



Sanierung und Umbau Schulhaus Schanz Stein am Rhein, SH

Programm Planerwahlverfahren

Datum: 10.09.2021

Version

2.1

Auftraggeberin

Stadt Stein am Rhein
Mühlenstrasse 4
8260 Stein am Rhein

Bearbeitung

Immoprogress AG
Cédric Perrenoud
Universitätsstrasse 87
CH-8006 Zürich

T +41 44 350 45 45
M +41 79 609 58 51
cedric.perrenoud@immoprogress.ch
www.immoprogress.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Das wichtigste in Kürze.....	4
1.2	Aufbau der Submissionsunterlagen.....	5
1.3	Inhalt der Submission	5
2	Angaben zum Verfahren.....	6
2.1	Veranstalterin und Verfahrensbegleitung	6
2.2	Bewertungsgremium.....	6
2.3	Art des Verfahrens und allgemeine Bestimmungen	6
2.4	Teilnahmeberechtigt und Teambildung	7
2.5	Publikation und Einreichung der Angebote.....	8
2.6	Eignungs- und Zuschlagskriterien	9
2.7	Terminübersicht	11
3	Einzureichende Unterlagen.....	12
3.1	Übersicht.....	12
3.2	Zugang zur Arbeit	12
3.3	Bestimmungen zum Honorarangebot	12
4	Projektorganisation / Projekttermine	15
5	Genehmigung	16

1 Einleitung

1.1 Das wichtigste in Kürze

Ziel	Ziel dieser Ausschreibung ist es, einen geeigneten Generalplaner (GP) für den Umbau und die Sanierung des Schulhauses Schanz in Stein am Rhein zu evaluieren und zu beauftragen.
Verfahrensart	Das Verfahren wird als offene Submission ohne Präqualifikation durchgeführt. Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt.
Termine	Die Angebote sind bis zum 10.11.2021, 11:30 einzureichen. Es findet eine geführte Begehung und eine Fragerunde statt. Die Teilnahme an der Begehung vom 22.09.2021 von 13:30 - 15:00 wird empfohlen. Es wird eine Anwesenheitsliste geführt.
Gegenstand	Die Primarschule in Stein am Rhein verteilt sich auf drei Gebäude: das Schulhaus Schanz, die Mehrzweckhalle und das Lagerhaus. Gegenstand dieser Ausschreibung ist der Umbau und die Sanierung und des Schulhauses Schanz. Nebst den notwendigen Instandsetzungsmassnahmen sollen die Raumaufteilungen möglichst den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Die entsprechenden Anforderungen sind in einem Projektpflichtenheft beschrieben.



Schulhaus Schanz

Situationsplan, Nutzungszuweisung im SJ 20/21

Denkmalschutz	Das Schulhaus Schanz wurde 1853 erstellt und ist im kommunalen Denkmalschutz inventarisiert. Bei der Auswahl der Planerteams wird darauf geachtet, dass nebst den Kompetenzen im Schulhausbau auch Kompetenzen im Umgang mit denkmalgeschützten Bauten nachgewiesen werden können.
Kostenziel	Die Kosten für den Umbau und die Sanierung werden auf CHF 5 Mio. inkl. MWST geschätzt (ohne Provisorien, Umgebungsarbeiten und Mobiliar). Diese Kostenangabe ist auch ein Kostenziel und soll nicht überschritten werden.

Auftragserteilung Die ausschreibende Stelle beabsichtigt mit demjenigen Planerteam, welches den Zuschlag erhält, einen Generalplanervertrag abzuschliessen. Das Team soll möglichst rasch mit der Erarbeitung eines Vorprojektes beauftragt werden. Die weitere Auftragserteilung erfolgt vorbehältlich der Genehmigung des Baukredits durch den Souverän.

1.2 Aufbau der Submissionsunterlagen

Übersicht Die Submissionsunterlagen gliedern sich in die folgenden Dokumente:

- A: Programm Planerwahlverfahren
- B: Angebotsformulare
 - B1: Inhalt und Unterschrift
 - B2: Firmenangaben
 - B3: Referenzen
 - B4: Selbstdeklaration
 - B5: Honorarangebot
 - B6: Aufwandbestimmende Baukosten
 - B7: Leistungsbeschreibung Bauphysik
 - B8: Leistungsbeschreibung Brandschutzplanung
- C: Projektpflichtenheft
- D: Beilagen zum Projektpflichtenheft
 - D1: Baurecht
 - D2: Rahmenbedingungen / Planungen
 - D3: Untersuchungen Schulhaus Schanz
 - D4: Pläne Schulhaus Schanz

A: Programm In diesem Dokument werden alle administrativen Vorgaben und Bedingungen für das Submissionsverfahren umschrieben.

B: Angebotsformulare Die Angebotsformulare erleichtern den Planerteams die Einreichung der Angebote und ermöglichen der ausschreibenden Stelle das Vergleichen der Angebote. Für die Einreichung der Angebote sind die Formulare zwingend zu nutzen.

C/D: Projektpflichtenheft Im Projektpflichtenheft sind die Projektanforderungen beschrieben. Das Projektpflichtenheft inkl. der Beilagen ist integraler Bestandteil des Planerwahlverfahrens.

1.3 Inhalt der Submission

Diese Planerwahlverfahren bezieht sich die Planungsleistungen für den Umbau und die Sanierung des Schulhaus Schanz. Im Projektpflichtenheft sind auch die Anforderungen an die Aussenräume definiert. Die Planungsleistungen für den Aussenraum werden durch die Auftraggeberin separat beschafft und sind damit nicht Bestandteil dieser Submission.

2 Angaben zum Verfahren

2.1 Veranstalterin und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberin / Veranstalterin	Adresse:	Stadt Stein am Rhein Mühlenstrasse 4 8260 Stein am Rhein
	Kontakt:	Dragos Marin, Leiter Immobilien
	E-Mail:	dragos.marin@steinamrhein.ch
	Tel.:	052 742 20 72
Verfahrensbegleitung	Adresse:	Immoprogess AG Universitätsstrasse 87 8006 Zürich
	Link:	www.immoprogess.ch
	Kontakt:	Cédric Perrenoud, Projektleitung
	E-Mail:	cedric.perrenoud@immoprogess.ch
	Tel.:	044 350 45 45

2.2 Bewertungsgremium

Bewertungsgremium

Zur Bewertung der Angebote setzt die Veranstalterin folgendes Bewertungsgremium ein:

- Christian Gemperle, Baureferent (Vorsitz)
- Ulrich Böhni, Finanzreferent
- Hans Waldmann, Schulbehörde
- Florian Stegemann, Meyer Stegemann Architekten, Schaffhausen

Als Experten ohne stimmrecht nehmen folgende Personen an den Sitzungen mit dem Bewertungsgremium teil:

- Vreni Winzeler, Schulleitung
- Dragos Marin, Leiter Immobilien
- Cédric Perrenoud, Verfahrensbegleitung

Die Veranstalterin behält sich vor, nach Bedarf weitere Expertinnen und Experten für spezifische Fragestellungen mit beratender Funktion beizuziehen (ohne Stimmrecht).

2.3 Art des Verfahrens und allgemeine Bestimmungen

Allgemeine Bestimmungen

Die Ausschreibung untersteht dem Staatsvertragsbereich bzw. dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. April 1994. Es gelten die Bestimmungen der „Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25. November 1994/15. März 2001 des Kantons Schaffhausen“ sowie die daraus folgende interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 25. November 1994 und der revidierten Fassung (rev. IVöB) vom 15. März 2001 / Stand 1. Juli 2010.

Staatsvertragsbereich	Das Verfahren wird im Staatsvertragsbereich durchgeführt.
Verfahrensart	Das Verfahren wird als offenes Verfahren durchgeführt. Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt.
Verfahrenssprache	Die Verfahrenssprache und die Sprache der späteren Geschäftsabwicklung sind Deutsch. Die Angebotsunterlagen sind ebenfalls in Deutsch einzureichen.
Entschädigung	Die Einreichung eines Angebots wird nicht entschädigt.
Rechtsmittel	<p>Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Obergericht des Kantons Schaffhausen, Frauengasse 17, 8200 Schaffhausen, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten und ist im Doppel einzureichen. Die angefochtene Verfügung und vorhandene Beweismittel sind beizulegen.</p> <p>Die Veranstalterin teilt im Rahmen dieses Beschaffungsverfahrens den Zuschlagsentscheid mit einer Verfügung schriftlich mit. Gegen diese Verfügungen kann innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung beim Obergericht des Kantons Schaffhausens schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.</p>
Gerichtsstand	Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Stein am Rhein.
	<p>2.4 Teilnahmeberechtigt und Teambildung</p> <p>Alle Teilnehmenden müssen Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen haben, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.</p> <p>Nicht teilnahmeberechtigt sind Personen, die bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Preisgerichts oder einem Expertenmitglied angestellt sind, ein wirtschaftliches oder unmittelbar persönliches Verhältnis haben sowie Personen, die mit einem Mitglied des Preisgerichts oder einem Expertenmitglied nahe verwandt sind. Es wird auf die Wegleitung "Befangenheit und Ausstandsgründe" SIA 142i-202d verwiesen. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Tag der Publikation der Ausschreibung.</p>
Fachdisziplinen	<p>Folgende Fachdisziplinen sollen mit dieser Ausschreibung beschafft werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Architektur und Baumanagement (100% Teilleistungen) – Bauingenieurleistungen (inkl. Massnahmen Erdbebenertüchtigung) – Haustechnikplanung (HLSE) – Bauphysik (inkl. Akustik) – Brandschutzplanung
Planerteam	Die Stadt Stein am Rhein will mit diesem Verfahren ein Planerteam evaluieren, welches für die gestellte Aufgabe eine überzeugende und wirtschaftliche Gesamtlösung vorschlägt und das Bauprojekt anschliessend umsichtig und ganzheitlich plant sowie umsetzt. Neben einer hohen architektonischen und planerischen Kompetenz ist die ausgewiesene Kompetenz des Baumanagements erforderlich. Architekturbüros,

welche betreffend Komplexität der Aufgabenstellung über vergleichbare Erfahrungen im Bereich Bauleitung und Kostenmanagement verfügen und diese entsprechend nachweisen können, sind nicht verpflichtet diese Fachrichtung mittels eines spezialisierten Baumanagementbüros nachzuweisen. Die weiteren Fachrichtungen sind jedoch zwingend durch einen entsprechenden Spezialisten nachzuweisen.

Federführung	Die Federführung ist bei der Fachrichtung Architektur.
Mehrfachbewerbungen	Für die Fachrichtungen Architektur und Baumanagement sind keine Mehrfachbewerbungen zugelassen. Für alle anderen Fachdisziplinen sind Mehrfachbewerbungen zulässig.
Generalplaner	Die Auftraggeberin beabsichtigt, mit allen beteiligten Fachdisziplinen einen Generalplanervertrag abzuschliessen. Dieser Vertrag entspricht dem Mustervertrag der Koordinationskonferenz der öffentlichen Bauherren (KBOB). Ein entsprechender GP-Zuschlag kann im Honorarangebot geltend gemacht werden.

2.5 Publikation und Einreichung der Angebote

Publikation	Die Ausschreibung wird auf www.simap.ch publiziert.
Bezug der Ausschreibungsunterlagen	Die Ausschreibungsunterlagen stehen auf www.simap.ch zum download zur Verfügung.
Begehung	Am 22.09.2021 von 13:30 – 15:00 findet eine geführte örtliche Begehung statt. Die Teilnahme an der Begehung wird empfohlen. Treffpunkt ist vor dem Schulhaus Schanz, hofseitig. Es gelten die lokalen Covid Regelungen. Es wird eine Anwesenheitsliste geführt. An anderen Tagen ist keine Begehung der Schulräume möglich.
Fragerunde	Es wird eine schriftliche Fragerunde durchgeführt. Die Fragen sind termingerecht und schriftlich per Mail bis am 29.09.2021 an die Verfahrensbegleitung (Kontakt siehe Kapitel 2.1, cedric.perrenoud@immoprogress.ch) einzureichen. Die Antworten werden bis am 08.10.2021 auf www.simap.ch publiziert.
Einreichen der Angebote	<p>Die Angebote sind bis spätestens am 10.11.2021, 11:30 mit dem Vermerk „Planerwahlverfahren SH Schanz“ bei der Veranstalterin unter folgender Adresse einzureichen:</p> <p>Stadt Stein am Rhein Bauverwaltung Mühlenstrasse 4 8260 Stein am Rhein</p> <p>Per Post eingereichte Unterlagen müssen bis zum angegebenen Zeitpunkt an der Eingabeadresse eingegangen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.</p>

Es ist auch eine persönliche Abgabe gegen Quittung möglich (gleiche Adresse wie Postadresse, Empfang im 2.Stock). Für eine persönliche Abgabe sind folgende Öffnungszeiten zu beachten:

- Mo-Do, 09:00-11:30 / Fr, 09:00-14:00
- Mo, Mi, 14:00-16:00 / Do, 14:00-18:00

Offertöffnungsprotokoll

Es wird ein Offertöffnungsprotokoll erstellt.

Vorprüfung

Durch die Verfahrensbegleitung wird eine Vorprüfung der eingereichten Unterlagen durchgeführt.

Formelle Zulassung

Die Zulassung zum Verfahren bedingt die formelle Richtigkeit der eingereichten Unterlagen. Die Unterlagen sind rechtzeitig und vollständig einzureichen.

2.6 Eignungs- und Zuschlagskriterien

Eignungskriterien

Die zugelassenen Angebote werden nach Folgenden Eignungskriterien geprüft. Erfüllt ein Angebot ein Eignungskriterium nicht, wird es nicht zur Bewertung zugelassen.

EK*	Beschrieb	Bewertung / Anforderungen	Formelle Anforderungen
EK 1	Fachdisziplinen	– Nachweis aller Fachdisziplinen im Panerteam	– gemäss Formular B2 Firmenangaben
EK 2	Fachliche Eignung Architektur	<ul style="list-style-type: none"> – Nachweis von 3 Referenzen mit ähnlicher Aufgabenstellung (Bildungsbereich oder Sanierungsprojekt) – Mindestens eine Referenz muss aus dem Bildungsbereich sein (auch Neubau möglich) – Mindestens eine Referenz muss ein Sanierungsprojekt sein – 2 Referenzprojekte müssen in Realisierung oder bereits realisiert sein – Referenzen im Umgang mit Schutzobjekten sind erwünscht 	– gemäss Formular B3 Referenzen
EK 3	Fachliche Eignung Baumanagement	– Es gelten die gleichen Anforderungen wie für die fachliche Eignung Architektur	– gemäss Formular B3 Referenzen

Eignungskriterien (EK*)

Übersicht

Die fachliche Eignung Als Referenzprojekte können unterschiedliche oder sich wiederholende Projekte genannt werden. Insgesamt sind drei bis maximal sechs Referenzprojekte einzureichen.

Zuschlagskriterien

Die zur Bewertung zugelassenen Angebote werden nach Folgenden Zuschlagskriterien bewertet.

ZK*	Beschrieb	Gewichtung	Bewertung / Anforderungen	Formelle Anforderungen
ZK 1	Preis	40%	– Honorarangebot (siehe Kapitel 3.3)	Formularvorlage
ZK 2	Qualität	40%	– Zugang zur Arbeit (siehe Kapitel 3.2)	Darstellung frei maximal 2 A3 Seiten oder 4 A4-Seiten
ZK 3	Schlüsselpersonen	20%	– Projektleiter Architektur: Nachweis von 2 Projektpreferenzen mit möglichst ähnlicher Aufgabenstellung und Abgabe eines Lebenslaufs – Kostenmanagement und Bauleitung vor Ort, falls diese Funktion durch eine andere Person erfüllt wird. Es gelten die gleichen Anforderungen wie für die Projektleitung Architektur	– gemäss Formular B3 Referenzen – Darstellung Lebenslauf frei

Zuschlagskriterium (ZK*)

Übersicht

Projektpreferenzen
Schlüsselpersonen

Die Nachweise können mit den Projektpreferenzen der Eignungskriterien oder mit anderen Projektpreferenzen erbracht werden. Insgesamt können für die Projektpreferenzen der Schlüsselpersonen maximal vier Referenzen eingereicht werden. Die Veranstalterin behält sich vor Referenzauskünfte einzuholen.

Präsentation

Die Veranstalterin behält sich vor, bis zu vier Anbieter zu einer Präsentation einzuladen. Die dadurch gewonnen Eindrücke und Erkenntnisse dienen der Verfeinerung der Gesamtbeurteilung. Es finden keine Verhandlungen statt. Die Anwesenheit der im Angebot genannten Schlüsselpersonen ist zwingend. Die Präsentation findet am **Mittwoch 24.11.2021**, zwischen **07:30-13:00** statt. Die für die Präsentation vorgesehenen Teams werden am 18.11.2021 per Mail durch die Verfahrensbegleitung eingeladen.

2.7 Terminübersicht

Terminübersicht

Beschrieb	Datum
Publikation	10.09.2021
Geführte Begehung (nicht obligatorisch)	22.09.2021 13:30 – 15:00
Frist für Eingang schriftlicher Fragen	29.09.2021
Beantwortung aller gesammelten Fragen	08.10.2021
Einreichung Angebote	10.11.2021 11:30
Offertöffnung	10.11.2021 13:00
Bewertung der Angebote	17.11.2021
Präsentation der Angebote (bei Bedarf)	24.11.2021 07:30-13:00
Benachrichtigung Teilnehmer durch Verfügung	Dezember

Termine
Übersicht

Allfällige Änderungen bleiben vorbehalten. Diese werden möglichst rechtzeitig bekanntgegeben.

3 Einzureichende Unterlagen

3.1 Übersicht

Allgemeines	Die einzureichenden Unterlagen sind dem Formular „B1_Inhalt und Unterschrift.docx“ zu entnehmen. Das Formular ist als Registerdeckblatt zu verwenden. Die darin aufgeführten weiteren Formulare sind zwingend zu verwenden. Die Unterlagen sind 2-fach in einem Schnellhefter einzureichen. A3 Dokumente sind in den Schnellhefter gefaltet einzuordnen.
Unterschriften	Das Deckblatt, das Honorarangebot und das Selbstdeklarationsformular sind durch die federführende Firma rechtsgültig zu unterschreiben.
Handelsregistrauszüge	Von allen beteiligten Firmen ist ein Handelsregistrauszug einzureichen. Der Auszug muss nicht beglaubigt sein.
Selbstdeklarationsformulare	Durch die federführende Firma ist das Formular „B3_Selbstdeklaration“ einzureichen. Die federführende Firma bestätigt mit Einreichung des Angebots, dass auch die weiteren beteiligten Firmen die Anforderungen gemäss dem Selbstdeklarationsformular einhalten.

3.2 Zugang zur Arbeit

Der im Projektpflichtenheft beschriebene Lösungsansatz zeigt auf, wie die Nutzeranforderungen umgesetzt werden könnten. Von den Anbietern wird eine kritische Auseinandersetzung mit dem Lösungsansatz erwartet. Planerische Darstellungen und Skizzen sind erwünscht. Dabei stehen folgende Fragestellungen im Vordergrund:

- Worauf ist aus Sicht der Anbietenden bei diesem Projekt besonders zu achten?
- Wo sehen Sie die Chancen und Risiken des gewählten Lösungsansatzes?
- Sehen Sie grundsätzlich andere wirtschaftliche Möglichkeiten den notwendigen zusätzlichen Raumbedarf zu erstellen?
- Wie stellen Sie sicher, dass die schulbetrieblichen Aspekte im Rahmen der Planungs- und Realisierungsarbeiten berücksichtigt werden können?

3.3 Bestimmungen zum Honorarangebot

Honorarangebot	<p>Das Honorarangebot ist wie folgt gegliedert (siehe auch Angebotsformular):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Honorare Phasen Vorprojekt (Phase 31) – Honorare Phase Bauprojekt (Phasen 32) – Honorare Phase Baubewilligungsverfahren (Phase 33) – Honorare Phase Ausschreibung (Phase 41) – Honorare Phasen Realisierung (Phase 51-53)
Übergangslösung SIA-Ordnungen Art. 6 und 7	<p>Der SIA hat per 1. November 2018 die SIA-Ordnungen 102, 103, 105 und 108 überarbeitet. In einer Übergangslösung werden Art. 6 und 7 in separaten «Kalkulationshilfen» zu den jeweiligen SIA-Ordnungen ausgewiesen. Nachfolgend wird auf die Artikel, jedoch nicht separat auf die SIA-Ordnungen verwiesen. Für die Submission bzw. für den Auftrag haben die Ausgaben »2014, November 2018« Gültigkeit.</p>

Leistungsanteil	Es werden 100% der Teilleistungen ausgeschrieben.
Aufwandbestimmende Baukosten	Es werden die aufwandbestimmenden Baukosten für die Architektur- Bauingenieur und Haustechnikleisten angegeben. Zusätzliche zum Honorarangebot sind für diese Fachdisziplinen die Honorarberechnungsperimeter gemäss der Honorarberechnung nach SIA 102, 103 und 108 anzugeben (Schwierigkeitsgrad, Anpassungsfaktor, Teamfaktor, Faktor für Sonderleistungen, mittlerer Stundenansatz). Für die Berechnung und Herleitung der aufwandbestimmenden Baukosten gelten für die beauftragten Planer die Honorarreduktionen gemäss Formular „B6_aufwandbestimmende Baukosten.pdf“.
Bauphysik	Die Verrechnung der Planungsleistungen im Bereich Bauphysik und Akustik erfolgt im Stundenaufwand mit einem mittleren Stundensatz und mit Kostendach. Die Aufwände und der Stundensatz sind in der Honorartabelle (Formular B4) aufzuführen. Der Leistungsbeschrieb kann dem Formular „B7_Leistungsbeschrieb Bauphysik.PDF“ entnommen werden.
Brandschutzplanung	Die Verrechnung der Brandschutzplanung erfolgt im Stundenaufwand mit einem mittleren Stundensatz und mit Kostendach. Die Aufwände und der Stundensatz sind in der Honorartabelle (Formular B4) aufzuführen. Der Leistungsbeschrieb kann dem Formular „B7_Leistungsbeschrieb Bauphysik.PDF“ entnommen werden.
Erdbebenertüchtigung	Im Vorprojekt sind die notwendigen Massnahmen zur Erfüllung der Erbebentauglichkeit durch das Planerteam aufzuzeigen. Bei unverhältnismässigen Massnahmen ist im Austausch mit der Bauherrschaft eine Nutzungsvereinbarung zu prüfen. Der Aufwand ist im Honorarangebot (Formular B5) separat auszuweisen.
Energetische Anforderungen	Im Projektpflichtenheft (Kapitel 3.2 „Bauliche Anforderungen“) wird auf die Anforderungen aus der Energiehaushaltverordnung verwiesen, welche seit 01.04.2021 im Kanton Schaffhausen in Kraft sind. Die Bauherrschaft legt Wert auf eine massvolle Umsetzung der Anforderungen. Insbesondere auf den Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage soll verzichtet werden können. Die entsprechenden Planungsleistungen sind in den honorarangeboten zu berücksichtigen.
Bauzustandserfassung	Eine detailliertere Bauzustandserfassung erfolgt durch den Generalplaner im Rahmen der Projektierungsarbeiten. Diese Leistungen sind im Honorarangebot inbegriffen. Der Aufwand kann im Honorarangebot (Formular B5) auch separat ausgewiesen werden.
Weitere Planer	Sind aus Sicht der Anbieterin zur Erfüllung der Aufgabenstellung weitere Fachdisziplinen notwendig, sind diese ebenfalls im Formular Honorarangebot unter „Weitere Planer“ zu berücksichtigen. In einem Beiblatt ist der Beizug zu beschreiben und zu begründen. Das Formular Firmenangaben ist entsprechend zu ergänzen.
Pauschalisierung	Für die Phase Vorprojekt gelten die eingereichten Honorarangebote als Pauschale. Für die Phase 32-53 wird bei einem höheren oder tieferen Investitionsvolumen anhand der eingereichten Honorarberechnungsperimeter das Honorar neu berechnet. Als Kostengrundlage gilt die Kostenschätzung des Baukredits.

Phase Kostenoptimierung	Die Auftraggeberin beabsichtigt bei Bedarf mit vorliegendem Vorprojekt eine Kostenoptimierungsphase durchzuführen. Diese Leistungen werden als Vorleistungen zur Bauprojektphase verstanden. Das daraus resultierende Projekt und die Kostenschätzung mit Kostengenauigkeit $\pm 15\%$ wird als Grundlage für die Einholung des Baukredits verwendet. Die Beauftragung der Phase Bauprojekte (und die weiteren Phasen) erfolgt erst nach Freigabe des Baukredits durch den Souverän. Wird der Baukredit abgelehnt, werden die Leistungen der Kostenoptimierungsphase im effektiven Aufwand vergütet.
Ausstattung	Die Auftraggeberin behält sich vor das Schulmobiliar selber zu beschaffen. Bei einer Planung durch den Generalplaner erfolgt eine Reduktion der aufwandbestimmenden Baukosten um 50%.
Provisorien während der Bauzeit	Im Projektpflichtheft sind im Kapitel 3.3 die Rahmenbedingungen für die Planung der Provisorien während der Bauzeit beschrieben. Die Bedarfsplanung erfolgt durch die Auftraggeberin. Die Planungen rund um die Bereitstellung von Stahlcontainer erfolgt durch den Generalplaner. Diese Leistungen werden im effektiven Aufwand vergütet.
Vergütung Leistungen im effektiven Aufwand	Für die Vergütung der Leistungen im effektiven Aufwand gilt der definierte mittlere Stundenansatz der Grundleistungen.
Gesamtleitung	Die Gesamtleitung durch den federführenden Architekten ist gemäss SIA Ordnung 102 in den Grundleistungen enthalten. Möchte die Anbieterin für Generalplaner-Mehraufwendungen eine Erhöhung des Honorars geltend machen, ist dies im Angebotsformular entsprechend auszuweisen.
Nebenkosten	Die Nebenkosten werden als Pauschale des Honorarangebots entschädigt und sind im Angebotsformular entsprechend anzugeben.
Realisierungsmodell	Die Realisierung soll auf der Basis eines Einzelleistungsmodells erfolgen.
Beauftragung	Die Veranstalterin beauftragt das siegreiche Team mit der Projektierungsleistungen der Phase 31. Die Auftragserteilung für die Phasen 32 bis 53 steht unter dem Vorbehalt der Kreditgenehmigung des Baukredits. Sämtliche Projektphasen werden separat und schriftlich ausgelöst. Es besteht kein Anspruch auf ein festes Auftragsvolumen. Ebenfalls kann die Veranstalterin Einfluss auf die Federführung innerhalb des Planungsteams nehmen.

4 Projektorganisation / Projekttermine

Projektorganisation

Begleitet wird das Projekt durch die Arbeitsgruppe «Schulhaus Schanz + Pausenplatz». Darin sind nebst den Bau- und Finanzreferenten auch die Schulbehörde, die Primaschulleiterin und der Leiter Immobilien vertreten. Weitere Nutzervertretungen (Hauswartung, Lehrervertretungen) können themenspezifisch und bei Bedarf zusätzlich beigezogen werden. Die Personelle Besetzung der Arbeitsgruppe ist wie folgt festgelegt:

- Baureferent Christian Gemperle, Präsidium
- Finanzreferent, Ueli Böhni, Vize-Präsidium
- Hans Waldmann, Schulbehörde
- Schulleitung Vreni Winzeler, Mitglied
- Leiter Immobilien Dragos Marin, Mitglied / Verwaltung

Die Arbeitsgruppe wird das Projekt in der Projektierungsphase begleiten. Allfällige Anpassungen in der Zusammensetzung sind für die Realisierungsphase möglich. Zur möglichst optimalen Prozessgestaltung und zur Qualitätssicherung, wird das Projekt durch eine externe Projektleitung geführt.

Projekttermine

Untenstehender Tabelle können die vorgesehenen Meilensteine entnommen werden. Terminanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Gremium	Themen	Termin
Einwohnerrat	Freigabe Projektierungskredit	18.06.2021
Bewertungsgremium	Durchführung und Begleitung Planerwahlverfahren	Juli – November 2021
Stadtrat	Vergabe Planeraufträge	Dezember 2021
Arbeitsgruppe	Begleitung Erarbeitung Projektierung	Januar – Juli 2022
Urnenabstimmung	Freigabe Baukredit	November 2022
Arbeitsgruppe	Begleitung Ausführungsplanung und Ausschreibungen	2023
Arbeitsgruppe	Begleitung Realisierung und Fertigstellung	2024/2025

Projektablauf

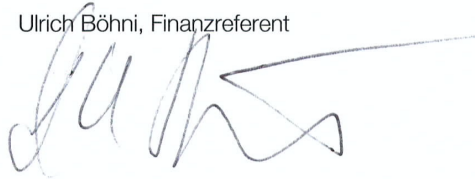
5 Genehmigung

Stein am Rhein, 10. September 2021

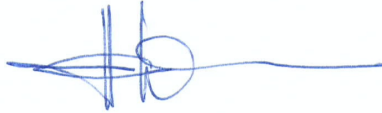
Christian Gemperle, Baureferent (Vorsitz)



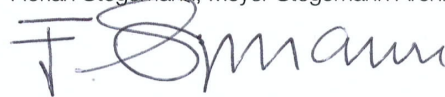
Ulrich Böhni, Finanzreferent



Hans Waldmann, Schulbehörde



Florian Stegemann, Meyer Stegemann Architekten



Immoprogess AG
Cédric Perrenoud
Universitätsstrasse 87
CH-8006 Zürich

T +41 44 350 45 45
M +41 79 609 58 51
cedric.perrenoud@immoprogess.ch
www.immoprogess.ch