



Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

Erneuerung Rathaus Stans, Kanton Nidwalden

Programm Präqualifikation

Baudirektion Kanton NW – Stans

Impressum

Objekt	Rathaus Stans, Parzelle 66, Rathausplatz 1, 6370 Stans
Auftraggeberschaft	Kanton Nidwalden Baudirektion, vertreten durch das Hochbauamt Herr Christoph Gander Buochserstrasse 1, Postfach 1241 6371 Stans
Verfahrensbegleitung	Brandenberger+Ruosch AG Herr Dominique Honauer / Thomas Fankhauser Habsburgerstrasse 31 603 Luzern www.brandenbergerruosch.ch
Projekt-Name	Erneuerung Rathaus Stans, Kanton Nidwalden
Projekt-Nummer	I1284
Version	1.0

Luzern, 14. August 2025

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Summary	4
1.1	Kurzfassung der Aufgabenstellung	4
1.2	Termine	5
1.3	Verfahren & Weiterbearbeitung	5
1.4	Teilnahmeberechtigung	5
2	Ausgangslage und Ziele	6
2.1	Absicht	6
2.2	Geschichtlicher Kontext	6
2.3	Ausgangslage	6
2.4	Zielsetzung	7
2.5	Raumprogramm	7
2.6	Wirtschaftlichkeit	8
3	Organisation und allgemeine Bestimmungen	9
3.1	Auftraggeberschaft	9
3.2	Wettbewerbssekretariat, Verfahrensbegleitung	9
3.3	Verfahrensart	9
3.4	Preisgericht	9
3.5	Vorprüfung	10
3.6	Rechtsgrundlage	10
3.7	Urheberrecht	10
3.8	Verbindlichkeitserklärung	10
3.9	Preissumme / Ankäufe	11
3.10	Weiterbearbeitung: Projektierungs und Realisierungsmodell	11
3.11	Honorierung	12
3.12	Anonymität	12
4	Präqualifikation	13
4.1	Termine Präqualifikationsverfahren	13
4.2	Teambildung	13
4.3	Teilnahmebedingungen	13
4.4	Publikation und Bezug der Unterlagen	13
4.5	Fragebeantwortung und Begehung	14
4.6	Einreichung der Bewerbungsunterlagen	14
4.7	Zulassungs- und Eignungskriterien	14
4.8	Präqualifikationsentscheid und Bekanntgabe	15
5	Aufgabe Projektwettbewerb	16
5.1	Perimeter	16
6	Schlussbestimmungen / Genehmigung	19

1 Summary

1.1 Kurzfassung der Aufgabenstellung

Gegenstand des Projektwettbewerbs

Mittels Umbaumaassnahmen, subtiler Neugestaltung und möglicher räumlicher Erweiterung sollen die Platzverhältnisse für die Landrätinnen und Landräte im kantonalen Parlament optimiert sowie der Landratssaal funktional modernisiert werden. Es gilt, den Ort im geschichtsträchtigen Gebäude ins 21. Jahrhundert zu transformieren.

Umfang der Planungsaufgabe

- Neuorganisation Landratssaal inkl. Möblierung und Technik
- Funktionale Erweiterung
- Zugangssituation klären

Ort des Wettbewerbs

Rathaus am Rathausplatz 1, 6370 Stans



Abbildung 1: Aussenansicht Nordwest Rathaus Stans

1.2 Termine

Präqualifikation

Freigabe Wettbewerbsprogramm durch die Jury	14. August 2025
Publikation Präqualifikation (simap.ch)	22. August 2025
Einreichung Bewerbung für Präqualifikation auf simap.ch	24. Oktober 2025
Jurierung Präqualifikation	5. November 2025

Wettbewerb

Zusage Teams / Versand definitives Wettbewerbsprogramm und Unterlagen	21. November 2025
Startveranstaltung und Begehung	4. Dezember 2025
Schriftliche Fragenstellung auf simap.ch	12. Dezember 2025
Versand Fragebeantwortung	6. Januar 2026
Abgabe der Wettbewerbsbeiträge	6. März 2026
Vorprüfung, Jurierung und Mitteilung des genehmigten Entscheides bis im	Mai 2026
Ausstellung	Mai / Juni 2026

Projektierung & Realisierung

Projektstart	Q4 2026
--------------	---------

1.3 Verfahren & Weiterbearbeitung

Der anonyme einstufige Projektwettbewerb mit Präqualifikation erfolgt in Anwendung der Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Nidwalden (Submissionsgesetz, Submissionsverordnung, IVöB 2001). Die SIA-Ordnung 142, Ausgabe 2009 gilt subsidiär.

Für den Projektwettbewerb sowie die anschliessende Bearbeitung von der Projektierung bis und mit Realisierung (SIA-Phasen 31–53) wird ein Generalplaner gesucht. Das Realisierungsmodell der baulichen Umsetzung soll durch Einzelleistungsträger erfolgen.

1.4 Teilnahmeberechtigung

Da es sich um ein offenes Verfahren handelt, werden alle Bewerberinnen und Bewerber zur Teilnahme für die Präqualifikation zugelassen, welche die Voraussetzungen gem. Ziffer **4 Präqualifikation** erfüllen. Dem sensiblen Umgang mit den denkmalgeschützten Elementen und der innenräumlichen Gestaltung wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Aus diesem Grund sucht die Auftraggeberin ein Architekturbüro, welches über ausgewiesene Erfahrung im Bereich Innenraumgestaltung sowie dem Umgang mit denkmalgeschützten Objekten verfügt. Verfügt das anbietende Architekturbüro nicht über die geforderten Referenzen, können die fehlenden Kompetenzen durch ein Drittbüro erbracht werden. Das Team verfügt als Ganzes über die Erfahrung im Umgang mit hochwertiger Innenraumgestaltung.

2 Ausgangslage und Ziele

2.1 Absicht

Im historischen Rathaus Stans ist der Landratssaal im 2. Obergeschoss die einzige erhalten gebliebene Nutzung des ursprünglichen Gebäudezwecks. Die nun anstehenden Erneuerungen sollen den heutigen Ratsbetrieb in Zukunft sicherstellen. Die Baudirektion des Kantons Nidwalden, eine eingesetzte Arbeitsgruppe des Landratsbüros sowie die kantonale Denkmalpflege befürworten und unterstützen eine angemessene Erneuerung sowie eine allfällig nötige räumliche Optimierung des Landratssaals.

Der Landrat hat beschlossen, dass ein Projekt im Rahmen eines Wettbewerbs zu erarbeiten ist. Grundlage des Verfahrens ist die Machbarkeitsstudie vom April 2022, wobei die darin diskutierten räumlichen Möglichkeiten (Öffnen der Decke) inzwischen durch den Bericht Holzer der ETH Zürich zur Baukonstruktion vom Oktober 2023 eingeschränkt wurden.

2.2 Geschichtlicher Kontext

Das Rathaus wurde 1715 erbaut. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingang und ein kaum mehr genutztes Sitzungszimmer, im 1. Obergeschoss der Bannersaal (Verhandlungssaal Gericht), im 2. Obergeschoss der Landratssaal und das sogenannte Abstandszimmer sowie im 3. Obergeschoss bzw. 1. Dachgeschoss die ehemalige Landweibel-Wohnung.

Der Landratssaal erinnert heute noch an seine bauzeitliche Erscheinung, obwohl der Raum 1953-56 vergrössert und die Oberflächen durch hochwertige neue Materialien mit an den ursprünglichen Bestand angelehnter Gestaltung ersetzt wurden. Die überlieferte Gestaltung des Landratssaals verkörpert die lange Tradition des kantonalen Parlaments in der Nidwaldner Demokratie. Nebst dem symbolischen Wert für die seit Jahrhunderten ununterbrochene parlamentarische Tradition, verkörpert der Saal mit seiner Ausstattung auch künstlerische, materielle und denkmalpflegerische Werte, mit denen entsprechend sorgfältig umzugehen ist. Der Vorraum mit dem vom Standeswappen geschmückten Türportal ist der bauzeitlich am besten erhaltene Raum im Landratssaalgeschoss.

2.3 Ausgangslage

Der Hauptnutzer des Landratssaales ist das Parlament, der Landrat des Kantons Nidwalden. Die Sitzungen finden ca. monatlich statt. Zusätzlich wird der Saal von den landrätlichen Kommissionen genutzt. In den freien Zeiten kann die Verwaltung den Saal als Sitzungsort belegen.

Die Atmosphäre im Landratssaal wird von den Nutzenden als positiv empfunden und man möchte am Saal als traditionellem Tagungsort des kantonalen Parlaments grundsätzlich festhalten. Insbesondere das Sprechen von den Sitzplätzen aus wird begrüsst. Allerdings ist der Zugang zu den einzelnen Plätzen erschwert und die Arbeitsflächen sind zu klein. Auch fehlen technische Ausstattungen wie individuelle Stromanschlüsse, Mikrofone und eine Abstimmungsanlage.

Die Wettbewerbsteilnehmenden widmen sich der Aufgabe, die baulichen, technischen und gestalterischen Möglichkeiten für eine entsprechende zeitgemässe Ausrüstung und Umgestaltung der Arbeitsplätze der Landrätinnen und Landräte mit möglichen Anpassungen innerhalb des bestehenden Gebäudes zu planen.

Damit eine räumliche und / oder funktionale Erweiterung möglich ist, kann die ehemalige Landweibel-Wohnung im 3. Obergeschoss in die Planung mit einbezogen werden. Da die Wohnung künftig nicht mehr benötigt wird, sind die Oberflächen für die statischen Untersuchungen des Dachstuhls bereits zurückgebaut worden.

Aktuell wird das Rathaus durch den Zwischentrakt 1999 betreten. Auch die WC-Anlagen befinden sich in diesem Anbau. Während den Sitzungspausen werden aktuell diese Anlagen genutzt. Künftig soll das Rathaus bei Landratssitzungen wieder durch das historische Portal im Erdgeschoss betreten werden. Damit die Sicherheitszone

während der Sitzungen nicht verlassen werden muss, sind die gemäss Raumprogramm geforderten zusätzlichen WC-Anlagen neu im Rathaus einzuplanen. Der Ablauf der Zutrittskontrolle durch die Kantonspolizei ist derzeit nicht optimal gelöst, und wird im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ausführlich beschrieben. Die Fluchtwege sind gemäss den aktuellen VKF-Normen sicherzustellen.

2.4 Zielsetzung

Mit der Durchführung dieses Wettbewerbes werden architektonisch vorzügliche Lösungsvorschläge für eine zukunftsgerichtete Entwicklung des Landratssaales erwartet. Es ist ein architektonisch, denkmalpflegerisch und innenräumlich überzeugendes Projekt zu entwickeln, welches sich durch seine zeitlose und damit langfristige Nutzungsorientierung auszeichnet. Alle Massnahmen müssen auf das statische und haustechnische Konzept abgestimmt sein. Zugleich gilt es, die Eingriffe möglichst kostenbewusst zu gestalten.

Die Wettbewerbsveranstalterin erwartet Projektbeiträge, die insbesondere die folgenden Anforderungen erfüllen:

- Überzeugende architektonische und innenarchitektonische Gesamtkonzeption, die sich gut in das bestehende, geschützte Objekt eingliedert und die denkmalpflegerischen Grundsätze berücksichtigt.
- Optimale Umsetzung der Bedürfnisse nach mehr Platz für die Mitglieder von Land- und Regierungsrat während der Landratssitzungen.
- Optimale Anordnung vom Bereich für Zuschauende und Medienschaaffende.
- Adäquater Auftakt beim Betreten des Gebäudes.
- Verbesserung der raumklimatischen Situation mittels einer neuen Lüftungsanlage.
- Zeitgemässe technische Ausrüstung und entsprechende Umgestaltung des Landratssaales (Präsentations-, Sprech- und Abstimmungstechnik, Nutzung von digitalen Medien).
- Ökonomische Umsetzungsmöglichkeit.

2.5 Raumprogramm

Für das Raumprogramm werden keine m²-Flächen vorgegeben. Die Bedürfnisse sind formuliert und sollen sinnvoll im Bestand umgesetzt werden.

Nutzung	Anzahl	Bemerkung
Landratssaal	1	60 Landrätinnen / Landräte + 7 Regierungsrätinnen / Regierungsräte 4 Landratsbüro + 2 Gerichte / Anstalten 1x Platz für Gast im Rollstuhl aufzeigen 1x Platz für Parlamentarierin / Parlamentarier im Rollstuhl aufzeigen Sprechtechnik, Präsentation mittels TV u/o Beamer / Anzeige-Abstimmungstafel
Medien	1	Sitzplätze für ca. 5 Medienschaaffende inkl. Arbeitsablage mit allen nötigen Anschlüssen. Direkte Sicht in den Landratssaal
Gäste	1	6-8 fixe Sitzplätze für Zuschauende sowie bis ca. 20 Personen mit mobilen Sitzgelegenheiten oder zumindest einen Stehbereich
Zutrittskontrolle	1	Bereich für Zutrittskontrolle / 2 Polizistinnen / Polizisten
Garderobe	1	Platz für LR/RR, genügend Fläche / Ablademöglichkeit für Taschen / Akten während Garderobennutzung
WC-Anlage	2	1x Damen / 1x Herren (inkl. Pissoir)
Ankunft	1	Gemeinschaftszone für Begrüssung, Pausen, Apéros und Anlässe / mit Kaffeeküche

2.6 Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2022 wurden mit der damaligen Kenntnis der Situation die Kosten der Variante «MIDI mit Option A» auf CHF 2.98 Mio. (+/- 20%) geschätzt.

Der Landrat sucht nach einer Lösung in diesem Kostenrahmen, damit das Projekt auch politisch eine Chance zur Umsetzung hat.

3 Organisation und allgemeine Bestimmungen

3.1 Auftraggeberschaft

Auftraggeber sowie Grundeigentümer ist der Kanton Nidwalden, vertreten durch das Hochbauamt der Baudirektion.

Baudirektion Kanton Nidwalden
Hochbauamt
St. Klararain 2
Postfach 1241
6371 Stans

3.2 Wettbewerbssekretariat, Verfahrensbegleitung

Das Verfahren wird durch Brandenberger+Ruosch AG geführt.

Das Wettbewerbssekretariat ist für alle Anfragen zuständig. Fragen ausserhalb der Fragenbeantwortung sowie telefonische Anfragen werden nicht beantwortet. Direkte Anfragen jeglicher Art an die Baudirektion Kanton Nidwalden oder an das Preisgericht sind nicht zulässig.

Brandenberger+Ruosch AG
Herr Dominique Honauer / Thomas Fankhauser
Habsburgerstrasse 31
6003 Luzern
dh@brandenbergerruosch.ch
041 221 31 33

3.3 Verfahrensart

Der anonyme einstufige Projektwettbewerb mit Präqualifikation erfolgt in Anwendung der Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Nidwalden (Submissionsgesetz, Submissionsverordnung, IVöB 2001). Die SIA-Ordnung 142, Ausgabe 2009, gilt subsidiär.

Das Preisgericht kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Diese Option wird separat entschädigt. Die Rangierung findet erst nach der optionalen Bereinigungsstufe statt.

Die Sprache des Wettbewerbs und der allfällig späteren Projektbearbeitung ist deutsch und die Kommunikation erfolgt im Wettbewerbsverfahren über simap.ch.

3.4 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus den folgenden Fachpersonen und Vertretenden der Veranstalterin zusammen:

Sachpreisgericht (mit Stimmrecht)

- SP 1: Toni Niederberger-Kreienbühl, Landrat / Nutzervertreter
- SP 2: Christoph Gander, Vorsteher Hochbauamt
- Ersatzsachpreisrichter: Marco Waser, Projektleiter HBA / Architekt BA

Fachpreisgericht (mit Stimmrecht)

- FP 1: Peter Omachen Dr. sc. techn., dipl. Arch. ETH / Vorsitz
- FP 2: Elisabeth Boesch, dipl. Arch ETH SIA BSA
- FP 3: Jasmin Grego, dipl. Arch. ETH BSA SIA VSI
- Ersatzfachpreisrichter: Claudio Clavadetscher, Architekt FH SIA / MAS CREM

Beratende Expertinnen und Experten (ohne Stimmrecht)

- Exp 1: Benno Vogler, Master of Advanced Studies / Denkmalpfleger Kt NW
- Exp 2: Andreas Stump, Dipl. Holzbauingenieur MSc FH / STV
- Exp 3: Aurelius Waldispühl, Dipl. HLK Ing. FH
- Exp 4: Iwan Scherer, Architekt FH / SIA / MAS CREM

Wettbewerbsbegleitung / Vorprüfung (ohne Stimmrecht)

- Dominique Honauer, Architekt FH / Projektmanagement CAS
- Thomas Fankhauser, Bachelor of Arts ZFH in Architektur / Bauökonom MAS

Das Preisgericht ist bei Ausfall einer Preisrichterin oder eines Preisrichters dafür besorgt, dass die Mehrheitsverhältnisse, wie sie in der Ordnung SIA 142 gefordert sind, gewahrt bleiben. Bei Bedarf kann das Preisgericht weitere Expertinnen und Experten hinzuziehen.

3.5 Vorprüfung

Die Vorprüfung wird hauptsächlich durch die Wettbewerbsbegleitung vorgenommen. Dabei wird sie von weiteren Fachexperten unterstützt (Denkmalpflege, Kostenplaner, Holzbauingenieur, HLK-Ingenieur usw.).

3.6 Rechtsgrundlage

Das Projekt untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen nach GATT/WTO. Gerichtsstand ist Stans und die Rekurs-Instanz ist das Gericht des Kantons Nidwalden.

Es gilt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen. Als Grundlage dient hierfür das vorliegende Programm. Mit Einreichung der Bewerbung für die Präqualifikation sowie der Wettbewerbseingabe erklären sich die Verfasserinnen mit diesem Programm und der Fragenbeantwortung einverstanden. Sie anerkennen sämtliche Entscheidungen des Preisgerichtes und der Veranstalterin in Ermessensfragen im Rahmen dieses Programms.

3.7 Urheberrecht

Die abgegebenen Wettbewerbsunterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberschaft über, das Urheberrecht der Wettbewerbsbeiträge verbleibt bei den Teilnehmenden. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens besitzen Auftraggeberschaft und Teilnehmende das Recht zur Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge.

Das Resultat des Projektwettbewerbs wird in der Fach- und / oder der Tagespresse publiziert. Nach Abschluss des Verfahrens werden, unter Namensnennung der Verfasserinnen / Verfasser, alle Projekte während 10 Tagen öffentlich ausgestellt.

3.8 Verbindlichkeitserklärung

Mit der Teilnahme am Projektwettbewerb verpflichten sich Teilnehmende und Veranstalterin, die massgebenden Wettbewerbsbestimmungen, das vorliegende Programm sowie alle ergänzenden Antworten aus der Fragestellung einzuhalten. Die Teilnehmenden erklären, die massgebenden Vorschriften zu kennen und anzuwenden; insbesondere sind sie verantwortlich für die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge und der elektronischen Daten während des Projektwettbewerbs.

Die Teilnehmenden erklären durch die Teilnahme verbindlich, die nötigen Belege auf Geheiss der Veranstalterin vorlegen zu können. Sie haben zusammen mit dem Verfasserblatt das unterzeichnete

Selbstdeklarationsformular einzureichen. Ebenfalls bestätigen alle Teilnehmenden, dass kein Abhängigkeitsverhältnis zur Veranstalterin oder zu Mitgliedern des Preisgerichts besteht. Ein Verstoß gegen diese Bedingungen führt zum Ausschluss.

3.9 Preissumme / Ankäufe

Dem Preisgericht steht für Ankäufe, Preise usw. eine Gesamtpreissumme von CHF 130'000.- (inkl. MWST.) zur Verfügung.

Alle selektierten, zum Projektwettbewerb zugelassenen Planungsteams, die fristgerecht ein vollständiges Projekt einreichen, erhalten eine Entschädigung in der Höhe von CHF 20'000.- (inkl. MWST.) pro Team. Zusätzlich werden zwei bis vier weitere Preise vergeben. Dem Preisgericht stehen dafür insgesamt weitere CHF 30'000.- (inkl. MWST.) zur Verfügung. Preise, Entschädigungen und Ankäufe sind nicht Bestandteil eines späteren Honorars. Das Preisgericht kann beschliessen, dass Wettbewerbsbeiträge, die in wesentlichen Punkten von den Programmbestimmungen abweichen, angekauft und, falls der Beschluss mehrheitlich mit mindestens $\frac{3}{4}$ der Stimmen und mit Zustimmung aller Vertreterinnen und Vertretern der Auftraggeberschaft ausfällt, rangiert werden. Das Preisgericht hat zudem die Möglichkeit, einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang mit einstimmigem Beschluss zur Weiterbearbeitung bzw. zur Erteilung eines Auftrages zu empfehlen.

Bei Planungsteams erfolgt die Auszahlung an das jeweils federführende Büro. Eine allfällige Verteilung des Honorars innerhalb des jeweiligen Teams liegt in der Verantwortung der Zahlungsempfänger. Teammitglieder oder Subplanende können keine Vergütung bei der Wettbewerbsveranstalterin direkt geltend machen oder entsprechend einfordern.

3.10 Weiterbearbeitung: Projektierungs- und Realisierungsmodell

Das Preisgericht empfiehlt der Auftraggeberschaft, das siegreiche Verfassersteam mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Die Beauftragung für die Projektierung erfolgt unter dem Vorbehalt einer Einigung über das Generalplaner-Honorar. Der Objektkredit sowie die SIA-Phasen 33 / 41 / 51 / 52 und 53 erfolgen vorbehaltlich der Genehmigung durch den Landrat des Kantons Nidwalden.

Die Weiterbearbeitung umfasst die gesamte Projektbearbeitung gemäss SIA 102:2020 (Architektur), 103:2020 (Bauingenieur), 108:2020 (Gebäudetechnik) sowie ergänzend SIA 112:2014 als Generalplaner. Sie beinhaltet die Leistungsphasen 31-53, wobei die Beauftragung jeweils phasenweise erfolgt.

Grundsätzlich ist es der Wunsch der Auftraggeberschaft, die Teamkonstellation des Wettbewerbsprojekts beizubehalten. Sie behält sich jedoch ausdrücklich vor, bei der Zusammensetzung des Planungsteams zur Beauftragung des Generalplanermandats Anpassungen vorzunehmen.

Wurden für die Wettbewerbsbearbeitung keine Fachplaner im Bereich Innenarchitektur, Statik, Baumanagement und Gebäudetechnik beigezogen, können diese für die Weiterbearbeitung beigezogen werden. Sollte das siegreiche Team keine entsprechenden Referenzen im Baumanagement (Bauleitung / Kostenplanung) vorweisen können oder besondere Umstände (Distanz zur Baustelle o.ä.) dies erfordern, ist in Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin ein geeignetes Subplanerunternehmen zu evaluieren bzw. zu beauftragen.

Alle nachträglich beigezogenen Fachplaner müssen die geltenden Teilnahmebedingungen, Kap. 4.3 der Präqualifikation ebenfalls erfüllen. Aus finanziellen, technischen oder politischen Gründen können Unterbrüche und Verzögerungen nach dem Wettbewerb eintreten. Dies berechtigt die Anbietenden nicht zu finanziellen Nachforderungen.

Das Realisierungsmodell der baulichen Umsetzung soll durch Einzelleistungsträger erfolgen.

3.11 Honorierung

Grundsätzlich soll die Planung zu 100% Teilleistungen (Phasen 31 bis 53 gemäss LHO SIA 102:2020 (Architektur), 103:2020 (Bauingenieur), 108:2020 (Gebäudetechnik) sowie ergänzend 112:2014 als Generalplaner erfolgen. Weitere Fachplaner können in gegenseitiger Absprache mit der Auftraggeberin beauftragt werden. Die Teilleistungen werden phasenweise unter Vorbehalt der Zustimmung zur Bewilligung, Realisierung und zur Finanzierung durch die dafür zuständigen Instanzen freigegeben.

Sollte die Verfasserschaft nicht über die vollumfängliche Eignung und Kapazität für die Erfüllung des Auftrages verfügen, so hat die Auftraggeberschaft das Recht, diese in gegenseitiger Absprache zum Beizug von entsprechenden Subplanern zu verpflichten.

Es ist eine Honorierung nach Baukosten vorgesehen, honorarbestimmende Baukosten nach BKP 2, (100%), und BKP 9 Möblierung und Ausstattung (75%).

Die aufwandbestimmenden Baukosten werden folgendermassen bestimmt:

bis Vorprojekt	Honorarberechnung auf Basis Erstellungskosten gemäss Grobkostenschätzung der Wettbewerbsbegleitung, mit Kostendach und offener Abrechnung
ab Bauprojekt	Honorarberechnung auf Basis Kostenschätzung Vorprojekt +/-10%, mit Kostendach und offener Abrechnung
2/3-Regelung	Sobald zwei Drittel des Planer Honorars ausgeschöpft sind, ist die Bauherrschaft entsprechend zu informieren. Dies gilt über alle Phasen.

Folgende Angaben gelten als Berechnungsgrundlage:

Faktoren**	Generalplanung SIA 112
Schwierigkeitsgrad (n)	1.0
Anpassungsfaktor (r) Umbaufaktor	1.1
Teamfaktor (i)	1.0
Sonderleistungen (U) Denkmalpflege	1.05
Mittlerer Stundenansatz CHF	(exkl. MWST.) 135.00
Z-Werte (2017), SIA 102; Z1 / Z2	0.062 / 10.580
Z-Werte (2017), SIA 103; Z1 / Z2	0.057 / 7.230
Z-Werte (2017), SIA 108; Z1 / Z2	0.066 / 11.280
Zuschlag Generalplanung	4%

**Die honorarbestimmenden Bausummen, Nebenkostenanteil usw. sowie die benötigten Spezialisten werden nach Abschluss des Verfahrens anlässlich der Vertragsverhandlungen definiert.

Der Zeitaufwand als Basis für die Honorarberechnung berechnet sich gemäss folgender Formel:

$$Tp = Bx \frac{Z1 + \frac{Z2}{\sqrt[3]{B}}}{100} xnx \frac{q}{100} xrxUxi$$

3.12 Anonymität

Der Projektwettbewerb wird anonymisiert durchgeführt. Alle Unterlagen sind dementsprechend mit einem Kennwort zu versehen. Das Verfasserblatt ist in einem verschlossenen und mit dem Kennwort bezeichneten Couvert beizulegen. Die Projektverfassenden sind verantwortlich, dass die Anonymität jederzeit gewahrt bleiben kann. Die Teilnehmenden sorgen ebenso dafür, dass die abgegebenen digitalen Projektdaten, soweit möglich, frei von Hinweisen auf die Urheberschaft sind. Der Auslober lässt die digitalen Projektdaten von dritter Stelle anonymisieren.

4 Präqualifikation

4.1 Termine Präqualifikationsverfahren

Die Termine des Präqualifikationsverfahrens sind unter Ziffer 1.2 ersichtlich.

4.2 Teambildung

Gesucht wird ein Generalplanerteam mit Fachkompetenz in Architektur und Erfahrung mit bestehender Bausubstanz sowie der Koordination aller erforderlichen Fachplanerleistungen. Die Leitung (Federführung) und Gesamtverantwortung muss im Formular **F1** «Selbstdeklaration» einer teilnehmenden Person zugewiesen werden. Der Beizug von Planenden der Fachbereiche Innenarchitektur, Statik/Holzbauplanung, Gebäudetechnik und allenfalls Denkmalpflege wird empfohlen und ist im Verfasserblatt zu deklarieren. Eine Mehrfachbeteiligung von Fachpersonen ist möglich, muss aber innerhalb der Projektteams transparent kommuniziert werden. Die Verantwortung liegt hierbei bei den betroffenen Fachplanern bzw. Fachpersonen.

4.3 Teilnahmebedingungen

Die Planungsteams / Generalplaner haben Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, sofern der entsprechende Staat Gegenrecht gewährt und die Planer / Planerinnen gemäss den Bestimmungen ihres Geschäftssitzes zur Berufsausübung in ihrem jeweiligen Fachgebiet zugelassen sind.

Alle Bewerbenden, die diese Auflagen erfüllt haben, werden dann zur Teilnahme zugelassen, wenn sie sich gemäss den in Ziffer **4.7 Zulassungs- und Eignungskriterien** genannten Kriterien angemeldet haben. Zur Wettbewerbsbearbeitung kann auch ein Anbieter zugelassen werden, welcher nicht über die notwendigen Referenzen oder Eignungskriterien verfügt. Dieser Anbieter hat die Möglichkeit, sich auf die Wildcard zu bewerben.

Nicht teilnahmeberechtigt sind Bewerbende, die mit der Auftraggeberschaft, Mitgliedern des Preisgerichts oder Expertengremiums in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit solchen nahe verwandt sind. Es gilt Art. 11 Bst. d IVöB i.V.m. Art. 21 VRG und Art. 53 PersG. Ein Verstoß gegen diese Bestimmungen führt zum Ausschluss vom Verfahren.

4.4 Publikation und Bezug der Unterlagen

Die Ausschreibung wird am **Freitag, 22. August 2025** auf [simap](http://simap.ch) publiziert und es stehen folgende Unterlagen und Beilagen unter www.simap.ch zum Download zur Verfügung:

1	Ausschreibung – Ausschreibung / Wettbewerbsprogramm (Stand Präqualifikation)	pdf
2	Formulare – F0 Bewerbungsformular – F1 Angaben zur Firma, Selbstdeklaration (je Firma) – F2 Angaben zu Leistungsfähigkeit / Ressourcen (federführende Firma) – F3 Referenzen der Firma – F4 Referenzen der federführenden Schlüsselpersonen – F5 Angaben zur Projektorganisation (Organigramm)	Word

4.5 Fragebeantwortung und Begehung

Direkte Kontakte zwischen den Bewerbenden und der Veranstalterin, dem Preisgericht oder dem Sekretariat sind nicht vorgesehen. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt und im Rahmen der Präqualifikation findet keine Fragenbeantwortung statt. Die Veranstalterin verzichtet zudem auf eine Begehung im Rahmen der Präqualifikation.

4.6 Einreichung der Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbung (Präqualifikation) ist in Papierform rechtsgültig unterzeichnet in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis «**Bitte nicht öffnen**» und dem **Vermerk «Landratssaal»** bis am **Freitag, 24. Oktober 2025 (Datum Poststempel eingeschrieben gilt)** beim Sekretariat (Brandenberger+Ruosch AG, Habsburgerstrasse 31 6003 Luzern) einzureichen. **Zusätzlich sind die Unterlagen bis 15:00 Uhr digital auf simap.ch zu laden.**

Für die physische und digitale Abgabe gilt der Freitag, 24. Oktober 2025, bis 15:00 Uhr.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

– Bewerbungsformular « F0 Bewerbung » (Angaben zur Teambildung und Bewerbung als Planungsteam oder Wildcard).	Papier
– Formular « F1 Selbstdeklaration » und – Formular « F2 Leistungsfähigkeit / Ressourcen » der federführenden Firma (Aussage zur Rechtsform, Unternehmensstruktur).	Papier
– Formulare « F3 Referenzen der mitwirkenden Firmen », – Formular « F4 Referenzen der federführenden Schlüsselperson » und – Formular « F5 Angaben zur Projektorganisation (Organigramm) » – Je Referenz ist zusätzlich eine Seite im Format A3 quer in eigener Darstellung einseitig bedruckt und ungeheftet beizulegen.	Papier
– Digitale Unterlagen (alle Formulare sind zusätzlich digital (pdf/word) auf simap hochzuladen)	simap.ch

4.7 Zulassungs- und Eignungskriterien

Voraussetzungen für die Zulassung zur Präqualifikation sind:

Zulassungskriterien

Fristen und Vollständigkeit	– Fristgerechte Einreichung aller Unterlagen – Vollständigkeit der Unterlagen (inkl. Unterschriften) – Vollständigkeit der vorgeschriebenen Teammitglieder – Sprache Deutsch
Firmensitz	– Sitz oder Niederlassung in der Schweiz, beim Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung.
Referenzen federführende Firma	– Je 2 Referenzen (Firmenreferenz und Referenz-Schlüsselperson) abgeschlossen in den letzten 10 Jahren, einer Sanierung, mit Bezug zur Denkmalpflege und mit Bezug zur innenräumlichen Gestaltung.
Referenzen der mitwirkenden Firmen	– Je 2 Referenzen (Firmenreferenz) abgeschlossen in den letzten 10 Jahren, einer Sanierung, mit Bezug zur Denkmalpflege.

Zulassungskriterien

- Selbstdeklaration
- Keine Vorbefassung gegenüber Preisgericht und Experten
 - Korrekte, vollständige und wahrheitsgetreue Angaben
-

Die Prüfung der Zulassungsbedingungen, welche spätestens zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist erfüllt sein müssen, erfolgt aufgrund der eingereichten Unterlagen und der unterzeichneten Selbstdeklaration. Die Bewerbenden ermächtigen die Veranstalterin, die Angaben in den Unterlagen für die Bewerbung im Bedarfsfall bei den angegebenen Referenzpersonen zu überprüfen. Die Bewerbung als **«Wildcard»** ist zu deklarieren, sofern nicht alle Zulassungsbedingung erfüllt werden können. Ansonsten führt die Nichteinhaltung dieser Kriterien zum Ausschluss vom Verfahren.

Die Präqualifikation erfolgt durch das Preisgericht gemäss nachfolgenden Eignungskriterien:

Eignungskriterien	Gewichtung
– Leistungsfähigkeit der federführenden Firma	10 %
– Referenzen der federführenden Schlüsselpersonen	35 %
– Firmenreferenzen Architekturbüro*	20 %
– Firmenreferenzen bezüglich Innenraumgestaltung*	20 %
– Organisation und Erfahrung als Generalplaner	10 %
– Eine in Bezug auf das Bauvorhaben angemessene Organisation, personelle Besetzung und Erfahrung als Generalplaner und Fachplaner (vorzugsweise in der gleichen Zusammensetzung)	
– Lernende / Praktikanten	5 %

*Die beiden Firmenreferenzen «Architekturbüro» und «bezüglich Innenraumgestaltung» können durch ein Architekturbüro mit entsprechender Erfahrung, oder durch zwei verschiedene Firmen erbracht werden.

Die Bewerbungen werden anhand der Eignungskriterien durch das Preisgericht beurteilt. Jedes Kriterium wird mit Hilfe einer Notenskala bewertet. Die Summe der gewichteten Noten ergibt die Wertung. Es wird die nachfolgende Notenskala verwendet:

- Note 1: keine Angaben, ohne Aussagekraft
- Note 2: ungenügend, die Anforderungen weitgehend nicht erfüllt
- Note 3: gut, die Anforderungen erfüllt
- Note 4: sehr gut, die Anforderungen teilweise übertroffen
- Note 5: ausgezeichnet, innovativ, weit über den Anforderungen

Selektioniert sind die 5 bestrangierten Planungsteams, sofern sie mindestens 70 % der Gesamtwertung erreichen. Dabei kann das Preisgericht 1 Team, welches sich für eine Wildcard beworben hat, für den Projektwettbewerb selektionieren.

4.8 Präqualifikationsentscheid und Bekanntgabe

Der Entscheid über die Auswahl der Teilnehmenden für den Projektwettbewerb wird sämtlichen Bewerbenden bis spätestens **Freitag, 21. November 2025** über www.simap.ch eröffnet.

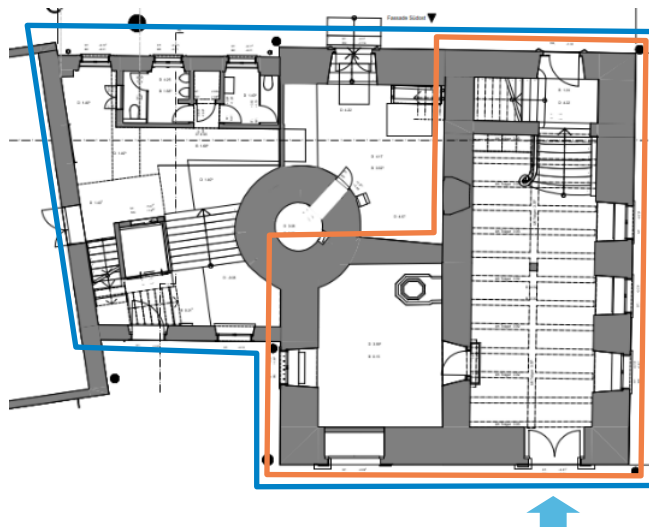
5 Aufgabe Projektwettbewerb

5.1 Perimeter

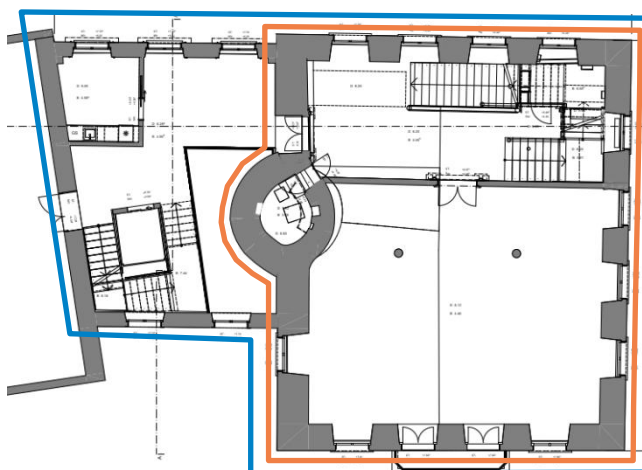


Abbildung 2: Situation

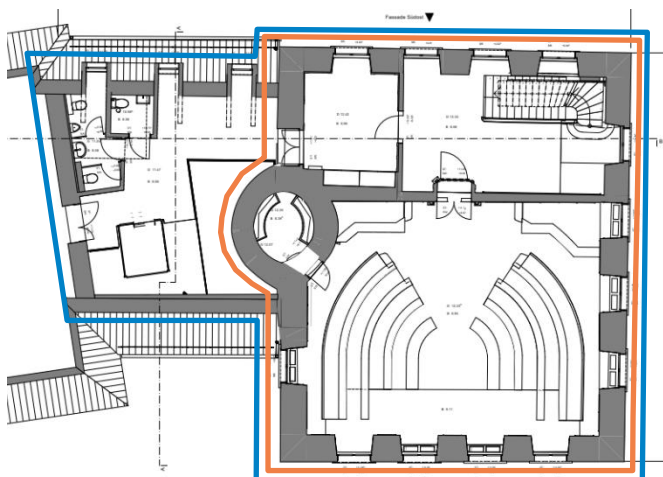
Der Planungsperimeter beschränkt sich auf den Innenraum des Rathauses. Insbesondere auf den Eingangsbereich EG, das komplette historische Treppenhaus, den Landratssaal im 2. OG, die Wohnung im 3. OG sowie den Dachraum / Estrich. Ebenfalls kann der Zwischentrakt mit Treppenhaus 1999 mit einbezogen werden.



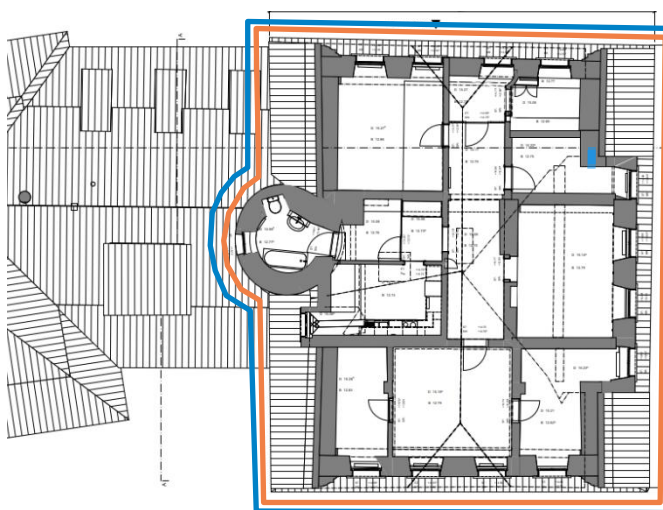
Eingangsbereich, EG



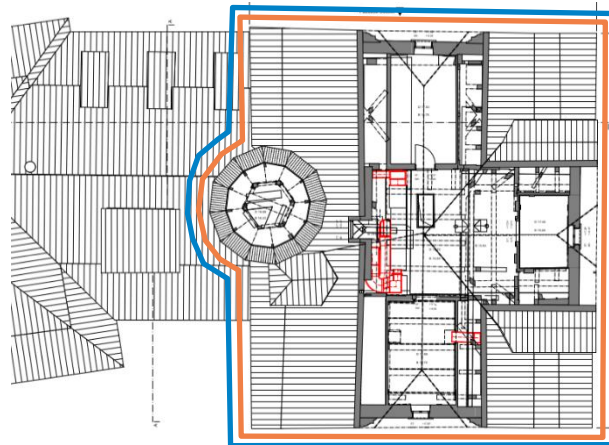
Bannersaal, 1. OG



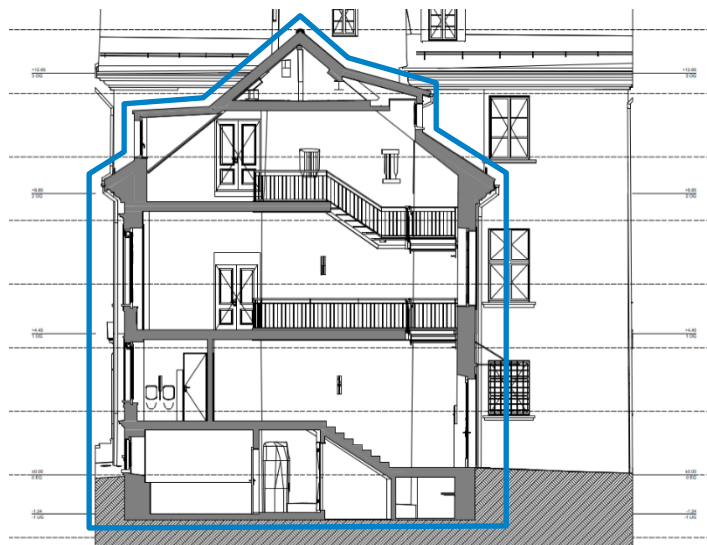
Landratssaal, 2. OG



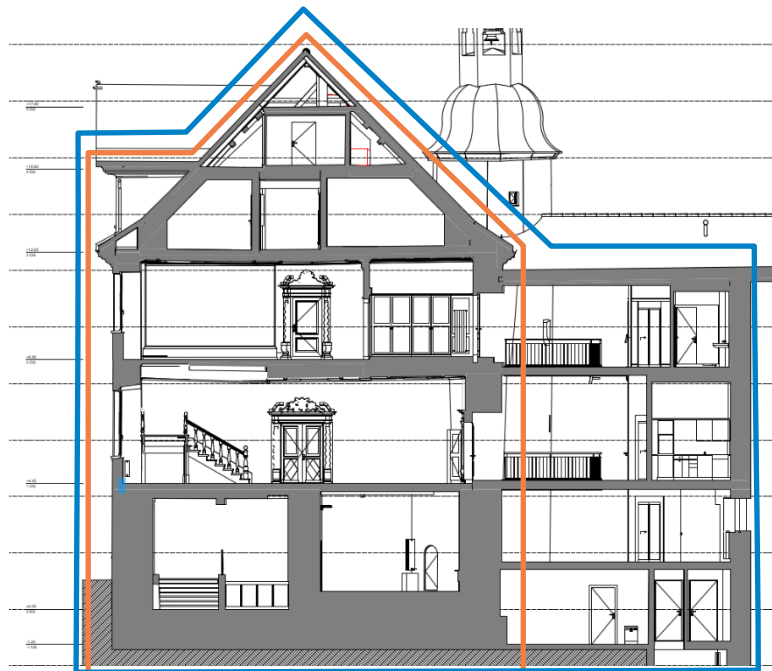
Wohnung, 3. OG



4. DG + 5. DG



Schnitt A



Schnitt B

Legende

-  Betrachtungsperimeter
-  Bearbeitungsperimeter

6 Schlussbestimmungen / Genehmigung

Bei allfälligen Streitigkeiten gilt der Gerichtsstand Stans. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte.

Das Preisgericht hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm am 14. August 2025 verabschiedet.

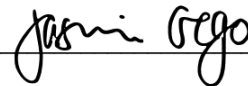
Peter Omachen Dr. sc. techn., dipl. Arch. ETH / Vorsitz



Elisabeth Boesch, dipl. Arch. ETH SIA BSA



Jasmin Grego, dipl. Arch. ETH BSA SIA VSI



Toni Niederberger-Kreienbühl, Landrat / Nutzervertreter



Christoph Gander, Vorsteher Hochbauamt