



Unterlage 1

Honorar Ausschreibung Generalplanerleistung

Gemeinde Unterägeri, Bau und Unterhalt, Seestrasse 2, 6314 Unterägeri

Umbau und Sanierung Gemeindehaus Unterägeri, Unterägeri

Luzern, 23.04.2021

Version 1.0



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	2
1.1. Ausgangslage	2
1.2. Strategische Planung, Machbarkeitsstudie	2
1.3. Situation	3
2. Bestimmungen zum Verfahren	4
2.1. Name und Anschrift der Vergabestelle	4
2.2. Gegenstand der Ausschreibung	4
2.3. Etappierung	4
2.4. Realisierungsmodell	4
2.5. Leistungsbeschreibung	4
2.6. Rechtliche Grundlagen	4
2.7. Art des Verfahrens	4
2.8. Publikation	4
2.9. Verfahrenssprache	4
2.10. Teilangebote, Varianten, Losvergabe	5
2.11. Arbeitsgemeinschaften	5
2.12. Teilnahmeberechtigung	5
2.13. Mehrfachbewerbungen	5
2.14. Entschädigung	5
2.15. Verbindlichkeit	5
2.16. Auskünfte	5
2.17. Beurteilungsgremium	6
3. Termine	6
3.1. Publikation- und Eingabetermine	6
3.2. Begehung	6
4. Bestimmungen zum Auftrag	7
4.1. Projektorganisation	7
4.2. Beauftragung und Vertrag	7
5. Unterlagen	8
5.1. Offertgrundlagen	8
5.2. Einzureichende Unterlagen	8
5.3. Einreichung der Unterlagen	8
5.4. Eingabeadresse	8
5.5. Offertöffnung	8
5.6. Prüfung Unterlagen	8
5.7. Rechtsschutz	8
6. Bewertung	9
6.1. Eignungskriterien	9
6.2. Zuschlagskriterien	9
6.3. Bewertung Honorarangebot	9
6.4. Bewertung Qualitätskriterien	10
7. Rechtsmittelbelehrung	10



1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1. Ausgangslage

Das heutige Gemeindehaus wurde in den Jahren 1911 bis 1912 als Filiale «Bank in Zug» von den Architekten Keiser & Bracher am Hauptverkehrsknotenpunkt in Unterägeri erbaut. Nachdem die «Bank in Zug» im Jahr 1937 in Liquidation ging, konnte die Einwohnergemeinde das Gebäude käuflich erwerben und im Laufe der Zeit in ein Verwaltungsgebäude umnutzen.

Das Gemeindehaus gilt als Hauptzeuge der wirtschaftlichen Hochblüte Unterägeris um die Jahrhundertwende und ist von herausragender Bedeutung. Noch heute kommt dem Gebäude durch seine Präsenz am Dorfplatz, zusammen mit dem alten Dorfschulhaus und der ehemaligen Papeterie Signer, mit seinem markanten roten Turm eine grosse städtebauliche Bedeutung zu.

Das Unterägerer Architekturbüro Werner Guhl realisierte 1986 eine umfassende Aussensanierung sowie einen Umbau und eine Neuorganisation im Innern. Äusserlich wurde neben weiteren Sanierungsarbeiten die vormals graue Farbgebung durch die aktuelle gelbe- und graugelbe Farbe ersetzt. Die Innensanierung umfasste Büroeinbauten, den Einbau eines Lifes sowie den Ausbau des Dachgeschosses. Zusätzlich zum 1. Obergeschoss wurde nun auch das 2. Obergeschoss der Gemeindeverwaltung zugeschlagen, während im Dachgeschoss eine Hauswarts- und eine Mietwohnung entstanden.

In jüngerer Zeit folgten weitere Nutzungsanpassungen. Im Jahr 2000 wurde die westliche Dachhälfte in einen Personalaufenthaltsraum und ein Sitzungszimmer umgewandelt. Dabei wurden die beiden Lukarnen der Süd- und Südwestfassade mit je einem zusätzlichen Fenster versehen und die Raumhöhen angepasst. Im Jahr 2003 wurde schliesslich der Haupteingang behindertengerecht umgestaltet, die beiden aussenliegenden Treppenstufen entfernt und die neue, automatische Eingangstüre auf Strassenniveau eingebaut.

Bereits 2009 wurden Standortvarianten für ein neues Gemeindehaus/ Verwaltungsgebäude abgeklärt und im Jahr 2010 konnte diesbezüglich eine Machbarkeitsstudie präsentiert werden. Im Rahmen dieser Studie wurde auch ein Konzept für einen Erweiterungsbau ausgearbeitet und in einem Studienverfahren im Mai 2011 vorgestellt. Aus verschiedenen Gründen wurde das Projekt jedoch nicht mehr weiterverfolgt.

1.2. Strategische Planung, Machbarkeitsstudie

Im Herbst 2018 wurde der Raumbedarf für die Mitarbeitenden der Einwohnergemeindeverwaltung erhoben. Dabei konnte aufgezeigt werden, dass das Gemeindehaus zusammen mit dem alten Dorfschulhaus die Raum- und Platzbedürfnisse der Gemeindeverwaltung abdecken kann.

Im Juni 2019 gab der Gemeinderat eine Projektstudie zur Sanierung und zum Umbau der bestehenden Gemeindeliegenschaften (Gemeindehaus, altes Dorfschulhaus und Wohnhaus an der Höfnerstrasse 3), unter Berücksichtigung der Raum – und Flächenbedürfnisse einer modernen Verwaltungsorganisation, in Auftrag. Das alte Dorfschulhaus, die Höfnerstrasse 3 mit dem alten Kinosaal und der darüber liegenden Wohnung wie auch das Gemeindehaus sind denkmalgeschützt. Um bei diesen beiden Objekten genügend Zeit für Abklärungen mit der Denkmalpflege zu haben und gleichzeitig die Planung der Sanierung Gemeindehaus voranzu-



Umbau und Sanierung Gemeindehaus Unterägeri, Unterägeri
Honorar Ausschreibung Generalplanerleistungen

treiben, hat der Gemeinderat entschieden, entsprechende Teilobjekte zu realisieren. Das Teilobjekt Gemeindehaus soll nun priorisiert und die entsprechenden nächsten Planungsschritte eingeleitet werden.

Das Gemeindehaus hat wärmdämmtechnisch schwerwiegende Mängel, welche den heutigen Anforderungen bei Weitem nicht mehr genügen. Dies führt im Sommer zu überhitzten Räumen, im Winter zu gefrorenen Leitungen und oft zum Einsatz von mobilen Elektroöfen in den Büros, weil die darin üblichen Raumtemperaturen nicht flächendeckend erreicht werden können. Die Zugangslösung im Gemeindehaus mit einem Treppenlift als Zubringer zum eigentlichen Lift ist für gehbehinderte Menschen unbefriedigend. Eine behindertengerechte sanitäre Anlage fehlt gänzlich und die Anzahl der übrigen sanitären Anlagen, welche alle „unisex“ genutzt werden, entspricht nicht mehr den geltenden Bestimmungen und Anforderungen an die Arbeitsplatzinfrastruktur.

Die technische Entwicklung hinsichtlich Leuchtmitteln und IT-Infrastruktur ist seit der letzten umfassenden Sanierung im Jahr 1986 rasant vorangeschritten. Die vorhandenen Leitungen, Kabel und Leuchtmittel sind veraltet, verursachen hohe Unterhalts- und Betriebskosten und bedürfen dringend einer Erneuerung.

Für das Gemeindehaus liegen die Studienergebnisse bereits vor, sodass nun die konkrete Planung der Sanierung angegangen und anschliessend mit dem Umbau des Gemeindehauses gestartet werden kann.

Derzeit wird von einem Investitionsbedarf von rund CHF 3.5 Mio. ausgegangen.

1.3. Situation





2. Bestimmungen zum Verfahren

2.1. Name und Anschrift der Vergabestelle

Gemeinde Unterägeri
Gemeindeverwaltung
Seestrasse 2
Postfach 79
6314 Unterägeri
Tel. 041 754 55 00

Für die Ausschreibung zeichnet:

Büro für Bauökonomie AG
Zähringerstrasse 19
6003 Luzern
Tel. 058 451 77 87
Kontaktperson: Roman Schmid

2.2. Gegenstand der Ausschreibung Umbau und Sanierung Gemeindehaus Unterägeri

2.3. Etappierung Es ist keine Etappierung vorgesehen.

2.4. Realisierungsmodell Die Bauarbeiten sollen im Einzelleistungsträgermodell realisiert werden.

2.5. Leistungsbeschreibung Die Leistungen richten sich nach der SIA LHO 102 (2014), SIA LHO 103 (2014) und SIA LHO 108 (2014). Präzisierungen zu den Grundleistungen sind in der Unterlage 2 "Bedingungen Generalplaner" aufgeführt. Die "Bedingungen Generalplaner" werden integrierender Bestandteil der Honorarverträge.

2.6. Rechtliche Grundlagen Für die Ausschreibung gilt das Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (Submissionsgesetz) vom 27. November 2003 (721.51), die Ausführungsbestimmungen zum Submissionsgesetz vom 6. Januar 2004 (975.611) sowie die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB vom 25. November 1994/ 15. März 2001 (975.61).

2.7. Art des Verfahrens Generalplanersubmission im Offenen Verfahren

2.8. Publikation Die Ausschreibung wird auf www.simap.ch und im Amtsblatt des Kantons Zug publiziert.

2.9. Verfahrenssprache Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.



- 2.10. Teilangebote, Varianten, Losvergabe
Teilangebote oder Varianten sind nicht zugelassen. Der Auftrag wird nicht in Lose aufgeteilt.
- 2.11. Arbeitsgemeinschaften
Arbeitsgemeinschaften sind zugelassen. Bei Arbeitsgemeinschaften ist die Federführung klar zu deklarieren. Die Angaben zur Firma und die Selbstdeklaration ist vom Generalplaner resp. von der ARGE auszufüllen und unterzeichnet einzureichen (Unterlage 3).
Es gelten weiter die Bestimmungen der Selbstdeklaration, Formular für Generalplanerleistungen, Ziffer 5.
- 2.12. Teilnahmeberechtigung
Die Teilnahme steht grundsätzlich allen Generalplaner-Teams mit ausgewiesenen Kompetenzen in den jeweiligen Fachbereichen offen. Voraussetzung ist ein Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens.
Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens wird eine interdisziplinäre Planung der Bauaufgabe angestrebt. Nachfolgende Planer / Spezialisten sind zwingend in das Generalplaner-Team aufzunehmen:
- Generalplaner
 - Architekt inkl. Umgebung
 - Bauingenieur
 - Elektroingenieur
 - HLKK-Ingenieur
 - Sanitäringenieur
 - Fachkoordination
 - Brandschutzplaner / Experte
 - Bauphysik und Akustik
- 2.13. Mehrfachbewerbungen
Mehrfachbewerbungen (mit Ausnahme des Generalplaners und Architektur) sind möglich.
- 2.14. Entschädigung
Für die Teilnahme an der Honorar Ausschreibung wird keine Entschädigung ausgerichtet.
- 2.15. Verbindlichkeit
Das Angebot ist während 9 Monaten, ab dem für die Einreichung des Angebots vorgesehenen Termin gültig.
- 2.16. Auskünfte
Es wird eine Fragerunde durchgeführt. Die Beantwortung der Fragen wird allen Teilnehmer gestellt.



Umbau und Sanierung Gemeindehaus Unterägeri, Unterägeri
Honorar Ausschreibung Generalplanerleistungen

- 2.17. Beurteilungsgremium
Josef Ribary (Vorsitz)
Markus Betschart
Peter Lüönd
Thomas Baggenstos
- Experten ohne Stimmrecht:
Marc Lutzmann
Reto Schoch
Roman Schmid
- Gemeindepräsident und Bauchef
Bereichsleiter Hochbau / Immobilien
Gemeindeschreiber
Röck Baggenstos Architekten AG
- Leiter Bau
Büro für Bauökonomie AG
Büro für Bauökonomie AG

3. Termine

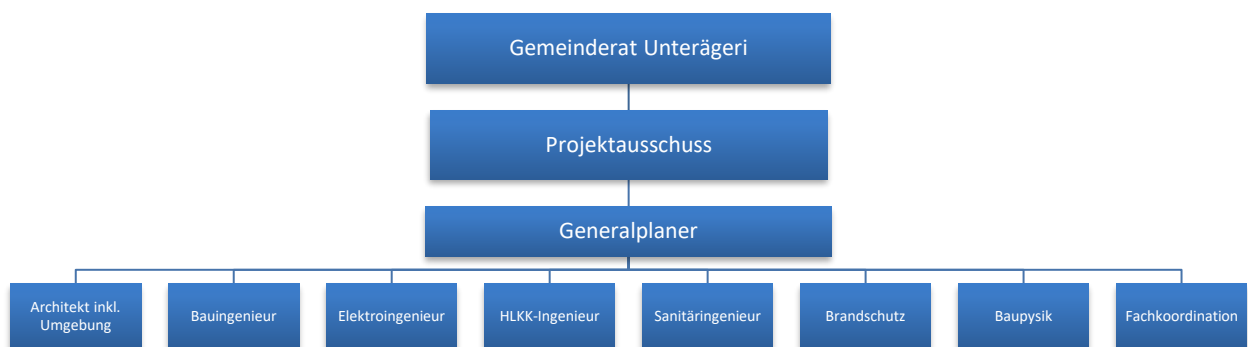
- 3.1. Publikation- und Eingabetermine
Publikation Amtsblatt und auf SIMAP
Offertphase
Eingabetermin der Angebote
Zuschlagsentscheid und Vergabe
Freigabe und Beauftragung
SIA Phasen 31-33, 41
Genehmigung Baukredit
Baubeginn (Vorarbeiten)
Inbetriebnahme
- 23. April 2021**
ab 23. April 2021
2. Juni 2021
Ende Juni 2021
Mitte Juli 2021
Ende Juli 2021
10. Dezember 2022
Frühling 2023
Frühling 2024
- 3.2. Begehung
Eine Begehung, mit vorgängiger Anmeldung, ist möglich:
Markus Betschart, Bereichsleiter Hochbau / Immobilien
Tel. +41 41 754 55 25



4. Bestimmungen zum Auftrag

4.1. Projektorganisation

Auftraggeber ist die Einwohnergemeinde Unterägeri, Abteilung Bau. Diese wird durch einen Projektausschuss vertreten. Die Koordination der Planung wird durch den Generalplaner wahrgenommen.



4.2. Beauftragung und Vertrag

Der Auftraggeber beabsichtigt, die Planer gemäss eingereichtem Angebot zu beauftragen. Die Beauftragung erfolgt mittels SIA 1001/1 Planer- / Bauleitungsvertrag, die Honorare richten sich nach der eingereichten Honorarofferte.

Die Freigabe für die Realisierung erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Baukredites durch die Gemeinde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2022.



5. Unterlagen

5.1. Offertgrundlagen

- | | |
|---------------------------------------------------|-------------|
| • Honorarausschreibung Generalplanerleistung | Unterlage 1 |
| • Bedingungen Generalplaner | Unterlage 2 |
| • Honorarangebot Generalplaner-Team | Unterlage 3 |
| • Planunterlagen Machbarkeitsstudie (2 Varianten) | Unterlage 4 |
| | |
| • Bericht Denkmalschutz | Beilage 1 |
| • Raumbedarf & Bestand | Beilage 2 |

5.2. Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Erklärung / Bestätigung aller Teammitglieder separat ausgefüllt und unterzeichnet (Unterlage 3, Ziffer 5)
- Illustration Referenzobjekte (Unterlage 3, Ziffer 2.3)
- Ausgefülltes und unterzeichnetes Honorarangebotsformular (Unterlage 3)
- Auftragsanalyse (Ziffer 6.2)

5.3. Einreichung der Unterlagen

Das Angebot muss bis spätestens **Mittwoch, 2. Juni, 16.00 Uhr** bei der Eingabeadresse eingetroffen sein. Jedes Team ist selbst verantwortlich, dass die Unterlagen termingerecht eintreffen.

5.4. Eingabeadresse

Das verschlossene Kuvert mit sämtlichen Unterlagen und dem Vermerk:

‘Umbau und Sanierung Gemeindehaus, Unterägeri. Bitte nicht öffnen’, muss bis zu diesem Zeitpunkt bei der **Gemeinde Unterägeri, Bau und Unterhalt, Seestrasse 2, 6314 Unterägeri**, abgegeben oder eingetroffen sein. Die Öffnungszeiten vom Empfang sind von Mo-Fr 9.00-11.45 und 14.00-17.00 Uhr.

5.5. Offertöffnung

Die Offertöffnung wird nicht öffentlich durchgeführt. Allen Anbieterinnen und Anbietern wird ein Offertöffnungsprotokoll zugestellt.

5.6. Prüfung Unterlagen

Die Prüfung wird durch die Büro für Bauökonomie AG durchgeführt.

5.7. Rechtsschutz

Der Auftraggeber erlässt nach Abschluss des Verfahrens eine beschwerdefähige Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung.



6. Bewertung

6.1. Eignungskriterien

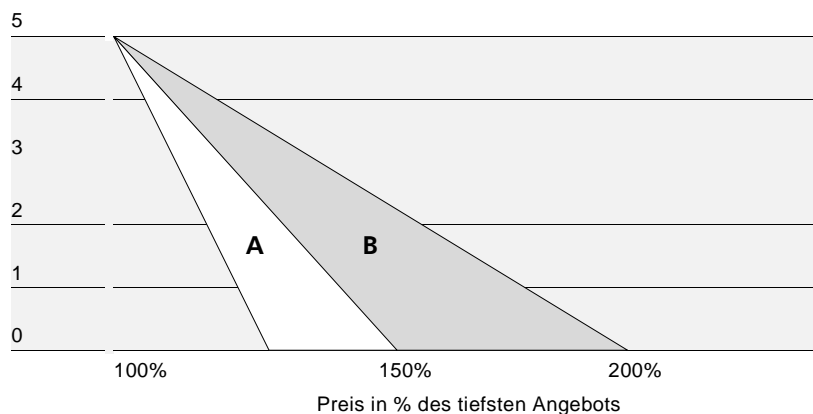
- Termingerechte Eingabe und Vollständigkeit der Unterlagen und Angaben
- Vollständig ausgefülltes und unterzeichnetes Honorarangebotsformular (Unterlage 3)

Die Nichterfüllung der Eignungskriterien führt zum Ausschluss vom Verfahren.

6.2. Zuschlagskriterien

- Honorarangebot 40%
- Qualität eingereichter Referenzobjekte hinsichtlich 40%
 - > Umbau und Sanierung
 - > Komplexität der Bauaufgabe
 - > Ähnlichkeit zur Aufgabenstellung
 - > ähnliche Teamzusammensetzung
- Auftragsanalyse (max. 1 A4 Seite) hinsichtlich 20%
 - > Ablaufkoordination und Termine
 - > Herausforderungen bezüglich des zu leistenden Auftrags
 - > Umgang mit bestehender Bausubstanz

6.3. Bewertung Honorarangebot



Es wird die Preiskurve im Bereich B angewendet.



6.4. Bewertung Qualitätskriterien

Die Bewertung der Zuschlagskriterien wird nach der Empfehlung KBOB „Leitfaden zur Beschaffung von Planerleistungen“ vorgenommen.

Note	Bezogen auf Erfüllung der Kriterien	Bezogen auf Qualität der Angaben
5	sehr gute Erfüllung	Qualitativ ausgezeichnet, sehr grosser Beitrag zur Zielerreichung
4	gute Erfüllung	qualitativ sehr gut
3	normale, durchschnittliche Erfüllung	durchschnittliche Qualität, den Anforderungen der Ausschreibung entsprechend
2	schlechte Erfüllung	Angaben ohne ausreichenden Bezug zum Projekt
1	sehr schlechte Erfüllung des Kriteriums	ungenügende, unvollständige Angaben
0	nicht beurteilbar	keine Angaben

7. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung kann innert zehn (10) Tagen seit der Publikation im Amtsblatt des Kantons Zug und auf simap.ch beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten und ist im Doppel einzureichen.

Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen