



St. Moritz

Signal, Parzelle 442 – Wirtschaftlich tragbare
Wohnungen für Einheimische

GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB

Pflichtenheft Präqualifikation, 14. Februar 2024



Impressum

Auftraggeberin

Politische Gemeinde St. Moritz, Gemeindevorstand, 7500 St. Moritz

Ausschreibende Stelle:

Hochbau St. Moritz, Claudio Schmidt, Leiter Hochbau

Auftragnehmerin – Verfahrensleitung

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Marcel Anderegg und Heinz Beiner

Auftragnehmerin – Fachbegleitung des Verfahrens

Immopro AG, Alderstrasse 40, 8034 Zürich

Bearbeitung:

Rainer Stotz

Titelbild

Luftbild Gebiet Signal mit Bearbeitungsperimeter auf Parzelle 442

Ablage Bilder

26393_13A_230000_Abbildungen



INHALT

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Ausgangslage und Absicht | 5 |
| 2 | Verfahrensbestimmungen | 6 |
| 2.1 | Auftraggeberin / Vergabestelle | 6 |
| 2.2 | Verfahrensbegleitung | 6 |
| 2.3 | Verfahren | 6 |
| 2.4 | Preisgericht | 8 |
| 2.5 | Entschädigung | 8 |
| 2.6 | Zuschlag / Beauftragung | 9 |
| 2.7 | Eigentum und Urheberrechte | 9 |
| 2.8 | Veröffentlichung und Vertraulichkeit | 10 |
| 3 | Bestimmungen für die Präqualifikation | 11 |
| 3.1 | Teilnahmeberechtigung | 11 |
| 3.2 | Auswahlverfahren | 12 |
| 3.2.1 | Zulassungskriterien | 12 |
| 3.2.2 | Eignungskriterien | 12 |
| 3.2.3 | Empfehlung des Preisgerichts | 14 |
| 3.3 | Einzureichende Unterlagen | 14 |
| 3.4 | Eingabe der Bewerbungsunterlagen | 15 |
| 3.5 | Ablauf und Termine Präqualifikation | 16 |
| 4 | Gesamleistungswettbewerb, Ausblick | 17 |
| 4.1 | Bestimmungen für den Gesamleistungswettbewerb | 17 |
| 4.1.1 | Ablauf und Termine (provisorisch) | 17 |
| 4.1.2 | Beurteilungskriterien | 18 |
| 4.1.3 | Gewichtung der Beurteilungskriterien | 19 |
| 5 | Aufgabenstellung, Ausblick | 20 |
| 5.1 | Allgemeine Anforderungen | 20 |
| 5.2 | Bearbeitungsperimeter | 20 |
| 5.3 | Raumprogramm | 21 |
| 5.4 | Bauweise und Bauökologie | 21 |
| 5.5 | Energie und Gebäudetechnik | 22 |



| | | |
|------|--|----|
| 5.6 | Umgebung | 22 |
| 5.7 | Parkierung | 23 |
| 5.8 | Wirtschaftlichkeit und Kosten | 23 |
| 5.9 | Ausblick Projektierung und Realisierung | 23 |
| 5.10 | Rahmenbedingungen | 24 |
| | 5.10.1Nutzungsplanung | 24 |
| | 5.10.2Baugrund und Grundwasser | 24 |
| | 5.10.3Lärm | 25 |
| | 5.10.4Nachbarschaft / Gesamtarealentwicklung | 25 |
| 6 | Genehmigung | 26 |



1 AUSGANGSLAGE UND ABSICHT

Ausgangslage Die Parzelle 442 im Gebiet Signal, St. Moritz Bad wird heute als Abstellfläche und Parkplatz genutzt. Die Parzelle ist gemäss Zonenplan einer Bauzone (Äussere Dorfzone) zugewiesen. Sie steht im Alleineigentum der politischen Gemeinde St. Moritz.

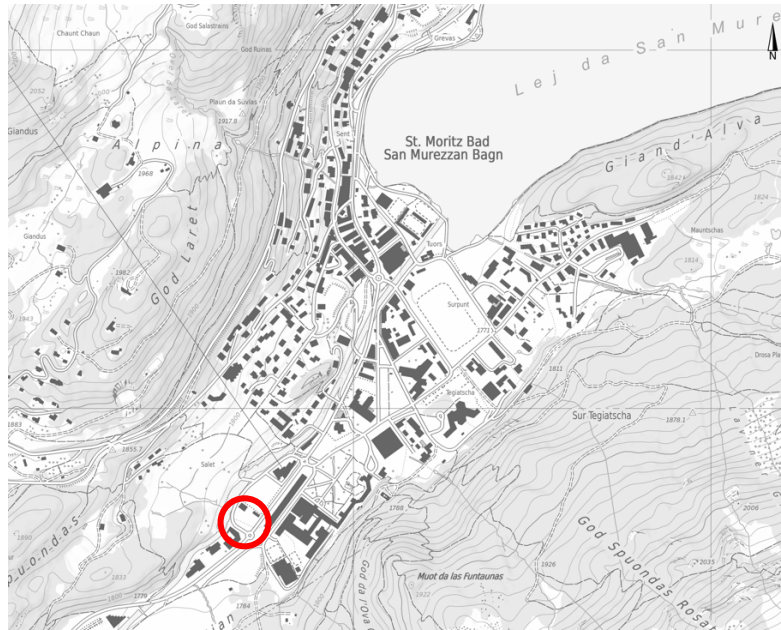


Abb. 1 Übersicht Ort und Standort Gegenstand des Verfahrens

Absicht Die politische Gemeinde St. Moritz beabsichtigt auf der Parzelle 442 eine Bebauung mit wirtschaftlich tragbaren Wohnungen für Einheimische und Zuziehende. Bereitgestellt werden soll Wohnraum für die Hauptzielgruppe von Einzelpersonen, kinderlosen Paare und Wohngemeinschaften aus einem eher jüngeren, sportaffinen Segment mit begrenztem Budget fürs Wohnen. Planung und Realisierung sollen in einem bezüglich Kosten- und Zeitaufwand effizienten Prozess erfolgen. So ist zwecks rascher Erstellung sowie aus Gründen der Kostengünstigkeit eine Element- oder Modulbauweise vorzusehen.

Das Projekt und die Realisierung sollen in einem Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren bestimmt werden.

Gesamtleistungswettbewerb, selektiv

Die Auftraggeberin bestimmt in einem einstufigen Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren (Präqualifikation) das Projekt und den Realisator.



2 VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

2.1 Auftraggeberin / Vergabestelle

Auftraggeberin / Vergabestelle Auftraggeberin (und Vergabestelle) des Verfahrens ist die politische Gemeinde St. Moritz, vertreten durch den Gemeindevorstand.

Ausschreibende Stelle Hochbau St. Moritz, Via Maistra 12, 7500 St. Moritz

Verantwortlich: Claudio Schmidt, Leiter Hochbau

2.2 Verfahrensbegleitung

Organisation Die Vorbereitung, die Organisation und Begleitung des Verfahrens sowie die formelle und planungs- und baurechtliche Prüfung der einzureichenden Unterlagen erfolgen durch:

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Verantwortlich: Marcel Anderegg

Fachliche Begleitung Die fachliche Vorbereitung und Verfahrensunterstützung sowie die materielle Prüfung der Kennwerte und Vertragselemente erfolgt durch:

Immopro AG, Alderstrasse 40, 8034 Zürich

Verantwortlich: Rainer Stotz

Notariat Zur Gewährleistung der Kommunikation bei gleichzeitiger Wahrung der Anonymität in der Phase Gesamtleistungswettbewerb sowie für formelle Prüfungen wird Riet Ganzoni, Ganzoni & Pedretti, Via Maistra 1, 7500 St. Moritz eingesetzt.

2.3 Verfahren

Selektives Verfahren Das Verfahren wird gemäss Art. 19 und gestützt auf Art. 22 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, 15.11.2019) im selektiven Verfahren durchgeführt und unterliegt nicht dem Staatsvertragsbereich (Art. 4 IVöB). Im Weiteren gelten die Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens des Kantons Graubünden.



| | |
|---------------------------|---|
| Präqualifikation | <p>Es wird eine Präqualifikation durchgeführt. In der Präqualifikation werden für das Verfahren geeignete Gesamtleisterteams, bestehend aus nachfolgenden Fachbereichen gesucht:</p> <ul style="list-style-type: none">- Realisation (nachfolgend Realisator genannt)- Architektur- Bauingenieur- Gebäudetechnik (HLKSE)- Bauphysik (Minergie®-P Erfahrung) |
| Gesamtleistungswettbewerb | <p>Für die Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb werden aufgrund der Präqualifikation maximal 5 Gesamtleisterteams eingeladen.</p> |
| Federführung | <p>Die Federführung des Gesamtleisterteams liegt während des gesamten Verfahrens beim Realisator.</p> |
| Einstufig, anonym | <p>Der Gesamtleistungswettbewerb wird einstufig und anonym durchgeführt.</p> |
| Sprache | <p>Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.</p> |
| Gerichtsstand | <p>Gerichtsstand ist St. Moritz. Anwendbar ist schweizerisches Recht.</p> |
| Anerkennung | <p>Mit der Teilnahme am Verfahren verpflichten sich die Teilnehmenden zur Einhaltung und Anerkennung der massgebenden Vorgaben und Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.</p> |
| Bezug der Unterlagen | <p>Das Verfahren wird im Internet unter www.simap.ch ausgeschrieben¹. Sämtliche Unterlagen können ausschliesslich über www.simap.ch bezogen werden.</p> |

¹ Die Publikation erfolgt zudem im Kantonsamtsblatt und in der Engadiner Post.



2.4 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|--|--|
| Sachexperten/-innen | <ul style="list-style-type: none"> • Christian Jott Jenny, Gemeindepräsident • Gian Marco Tomaschett, Gemeindevorstand • Reto Matossi, Gemeindevorstand (Ersatz) |
| Fachexperten/-innen | <ul style="list-style-type: none"> • Stefan Cadosch, dipl. Architekt ETH/ SIA, Zürich (Vorsitz) • Kurt Lazzarini, dipl. Architekt BSA/SIA, Samedan • Arion von Meiss, dipl. Architekt ETH/SIA, St. Moritz (Ersatz) |
| Sachverständige und Fachpersonen (ohne Stimmrecht) | <ul style="list-style-type: none"> • Claudio Schmidt, Abteilung Hochbau, Architekt • Roland Stierli, dipl. HLK-Ing FH / SIA, RMB Engineering AG (Fachperson Gebäudetechnik) • Andreas Pfeiffer, brain4sustain (Fachperson Bauphysik, Energie, Nachhaltigkeit) |
| Option | Die Auftraggeberin behält sich vor, für die Beurteilung weitere Fachpersonen beizuziehen und / oder Gäste einzuladen. |
| Vorprüfung | Die Vorprüfung erfolgt federführend durch die Planpartner AG und durch die Impropo AG unter Beizug der Sachverständigen. |

2.5 Entschädigung

| | |
|---------------------------|---|
| Präqualifikation | Für die Bewerbung und Einreichung der geforderten Unterlagen im Rahmen der Präqualifikation wird keine Entschädigung entrichtet. |
| Gesamtleistungswettbewerb | Für die vollständige und termingerechte Abgabe eines dem Programm und den Vorgaben entsprechenden Angebots erhält jedes Gesamleisterteam eine pauschale Entschädigung von je CHF 25'000.- (inkl. Nebenkosten, zzgl. 8.1 % MwSt.). Das Preisgericht wird zwecks Nachvollziehbarkeit der Leistungen, eine Rangierung der Angebote vornehmen. Bezugnehmend auf diese Rangierung, jedoch frei in der Aufteilung werden vom Preisgericht zusätzlich zur pauschalen Entschädigung CHF 100'000.- (zzgl. 8.1 % MwSt.) unter den Anbietern verteilt. |



2.6 Zuschlag / Beauftragung

Allgemeines Sofern im Gesamleistungswettbewerb vom Preisgericht ein Angebot (Projekt / Leistung / Preis) als geeignet befunden wird, sichert die Auftraggeberin dem betreffenden Gesamleisterteam die Beauftragung bis zur Vollendung des Werkes zu (Zuschlag).

Die Teamzusammensetzung des Gesamleistungsanbieters und die Schlüsselperson sowie deren Stellvertretung des Realisators kann nur mit der Einwilligung der Auftraggeberin angepasst werden.

Der Zuschlag (Auftragserteilung) erfolgt vorbehältlich der erforderlichen Beschlüsse der Gemeindebehörden und der Zustimmung zum Kredit durch die Stimmberechtigten der Gemeinde St. Moritz. Erfolgt keine Zustimmung, werden die bis dahin geleisteten Arbeiten phasengerecht entschädigt.

Vorbehalte Die Beauftragung erfolgt vorbehältlich der Finanzierungsentscheide durch die zuständigen Organe der Gemeinde St. Moritz. Erfolgt keine Zustimmung, werden die bis dahin geleisteten Arbeiten² phasengerecht entschädigt.

Die Auftraggeberin behält sich vor, mit dem beauftragten Planungsteam Änderungen am Projekt vorzunehmen.

2.7 Eigentum und Urheberrechte

Eigentum und Urheberrechte Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Teilnehmer erklären mit der Abgabe ihrer Beiträge, über die Urheberrechte an ihrem Beitrag inkl. aller Beilagen zu verfügen. Das Urheberrecht an den Beiträgen verbleibt bei den Projektverfassenden.

Veröffentlichung Auftraggeberin und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Beiträge unter Namensnennung der Auftraggeberin und der Projektverfassenden. Ausgenommen davon bleibt das Recht zur Erstveröffentlichung, welches bei der Auftraggeberin liegt.

Weiterführende Regelungen im Werkvertrag möglich Weiterführende Regelungen (bspw. Änderungsrechte) werden im Rahmen des GU-Werkvertrags vereinbart.

² Im Minimum geleistet werden kann die Vorprojektphase mit Kostenschätzung, da dafür das Budget bereits gesprochen sein wird.



2.8 Veröffentlichung und Vertraulichkeit

| | |
|---|---|
| Bekanntmachung der Ergebnisse | Nach Abschluss des Gesamtleistungswettbewerbs werden alle Anbieter schriftlich über das Resultat des Verfahrens orientiert. Die Ergebnisse werden in einem Bericht des Preisgerichts festgehalten. Es wird beabsichtigt, die Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens öffentlich auszustellen. |
| Vertraulichkeit und Verwendung Unterlagen | Umfang und Zeitpunkt der Veröffentlichung werden durch die Auftraggeberin festgelegt. Sämtliche Unterlagen und Arbeiten aus dem Verfahren sind bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vertraulich zu behandeln. Abgegebene Unterlagen dürfen ausschliesslich für die Bearbeitung des Gesamtleistungswettbewerbs verwendet werden. |



3 BESTIMMUNGEN FÜR DIE PRÄQUALIFIKATION

3.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigung Am Verfahren teilnahmeberechtigt sind Gesamtleistungsanbieter, welche die nachfolgenden Fachbereiche abdecken:

- Realisation (Generalunternehmen oder Baumanagement, nachfolgend *Realisator* genannt)
- Architektur
- Bauingenieurwesen
- Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Elektro)
- Bauphysik (Erfahrung mit Minergie®-P)

Voraussetzung für die Gesamtleistungsanbieter / Gesamtleisterteam einschliesslich aller Teammitglieder ist ein Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Befangenheit Die Mitglieder des sich bewerbenden Gesamleisterteams müssen von den Mitgliedern des Preisgerichts und den beigezogenen Expertinnen und Experten und Sachpersonen unabhängig sein. Die Verantwortung liegt bei den Bewerbenden / Anbietenden. Verstösse führen zum Ausschluss aus dem Verfahren. Massgebend sind die Bestimmungen der SIA-Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe» vom November 2013.

Bieter- und Arbeitsgemeinschaften Die Bildung von Bieter- und/oder Arbeitsgemeinschaften innerhalb des Teams bzw. in einzelnen Fachbereichen ist zulässig (vgl. Vorgaben zu den Formularen). Die Federführung ist eindeutig zu bezeichnen.

Beizug weiterer Fachplaner Die Ergänzung des Gesamleisterteams durch weitere Fachpersonen oder Fachbereichen liegt im Ermessen der Anbieter und ist zulässig.

Das Gesamleisterteam muss mit all seinen Mitgliedern zum Zeitpunkt der Präqualifikationsphase vollständig sein. Die Ergänzung oder der Austausch von Teammitgliedern ist nachfolgend nicht mehr zulässig.



Mehrfachbeteiligungen Mehrfachbeteiligungen sind – bezogen auf alle Mitglieder des Gesamtleisterteams – nicht zulässig. Dies schliesst auch Bewerbungen von Filialen oder Zweigstellen der gleichen Firmengruppe ein. Die Verantwortung liegt bei den Bewerbenden / Anbietenden. Das Vorhandensein allfälliger Mehrfachbeteiligungen wird überprüft. Festgestellte Verstösse führen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

Vorbefassung Vom Büro Clavuot, Dipl. Architekt ETH BSA SWB, Chur wurde anfangs 2023 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese Unterlagen werden als Arbeitsunterlage allen Teilnehmenden abgegeben. An der Vorbereitung und der Erstellung der vorliegenden Ausschreibungsunterlagen hat das betreffende Planungsteam nicht mitgewirkt.

Das Architekturbüro Clavuot, Chur wird vom Preisgericht zur Teilnahme am Präqualifikationsverfahren zugelassen, da die Kriterien der Vorbefasstheit (siehe Wegleitung SIA 142i 202d, Art. 8) nach Einschätzung des Preisgerichts nicht erfüllt sind bzw. keine unzulässige Vorbefassung vorliegt.

3.2 Auswahlverfahren

3.2.1 Zulassungskriterien

Im Rahmen der Präqualifikation zur Eignungsprüfung zugelassen werden Bewerbende, welche die Bewerbungsunterlagen (vgl. Kapitel 3.3) rechtzeitig abgeben und diese vollständig und korrekt ausgefüllt haben.

3.2.2 Eignungskriterien

Die Auswahl der maximal 5 Gesamtleisterteams erfolgt durch das Preisgericht aufgrund der mit den Bewerbungsunterlagen eingereichten Referenzangaben (vgl. Kapitel 3.3).

Anzahl und Gewichtung der Referenzobjekte Die von den bewerbenden Gesamtleisterteams einzureichenden insgesamt 5 Referenzobjekte werden wie folgt gewichtet:

- Ein Referenzobjekt Schlüsselperson des Realisators: 20 % (RSP)
- Zwei Referenzobjekte Realisator (Unternehmung): 50 % (RUN)
- Zwei Referenzobjekte Architektur (Unternehmung): 30 % (AUN)



Angaben zu den geforderten Referenzobjekten Bei den insgesamt fünf Referenzobjekten werden folgende Anforderungen beurteilt:

- In den letzten 10 Jahren realisiertes Objekt
- Bezug zur Aufgabe
- Planung und Realisierung nach Minergie®-P³
- Modulbau oder Elementbau (nur für RSP+RUN massgeblich)
- Baukosten mindestens CHF 5 Mio. (BKP 2) (nur für RSP+RUN massgeblich)
- Aussage zu Kosteneffizienz/ Kostenoptimierung im Projekt
- Architektonischer Ausdruck von aussen und im Innern, Qualität der Gestaltung (nur für AUN massgeblich)
- Verantwortlichkeit als / für den Realisator für die Phasen Vorprojekt, Bauprojekt, Ausführung (nur für RSP+RUN massgeblich)
- Massgebliche Bearbeitung mindestens in der Vorprojektphase (nur für AUN massgeblich)

Es sind Referenzobjekte anzugeben, welche diese Anforderungen möglichst gut erfüllen.

Die Verwendung des gleichen Referenzobjekts für die Schlüsselperson und die Unternehmung Realisator ist zulässig. Ebenso dürfen die Referenzobjekte der Unternehmungen Realisator und Architektur identisch sein.

Die Angabe von Referenzobjekten der Schlüsselpersonen aus vorangegangenen Arbeitstätigkeiten für eine andere Unternehmung ist zulässig, wenn aus den eingereichten Unterlagen die von der Schlüsselperson erbrachte Leistung am Objekt klar hervorgeht und beschrieben ist.

Einholung Referenzauskünfte Die Vorprüfungsstelle behält sich vor, bei allgemeinen Unklarheiten oder zu den Kriterien Qualität, Kosten- und Termintreue sowie Zusammenarbeit Auskünfte bei den anzugebenden Referenzauskunftspersonen einzuholen. Die so eingeholten Referenzauskünfte werden dem Preisgericht bekannt gemacht und fliessen in die Beurteilung mit ein.

³ Planung und Realisierung nach Minergie®-P; Beurteilt werden auch Angaben zu anderen, vergleichbaren Standards.



3.2.3 Empfehlung des Preisgerichts

| | |
|----------------------------------|--|
| Empfehlung des Preisgerichts | Das Preisgericht empfiehlt dem Gemeindevorstand St. Moritz, gestützt auf die Erfüllung der Eignungskriterien maximal 5 Gesamtleisterteams, die zum Gesamtleistungswettbewerb eingeladen werden sollen. |
| Einladung durch Gemeindevorstand | Der Gemeindevorstand St. Moritz beauftragt die vom Preisgericht empfohlenen Planungsteams mit der Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb. Alle Bewerbenden werden über ihre Wahl oder Nichtwahl schriftlich benachrichtigt. Gegen die Wahl oder Nichtwahl kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden. |

3.3 Einzureichende Unterlagen

| | |
|-----------------------|---|
| Dokumentanforderungen | <p>Jedes bewerbende Gesamtleisterteam reicht <u>eine</u> Bewerbung ein. Die Unterlagen sind einseitig bedruckt, auf weissem Papier und als lose Blattsammlung (d.h. ungebunden und nicht geheftet) einzureichen. Die einzureichenden Formulare können ausschliesslich unter www.simap.ch heruntergeladen werden.</p> <p>Auf Datenträgern sowie per E-Mail oder Fax eingereichte Unterlagen werden nicht zum Präqualifikationsverfahren zugelassen.</p> |
| Formulare | <p>Vollständig auszufüllende und zu unterzeichnende Formulare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betriebsinformation (Team; einzelne Teammitglieder) • Selbstdeklaration (federführender Betrieb, einzelne Teammitglieder) • Bestätigung Teilnahme (federführender Betrieb) • Referenzliste Realisator Schlüsselperson (RSP) • Referenzliste Realisator, Unternehmung (RUN) • Referenzliste Architektur, Unternehmung (AUN) <p>Werden Arbeitsgemeinschaften / Bietergemeinschaften gebildet, so hat jedes Mitglied das betreffende Betriebsinformation auszufüllen. Die in der Arbeitsgemeinschaft / Bietergemeinschaft federführende Unternehmung ist zu bezeichnen.</p> <p>Bei der Bildung von Arbeitsgemeinschaften / Bietergemeinschaften muss die Schlüsselperson der als federführend bezeichneten Unternehmung angehören.</p> |



| | |
|---|--|
| Referenzblätter | Zu den auf den Referenzlisten (Formulare) angegebenen Referenzobjekten sind jeweils Referenzblätter (DIN A3 quer) zu gestalten und illustrieren, die eine Beurteilung der Referenzobjekte nach den Eignungskriterien ermöglichen. Die Referenzblätter sind mit dem übereinstimmenden Kurztitel aus der Referenzliste, dem Namen der Unternehmung sowie dem Kürzel (RSP, RUN, AUN) zu bezeichnen. Bei mehrfacher Verwendung der gleichen Referenzobjekte müssen die Referenzblätter mehrfach eingereicht werden, auch wenn diese identisch gestaltet sind. Die Bezeichnungen müssen spezifisch sein (Namen Unternehmung, Kürzel). |
| Zusätzliche, nicht verlangte Unterlagen | Zusätzlich eingereichte, nicht verlangte Unterlagen wie Firmendokumentationen oder weitere Referenzangaben werden nicht berücksichtigt und entfernt. |

3.4 Eingabe der Bewerbungsunterlagen

| | |
|------------------------|--|
| Termin | Die Bewerbungsunterlagen müssen bis spätestens Montag, 25. März 2024, 16:00 Uhr bei Abgabestelle eingegangen sein. Das Datum des Poststempels ist <u>nicht</u> massgebend. Die Einreichung per Fax oder elektronisch per E-Mail ist nicht zulässig. Bewerbungen, welche zu spät eingereicht werden, werden nicht zum Verfahren zugelassen. |
| Abgabestelle / Adresse | Gemeinde St. Moritz Hochbau Via Maistra 12 / Rathaus 7500 St. Moritz |
| Vermerk | Die Bewerbungen müssen <u>gut leserlich</u> folgenden Vermerk aufweisen: « Gesamtleistungswettbewerb Wohnen Signal 442 – Präqualifikation – nicht öffnen » |
| Keine Rückgabe | Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Veranstalterin über und werden nicht zurückgegeben. |
| Vertraulicher Umgang | Die eingereichten Unterlagen und Informationen aus allfälligen Referenzauskünften werden von den am Verfahren beteiligten Stellen vertraulich behandelt. |



3.5 Ablauf und Termine Präqualifikation

| Präqualifikation | |
|--|--|
| Mi, 28. Februar 2024 | Ausschreibung / Publikation Bezug der Unterlagen via: www.simap.ch |
| bis Mo, 11. März 2024 um 16:00 Uhr | Fragenstellung (www.simap.ch > Forum) |
| bis Mo, 18. März 2024 | Fragenbeantwortung (www.simap.ch > Forum > download) |
| bis Mo, 25. März 2024 um 16:00 Uhr Eingang am Eingabeort; Poststempel ist <u>nicht</u> massgebend) | Einreichung der Bewerbungsunterlagen bei: Hochbau, Via Maistra 12, 7500 St. Moritz Vermerk: «Gesamtleistungswettbewerb Wohnen Signal 442 – Präqualifikation – nicht öffnen» |
| März / April 2024 | Vorprüfung der Bewerbungen, Einholung allfälliger Referenzauskünfte, Aufbereiten der Bewerbungsunterlagen und Vorprüfungsergebnisse zhd. des Preisgerichts |
| Fr. 19. April 2024 | Beurteilung der Bewerbungen durch das Preisgericht. Empfehlung für diejenigen Bewerbungen, die zur Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb eingeladen werden. |
| Mo, 29. April 2024 | Entscheid Gemeindevorstand über die Präqualifikation gemäss Empfehlung des Preisgerichts |
| Di, 30. April 2024 | Mitteilung an die Bewerbenden (Verfügung der Gemeinde St. Moritz mit Rechtsmittelbelehrung) |

Tab. 1 Terminübersicht Ablauf Präqualifikation



4 GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB, AUSBLICK

Provisorische Angaben Die nachfolgenden Angaben zum Ablauf, der Aufgabenstellung sowie zur Beurteilung sind provisorisch und können Anpassungen erfahren. Sie bieten einen Überblick über die Aufgabe und die Rahmenbedingungen. Ausführliche und weiterführende Informationen erfolgen mit der Einladung zum Gesamleistungsstudienauftrag.

4.1 Bestimmungen für den Gesamleistungswettbewerb

4.1.1 Ablauf und Termine (provisorisch)

| Gesamtleistungswettbewerb | |
|--|--|
| Mo, 03. Juni 2024 | Bereitstellung der Unterlagen |
| -- | Begehung: Es findet keine Begehung statt. Das Areal kann frei besichtigt werden. |
| bis Mo, 17. Juni 2024, 16:00 Uhr | Fragenstellung (an Notariat) |
| bis Mi, 26. Juni 2024 | Fragenbeantwortung (Versand durch Notariat) |
| bis Mo, 15. Juli 2024 um 16:00 Uhr Eingang am Eingabeort; Poststempel ist <u>nicht</u> massgebend) | Einreichung der Angebotsunterlagen; Einreichung bei Notariat: Ganzoni & Pedretti, Via Maistra 1, 7500 St. Moritz Vermerk: «Gesamtleistungswettbewerb Wohnen Signal 442 – nicht öffnen» |
| Di, 16. Juli 2024, 10:00 Uhr | Öffnung Couvert 1 Qualitätsangebot (nicht öffentlich) Formelle Prüfung Couvert 1; Vorprüfung Qualitätsangebot des Couvert 1 |
| Mi, 4. September 2024 | Beurteilung Tag 1, Qualitätsangebot; Vorläufiges Ergebnisprotokoll der Beurteilung |
| Do, 5. September 2024, 10:00 Uhr | Öffnung Couvert 2 Preisangebot (nicht öffentlich) Formelle Prüfung Couvert 2; Vorprüfung Preisangebot des Couvert 2 |



| | |
|------------------------|---|
| Fr, 20. September 2024 | Beurteilung Tag 2, Preisangebot; Gesamtbeurteilung und Empfehlung des Preisgerichts zur Erteilung des Zuschlags |
| | Erstellen Protokoll / Schlussbericht zum Verfahren |
| Mo, 30. September 2024 | Entscheid Gemeindevorstand über die Zuschlagserteilung gemäss Empfehlung des Preisgerichts |
| Di, 1. Oktober 2024 | Mitteilung an die teilnehmenden Gesamleistererteams (Verfügung der Gemeinde St. Moritz mit Rechtsmittelbelehrung) |

Tab. 2 Terminübersicht Ablauf Gesamtleistungswettbewerb

4.1.2 Beurteilungskriterien

Das Gremium beurteilt die eingereichten Beiträge nach den folgenden Beurteilungskriterien:

- | | |
|--------------------------------|---|
| Städtebau | <ul style="list-style-type: none"> • Einordnung des Projekts in die Umgebung, Setzung, Adressierung |
| Architektur und Gestaltung | <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung, architektonischer Ausdruck, Materialisierung • Gestaltungsqualität der Innen- und Aussenräume |
| Nutzung und Funktionalität | <ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung des Raumprogramms und Wohnungsmix, Anzahl Einheiten / Zimmerzahl gesamt • Nutzungsanordnung, Funktionalität, Effizienz • Nutzwert und Attraktivität Innen- und Aussenräume |
| Nachhaltigkeit und Bauökonomie | <ul style="list-style-type: none"> • Überlegungen / Massnahmen zur Baukostenoptimierung in der Planung, Umsetzung und Betrieb/ Unterhalt • Bauweise als Modul- oder Elementbau • Minergie®-P • Haustechnikkonzept |
| Realisation | <ul style="list-style-type: none"> • Bauprogramm, Termine • Leistungsbeschreibung |
| Preis | <ul style="list-style-type: none"> • Preisangebot • Separat auszuweisende Ansätze, Einzelpositionen, Optionen |



4.1.3 Gewichtung der Beurteilungskriterien

- Gewichtung** Das Qualitätsangebot (Couvert 1) werden in der Gesamtbeurteilung mit 65 % gewichtet, das Preisangebot (Couvert 2) mit 35 %.
- Anwendung Bandbreite** Als maximale Bandbreite in der Beurteilung des Preisangebots wird 170 % des preisgünstigsten Angebots angewendet (Das preisgünstigste Angebot, das nicht offensichtlich unzulässig ist, erhält die beste Bewertung (= maximale Punktezahl). Angebote, die über dem Maximum der Bandbreite liegen erhalten null Punkte.).



5 AUFGABENSTELLUNG, AUSBLICK

5.1 Allgemeine Anforderungen

- Übergeordnete Idee** Die Gemeinde St. Moritz beabsichtigt den Bestand an Wohnungen im Einflussbereich der politischen Gemeinde zu erhöhen – insbesondere für Einheimische, im preisgünstigen Segment. Als ein Standort für die Neuerstellung eines entsprechenden Wohngebäudes ist die Parzelle 442 im Signal-Areal, St. Moritz Bad definiert worden.
- Ziel des Vorhabens** Mit dem Ergebnis des Gesamtleistungswettbewerbs soll ein bewilligungsfähiges Projekt und ein Preis für dessen Realisierung bestimmt sein. Der Kosteneffizienz bei der Erstellung, im Betrieb und dem Unterhalt des Gebäudes wird ein grosser Stellenwert beigemessen.

5.2 Bearbeitungsperimeter

Studienperimeter

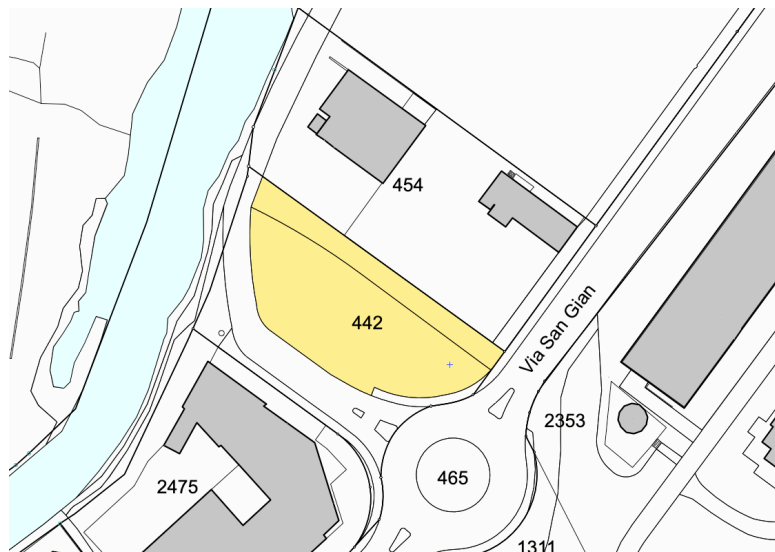


Abb. 2 Bearbeitungsperimeter, als Teilfläche der Parzelle 442.

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die bebaubare Fläche der Parzelle 442 und weist eine Fläche von 1482 m² auf.

Die Parzelle 442 steht im Alleineigentum der politischen Gemeinde St. Moritz; wie auch die angrenzende Parzelle 454.



5.3 Raumprogramm

Hauptzielgruppe, Nutzungsanordnung Das Gebäude soll prioritär Wohnraum für Einzelpersonen, kinderlose Paare und Wohngemeinschaften aus einem eher jüngeren, sportaffinen Segment mit begrenztem Budget fürs Wohnen dienen. Im Erdgeschoss ist aufgrund der Verkehrsbelastungen (Lärm, Scheinwerferlicht) keine Wohnnutzung vorzusehen, sondern es sind primär Nebenräume oder allenfalls gewerblich genutzte Räume unterzubringen.

Wohnungsmix, -Grössen und Ausstattung Nasszellen

| Zimmerzahl | HNF ⁴ | Anteil, circa. | Anzahl / Ausstattung Nasszellen |
|------------|---------------------|----------------|---|
| 1 bis 1,5 | < 35 m ² | 15 % | |
| 2 bis 2,5 | < 55 m ² | 30 % | 1x WC, Lavabo, Dusche |
| 3 bis 3,5 | < 80 m ² | 35 % | |
| 4 und mehr | > 90 m ² | 20 % | 1x WC, Lavabo, Dusche 1x WC, Lavabo, Waschmaschine + Wäschetrockner |

Tab. 3 Wohnungsmix, Wohnungsgrössen, Verteilung, Nasszellen

Untergeschoss Ein Untergeschoss ist aus grundwasserrechtlichen Gründen nicht möglich (vgl. Kapitel 5.10.2) und aus Gründen der Kosteneffizienz auch nicht erwünscht.

5.4 Bauweise und Bauökologie

Minergie®-P Das Gebäude ist nach den Vorgaben von Minergie®-P (2023) zu realisieren.

Bauweise und Materialisierung Die nachgenannten Punkte sind bei der Projektausarbeitung zu beachten und zu erläutern:

- Hoher Anteil in Holzbauweise (wo möglich Tragwerk und Hauptelemente);
- Bauweise als Modul- oder Elementbau, zwecks rascher Realisierung (verkürzte Bauzeiten im Oberengadin);

⁴ Hauptnutzfläche HNF gemäss SIA-Norm 416: Allfällige Abstellräume sind darin nicht enthalten.



- Ressourcenaufwand und Betriebskosten durch eine hohe Flächeneffizienz sowie kompakte, einfach strukturierte Baukörper minimieren;
- Wärmedämmkonzept mit Minimierung der Abwicklung des Dämmperimeters und Vermeidung von Wärmebrücken;
- Maximierung der passiven solaren Wärmenutzung bei gleichzeitiger Gewährleistung des sommerlichen Wärmeschutzes.

5.5 Energie und Gebäudetechnik

Die Gemeinde St. Moritz war Trägerin des Energiestadt-Labels in Gold⁵. Das Gebäude wird im Eigentum der Gemeinde verbleiben und muss daher energetisch optimiert sein (Grundsatz).

| | |
|------------------------------------|---|
| Energie- und Gebäudetechnikkonzept | Die energetischen Anforderungen an das Gebäude (Wärmeschutz, Deckung Wärmebedarf, Haustechnik) sind in einem Energiekonzept aufzuzeigen, ohne Nachweisführung (Selbstdeklaration). Das Energiekonzept soll Zusammenhänge und Abhängigkeiten zwischen Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen aufzeigen. |
| Heizenergie | Die Wärmeerzeugung soll durch eine Holzheizung erfolgen. Andere Wärmeerzeugungssysteme, auch bivalente Systeme, können aufgezeigt werden. |
| Photovoltaik | Das Gebäude ist mit einer geeigneten Photovoltaik-Anlage auszustatten. |

5.6 Umgebung

| | |
|------------|---|
| Grundsätze | Die Umgebungsgestaltung soll für das Gebäude in dieser speziellen Umgebung eine solide, stimmungsvolle Basis schaffen. Der Nutzwert, die Funktionen und die Gestaltung müssen dabei nicht nur im Winter, sondern ganzjährig überzeugen. |
| Spielplatz | Ein Spielplatz ist nicht zu planen. |

⁵ Die Gemeinde wird das Label nicht erneuern; hält in ihren Handlungen unvermindert an den einschlägigen Zielsetzungen fest.



5.7 Parkierung

Personenwagen Im Perimeter sind oberirdisch 15 Parkfelder anzubieten, darunter zwei behindertengerechte und drei Besucherparkfelder. Eine Tiefgarage ist nicht vorzusehen. Ausgenommen die drei Besucherparkfelder müssen diese gedeckt sein.

Die für das Wohngebäude darüber hinaus erforderlichen Parkfelder werden auf der angrenzenden Parzelle 454 unterzubringen sein und müssen nur hinsichtlich Zugänglichkeit beachtet werden.

5.8 Wirtschaftlichkeit und Kosten

Das Gebäude soll bei der Erstellung, im Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Dies insbesondere auch aufgrund der angestrebten preisgünstigen Mietzinsen.

5.9 Ausblick Projektierung und Realisierung

Nach Rechtskraft des Zuschlags aus diesem Gesamtleistungswettbewerb soll unmittelbar mit der Projektierung gestartet werden. Noch zugewartet werden soll mit Vorarbeiten für die Realisierung, bis dem Baukredit für den Wohnbau Signal 442 von den Stimmberechtigten zugestimmt wurde.

| Projektierung und Realisierung, approximativ | |
|--|---|
| Oktober 2024 | Angebotsbereinigung, als Grundlage für Baukredit |
| Oktober 2024 bis 09. Februar 2025 | Baukredit: Behandlung Botschaft durch Gemeindevorstand und Gemeinderat, Urnenabstimmung |
| November 2024 bis Februar 2025 | Vorprojekt (Finanzierung über Erfolgsrechnung) |
| März bis Juli 2025 | Bauprojekt; Freigabe durch Gemeindevorstand |
| Juli bis August 2025 | Baueingabe, Baubewilligung |
| Ab September 2025 | Baubeginn: Vorbereitungsarbeiten / Foundationen |
| Ab April 2026 | Baubeginn: Rohbau |
| Dezember 2026 (Ziel) | Fertigstellung, Übergabe Werk und Bezug |

Tab. 4 Approximative Terminübersicht Projektierung und Realisierung

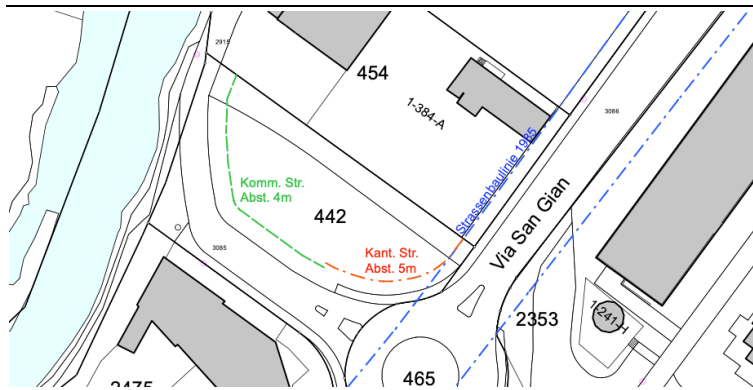


5.10 Rahmenbedingungen

5.10.1 Nutzungsplanung

Bestimmungen
Äussere Dorfzone Der Bearbeitungsperimeter ist der «Äusseren Dorfzone» (ÄD) zu-
gewiesen.

| Grundmasse (Auszug) | |
|---|---|
| Zulässige Nutzung (Art. 78 BauG) | Wohnbauten, Arbeitsstätten, gastgewerbliche Betriebe. |
| Ausnützung (AZ) max. (vgl. Art. 77 und 78 BauG) | 0.7 bezogen auf die anrechenbare Landfläche (1482 m ²); jedoch wird eine Nutzungsübertragung aus der Parzelle 454 vorgesehen, sodass sich die AZ auf 0.9 beziehungsweise die Bruttogeschossfläche auf 1333 m ² erhöht. Zusätzliche AZ-Boni sind nicht anzuwenden (insb. kein Gewerbebonus). |
| Max. Gebäudehöhe (Art. 77 Abs. 4 und Art. 89 BauG) | 15,5 m (gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen oder abgetragenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite bis zum höchsten Punkt des Daches) |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | ES III |



Tab. 5 Übersicht Vorgaben Nutzungsplanung

5.10.2 Baugrund und Grundwasser

Bauen im Untergrund Der Bearbeitungsperimeter liegt im Grundwasserschutzbereich A_u. Der mittlere Grundwasserspiegel darf nur unter bestimmten Bedingungen unterschritten werden, die vorliegend nur teilweise erfüllt würden.



Daher gilt eine maximale Eindringtiefe der Foundation (UK) bis zu einer Kote von 1773.2 m.ü.M.. Diese Kote darf nicht unterschritten werden, auch nicht von punktuell tieferen Gebäudeteilen (Liftschächte, Technikräume u.ä.). Entsprechend kann kein volles Untergeschoss, sondern allenfalls ein Tiefparterre vorgesehen werden.

5.10.3 Lärm

Gutachten Verkehrslärm

Der Bearbeitungsperimeter ist von Strassen und Parkieranlagen umgeben – wobei insbesondere die Via San Gian (Kantonsstrasse) einen DTV von über 10'000 Fahrten aufweist, der hinsichtlich Lärm Auswirkungen auf die Überbauung aufweist.

Es wurde ein Lärmgutachten erstellt (vgl. Arbeitsunterlage 5b), in welchem die Verfasser zu folgendem Fazit gelangen:

- Aufgrund der Ermittlung der Lärmimmissionen ist eine Nutzung der Parzelle Nr. 442 zur Überbauung mit lärmempfindlichen Räumen nur eingeschränkt möglich. In einem ab Baulinie rund 6 Meter breiten Streifen im Osten resp. Südosten der Parzelle dürfen keine Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen auf die Kantonsstrasse ausgerichtet werden.

5.10.4 Nachbarschaft / Gesamtarealentwicklung

Eine Überbauung der angrenzenden Parzelle 454 sowie des Weiteren östlichen Signal-Areals wird voraussichtlich im Rahmen eines Gesamtkonzepts erfolgen. Der Zeithorizont und die Rahmenbedingungen sind noch offen. Es ist mit einer mittel- bis langfristigen Umsetzung zu rechnen.

Die bestehende Bebauung und Nutzung der Parzelle 454 muss für den Gesamtleistungswettbewerb als mittelfristig fortbestehend angenommen werden.

Die Überbauung der Parzelle 442 – Gegenstand des vorliegenden Verfahrens – wird u.U. im Rahmen der etappierten Überbauung des Gesamtareals zurückgebaut werden.



6 GENEHMIGUNG

Das vorliegende Pflichtenheft für die Präqualifikationsphase des Gesamtleistungswettbewerb wurde vom Preisgericht am 14. Februar 2024 genehmigt.

Christian Jott Jenny

Gian Marco Tomaschett

Reto Matossi

Stefan Cadosch

Kurt Lazzarini

Arion von Meiss