

Sanierung Primarschule Gringel 9050 Appenzell / Schulgebäude 2

Pflichtenheft BKP 591 Architekturleistungen



Auftraggeberin:

Schulgemeinde Appenzell
Kommission Bauten und Anlagen
Sekretariat Gringel
Unterrainstrasse 7
9050 Appenzell

Bauherrenvertreter:

PPM Projektmanagement AG
Herr Christian Peter
Rittmeyerstrasse 13
9014 St. Gallen

St. Gallen, 8. März 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Pflichtenheft.....	3
1.2 Grundlagen für die Honorarofferte	3
2. Projekt	3
2.1 Informationen zum Bauvorhaben	3
2.2 Geplante Planungs- und Ausführungstermine	4
3. Projektorganisation	4
4. Planungsauftrag	5
4.1 Ziele.....	5
4.2 Beauftragung.....	5
4.3 Auftragsumfang	5
4.4 Planungsablauf / Auftragsgliederung / Beauftragungsart	6
5. Zu offerierende Leistungen	6
6. Inhalt der Offerte	7
6.1 Honorare.....	7
6.2 Nebenkosten / Kopien	7
6.3 Datentransfer.....	7
7. Schlussbestimmungen	7
7.1 Anerkennung Pflichtenheft	7
7.2 Nicht enthaltene Leistungen.....	7
7.3 Fragen zum Pflichtenheft	8
7.4 Zuschlagskriterien	8
8. Beilagen	8
9. Genehmigung Pflichtenheft	8

1. Einleitung

1.1 Pflichtenheft

Das vorliegende Pflichtenheft umschreibt den Leistungsumfang für die Erstellung der Honorarofferte. Das Pflichtenheft wird zum Bestandteil des Architekturvertrages.

1.2 Grundlagen für die Honorarofferte

Folgende Dokumente bilden in der nachfolgenden Reihenfolge Grundlage für die Honorarofferte:

- die allgemeinen Bedingungen zur Planerausschreibung;
- das vorliegende Pflichtenheft;
- die Dokumentation Vorprojekt Beilage 1;
- die SIA-Ordnung 102, Ausgabe 2017;
- das Offertformular.

2. Projekt

2.1 Informationen zum Bauvorhaben

Gemäss beiliegender Dokumentation Vorprojekt soll das Schulhaus Gringel 2 umfassend saniert und das Gebäudevolumen um rund 3'350 m³ erweitert werden zur Bereitstellung von zusätzlichen Schulräumen.

Im Rahmen der Sanierung sind eine energetische Sanierung der Gebäudehülle sowie eine Schadstoffsanierung geplant.

Gemäss Kostenschätzung wird mit folgenden Kosten gerechnet:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	411'356.00
BKP 2 Gebäude	CHF	7'950'209.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	CHF	185'701.00
BKP 4 Umgebung	CHF	419'684.00
BKP 5 Baunebenkosten	CHF	136'490.00
BKP 9 Ausstattung	CHF	46'425.00
Total Anlagekosten gerundet exkl. MWST	CHF	9'150'000.00
7.7% MWST	CHF	705'000.00
Total Anlagekosten inkl. MWST	CHF	9'855'000.00
Reserve / Unvorhergesehenes	CHF	640'500.00
Total Kostendach inkl. 7.7 % MWST	CHF	10'495'500.00

Kennwerte	Menge	exkl. MWST	inkl. MWST
BKP 2 / GF	4'927 m ²	1'614.-- / m ²	1'738.-- / m ²
BKP 2 / GV	15'714 m ³	506.-- / m ³	545.-- / m ³
BKP 1 - 9 / GF	4'927 m ²	1'857.-- / m ²	2'000.-- / m ²
BKP 1 - 9 / GV	15'714 m ³	582.-- / m ³	627.-- / m ³
BKP 4 / BUF	2'400 m ²	175.-- / m ²	188.-- / m ²

2.2 Geplante Planungs- und Ausführungstermine

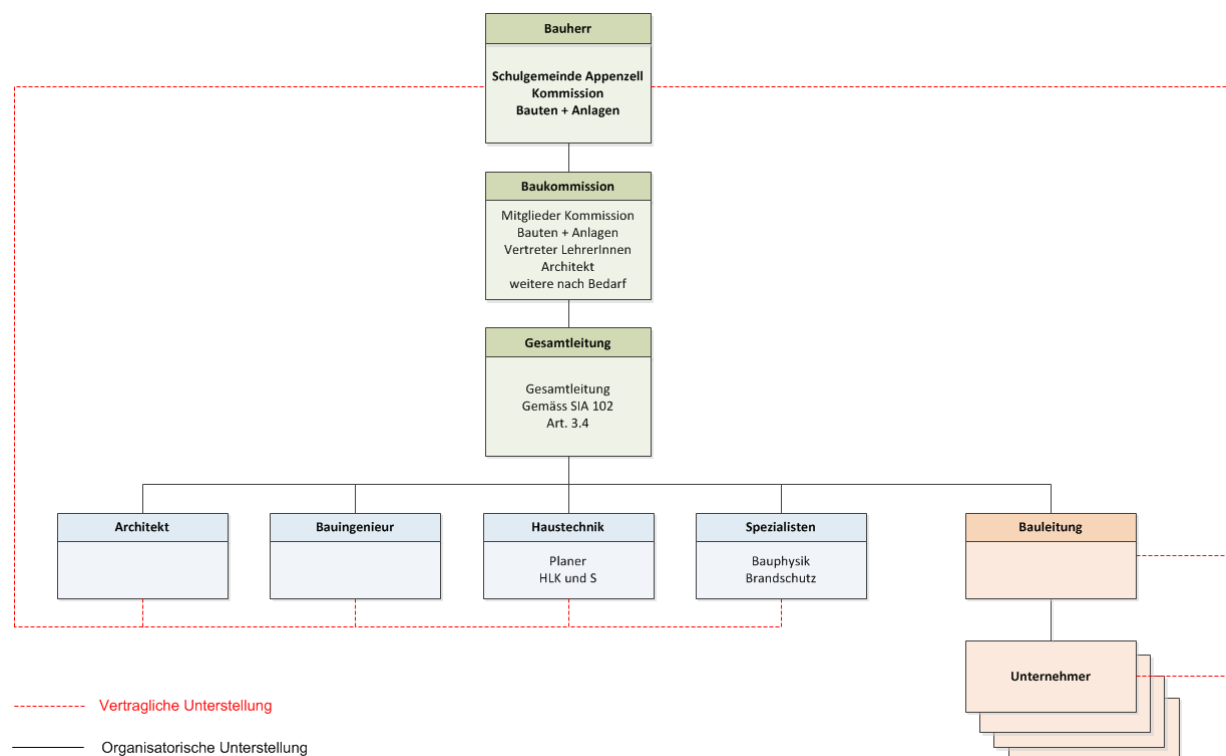
Auftragserteilung an Planer	Juni – September 2019
Ausarbeiten Bauprojekt und detaillierter KV	Oktober 2019
Bewilligungsverfahren	Oktober – Dezember 2019
Ausschreibungspläne und Ausschreibungen Paket 1*	November 2019 – April 2020
Realisierung	Juli 2020 – Juli 2021
Abrechnung	August 2021 – November 2021

* Das Ausschreibungspaket 1 umfasst mindestens die folgenden Positionen:

BKP 1	Vorbereitung
BKP 20	Baugrube
BKP 21	Rohbau 1
BKP 22	Rohbau 2
BKP 23	Elektroanlagen
BKP 24	Heizungs- / Lüftungsanlagen
BKP 25	Sanitäranlagen
BKP 26	Transportanlagen

3. Projektorganisation

Die Projektorganisation erfolgt gemäss nachstehendem Organigramm.



4. Planungsauftrag

4.1 Ziele

Planung und Realisierung der Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Gringel 2 mit einem Kostendach von CHF 10'495'500.— inkl. MWST.

4.2 Beauftragung

Die Beauftragung erfolgt im Einzelplanermodell.

4.3 Auftragsumfang

Der Auftragsumfang umfasst sämtliche notwendigen Leistungen für die Weiterbearbeitung des bestehenden Vorprojektes zum Bauprojekt und Ausführungsprojekt sowie die gesamte Realisierung.

Der Auftragsumfang umfasst die nachfolgenden Teilleistungen gemäss SIA Ordnung 102.

			TL gem SIA	Honoraranteil Arch.	Honoraranteil Dritte *	Honoraranteil Total
3 Projektierung						
4.31	Vorprojekt	Studium von Lösungsmögl.	2.5%		2.5%	
		Grobschätzung der Baukosten	0.5%		0.5%	
		Vorprojekt	5.0%		5.0%	
		Kostenschätzung Vorprojekt	1.0%		1.0%	
	Total Vorprojekt		9.0%	0.0%	9.0%	9.0%
4.32	Bauprojekt	Bauprojekt	13.0%	13.0%		
		Detailstudien	4.0%	4.0%		
		Kostenvoranschlag	4.0%	4.0%		
	Total Bauprojekt		21.0%	21.0%		21.0%
4.33	Baubewilligungsverfahren	Bewilligungsverfahren	2.5%	2.5%		
	Total Baubewilligungsverfahren		2.5%	2.5%	0.0%	2.5%
4 Ausschreibung						
4.41	Ausschreibung	Ausschreibungspläne	10.0%	10.0%		
		Offertvergleich / VA	8.0%	8.0%		
	Total Ausschreibung		18.0%	18.0%	0.0%	18.0%
5 Realisierung						
4.51	Ausführungsplanung	Ausführungspläne	15.0%	15.0%		
		Werkverträge	1.0%	1.0%		
4.52	Ausführung	Gestalterische Leitung	6.0%	6.0%		
		Bauleitung / Kostenkontrolle	23.0%	23.0%		
4.53	Inbetriebnahme	Inbetriebnahme	1.0%	1.0%		
	Abschluss	Dok. Über das Bauwerk	1.0%	1.0%		
		Leitung Garantiearbeiten	1.5%	1.5%		
		Schlussabrechnung	1.0%	1.0%		
	Total Realisierung		49.5%	49.5%	0.0%	49.5%
Gesamttotal			100.0%	91.0%	9.0%	100.0%

* sind bereits erbracht

Der Auftragsumfang umfasst auch die Gesamtleistungen gemäss Art. 3.4 der SIA Ordnung 102.

4.4 Planungsablauf / Auftragsgliederung / Beauftragungsart

Die ganze Planung wird in folgende Stufen gegliedert:

- Stufe 1: 32 Bauprojekt
 33 Bewilligungsverfahren
- Stufe 2: 41 Ausschreibung
- Stufe 3: 51 Ausführungsplanung
 52 Ausführung
 53 Inbetriebnahme / Abschluss

Die Beauftragung erfolgt jeweils Stufenweise. Der Auftraggeber ist berechtigt, nach Abschluss einer jeden Stufe auf die Freigabe der nächsten Stufe zu verzichten ohne Angaben von Gründen. Für die nicht freigegebenen Stufen schuldet er in einem solchen Fall keine Entschädigungen für die nicht beauftragten Phasen. In einem solchen Fall liegt auch keine Kündigung zur Unzeit vor.

Entscheidet der Auftraggeber während einer freigegebenen Stufe, das Auftragsverhältnis zu beenden, so richtet sich eine allfällige Entschädigung für den Auftragsentzug zur Unzeit nach den Bestimmungen des ZGB. Eine allfällige Entschädigung richtet sich nach dem effektiv entstandenen Schaden.

5. Zu offerierende Leistungen

Es sind die nachfolgenden Leistungen gemäss SIA Ordnung 102 zu offerieren:

Phasen	Teilleistungen	Zusatzleistungen, welche einzurechnen sind
32 Bauprojekt Detailstudien KV	13 % 4 % 4 %	KV Genauigkeit + / - 10%
33 Bewilligungsverfahren	2.5 %	Mitwirken bei Einspracheverhandlungen
41 Ausschreibungspläne Ausschreibungen und Vergaben	10 % 8 %	<ul style="list-style-type: none"> - Erstellen der Ausschreibungen gemäss der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen. - Bereitstellen sämtlicher notwendigen Unterlagen für die Ausschreibungen nach der Verordnung des öffentlichen Beschaffungswesens. - Auswerten der Ausschreibungen gemäss Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens. - Bereinigung KV auf Grundlage der Ausschreibungen des Submissionspakets 1. - Ausarbeiten von Varianten zur Kostenoptimierung und Erreichung des Kostenzieles.
51 Ausführungspläne	16 %	
52 Ausführung	29 %	
53 Inbetriebnahme / Abschluss	4.5 %	Planen und Durchführen von integralen Tests gemäss Vorgaben der Spezialisten
Total	91 %	

6. Inhalt der Offerte

6.1 Honorare

Die Offerte ist als Pauschalofferte einzureichen. Grundlage für die Kalkulation sind die Kosten gemäss Ziffer 2.1 und dem Vorprojektbeschrieb gemäss Anhang 1.

Die Pauschale wird nur unter den folgenden Bedingungen angepasst:

- Honorar auf vom Bauherrn genehmigte Projektänderungen.
- Liegt der revidierte KV mehr als 10% über der aufwandsbestimmenden Bausumme, so wird für diese Abweichung der überschrittenen Baukosten eine prozentuale Anpassung vereinbart.

6.2 Nebenkosten / Kopien

Bürointerne Kopien oder Kopien für Sitzungen sowie allfällige Reisespesen werden mittels einer Pauschalen oder als % des Honorars abgegolten.

Die Rechnungen für die Kopien werden durch die Auftraggeberin vergütet.

6.3 Datentransfer

Der Datentransfer erfolgt über einen von der Auftraggeberin bereitgestellten Projektraum.

Der Aufwand für das Bewirtschaften des Projektraums (Hochladen etc.) ist in die Honorare einzurechnen.

7. Schlussbestimmungen

7.1 Anerkennung Pflichtenheft

Mit der Teilnahme an der Planerausschreibung anerkennen die Planer das vorliegende Pflichtenheft als Grundlage für die Planerofferte und die weitere Auftragserteilung.

7.2 Nicht enthaltene Leistungen

Ist der Planer der Ansicht, dass im vorliegenden Pflichtenheft Leistungen nicht enthalten sind, welche zur Erstellung seines Gewerks notwendig sind, so hat er dies bei der Offerteingabe dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen. Unterlässt er dies, so gelten diese Arbeiten als im definitiven Leistungsumfang enthalten, es sei denn, diese sind explizit als nicht zu offerierende Leistungen im Pflichtenheft oder Offertformular ausgeschrieben.

7.3 Fragen zum Pflichtenheft

Allfällige Fragen zum Pflichtenheft sind bis am 12. April 2019, 17.00 Uhr, per E-Mail an die folgende Adresse zu senden: concetta.trovato@p-pm.ch.

7.4 Zuschlagskriterien

Der Zuschlag erfolgt auf Grundlage der im Offertformular definierten Zuschlagskriterien.

Bei der Bewertung der Referenzprojekte werden Referenzen, die einen hohen Bezug zur Aufgabenstellung haben höher bewertet als jene, die keinen Bezug zur Aufgabenstellung haben.

Als vergleichbare Objekte mit hohem Bezug zur Aufgabenstellung gelten Sanierungsobjekte von Schulhäusern oder öffentlichen Bauten.

8. Beilagen

Die folgenden Beilagen bilden integrierender Bestandteil des Pflichtenheftes:

- Allgemeine Bedingungen zur Planerausschreibung
- Dokumentation Vorprojekt des Architekturbüros Roland Koch, Appenzell
- Offertformular mit den darin enthaltenen Festlegungen.

9. Genehmigung Pflichtenheft

Das vorliegende Pflichtenheft samt Beilagen wurde am 15.03.2019 von der Kommission Bauten und Anlagen der Schulgemeinde Appenzell genehmigt.

Appenzell, 25. März 2019

Für die
Kommission Bauten und Anlagen

.....
Thomas Rusch, Baupräsident

Für die ausschreibende Stelle:
PPM Projektmanagement AG

.....
Christian Peter