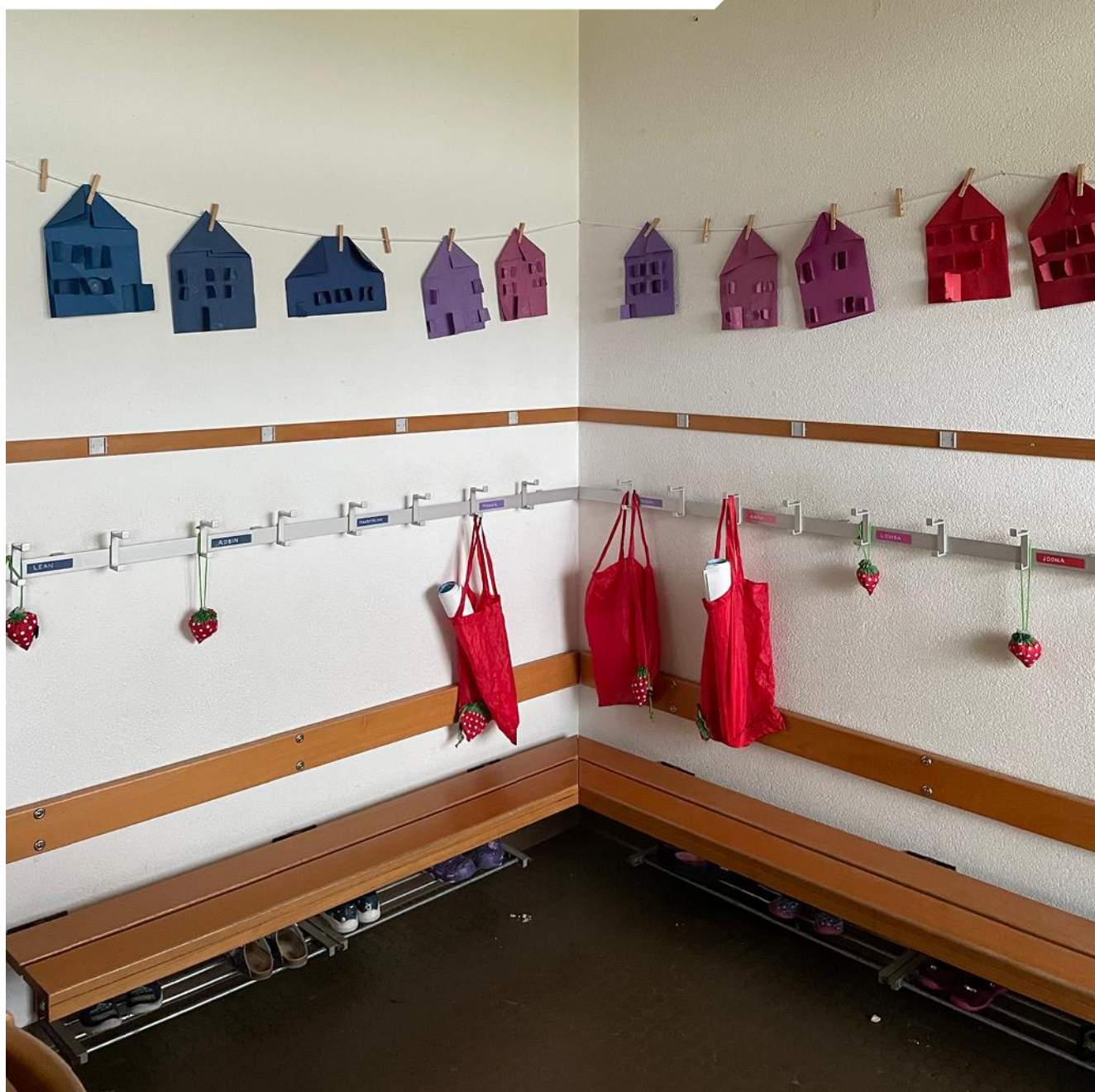


Schulraumplanung Fischbach-Göslikon

Honorarofferte Verfahrensbegleitung

14. September 2023





Impressum

Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Fischbach-Göslikon Alte Landstrasse 27, 5525 Fischbach-Göslikon vertreten durch Thomas Rohrer, Vizeammann, Gemeinderat Ressort Bildung, Werke, Liegenschaften thomasrohrer@hotmail.com
Offertnummer	21133.03-0
Datei	21133.03-0_Offerte_Schulraum Fischbach-Göslikon_230914.docx
Offertversion	14. September 2023
Offertverfassende	Lara Sciuto / lara.sciuto@kontextplan.ch Noëmi.Gaudy / noemi.gaudy@kontextplan.ch



1. Ausgangslage

1.1 Aufgabenstellung

Für die Schulraumplanung in Fischbach-Göslikon hat die Firma Kontextplan AG den Handlungsbedarf (Phase 2a) ermittelt. Auf dieser Basis hat die Firma Bauart Architekten und Planer AG eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Aufgrund einer Stellungnahme der Finanzkommission vom 4./5. März wurde durch Kontextplan AG eine Überprüfung der Minimalvariante (Phase 2b) durchgeführt. Auf dieser Grundlage hat Kontextplan AG die Beschaffungsmöglichkeiten aufgezeigt (Phase 2c).

Damit liegen Grundlagen für die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens vor. Die vorliegende Offerte beschreibt den Vorgehensvorschlag inklusive Zeitplan, basierend auf dem heutigen Kenntnisstand.

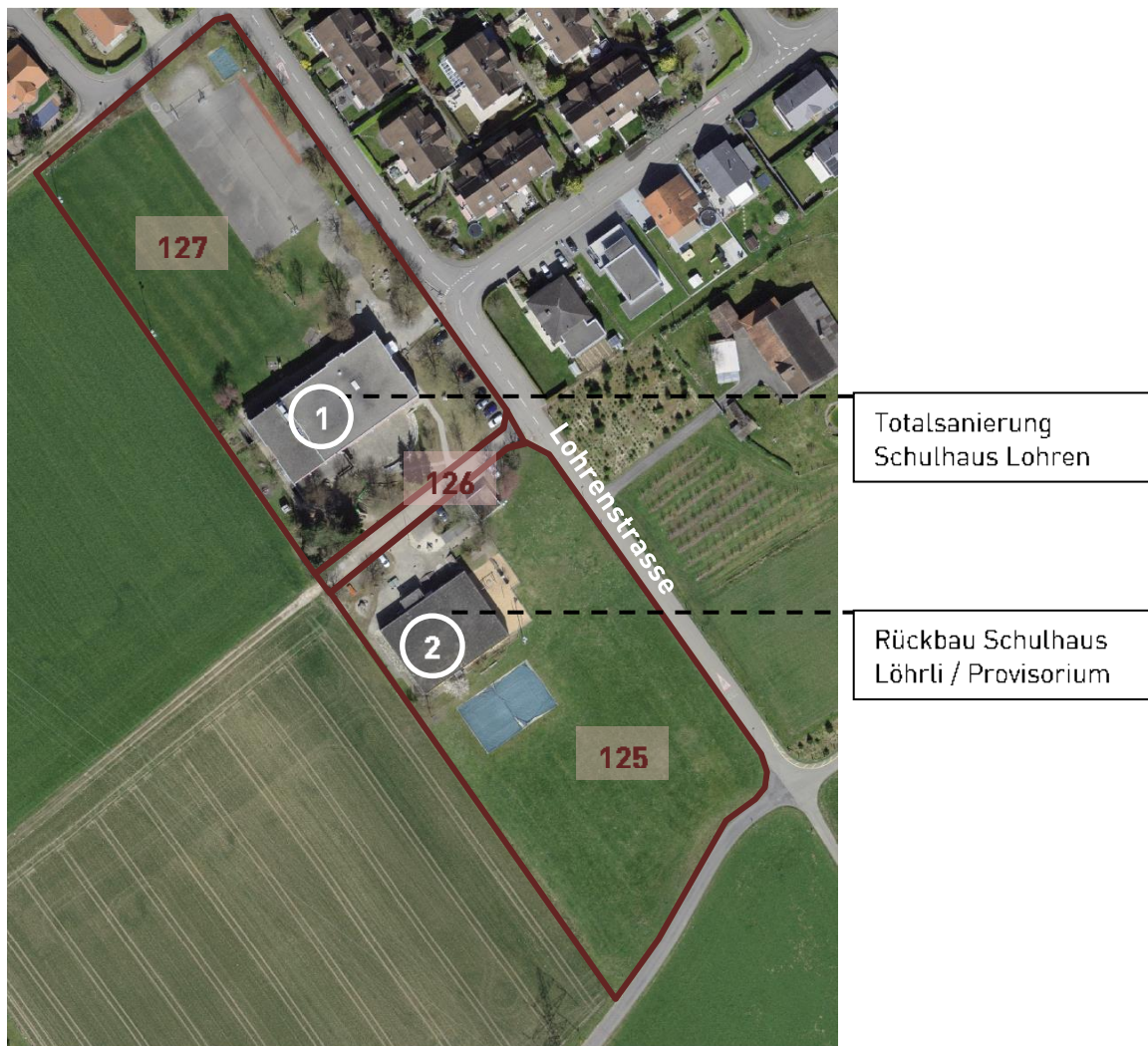
1.2 Dokumente

- [1] Phase 1: 21133_SRP Fischbach-Göslikon_Handlungsbedarf_Bericht_220411.pdf (Bericht, Kontextplan AG)
- [2] Phase 2(a): Variantenstudie Schulraumerweiterung Fischbach-Göslikon (Präsentation Gemeinderat vom 20. März 2023, Bauart Architekten und Planer AG)
- [3] Phase 2(b): 21133.2_Schulraumplanung Fischbach Göslikon_Kurzbericht_Phase 2b_230703.pdf (Bericht, Kontextplan AG)
- [4] Kostenschätzung BKP 1-9, Szenario 2.1 vom 18.7.2023 (Besprechungsgrundlage für den Finanzplan)
- [5] Untersuchung Gebäudeschadstoffe (Gebäudecheck) Schulhaus Lohren (Bericht Gebäudeconsulting, vom 28.7.2023)

In der vorliegenden Honorarofferte wird davon ausgegangen, dass auf den gemeinsam erarbeiteten Erkenntnissen aufgebaut werden kann.



1.3 Perimeter



Die drei Parzellen Nr.125, Nr. 126 und Nr. 127 sollen als Perimeter für die Aufgabenstellung dienen.

Es soll ein Neubau mit den zusätzlich benötigten Räumlichkeiten, aufgrund des Klassenbedarfs, erstellt werden. Das Gebäude Löhrlı (2) soll vorerst als Provisorium während der Totalsanierung des Schulhauses Lohren dienen. Danach wird das Löhrlı aufgrund seines schlechten Zustandes rückgebaut. Die Räumlichkeiten sollen in einem Ersatzneubau auf dem Perimeter untergebracht werden. Das Schulhaus Lohren (1) wird totalsaniert.



2. Vorgehensvorschlag

2.1 Verfahren

Das Projekt unterliegt den rechtlichen Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen. KONTEXTPLAN empfiehlt der Begleitgruppe, das Vergabeverfahren als Studienauftrag mit Präqualifikation nach SIA 143 durchzuführen. Mit diesem Verfahren werden die Vorgaben des öffentlichen Beschaffungsrechts für die Beschaffung von Architekturleistungen eingehalten.

Grundlage für das Wettbewerbsverfahren sind die im Kapitel 1.2 aufgeführten Dokumente. Da bei der Erarbeitung der vergangenen Phasen verschiedenen Büros beteiligt waren und keine gesamtheitliche Machbarkeitsstudie für die Ausgangslage vorliegt, wird vorgeschlagen mit der Programmearbeitung noch eine Überprüfung der Rahmenbedingungen und Grundlagen durchzuführen.

Die in der Phase 2c aufgeführte Kostenschätzung bildet die Grundlage für den **Kreditantrag** an der **Gemeindeversammlung** Ende November 2023 (vgl. Terminplan unter Ziffer 2.7). Dieser Kredit beinhaltet die Verfahrenskosten (nach vorliegender Offerte) sowie die Planungskosten für das Vorprojekt des auszuwählenden Architekturteams (Annahme basierend auf Grobkostenschätzung).

Als erstes wird ein **Präqualifikationsverfahren** durchgeführt, in welchem **vier Architektenteams (Annahme)** ausgesucht werden, welche im Rahmen eines **Studienauftrages** Teile des Vorprojektes bearbeiten. Die Auswahl von vier Teams ermöglicht es, die Absage eines Teams oder einen schlechten Beitrag abzufedern. Während der Erarbeitung findet eine **Zwischenbesprechung** mit dem Beurteilungsgremium statt, an welcher das Gremium Einfluss auf die weitere Bearbeitung nehmen kann. Am Schluss wird aus den vier Projektstudien anhand vorgängig erarbeiteter Kriterien eines der Projekte zur Weiterbearbeitung ausgewählt.

Nach **Abschluss des Studienauftrages** wird mit einem Architekturbüro ein Planungsvertrag abgeschlossen, dessen Phasen einzeln ausgelöst werden. Das ausgewählte Architekturbüro erarbeitet in der Folge die Vorprojekte für den Neubau des Schulhauses (Erweiterungs- und Ersatzbau Löhrl). Die Planungsphasen Bauprojekt, Ausführungsplanung, Ausschreibung und Revisionsplanung stehen unter dem Vorbehalt der Baukreditgenehmigung durch die Gemeindeversammlung.

Auf Grundlage des **Vorprojektes** können genauere Aussagen (Kostengenauigkeit +/- 15%) zu den Baukosten gemacht werden, was eine höhere Kostengenauigkeit für den zur Abstimmung zu bringenden Planungs- und Baukredit zur Folge hat.

Nach Abschluss der Vorprojektplanung wird der Gemeindeversammlung der **zweite Kreditantrag** zur Genehmigung unterbreitet, welcher die Planungskosten ab Bauprojekt und die Baukosten enthält. Diese Abstimmung wird gemäss Terminplan im Sommer 2025 stattfinden (vgl. Ziff. 2.7). Ein solches gestaffeltes Vorgehen ermöglicht eine stufengerechte Information und Einbindung der Bevölkerung in den Planungs- und Bauprozess.

Die vier Architektenteams sind für ihren Aufwand zu entschädigen.



2.2 Leistungen

Die Leistungen von KONTEXTPLAN umfassen folgende Arbeitsschritte:

GRUNDLAGEN, DEFINITION BAUVORHABEN

- / Raumprogramm qualitativ, Funktionsschema (1 Sitzung, online)
- / Grundlagenbeschaffung
(Gutachten Statik + Haustechnik Bestand, Baugrunduntersuchung)
- / Erarbeitung baurechtliche Gegebenheiten inkl. Schutz-/Gefahrenzonen
- / Plausibilisierung Kosten

STUDIENAUFTRAG

Modul 1: Vorbereitung Studienauftrag und Präqualifikation

- / Zusammensetzung Begleitgremium, Anfragen Fachgremium (1 Sitzung)
- / Begleitgremium Kickoff / Begehung vor Ort
- / Grundlagenerarbeitung
- / Klärung Rahmenbedingungen und Vorgaben (1 Sitzung)
- / Erarbeitung Programm Studienauftrag, Genehmigung BG, GR (2 Sitzung)
- / Durchführung Publikation

Modul 2: Durchführung Präqualifikation

- / Vorprüfung der Eingaben, Annahme: 24 Eingaben
MEHRAUFWAND je zusätzliche 12 Eingaben (CHF 3'400)
- / Durchführung Workshop mit Beurteilungsgremium, Auswahl von 4 Teams
Annahme: 24 Eingaben
MEHRAUFWAND je zusätzliche 12 Eingaben (CHF 1'800)
- / Verfahrenskorrespondenz (Information Teams, Publikation Simap)

Modul 3: Durchführung Studienauftrag im Dialog

- / Vorbereitung / Organisation / Startsitzen
- / Fragerunde mit Fragenbeantwortung
- / Zwischenbesprechung mit den 4 Teams / Empfehlung



- / OPTION Durchführung eines Echoraums (vgl. Ziff. 2.3) (CHF 3'600)
- / Vorprüfung der Eingaben (4 Projektbeiträge)
- / Vorbereitung, Durchführung Jurierung

Modul 4: Abschluss Studienauftrag

- / Erstellen Jurybericht, inkl. Koordination Preisgericht
- / Vergabeantrag GR
- / Publikation der Resultate auf SIMAP
- / OPTION Mithilfe bei der Organisation einer Ausstellung (CHF 3'600)
- / OPTION Mithilfe bei der Organisation einer öff. Infoveranstaltung (CHF 3'600)

Modul 5: Bauherrenbegleitung Phase Vorprojekt

- / OPTION Begleitung bis Kreditgenehmigung (Annahme) (CHF 7'200)

2.3 Dialog und Option Echoraum

Mit einem Studienauftrag im Dialog erhalten sowohl die Teams wie auch das Beurteilungsgremium die Möglichkeit, im Rahmen einer Zwischenbesprechung ihre Vorstellungen und Lösungen gemeinsam zu diskutieren und weiterzuentwickeln.

Bei Bauprojekten, welche erwartungsgemäss ein breiteres öffentliches Interesse mit sich bringen, empfiehlt sich zusätzlich zu einer Zwischenbesprechung mit dem Begleitgremium die Durchführung eines Echoraumes.

Im Rahmen eines ca. 2 bis 3-stündigen Echoraumes, welcher im Nachgang zur Zwischenbesprechung stattfinden kann, können weitere Interessengruppen (Vertretung aus Vereinen, Bevölkerung, etc.) über die Projekte informiert werden und spezifische Anliegen und Meinungen abgeholt werden.

Mit diesem Partizipationsgefäss ist es möglich, ein Auswahlverfahren breiter abzustützen und Interessengruppen in den Lösungsprozess einzubinden, welche im beschränkten Rahmen eines Begleitgremiums nicht Platz finden würden.

Die Teams erhalten in der Folge die Empfehlungen aus der Zwischenbesprechung mit dem Begleitgremium und aus dem Echoraum zur abschliessenden Bearbeitung ihrer Entwürfe.

Die genaue Planung kann nach Freigabe der vorliegenden Offerte gemeinsam mit der Arbeitsgruppe erarbeitet werden.



2.4 Option Organisation Ausstellung

Die Kosten für die Organisation der Ausstellung, bei welcher die Projekte der ausgewählten Teams ausgestellt werden, sind als Option aufgeführt und können bei Bedarf gerne nachofferiert werden

2.5 Option Bauherrenbegleitung Phase Vorprojekt

Die **Bauherrenbegleitung** für die Phase Vorprojekt wird als Option mit offeriert und dient der lückenlosen Weiterverarbeitung der erarbeiteten Entscheide. Sie unterstützt die Gemeinde bei der Umsetzung des Bauvorhabens. Die Kostenschätzung des Honorars hierfür basiert auf Erfahrungswerten. Selbstverständlich kann diese Option auch zu einem späteren Zeitpunkt nach Bedarf freigegeben werden.

2.6 Abgrenzung Leistungen

Nicht im Honorarangebot enthalten sind:

- / Grundlagen für den Wettbewerb: Modellbaugrundlagen (Höhenlinien, AV-Daten), digitalisierte Bestandespläne Schulhaus Lohren.
- / Planplots oder gebundene Schlussberichtsversionen und über die üblichen hinausgehenden Drucke.
- / Organisation und Koordination Räumlichkeiten/Verpflegung für Präqualifikation, Startveranstaltung und Schlusspräsentation.

2.7 Termine

Kontextplan AG geht von einer Bearbeitungszeit für den Studienauftrag (SIA Phase 22) von ca. 12 Monaten und für das Vorprojekt (SIA Phase 31) von ca. 6 Monaten aus.

Der genaue Terminplan unter Berücksichtigung von Meilensteinen/Fristen wird nach Freigabe der vorliegenden Offerte gemeinsam mit der Arbeitsgruppe erarbeitet.

Der Arbeitsbeginn erfolgt nach Vereinbarung.



3. Bearbeitungsteam

Die Aufgabenstellung fordert interdisziplinäres Expertenwissen. Das Planerteam setzt sich aus drei Schlüsselpersonen unter der Leitung von Lara Sciuto zusammen.



Projektleiterin: Lara Sciuto, MSc ETH SIA Architektur
(Kat. B/C: CHF 161.00 / h)



Planerin: Noëmi Gaudy, BA in Architektur BFH
(Kat. D: CHF 124.00 / h)



Planerin: Linda Wermuth, BA in Architektur BFH / MA in Critical Urbanisms
(Kat. D: CHF 124.00 / h)



Experte: Matthias Reitze, dipl. Geograph / MAS of Public Admin. Idheap
(Kat. B: CHF 172.00 / h)

Die Kostenkalkulation beruht auf unseren Tarifen 2023 unter Berücksichtigung von **10% Rabatt** (in den aufgeführten Stundenansätzen enthalten).



4. Honorarofferte

4.1 Kalkulation Honorarofferte

Die Kalkulation für die aufgeführten Leistungen ist eine **Kostenschätzung** basierend auf dem aktuellen Kenntnisstand.

Bearbeitungsschritte / Teilleistungen	Total CHF
GRUNDLAGEN, DEFINITION BAUVORHABEN	12'470.00
Raumprogramm qualitativ, Funktionsschema (1 Sitzung, online)	
Grundlagenbeschaffung (Gutachten Statik + Haustechnik Bestand, Baugrunduntersuchung)	
Erarbeitung baurechtliche Gegebenheiten inkl. Schutz-/Gefahrenzonen	
Plausibilisierung Kosten	
STUDIENAUFTRAG	
Modul 1: Vorbereitung Studienauftrag und Präqualifikation	18'914.00
Zusammensetzung Begleitgremium, Anfragen Fachgremium (1 Sitzung)	
Begleitgremium Kickoff / Begehung vor Ort	
Grundlagenerarbeitung	
Klärung Rahmenbedingungen und Vorgaben (1 Sitzung)	
Erarbeitung Programm Studienauftrag, Genehmigung BG, GR (2 Sitzung)	
Durchführung Publikation	
Modul 2: Durchführung Präqualifikation	13'240.00
Vorprüfung der Eingaben, Annahme: 24 Eingaben MEHRAUFWAND je zusätzliche 12 Eingaben (CHF 3'400)	
Durchführung Workshop mit Beurteilungsgremium, Auswahl von 4 Teams Annahme: 24 Eingaben MEHRAUFWAND je zusätzliche 12 Eingaben (CHF 1'800)	
Verfahrenskorrespondenz (Information Teams, Publikation Simap)	
Modul 3: Durchführung Studienauftrag im Dialog	22'264.00
Vorbereitung / Organisation / Startsitzung	
Fragerunde mit Fragenbeantwortung	
Zwischenbesprechung mit den 4 Teams / Empfehlung	
OPTION Durchführung eines Echoraums (vgl. Ziff. 2.3) (CHF 3'600)	
Vorprüfung der Eingaben (4 Projektbeiträge)	
Vorbereitung, Durchführung Jurierung	
Modul 4: Abschluss Studienauftrag	5'456.00
Erstellen Jurybericht, inkl. Koordination Preisgericht	
Vergabeantrag GR	
Publikation der Resultate auf SIMAP	
OPTION Mithilfe bei der Organisation einer Ausstellung (CHF 3'600)	
OPTION Mithilfe bei der Organisation einer öff. Infoveranstaltung (CHF 3'600)	
Modul 5: Bauherrenbegleitung Phase Vorprojekt (Option)	0.00
OPTION Begleitung bis Kreditgenehmigung (CHF 7'200)	0.00
Total Stunden Prozess	
Total Honorarschätzung	72'344.00
Reserve / Rundung <input type="text" value="10%"/>	7'234.40
Zwischentotal I	79'578.40
Nebenkosten <input type="text" value="3.0%"/>	2'387.35
Zwischentotal II	81'965.75
MWST <input type="text" value="7.7%"/>	6'311.35
Total brutto	88'277.10



Die Abrechnung der Leistungen erfolgt auf der Basis der oben aufgeführten Tarife nach effektivem Aufwand im Zeittarif. Es wurden keine Reserven eingerechnet. Allfällige gemeinsam vereinbarte Zusatzleistungen werden auf der Basis der obenstehend aufgeführten Stundenansätze verrechnet.

4.2 Weitere Verfahrenskosten

Zuzüglich zu den Kosten für die Begleitung und Durchführung des Verfahrens seitens KONTEXTPLAN ist mit folgenden weiteren Kosten zu rechnen (Schätzung*):

- Entschädigung Begleitgremium (3 Fachmitglieder + 1 Ersatz à 4 Sitzungen inkl. Spesen)	45'000.00
- Pauschalentschädigung Teams (Annahme 35'000 pro Team, 4 Teams)	140'000.00
- Honorar Experten (Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit)	40'000.00
- Grundlagenbeschaffung (Gutachten Statik, Haustechnik, Baugrund)	30'000.00
- Modelle und AV-Daten / Höhenlinien	20'000.00
- Honorar Architekturteams Vorprojekt bis Kreditgenehmigung (Annahme)	190'000.00
- Reserve (5%)	23'250.00
- Mehrwertsteuer (7.7%)	37'595.25

Total (inkl. MWSt.)	CHF	525'845.25
----------------------------	------------	-------------------

* Bei den Drittkosten handelt es sich um eine Schätzung nach heutigem Kenntnisstand, basierend auf Erfahrungswerten (keine Offerten). Die benötigten Drittleistungen werden gemeinsam mit der Auftraggeberin bestimmt und die damit verbundenen Kosten anhand von Offerten konkretisiert.

4.3 Verrechnung der Nebenkosten

Die Verrechnung der Nebenkosten erfolgt pauschal (3% der Honorarkosten). Nicht inbegriffen sind Informationsunterlagen in grösserem Umfang für die Öffentlichkeitsarbeit sowie grössere Auflagen der Ergebnisunterlagen z.B für den Gemeinderat.

4.4 Rechnungsstellung

Die Rechnungsstellung erfolgt i.d.R. monatlich, damit eine hohe Kosten- und Leistungstransparenz gewährleistet ist.

Die Mehrwertsteuer wird zu dem im Zeitpunkt der Leistungserbringung gültigen Satz zusätzlich zu den Honoraren, Nebenkosten und vereinbarten Vergütungen von Drittleistungen in Rechnung gestellt.



Solothurn, 14. September 2023

Lara Sciuto

Noëmi Gaudy