

SCHÄR BURI
ARCHITEKTEN BSA SIA

OSTERMUNDIGENSTRASSE 73 CH-3006 BERN
T +41 (0)31 357 53 88
INFO@SCHAERBURI.CH



Gesamtsanierung Gemeindeforum Kirchlindach
Einwohnergemeinde Kirchlindach

Machbarkeitsstudie und
Verfahrensbegleitung Planerwahl

Honorarofferte

Bern, 13. Januar 2020

1. Ausgangslage

Ausgangslage Die Einwohnergemeinde Kirchlindach beabsichtigt, das Gemeindehaus nach dem über dreissig Jahre zurückliegenden Umbau an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Die Bedürfnisse der Nutzer an einen Verwaltungsbau haben sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert. Zudem sind diverse neue Anforderungen zu erfüllen wie etwa die behindertengerechte Erschliessung öffentlicher Gebäude oder eine nachhaltige und effiziente Wärmeversorgung.

2. Grundlagen

Startsitzung Am 9. Dezember 2019 hat eine Startsitzung stattgefunden, an der zwei Gemeinderäte (Werner Walther, Gemeindepräsident und Christoph Grosjean, Ressort Finanzen) zusammen mit dem Finanzverwalter Thomas Läderach und unterstützt durch den Ortsplaner Kurt Kilchhofer erste Erwartungen formuliert haben. Anlässlich dieser Sitzung wurde auch ein Vorgehen skizziert, welches das Ausarbeiten dieser Offerte beinhaltet.

Begehung Am 17. Dezember 2019 fand eine Begehung sämtlicher Räumlichkeiten des Hauses statt. So konnten offene Fragen in Zusammenhang mit der Erstellung von Grundlagenplänen geklärt werden.

3D-Aufnahmen Die Firma dapgroup GmbH hat Aufnahmen des Gemeindehauses erstellt. Diese dienen als wichtige Grundlage für das Erstellen von Bestandsplänen.

3. Ziele

Zielsetzungen Die Einwohnergemeinde Kirchlindach erhält Entscheidungsgrundlagen für den Umgang mit dem Gemeindehaus und wird im weiteren Verlauf des Projekts begleitet. Die durch die Gemeinde getroffenen Entscheidungen basieren auf objektiv nachvollziehbaren Kriterien.

4. Prozessbeschreibung

Aufnahme Ist-Situation Schär Buri Architekten erstellen Arbeitsgrundlagen. Namentlich sind dies Pläne des Bestands und ein aktuelles Raumprogramm. Nach Möglichkeit werden Eckdaten zur Baugeschichte in Erfahrung gebracht, insbesondere zur Nutzung als Restaurant und dessen Bezug zum öffentlichen Raum beziehungsweise die Entwicklung der Adressierung des Gebäudes. Eine weitere zu erarbeitende Grundlage ist eine Beurteilung der jetzigen Bausubstanz, sowohl hinsichtlich

SCHÄR BURI ARCHITEKTEN BSA SIA

der denkmalpflegerischen Bedeutung als auch der Eignung für eine zukünftige Nutzung. Hilfreich für diese Phase sind Aussagen zu den in den letzten Jahren und Jahrzehnten getätigten Investitionen, so dass der Gesamtzustand einzelner Bauteile abgeschätzt werden kann.

Abklärung Bedürfnisse und Rahmenbedingungen In Zusammenarbeit mit der Nutzerschaft wird ein Raumprogramm des Soll-Zustands zusammengestellt. Dieses ist eine der wichtigsten Grundlagen für die Überprüfung der Umsetzbarkeit in verschiedenen Varianten. Weitere wichtige Rahmenbedingungen sind die baurechtliche Situation resp. die sich daraus ergebenden Möglichkeiten und der sich aus der denkmalpflegerischen Einschätzung ergebende Spielraum.

Die Einwohnergemeinde muss zudem formulieren, ob sie zukünftig weiterhin Wohnraum anbieten will und welche Anforderungen dieser zu erfüllen hat. Eventuell gibt es weitere Erwartungen seitens Gemeinde, sei es die Nutzung von Sonnenenergie oder das Erfüllen eines bestimmten Gebäudestandards. Zudem sind auch von ausserhalb des Gebäudes kommende Anforderungen mit einzubeziehen. So müssen Aussagen dazu gemacht werden, wie die Parkierung gelöst wird, ob die Gestaltung der Umgebung Bestandteil der Arbeiten sein soll und wie allenfalls die Erschliessung der nächsten Umgebung für den Individualverkehr zukünftig gelöst werden soll. Daneben gibt es technische Aspekte zu berücksichtigen wie die Art der Energie- resp. Wärmeversorgung des Gebäudes und die Organisation der Parkierung. Viele dieser Punkte können allenfalls in Zusammenhang mit den angrenzenden Parzellen und Bauten angegangen werden.

Machbarkeitsstudie Die Ausgangslage für die Machbarkeitsstudie ergibt sich aus den zwei vorangehend umschriebenen Punkten. Wahrscheinlich ist eine Überprüfung in 2-4 Varianten, die sich primär in der Eingriffstiefe unterscheiden. Der Fächer der Möglichkeiten spannt von punktuellen Eingriffen im Innenbereich und Optimierungen durch Raumrochaden bis zum Neubau resp. Ersatz einzelner Gebäudeteile.

Alle Varianten sind an demselben Kriterienkatalog zu messen. Daraus ergibt sich die Vergleichbarkeit der Resultate und eine gute Entscheidungsgrundlage. Nachfolgend werden die wichtigsten der in die Wertung einzubeziehenden Kriterien aufgeführt. Als Hauptziel gilt das Erfüllen des Raumprogramms unter Berücksichtigung einer möglichst zu erreichenden Bereinigung der räumlichen Struktur des Gebäudes. Weitere Kriterien sind das Erfüllen der baurechtlichen, energetischen und denkmalpflegerischen Anforderungen. Zudem muss aufgezeigt werden, wie die Adressbildung und die Zugänglichkeit für Behinderte gelöst werden kann. Und nicht zuletzt soll eine grobe Abschätzung der anfallenden Kosten Aussagen zur Wirtschaftlichkeit des Eingriffs ermöglichen.

SCHÄR BURI
ARCHITEKTEN BSA SIA

Verfahrensart	<p>Die Gemeinde Kirchlindach als öffentliche Körperschaft ist dazu verpflichtet, die Auftragsvergabe nach den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens zu vollziehen. Eine öffentliche Ausschreibung nach den von GATT und WTO definierten Vorgaben ist bei Dienstleistungen ab einem Schwellenwert von CHF 250'000.- obligatorisch. Falls die Honorarkosten voraussichtlich unterhalb dieses Schwellenwertes zu liegen kommen, kann die Planerwahl im Einladungsverfahren mit einem Studienauftrag erfolgen. Dies ist anzustreben, da so der Prozess massgeblich vereinfacht und zeitlich verkürzt wird. Eine Möglichkeit zur Senkung der Kosten ist die ohnehin häufig zur Anwendung kommende Aufteilung des Mandats in zwei Lose: Projektierungs- und Planungsarbeiten sowie die örtliche Bauleitung.</p>
Verfahrensbegleitung	<p>Schär Buri Architekten erarbeiten die notwendigen Grundlagen für ein Verfahren zur Wahl eines geeigneten Architekturbüros für die Umsetzung des Vorhabens. Schär Buri Architekten übernehmen das Aufbereiten der Unterlagen in Form eines kurzen Programms für den Studienauftrag. Dieses beinhaltet die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie, das sich ebenfalls daraus ergebende Kostenziel, ein verbindliches Raumprogramm und die Beurteilungskriterien. Diese entsprechen im Wesentlichen den vorangehend aufgeführten Punkten zur Beurteilung der Varianten der Machbarkeitsstudie. Schär Buri Architekten übernehmen die Administration des Verfahrens. Diese beinhaltet die Anfrage und Einladung der gemeinsam mit der Einwohnergemeinde zu bestimmenden Architekturbüros und Mitglieder des Beurteilungsgremiums, das Führen des Wettbewerbssekretariats insbesondere zur Beantwortung allfälliger Fragen und das Verfassen eines Juryberichts als Rückmeldung für die Teilnehmer des Verfahrens.</p>
Weitere Begleitung	<p>Grundsätzlich sind nach der Vergabe des Auftrags an ein Architekturbüro keine Leistungen durch Schär Buri Architekten notwendig. Die Einwohnergemeinde Kirchlindach wird durch das beauftragte Architekturbüro während des Umsetzungsprozesses begleitet. Falls sich danach trotzdem noch Bedarf für eine weitere punktuelle Beratung ergeben sollte, so wird diese von Schär Buri Architekten in Form eines Mandats für die Bauherrenvertretung und im Aufwand auf Basis eines noch zu definierenden Stundenansatzes erbracht. Sie ist deshalb nicht Bestandteil der nachfolgenden Offerte.</p>

6. Leistungen

6.1 Phase 1: Machbarkeitsstudie

Grundlagenerarbeitung	- Erstellen Plangrundlagen - Begehung der Liegenschaft - Erfassen Raumprogramm Ist	Std.	30,0
Rahmenbedingungen	- Aufarbeitung der Baugeschichte und Zustandsanalyse - Abklärungen mit Denkmalpflege - Baurechtliche Rahmenbedingungen	Std.	15,0
Bedürfnisse	- Erarbeiten Raumprogramm Soll mit Nutzerschaft - Abklärungen Umgebungsgestaltung, Parkierung etc. - Erfassen der Möglichkeiten für Energieversorgung, Label etc. - Abklärungen für Bedarf an weiteren Nutzungen	Std.	10,0
Variantenstudie	- Überprüfen mehrerer Varianten - 1-2 Arbeitssitzungen mit Bauherrschaft - Gegenüberstellung der Varianten	Std.	70,0
Grobkostenschätzung	- grobe Kostenschätzung	Std.	20,0
Schlussbericht	- Zusammenfassung der Erkenntnisse in einem Bericht	Std.	30,0
Öffentl. Veranstaltungen	- Sitzungen und Veranstaltungen für die Öffentlichkeit	Std.	10,0
Reserve	- Reserve	Std.	5,0
	Total Schätzung Aufwand Phase 1 (Annahme):	Std.	190,0

6.2 Phase 2: Verfahrensbegleitung

Programm	- Erarbeiten Programm Studienauftrag - Aufarbeiten Grundlagen	Std.	20,0
Administration	- diverse Anfragen an Amtsstellen - Anfragen und Korrespondenz mit Teilnehmern - Fragenbeantwortung	Std.	15,0
Zwischenbesprechung	- Organisation Raum/Termine etc. - Teilnahme als Experte an der Zwischenbesprechung	Std.	25,0

SCHÄR BURI
ARCHITEKTEN BSA SIA

Vorprüfung	- Prüfung der Eingaben auf Vollständigkeit - inhaltliche Prüfung der Eingaben	Std.	15,0
Schlussbesprechung	- Organisation Raum/Termine etc. - Teilnahme als Experte an der Schlussbesprechung	Std.	25,0
Schlussbericht	- Verfassen eines Schlussberichts	Std.	25,0
Öffentl. Veranstaltungen	- Sitzungen und Veranstaltungen für die Öffentlichkeit	Std.	10,0
Reserve	- Reserve	Std.	5,0
	Total Schätzung Aufwand Phase 2 (Annahme):	Std.	140,0

6.3 Phase 3: Realisierung

Optional	- Begleitung der Bauherrschaft während Umsetzung	Std.	-/-
	Total Schätzung Aufwand Phase 3 (Annahme):	Std.	0,0

7. Honorar

Allgemein Die Verrechnung erfolgt nach effektiv geleistetem Stundenaufwand mit Kostendach.

Honorar Offerierter mittlerer Stundenansatz CHF 130.00

Nebenkosten Nebenkosten werden pauschal verrechnet.

Mitarbeiter Es ist vorgesehen, folgende Mitarbeiter einzusetzen:
Fritz Schär, dipl. Architekt BSA SIA
Matthias Balmer, dipl. Architekt EPFL SIA

Honorar / Kostendach:

Machbarkeitsstudie und Verfahrensbegleitung Gemeindehaus

Annahme Aufwand Phase 1: 190 Stunden à CHF 130.00	CHF	24'700.00
Annahme Aufwand Phase 2: 140 Stunden à CHF 130.00	CHF	18'200.00
<u>Nebenkosten pauschal</u>	CHF	<u>2'000.00</u>
Total	CHF	44'900.00

Kostendach Schär Buri Architekten (exkl. MwSt.) CHF 44'500.00

8. Termine

Allgemein	Die nachfolgenden Termine basieren auf der Annahme einer Auftragsvergabe im Februar 2020.
Machbarkeitsstudie	Februar bis März 2020 mit einer Zwischenbesprechung in diesem Zeitraum
Vorbereitung Verfahren	April bis Mai 2020
Durchführung Verfahren	Juni bis September 2020
Abschluss	Oktober 2020

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei dieser Aufgabe unterstützen zu dürfen.

Schär Buri Architekten BSA SIA AG
Bern, 13. Januar 2020

Fritz Schär
Dipl. Architekt BSA SIA

Bruno Buri
Dipl. Architekt BSA