

Gemeinderat
Zürichstrasse 34
5426 Lengnau

Ennetbaden, 12. März 2025

Schulraumerweiterung Schulanlage Rietwise Vorschlag für das weitere Vorgehen und Kostenangaben

Sehr geehrte Frau Laube, sehr geehrte Herren

An den Besprechungen vom 19. August 2024 und vom 6. März 2025 im Gemeindehaus haben uns die Herren Jetzer und Rohner gebeten, Ihnen einen Vorschlag für das weitere Vorgehen in Bezug auf die Beschaffung der Planungsleistungen zu unterbreiten. Gleichzeitig sollen wir die Kosten und den Finanzplan abschätzen.

Wir bedanken uns für die Einladung und unterbreiten Ihnen nachfolgend unseren Vorgehensvorschlag. Beigelegt finden Sie zudem unseren Textvorschlag für das Gemeindeversammlungs-büchlein.

Wir würden uns sehr freuen, die offerierten Arbeiten für Sie ausführen zu dürfen. Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

arcoplan klg



Armin Leupp
Architekt FH SIA



Renato Costamagna
Siedlungsplaner HTL, Raumplaner FSU

Beilage erwähnt

1 Ausgangslage

Uns liegen folgende Dokumente vor:

- Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, Stand abschliessende Vorprüfung, 1. März 2023, Auszug (Kapitel 3.1, 3.2 und 4.2)
- Tabelle Kinder- und Schülerzahlen der «KSS-Zuliefergemeinden», Kreisschule Surbtal, 9. März 2023
- Schulraum Oberstufe, Schulleitung, ohne Datum
- Foliensatz «Schulraumerweiterung Rietwise, Jan Winkelhagen, 2024
- Machbarkeitsstudie Schulraumergänzung Rietwise Lengnau, Burkard Meyer, April 2024
- Analyse Machbarkeitsstudie Schulraumerweiterung Rietwise, Kreisschule Surbtal, 5. April 2024
- Empfehlung Arbeitsgruppe Schulraumplanung zur Machbarkeitsstudie Schulerweiterung Rietwise, 23. Mai 2024
- 3D-Visualisierungen Alternativprojekt in Holz

2 Politische Vorbereitung

Schulraumentwicklungen gelten gemeinhin als Meilensteine in der Dorfentwicklung. Da viele Einwohnende direkt oder indirekt vom Schulraumangebot profitieren oder zumindest von den finanziellen Folgen betroffen sind, ist das Interesse entsprechend gross.

Der Kreditbedarf für die Schulraumentwicklung ist unabhängig von der schlussendlich getroffenen Variantenwahl in jedem Fall hoch und belastet die Gemeindefinanzen über Jahre. Umso wichtiger ist eine breit abgestützte gute Kommunikation während der gesamten Evaluationsphase bis hin zur kreditgebenden Gemeindeversammlung.

Sowohl die Empfehlungen der Arbeitsgruppe «Schulraumplanung zur Machbarkeitsstudie Schulerweiterung Rietwise» als auch die Analyse der Schulleitung der Real- und Sekundarschule sehen das Ersetzen des jetzigen Pavillons durch einen grösseren Neubau mit 6-7 Schulzimmern als die beste Lösung für die Kreisschule Surbtal. In dieser Lösung wird langfristig am meisten Potential und der grösste Mehrwert für den Schulbetrieb gesehen.

Es ist Sache des Gemeinderates, hierzu einen Grundsatzentscheid zu fällen, damit die weitere Schulraumplanung auf einem tragfähigen Fundament vonstatten gehen kann.

Der Gemeinderat hat die bisherigen Überlegungen am Futurum 2024 der Bevölkerung vorgestellt. Diese nahm das Vorhaben im Grundsatz positiv auf. Der Gemeinderat wurde aufgefordert, vorausschauend zu planen. Vorerst sollen 4 zusätzliche Klassenzimmer mit zwei Nebenräumen realisiert werden. Damit könnte die Schule während einer nachfolgenden Sanierung des Schulhauses Rietwise temporär zum Teil in den Neubau ziehen. Der Neubau muss Möglichkeit bieten für eine spätere Erweiterung.

Weiter wurde gemeindeintern der Bedarf nach einem Einstellraum mit Zufahrt für den Hausdienst (in der Grösse einer Garage für einen Lieferwagen) festgestellt. Wenn sinnvoll möglich soll dieser im Neubau platziert werden.

Eine bestehende gemeindeseitige Arbeitsgruppe steht für die weitere Projektentwicklung zur Verfügung.

3 Rechtliche Grundlagen zur Beschaffung

Das öffentliche Beschaffungsrecht (auch «Submissionsrecht» oder «Vergaberecht») enthält Vorschriften, wie der Staat Bauleistungen, Güter und Dienstleistungen am Markt einkaufen darf. Aufgrund der Bindung an das Recht und die rechtsstaatlichen Grundsätze, namentlich aufgrund des Gebots der Wettbewerbsneutralität, ist der Staat in seiner Wahlfreiheit nicht unabhängig, sondern muss detaillierte Vorgaben beachten. Das Vergabeverfahren soll – unter Berücksichtigung des Zwecks des öffentlichen Beschaffungswesens – die transparente, nachvollziehbare und willkürfreie, objektiv begründbare Vergabe des öffentlichen Auftrags an einen (privaten) Leistungserbringer unter mehreren interessierten Anbietern gewährleisten. Der Hauptzweck des Vergaberechts besteht darin, den wirtschaftlichen, effizienten und nachhaltigen Einsatz der öffentlichen Gelder sicherzustellen und den wirksamen Wettbewerb zu fördern.

Der Ursprung des modernen öffentlichen Beschaffungswesens liegt in einem Staatsvertrag im Rahmen der Welthandelsorganisation WTO, welcher für die Schweiz anfangs 1996 in Kraft trat. Hinzu kam etwas später ein weiteres Abkommen zum öffentlichen Beschaffungswesen, welches die Schweiz mit der EU als Teil der bilateralen Verträge (Bilaterale I) abschloss. Die Vorgaben dieser Staatsverträge an die öffentlichen Beschaffungen der Mitgliedstaaten bilden den sog. Staatsvertragsbereich. Beschaffungen, die nicht diesen Vorgaben unterstellt sind, fallen in den sog. Binnenbereich oder Nicht-Staatsvertragsbereich.

Mit der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) setzen die Kantone, Bezirke und Gemeinden für ihre Beschaffungen einerseits die Vorgaben des Staatsvertragsrechts um. Andererseits erfolgt durch die IVöB auch eine Harmonisierung der Beschaffungsregeln im Binnenmarktbereich.

Mit der erfolgten Revision der IVöB wurde im öffentlichen Beschaffungswesen eine neue Vergabekultur verankert, welche die Qualität einer Leistung ausdrücklich einbezieht sowie Nachhaltigkeit und Innovation fördern und berücksichtigen soll. Neben der Harmonisierung will das neue Vergaberecht deshalb auch einen Kulturwandel zu mehr Qualitätswettbewerb bewirken. Den Zuschlag soll künftig nicht mehr das «wirtschaftlich günstigste» Angebot erhalten, sondern das «vorteilhafteste Angebot».

4 Schwellenwerte

Für die Wahl eines rechtlich korrekten und sachlich geeigneten Verfahrens ist zuerst die mutmassliche Vergabesumme abzuschätzen.

Gemäss Auskunft an der Besprechung vom 6. März 2025 möchte die Gemeinde 6 neue Klassenzimmer mit gesamthaft 3 Gruppenräumen sowie den notwendigen Nebenräumen erstellen. Eine Grobkostenschätzung ist von vielen Faktoren abhängig (Gebäudeform, verlangte

Nebenräume, Untergrund, Haustechnik, Mobiliar etc.). Generell sind pro m² Geschossfläche (GF) mit Kosten zwischen CHF 3'000 und CHF 4'000 zu rechnen. Die ursprünglich favorisierte Variante 1.3 der Burkard Meyer Architekten weist eine GF von ca. 720 m² auf. Die Kosten betragen damit ca. CHF 2.6 Mio. (was die Kostenbewertung von Burkard Meyer plausibilisiert, Genauigkeit ± 25 %). Für die weitere Betrachtung gehen wir aufgrund der erhöhten Klassenzimmerzahl von CHF 5 Mio. aus. Aufgrund der geringen Klassenzimmerzahl ist eher mit höheren m²-Kosten zu rechnen.

(Kleinere) Gemeinden sind gut beraten, die Planungsleistungen als Gesamtpaket (Generalplaner) zu vergeben. Dies verkleinert den verwaltungsseitigen Aufwand. Die Bauleistungen sollten einzeln vergeben werden, damit auch das lokale Gewerbe zu Aufträgen gelangen kann. Gemäss diversen Referenzprojekten beträgt das Generalplanerhonorar zwischen 12 % bis 17 % des Investitionsvolumens. Vorliegend also zwischen ca. CHF 600'000 und CHF 800'000 (Quelle CRB). Diese Summe stellt ohne Mehrwertsteuer den Auftragswert dar. Also ohne Mehrwertsteuer zwischen ca. CHF 555'000 und CHF 740'000.

Schwellenwerte, gültig für Gemeinden bei Dienstleistungen (IVöB, Anhänge 1 und 2, ohne MWST):

Verfahrensart	CHF 50'000	CHF 100'000	CHF 150'000	CHF 200'000	CHF 250'000	CHF 300'000	CHF 350'000	CHF 400'000
Freihändig (unter 150'000)								
Einladung (unter 250'000)								
Offen/selektiv (ab 250'000)								
Staatsvertragsbereich (ab 350'000)								

Tabelle arcoplan klg

Die geplante Vergabe liegt demnach im Bereich eines offenen oder selektiven Verfahrens (also Ausschreibung über simap.ch) und im Staatsvertragsbereich. Der Staatsvertragsbereich hat geringfügige Anpassungen bei gewissen Terminen während dem Verfahren zur Folge.

5 Verfahrensarten

Die möglichen Verfahrensarten für die Beschaffung der Planungsleistungen sind in den Gesetzen umschrieben. Im Planungsbereich kommen im Wesentlichen folgende Beschaffungsformen in Frage:

	Wettbewerb SIA 142	Studienauftrag SIA 143	Planerwahlverfahren SIA 144
	lösungsorientiert	lösungsorientiert	leistungsorientiert
Anwendungsbereich	Klar definierte Aufgabenstellung	Offene Aufgabenstellung	Aufgabenstellungen mit Leistungsbeschreibung. In der Regel klare, aber auch schwer definierbare Rahmenbedingungen.
Gestaltungsspielraum	mittel bis gross	gross	klein
Zielsetzung	Beste Lösung	Beste Lösung	Vorteilhaftestes Angebot
Anonymität	anonym	nicht anonym	nicht anonym
Aufwand Anbieter	mittel bis gross	gross	klein bis mittel
Einzureichende Unterlagen	Darstellung der Lösung	Darstellung der Lösung	Zugang zur Aufgabe / Auftragsanalyse Angaben zum Anbieter und Honorarangebot
Spezielle Verfahrenselemente		Zwischenpräsentation Dialog	Zwei-Couvert-Methode
Entschädigung für Angebot	Gesamtpreisumme	Pauschalentschädigung	In der Regel keine oder Pauschalentschädigung
Konform mit IVöB	Ja	Ja	Ja

Tabelle arco-plan klg (Basis SIA)

Die vorliegende Machbarkeitsstudie der Burkard Meyer Architekten zeigt mögliche Gebäudesetzungen, grobe Raumeinteilungen, Geschossigkeiten und funktionale Zusammenhänge. Im Rahmen einer Planung sind basierend darauf zuerst Vorabklärungen, Studien und ein Vorprojekt zu erarbeiten. Die Aufgabenstellung ist relativ offen. Insbesondere der Standort und der Typus des Neubaus (Lage innerhalb des Areals, Rückbau oder Einbezug des bestehenden Pavillons, funktionale Beziehung zum Bestandesbau, freistehend oder Anbau, Erweiterbarkeit, etc.) sind im Rahmen eines Konkurrenzverfahren mit Zwischenbesprechung zu klären, um eine optimale Weiterentwicklung der Schulanlage zu gewährleisten.

So gesehen ist die Durchführung eines **Studienauftrags** in Anlehnung an SIA 143 (Projektstudie im selektiven Verfahren, mit Folgeauftrag) vorliegend das bestgeeignete Verfahren, um ein Projekt von hoher Qualität und hoher Wirtschaftlichkeit zu erhalten. Auch verdient die gestalterisch hochstehende Schulanlage Rietwiese aus dem Jahr 1978 einen sorgfältigen Umgang in Bezug auf weitere Bauten.

Das Instrument des Studienauftrags erlaubt der Gemeinde, im Rahmen der Zwischenbesprechung das Pflichtenheft aufgrund der eingegangenen Projektstudien anzupassen, so dass die Ziele der Gemeinde bestmöglichst erreicht werden.

Um den Aufwand für das Planungsgewerbe und für die Gemeinde im Rahmen zu halten, empfehlen wir, vorgängig eine **Präqualifikation** durchzuführen. So kann die Gemeinde (vorbereitend das Beurteilungsgremium) aus den eingegangenen Bewerbungen eine beschränkte Zahl (4 bis 5) von Büros auswählen. Bei diesen Büros besteht die Gewähr, dass sie der gestellten Aufgabe gewachsen sind (z.B. Erfahrung im Schulhausbau, Leistungsfähigkeit).

Das Planerwahlverfahren ist stärker am Vergabepreis orientiert. Aufgrund der eher geringen Entschädigung kann nicht verlangt werden, dass ein ganzes Gebäude entworfen und präsentiert wird. Es könnte lediglich eine Teilaufgabe verlangt werden. Dieses Verfahren eignet sich daher vorliegend eher nicht.

6 Honorarofferte arcoplan klg für die Verfahrensbegleitung

Wir offerieren der Gemeinde Lengnau nachstehend den Verfahrensablauf, den wir als geeignet für eine optimale Umsetzung der Planung und Realisation beurteilen (gemäss diesem Schreiben).

Leistung	Geschätzter Aufwand [h]
Grundlagenerarbeitung	50
<ul style="list-style-type: none"> – Unterlagenaufbereitung – Besprechung mit Auftraggeberin – Abschätzung der Vergabesummen – Unterstützung bei def. Grundsatzentscheid Verfahrensart und Vergabeziel mit Gemeinde – Einverlangen / Sichtung vorhandener Unterlagen, ggf. Ergänzung – Organisation / Organigramm Bauherrschaft – Zusammensetzung Beurteilungsgremium – Terminplan 	
Erstellung Präqualifikationsunterlagen	50
<ul style="list-style-type: none"> – Programm Präqualifikation – Funktionaler Beschrieb, Entwurf Raumprogramm – Eignungskriterien – Formulare Präqualifikation (Antrag auf Teilnahme, Dokumentation Planungsteam, Referenznachweise) – Entwurf Programm – Besprechung mit Auftraggeberin, Genehmigung Unterlagen 	
Durchführung Präqualifikation	35
<ul style="list-style-type: none"> – Publikation (simap.ch) – Bereitstellen der Daten für die Teams auf Server zum Download – Vorprüfung der eingegangenen Bewerbungen (20 Stück) – Bericht und Antrag an Beurteilungsgremium zur Auswahl von 3 bis 5 Teams – Entwurf Zu- / Absagebriefe mit Rechtsmittelbelehrung, Versand durch Gemeinde 	
Erstellung Programm	50
<ul style="list-style-type: none"> – Zuschlagskriterien, Gewichtung – Programm, Fertigstellung – Fertigstellung Beilagen – Formulare – Besprechung mit Auftraggeberin, Genehmigung Unterlagen 	
Durchführung Konkurrenzverfahren	125
<ul style="list-style-type: none"> – Bereitstellen der Daten für die Teams auf Server zum Download – Entwurf Schreiben an Teilnehmende, Versand durch Gemeinde – Begehung (1/2 Tag, 2 Personen) – Fragenbeantwortung – Zwischenabgabe/Zwischenbesprechung <ul style="list-style-type: none"> ○ Vorprüfung der eingegangenen Beiträge ○ Vorbereitung und Moderation der Sitzung des Beurteilungsgremiums ○ Beurteilung Umgebungs- und Freiflächen durch Landschaftsarchitekten ○ Zwischenbericht und Antrag an Gemeinderat ○ Versand Zwischenbericht an Teams 	

-
- Schlussabgabe/Schlussbesprechung
 - Vorprüfung der eingegangenen Beiträge
 - Vorbereitung und Moderation der Sitzung des Beurteilungsgremiums
 - Beurteilung der Umgebungs- und Freiflächen durch Landschaftsarchitekten
 - Bericht und Antrag an Gemeinderat
 - Entwurf Zu- / Absagebriefe mit Rechtsmittelbelehrung, Versand durch Gemeinde
-

Geschätzter Aufwand [h]	310
Stundenansatz CHF 165 (exkl. MWST)	
Geschätzter Aufwand (gerundet, exkl. MWST)	CHF 51'150
Geschätzte Nebenkosten (ca. 2 %, gerundet)	CHF 1'000
<hr/>	
Honorarofferte (inkl. 8.1 % MWST, gerundet)	CHF 56'500
<hr/>	

7 Kosten

7.1 Ermittlung der Pauschalentschädigungen

SIA 143: Beim Studienauftrag werden alle Teilnehmer in gleicher Höhe entschädigt. Beim Studienauftrag mit Folgeauftrag beträgt die Pauschalentschädigung pro Teilnehmer bei der Planungsstudie 80 % des zu erbringenden Aufwands. Ein Teil der Pauschalentschädigung, höchstens die Hälfte, kann als Akontozahlung angerechnet werden, wenn der Folgeauftrag substantiell ist und keine grundlegenden Änderungen an der Aufgabenstellung vorgenommen werden.

Als Aufwand wird die Teilphase «Vorprojekt» des SIA-Leistungsmodells herangezogen. Deren Anteil am Gesamthonorar beträgt 3 %. Bei geschätzten CHF 600'000 bis 800'000 Gesamthonorar (inkl. 8.1 % MWST) beträgt die Pauschalentschädigung je Teilnehmer demnach CHF zwischen 14'400 und 19'200 (Mittelwert CHF 16'800).

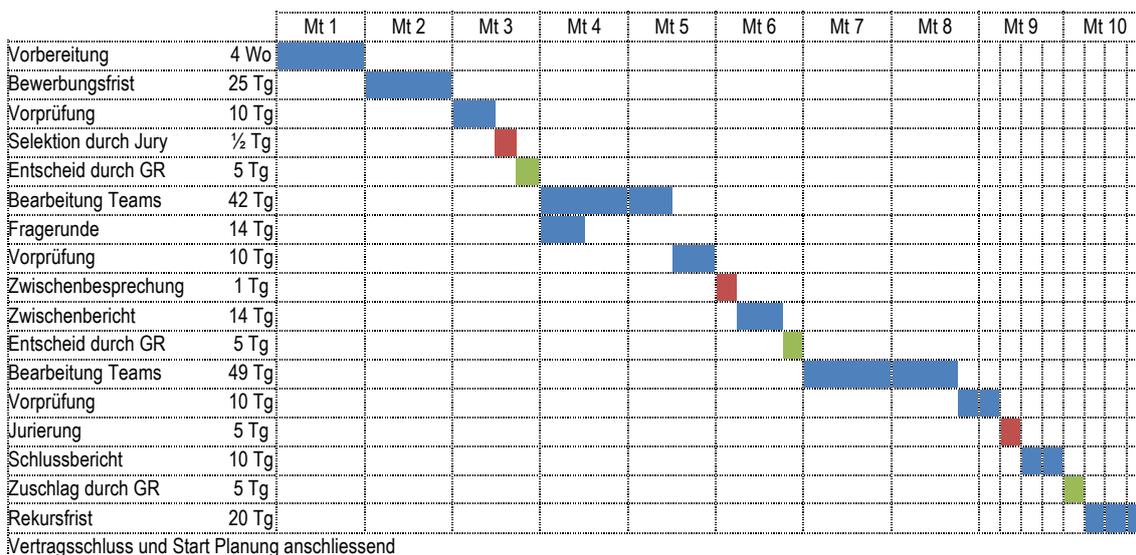
Bei 4 zugelassenen Teilnehmern beträgt die kumulierte Pauschalentschädigung rund CHF 70'000. Sollten nur 3 oder gar 5 Teilnehmer zugelassen werden, schlagen wir vor, die kumulierte Pauschalentschädigung in der Höhe beizubehalten und den Anteil der einzelnen Teilnehmer anzupassen.

7.2 Kostenschätzung Studienauftragsverfahren

Verfahrensbegleitung	CHF 56'500
3-4 Fachberater Landschaft/Freiräume, Ortsbild, Architektur	CHF 20'000
Modelle	CHF 5'000
Erarbeitung CAD-Pläne Bestandesbauten	CHF 4'000
Kopierkosten	CHF 1'000
Kosten Gemeinde (Annahme)	CHF 5'000
Kumulierte Pauschalentschädigung	CHF 70'000
Total Kostenschätzung Studienauftragsverfahren inkl. MWST	CHF 161'500

8 Termin- und Finanzplanung

8.1 Grobterminplan Studienauftrag mit Präqualifikation



Grobterminplan Studienauftrag, arcoplan Klg

Hinweis: Dieser Grobterminplan ist ohne Reserven bemessen. Ferien, Feiertage, Sitzungstermine etc. können das Verfahren verlängern.

