



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

## **Instandsetzung Verwaltungsgebäude Rohanstrasse 5, Chur A1 Programm Planersubmission**

<b>Auftraggeber</b>	<b>Kanton Graubünden, vertreten durch das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement bzw. das Hochbauamt</b>
<b>Projektleitung</b>	Hochbauamt Graubünden, Loëstrasse 32, 7000 Chur Pascal Dietschweiler, Tel. 081 257 36 67
<b>Bauobjekt</b>	<b>Verwaltungsgebäude Rohanstrasse 5, 7000 Chur</b>

<b>Auftrag</b>	<b>BKP 291 Architekt</b>
<b>Verfahrensart</b>	Offenes Verfahren gemäss GATT/WTO-Übereinkommen.
<b>Begehung</b>	Es findet keine Begehung statt
<b>Eingabe des Angebotes</b>	Hochbauamt Graubünden, Loëstrasse 32, 7000 Chur
<b>Vermerk (Stichwort)</b>	„BKP 291 – Instandsetzung VG Rohanstrasse 5“
<b>Eingabefrist</b>	<b>15.11.2019 (A-Post, Poststempel massgebend)</b>
<b>Offertöffnung</b>	19.11.2019, 11:30 Uhr Hochbauamt Graubünden, Loëstrasse 32, 7000 Chur

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage, Gegenstand, Ziele .....</b>	<b>3</b>
1.1 Projektumfeld .....	3
1.2 Anlass.....	3
1.3 Gegenstand und Ziele .....	4
<b>2. Verfahren, Organisation.....</b>	<b>4</b>
2.1 Auftraggeber.....	4
2.2 Verfahren, Organisation .....	4
2.3 Verbindlichkeit .....	4
2.4 Teilnahme.....	5
2.5 Absichtserklärung .....	5
2.6 Termine .....	5
2.7 Fragen zur Submission .....	5
<b>3. Aufgabenstellung .....</b>	<b>6</b>
3.1 Projektorganisation.....	6
3.2 Leistungsumfang und Vergütung .....	6
3.3 Weitere Rahmenbedingungen und Anforderungen .....	6
<b>4. Angebot Architekt .....</b>	<b>8</b>
4.1 Unterlagen 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 kantonseigene Verwaltungsgebäude an der Rohanstrasse 5 in Chur zählt zu den Kernobjekten des kantonalen Immobilienbestandes und wird langfristig durch die kantonale Verwaltung genutzt. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1913 und wurde im Rahmen der 4. Bündnerischen Industrie-, Gewerbe- und Kunstaussstellung nach Plänen der Architekten Schäfer & Risch erbaut. Später diente es als Wohngebäude und bis 1995 als Bürogebäude der eidgenössischen Zollverwaltung. Die Liegenschaft wurde 1996 durch den Kanton Graubünden erworben und seither nach geringfügigen baulichen Anpassungen als Bürogebäude der kantonalen Verwaltung genutzt.

Der langgezogene Bau erzeugt zusammen mit dem gegenüberliegenden Quaderschulhaus (derselben Architekten) und der eingesäumten Quaderwiese, eine städtebaulich bedeutende Ensemblewirkung. Der dreigeschossige Bau ist ein wichtiger Repräsentant des Bündner Heimatstils. Das Gebäude wurde auf Grund seiner architektonischen Bedeutung 1991 durch den Stadtrat als erhaltenswert eingestuft und ist im Kataster Denkmalpflege als "wertvolle Gebäude und Anlagen – zu erhaltenes Objekt" aufgenommen. Bei baulichen Veränderungen müssen die charakteristischen Gliederungs- und Gestaltungsmerkmale und wertvolle Bauteile und Gestaltungsdetails (Eingangsturm, Treppenhaus-Vorbau, Mansarddach, Fensterteilung, u.w.) geschützt werden und erhalten bleiben.

Das Gebäude ist für ein Werk dieser Zeitepoche auffallend funktional konzipiert und das Grundrisskonzept mit einem Eisenbetonstützensystem und nichttragende Raumunterteilungen in Anbetracht der Erstellungszeit äusserst fortschrittlich. Der ursprüngliche Zustand des Gebäudes hat sich trotz der Nutzungsänderungen vom Ausstellungsobjekt, über ein Wohnhaus zum Bürogebäude bis heute insgesamt gut erhalten.

### 1.2 Anlass

Im Zuge der Belegungsplanung am Standort Chur, nach Bezug der 1. Etappe des Verwaltungszentrums "sinergia", wird die bisher im Sennhof und an weiteren Standorten domizilierte Staatsanwaltschaft Graubünden an der Rohanstrasse 5 zusammengefasst. Neben der Staatsanwaltschaft wird auch die Abteilung Administrativmassnahmen des Strassenverkehrsamtes das Verwaltungsgebäude im Herbst 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

Die notwendigen baulichen Eingriffe wurden auf Grundlage der neuen Nutzungsanforderungen, sowie einer Gebäudediagnose, im Rahmen eines Vorprojekts definiert. Die Planung erfolgte unter Einbezug der zukünftigen Gebäudenutzer und dem Gebäudebetrieb und wurde mit der Denkmalpflege Graubünden vorbesprochen. Das vollständige Vorprojekt, inkl. Baubeschrieb und Kostenschätzung liegt dieser Ausschreibung bei. Der Bericht der Gebäudediagnose vom 30. November 2018, verfasst durch Schwander & Sutter Architekten, Chur, wird den Anbietern auf Verlangen abgegeben.

Durch die baulichen Eingriffe sollen folgende Ziele erreicht werden: Die bedarfsgerechte Anpassung der Raumstrukturen und der Ausstattungsmerkmale, die bereichsweise Erneuerung und Instandsetzung der Bausubstanz, die Umsetzung erdbebenertüchtigender Massnahmen, sowie energetischer Verbesserungen. Weiter sollen die gesetzlichen Anforderungen und Vorschriften in sicherheitstechnischer Hinsicht, sowie die Berücksichtigung des hindernisfreien Bauens erfüllt werden. Die haustechnischen Anlagen sollen weitgehend ersetzt und die elektrotechnischen Infrastrukturen auf die künftigen Nutzungsanforderungen ausgerichtet werden. Anstelle der bestehenden Ölheizung erfolgt eine Anbindung an ein Fernwärme-Netz.

Ziel der vorliegenden Ausschreibung ist die Evaluation eines Architekturbüros, welches für die Entwicklung eines architektonisch, technisch und energetisch 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 Auftraggeber

Auftraggeber ist der Kanton Graubünden, vertreten durch das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement, wiedervertreten durch das Hochbauamt Graubünden.

Projektleitung der Bauherrschaft:

Pascal Dietschweiler, Hochbauamt Graubünden, Loëstrasse 32, 7000 Chur

Tel.: 081 / 257 36 67, E-Mail: [pascal.dietschweiler@hba.gr.ch](mailto:pascal.dietschweiler@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 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. 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

Der Auftraggeber beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung, das ausgewählte Architekturbüro für die Bearbeitung der ausgeschriebenen Aufgabe etappenweise zu beauftragen (vgl. Dokument C1, Mustervertrag „Vertragsurkunde für Planerleistungen“ und Dokument A3 "Honorarofferte Planerleistung"). Der Auftraggeber behält 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               | <b>15.11.2019</b>              |
| • Offertöffnung                        | 19.11.2019                     |
| • Vergabeentscheid                     | KW 50, 2019                    |
| • Startsituation / Kick-Off            | KW 51, 2019                    |
| • Bauprojekt und Baueingabe            | Dezember 2019 bis März 2019    |
| • Ausschreibung und Ausführungsplanung | April 2020 bis Dezember 2020   |
| • Realisierung                         | September 2020 bis August 2021 |
| • Inbetriebnahme                       | September 2021                 |

Nach erfolgter Botschaftsgenehmigung durch den Grossen Rat kann mit dem Bewilligungsverfahren begonnen werden. Die Ausschreibungsplanung ist ab April 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 91% (vgl. Beilage B4) und beinhaltet das Gesamtleitungsmandat. Die Grundlagen der zu erbringenden Leistung bilden die SIA Ordnung 102, 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 vom 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 des Architekturbüros Schwander & Sutter, Chur, liegen vollständig dieser Ausschreibung bei und bilden die Grundlage für die weitere Projektierung. Die Planung erfolgte unter Einbezug der zukünftigen Gebäudenutzer und des Gebäudebetriebs und wurde mit der Denkmalpflege Graubünden vorbesprochen. Es liegt ausserdem ein Vorprojekt der Elektroplanung vor, verfasst durch die Scherler AG, Chur, welches den Anbietern auf Verlangen abgegeben wird.

##### *3.3.2 Einhaltung geltender gesetzlicher Grundlagen*

Für die Projektierung, Planung und Realisierung kantonaler Hochbauten 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](http://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 den Einbau eines Personenaufzugs, sowie die nordseitige Errichtung einer Rampe ins Untergeschoss.

### 3.3.5 Erdbebenertüchtigung

Zur Erreichung des erforderlichen Erfüllungsfaktors für die nächste Nutzungsperiode werden mit der baulichen Veränderung erdbebenertüchtigende Massnahmen umgesetzt. Neben dem neuen Aufzugsschacht als erdbebenertüchtigendes Element, sind an beiden Enden des Mittelkorridors abgewinkelte Betonwände vom UG bis ins 3.OG vorgesehen. Mit diesen Massnahmen entsteht eine ausgewogene Beanspruchung der Bauteile und die Erdbebeneinwirkung kann effizient über Mikropfähle in den Baugrund abgetragen werden. Die Tragsicherheit bzgl. Gravitation und Erdbeben wird so für die nächste Nutzungsperiode gewährleistet. Die zugrundeliegenden Unterlagen vom 12. April 2019, verfasst durch die Bänziger Partner AG, werden auf Verlangen abgegeben.

### 3.3.6 Schadstoffsanierung

Für das Gebäude wurde eine Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung zeigte 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 verdeckte, verdächtige Materialien zum Vorschein kommen, sind die Arbeiten einzustellen und eine Beurteilung durch einen Schadstoffexperten durchzuführen. Der Untersuchungsbericht vom 11. September 2018, verfasst durch die CSD Ingenieure AG, Thuisis, wird den Anbietern 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

Die im Gebäude bestehende Ölheizung wird durch eine Anbindung an das Fernwärmenetz ersetzt. Die Heizungs- und Tankanlagen werden im Zuge des Projekts vollständig demontiert und fachgerecht entsorgt. Die Anbindung an das Fernwärmenetz erfolgt innerhalb der benachbarten Montalin-Turnhalle.



## 4. Angebot Architekt

### 4.1 Unterlagen des Auftraggebers

In der nachfolgenden Liste sind die 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 den Grundleistungen
B3	Herleitung der aufwandbestimmenden Baukosten
B4	Honorar und Nebenkostenberechnung
B5	Vergütung von Nebenkosten
C1	Mustervertrag " Vertragsurkunde für Planerleistungen
C2	Allgemeine Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen, Ausgabe 2017
C3	Nachhaltiges Bauen; Bedingungen für Planerleistungen (Hochbau)
D1	Grobterminplan vom 17.10.2019
D2	Vorprojektpläne vom 26.08.2019
D3	Kostenschätzung vom 26.08.2019
D4	Baubeschrieb vom 26.08.2019
W	Z-Werte und maximale Stundensätze

### 4.2 Offerteingabe und einzureichende Unterlagen

Die nachfolgenden Unterlagen sind vollständig ausgefüllt in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift " **BKP 291 – Instandsetzung VG Rohanstrasse 5**" dem Hochbauamt Graubünden, Loëstrasse 32, 7000 Chur, bis spätestens **15.11.2019 (A-Post)**, einzureichen. Massgebend ist das Datum des offiziellen Poststempels (muss lesbar sein) der schweizerischen Post oder einer gleichwertigen Versandart einer staatlich anerkannten ausländischen Post (keine privaten Frankiermaschinen):

- **A2 Bewerbungsunterlagen**  
(inkl. Dokumentation eines vergleichbaren Referenzobjektes im A3-Format, sowie einem Organigramm im A4-Format, welches die bürointerne Projektorganisation, unter Angabe der für das Projekt vorgesehenen Mitarbeiter, abbildet)
- **A3 Honorarofferte**  
(inkl. Dokument B4, Liste der Honorar- und Nebenkostenberechnung)

Der Anbieter hat das Angebot in Papierform, mit vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Formularen, ohne eigene Abänderungen, Ergänzungen oder Streichungen einzureichen. Angebote ohne Stempel sowie Eingaben ohne den Vermerk auf dem Kuvert oder ohne die verlangten Beilagen werden vom Submissionsverfahren ausgeschlossen.





### 4.3 Bewertung der Angebote

Die Prüfung und Bewertung der Angebote erfolgt durch 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** | (Projektorganisation, Reaktionszeiten) | Gewichtung 10% |

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

\*\* Für die Gesamtbauleitung und die gestalterische Leitung wird eine hohe Präsenz vor Ort vorausgesetzt. Dem Auftraggeber ist im vorliegenden Projekt eine kurze Reaktionszeit bei unvorhergesehenen Ereignissen und Befunden auf der Baustelle wichtig. Das Zuschlagskriterium Leistungsfähigkeit wird anhand der im Bewerbungsformular A2 auf Seite 3 zugesicherten Reaktionszeiten sowie anhand eines abzugebenden Organigramms, welches die vom Auftragnehmer vorgesehene bürointerne Projektorganisation abbildet, bewertet.

### 4.4 Mitteilung der Vergabe

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

