



**Rehabilitationszentrum Lutzenberg
Aufstockung Haus G**

**Selektives Planerwahlverfahren für
Architekturleistung**

Wettbewerbsprogramm



Herisau, 26. Oktober 2022



Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabe, Bedürfnisse		
1.1	Ausgangslage	S.	3
1.2	Zielsetzung allgemein	S.	3
1.3	Zielsetzung für das Bauvorhaben	S.	4
1.4	Planungsgebiet	S.	4
1.5	Regelbauvorschriften	S.	5
2	Verfahren, Organisation		
2.1.	Auftraggeber	S.	6
2.2	Verfahren	S.	6
2.3	Ausschreibung	S.	6
2.4	Teilnahme	S.	7
2.5	Bewertungsgremium	S.	8
2.6	Weiterbearbeitung und Realisierung, Absichtserklärung	S.	8
2.7	Leistungsumfang	S.	8
2.8	Honorarberechnung	S.	9
2.9	Entschädigung	S.	9
2.10	Ablauf und Termine (Änderungen und Ergänzungen bleiben vorbehalten)	S.	10
3	Aufgabenstellung, Randbedingungen, Anforderungen		
3.1	Auftragsanalyse/Zugang zur Aufgabe	S.	12
3.2	Weitere Informationen zur Auftragsanalyse/Zugang zur Aufgabe	S.	13
4	Einzureichende Unterlagen (Änderungen und Ergänzungen bleiben vorbehalten)		
4.1	Phase 1 Präqualifikation	S.	14
4.2	Phase 2 Angebotseingabe	S.	15
5	Beurteilungskriterien		
5.1	Gewichtung und Bewertung	S.	16
6	Programmgenehmigung		
6.1	Programmgenehmigung	S.	16
7	Schlussbestimmungen, Teilnahmebestätigung		
7.1	Varianten	S.	17
7.2	Verbindlichkeit und Rechtsschutz	S.	17
7.3	Eigentum der Entwürfe, Rechte	S.	17
8	Anhang		
8.1	Honorarofferte	S.	18
8.2	Raumprogramm	S.	19



1. Aufgabe, Bedürfnisse

1.1 Ausgangslage

Seit 1982 bietet das Rehabilitationszentrum Lutzenberg an der Engelgass in Lutzenberg moderne, zielgerichtete und individuelle Rehabilitationsangebote für suchtfährdete Menschen mit Drogenproblemen. Sie werden auf ihrem Weg in ein suchtfreies Leben unterstützt. Viele Betroffene und auch einweisende Stellen nutzen die grosse Erfahrung des Zentrums. Das Zentrum ist auch für Klientinnen und Klienten aus dem Straf- und Massnahmenvollzug offen. Leben und Wohnen in überschaubaren Gruppen unterstützen die Selbst- und Sozialkompetenz. Parallel dazu findet im Zentrum ein Arbeitstraining in fünf internen Betrieben statt, um Klientinnen und Klienten für eine berufliche Tätigkeit vorzubereiten. Nach der Rehabilitation sollen die Absolventinnen und Absolventen eine berufliche Tätigkeit oder eine Lehrstelle haben, die sie befähigen, wieder an der Arbeitswelt teilzunehmen.

Im Jahr 2018 erstellte das Rehabilitationszentrum Lutzenberg einen Neubau für die Produktion/Werkstatt und den Gartenbau (Haus G). Im damaligen Wettbewerbsverfahren musste auch eine mögliche Volumenvergrösserung, bzw. eine 2. Etappe für die Unterbringung einer Wohngruppe aufgezeigt werden, welche aber mit dem Neubau nicht ausgeführt wurde. Im Zusammenhang mit der Umnutzung von Haus A, welches eine Wohngruppe mit 6 Zimmern beherbergt, möchte das Rehabilitationszentrum Lutzenberg diese 2. Etappe in den Jahren 2023/24 ausführen. Ein weiterer Grund für die Unterbringung der Wohngruppe im Neubau ist auch, dass die Räumlichkeiten im Haus A nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen.

1.2 Zielsetzung allgemein

Zur Evaluation eines Architekturbüros für die Aufstockung vom Haus G im Rehabilitationszentrum Lutzenberg wird ein zweistufiges, selektives Planerwahlverfahren ausgeschrieben. Es werden Architektinnen und Architekten gesucht, die in der Lage sind, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz und unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen.

Es wird ein geeignetes Architekturbüro ausgewählt, welches den komplexen Anforderungen von der Planung bis zur Realisierung des Projektes gerecht werden kann. Die Aufgabenstellung in der Phase 2 umfasst das Lösen einer gestellten Auftragsanalyse (Zugang zur Aufgabe) sowie die Abgabe einer Honorarofferte.

Allfällige Änderungen und Ergänzungen bleiben vorbehalten.

1.3 Zielsetzung für das Bauvorhaben

Ziel ist die Erstellung einer Aufstockung vom Gebäude G für die Unterbringung der Wohngruppe aus dem Gebäude A mit den nötigen Räumlichkeiten gemäss Raumprogramm.

Bei der Gestaltung der Räumlichkeiten und der Betriebsabläufe soll eine grosse Flexibilität erreicht werden. Die Wohngruppe sollte so konzipiert werden, dass sie auch als geschlossene Gruppe geführt werden kann. Sie muss auch unabhängig von den Sicherheitszimmern funktionieren können, als Ganzes geschlossen, oder aber auch einzeln geschlossen (Zimmerweise geschlossen). Die Räumlichkeiten sind auch für den Massnahmenvollzug gedacht, jedoch nur temporär und nicht dauerhaft.

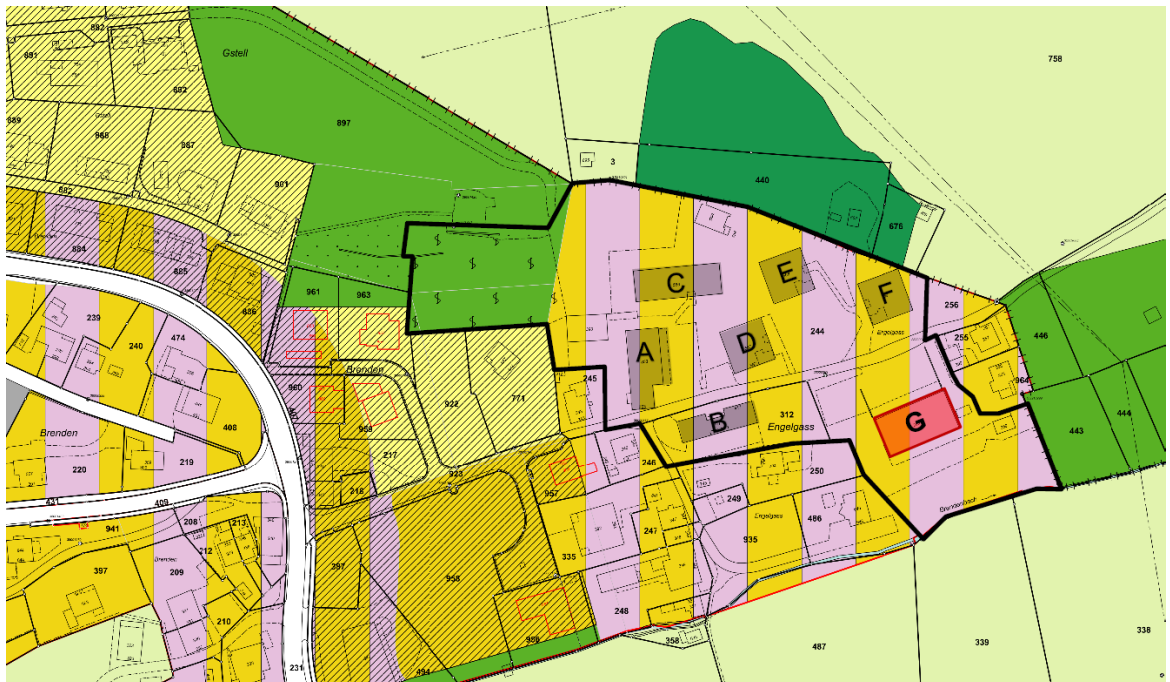
Besonders zu beachten ist die Beibehaltung des architektonischen Charakters und des Konzepts des aufzustockenden Gebäudes, welche nicht nur zu erhalten, sondern mit der neuen Aufstockung organisch weitergeführt werden sollen.

Die Aufstockung muss mindestens den Minergie-Eco Standard erfüllen und das Dach soll mit einer Photovoltaik-Anlage ausgerüstet werden. Ein ressourcenschonender Umgang mit den bestehenden Baumaterialien soll gewährleistet sein.

Im Weiteren sind die heutigen gesetzlichen Anforderungen und Vorschriften in energetischer, umwelt- und sicherheitstechnischer Hinsicht sowie die Vorgaben zum hindernisfreien Bauen, fachgerecht umzusetzen.

1.4 Planungsgebiet

Das Gebäude G befindet sich auf der Parzelle Nr. 244 und hat die Assek-Nr. 360. Die Parzelle ist baurechtlich der Wohn- und Gewerbezone WG 2.4 zugeordnet



Gebäude des Rehabilitationszentrums: Haus A, B, C, D, E, F, G



1.5 Regelbauvorschriften

Gemäss geltendem Baureglement sind folgende Regelbauvorschriften in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.4 einzuhalten:

Baumassenziffer	2.4
Anzahl Vollgeschosse max.	3
Talseitig sichtbare Geschosse max.	4
Gebäudehöhe max.	10.50 m
Firsthöhe max.	14.50 m
Gebäuelänge max.	30.00 m
Grenzabstand klein mind.	5.00 m
Grenzabstand gross mind.	10.00 m
Mehrlängenzuschlag	findet Anwendung gemäss Art. 15 BauR
Empfindlichkeitsstufe	III gemäss LSV



2.4 Teilnahme

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Fachleute aus dem Fachbereich Architektur mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz und Liechtenstein. Stichtag für die Erfüllung der Bedingungen ist das Einreichungsdatum für die Phase 1 Präqualifikation.

Die von den Bewerberinnen und Bewerbern zu erbringenden Angaben sind im Anmeldeformular/Selbstdeklaration aufgeführt. Die formellen Angaben sind durch die Bewerber/innen selbst zu deklarieren. Falsche oder irreführende Angaben sind ein Ausschlussgrund.

Nicht teilnahmeberechtigt ist, wer beim Auftraggeber oder einem Mitglied des Bewertungsgremiums angestellt ist, oder 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" (Ausgabe 2013) zu den Ordnungen SIA 142 und SIA 143 verwiesen.

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, bei nicht zulässigen Verbindungen zum Auftraggeber oder zu Mitgliedern des Bewertungsgremiums auf eine Teilnahme zu verzichten. Bei Zuwiderhandlung erfolgt der Ausschluss vom Verfahren.

Teilnehmende

Die Teilnahmeberechtigten haben die Möglichkeit, sich um die Teilnahme am selektiven Planerwahlverfahren zu bewerben.

Eine Arbeitsgemeinschaft (ARGE) ist zulässig, die Verantwortung tragen die Werbeteams selbständig. Die Federführung und die Rechtsform der Zusammenarbeit sind im Anmeldeformular/Selbstdeklaration (Phase 1 Präqualifikation) zu deklarieren. Doppel- und Mehrfachbewerbungen sind nicht zulässig. Bei einer ARGE müssen alle Mitglieder das Anmeldeformular/Selbstdeklaration vollständig und wahrheitsgetreu ausfüllen. Die Selbstdeklaration ist von allen beteiligten Planenden einzureichen.

Ausgewählt werden die rund fünf bestqualifizierten Bewerbungen. Die Auswahl erfolgt durch das Bewertungsgremium aufgrund der Beurteilungskriterien des vorliegenden Programms.



2.5 Bewertungsgremium

Dem Bewertungsgremium gehören folgende Personen an:

- Jürg Schweizer, Kantonsbaumeister/Leiter Amt für Immobilien Appenzell Ausserrhoden, Architekt FH/SIA/NDS (Vorsitz)
- Jürg Niggli, Niggli+Zbinden Architekten BSA SIA, Architekt BSA SIA
- Monica Sittaro-Hartmann, Zentrumsleiterin, Rehabilitationszentrum Lutzenberg
- Fabian Büeler, Zentrumsleiter-Stv., Rehabilitationszentrum Lutzenberg
- Mischa Vonlanthen, Leiter Dienste und Finanzen, Rehabilitationszentrum Lutzenberg
- Ralph Mettler, Leiter Werkstatt, Rehabilitationszentrum Lutzenberg
- Kurt Knöpfel, Leiter Hochbauten und Unterhalt, Amt für Immobilien Appenzell Ausserrhoden, Architekt HTL

Organisation und Begleitung

Amt für Immobilien Appenzell Ausserrhoden (AfIM), Obstmarkt 1, 9102 Herisau

Béla Stefan Rendi, Projektleiter, AfIM, Architekt Dipl.-Ing.Univ./SIA

Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, beratend weitere Fachpersonen beizuziehen.

2.6 Weiterbearbeitung und Realisierung, Absichtserklärung)

Das Bewertungsgremium empfiehlt dem Rehabilitationszentrum dem ausgewählten Planungsbüro den Planungsauftrag zu erteilen. Die Wahl erfolgt in Form einer Zuschlagsverfügung. Die Weiterbearbeitung erfolgt sofort im Anschluss an die Durchführung des Planerwahlverfahrens.

Für die weitere Projektbearbeitung bleibt die privatrechtliche Einigung über den Honorarvertrag vorbehalten. Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, den durch die Verfasserin oder Verfasser beigezogenen Spezialistinnen und Spezialisten einen Planungsauftrag zu vergeben.

Vorbehalten bleiben auch die Projektgenehmigung, die Bereitstellung und die Freigabe der erforderlichen Kredite durch die zuständigen Instanzen.

2.7 Leistungsumfang

Der Auftraggeber beabsichtigt, die Projektverfassenden mit einer Weiterbearbeitung des ausgewählten Projektes zu beauftragen. Der Planungsauftrag nach KBOB umfasst grundsätzlich Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibung, Ausführungsplanung und die gestalterische Leitung. Der Auftraggeber behält sich vor, die Leistungen für Bauleitung, Kostenberechnungen (36.5 % Leistung), an Dritte zu vergeben.



2.8 Honorarberechnung

Als Basis für die Honorarberechnung der Architekturleistungen dient die Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten 102, Ausgabe 2020, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA), wobei von einer honorarberechtigten Bausumme (exkl. MwSt.) von rund 1.7 Mio. Franken sowie einem mittleren Stundenansatz von Fr. 125.– ausgegangen wird.

Weitere Parameter:

- Teamfaktor $i = \max. 1.0$
- Schwierigkeitsgrad $n = 1.0$
- Leistungsanteil $q = 97 \%$ (mit Vorbehalt Vergabe örtliche Bauleitung an Dritte)

Die Vergütung der Nebenkosten erfolgt nach den entsprechenden Grundsätzen des KBOB.

2.9 Entschädigung

Für die vollständige und zeitgerechte Abgabe der Unterlagen und Arbeiten gemäss diesem Wettbewerbsprogramm werden:

- für die Phase 1 keine Entschädigungen ausbezahlt.
- für die Phase 2 jedem teilnehmenden Planungsbüro Fr. 3'000.– inkl. MwSt. ausbezahlt.



2.10 Ablauf und Termine (Änderungen und Ergänzungen bleiben vorbehalten)

Phase 1 Präqualifikation

Ausschreibung und Bezug Unterlagen über www.simap.ch	ab Freitag	28. Oktober 2022	
Einreichung der Bewerbungsunterlagen	Mittwoch	23. November 2022	16 Uhr
Bekanntgabe der Ergebnisse		2. Hälfte Woche 50/2022	

Phase 2 Angebotseingabe

Versand der Unterlagen durch Auftraggeber		2. Hälfte Woche 50/2022	
Begehung (Pflicht)	Freitag	13. Januar 2023	14 Uhr
Abgabe Teilnahme-Bestätigung	Freitag	13. Januar 2023	
Fragenstellung	Mittwoch	25. Januar 2023	
Beantwortung Fragen	Montag	6. Februar 2023	
Einreichung Auftragsanalyse und Honorarofferte	Freitag	10. März 2023	16 Uhr
Bekanntgabe Ergebnisse		April 2023	
Start Vorprojekt		Mai 2023	

Teilnahme-Bestätigung

Die Teilnahme-Bestätigung ist unterzeichnet bis spätestens an der Begehung abzugeben.

Abgabe Phase 1

Die Bewerbungsunterlagen (sh. Ziff 4.1) sind mit Vermerk "**Aufstockung Gebäude G Phase 1 Präqualifikation**" zu kennzeichnen, und bis spätestens **Mittwoch, 23. November 2022, 16 Uhr**, Eingang am Eingabeort massgebend (nicht Poststempel), einzureichen an **Appenzell Ausserrhoden, Amt für Immobilien, Obstmarkt 1, 9102 Herisau**. Später eintreffende Eingaben werden nicht berücksichtigt.

Abgabe Phase 2

Die Unterlagen zur Phase 2 (gemäss Ziff. 4.2) sind unter Wahrung der Anonymität gekennzeichnet mit einem von den Teilnehmenden zu wählenden Kennwort und dem Vermerk "**Aufstockung Gebäude G Phase 2 Angebotseingabe**" bis spätestens **Freitag, 10. März 2023, 16.00 Uhr**, Eingang am Eingabeort massgebend (nicht Poststempel), einzureichen an **Appenzell Ausserrhoden, Kantonskanzlei, Empfang Regierungsgebäude, Obstmarkt 3, 9102 Herisau**. Später eintreffende Eingaben werden nicht berücksichtigt.



Begehung Objekt und Gesamtanlage

Für die ausgewählten Teilnehmenden der Phase 2 wird eine geführte Begehung der Anlage und des Objektes durchgeführt:

Freitag, 13. Januar 2023, 14.00 Uhr, Teilnahme ist Pflicht

Treffpunkt Parkplatz Rehabilitationszentrum Lutzenberg,.

Fragenstellung

Fragen zur Aufgabe können per E-Mail bis am Mittwoch, 25. Januar 2023, an das Amt für Immobilien Appenzell Ausserrhoden immobilienamt@ar.ch gerichtet werden.

Die Fragen und Antworten werden allen Teilnehmenden bis am Montag, 6. Februar 2023, per E-Mail zugestellt.



3. Aufgabenstellung, Randbedingungen, Anforderungen

3.1 Auftragsanalyse/Zugang zur Aufgabe/

Die Auftragsanalyse/Zugang zur Aufgabe umfasst folgende Kernaufgaben:

Bei der Planung des Hauses G war für die Erschliessung der Aufstockung (2. Etappe) ein Treppenlift vorgesehen. Neu soll der Warenlift sowie der angegliederte Installationsschacht bis in das Aufstockungsgeschoss geführt werden. Im Rahmen der Aufgabenanalyse ist dazu ein konzeptioneller Ansatz zu erbringen. Wir gehen davon aus, dass die benötigte Technikraumfläche auch im Bestandsbau untergebracht werden kann.

Die Vorstellung bezüglich des architektonischen Erscheinungsbildes der Aufstockung ist konzeptionell zu präsentieren (Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung). Mit einem konzeptionellen Grundrisschema müssen die betrieblichen Abläufe, Räumlichkeiten und deren Verhältnisse zueinander ersichtlich sein.

Hinweis: Es werden keine ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet.



3.2 Weitere Informationen zur Auftragsanalyse / Zugang zur Aufgabe

Bedarfsanalyse und Nutzungsstrategie

Es sind insgesamt 9 Zimmer vorgesehen: 3 Sicherheitszimmer und 6 Zimmer für Klientinnen und Klienten. Die 3 Sicherheitszimmer sind einzeln, aber bei Bedarf auch als ganze Gruppe abschliessbar zu gestalten. Genauso sind die restlichen 6 Zimmer für Klientinnen und Klienten bei Bedarf einzeln wie auch als ganze Gruppe abschliessbar. Die Sicherheitszimmer sind mit Toilette im Zimmer zu errichten (Toilette nicht in separatem Raum). Die Sicherheits- wie auch die Zimmer für Klientinnen und Klienten haben ein Lavabo im Zimmer. Es sind 2 Räumlichkeiten mit jeweils WC und Dusche zu gestalten und eine separate Räumlichkeit nur mit einem WC. Diese 2 WC/Duschräume sind rollstuhlgängig und hindernisfrei zu erstellen. Sie dienen auch der Probeentnahme. Das Zimmer der Mitarbeitenden (Pikettendienst) muss mit WC und Dusche ausgestattet sein.

Raumprogramm

Das Raumprogramm ist auszuweisen, grössere Abweichungen sind zu vermeiden.

Bauvorschriften

Für die baulichen Massnahmen ist neben dem kantonalen Baugesetz das Baureglement der Gemeinde Lutzenberg massgebend.

Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung auf das Areal erfolgt von Westen (Kantonsstrasse) über die Engulgass.

Hindernisfreie Bauten

Alle Baumassnahmen müssen den Anforderungen über die hindernisfreien Bauten entsprechen. Generell gilt die Norm SN 521 500 "Hindernisfreie Bauten" (SIA 500).

Nachhaltige Bauweise

Grundsätzlich hat die Aufstockung den gesetzlichen Minimalanforderungen zu genügen. Dem Aspekt des nachhaltigen Bauens ist jedoch besondere Beachtung zu schenken. Das Gebäude soll nach der Aufstockung weiterhin mindestens dem Minergie-Eco Standard entsprechen. Das Dach ist mit einer Photovoltaik-Anlage auszurüsten. Ein ressourcenschonender Umgang mit der bestehenden Bausubstanz ist erwünscht. Die Erdbebensicherheit ist erst im Bauprojekt nachzuweisen.

Brandschutz

Für diese Aufgabe sind die aktuellen Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF verbindlich.

Die aktuellsten Brandschutz-Richtlinien sind in elektronischer Form verfügbar unter:

www.bsvonline.ch / ▶ Vorschriften



4. Einzureichende Unterlagen (Änderungen und Ergänzungen bleiben vorbehalten)

4.1 Phase 1 Präqualifikation

Für die Phase 1 sind folgende Bewerbungsunterlagen einzureichen:

- Anmeldeformular / Selbstdeklaration
- Firmeninformationen:
Rechtsform, Organigramm, Erfahrung, Spezialisierung und Tätigkeitsdauer der Unternehmung
Anzahl, Funktion, Ausbildung, Erfahrung und Tätigkeitsdauer von Kader und Mitarbeitenden
- Referenzobjekte (vergleichbar mit Aufgabenstellung):
2 für Architektur (A und B),
je ein A3-Blatt (420 x 297 mm), quer, einseitig, gut reproduzierbar und als pdf-Datei
2 für Bauleitung (C und D),
je ein A3-Blatt (420 x 297 mm), quer, einseitig, gut reproduzierbar und als pdf-Datei



4.2 Phase 2 Angebotseingabe

Unterlagen seitens Auftraggeber

Den zur Phase 2 durch das Präqualifikations-Verfahren ausgewählten Planungsbüros werden zusammen mit der Bekanntgabe der Ergebnisse in der 2. Hälfte der Woche 50/2022 auch folgende Unterlagen versandt:

- Pläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) Haus G (Bestand)
- Wettbewerbsprojekt Studie zur Dachaufstockung, dat. 07.12.2016 (Hinweis: damaliges Raumprogramm ist nicht aktuell)
- Situationsplan mit Höhenangaben M1:500 (dwg-file)*
- Werkleitungskatasterpläne*
- Orthophoto (pdf-file)
- Ausschnitt Zonenplan Nutzung (pdf-file)
- Ausschnitt Zonenplan Schutz (pdf-file)
- Baureglement (pdf-file)

* Durch die Teilnahme an der Aufgabe anerkennen die Teilnehmenden die Allgemeinen Bestimmungen für die Verwendung von Daten der amtlichen Vermessung, dass die Benützung dieser Daten nur im Rahmen dieser Aufgabenstellung gestattet ist und diese nicht an Dritte weitergegeben werden dürfen.

Einzureichende Unterlagen

Alle Bestandteile der Eingabe sind zur Wahrung der Anonymität mit einem durch die Teilnehmenden zu wählenden Kennwort und dem Vermerk "Aufstockung Gebäude G Phase 2 Angebotseingabe" einzureichen.

Zuhanden der Phase 2 sind folgende Unterlagen einzureichen (nach Prinzip der Zwei-Kuvert-Methode):

Kuvert 1 Auftragsanalyse (Zugang zur Aufgabe) (pdf-Dateien)

Form: zwei A3-Blätter (420 x 297 mm), quer, einseitig, gut reproduzierbar und als pdf-Dateien
Inhalt: Auftragsanalyse, Konzeptidee, schriftlich und zeichnerisch dargestellt, schematisch verständlich und kurz erläutert

Kuvert 2 Honorarangebot

Kuvert 3 Verfasserkuvert inkl. Zahlungsverbindung mit IBAN-Nr. und Kontoinhaber/in, verschlossen und mit Kennwort sowie Vermerk "Aufstockung Gebäude G Phase 2 Angebots-eingabe" beschriftet

Hinweis: Es werden keine ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet.



5. Beurteilungskriterien

5.1 Gewichtung und Bewertung

Phase 1

Referenzobjekte A und B Lösung der architektonischen Aufgabe Referenzen mit Aussagekraft in Bezug zur Aufgabenstellung mit vergleichbarer Qualität in Projektierung und Komplexität	60%
Referenzobjekte C und D Bauleitung Referenzen mit Aussagekraft in Bezug zur Aufgabenstellung mit vergleichbarer Qualität in Ausführung und Komplexität	20%
Leistungsfähigkeit Eignung betreffend fachlicher und organisatorischer Kompetenzen sowie wirtschaftliche Leistungsfähigkeit	20%

Phase 2

Auftragsanalyse/Zugang zur Aufgabe Nachvollziehbarkeit der Vorgehensweise Architektonisches und konzeptionelles Konzept Erschliessung Funktionalität und Effizienz Nachhaltigkeit, Wiederverwendung Baumaterialien	80%
Honorarofferte (Offertvergleich)	20%

6. Programmgenehmigung

6.1 Programmgenehmigung

Lutzenberg, Oktober 2022

Rehabilitationszentrum Lutzenberg

Monica Sittaro-Hartmann, Zentrumsleiterin



7. Schlussbestimmungen, Teilnahmebestätigung

7.1 Varianten

Pro beauftragtes Planungsbüro darf nur ein Vorschlag eingereicht werden. Varianten sind nicht zulässig.

7.2 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Mit der Teilnahme an der Ausschreibung bzw. am selektiven Planerwahlverfahren, anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie den Entscheid des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen.

Beschwerden sind innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich an das Obergericht Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen, zu richten. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel, sind beizulegen. Es gelten keine Gerichtsferien.

Das Angebot ist ab Eingabedatum verbindlich bis Vertragsabschluss.

7.3 Eigentum der Entwürfe, Rechte

Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum des Auftraggebers über. Die Verfassenden haben das Recht, ihre eingereichten Unterlagen unter Nennung des Auftraggebers zu veröffentlichen. Der Auftraggeber hat ebenso das Recht, die Auftragsanalysen unter Nennung der Verfassenden zu veröffentlichen.

Mit der Annahme des Weiterbearbeitungsauftrages verpflichten sich die Projektverfassenden, die Nutzungs-, Verwendungs-, Änderungs- und Realisierungsrechte dem Auftraggeber zu übertragen. Vorbehalten bleiben die nicht abtretbaren Persönlichkeitsrechte wie das Recht auf Namensnennung.

Die Verfassenden bestätigen mit ihren Unterschriften ausdrücklich, dem Auftraggeber zum vereinbarten Termin eine vollständige Auftragsanalyse und eine Honorarofferte zur gestellten Aufgabe vorzulegen. Sie erklären sich gleichzeitig mit dem gewählten Vorgehen und den formulierten Bestimmungen einverstanden und bestätigen, dass die für die Ausführung vorgesehenen Rahmentermeine eingehalten werden können.

.....
Ort/Datum

.....
Stempel/Unterschrift/en

Diese Seite (liegt zusätzlich einzeln bei) bitte als Bestätigung der Teilnahme bis spätestens bei der Begehung dem Amt für Immobilien Appenzell Ausserrhoden einreichen/abgeben.



8. Anhang

8.1 Honorarofferte

Grundlage Ordnung SIA 102

Grobkostenschätzung nach BKP (ohne Betriebseinrichtung und Ausstattung)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	330'000
BKP 2	Gebäude	Fr.	1'860'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	300'000
BKP 4	Umgebung	Fr.	10'000
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	100'000

Total geschätzte Kosten (inkl. MwSt.) Fr. 2'600'000

Leistungsverzeichnis

- 4.31 Projektierung, Vorprojekt (um 3 % reduzierte Leistung)
Überarbeitung des vorhandenen Lösungsvorschlages nach Massgaben der Bauherrschaft mit Überprüfung der Kostenschätzung
- 4.32 Projektierung, Bauprojekt
gem. SIA 102 Grundleistungen inkl. Ausarbeiten eines detaillierten Bauprogrammes und den nötigen Subventionsgesuchen
- 4.33 Projektierung, Bewilligungsverfahren
gem. SIA 102 Grundleistungen
- 4.41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag
gem. SIA 102 Grundleistungen
- 4.51 Realisierung, Ausführungsplanung
gem. SIA 102 Grundleistungen
- 4.52 Realisierung, Inbetriebnahme, Abschluss
gem. SIA 102 Grundleistungen



8.2 Raumprogramm

<i>Raumname</i>	<i>Fläche</i>
Klientenzimmer 1 (mit Lavabo)	12 m ²
Klientenzimmer 2 (mit Lavabo)	12 m ²
Klientenzimmer 3 (mit Lavabo)	12 m ²
Klientenzimmer 4 (mit Lavabo)	12 m ²
Klientenzimmer 5 (mit Lavabo)	12 m ²
Klientenzimmer 6 (mit Lavabo)	12 m ²
Zimmer Mitarbeitende (Pikettendienst / WC, Dusche)	14 m ²
Sicherheitszimmer 1 (mit Lavabo und WC – kein abgetrennter Raum)	13 m ²
Sicherheitszimmer 2 (mit Lavabo und WC – kein abgetrennter Raum)	13 m ²
Sicherheitszimmer 3 (mit Lavabo und WC – kein abgetrennter Raum)	13 m ²
Küche	11-15 m ²
Essraum	24 m ²
Waschküche	25 m ²
Wohnen, Aufenthalt Klientinnen und Klienten	29 m ²
Büro (mit Besprechungstisch)	14 m ²
separates WC	2 m ²
separates WC Dusche (rollstuhlgängig und hindernisfrei)	4.5 m ²
separates WC Dusche (rollstuhlgängig und hindernisfrei)	4.5 m ²
Putzraum	2 m ²
Reduit	2 m ²
Aussengeschossfläche	10-12 m ²
Summe	259 m²