

Planerwahl Programm

Renovation und Umbau
Bubikerhaus, Rapperswil

Planerwahl im selektiven Verfahren für BKP 291 Architektur (inkl. Bauleitung)





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 2020-512 Registratur-Nr. 03.06.10.52.02



A	PROJEKTRAHMEN	4
1.1	Das Wichtigste in 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	Renovation und Umbau Bubikerhaus (Wohnhaus)
Ziele	Renovation des Wohnhauses und Nutzung möglicher Potenziale und allfälliger Synergien wie Verdichtung, Energiehaushalt, Verbesserung Bauphysik, usw.
Aufgabenstellung	Renovationsarbeiten und räumliche Anpassungen im ganzen Haus, Ausbau Dachstock sowie technische Sanierung/Erneuerung der wichtigsten Anlagenteile.
Zielgruppen/Adressaten	Architekten oder Architektinnen (oder einfacher: Architekturbüros) mit Entwurf, Ausführungsplanung und Bauleitung oder in Kombination mit einem Büro für Baumanagement
Anforderungen	Ausgewiesene gestalterische Sensibilität im Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden, ausgewiesene bautechnische Kenntnisse in Bezug auf die Sanierung von historischen Bauten sowie organisatorische Kompetenzen und Bauleitungserfahrung im Umbau.
Verfahren	Planerwahl im selektiven Verfahren für BKP 291

1.2 Ausgangslage

Objektdaten Wohnhaus Bubikerhaus

Eigentümer	Stadt Rapperswil- Jona, Liegenschaften
Adresse	Herrenberg 44, 8640 Rapperswil-Jona
Parzelle	Nr.14R
Baujahr	Historischer Bau ca.13. Jh.

Städtebauliche Situation

Das Bubikerhaus befindet sich in der Altstadt von Rapperswil an zentraler Lage. Erschlossen wird das Wohnhaus über die Herrenberg-Strasse, welche das Gebäude südlich begrenzt. Es befindet sich am oberen Ende des Herrenbergs, neben dem gleichnamigen Primarschulhaus und in unmittelbarer Nähe des Stadtmuseums Rapperswil-Jona sowie der Stadtpfarrkirche St. Johann.

Das Bubikerhaus am Herrenberg 44 ist ein historisches Wohnhaus aus dem 13. Jahrhundert, das im Zuge der Verstärkung der nördlichen Stadtbefestigung entstand. Das Haus beherbergt im 1. und 2. Obergeschoss je eine 5-Zimmerwohnung sowie einen sehr grosszügigen Eingangsbereich, Kellerabteile und einen Estrich im Dachgeschoss. Die letzte umfangreiche Sanierung hat das Haus im Jahre 1975 erfahren.

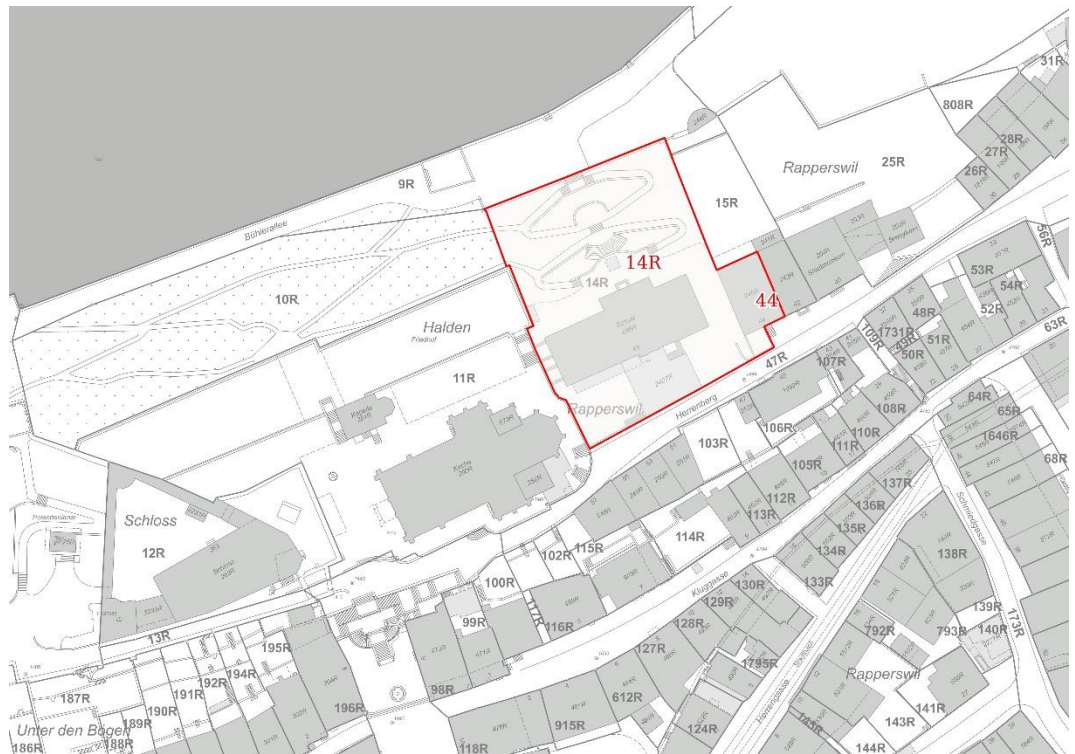


Abb. 1: Amtliche Vermessung aus Geoportal

Chronologische Baugeschichte

13.Jh. Stadtmauer mit anstossendem Gebäude

2.H.13.Jh. Im Besitze der Johanniterkommende Bubikon

1356 d Wiederherstellen nach dem Stadtbrand 1350,

Neubau des nordseitigen Kellers

1571 i Gusseiserner Ofen mit Relief des Stifters

1592 d Neubau des Dachstuhls

1605 d Verstärkung der Kellerdecke

1790 a Kauf durch die Gemeinde Rapperswil,

Einrichtung von Lehrerwohnungen

1823-1828 a Baumassnahmen



1847 a Einrichtung einer Mädchenschule
1853-61 a Umbauten mit Umnutzung in Wohnungen
1895 a Erhebliche Umbauten mit nahezu einer Verdoppelung
des Assekuranzwertes, Fassadengestaltung in klassizistischer Art
1927 a Innere Umbauten und Erneuerungen,
Fassadenrenovationen mit Wandbild
1974 a Innere Umbauten und Erneuerungen, Fassadenrenovationen

Würdigung

Das Bubikerhaus war von 1309 bis 1789 das Amtshaus der Johanniter-Kommende Bubikon in Rapperswil und gehört mit seiner Fassadenmalerei zu den Sehenswürdigkeiten der Altstadt von Rapperswil. Das Gebäude könnte bereits in der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts entstanden sein und wurde vermutlich als Verstärkung der nordöstlichen Stadtbefestigung geplant. Erstmals erwähnt wird das Haus auf dem Herrenberg in einer Urkunde vom 11. Februar 1303, «an dem Mentage vor sant Walentinstage» zwecks Bestätigung des Burgrechts der Johanniterkommende Bubikon. Gräfin Elisabeth von Rapperswil, «Hienrich der Amman, Schultheiss von Rapperswil, Cunrat der Truchseze, Peter und Werenher von Ranbach, Jo. Ganlunstein, R. von Hasele, H. Ekol, Ul. Sneph, Berchtolt der Löwe und der Rat von Rapperswil beurkunden, dass die Johanniter von Bubikon als freie Bürger von Rapperswil gehalten werden, obwohl sie ihr Haus auf dem Herrenberg in Rapperswil an Heinrich Amman und seine Ehefrau Gierinun verliehen haben.» Hausbesitz war gemäss dieser Urkunde Voraussetzung für das Bürgerrecht von Rapperswil, zudem musste das Haus vom Bürger bewohnt werden.

Zwei Stadtmauern bestimmen und prägen die Bau- und Raumstrukturen des Bubikerhauses. Eine Stadtmauer I des 13. Jh. trennt das Gebäude in ein Vorderhaus A und ein Hinterhaus B. Eine Stadtmauer II entstand spätestens im Zuge der Wiederaufbauten 1351 nach dem Stadtbrand 1350 und bildet die Nordfassade der kurzen Häuserzeile. Beide Mauerscheiben reichen bis ins 3. Obergeschoss und setzen sich im östlichen Nachbarhaus fort.

Das dreigeschossige Wohnhaus steht vom Baugrund bis zum First in verputztem Naturstein-/gebrochenem Sandstein-Mauerwerk. Die Innenausbauten einschliesslich der Binnenwände, die dreiläufige Treppenanlage sowie die Anordnung der Fensteröffnungen entstammen eingreifender Umbauten wohl von 1895.

Die Vollgeschosse lassen sich je in ein Vorderhaus A und ein Hinterhaus B gliedern. Dazwischen steht eine stadtgeschichtlich frühe Stadtmauer I des 13. Jh, sie reicht bis ins Dachgeschoss. Dieser Stadtmauerabschnitt setzt sich ostwärts durch das Pfarrhaus Herrenberg 42 und bis ins Stadtmuseum Herrenberg 40 fort – ist seit längerer Zeit vergessen. (Satz scheint nicht vollständig zu sein.) Die heutige Stadtmauer II von spätestens 1351 schliesst die kurze Häuserzeile als Nordfassade ab.

Als westlicher Kopfbau einer kurzen, geschlossenen und fluchtbündigen Häuserzeile steht das Bubikerhaus nur zu drei Seiten frei. Die Befensterung klassizistischer Art kann wohl den 1895 erfolgten Baumassnahmen zugeschrieben werden. Für 1927 und 1974 sind eingehende Fassaden-Renovationen verzeichnet.

Die Westseite des dreistöckigen Gebäudes, gegenüber dem Primarschulhaus Herrenberg, schmückt ein Fresko eines Johanniters. Die anlässlich der Erneuerung



im Jahr 1927 entstandene Malerei mit dem Wappen der Kommende (Niederlassung des Johanniterordens) weist auf den einstigen Zweck hin.

Seit dem Kauf des Bubikerhauses 1790 durch die Gemeinde Rapperswil wechselte dessen Nutzung mehrmals von Lehrerwohnungen zu Schulräumen und erneut zu Wohnungen. Der gesamte Innenausbau datiert stilistisch ins 19. und 20. Jh.. Wohl 1895 erfolgte der Ersatz der unregelmässig angeordneten Einzel- und Reihenfenster des 14./15. Jh. zu regelmässig angeordneten Einzelfenstern in der heutigen Gliederung. 1927 und 1974 erfolgten eingreifende Inneumbauten und Fassadenrenovierungen; 1927 mit der Applizierung des Ritterbildes an der Westfassade durch den Kunstmaler August Wanner.

(Quelle: Baugeschichtliche Dokumentation mit dendrochronologischer Datierung; Peter und Helen Albertin-Eicher, Büro für historische Bauforschung, Winterthur, Januar.2020)

Denkmalschutz / Abklärungen

Das Bubikerhaus befindet sich im Ortsbildschutzgebiet A sowie im Altstadtschutzgebiet. Es handelt sich somit um ein sehr bedeutendes Gebäude. Die Renovation erfordert die spezielle Sensibilität im Umgang mit historischer Bausubstanz und muss mit der nötigen Vorsicht erfolgen.

Im Sinne der Verdichtung und Nutzung des Gebäudes wurde von der Denkmalpflege folgendes gutgeheissen: Südseitig kann die bestehende kleine Lukarne erhöht – und in der Breite verdreifacht werden. Dies weil die Südfront der Dachfläche nur seitlich (von der Herrengasse) nicht aber frontal einsehbar ist. In jedem Fall ist aber dazu eine architektonisch hervorragende Gestaltung anzustreben. Diese Verbreiterung entspricht dem mittleren Dachsegment welches im Bestand keinen Windverband in Form eines Andreas-Kreuzes aufweist. Die Form und Dimension der Aufbaute ordnet sich in Aufbauten der ausgebauten Dächer in der direkten Umgebung ein. Nordseitig ist gemäss Denkmalpflege die Dachfläche besser einsehbar, insbesondere von der Bühlerallee hinaufblickend und aus der Ferne. Folglich kann lediglich die bestehende Lukarne erhöht werden. Die Dachfläche soll weiterhin so ruhig wie möglich in Erscheinung treten.

Erneuerungs- und Renovationsbedarf

Gestützt auf ein Vorprojekt durch die Wissmann Architekten GmbH zeigt sich, dass ein stark steigender Gesamtrenovierungs- und Anpassungsbedarf besteht. Die Bauherrschaft möchte das Haus erneuern und renovieren. Die wertvolle Bausubstanz soll dabei in ihrem Ausdruck gestärkt und mit angemessenem Aufwand stimmungsvolle Familienwohnungen mit zeitgemäsem Wohnkomfort geschaffen werden. Die Haustechnik soll energetisch nachhaltig erneuert werden, ohne die geschützte Bausubstanz zu verändern.

Energetische Massnahmen

Im Moment wird das Bubikerhaus durch einen kleinen Nahwärmeverbund über die Gasheizung des angrenzenden Schulhauses Herrenberg beheizt. Bei der Sanierung bietet sich die Möglichkeit, eine Vorreiterrolle in der Altstadt zu übernehmen und auf ein System mit erneuerbarer Energie zu setzen. Mögliche Varianten

wurden bereits im Rahmen des Vorprojekts studiert. Die Konzeptstudie betreffend Heizungssanierung liegt bereits vor und wird zu Beginn der Projektierung zur Verfügung gestellt. Auch aus denkmalpflegerischer, brandschutztechnischer, und bauphysikalischer Sicht wird die Sanierung des ganzen Hauses empfohlen. Somit könnte die Stadt RJ auch in diesen Bereichen eine Vorbildfunktion beim Bauen in der Altstadt übernehmen.

1.3 Perimeter

Der Projektperimeter beinhaltet die Renovation des historischen Wohnhauses inkl. Dachsanierung und Dachausbau (Assek.-Nr. 245R).



Abb. 1: Amtliche Vermessung aus Geoportal

1.4 Aufgabe

Allgemein

Das Bubikerhaus in Rapperswil steht an einer prominenten Lage am Herrenberg und wird auch über eine Treppe vom Herrenberg erschlossen. Durch eine grosszügige Eingangshalle, von welcher die Kellerräume, der Technikraum und ein „Bürozimmer“ erschlossen werden, gelangt man mittels der Treppenanlage zu den oberen Geschossen. Im 1. und 2. Obergeschoss befindet sich je eine 5-Zimmer Wohnung, welche gleich organisiert sind. Der mächtige Dachraum im obersten Geschoss wurde 1975 aus Kostengründen nicht ausgebaut. Somit besteht ein Ausbaupotential, um eine grosszügige Dachwohnung zu erstellen. Ausserdem befindet sich die Waschküche aktuell im Schulhaus Herrenberg. Die Waschküche kann neu im Eingangsgeschoss oder ggf. in einem neu geschaffenen Reduit in



den einzelnen Wohnungen untergebracht werden. Die letzte umfangreiche Sanierung hat das Haus 1975 erfahren. Die Grundkonstruktion ist in Ordnung und das Dach ist in einem guten und trockenen Zustand. Bautechnisch und vor allem bauphysikalisch hat das Wohnhaus aus heutiger Sicht erhebliche Schwachstellen. Aus diesem Grund soll das Gebäude zeitgemäss renoviert werden. Dabei sind denkmalpflegerische Aspekte und spezifische bauphysikalische und im historischen Kontext angepasste konstruktive Anforderungen z.B. Fassadenaufbau mit Putz und Farbfassung, der historischen Situation angepasstes Dämmkonzept, etc. speziell zu beachten bzw. zu entwickeln.

Gegenstand des Auftrags

Um die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes für eine weitere Nutzungsdauer von mindestens 30 Jahren zu gewährleisten, soll das Bubikerhaus mit gezielten Eingriffen unter Berücksichtigung eines vernünftigen Kosten-/Nutzenverhältnis erneuert und umgebaut werden. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die baulichen Massnahmen sind unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen und in enger Absprache mit der Denkmalpflege umzusetzen. Das ausgewählte Architekturbüro/Team soll die Bau- und Ausführungsplanung über das gesamte Gebäude unter Einbezug der Fachplanung (Brandschutz, Holzbaustatik, HLKS, Elektro, usw.) erarbeiten und somit das Bubikerhaus mit seiner langen Geschichte denkmalpflegerisch sensibel ins 21. Jahrhundert überführen.

Gebäude

- Renovation Treppenhaus
- Erneuerung Fassade (inkl. Fenster) unter Erhalt des vorhandenen architektonischen Ausdrucks.
- Erneuerung und Umbau als stimmungsvolle Familienwohnungen mit zeitgemäßem Wohnkomfort
- Dachsanierung und Ausbau Dachstock als Neuausbau im Sinne einer vorbildhaften Haltung im Gebiet der Altstadt.

Instandsetzung der Gebäudetechnik

- Evtl. Erneuerung der Heizung
- Instandsetzung der Elektroinstallationen (exkl. Hauptverteilung)

Räumliche Anpassungen:

- Der im Moment als Lagerraum genutzte Estrichbereich soll zu einer qualitativ hochstehenden Dachwohnung ausgebaut werden.
- Neuer Standort für Waschküche/Waschmöglichkeit soll definiert werden.



1.5 Ziele

Gesellschaft

Erhalt des historischen „Bubikerhaus“ in der Stimmigkeit des architektonischen Ausdrucks und der Raumstimmungen für die Benutzer und Benutzerinnen und in der ursprünglichen Idee des Bestandes. Partielle funktionale Verbesserungen.

Wirtschaft

Werterhalt und Sicherung der Gebrauchstauglichkeit für die kommenden 30 Jahre.

Umwelt

Reduktion des Energieverbrauchs und Steigerung des Komforts durch energetische Optimierung von Gebäudetechnik im Rahmen der Denkmalpflege.

1.6 Kosten

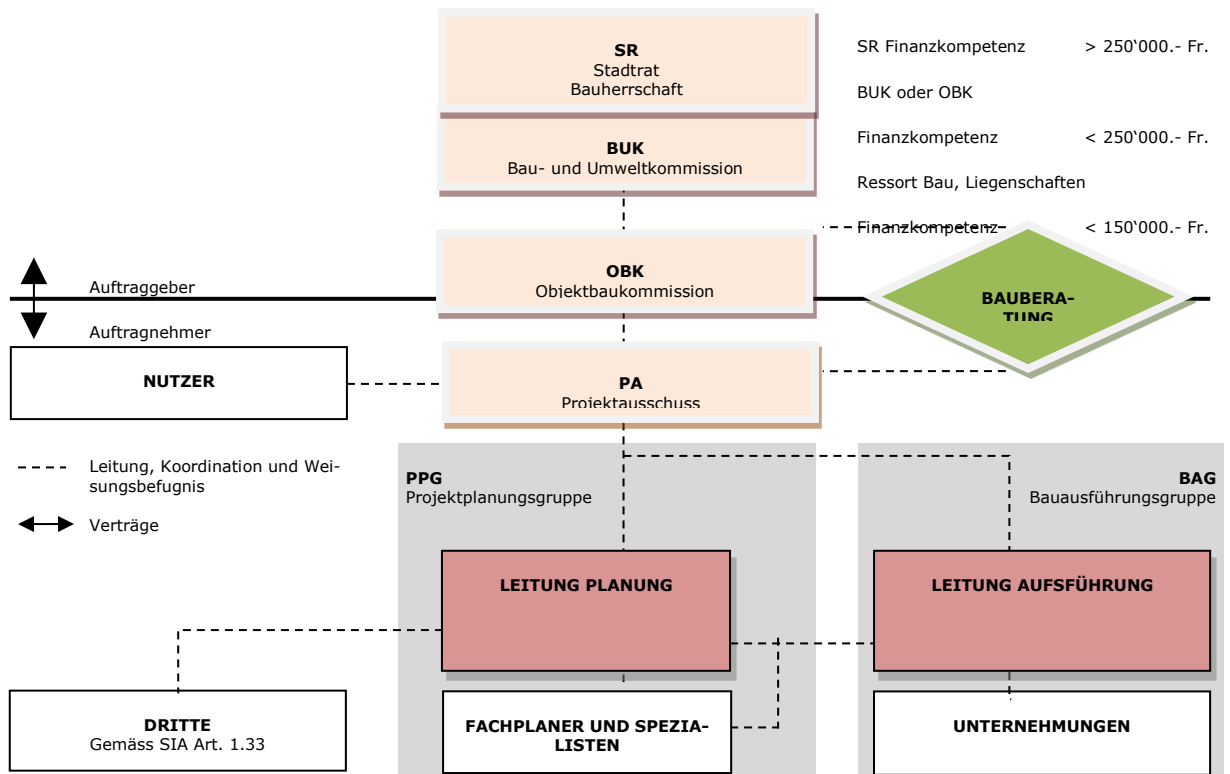
Aufgrund einer approximativen Kostenermittlung auf Basis des Vorprojektes vom Büro Wissmann Architekten GmbH wird mit Gesamtkosten in der Höhe von ca. 2.5 Mio. Franken (+/-20% inkl. MWST) gerechnet. Der dazu notwendige Baukredit muss an der Bürgerversammlung im März 2022 beantragt werden.

1.7 Termine Projekt

Start Planungsarbeiten	Anfang Juni 2021
Abgabe Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Mitte Dezember 2021
Genehmigung Baukredit an Bürgerversammlung	März 2022
Event. Genehmigung Baukredit an der Urne	Juni 2022
Ausführungsplanung und Ausschreibung bis	Ende 2022
Baubeginn	Frühjahr 2023
Fertigstellung und Inbetriebnahme	Frühjahr 2024



1.8 Projektorganisation



1.9 Pläne

Die vorhandenen Plangrundlagen stehen für die weitere Bearbeitung zur Verfügung. Aus diesem Grund werden für die zweite Phase des Ausschreibungsverfahrens (Zuschlag) digitale Gebäudeaufnahmen in 2D mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten abgeben (vgl. Ziff. 2.8).



Ansicht Süd, Herrenberg, Eingang



Erdgeschoss, Eingangshalle



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 Architekturbüros zur Einreichung einer Bewerbung für das Bauvorhaben „Renovation und Umbau Bubikerhaus“ 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. 4 - 6 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, Bauverwaltung, St. Gallerstrasse 40, 8645 Jona

Vermerk: „Renovation und Umbau Bubikerhaus; 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 zur Auftraggeberin 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, Stadtbaumeister, Landschaftsarchitekt HTL (Vorsitz)
- Andreas Hagmann, Stadtbildexperte, dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Chur
- Lukas Imhof, Stadtbildexperte, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Zürich

Sachjury

- Klelia Chala, Projektleiterin Hochbau, dipl. Architektin MAS ETH
- Nadja Rickli, Portfoliomanagerin Liegenschaften

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 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. 3'000.— 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 in Wertschätzung der eingereichten Beiträge, verfasst der Fachbereich Hochbau einen Bericht, der eine kurze Begründung des Zuschlags beinhaltet und die einzelnen Beiträge der Teilnehmenden (planerische Lösungsansätze) vorstellt. Der Bericht wird 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 Planerwahlgremiums 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%	
	Dokumentation über das Bauwerk	1%	
	Leitung der Garantiewerke	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 / oder die Bauleitung separat zu vergeben, sofern durch das verfassende Büro 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 $r = \dots\dots$ (besondere Einflüsse sind auszuweisen)
 - Faktor für Umbauten $u = \dots\dots$ (gemittelter Faktor über alle Anlageteile)
 - Faktor für Sonderleistungen $s = \dots\dots$ (Sonderleistungen sind auszuweisen)
 - Teamfaktor $i = \dots\dots$ (besondere Einflüsse sind auszuweisen)
 - Stundenansatz $h = \dots\dots$ (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	20. Januar 2021
Ausgabe Unterlagen	www.simap.ch oder www.rapperswil-jona.ch
Eingabetermin	19. Februar 2021
Offertöffnung Bewerbungen (nicht öffentlich)	22. Februar 2021
Präqualifikation durch Planerwahlgremium	26. Februar 2021
Benachrichtigung	01. März 2021

Zuschlag

Ausgabe der Unterlagen	02. März 2020
Begehungstermin	04. März 2020
Eingabefrist von schriftlichen Fragen	12. März 2020
Beantwortung der Fragen	19. März 2021
Eingabetermin	09. April 2021
Offertöffnung Zuschlag (nicht öffentlich)	12. April 2021



Jurierung / Entscheid Planerwahlgremium

19. April 2021

Vergabe im Stadtrat

10. Mai 2021

Benachrichtigung

Kalender-Woche 19/2021

Begehung

Die Örtlichkeit steht (ohne Zugang zu Wohnungen) 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 Donnerstag, 04. März 2020, um 14:00 Uhr, Treffpunkt vor dem Haupteingang statt. Die Innenräume der Gebäude können nur an dieser Begehung besichtigt werden.

Fragen

Fragen sind schriftlich per E-Mail bis Freitag, 12. März 2021 an Klelia Chala, Projektleiterin Fachbereich Hochbau (klelia.chala@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 (pro Team) 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 3 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 einem A2-Blatt, einseitig bedruckt, mit dem Vermerk „Renovierung und Umbau Bubikerhaus“. 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 „Titelblatt“
- Projekthandbuch Teil 1 - 3
- Digitale Gebäudeaufnahmen in 2D mit Ansichten, Grundrissen UG, EG, OG, DG und Schnitten
- Vorprojekt Bubikerhaus, Wissmann Architekten GmbH, Dat. 31.07.2020
- Abschlussbericht Vorprojekt Whg. 1.OG, Wissmann Architekten GmbH, Dat. 10.12.2019

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 Planerwahlgremiums 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 der Zuschlagkriterien Qualität bezüglich Architektur / Denkmalpflege / Funktionalität / Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit wird ein planerischer Lösungsansatz als Zugang zur Aufgabe gefordert.

Dieser besteht aus skizzenhaften Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe, welche den denkmalpflegerischen 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 in Form von skizzenhaften, konzeptionellen Lösungsvorschlägen 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 in 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, welche Parametern Sie als Erfolgsfaktoren erkennen.

2. Reorganisation Wohnhaus und Dachausbau

Im Rahmen des Planerwahlverfahrens soll anhand der vorgegebenen Parameter dargelegt werden, inwiefern eine zeitgemässe Wohnung im Dachgeschoss zu organisieren ist. Mit dem Umbau und der Renovation verfolgt die Stadt RJ das Ziel, der historischen Bausubstanz 3 angemessene Wohnungen zu erstellen, die den heutigen Bedürfnissen des Wohnens entsprechen und über ein optimales Raumangebot für Familien verfügen.

- Zeigen Sie einen möglichen Lösungsansatz für eine räumliche Organisation der Dachgeschosswohnung vom Bubikerhaus sowie ein der historischen Bausubstanz und dem Ort angemessenen Gestaltungsvorschlag der Lukarnen, Dachflächen und Belichtung auf.



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 Bewerbenden wird nach Abschluss des Verfahrens ein Zu- bzw. Absageschreiben 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, 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 Teilnehmenden die vorliegende Ausschreibung und die weiteren Unterlagen zum Verfahren als verbindlich. In gleicher Weise sind diese für die Veranstalterin bindend. Die Teilnehmenden 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, Stadtbaumeister, Landschaftsarchitekt HTL (Vorsitz)

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

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

.....
Klelia Chala, Projektleiterin Hochbau, dipl. Architektin MAS ETH

.....
Nadja Rickli, Portfoliomanagerin Fachbereich Liegenschaften