

Planerwahl Programm

Instandsetzung
Schulanlage Burgerau, Rapperswil

Planerwahl im selektiven Verfahren für BKP 291 Architektur





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 2020-47 Registratur-Nr. 03.06.12.32.05



A	PROJEKTRAHMEN	4
1.1	Das Wichtigste n Kürze	4
1.2	Ausgangslage	4
1.3	Perimeter	8
1.4	Aufgabe	8
1.5	Ziele	10
1.6	Kosten	10
1.7	Termine Projekt	10
1.8	Projektorganisation	11
1.9	Pläne	12
B	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	14
2.1	Auftraggeberin und Verfahren	14
2.2	Teilnahmeberechtigung	14
2.3	Planerwahlgremium	16
2.4	Entschädigung	16
2.5	Auftragserteilung	17
2.6	Termine Verfahren	18
2.7	Präqualifikation	19
2.8	Zuschlag	20
2.9	Benachrichtigung	21
C	ZUGANG ZUR AUFGABE	22
D	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	23
E	Genehmigung	24



A PROJEKTRAHMEN

1.1 Das Wichtigste in Kürze

Stichwort Thema	Instandsetzung Schulhaus Burgerau (Neubau)
Ziele	Instandsetzung des Neubaus für eine Nutzung über die nächsten 15 Jahre unter Berücksichtigung eines vernünftigen Kosten-/Nutzenverhältnisses
Aufgabenstellung	Räumliche Anpassungen im Obergeschoss (Labor, Chemikalienraum) und im Untergeschoss (Werkraum) sowie technische Instandsetzung der wichtigsten Anlageteile
Zielgruppen/Adressaten	Architekten mit Ausführungsplanung und Bauleitung oder in Kombination mit einem Büro für Baumanagement
Anforderungen	an Büro/Team: Gestalterische Sensibilität im Umgang mit dem bestehenden Gebäude und ausgewiesene bautechnische Kenntnisse in Bezug auf die Sanierung von Bestandesbauten sowie gute organisatorische Kompetenzen
Verfahren	Planerwahl im selektiven Verfahren für BKP 291

1.2 Ausgangslage

Objektdaten Schulanlage Burgerau

Eigentümer	Stadt Rapperswil- Jona, Liegenschaften
Adresse	Burgeraustasse, 8640 Rapperswil-Jona
Parzelle	679R
Baujahr	Altbau 1914/1938 Neubau 1959-1960

Städtebauliche Situation

Das Oberstufenschulhaus Burgerau befindet sich nahe der Altstadt von Rapperswil und ist von daher sehr zentral gelegen. Erschlossen wird die Schulanlage über die Burgerastrasse, welche das Grundstück südlich und östlich begrenzt. Nördlich angrenzend befindet sich der Friedhof der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Rapperswil-Jona. In westlicher Richtung grenzt die Schulanlage an Vorstadtvillen der 1920er und 1930er Jahre, welche auf die starkbefahrene Zürcherstrasse ausgerichtet sind. In südwestlicher Richtung, gegenüber dem Einkaufszentrum Sonnenhof, befindet sich das evangelisch-reformierte Kirchgemeindehaus, das 1963 auf dem ehemaligen „Bürkligut“ an der Stelle des renommierten Gasthofs „Neuer Pfauen“ durch den Architekten Oskar Bitterli, Zürich erstellt wurde (Bauleitung Robert Walcher, Rapperswil).

Die Schulanlage Burgerau besteht im Wesentlichen aus dem Alten Sekundarschulhaus Burgerau (Assek.-Nr. 1063R) und dem sog. Neubau (Assek.-Nr. 1764R). In der südlichen Vorzone des alten Schulhauses befindet zudem ein Pavillon (Assek.-Nr. 2325R), der aktuell als Kindergarten genutzt wird.

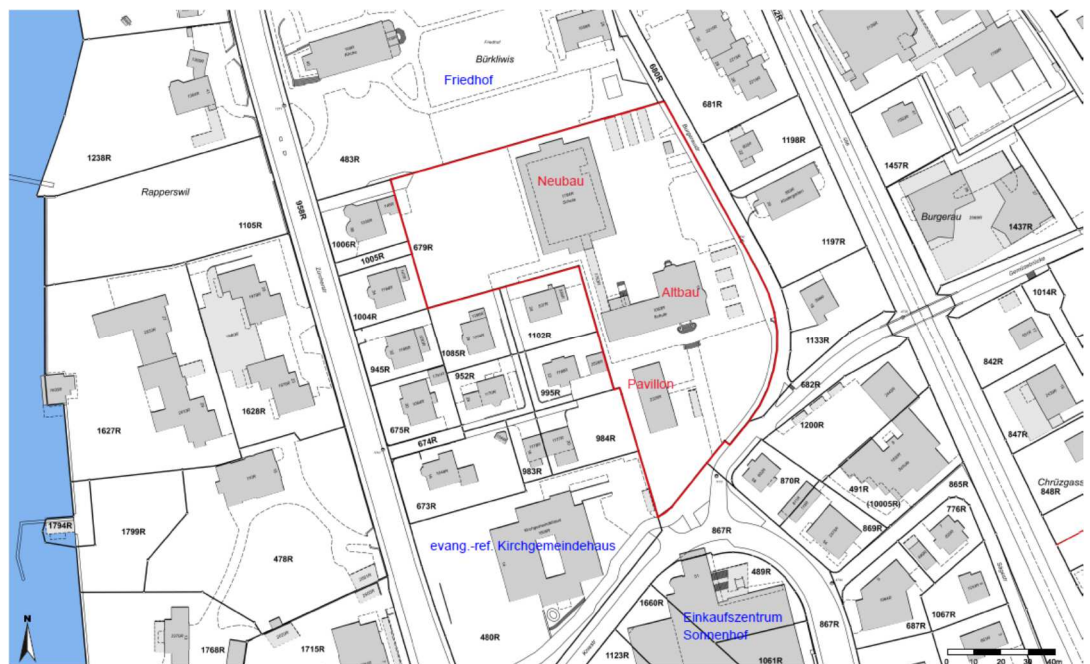


Abb. 1: Amtliche Vermessung aus Geoportal

Der Einfachheit halber wird in der vorliegenden Ausschreibung jeweils die Bezeichnung Alt- und Neubau verwendet.

Würdigung

Das alte Sekundarschulhaus Burgerau (Altbau) wurde im Jahr 1914 im sog. Heimatstil durch Architekt Xaver Müller, Rapperswil erbaut und im Jahr 1938 durch den Westtrakt verlängert.



Die Schulhaus-Erweiterung von 1959/60 (Neubau) wurde nach den Plänen von ETH-Professor Walter Custer und Hans Zangger erstellt. Es entstand eine zweigeschossige Anlage mit Flachdach und grossflächigen Ausfachungen mit Glaselementen – ein typischer Schulhausbau aus jener Zeit. Was ihn jedoch von vielen anderen unterscheidet, ist seine architektonische Qualität: Custers Werk galt schon bald wegen seiner klaren Formensprache als vorbildlich.

Die Erweiterung entstand als grossräumige Anlage von eigener architektonischer Qualität. Walter Custer und Hans Zangger legten eine Konzeption vor, die zwischen traditioneller Konzentration der Bauvolumen und dem damals modernem Pavillonsystem vermittelt. Die niedrige Bauweise und der Abstand zum Altbau ermöglichte die selbstverständliche Koexistenz zweier typologisch und stilistisch unterschiedlicher Schulhausideale. Einen weiteren wichtigen Beitrag zum Schulhausbau der Nachkriegszeit leistete Custer mit dem gleichzeitig ausgeführten Primarschulhaus Neubühl in Zürich-Wollishofen (1958-1960).

Landesweites Aufsehen erregte die Auseinandersetzung um das Urheberrecht an der Schulhaus-Erweiterung. Nach dem Auftreten von Wasserschäden am Flachdach des Gebäudes stimmte die Schulbürgergemeinde 1986 einer Aufstockung mit Giebeldach und einer Fassadenrenovation zu.

Dagegen erhob der Architekt Walter Custer Einsprache; er klagte die Schulgemeinde wegen Verletzung des Urheberrechts und seiner Persönlichkeitsrechte als Schöpfer des Baus ein. Die Klage wurde vom Bundesgericht abgewiesen und der Eigentümerin das Recht zugestanden, Anpassungen vorzunehmen, solange sie das Werk des Architekten nicht gerade entstelle. Ein schonender Kompromiss brachte 1993 eine kleine Erweiterung ohne Giebeldach und Isolationsfassade. Die Originalsubstanz der Anlage wurde dennoch durch diesen Eingriff beeinträchtigt.

(Quellen: Inventar der schützens- und erhaltenswerten Objekte und Ortsbilder ausserhalb der Altstadt; ibid Altbau AG, Winterthur, 16.10.2006 / BGE 117 II 466, S. 467))

Denkmalschutz

Die Schulanlage Burgerau befindet sich im Ortsbildschutzgebiet. Das alte Schulhaus Burgerau ist zudem als Kulturobjekt der Kat. I in der kommunalen Schutzverordnung erfasst. Der Neubau ist als Einzelobjekt nicht unter Schutz gestellt.

Bauliche Veränderungen

Der Neubau wurde 1994-2002 sukzessive umgebaut und erneuert. 1994 wurde an den Stirnseiten des Obergeschosses zusätzlich das Schülerlabor sowie die Sammlung im Erdgeschoss erweitert. Ebenso wurde das Flachdach durch ein vor-springendes, flach geneigtes Steildach ersetzt.

Im Sommer 2002 erfuhr das Erdgeschoss eine umfassende Erneuerung mit dem Einbau von PC-Arbeitsräumen, der Erweiterung der Eingangs- und Aufenthalts-halle sowie der Sanierung der WC-Anlagen. Im Jahr 2014 wurde die Schülerbibliothek zum Schulleitungsbüro mit Besprechungsraum umgebaut. Der letzte Eingriff erfolgte 2018 mit der Sanierung der Wasserzuleitung sowie einigen Geländern.



Nachfolgend sind die grösseren Eingriffe in die Bausubstanz nochmals chronologisch aufgelistet:

1994	Zusätzlich Schülerlabor, Sammlung, Steildach
2002	Instandsetzung und Umbau Erdgeschoss
2012	Neugestaltung Pausenplatz
2014	Umbau Schülerbibliothek zum Schulleitungsbüro
2018	Sofortmassnahmen (Zuleitung Wasser/Geländer) Brandabschnittstüren im UG
2019	Beleuchtung im UG ersetzt, ergänzt

Sanierungsbedarf

Gestützt auf eine Gebäudezustandsanalyse aus dem Jahr 2017 zeigt sich, dass ein stark steigender Sanierungs- und Anpassungsbedarf besteht.

Bauliche Massnahmen

Ersatz der alten Metallfenster und Beschattung, Sanierung der Fassade sowie der Vordächer, wärmetechnische Verbesserung der Untersichten, Erneuerung der elektrischen Installationen, Sanierung der sanitären Installationen (Fallleitungen), partielle Erneuerung der Bodenbeläge, Sanierung Flachdach des Verbindungstraktes.

Betriebliche Massnahmen

Ersatz der alten Schulküche, räumliche Anpassung im Bereich des Labors und des Chemikalienraums, Anpassungen für eine hindernisfreie Erschliessung, Einbau eines Maschinenraums für die Holzwerkstatt im Untergeschoss inkl. deren Ausstattung, neue Abluftanlagen in der Holz- und Metallwerkstatt.

Energetische Massnahmen

Der Energiebedarf beträgt bisher rund 405'000 kWh pro Jahr für die Gasheizung sowie 86'000 kWh pro Jahr für Strom (Beleuchtung, Geräte u.ä.). Bezüglich Wärmedämmung sind bei der bevorstehenden Instandsetzung Verbesserungen an einzelnen Bauteilen vorgesehen und auch baulich umsetzbar (vergleiche bauliche Massnahmen). Die wesentliche Änderung betrifft den Ersatz der alten Gasheizung inkl. Warmwassererzeugung. Neu wird eine Anlage mit erneuerbarer Energie vorgesehen.

1.3 Perimeter

Der Projektperimeter beinhaltet die Instandstellung des Neubaus inkl. Verbindungsgang (Assek.-Nr. 1764R).



Abb. 1: Amtliche Vermessung aus Geoportal

1.4 Aufgabe

Allgemein

Das Oberstufenschulhaus Burgerau (Neubau) inkl. Verbindungsgang soll instand gesetzt werden. Dazu wurde im August 2017 ein Diagnosebericht durch das Büro Mora Bauberatung AG, Rapperswil erstellt und die approximativen Kosten auf Basis der Elementmethode im Oktober 2019 ermittelt.

Die Instandsetzung steht im Zusammenhang mit einer allfälligen Erweiterung, welche gemäss Schulraumplanung im Jahr 2035 vorgesehen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine einfache, aber sorgfältige Instandsetzung der Anlage erwartet, deren Planung den Erhalt der Gesamtanlage, die Anforderungen an den Unterhalt sowie die Nutzung für die nächsten 15 Jahre berücksichtigt. Das bestehende Gebäude und der Zwischengang sollen mit Respekt auf die bestehende Architektur behutsam instand gesetzt werden. Bei neu zu gestaltenden Elementen sollen robuste und unterhaltsfreundliche Materialien zum Einsatz kommen.

Etappierung und Bauprovisorien

Der Schulbetrieb kann für den Zeitraum der Instandsetzung des Schulhauses für ein Schuljahr (Sommer 2022 – Sommer 2023) in eine andere Schulanlage ausgelagert werden. Aus diesem Grund sind keine Etappierungen und Bauprovisorien erforderlich. Voraussetzung dafür ist jedoch die Umsetzung der Arbeiten innerhalb des vorgegebenen Zeitraumes.



Gegenstand des Auftrags

Um die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes für eine weitere Nutzungsdauer von 15 Jahren zu gewährleisten, soll das Schulhaus Burgerau mit gezielten Eingriffen unter Berücksichtigung eines vernünftigen Kosten-/Nutzenverhältnis instand gesetzt werden. Obschon das Gebäude nicht unter Schutz steht, sind die baulichen Massnahmen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen und in enger Absprache mit der Denkmalpflege umzusetzen.

Ein Bericht zur Altlastenuntersuchung im Gebäude sowie ein Bericht zur statischen Untersuchung und zur Erdbebensicherheit liegen vor und werden zu Beginn der Projektierung bereitgestellt. Im Rahmen der Projektierung sollen folgende Massnahmen geprüft werden:

Gebäude

- Altlastensanierung (gemäss Bericht nur unwesentliche Massnahmen nötig)
- Erdbebensicherheit (gemäss Bericht keine Massnahmen nötig)
- Brandschutz
- Instandsetzung der Gebäudehülle
- Sanierung Dach Verbindungstrakt
- Ersatz der alten Metallfenster im ganzen Perimeter
- Ersatz Sonnenschutz bei den Fenstern
- Umrüstung auf Brandschutztüren im ganzen Schulhaus
- Neue Bodenbeläge im Gang OG, Holz- und Metallwerkstatt
- Neue Küche im EG

Instandsetzung der Gebäudetechnik

- Ersatz der Wärmeverteilung von Alt und Neubau
- Instandsetzung der Elektroinstallationen
- Optimierung und Anpassen der Sicherheitsbeleuchtung an die geltenden Vorschriften
- Nachrüstung der Schliessanlage auf Dormakaba Exos
- Instandsetzung oder Ersatz der sanitären Installationen in allen Schulzimmern (Leitungen, Armaturen und Apparate), allfällige Reduktion der Pissoirs, Einbau Lehrer-Dusche im Herren WC Erdgeschoss
- Massnahmen zur hindernisfreien Erschliessung (Zugänge, innere Erschliessung, IV-WCs etc.)

Räumliche Anpassungen:

- Das Chemielabor und der Chemikalienraum im Obergeschoss sind durch die offenen Gänge der Eingangshalle örtlich voneinander getrennt. Dies ist in organisatorischer Hinsicht aufgrund der geltenden Vorschriften nicht mehr zulässig. Damit die Schüler und Schülerinnen während des Unterrichts nicht unbeaufsichtigt sind, muss der Chemikalienraum direkt an das Chemielabor angrenzen. Ein bestehendes Klassenzimmer ist zu diesem Zweck – falls notwendig – disponibel.



- Der Standort der grossen Maschine (Holzfräse) in der Holzwerkstatt ist heute nicht mehr zulässig. Für die Maschinen muss deshalb ein separater Maschinenraum erstellt werden, der direkt an die Holzwerkstatt angrenzt und die Aufsicht über Schülern gewährleistet.
- Bei der Sammlung im UG ist eine Trennwand zum Gang vorgesehen, damit die Fluchtwege gewährleistet sind und ein zusätzlicher, disponibler Raum entsteht. Die Sammlung wird an einen anderen Ort verschoben.

1.5 Ziele

Gesellschaft

Erhalt des Schulhauses in der Stimmigkeit des architektonischen Ausdrucks und der Raumstimmungen für die Benutzer und in der ursprünglichen Idee des Bestandes. Partielle funktionale Verbesserungen im Schulunterricht.

Wirtschaft

Werterhalt und betriebliche Optimierung, Senkung von Betriebs- und Unterhaltskosten sowie die Sicherung der Gebrauchstauglichkeit für die kommenden 15 Jahre.

Umwelt

Reduktion des Energieverbrauchs und Steigerung des Komforts durch energetische Optimierung von Gebäudetechnik und des sommerlichen Wärmeschutzes.

1.6 Kosten

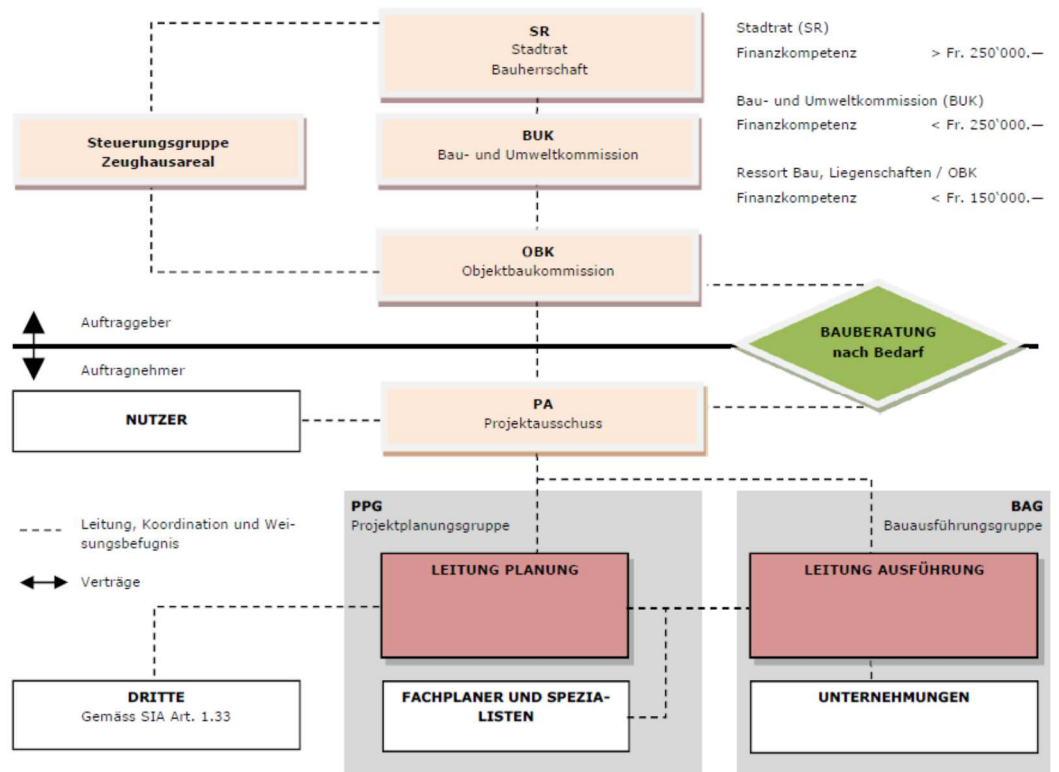
Aufgrund einer approximativen Kostenermittlung auf Basis der Elementmethode wird mit Gesamtkosten in der Höhe von 4 Mio. Franken (+/-25% inkl. MWST) gerechnet. Der dazu notwendige Baukredit muss an der Bürgerversammlung beantragt werden.

1.7 Termine Projekt

Start Planungsarbeiten	Mitte November 2020
Abgabe Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Mitte Mai 2021
Genehmigung Baukredit an Bürgerversammlung	September 2021
Event. Genehmigung Baukredit an der Urne	November 2021
Baubeginn	Anfang August 2022
Fertigstellung und Inbetriebnahme	Ende Juni 2023
Bezug	Anfang Juli 2023



1.8 Projektorganisation



1.9 Pläne

Die vorhandenen Plangrundlagen sind leider für die weitere Bearbeitung nur bedingt brauchbar. Aus diesem Grund werden für die zweite Phase des Ausschreibungsverfahrens (Zuschlag) digitale Gebäudeaufnahmen in 3D mit Grundrissen UG, EG, OG, Ansichten und Schnitten abgeben (vgl. Ziff. 2.8).



Ansicht Südost



Ansicht Ost



Ansicht Südwest



Ansicht Süd/Südost



B Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin und Verfahren

Auftraggeberin ist die Stadt Rapperswil-Jona, vertreten durch das Ressort Bau, Liegenschaften. Ausschreibende Stelle ist der Fachbereich Hochbau. Die Auftraggeberin lädt im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens Architekten zur Einreichung einer Bewerbung für das Bauvorhaben „Instandsetzung Schulanlage Burgerau“ ein.

Das Verfahren richtet sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons St. Gallen (VöB). Die Ordnung SIA-Norm 144/Ausgabe 2013 gilt subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Aufgrund einer Präqualifikation werden ca. 5 - 7 Bewerbende, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, zur Einreichung eines Lösungsvorschlags (Zugang zur Aufgabe) und eines Honorarangebots eingeladen. Das Planerteam, das unter den eingeladenen Bewerbenden die Zuschlagkriterien am besten erfüllt, wird mit der Projekterarbeitung beauftragt.

Die vorliegenden Unterlagen dienen einerseits als erste Orientierung über die anstehenden Projektierungs- und Bauausführungsarbeiten und andererseits als Grundlage für das Auswahlverfahren.

Ausschreibende Stelle

Stadt Rapperswil-Jona; Ressort Bau, Liegenschaften; Fachbereich Hochbau

Eingabeadresse

Stadt Rapperswil-Jona, Hochbau, St. Gallerstrasse 40, 8645 Jona

Vermerk: „Schulhaus Burgerau; BKP 291“ (Poststempel A-Post)

2.2 Teilnahmeberechtigung

Es wird ein Architekturbüro gesucht, das in der Lage ist, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, denkmalpflegerischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der Qualitäts-, Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen.

Zulässig und gefordert sind Bewerbungen von Fachleuten aus dem Bereich Architektur (inkl. Ausführungsplanung und Bauleitung oder in Kombination mit einem Büro für Baumanagement) mit Firmen und Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen.



Gesuchte Planerleistung

- BKP 291 Architektur (inkl. Ausführungsplanung und Bauleitung oder in Kombination mit einem Büro für Baumanagement)

Zur Information

Die folgenden Planungsleistungen werden separat vergeben:

- BKP 292 Bauingenieurwesen
- BKP 293 Elektroingenieurwesen
- BKP 294 HLKK- Ingenieurwesen
- BKP 295 Sanitäringenieurwesen
- BKP 296.3/4 Bauphysik / Akustik
- BKP 296.X weitere Spezialisten (z.B. Brandschutz)

Bildung von Arbeitsgemeinschaften (ARGE)

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist zulässig, soweit dies für die Bearbeitung der Aufgabe dienlich ist. Die ARGE gilt rechtlich als einfache Gesellschaft, so dass jeder Unternehmer vollumfänglich solidarisch mit den anderen für die Erfüllung der Verpflichtungen der ARGE haftet. Bei Arbeitsgemeinschaften ist ein federführendes Unternehmen zu bezeichnen. Weitere Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften sind zu bezeichnen. 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 und im Einvernehmen mit der Auftraggeberin und deren schriftlicher Zustimmung möglich.

Doppel- und Mehrfachbewerbungen

Doppel- und Mehrfachbewerbungen von Teammitgliedern sind nicht zulässig.

Nicht Teilnahmeberechtigt

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 Planerwahlgremiums 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.



2.3 Planerwahlgremium

Die eingereichten Unterlagen werden durch das Planerwahlgremium beurteilt und bewertet. Das Planerwahlgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Fachjury

- Marcel Gämperli, Leiter Hochbau, Landschaftsarchitekt HTL (Vorsitz)
- Andreas Hagmann, Stadtbildexperte, dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Chur
- Lukas Imhof, Stadtbildexperte, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Zürich

Sachjury

- Nadja Rickli, Portfoliomanagerin Liegenschaften
- André Heel, Projektleiter Hochbau

Experten

- Franco Mora, Mora Bauberatung AG, Rapperswil-Jona

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

2.4 Entschädigung

Die Teilnahme am Verfahren wird nicht entschädigt. Es besteht kein Anspruch auf eine Präsentation der Unterlagen.

Die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren wird nicht entschädigt. Für Bewerbende, welche zur Einreichung des Vorschlags (Zugang zur Aufgabe) mit Honorarangebot eingeladen werden und deren Unterlagen vollständig eingereicht werden, richtet die Auftraggeberin eine Pauschalentschädigung in der Höhe von Fr. 2'000.— inkl. MWSt. aus. Mit der Pauschalentschädigung sind sämtliche im Zusammenhang mit dem Auswahlverfahren erbrachten Leistungen entschädigt.

Um den Entscheid des Planerwahlgremiums für die Vergabe von Architekturleistungen transparent und nachvollziehbar darzulegen und um den eingereichten Beiträgen eine würdige Anerkennung zu verleihen, verfasst der Fachbereich Hochbau einen Bericht, der eine kurze Begründung des Zuschlags beinhaltet und die einzelnen Beiträge der Teilnehmenden (planerische Lösungsansätze) vorstellt. Der Bericht soll allen Teilnehmenden als PDF zugestellt werden. Eine allfällige Publikation und Ausstellung der Beiträge erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (vgl. Einverständniserklärung in der Selbstdeklaration).



2.5 Auftragserteilung

Der Entscheid über die Auftragserteilung liegt beim Stadtrat. Es ist beabsichtigt die Projekterarbeitung, vorbehältlich der entsprechenden Kreditgenehmigung, gemäss Empfehlung des Planerwahlremiums mit den folgenden Leistungen zu vergeben:

Teilauftrag 1:

4.31 Vorprojekt	Studium von Lösungsmöglichkeiten und Grobschätzung der Baukosten	3%	
	Vorprojekt und Kostenschätzung	<u>6%</u>	<u>9%</u>
4.32 Bauprojekt	Bauprojekt	13%	
	Detailstudien	4%	
	Kostenvoranschlag	<u>4%</u>	<u>21%</u>
4.33 Bewilligungsverfahren			<u>2.5%</u>

Teilauftrag 2

4.41 Ausschreibung	Ausschreibungspläne	10%	
	Ausschreibung und Vergabe	<u>8%</u>	<u>18%</u>
4.51 Ausführungsprojekt	Ausführungspläne	15%	
	Werkverträge	<u>1%</u>	<u>16%</u>
4.52 Ausführung	Gestalterische Leitung	6%	
	Bauleitung und Kostenkontrolle	<u>23%</u>	<u>29%</u>
4.53 Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebnahme	1%	
	Dokumentaion über das Bauwerk	1%	
	Leitung der Garantiewarbeiten	1.5%	
	Schlussabrechnung	<u>1%</u>	<u>4.5%</u>

Bei Eignung und gegenseitiger Einigung hinsichtlich der vertraglichen Bedingungen ist eine Beauftragung in einem Leistungsumfang von 100% beabsichtigt. Die Auftraggeberin behält sich aber vor, das Baumanagement und die Bauleitung separat zu vergeben, sofern durch den Verfasser des zur Realisierung vorgesehenen Projekts eine fachgerechte und befriedigende Baurealisation nicht gewährleistet werden kann. In diesem Falle wird der Verfasser mit einem Leistungsanteil q von maximal 59% nach SIA 102 / Ausgabe 2014 beauftragt.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen.

Honorarkonditionen

Die Honorierung richtet sich nach der gültigen Praxis der Stadt Rapperswil-Jona. Aufgrund fehlender Erfahrungswerte mit der neuen SIA-Honorarordnung 102/2020 bezieht sich die Bauherrschaft auf den Art. 1.1 der KBOB und legt die Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten nach Norm SIA 102/2014, Art. 7 als vereinbartes Berechnungsmodell fest.



- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/2014 und den allg. Bedingungen des Fachbereichs Hochbau gemäss Projekthandbuch Teil 1 – 3 mit zugehörigen Dokumenten (Stand 16.08.2018).
- Das Honorar nach Baukosten wird wie folgt ermittelt:
 - Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt
 - Koeffizienten $Z1 = 0.062$, $Z2 = 10.58$ (SIA- Werte für das Jahr 2019)
 - Teilleistungen $q = 100\%$
 - Schwierigkeitsgrad $n = 1.0$ (gemittelter Faktor über alle Anlageteile)
 - Anpassungsfaktor $r = \dots$ (besondere Einflüsse sind auszuweisen)
 - Faktor für Umbauten $u = \dots$ (gemittelter Faktor über alle Anlageteile)
 - Faktor für Sonderleistungen $s = \dots$ (Sonderleistungen sind auszuweisen)
 - Teamfaktor $i = \dots$ (besondere Einflüsse sind auszuweisen)
 - Stundenansatz $h = \dots$ (durchschnittlicher Stundenansatz)

Die nicht vorgegebenen Faktoren sind als Teil der Angebotsunterlagen einzusetzen und mit dem Gesamtangebot zu offerieren (vgl. Formular Honorarangebot).
- Die Honorierung besonders zu vereinbarende Leistungen erfolgt aufgrund von separaten Nachtragsofferten auf Basis des Hauptauftrags.

2.6 Termine Verfahren

Präqualifikation

Publikation	19. August 2020
Ausgabe Unterlagen	www.simap.ch oder www.rapperswil-jona.ch
Eingabetermin	11. September 2020
Offertöffnung Bewerbungen (nicht öffentlich)	14. September 2020
Präqualifikation durch Planerwahlgremium	18. September 2020
Benachrichtigung	18. September 2020

Zuschlag

Ausgabe der Unterlagen	21. September 2020
Begehungstermin	23. September 2020
Eingabefrist von schriftlichen Fragen	2. Oktober 2020
Beantwortung der Fragen	Kalender-Woche 41/2020
Eingabetermin	23. Oktober 2020
Offertöffnung Zuschlag (nicht öffentlich)	26. Oktober 2020



Entscheid Planerwahlgremium

28. Oktober 2020

Vergabe im Stadtrat

9. November 2020

Benachrichtigung

Kalender-Woche 46/2020

Begehung

Die Örtlichkeit steht (ohne Zugang zu Gebäuden) ausserhalb der Unterrichtszeiten zur individuellen Besichtigung offen. Die Bauherrschaft bittet die Teilnehmer keinen persönlichen Kontakt mit dem Hauswart, Nutzern oder sonstigen Personen vor Ort aufzunehmen. Eine geführte Begehung findet am Mittwoch, 23. September 2020, um 14:00 Uhr, Treffpunkt neben dem Haupteingang zum Neubau statt. Die Innenräume der Gebäude können nur an dieser Begehung besichtigt werden.

Fragen

Fragen sind schriftlich per E-Mail bis Freitag, 2. Oktober 2020 an André Heel, Projektleiter Hochbau (andre.heel@rj.sg.ch) einzureichen. Die eingereichten Fragen werden beantwortet und allen Teilnehmern schriftlich per E-Mail zugestellt. An der Begehung werden keine Fragen beantwortet. Die Fragenbeantwortung ist Bestandteil der Ausschreibung.

Kontakt zur Verwaltung

Im Sinne der Gleichbehandlung werden die Teilnehmenden gebeten, während des laufenden Ausschreibungsverfahrens keinen Kontakt mit der städtischen Bauverwaltung und der kantonalen Denkmalpflege aufzunehmen.

2.7 Phase Präqualifikation

Eignungskriterien

- Projektierungskompetenz/-potenzial und Bauausführungskompetenz/-potenzial: Grundlage Referenzobjekte A / B / C
 - Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und denkmalpflegerischer Qualität, funktionale ökonomische und nachhaltige Bauten zu entwickeln und auszuführen.
 - Erfahrung in Projekten mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität.
- Organisatorische Eignung / Projektmanagement: Grundlage Selbstdeklaration und Liste der eingesetzten Mitarbeiter mit Funktion
 - Vorausgesetzt wird die Sicherstellung eines qualitätsvollen Projektmanagements, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.

Teamzusammensetzungen aus Architektur und Baumanagement sind zulässig.



Einzureichende Unterlagen

Referenzprojekte

Es sind 3 Referenzobjekte der letzten 10 Jahre mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität gefordert, die hauptsächlich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden.

Pro Referenzprojekt ist ein einseitig bedrucktes A3-Blatt mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext abzugeben. Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Blätter zur Beurteilung aufgehängt.

Selbstdeklaration

Sämtliche Mitglieder des Planungsteams müssen je eine separate Selbstdeklaration (inkl. Stempel und Unterschrift von Hand) ausfüllen. Es ist das abgegebene Formular „Selbstdeklaration“ zu verwenden.

Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung sollten mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Blättern übereinstimmen.

Es ist eine Liste der eingesetzten Mitarbeiter und deren Funktion sowie CV und persönliche Referenzprojekte der Schlüsselpersonen abzugeben.

Hinweis

Die einzureichenden Unterlagen sind zusätzlich in digitaler Form abzugeben (CD oder USB-Stick).

Abgegebene Unterlagen

- Planerwahl Programm
- Formular Selbstdeklaration

2.8 Phase Zuschlag

Bewertet werden die einzureichenden Unterlagen unter Ziff. C des Programms „Zugang zur Aufgabe“ sowie die Honorarofferte. Die Gewichtung erfolgt in der Reihenfolge der Kriterien.

Zuschlagskriterien

- Qualität
 - Architektur / Denkmalpflege
 - Funktionalität
 - Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit
- Preis
 - Honorarofferte



Einzureichende Unterlagen (nicht anonym)

Zugang zur Aufgabe

Dargestellt auf ein bis zwei A2-Blättern, einseitig bedruckt, mit dem Vermerk „Instandstellung Schulhaus Burgerau“. Der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken.

Honorarberechnung

Einzureichen ist das ausgefüllte und unterzeichnete Formular „Honorarangebot“ in einem separaten verschlossenen Couvert (Zweicouvertmethode) und mit dem Namen des Büros bzw. der Firma bezeichnet.

Die nicht vorgegebenen Faktoren sind als Teil der Angebotsunterlagen einzusetzen und auf dieser Basis das Honorarangebot zu offerieren.

Hinweise

Die Planunterlagen zum „Zugang zur Aufgabe“ sind in guter Auflösung einzureichen. Die einzureichenden Unterlagen sind zusätzlich in digitaler Form abzugeben (CD oder USB-Stick).

Abgegebene Unterlagen

- Formulare „Honorarangebot“ und „Titellblatt“
- Projekthandbuch Teil 1 - 3
- Digitale Gebäudeaufnahmen in 3D mit Ansichten, Grundrissen UG, EG, OG und Schnitten

2.9 Benachrichtigung

Nach der Präqualifikation wird allen Bewerbenden eine Verfügung mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Nach dem Zuschlag erhalten alle teilnehmenden Teams eine Verfügung mit der Bekanntgabe des Teams, das den Zuschlag erhalten hat. Zudem wird ihnen ein Bericht des Planerwahlremiums zugestellt. Die Publikation eines Beitrags der Teilnehmenden erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (vgl. Formular Selbstdeklaration).



C ZUGANG ZUR AUFGABE

Allgemein

Für die Beurteilung nach qualitativen Aspekten ist ein planerischer Lösungsansatz – ein Zugang zur Aufgabe – erforderlich. Dieser besteht aus skizzenhaften Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe, welche den denkmalpflegerische Umgang und den massvollen Eingriff in die Bausubstanz sowie eine passende Antwort auf funktionale Fragestellungen mit einer anspruchsvoll eingepassten Gestaltung neuer Bauteile aufzeigen sollen. Beurteilt werden die Beiträge anhand der qualitativen Zuschlagskriterien.

Zugang zur Aufgabe

Beurteilt wird der Zugang zur Aufgabe gemäss den abgegebenen Unterlagen, es werden keine ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet. Die Aussagen können anhand von Fotos, Skizzen, Text und Plänen gemacht werden.

Aufgabenstellung

1. Generelle Anforderungen

Beschreiben Sie einem Kurzbericht (Umfang max. 1 A4 auf den abzugebenden Planunterlagen) im Sinne einer These Ihren Zugang zur Aufgabe, den Umgang mit der bestehenden Substanz, welche Herausforderungen Sie sehen und welche Lösungsansätze Sie dabei verfolgen.

2. Organisation Chemielabor und Chemikalienraum

Das Chemielabor und der heutige Chemikalienraum bzw. die Sammlung im Obergeschoss sind durch die offenen Gänge der Eingangshalle örtlich voneinander getrennt. Dies ist in organisatorischer Hinsicht nicht mehr zulässig. Damit die Schüler und Schülerinnen während des Unterrichts nicht unbeaufsichtigt sind, muss der Chemikalienraum direkt an das Chemielabor angrenzen.

- Zeigen Sie einen möglichen Lösungsansatz für eine Neuorganisation von Chemielabor und Chemikalienraum auf. Ein bestehendes Klassenzimmer ist zu diesem Zweck – falls notwendig – disponibel.

3. Hindernisfreie Erschliessung

Weder der Altbau, noch der Neubau sind im heutigen Zustand hindernisfrei erschlossen.

- Zeigen Sie Ideen, unter Berücksichtigung eines vernünftigen Kosten-/Nutzenverhältnisses, zur hindernisfreien Erschliessung des Neubaus auf. Allenfalls ergeben sich daraus auch mögliche Synergien für eine hindernisfreie Erschliessung des Altbaus?



D Schlussbestimmungen

Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Durch die Teilnahme an der Ausschreibung anerkennen die Teilnehmenden 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).

Beschluss der Veranstalter

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

Urheberrecht und Vertraulichkeitserklärung

Das Urheberrecht am „Zugang zur Aufgabe“ verbleibt beim Verfasser. 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.

Gerichtsstand

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

E GENEHMIGUNG

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

Für das Planerwahlgremium:

.....
Marcel Gämperli, Leiter Fachbereich Hochbau, Landschaftsarch. HTL (Vorsitz)

.....
Andreas Hagmann, Stadtbildexperte, dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Chur

.....
Lukas Imhof, Stadtbildexperte, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Zürich

.....
Andreas Hugenmatter, Portfoliomanager Liegenschaften

.....
André Heel, Projektleiter Hochbau

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