

Stadt Amriswil



NEUBAU

ALTERSWOHNUNGEN

AMRISWIL

**AUSSCHREIBUNG**  
27. Oktober 2020

## NEUBAU ALTERSWOHNUNGEN AMRISWIL

### Generalplaner-Wahlverfahren

Im offenen, selektiven Verfahren

### AUSSCHREIBUNG

buffonibühler

© buffoni bühler ag

Merkurstrasse 4

CH-9000 St. Gallen

buffonibuehler.ch



## INHALT

**Teil 1 | Projektrahmenbedingungen**

<b>1. Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage / Zusammenfassung	4
<b>2. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>7</b>
2.1 Ausschreibende Stelle / Veranstalterin	7
2.2 Organisation des Generalplaner-Verfahrens und Bauherrenvertretung	7
2.3 Rechtsgrundlage / Verfahrensart	7
2.4 Ausschreibung / Publikation / Bezug der Unterlagen Präqualifikation (1.Phase)	8
2.5 Teilnahmeberechtigung / Teilnehmer	8
2.6 Funktion BKP 299 Generalplaner	9
2.7 Entschädigung Teilnahme	9
2.8 Anerkennung Bestimmungen / Einverständnis / Interessenkonflikte	9
2.9 Verfahrensausschluss	10
2.10 Immaterialgüterrechte (Urheberrecht)	10
2.11 Bilaterale Auskünfte	10
2.12 Währung	10
2.13 Varianten	10
2.14 Zusatzleistungen	11
2.15 Versicherung	11
2.16 Bedingungen und Voraussetzungen	11
2.17 Gerichtsstand	11
2.18 Rechtsmittelbelehrung	11

**Teil 2 | 1. Phase: Präqualifikations-Verfahren**

<b>3. Verfahrensablauf</b>	<b>12</b>
3.1 Auswahl Teilnehmer Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase)	12
3.2 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation (1. Phase)	12
3.3 Zur Verfügung gestellte Unterlagen Präquali. (1. Phase)	14
3.4 Eignungskriterien	14
3.5 Einreichung Unterlagen Präqualifikation (1. Phase)	14

**Teil 3 | 2. Phase: Generalplaner-Wahlverfahren**

<b>4. Verfahrensablauf</b>	<b>15</b>
4.1 Versand Unterlagen Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase)	15
4.2 Eingabeadresse für sämtliche Projektunterlagen	15
4.3 Teilnahmebestätigung Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase)	15
4.4 Obligatorische Begehung	15
4.5 Einreichung Teilnehmer-Fragen	15
4.6 Beantwortung Teilnehmer-Fragen	15
4.7 Einreichung Unterlagen Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase)	16
4.8 Verfasserouvert Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase)	16
4.9 Bewertung Unterlagen GP-Wahlverfahren (2. Phase)	16
4.10 Zuschlagskriterien / Bewertung Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase)	16



<b>5.</b>	<b>Abgabe</b>	<b>17</b>
5.1	Übersicht Einzureichende Unterlagen und Beilagen	17
5.2	Honorarangebot (Beilage 1 / Formular 4.1 und 4.2)	17
5.3	Vorschlag Konstruktions-/ Statikkonzept (Beilage 2)	18
5.4	Konzeptpapier HLKSE mit allen gebäudetechnischen Anlagen (Beilage 3)	18
5.5	Gestaltungskonzept Fassade (Beilage 4)	18
5.6	Aussagen / Stellungnahmen zu Stichworten (Beilage 5)	19
5.7	Kostenschätzung BKP 1-9	19
<b>6.</b>	<b>Termine</b>	<b>20</b>
6.1	Übersicht Verfahrenstermine	20
6.2	Übersicht weitere Termine (provisorisch)	20

#### Teil 4 | weitergehende Bestimmungen

<b>7.</b>	<b>Weiterbearbeitung</b>	<b>21</b>
7.1	Aufbereitungsphase Rahmenkredit	21
7.2	Vertrag / Phasenauslösung	21
7.3	Teuerung	21
7.4	Nebenkosten / Pauschale	21
7.5	Datenaustausch	22
<b>8.</b>	<b>Bauvorhaben</b>	<b>24</b>
8.1	SOLL-Raumprogramm	24
8.2	Allgemeine, räumliche und betriebliche Anforderungen	24
8.3	Vorstudie	24
<b>9.</b>	<b>Grundlagen Ausschreibung</b>	<b>25</b>
9.1	Grundlagen Ausschreibung / Dokumentabgabe Generalplaner-Wahlverfahren (2.Phase)	25
<b>10.</b>	<b>Angebot Submittent</b>	<b>25</b>
10.1	Eingabesumme Honorarangebot Generalplaner	25
10.2	Bestätigung Submittent / Anbieter BKP 299 Generalplaner	25



## TEIL 1 | PROJEKTRAHMENBEDINGUNGEN

### 1. Zusammenfassung

#### 1.1 Ausgangslage / Zusammenfassung

Die Stadt Amriswil möchte einen zusätzlichen NEUBAU ALTERSWOHNUNGEN (rund 30 Wohnungen) realisieren. Der Neubau ist betrieblich angegliedert an das Alters- und Pflegezentrum (rund 120 Bewohner) und betreibt als Angebotserweiterung bereits heute schon rund 70 Alterswohnungen. Hierzu sollen auf der östlichen Teil der Parzelle (Nr. 1970), ebenfalls im Eigentum der Stadt Amriswil, zu den bisherigen Alterswohnungen die beiden Liegenschaften Alleestrasse 11 und 11a zurückgebaut und ein Neubau mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss realisiert werden. Des Weiteren soll die bestehende Tiefgarage der Alterswohnungen mit zusätzlich rund 33 Parkplätzen ergänzt werden. Dabei sollen die neu total 59 Tiefgaragenplätze (inkl. Bestand) mittels der bisherigen Tiefgaragenzufahrt / -rampe (inkl. Warteraum / Ampelsystem) erschlossen werden. Das Erdgeschoss wird grösstenteils mit Büro- und Arbeitsräumen der Spitex Oberthurgau belegt werden, als Ersatzstandort für die da die bisherigen Räumlichkeiten im Alters- und Pflegezentrum Amriswil (zu enge Platzverhältnisse) zu eng geworden sind.

Die Stadt Amriswil möchte preisgünstige Alterswohnungen anbieten, welche auch für Personen mit Ergänzungsleistungen finanzierbar sind. Um die Investitions- und Betriebskosten entsprechend tief zu halten, soll eine serielle und rationelle Bauweise hierzu die Basis bilden. Die guten, langjährigen Erfahrungen mit den Grundrissen der im Alters- und Pflegezentrum angeschlossenen Alterswohnungen stellen eine betrieblich optimale, funktionale und mit hoher Wohnqualitäten versehene Konzeption dar. Daher sollen die neu zu erstellenden 1 ½-, 2 ½- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen in der Typologie mit moderaten Anpassungen übernommen werden. Die zusätzlichen Anforderungen an Besonnung, Aussenräume, Erschliessung, Volumensetzung in Bezug zu den Nachbarsbauten, der erforderlichen Anzahl Wohnungen, dem Wohnungsmix und dem zur Verfügung stehenden Perimeter lassen nicht viele Möglichkeiten zu.

Dahingehend hat die Stadt Amriswil in Zusammenarbeit mit buffoni bühler ag eine Vorstudie entwickelt, welche nun als Basis für ein Generalplaner-Wahlverfahren dienen soll. Die Stadt Amriswil ist überzeugt, dass mit einem interdisziplinären Ansatz eines General-Planerteams der für die Aufgabenstellung beste Ansatz ausgearbeitet werden kann, welcher die Erreichung der Zielsetzung ermöglicht.

Die Auftraggeberschaft zeigt sich in Bezug zur vorgeschlagenen Bauweise lösungsoffen und kann sich sowohl eine konventionelle Bauweise, eine Hybridbauweise oder eine Elementbauweise (Beton- oder Holzelementbau) vorstellen.

Gemäss Vorstudie sind mit Grobkosten (Genauigkeit +/- 25%) von ca. CHF 11.3 Mio. (BKP 1-9, inkl. 7.7% MWST; inkl. Reserve) zu rechnen. Aus Überlegungen der Refinanzierbarkeit ist diese Gröszenordnung auch als verbindliches Kostendach definiert.

Für die Planung und Realisierung dieses Projektes wird ein Generalplaner-Team gesucht, welches die Disziplinen BKP 299 Generalplaner (Gesamtleitung / Projektmanagement), BKP 291 Architektur / Planung / Bauleitung, BKP 292 Bauingenieur (erf. Fachdisziplinen gem. Vorschlag Bauweise), BKP 293 Elektroingenieur (inkl. Gebäudeautomation), BKP 294/295 Haustechnikingenieur HLKS / Fachkoord., BKP 296.3 Bauphysik, BKP 296.5 Landschaftsarchitekt und BKP 296.7 Brandschutzplanung / QS Verantwortlicher Brandschutz.



Der BKP 299 Generalplaner trägt die finanzielle, inhaltliche und organisatorische Gesamtverantwortung; die restlichen Planer sind somit Subplaner und ihm unterstellt.

Die Leistungsanteile für die folgenden Disziplinen (entsprechend der SIA 102,103,105,108 und 112 / 2014) betragen jeweils 100% TL:

- BKP 299 Generalplaner
- BKP 292 Bauingenieur (Massivbau / Holzbau)
- BKP 293 Ingenieur Elektro (inkl. Gebäudeautomation)
- BKP 294/295 HLKS-Ingenieur und Fachkoordination
- BKP 296.3 Bauphysik
- BKP 296.5 Landschaftsarchitektur
- BKP 296.7 Brandschutzplanung / QS Verantwortlicher Brandschutz

Nachstehende Disziplinen haben gegenüber einem 100% TL-Mandat der SIA 102 resp. SIA 105 / 2014 reduzierte Leistungsanteile:

- BKP 291 Architektur / Planung / Bauleitung (94% TL; 6% TL Abzug gegenüber 100%-TL-Mandat aufgrund vorh. Vorstudie)
- BKP 296.5 Landschaftsarchitekt (35% TL; SIA-Phase 31-33; inkl. Gefälle- und Entwässerungsplanung der Umgebung sowie der Bepflanzungsvorschlag)

Die Generalplaner-Wahl soll in einem öffentlich, selektiven Verfahren ausgeschrieben werden. Nach erfolgter Präqualifikation (1. Phase) wird eine Generalplaner-Evaluation (2. Phase) mit den max. 5 am besten geeigneten Bewerbungsteams durchgeführt. Nach Abschluss des Generalplaner-Wahlverfahrens soll mit dem siegreichen Generalplaner-Team in einer sogenannten Aufbereitungsphase das Projekt konkretisiert und daraus einen Rahmenkredit (=Kostendach) für die Planung und Realisierung ermittelt werden, über welchen die Amriswiler Stimmbürger im November 2021 abstimmen werden.



Abbildung 1:  
Foto best. Alterswohnungen (Parzelle 1970), Blickrichtung Westen



Abbildung 2: Foto best. Liegenschaften Alleestrasse 11 und 11a, Südansicht



Abbildung 3: Situation, Foto best. Liegenschaften Alleestrasse 11 und 11a, Blickrichtung Osten; Bebauungsperimeter



Abbildung 4: Liegenschaft Alleestrasse 11a mit Eingang zur Tiefgarage, Blickrichtung Westen



## 2. Allgemeine Bestimmungen

### 2.1 Ausschreibende Stelle / Veranstalterin

Stadt Amriswil  
Arbonerstrasse 2, Postfach 1681  
CH-8580 Amriswil

*Ansprechperson:*

Erwin Tanner, Stadtrat / BauKo-Präsident

Die Stadt Amriswil, vertreten durch den Stadtrat, hat für die auftraggeberseitigen Arbeiten für das Generalplaner-Wahlverfahren sowie der anschliessenden Projektierung und Realisierung des Projektes eine Baukommission (BauKo) bestehend aus folgenden Personen eingesetzt:

- Erwin Tanner, Stadtrat / Präsident BauKo
- Gabriel Macedo, Stadtpräsident
- Sandra Reinhart, Stadträtin
- Stefan Mayer, Stadtrat
- Richard Hungerbühler, Stadtrat
- Dominique Nobel, Leiter APZ Amriswil
- Maja Kradolfer Mettler, Geschäftsleitung Spitex Oberthurgau
- Ralph Peyer, Stv. Leiter techn. Dienst APZ
- Joachim Düring, Sachbearbeiter Bauverwaltung
- Andrea Moser, Protokoll
- Michael Bühler, Bauherrenvertreter (beratend)

Für das Generalplaner-Wahlverfahren hat die Stadt Amriswil nachstehendes Planerwahlgremium eingesetzt. Dieses wird die eingegangenen Angebote prüfen und zu Händen des Stadtrates resp. der Baukommission eine Vergabeempfehlung aussprechen. Das Planerwahlgremium setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

*Vertreter Auftraggeberschaft (stimmberechtigt):*

- Erwin Tanner, Präsident BauKo
- Gabriel Macedo, Stadtpräsident / Vize-Präsident BauKo
- Stefan Mayer, Stadtrat

*Fachpersonen (stimmberechtigt):*

- Sascha Koller, Architekt, Teufen
- Rolf Marschall, Bauingenieur Massivbau, Romanshorn
- Josef Kolb, Holzbauexperte / Brandschutzexperte, Weinfelden
- Markus Steinmann, HLKSE-Ingenieur, St.Gallen

*Experten (beratend, nicht stimmberechtigt):*

- BauKo-Mitglieder
- Michael Bühler, Bauherrenvertreter

### 2.2 Organisation des Generalplaner-Wahlverfahrens und Bauherrenvertretung

Die Organisation des Verfahrens, die Vorprüfung der eingereichten Angebote und die Bauherrenvertretung liegt bei:  
buffoni bühler ag, Merkurstrasse 4, CH-9000 St. Gallen  
Tel.: +41 (0)71 / 242 37 00 | Fax: +41 (0)71 / 411 35 66  
info@buffonibuehler.ch | buffonibuehler.ch

Ansprechperson: Michael Bühler, Architekt / Bauherrenvertreter

### 2.3 Rechtsgrundlage / Verfahrensart

Die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB, RB Nr. 720.1) vom 15. März 2001 sowie des Gesetzes des Kantons Thurgau über das öffentliche





Beschaffungswesen vom 18. Dezember 1996 (RB Nr. 720.2) und die Verordnung zum Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen vom 23. März 2004 (RB Nr. 720.21) bilden die Grundlage. Das Projekt selber befindet sich im Staatsvertragsbereich (über Schwellenwert CHF 8'700'000.-, exkl. MWST).

In einer ersten Phase werden die eingegangenen Bewerbungen / Teilnahmeanträge aufgrund den definierten Eignungskriterien überprüft und die max. 5 am besten geeigneten Anbieter für die Teilnahme an der zweiten Phase resp. am eigentlichen Generalplaner-Wahlverfahren präqualifiziert. Die definierten Zuschlagskriterien resp. die daraus resultierende Bewertung der zweiten Phase bilden die Grundlage zur Wahl des siegreichen Generalplanerteams. Der Verfahrenssieger wird dem Stadtrat zur Weiterbearbeitung empfohlen. Vorbehaltlich dem Realisierungsentscheid der Amriswiler Stimmbevölkerung wird dann der entsprechende Weiterbearbeitungsauftrag erteilt.

Das Verfahren wird aufgrund der vorliegenden Aufgabenstellung nicht nach den SIA-Ordnungen 142/143 durchgeführt. Das Verfahren wird in deutscher Sprache abgefasst. Die Unterlagen sind in männlicher Sprachform erstellt, gelten aber sinngemäss auch für die weibliche Form. Die Abgabe der Unterlagen für die 2. Phase *Generalplaner-Wahlverfahren* erfolgt anonym.

#### 2.4 Ausschreibung / Publikation / Bezug der Unterlagen Präqualifikation (1. Phase)

Das vorliegende Verfahren wird in folgenden Medien öffentlich ausgeschrieben:

- Amtsblatt des Kantons Thurgau / [simap.ch](http://simap.ch)
- Medienmitteilung / Amriswiler Zeitung
- Homepage Stadt Amriswil | [www.amriswil.ch](http://www.amriswil.ch)

Der Bezug der Unterlagen Präqualifikation (1. Phase) ist ab dem Freitag, den 13. November 2020 ausschliesslich via [simap.ch](http://simap.ch) möglich (**Projekt-ID 211299**).

#### 2.5 Teilnahmeberechtigung / Teilnehmer

Die Veranstalterin wird aufgrund des Präqualifikationsverfahrens (1. Phase) die maximal 5 am besten geeigneten Generalplaner-Teams – welche nachstehenden Kompetenzen vereinen – zur *Generalplaner-Wahl* (2. Phase) nominieren und einladen.

Die Generalplaner-Teams müssen folgende Kompetenzen vereint abdecken können:

- BKP 299 Generalplaner (Gesamtleitung / Projektmanagement)
- BKP 291 Architektur / Planung / Bauleitung
- BKP 292 Bauingenieur (sämtl. statische Kompetenzen vereint; bspw. Massivbau, Holzbau, etc. Leistungen für die Baugrube, die Kanalisation und die Werkleitungsplanung sind einzurechnen)
- BKP 293 Elektroingenieur, inkl. Gebäudeautomation (Beschränkung auf allgemeine Räume, Büro/Spitex und Erschliessungen. Wohnungen weisen keine Automation auf)
- BKP 294/295 Haustechnikingenieur HLKS / Fachkoordination
- BKP 296.3 Bauphysik
- BKP 296.5 Landschaftsarchitekt (Zugänge, Grünbereich mit Wegführung, Bänke, Bäume, Gefälle, Entwässerung, Pflanzliste, etc.)
- BKP 296.7 Brandschutz-Ingenieur / QS Verantwortlicher Brandschutz
- Weitere Gewerke, welche zur Erfüllung der Gesamtplanungsleistungen notwendig werden.

Die einzelnen Fachplaner können in mehreren Teams im Rahmen der Präqualifikation (1. Phase) mitwirken resp. sich bewerben.





*Nicht zur Teilnahme berechtigt sind:*

- Personen, die bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Planerwahlremiums angestellt sind.
- Personen, die mit einem Mitglied des Planerwahlremiums nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

Allfällige Interessenskonflikte sind bei der Abgabe des Angebotes seitens der Submittenten dem Organisator des Verfahrens zu melden. Entsprechend kann die Auftraggeberschaft auf etwaige Interessenskonflikte mit personellen auftraggeberseitigen Änderungen den Konflikt verhindern.

Die Auswahl resp. Nomination für die Teilnahme an der Generalplaner-Evaluation (2.Phase) erfolgt durch das Planerwahlgremium bis zum 21. Dezember 2020. Die präqualifizierten Generalplaner-Teams für die Evaluation (2. Phase) werden erst nach Abschluss des Verfahrens bekannt gegeben.

## **2.6 Funktion BKP 299 Generalplaner**

Der Generalplaner vereint sämtliche Leistungen und Verantwortlichkeiten unter einem Dach und ist alleiniger Ansprechpartner für die Auftraggeberschaft. Sämtliche anderen Planerwerke (siehe Pkt. 2.5) sind Subplaner des Generalplaners.

Der BKP 299 Generalplaner kann auch von derselben Firma in Kombination mit den Leistungen BKP 291 Architektur / Planung / Bauleitung angeboten werden. In einem solchen Fall können die Funktionen Generalplaner, Architekt und Planungsleitung in Personalunion erfolgen. Die BKP 291 Bauleitung sollte jedoch von einer separaten Person ausgeführt werden (internes QS).

## **2.7 Entschädigung Teilnahme**

### **2.7.1 1. Phase: Präqualifikation**

Die Teilnahme an der Präqualifikation (1. Phase) wird nicht entschädigt.

### **2.7.2 2. Phase: Generalplaner-Wahlverfahren**

Die Teilnahme im Rahmen des Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase) wird nicht mit einem Honorar entschädigt. Bei termingerechter und vollständiger Abgabe der Unterlagen wird eine Dritt- und Nebenkostenentschädigung im Umfang von CHF 5'000.- (exkl. MWST) pauschal vergütet. Es werden keine weiteren Entschädigungen, Nebenkosten oä. ausbezahlt.

## **2.8 Anerkennung Bestimmungen / Einverständnis / Interessenskonflikte**

Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die teilnehmenden Submittenten die Verfahrensbestimmungen sowie deren integrierende Bestandteile. Eine rechtsgültig unterzeichnete Teilnahmebestätigung wird vor der obligatorischen Begehung schriftlich eingefordert (vergleiche Pkt. 4.3) und ist für sämtliche nachfolgenden Weiterbearbeitungsphasen verbindlich. Des Weiteren bestätigt das Generalplaner-Team mit der Einreichung der Submissionsunterlagen, dass es wirtschaftlich und kapazitätsmässig in der Lage ist, die ausgeschriebene Leistung im Auftragsfall zeitgerecht durchzuführen.

**2.9 Verfahrensausschluss**

Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte, nicht handschriftlich unterzeichnete Submissionsunterlagen oder solche, bei denen Unterlagen oder Beilagen fehlen, können gestützt auf dieses Dokument ausgeschlossen werden. Dasselbe gilt, wenn Leistungsverzeichnisse abgeändert werden.

Ebenso ermächtigt der Teilnehmer die ausschreibende Stelle und deren Vertreter, alle im Rahmen des Verfahrens gemachten Angaben zu überprüfen.

Ebenfalls räumt sie der ausschreibenden Stelle ein, Referenzankünfte im Rahmen dieser Ausschreibung einzuholen. Der Bewerbenende nimmt zur Kenntnis, dass unrechtmässig getätigte Angaben oder nicht dargelegte Interessenskonflikte einen Ausschluss vom Verfahren zur Folge haben können. Der Stadtrat Amriswil entscheidet über einen Verfahrensausschluss abschliessend.

**2.10 Immaterialgüterrechte (Urheberrecht)**

Der Beauftragte verpflichtet sich, zum Zeitpunkt der Abgabe seiner Arbeitsergebnisse bzw. bei der Abgabe seiner Werke anlässlich dieses Planerwahlverfahrens über sämtliche Immaterialgüterrechte an sämtlichen, vertraglich geschuldeten Werken zu verfügen. Er sichert zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere immaterialgüterrechte und lauterkeitsrechtliche Ansprüche Dritter verletzt werden. Wird der Auftraggeber nach Abgabe des Werkes von Dritten insbesondere wegen Verletzung von immaterialgüterrechtlichen und/oder lauterkeitsrechtlichen Ansprüchen belangt, so verpflichtet sich der Beauftragte, den Auftraggeber von hiermit verbundenen Kosten zu befreien und den Auftraggeber vollumfänglich schadlos zu halten. Der Beauftragte überträgt das Eigentum im Rahmen dieses Generalplaner-Wahlverfahrens an sämtlichen eingereichten Unterlagen dem Auftraggeber.

Sollte es mit dem siegreichen Generalplaner des Verfahrens zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung im Auftragsfall kommen, kann dies gegen eine Entschädigung von 10% des entzogenen Honorars sowohl für den Entzug des Auftrages als auch für das Recht, die Werke (inkl. Immaterialgüterrechte) uneingeschränkt weiter zu verwenden (d.h. insbesondere auch Dritten zu Verfügung zu stellen, zu vervielfältigen, zu veröffentlichen, zu ändern und weiterzubearbeiten) erfolgen. Die Immaterialgüterrechte (Urheberrechte) verbleiben beim Verfasser.

**2.11 Bilaterale Auskünfte**

Es werden während dem ganzen Verfahren keine mündlichen und schriftlichen bilateralen Auskünfte erteilt, um jegliche Ungleichbehandlungen resp. Bevorteilungen einzelner Submittenten auszuschliessen.

**2.12 Währung**

Das Angebot ist in Schweizer Franken (CHF) einzureichen.

**2.13 Varianten**

Unternehmervarianten sind in Bezug zu den einzureichenden Unterlagen (für Phase 1 siehe Pkt. 3.2ff / für Phase 2 siehe Pkt. 5.1ff) nicht zulässig. Davon ausgenommen bleiben selbsterklärend die Beilagen 2-4 (siehe Pkt. 4.9 resp. 5.1ff) der Phase 2 Generalplaner-Wahlverfahren unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmung und weiterer auftraggeberseitigen Rahmenbedingungen.

**2.14 Zusatzleistungen**

Allfällige zu vergütende Zusatzleistungen – im Falle eines Zuschlages zur Weiterbearbeitung – sind vor der Ausführung durch die Bauherrschaft zu beauftragen. Die Vergütung von Zusatzleistungen erfolgt auf der Grundlage dieses Angebotes und der massgebenden Stundenansätzen oder Honorarkoeffizienten des Anbieters.

**2.15 Versicherung**

Der Generalplaner hält im Auftragsfall eine Betriebshaftpflichtversicherung projektspezifisch, über alle Planer-Gewerke, für die gesamte Dauer des Bauvorhabens und bis zum Erlöschen der Haftungsansprüche aufrecht. Entsprechende Nachweise sind dann im Rahmen der Vertragserstellung zu erbringen.

**2.16 Bedingungen und Voraussetzungen**

Für diese Ausschreibung sind folgende Bedingungen und Voraussetzungen verbindlich und von der Anbieterin / vom Anbieter ausdrücklich anerkannt:

*Durch das Bauobjekt bedingte Bestimmungen:*

- Unterlagen Vorstudie
- Sämtliche integrierenden Bestandteile dieser Ausschreibung gem. Pkt. 3.3 und 9.1.

*Nicht durch das Bauobjekt bedingte, allgemeine Bestimmungen:*

- Massgebende gesetzliche Bestimmungen
- Normen und Ordnungen des Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA), insbesondere auch die entsprechenden Honorarordnungen der unter Pkt. 2.5 aufgeführten Gewerke.

**2.17 Gerichtsstand**

Schweizer Recht ist sowohl auf dieses Verfahren als auch auf den abzuschliessenden Vertrag anwendbar. Als Gerichtsstand wird der Gerichtsstand der Auftraggeberin definiert.

**2.18 Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Verfahren kann innert 10 Tagen nach Versand an die teilnehmenden Submittenten beim kantonalen Verwaltungsgericht schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde muss Antrag, Darstellung des Sachverhalts sowie eine Begründung enthalten. Die vollständigen Unterlagen des Verfahrens sind beizulegen.



## TEIL 2 | 1. Phase: PRÄQUALIFIKATIONS-VERFAHREN

### 3. Verfahrens-ab-lauf

**3.1 Auswahl Teilnehmer Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase)**  
 Die Teilnahme am Generalplaner-Wahlverfahren unterliegt einer Präqualifikation (1. Phase). Das Planerwahlgremium wählt aufgrund der Eignungskriterien (siehe Pkt. 3.4) die max. 5 am besten geeigneten Bewerber aus, welche am Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase) teilnehmen können.  
 Es wird ein Öffnungsprotokoll über die eingehenden Bewerbungen im Rahmen der Präqualifikation (1. Phase) erstellt, welches auf Verlangen nach Verfahrensabschluss einsehbar ist.  
 Das Planerwahlgremium entscheidet voraussichtlich bis zum 21. Dezember 2021 über die Teilnahme am Generalplaner-wahlverfahren (2. Phase). Alle Bewerber werden über die Wahl oder Nichtwahl in Form einer Verfügung (inkl. Rechtsmittel; Versand voraussichtlich vor Weihnachten 2020) schriftlich benachrichtigt. Der Verfügung beigelegt wird eine anonyme Bewertungsmatrix über die Eignungskriterien aller eingegangenen Bewerbungen.

**3.2 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation (1. Phase)**  
 Alle Submittenten haben folgende Unterlagen einzureichen:

**I.) «Selbstdeklarations-Formular» (Formular 1)**  
 vollständig ausgefüllt und durch den Generalplaner und sämtliche Subplaner rechtskräftig unterzeichnet.

Die Submittenten können die zusätzlich benötigten Bestätigungen / Nachweise (gem. «Selbstdeklarations-Formular») bis zum 29. Januar 2021 nach erfolgter Nomination für das Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase) nachreichen.

Werden diese Bestätigungen / Nachweise nicht innert Frist nachgereicht, sind nicht vollständig oder erfüllen die materiellen Vorgaben nicht, so werden diese Teilnehmer vom Verfahren ausgeschlossen. Sollte ein Subplaner die materiellen Anforderungen nicht erfüllen können, so besteht jedoch die Möglichkeit, dass der Generalplaner maximal einen neuen Fachplaner nachnominieren kann. Das Planerwahlgremium wird dies daraufhin innerhalb von 14 Tagen prüfen. Falls auch hier die Vorgaben nicht vollständig oder materiell erfüllt werden, wird der Ausschluss vom Verfahren erfolgen und andere Submittenten resp. GP-Teams werden nachnominiert.

Des Weiteren ist es dem Planerwahlgremium erlaubt, bei einem vorgeschlagenen Planer aufgrund von schlechten Erfahrungen in einem anderen Projekt oder anderweitigen, begründeten Zweifeln in Bezug auf dessen Seriosität ein VETO einzulegen. Dem Planer ist es daraufhin gestattet, innerhalb von 14 Tagen eine Nachnomination vorzuschlagen.

**II.) Referenzen**  
 Pro Generalplaner-Team ist die folgende Anzahl Referenzen abzugeben:

**BKP 299, BKP 291 und BKP 292**

Je 3 entsprechend adäquate Referenzen im Wohnungsbau (wenn möglich serieller Wohnungsbau, Segment Alter)

**BKP 293, BKP 294/295**

Je 2 entsprechend adäquate Referenzen im Wohnungsbau (wenn möglich serieller Wohnungsbau, Segment Alter)

Bei den weiteren Planern ist eine Referenzeingabe nicht erforderlich. Ebenfalls müssen keine gemeinsamen Referenzen aus vorhergehenden Projekten eingereicht werden.



**Je Referenzprojekt steht maximal 1 Blatt DIN A3, im Querformat** einseitig farbig bedruckt mit Illustrationen / Beschrieben / Plänen / Fotos für die Präsentation zur Verfügung. Die adäquaten Referenzen (ähnliche Aufgabenstellung, Komplexität, Grösse, Auftraggeberschaft) sind so darzustellen, dass eine Beurteilung der eingeforderten Qualitäten für die vorhandene Aufgabenstellung möglich ist. **Insgesamt sind somit je Generalplaner-Team 13 Referenzen resp. Referenz-Blätter einzureichen.**

Im «Selbstdeklarations-Formular» sind die darin geforderten weiteren Angaben zu den eingereichten Referenzprojekten vollständig auszufüllen. Die angegebenen Referenzen müssen einen unmittelbaren Bezug zu den aufgeführten Schlüsselpersonen haben.

Bei der Darstellung der Referenzen ist darauf zu achten, dass diese im Rahmen der Beurteilung durch das Planerwahlgremium an einer Wand präsentiert werden. Sie sind deshalb nicht zu binden oder zu falten, sondern als lose Blätter auf einem festen Papier einzureichen.

III.) **Referenzauskunft BKP 299 Generalplaner (Formular 2)**

Der BKP 299 Generalplaner hat für alle drei eingereichten Referenzprojekte je eine Referenzauskunft der jeweiligen Bauherrschaft einzureichen. Diese ist durch die jeweilige Referenzperson der Auftraggeberschaft vollständig auszufüllen und rechtskräftig zu unterzeichnen.

IV.) **Projektanalyse (Risiken / Chancen)**

Der BKP 299 Generalplaner hat eine für die vorliegende Aufgabenstellung eine Projektanalyse (Risiken / Chancen) in einer strukturierten Darstellungsweise (Form frei wählbar, bspw. Beschrieb, Hinweise, Stichworte, Fragestellungen) auf **maximal 1 Blatt DIN A4** zu erstellen.

Zusätzliche abgegebene Unterlagen auf Papier, Datenträgern oder per E-Mail werden in der Bewertung nicht berücksichtigt resp. sind nicht zulässig. Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information und werden vertraulich behandelt.



### 3.3 Zur Verfügung gestellte Unterlagen Präqualifikation (1. Phase)

Die Teilnehmer erhalten für die Präqualifikation (1. Phase) nachfolgende Dokumente seitens der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt:

- Ausschreibung Generalplaner-Wahlverfahren, dat. 27.10.2020 (dieses Dokument als PDF-File)
- Dokument «Selbstdeklaration», (Formular 1), dat. 27.10.2020 (als PDF-File)
- Dokument «Referenzauskunft Generalplaner», (Formular 2), dat. 27.10.2020, (als PDF-File)
- Dossier Vorstudie Var. 1, Mst. 1:200, dat. 27.10.2020 (als PDF-File)

### 3.4 Eignungskriterien

Die Präqualifikation (1. Phase) setzt sich aus der Auswertung des Formulars 1 «Selbstdeklaration», der Bewertung der abgegebenen Referenzen, den Referenzauskünften sowie der Projektanalyse zusammen.

- A.) Referenzen:
  - Schriftliche Präsentation von total 13 Referenzprojekte (Beschrieb / Dokumentation) im adäquaten Rahmen (Projektgrösse, Aufgabenstellung, Leistungsumfang)*Gewichtung: 13 x 4% (52%)*
- B.) Projektanalyse (Risiken / Chancen):  
*Gewichtung: 20%*
- C.) 3 Referenzauskünfte Bauherrschaft (Formular 2):
  - Detaillierte schriftliche Referenzauskünfte der jeweiligen Auftraggeberschaft / Bauherrschaft*Gewichtung: 3 x 6% (18%)*
- D.) Organisatorische und betriebliche Eignung BKP 299 Generalplaner anhand Angaben aus der Selbstdeklaration (Formular 1):
  - Ausbildung, Berufserfahrung, personelle Ressourcen*Gewichtung: 10%*

### 3.5 Einreichung Unterlagen Präqualifikation (1. Phase)

Alle Unterlagen (gem. Punkt 3.2) sind **bis zum 11. Dezember 2020, 12.00 Uhr** (Eingangsdatum, Poststempel nicht ausreichend) mit dem Vermerk: «NEUBAU ALTERSWOHNUNGEN AMRISWIL; NICHT ÖFFNEN» bei der unter Pkt. 4.2 angegebenen Adresse einzureichen.



## TEIL 3 | 2. Phase: GP-WAHLVERFAHREN

### 4. Verfahrens-ab-lauf

- 4.1 Versand Unterlagen Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase)**  
Sämtliche Unterlagen für die Bearbeitung des Generalplaner-Wahlverfahrens (2. Phase) werden den aufgrund der Präqualifikation zugelassen Submittenten voraussichtlich am 15. Januar 2021 per Email durch buffoni bühler ag, Organisator des Verfahrens / Bauherrenvertreter, zugestellt.
- 4.2 Eingabeadresse für sämtliche Projektunterlagen**  
Sämtliche Unterlagen für die Präqualifikation (1.Phase) und die GP-Wahlverfahren (2.Phase) sind mit dem Vermerk «NEUBAU ALTERSWOHNUNGEN AMRISWIL; NICHT ÖFFNEN» postalisch einzureichen bei:
- Stadt Amriswil**  
Bauverwaltung  
Herr Joachim Düring  
Arbonerstrasse 2  
CH-8580 Amriswil  
Telefon +41 (0)71 414 11 12 / j.duering@amriswil.ch
- Die Submittenten sind selbst verantwortlich, dass die Unterlagen vollständig und rechtzeitig bei der Auftraggeberin eintreffen. Der Poststempel ist nicht massgebend. Auf Wunsch wird eine Empfangsbestätigung seitens der Bauverwaltung lautend auf das Kennwort ausgestellt. Zu spät eingetroffene Unterlagen werden vom Verfahren ausgeschlossen.
- 4.3 Teilnahmebestätigung Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase)**  
Im Rahmen des Versandes der Unterlagen Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase) wird auch ein Formular *Teilnahmebestätigung* abgegeben (siehe integrierende Bestandteile Pkt. 3.3 / 9.1). Dieses Formular ist in schriftlicher Form und rechtskräftig durch alle Submittenten (BKP 299 Generalplaner inkl. allen Subplanern) unterzeichnet bis zum **Freitag, 22. Januar 2021, 16.00 Uhr** im Rahmen der obligatorischen Begehung abzugeben.
- 4.4 Obligatorische Begehung**  
Am **Freitag, 22. Januar 2021 um 16.00 Uhr** (Treffpunkt: Allee-strasse 11, bei der Tiefgaragen-Abfahrt) findet voraussichtlich der Start die obligatorische Begehung statt. Die gemeinsame Begehung des Areals wird max. eine Stunde beanspruchen.
- 4.5 Einreichung Teilnehmer-Fragen**  
Die Veranstalterin hat für das Generalplaner-Wahlverfahren (2.Phase) eine Fragenrunde vorgesehen. Fragen zum Inhalt des Verfahrens und zur Aufgabenstellung sind voraussichtlich schriftlich **bis Freitag, den 29. Januar 2021, 12.00 Uhr** (Eingangsdatum, Poststempel nicht ausreichend) mit dem Vermerk: «NEUBAU ALTERSWOHNUNGEN AMRISWIL; NICHT ÖFFNEN» bei der unter Pkt. 4.2 angegebenen Adresse einzureichen. Fragen, welche an der Begehung gestellt werden, fliessen selbsterklärend in die schriftliche Beantwortung (sofern von Relevanz) mit ein.
- 4.6 Beantwortung Teilnehmer-Fragen**  
Die Fragen und Antworten werden allen Submittenten voraussichtlich bis zum 5. Februar 2021 durch buffoni bühler ag, Organisator Verfahren / Bauherrenvertreter, per Email-Versand zugestellt.





#### 4.7 Einreichung Unterlagen Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase)

Alle Unterlagen (gem. Punkt 5ff) sind **bis zum 26. März 2021, 12.00 Uhr** (Eingangsdatum, Poststempel nicht ausreichend) mit dem Vermerk: «NEUBAU ALTERSWOHNUNGEN AMRISWIL; NICHT ÖFFNEN» bei der unter Pkt. 4.2 angegebenen Adresse einzureichen.

Die Teilnehmer sind selbst verantwortlich, dass die Unterlagen rechtzeitig bei der Auftraggeberin eintreffen. Der Poststempel ist nicht massgebend. Auf Wunsch wird seitens der Auftraggeberin eine Empfangsbestätigung lautend auf das Kennwort ausgestellt. Die Anonymität wird gewahrt. Zu spät eingetroffene Unterlagen werden vom Verfahren ausgeschlossen. Es wird ein Öffnungsprotokoll erstellt, welches nachträglich auf Wunsch einsehbar ist.

#### 4.8 Verfassercouvert Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase)

Sämtliche einzureichenden Unterlagen sind mit einem Kennwort versehen einzureichen, sodass die Anonymität gewahrt wird. Zu diesem Zweck ist ein verschlossener und neutraler Briefumschlag, bezeichnet mit dem Kennwort und der Aufschrift „**Verfassercouvert**“ mit folgenden Unterlagen einzureichen:

- I.) Ausgefülltes *Verfasserblatt* mit Kennwort, rechtsgültig unterzeichnet (Vorlage verwenden).
- II.) Rechnung für die Dritt- und Nebenkostenentschädigung im Umfang von CHF 5'000.- (exkl. 7.7% MWST), lautend auf die Adresse gem. Pkt. 4.2. Vermerk: „Dritt- und Nebenkostenentschädigung, GP-Verfahren Alterswohnungen“.

#### 4.9 Bewertung Unterlagen Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase)

Das Planerwahlgremium wird die eingereichten Unterlagen des Generalplaner-Wahlverfahrens (2. Phase) bis voraussichtlich 6. April 2021 vornehmen und anschliessend über die Ergebnisse informieren. Der Bewertungskurzbericht inkl. Verfügung (mit Rechtsmittel) wird voraussichtlich per Ende April 2021 allen Submittenten zugestellt. Die Bewertung der Zuschlagskriterien wird anhand einer Punkteskala vorgenommen.

#### 4.10 Zuschlagskriterien / Bewertung Generalplaner-Wahlverfahren (2. Phase)

- A.) Honorarangebot (inkl. NK und MWST)  
*Gewichtung: 30%*
- B.) Vorschlag Konstruktionskonzept / -ansatz und statisches Grobkonzept  
*Gewichtung: 20%*
- C.) Erstellen Konzeptpapier HLKSE mit allen gebäudetechnischen Anlagen und Aufzeigen Funktionsweise / Zusammenhänge.  
*Gewichtung: 20%*
- D.) Gestaltungskonzept Fassade / Aussenhülle (Süd- und Ostfassade), Grob-Materialisierungskonzept, Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit  
*Gewichtung: 20%*
- E.) Aussagen / Stellungnahmen zu Stichworten (siehe Pkt. 5.6)  
*Gewichtung: 10%*



## 5. Abgabe

### 5.1 Übersicht Einzureichende Unterlagen und Beilagen

Sämtliche Unterlagen sind mit einem Kennwort versehen anonym einzureichen.

- Ausschreibung (dieses Formular) mit Eintragung Eingabesumme Honorarangebote (Pkt. 9.1) sowie rechtsgültiger Unterschrift und Firmenstempel (Pkt. 9.2).
- Beilage 1 (Formular 4.1 und 4.2): *(Siehe im Detail Pkt. 5.2ff.)*  
Honorarangebot resp. Honorar-Berechnung anhand von Stundenkalkulationen und Honorarkoeffizienten, mit rechtsgültiger Unterschrift und Firmenstempel.
  - Es gelten die SIA-Z-Werte 2017 für sämtliche Planungsphasen und Gewerke.
- Beilage 2: *(Siehe im Detail Pkt. 5.3)*  
Vorschlag Konstruktionskonzept / -ansatz und statisches Grobkonzept  
 Umfang: max. 3 DIN-A3-Blatt.  
 Form (bspw.): Beschrieb, Schemas, Skizzen, Referenzfotos, etc.
- Beilage 3: *(Siehe im Detail Pkt. 5.4)*  
Konzeptpapier HLKSE mit allen gebäudetechnischen Anlagen.  
 Umfang: max. 1 DIN-A3-Blatt.  
 Form (bspw.): Beschrieb, Schemas, Skizzen, Referenzfotos, etc.
- Beilage 4: *(Siehe im Detail Pkt. 5.5)*  
Gestaltungskonzept Fassade / Aussenhülle (Süd- und Ostfassade), Grob-Materialisierungskonzept, Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit  
 Umfang: max. 2 DIN-A3-Blatt.  
 Form: Skizze Süd- und Ostfassade Mst. 1:200  
 Beschrieb
- Beilage 5: *(Siehe im Detail Pkt. 5.6)*  
Aussagen / Stellungnahmen zu Stichworten  
 Umfang: max. 2 DIN-A4-Blatt.  
 Form: Beschrieb

### 5.2 Honorarangebot (Beilage 1 / Formular 4.1 und 4.2)

#### 5.2.1 Honorarberechnung für Generalplaner-Wahlverfahren

Um neben dem Gesamthonorarangebot auch einen detaillierten Quervergleich der Honorarangebote in den einzelnen Planerdisziplinen zu erhalten, soll die Honorarberechnung anhand einer Stundenaufwandschätzung je SIA-Phase vorgenommen werden (Formular 4.1).

Zur Plausibilisierung der Stundenaufwandschätzung sollen die eingesetzten Honorarkoeffizienten hinterlegt und mittels einer Parallel-Berechnung (Formular 4.2) ausgewiesen werden. Die Honorar-Koeffizienten wie auch die aufwandbestimmenden Baukostensummen sind gem. Einschätzung der Submissionsteilnehmer basierend auf den geschätzten Gesamtinvestitionskosten von CHF 11.3 Mio. (BKP 1-9, inkl. 7.7% MWST; enthaltene offene Reserve BKP 6 CHF 440'000.-) einzusetzen. Siehe auch Pkt. 5.7.

Das finale Resultat sowie die Honorarsummen der einzelnen Planer müssen in beiden der beiden Honorarberechnungsmethoden übereinstimmend sein (Bewertungsbasis).



## 5.2.2 Festlegung def. Honorar für Weiterbearbeitung (SIA-Phasen 3-5)

### *Regelung für BKP 299 / 291 / 292 / 293 / 294 / 295*

Mit dem aus diesem Verfahren hervorgehenden siegreichen Generalplanerteam wird ein Honorarvertrag basierend auf den hinterlegten Honorar-Koeffizienten (gem. Formular 4.2) auf Basis des genehmigten Rahmenkreditantrages resp. der daraus abgeleiteten aufwandbestimmenden Baukostensummen je Planungsdisziplin abgeschlossen. Die Leistungen der SIA-Phasen 3-5 werden auf dieser Basis pauschalisiert.

Unabhängig der tatsächlichen Höhe der aufwandbestimmenden Baukosten resp. des Honorars bleiben die angebotenen Honorar-Koeffizienten der Submittenten stets unverändert bestehen.

Gegenüber dem angebotenen Honorar aus dem Generalplane-Wahlverfahren kann sich das Weiterbearbeitungshonorar für die SIA-Phasen 3-5 max. um +/-5% verändern (Voraussetzung gleicher Leistungsumfang).

### *Regelung für BKP 296.3, 296.5 und 296.7*

Die angebotenen Honorarsummen für BKP 296.3, 296.5 und 296.7 gem. Formular 4.1 sind als Kostendach massgebend für die Ausarbeitung des Weiterbearbeitungsvertrages der SIA-Phase 3-5.

Basierend auf diesen Teilberechnungen wird ein Generalplaner-Vertrag abgeschlossen.

## 5.2.3 Kalkulation Nebenkosten

Basierend auf den Pkt. 6.3 / 6.4 ist mit einer Pauschale für die Nebenkosten mit einem prozentualen Wert vom Honorar zu kalkulieren. Die Nebenkosten fliessen in die Gesamtbeurteilung des Honorarangebotes mit ein.

Die Reisezeit resp. Reisekosten werden nicht separat vergütet resp. sind in das Angebot einzurechnen.

## 5.3 Vorschlag Konstruktions- / Statikkonzept (Beilage 2)

Die Auftraggeberschaft kann sich sowohl eine Elementbauweise (Holzbau, Stahlbau, Betonelementbau), eine konventionelle Bauweise oder eine Mischform vorstellen. Es soll ein Konstruktionskonzept mit den Vor- und Nachteilen und einer resultierenden Empfehlung ausgearbeitet werden, welche in Kombination mit dem Aufzeigen eines statischen Grobkonzeptes steht. Dabei sollen auch Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit und Ökologie / Nachhaltigkeit integriert werden.

## 5.4 Konzeptpapier HLKSE mit allen gebäudetechnischen Anlagen (Beilage 3)

Es ist ein Konzeptpapier HLKSE mit allen gebäudetechnischen Anlagen (Wärmeerzeugung, Warmwasseraufbereitung, Belüftung, mögliche Kühlung, Eigenstromproduktion inkl. Nutzung, Energiespeicherung) auszuarbeiten, wo begründet das funktionale Zusammenspiel aufgezeigt wird.

## 5.5 Gestaltungskonzept Fassade (Beilage 4)

Basierend auf der Grundlage der Vorstudie soll ein Fassadenkonzept (bspw. Ansichten) für die Ost- und Südfassade in Skizzenform aufgezeigt werden. Ergänzt werden sollen diese Skizzen mit einem Grob-Materialisierungsbeschrieb und Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit.



## 5.6 Aussagen / Stellungnahmen zu Stichworten (Beilage 5)

Die Auftraggeberschaft wünscht sich eine prägnante Einschätzung / Stellungnahme seitens des Generalplaners zu den nachfolgenden Stichworten:

- Erläuterung Synergiepotential serielle Bauweise gegenüber konventioneller Bauweise (inkl. Vor- und Nachteile)
- Gesamtinvestitionskosten / Grobschätzung
- Einschätzung Terminplanung
  - Bearbeitungsdauer: SIA-Phase 3-51 Projektierung / Ausschreibung / Planung
  - Bearbeitungsdauer SIA-Phase 52 Ausführung / Realisierung
- Begründeter Vorschlag Projektorganisation Unternehmer, bspw.:
  - Einzelleistungsträgermodell
  - ARGE's über mehrere Gewerke oder Teil-GU (bspw. Wohnmodule / UG / Aussenhülle)
  - GU-Modell
- Welches Verbesserungspotential / Inputs sehen Sie in Bezug zur Weiterentwicklung des Grundriss Regelgeschoss?
- Mit welchen Mitteln / Massnahmen / Instrumenten / Konzepten würden Sie den Anspruch an eine ökologische und nachhaltige Bauweise umsetzen?
- Ist Ihr Team befähigt und verfügt über Erfahrung (Projektierung und Realisierung) die ganze Planung im BIM-Modell (Building Information Modeling) durchführen? (informative Anfrage; keine Bewertung)

## 5.7 Kostenschätzung BKP 1-9 (Ergänzung zu Pkt. 5.2)

Es werden nachstehende Kosten BKP 1-9 (inkl. 7.7% MWST) für das vorliegende Bauvorhaben geschätzt:

BKP 1.1 Plan. Vorphasen*	CHF	185'000.--
BKP 1.2 Vorbereitungsarbeiten	CHF	500'000.--
BKP 2 Gebäude	CHF	9'140'000.--
BKP 3 Betriebseinrichtungen	CHF	280'000.--
BKP 4 Umgebung	CHF	280'000.--
BKP 5 Nebenkosten	CHF	390'000.--
BKP 6 Reserve*	CHF	440'000.--
BKP 9 Ausstattung*	CHF	85'000.--

**BKP 1-9 CHF 11'300'000.--**

\*keine Relevanz für B aufwandbestimmende Baukostensumme BKP 299/291/292.

Annahme aufwandbestimmende Baukostensumme  
BKP 291 (exkl. 7.7% MWST) CHF 9'065'000.--



## 6. Termine

### 6.1 Übersicht Verfahrenstermine

#### **1. Phase: Präqualifikation**

Publikation Verfahren inkl. Unterlagen	13. November 2020
Einreichen Präqualifikationsunterlagen	bis 11. Dez. 2020, 12.00 Uhr
Benachrichtigung Teilnehmer über Präqualifikation	18. Dez. 2020
Versand Verfügungen über Präqualifikation / TN 2. Phase	21. Dez. 2020

#### **2. Phase: Planerwahlverfahren (provisorische Termine)**

Versand Unterlagen 2. Phase GP-Evaluation	15. Januar 2021
Obligator. Begehung / Abgabe TN-Bestätigung	22. Januar 2021, 16.00 Uhr
Einreichung Teilnehmer-Fragen	bis 29. Januar 2021, 12.00 Uhr
Fragenbeantwortung	bis 5. Februar 2021
Eingabetermin Unterlagen	bis 26. März 2021
Eröffnung Entscheid Ausschreibung	bis 6. April 2021
Kurz-Berichterstellung / Versand Verfügungen	Ende April 2021

### 6.2 Übersicht weitere Termine (provisorisch)

#### **Aufbereitungsphase**

Organisation PM Aufbereitungsphase	Ende April 2021
Aufbereitungsphase	Mai bis August 2021
Rahmenkreditabstimmung (Urnenabstimmung)	28. November 2021



## TEIL 4 | WEITERGEHENDE BESTIMMUNGEN

### 7. Weiterbearbeitung

#### 7.1

#### Aufbereitungsphase Rahmenkredit

Unmittelbar nach Abschluss des Generalplaner-Wahlverfahrens, jedoch vor Beginn der Projektierungsphase, findet im Rahmen einer intensiven Bearbeitung im Zeitraum zwischen Mai und August 2021 eine Aufbereitungsphase für die Ermittlung des Rahmenkredits für die Planung und Realisierung statt; entsprechend sind die personellen Ressourcen hierfür vorzusehen. Das Ziel der Aufbereitungsphase besteht darin, einerseits die vorhandene Vorstudie mit den planerischen Inputs des Submittenten zu ergänzen und weiterzuentwickeln (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Grob-Konzepte für Statik / Haustechnik, Konstruktionen / Materialien, Grob-Baubeschrieb, etc.). Damit sollen die planerischen Grundlagen für die Botschaft «Rahmenkredit» geschaffen werden.

Andererseits wird dann auf dieser überarbeiteten Basis eine Parallel-Kostenrechnung für die Ermittlung des Rahmenkredits durchgeführt; der siegreiche Submittent stellt seine Kostenschätzung hierfür ebenfalls zur Verfügung. Die Volks-Abstimmung über den Rahmenkredit ist auf den 28. November 2021 vorgesehen.

Die in dieser Phase zu erbringenden Leistungen werden mit den angebotenen Stundenansätzen (gem. Formular 4.1) nach dem effektiven Aufwand (mit Kostendach) vergütet. Diese Leistungen werden dem Weiter-Bearbeitungshonorar der SIA-Phase 3 (nach SIA 102/2014) angerechnet.

#### 7.2

#### Vertrag / Phasenauslösung

Mit dem siegreichen Submittenten wird ein SIA-Mantelvertrag basierend auf dem eingereichten Angebot abgeschlossen. Die Planungsphasen werden durch die Auftraggeberin einzeln ausgelöst. Die Auslösung der einzelnen Planungsphasen ist abhängig von der Kreditgenehmigung der entsprechenden Instanzen sowie der finanziellen Projektentwicklung. Weiter behält sich die Auftraggeberin vor, angebotene Teilleistungen nicht zu beauftragen. Der Auftragnehmer kann daraus keine Forderungen geltend machen. Die Honorare werden auf Basis des genehmigten Rahmenkredits für die Leistungen der Phase 3-5 pauschalisiert.

#### 7.3

#### Teuerung

Die angebotenen Preise gelten als Festpreise bis Ende 2024 voraussichtlich (spätester Projektabschluss). Für Arbeiten, welche über diesen Zeitrahmen hinaus andauern, wird die Teuerung gem. den Richtlinien der KBOB resp. SIA 122 abgegolten.

#### 7.4

#### Nebenkosten- Pauschale

*Folgende Nebenkosten sind in der angebotenen Pauschale (Prozentsatz des Honorars) enthalten:*

- Kosten von Lichtpausen, Plots, Fotokopien, Scan's und sämtliche Nebenkosten, welche zur Erbringung der angebotenen Planer-Leistungen notwendig sind.

*Folgende Nebenkosten werden nur in begründeten Fällen und nach vorheriger Bewilligung durch die Bauherrschaft zusätzlich entschädigt:*

- Kosten für fotografische Arbeiten, Publikationen und Modelle
- Einsatz von Spezialgeräten, Gebühren, spezielle Versicherungen
- Kosten für Drittleistungen

*Folgende Nebenkosten werden nicht separat entschädigt resp. sind im Honorar enthalten:*

- Reisekosten / Reisezeit / Unterkunft / Verpflegung
- EDV-Aufwendungen



## 7.5 Datenaustausch

### a. CAD-Plandatenaustausch (für sämtliche Planer)

Alle Plandaten sind inhaltlich vollständig mit sämtlichen damit verknüpften Elementen zu übergeben. Pro Darstellungsebene (Geschoss, Schnitt, Fassade) ist eine Datei und von jedem Plan eine Plotdatei zu erstellen.

Die Grundmasseeinheit beträgt **1 Meter**. Unterschiedliche Bauelemente sind farblich eindeutig zu unterscheiden (siehe auch SIA 400/405/406/410) und zu sinnvollen Einheiten zusammenzufassen (Gruppen, Blöcke). Allen relevanten Raumflächen sind Raumpolygone und Raumstempel zuzuordnen. Die Definition der Flächen erfolgt nach SIA 416.

- Datenorganisation

Jeder Plan ist zu bezeichnen mit:

- Dateiname, Datum und Visum (Erstellung und Revision)
- Freigabe und Visum Projektleitung (bei rechtsverbindlichen Plänen)
- Plannummer
- Format (Länge x Breite in cm)

- Die Pläne sind zu gliedern in:

- Layer (SIA 2014)
- Modellbereich mit Zeichnungen und Plankopf

- Technische Vorgaben

- Datenträger: CD-R oder USB-Stick oder nach Absprache mit der Bauherrschaft (aktuellste Austauschmöglichkeit)
- Datenformat CAD-Pläne: DWG, DXF, IFC (BIM-Planung) und PDF
- Datenformat Plotfile : PDF
- Grafiken: TIF, JPG, PDF

### b. Allgemeiner Datenaustausch (für sämtliche Planer und Bauleitung)

- Allgemeine Dokumente / Konzepte / Korrespondenz / etc.

- PDF-Format
- MS-Office 2010 oder neuere Version (Outlook, Word, Excel, PowerPoint, Project)

- Werkverträge / Bauadministrations-/ Ausschreibungs-doku

- PDF-Format
- Schnittstelle SIA 451

### c. Datensicherung (für sämtliche Planer und Bauleitung)

- Tägliche Sicherung auf Server / wenn möglich unabhängig doppelt vorgenommen (Spiegelung)
- Wöchentliche unabhängig, doppelt vorgenommene Datensicherung auf externem Band- resp. Wechselfestplattensicherung oder externen Server.
- Wichtigste Dokumente auf Projekttraum, periodisches Update nach Planungsfortschritt

### d. Schlussdokumentation (für sämtliche Planer und Bauleitung)

- Gedruckte Dokumentation (Hardcopy), in Bundes-Ordner, durchgehende Gestaltung:

Abgabe: Im Doppel (1 x Archiv Gemeinde / 1 x Dokumentation auf der Anlage) / Pläne gefaltet

Grundsatz:

- Der Architekt integriert die nachstehenden seitens der Fachplaner resp. der Bauleitung zur Verfügung gestellten Unterlagen in die Gesamtdokumentation, für welche er sich verantwortlich zeigt.



*Für sämtliche Planer:**Inhalt:*

- Verzeichnis / Inhalt / Übersicht Schlussdokumentation Gesamtprojekt (alle Gewerke; in Absprache mit Architekt)
- Sämtliche Planerzeugnisse Mst. 1:100/50/20/10 (je Gewerk / Fachplaner separat)
- Sämtliche Schemas, Konzepte, massgebende Berechnungen (je Gewerk / Fachplaner separat)
- Baugesuch, Baubewilligung, Bauabnahme, sämtliche behördliche Dokumente (je Gewerk / Fachplaner separat)
- Technische Berichte wie bspw. Geologischer Bericht, Schadstoffuntersuchungen, etc., (Architekt / Spezialisten)
- Wichtigste Fotodokumentation Bauablauf / Baujournal (Fach-Bauleitung der Fachplaner)
- Sämtliche Abnahmeprotokolle (Fachplaner)
- Korrespondenzen mit wichtigem Inhalt (Briefe, Emails)

*Für die Bauleitung:**Inhalt:*

- Unternehmerliste
- Schlussabrechnung inkl. allen sämtliche Unternehmer-Original-Rechnungen > Unternehmer-Rechnungen können auch im Rahmen des Projektfortschrittes laufend mit der Zahlungsabwicklung (ZA/VA) der Bauherrschaft abgegeben werden.
- Garantiescheine (Original und Kopie) Liste mit Übersicht Verfalldaten
- Sämtliche Abnahmeprotokolle

e. Dokumentationskosten:

- Die Erstellung der Dokumentation (Zeitaufwand) resp. Belieferung des Architekten mit den entsprechenden Unterlagen für die Gesamtdokumentation ist mit den Honoraren abgegolten.
- Der Print erfolgt über NCS und wird der Bauherrschaft direkt in Rechnung gestellt.
- Die digitale Übergabe von gescannten weiteren Original-Dokumenten wie Unternehmerofferten / Werkverträge / Unternehmer-Rechnungen / Regierapporte, etc. werden nur auf expliziten Wunsch der Bauherrschaft abgegeben. Solche Aufwendungen wurden separat nach Aufwand in entsprechender erforderlicher Honorarkategorie vergütet oder werden durch die Bauherrschaft selber vorgenommen.

*Hinweis:*

Es ist denkbar, dass je nach Bauweise das Gebäude in einer BIM-Planungsweise erstellt werden könnte. Der abschliessende Entscheid diesbezüglich wird in gegenseitiger Absprache und Abwägung der Vor- und / Nachteile resp. Prüfung der Machbarkeit und Abschätzung des Initialaufwandes mit dem siegreichen GP-Team anlässlich des Weiterbearbeitungsauftrages vorgenommen.



## 8. Bauvorhaben

### 8.1 SOLL-Raumprogramm

Der Raumbedarf resp. das SOLL-Raumprogramm für das vorliegende Projekt lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Ca. 30- 31 Wohnungen (1 ½-Zi, 2 ½-Zi.- und 3 ½- Zi-Wohnungen) 1.OG – 3. OG und Attika
- Spitex-Bürräume im EG und Garderoben im UG
- Tiefgarage mit 33 Parkplätzen, in Ergänzung zum Bestand
- Lager-, Abstell-, Reinigungs- und Technikräume

Das ausführliche SOLL-Raumprogramm ist in der Beilage (siehe 9.1 / 2. Phase) ersichtlich. Mit der Realisierung des o.g. Raumbedarfs sollen neben den oben beschriebenen Anforderungen folgende übergeordnete Ziele erreicht werden:

1. Schaffung von preisgünstigen, altersgerechten und hindernisfreien Wohnungen mit einer robusten Infrastruktur mit einer hohen Aufenthalts- und Wohnqualität an zentraler Lage.
2. Energetisch optimierte Gebäudehülle (Minergie-Standard oder gleichwertig). Verwendung von nachhaltigen und umweltschonenden Baumaterialien, eine effiziente und zukunftsweisende Gebäudetechnik (inkl. Eigenstromproduktion) sowie niedrige Unterhalts- und Betriebskosten des Gebäudes. Eine hohe regionale Wertschöpfung ist der Auftraggeberschaft ein grosses Anliegen.
3. Funktionaler und wirtschaftlicher Zweckbau mit Anspruch an eine gute architektonische und ortsbauliche Integration.
4. Weiterentwicklung und Ergänzung des Freiraums zum bestehenden Cluster *Alterswohnungen / Alters- und Pflegezentrum*.

### 8.2 Allgemeine, räumliche und betriebliche Anforderungen

Die allgemeinen räumlichen Anforderungen lassen sich mit den folgenden Punkten zusammenfassen:

- Gewährleistung reibungsloser betrieblicher und logistischer Abläufe (Logistik, An- und Ablieferung, Unterhalt) und gute Zugänglichkeit der Räume.
- Multifunktionalität der Räume im Erdgeschoss
- Personensicherheit (Fluchtwege/Evakuierung, Reanimation/Notfall, Brandschutz). Die Umsetzung der Massnahmen zur Realisierung eines hindernisfreien Bauens (Anforderungen Pro Infirmis / SIA 500) sind umzusetzen.
- Die neu zu erstellenden Räume und Massnahmen im Aussenraum, der Gebäudehülle sollen zweckmässig, betrieblich optimal und einfach für den Unterhalt konzipiert sein. Die Gebäudetechnik soll auf das Notwendigste reduziert und einfach konzipiert sein (Reduktion von Folgekosten).
- Die intensive Nutzung bedingt die Anwendung von robusten, nachhaltigen Materialien und Konstruktionen.

### 8.3 Vorstudie

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde vorgelagert eine Vorstudie inkl. Grobkostenschätzung durchgeführt. Im Zuge der Vorbereitung dieses Generalplane-Wahlverfahrens wurden die Bedürfnisse seitens der Nutzer nochmals verifiziert und ergänzt. Daraus resultierte eine Planungsbasis, welche im Anhang ersichtlich ist und u.a. als Grundlage dieser Submission dient. Die bisherigen Leistungen werden mit 6% TL n. SIA 102/2014 bewertet und dienen als aufbauende Grundlage für die weiteren Planungen,



welche das ausgeschriebene Mandat beinhaltet. Mit den Ergebnissen des siegreichen Beitrages und weiteren nachgelagerten Optimierungen und Inputs wird das Vorprojekt komplementiert und im Anschluss die weiteren Planungsphasen erarbeitet.

## 9. Grundlagen Ausschreibung

### 9.1 Grundlagen Ausschreibung / Dokumentabgabe Generalplaner - Wahlverfahren (2. Phase)

Folgende Grundlagen können den Submittenten des Generalplaner-Wahlverfahrens (2. Phase) zusätzlich im Rahmen des Versandes per 15. Januar 2020 abgegeben werden:

- Formular 4.1 und 4.2 (Beilage 1):  
Honorar-Berechnung (Excel-Files)
- Vollständige Vorstudie (PDF- und DWG-Files)
- Projektperimeter (DWG-File)
- SOLL-Raumprogramm ausführlich (PDF-File)
- Fotodokumentation (PDF-File)
- Formular Teilnahmebestätigung (Word-File)
- Formular Verfassercover (Word-File)
- Ggf. weitere Unterlagen

## 10. Angebot Generalplaner

### 10.1 Eingabesumme Honorarangebot Generalplaner

Übertrag v. Beilage 1 /  
Formular 4.1/4.2

Offertbetrag / Eingabe

Honorar Phase 31

CHF

Honorar Phase 32

CHF

Honorar Phase 33

CHF

**Honorar Total Phase 3**

**CHF**

**Honorar Total Phase 4**

**CHF**

Honorar Phase 51

CHF

Honorar Phase 52

CHF

Honorar Phase 53

CHF

**Honorar Total Phase 5**

**CHF**

**Gesamt exkl. MwSt.**

**CHF**

**Nebenkosten-Pauschale**

**CHF**

7.7% MwSt.

CHF

**Netto inkl. 7.7 % MwSt.**

**CHF**

### 10.2 Bestätigung Submittent / Anbieter BKP 299 Generalplaner

Der Submittent / Anbieter bestätigt die Richtigkeit der gemachten Angaben:

Name / Firma:

Strasse / Ort:

Sachbearbeiter / -in:

Telefon:

E-Mail:

Ort und Datum

Firmenstempel und rechtsgültige Unterschrift(en)