



Hochbauamt Graubünden
Uffizi da construcziun auta dal Grischun
Ufficio edile dei Grigioni

Instandsetzung Verwaltungsgeb. Grabenstrasse 8, 7000 Chur

A1 Programm Planersubmission

Auftraggeberin und Auftraggeber	Pensionskasse Graubünden und Kanton Graubünden , vertreten durch das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement wiedervertreten durch das Hochbauamt
Projektleitung	Hochbauamt Graubünden, Loëstrasse 32, 7000 Chur Reto Pahl, Tel. 081 257 36 40
Bauobjekt	Verwaltungsgebäude Grabenstrasse 8, 7000 Chur

Auftrag	BKP 291 Architekt
----------------	--------------------------

Verfahrensart	offenes Verfahren gemäss GATT/WTO-Übereinkommen
Begehung	Es findet keine Begehung statt
Eingabe des Angebotes	Hochbauamt Graubünden, Loëstrasse 32, 7000 Chur
Vermerk (Stichwort)	"BKP 291 – Instandsetzung Verwaltungsgebäude Grabenstrasse 8"
Eingabefrist	15.11.2018 (A-Post, Poststempel massgebend)
Offertöffnung	19.11.2019, 11:00 Uhr Hochbauamt Graubünden, Loëstrasse 32, 7000 Chur

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage, Gegenstand, Ziele.....	3
1.1 Projektumfeld.....	3
1.2 Anlass	3
1.3 Gegenstand und Ziele	3
2. Verfahren, Organisation	4
2.1 Auftraggeberin/Auftraggeber.....	4
2.2 Verfahren, Organisation.....	4
2.3 Verbindlichkeit	5
2.4 Teilnahme.....	5
2.5 Absichtserklärung	5
2.6 Termine	6
2.7 Fragen zur Submission.....	6
3. Aufgabenstellung	6
3.1 Projektorganisation	6
3.2 Leistungsumfang und Vergütung	6
3.3 Weitere Rahmenbedingungen und Anforderungen	6
4. Angebot Architekt.....	8
4.1 Unterlagen der Auftraggeberin respektive des Auftraggebers.....	8
4.2 Offerteingabe und einzureichende Unterlagen.....	8
4.3 Bewertung der Angebote	9
4.4 Mitteilung der Vergabe.....	9



1. Ausgangslage, Gegenstand, Ziele

1.1 Projektumfeld

Das Verwaltungsgebäude an der Grabenstrasse 8 in Chur wird durch den Kanton Graubünden von der Pensionskasse Graubünden (PKGR, Gebäudeeigentümerin) gemietet. Das Gebäude befindet sich im Baurecht auf dem Grundstück Nr. 1528 des Kantons und fällt gemäss Heimfallregelung per 31. Dezember 2036 an den Kanton als Grundeigentümer. Somit zählt das Verwaltungsgebäude zu den Kernobjekten des kantonalen Immobilienbestandes und wird langfristig genutzt.

Das turmartige Verwaltungsgebäude an der Grabenstrasse 8 stammt aus dem Jahr 1959 und wurde nach Plänen des Architekten Martin Risch erstellt. Der achtgeschossige Bau schliesst zusammen mit dem Grossratsgebäude und dem Stadttheater das Geviert zu einer L-förmigen Anlage und markiert den Eingang zum Stadtzentrum. Die Gebäudegestaltung spielt geschickt mit historischen Zitaten: die Ochsenaugen unter dem dünnen und beinahe schwebenden Dach, die an eine Kolossalordnung erinnernde Eingangsfassade oder der Eindruck von Schwere alter Massivbauten – gesamthaft ein spannungsreicher Kontrast zur Rasterstruktur der Steinplattenfassade.

1.2 Anlass

Im Zuge der Belegungsplanung am Standort Chur nach Bezug der 1. Etappe des Verwaltungszentrums "sinergia" wird das bisher an der Gürtelstrasse 89, an der Loëstrasse 37 und an der Rohanstrasse 5 domizilierte Sozialamt (SOA, inkl. Opferhilfe) an der Grabenstrasse 8 zusammengefasst. Neben dem Sozialamt wird auch die Abteilung Asyl und Rückkehr des Amtes für Migration und Zivilrecht (AFM) das Verwaltungsgebäude bis Ende 2021 beziehen. Der Umzug trägt innerhalb des Immobilienbestandes in Chur zu Optimierungen der Miet- und Eigentumsliegenschaften bei, mit dem Ziel der effizienteren Raumnutzung, einer Verbesserung der Nutzungsqualität und folglich einer mittel- und langfristigen Senkung der Raumkosten.

1.3 Gegenstand und Ziele

Unter Berücksichtigung der neuen Nutzungsanforderungen wurde auf Grundlage einer Gebäudeanalyse ein Vorprojekt über die erforderlichen baulichen Massnahmen, im Sinne eines Mieterausbaus, erstellt und der entsprechende Kostenrahmen erarbeitet. Ziele der baulichen Veränderungen sind die Umsetzung der zukunftsgerichteten Nutzerbedürfnisse, die teilweise Erneuerung und Instandsetzung der Bausubstanz sowie energetische Verbesserungen. Weiter werden durch die baulichen Eingriffe die gesetzlichen Anforderungen und Vorschriften in sicherheitstechnischer Hinsicht sowie die Berücksichtigung des hindernisfreien Bauens erfüllt.

Zur Gewährleistung der Tragsicherheit für die nächste Nutzungsperiode werden als erdbebenertüchtigende Bauteile eine Stahlbetonwand an der Süd-West-Ecke und ein Stahlbetonkern auf der Nordseite des Gebäudes erstellt. Der neue Kern wird gleichzeitig zur Erhöhung der Personensicherheit als interne vertikale Nebenerschliessung genutzt. Ergänzend zur Umsetzung der Erdbebensicherheit wird das Gebäude auch hinsichtlich der geltenden Vorschriften des Brandschutzes ertüchtigt.

Die haustechnischen Anlagen werden weitgehend ersetzt und die elektrotechnischen Infrastrukturen auf die künftigen Nutzungen ausgerichtet. Bereits im Jahr 2015 wurde die Anbindung an das Fernwärme-Netz erstellt und über die neue Fernwärmezentrale im Untergeschoss des Verwaltungsgebäudes auch das Grossratsgebäude, das Stadttheater und das Bündner Kunstmuseum erschlossen.



Der künftige Belegungsplan sowie die baulichen Veränderungen wurden unter Berücksichtigung der Nutzungs-, Sicherheits- und Betriebsanforderungen in Zusammenarbeit mit dem Sozialamt und der Abteilung Asyl und Rückkehr des Amtes für Migration und Zivilrecht entwickelt. Mit dem Vorprojekt konnte aufgezeigt werden, dass die zukunftsgerichteten Nutzeranforderungen vollumfänglich abgedeckt werden und die Gebäudestrukturen betriebsökonomisch sinnvoll nutzbar sind.

Das Vorprojekt und die Kostenschätzung liegen dieser Ausschreibung bei. Der Gebäude-Zustandsbericht wird den Anbietern auf Verlangen abgegeben.

Ziel der vorliegenden Ausschreibung ist die Evaluation eines Architekturbüros, welches für die abschliessende Entwicklung eines architektonisch und technisch überzeugenden Projektes qualifiziert ist und die Realisierung in der geforderten Qualität und Wirtschaftlichkeit sowie die Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben erfüllen kann.

2. Verfahren, Organisation

2.1 Auftraggeberin/Auftraggeber

Die Pensionskasse Graubünden und der Kanton Graubünden, vertreten durch das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement, wiedervertreten durch das Hochbauamt, sind gemeinsam die Auftraggeberin respektive der Auftraggeber für diese Projektumsetzung. Die detaillierte Abgrenzung erfolgt auf Basis der definitiven Kostenzuweisung in Bezug auf die entsprechenden Aufteilungen zu Lasten der beiden Parteien.

Projektleitung

Hochbauamt Graubünden
Reto Pahl
Loëstrasse 32, 7000 Chur
Telefon: 081 257 36 40
E-Mail: reto.pahl@hba.gr.ch

2.2 Verfahren, Organisation

Die Ausschreibung erfolgt im **offenen Verfahren gemäss GATT/WTO-Abkommen**. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Grundlage für die Ausschreibung sind das GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen, die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; BR 803.510), das Submissionsgesetz des Kantons Graubünden (SubG; BR 803.300) sowie die dazugehörige Submissionsverordnung (SubV; BR 803.310).



2.3 Verbindlichkeit

Durch die Abgabe eines Angebotes anerkennt der Anbieter die Bestimmungen und mitgeltenden Dokumente der Ausschreibung und den Entscheid der Auftraggeberin respektive des Auftraggebers in Ermessensfragen.

Das Angebot ist sechs Monate ab Eingabedatum verbindlich.

Gerichtsstand ist Chur, anwendbar ist schweizerisches Recht.

2.4 Teilnahme

2.4.1 Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahme steht allen Architekturbüros mit der geforderten Fachkompetenz und den erforderlichen Kapazitäten offen. Voraussetzung ist ein Geschäftssitz in der Schweiz oder innerhalb eines Landes, welches das GATT/WTO-Übereinkommen unterzeichnet hat.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist zulässig. Die Federführung und die Rechtsform der Zusammenarbeit sind im Bewerbungsformular zu deklarieren. Doppel- und Mehrfachbewerbungen sind nicht zulässig. Alle Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft müssen sämtliche Dokumente (Angebot und Bewerbungsformular) vollständig und wahrheitsgetreu ausfüllen, unterzeichnen oder eine schriftliche Vollmacht beilegen und gleichzeitig mit der Bewerbung einreichen. Die Selbstdeklaration muss durch alle Mitglieder einzeln ausgefüllt und unterzeichnet werden (Anzahl Mitglieder Arbeitsgemeinschaft = Anzahl Selbstdeklarationen). Bei einer allfälligen Beauftragung eines Teams oder Arbeitsgemeinschaft ist der Vertragspartner das federführende Büro.

2.4.2 Entschädigung

Die Aufwendungen der Anbieter für ihr Angebot werden nicht entschädigt.

2.5 Absichtserklärung

Die Auftraggeberin respektive der Auftraggeber beabsichtigen, entsprechend den Resultaten der Beurteilung, das ausgewählte Architekturbüro etappenweise für die Bearbeitung der ausgeschriebenen Aufgabe zu beauftragen (vgl. Dokument C1 Mustervertrag "Vertragsurkunde für Planerleistungen" und Dokument A3 "Honorarofferte Planerleistung") und behalten sich das Recht vor, einzelne Leistungen nur teilweise durch den Anbieter ausführen zu lassen oder gänzlich zu streichen. Die entsprechende Bau- und Honorarsumme wird dadurch reduziert oder entfällt. Es besteht dann kein Anspruch auf einen allfällig entgangenen Gewinn. Die Auftragserteilungen erfolgen unter Vorbehalt der Projektgenehmigung und der Bereitstellung und Freigabe der erforderlichen Kredite durch die zuständigen Instanzen.



2.6 Termine

- Eingabe Honorarofferte **15.11.2019**
- Offertöffnung 19.11.2019
- Vergabeentscheid / Start KW 48/2019
- Startsitzen / Kick-Off KW 49/2019
- Fachplanersubmission November bis Dezember 2019
- Bauprojekt und Baugesuch Dezember 2019 bis Januar 2020
- Ausführungsplanung und Ausschreibung Februar bis April 2020
- Realisierung Mai 2020 bis Oktober 2021
- Bezug November 2021

Nach erfolgter Botschaftsgenehmigung durch den Grossen Rat kann mit dem Bewilligungsverfahren begonnen werden. Die Ausschreibungsplanung ist ab Februar 2020 vorgesehen.

2.7 Fragen zur Submission

Es findet keine Fragerunde statt.

3. Aufgabenstellung

3.1 Projektorganisation

Für die Abwicklung des Projekts wird von der Bauherrschaft ein Projekthandbuch erstellt. Darin sind Projektinformation, Projektorganisation, Information und Kommunikation, Terminplanung, Änderungsmanagement etc. des Projekts beschrieben. Die Planer- und Bausitzungen finden in regelmässig vereinbarten Terminen in Chur statt.

3.2 Leistungsumfang und Vergütung

Der ausgeschriebene Leistungsanteil beträgt 92% (vgl. Beilage B4) und beinhaltet das Gesamtleistungsmandat. Die Grundlagen für die zu erbringende Leistung bilden die SIA Ordnung 102 (2014), die Dokumente B2 "Präzisierungen zu den Grundleistungen", B3 "Herleitung der aufwandbestimmenden Baukosten" und B4 "Honorar- und Nebenkostenberechnung" mit den eingetragenen Leistungsprozenten pro Phase, die Ausführungen in diesem Dokument A1, sowie die durch die Auftraggeberin respektive den Auftraggeber an die Anbieter abgegebenen Unterlagen (vgl. Kap. 4.1).

Für die Gesamtbauleitung wird eine hohe Präsenz vor Ort vorausgesetzt. Für allfällig daraus entstehende Kosten (Reise- und Übernachtungsspesen) wird seitens des Auftraggebers keine Entschädigung geleistet.

3.3 Weitere Rahmenbedingungen und Anforderungen

3.3.1 Vorprojektunterlagen

Die Vorprojektunterlagen der Auftraggeberin respektive des Auftraggebers liegen dieser Ausschreibung vollständig bei und bilden die Grundlage für die weitere Projektierung. Die Projektierung wurde unter Einbezug der zukünftigen Gebäudenutzer auf den vorgesehenen Gebäudebetrieb abgestimmt.



3.3.2 *Einhaltung geltender gesetzlicher Grundlagen*

Für die Projektierung, Planung und Realisierung sind neben den anerkannten Regeln der Baukunst sämtliche geltenden und anwendbaren Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Ausführungsbestimmungen, etc. einzuhalten. Zudem sind die Bestimmungen des SIA Regelwerks, insbesondere die SIA 118, massgebend.

3.3.3 *Nachhaltigkeit*

Damit die Lebenszykluskosten (Investition, Betrieb, Unterhalt, Rückbau und Entsorgung) optimiert werden können, müssen im Projektentwurf die Konstruktion und die Materialisierung auf umwelt- und unterhaltsfreundliche Baumaterialien ausgerichtet, sowie die Grundsätze des Nachhaltigen Bauens eingehalten werden. Die entsprechenden Grundlagen dazu bilden die SIA Empfehlungen 112/1 2004 "Nachhaltiges Bauen Hochbau" und die Planungswerkzeuge von www.eco-bau.ch.

3.3.4 *Hindernisfreies Bauen*

Hindernisfreies Bauen ist für Menschen mit Behinderungen unabdingbar und deshalb gesetzlich vorgeschrieben. Auch für den Betrieb sind schwellenlose Übergänge, genügende Durchgangsbreiten und wo nötig, Rampen mit geringer Steigung wichtig. Bei der Projektierung ist die Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten und Anlagen" einzuhalten.

Im vorliegenden Vorprojekt erfolgt die behindertengerechte Erschliessung sämtlicher Geschosse durch die bestehende Eingangsrampe und den bestehenden Personenaufzug. Weiter ist im 7. Obergeschoss eine behindertengerechte WC-Anlage vorgesehen.

3.3.5 *Erdbebenertüchtigung*

Parallel zu den baulichen Veränderungen werden zur Erreichung des erforderlichen Erfüllungsfaktors und zur Gewährleistung der Tragsicherheit für die nächste Nutzungsperiode erdbebenertüchtigende Massnahmen umgesetzt.

Als erdbebenertüchtigende Elemente sind eine neue Stahlbetonwand an der Süd-West-Ecke und ein Stahlbetonkern auf der Nordseite des Gebäudes vorgesehen. Der neue Kern wird gleichzeitig zur Erhöhung der Personensicherheit als interne vertikale Nebenerschliessung genutzt.

3.3.6 *Schadstoffsanierung*

Für das Gebäude wurde eine Schadstoffbeurteilung durchgeführt. Die Untersuchungen zeigten auf, dass diverse Bauteile schadstoffbelastet sind. Im Zuge der baulichen Veränderungen erfolgt der weitgehende Rückbau und die Entsorgung der schadstoffbelasteten Bauteile. Dabei sind die gesetzlichen Bestimmungen im Umgang mit Schadstoffen einzuhalten und alle notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Falls beim Umbau allfällig verdeckte, verdächtige Materialien zum Vorschein kommen, sind die Arbeiten einzustellen und eine Beurteilung durch einen Schadstoffexperten durchzuführen. Der Untersuchungsbericht wird auf Verlangen abgegeben.



3.3.7 Brandschutz

Die aktuellen Brandschutzvorschriften VKF der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) sind einzuhalten. Alle gemäss Brandschutzvorschriften notwendigen planerischen, baulichen, technischen und organisatorischen Massnahmen sind zu berücksichtigen.

3.3.8 Energieversorgung

Das Verwaltungsgebäude wurde im Jahr 2015 mit einer neuen Wärmezentrale im Untergeschoss an das Fernwärme-Netz angebunden. Gleichzeitig wurden an den bestehenden Heizungsinstallationen des Gebäudes die erforderlichen Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen. Über die neue Fernwärmezentrale werden auch das Grossratsgebäude, das Stadttheater und das Bündner Kunstmuseum erschlossen.

4. Angebot Architekt

4.1 Unterlagen der Auftraggeberin respektive des Auftraggebers

In der nachfolgenden Liste sind die von der Auftraggeberin respektive vom Auftraggeber an die Anbieter abgegebenen Unterlagen aufgeführt. Sie sind mitgeltende Bestandteile dieser Ausschreibung:

- A1 Programm Planersubmission
- A2 Bewerbungsformular
- A3 Honorarofferte Planerleistung
- B2 Präzisierung zu Grundleistungen
- B3 Herleitung aufwandbestimmende Baukosten
- B4 Honorar und Nebenkostenberechnung
- B5 Vergütung von Nebenkosten
- C1 Mustervertrag "Vertragsurkunde für Planerleistungen"
- C2 Allgemeine Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen
- C3 Nachhaltiges Bauen; Bedingungen für Planerleistungen (Hochbau)
- D1 Grobterminplan
- D2 Vorprojektpläne
- D3 Kostenschätzung
- D4 Baubeschrieb
- W Z-Werte und maximale Stundensätze

4.2 Offerteingabe und einzureichende Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen sind vollständig ausgefüllt in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift "**BKP 291 – Instandsetzung Verwaltungsgebäude Grabenstrasse 8**" dem Hochbauamt Graubünden, Loëstrasse 32, 7000 Chur, bis spätestens **15.11.2019 (A-Post)** einzureichen. Massgebend ist das Datum des offiziellen Poststempels (Stempel muss lesbar sein) der schweizerischen Post oder einer gleichwertigen Versandart einer staatlich anerkannten ausländischen Post (keine privaten Frankiermaschinen):



- **A2 Bewerbungsunterlagen**
inkl. Dokumentation vergleichbares Referenzobjekt (A3 quer) und Organigramm (A4)
- **A3 Honorarofferte**
inkl. Dokument B4, Liste der Honorar- und Nebenkostenberechnung

Das Angebot muss in Papierform, mit vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Formularen (Ort, Datum, Firmenstempel und Unterschrift), ohne eigene Änderungen, Ergänzungen oder Streichungen, eingereicht werden. Eingaben ohne Poststempel, ohne Vermerk (Stichwort) auf dem Couvert oder ohne die verlangten Beilagen werden vom Submissionsverfahren ausgeschlossen.

4.3 Bewertung der Angebote

Die Prüfung und Bewertung der Angebote erfolgt durch die Pensionskasse Graubünden und das Hochbauamt Graubünden.

4.3.1 Formelle Prüfung – Zulassungskriterien

Die Kriterien der formellen Prüfung sind wie folgt:

- Sämtliche Unterlagen gemäss Ziffer 4.2 wurden vollständig und ausgefüllt abgegeben.
- Die Offerte wurde innerhalb der gesetzten Eingabefrist abgegeben.
- Das Offertdeckblatt, das Bewerbungsdeckblatt sowie die Selbstdeklaration sind ausgefüllt und unterzeichnet.

4.3.2 Materielle Prüfung – Zuschlagskriterien

Die Kriterien der materiellen Prüfung sind wie folgt:

- | | | |
|-------------------------|---|----------------|
| • Preis | Honorarofferte | Gewichtung 50% |
| • Qualität * | Referenzobjekt | Gewichtung 40% |
| • Leistungsfähigkeit ** | Reaktionszeit / Projektorganisation Auftragnehmer | Gewichtung 10% |

* Das Zuschlagskriterium "Qualität" wird anhand eines aussagekräftig dokumentierten Referenzprojektes bewertet (vgl. Vorgaben im Bewerbungsformular A2). Die Bewertungskriterien bilden dabei der gestalterische Anspruch der Referenz, sowie dessen Vergleichbarkeit zur ausgeschriebenen Aufgabenstellung (Komplexität und Umfang).

** Das Zuschlagskriterium Leistungsfähigkeit wird anhand der im Bewerbungsformular A2 auf Seite 3 zugesicherten Reaktionszeiten sowie der durch den Auftragnehmer für die Aufgabe vorgesehenen bürointernen Projektorganisation bewertet. Für die Gesamtbauleitung und die gestalterische Leitung wird eine hohe Präsenz vor Ort vorausgesetzt. Der Auftraggeberin respektive dem Auftraggeber ist eine kurze Reaktionszeit bei unvorhergesehenen Ereignissen und Befunden auf der Baustelle wichtig. Das Organigramm der vorgesehenen Projektorganisation ist abzugeben.

4.4 Mitteilung der Vergabe

Die Mitteilung der Vergabe wird den Anbietern in schriftlicher Form eröffnet.

