



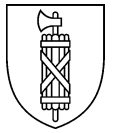
Hochbauamt

Dienstleistungsauftrag Architekt
Submissionsunterlagen und Planerwahlverfahren
(Informationen und Festlegungen)

Psychiatriedienste Süd St.Gallen
PDS Pfäfers
Empfangsgebäude A1 – Funktions- und Betriebssicherung

Dokument-Titel	
Kontaktperson	Daniel Keiser
Telefon	+41 58 229 66 30
E-Mail	daniel.keiser@sg.ch

Speicherdatum:	28.10.2022
Version:	V0.2
Abnahmedatum	
Abgenommen von	
Status	



Inhaltsverzeichnis

1	Informationen und Festlegungen zur Submission	4
1.1	Gegenstand und Ziel der Submission	4
1.2	Grunddaten	4
1.3	Teilnahmebedingungen	4
1.4	Teilnahmeberechtigung, Vorbefassung	4
1.5	Termine	5
1.6	Eignungskriterien	5
1.7	Urheberrecht	5
1.8	Beilagen	5
2	Verfahren	6
2.1	Geführte Begehung	6
2.2	Fragestellungen	6
2.3	Auftragsanalysen (Zugang zur Aufgabe)	6
2.4	Angaben zum Unternehmen, Referenzprojekte	7
2.5	Eingabe der Submissionen	7
2.6	Präsentation der Angebote	8
2.7	Honorarofferte	8
2.8	Bewertung	8
2.9	Zuschlagskriterien	8
2.10	Bewertungsgremium	9
2.11	Orientierung über die Ergebnisse	9
2.12	Entschädigung	9
3	Angaben zur Aufgabenstellung	10
3.1	Aktuelle Situation	10
3.2	Lage	10
3.3	Denkmalpflege und Archäologie	10
3.4	Nutzerbedarf	11
3.4.1	Problemstellung	11
3.4.2	Patientenzimmer	11
3.4.3	Gemeinschaftsräume	11
3.5	Beschrieb der Aufgabe	11
3.5.1	Vorgesehene Baumassnahmen	11



3.5.2	Tragwerk	12
3.5.3	Brandschutz	12
3.5.4	Energie-Konzept	12
3.5.5	Heizung, Lüftung Sanitär	12
3.5.6	Organisation / Baustelleneinrichtung	12
3.5.7	Ablauf	13
3.5.8	Information / Vorgaben des Auftraggebers zu den Architektur- und Bauleitungsarbeiten	13
3.6	Anlagekosten	14
3.7	Grobtermine	14
4	Rahmenbedingungen zur Bauaufgabe	15
4.1	Standards HBA	15
4.2	Verfügbarkeit der Ressourcen	15
4.3	Bauen unter Betrieb	15
5	Auftragserteilung	15
	Anhang	16



1 Informationen und Festlegungen zur Submission

1.1 Gegenstand und Ziel der Submission

Das Hochbauamt des Kantons St.Gallen (HBA) veranstaltet eine Submission für die Vergabe von **Architekturleistungen** (SIA Phasen 31 bis 53) für die Teilerneuerung und interne Umbauten im Gebäude A1 der Psychiatrie Dienste Süd (PDS), Klinik St. Pirminsberg in Pfäfers.

Gesucht wird ein Planungsunternehmen in den Bereichen Architektur und Baumanagement mit architektonischer, technischer und organisatorischer Kompetenz zur kosten- und umstandsbewussten Planung und Realisierung der erforderlichen Baumassnahmen.

Die Beauftragung erfolgt gemäss der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen¹ mit dem vorliegenden offenen, nicht anonymen Planerwahlverfahren². Im Rahmen dieser Submission hat der Anbieter zusammen mit seinem Preisangebot Auftragsanalysen gemäss Ziffer 2.3 einzureichen (Zwei-Couvert-Methode).

1.2 Grunddaten

Objekt	Empfangsgebäude A1, Klosterweg 1, 7312 Pfäfers
Projekt / Bauaufgabe	Funktions- und Betriebssicherung
Auftraggeber	Kanton St.Gallen vertreten durch das Bau- und Umweltdepartement / Hochbauamt Lämmlisbrunnenstrasse 54 9001 St.Gallen
Projektleitung	Daniel Keiser Tel +41 58 229 33 60 Email daniel.keiser@sg.ch
Verfahrensart	Offenes Verfahren
Sprache des Verfahrens	Deutsch

1.3 Teilnahmebedingungen

- Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen gemäss Art. 10 der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (sGS 841.11; VöB).
- Bezahlte Steuern und Sozialleistungen (soweit fällig).
- Gleichstellung von Mann und Frau.

1.4 Teilnahmeberechtigung, Vorbefassung

Teilnahmeberechtigt sind Architekten mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche

¹ Art. 13 Bst. a «offenes Verfahren» und Art. 14 der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (sGS 841.11) sowie Art. 12 Abs. 1 Bst. a «offenes Verfahren» der interkantonalen Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (sGS 841.32)

² Planerwahlverfahren gem. NormSIA 144 (2022)



Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Bewertungsgremiums oder mit einem Experten nahe verwandt sind oder einem solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen.

Vor der Auftragsausschreibung wurden von PBK AG, 8006 Zürich Leistungen erbracht. Deshalb ist dieses Unternehmen (inkl. Partnerfirmen) zur Angebotsabgabe nicht zugelassen.

1.5 Termine

Planerwahlverfahren

Mo 31.10.2022	Ausschreibung auf simap.ch abrufbar
Mo 07.11.2022, 10.00 Uhr	Geführte Begehung vor Ort, Treffpunkt Empfang, Gebäude A1, Klosterweg, 7312 Pfäfers , Fragen werden keine beantwortet
Bis Mo 14.11.2022	Fragestellungen über SIMAP-Plattform (anonymisiert)
Bis Mo 21.11.2022	Beantwortung der Fragen über SIMAP-Plattform
Mo 12.12.2022	Eingabetermin Angebot im Hochbauamt (der Poststempel ist massgebend)
Do 15.12.2022	Offerteröffnungen (nicht öffentlich)
Mo 24.01.2023	Bekanntgabe der 2-4 im Verfahren verbleibenden Anbietenden (Selektion für die Bewertungsphase 2 mit Präsentation und Preis), ohne Rekursmöglichkeit
Di 07.02.2022	Präsentation der Auftragsanalysen durch die selektierten Anbietenden (dieser Termin ist von allen Anbietenden freizuhalten)
Anfang März 2023	Versand der Verfügung an Anbieter mit Bewertungsbericht
Ende März 2023	Vertragsunterzeichnung

1.6 Eignungskriterien

Es wird ein Architekturbüro mit architektonischer, bautechnischer sowie organisatorischer Kompetenz gesucht, das idealerweise über Erfahrungen in der gesamtheitlichen Abwicklung von Instandsetzungen und Umbauten im Gesundheitssektor verfügt. Die Einhaltung der Kosten-, Qualitäts- und Terminvorgaben sind bindend.

1.7 Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Beiträgen des Verfahrens verbleibt bei den Verfassenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Auftragnehmende und Anbietende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Beiträge unter Namensnennung der Auftraggeberin und der Verfasser. Nach Abschluss eines Planervertrags kommt die dort vorgesehene Urheberrechtsregelung zum Tragen.

1.8 Beilagen

- 01 Angaben zum Unternehmen (Selbstdeklaration)
- 02 Beschrieb Baumassnahmen
- 03 Offerte Dienstleistungsauftrag
- 04 Honorarberechnungstabelle



- 05 Kostengrobschätzung
- 06 Fotodokumentation
- 07 Entwurf Planervertrag (wird am 21.11.2022 im SIMAP aufgeschaltet)
- 08 Botschaftsentwurf

2 Verfahren

Die Submission wird gemäss Art. 12 Bst. a der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) als offenes, nicht anonymes Verfahren durchgeführt.

Es wird ein Planerwahlverfahren gemäss der Ordnung SIA 144 (2022) angewendet bei welchem das «vorteilhafteste Angebot» den Zuschlag für die ausgeschriebene Leistung erhält. Nebst qualitativen Kriterien wird die Honorarofferte berücksichtigt, wobei der Fokus auf den qualitativen Aspekten und deren Bewertung liegt (siehe Ziff. 2.2 Zuschlagskriterien).

2.1 Geführte Begehung

Der Auftraggeber bietet am 7. November 2022 von 10.00 bis 12.00 Uhr den interessierten Anbietern eine Besichtigung des Objekts. Der Treffpunkt ist beim Empfang, Gebäude A1, Klosterweg, 7312 Pfäfers. Fragen werden ausschliesslich über SIMAP beantwortet.

2.2 Fragestellungen

Fragen zum Planerwahlverfahren sind bis zum 14. November 2022 über die SIMAP-Plattform einzureichen.

2.3 Auftragsanalysen (Zugang zur Aufgabe)

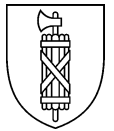
Mit den Auftragsanalysen der Anbietenden wird der Zugang zur Aufgabe verifiziert. Zu folgenden Aspekten sind Aussagen zu machen (gesamthaft maximal 4 Seiten DIN A3, Hochformat, gut lesbar):

1. Auftragsanalyse «Vorgesehene Baumassnahmen»

Das Vorhaben zielt darauf, den Betrieb der Klinik bis zur Bereitstellung von Ersatzobjekten im Rahmen der Arealstrategie (Zeitraum 10 bis 12 Jahre ab heute) zu gewährleisten. Zudem muss dem vermehrten Kundenschwund aufgrund des Zustands vom Gebäude A1 entgegengewirkt werden.

 - Wie können aus den bestehenden Zimmern hochwertige Ein- oder Zweibettzimmer mit integrierten Nasszellen realisiert werden?
 - Wie kann dabei dem Thema Nachhaltigkeit bzw. Rückbaubarkeit angemessen Rechnung getragen werden?

Von den Anbietenden werden Aussagen erwartet, zur Bauart, zum Vorgehen, zu möglichen Schnittstellen und auf dieser Grundlage zu den zu erbringenden Planungsleistungen. Die in den Plänen dargestellten Baumassnahmen sind nicht sakrosankt. Varianten dazu sind möglich, sofern der Kostenrahmen eingehalten werden kann.



2. Auftragsanalyse «Bauen unter Betrieb in einer psychiatrischen Klinik»
Für die Patienten einer psychiatrischen Klinik sind Bauarbeiten für den klinischen Erfolg ungünstig. Aufgrund der knappen Rhythademöglichkeiten muss das Bauvorhaben bei teilweise laufendem Betrieb ausgeführt werden. Das Erdgeschoss bleibt dabei ganz in Betrieb, die Obergeschosse können voraussichtlich zur Hälfte ausgelagert werden.
 - Wie können die Beeinträchtigungen während der Bauzeit möglichst minimiert werden?
3. Auftragsanalyse «Terminpläne Planung und Bau»
 - Welche kreativen Lösungen können zu reduzierten Planungs- und Bauzeiten beitragen?
 - Wie wird der Grobterminplan auf Seite 14 eingeschätzt?

2.4 Angaben zum Unternehmen, Referenzprojekte

Die Angaben zu den beiden Referenzprojekten sind im Formular «Angaben zum Unternehmen» (Beilage 01) zu machen. Ergänzend sind Plan- und Bilddarstellungen beizulegen (gesamthaft maximal 2 Seiten DIN A3, Hochformat, gut lesbar).

2.5 Eingabe der Submissionen

Die Unterlagen sind in zwei verschlossenen Couverts in einem Briefumschlag mit folgenden Vermerken einzureichen:

- Briefumschlag:
PDS Pfäfers A1
BKP 291
Name Verfasser
Kuvert nicht öffnen!
- Couvert 1:
PDS Pfäfers A1
BKP 291 / Qualität
Name Verfasser
Kuvert nicht öffnen!
- Couvert 2:
PDS Pfäfers A1
BKP 291 / Preis
Name Verfasser
Kuvert nicht öffnen!

Couvert 1 enthält die qualitativen Aspekte des Angebotes bestehend aus:

- Beilage 01 «Angaben zum Unternehmen» vollständig ausgefüllt
- Plan- und Bilddarstellungen zu den Referenzprojekten auf max. 2x DIN A3 hoch
- Auftragsanalysen



Couvert 2 enthält das Preisangebot bestehend aus:

- Beilage 03 «Offerte Dienstleistungsauftrag»
- Beilage 04 «Honorarberechnungstabelle»

Die Couverts werden gemäss der Ordnung SIA 144 gleichzeitig, jedoch separat, geöffnet. Es wird jeweils ein Eröffnungsprotokoll erstellt. Die qualitative Bewertung wird rangiert und in einem Zwischenbericht festgehalten.

Die Preisangebote (Couvert 2) werden erst nach der qualitativen Bewertung und nur bei den vorteilhaftesten Angeboten berücksichtigt.

2.6 Präsentation der Angebote

Nach der Bewertung der qualitativen Aspekte sieht der Auftraggeber vor, mit den zwei bis maximal vier vorteilhaftesten Anbietern eine Präsentation durchzuführen. Dabei sollen die in den Auftragsanalysen dargelegten Aussagen des Anbieters verifiziert werden. Neue Inhalte sind nicht zugelassen und die Präsentation ist durch die vorgesehenen Schlüsselpersonen abzuhalten.

Das Datum der Präsentation ist auf den 07. Februar 2023 vorgesehen. Die Anbietenden bzw. deren Schlüsselpersonen sind angehalten, sich diesen Tag frei zu halten. Die Wahl der Anbietenden und die Details der Präsentationen werden am 24. Januar 2023 bekanntgegeben.

2.7 Honorarofferte

Die Honorarofferte ist anhand der Beilage 03 «Offerte Dienstleistungsauftrag» einzureichen.

2.8 Bewertung

Die Bewertung der Angebote durchläuft zwei Phasen.

Phase 1: Qualitative Bewertung mit Zwischen-Rangierung und Selektion für den Verbleib im Verfahren, ohne Rechtsmittel. Bewertet werden:

- Auftragsanalysen
- Referenzprojekte
- Ausbildung und Erfahrung der vorgesehenen Schlüsselpersonen
- Sicherung des Ausbildungsstandes einer Berufsgattung

Phase 2: Ergänzende quantitative Bewertung der zwei bis vier vorteilhaftesten Angebote nach der Phase 1 mit abschliessender Rangierung und Zuschlagsverfügung. Bewertet werden:

- Präsentation
- Preis

2.9 Zuschlagskriterien

Die Bewertung des Angebots erfolgt anhand der nachfolgenden Kriterien und Gewichtung.



Qualitative Bewertung sämtlicher Angebote (72%)

- Auftragsanalysen 40%
- Referenzprojekte 15%
- Ausbildung und Erfahrung der vorgesehenen Schlüsselpersonen 14%
- Sicherung des Ausbildungsstandes einer Berufsgattung 3%

Quantitative Bewertung der zwei bis vier vorteilhaftesten Angebote (28%)

- Präsentation 5%
- Preis 23%

2.10 Bewertungsgremium

Bewertungsgremium,

Fachpreisrichter

- Thomas Bürkle, Bereichsleiter Projektentwicklung HBA, Vorsitz (Bauherrenvertreter)
- Jürg Stieger Dipl. Architekt ETH, St.Gallen
- Daniel Keiser, Projektleiter HBA-PE (Bauherrenvertreter), (Ersatz)

Sachpreisrichter

- Niklaus Baumgartner, design. CEO Psychiatrie St.Gallen PSG (Nutzervertreter)
- Patric Huber, Leiter Zentralstelle Immobilien & Technik, PDS Pfäfers (Nutzervertreter), (Ersatz)

Experten

- Thomas Widmer, Projektleiter/in HBA-BM (Bauherrenvertreter)
- Ev. weitere

2.11 Orientierung über die Ergebnisse

Sämtliche Anbietende werden nach der Bewertung und Rangierung der qualitativen Aspekte (Phase 1) schriftlich über das Zwischenergebnis und über die Selektion für die Phase 2 informiert. Es besteht kein Rechtsmittel.

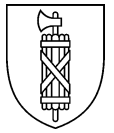
Die weitere Bewertung der Präsentationen und anschliessend der Honorarofferten erfolgt mit den zwei bis vier vorteilhaftesten Anbietenden. Alle Anbietenden werden schriftlich nach der Gesamtbewertung über das Resultat informiert.

Die Publikation des Ergebnisses des Verfahrens erfolgt auf SIMAP. Alle Anbietenden erhalten zudem einen kurzen Abschlussbericht des Planerwahlverfahrens.

Die eingereichten Unterlagen werden den Anbietenden nicht zurückgesandt.

2.12 Entschädigung

Die zwei bis vier vorteilhaftesten Angebote werden für die Präsentationen mit pauschal je 2'000 Franken (inkl. MWST) entschädigt. Die Rechnung ist zusammen mit dem Einzahlungsschein bzw. den Angaben zur Bankverbindung am Präsentationstag abzugeben.



3 Angaben zur Aufgabenstellung

3.1 Aktuelle Situation

Das Gebäude A1 beherbergt den Kern des stationären Therapieangebots der St.Gallischen Psychiatrie Dienste Süd (PDS) am Standort Pfäfers. Auf etwa 4,500m² sind die zentrale Aufnahme sowie die beiden Stationen «Balance» und «Integration» untergebracht. Das Gebäude wurde 1979 fertiggestellt und seither nur teilerneuert.

Patientenprozesse finden heute mehrheitlich in Gebäuden statt, die veraltet sind und den Patientenbedürfnissen nicht gerecht werden können. Daher sind die PDS mit der Abwanderung von Patientinnen und Patienten zu konkurrierenden Leistungserbringern konfrontiert. Insbesondere das Gebäude A1 bildet für den Behandlungsprozess einen neuralgischen Punkt und hat entscheidende Bedeutung, um die Abwanderungsrisiken zu minimieren. Neben der Ausgestaltung der Zimmer und der Anzahl Betten sind die häufigsten Kritikpunkte von Patientinnen und Patienten die fehlenden eigenen Nasszellen bzw. die Etagentoiletten.

Zwischen 2009 und 2010 wurde mit der Projektierung einer Gesamterneuerung begonnen die ab 2014 baulich umgesetzt werden sollte. Aus finanziellen Gründen wurde dieses Vorhaben abgebrochen und auf die Budgetperiode 2025 bis 2031 verschoben. Im Jahr 2022 wurden Arealstrategien für die Standorte Wil und Pfäfers der Psychiatrie Verbunde St.Gallen erarbeitet, die im November 2022 dem Kantonsrat vorgelegt werden sollen. Die Arealstrategie für Pfäfers wird grosse Auswirkungen auf die Zukunft von Gebäude A1 haben. Das Gesamterneuerungsvorhaben für A1 wurde deshalb sistiert.

Nach Kenntnisnahme der Arealstrategien durch den Kantonsrat kann mit der Entwicklung von konkreten Bauprojekten begonnen werden. Dieser Prozess dauert 10 bis 12 Jahre.

Der dringende Erneuerungsbedarf beim Gebäude A1 muss durch zeitnahe Massnahmen erfüllt werden. Aus diesem Grund wurde das Projekt «Funktions- und Betriebssicherung Haus A1» in Pfäfers gestartet, um kurzfristig die klinische Effektivität zu erhöhen und die Kunden- und Personalakzeptanz zu verbessern.

3.2 Lage

Das Klinikareal der PDS Pfäfers liegt etwa 4.5km oberhalb von Bad Ragaz am Eingang des Dorfes Pfäfers mit Zufahrt über die Wartensteinstrasse. Das Areal umfasst etwa 70'000m² und ist von dem Klosterbau aus dem 17. Jahrhundert im Osten dominiert. Das Gebäude A1 befindet sich westlich des Klosters und ist mit diesem über Verbindungsgänge im 1.UG sowie im 1.OG verbunden. Richtung Norden und Westen ist das Gebäude durch einen Steilhang sowie das Torkegelgebäude eingefasst während die Sicht nach Süden frei ist.

3.3 Denkmalpflege und Archäologie

Das Dorf Pfäfers weist ein Ortsbildschutzgebiet von kantonaler Bedeutung auf. Mehrere Gebäude des Klinikareals sind geschützt. Das Gebäude A1 hat keinen Schutzstatus. Die Zuordnung der Gesamtanlage als archäologische Fundstelle wird nur im Falle von Grabarbeiten (die nicht vorgesehen sind) von Relevanz.



3.4 Nutzerbedarf

3.4.1 Problemstellung

Die beiden Stationen im Gebäude A1 sind über das 1. bis 4. Obergeschoss verteilt und verfügen über insgesamt 35 Patientenzimmer. Von diesen Zimmern haben aktuell nur sechs eine integrierte Nasszelle mit WC und Dusche. Fünf weitere Zimmer sind mit einem integrierten WC und die restlichen 24 Zimmer nur mit einem Nassbereich samt Lavabo ausgestattet. Die vier Stockwerke weisen insgesamt drei Dusch- sowie zwei Baderäume zur gemeinsamen Benutzung auf.

Das räumliche Umfeld bildet die Basis, in der ein bedeutender Teil der Therapien auf den Stationen stattfindet. In diesem Lebensraum werden erste Schritte und Umsetzungen im therapeutischen Prozess gemacht und es ist deshalb für ein Umfeld zu sorgen, das Wärme und Geborgenheit vermittelt. Ein geschützter Rahmen mit Rückzugsmöglichkeiten sowie guten Licht- und Akustikverhältnissen bildet das Grundgerüst für den Genesungsprozess.

3.4.2 Patientenzimmer

Ein zentraler Rückzugsraum für die Patientinnen und Patienten ist das eigene Zimmer. Diese Zimmer sind als Einbett- bis höchstens Zweibettzimmer einzurichten. Zentral ist der Zugang zu einer im Zimmer integrierten Nasszelle mit WC und Dusche. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer auf den beiden Stationen «Integration» und «Balance» beträgt mehrere Wochen und die Aufenthaltsqualität der Räume muss diesem Umstand Rechnung tragen.

3.4.3 Gemeinschaftsräume

Aufenthalts-, Ess- und Therapieräume sowie Küchen und Korridore sind Räume, in denen sich Patientinnen, Patienten und Mitarbeitende öfters aufhalten. Daher ist in diesen Räumen auf die Materialisierung, die Beleuchtung und die Akustik besonders zu achten. Aufenthaltsräume und Lesecken sind freundlich und einladend zu gestalten und laute und leise Bereiche sind sorgfältig zu trennen.

3.5 Beschrieb der Aufgabe

Ziel des Bauvorhabens ist die kurzfristige Sicherstellung des Betriebs der PDS in Pfäfers für die nächsten zehn bis zwölf Jahre bis zur Bereitstellung eines Ersatzes im Rahmen der Arealstrategie.

3.5.1 Vorgesehene Baumassnahmen

Basierend auf den heutigen Bedürfnissen und in Absprache mit den PDS sind die folgenden Baumassnahmen zu planen und umzusetzen:

- Die Patientenzimmer sind mit geeigneten Baumassnahmen als Doppel- und Einzelzimmer umzugestalten und mit raumeigenen Nasszellen mit Duschen und WCs aufzurüsten. Diese Nasszellen bilden den Ersatz für die bestehenden Stockwerkduschräume und Stockwerk-WCs.



- Aufgrund der durchschnittlichen Verweildauer in den Stationen von 30 Tagen werden die Stockwerkduschen heute von den Patientinnen und Patienten auch als Waschküchen genutzt. Durch geeignete Baumassnahmen ist dieser wichtigen Funktion Rechnung zu tragen. Eventuell können alternativ Stockwerk-WCs zu Waschküchen mit Waschmaschine/Tumbler umfunktioniert werden.
- Die bestehenden Stockwerkbaderäume sind aufzufrischen, damit jede Station über einen Baderaum mit Badewanne verfügt. Eventuell wird die Anzahl Baderäume reduziert und diese umgenutzt.
- Durch eine angemessene Erneuerung sind die bestehenden Aufwärmküchen aufzufrischen.
- Die Bodenbeläge sind zu ersetzen oder zu überkleben. Heute überklebte Parkettböden sind freizulegen und zu erneuern.
- In den Gängen sind die übermalten Täferdecken zu ersetzen, um sowohl die Licht- als auch die Akustikverhältnisse zu verbessern.
- Die Beleuchtungskörper und die Steuerung sind zu ersetzen.
- Das Gebäudeinnere ist vom 1. Ober- bis zum Dachgeschoss neu zu streichen.
- Zimmer-, Gang- und Treppenhaustüren sind akustisch zu ertüchtigen.
- Die Fluchtweg- und die Notbeleuchtungen sind zu ersetzen.
- Die Absturzsicherung auf der Dachterrasse ist den heutigen Vorschriften anzupassen.
- Im Unter- und im Erdgeschoss sind, abgesehen von Anpassungen an der Leitungsführung und Gebäudetechnik, keine Arbeiten vorgesehen.

3.5.2 Tragwerk

Es sind keine Arbeiten am tragenden Bauteilen vorgesehen. Falls jedoch solche erforderlich werden, ist ein Bauingenieur beizuziehen.

3.5.3 Brandschutz

Das bestehende Brandschutzkonzept wird beibehalten. Falls Räume getrennt oder zusammengeführt werden, ist die Brandmeldeanlage entsprechend zu ergänzen. In gewissen Gangbereichen, hauptsächlich hinter den Wäscheschränken, sind Brandabschottungen zu oder in den Steigzonen zu erstellen.

3.5.4 Energie-Konzept

Das bestehende Energie-Konzept wird beibehalten. Wegen der vorübergehenden Natur der Baumassnahmen ist eine energietechnische Ertüchtigung nicht vorgesehen.

3.5.5 Heizung, Lüftung Sanitär

Anpassungen an der Gebäudetechnikanlage sind nur im Rahmen des Einbaus der Nasszellen vorgesehen.

3.5.6 Organisation / Baustelleneinrichtung

Für die Umsetzung der Arbeiten wird hauptsächlich die Einfahrt ab der Wartensteinstrasse und dem südseitigen Platz vor dem Gebäude verwendet. Zusätzlich kann der Platz nördlich des Torkelgebäudes beansprucht werden. Die Organisation dieser Installationsflächen muss geordnet und sauber gehalten werden. Die Feuerwehrezufahrt zum Gebäude ist stets zu gewährleisten.



Die Bauarbeiten sind soweit wie möglich unter Betrieb und ohne Provisorien auszuführen. Allfällig notwendige Provisorien zur punktuellen Raumentlastung sollen seitens der Klinik in bestehenden Objekten des Areals zur Verfügung gestellt werden.

3.5.7 Ablauf

Der Bedarf der Klinik ist bereits seit mehreren Jahren dringlich, das Hochbauamt legt daher grossen Wert auf die zeitnahe Planung und Ausführung der Baumassnahmen. Patienten in der Psychiatrie reagieren in der Regel sehr empfindlich auf Störungen durch den Baubetrieb. Die Bauzeit ist daher so kurz wie möglich zu halten.

Gemäss Terminplanung ist das Vorprojekt im Zeitraum April - Mai 2023 zu erarbeiten. Die Baueingabe soll im Juli 2023 erfolgen und die Detailplanung / Ausschreibung / Vergaben zeitgleich mit dem Bewilligungsprozess bis Februar 2024. Dies mit dem Ziel eines Baubeginns im März 2024. Es wird mit einer etwa 15-monatigen Bauzeit gerechnet.

Eine Etappierung ist grundsätzlich nicht angedacht. Aufgrund der Auslegung des Grundrisses scheint eine vertikale Trennung in Ost- und Westteile jedoch sinnvoll. Dieses Thema ist in der Planungsphase in Abstimmung mit der Klinik zu präzisieren.

3.5.8 Information / Vorgaben des Auftraggebers zu den Architektur- und Bauleitungsarbeiten

Sämtliche Arbeiten werden vom ausgewählten Architektur- / Bauleitungsbüro geplant und ausgeführt. Es dürfen Arbeitsgemeinschaften (Architekt / Bauleiter) gebildet werden oder in Absprache mit der Auftraggeberin andere Büros als Subunternehmen herangezogen werden. Sämtliche Aufwände und Kosten solcher Arbeitsgemeinschaften / «Subplanerlösungen» sind jedoch in der folgenden Offerte beinhaltet.

Für die Planung der gebäudetechnischen Anlagen und für statische Fragestellungen werden zusätzliche Fachplaner durch die Auftraggeberin beigezogen.

Stammdaten zum Objekt

Kennwerte

Code	YC4H
Bezeichnung	PDS Pfäfers, Gebäude A1
Adresse	St.Pirminsberg, 7312 Pfäfers
Nutzerdepartement	Gesundheitsdepartement
Betreiber	Psychiatrie-Dienste Süd
Baujahr	1979
GV-Neuwert	Fr. 12'250'000.-
GV-Zeitwert	Fr. 10'780'000.-
GV-Volumen	18'359 m ³
Geschossfläche	5'116 m ²



Flächenaufstellung

Flächentyp	Nutzung	Fläche m ²	Anteil
HNK 6.6	Therapie	357.49	7.92%
HNF 2.1	Büro	524.24	11.62%
HNF 6.7	Patientenzimmer	628.66	13.93%
HNF 1.2	Aufenthalt	279.31	6.19%
NNF 7.1 – 7.3	Lager / Sanitär	1'350.81	29.94%
FF 8.2 – 8.9	Technik	177.57	3.94%
VF 9.1 - 9.3	Verkehrsflächen	1'194.05	26.46%
Gesamt		4'512.13	100.00%

3.6 Anlagekosten

Basis Kostengrobschätzung der PBK AG:

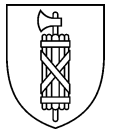
Umbau im Bestand unter Betrieb, Kosten inkl. Honorare und MWST

Total			6'500'000
B	Vorbereitung		780'000
C	Konstruktion Gebäude		144'000
D	Technik Gebäude		1'290'000
E	Äussere Wandbekleidung		50'000
F	Bedachung		33'000
G	Ausbau Gebäude		1'556'000
H, J	Anlagen, Ausstattung		-
V	Planungskosten		1'262'000
W	Nebenkosten zu Erstellung		115'000
Y	Reserve, Teuerung	Ca. 15%	804'000
Z	Mehrwertsteuer	7.70%	466'000

3.7 Grobtermine

Planung und Ausführung

Vorprojekt	April - Mai 2023
Bauprojekt	Juni - Juli 2023
Baueingabe	Juli 2023
Baubewilligung	November 2023
Detailplanung, Ausschreibung	August - Dezember 2023
Vergabe / Beauftragung / Bauvorbereitung	Januar – Februar 2024
Baubeginn	März 2024
Inbetriebnahme	Juni 2025



4 Rahmenbedingungen zur Bauaufgabe

4.1 Standards HBA

Die Planungsvorgaben des Hochbauamtes sind einzuhalten und die entsprechenden Planungsleistungen zu erbringen. Nähere Angaben zu den Planungsvorgaben des Hochbauamtes sind auf der Homepage des Kantons St.Gallen zu finden.

Richtlinien:

<https://www.sg.ch/bauen/hochbau/richtlinien-und-vorlagen/planungsvorgaben>;
<https://www.sg.ch/bauen/hochbau/richtlinien-und-vorlagen/cad---planverwaltung>;
<https://www.sg.ch/bauen/hochbau/richtlinien-und-vorlagen/vorlagen>.

Sämtliche Submissionen unterliegen den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens. Eine aktive Auseinandersetzung mit dieser Voraussetzung wird erwartet. Ebenso sind Zuarbeiten für Dokumentationen und Kreditanträge in den Grundleistungen enthalten.

Die Ausschreibungsunterlagen sind stets so rechtzeitig zu erarbeiten, dass

- die Fristen gemäss der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (sGS 841.11; abgekürzt VöB)³ eingehalten werden;
- eine rechtzeitige Auftragserteilung erfolgt und der vorgesehene Termin für den Arbeitsbeginn gewährleistet wird.

Die Entwürfe der Submissionsunterlagen sind dem Auftraggeber mindestens 10 Arbeitstage vor der Ausschreibung zu übergeben.

Die Bauvorhaben sind grundsätzlich nach den kantonalen Leitsätzen und Massnahmen des «Standard Nachhaltigkeit Hochbau» zu projektieren. Sie sollen ressourcenschonend und schadstoffarm projektiert und umgesetzt werden. Es gelten die Vorgaben aus dem KBOB-Merkblatt 2008/1:2017 «Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen». Bauteile, welche neu in Gebäude eingebracht werden, müssen den Merkblättern nach eco-BKP des Vereins eco-bau entsprechen.

4.2 Verfügbarkeit der Ressourcen

Der Meilensteinfahrplan sieht ein zeitpriorisiertes Vorgehen vor. Die Verfügbarkeit der Personalressourcen sind entsprechend einzuplanen.

4.3 Bauen unter Betrieb

Die Aufrechterhaltung des Betriebs ist während der Bauzeit sicherzustellen.

5 Auftragserteilung

Nach erfolgter Verfügung zum Planerwahlverfahren und Ablauf der gesetzlichen Rekursfrist, wird der Planervertrag (Entwurf gemäss Beilage 07) beidseitig unterzeichnet.

³ Siehe auch <http://www.beschaffungswesen.sg.ch>



Mit der Teilnahme am Planerwahlverfahren anerkennen die Anbietenden die in diesen Unterlagen festgehaltenen Bedingungen und Entscheide des Bewertungsgremiums auch in Ermessensfragen.

Anhang

Diese Submissionsunterlagen zum Planerwahlverfahren wurden von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums verabschiedet.

Thomas Bürkle

Jürg Stieger

Daniel Keiser

Niklaus Baumgartner

Patric Huber