

Ausschreibung Generalplanerleistungen

Offene Ausschreibung im selektiven Verfahren (zweistufig)

Sanierung und Umbau Zeughaus 3 und 4 mit Umgebung





Impressum

Auftraggeberin	Stadt Rapperswil-Jona St. Gallerstrasse 40 8645 Jona
vertreten durch	Stadt Rapperswil-Jona Bau, Liegenschaften Hochbau St. Gallerstrasse 40 8645 Jona
Dokumentation	BVU 2015-102 Registratur-Nr. 03.06.10.42



Inhalt

1	Das Wichtigste in Kürze	4
2	Projekt	4
2.1	Ausgangslage / Kontext	4
2.2	Gegenstand und Ziele	6
2.3	Projektperimeter	7
2.4	Aufgabenstellung/Leistungen	9
2.5	Zielgruppen / Adressaten	10
2.6	Projektorganisation	11
2.7	Zeitplan	13
2.8	Kosten und Rahmenbedingungen	13
3	Auswahlverfahren	14
3.1	Auftraggeber	14
3.2	Verfahrensart	14
3.3	Publikation	14
3.4	Auswahl des Planerteams (Generalplaner)	14
3.5	Anforderungen an Teilnehmende	14
3.6	Bildung von Arbeitsgemeinschaften (ARGE)	15
3.7	Ausschlussgründe infolge formeller Mängel	15
3.8	Termine Auswahlverfahren	15
3.9	Fragen (2. Stufe)	16
3.10	Begehung (2. Stufe)	16
3.11	Eignungskriterien – 1. Stufe / Präqualifikation	16
3.12	Einzureichende Unterlagen für die 1. Stufe / Präqualifikation	16
3.13	Zuschlagskriterien – 2. Stufe / Zuschlag	18
3.14	Einzureichende Unterlagen für die 2. Stufe / Zuschlag	18
4	Rahmenbedingungen	20
4.1	Beurteilungsgremium	20
4.2	Eingabeort	20
4.3	Zur Verfügung gestellte Unterlagen	20
4.4	Entschädigung	21
4.5	Vergabe der Arbeiten	21
5	Schlussbestimmungen	22
5.1	Verbindlichkeit und Rechtsschutz	22
5.2	Beschluss der Veranstalter	22
5.3	Urheberrecht und Vertraulichkeitserklärung	22
5.4	Gerichtsstand	22
6	Genehmigung	23



1 Das Wichtigste in Kürze

Stichwort Thema	Sanierung und Umbau Zeughaus 3 und 4 mit Umgebung
Ziele	<p>Mit der Sanierung der beiden Gebäudeteile Zeughaus Nr. 3 und 4 sollen die Rahmenbedingungen - in Übereinstimmung mit dem Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept - für eine bessere Vermietbarkeit der Gebäude und dessen Mietflächen geschaffen werden.</p> <p>Durch die Sanierung der Gebäude soll den heutigen Standards (Normen) und den Anforderungen (Nutzerbedürfnisse) an eine Mietfläche besser Rechnung getragen werden.</p>
Aufgabenstellung	<p>Die bestehenden Räumlichkeiten des Zeughauses 3 und 4 sollen saniert und umgebaut werden.</p> <p>1. Teil: Projektierung 1. und 2. Etappe 2. Teil: Realisierung 1. Etappe (ZGH 4 inkl. Umgebung) 3. Teil: Realisierung 2. Etappe (ZGH 3)</p>
Zielgruppen/Adressaten	Planungsfachleute
Anforderungen	<p>an Team/Büro: ausgewiesene bautechnische Kenntnisse mit Fokus auf Sanierung von Gebäuden, organisatorische Kompetenzen und gestalterische Sensibilität im Kontext der bestehenden Gebäude</p>
Verfahren	offene Ausschreibung, im selektiven Verfahren (zweistufig)

2 Projekt

2.1 Ausgangslage / Kontext

Der Stadtrat hat 2016 einen Prozess zur Entwicklung des Zeughausareals eingeleitet. Das Zeughausareal mit seiner strategisch wichtigen Lage an der Neuen Jonastrasse nimmt eine Scharnierfunktion zwischen den beiden Zentren Rapperswil und Jona ein und hat einen hohen Stellenwert für die Entwicklung der Stadt. Die Arealentwicklung ist in die strategischen Leitlinien der gesamten Stadtentwicklung eingebettet.

Auf dem heutigen Areal befinden sich vielfältige Nutzungen. Vis-à-vis des Kunst(Zeug)Hauses, im Zeughaus 3, sind die Kunstschule, die Bar Door 5 und seit diesem Jahr die GenussSchmiede (Kaffeerösterei) eingemietet. In den Räumlichkeiten des Zeughauses 4 befinden sich eine Brockenstube, diverse Ateliers und das Familienforum. Diverse lokale Vereine nutzen darin ebenfalls Räumlichkeiten. Anstelle des Restaurants Bunkerli zog auf Anfang dieses Jahres der Gastrobetrieb „Werki“ in den Zwischentrakt

ein. Mit dem Umbau der ehemaligen Maschinenhalle zum Kinder- und Jugendzentrum kommt im Jahr 2021 eine weitere Nutzung dazu.

Mit Einbezug unterschiedlicher Anspruchsgruppen und Experten, wie aktuelle Nutzer auf dem Areal, Quartiervertreter, Grundstückseigentümer im Umfeld, Baugenossenschaften sowie Vertreter aus Kultur, Gewerbe, Tourismus und Kinder- und Jugendarbeit (Musikschule) hat der Stadtrat im August 2017 eine Vision für die weitere Entwicklung des Zeughausareals erarbeitet. Die Vision „Trilogie Zeughausareal“ verfolgt die drei Ansätze „Treffpunkt“, „Stadtlabor“ und „Wohnen mittendrin“ (Urbanes Wohnen) als sich gegenseitig befruchtende Elemente einer ganzheitlichen Arealentwicklung. Das Areal soll auf der Basis des Bestehenden für die Stadtentwicklung an Bedeutung gewinnen.



Abb. 1: Vision Trilogie

Mit dem Ansatz „Treffpunkt“ wird ein integrativer städtischer Begegnungsort mit vielfältigen Angeboten und einem breiten Mix an temporären und festen Nutzungen angestrebt, welcher Aufenthaltsqualität schafft und Frequenzen auf das Areal bringt.

Die Stossrichtung „Stadtlabor“ soll Raum für Experimente, Austausch und Ideen bieten. Kreativwirtschaft und urbane Kultur verfügen damit über einen attraktiven Standort.



Als längerfristige Stossrichtung sieht die Vision auf dem Ostteil des Areals innovative Wohnangebote im Sinne eines „Wohnen mittendrin“ vor. Es soll urbanes, durchmischtes Wohnen, welches mit der übrigen Arealnutzung kompatibel ist, entstehen.

Damit die Nutzungen in den nächsten Jahren schrittweise auf die Vision abgestimmt werden können, wurde ein Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept für den Westteil des Areals erarbeitet. Am 5. Juni 2018 hat eine Mitwirkungsveranstaltung zur Entwicklung des Zeughausareals stattgefunden. Anlässlich dieser Veranstaltung wurden Ideen zusammengetragen, wie die vom Stadtrat verabschiedete Vision Trilogie mit den Stossrichtungen „Treffpunkt“, „Stadtlabor“ und „Urbanes Wohnen“ konkretisiert werden könnte. Zur Umsetzung der eingegangenen Ideen haben sich verschiedene Arbeitsgruppen gebildet, um konkrete Projektideen auszuarbeiten. Anhand des Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzepts wurden die Nutzungsüberlegungen geprüft und die aus dem partizipativen Prozess resultierenden Projekte auf das Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept hin abgestimmt. Aus den rund 15 eingereichten Nutzungskonzepten hat der Stadtrat im Dezember 2018 insgesamt 9 Konzepte zur Weiterbearbeitung verabschiedet.

Daraus sind vorerst der Zeughausgarten, der Gastrobetrieb Werki und das Sommerfest entstanden. Weitere Projekte wie Kunst am Lift, open Door 67 (Vereins- und Eventlokal) sind aktuell in Planung.

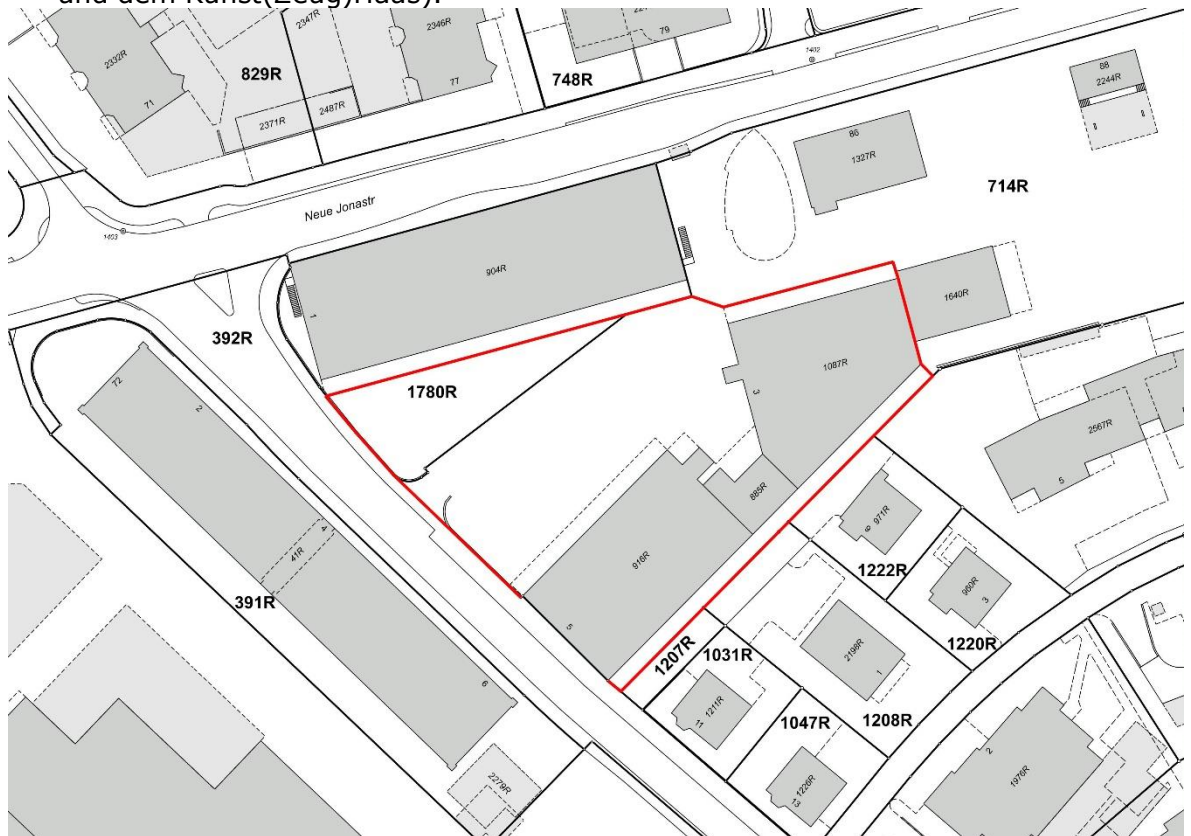
Damit das Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept mit weiteren Nutzungsideen auch umgesetzt werden kann, sind bauliche Anpassungen bezüglich Sicherheit, Brandschutz, Behindertengleichstellungsgesetz etc. an den bestehenden Gebäuden notwendig. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden die baulichen Massnahmen evaluiert und auf dieser Basis die groben Kosten ermittelt.

2.2 Gegenstand und Ziele

Mit der Sanierung der beiden Gebäudeteile Zeughaus Nr. 3 und 4 sollen die Rahmenbedingungen - in Übereinstimmung mit dem Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept - für eine bessere Vermietbarkeit der Gebäude und dessen Mietflächen geschaffen werden. Der aktuelle Ausbau und Unterhalt der Flächen war bis anhin den Nutzern der Mietflächen überlassen, was zu einem diversifizierten Ausbaustandard führte. Die gebäude-technische Erschliessung der Flächen ist sehr unterschiedlich – Wasser und Abwasser ist teils vorhanden, Heizwärme steht nur einem Teil der Mietflächen zur Verfügung und der Strombezug erfolgt über einen Gesamtarealanschluss. Mit der Sanierung der Gebäude soll den heutigen Standards (Normen) und Anforderungen (Nutzerbedürfnisse) an eine Mietfläche Rechnung getragen werden. Alle Räume sollen energetisch aufgewertet werden und möglichst flexibel vermietbar sein. Die Mietflächen sollen künftig auch dem Behindertengleichstellungsgesetz und den Normen der SIA 500 gerecht werden, was heute in den Obergeschossen nur begrenzt der Fall ist. Durch die frühere Nutzung des Areals durch die Armee wurde dem Umstand an Toilettenanlagen für Mehrfachnutzungen nicht Rechnung getragen. Künftig sollen Toilettenanlagen pro Etage vorhanden sein.

2.3 Projektperimeter

- Zeughaus 3 (Erdgeschoss und Obergeschoss inkl. Gebäudehülle) – Schönbodenstrasse 5 (916R)
- Zeughaus 4 (Gebäudehülle und Obergeschoss ohne Kinder- und Jugendzentrum, Marionettentheater, Spielgruppe) – Schönbodenstrasse 3 (1087R)
- Zwischentrakt/Zwischenbau (885R)
- Umgebung (Die Umgebung bezieht sich auf den „Innenhof“ zwischen Zeughaus 3 und dem Kunst(Zeug)Haus).



Seite 7 von 23

Die Zugänglichkeit zum Kunst(Zeug)Haus, Kinder- und Jugendzentrum und der Brockenstube muss jederzeit gewährleistet sein.

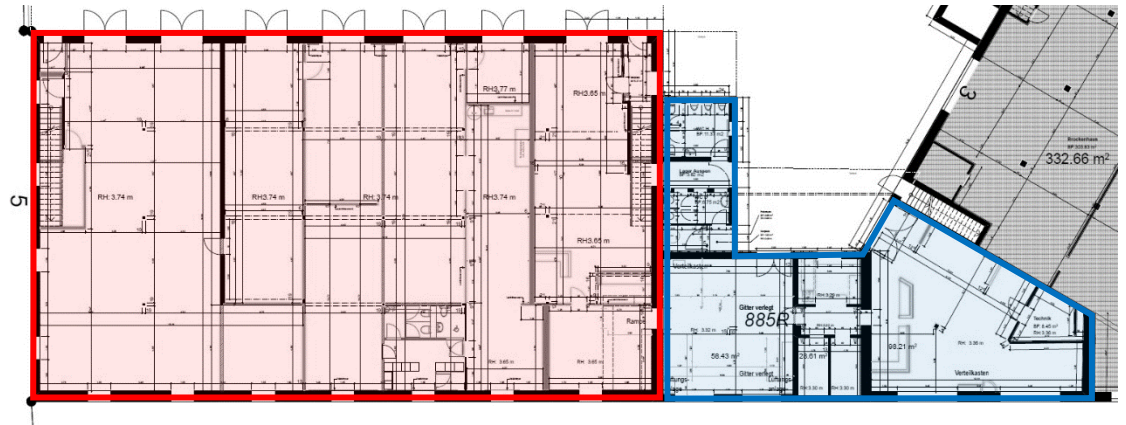


Abb. 3: Projektperimeter Zeughaus 3 (rot) und Zwischentrakt (blau), Erdgeschoss

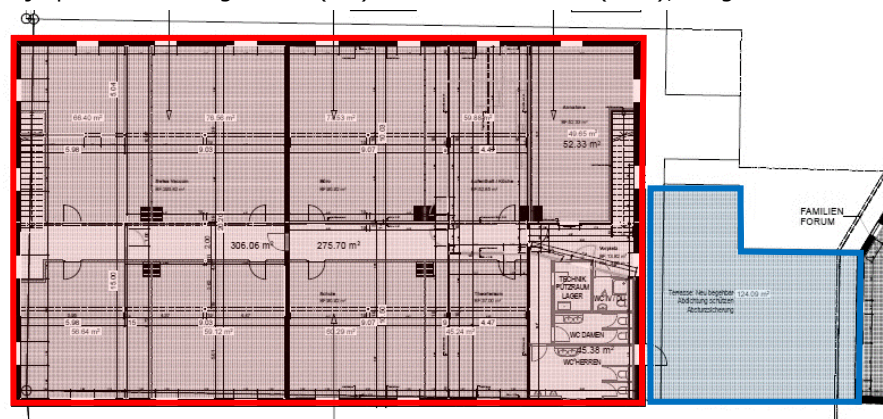


Abb. 4: Projektperimeter Zeughaus 3 (rot) und Zwischentrakt (blau), Obergeschoss

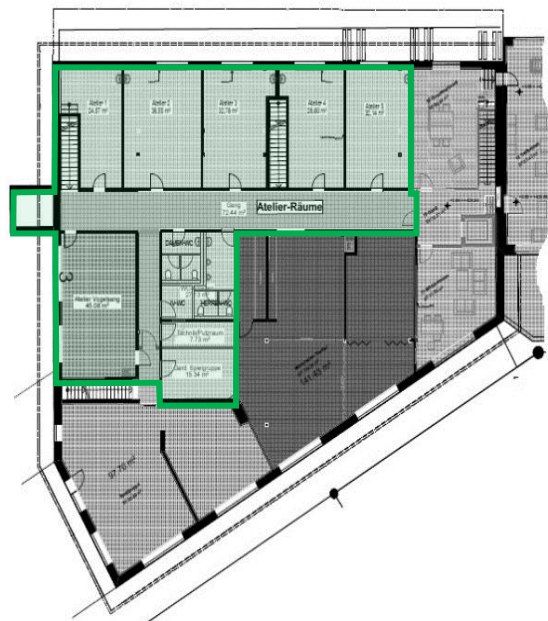


Abb. 5: Projektperimeter Zeughaus 4 / zukünftige Musikschule (grün), Obergeschoss



2.4 Aufgabenstellung/Leistungen

Allgemein

Zur Berechnung des planerischen Umfangs und Aufwandes der Sanierungs- und Umbauarbeiten wurde eine approximative Grobkostenschätzung auf Basis einer Machbarkeitsstudie erstellt. Die Auftragsvergabe erfolgt in einem ersten Schritt für die Phase 3 (Projektierung) gemäss SIA 102.

- 1. Teilleistung:
Ziel dieser Phase ist, die Ausarbeitung der Projektpläne, des Kostenvoranschlages und des Baubeschriebs als Grundlage für den Kreditantrag (Baukredit) zu Händen der Bürgerschaft (Urne).
- 2. Teilleistung:
Die Freigabe der Phasen 4 + 5 gemäss SIA 102 erfolgt mittels separater Auftragerteilung nach Genehmigung des Baukredits durch die Bürgerschaft. Vorgesehen ist die Umsetzung in zwei Etappen:
 - o 1. Etappe: Sanierung und Umbau Zeughaus 4 mit Zwischentrakt und Umgebung
 - o 2. Etappe: Sanierung und Umbau Zeughaus 3

Objektspezifisch

Die Stadt RJ hat nach verschiedenen Besprechungen mit den Mietern (aktuelle und zukünftige) die räumliche Unterteilung und die Bedürfnisse für die Sanierung und den Umbau konkretisiert. Gesucht wird ein Planerteam das mit grossen bautechnischen und organisatorischen Kompetenzen sowie gestalterischer Sensibilität im Kontext der bestehenden Gebäude das Projekt ab der Entwurfsphase (Vorprojekt) übernimmt und bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten betreut. Insbesondere ist dabei auf die Besonderheiten während dem Umbauprozess hinzuweisen: Sämtliche Bauarbeiten finden unter laufendem Betrieb des Zeughausareals statt. Somit muss der Betrieb für die Nutzer und die Besucher zu jeder Zeit sichergestellt sein. Einschränkungen sind nur unter Absprache mit der Steuerungsgruppe bzw. dem Projektausschuss zulässig. Es sind keine Bauprovisorien vorgesehen. Während den gesamten Sanierungs- und Umbauarbeiten müssen die Fluchtwege und die Feuerwehrezufahrt uneingeschränkt nutzbar sein. Die Besucherparkplätze und die Umgebung können nur teilweise und in Absprache mit der Stadt für Bauplatzinstallationen und Bauprovisorien genutzt werden. Ziel ist, die bestehenden Mieterverhältnisse zu erhalten. Aus diesem Grund muss ein Vorgehensvorschlag unter Berücksichtigung der Mieterschaft und der Etappierungsabsicht (1. Etappe und 2. Etappe) entwickelt werden. Die Umgebungsgestaltung ist ein laufender Transformationsprozess, der durch die Akteure auf dem Zeughausareal gestaltet wird.



2.5 Zielgruppen / Adressaten

Mit der vorliegenden Ausschreibung sucht die Stadt Rapperswil-Jona als Bauherrin, vertreten durch das Ressort Bau, Liegenschaften, ein erfahrenes und zuverlässiges Planungsteam als Generalplaner für die Phasen Projektierung bis Realisierung. Dies auf der Grundlage eines **Vorgehensvorschlags und Honorarangebots** sowie **weiteren Angaben zur Beurteilung der Eignung** (vgl. Kap. 3.5, 3.11 und 3.13).

Ziel des Verfahrens ist die Evaluation eines Planungsteams, welches für diese Arbeiten über alle Phasen qualifiziert ist und die geforderte Qualität und Wirtschaftlichkeit sowie die Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben erfüllen kann. Es wird ein Team unter der Leitung des Generalplaners aus Architektur- und Ingenieurbüros gesucht, das in der Lage ist, diese Aufgabe mit architektonischer Sorgfalt im Kontext der bestehenden Gebäude sowie in bautechnischer und organisatorischer Kompetenz effizient durchzuführen.

Umfang des Auftrages

Generalplanermandat über die SIA-Phasen 4.31 – 4.53 (Basis SIA-Ordnung 102/2014) mit der Einbindung der Subplaner (SIA Ordnung 103 und 108).

Zusammensetzung des Planerteams

BKP 291 Generalplaner (Federführung und Gesamtleitung)

Die Subplaner:

- BKP 291 Architekt
- BKP 291 Bauleitung
- BKP 292 Bauingenieur
- BKP 293 Elektroingenieur
- BKP 294 HLK-Ingenieur
- BKP 295 Sanitäringenieur
- BKP 296.3 Bauphysiker

Nicht teilnahmeberechtigt ist, wer bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied des Beurteilungsgremiums angestellt ist, nahe verwandt ist, oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis steht. An dieser Stelle wird auf die weitergehenden Ausführungen in der Wegleitung der SIA-Kommission „Befangenheit und Ausstandsgründe“ (142i-202d) verwiesen. Es ist die Pflicht der Anbieter, bei nicht zulässigen Verbindungen zum Auftraggeber oder zu Mitgliedern des Beurteilungsgremiums auf eine Angebotseinreichung zu verzichten. Bei Zuwiderhandlung erfolgt der Ausschluss vom Verfahren. Bei allen Fragen im Zusammenhang mit den vorliegenden Unterlagen findet das schweizerische Recht Anwendung.

2.6 Projektorganisation

Die Erarbeitung des Projektes „Sanierung und Umbau Zeughaus 3 und 4 mit Umgebung“ erfolgt unter folgender Projektorganisation:

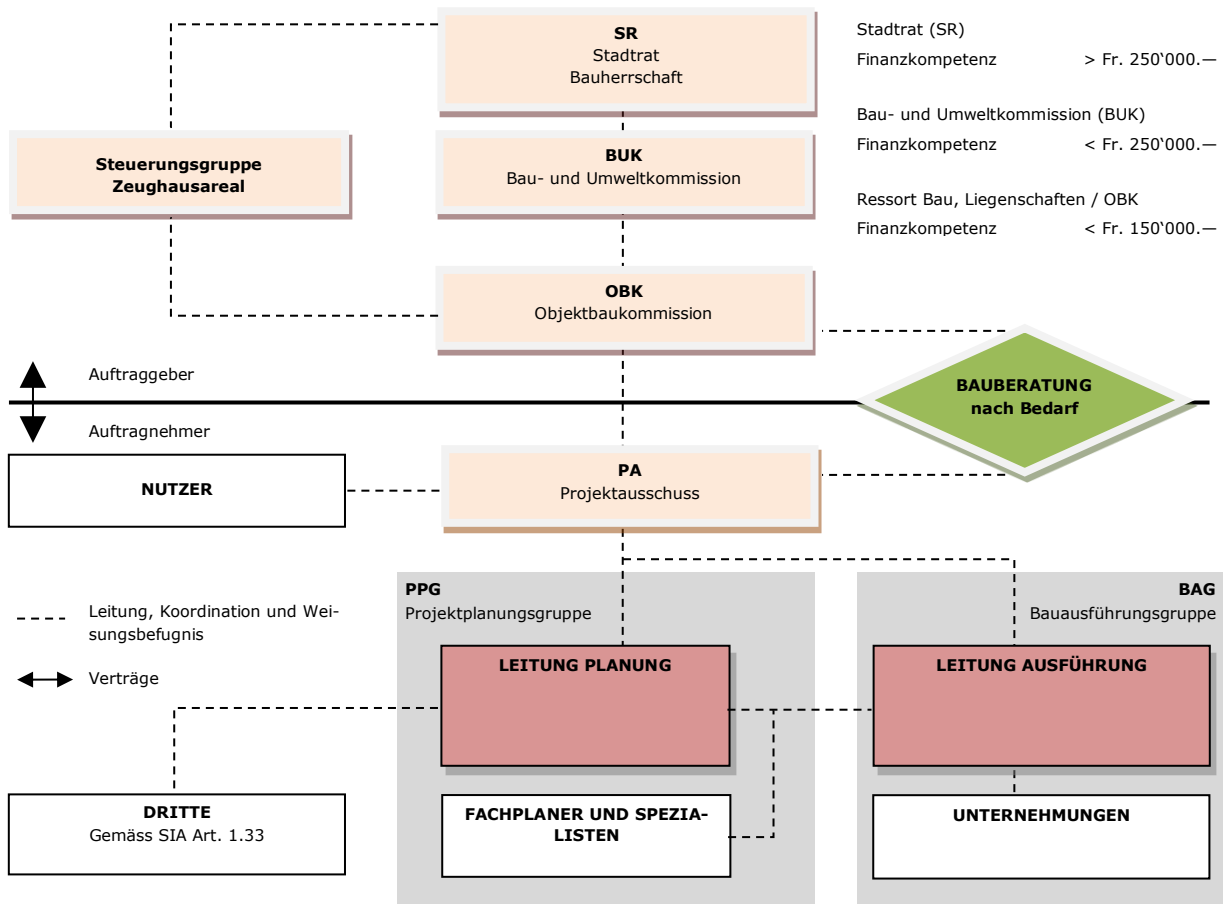


Abb. 6: Projektorganisation

Den Organen kommen folgende Aufgaben zu:

2.6.1 Stadtrat (SR)

- Oberstes Organ / strategische Verantwortung für das Gesamtareal
- Gesamtverantwortung für die öffentliche Kommunikation
- Vergaben über Fr. 250'000.—

2.6.2 Bau- und Umweltkommission (BUK)

- Vergaben Fr. 150'000.— bis Fr. 250'000.—



2.6.3 Steuerungsgruppe Zeughausareal (StG)

- Strategische und operative Leitung Gesamtareal / Entwicklungsprozess
- Beratung OBK / SR aus Sicht Gesamtareal und Nutzungsentwicklung
- Mitsprache/Genehmigung bei Massnahmen mit Auswirkungen auf Gesamtareal, Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept

2.6.4 Objektbaukommission (OBK)

- Strategische Leitung des Projekts
- Genehmigung wichtiger Meilensteine
- Genehmigung Phasenabschlüsse (Projekt und Kosten)
- Genehmigung wesentlicher Projektänderungen (vorbehältlich Stadtratsbeschluss)
- Vergaben bis Fr. 150'000.—
- Erteilt Aufträge an Projektausschuss
- Zieht StG bei arealwirksamen Entscheiden bei

2.6.5 Projektausschuss (PA)

- Operative Leitung des Projekts
- Verantwortung für Kosten, Termine, Qualität
- Erarbeitet Entscheidungsgrundlagen z.Hd. der OBK, StG oder des Stadtrats
- Vorbereitung der Sitzungen der OBK
- Einbezug / Vernehmlassung bei der StG

2.6.6 Projektleitung (PL)

- Vertritt in erster Linie die Interessen der Bauherrschaft
- Bindeglied zwischen Bauherrschaft und Auftragnehmer (=Generalplaner)
- Bezieht nach Bedarf weitere Amtsstellen ein
- Leitet und koordiniert den Projektausschuss

2.6.7 Projektplanungsgruppe (PPG)

- Gesamtverantwortung für Planung unter der Leitung des Generalplaners
- Koordiniert und terminiert unter den Fachplanern
- Verantwortung für die rechtzeitige Bereitstellung der Plangrundlagen
- Erarbeitet Entscheidungsgrundlagen z.Hd. des Projektausschusses

2.6.8 Bauausführungsgruppe (BAG)

- Gesamtverantwortung für die Realisierung unter der Leitung des Generalplaners
- Gesamtverantwortung für Kosteneinhaltung, Termin- und Bauablaufplanung
- Verantwortung für die Einhaltung von Qualitätsstandards und Vorschriften
- Koordiniert und überwacht die Unternehmer



- Rapportiert laufend z.Hd. des Projektausschusses über Stand, Kosten und Termine

2.6.9 Weitere Amtsstellen

- Werden nach Notwendigkeit und thematisch durch die Projektleitung einbezogen

2.7 Zeitplan

Urnenabstimmung Projektierungskredit	Juni 2020
Vergabe Generalplanermandat im Stadtrat	Mo, 17.08.2020
Projektierung	
1. Auftragserteilung	Mi, 19.08.2020
2. Kick-Off Sitzung, mit GP	Mo, 24.08.2020
3. Projektierung 1. und 2. Etappe	August 2020 bis Mai 2021
Ausführung	
1. Bürgerversammlung zum Bauprojekt	September 2021
2. Urnenabstimmung zum Baukredit	November 2021
3. Ausführungsplanung	November 2021 bis März 2022
4. Realisierung 1.Etappe	April 2022 bis Dezember 2023
5. Realisierung 2.Etappe	ab Frühjahr 2024

2.8 Kosten und Rahmenbedingungen

Kostenermittlung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden auf Basis des Nutzungskonzepts die notwendigen baulichen Anpassungen ermittelt. Die Kostenermittlung erfolgte nach einzelnen Bauteilen anhand der Elementmethode. Darauf basierend wird von Baukosten in der Höhe von insgesamt rund 5 Mio. Franken ausgegangen.

(vgl. *Machbarkeitsstudie der Mora Bauberatung AG, Rapperswil-Jona*)

Rahmenbedingungen

Die Bauarbeiten sind unter laufendem Betrieb durch die heutige Mieterschaft durchzuführen. Es ist aufzuzeigen, wie die Mieter während der Bauarbeiten den Betrieb ohne Bezug von Provisorien weitgehend aufrechterhalten können und wie die Bauarbeiten hierfür organisiert werden. Aus der Mietflächenzuteilung (siehe Beilage) ist ersichtlich, welche Gebäudeeinheiten vor und nach der Sanierung den jeweiligen Mieterinnen und Mietern vorgesehen sind. Die Mieterkonstellation ist nicht fix sondern im laufenden Prozess und somit als veränderbar zu verstehen.



3 Auswahlverfahren

3.1 Auftraggeber

Auftraggeberin ist die Stadt Rapperswil-Jona, vertreten durch das Ressort Bau, Liegenschaften. Ausschreibende Stelle ist der Fachbereich Hochbau, vertreten durch Frau Klelia Chala, Projektleiterin Hochbau.

3.2 Verfahrensart

Das Verfahren wird auf der Grundlage des öffentlichen Beschaffungswesens als selektives Verfahren nach Art. 14 Abs. 1 der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB) des Kantons St. Gallen durchgeführt.

3.3 Publikation

Die Submission wird in den folgenden Medien ausgeschrieben:

- www.publikationen.sg.ch; Amtsblatt des Kantons St. Gallen (Publikationsorgan nach Art. 17 Abs. 1 VöB)
- www.simap.ch
- www.rapperswil-jona.ch
- Linth-Zeitung; öffentliches Publikationsorgan der Stadt Rapperswil-Jona

3.4 Auswahl des Planerteams (Generalplaner)

Mittels offener Ausschreibung im selektiven Verfahren (Präqualifikation) wird jenes Planerteam ermittelt, das sich für die Bewältigung der Aufgabenstellung am besten eignet. Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen werden im Rahmen einer Präqualifikation drei bis fünf Planungsteams ausgewählt, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen. Diese werden in der Folge zur Einreichung eines **Vorgehensvorschlags** und **Honorarangebots** eingeladen. Das Team, das die Zuschlagskriterien am besten erfüllt, wird mit der Projekterarbeitung beauftragt.

3.5 Anforderungen an Teilnehmende

Für die zu vergebenden Arbeiten wird ein Planungsteam gesucht, das in Bezug auf die vorliegende Aufgabenstellung ausgewiesene bautechnische Kenntnisse, organisatorische Kompetenzen und gestalterischer Sensibilität im Kontext der bestehenden Gebäude mitbringt.

Von der Auftragnehmerin wird erwartet, dass sie in der Lage ist, die Projektierung und Realisierung von beiden Etappen umzusetzen. Dabei ist sie in der Funktion als Generalplanerin für die Koordination der Abläufe zwischen den verschiedenen Projektbeteiligten verantwortlich.

Die Bearbeitung des Auftrags erfolgt im unmittelbaren Nachgang des Zuschlags. Die Auftragnehmerin hat dafür die notwendigen Ressourcen sicherzustellen.



3.6 Bildung von Arbeitsgemeinschaften (ARGE)

Bewerbende dürfen mit anderen Dienstleistern Arbeitsgemeinschaften bilden, soweit dies für die Bearbeitung der Aufgabe dienlich ist. Bei Arbeitsgemeinschaften ist ein federführendes Unternehmen zu bezeichnen. Dieses haftet rechtlich und fachlich gegenüber der Auftraggeberin. Weitere Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften sind zu bezeichnen. Doppel- und Mehrfachbewerbungen sind nicht zulässig. Alle Mitglieder einer allfälligen Arbeitsgemeinschaft müssen das Formular Selbstdeklaration vollständig und wahrheitsgetreu ausfüllen, unterzeichnen oder eine schriftliche Vollmacht beilegen und gleichzeitig mit der Bewerbung einreichen. Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist erst nach Abschluss des Verfahrens möglich und im Einvernehmen mit der Auftraggeberin und deren schriftlicher Zustimmung.

3.7 Ausschlussgründe infolge formeller Mängel

Ein Ausschlussgrund liegt explizit dann vor, wenn (Aufzählung nicht abschliessend):

- Die Formulare (Honorarangebot und Offerttitelblatt) nicht unterschrieben sind (bei einer Arbeitsgemeinschaft von allen Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft).
- Die Selbstdeklaration nicht unterschrieben ist, und die Fragen der Selbstdeklaration nicht mit „ja“ bzw. „nein“ beantwortet werden können.
- Termine und Formvorschriften.

3.8 Termine Auswahlverfahren

Datum	Schritt
	1. Stufe/Präqualifikation
13.05.2020	Publikation/Bezug der Unterlagen
05.06.2020	Eingabetermin Bewerbung
08.06.2020	Bewerbungsöffnung
16.06.2020	Präqualifikation
KW25/2020	Benachrichtigung der Bewerber

	2. Stufe/Zuschlag
22.06.2020	Begehung/Ausgabe Unterlagen
25.06.2020	Eingabefrist von schriftlichen Fragen
03.07.2020	Beantwortung der Fragen
10.07.2020	Eingabe Vorgehensvorschlag- und Honorarangebot
03.08.2020	Offertöffnung



07.08.2020	Entscheid Beurteilungsgremium
17.08.2020	Stadtrat-Sitzung / Vergabe GP-Auftrag
KW34/2020	Versand Zu- und Absageschreiben
24.08.2020	Kick-Off Sitzung mit Generalplaner

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Arbeiten zu beginnen (vgl. Termine Kap. 2.7).

3.9 Fragen (2. Stufe)

Fragen können schriftlich bis Donnerstag, 25.06.2020 per E-Mail an Klelia Chala, Projektleiterin Hochbau (klelia.chala@rj.sg.ch) eingereicht werden. Alle eingegangenen Fragen werden mit den Antworten allen Teilnehmern der 2. Stufe direkt per E-Mail bis 03.07.2020 zugestellt. Die Fragenbeantwortung ist Teil der Ausschreibung.

3.10 Begehung (2. Stufe)

Die Örtlichkeit steht (ohne Zugang zu Gebäuden) zur individuellen Besichtigung offen. Die Bauherrschaft bittet die Teilnehmer keinen persönlichen Kontakt mit den Mietern oder Nutzern vor Ort aufzunehmen. Eine geführte Begehung findet am 22.06.2020, um 14:00 Uhr, Treffpunkt neben dem Haupteingang zum Kunst(Zeug)Haus statt. Die Innenräume der Gebäude können nur an dieser Begehung besichtigt werden.

3.11 Eignungskriterien – 1. Stufe / Präqualifikation

Die Bewertung der Bewerbungen richtet sich nach nachstehenden Kriterien (Reihenfolge nicht gewichtend):

- Qualität der Referenzen A / B / C
- Eignung der beteiligten Mitarbeiter/Schlüsselpersonen (Ausbildung, Kompetenzen, Erfahrung in Bezug auf Aufgabenstellung)
- Teamorganisation / Organigramm
- Organisatorische Eignung (Grundlage Selbstdeklaration)
- Gesamteindruck der Bewerbung

3.12 Einzureichende Unterlagen für die 1. Stufe / Präqualifikation

Einzureichende Unterlagen:

- 3 Referenzenprojekte einseitig auf A3 (für das gesamte Team stehen drei A3 Blätter zur Verfügung)
- Liste der eingesetzten Mitarbeiter mit Funktion (CV und persönliche Referenzprojekte der Schlüsselpersonen)
- Teamorganisation / Organigramm
- Selbstdeklaration (Formular), je Teammitglied ein Formular, Stempel und Unterschrift von Hand erforderlich
- Die einzureichenden Unterlagen sind zusätzlich auch in digitaler Form abzugeben (CD oder USB)



Sämtliche Unterlagen sind bis **spätestens 05.06.2020** (Poststempel; A-Post) mit dem Kennwort „Bewerbung: Sanierung Zeughaus 3 und 4“ einzureichen.

Bei einer persönlichen Abgabe gilt das Abgabedatum während der Öffnungszeiten Stadtverwaltung mit Voranmeldung (Bitte beachten: Infolge Coronavirus gelten z.Z. eingeschränkte Öffnungszeiten: 08:30 - 11:30 Uhr). Bei einer Einreichung per Post das Datum des Poststempels A-Post oder des Auftragsbelegs. Das Aufgabedatum muss ersichtlich sein (Lesbarkeit Poststempels bzw. Auftragsbeleg). Hierfür sind die Bieter verantwortlich. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen. Es wird ein Eingangsprotokoll geführt. Die Bewerbungen werden hinsichtlich ihrer Vollständigkeit durch das Sekretariat vorgeprüft.

3.12.1 Präzisierung der einzureichenden Unterlagen

Referenzen:

Es sind insgesamt drei Referenzprojekte einseitig auf je einem DIN A3, Querformat durch den Generalplaner einzureichen. Idealerweise sollen dabei möglichst viele der aufgelisteten Teammitglieder (Subplaner) an diesen Projekten mitgearbeitet haben. Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die der Komplexität der Aufgabenstellung entsprechen und die hauptsächlich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden – der inhaltliche Bezug der Schlüsselperson zur Referenz ist aufzuzeigen. Die Referenzen sollen aufzeigen, welche Herausforderungen vergleichbar anspruchsvoll waren und entsprechend aussagekräftige Informationen liefern (unter anderem Funktion des Bewerbers, Baujahr, Bausumme / Volumen, Bauherrschaft, Referenzperson mit Telefonnummer, Funktion Referenzperson, Schlüsselperson / Funktion, Bezug zur Aufgabe). Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Referenzprojekte anhand des Inhalts der eingereichten Dokumentation beurteilt werden. Die Subplaner müssen im separaten Formular zur Selbstdeklaration (vgl. Beilage „Referenzprojekte Subplaner“) drei eigene Referenzprojekte in schriftlicher Form (ohne Dokumentation) abgeben.

Liste eingesetzter Mitarbeiter mit Funktion:

Gefordert ist der Nachweis einer personellen Besetzung, die ein qualitätsvolles Bau- und Projektmanagement gewährleisten kann, welches der Komplexität der Bauaufgabe entspricht. Der Nachweis der Verfügbarkeit der jeweiligen für das Bauvorhaben verantwortlichen Schlüsselperson(en), sowie Angaben zur Ausbildung und Erfahrung der Schlüsselperson(en) ist gefordert.

Teamorganisation / Organigramm:

Abzugeben ist ein Organigramm / Darstellung der Teamorganisation mit allgemeinen Angaben über den Anbieter / die Anbieterin (bei Planergemeinschaften pro Mitglied). Beurteilt wird die Organisationsstruktur und Leistungsfähigkeit des Planungsteams. Die Schlüsselpersonen, die für den Auftrag eingesetzt werden, sind zu bezeichnen.



3.13 Zuschlagskriterien –2. Stufe / Zuschlag

Die Bewertung der Angebote richtet sich nach nachstehenden Kriterien und Gewichtung:

- Verständlichkeit und Eignung des Vorgehensvorschlags (60 %)
 - Vorgeschlagenes Vorgehen
 - Erkannte Hauptherausforderungen
 - Erfolgsfaktoren
- Preis und Honorarkonditionen (40 %)
 - Gesamtpreis und Preis nach Phasen
 - Stundenansätze
 - Weitere Honorarkonditionen

3.14 Einzureichende Unterlagen für die 2. Stufe / Zuschlag

Einzureichende Unterlagen:

- Vorgehensvorschlag
- Offerttitelblatt und Honorarangebot mit Gesamtaufwand (Formular Honorarangebot, mit Stempel und handschriftliche Unterschrift des Generalplaners erforderlich, von restlichen Teammitglieder Stempel und Unterschrift auf Formular unter Kapitel 2 von Hand oder auch elektronisch möglich).
- Die einzureichenden Unterlagen sind zusätzlich auch in digitaler Form abzugeben (CD oder USB)

Sämtliche Unterlagen sind bis **spätestens 10.07.2020** (Poststempel; A-Post) mit dem Kennwort „Offerte: Sanierung Zeughaus 3 und 4; BKP 291“ zuzustellen.

Bei einer persönlichen Abgabe gilt das Abgabedatum während der Öffnungszeiten Stadtverwaltung mit Voranmeldung (Bitte beachten: Infolge Coronavirus gelten z.Z. eingeschränkte Öffnungszeiten: 08:30 - 11:30 Uhr). Bei einer Einreichung per Post das Datum des Poststempels A-Post oder des Auftragsbelegs. Das Aufgabedatum muss ersichtlich sein (Lesbarkeit Poststempels bzw. Auftragsbeleg). Hierfür sind die Bieter verantwortlich. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen. Es wird ein Eingangsprotokoll geführt. Die Bewerbungen werden hinsichtlich ihrer Vollständigkeit durch das Sekretariat vorgeprüft.

3.14.1 Präzisierung der einzureichenden Unterlagen

Vorgehensvorschlag:

Mit dem Vorgehensvorschlag ist die beabsichtigte Herangehensweise mit Lösungsansätzen anhand von geeigneten Unterlagen und Mitteln zu skizzieren. Es ist dabei darzulegen, wie eine saubere Etappierung ohne Provisorien gelöst werden kann und die betrieblichen Anforderungen an die Bauzeit unter laufendem Betrieb des Areals gelöst werden können. Dabei sind für die Auftraggeberin folgende Fragestellungen von Interesse:



1. Welches sind aus Sicht des Anbieters die Hauptherausforderungen in betrieblicher, bautechnischer und gestalterischer Hinsicht?
2. Welches sind daraus hergeleitet die grundsätzlichen Überlegungen zum Vorgehen?
3. Was sind aus Ihrer Sicht die projektspezifischen Erfolgsfaktoren zur Einhaltung von Qualität, Kosten und Terminen?

Die Ausführungen sind auf max. 3 Seiten Format A3 einseitig bedruckt einzureichen. Die Bieter sind frei in der Gestaltung. Die Verständlichkeit ist wichtig.

Honorarangebot und Offerttitelblatt:

Einzureichen sind die ausgefüllten Vorlagen. Es wird die Deklaration eines mittleren Stundenansatzes verlangt. Teilangebote sind nicht zugelassen. Wird nur ein Teilangebot eingereicht, wird das Angebot als Ganzes als ungenügend betrachtet und vom Verfahren ausgeschlossen. Das Angebot ist sechs Monate ab Eingabedatum verbindlich.



4 Rahmenbedingungen

4.1 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Marcel Gämperli, Leiter Hochbau, Stadt Rapperswil-Jona
- Klelia Chala, Projektleiterin Hochbau, Stadt Rapperswil-Jona
- Markus Naef, Projektleiter Stadtplanung, Stadt Rapperswil-Jona
- Lukas Imhof, Lukas Imhof Architektur GmbH, Zürich, Experte
- Franco Mora, Mora Bauberatung AG, Rapperswil-Jona, Experte

Die Auftraggeberin behält sich vor im Falle einer Verhinderung eines Mitglieds des Beurteilungsgremiums einen Ersatz zu benennen. Die Auftraggeberin behält sich weiter vor, allfällig weitere Fachpersonen beizuziehen.

4.2 Eingabeort

Die Unterlagen sind in Papierform und digital mit dem Vermerk „Sanierung Zeughaus 3 und 4 mit Umgebung; BKP 291“ an folgende Adresse einzureichen:

Stadt Rapperswil-Jona
Bau, Liegenschaften
z.H. Frau Klelia Chala
St. Gallerstrasse 40
8645 Jona

4.3 Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen können in digitaler Form unter www.simap.ch bezogen werden. Für die 2. Stufe stehen die Unterlagen ab Montag, 22. Juni 2020 auf <https://access.rapperswil-jona.ch/> zur Verfügung. Für den Zugriff ist eine erstmalige Registrierung erforderlich. Der Auftraggeberin ist hierfür eine gültige Mailadresse der Teilnehmenden mitzuteilen.

Folgende Unterlagen werden zuhanden der Angebotseinreichung abgegeben.

Unterlagen 1. Stufe / Präqualifikation:

- Ausschreibung
- Formular Selbstdeklaration
- Situationsplan
- Übersichtsplan Machbarkeitsstudie
- Mietflächen Bestand; Grundriss EG 120419
- Mietflächen Bestand; Grundriss OG 120419
- Zukünftige Mietflächenzuteilung Erdgeschoss
- Zukünftige Mietflächenzuteilung Obergeschoss



- Inventarblatt Zeughäuser
- Inventarblatt Zeughausensemble
- Rahmenbedingungen Machbarkeitsstudie

Unterlagen 2. Stufe / Zuschlag:

- Formular Offerttitelblatt BKP 291 Generalplanerauftrag
- Formular Honorarangebot
- Projekthandbuch projektbezogene Bestimmungen RJ HBAU T1
- Projekthandbuch allgemeine Bestimmungen RJ HBAU T2
- Projekthandbuch Richtlinien für beauftragte Planer RJ HBAU T3
- Allgemeine Bedingungen der SIA 112 RJ
- Machbarkeitsstudie Mora Bauberatung AG
- Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept
- Zwischennutzungskonzept
- Umgebungsplan „Masterplan Verein Zeughausgarten“

4.4 Entschädigung

Die Teilnahme am Auswahlverfahren 1. Stufe wird nicht entschädigt. Für Bewerben-
bende, welche zur Einreichung des Vorgehensvorschlags mit Honorarangebot eingeladen
werden und deren Angebot vollständig eingereicht wird, richtet die Auftraggeberin eine
Pauschalentschädigung in der Höhe von Fr. 1'500.00 inkl. MwSt. aus. Mit der Pauschal-
entschädigung sind sämtliche im Zusammenhang mit dem Auswahlverfahren erbrachten
Leistungen entschädigt.

4.5 Vergabe der Arbeiten

Die Auftraggeberin ist die Stadt Rapperswil-Jona, vertreten durch das Ressort Bau, Lie-
genschaften. Der Entscheid über die Auftragserteilung liegt beim Stadtrat. Es ist beab-
sichtigt die Arbeiten entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu verge-
ben.

Der Auftrag wird für die Projektierung und Realisierung ausgeschrieben. Die Auftragge-
berin beabsichtigt auch die Arbeiten für die Realisierung der 1. Etappe wie auch der
2. Etappe dem Gewinner zu vergeben. Die Auftragserteilung für die Realisierung erfolgt
jedoch unter Vorbehalt der Genehmigung des Baukredits durch die Bürgerschaft. Die
Leistungen werden phasenweise ausgelöst.

Die Auftraggeberin behält sich, sofern sachlich begründet, das Recht vor, einzelne Lei-
stungen des Gesamtauftrags nur teilweise durch die Auftragnehmerin ausführen zu las-
sen oder gänzlich zu streichen (z.B. zur Sicherung einer termin- und qualitätsgerechten
Projektabwicklung). Die entsprechende Bau- und Honorarsumme wird dadurch reduziert
oder entfällt. Es besteht in diesem Fall kein Anspruch auf einen allfällig entgangenen
Gewinn.



5 Schlussbestimmungen

5.1 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Durch die Teilnahme an der Ausschreibung anerkennen die Bieter die Bestimmungen der Ausschreibung und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Das Angebot ist sechs Monate ab Eingabedatum verbindlich. Mit der Annahme des Auftrages verpflichten sich die Anbieter, die Nutzungs-, Verwendungs-, Änderungs-, und Realisierungsrechte der Auftraggeberin zu übertragen. Vorbehalten bleiben die nicht abtretbaren Persönlichkeitsrechte, wie das Recht auf Namensnennung.

Eine allfällige Beschwerde kann innerhalb von 10 Tagen seit Eröffnung der Verfügung schriftlich und begründet bei berechtigter Interessenslage beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, Webergasse 8, 9001 St. Gallen, eingereicht werden. Es gelten keine Gerichtsferien. Gegen Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen kann nicht rekuriert werden.

Aus wichtigen Gründen kann die Auftraggeberin das Verfahren jederzeit abbrechen oder wiederholen lassen (Art. 38 VöB).

5.2 Beschluss der Veranstalter

Der Entscheid durch das Beurteilungsgremium wird in einem Protokoll festgehalten. Das Beurteilungsgremium macht eine Empfehlung zuhanden der Auftraggeberin. Den Bewerbern wird nach Abschluss des Verfahrens ein Zu- bzw. Absageschreiben mit Verfügung zugestellt.

5.3 Urheberrecht und Vertraulichkeitserklärung

Das Urheberrecht am „Zugang zur Aufgabe“ verbleibt dem Anbieter. Alle eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Stadt Rapperswil-Jona über. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Schweizerischen Urheberrechtsgesetzes (URG).

Die Anbieter verpflichten sich, alle erhaltene Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und weder unbeteiligten Drittpersonen zugänglich zu machen, noch ohne vorherige Zustimmung seitens Auftraggeberin darüber zu berichten.

5.4 Gerichtsstand

Allfällige Streitigkeiten werden an ordentlichen Gerichten entschieden. Gerichtsstand ist Rapperswil-Jona, anwendbar ist schweizerisches Recht. Auf eine Mediation wird verzichtet.



6 Genehmigung

Mit der Einreichung ihrer Unterlagen anerkennen die Teilnehmer die vorliegende Ausschreibung und die weiteren Unterlagen zum Verfahren verbindlich. In gleicher Weise sind diese für die Veranstalterin bindend. Die Teilnehmer akzeptieren die Entscheide des Beurteilungsgremiums, auch jene in Ermessensfragen. Die vorliegende Ausschreibung wurde vom Beurteilungsgremium und Stadtrat genehmigt und verabschiedet.

Für das Beurteilungsgremium:

.....
Marcel Gämperli, Leiter Fachbereich Hochbau

.....
Klelia Chala, Projektleiterin Hochbau

.....
Markus Naef, Projektleiter Stadtplanung

.....
Lukas Imhof, Lukas Imhof Architektur GmbH, Experte

.....
Franco Mora, Mora Bauberatung AG, Experte