

**Planerwahlverfahren im selektiven Verfahren  
Überbauung Gärbistrasse, Sevelen (SG)**



Projekt: Überbauung Gärbistrasse, Sevelen  
Objektstandort: Gärbistrasse, 9475 Sevelen / Parzelle 308/2638  
Verfahrensart: Selektives Planerwahlverfahren  
Auftraggeberin: Politische Gemeinde Sevelen  
Datum: 5. Mai 2023 *Programm Stand Präqualifikation*

*(Geringfügige Änderungen am vorliegenden Programm bis zur Phase 'Angebotseingabe' (2. Phase) bleiben vorbehalten)*

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Überblick und Aufgabebestellung .....</b>         | <b>3</b>  |
| 1.1. Ausgangslage.....                                  | 3         |
| 1.2. Ziele.....   | 4         |
| 1.3. Perimeter .....                                    | 4         |
| 1.4. Rahmenbedingungen .....                            | 5         |
| 1.5. Planungsleistungen .....                           | 6         |
| <b>2. Allgemeine Bestimmungen .....</b>                 | <b>6</b>  |
| 2.1. Auftraggeberin und ausschreibende Stelle .....     | 6         |
| 2.2. Verfahrensart .....                                | 6         |
| 2.3. Öffentliches Vergabewesen / Rechtsgrundlagen ..... | 7         |
| 2.4. Verbindlichkeitserklärung .....                    | 7         |
| 2.5. Teilnahmeberechtigung / Teilnahmebedingungen.....  | 7         |
| 2.6. Bewertungsgremium.....                             | 8         |
| 2.7. Termine .....                                      | 8         |
| 2.8. Besichtigung.....                                  | 8         |
| 2.9. Entschädigung .....                                | 8         |
| 2.10. Urheberrecht / Vertraulichkeit.....               | 8         |
| 2.11. Streitfälle / Rechtsmittelbelehrung .....         | 8         |
| <b>3. Phase Präqualifikation (1. Phase).....</b>        | <b>9</b>  |
| 3.1. Abgegebene Bewerbungsunterlagen .....              | 9         |
| 3.2. Einzureichende Bewerbungsunterlagen.....           | 9         |
| 3.3. Eingabe und Ort.....                               | 9         |
| 3.4. Vorprüfung Bewerbungsunterlagen.....               | 10        |
| 3.5. Eignungskriterien .....                            | 10        |
| 3.6. Entscheid über Teilnahme .....                     | 10        |
| <b>4. Phase Angebotseingabe (2. Phase).....</b>         | <b>10</b> |
| 4.1. Bezug der Unterlagen .....                         | 10        |
| 4.2. Zugang zur Aufgabe / Auftragsanalyse .....         | 10        |
| 4.3. Honorarangebot .....                               | 11        |
| 4.4. Fragestellung .....                                | 11        |
| 4.5. Einzureichende Unterlagen.....                     | 11        |
| 4.6. Abgabefrist und Abgabebedingungen .....            | 12        |
| 4.7. Zuschlagskriterien .....                           | 12        |
| 4.8. Zuschlag / Kurzbericht / Veröffentlichung.....     | 12        |
| <b>5. Weiterbearbeitung .....</b>                       | <b>13</b> |
| 5.1. Vertragsabschluss .....                            | 13        |
| 5.2. Vergütung .....                                    | 13        |
| 5.3. Vorbehalte .....                                   | 13        |

## 1. Überblick und Aufgabebestellung

### 1.1. Ausgangslage

Aufgrund des Rückbaus der Liegenschaft Altersheim Gärbi soll auf dem freiwerdenden Areal der Politischen Gemeinde Sevelen ein Ersatzneubau mit bezahlbaren Wohnungen realisiert werden. Dabei sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit mindestens 22 Wohnungen für Kleinfamilien, Single- und kleine Haushalte entstehen.

#### 1.1.1. Bezahlbare, faire Mieten

Für die Gemeinde steht beim Ersatzneubau der Gedanke, bezahlbares Generationenwohnen mit fairen Mieten zu schaffen im Vordergrund. Zur Erreichung der angestrebten bezahlbaren und fairen Mieten stehen im wesentlichen folgenden Hebel zur Verfügung, welche bei der Planung und Realisierung der Überbauung Gärbistrasse konsequent zur Anwendung kommen sollen:

1. Hebel, Reduktion der Wohnflächen:

- Kompakte Wohnungen > Entwicklung von Wohnungstypologien mit kompakt vorgegebenen Wohnungsgrössen (HNF)
- Grosse Flächeneffizienz > Maximierung des Wohnflächenanteils an Geschossfläche, Minimierung des Erschliessungsflächenanteils
- Mehrfachnutzbarkeit der Räume
- Reduktion der Erschliessungsflächen in den Wohnungen

2. Hebel, Reduktion der Erstellungs-, Unterhalts- und Betriebskosten:

- Kompakte, einfache Gebäudevolumen
- Effiziente Erschliessungssysteme
- Rationelle und einfache statische Systeme
- Nutzung des Skaleneffektes durch Standardisierung von Bauteilen
- Verwendung erprobter Konstruktionen und Bauteile
- Langlebige und unterhaltsarme Materialien
- Kein Luxus
- Low-Tech als Grundsatz bei der Hautechnik, das Prinzip der Suffizienz steht im Fokus

Tiefe Erstellungskosten sollen aber im Sinne günstiger Unterhalts- und Betriebskosten nicht zulasten verminderter Ausführungsqualität, durch das Weglassen von wesentlichen Bauteilen und/oder durch die Wahl minderwertiger, kurzlebiger Materialien erreicht werden.

#### 1.1.2. Energie und Nachhaltigkeit

Die Politische Gemeinde Sevelen ist seit dem 2. Dezember 2011 eine "Energiestadt". Das Label Energiestadt ist eine Auszeichnung des Bundesamtes für Energie und des Trägervereins "Label Energiestadt" und wird jenen Gemeinden verliehen, die ausgesuchte energiepolitische Massnahmen realisiert oder beschlossen haben. Es ist ein Leistungsausweis für konsequente und ergebnisorientierte Energiepolitik.

Aus diesem Grund wird bei der Überbauung Gärbistrasse der Energiestandard Minergie P oder die SIA 2040 «Effizienzpfad Energie» angestrebt. Aufgrund der Anforderungen von bezahlbarem Wohnraum und dem Grundsatz Low Tech wird auf eine kontrollierte Wohnungslüftung verzichtet, damit auch auf eine Zertifizierung.

Auf der gesamten Dachfläche soll Photovoltaik vorgesehen werden. Die Wärmeerzeugung für Warmwasser und Heizung erfolgt mittels Anschlusses an das Fernwärmennetz der Ortsgemeinde Sevelen.

Auch bei der Umgebung wird Wert auf eine langlebige, biodiverse und ansprechende Gestaltung mit hohem Aufenthaltskomfort gelegt. Dem Konzept eines klimaangepassten Wassermanagements „Entgegenwirken übermässiger Bodenversiegelung, etc.“ wird Rechnung getragen. Weiter sind die Vorgaben gemäss neuem Baureglement bezüglich der Umgebungsgestaltung, Art. 19 zu befolgen. Auch sollen gewisse Aussenbereiche der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

## 1.2. Ziele

Ziel der Ausschreibung im selektiven Verfahren ist es, ein geeignetes Architekturbüro für die Planung und Realisierung der Wohnüberbauung Gärbistrasse, Sevelen auszuloben. Dieses Architekturbüro muss in der Lage sein, das beschriebene Bauvorhaben mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen. Erfahrungen im Wohnungsbau werden vorausgesetzt.

Die erforderlichen Architekturleistungen gem. SIA-Ordnung 102/2020 für die Planung und Realisierung der Überbauung Gärbistrasse in Sevelen werden mit dem vorliegenden selektiven Planerwahlverfahren öffentlich ausgeschrieben.

## 1.3. Perimeter

Sevelen ist eine politische Gemeinde in der Region Werdenberg im Kanton St.Gallen mit rund 5'300 Einwohnerinnen und Einwohner und liegt zwischen der Rheinebene und der Alviergruppe.

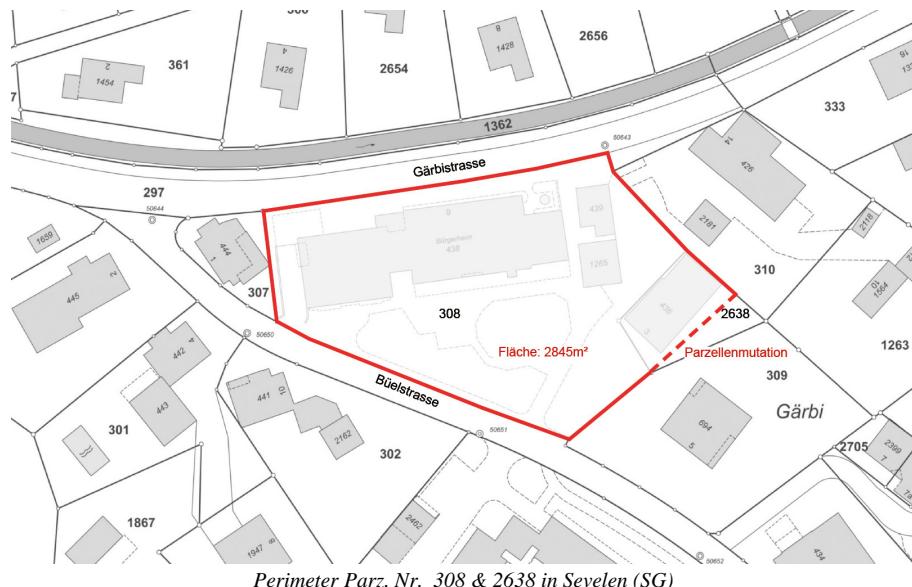
Das Areal für den Ersatzneubau befindet sich auf den Parzellen Nr. 308/2638, zwischen Gärbistrasse und Buelstrasse. Als Bearbeitungsgebiet steht eine Grundstücksfläche von rund 2'845 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Parzelle Nr. 308 befindet sich gemäss heutigem Baureglement in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Parzelle Nr. 2638 in der Wohnzone E. Die Zusammenlegung der Parzellen sowie die Zonenänderung in die Wohnzone W13 erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision, voraussichtlich Ende 2023. Weiter erfolgt eine Parzellenmutation nach Abschluss des Kaufvertrags (gestrichelte rote Linie) voraussichtlich auf Anfang 2025.

Das neue Baureglement wird den Teilnehmenden für die Angebotseingabe (2. Phase) zur Verfügung gestellt.

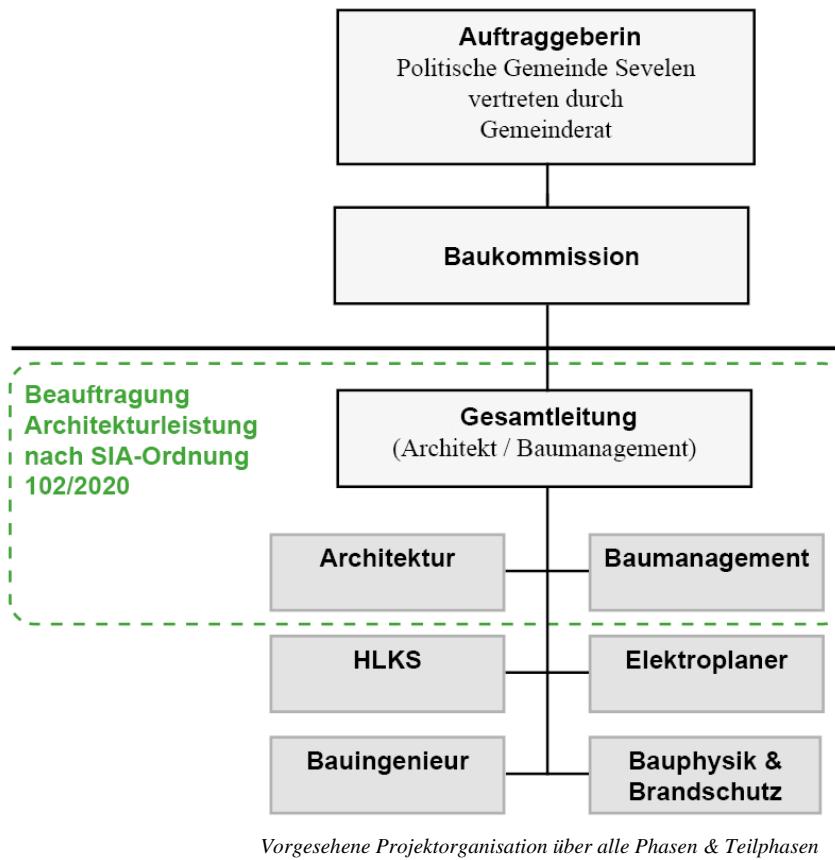
Folgende Masse sind gem. neuem Baureglement zu beachten:

- Strassenabstand gem. Baureglement, Art. 20 zur Gemeindestrassen (Gärbi- und Buelstrasse): 3.00 m
- Grenzabstände gem. Baureglement, Art. 15 mind. 5.00 m
- Grenzabstand zum Nachbarsgrundstück Parzelle Nr. 309 gem. Vereinbarung bzw. Vorkaufvertrag mind. 8.00 m
- Baumassenziffer gem. Baureglement, Art. 15: 2.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Regelbaumasse gem. Baureglement, Art. 15: siehe Regelbaumass-Tabelle



## 1.4. Rahmenbedingungen

### 1.4.1. Projektorganisation



### 1.4.2. Kostenrahmen

Basierend auf der Nutzungsanalyse wurden folgende Grobkosten (+/- 25%) für das Bauvorhaben ermittelt:

| BKP                      | Beschrieb                             | CHF                 |
|--------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| 1                        | Vorbereitungsarbeiten (exkl. Abbruch) | 97'500.-            |
| 2                        | Gebäude                               | 8'559'200.-         |
| 4                        | Umgebung                              | 427'100.-           |
| 5                        | Baunebenkosten                        | 674'000.-           |
| Total exkl. MwSt.        |                                       | 9'757'800.-         |
|                          | MwSt. 7.7%                            | 751'400.-           |
| <b>Total inkl. MwSt.</b> | <b>(gerundet)</b>                     | <b>10'510'000.-</b> |

Basierend auf den vorliegenden Grobkosten wurde am 29. November 2022 im Rahmen der Budgetversammlung der Projektierungskredit genehmigt. Über den Realisierungskredit wird die Bevölkerung voraussichtlich im Laufe 2024 an der Urne befinden können (siehe Punkt 1.4.3).

### 1.4.3. Grobterminprogramm

Folgende Grobtermine sind für die Projektierung und Realisierung der Überbauung Gärbistrasse vorgesehen:

|                                  | 2022 |   |   |   | 2023                  |   |     |   | 2024      |                     |   |   | 2025       |   |   |   | 2026 |   |   |   | 2027 |  |
|----------------------------------|------|---|---|---|-----------------------|---|-----|---|-----------|---------------------|---|---|------------|---|---|---|------|---|---|---|------|--|
|                                  | 1    | 2 | 3 | 4 | 1                     | 2 | 3   | 4 | 1         | 2                   | 3 | 4 | 1          | 2 | 3 | 4 | 1    | 2 | 3 | 4 | 1    |  |
| <b>Meilensteine</b>              |      |   |   |   |                       |   |     |   |           |                     |   |   |            |   |   |   |      |   |   |   |      |  |
| Bürgerversammlungen              |      |   |   |   | Info                  |   | B-V |   |           |                     |   |   |            |   |   |   |      |   |   |   |      |  |
| <b>Ersatzneubau Areal Gärbi</b>  |      |   |   |   |                       |   |     |   |           |                     |   |   |            |   |   |   |      |   |   |   |      |  |
| Machbarkeitsstudie               |      |   |   |   |                       |   |     |   |           |                     |   |   |            |   |   |   |      |   |   |   |      |  |
| Vorbereitung Projektkredit       |      |   |   |   |                       |   |     |   |           |                     |   |   |            |   |   |   |      |   |   |   |      |  |
| Planerwahlverfahren              |      |   |   |   |                       |   |     |   |           |                     |   |   |            |   |   |   |      |   |   |   |      |  |
| Zuschlag                         |      |   |   |   |                       |   |     |   | Entscheid |                     |   |   | Planerwahl |   |   |   |      |   |   |   |      |  |
| Projekt- und Realisierungskredit |      |   |   |   | Projektierungs-Kredit |   |     |   |           | Realisierungskredit |   |   |            |   |   |   |      |   |   |   |      |  |
| Vorprojekt / Bauprojekt          |      |   |   |   |                       |   |     |   |           |                     |   |   |            |   |   |   |      |   |   |   |      |  |
| Baubewilligung                   |      |   |   |   |                       |   |     |   |           |                     |   |   |            |   |   |   |      |   |   |   |      |  |
| Baustart                         |      |   |   |   |                       |   |     |   |           |                     |   |   |            |   |   |   |      |   |   |   |      |  |
| Submission / Realisation         |      |   |   |   |                       |   |     |   |           |                     |   |   |            |   |   |   |      |   |   |   |      |  |
| Fertigstellung                   |      |   |   |   |                       |   |     |   |           |                     |   |   |            |   |   |   |      |   |   |   |      |  |

### 1.4.4. Wohnungsanforderungen

Die Politische Gemeinde Sevelen hat ein Pflichtenheft über die Wohnungsanforderungen für bezahlbaren Wohnungsbau erstellt. Dies wird den Teilnehmenden für die Angebotseingabe (2. Phase) zur Verfügung gestellt.

### 1.5. Planungsleistungen

Mit der vorliegenden Ausschreibung werden alle aufgeführten Grundleistungen gemäss Art. 4 SIA-Ordnung 102/2020 der folgenden Phasen/Teilphasen inkl. der phasenübergreifenden Leistungen gemäss Art. 3.4 beschafft. Deren Aufwendungen sind im Honorarangebot (siehe Punkt 4.3) durch die Anbietenden zu kalkulieren.

| Phase           | Teilphase  |
|-----------------|--|
| 3 Projektierung | 31 Vorprojekt<br>32 Bauprojekt<br>33 Bewilligungsverfahren             |
| 4 Ausschreibung | 41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag                       |
| 5 Realisierung  | 51 Ausführungsprojekt<br>52 Ausführung<br>53 Inbetriebnahme, Abschluss |

## 2. Allgemeine Bestimmungen

### 2.1. Auftraggeberin und ausschreibende Stelle

Auftraggeberin des Planerwahlverfahrens ist die Politische Gemeinde Sevelen.

### 2.2. Verfahrensart

Die Gemeinde Sevelen lädt im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens Architekturbüros zur Einreichung einer Bewerbung für das Bauvorhaben Überbauung Gärbistrasse ein. Das Verfahren ist dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt.

Das Verfahren wird öffentlich ausgeschrieben und sämtliche teilnahmeberechtigten Interessierten können im Rahmen einer vorgesetzten Präsentation (1. Phase) einen Antrag auf Teilnahme (Bewerbung) einreichen. Das Bewertungsgremium nimmt aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen mit Selbstdeklaration, Angaben zum Unternehmen und Referenzen inkl. Herleitung des Bezuges der Referenzen zur gestellten Aufgabe

eine Selektion nach Eignung vor und lädt maximal 10 Bewerbende, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, direkt zur Einreichung eines Angebots ein.

Anlässlich der darauffolgenden Phase 'Angebotseingabe' (2. Phase) reichen die selektierten Teilnehmenden ein Honorarangebot, die für das Projekt vorgesehen Schliesselpersonen sowie ein Zugang zur Aufgabe ein. Gestützt auf den Zuschlagskriterien wird das für die vorliegende Ausschreibung bestgeeignete Angebot ermittelt.

Die Beurteilung der Angebote erfolgt in Anwendung der Zwei-Couvert-Methode (siehe Punkt 4.5)

Beide Phasen des Verfahrens erfolgen nicht anonym.

Die Verfahrenssprache und Sprache der späteren Projektabwicklung ist Deutsch.

### **2.3. Öffentliches Vergabewesen / Rechtsgrundlagen**

Als übergeordnete Grundlage für die vorliegende Ausschreibung und für die Auftragerteilung gelten die folgenden Gesetze und Verordnungen, die für das öffentliche Beschaffungswesen im Kanton St.Gallen relevant sind:

- GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA, SR 0.632.231.422)
- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons St.Gallen (rIVöB, sGS 841.32)
- Einführungsgesetz zur Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons St.Gallen (EGöB, sGS 841.1)
- Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons St.Gallen (VöB, sGS 841.11)

### **2.4. Verbindlichkeitserklärung**

Die Ausschreibungsunterlagen und die per E-Mail zugestellte Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden sowie für das Bewertungsgremium verbindlich. Mit Einreichung der Bewerbungsunterlagen erkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des in den Ausschreibungsunterlagen definierten Verfahrens, die damit verbundenen Abläufe sowie die Entscheidungen des Bewertungsgremium auch in Ermessensfragen an.

Die Bewerbenden verpflichten sich mit Einreichung der Bewerbungsunterlagen zur Angebotseingabe (2. Stufe) mit Zugang zur Aufgabe und Honorarofferte, falls sie zur Angebotseingabe eingeladen werden. Weiter bestätigen die Teilnehmenden das Projekt mit bekannt gegebenem Büro zu planen und zu realisieren, falls der Zuschlag durch die Auftraggeberin erteilt wird.

### **2.5. Teilnahmeberechtigung / Teilnahmebedingungen**

Teilnahmeberechtigt sind qualifizierte Fachleute aus dem Bereich Architektur mit Sitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Bewertungsgremiums nahe verwandt sind oder mit einem Mitglied in einem beruflicher Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften (ARGE) ist zulässig. Das federführende Unternehmen ist in den Bewerbungsformularen auszuweisen (siehe Formular 1.0). Alle Informationen der Veranstalterin werden an die Federführenden gerichtet.

## 2.6. Bewertungsgremium

Bewertungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Eduard Neuhaus, Gemeinpräsident Gemeinde Sevelen
- Harald Müntener Gemeinderat Gemeinde Sevelen
- Ruedi Kühne, Gemeinderat Gemeinde Sevelen
- Michael Ackermann, Leiter Bau Gemeinde Sevelen
- Alexander Schwendener, Leiter Infrastruktur / Liegenschaften Gemeinde Sevelen
- Fabia Oberholzer, Liegenschaftsverwalterin, externe Fachperson

## 2.7. Termine

Folgende Termine sind für das Planerwahlverfahren vorgesehen:

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Publikation auf simap.ch                           | KW 18/2023                      |
| Eingabefrist Bewerbung Präqualifikation (1. Phase) | bis Freitag, 2. Juni 2023       |
| Eröffnung Teilnahmeentscheid                       | bis Mitte Juli 2023             |
| Abgabe Unterlagen (2. Phase)                       | bis Freitag, 4. August 2023     |
| Einreichung Fragen                                 | bis Freitag, 18. August 2023    |
| Beantwortung der eingereichten Fragen              | bis Freitag, 25. August 2023    |
| Einreichung Angebotseingabe (2. Phase)             | bis Freitag, 15. September 2023 |
| Auftragsvergabe                                    | bis Mitte November 2023         |
| Voraussichtlicher Projektierungsstart              | Q1 2024                         |

## 2.8. Besichtigung

Es findet keine geführte Ortsbesichtigung statt.

## 2.9. Entschädigung

Die Teilnahme am Planerwahlverfahren wird nicht entschädigt.

## 2.10. Urheberrecht / Vertraulichkeit

Alle eingereichten Unterlagen für die Präqualifikation werden ausschliesslich für das hier beschriebene Verfahren verwendet und vertraulich behandelt. Unterlagen von Bewerbenden, die nicht zur Angebotseingabe (2. Phase) eingeladen werden, können innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Resultats der Präqualifikation am Empfangsschalter der Gemeindeverwaltung abgeholt werden. Bei Nichtabholung innerhalb der genannten Frist werden die Unterlagen vernichtet.

Das Urheberrecht an den Beiträgen für das Planerwahlverfahren verbleibt grundsätzlich bei den Verfassenden. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Veranstalterin über. Die Veranstalterin hat das Recht, den Zugang zur Aufgabe unter Nennung der Verfassenden zu veröffentlichen.

Die Teilnehmenden am Verfahren sind nicht befugt, die von der Auftraggeberin bereitgestellten Daten und Unterlagen für einen anderen Zweck als für die Angebotseingabe zu gebrauchen oder sie Dritten in irgendeiner Form zugänglich zu machen.

## 2.11. Streitfälle / Rechtsmittelbelehrung

Schweizer Recht ist sowohl auf das Verfahren als auch für den abzuschliessenden Vertrag anwendbar. Der Gerichtsstand ist Sevelen SG. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Gegen diese Ausschreibung sowie die Zuschlagsverfügung kann innert zehn Tagen seit der Publikation schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen, Webergasse 8, 9001 St.Gallen erhoben werden. Die Beschwerde muss einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhaltes sowie eine Begründung enthalten. Diese Ausschreibung ist beizulegen. Es gelten keine Gerichtsferien.

### 3. Phase Präqualifikation (1. Phase)

#### 3.1. Abgegebene Bewerbungsunterlagen

Folgende, für diese Phase notwenigen Unterlagen, werden den Bewerbenden unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) zur Verfügung gestellt:

- Ausschreibung Planerwahlverfahren (dieses Dokument)
- Bewerbungsformulare:
  - Formular 1.0 Teilnahmeantrag Präqualifikation
  - Formular 1.1 Selbstdeklaration
  - Formular 1.2 Angaben zum Unternehmen
  - Formular 1.3.1/1.3.2 Referenzprojekte

#### 3.2. Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Für die Präqualifikation sind nachfolgende Bewerbungsunterlagen vollständig ausgefüllt in deutscher Sprache und rechtsverbindlich im Original unterzeichnet zusammen mit den erforderlichen Unterlagen oder Beilagen **1-fach in Papierform und digital** (als pdf-Datei) fristgerecht durch die Bewerbenden einzureichen:

- Vollständig ausgefüllte und rechtsverbindlich im Original unterzeichnete Bewerbungsformulare in Papierform 1-fach und digital (Scan als eine pdf-Datei) mit:
  - Formular 1.0 Teilnahmeantrag Präqualifikation
  - Formular 1.1 Selbstdeklaration
  - Formular 1.2 Angaben zum Unternehmen
  - Formular 1.3.1/1.3.2 Referenzprojekte (inkl. Beschrieb Bezug der Referenzen zur Aufgabe)
- Dokumentation von zwei realisierten Referenzen vorzugsweise von Wohnbauprojekten der letzten 10 Jahre in Papierform 1-fach und digital (Scan als eine pdf-Datei):
  - Je Referenzprojekt max. zwei Seiten A3 Querformat, in Papierform einseitig bedruckt 1-fach

Die geforderten Unterlagen sind einzeln, nicht gebunden oder geheftet, in einem verschlossenen Couvert mit dem Projektvermerk "Präqualifikation Überbauung Gärbistrasse" einzureichen.

#### 3.3. Eingabe und Ort

Die unter Punkt 3.2 definierten Unterlagen der Präqualifikation sind vollständig ausgefüllt in deutscher Sprache und rechtsverbindlich unterzeichnet zusammen mit den erforderlichen Unterlagen oder Beilagen 1-fach in Papierform und digital (als pdf-Datei) **bis Freitag, 2. Juni 2023, 16.00 Uhr** bei folgender Eingabeadresse einzureichen:

Eingabeadresse: Politische Gemeinde Sevelen  
Kanzlei, Hauptstrasse 54  
9475 Sevelen

Vermerk: "Präqualifikation Überbauung Gärbistrasse"

Öffnungszeiten: Mo, Mi, Do, 8.30 - 11.50 / 14.00 - 17.00 Uhr  
Di, 8.00 - 12.00 / 13.00 - 18.00 Uhr  
Fr, 8.30 - 11.50 / 14.00 - 16.00 Uhr

Das Datum des Poststempels ist **nicht** massgebend, sondern der **Termin des Eintreffens**. Eine persönliche Abgabe am Empfangsschalter der Gemeindeverwaltung ist möglich. Für das rechtzeitige Eintreffen per Post oder Kurier sind die Bewerbenden selbst verantwortlich.

Verspätete Abgabe, nicht vollständig ausgefüllte, abgeänderte oder nicht handschriftlich unterzeichnete Formulare sowie fehlende Unterlagen oder Beilagen führen zum Ausschluss vom Verfahren. Nicht verlangte Dokumente werden nicht berücksichtigt.

### **3.4. Vorprüfung Bewerbungsunterlagen**

Die eingereichten Bewerbungsunterlagen werden nach folgenden Kriterien vorgeprüft:

- Fristgerechte Eingabe der Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen

Das Nichteinhalten dieser Anforderungen führt zum Ausschluss vom Verfahren.

Weiter behält sich die Auftraggeberin vor, die Ausschlusskriterien gemäss der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB, sGs 841.11, Art. 12) zu überprüfen. Die Bewerbenden nehmen zur Kenntnis, dass falsche Angaben einen Ausschluss vom Verfahren zur Folge haben kann.

### **3.5. Eignungskriterien**

Die Bewerbenden werden anhand der eingereichten Bewerbungsunterlagen durch das Bewertungsgremium beurteilt. Die Auswahl für die Teilnahme am Planerwahlverfahren erfolgt nach folgenden Kriterien (Eignung):

- Fachliche Kompetenz (Grundlage Referenzprojekte & Formulierter Bezug zur Aufgabe):
  - Vorausgesetzt werden Kompetenzen und Erfahrung in der Planung und Realisierung von Bauten von hoher gestalterischer und bautechnischer Qualität, vorzugsweise von Wohnbauprojekten der letzten 10 Jahre.
- Organisatorische Kompetenz / Leistungsfähigkeit (Grundlage Bewerbungsformulare):
  - Vorausgesetzt wird die Fähigkeit, ein der Grösse und Komplexität der Aufgabe angemessenes Projektmanagement sicherzustellen.
- Gesamteindruck der Bewerbung

### **3.6. Entscheid über Teilnahme**

Alle Bewerbenden werden über das Resultat der Präqualifikation schriftlich benachrichtigt (Fähigung). Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

## **4. Phase Angebotseingabe (2. Phase)**

### **4.1. Bezug der Unterlagen**

Folgende Unterlagen werden den selektierten Teilnehmenden nach verstrichener Rechtsmittelfrist per Mail oder Weblink zur Verfügung gestellt:

- Katasterplan
- Baureglement der Gemeinde Sevelen
- Nutzungsanalyse
- Pflichtenheft über die Wohnungsanforderungen für bezahlbaren Wohnungsbau der Politischen Gemeinde Sevelen

### **4.2. Zugang zur Aufgabe / Auftragsanalyse**

Wie in der Ausgangslage (siehe Punkt 1.1) beschrieben, steht für die Gemeinde der Gedanke, bezahlbares Generationenwohnen mit fairen Mieten zu schaffen beim geplanten Bauvorhaben im Vordergrund. Gemäss der Nutzungsanalyse ist auf dem vorliegenden Bearbeitungsperimeter (ca. 2'845 m<sup>2</sup>) folgender Wohnungsmix vorgesehen, wobei die max. Ausnutzung der Parzellenfläche anzustreben ist:

| <b>Wohnungstyp</b> | <b>Wohnungs-schlüssel</b> | <b>Wohnungs-anzahl</b> | <b>Wohnungs-flächen (HNF)</b> | <b>Zielgruppe</b>     |
|--------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 2 - 2.5 Zi Whg     | 40 - 45 %                 | 8 - 10                 | 55 - 65 m <sup>2</sup>        | Single / Paare        |
| 3 - 3.5 Zi Whg     | 40 - 45 %                 | 8 - 10                 | 75 - 90 m <sup>2</sup>        | Paare / Kleinfamilien |
| 4 - 4.5 Zi Whg     | 10 - 15 %                 | 2 - 4                  | 95 - 105 m <sup>2</sup>       | Paare / Kleinfamilien |
| <b>Total</b>       | <b>100%</b>               | <b>min. 22</b>         |                               |                       |

Als Aufgabe für den Zugang zur Aufgabe interessieren die Auftraggeberin folgende Fragen:

- Welche Planungsflexibilität bzgl. Wohnungsmix ist auf dem Bearbeitungsperimeter mit den vorgegebenen Wohnungsgrößen vorhanden (Fokus Kleinwohnungen)?
- Welche Wohnungstypologien sind mit den vorgegebenen Wohnungsgrößen an diesem Ort und in diesem Kontext vorstellbar?

Mit dem gewählten Zugang zur Aufgabe soll auf die oben formulierten Fragen eingegangen sowie die Ansätze bezüglich bezahlbarem Generationenwohnen mit fairen Mieten durch die Anbietenden in geeigneter Weise aufgezeigt werden. Die Darstellung auf den max. drei Seiten DIN A3, Querformat, einseitig bedruckt, ist frei.

Bewertet wird die inhaltliche Qualität der Auseinandersetzung mit der gestellten Aufgabe. Es werden keine ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet. Vielmehr soll die planerische Strategie in Bezug auf die formulierte Aufgabenstellung zum Ausdruck kommen.

#### **4.3. Honorarangebot**

Das einzureichende Honorarangebot ist gem. Punkt 1.5 in die entsprechenden Teilleistungen zu gliedern. Die Aufwände für die entsprechenden Phasen/Teilphasen sind mit einem mittleren Stundenansatz abzuschätzen und mit Kostendach zu offerieren. Nebenkosten, Rabatte, Skonto sowie die Mehrwertsteuer sind in einer separaten Position auszuweisen.

Die Aufwandsabschätzung ist durch die Anbietenden nachvollziehbar darzulegen. Dabei sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Grobkosten gem. Punkt 1.4.3 (BKP 1-5) = CHF 10.5 Mio. inkl. MwSt. (exkl. Reserve)
- Honorarberechtigte Baukosten (80% von BKP 1-5) = CHF 7.8 Mio. exkl. MwSt. (exkl. Reserve)
- Mittlerer Stundenansatz = max. CHF 130.00/h
- Nebenkosten/Reisespesen/Druckkosten inkl. allfälliger Projektdatenraum = im Angebot enthalten
- keine Teuerungsberechtigung bis Ende 2026

Die Auftraggeberin ist gewillt, den Auftrag als Gesamtleistung zu vergeben. Je nach Bürostandort, Kapazitäten und Kompetenzen des entsprechenden Architekturbüro behält sich die Auftraggeberin jedoch vor für die Realisierung des Vorhabens, ein Bauleitungsbüro beizuziehen. In einem derart gelagerten Auftragsverhältnis beträgt der Leistungsanteil für das Architekturleistungen min. 58.5% Teilleistungen.

#### **4.4. Fragestellung**

Fragen sind gesammelt und schriftlich per E-Mail bei Michael Ackermann, m.ackermann@sevelen.ch bis **Freitag, 18. August 2023** einzureichen. Fragen, die nicht fristgerecht eintreffen, werden nicht beantwortet. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

Die Fragen werden entsprechend bis Freitag, 25. August 2023 beantwortet und allen Teilnehmenden anonymisiert per E-Mail zur Verfügung gestellt. Angaben aus der Fragenbeantwortung sind verbindlich und ergänzen die Ausschreibungsunterlagen.

#### **4.5. Einzureichende Unterlagen**

Für die Angebotseingabe haben nachfolgende Unterlagen vollständig und fristgerecht **2-fach in Papierform und digital** (als pdf-Datei) durch die Anbietenden einzugehen:

- Zugang zur Aufgabe, max. drei DIN A3-Seiten, Querformat, einseitig bedruckt
- Projektorganisation und detaillierte Angaben zu den für das Projekt vorgesehenen Schlüsselpersonen (Projektleitung + Stv. Projektleitung)
- Honorarangebot (gegliedert gem. Angaben unter Punkt 4.3)

Die geforderten Unterlagen sind einzeln, nicht gebunden oder geheftet, in zwei separaten verschlossenen Couverts einzureichen. Die zwei Couverts müssen folgenden Vermerk aufweisen

- "Planerwahlverfahren Überbauung Gärbistrasse"; Couvert A (Zugang zur Aufgabe & Projektorganisation)
- "Planerwahlverfahren Überbauung Gärbistrasse"; Couvert B (Honorarangebot)

Couvert B (Honorarangebot) wird nach erfolgter schriftlicher Bewertung der Qualitäts-Kriterien (Couvert A) geöffnet.

#### **4.6. Abgabefrist und Abgabebedingungen**

Die unter Punkt 4.5 definierten Unterlagen haben 2-fach in Papierform und digital (als pdf-Datei) auf einem USB-Stick fristgerecht **bis Freitag, 15. September 2023, 16.00 Uhr** bei folgender Eingabeadresse einzugehen:

Eingabeadresse PQ: Politische Gemeinde Sevelen  
Kanzlei, Hauptstrasse 54  
9475 Sevelen

Vermerk: "Planerwahlverfahren Überbauung Gärbistrasse"

Öffnungszeiten: Mo, Mi, Do, 8.30 - 11.50 / 14.00 - 17.00 Uhr  
Di, 8.00 - 12.00 / 13.00 - 18.00 Uhr  
Fr, 8.30 - 11.50 / 14.00 - 16.00 Uhr

Das Datum des Poststempels ist **nicht** massgebend, sondern der **Termin des Eintreffens**. Eine persönliche Abgabe am Empfangsschalter der Gemeindeverwaltung ist möglich. Für das rechtzeitige Eintreffen per Post oder Kurier sind die Bewerbenden selbst verantwortlich.

Verspätete Abgabe sowie fehlende Unterlagen oder Beilagen führen zum Ausschluss vom Verfahren. Nicht verlangte Dokumente werden nicht berücksichtigt.

#### **4.7. Zuschlagskriterien**

Der Zuschlag erfolgt aufgrund nachstehender Kriterien und Gewichtung:

| Kriterien  | Gewichtung<br>in % (G) | Note<br>(N) | N x G = P<br>max. Punktzahl |
|--|------------------------|-------------|-----------------------------|
| Z1 Zugang zur Aufgabe<br>1.1 inhaltliche Qualität          | 70%                    | 0 - 5       | 350                         |
| Z2 Organisation<br>2.1 Fachkompetenz der Schlüsselpersonen | 10%                    | 0 - 5       | 50                          |
| Z3 Preis<br>3.1 Honorarangebot                             | 20%                    | 0 - 5       | 100                         |
| <b>Total</b>   | <b>100%</b>            |             | <b>500</b>                  |

Anhand der Zuschlagskriterien prüft das Bewertungsgremium die eingereichten Angebote und vollzieht eine vergleichende Bewertung. Jedes Kriterium wird mit einer Note (N) zwischen 0 - 5 in Schritten von ganzen Punkten (Punktzahl Honorarangebot auf zwei Kommastellen gerundet) bewertet. Anschliessend werden pro Kriterium die Wertungen mit den Gewichtungen (G) multipliziert. Das Angebot mit der höchsten Punktzahl (P) erhält den Zuschlag.

#### **4.8. Zuschlag / Kurzbericht / Veröffentlichung**

Nach Abschluss des Verfahrens werden alle Teilnehmenden mit einer Zuschlagsverfügung über das Resultat orientiert. Sie erhalten einen Kurzbericht, in dem die relevanten Verfahrenseckpunkte bzw. die Beurteilung des Zugangs zur Aufgabe nachvollziehbar festgehalten werden. Es findet keine öffentliche Ausstellung statt.

## **5. Weiterbearbeitung**

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung liegt bei der Auftraggeberin (Gemeinderat). Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Bewertungsgremiums zu vergeben.

### **5.1. Vertragsabschluss**

Der Vertragsschluss erfolgt erst, wenn die Rechtsmittelfrist ungenutzt verstrichen ist. Als Vertragsgrundlage ist ein Planer- und Bauleitungsvertrag nach KBOB (Version 2023) vorgesehen.

### **5.2. Vergütung**

Die Honorierung erfolgt gemäss dem eingereichtem Honorarangebot. Dies beinhaltet die unter Punkt 1.5 definierten Leistungen, gegliedert nach Phasen/Teilphasen. Die Leistungen werden in schriftlicher Form ausgelöst.

Erforderliche Zusatzleistungen müssen begründet, vorgängig mit der Auftraggeberin abgestimmt und schriftlich genehmigt worden sein. Die Zusatzleistungen werden mit dem offerierten mittleren Stundenansatz entschädigt.

### **5.3. Vorbehalte**

Die Auftraggeberin behält sich vor, jederzeit auf eine Realisierung des Vorhabens zu verzichten oder gewisse Leistungen oder Teilleistungen nicht auszulösen. Weiter behält sie sich vor, Leistungen und damit Aufwände zu reduzieren, für den Fall, dass Spezialisten beigezogen werden, welche zur Reduktion von Architekturleistungen führen.

Derzeit ist vorgesehen, die Ausführung mit Einzelleistungsträgern umzusetzen. Ein Realisierungsmodell mit einem Generalunternehmer ist aber nicht ausgeschlossen und behält sich die Auftraggeberin vor.

Aus finanziellen, technischen, rechtlichen und/oder politischen Gründen können Unterbrüche und Verzögerungen nach jeder Projektphase auftreten. Diese Arbeitsunterbrüche oder Verzögerungen werden den Planenden nicht entschädigt und geben den Beauftragten kein Recht auf Schadenersatz