlagen

Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes gelten:

- das vorliegende Programm
- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und dem kantonalen Dekret (DöB). Aufgrund der Höhe des Auf-tragswerts hat sich die Vergabe nach den Bestimmungen des Staatsver-tragsbereichs zu richten.
- die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Aus-gabe 2009 sowie die Ordnung SIA 102 für Leistungen und Honorare der Architekten
- das Baugesetz des Kantons Aargau mit Bauverordnung (Stand Januar 2022)
- die Bau- und Nutzungsordnung (Stand September 2022) sowie der Zo-nenplan der Gemeinde Niederrohrdorf vom 10. August 2022
- Die Brandschutzrichtlinien BSR 2015 der VKF (jeweils aktueller Stand)
- Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten. Die in der Norm mit „unumgäng-lich“ bezeichneten Massnahmen für öffentliche Bauten sind zu berück-sichtigen
- BKS Empfehlung Schulräume und Schulbauten vom 14. März 2023, Hin-weise zur Planung von Neu- und Umbauten
- die Energievorschriften von Bund und Kanton
- einschlägige Gesetze, Verordnungen und Vorschriften

- Raumakustik und Schallschutz gemäss Vorschriften von Bund und Kanton
- die SIA-Normen, soweit sie im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben relevant sind
- die ILO Arbeitsnormen
- einschlägige Gesetze, Verordnungen und Vorschriften
- der Auftrag fällt unter das GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Die Auftraggeberin erklärt diese Grundlagen für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes für sich und die Teilnehmer als rechtsverbindlich.

## 2 Auftragnehmer

Die Vergabe der Planungsleistung untersteht dem Staatsvertragsbereich. Da-her sind die Teilnehmer aus der Schweiz zum Verfahren zugelassen, sowie aus Staaten, denen gegenüber sich die Schweiz verträglich zur Gewährung des Marktzutritts verpflichtet hat. Letzteres im Rahmen der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen (Art. 6 Abs. 1 IVöB).

Die teilnehmenden Teams haben den Nachweis über Erfahrung in der Projektierung und Realisierung von Schulbauten (vorzugsweise für Oberstufen) zu erbringen. Beim Gesamtleistungswettbewerb ist eine Mehrfachteilnahme der Architekt/-innen und Totalunternehmer/-innen nicht zulässig.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA Ordnung 142, Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die beim Auftraggeber oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Experten) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

## 3 Gesamtpreissumme

Die Gesamtpreissumme für Preise und allfällige Ankäufe und Entschädigungen wird auf Fr. 160'000 inkl. MwSt. festgelegt. Die Baukosten für den Neubau werden auf ca. Fr. 37 Mio. geschätzt. Für den Gesamtleistungswettbewerb macht das 1.5-fache Honorar die Gesamtpreissumme von rund Fr. 160'000 inkl. MwSt. aus.

Alle Teilnehmer werden bei rechtzeitiger und vollständiger Ablieferung aller verlangten Unterlagen inkl. Zusatzleistungen mit einer Pauschale von Fr. 15'000.- inkl. MwSt. entschädigt. Die Restsumme wird auf mind. 2 Preisträger verteilt.

Dem siegreichen Team Totalunternehmer/ Architekt/-innen wird der Auftrag für die Projektierung und Realisation der Bauten in Aussicht gestellt unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch die Gemeindeversammlung respektive Urnenabstimmung.

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

## 4 Umschreibung der Aufgabe

### 4.1 Einleitung

Das anhaltende Bevölkerungswachstum und die rege Bautätigkeit in den Gemeinden Bellikon, Niederrohrdorf, Oberrohrdorf und Remetschwil lösen bereits heute einen zusätzlichen Raumbedarf aus, welcher nicht im bestehenden Oberstufenschulhaus Hüslerberg abgedeckt werden kann. In der Gemeinde Niederrohrdorf wird daher eine Erweiterung benötigt.

Der Neubau soll den Anforderungen eines modernen öffentlichen Gebäudes gerecht werden und sämtliche Funktionen für die Oberstufe gewährleisten. Dem haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie der Aussenraumgestaltung mit Spielflächen wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Eine mögliche spätere Etappe soll ca. 10-15 Klassenzimmer mit Gruppenräumen umfassen.

Der Nachhaltigkeitsaspekt bezüglich Bau und Betrieb ist von besonderer Bedeutung. Es soll sowohl eine gestalterisch, als auch wirtschaftlich gute Lösung gefunden werden.

Der Werkpreis ist wie folgt auszuweisen:

- Erweiterung Oberstufenzentrum
- Doppelturnhalle

### 4.2 Umfang

Siehe Raumprogramm Anhang

## 5 Präqualifikation

### 5.1 Fragen

Fragen, welche die Präqualifikation betreffen, sind schriftlich oder per E-Mail bis spätestens Fr. 26. Juli 2024 (Stempel A-Post! Auf Fr. 26. Juli 2024), mit Bezug auf die jeweilige Ziffer im Programm, an die Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen oder [info@kohli-partner.ch](mailto:info@kohli-partner.ch) zu richten.

### 5.2 Fragenbeantwortung

Fragen und Antworten werden ab 7. August 2024 als verbindliche Ergänzung zum Programm Präqualifikation auf [www.kohli-partner.ch](http://www.kohli-partner.ch) unter Aktuell veröffentlicht.

### 5.3 Abgabetermin der Präqualifikationsunterlagen

Für das Präqualifikationsverfahren haben die Bewerber folgende Unterlagen einzureichen:

- Angaben zur wirtschaftlichen und rechtlichen Situation des Totalunternehmers gemäss Ziffer 5.3 A.

- Referenzobjekte gemäss Ziffer 5.3 B.
- Angaben zum projektbezogenen Architekturbüro gemäss Ziffer 5.3 C.
- Nachweise und Selbstdeklarationen gemäss Ziffer 5.3 D.

Weitere Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Die geforderten Unterlagen sind einzeln zuzustellen.

Die verlangten Bewerbungsunterlagen müssen versehen mit dem Vermerk „Präqualifikation Erweiterung Oberstufenzentrum der Gemeinde Niederrohrdorf“ bis spätestens am

**Dienstag, 20. August 2024, 16.00 Uhr**

an folgender Adresse eintreffen:

info@kohli-partner.ch

## 5.4 Eignungs- und Zulassungskriterien Präqualifikation

Die Bewerbungen werden anhand folgender einzureichender Präqualifikationsunterlagen beurteilt:

### A. Referenzobjekte (Gewicht 50%)

Die Totalunternehmer (TU) und Architekten haben 2 realisierte Referenzobjekte einzureichen, welche mit der Aufgabenstellung vergleichbar sind (namentlich für Oberstufen). Die Referenzobjekte dürfen nicht älter als 10 Jahre sein (ein A3-Blatt pro Referenz, einseitig bedruckt Querformat).

### B. Projektbezogenes Management (Gewicht 25%)

- Nennen sie die Zusammensetzung, Ausbildung und Erfahrung der für das Projekt vorgesehenen Schlüsselpersonen anhand des Eingabeformulars.
- Die Totalunternehmer und Architekten sollen schwergewichtig über eine erfolgreiche Zusammenarbeit berichten.
- Ist ein objektspezifisches Qualitätssicherungssystem vorgesehen?
- Projektbezogenes Management im öffentlichen Bau (Beispiel aus jüngster Vergangenheit) und weitere projektbezogene Qualitätsmerkmale des Unternehmens.

### C. Wirtschaftliche und rechtliche Situation (Gewicht 25%)

Totalunternehmer haben nachstehende Fragen anhand des Eingabeformulars und der Selbstdeklaration zu beantworten:

- Name, Adresse und Sitz des Unternehmens
- Gründungsdatum
- Rechtsform des Unternehmens
- Organisation des Unternehmens
- Haupttätigkeit, Nebentätigkeit, Mitgliedschaften Beruf-/ Fachverbände
- Sind die fälligen Steuern bezahlt?
- Sind die fälligen Sozialbeiträge bezahlt?
- Ist der Totalunternehmer einem Gesamtarbeitsvertrag unterstellt?

#### D. Nachweise und Selbstdeklaration (Ausschlusskriterien)

TU:

- Selbstdeklaration
- Auszug aus dem Betreibungsregister 2020 bis heute
- Kopie der aktuellen Haftpflichtversicherungspolice (Deckungssumme min. Fr. 5 Mio. sowie Angaben bzgl. Selbstbehalt)
- Aktueller Handelsregisterauszug

#### Bewertung:

Die Prozentsätze entsprechen Punkten. Punkte

##### A. Referenzobjekte 50%

- |   |        |
|---|--------|
| 1. Runde ausgeschieden: bedingt vergleichbare Referenzobjekte   | 20     |
| 2. Runde ausgeschieden: teilweise vergleichbare Referenzobjekte | 40     |
| 3. Engere Wahl: vergleichbare Referenzobjekte                   | bis 50 |

##### B. Projektbezogenes Management 25%

- |  |        |
|--|--------|
| 1. Ausbildung und Erfahrung Schlüsselpersonen                | bis 15 |
| 2. Zusammenarbeit TU/Architekt                               | bis 5  |
| 3. Projektbezogenes Management und weitere Qualitätsmerkmale | bis 5  |

##### C. Wirtschaftliche und rechtliche Situation 25%

- |   |    |
|---|----|
| sehr gut : AG, welche langjährig alle Kriterien erfüllt | 25 |
| gut : AG, welche alle Kriterien erfüllt                 | 15 |
| befriedigend : restliche Unternehmungen                 | 5  |

#### Ausschlusskriterien

Bewerbungen, welche eines der folgenden Kriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen:

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Korrektheit aller Angaben

Die eingereichten Unterlagen verbleiben im Eigentum des Gemeindeverbandes Kreisschule Rohrdorferberg.

#### 5.5 Vorprüfung

Die Kohli + Partner Kommunalplan AG, Wohlen unterzieht die zur Beurteilung eingereichten Präqualifikationsunterlagen einer Vorprüfung. Sie legt dem Preisgericht einen neutralen Vorprüfungsbericht zur Beurteilung vor.

## 6 Beurteilung

### 6.1 Preisgericht

Das Preisgericht beurteilt die Präqualifikation sowie den Gesamtleistungswettbewerb und setzt sich folgendermassen zusammen:

Fachpreisrichter:

- Josef G. Zanger, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Sempach
- Beat Kämpfen, dipl. Arch. ETH/SIA, Zürich
- Philipp Kühne, dipl. Ing. ETH/SIA, Raumplaner FSU, Wohlen
- Alfred Kohli, dipl. Ing. Raumplaner FSU/SIA, Wohlen (Ersatz)

Sachpreisrichter

- Tobias Holenweger, Gemeinderat, Oberrohrdorf
- Kevin Van, Gemeinderat, Niederrohrdorf

Experten

- Thomas Busslinger, Gemeindeschreiber, Oberrohrdorf
- Simon Meier, Berater, Oberrohrdorf
- Guido Hirschgogl, Schulleiter, Eggenwil
- Andreas Ritter, Leiter Bau und Planen, Niederrohrdorf
- Beat Attiger, Hauswart, Niederrohrdorf

Das Preisgericht ist ermächtigt, weitere nicht stimmberechtigte Experten (z.B. Ortsbild) zuzuziehen.

### 6.2 Bekanntgabe der Ergebnisse der Präqualifikation

Nach Abschluss der Beurteilung der Präqualifikation wird den Bewerbern der Gemeinderatsentscheid über die Zulassung, mit einer 20-tägigen Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht, eröffnet.

### 6.3 Teilnahmebestätigung

Die selektierten Teams haben die Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb innert 10 Tagen schriftlich per E-Mail zu bestätigen. Verzichtet ein eingeladener Bewerber auf die weitere Verfahrensteilnahme, wird einer der nächstrangierten Bewerber nachnominiert.

## 7 Gesamtleistungswettbewerb (1. Stufe Projekt)

### 7.1 Ausgewählte Totalunternehmer/Architekt

(werden mit dem Präqualifikationsverfahren bestimmt)

- ...
- ...
- ...

### 7.2 Ausgabe Programm

Das Programm für die 1. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs wird den ausgewählten Teams bis spätestens Di. 15. Oktober 2024 zugestellt.

### 7.3 Besichtigung und Ausgabe der Modellgrundlage

Die Besichtigung des bestehenden Schulhauses Hüslerberg und des Wettbewerbsareals und die Ausgabe der Modellgrundlage erfolgt ausschliesslich am Mi. 16. Oktober 2024 um 16 Uhr. Treffpunkt: Oberstufenschulhaus Hüslerberg, Niederrohrdorf.

### 7.4 Fragen

Fragen, welche den Gesamtleistungswettbewerb betreffen, sind schriftlich, unter Wahrung der Anonymität, bis spätestens Fr. 8. November 2024 (Poststempel A-Post auf Di. 5. November 2024) mit Bezug auf die jeweilige Ziffer im Programm, an die Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen zu richten.

### 7.5 Fragenbeantwortung

Die Fragenbeantwortung wird sämtlichen eingeladenen Teams bis Mi. 20. November 2024 als verbindliche Ergänzung zum Programm Gesamtleistungswettbewerb zugestellt.

### 7.6 Abgabetermine

#### Plansätze und Unterlagen

Datum: Fr. 14. März 2025 bis 16.00 Uhr  
Ort: Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12,  
5610 Wohlen  
per Post: Poststempel auf Di. 11. März 2025 (A-Post!)

#### Verfassercouvert, USB-Stick und Einzahlungsschein (Preisgeld)

Datum: Fr. 14. März 2025 bis 16.00 Uhr  
Ort: Notar Dr. Reto Erdin, Kirchplatz 2, 5610 Wohlen  
per Post: Poststempel Di. 11. März 2025 auf

#### Modellabgabe

Datum: Di. 25. März 2025 bis 16.00 Uhr  
Ort: Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12,  
5610 Wohlen

Alle Unterlagen sind mit einem Kennwort zu bezeichnen.

**Für eine Einreichung per Post ist das Datum des Poststempels für die Fristwahrung nicht massgebend.** Zu spät eingereichte Projektwettbewerbe werden nicht berücksichtigt und von der Beurteilung ausgeschlossen.

## 7.7 Einzureichende Unterlagen

Die Teilnehmer haben folgende Unterlagen anonym mit einem Kennwort bezeichnet zur Beurteilung einzureichen:

Bei der Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen:

- 1 Plansatz A1 auf festem Papier für die Beurteilung
- 1 Plansatz A1 auf normalem Papier für die Vorprüfung
- 1 Plansatz A1 gefaltet auf normalem Papier für die Vorprüfung durch die Aargauische Gebäudeversicherung
- 1 Plansatz A3

### Situation 1:500

auf Grundlage von Kapitel 9.3 dieses Programms, inkl. Außenraumgestaltung.

### Grundrisse 1:200

mit Detaillierungsgrad entsprechend 1:200. Der Erdgeschoss-Grundriss ist mit der angrenzenden Umgebungsgestaltung zu ergänzen.

### Fassaden und Schnitte 1:200

Alle Ansichten und die zum Verständnis notwendigen Schnitte 1:200, mind. ein Längs- und Querschnitt mit Angabe des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie sämtlicher Koten.

### Perspektivische Darstellungen des Projektes

#### Konstruktion

Regelquerschnitt und Ansicht 1:20 oder detaillierter 1:50 Massstab mit Sockel- und Dachranddetail unter Angabe der Materialien und der Konstruktion.

#### Etappe

Eine mögliche spätere Etappe ist schematisch darzustellen.

#### Modell 1:500

Das Bauvorhaben ist inkl. Umgebungsgestaltung auf der abgegebenen Modellunterlage ohne Farbgebung weiss darzustellen.

#### Projekterläuterungen

 in Planform mit Angaben zu:

- Projektidee
- Statisches Konzept und Konstruktion
- Aussagen zur Materialisierung und grobes Farbkonzept

#### Brandschutzkonzeptpläne

mit Schutzzabständen, Brandabschnitten und Fluchtwegen mit schematischen Zeichnungen in gängigem Massstab (siehe BSR 10-15 Begriffe und Definitionen).

### Berechnung nach SIA 416 mit massstäblichem Schema

- Geschossflächen
- Hauptnutzflächen
- Gebäudevolumen

### Grobkostenschätzung

### Weitere Unterlagen

Unterlagen, die im Programm nicht ausdrücklich gefordert oder zugelassen sind, sind nicht zulässig.

### Darstellung

Darstellungshinweise siehe Anhang IV.

Bei Notar Dr. Reto Erdin, Kirchenplatz 2, 5610 Wohlen:

- ein Verfassercouvert mit untenstehendem Inhalt:
  - Name und Adresse der Projektverfasser und deren massgeblich beteiligten Mitglieder sowie die verbindliche Zustelladresse und Kontaktperson.
  - 1 Einzahlungsschein mit Angabe der Adresse des Projektverfassers für die Auszahlung des Preisgeldes resp. Ankaufs.
  - 1 anonymisierte CD/DVD mit Situationsplan und Visualisierungen als JPEG-Dateien. Die CD/DVD darf insbesondere keine Angaben über den Verfasser respektive dessen Firma sowie entsprechende Hinweise enthalten. Dies ist in jeder Datei unter Eigenschaften zu überprüfen und allenfalls zu löschen.
  - Bestätigung, dass sich die Totalunternehmer und Architekten nur an einem Projekt und Offerte des vorliegenden Gesamtleistungswettbewerbs beteiligen.
  - Das Verfassercouvert ist verschlossen mit Kennwort und dem Vermerk „Gesamtleistungswettbewerb Erweiterung Oberstufenzentrum“ zu versehen.

## 7.8 Vorprüfung

Die Kohli + Partner Kommunalplan AG Wohlen unterzieht die zur Beurteilung eingereichten Unterlagen einer Vorprüfung. Sie legen dem Preisgericht neutrale Vorprüfungsberichte zur Beurteilung vor.

## 7.9 Beurteilungskriterien

Die eingehenden Projekte werden vom Preisgericht gemäss folgenden Kriterien beurteilt:

- |   |  |
|---|--|
| <b>1. Projektidee<br/>(Gewicht 40 %)</b>        | • Konzept [15 %]   |
|   | • Einpassung ins Ortsbild und architektonischer Ausdruck [15 %]                    |
|   | • Gestaltung Aussenraum [10 %]   |
| <b>2. Funktionalität<br/>(Gewicht 30 %)</b>     | • Grundrissorganisation [15 %]   |
|   | • Funktionelle Eignung der Anlagen (Verkehr, Erschliessung und Freiflächen) [15 %] |
| <b>3. Wirtschaftlichkeit<br/>(Gewicht 20 %)</b> | • Erstellungskosten [10 %]   |
|   | • Unterhaltskosten [10 %]  |
| <b>4. Konstruktion<br/>(Gewicht 10 %)</b>       | • Konstruktionskonzept [5 %]   |
|   | • Materialisierung [5 %]   |

### Auswertung:

Alle mit einer prozentualen Gewichtung versehenen Teilkriterien [ ] werden durch lineare Interpolation mit min. 1 bis max. 6 ganzen Punkten bewertet.

Unvollständige Eingaben können von der Beurteilung ausgeschlossen werden. Unkorrekte Angaben und grobe Verstösse gegen das Programm sowie nicht termingerecht eingereichte Unterlagen haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

## 7.10 Ergebnis

Die Beurteilung erfolgt in der Woche 36. Nach der Beurteilung der 1. Stufe wird den Teams der Entscheid über die Zulassung zur 2. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs mit einer 20-tägigen Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht durch Notar Dr. Reto Erdin unter Wahrung der Anonymität an die verbindliche Zustelladresse und Kontaktperson gemäss Verfassercouvert eröffnet.

## 8 Gesamtleistungswettbewerb (2. Stufe Offerte)

### 8.1 Ausgewählte Teams Totalunternehmer / Architekt

Diese werden mit der Beurteilung der 1. Stufe (Projekt) bestimmt.

### 8.2 Ausgabe Programm

Das Programm für die 2. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs wird den ausgewählten Teams zugestellt.

### 8.3 Fragen

Fragen, welche die 2. Stufe des Gesamtleistungswettbewerbs betreffen, sind schriftlich und unter Wahrung der Anonymität bis spätestens Fr. 23. Mai 2025 (Stempel A-Post! auf Di. 20. Mai 2025) mit Bezug auf die jeweilige Ziffer im Programm, an die Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen zu richten. Die Abteilung Brandschutz der aargauischen Gebäudeversicherung AGV steht nicht für direkte Fragenbeantwortungen zur Verfügung.

### 8.4 Fragenbeantwortung

Die Fragenbeantwortung wird den Teilnehmern bis Do. 12. Juni 2025 als verbindliche Ergänzung zum Programm Gesamtleistungswettbewerb zuge stellt.

### 8.5 Abgabetermin

#### Plansätze und Projektberichte

Datum: Fr. 11. Juli 2025 bis 16 Uhr  
Ort: Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12,  
5610 Wohlen  
per Post: Poststempel auf Di. 8. Juli 2025 (A-Post)

#### CD/DVD

Datum: Fr. 11. Juli 2025 bis 16 Uhr  
Ort: Notar Dr. Reto Erdin, Kirchenplatz 2, 5610 Wohlen  
per Post: Poststempel auf Di. 8. Juli 2025 (A-Post)

Die Unterlagen sind mit dem Kennwort wie in der 1. Stufe (Projekt) zu bezeichnen.

Möglich ist ebenfalls die Postaufgabe: siehe Wegleitung Dokument „sia\_142i-301d\_postversand“ unter [www.sia.ch](http://www.sia.ch) → Dienstleistungen → Wettbewerbe → Wegleitungen.

### 8.6 Einzureichende Unterlagen

Die Teilnehmer haben folgende Unterlagen anonym mit einem Kennwort bezeichnet zur Beurteilung einzureichen:

Bei Notar Dr. Reto Erdin, Kirchenplatz 2, 5610 Wohlen:

- 1 anonymisierte CD/DVD mit Situationsplan und Visualisierungen als JPEG-Dateien. Die CD/DVD darf insbesondere keine Angaben über den Verfasser respektive dessen Firma sowie entsprechende

Hinweise enthalten. Dies ist in jeder Datei unter Eigenschaften zu überprüfen und allenfalls zu löschen.

Bei der Kohli + Partner Kommunalplan AG, Gewerbering 12, 5610 Wohlen:

- 1 Plansatz A1 auf festem Papier für die Beurteilung
- 1 Plansatz A1 auf normalem Papier für die Vorprüfung
- 1 Plansatz A1 gefaltet auf normalem Papier für die Vorprüfung durch die Aargauische Gebäudeversicherung
- 1 Plansatz A3

### **Situation 1:500**

auf Grundlage von Kapitel 9.3 dieses Programms, inkl. Aussenraumgestaltung.

### **Grundrisse 1:200**

mit Detaillierungsgrad entsprechend 1:200. Der Erdgeschoss-Grundriss ist mit der angrenzenden Umgebungsgestaltung zu ergänzen.

### **Fassaden und Schnitte 1:200**

Alle Ansichten und die zum Verständnis notwendigen Schnitte 1:200, mind. ein Längs- und Querschnitt mit Angabe des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie sämtlicher Koten.

### **Perspektivische Darstellungen des Projektes**

### **Konstruktion**

Regelquerschnitt und Ansicht 1:20 oder detaillierter 1:50 Massstab mit Sockel- und Dachranddetail unter Angabe der Materialien und der Konstruktion.

### **Etappe**

Eine mögliche spätere Etappe ist schematisch darzustellen.

### **Modell 1:500**

Das Bauvorhaben ist inkl. Umgebungsgestaltung auf der abgegebenen Modellunterlage ohne Farbgebung weiss darzustellen.

### **Projektbericht** im Doppel mit Angaben zu:

- statisches Konzept und Erfüllung Erdbebensicherheit
- Konstruktion
- technische Gebäudeausrüstung mit Skizzen M 1:200 für Elektro, Heizung, Sanitär und Netzwerk
- Oberflächen Gebäudehülle
- grobes Farbkonzept
- **Brandschutzkonzeptpläne**  
mit Schutzabständen, Brandabschnitten und Fluchtwegen mit schematischen Zeichnungen M 1:200 (siehe BSR 10-15 Begriffe und Definitionen)
- **Berechnungen nach SIA 416 mit massstäblichem Schema**
  - Geschossflächen
  - Hauptnutzflächen
  - Gebäudevolumen

- **Materialkonzept**

Detaillierte Aufstellung der in der Offerte kalkulierten Materialien und deren Qualitäten (z.B. Sichtbetonklasse, Schalungstyp, Oberflächenbehandlung) für alle geplanten Bauteile wie Fassade, Böden, Sockel, Wände, Decken, Treppen/Podeste, Einbaumöbel sowie die Umgebung etc.

- **Energie und Nachhaltigkeit**

Im Bericht sind die Konzepte für die Schulanlage gemäss Ziffer 10.15 aufzuzeigen und der Heizwärmebedarf für die einzelnen Bauten auszuweisen.

- **Ergänzter Entwurf Werkvertrag für Totalunternehmer**

- **Zahlungsplan**

- **Bauprogramm sowie erläuternder Bericht zum Vorgehen**

- **Konzept der Qualitätssicherung**

- **Offerte / Kostenzusammenstellung zum Werkpreis (BKP in 3-stelligem Detailierungsgrad)**

#### **Bemerkungen zur Offerte**

Hier hält der Submittent allfällige Vorbehalte fest, sofern die Fragenbeantwortung keine Klärung brachte. Nicht aber Erläuterungen und bautechnische Hinweise zum Projekt oder Vorbehalte bezüglich Entwurf Werkvertrag für Totalunternehmer.

#### **Vollständigkeit des Angebots / Optimierungsvorschläge**

Das Angebot muss die Erstellung des vollständigen und betriebsbereiten Bauwerks umfassen, auch wenn gewisse Angaben in der Ausschreibung nach Auffassung des Totalunternehmers unvollständig sind. Der Totalunternehmer hat sich bei Bedarf selbst ein Bild über die zur Ausführung kommenden Ausmasse zu machen.

Allfällige Unklarheiten aus der Sicht des Totalunternehmers sind im Leistungsverzeichnis vor Abgabe der Offerte zu klären (Ziffer 8.3 Fragen zum Gesamtleistungswettbewerb sowie Ziffer 8.6 Bemerkungen zur Offerte).

Der Totalunternehmer hat sich ebenfalls über die Raum- und Platzverhältnisse vollständig zu orientieren.

Sofern die vorgesehenen Aspekte wie Ausführung, Werkstoffe, Betriebseigenschaften, usw. dem Totalunternehmer als nicht geeignet erscheinen, um die gestellte Aufgabe betriebssicher und wirtschaftlich zu lösen, sind schriftlich begründete Hinweise zu machen bzw. Optimierungsvorschläge anzubieten. Der Totalunternehmer kann im Falle der Auftragserteilung nicht die Einrede geltend machen, dass das Bauwerk durch die Ausschreibung genau vorgeschrieben und Abänderungen nicht möglich gewesen wären.

#### **Werkpreis bei offener Abrechnung mit Höchstpreis für:**

Erweiterung Oberstufenzentrum

Werkpreis inkl. MwSt., Garantie- und Risikoübernahme sowie kompletter Totalunternehmerentschädigung. Verbindlichkeit der Offerte bis 31. Dezember 2028. Für die Realisierung nach 31. Dezember 2028 gilt der Baupreisindex der Schweiz von Oktober 2020 für Neubauten mit XX (Basis Oktober 2020 = 100).

Gesamtkosten in Fr. bestehend aus:

**Erweiterung Oberstufenzentrum**

Projektierung .....  
Architekt .....  
Bauingenieur .....  
HLKKS- Ingenieur .....  
Elektroingenieur .....  
weitere Fachplaner .....

Bauausführung .....

Umgebungsarbeiten .....

- Entschädigung von ...% für die Bauleitung .....
- Entschädigung von ...% für die Garantie- und Risikoübernahme .....

Mehrwertsteuer 8.1 %

**Höchstpreis, inkl. MwSt. sowie Garantie- und Risikoübernahme:** .....

Gesamtkosten in Fr. bestehend aus:

**Doppelturnhalle**

Projektierung .....  
Architekt .....  
Bauingenieur .....  
HLKKS- Ingenieur .....  
Elektroingenieur .....  
weitere Fachplaner .....

Bauausführung .....

Umgebungsarbeiten .....

- Entschädigung von ...% für die Bauleitung .....
- Entschädigung von ...% für die Garantie- und Risikoübernahme .....

Mehrwertsteuer 8.1 %

**Höchstpreis, inkl. MwSt. sowie Garantie- und Risikoübernahme:** .....

**Weitere Unterlagen**

Unterlagen, die im Programm nicht ausdrücklich gefordert sind, sind nicht zulässig.

**Darstellung**

Darstellungshinweise siehe Anhang IV

## 8.7 Beurteilungs- und Zuschlagskriterien

Die Eingaben werden vom Preisgericht gemäss folgenden Kriterien beurteilt:

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>1. Architektur<br/>(Gewicht 40 %)</b> | • Gestaltung der Bauten [20 %]       |
|  | • Funktionalität der Anlage [10 %]   |
|  | • Einordnung in die Situation [10 %] |

Zur Veranschaulichung dieser Kriterien können exemplarisch folgende Inhalte genannt werden:

Gestaltung der Bauten (20 %)  
- Architektonische Qualität  
- Räumliche und innenarchitektonische Qualität: Eingangssituation, Wirkung der Erschliessungen  
- Materialisierung und Farbigkeit hinsichtlich der daraus resultierenden Stimmung  
- Außenräume

Funktionalität der Anlage (10 %)  
- Funktionale Beziehung der Räume untereinander  
- Klarheit und Einfachheit der Erschliessung, Wegführung  
- Proportionen der Räume  
- Flexibilität der Nutzung der Räume

Einordnung in die Situation (10 %)  
- Gebäude-Geometrie  
- Ausrichtung des Baus, Zugehörigkeit zur Gesamtanlage  
- Zugänglichkeit / Eingang  
- Farbigkeit

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>2. Kosten und<br/>Werkvertrag<br/>(Gewicht 40 %)</b> | • Erstellungskosten [20 %] |
|   | • Werkvertrag [10 %]       |
|   | • Unterhaltsaufwand [10 %] |

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>3. Konstruktion<br/>(Gewicht 20 %)</b> | • Konstruktionskonzept [5 %] |
|   | • Materialisierung [5 %]     |
|   | • Installationskonzept [5 %] |
|   | • Nachhaltigkeit [5 %]       |

### Auswertung:

Alle mit einer prozentualen Gewichtung versehenen Teilkriterien [ ] werden durch lineare Interpolation mit min. 1 bis max. 6 ganzen Punkten bewertet.

Unvollständige Angebote können von der Beurteilung ausgeschlossen werden. Unkorrekte Angaben und Grobe Verstösse gegen das Programm sowie nicht termingerecht eingereichte Unterlagen haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

## 8.8 Vorprüfung

Die Kohli + Partner Kommunalplan AG Wohlen und bei Bedarf die Abteilung Brandschutz der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV, unterziehen die zur Beurteilung eingereichten Unterlagen einer Vorprüfung. Sie liegen dem Preisgericht neutrale Vorprüfungsberichte zur Beurteilung vor.

## **8.9 Optionale Bereinigungsstufe**

Falls sich eine Vertiefung oder Weiterentwicklung als notwendig erweisen sollte, behält sich die Auftraggeberin eine separat zu entschädigende Bereinigungsstufe vor.

## **8.10 Öffentliche Ausstellung**

Sämtliche Arbeiten werden nach der Beurteilung des Gesamtleistungswettbewerbes öffentlich ausgestellt und publiziert. Die Ausstellungsdaten und der Ausstellungsort werden später bekannt gegeben.

## **8.11 Rückgabe der Arbeiten**

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum des Auftraggebers über. Nach Abschluss der Ausstellung können die nicht ausgewählten Projekte und Unterlagen von den Verfassern innert 30 Tagen abgeholt werden. Nicht abgeholt Arbeiten werden nach Ablauf dieser Frist entsorgt. Der Abholort wird den Teilnehmern rechtzeitig mitgeteilt.

# **9 Unterlagen**

Die folgenden Unterlagen werden seitens des Veranstalters zur Verfügung gestellt und können grösstenteils unter [www.kohli-partner.ch](http://www.kohli-partner.ch) heruntergeladen werden.

*Für die Präqualifikation*

### **9.1 Programm**

Programm Präqualifikation.

### **9.2 Eingabeformular und Selbstdeklaration**

Eingabeformular und Selbstdeklaration als bearbeitbare pdf- Dokumente.

### **9.3 Informationsplan**

Informationsplan als pdf

**Für 1. Stufe Gesamtleistungswettbewerb nach Abschluss  
Präqualifikation:**

### **9.4 Programm 1. Stufe**

Programm 1. Stufe Gesamtleistungswettbewerb

### **9.5 Definitiver Informationsplan**

Digitaler Informationsplan (DWG-File) mit bezeichnetem Planungsgebiet, Straßenabständen, Werkleitungen (alle Layer einblenden) und Höhenkonten.

## 9.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederrohrdorf kann unter [www.niederrohrdorf.ch](http://www.niederrohrdorf.ch) > Bau- u. Nutzungsordnung sowie Bauzonen- und Kulturlandplan heruntergeladen werden.

## 9.7 Ausführungspläne des Schulhaus Hüslerberg

Die Ausführungspläne sind auf der Homepage abrufbar:  
[www.kohli-partner.ch](http://www.kohli-partner.ch)

## 9.8 Geologie

- Baugrunduntersuchung für den Baubereich.

## 9.9 Gips-Modell 1:500

Die Modellgrundlage wird am Besichtigungstermin abgegeben.

**Für 2. Stufe Gesamtleistungswettbewerb nach Abschluss  
1. Stufe:**

## 9.10 Programm 2. Stufe

Programm 2. Stufe Gesamtleistungswettbewerb.

## 9.11 Entwurf des Werkvertrags

Entwurf des Totalunternehmer- Werkvertrages (wird per E-Mail zugestellt).  
**Dieser ist nur rot ersichtlich zu ergänzen.**

# 10 Erläuterungen und Projektierungshinweise

## 10.1 Oberstufenzentrum Hüslerberg und seine Nutzer im 2040

	Anzahl Schüler pro Abteilung	Anzahl Klassen pro Jahrgang			Total:
		1.	2.	3.	
Bez	21	4	3	3	10
Sek	19	4	4	4	12
Real	15	2	2	1	5
Total:	520	10	9	8	27

In der 1., 2. und 3. Bez., Sek. und Real ergeben sich jeweils 8-10 Jahrgangsklassen im gesamten Oberstufenzentrum (= Bestand und Neubau).

## 10.2 Voraussichtliche Termine für die Realisierung

Vorgesehener zeitlicher Ablauf unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Souverän und Baubewilligung sowie Primarschulbauvorhaben:

- |                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| • GV-Beschluss Baukredit            | Mai/Juni 2026  |
| • Auftragsvergabe und Projektierung | Juli/Aug. 2026 |
| • Baustart                          | Winter 2026/27 |
| • Bezug                             | Herbst 2028    |

## 10.3 Allgemeines

In den vorliegenden Ausschreibungsunterlagen werden die Bedingungen für die Angebotsabgabe formuliert. Sie haben Gültigkeit und sind integrierender Bestandteil des Angebotes. Im Bestellungsfall bilden diese Bedingungen auch Bestandteil des Werkvertrages. Mit der Angebotseinreichung anerkennt der Totalunternehmer diese Angebotsbedingungen.

## 10.4 Verbindliche Grundlage

Das Programm Gesamtleistungswettbewerb sowie dessen Bestandteile und die Fragenbeantwortung gelten als verbindliche Grundlage.

## 10.5 Ortsbild / Erscheinungsform

Die Erweiterung des Oberstufenzentrums soll als Einheit mit den bestehenden öffentlichen Bauten (Oberstufenschulhaus Hüsler) wahrgenommen werden. Es wird eine hohe räumliche und architektonische Qualität erwartet.

## 10.6 Perimeter

Der Planungsperimeter ist im Informationsplan bezeichnet und einzuhalten.

## 10.7 Baurechtliche Situation

Die Parzelle 242 liegt gemäss Bauzonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Empfindlichkeitsstufe II / III. Gemäss den gesetzlichen Vorgaben ist für Bauten ein Strassenabstand gegenüber der Rüslerstrasse von 4 m einzuhalten. Eine Abstandsunterschreitung löst einen Erschliessungsplan oder eine Ausnahmebewilligung aus und ist aus Zeitgründen nicht zulässig.

## 10.8 Erschliessungsform

Die Erweiterung soll mit dem bestehenden Schulhaus Hüslerberg als eine Einheit wahrgenommen werden können. Diese ist mit dem Altbau (Verbindung mit Innenraumklima) zu verbinden. Der Außenraum ist entsprechend der Schulnutzung mit Pausen- und Aufenthaltsbereich zu gestalten.

## 10.9 Rücksicht auf Nachbarschaft

Das Projekt der Erweiterung Oberstufenzentrum hat auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen und darf die Wohnsituation nicht verschlechtern.

## 10.10 Wirtschaftlichkeit

Die Gemeinden wünschen neben einer gestalterisch guten, insbesondere auch eine in Erstellung, Betrieb und Unterhalt wirtschaftliche Lösung. Dazu sind für die Neubauten Umgebungsgestaltung (ohne Möblierung und Einrichtungen) Fr. XX Mio. vorgesehen.

## 10.11 Zu- und Wegfahrt, Parkierung, Zugang und Veloabstellplätze

Die Zufahrt sowie die Parkierung hat wie bisher über die Rüslerstrasse zu erfolgen (Tempo 30, Fahrverbot für Motorfahrzeuge ausgenommen Zubringer). Für die Erweiterung des Oberstufenzentrums Hüslerberg sind keine Pflichtparkfelder vorzusehen. Die Erweiterung des Oberstufenzentrums ist hindernisfrei zu planen (Lift über alle Geschosse). Der Hauptzugang zur neuen Schulanlage hat von der oberen Ebene zu erfolgen.

### Veloabstellplätze

Auf dem Areal sind 80 - 100 gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.

## 10.12 Umgebungsgestaltung

Die Bauten sind rücksichtsvoll in die umgebende Bebauung, Topographie und Landschaft einzugliedern.

Das bestehende Rückhaltebecken (Dach- und Platzwasser) mit Versickerung ist zwischen den Bauten erneut zu platzieren.

Die Umgebung ist mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu gestalten.

Der Außenraum soll vielfältig strukturiert und thematisch geordnet sein.

## 10.13 Ökologie

Mit einer hohen Nutzungsintensität sind der Landverbrauch sowie der Resourcenaufwand für Bau und Betrieb des Gebäudes zu minimieren. Kompakte Gebäudeformen und niedriger Energieverbrauch sind weitere Voraussetzungen für ressourcenschonendes Bauen. Daneben ist auch auf eine beständige Wetterhaut zu achten.

Konzeptionelle und technische Massnahmen im Bereich der Tageslichtnutzung, dem Sonnenschutz und der Lüftung haben optimale Voraussetzung für Behaglichkeit und Komfort der zukünftigen Gebäudebenutzer zu schaffen. Auf eine ökologisch unbedenkliche Bauausführung wird Wert gelegt. Generell sollen rezyklierbare Materialien oder wo sinnvoll Rezyklate verwendet werden.

Bei Material- und Systementscheiden sind die Belastungen für Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Luft und Wasser über den ganzen Zyklus, d.h. von der Herstellung über die Nutzungsdauer bis zur Verwertung oder Entsorgung von Baumaterialien, Haustechnikanlagen, Mobiliar und Betriebseinrichtungen, mit zu berücksichtigen. Die Raumdispositionen sowie Statik und Installationskonzept sollen einfache Umnutzungen mit geringen Eingriffen ermöglichen.

Zu beachten ist insbesondere:

- keine Verwendung von Montageschäumen / PU-Schäumen
- keine PVC-Bodenbeläge oder Leitungsmaterialien
- keine PVC-/halogenhaltige Isolationen für Elektrokabel
- es dürfen nur zertifizierte Tropenhölzer eingesetzt werden
- es sind mineralische Putze zu verwenden (Kunststoffbindemittelanteil <5%)
- Spanplatten nur entsprechend der Norm LIGNUM CH-6
- Anstrichstoffe: Grossflächen auf Holz: wasserverdünnbare Farben; Grossflächen auf mineralischen Untergründen: Organosilikatfarben
- generell ist der Einsatz von Lösungsmittel auf die spezielle Situation abzustimmen

## 10.14 Hindernisfreies Bauen

Die Erweiterung des Oberstufenzentrums ist hindernisfrei zu planen.

## 10.15 Energie und Nachhaltigkeit

Für die Erweiterungsbauten wird folgendes verlangt:

- Minergie mit Komfortlüftung und Kühlung (Sommer)
- Sommerlicher Wärmeschutz und automatischer Nachtauskühlung
- PV Anlage

Die Zertifizierung und Erlangung des Labels (xx) ist zu erreichen.

Die Erweiterungsbauten werden dem Fernwärmennetz des AEW angeschlossen.

Es ist ein Nachhaltigkeitskonzept einzureichen.

## 10.16 Hochwasserschutz

Die Parzellen im Wettbewerbsperimeter liegen ausserhalb einer Hochwassergefährdung. Es besteht kein Schutzdefizit.

## 10.17 Geologie / Erdbebensicherheit

Die Angaben erfolgen mit dem Programm des Gesamtleistungswettbewerbs.

In der Hinweiskarte der seismischen Baugrundklassen wird die Parzelle Nr. 242 mit der Baugrundklassen C nach der Baunorm SIA 261 spezifiziert (C: Ablagerungen von normal konsolidiertem und unzementiertem Kies und Sand und/oder Moränenmaterial mit einer Mächtigkeit über 30 m).

Für die Erweiterung wird die Erdbebensicherheit gemäss den Erdbebenbestimmungen der SIA Norm verlangt.

## 10.18 Weitere Infrastrukturen

Die Höhenkoten der bestehenden Werkleitungen sind zu beachten (alle Layer im Informationsplan einblenden).

## 11 Schlussbestimmungen

Mit der Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb mit vorgängiger Präqualifikation unterziehen sich die Auftragnehmer den Bestimmungen dieses Programmes und den SIA Ordnungen Nr. 142 und 102 und anerkennen den Entscheid des Preisgerichts und der Kreisschule Rohrdorferberg.

Gegen die vorliegende Ausschreibung und den späteren Selektions- und Zuschlagsentscheid kann gemäss Art. 53 und 56 IVöB innert 20 Tagen seit Eröffnung der Ausschreibung beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau schriftlich Beschwerde eingereicht werden.

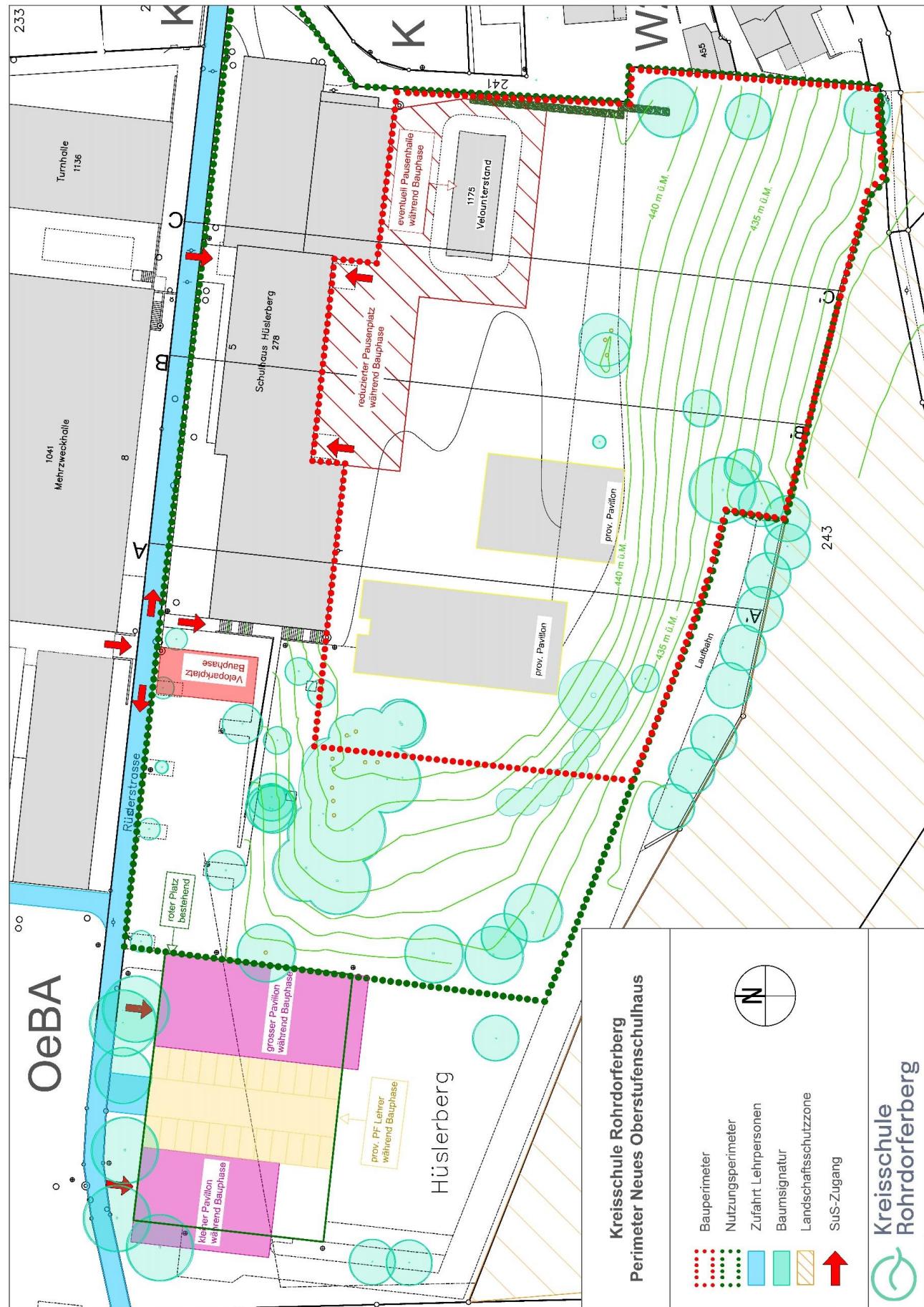
Gemeindeverband Kreisschule Rohrdorferberg, vertreten durch die Abgeordnetenversammlung

Kevin Van, Gemeinderat Niederrohrdorf

Anhang I	Informationsplan
Anhang II	heutige Räume
Anhang III	Raumprogramm für Erweiterung
Anhang IV	Darstellungshinweise

## Anhang I: Informationsplan

(Der endgültige Informationsplan wird mit dem Gesamtleistungswettbewerb zugestellt)



## Anhang II: heutige Räume des Oberstufenzentrums Hüslerberg

heutige Räume im Oberstufenzentrum Hüslerberg			
Anzahl	Räume / Nutzung	Grösse m <sup>2</sup>	Bemerkungen
	<b>3. Obergeschoss</b>		
1	Raum Gestalten (BG)	81	
1	Raum Gestalten	69	
	Treppenhaus	50	
1	Material	16	
1	Lagerraum	9	
1	Klassenzimmer	69	
1	Gruppenraum	34	
1	Ruheraum	9	
1	Garderobe	5	
	Putzraum	8	
	<b>2. Obergeschoss</b>		
5	Klassenzimmer	69	
3	Gruppenräume	34	
2	Schüleraufenthalt	35	
1	Schulsozialarbeit	16	
	WC Damen / Herren / Lehrer / Lift	31	
	Garderobe	5	
	Putzraum	8	
	<b>1. Obergeschoss</b>		
7	Klassenzimmer	69	
4	Gruppenräume	34	
1	Sexualpädagogik	40	
1	Hauswart	19	
1	Papeteria	16	
	WC Damen /Herren / Lehrer / Lift	31	
	Garderobe	5	
	Putzraum	8	
	<b>Erdgeschoss</b>		
3	Klassenzimmer	69	
2	Gruppenräume	34	
1	Mediothek / Informatik	144	
1	Schulverwaltung	22	
1	Schulleitung 1	19	
1	Schulleitung 2	17	
1	Besprechung	16	
1	Lehrerzimmer	251	
	Kopieraum	6	
	WC Damen / Herren / Lehrer / Lift	31	
	Garderobe		
	Putzraum	8	

heutige Räume im Oberstufenzentrum Hüslerberg			
Anzahl	Räume / Nutzung	Grösse m <sup>2</sup>	Bemerkungen
1	<b>1. Untergeschoss</b>		
1	Aula	261	Schulräume
1	Bühne	61	Schulräume
1	Musikinstrumente	43	
1	Musikinstrumente	41	]} Vereine
4	Musikkojen	je 18	Musikschule Rohrdorferberg
1	Tische / Getränke	40	
1	Vorbereitung Buffet	28	
1	Mat. / Mobiliar	69	Allgemeinräume
1	Archiv	23	
1	Garderobe	47	
1	EDV Zentrale	16	
1	Werken Holz (TG)	69	
1	Maschinenraum	69	
	Maschinenraum	35	
	Lüftungszentrale	101	
	Geräteraum	14	
	Putzraum	14	
	Lager Hauswart	14	
	WC Damen / Herren / Lehrer / Lift	31	
	<b>2. Untergeschoss</b>		
	Technik / Verteiler Wasser	14	beim Treppenhaus
	Heizverteiler (Fernheizung)	10	
	Lager	18	unter Bühne
	Lager	34	
<b>Schulhaus Rüsler</b>			
<b>Erdgeschoss</b>			
1	Schulküche	56	
1	Theorieraum	54	
1	Waschen	20	
1	Lager	20	
	<b>(Anbau Süd) Sockelge-schoss UG</b>		
1	Werken Holz	72	
1	Material Holz	36	
1	Text. Werken	72	
1	Material TW	36	
1	Bio / Chemie / Physik	72	
	<b>Erdgeschoss</b>		
1	Text. Gestalten	72	
1	Material	36	

## Anhang III: Raumprogramm

Das aufgeführte Raumprogramm hat nur **orientierenden Charakter** und lehnt sich bezüglich Flächen an die BKS Empfehlung Schulräume und Schulbauten an. Das definitive Raumprogramm wird in dem Programm Gesamtleistungswettbewerb aufgeführt.

Anzahl	Raumbezeichnung	je m <sup>2</sup>	Bemerkungen
5 - 9	Klassenzimmer	75	
5 - 9	Gruppenräume	25	abhängig von gewählter Anzahl Klassenzimmer
1 - 2	Natur und Technik (NT)	85	
1	Material- und Vorbereitungsraum	40	
2	Text. Werken	85	
3	Techn. Werken	85	
1	Maschinenraum	85	
1	Material- und Vorbereitungsraum	40	
	Wirtschaft, Arbeit, Haushalt		
2	Unterrichtszimmer	75	
2	Schulküchen	75	
1	Funktionsraum	75	Ev. eine 3. Kochschule (abhängig vom Ersatz im Primarschulhaus)
1	Lehrerzimmer	75	
1	Lehrervorbereitung	75	
1	Besprechung	25	
1	Heilpädagoge	25	
1	Büro Hauswart	25	
2	Hausdienst, Lager und Werkstatt	75	
1 - 2	Musikräume	75	
	pro Geschoss:		
1	Kopierraum	5	
1	Aufenthaltsraum SuS	25	
1	WC Damen / Herren / Lehrer / IV	30	
1	Putzraum	5	
1	Lift über alle Geschosse	6	
1	Lager Lehrmittel	75	
	Haustechnik		
	Wasser	25	
	Heizung	25	
	Lüftung	50	

Anzahl	Raumbezeichnung	je m <sup>2</sup>	Bemerkungen
1	<b>Doppelhalle Typ A</b>  1 Halle soll als Spielhalle dienen  1 Halle soll als Gerätehalle dienen mit: – Reck – Schaukelringe – Klettertau – Kletterstangen – Sprossenwand	910	32,5m x 28m x 9 m mit Trennwand unterteilbar und Boulderwand (3m hoch und 5m breit)
4	Umkleideräume	100	je 25 m <sup>2</sup> (ev. mit separatem Eingang von den Freianlagen in den vorgelagerten Gang der Umkleideräume)
4	Dusch-/ Abtrocknungsräume	80	je 20 m <sup>2</sup>
1	Garderobe Lehrpersonen	30	mit 2 Duschkabinen, WC mit Lavabo und 20 Kleiderkästli (Schloss mit Gelddepot)
1	Zuschauerbereich mit Stufen	100	erhöht, entlang Spielfeld (Brüstung aus Glas)
1	Turngeräteraum	180	Tiefe des Raumes min. 6 m
1	Putz- / Reinigungsgeräteraum	20	mit Ablauf, Gitterrost
1	Hallenwart (Büro und Lager)	25	
1	Sanität	12	
1	WC- Anlage		3 x D, 2 x M, 3 Pissoir
1	Foyer, mit Teeküche	Max. 50	
<b>Spätere Etappe</b>			
10 - 15	Klassenzimmer	75	
10 - 15	Gruppenräume	25	
80-100	Veloabstellplätze		

## Anhang IV: Darstellungshinweise

### 1. Situationsplan

- Darstellung der Umgebungsgestaltung mit Fuss- und Erschließungswegen
- Markierung der Eingänge
- Beschriftung der einzelnen Baukörper
- Angabe der wichtigen Höhenkoten und Grenzabstände
- Darstellung als Dachaufsicht, ohne Schlagschatten
- Orientierung genordet (Norden oben)

### 2. Grundrisse und Schnitte

- Darstellung der Aussenanlagen (Wege und unmittelbare Umgebung der Bauten) in den Erdgeschossgrundrissen
- Geschnittene Mauerflächen in Grundrissen und Schnitten sollen dunkel hervorgehoben werden
- Im Bestand: Abbruch gelb, Neu rot
- Lesbare Beschreibung der Räume und Bereiche ausgeschrieben oder mit verständlichen Abkürzungen (keine Legende)
- Alle Räume sind in Grösse und Nutzung zu bezeichnen.
- Angabe der Höhenkoten in den Grundrissen
- Einzeichnen des natürlichen (gewachsenen) Terrains in den Schnitten mit gestrichelten Linien, Darstellung des gestalteten Terrains mit kräftigen schwarzen Strichen
- Die Gebäudegrundrisse sind analog dem Situationsplan (Norden oben) zu orientieren
- Eine mögliche spätere Etappe ist im Erläuterungsbericht und in Planform schematisch aufzuzeigen

### 3. Modell

- Inkl. Umgebungsgestaltung
- Darstellung ohne Farbgebung weiss

### 4. Kubische Berechnung

Die Berechnung hat der Norm SIA 416 (2003) mit effektiven Raumhöhen zu entsprechen. Für die Doppelturnhalle ist entsprechend der Konstruktion eine Höhe zu wählen, mind. jedoch 9 m frei bespielbare Höhe.

### 5. Allgemein

- Die abgegebenen Unterlagen (Situation) dürfen nicht verändert werden.
  - Alle Pläne sind mit einem graphischen Massstab zu versehen
  - Das Planformat ist A1 quer
  - Anzahl Pläne: So wenig wie möglich und so viel wie nötig.
  - Anordnung für die Ausstellung: jeweils 2 Pläne übereinander
- 

usw.
- Die Pläne sind ungefaltet in einer Mappe abzuliefern.