

Neubau Schulhaus «Dorf» – Gemeinde Suhr (AG)

Gesamtleistungswettbewerb mit Präqualifikation

Dokument A, Verfahrensbeschrieb / Pflichtenheft

Zürich, 23. Juli 24

Impressum

Version / Revisionen

Version	Datum	Fassung	Änderungen	Autor
V0.0	18.06.2024	Entwurf		Ballweg
V1.0	17.07.2024	Ausschreibung Präqualifikation		Ballweg

Auftraggeberin

Gemeinde Suhr (AG)
Tramstrasse 12
5034 Suhr

Verfahrensleitung

Christine Götz
Sophie Ballweg

Righetti Partner Group AG
Hardturmstrasse 76
8005 Zürich

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1.	Ziel des Projektes	6
1.2.	Ziel des Verfahrens	6
2.	Organisation/ Verfahren	7
2.1.	Wettbewerbsart	7
2.1.1.	Gesamtleistungswettbewerb mit Präqualifikation	7
2.1.2.	Entschädigung	7
2.2.	Beteiligte	7
2.2.1.	Auftraggeberin	7
2.2.2.	Verfahrensleitung	7
2.2.3.	Beurteilungsgremium	8
2.3.	Teilnahmebedingungen	8
2.3.1.	Teilnahmeberechtigung	8
2.3.2.	Bietergemeinschaften	8
2.4.	Termine	9
2.4.1.	Termine Präqualifikation	9
2.4.2.	Termine Gesamtleistungswettbewerb	9
2.5.	Fragerunden	9
3.	Präqualifikation	10
3.1.	Teamzusammensetzung	10
3.2.	Abgegebene Unterlagen PQ	10
3.3.	Anforderungen an den Gesamtleister	11
3.3.1.	Allgemeines	11
3.3.2.	Zulassungskriterien	11
3.4.	Einzureichende Bewerbungsunterlagen	11
3.4.1.	Allgemeine Formvorgaben	12
3.4.2.	Abgabe	12
3.5.	Bedingungen und Beurteilung Präqualifikation	12
3.5.1.	Zuschlagskriterien	12
3.5.2.	Zulassungsentscheid	13
4.	Gesamtleistungswettbewerb	14
4.1.	Abgegebene Unterlagen Gesamtleistungswettbewerb	14
4.2.	Einzureichende Unterlagen	14
4.2.1.	Beschriftung	15
4.2.2.	Vorgaben für Präsentationspläne	15
4.2.3.	Vorgaben für Berichte und Beschriebe	16
4.2.4.	Vorgaben für Angebot Gesamtleister	18
4.2.5.	Modelle	19
4.2.6.	separate Couverts	19
4.2.7.	Abgabe	19
4.3.	Bedingungen und Beurteilung	20
4.3.1.	Beurteilungskriterien	20
4.3.2.	Zuschlagsentscheid, Bericht des Preisgerichts	20

4.3.3.	Öffentliche Ausstellung der Projektbeiträge	20
5.	Aufgabenstellung	21
5.1.	Ausgangslage und Kontext	21
	Meilensteine.....	21
5.1.1.	21
5.2.	Betrachtungssperimeter, Bearbeitungssperimeter	21
5.3.	Bau- und planungsrechtliche Bedingungen	22
5.4.	Aussenraum und Erschliessung	23
5.5.	Zielsetzung	24
5.5.1.	Städtebauliche, architektonische Zielsetzungen.....	24
5.5.2.	Nutzungsziele	24
5.5.3.	Nachhaltigkeitsziele	24
5.5.4.	Realisationsziele	25
5.6.	Zielkosten	25
5.7.	Bauweise – Bauen mit gemeindeeigenem Holz	25
5.8.	Hindernisfreies Bauen	26
5.9.	Wärmeerzeugung, Energiekonzept	26
5.10.	Umgang mit bestehender Bausubstanz	26
6.	Allgemeine Bedingungen	27
6.1.1.	Verbindlichkeit der Ausschreibung.....	27
6.1.2.	Gültigkeit des Angebotes.....	27
6.1.3.	Absichtserklärung	27
6.1.4.	Ansprüche aus dem Wettbewerb bei Nichtrealisierung	27
6.1.5.	Vorprüfung	27
6.1.6.	Urheberrecht	28
6.1.7.	Rechtsmittelbelehrung.....	28
6.1.8.	Publikation	28
6.1.9.	Vertraulichkeit.....	28
6.1.10.	Gerichtsstand.....	28

1. Einleitung

Die Volksschule Suhr und ihr Betreuungsangebot haben sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt. Für die Zukunft wird ein Wachstum der Schülerzahlen und damit auch der Klassenzahlen erwartet. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ist unter anderem am Standort „Schule Dorf“ ein Neubau geplant. Dieser soll in Holzbauweise mit gemeindeeigenem Holz realisiert werden.

Der geplante Neubau soll sich in die städtebauliche Gliederung des bestehenden Campus integrieren und die neue Adresse der Schule Suhr bilden. Nebst 10 Klassenzimmern und zwei Kindergartengruppen soll auch Platz für die Büroräumlichkeiten der Verwaltung der Schule, sowie für einen neuen Veranstaltungsraum, entstehen. Die Klassenzimmer sind für die Primarschule vorgesehen, sollen aber zukünftig auch eine potenzielle Nutzung durch die Sekundarschule ermöglichen.

Das bestehende Aula Gebäude, welches sich im Bearbeitungsperimeter befindet, wird im Schulbetrieb oberirdisch kaum genutzt, und soll dementsprechend abgerissen werden. Aufgrund der bestehenden Schutzraumanlage (in Betrieb) und der Nutzung für Musikräume, ist der Erhalt des Untergeschosses sicher zu stellen.

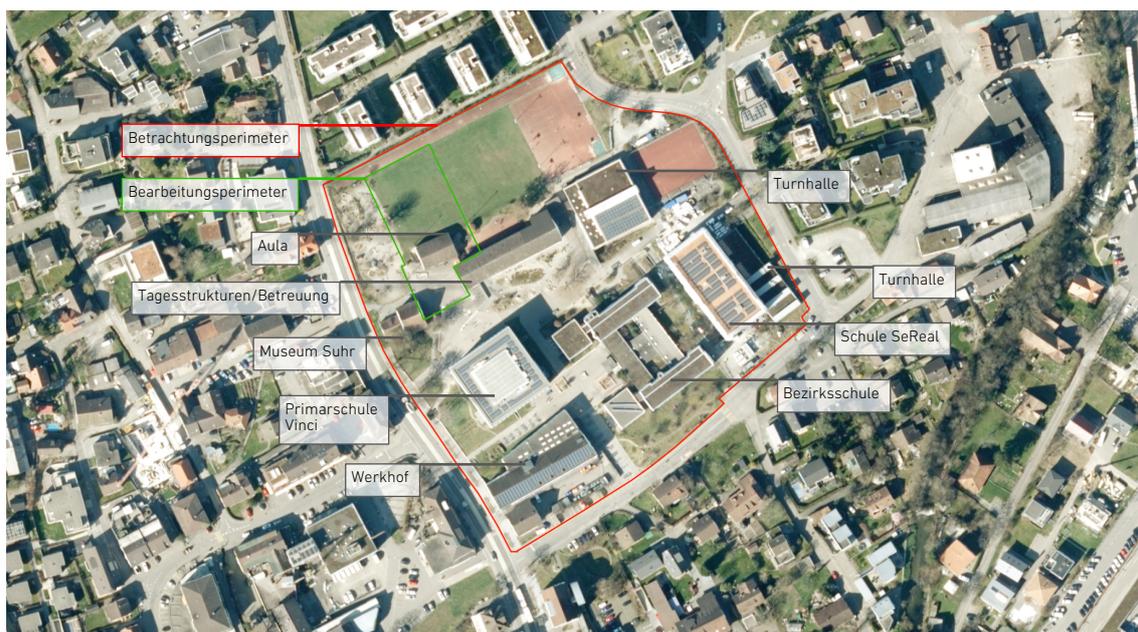
Die Aussenräume sind altersgerecht und kinderfreundlich zu gestalten, mit Bewegungs-, Aufenthalts- und Rückzugsorten. Erwünscht sind vielfältige, biodivers gestaltete Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der Wettbewerb wird als selektives Verfahren gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt.

Angesprochen werden Gesamtleister bestehend aus Ersteller und Planerteam mit ausgewiesener Erfahrung in der Planung und Realisierung von Schulbauten oder vergleichbarer öffentlicher Bauten, sowie mit Erfahrungen im Holzbau und mit Interesse am Bauen mit gemeindeeigenem Holz. (*Teamzusammensetzung siehe Kapitel 3.1*) Im Rahmen der Präqualifikation reichen interessierte Bewerber einen Antrag auf Teilnahme ein. Drei Gesamtleister, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, werden zum Gesamtleistungswettbewerb eingeladen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen den Bewerbern als Grundlage für das Auswahlverfahren und erste Orientierung über den Leistungsumfang des Wettbewerbs.

Innerhalb der abgegeben Ordnerstruktur sind die nachgereichten Unterlagen ersichtlich.



1.1. Ziel des Projektes

Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs ist die Beschaffung eines funktional zweckmässigen, architektonisch überzeugenden und bewilligungsfähigen Projekts, welches im Grundsatz:

- sich gut in die landschaftliche und städtebauliche Umgebung einfügt
- als zentraler Ort der Schulanlage auftritt und eine gute Sichtbarkeit und Zugänglichkeit aufweist, da es aufgrund der Schulverwaltung als Empfangsstelle dient.
- hinsichtlich der Nutzungsanordnungen durchdacht ist, deren Räumlichkeiten funktional überzeugen
- die pädagogischen Anforderungen gemäss den kantonalen Vorgaben erfüllt
- eine kostengünstige Erstellung im Rahmen der Zielkosten gewährleistet und im Betrieb und Unterhalt wirtschaftlich ist
- auf möglichst lokale Ressourcen setzt, allem voran aus Holz aus dem gemeindeeigenen Forst
- ressourcensparend, bedarfsgerecht erstellt wird und erneuerbare Energien einsetzt.
- eine hohe Energieeffizienz aufweist
- Nachhaltigkeit auf den Ebenen Ökologie, Gesellschaft und Wirtschaftlichkeit in Einklang bringt
- die Inbetriebnahme und den Bezug bis August 2027 erlauben

Für die detaillierte Zielsetzung siehe *Kapitel 5.5: Zielsetzung*

1.2. Ziel des Verfahrens

Das Verfahren hat zum Ziel, eine Gesamtleister*in zu evaluieren, welche:

- aufgrund des Terminrahmens die entsprechenden Kapazitäten und das Know-How in der Umsetzung aller Projektphasen mitbringt
- die planerischen und baubetrieblichen Leistungen und die Verantwortung über alle Projektphasen erbringt
- Erfahrung im Bildungsbau hat und die besonderen Anforderungen eines Schulgebäudes aufnehmen und interpretieren kann
- Erfahrung im Bereich der Planung und Realisierung in Holzbauweise mitbringt.
- das Projekt von Anfang an steuert, wodurch Innovationen und Optimierungen maximiert werden
- die vorgegebenen Zielkosten optimal einsetzt und bewirtschaftet zu Gunsten eines zeitgemässen und zukunftsgerichteten Bildungsbaus

2. Organisation / Verfahren

2.1. Wettbewerbsart

2.1.1. Gesamtleistungswettbewerb mit Präqualifikation

Zur Erlangung eines qualitativ hochstehenden Projektvorschlages und Evaluierung einer Gesamtleister*in (folgend mit GL abgekürzt) wird ein einstufiger Gesamtleistungswettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Der Gesamtleistungswettbewerb wird im selektiven Verfahren durchgeführt gemäss Art. 22 Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen vom 21. Juni 2019 (BöB; SR 172.056.1) i.V.m. Art. 13 ff. Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 12. Februar 2020 (VöB; SR 172.056.11) und unter Berücksichtigung der 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). Zudem untersteht vorliegender Projektwettbewerb dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA, SR 0.632.231.422).

Im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung zur Präqualifikation werden drei GL zur Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb ausgewählt.

Das GL-Team mit dem aufgrund der Vorgaben und Beurteilungskriterien vorteilhaftesten Projekt, wird unter Vorbehalt des durch die Auftraggeberin zu fällenden Realisierungsentscheides, ein Folgeauftrag zur Realisation des Projektes erteilt.

Die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes erfolgt anonym. Alle am Verfahren Beteiligten verpflichten sich, das Anonymitätsprinzip einzuhalten. Die abzugebenden Unterlagen dürfen keine Hinweise auf die Projektverfasser enthalten. Verstösse gegen die Anonymität führen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

Ausschreibung:	Die öffentliche Ausschreibung wird am 26.07.2024 auf www.simap.ch publiziert.
Auswahl:	Zum Verfahren sind Gesamtleister*innen (<i>gemäss Kapitel 3</i>) entsprechend den Teilnahmebedingungen (<i>gemäss Kapitel 2.3</i>) zugelassen
Verfahrenssprache:	Die Sprache im gesamten Verfahren inkl. Angebote ist Deutsch.

2.1.2. Entschädigung

Insgesamt steht eine Entschädigung von CHF 100'000.00 (inkl. MwSt.) zur Verfügung, die in jedem Fall voll ausbezahlt werden. Die erste Stufe wird nicht entschädigt. Die Rangierung und Preiszuteilung erfolgen in der zweiten Stufe.

2.2. Beteiligte

2.2.1. Auftraggeberin

Auftraggeberin für das Verfahren ist die Gemeinde Suhr, Tramstrasse 12, 5034 Suhr

2.2.2. Verfahrensleitung

Righetti Partner Group AG

Hardturmstrasse 76

8005 Zürich

Sophie Ballweg, Tel. 078 722 98 49, Mail: ballweg@righettipartner.ch

2.2.3. Beurteilungsgremium

Zur Beurteilung der eingereichten Projektangebote setzt der Auftraggeber ein Beurteilungsgremium ein. Es wird unterstützt von nicht stimmberechtigten Experten.

FACHPREISJURY

Peggy Liechti, Architektin ETH SIA BSA, Partnerin Liechti Graf Zumsteg, Jurypräsidium

Bertram Ernst, Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Partner Ernst Niklaus Fausch Partner AG

Christoph von Arx, Dipl. Ing. Landschaftsarch. FH BSLA SIA, Partner david & von arx landschaftsarchitektur

Andreas Burgherr, Ingenieur HTL Holzbau, Geschäftsführer Timbatec Holzbauingenieure

SACHPREISJURY

Thomas Baumann, Ressort Bau Verkehr und Umwelt

David Hämmerli, Ressort Finanzen und Liegenschaften

Angela Boller, Gesamtschulleitung Schule Suhr

EXPERT*INNEN (beratend ohne Stimmrecht)

Raoul Müller Righetti Partner Group AG, Bauökonomie

Frédéric Voisard Schulleiter Primar

Florian Schmid Schulleiter Primar

Rhea Mollet, Landschaftsarchitektin/Raumplanerin, Mitglied der Baukommission

Weitere Sachverständige können bei Bedarf als Experten beigezogen werden.

2.3. Teilnahmebedingungen

2.3.1. Teilnahmeberechtigung

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

2.3.2. Bietergemeinschaften

Bietergemeinschaften sind grundsätzlich zugelassen, sofern sie als Gesamtheit sämtliche Eignungskriterien erfüllen. Das heisst jedes Mitglied muss die in seinem Bereich der Leistungserbringung verlangten Eignungskriterien erfüllen.

Es wird die Angabe einer Person/Firma mit Gesamtverantwortung oder eines administrativ federführenden Unternehmens verlangt, um die Abwicklung des Projekts und die Durchsetzung von allfälligen Haftungs-, und Gewährleistungsansprüchen zu vereinfachen bzw. sicherzustellen.

Sämtliche Mitglieder der Bietergemeinschaften müssen im Angebot offengelegt werden (mind. Firma, Adresse und Kontaktperson), sowie die jeweiligen Leistungen, die von ihnen erbracht werden.

2.4. Termine

2.4.1. Termine Präqualifikation

<i>Inhalt</i>	<i>Zuständigkeit</i>	<i>Termin</i>
Publikation SIMAP	Bauverwaltung Suhr	26.07.24
Einreichen Fragen	GL	09.08.24
Beantwortung Fragen	Verfahrensleitung/Auftraggeberin	23.08.24
Einreichung Unterlagen/ Antrag auf Teilnahme	GL	06.09.24
Entscheid	Beurteilungsgremium/Verfahrensleitung	27.09.24

2.4.2. Termine Gesamtleistungswettbewerb

<i>Inhalt</i>	<i>Zuständigkeit</i>	<i>Termin</i>
Versand Einladung Gesamtleistungswettbewerb	Verfahrensleitung/Auftraggeber	04.10.24
Besichtigung	Verfahrensleitung/Auftraggeber/GL	16.10.24
Einreichen Fragen	GL	25.10.24
Modellabholung	GL	<i>tbd</i>
Beantwortung Fragen	Verfahrensleitung/Auftraggeber	15.11.24
Abgabe	GL	03.03.25
Jurierung Entscheid	Beurteilungsgremium/Verfahrensleitung	Anfang April 2025

2.5. Fragerunden

Über die Ausschreibung werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Zur Beantwortung von Fragen wird eine schriftliche Fragenbeantwortung durchgeführt. Die Fragen sind via E-Mail (Vorlage Frageliste benutzen) an folgende Adresse zu senden: ballweg@righettipartner.ch

Die Beantwortung der Fragen erfolgt anonymisiert und wird den Teilnehmer*innen per Mail zugestellt. Die Angaben aus der Fragenbeantwortung sind verbindlich und ergänzen das Wettbewerbsprogramm.

3. Präqualifikation

Im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens werden drei kompetente und leistungsfähige Gesamtleister-Teams gesucht, die sich durch ihr hohes fachliches Potenzial und durch ihre Erfahrung in der Planung und Realisierung im Holzbau auszeichnen. Die GL-Teams müssen organisatorisch und wirtschaftlich in der Lage sein, die geforderten Leistungen im Rahmen der Weiterbearbeitung und Ausführung des Siegerprojekts koordiniert erbringen zu können.

3.1. Teamzusammensetzung

Das Team muss zwingend aus den folgenden Fachbereichen bestehen:

<i>Fachbereich</i>	<i>Mehrfachnennung</i>
Gesamtleister	Nein
Architektur	Nein
Landschaftsarchitektur	Nein
Bauingenieur	Nein
Fachplanung Sanitär	Ja
Fachplanung Elektro	Ja
Koordination Haustechnik	Ja
Holzbauunternehmer	Nein

Ansprechpartner für die Auftraggeberin ist ausschliesslich das angegebene Teammitglied mit der Gesamtverantwortung. Die eingereichte Teamzusammensetzung der Präqualifikation ist für den Gesamtleistungswettbewerb und die Realisation verbindlich.

Der GL kann sein Team nach eigenem Ermessen mit weiteren Experten (wie zum Beispiel im Bereich Brandschutz, Bauphysik, Holzbau. etc.) ergänzen.

Teamzusammenstellungen, welche nicht diesen Anforderungen entsprechen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Teams, bei welchen Personen massgeblich an der projektspezifischen bzw. kommerziellen Beitragsbearbeitung mitwirken, die mit einem Mitglied des Preisgerichts, von Experten oder der Wettbewerbsbegleitung nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

3.2. Abgegebene Unterlagen PQ

<i>Ablage</i>	<i>Inhalt</i>
Ordnerstruktur	Als zip-Datei
01_Pflichtenheft	Wettbewerbsprogramm
02_Raumprogramm	Raumtabelle mit Angaben Stückzahl und Flächen
03_Organisationsstruktur_Auftraggeberin	Organigramm Bauherrschaft
04_Planungsgrundlagen	Pläne und Gutachten
05_Referenzen	Vorlage Firmenreferenzen
06_CV_Schlüsselpersonen	Vorlage Angaben Schlüsselpersonen
08_Verfasserdokumentation	Vorlage Verfasserblatt und Selbstdeklaration
C_Fragenbeantwortung	Vorlage Fragenbeantwortung

3.3. Anforderungen an den Gesamtleister

3.3.1. Allgemeines

Aufgrund der Aufgabenstellung werden neben der fachlichen, technischen und gestalterischen Kompetenz auch das Eingehen auf die speziellen Anforderungen eines Bildungsbaus erwartet. Der GL und sein Planungs- und Realisierungsteam müssen organisatorisch und wirtschaftlich in der Lage sein, die geforderten Leistungen im Rahmen der Weiterbearbeitung und Ausführung des Siegerprojekts koordiniert erbringen zu können.

3.3.2. Zulassungskriterien

Teilnehmer*innen welche eines oder mehrere der nachstehenden Kriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen:

- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Vollständigkeit der Teamzusammensetzung (inkl. Abgabe Organigramm)
- Erfüllung der Zuschlagskriterien

3.4. Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Ablage	Inhalt
05_Referenzen	Pro Firma gemäss Zuschlagskriterien (Kap. 3.5.1): 1. 2 Projektreferenzen: a. Gebäude mit vergleichbarer Aufgabenstellung und mit öffentlichem Charakter (Bevorzugt Bildungsbauten) b. Erstellungskosten grösser als 10 Mio. c. Realisiert in den letzten 10 Jahren d. A3- Format, in freier Darstellung 2. Ausfüllen Vorlage «Referenzauskunft» als Übersicht der ausgewählten Firmenreferenzen
06_CV_Schlüsselpersonen	Für GL, Architektur, Landschaftsarchitektur: Pro Schlüsselperson Vorlage vollständig auszufüllen
07_Stellungnahme_Gemeindeeigenes_Holz	Max. 1 Seite A4 Stellungnahme zum Vorgehen gemäss Kapitel 5.7 Mindestens zu beantwortende Fragestellungen: 1. Wie steht die Anbieterin zum Bauen mit gemeindeeigenem Holz? 2. Welche Anmerkungen/Spezifikationen hat die Anbieterin zum skizzierten Vorgehen mit dem gemeindeeigenen Holz? 3. Gibt es sonstige Vorbehalte? 4. Hat die Anbieterin allenfalls einen Alternativvorschlag zum Umgang mit gemeindeeigenem Holz für dieses Schulhausprojekt
08_Verfasserdokumentation	Ausgefüllte, unterzeichnete Vorlagen (Verfasserblatt, Selbstdeklaration)
09_Organigramm_GL-Teams	Organigramm des Projekts mit Einbezug Auftraggeberin
10_Organisatorische und finanzielle Leistungsfähigkeit	-Nachweis einer ausreichenden Leistungsfähigkeit: 1. Angaben über Anzahl beschäftigte ArbeitnehmerInnen und über Unternehmensbeteiligungen 2. Betriebsauszug (nicht älter als 3 Monate). Vom Anbieter bestrittene Betreibungen sind zu bezeichnen und zu begründen 3. Bonitätsnachweis

3.4.1. Allgemeine Formvorgaben

- Alle Dokumente sind 2-fach in Papierform abzugeben
- Alle Dokumente sind zusätzlich in digitaler Form auf einem USB-Stick abzugeben. Bei den elektronischen Daten sind jeweils die ausgefüllte Originaldatei als auch die Dateien in PDF - Form abzugeben (PDF mit den entsprechenden Unterschriften versehen). Bei Abweichungen gilt die Papierform.
- Weitere Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen.
- Mit der Einreichung der Bewerbung wird die Auftraggeberin ermächtigt, die Richtigkeit der Angaben der Bewerbenden zu überprüfen und Auskünfte einzuholen.

3.4.2. Abgabe

Die vollständigen Präqualifikationsunterlagen sind fristgerecht und mit dem Projektnamen «Neubau Schulhaus Dorf», dem Vermerk «nicht öffnen» und «vertraulich» beschriftet, wie folgt an die Verfahrensleitung abzugeben:

Persönliche Abgabe: Die Abgabe der geforderten Unterlagen durch die Bewerbenden selbst oder durch einen Kurier bzw. eine Kurierin an der nachfolgenden Adresse hat bis spätestens am Abgabetermin und unter Beachtung der Öffnungszeiten bis 16:00 Uhr gegen Ausstellung einer Empfangsbestätigung stattzufinden.

Postweg: Massgeblich für die Fristwahrung ist der Poststempel oder Strichcodebeleg einer schweizerischen oder staatlich anerkannten ausländischen Poststelle (Firmenfrankaturen gelten nicht als Poststempel).

Adresse: Bauverwaltung Suhr, Tramstrasse 12, 5034 Suhr

3.5. Bedingungen und Beurteilung Präqualifikation

3.5.1. Zuschlagskriterien

Auf der Grundlage der eingereichten Bewerbungsunterlagen prüft das Beurteilungsgremium die grundsätzliche Erfüllung der nachstehend angeführten Eignungskriterien und vollzieht eine vergleichende Bewertung der Eignung anhand einer Punkteskala (0-5) und einer Gewichtung der einzelnen Kriterien. Die drei Teilnehmer*innen, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, werden für die Phase Gesamtleistungswettbewerb selektioniert.

<i>Zuschlagskriterien und geforderte Nachweise</i>		<i>Gewichtung (%)</i>
ZK 1	Fachliche Kompetenz und Leistungsfähigkeit des GL	50%
ZK 1.1	Referenzen GL Nachweis Leistungsfähigkeit	
ZK 1.2	Qualifikation und Referenzen Schlüsselpersonen GL	
ZK2	Fachliche Kompetenz Projektteam	50%
ZK 2.1	Referenzen Architektur und Landschaftsarchitektur - Architektonische, ortsbauliche, konstruktive Qualität - Erfahrung im Holzbau Referenz Schlüsselperson Architektur und Landschaftsarchitektur	
ZK 2.2	Referenzen Fachplaner - Architektonische, ortsbauliche, konstruktive Qualität	
ZK 2.3	Holzbaukompetenz	
Total		100%

3.5.2. Zulassungsentscheid

Nach erfolgter Beurteilung werden die ausgewählten Teams aufgefordert, die Zusage für die Teilnahme an der Phase Gesamtleistungswettbewerb verbindlich zu bestätigen. Bei allfälligen Absagen wird das Team mit der nächsttieferen Bewertung berücksichtigt.

Nach abgeschlossener Bereinigung des Teilnahmefelds wird die Verfügung zum Entscheid der Präqualifikation dem jeweils federführenden Teammitglied zugestellt.

4. Gesamtleistungswettbewerb

Mit der Eröffnung des Resultats der Präqualifikation beginnt die Verfahrensphase, in der die zugelassenen Teilnehmer*innen einen Projektbeitrag erarbeiten.

4.1. Abgegebene Unterlagen Gesamtleistungswettbewerb

<i>Ablage</i>	<i>Inhalt</i>
01_Dokumentenliste	Detaillierte Auflistung der abgegebenen Dokumente
02_Bestellung_Neubau 00_Projekthandbuch 01_ Raum und Betriebskonzept 02_Bestellung_Energieerzeugung_HLKS 03_Bestellung_Ausstattung	Bedürfnisformulierung und Bestellung seitens Bauherrschaft
03_Berichte_Beschriebe 05_Raumprogramm_IST 06_Flächennachweis 07_Baubeschrieb 08_Raumbuch	Vorlagen
04_Angebot_GL 01_Vertrag 02_Kostenzusammenstellung_eBKPh	Vorlagen

4.2. Einzuzureichende Unterlagen

Die Teilnehmer*innen haben einen Projektbeitrag gemäss den Anforderungen und Bestimmungen in diesem Programm vorzulegen. Lösungsvarianten sind nicht zulässig.

<i>Unterlagen</i>	<i>Ausdruck</i>	<i>Digital</i>
04_Präsentationspläne		
Schwarzplan	1:1000	pdf
Situationsplan	1:500	pdf
Erdgeschossplan mit Umgebung	1:200	pdf
Grundrisse/Schnitte/Fassaden	1:200	pdf
Regelgrundriss	1:100	pdf
Fassadenschnitt und Ansicht	1:20	pdf
Visualisierungen		pdf
Klassenzimmer	1:50	pdf
Kindergartenzimmer	1:50	pdf
Konzept Städtebau und Architektur		pdf
05_Berichte_Beschriebe		
Übergeordnetes Nachhaltigkeits- und Energiekonzept	A4 - Bericht	pdf
Haustechnikkonzept	A4 - Bericht	pdf
Brandschutzkonzept und Sicherheitskonzept	A4 - Bericht	pdf
Beschrieb Verwendung gemeindeeigenes Holz	A4 - Bericht	pdf
Raumprogramm (ausgefüllt)		xls/pdf
Flächennachweis inkl. Flächenschemata		xls/pdf

Verfahrensbeschreibung/ Pflichtenheft

Baubeschrieb	A4	pdf
Raumbuch (ausgefüllt)	A4	
Farb- und Materialisierungskonzept (nicht zwingend separat) Darstellung auf Plänen und in Baubeschrieb	(A4-A3)	
Nachweise und Untersuchungen	A4	pdf
06_Angebot_GL		
Vertrag Rückmeldung	A4	pdf
Kostenzusammenstellung_eBPKh	A4	pdf
Zahlungsplan		pdf
Projektorganisation	A4	pdf
Terminplan		pdf
Sicherheiten	A4	pdf
In verschlossenem Couvert abzugeben		
Verfasserdokumentation (Verfasserblatt, Selbstdeklaration, Einzahlungsschein)	A4	
Urkalkulation	A4	
Modell		
Städtebaumodell	1:500	

Projektvarianten und Unternehmensvarianten: Jeder GL darf nur ein Projekt einreichen. Projektvarianten sind nicht zulässig.

4.2.1. Beschriftung

Das Verfahren wird anonym durchgeführt. Sämtliche einzureichenden Unterlagen sind mit einem Kennwort und mit dem Vermerk 'Gesamtleistungswettbewerb Neubau Schulhaus «Dorf»' zu beschriften. Entwürfe, bei welchen die Anonymität verletzt ist, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

4.2.2. Vorgaben für Präsentationspläne

Allgemeines

- Planunterlagen sind in einer soliden Mappe oder Rolle, welche mit dem Kennwort versehen ist, abzugeben.
- Es dürfen gesamthaft 4 Blätter im Format A0 Querformat (matte Oberfläche) abgegeben werden.
- Jedes A0 ist mit 'Gesamtleistungswettbewerb Neubau Schulhaus «Dorf»' und dem Kennwort zu beschriften
- Die Abfolge der Pläne ist auf den einzelnen Blättern darzustellen.
- Die Pläne sind mit Norden nach oben anzuordnen und mit einem Nordpfeil zu versehen.
- Die Pläne sind mit einem grafischen Massstab zu versehen.
- Farben und Beschriftung sind so zu wählen, dass eine Darstellung gut lesbar ist.
- Die Räume und Funktionseinheiten sind klar leserlich und unmittelbar ersichtlich mit den entsprechenden Raumnummern, Raumbezeichnungen und Nettobodenfläche zu beschriften.
- Es sind 2 Plansätze einzureichen. 1x ungefalted, 1x gefaltet

Konzept Städtebau und Architektur

- Beschreibung des architektonisch städtebaulichen Konzeptes auf den Präsentationsplänen.

Schwarzplan 1:1000

- Zusammenhängender, genordeter Schwarzplan des Areals. Die geplanten Bauvolumen sind als Dachaufsicht einzutragen.

Erdgeschossplan mit Umgebung 1:200

- Zusammenhängender Erdgeschossplan des Bearbeitungsperimeter mit Aussenanlagen, Erschliessung, Parzellengrenzen, bestehende Gebäude, Umgebungsgestaltung, Wegnetzen, Höhenkoten
- Der Projektperimeter sowie die unterirdischen Bauten sind einzuzeichnen.
- Die Anbindung an den bestehenden Spielplatz und die Eingangssituation soll in der Umgebungsdarstellung ersichtlich sein

Situationsplan 1:500

- Zusammenhängende Dachaufsicht des Bearbeitungsperimeters
- Der Projektperimeter sowie die unterirdischen Bauten sind einzuzeichnen.
- Die Materialisierung, Durchwegung, Bepflanzung ist nachvollziehbar darzustellen
- Höhenlinien und Höhenkoten der Umgebung und der Gebäude sind darzustellen

Grundrisse / Schnitte / Fassaden Projektperimeter 1:200

- Sämtliche zum Verständnis des Projektes notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden des Neubaus, Angaben aller Gebäudekoten.
- Das statische Konzept muss erkennbar dargestellt werden (Differenzierung tragende und nichttragende Struktur, Darstellung der Stützen).
- Die Grundrisse sind gemäss Raumprogramm raumscharf darzustellen. Die Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Raumnummern, Raumbezeichnungen und den Nettobodenflächen zu beschriften. Der Möblierungsvorschlag ist einzutragen.
- Schnitte und Fassaden 1:200, soweit für das Verständnis des Projektes notwendig, mit bestehendem und neuen Terrainverlauf sowie Höhenkoten.

Regelgrundriss 1:100

- Gemäss obigen Vorgaben im Detailierungsgrad 1:100

Fassadenschnitte und Ansichten 1:20

Typischer Fassadenschnitt (inkl. Untergeschoss Bestand) mit Ansichten mit Angaben zur Materialisierung und Konstruktion. (u.a. Fensterdetails, Dachrand, Sockel etc.).

Visualisierungen

- Es ist min. eine Aussenvisualisierung zu erstellen.
- Es sind min. ein relevanter Innenraum darzustellen

Klassenzimmer/Kindergartenzimmer 1:50

- Die Räume sind im Grundriss darzustellen und entsprechend zu möblieren
- Die Darstellung soll Auskunft über den konstruktiven Aufbau und die beabsichtigte Materialisierung geben, gemäss dem Farb- und Materialisierungskonzept.

4.2.3. Vorgaben für Berichte und Beschriebe

Vorgaben für die Darstellung und Abgabeform der Berichte:

- Die Berichte sind digital abzugeben (Format A4).
- Die Berichte sind möglichst prägnant und kurz zu halten. Sie sollen das Wesentliche ausdrücken.

Übergeordnetes Nachhaltigkeits- und Energiekonzept

- Beschrieb des übergeordneten Nachhaltigkeits- und Energiekonzepts (Wärmeerzeugung etc.) mit Einbezug der Energiestrategie der Gemeinde Suhr

Haustechnikkonzept

- Alle notwendigen Unterlagen (Schemas, Beschriebe, Berechnungen etc.) zum Verständnis des Haustechnikkonzepts und zum Nachweis der Funktionalität
- Pro Gewerk 1 Bericht

Brandschutzkonzept / Sicherheitskonzept

- Beschrieb des Brandschutzkonzeptes inkl. der dazugehörenden Plangrundlagen mit den Brandschutzabschnitten, Fluchtwegen etc.

Beschrieb Verwendung gemeindeeigenes Holz

- Angaben zum Einsatz von Holz in Tragwerk, Fassaden und Bekleidungen:
- Für welche Bauteile ist der Einsatz von gemeindeeigenem Holz geplant?
- Wieviel Rundholz wird voraussichtlich beansprucht?
- Gibt es seitens Anbieterin bestimmte Vorgaben und Bedingungen, damit sie das gemeindeeigene Holz wie geplant verwenden kann, die nicht unter Kapitel 5.7 in diesem Dokument erwähnt sind.

Ausgefülltes Raumprogramm

- Das Raumprogramm des Projektes ist in der entsprechenden Spalte des Raumprogramms einzutragen.
- Projektspezifische Räume sind entsprechend dem Projekt und dem Arbeitsgesetz zu konzipieren und im Raumprogramm einzusetzen.

Flächennachweis inkl. Flächenschemata

- Die Angaben sind gemäss Vorlage vollständig auszufüllen
- Flächenschematas mit Legenden zur Nachvollziehbarkeit der Berechnungen sind beizulegen

Baubeschrieb

- Der detaillierte Baubeschrieb hat durch den GL nach e-BKPh zu erfolgen.
- Der Baubeschrieb wird bei Vertragsabschluss zum Bestandteil des Vertrages.
- Aus dem Baubeschrieb soll die vom GL vorgeschlagene Lösung, gemäss den Anforderungen, inkl. dem für die Realisierung vorgesehenen Bauablauf, klar, ausführlich und nachvollziehbar beschrieben sein.
- Material- und Gerätespezifikationen sind so weit wie möglich anzugeben. Ist dies nicht sinnvoll oder nicht möglich, ist eine in Frage kommende Auswahl von Fabrikaten oder Geräten anzugeben oder eine Qualitätsklasse (Beispiel, Angabe Einheitspreis, usw.) zu definieren, die im Angebot enthalten sind. Ggf. kann der angebotene Standard auch mit Hilfe von gleichwertigen Referenzobjekten aufgezeigt werden. Die vom GL vorgeschlagenen Fabrikate-, Geräte- und Unternehmerlisten sind aufzuführen.
- Neben dem Beschrieb des fertigen Werkes ist auch das Vorgehen während der Realisierungsphase (Bauablauf) genau zu beschreiben und zu spezifizieren.
- Sämtliche Berichte, Pläne etc. sind als Bestandteil des Baubeschriebs zu betrachten.

Raumbuch

- Ausgefüllte Raumbblätter je Nutzung mit Materialisierung und technischen Spezifikationen. Basis dafür bildet der Baubeschrieb mit Farb- und Materialkonzept.

Farb- und Materialisierungskonzept

- Aussen und Innen Materialisierung des sämtlichen Neubaus sind darzustellen
- Textliche Erläuterungen zum Materialisierungskonzept

Nachweise/Untersuchungen

Hier sind die notwendigen Nachweise und Untersuchungen abzulegen falls vorhanden.

4.2.4. Vorgaben für Angebot Gesamtleister

Vertrag

Der KBOB- Vertrag liegt als Entwurf der Ausschreibung bei und wird nach Zuschlag mit dem GL, welcher das Werk realisiert präzisiert. Grundsätzlich ist das Ziel ein für beide Parteien fairen Vertrag zu erarbeiten. Eine Rückmeldung zur abgegebenen Vertragsvorlage wird erwartet.

Kostenzusammenstellung eBKPh

Die Kostenzusammenstellung ist gemäss Vorlage nach den e-BKP-H-Positionen aufzustellen.

Varianten

Unternehmervarianten des GL sind Alternativen zu den in den Ausschreibungsunterlagen spezifizierten Leistungen. Die in der Ausschreibung spezifizierten Leistungen sind vom GL allerdings ohne Vorbehalte und Einschränkungen zu erbringen und im Hauptangebot einzurechnen. Angebote, welche in ihrem Hauptangebot den ausgeschriebenen Leistungsumfang nicht vollständig erfüllen, werden ausgeschieden.

Im Allgemeinen sind die Leistungen jedoch funktional vorgegeben, so dass bei der Umsetzung Freiheiten bestehen, die auch genutzt werden sollen.

Ist ein GL der Meinung, dass eine Vorgabe in der Ausschreibung unzweckmässig ist oder ist er bei der Wahl aus 2 Lösungsmöglichkeiten unsicher, welche die Anforderungen der Bauherrschaft besser erfüllt, so kann der GL eine Unternehmervariante zum Hauptangebot anbieten. Die Variante ist innerhalb der Kostenzusammenstellung klar als solche zu kennzeichnen, genau zu beschreiben, mit Vor- und Nachteilen gegenüber dem Hauptangebot zu erläutern, sowie mit einem Mehr- oder Minderpreis gegenüber dem Hauptangebot zu versehen (Preisblätter).

Das Beurteilungsgremium kann im Rahmen der Angebotsbewertung die Varianten und Variantenpreise in die Kosten-Nutzen-Beurteilung einbeziehen.

Bei Vertragsabschluss werden die von der Bauherrschaft akzeptierten und zu realisierenden Varianten in den Werkpreis implementiert.

Allfällige geeignete Varianten könnten auch zu einem späteren Zeitpunkt eingebracht werden.

Terminplan

Es ist der zeitliche Ablauf des angebotenen Projekts in Form eines detaillierten Gesamtterminplans übersichtlich und klar darzustellen.

Die Ecktermine aus dem Grobterminplan der Bauherrschaft sowie die Meilensteine aus dem Vertrag und aus dem Zahlungsplan sind im Terminplan aufzuführen.

Die Zeiträume für die bauseitigen Tätigkeiten (z. B. Entscheide, Umzug, etc.) sind ebenfalls in den Terminplan zu integrieren.

Im Terminplan ist anzugeben, bis wann der Auftraggeber welche Entscheidungen fällen muss.

Zahlungsplan

Der Zahlungsplan hat sich grundsätzlich am Prinzip der Bezahlung der erbrachten Leistung zu orientieren. Die Zahlungen sind, wo immer möglich, an das Erfüllen klar definierbarer Leistungsteile zu knüpfen (Fertigstellung von... etc.).

Der Zahlungsplan hat sich an solchen Meilensteinen zu orientieren, die auch im Terminplan ersichtlich sein müssen.

Organisation Bauherr und Gesamtleister

Es ist die vorgesehene Projektorganisation des GL mit den Namen der vorgesehenen Schlüsselpersonen und deren Stellvertreter aufzuzeigen. Als Schlüsselpersonen werden die mit der Projektleitung vertrauten Personen jeder Fachrichtung bezeichnet. Von den Schlüsselpersonen, welche in der PQ aufgeführt wurden, muss die Verfügbarkeit für das Projekt angegeben werden (tabellarische Auflistung). Werden andere Schlüsselpersonen angegeben ist für dies ein entsprechender CV und eine persönliche Referenz (Analog PQ) beizufügen.

Sicherheiten

verbindliche Formulierungen für die vom GL beizubringenden Sicherheiten:

- bei Abgabe des Angebots: Bietergarantie
- bei Vertragsabschluss: Erfüllungs- und Gewährleistungsgarantie

4.2.5. Modelle

Gipsmodell 1:500

- Auf der Modellvorlage (Gips) ist das geplante Volumen weiss darzustellen.

4.2.6. separate Couverts

Verfasserdokumentation:

- Das Verfasserblatt ist in einem verschlossenen, neutralen Briefumschlag mit dem Vermerk «Gesamtleistungswettbewerb Neubau Schulhaus Dorf» und selbstgewähltem Kennwort beizulegen
- Einzahlungsschein
- Selbstdeklaration sämtlicher Planer

Urkalkulation

Die separat und verschlossen mit dem Angebot abzugebende Urkalkulation muss auf die eBKP-H Positionen der Angebotszusammenstellung verweisen, damit die Berechnungen auf einfache Weise nachvollziehbar sind.

4.2.7. Abgabe

Der Auftraggeber hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich beim GL liegt. Zu spät eingetroffene Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

4.3. Bedingungen und Beurteilung

4.3.1. Beurteilungskriterien

<i>Beurteilungskriterien</i>		<i>Gewichtung (%)</i>
BK 1	Projektbeitrag	60%
1.1	Städtebau/ architektonische Qualität/ Freiraum/ Landschaft	
1.2	Nutzung/ Funktionalität/ Betrieb	
1.3	Nachhaltigkeit, Energie und Haustechnik	
1.4	Konzept Nutzung gemeindeeigenes Holz	
1.5	Projektorganisation	
1.7	Terminplanung und Realisierungskonzept	
BK2	Preisangebot	40%
2.1	Wirtschaftlichkeit des Gesamtleistungs-Angebots	
2.2	Lebenszykluskosten LCC	
2.3	Nachvollziehbarkeit des Angebots	
Total		100%

Das Gremium wählt das Siegerprojekt aus und empfiehlt dieses zur Weiterbearbeitung. Die Projektbeiträge werden rangiert. Das Preisgericht begründet den Entscheid anhand der oben aufgeführten Beurteilungskriterien in einen ausführlichen und detaillierten Bericht und stellt diesen allen Teilnehmer*innen zur Verfügung.

4.3.2. Zuschlagsentscheid, Bericht des Preisgerichts

Das Resultat des Wettbewerbs wird den Teilnehmer*innen auf dem Postweg eröffnet. Der Verfügung liegt der Bericht des Preisgerichts mit der Empfehlung an die Auftraggeberin. Der Bericht wird sämtlichen teilnehmenden Teams zugestellt.

4.3.3. Öffentliche Ausstellung der Projektbeiträge

Nach Abschluss des Gesamtleistungswettbewerbsverfahrens werden alle Projektbeiträge unter Namensnennung aller Teilnehmer*innen während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Datum, Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung werden rechtzeitig bekanntgegeben. Der Bericht des Preisgerichts wird auf den Zeitpunkt der Ausstellungseröffnung auf der Website der Auftraggeberschaft zum Herunterladen bereitgestellt. Er wird der Fach- und Tagespresse zur Verfügung gestellt und liegt während der Ausstellung zur Einsicht bzw. zum Mitnehmen auf. Im Übrigen kann der Bericht auch bei der Vergabestelle bezogen werden.

5. Aufgabenstellung

5.1. Ausgangslage und Kontext

Als Einwohnergemeinde mit über 11 000 Einwohnern unterhält Suhr neben Kindergärten und Primarschulen auch eine Sekundar- und Bezirksschule. Die nächstgelegene Kantonsschule, also ein Gymnasium, befindet sich im benachbarten Aarau. Mit den steigenden Einwohnerzahlen wuchs über die vergangenen Jahrzehnte auch der Bedarf an Schulen und so vergrößerte die Gemeinde das mitten im Dorf gelegene Schulareal kontinuierlich. Einem ersten Flachbau für die Primarschule aus dem Jahr 1952 folgten eine Aula (1957), eine Doppelturnhalle sowie Bezirksschule (1966), ein Oberstufenschulhaus (1979), eine Turnhalle (2014) und der Neubau Vinci (2018). Zu jedem der Bauten wurden eigene Freiflächen und Plätze geplant. Es entstand sukzessive ein Konglomerat aus vielen Gebäuden, die nicht den Kontakt zum Nachbarhaus suchen. Dennoch entwickelte sich eine Art Campus, der aus allen Richtungen erschlossen ist und ein eigenes Zentrum im Dorfkern bildet.

Für die Zukunft wird weiterhin mit einem Wachstum der Klassenzahlen gerechnet. Mit dem Neubau soll ein qualitativ hochstehender Unterricht nach herkömmlichen, sowie zukunftsgerichteten pädagogischen und sozialen Konzepten ermöglicht werden.

Die Gemeinde Suhr möchte den neuen zusätzlichen Schulraum baldmöglichst bereitstellen. Um das bestmögliche Konzept und Angebot auszuwählen, wird ein Gesamtleistungswettbewerb durchgeführt. Zur Umsetzung wird ein Gesamtleister gewählt, um effizient, wirtschaftlich, nachhaltig und bis Schulstart im August 2027 realisieren zu können.

Parallelplanungen:

Ebenfalls im Raumangebot des Standortes Dorf enthalten ist ein ausgebautes Betreuungsangebot, das über Mittag bis 230 Kinder aufnehmen kann. Damit soll der steigenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen begegnet werden. Die Handhabung der Betreuung (Angebot und Betriebsart) für die gesamte Gemeinde Suhr wird in einem separaten Auftrag erarbeitet.

In Ergänzung zur Raumbereitstellung mit dem Neubau wird eine optimierte Raumnutzung für den gesamten Schulstandort Dorf konzipiert und geprüft, welche Nutzungsrochaden und baulichen Massnahmen für eine Optimierung der Raumnutzung notwendig sind.

5.1.1. Meilensteine

Feb 2025:	Abgabe Gesamtleistungswettbewerb
Juni 2025:	Vertragsabschluss GL
Mai 2026:	Start Realisation
Aug 2027:	Bezug Neubau

5.2. Betrachtungsperimeter, Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst den nordwestlichen Bereich des Schulhausareals. Der zu planende Baukörper (Bauten und Überdachungen) sind zwingend im ausgewiesenen "Bearbeitungsperimeter" (grün) zu platzieren.

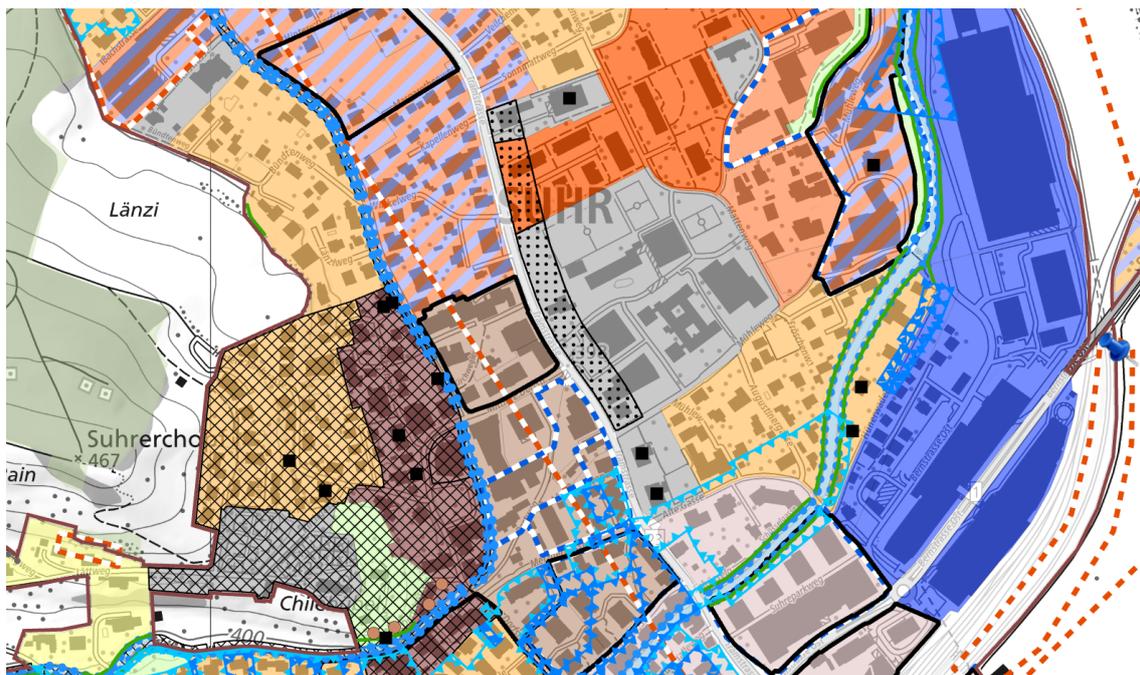
Der Betrachtungsperimeter (rot) umfasst das gesamte Schulareal und soll, insbesondere in Bezug auf die Fusswegverbindungen und die Aussenraumgestaltung, in die übergeordnete Betrachtung miteinbezogen werden.



5.3. Bau- und planungsrechtliche Bedingungen

Heute gilt die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung inklusive Teiländerung BNO 2013 und Änderung "Henz-Areal" vom 1. Mai 2019 der Gemeinde Suhr.

Die Parzelle 570 befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe). Zudem grenzt die Tramstrasse mit der anliegenden Kernzone 4 an den Perimeter. Mit dem Ortsmuseum Suhr befindet sich ein Denkmalschutzobjekt innerhalb der Schulanlage.



Spezifisch zu beachten sind:

- Erhalt Grossbaum beim Spielplatz Westseite des Perimeters
- Werkleitungen und Anschlussmöglichkeiten
- Öffentliches Wegrecht im Areal
- Erhalt öffentlicher Spielplatz zur Tramstrasse
- Die grosse Wiese soll weiterhin für Veranstaltungen und Sport genutzt werden können
- Brandabstand ist einzuhalten gemäss Brandschutzverordnung
- Empfindlichkeitsstufen (Aufgrund der Tramstrasse ist der Perimeterbereich von erhöhtem Strassenlärm betroffen. Entlang der Strasse gibt es kritische Grenzwerte ES II + ES III)

Weitere planungsrechtliche Informationen sind auf <https://www.ag.ch/app/agisviewer4/v1/agisviewer.html> zu finden.

5.4. Aussenraum und Erschliessung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird.

Die Gestaltung der Aussenräume orientiert sich an der Vielfalt und der Bedürfnisse der Kinder und wird altersgerecht geplant. Dabei soll das Umgebungskonzept des Schulareal Suhr weiterverfolgt werden. Das Grobkonzept sieht im Grundsatz zwei grüne Flügel vor, die das Gelände umschliessen und welche als Bewegungs- Aufenthalts und Rückzugsorte dienen. Eine zentrale innere Erschliessung erstreckt sich von der Tramstrasse bis zum Mattenweg.

Der Gemeinderat beschloss pragmatisch jährlich die Umgebungssituation mit kleineren Teil-Projekten zu verbessern. Im Rahmen dieses Auftrags sind folgende Themen zu bearbeiten und zu beachten:

- Neugestaltung Arealabschluss zur Tramstrasse
- Zusätzlich 52 neue Veloabstellplätze bereitstellen
- Anbindung an Quartier, Präsenz der Verwaltung
- Zugänge zu Pausenplätze: Eine Unterscheidung zwischen dem Pausenbereich für den Kindergarten und den Schüler*innen wird nicht gemacht. Die Pausenflächen, Spielflächen und Freiräume sollen grundsätzlich sowohl grossräumig, wie auch kleinräumig gestaltet sein, um allen Gruppierungen, ausreichend Tätigkeitsorte bieten zu können.
- Der bestehende Brunnen ist zu erhalten, bzw. an einen anderen Standort im Bereich des Vorplatzes (Neubau) zu verschieben
- Der Zugang zur Sportwiese wird offen gestaltet, um eine uneingeschränkte Nutzung zu ermöglichen.
- Höhenunterschied von Eingangsbereich zum nördlichen Bereich
- Der bestehende Spielplatz soll im Umfang dieses Verfahrens nicht bearbeitet werden. Allfällige Renovationen werden über den Kredit für die Aufwertung der Schulhausumgebung finanziert.
- Die Laufbahn ist zu erhalten

Erwünscht ist ein vielfältiger, biodiverser, mit Bäumen beschatteter Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Nutzung von Fassaden für Vertikalbegrünungen und die Erstellung wertvoller Dachbegrünungen.

5.5. Zielsetzung

5.5.1. Städtebauliche, architektonische Zielsetzungen

- Einfache Architektur, aber qualitativ hochstehend und nachhaltig
- Pädagogische Funktionalität: Das Gebäude soll verschiedene kontrastreiche Bereiche bieten. Für Rückzug, stilles Lernen, Austausch, Begegnung, Lernen in Gruppen, etc.
- Das Gebäude sollte harmonisch mit der umgebenden Landschaft und den bestehenden Gebäuden auf dem Schulgelände wirken.
- Der Neubau nimmt zum Platz/Innenhof hin die Rolle als Zentrumsanlaufstelle ein.

5.5.2. Nutzungsziele

- Das Gebäude sollte so konzipiert sein, dass es sich den sich ändernden Bedürfnissen der Schule anpassen kann. Flexible Innenräume, modulare Bauweisen und klare Strukturen können eine Umstrukturierung in der Zukunft zu ermöglichen.
- Öffentlichkeitscharakter

5.5.3. Nachhaltigkeitsziele

Ökologie/Energie:

- Ein Projekt, dessen Treibhausgasemissionen und Energiebedarf bei der Erstellung und im Betrieb auf ein Minimum reduziert ist.
- Der Neubau soll in Holzbauweise erstellt werden. Eine Hybridbauweise ist zulässig, jedoch muss in diesen Fällen eine detaillierte Begründung vorgelegt werden, warum bestimmte Bauteile nicht in Holz ausgeführt werden.
- Dafür soll gemeindeeigenes Holz verbaut werden. Kompromisse sind im System möglich, müssen aber begründet werden.
- Zielvorgabe Label: MINERGIE – A oder – P-Standard mit ordentlicher Zertifizierung sowie die ECO-Anforderung sind anzustreben. Sollte dies nicht erreicht werden können, (z.B. Zielkosten nicht einzuhalten), ist dies nachvollziehbar zu begründen und nachzuweisen. Neubauten müssen in jedem Fall mit dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA-Merkblatt 2040) kompatibel sein.
- Für die Solarstromerzeugung sollen Flächen auf den Dächern in Betracht gezogen werden
- Die thermische Behaglichkeit in den Innenräumen wird mit architektonischen Mitteln gewährleistet.
- Konsequente Systemtrennung zwischen Tragwerk, Ausbau und Gebäudetechnik

Gesellschaft:

- Ein Projekt, das städtebaulich angemessen auf die bestehende Arealstruktur reagiert, das mit ihrem architektonischen Ausdruck und mit ihrer Materialisierung einen Beitrag zur Arealaufwertung leistet und die eine hochwertige Aussenraumgestaltung vorweist.
- Die Konzepte, Grundrisse und Schnitte sollen Menschen eine hindernisfreie und sichere Nutzung ermöglichen.
- Es soll eine natürliche Umgebung für Nutzer geschaffen werden, (Wichtigkeit Bezug zur Natur)

Wirtschaftlichkeit:

- Ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt erwarten lässt. Die Langfristigkeit wird mit Fokus auf die Lifecycle Kosten vorausgesetzt

- Effizientes Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche (HNF) und Geschossfläche (GF).
- Nur so viel Automatisierung einsetzen wie notwendig (selbständiger Unterhalt und Reparatur)
- Sinnvolles Gleichgewicht zwischen Qualität und Kosten

5.5.4. Realisationsziele

- Das Areal ist während der Bauzeit durch die anderen Schulgebäude im Betrieb, die Sicherheit hat höchste Priorität.
- Bezug bis Anfang August 2027

5.6. Zielkosten

Für das Projekt wurde aus einer kubischen Berechnung die Baukosten (Erstellungskosten) abgeleitet. Dies bildet die Basis der Zielkosten von CHF 14'000'000.

Die Auftraggeberin erwartet wirtschaftlich effiziente Projektvorschläge

5.7. Bauweise – Bauen mit gemeindeeigenem Holz

Für eine effiziente Planungs- und Bauzeit wird für den nichtunterkellerten Neubau eine Holzbauweise mit gemeindeeigenem Holz vorgesehen.

Mit der Verwendung von regionalem Holz möchte die Gemeinde Suhr für Wertschöpfung vor Ort sorgen. Der erneuerbare Baustoff Holz sorgt für eine hohe Bauqualität und für ein gutes Raumklima für Kinder und Jugendliche und ersetzt gleichzeitig Materialien mit stärkeren Umweltauswirkungen.

Es wird beabsichtigt das Tragwerk und, sofern zum Projekt passend, auch die Fassade, mit gemeindeeigenem Holz zu realisieren. Eine erweiterte Nutzung von Gemeindeholz für Innenbekleidungen, Fenster, Böden, Einbaumöbel etc. wird begrüsst, liegt aber im Ermessen des GL, dies als Option mitanzubieten.

Für das Schulhaus kann die Gemeinde ca. 800 bis 1000 Fm Rundholz zur Verfügung zu stellen. Das ergibt rund 400 m³ Bauprodukte (Lamellen für Brettschichtholz, Schalungen, Seitenbretter, Lattungen etc.).

Dazu zur Verfügung stehendes Plansortiment:

- a.) Holzarten:
 - Hauptsächlich Nadelholz: Primär Fichte und Tanne, in Absprache auch Föhre/Kiefer und Douglasie in geringeren Mengen möglich.
 - Laubholz nach Absprache in geringeren Mengen: Esche, Buche, Eiche.
- b.) Längenklassen:
 - Idealerweise L1 Kurzholz (bis 6m), in Absprache je nach Erfordernis auch L2 Mittellangholz bis 14.5m
- c.) Durchmesserklassen (Mittendurchmesser):
 - Idealerweise 3a und b (30-40 cm)
- d.) Stammqualität:
 - Für Konstruktionsholz: B und C (gute bis mittlere Qualität)

- Für Fassadenschalung: B (gute Qualität) in Absprache auch A (überdurchschnittliche, ast-arme Qualität)
- Sonstige Anwendungen: in Absprache nach Erfordernis.

Das effektiv benötigte Rundholz soll nach vorgängiger Abstimmung mit dem Forst durch den GL im Sommer 2025 bei der Gemeinde bestellt werden. Geschlagen wird das Holz im darauffolgenden Winter 2025/2026 und für den Abtransport und die Weiterverarbeitung durch den GL an der Waldstrasse bereitgestellt.

Grundsatz zur Ausnutzung:

Werden aus dem Stammholz schmälere Bretter oder Brettschichtlamellen geschnitten steigt der Anteil am Hauptsortiment. Bei breiteren Brettern sinkt der Anteil an Hauptsortiment, dafür steigt der Anteil an Nebensortiment.

Idealerweise wird für die grosse Masse mit Brettbreiten unter 20 cm geplant.

Für Fassadenschalungen sollte für eine ideale Ausbeute die Deckbreite unter 10 cm liegen.

Grundsätzlich soll eine maximale Nutzungseffizienz des Holzes erreicht werden.. Für etwaige Nebenprodukte sollten kreative Lösungen zur Weiterverwendung gefunden werden, sodass das Holz vollständig verwendet wird.

Für Rücksprachen steht Werner Lutz von der Forstverwaltung Suhr jedem Team für bis zu max. 2 Besprechungen zur Verfügung. Die Termine sind direkt mit Herrn Lutz per E-Mail unter forstverwaltung@suhr.ch zu vereinbaren.

5.8. Hindernisfreies Bauen

Die Anforderungen an das hindernisfreie Bauen richten sich nach der Norm SIA 500

5.9. Wärmeerzeugung, Energiekonzept

Die Energiestrategie und die kommunale Energieplanung von Suhr wurden vom Gemeinderat am 3. Juli 2023 beschlossen. Es sind wichtige behördenverbindliche Instrumente, die als Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung dienen, die strategischen Zielpfade im Energiebereich festlegen und die optimale Nutzung der lokalen erneuerbaren Energiequellen aufzeigen. Die darin enthaltenen Strategieziele und das Energieleitbild der Gemeinde ist für gemeindeeigene Bauten verpflichtend. (Siehe Beilagen)

Die Häuser am Mattenweg 11 und 9 sollen am Fernwärmenetz angeschlossen werden. Der Anschluss am Mattenweg 11 wird so dimensioniert, dass der geplante Neubau von dort aus versorgt werden kann.

5.10. Umgang mit bestehender Bausubstanz

Die bestehende Aula soll oberirdisch abgerissen werden, das Untergeschoss muss erhalten bleiben, aufgrund des Weiterbetriebs der aktiven Schutzräume, sowie den Musikzimmern.

- Sanierung/Renovierung der Musikzimmer
- WC beibehalten und ebenfalls erneuern.
- Bestehende Nutzungen beibehalten.

6. Allgemeine Bedingungen

6.1.1. Verbindlichkeit der Ausschreibung

Die gesamten Ausschreibungsunterlagen inklusive Fragenbeantwortungen sind für die Auftraggeberin, die anbietenden GL und das Beurteilungsgremium inklusive der Experten verbindlich. Mit der Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb erkennt der anbietende GL die Bedingungen dieses Verfahrens an und akzeptiert die Entscheidungen des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Die anzubietende Leistung beinhaltet die gesamte Planung und Realisierung eines schlüsselfertigen, betriebs- und funktionsbereiten Neubaus.

Fehlen relevante Angaben oder Rahmenbedingungen oder sind diese unvollständig oder fehlerhaft, muss der GL diese im Rahmen der Fragerunden erfragen oder entsprechend den Projektzielen, den geltenden Vorschriften und nach dem heutigen Stand der Technik ergänzen und in sein Angebot einrechnen.

Entsprechen die Vorgaben der Auftraggeberin nicht den Regeln der Baukunde oder enthalten Vorgaben, für die der GL nicht die volle Garantie übernehmen kann, muss der GL auf diese hinweisen und eine entsprechende Lösung anbieten.

Der GL hat sich an Ort und Stelle über den Ist - Zustand, das Grundstück, die Arealsituation sowie über die am Ort der Ausführung geltenden Vorschriften, etc. zu informieren. Forderungen, die aus Unkenntnis der örtlichen Gegebenheiten resultieren, werden nicht anerkannt. Es besteht die Möglichkeit eine Arealbesichtigung vorzunehmen. Diese ist bei der Bauverwaltung anzumelden.

Vom GL sind alle gemäss Ausschreibung verlangten Leistungen, ergänzt durch allfällig neue Erkenntnisse der Projektbearbeitung, anzubieten; Ausschlüsse sind nicht zulässig.

6.1.2. Gültigkeit des Angebotes

Die Gültigkeit des Projektangebotes ist auf zwölf Monate ab Abgabedatum des Projektes definiert.

6.1.3. Absichtserklärung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, gestützt auf die Empfehlung des Beurteilungsgremiums, den ausgelobten GL mit der Planung und Realisierung des Bauvorhabens *Neubau Schulhaus «Dorf»* zu beauftragen.

Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Projekt- und Kreditgenehmigungen durch die entsprechenden Instanzen. Kann keines der abgegebenen Projekte die Anforderungen erfüllen, behält sich die Auftraggeberin vor, das Verfahren ergebnislos und ohne weitere Ansprüche von Seiten der teilnehmenden GL abzubrechen.

6.1.4. Ansprüche aus dem Wettbewerb bei Nichtrealisierung

Wird nach dem Preisentscheid, auf eine Realisierung des Vorhabens definitiv zu verzichten, wie beispielsweise aufgrund eines Volksentscheids, so haben die Urheber keinen rechtlichen Anspruch auf Schadensersatz oder sonstige Entschädigungen.

6.1.5. Vorprüfung

Die Vorprüfung der Präqualifikation und des Gesamtleistungswettbewerbes erfolgt nach Einreichung und umfasst die Prüfung der eingereichten Angebote resp. PQ-Unterlagen und die Einhaltung der Rahmenbedingungen. Sie ist unterteilt in die formelle Vorprüfung und die Prüfung der fachlichen Aspekte.

6.1.6. Urheberrecht

Alle eingereichten Unterlagen für die Präqualifikation werden vertraulich behandelt und dienen ausschliesslich der Information. Dossiers von Bewerbern, welche sich nicht für den Wettbewerb qualifizieren, werden vernichtet oder auf Wunsch retourniert.

Alle Bewerber sichern zu, dass sie Eigentümer der eingereichten Unterlagen und Inhaber der Urheberrechte an den eingereichten Unterlagen sind, und mit ihrem Beitrag keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden.

Die im Wettbewerb abgegebenen Unterlagen und Modelle gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt grundsätzlich bei den Bewerbern.

Mit Vollendung des Bauwerks gehen das Nutzungs- und Abänderungsrecht vollumfänglich an die Auftraggeberin über. Die Vergabestelle hat das Recht, alle Entwürfe unter Nennung des Verfassers zu veröffentlichen.

6.1.7. Rechtsmittelbelehrung

Gegen die vorliegende Ausschreibung kann innert 10 Tagen nach Veröffentlichung auf simap.ch beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, schriftlich und begründet Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist unterschrieben und im Doppel einzureichen. Die angefochtene Ausschreibung und vorhandene Beweismittel sind beizulegen.

6.1.8. Publikation

Ohne zwingende dagegensprechende Gründe hat die Auftraggeberin sowie die teilnehmenden GL das Recht zur Publikation der Wettbewerbsbeiträge. Diese dürfen jedoch erst nach Abschluss des gesamten Verfahrens veröffentlicht werden. Es gilt zu beachten, dass dabei Auftraggeberin und die Projektverfasser*innen (inkl. beteiligter Fachplaner*innen und Spezialisten*innen zu nennen sind).

6.1.9. Vertraulichkeit

Mit der Teilnahme am Verfahren bestätigen die Teilnehmer*innen, dass sie und sämtliche Subunternehmer*innen und Planer*innen die erhaltenen und erstellten Unterlagen vertraulich behandeln.

6.1.10. Gerichtsstand

Als Gerichtsstand gilt der Sitz der Auftraggeberin. Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar.