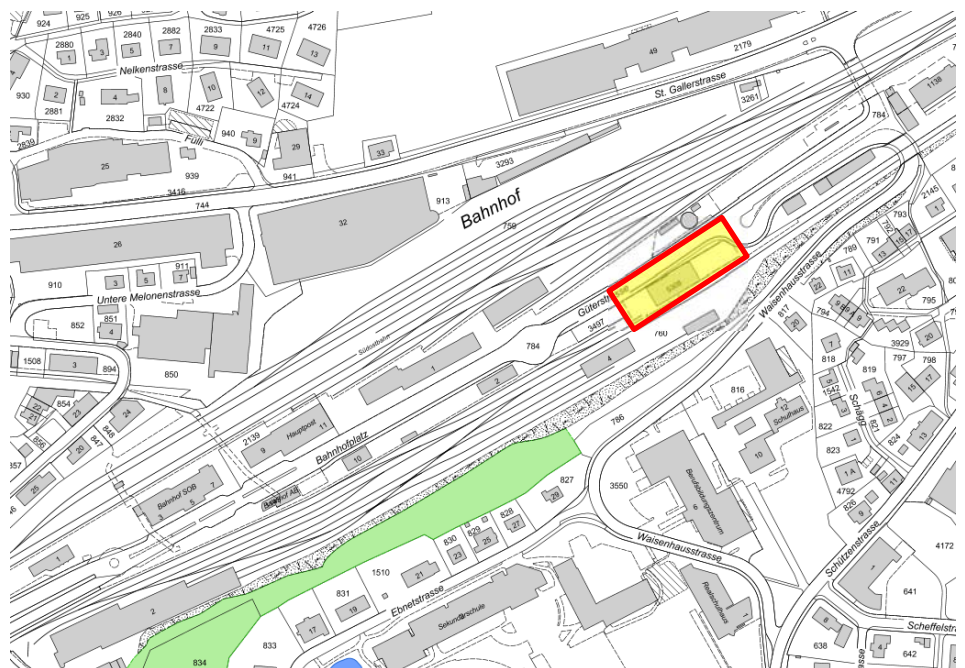


Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG

Ausschreibung 1. Phase Präqualifikation Gesamtleistungsstudie für Totalunternehmer



Auftraggeber / Besteller

Stockwerkeigentümergeinschaft
Regiobus AG und Appenzeller Bahnen AG
c/o Appenzeller Bahnen AG
St. Gallerstrasse 53
Postfach
9101 Herisau

Ausschreibende Stelle

PPM Projektmanagement AG
Herr Christian Peter
Dipl. Arch. ETH/SIA
Rittmeyerstrasse 13
9014 St. Gallen

Stand, 28. Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	4
1.1	Objektbeschreibung, Beschaffungsform, Verfahrensart	4
1.2	Termine Phase 1	4
1.3	Umschreibung der Bauaufgabe	4
1.4	Ort des Wettbewerbs	5
2	Verfahren und Bestimmungen	7
2.1	Veranstalterin	7
2.2	Verfahrensart	7
2.3	Submissionsvorschriften	7
2.4	Teilnahmebedingungen	7
2.5	Bestimmungen zur Weiterbearbeitung	8
2.6	Entschädigung / Gesamtpreissumme	8
2.7	Verbindlichkeit / Urheberrecht	9
2.8	Weitergabe von Informationen und Daten	9
2.9	Rechtsmittel / Streitfälle	9
2.10	Beurteilungsgremium	9
3	Präqualifikation 1. Phase	11
3.1	Termine	11
3.2	Zulassungs- und Eignungskriterien	11
3.3	Abgegebene Unterlagen / Präqualifikation	12
3.4	Arealbegehung	12
3.5	Einzureichende Unterlagen	13
3.6	Eingabe der Bewerbungsunterlagen	13
3.7	Beurteilung und Selektion	13
4	Studienauftrag 2. Phase (provisorisch)	14
4.1	Termine	14
4.2	Ausschlusskriterien	14
4.3	Beurteilungskriterien	14
4.4	Abgegebene Unterlagen Phase 2	15
4.5	Einzureichende Unterlagen Phase 2	15
5	Verfahrensschritte Phase 2	17
5.1	Begehung	17
5.2	Fragestellung	17
5.3	Zwischenbesprechung	17
5.4	Abgabe der Projekte	18
5.5	Vorprüfung	18
6	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	19
6.1	Ausgangslage und Zielsetzung	19
6.2	Aufgabenstellung	19
6.3	Kostenrahmen	21
6.4	Erweiterung	21
7	Vorgaben für die Planung (Phase 2)	22
7.1	Grundstück	22
7.2	Planungsrechtliche Situation	22
7.3	Erschliessung	23
7.4	Parkierung	23
7.5	Behindertengerechtes Bauen	23
7.6	Raumgrössen des Raumprogramms	23
8	Hinweise zur Planung	24
8.1	Entwicklungskonzept Bahnhof Herisau	24
8.2	Ergebnis der Bauermittlung	24

9	Schlussbemerkungen	25
9.1	Optionen	25
9.2	Anerkennung Programmbestimmungen	25
9.3	Beschwerden / Gerichtsstand	25
10	Programmgenehmigung	26
10.1	Genehmigung	26
	Anhang	27
	Anhang Machbarkeitsstudie	27

1 Das Wichtigste in Kürze

1.1 Objektbeschreibung, Beschaffungsform, Verfahrensart

Objektbezeichnung:	Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG
Art des Wettbewerbs:	Gesamtleistungsstudie im selektiven Verfahren (Grundlage siehe 2.3)
Anzahl Stufen:	1, mit einer Zwischenbesprechung
Verfahrensart:	Selektiv
Unterstellung GATT / WTO:	Ja

1.2 Termine Phase 1

Ausschreibung Präqualifikation:	13.03.2020
Eingabe Präqualifikation:	07.05.2020
Bekanntgabe Präqualifizierte:	29.05.2020

Administration Wettbewerbsverfahren:
PPM Projektmanagement AG, Rittmeyerstrasse 13, 9014 St. Gallen
Tel. 071 227 90 20
Mail: concetta.trovato@p-pm.ch

1.3 Umschreibung der Bauaufgabe

Das bestehende Busdepot der Regiobus in Herisau ist zu klein geworden und soll ersetzt werden. Basierend auf dem Entwicklungskonzept für das Bahnhofareal Herisau soll auf dem Bahnhofareal eine städtebauliche Verdichtung angestrebt werden.

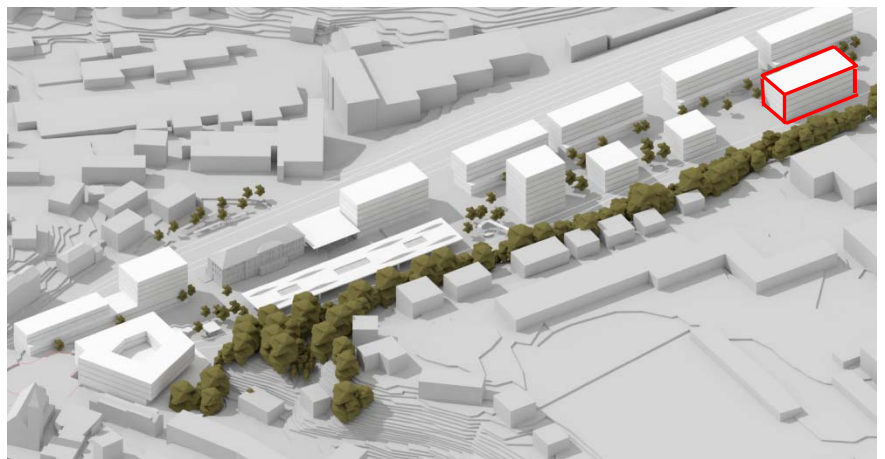


Bild: Visualisierung des Entwicklungskonzeptes (Projekt AB/ Regiobus rot)

Aus diesem Grunde haben die Regiobus AG und die Appenzeller Bahnen AG beschlossen, gemeinsam ein Verwaltungsgebäude mit einer Buseinstellhalle im Erdgeschoss zu erstellen. Als Grundlage für den Gesamtleistungsauftrag wurde durch die Architekten K&L AG in St. Gallen eine Machbarkeitsstudie erstellt. Geplant ist ein viergeschossiges Gebäude mit einem Untergeschoss.

Im Erdgeschoss ist die Buseinstellhalle und in den Obergeschossen sind Büros für die Appenzeller Bahnen und Dritte geplant. Im Untergeschoss ist eine Einstellhalle für PWs vorgesehen. Die Machbarkeitsstudie rechnet mit Ge-

samtinvestitionskosten von rund CHF 12.6 Mio.+/- 10% exkl. MWST und Ausstattung.

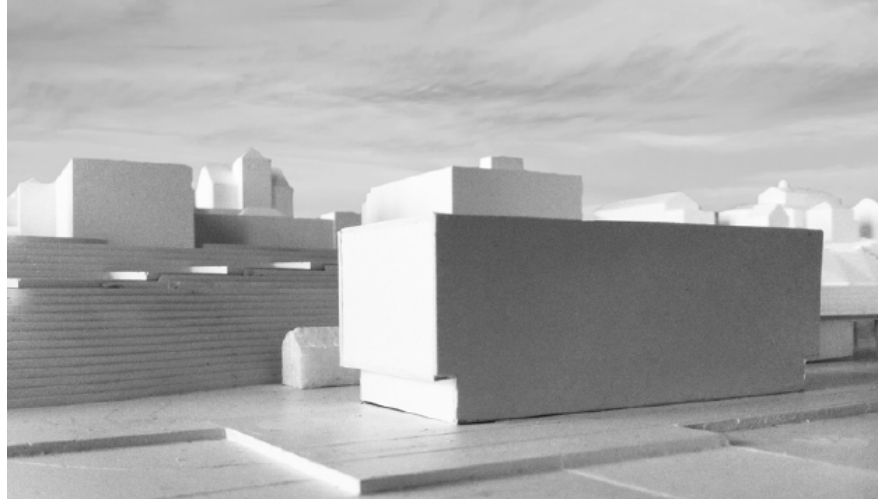


Bild: Visualisierung Machbarkeitsstudie

Im Rahmen der Gesamtleistungsstudie soll ein Projektvorschlag auf Grundlage der Machbarkeitsstudie erstellt werden. Ziel ist die Vergabe eines TU-Auftrages mit verbindlichen Baukosten. Das Gebäude soll in Stockwerkeigentum aufgeteilt werden. Der Grundausbau wird durch die beiden Bauherren gemeinsam erstellt werden, die Erstellung des Ausbaus erfolgt jeweils mittels eines Vertrages mit den jeweiligen Bauherren. Diese Ausschreibung umfasst sowohl den Grundausbau als auch den Ausbau der einzelnen Stockwerksanteile, mit Ausnahme von Betriebseinrichtungen und der Ausstattung.

1.4 Ort des Wettbewerbs

Das Wettbewerbsareal befindet sich auf dem Areal des Bahnhofs Herisau.

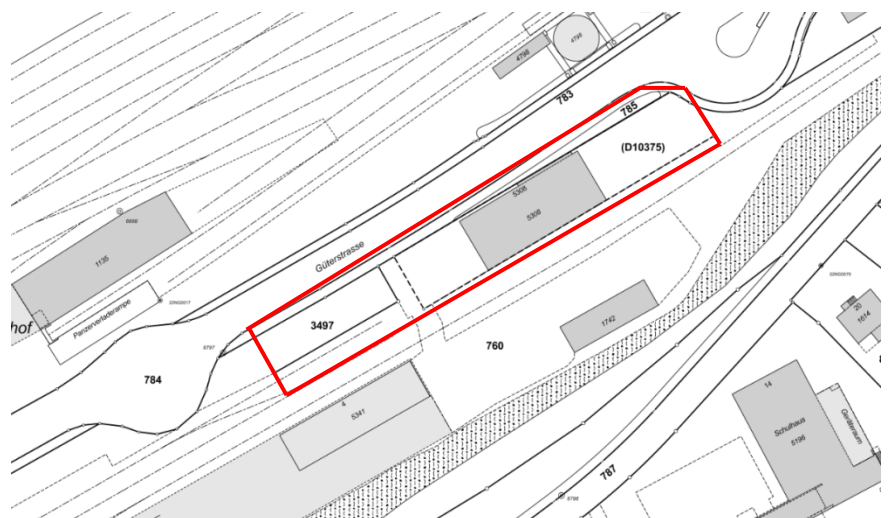
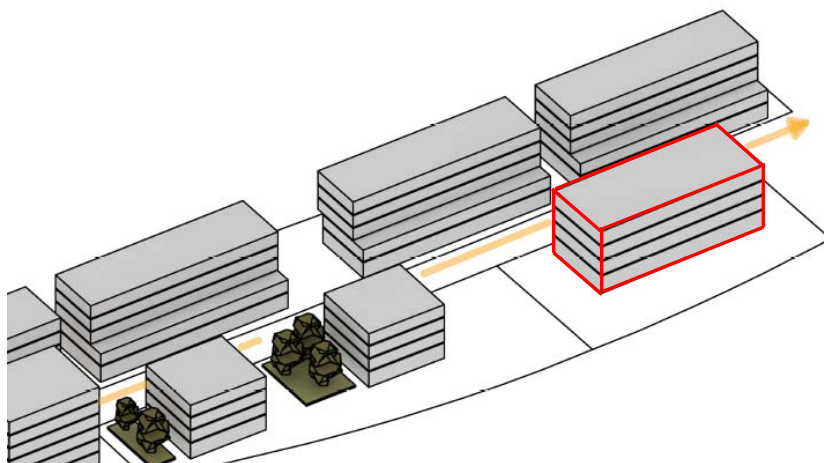


Bild: Wettbewerbsareal (rot umrandet)

Gemäss Entwicklungskonzept für das Bahnhofareal Herisau soll auf diesem Grundstück ein viergeschossiges Gebäude entstehen.



*Bild: Entwicklungskonzept Bahnhofstrasse Herisau
(geplanter Neubau ist rot eingetragen)*

Heute befindet sich auf diesem Areal das bestehende Busdepot der Regio- bus AG, welches im Rahmen dieser Studie durch einen Neubau ersetzt werden soll.



Bild: Luftbild des Areals (Busdepot rot eingefärbt)

2 Verfahren und Bestimmungen

2.1 Veranstalterin

Veranstalterin der Gesamtleistungsstudie ist die Bauherrengemeinschaft Regiobus AG, 9200 Gossau und Appenzeller Bahnen AG, 9101 Herisau.

2.2 Verfahrensart

Die Ausschreibung untersteht dem Gesetz und der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Appenzell Ausserrhoden, der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Staatsvertragsbereich (GATT / WTO Abkommen).

Das Verfahren wird als Gesamtleistungsstudie mit Folgeauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt (vgl. § 38 und 39 der Verordnung). Die Ausschreibung erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben zum öffentlichen Beschaffungswesen. Die SIA Ordnung 143 (Ausgabe 2009) gilt, soweit in diesem Programm nichts anderes bestimmt wurde.

In einer ersten Phase haben die sich bewerbenden Teams im Rahmen der Präqualifikation ihre Eignung für die Bewältigung der Aufgabe nachzuweisen.

Zur Gesamtleistungsstudie in der zweiten Phase werden drei Teams eingeladen.

Die zweite Phase wird als nicht anonyme Gesamtleistungsstudie mit einer Zwischenbesprechung durchgeführt. Die Anbieter haben ein Projekt mit verbindlichen Gesamtkosten zu offerieren.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

2.3 Submissionsvorschriften

Im vorliegenden Verfahren gelangen die folgenden Grundlagen zur Anwendung:

- GATT / WTO Abkommen
bilaterales Abkommen zwischen der Schweiz und der EU über das öffentliche Beschaffungswesen.
- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen;
- Das kantonale Gesetz sowie die Verordnung des Regierungsrates des Kantons Appenzell Ausserrhoden vom 01.01.2005 über das öffentliche Beschaffungswesen.
- Die Ordnung SIA 143 (Ausgabe 2009) gilt subsidiär zu den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens. Nicht zur Anwendung gelangen Art. 27.3 und Art. 28.2 und Art. 28.3 der SIA Ordnung 143.

2.4 Teilnahmebedingungen

Die Teilnahme an der Präqualifikation steht allen Gesamleistungsteams, deren Mitglieder den Sitz oder eine Niederlassung in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT / WTO-Übereinkommens über das Beschaffungswesens haben offen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, die gemäss SIA Ordnung 143, Art. 12.2 eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums haben.

Die Verfasser der Machbarkeitsstudie K & L Architekten aus St. Gallen sind nicht unzulässig vorbefasst und an diesem Verfahren teilnahmeberechtigt, da die vollständige Studie allen Teilnehmenden mit dem Programm der 1. Phase zugestellt wird.

Mit der Teilnahme an der Gesamtleistungsstudie anerkennen die Teilnehmende die Bestimmungen des Programms und unterstellen sich dem Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

2.5 Bestimmungen zur Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beabsichtigt, die Verfasser des vom Beurteilungsgremium zur Realisierung empfohlenen Projektes mit der weiteren Planung und Realisierung des Neubaus inkl. dem Ausbau der beiden Stockwerkeigentumsanteile (exkl. Betriebseinrichtungen und Ausstattung) zu beauftragen (mittels eines phasenweise abzurufenden TU-Vertrages), sofern und soweit folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Gesamtkosten für den Neubau (Grundausbau und Ausbau der STWEG-Einheiten) liegen innerhalb des von den beiden Verwaltungsräten genehmigten Kostenrahmens von CHF 12.6 Mio. +/- 10% exkl. MWST.
- Eine rechtskräftige Baubewilligung für die Ausführung der Neubauten kann eingeholt werden.

Sollte eine dieser Voraussetzungen nicht erfüllt sein, kann die Bestellerin vom Vertrag zurücktreten.

Im Falle eines Vertragsrücktritts werden lediglich die bis zum Vertragsrücktritt geschuldeten Honorare auf Grundlage der bis zum Zeitpunkt des Vertragsrücktritts geleisteten Arbeiten zur Zahlung fällig. Eine weitere Entschädigung für die Auflösung des Werkvertrags ist in diesem Fall nicht geschuldet.

Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Freigabe der Projektierungs- und Ausführungskredite durch die zuständigen Gremien.

2.6 Entschädigung / Gesamtpreissumme

Für die 1. Phase (Präqualifikation) wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Für die 2. Phase (Gesamtleistungsstudie) erhält jedes Team eine fixe Entschädigung von CHF 50'000.— zuzüglich MWST.

2.7 Verbindlichkeit / Urheberrecht

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Veranstalterin, die teilnehmenden Büros und das Beurteilungsgremium verbindlich. Die Teilnehmenden anerkennen ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Das Urheberrecht an der eingereichten Gesamtleistungsstudie verbleibt bei den Projektverfassenden. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Veranstalterin über.

Auftraggeber und Teilnehmende besitzen das Recht zur Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge. Der Auftraggeber und der Projektverfasser sind stets zu nennen.

Der Auftraggeber kann bei wichtigen Gründen die Publikation bis Bauvollendung untersagen.

2.8 Weitergabe von Informationen und Daten

Eine Weitergabe von Informationen, Daten, Unterlagen etc., welche den Teilnehmenden im Zusammenhang mit der Gesamtprojektstudie abgegeben werden, an Dritte (z.B. Medien), ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Veranstalterin nicht erlaubt.

2.9 Rechtsmittel / Streitfälle

Gegen diese Ausschreibung kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 10 Tagen seit Publikation beim Einzelrichter am Obergericht des Kantons Appenzell Ausserrhoden schriftlich Beschwerde geführt werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung mit Angaben der Beweismittel enthalten.

Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Gerichtsstand ist 9043 Trogen.

2.10 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Fachexperten (stimmberechtigte Mitglieder):

- Stephan Mäder, dipl. Arch. ETH / BSA / SIA, Zürich
- Rolf Prim, dipl. Arch. ETH / BSA / SIA St. Gallen
- Tivadar Puskas, dipl. Bauingenieur HTL ETH

Ersatz Fachexperten:

- Christian Peter, dipl. Architekt ETH / SIA, St. Gallen

Sachexperten (stimmberechtigte Mitglieder):

- Thomas Baumgartner, Vertreter Appenzeller Bahnen AG
- Bruno Huber, Vertreter Regiobus AG

Ersatz Sachexperten:

- Roland Steingruber, Vertreter Appenzeller Bahnen AG
- Jonny Dörig, Regiobus AG

Experten mit beratender Stimme:

- Roland Steingruber, Appenzeller Bahnen AG *
- Urs Buschor, Appenzeller Bahnen AG
- Thomas Romer, Regiobus AG
- Jonny Dörig, Regiobus AG*
- Andreas Filosi, dipl. Arch. EH / SIA,
Leiter Hochbau / Ortsplanung der Gemeinde Herisau
- Andreas Tenger, Verkehrsplaner Firma Wälli AG Herisau
- Benedikt Broder, Verkehrs- und Lärmplaner
- Patrick Gübeli, Planung HLK
- Urs Sidler, Sanitärplaner Firma Espro AG, St. Gallen
- Reto Fritsche, Inelplan AG, Planung Elektro
- Stefan Bösch, Studer + Strauss AG, Planung Bauphysik

* sofern sie nicht als Ersatzpreisrichter auftreten

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf weitere Experten ohne Stimmrecht beizuziehen. Vorbehalten bleibt die Ausstandspflicht.

Fachliche Begleitung und Vorprüfung:

Die Vorbereitung und die Vorprüfung der Gesamtleistungsstudien erfolgen durch die PPM Projektmanagement AG.

3 Präqualifikation 1. Phase

3.1 Termine

– Publikation SIMAP	13.03.2020
– Publikation Amtsblatt des Kantons Appenzell Ausserrhoden	13.03.2020
– Bezug der Präqualifikationsunterlagen (Download)	13.03.2020
– Eingabe der Bewerbungen zur Präqualifikation	07.05.2020
– Bekanntgabe der Ergebnisse 1. Phase Präqualifikation	29.05.2020
– Start Gesamtleistungsstudie (2. Phase) mit obligatorischer Begehung	Anfang August 20

3.2 Zulassungs- und Eignungskriterien

3.2.1 Zulassungskriterien

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Nachweis über Einhaltung der Sozialgesetzgebung und Zahlpflichten (Basis Selbstdeklaration).
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz, oder in einem Vertragsstaat des GATT /WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, sofern dieser Staat Gegenrecht gewährt.
- Bonität des TU

Bewerbende, welche eines der oben stehenden Kriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

3.2.2 Eignungskriterien

Das Beurteilungsgremium bewertet die Eignung der Bewerbenden nach folgenden Kriterien resp. Unternehmern:

1. Federführender Totalunternehmer	25 %
– Grösse und Leistungskapazität	5 %
– 2 Referenzobjekte des Totalunternehmers (Referenzen 1 + 2)	10 %
– 2 Referenzobjekte des vorgesehenen Projektleiters des Totalunternehmers (Referenzen 3 + 4)	10 %
2. Architekturbüro	35 %
– Grösse und Leistungskapazität	5 %
– 3 Referenzobjekte des Büros (Referenzen 5, 6 + 7)	30 %
3. Bauingenieurbüro	24 %
– Grösse und Leistungskapazität	4 %
– 2 Referenzobjekte des Büros (Referenzen 8 + 9)	20 %
4. Elektroingenieur*	8 %
– Grösse und Leistungskapazität	2 %
– 2 Referenzobjekte des Büros (Referenzen 10 + 11)	6 %

5. Haustechnikplaner*

8 %

- Grösse und Leistungskapazität 2 %
- 2 Referenzobjekte des Büros (Referenzen 12 + 13) 6 %

* **Mehrfachbewerbungen in verschiedenen Teams sind nur für diese Fachbereiche zulässig.**

Es dürfen lediglich in Betrieb genommene Gebäude als Referenzobjekte angegeben werden, die nicht älter als 10 Jahre (Fertigstellungsdatum) sind.

Die Referenzobjekte werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Vergleichbarkeit des Referenzobjektes mit der Aufgabenstellung
- Art der Auftragserteilung (Wettbewerbserfolg, Direktauftrag)
- Qualität der Referenz (Architektur, Materialisierung)
- Nachhaltigkeit des Referenzobjektes

Bei der Bürogrösse und der Leistungskapazität wird nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Grösse des Büros in Relation zur vorliegenden Aufgabenstellung
- Fachkompetenzen der Mitarbeiter
- Ausbildung von Lehrlingen

Mit dem Zuschlag nach Abschluss der 2. Phase des Verfahrens werden auch sämtliche bezeichneten Fachplaner als Subunternehmer des TU Teil des Zuschlags.

3.3 Abgegebene Unterlagen / Präqualifikation

Die Unterlagen zur Präqualifikation können ab 13.03.2020 online unter der folgenden Adresse bezogen werden:

<http://simap.ch>

Präqualifikationsunterlagen

Format

- | | |
|-------------------------------|------|
| 1) Programm Präqualifikation | PDF |
| 2) Bewerbungsformular | Word |
| 3) Selbstdeklarationsformular | Word |

Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen. Im Falle von Problemen mit dem Herunterladen oder Öffnen der Dateien wenden Sie sich bitte per Mail an: concetta.trovato@p-pm.ch

3.4 Arealbegehung

Im Rahmen der Präqualifikation (1. Phase) findet keine geführte Besichtigung statt.

3.5 Einzureichende Unterlagen

Eine Bewerbung hat die folgenden, vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Eingabeformulare inkl. Beilagen zu enthalten (Referenzobjekte nicht älter als 10 Jahre).

Bewerbungsunterlagen	Format
1. Eingabeformular/Bewerbungsformular	Papier A4, unterzeichnet
2. Beilage zum Eingabeformular Dokumentation der Referenzen 1 – 13 Auf maximal 2 Seiten A3 pro Objekt	
3. Selbstdeklarationsformular ausgefüllt und unterzeichnet pro Teammitglied	

3.6 Eingabe der Bewerbungs- unterlagen

Die verlangten Bewerbungsunterlagen müssen verschlossen bis spätestens 07.05.2020, 17.00 Uhr, an die folgende Adresse eingereicht werden:

PPM Projektmanagement AG
Rittmeyerstrasse 13
9014 St. Gallen

Vermerk: NICHT ÖFFNEN
Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Herisau

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

Verspätete Eingaben und solche mit unvollständigen und/oder unkorrekten Angaben sind ungültig und haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

3.7 Beurteilung und Selektion

Die Beurteilung der Bewerbungen erfolgt durch das Beurteilungsgremium. Die Teilnehmerzahl der Bewerber für die 2. Phase Gesamtleistungsstudie wird auf 3 Teams festgelegt.

4 Studienauftrag

2. Phase (provisorisch)

(Provisorische Fassung für die Phase Präqualifikation, definitive Fassung folgt im Rahmen der Gesamtleistungsstudie)

Die zur Gesamtleistungsstudie eingeladenen Teams erhalten zu Beginn der 2. Phase zusätzliche Unterlagen, insbesondere das Programm mit einem detaillierten Aufgabenbeschrieb sowie alle für die Bearbeitung der Aufgabe notwendigen Grundlagen.

4.1 Termine

Der Ablauf und die definitiven Termine für die 2. Phase (Gesamtleistungsstudie) werden zusammen mit den entsprechenden Unterlagen abgegeben. Die voraussichtlichen Termine sehen wie folgt aus:

- | | |
|---|----------------------|
| - Obligatorische Begehung und Abgabe der Modellgrundlagen | Anfang August 2020 |
| - Einreichung von Fragen | Ende August 2020 |
| - Beantwortung der Fragen | Mitte September 2020 |
| - Zwischenbesprechung | Ende Oktober 2020 |
| - Eingabe Beiträge 2. Phase | Mitte Dezember 2020 |
| - Eingabe Modelle 2. Phase | Dezember 2020 |
| - Bekanntgabe Entscheid Beurteilungsgremium / Zuschlag | Januar 2021 |
| - Bericht | Februar 2021 |

4.2 Ausschlusskriterien

Bei Nichterfüllung der folgenden Kriterien werden die Beiträge von der Beurteilung ausgeschlossen:

- Nicht fristgerechte Abgabe der verlangten Unterlagen (Pläne und Modelle)
- Unvollständigkeit der verlangten Unterlagen

4.3 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Gesamtleistungsstudien erfolgt nach den folgenden Kriterien mit folgender Gewichtung:

<ul style="list-style-type: none">- Architektur und Städtebau- Funktionalität- betriebliche Abläufe, Logistik	45 %
<ul style="list-style-type: none">- Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten- Einhaltung der Kostenvorgabe	45 %
<ul style="list-style-type: none">- Nachhaltiges Bauen	10 %

4.4 Abgegebene Unterlagen Phase 2

Für die Studie werden folgende Unterlagen abgegeben. Die Liste ist nicht abschliessend und wird bei Beginn der 2. Phase präzisiert und ergänzt:

- Pflichtenheft 2. Phase
- Raumprogramm mit Erläuterungen
- Baubeschrieb, Raumblätter
- Anforderungen an die Gebäudetechnik
- Plangrundlagen (Katasterplan, Situationsplan, Werkleitungspläne etc.)
- weitere Projektierungsgrundlagen (baurechtliche Grundlagen etc.)
- Grundlage Gipsmodell
- Kostenmatrix
- Entwurf TU-Werkvertrag

4.5 Einzureichende Unterlagen Phase 2

Die einzureichenden Unterlagen für die Beurteilung der Gesamtleistungsstudien werden im entsprechenden Pflichtenheft verbindlich definiert. Die nachfolgenden Angaben werden somit noch präzisiert werden:

Modell

- Gipsmodell (weiss) 1:500

Pläne Architekt:

- | | |
|--|-------|
| - Situation (Dachaufsicht und Umgebung) | 1:500 |
| - Alle zum Verständnis des Projektes notwendigen Grundrisse, Schnitte und Ansichten | 1:200 |
| - konstruktive Vertiefung (Fassadenschnitt und -ansicht mit Detail- und Materialangaben) | 1:50 |

Haustechnik / Bauphysik:

- Schemas aller Haustechnikanlagen.
- Beschrieb der Anlagen.
- Apparatepläne der Haustechnikanlagen.

Erläuterungen

- städtebauliches und architektonisches Konzept
- Funktionalität, Betriebskonzept, betriebliche Abläufe
- Nachhaltigkeit (Wirtschaft, Ökologie, Gesellschaft)
- Farb- und Materialkonzept (Innen und Aussen)
- Baubeschrieb BKP 3-stellig
- Statisches Konzept des Bauingenieurs mit Angaben zu tragenden und nicht tragenden Teilen, Fundation, Baugrubenabschluss etc.

Kenndaten / Berechnungen

- Gesamtleistungsofferte (Pauschale) BKP 3-stellig gegliedert
- Kenndaten: Flächen und Volumen nach SIA 416

Weitere Unterlagen

- CD mit digitalen Daten
- massstäbliche Planverkleinerungen auf A3
- allfällige Varianten des TU

Die Pläne sind im Planformat DIN A1 Querformat abzugeben. Die Situation ist nach Norden auszurichten. Von sämtlichen Plänen sind je zwei Kopien einzureichen (1 Exemplar für die Vorprüfung, 1 Exemplar für die Beurteilung).

5 Verfahrensschritte

Phase 2

5.1 Begehung

Anlässlich einer Startsitung mit Begehung für die 2. Phase (obligatorische Teilnahme aller Präqualifizierten) werden das Verfahren und die Aufgabenstellung erläutert.

Es sind folgende Inhalte geplant:

- Orientierung der Teams über die Zielsetzung, Methodik, Aufgabenstellung und Ablauf des Verfahrens
- Arealbesichtigung
- Beantwortung von Verständnisfragen
- Übergabe der Modelle

5.2 Fragestellung

5.2.1 Eingaben

Fragen zur Aufgabe können schriftlich (Mail / Post) an PPM Projektmanagement AG, Rittmeyerstrasse 13, 9014 St. Gallen (concetta.trovato@p-pm.ch) mit dem Vermerk Fragestellung „Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Herisau“ gerichtet werden (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 3.1).

5.2.2 Antworten

Die Antworten werden allen Beteiligten zugestellt (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 3.1). Sie sind Bestandteil des Programms. Es werden keine telefonischen Auskünfte erteilt.

5.3 Zwischenbesprechung

5.3.1 Inhalt

Die Teams präsentieren dem Beurteilungsgremium einzeln ihre Leitidee, städtebauliche Konzeption, die Grundrissorganisation, Verkehrslogistik, statisches Konzept und grundsätzliche Überlegungen zur Materialisierung, namentlich anhand der Modellgrundlage und Grundrissen. Für die Projektvorstellung stehen allen Anbietern je 30 Minuten zur Verfügung. Anschliessend sind je 30 Minuten zur Beantwortung von Fragen aus dem Beurteilungsgremium vorgesehen.

Schwerpunkt der Zwischenbesprechung werden die konzeptionellen Überlegungen und die Umsetzung des Raumprogramms sein. Die Teams können Fragen zur Aufgabenstellung und zu den Vorgaben und Grundlagen stellen. Die folgenden Bestandteile der Aufgaben müssen vorhanden sein:

- Analyse der Aufgabe;
- Konzept Verkehrserschliessung;
- statisches Konzept;
- Grundrisse und Schnitte
- Materialisierungskonzept Aussen.

Die Form der Präsentation ist den Teilnehmenden freigestellt. Sie soll auf eine nachvollziehbare und auf die jeweiligen Anforderungen abgestimmte Art erfolgen. An dieser Zwischenbesprechung sind alle für die Weiterentwicklung der Planung wichtigen Unterlagen in einem Exemplar abzugeben.

Das Beurteilungsgremium diskutiert die verschiedenen Konzepte, prüft sie mit der Aufgabenstellung und legt ergänzende Bearbeitungsschwerpunkte fest.

Diese werden schriftlich festgehalten, mittels einem allgemeinen Teil und separaten Hinweis pro Projekt. Die Bemerkungen werden den jeweiligen Teams zugestellt. Sie sind Bestandteil des Studienauftrags.

5.3.2 Ziele

Klar definierte und möglichst präzise Projektidee zu Städtebau, Grundrissorganisation, Erschliessung und Materialisierung für eine möglichst präzise Beurteilung und als Basis der Weiterbearbeitung.

5.4 Abgabe der Projekte

5.4.1 Pläne

Die Planunterlagen sind entsprechend den Anforderungen gemäss Kapitel 4.5 in einer Planmappe oder gerollt sowie auf einem Datenträger als digitale Dateien der PPM Projektmanagement AG, Rittmeyerstrasse 13, 9014 St. Gallen, entweder per Post oder per Bote während den Bürozeiten (07.00 – 12.00 Uhr, 13.00 – 17.00 Uhr) abzugeben (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 3.1).

5.4.2 Modell

Das Modell muss während den Bürozeiten der PPM Projektmanagement AG, Rittmeyerstrasse 13, 9014 St. Gallen, abgegeben werden (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 3.1).

5.4.3 Auftragsbeleg

Ein eingereichtes Projekt gilt nur dann als vollständig, wenn die Abgabefristen gewahrt werden und alle geforderten Unterlagen gemäss Kapitel 4.5 vorliegen. Die Teams sind verantwortlich, dass die Unterlagen rechtzeitig eingetroffen sind. Ein Eingangsbeleg wird durch PPM Projektmanagement AG ausgestellt. Zu spät abgegebene oder unvollständige Unterlagen führen zum Ausschluss des Teams aus dem Verfahren.

5.5 Vorprüfung

Die Arbeiten werden durch die entsprechenden Fachexperten und Berater in Bezug auf die folgenden Parameter bis zur Beurteilung vorgeprüft und das Resultat in einem Bericht festgehalten:

- Kontrolle der formellen Vorgaben
- Erfüllung Raumprogramm und Anforderungen an die Räume
- Betriebliche Anforderungen Erschliessungs- und Verkehrskonzept
- Erstellungskosten (Einhaltung der Kostenvorgabe)
- statisches Konzept
- Haustechnikanlagen
- Energiebedarf und Energiekosten
- Betriebs- und Unterhaltskosten (technisch bedingte Kosten für Energie- und Ressourcenverbrauch sowie anfallende Unterhaltskosten ohne Personalkosten).

6 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

6.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Als Ersatz des bestehenden Busdepots soll ein Neubau mit einer Buseinstellhalle im Erdgeschoss und 3 Obergeschosse mit einer Büronutzung und einer PW-Einstellhalle im Untergeschoss erstellt werden.

Das Gesamtbudget (Kostenvorgabe) für den Neubau beträgt CHF 12.6 Mio. exkl. MWST +/- 10%.

6.2 Aufgabenstellung

Der Neubau ist so zu gestalten, dass im Erdgeschoss eine stützenfreie Einstellhalle für 9 Busse (Dieselfahrzeuge) mit Tankstelle und Waschanlage realisiert werden können.

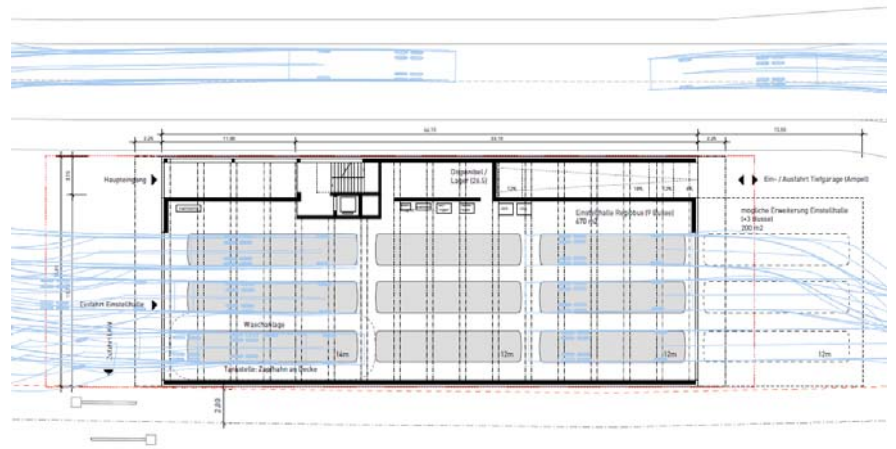


Bild: Einstellhalle EG (aus Machbarkeitsstudie)

In den 3 Obergeschossen sind Büronutzungen geplant.



Bild: Büronutzung 1. Obergeschoss (aus Machbarkeitsstudie)

Folgende Vorgaben sind bei der Planung zu beachten:

- Das Gebäude muss über einen gut auffindbaren Eingang für die Büroräume in den Obergeschossen verfügen (Adressbildung).
- Das Gebäude muss die funktionalen Anforderungen der Regiobus AG als beheizte Einstellhalle erfüllen.
- Die Obergeschosse (Büros) sind so zu planen, dass eine flexible Raumeinteilung möglich ist. Dazu ist ein statisches Konzept zu entwickeln, dass die Nutzungsflexibilität zulässt.
- Das Gebäude muss die gesetzlichen Anforderungen des kantonalen Energiegesetzes erfüllen. Ein Label Minergie oder vergleichbar ist nicht gefordert.
- Die Büroggeschosse sind mit einer Lüftungsanlage (Hygienelüftung) und einer Kühlung auszustatten, die Auslegung dieser Anlagen hat auf Grundlage des Energiegesetzes und des zu erarbeitenden Energiekonzeptes zu erfolgen. Die Fenster sind öffnenbar und mit einem effizienten Sonnenschutz auszustatten.
- Sollte die Kostenvorgabe nicht erreicht werden können, so haben die Planer im Rahmen ihrer Planung Kostenoptimierungsvarianten vorzuschlagen und auch Varianten aufzuzeigen.
- Die Beleuchtung hat dem Minergiestandard zu entsprechen.
- Die Büroräume der Appenzeller Bahnen AG werden fertig ausgebaut.
- Eine Fläche von rund 800 m² in den Obergeschossen wird an Dritte vermietet. Eine Unterteilbarkeit dieser Fläche für 2 – 3 Mieter soll möglich sein. Diese Fläche wird im Grundausbau erstellt.
- Die Betriebseinrichtung, umfassend eine Betankungs- und eine Waschanlage werden durch die Regiobus AG separat in Auftrag gegeben. Die Planer haben die Anlage in die Pläne einzutragen. Zudem obliegt ihnen die Koordination dieser Anlage mit dem Planungs- und Bauablauf.

6.3 Kostenrahmen

Aufgrund der Machbarkeitsstudie inkl. einer Kostenermittlung wurde ein Kostenrahmen von 12.6 Mio. +/- 10% von den beiden Verwaltungsräten festgelegt.

6.4 Erweiterung

Im Rahmen des Studienauftrages sind folgende Erweiterungen planerisch aufzuzeigen und die entsprechenden Kosten für diese Erweiterung auszuweisen:

6.4.1 Erweiterung Buseinstellhalle:

Es ist aufzuzeigen wie die Buseinstellhalle sinnvoll um 3 Einstellplätze erweitert werden könnte.

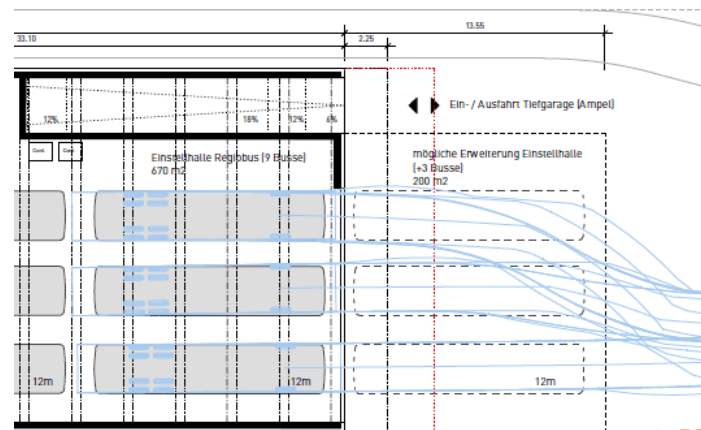


Bild: Erweiterung aus Machbarkeitsstudie

6.4.2 Erweiterung Tiefgarage:

Eine Erweiterung der Tiefgarage gegen Westen ist im Rahmen der Studie ebenfalls aufzuzeigen.

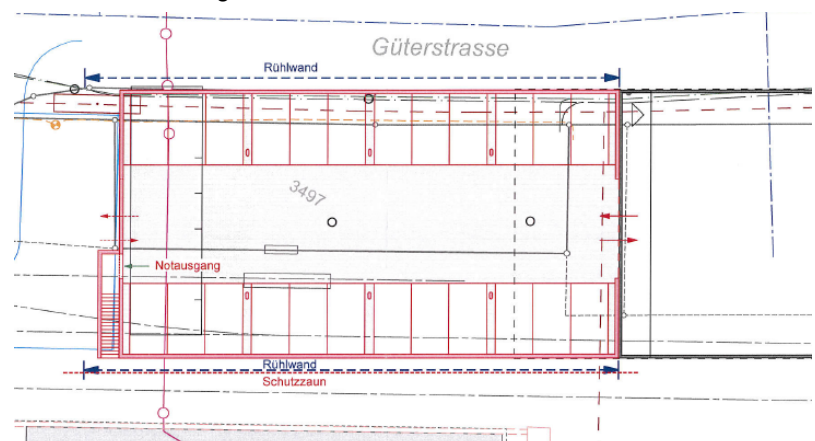


Bild: Studie Erweiterung Tiefgarage

7 Vorgaben für die Planung (Phase 2)

Die nachfolgenden Punkte sind bei der Planung zwingend zu beachten.
(Provisorische Fassung für die Phase Präqualifikation, definitive Fassung folgt im Rahmen des Studienauftrags)

7.1 Grundstück

Das Grundstück umfasst die Teile der Parzellen 760, 785 und 3497 an der Güterstrasse der Gemeinde Herisau.

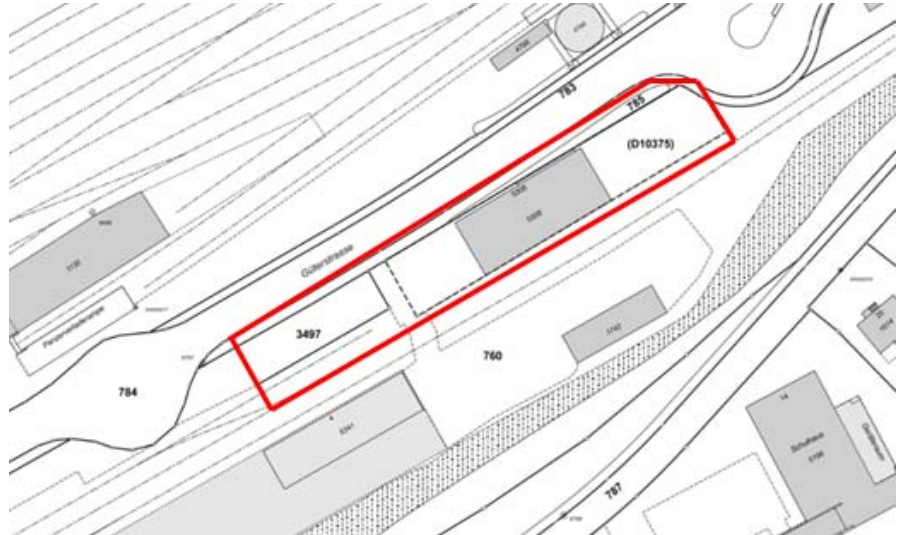


Bild: Übersichtsplan

7.2 Planungsrechtliche Situation

Das Areal liegt neu in der Kernzone 5.

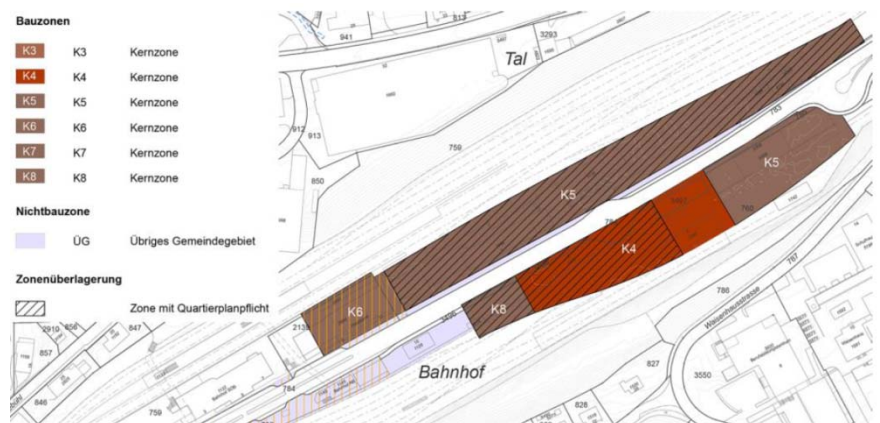


Bild: Zonenplan

Für die Planung kann auf Grund des Überbauungskonzeptes und den ergänzten Bauvorschriften für dieses Gebiet von folgenden Bauvorschriften ausgegangen werden:

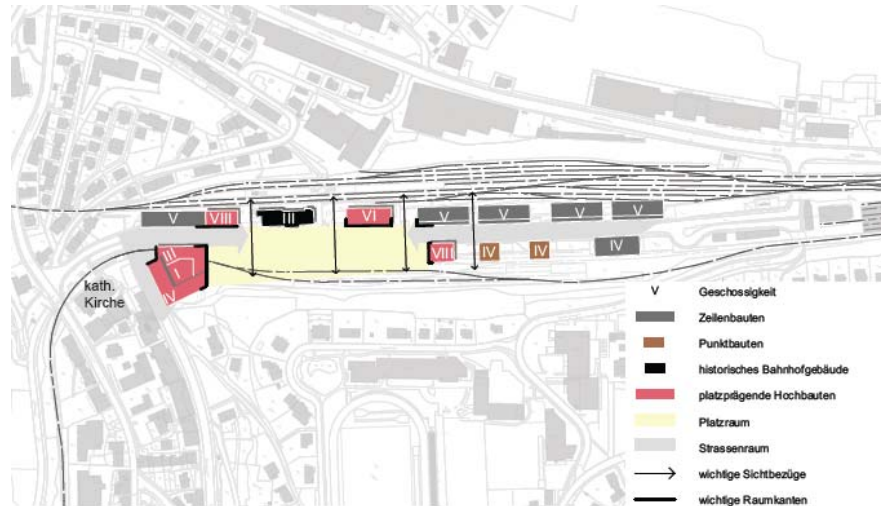


Bild: Ausschnitt aus dem Richtplan

Geschossigkeit:	5 Vollgeschosse (maximal)*
Gebäudehöhe maximal:	19.5 m
Grenzabstand mindestens:	3 m
Lärmempfindlichkeitsstufe:	III

*Aufgrund der geforderten Höhe für die Einstellhalle sind innerhalb der maximalen Gebäudehöhe nur 4 Geschosse möglich.

7.3 Erschliessung

Die Erschliessung hat gemäss der Machbarkeitsstudie zu erfolgen. Die Zufahrt der Busse und der Einstellhalle hat ab der Güterstrasse zu erfolgen.

Die Wegfahrt der Busse kann über den Einlenker Waisenhausstrasse / Güterstrasse erfolgen.

7.4 Parkierung

Für die Überbauung sind in einer Tiefgarage mindestens 25 Parkplätze für PWs inkl. zwei IV-Parkplätze zu erstellen. Für Besucher sollen auf dem Areal 7 oberirdische Parkplätze erstellt werden.

7.5 Behinderten- gerechtes Bauen

Die Anforderungen der Norm SIA 500 sind einzuhalten.

7.6 Raumgrössen des Raumprogramms

Die Raumgrössen des Raumprogramms sind einzuhalten.

8 Hinweise zur Planung

8.1 Entwicklungskonzept Bahnhof Herisau

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes für den Bahnhof Herisau wurden folgende Grundlagen und Dokumente erarbeitet:

- Teilrichtplan Bahnhof
- Teilzonenplan Bahnhof mit Ergänzung des Baureglements
- Strassenprojekt Güterstrasse

Der Teilzonenplan Bahnhof und die Ergänzung Baureglement wurden von den Stimmenden der Gemeinde am 20. Oktober 2019 angenommen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat ist auf Frühling 2020 geplant.



Bild: Geplanter neuer Bahnhofplatz mit Bushof

8.2 Ergebnis der Bauermittlung

Die Bauherrschaft führte im Vorfeld dieser Studie auf Basis der Machbarkeitsstudie ein Bauermittlungsverfahren durch. Folgende Hinweise für die weitere Planung ergaben sich aus diesem Verfahren:

- Es soll nebst der verglasten Eingangspartie auch eine gute natürliche Belichtung der Einstellhalle (verglaste Torfronten) und weitere natürliche Belichtungsvorkehrungen für die Nebenräume und Werkbereiche eingeplant werden mit dem Ziel, eine offenere ansprechende Erdgeschoss-Strassenfassade zu gestalten.
- Im Bereich Zufahrtsrampe bestünde zudem die einzige Möglichkeit, Tageslicht in die Tiefgarage zu lenken und gleichzeitig in der Fassadengestaltung auf die Einfahrt der Tiefgarage aufmerksam zu machen.
- Die planerische Erweiterung der Einstellhalle für drei weitere Busse interessiert. Die formale und räumliche Ausgestaltung dieser Erweiterung soll bereits im Baugesuchsverfahren dargelegt werden.

9 Schlussbemerkungen

9.1 Optionen

Die Teilnehmenden der Gesamtleistungsstudie haben ein Projekt gemäss den Vorgaben dieses Programms einzureichen. Allfällige Optimierungsvorschläge des Totalunternehmers sind als Optionen mit den entsprechenden Mehr- und Minderpreisen separat auszuweisen. Es ist unzulässig, definierte zwingende Anforderungen als Option auszuweisen.

9.2 Anerkennung Programm- bestimmungen

Mit der Teilnahme an der Gesamtleistungsstudie anerkennen die Teilnehmenden die Bestimmungen dieses Programms und der Fragenbeantwortung sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

9.3 Beschwerden / Gerichtsstand

Aufgrund der Unterstellung des gesamten Vorhabens unter das öffentliche Beschaffungsrecht ist für die Behandlung von Beschwerden im Rahmen dieses Verfahrens ausschliesslich das Einzelgericht am Obergericht des Kantons Appenzell Ausserrhoden zuständig.

10 Programmgenehmigung

10.1 Genehmigung

Das Programm Phase 1 Präqualifikation wurde am 28. Februar 2020 vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Stephan Mäder

Rolf Prim

Tivadar Puskas

Christian Peter

Thomas Baumgartner

Bruno Huber

Roland Steingruber

Jonny Dörig

Anhänge:

Phase 1:

Anhang 1: Machbarkeitsstudie K&L Architekten AG

Phase 2:

Anhang 2: Bestandespläne pdf

Anhang 2: Raumprogramm mit detaillierten Raumanforderungen

Anhang 3: Raumblätter

Anhang 4: Angebotsformular mit Kostenmatrix

Anhang 5: Planungsgrundlagen und Reglemente

Anhang 6: Entwurf TU-Werkvertrag

Anhang 7: Geotechnisches Gutachten

Anhang

1.1 Machbarkeitsstudie

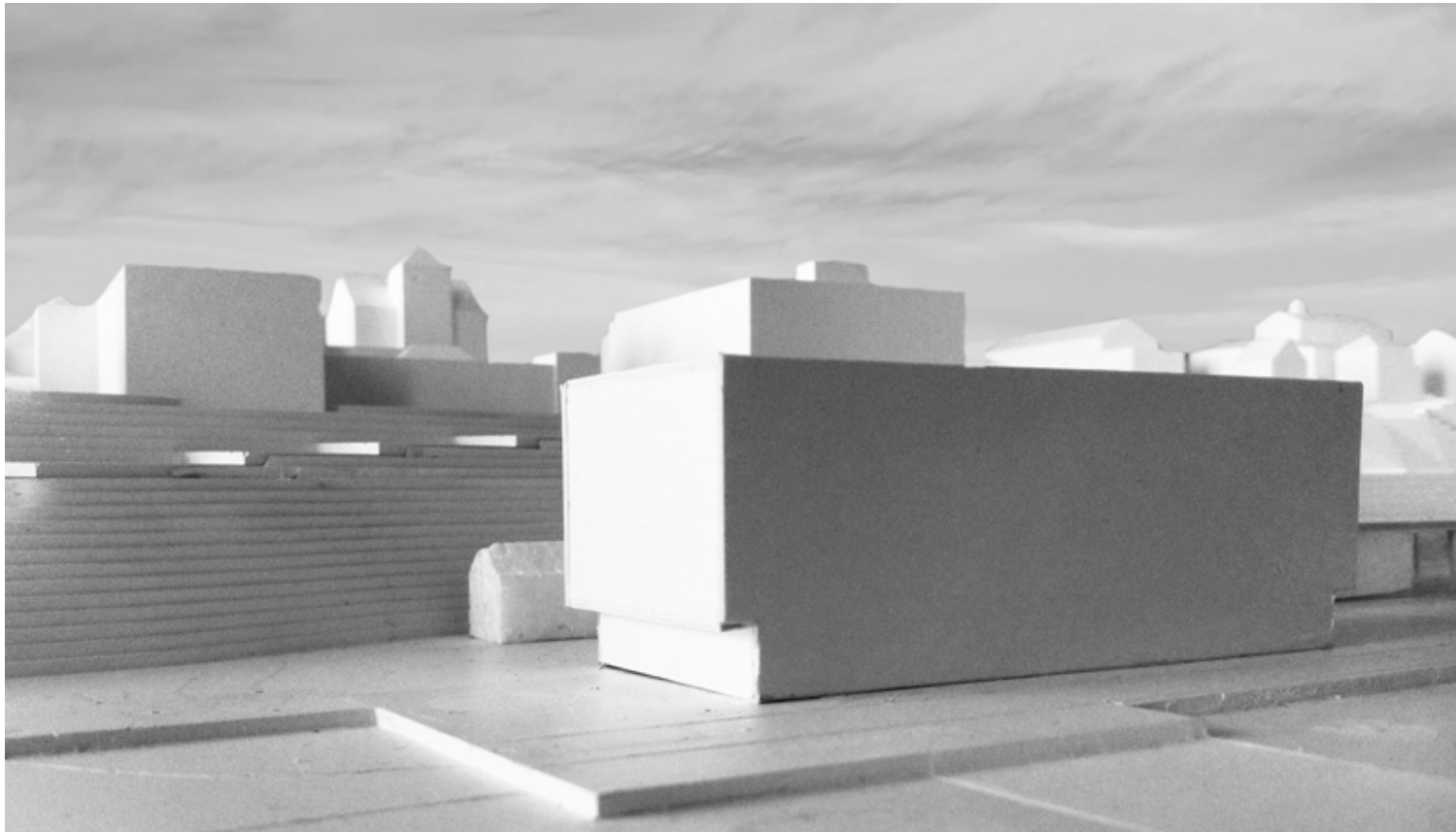


K&L Architekten AG | Dipl Arch ETH SIA | Obere Berneggstrasse 66 | Postfach | 9012 St.Gallen
T 071 274 03 74 | F 071 274 03 79 | info@kl-architekten.ch | www.kl-architekten.ch

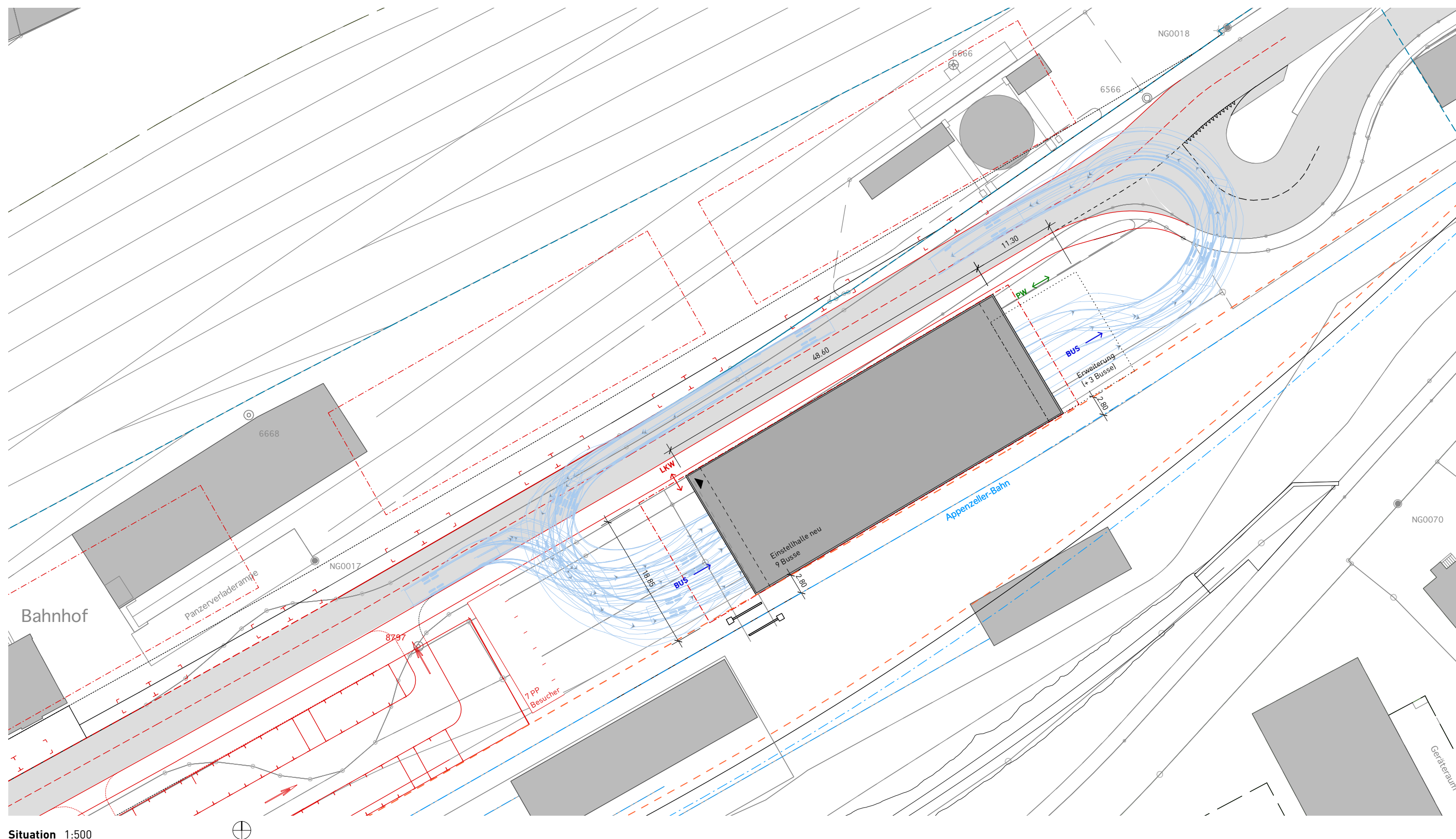
**422 Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Güterstrasse, 9100 Herisau**

MACHBARKEITSSTUDIE | KOSTENSCHÄTZUNG $\pm 10\%$

06 06 2016

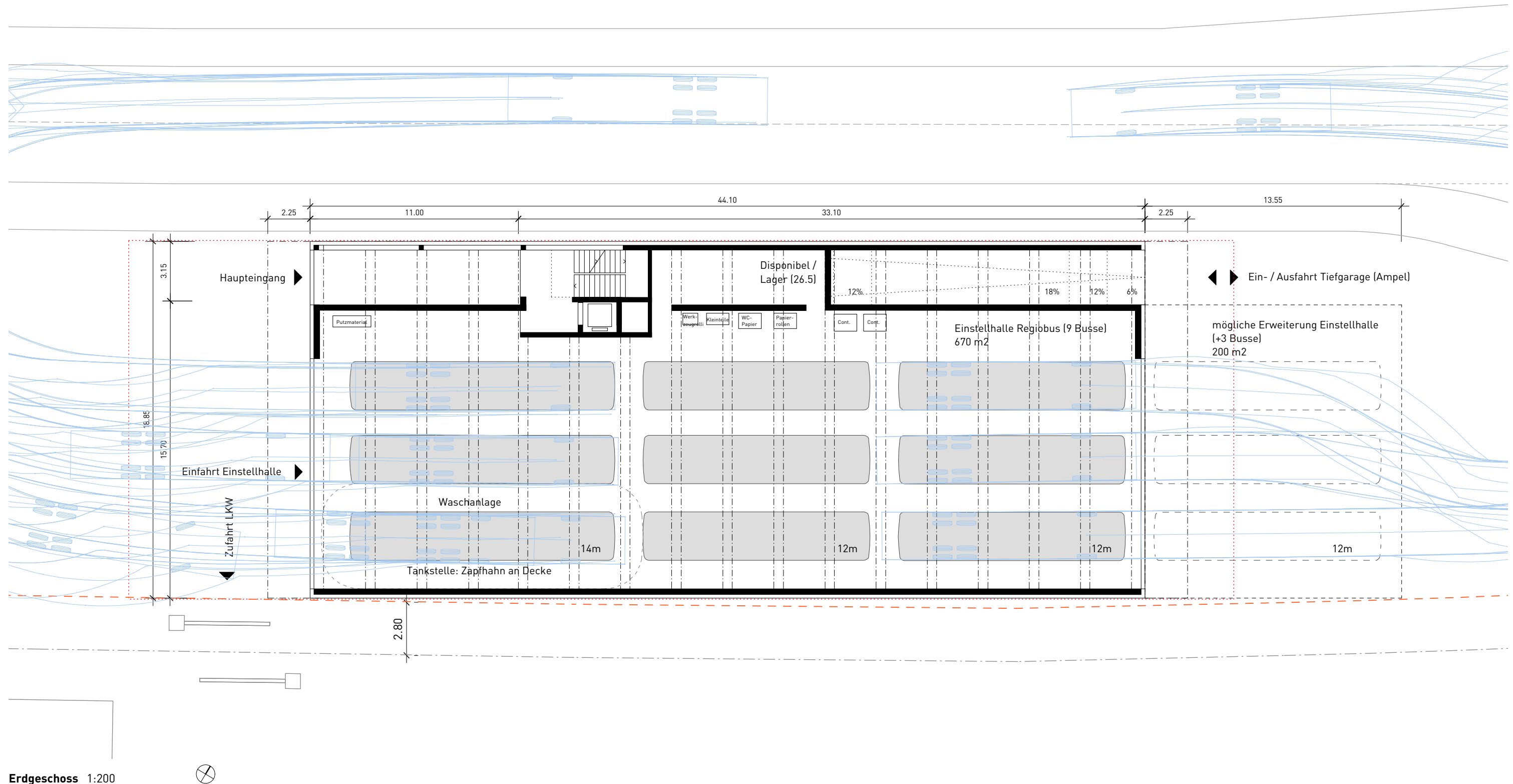


01
06.06.2016 / rd



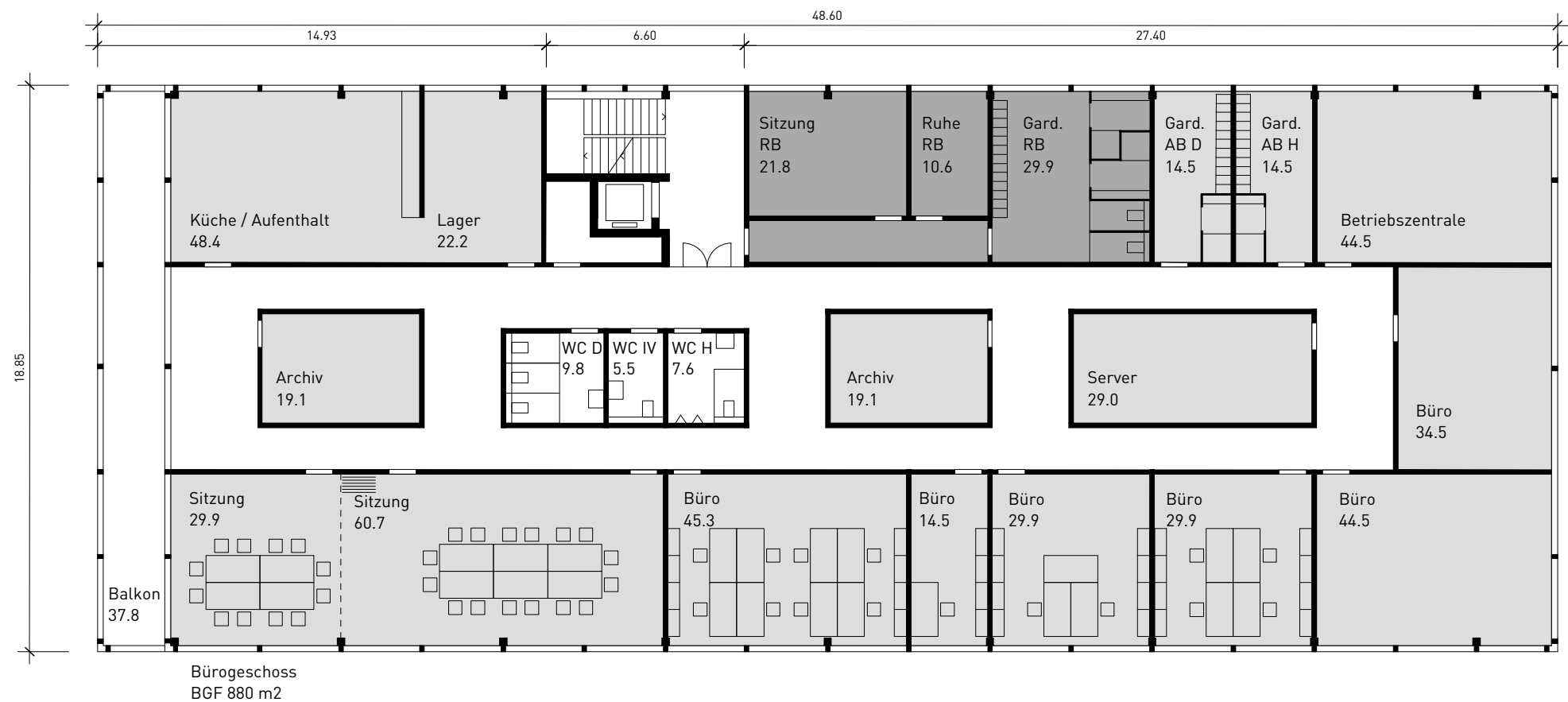
**422 Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Güterstrasse, 9100 Herisau**

02
06.06.2016 / rd



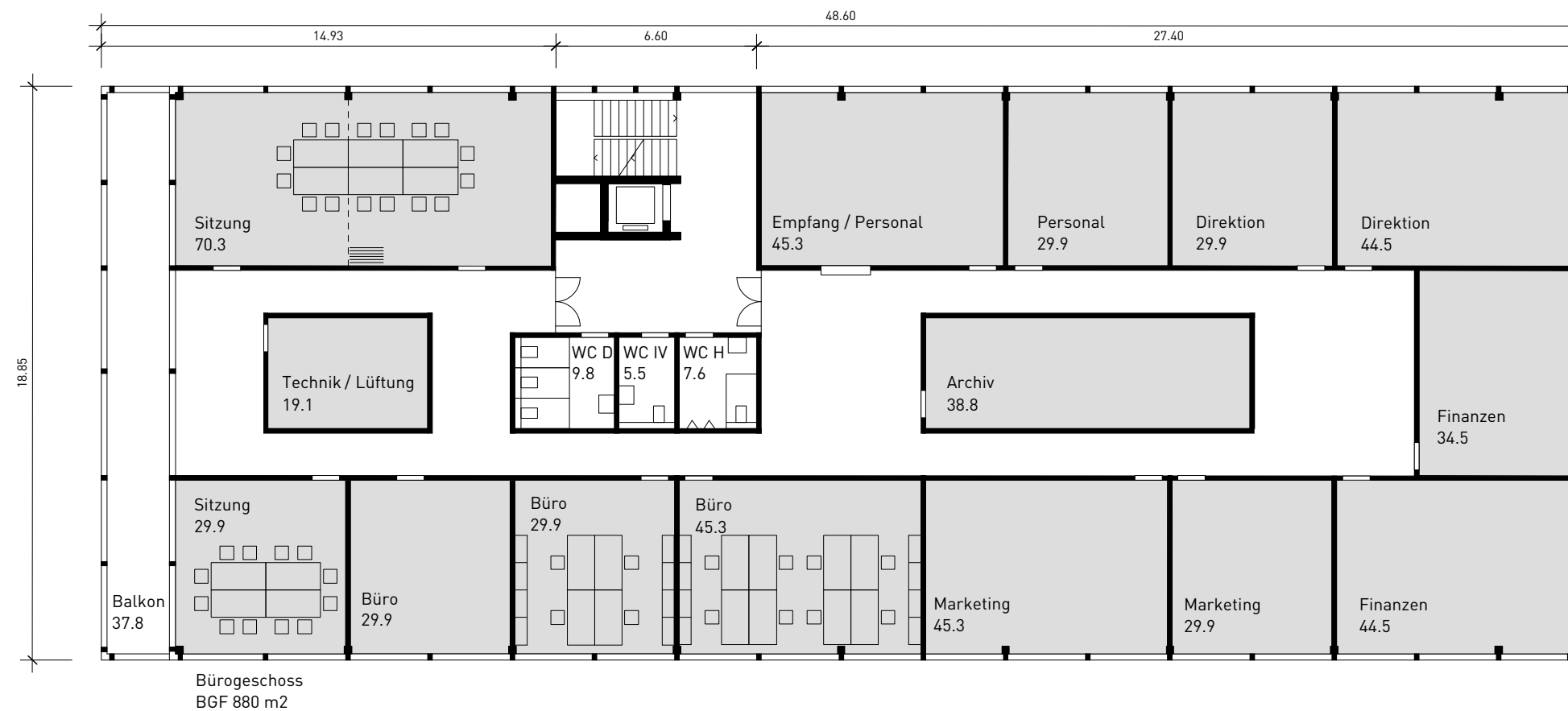
422 Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Güterstrasse, 9100 Herisau

03
06.06.2016 / rd



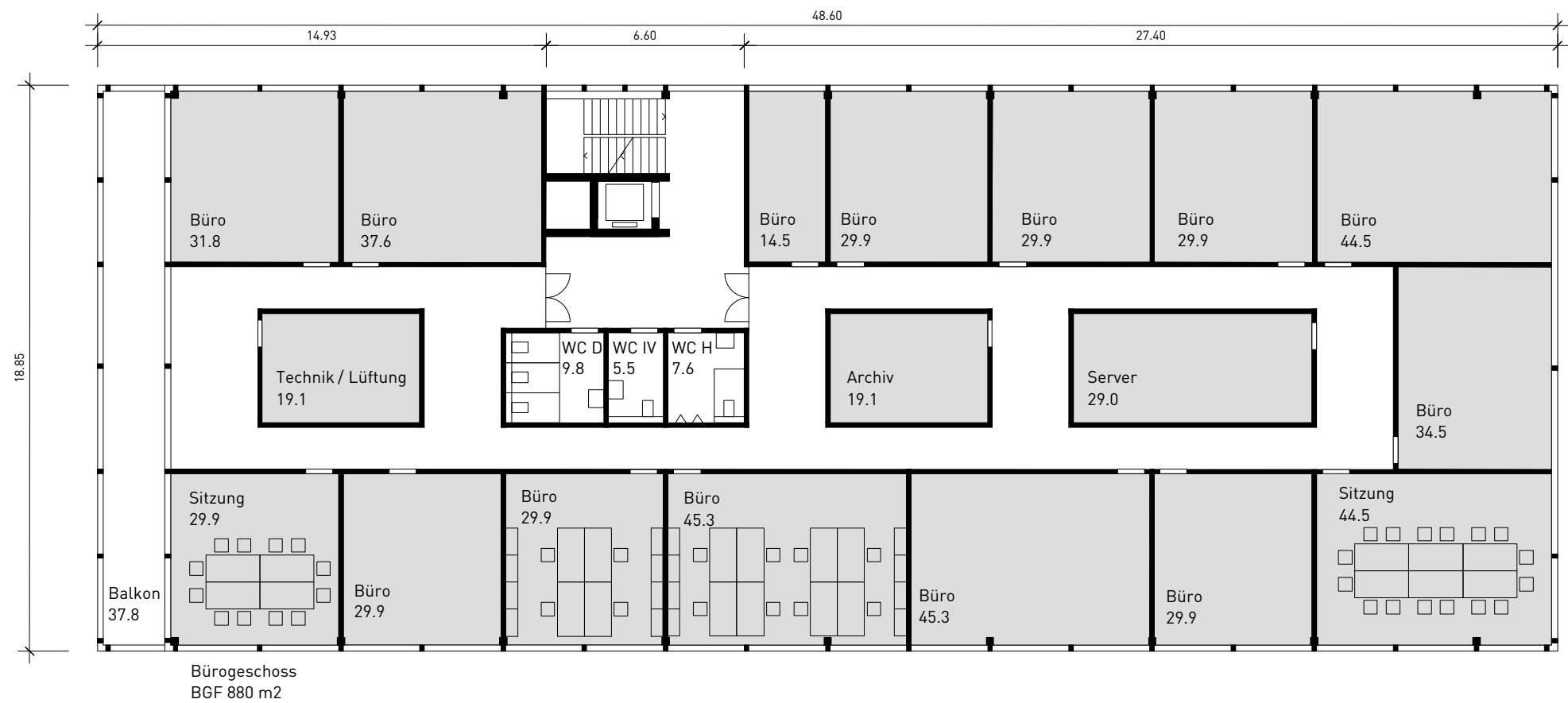
422 Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Güterstrasse, 9100 Herisau

04
06.06.2016 / rd



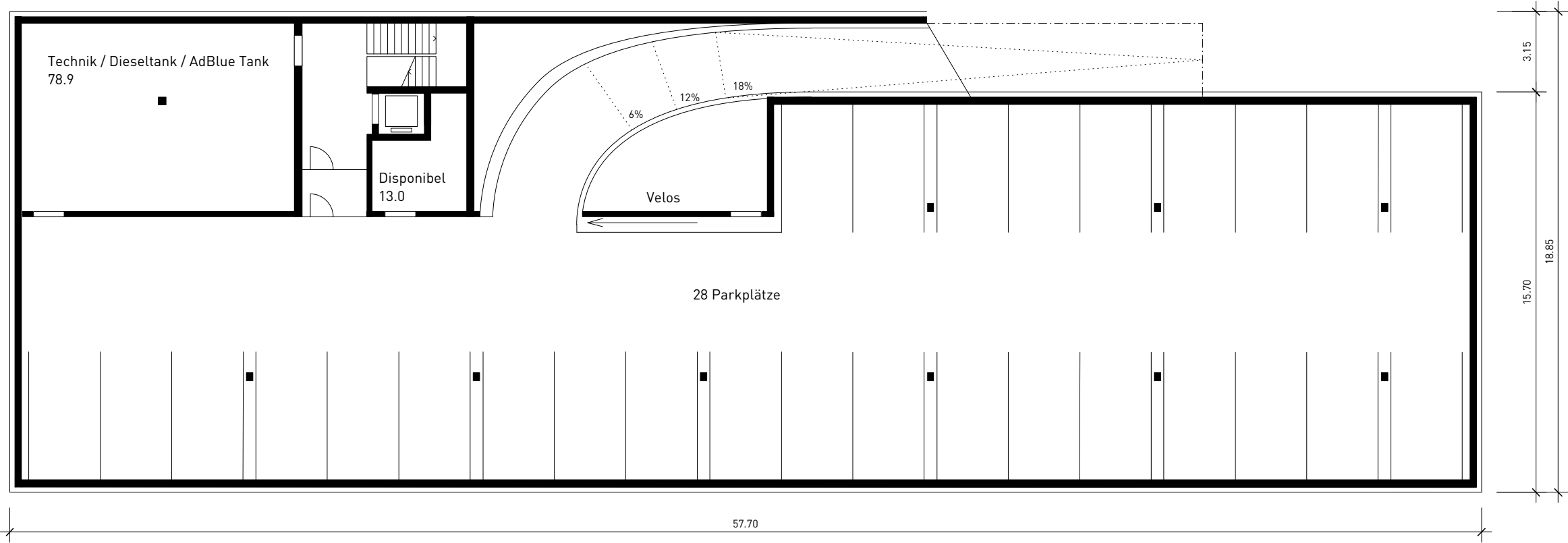
422 Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Güterstrasse, 9100 Herisau

05
06.06.2016 / rd





422 **Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG**
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Güterstrasse, 9100 Herisau

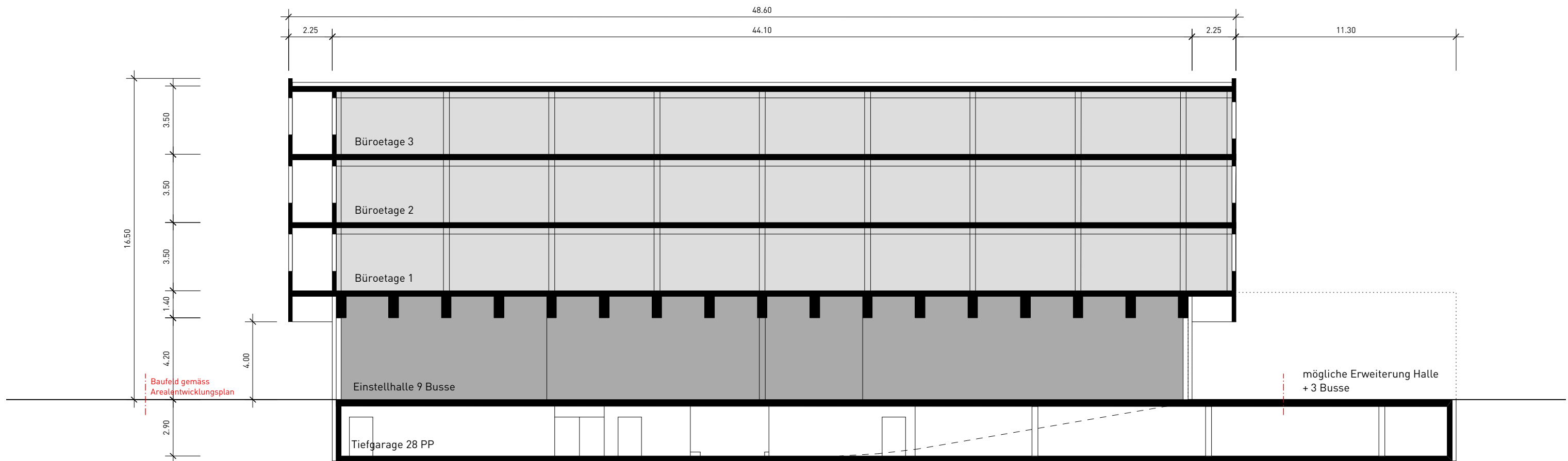




K&L Architekten AG | Dipl Arch ETH SIA | Obere Berneggstrasse 66 | Postfach | 9012 St.Gallen
T 071 274 03 74 | F 071 274 03 79 | info@kl-architekten.ch | www.kl-architekten.ch

**422 Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Güterstrasse, 9100 Herisau**

07
06.06.2016 / rd



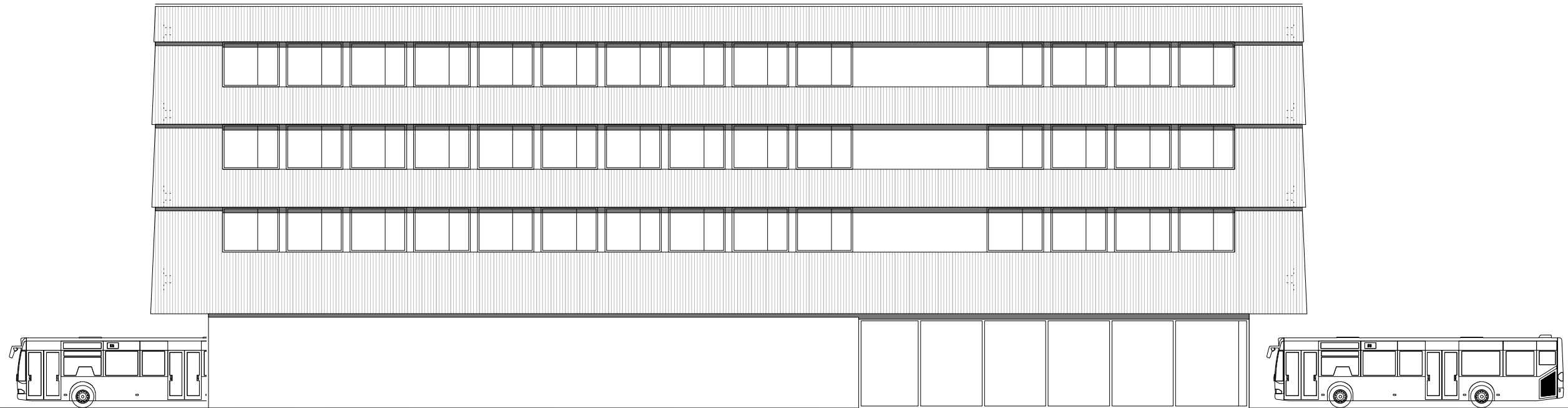


K&L Architekten AG | Dipl Arch ETH SIA | Obere Berneggstrasse 66 | Postfach | 9012 St.Gallen
T 071 274 03 74 | F 071 274 03 79 | info@kl-architekten.ch | www.kl-architekten.ch

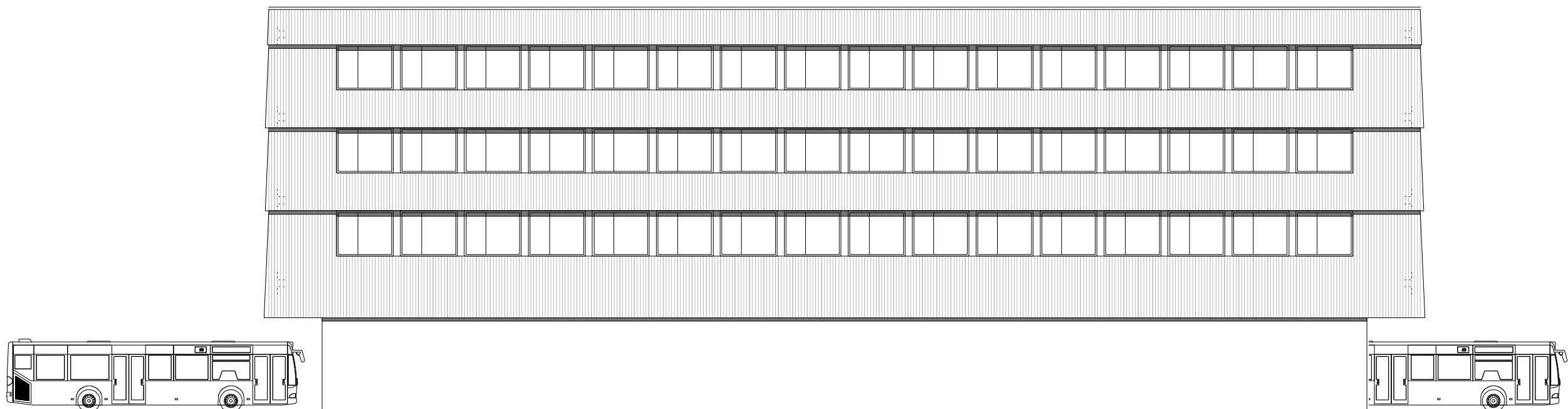
**422 Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Güterstrasse, 9100 Herisau**

08

06.06.2016 / rd



Ansicht Nord 1:200



Ansicht Süd 1:200

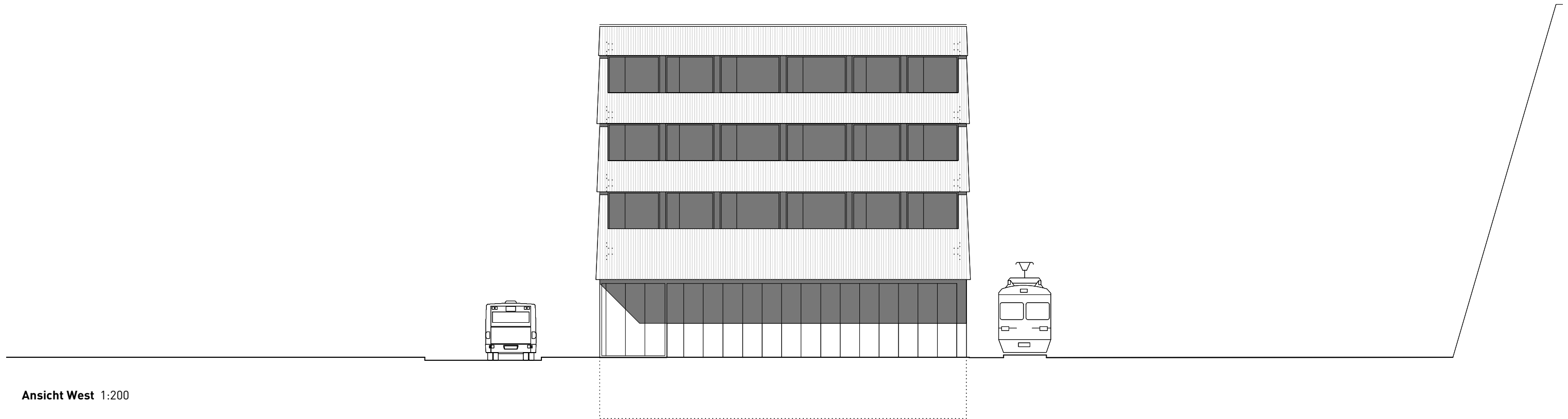


K&L Architekten AG | Dipl Arch ETH SIA | Obere Berneggstrasse 66 | Postfach | 9012 St.Gallen
T 071 274 03 74 | F 071 274 03 79 | info@kl-architekten.ch | www.kl-architekten.ch

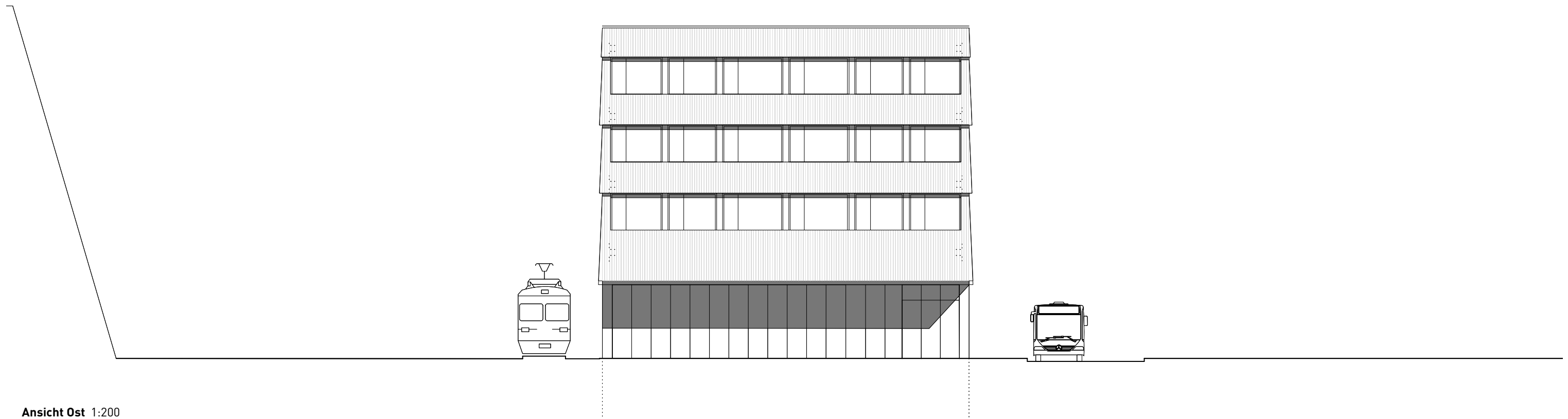
**422 Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Güterstrasse, 9100 Herisau**

09

06.06.2016 / rd



Ansicht West 1:200



Ansicht Ost 1:200



K&L Architekten AG | Dipl Arch ETH SIA | Obere Berneggstrasse 66 | Postfach | 9012 St.Gallen
T 071 274 03 74 | F 071 274 03 79 | info@kl-architekten.ch | www.kl-architekten.ch

**422 Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Güterstrasse, 9100 Herisau**

Kurzbaubeschrieb 10

06.06.2016 / rd

ALLGEMEINES

Dieser Kurzbaubeschrieb bildet die Grundlage für den Kostenvoranschlag . Die Kosten sind auf die folgenden Module aufgeteilt:

- [M01] Modul Einstellhalle Regiobus für 9 Busse
- [M02] Modul Bürogeschosse 1.OG bis 3.OG
- [M03] Modul Tiefgarage

Konstruktion

[M01] Stahlbetonskelettbau mit Fertigelementstützen in Beton und einer leichten Fassadenkonstruktion. Decken in Beton mit vorgespannten Unterzügen um eine stützenfreie Halle zu gewährleisten. [M02] Stahlbetonskelettbau mit Fertigelementstützen und einer leichten Fassadenkonstruktion. Decken und statisch notwendige Wänden, Aussenwände, Treppenhauskerne in Beton, Kalksandstein oder Backstein. Balkonböden mit Zementplatten. Treppenhäuser mit und öffentliche Bereiche mit Terrazzo. [M03] Aussenwände und statisch notwendige Wände in Beton.

Fassade

Bei der Fassade sind grossformatige ALUCOBOND Platten in einer natürlichen anodisierten matten Oberfläche vorgesehen. Flachdach mit PV Anlage in Ost- Westausrichtung.

Fenster

Die Fenster sind aus Holzmetall mit seitlichen und oberen Rahmenverbreiterungen. Dämmwert gemäss Energienachweis (Glas U-Wert = ca. 0,7 W/m²K). Pro Büroeinheit [Achse 2.70m] ist min. ein Drehkipppflügel vorgesehen. Die Lamellenstoren sind elektrisch bedienbar.

Trennwände

Die Trennwände zwischen Büro und Gang werden statisch tragend ausgebildet. Die Trennwände zwischen den einzelnen Büros sind als leichte flexible Bürotrennwände vorgesehen. In Bezug auf Statik entsprechen die Konstruktionen der SIA Norm 181. In Bezug auf Schall werden die Schallschutzanforderungen nach SIA-Norm 181 2006 garantiert. In den Nasszellen kommen Leichtbau-Vorsatzschalen mit einlagiger, feuchtigkeitsresistenter Beplankung zur Anwendung.

Elektrische Installationen

[M01] Alle Installationen werden in der Einstellhalle aufputz ausgeführt. [M02] In den Bürogeschossen werden alle notwendigen Medien über einen Brüstungskanal entlang der Fassade in die Büros verteilt.

Heizungsanlagen

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt mit einer Wärmepumpe und Erdsonden. [M01] Die Einstellhalle wird nur temperiert. Die Wärmeverteilung erfolgt über Deckenstrahlplatten. [M02] Hier erfolgt die Wärmeverteilung über ein Bodenheizungssystem.

Lüftungsanlagen

[M02] Die Bürogeschosse werden mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet. Das Lüftungsgerät wird im 3.Ober –

geschoss untergebracht. Die zentrale Zu- und Abluft erfolgt über eine Steigzone bis über das Dach. Im Korridorbereich wird die Lüftung in der abgehängten Decke zu den einzelnen Büros verteilt. Die Sitzungszimmer und Serverräume werden gekühlt. Ca. 90% der Wärmeenergie werden aus der Abluft zurück gewonnen. Die Fensterflügel können für die natürliche Lüftung unabhängig geöffnet werden.

Sanitäre Anlagen

[M02] Pro Bürogeschoss werden Geschlechtergetrennte Nasszellen im allgemeinen Treppenhausbereich angeboten. Apparatefarbe weiss, nach Standard Hersteller. Platten im Spritzwasserbereich Raumhoch Format 15.0 x 15.0 cm. Boden mit Terrazzo. Die Garderoben für Regiobus und die Appenzellerbahn sind jeweils mit Dusche und 40 kleine Garderobenschränken ausgestattet.

Aufzugsanlagen

Das zentrale Treppenhaus verfügt über eine rollstuhltaugliche Liftanlage NL 630 kg/ 8 Personen, (Standard Hersteller).

Einbauküchen

[M02] 2 Einbauküchen, Forster Metallküche. Abdeckungen in Edelstahl gebürstet, Dunstabzugshaube Umluft (Minergie) mit Mikrowelle kombiniert, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank inkl. Tiefkühlfach. CNS Spülbecken und Einlochrührer.

Einbaumöbel

Empfangs- und Garderobenmöbel mit Huttatlar, Kleiderstange. Oberfläche mit Mattlack im Farbton NCS nach Wahl Architekt. In den Büros werden abgehängte Deckensegel für Akustik und Beleuchtung vorgesehen.

Türen

Treppenhausabschlusstüren als Glasmetallkonstruktion Bürotüren mit Stahlzargen Türblatt glatt, stumpfeinschlagend, fertig lackiert, Mattlack. Farbton NCS nach Wahl Architekt. Beschläge Chromstahl gebürstet. [M01] Die Tore beim Busdepot sind als automatische Glasmetall Seitensektionaltore nach aussen öffnend vorgesehen.

Umgebung

Gesamte Umgebungsfläche mit einem Asphaltbelag und dem notwendigen Untergrundaufbau um Setzungen durch die stehenden Busse zu vermeiden. Tiefgaragenabfahrt ist als einspurig geplant und wird mit einem Lichtsignal ausgestattet. Auf dem Vorplatz sind 6 Besucher und ein IV Parkplatz vorgesehen.

ENERGIE STANDARD

Das Bauprojekt wird nach den zur Zeit der Baubewilligung geltenden Grundsätzen des Energiegestztes geplant und realisiert. Eine Ausführung im Minergiestandard ist nicht vorgesehen.

VORBEHALT

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb, die sich aus technischen und architektonischen Anforderungen als notwendig erweisen, bleiben vorbehalten. Qualitative Einbussen am Objekt entstehen dadurch nicht.



K&L Architekten AG | Dipl Arch ETH SIA | Obere Berneggstrasse 66 | Postfach | 9012 St.Gallen
T 071 274 03 74 | F 071 274 03 79 | info@kl-architekten.ch | www.kl-architekten.ch

422 **Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG**
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Güterstrasse, 9100 Herisau

Makroelement	m²	Bezugsgrösse	Fr.	Summe
MA Rohbau bis OK Bodenplatte		BOF	-	Fr. -
MB Aussenwände	760	AWF	660.00	Fr. 501'000.00
MC Dächer	51	DAF	390.00	Fr. 20'000.00
MD Übriger Rohbau	733	GF	520.00	Fr. 383'000.00
ME Haustechnik	733	GF	410.00	Fr. 300'000.00
MF Ausbau	733	GF	390.00	Fr. 283'000.00
Summe BKP 2 exkl. MwSt.				Fr. 1'487'000.00

Summe BKP 1	2% aus BKP 2			30'000.00
Summe BKP 2				1'487'000.00
Summe BKP 3				393'000.00
Summe BKP 4	995	BUF	280.00	279'000.00
Summe BKP 5	5% aus BKP 1,2,4			90'000.00
Summe BKP 6	Reserve			-
Summe BKP 9				-
Honorare	22% aus BKP 1, 2, 3, 4, 9			480'000.00
Summe exkl. MwSt.				2'759'000.00
MwSt.				221'000.00
Summe inkl. MwSt.				2'980'000.00



K&L Architekten AG | Dipl Arch ETH SIA | Obere Berneggstrasse 66 | Postfach | 9012 St.Gallen
T 071 274 03 74 | F 071 274 03 79 | info@kl-architekten.ch | www.kl-architekten.ch

422 **Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG**
 mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Güterstrasse, 9100 Herisau

Makroelement	m²	Bezugsgrösse	Fr.	Summe
MA Rohbau bis OK Bodenplatte		BOF	-	Fr. -
MB Aussenwände	1'601	AWF	580.00	Fr. 932'000.00
MC Dächer	926	DAF	410.00	Fr. 376'000.00
MD Übriger Rohbau	2'767	GF	230.00	Fr. 638'000.00
ME Haustechnik	2'767	GF	600.00	Fr. 1'650'000.00
MF Ausbau	2'767	GF	760.00	Fr. 2'096'000.00
Summe BKP 2 exkl. MwSt.				Fr. 5'692'000.00

Summe BKP 1	2% aus BKP 2	114'000.00
Summe BKP 2		5'692'000.00
Summe BKP 3		-
Summe BKP 4	-	-
Summe BKP 5	5% aus BKP 1,2,4	290'000.00
Summe BKP 6	Reserve	-
Summe BKP 9		450'000.00
Honorare	22% aus BKP 1, 2, 3, 4, 9	1'380'000.00
Summe exkl. MwSt.		7'926'000.00
MwSt.		634'000.00
Summe inkl. MwSt.		8'560'000.00



K&L Architekten AG | Dipl Arch ETH SIA | Obere Berneggstrasse 66 | Postfach | 9012 St.Gallen
T 071 274 03 74 | F 071 274 03 79 | info@kl-architekten.ch | www.kl-architekten.ch

422 **Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG**
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Güterstrasse, 9100 Herisau

Makroelement	m²	Bezugsgrösse	Fr.	Summe
MA Rohbau bis OK Bodenplatte	1'039	BOF	330.00	Fr. 347'000.00
MB Aussenwände	488	AWF	250.00	Fr. 124'000.00
MC Dächer	242	DAF	290.00	Fr. 69'000.00
MD Übriger Rohbau	1'043	GF	190.00	Fr. 201'000.00
ME Haustechnik	1'043	GF	180.00	Fr. 190'000.00
MF Ausbau	1'043	GF	230.00	Fr. 242'000.00
Summe BKP 2 exkl. MwSt.				Fr. 1'173'000.00

Summe BKP 1	2% aus BKP 2		23'000.00
Abbruch Bestand	2'600 m3	30.00	78'000.00
Baugrubenabschlüsse	350 m2	360.00	125'000.00
Schutzwand SBB	530 m2	220.00	117'000.00
Summe BKP 2			1'173'000.00
Summe BKP 3			-
Summe BKP 4	-	BUF	-
Summe BKP 5	5% aus BKP 1,2,4		76'000.00
Summe BKP 6	Reserve		-
Summe BKP 9			-
Honorare	22% aus BKP 1, 2, 3, 4, 9		330'000.00
Summe exkl. MwSt.			1'922'000.00
MwSt.			154'000.00
Summe inkl. MwSt.			2'076'000.00



K&L Architekten AG | Dipl Arch ETH SIA | Obere Berneggstrasse 66 | Postfach | 9012 St.Gallen
T 071 274 03 74 | F 071 274 03 79 | info@kl-architekten.ch | www.kl-architekten.ch

422 **Neubau Verwaltungsgebäude der Appenzeller Bahnen AG**
mit Buseinstellhalle für die Regiobus AG, Güterstrasse, 9100 Herisau

Gesamtkosten I Leistungsabgrenzung **14**
06.06.2016 / rd

Gesamtkostenübersicht ± 10 % inkl. MwSt.

Modul 01 Einstellhalle RB	Fr	2'980'000
Modul 02 Bürogeschosse AB	Fr	8'560'000
Modul 03 Tiefgarage	Fr	2'076'000
Gesamtkosten	Fr	13'616'000

Für die Kostenermittlung wurden zusätzlich die folgenden Abgrenzungen und Präzisierungen getroffen:

Das Gebäude erfüllt für die Obergeschosse die Minergie-Anforderungen.
Für die Anforderungen nach SIA181 gelten die Mindestanforderungen.
Die Umgebung im Bearbeitungspereimeter ist frei von Altlasten.
Die Kosten für die Baugrubenabschlüsse und die Schutzwand zur Bahn sind komplett im Teilobjekt Tiefgarage eingerechnet.
Winterbaumassnahmen sind nicht enthalten.
Baugrubenabschluss mit Rühlwand zur Bahn und mit Nagelwand zur Strasse ausgeführt.
Zur Freileitung der Bahn wird eine Schutzwand über etwa 66 m Länge erstellt.
Es ist eine Flachfundation vorgesehen.
Der Grundwasserspiegel liegt unterhalb der Baugrubensohle.
Treppenhauskern ausschliesslich in Beton
Keine Brandmeldeanlage eingerechnet.
Keine Einbruchmeldeanlage eingerechnet
Wärmeerzeugung mit Erdsonden und Wärmepumpe
Keine Sprinkleranlage enthalten in den Kosten.
Die Fassade wird geklebt und nicht genietet.
Die Aufzugsanlage ist nach Anzahl der Haltestellen auf die Teilobjekte verteilt.
Budgetbetrag für Signaletik CHF 7'000.- eingerechnet.
Für Bauaustrocknung ist ein Betrag von CHF 5'000.- enthalten.
Der BKP 3 ist gemäss Anlage ermittelt CHF 393'000.-
Die Honorare sind für alle Planungsleistungen mit 22% aus BKP 1+2+3+4 +9 enthalten.
Die Kosten BKP 4 sind vollumfänglich im Teilobjekt Einstellhalle enthalten.
Pflanzbudget mit Pflanzlohn CHF 10'000.-
Budgetbetrag für Aussenbeleuchtung CHF 10'000.-
Umgebungsbeläge in Beton (kein Asphalt)
Es sind keine Finanzierungskosten enthalten.
Bewachung durch Dritte als Budgetbetrag CHF 10'000.-
Die Möblierung ist als Budgetbetrag im BKP 9 mit CHF 450'000.- enthalten.