

## Erneuerung Bürgerspital, St. Gallen

Rorschacher Strasse 92, 9000 St. Gallen

### Wettbewerbsprogramm

Planerwahl mit Ideenskizzen im selektiven Verfahren



Abbildung 1: Luftbild Bürgerspital, Quelle: <https://ortsbuenger.ch/wohnen-am-singenberg/>

St. Gallen, 17.12.2025

## Impressum

Herausgeber:in:	Ortsbürgergemeinde St. Gallen Stadthaus / Gallusstrasse 14 9001 St. Gallen
Verfasser:in:	Ghisleni Partner AG Rosenbergstrasse 8 9000 St. Gallen
Bezugsquellen:	simap.ch Tec21
Vorbemerkungen:	Für personenbezogene Ausdrücke wird der leser:innenfreundliche Gender:Doppelpunkt eingesetzt.

# Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	II
Inhaltsverzeichnis.....	III
Abkürzungsverzeichnis.....	VI
Abbildungsverzeichnis.....	VII
Tabellenverzeichnis.....	VIII
1. Ausgangslage und Ziele.....	1
1.1 Ausgangslage.....	1
1.2 Strategie der Ortsbürgergemeinde St. Gallen.....	1
1.3 Arealperimeter.....	2
1.4 Generelle Zielsetzungen.....	3
1.4.1 Zielsetzung Ideenskizzen.....	3
1.4.2 Übergeordnete Ziele.....	3
1.4.3 Projektziele.....	4
1.5 Zeitplan inkl. Etappierung.....	4
1.6 Projektterminplan.....	5
2. Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren.....	5
2.1 Projektbezeichnung.....	5
2.2 Auftragsgeberin und ausschreibende Stelle.....	5
2.3 Verfahrensunterstützung.....	6
2.4 Zielbild und Projektumfang.....	6
2.5 Selektives Planerwahlverfahren.....	6
2.6 Beschaffung.....	7
2.7 Verfahrensgrundlagen.....	7
2.8 Organigramm.....	8
2.9 Teilnahmeberechtigung und Anforderungen an die Teilnehmer:innen.....	9
2.10 Teambewerbung Präqualifikation.....	9
2.10.1 Team und Referenzen.....	9
2.10.2 Mehrfachbewerbungen.....	9
2.10.3 Nachwuchsförderung.....	10

2.10.4	Teamzusammensetzung .....	10
2.10.5	Arbeitsschutz .....	10
2.10.6	Versicherungen .....	10
2.11	Beurteilungsgremium .....	10
2.12	Preise und Entschädigung .....	11
2.13	Weiterbearbeitung .....	11
2.13.1	Honoraransätze .....	12
2.14	Rechte .....	13
2.14.1	Unterlagen .....	13
2.14.2	Urheberrechte .....	13
2.14.3	Änderungsrecht .....	13
2.14.4	Anwendbares Recht .....	13
2.14.5	Gerichtsstand .....	13
2.15	Rechtsmittelbelehrung .....	13
3.	Bestimmungen 1. Phase – Präqualifikation .....	14
3.1	Termine .....	14
3.2	Eignungskriterien .....	14
3.2.1	Qualität des Architekturbüros .....	14
3.2.2	Qualität des Baumanagement .....	15
3.2.3	Qualität des Landschaftsarchitekturbüros .....	15
3.3	Einzureichende Unterlagen .....	15
3.4	Eingabetermin Bewerbungsunterlagen .....	16
4.	Bestimmungen 2. Phase – Planerwahlverfahren .....	16
4.1	Termine .....	16
4.2	Ablauf selektives Planerwahlverfahren .....	17
4.2.1	Ausgabe der Unterlagen .....	17
4.2.2	Teilnahmebestätigung und Fragestellungen .....	17
4.2.3	Zuschlagskriterien des Beurteilungsgremium .....	18
4.2.4	Honorarangebot / Schlüsselpersonen / Referenzen .....	18
4.3	Zur Verfügung gestellte Unterlagen .....	18
4.4	Anforderungen Abgabe .....	19

4.4.1	Allgemeine Hinweise .....	19
4.4.2	Einzureichende Unterlagen Planerwahlverfahren .....	20
4.5	Veröffentlichung / Ausstellung .....	21
5.	Aufgabenbeschrieb 2. Phase – selektives Planerwahlverfahren .....	21
5.1	Aufgabenstellung .....	21
5.2	Bestandteil der Ideenskizzen .....	22
5.2.1	Eingangsbereich inkl. Aufenthaltsraum .....	22
5.2.2	Aussenraum.....	23
5.3	Bestandteil Vorprojekt.....	23
5.3.1	Raumprogramm.....	23
5.3.2	Reduktion Mehrbettzimmer .....	23
5.3.3	Präzisierung Einzelzimmerstrategie .....	24
5.3.4	Küche Haus Bürgerspital.....	24
5.3.5	Wäscherei.....	24
5.3.6	Garderoben.....	25
5.3.7	Technische Anlagen .....	25
5.3.8	Büroräume Dachgeschoss (Planung bis Phase 31).....	25
5.3.9	Physiotherapie, Aktivierung oder Aufenthaltsräume .....	25
5.3.10	Kühlraum UG.....	26
5.3.11	Raucherraum / Wintertauglichkeit .....	26
5.4	Anforderungen an den Bau.....	26
5.4.1	Baugrund/Geologie.....	26
5.4.2	Bauweise .....	26
5.4.3	Sicherheit/Brandschutz.....	26
5.4.4	Barrierefreiheit .....	26
5.4.5	Bauökologie .....	26
5.4.6	Anlieferung.....	27
5.4.7	Empfehlungen Nachhaltigkeit.....	27
5.4.8	Grundbuchauszug .....	27
6.	Weitere Rahmenbedingungen .....	27
7.	Anhang .....	28

## Abkürzungsverzeichnis

ARGE	Arbeitsgemeinschaft
AK	Ausschlusskriterien
EK	Eignungskriterien
GHG	Gemeinnützige und Hilfsgesellschaft
GIS	Geoinformationssystem
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVÖB	Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen
OBG	Ortsbürgergemeinde St. Gallen
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
VöB	Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen
WTO	Welthandelsorganisation
ZK	Zuschlagskriterien

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild Bürgerspital, Quelle: <a href="https://ortsbuenger.ch/wohnen-am-singenberg/">https://ortsbuenger.ch/wohnen-am-singenberg/</a> .....	1
Abbildung 2: Gemeinde SG (Mst.: 1:10'000) Übersichtsplan, GIS-Browser (geoportal.ch) .....	2
Abbildung 3: Arealperimeter, Quelle: Übersichtsplan GIS-Browser (geoportal.ch) .....	2
Abbildung 4: Entwurf Projektterminplan .....	5
Abbildung 5: Organigramm Vertragssituation .....	8

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersichtstabelle Honoraransätze ..... 12

# 1. Ausgangslage und Ziele

## 1.1 Ausgangslage

Das Bürgerspital wurde 1841–1845 nach den Plänen des St. Galler Baumeisters Johann Christoph Kunkler erbaut. Der langgestreckte, parallel zur Rorschacher Strasse angelegte Bau ist durch verschiedene Seiten- und Mittelrisalite gegliedert. Der Mittelrisalit und der dazwischen gespannte Hauptbau überragen die seitlichen Flügel um ein Geschoss. Die starke Symmetrie wird nordseitig durch den axialen Haupteingang betont und durch einen Dachreiter mit Glocke bekrönt. Die Mittelachse des rund 150m langen Gebäudes ist zudem durch eine fünfteilige Bogenfensterfront über dem dreiaxigen Eingang hervorgehoben. Den beiden Hauptfassaden sind grosszügige Parkanlagen vorgelagert, die dem Baumschutz unterstehen.

Im Innern herrscht auf allen Geschossen eine klare Erschliessungsstruktur mit geradlinigen Gängen in der Längsachse und vier Treppenhäusern in oder neben den Risaliten. Der Mitteltrakt umfasst die übergeordneten Gemeinschaftsräume, namentlich die Eingangshalle mit Cafeteria (EG), den Speisesaal (1.OG) und den Gesellschaftssaal (2.OG). Mit Ausnahme der Cafeteria sind alle grösseren Gemeinschaftsräume und die Treppenhäuser weitgehend in ihrer originalen, klassizistischen Ausstattung erhalten. Das Gebäude ist im Inventar der schützenswerten Bauten ausserhalb der Altstadt der Stadt St.Gallen enthalten und provisorisch als Baudenkmal von kantonalen Bedeutung klassiert. Die gesamte Anlage liegt – zusammen mit den angrenzenden Bauten des Hauses Singenberg und der geriatrischen Klinik – im ISOS der Stadt St.Gallen (Ortsbild von nationaler Bedeutung) in der Umgebungszone IV (Spitalbereich, historische Spital- und Pflegeheimbauten mit grosszügigen, individuell gestalteten Parkanlagen, teils mit vielen Bäumen, im Süden in erhöhter Lage Kirchareal) mit Erhaltungsziel a (=Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Das Bürgerspital selbst ist zudem, wie auch das Haus Singenberg, als Einzelelement mit Erhaltungsziel A (=integrales Erhalten der Substanz) klassiert. Die Anlage befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, mit Ausnahme des nördlichen Parkbereichs zur Rorschacher Strasse, der einer Grünzone F (Freihaltezone) zugewiesen ist. Das ehemalige Spitalgebäude wird seit Jahrzehnten als Alters- und Pflegeheim genutzt.

## 1.2 Strategie der Ortsbürgergemeinde St. Gallen

Die Ortsbürgergemeinde St. Gallen verfolgt mit dem geplanten Bauvorhaben eine langfristig ausgerichtete Strategie, die den demografischen Wandel der nächsten 20–30 Jahre antizipiert und das Unternehmen auf die betrieblichen Herausforderungen der Zukunft vorbereitet. Ziel ist es, das bestehende Gebäude betrieblich und organisatorisch zu optimieren, unter Wahrung des Denkmalschutzes und der historischen Substanz. Gleichzeitig sollen die Räumlichkeiten zeitgemäss sowie bedürfnis- und nutzergerecht gestaltet werden, um eine nachhaltige Nutzung zu gewährleisten. Ein zentrales Element der Strategie ist die Optimierung der Betriebsabläufe, um die

Effizienz im laufenden Betrieb zu steigern. Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung eines ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses geplant und umgesetzt, um wirtschaftliche und funktionale Ziele in Einklang zu bringen. Das Erdgeschoss, insbesondere der Eingangsbereich und die Cafeteria inklusive Aussenraum, soll neu und zeitgemäss gestaltet werden. Die Küche im Untergeschoss ist vollständig zu erneuern; zudem sind die Funktionen im Untergeschoss, einschliesslich der Integration der Wäscherei, neu zu organisieren. Des Weiteren sind einzelne Zimmer umzubauen, und im Dachgeschoss ist eine Büronutzung zu planen.

### 1.3 Arealperimeter

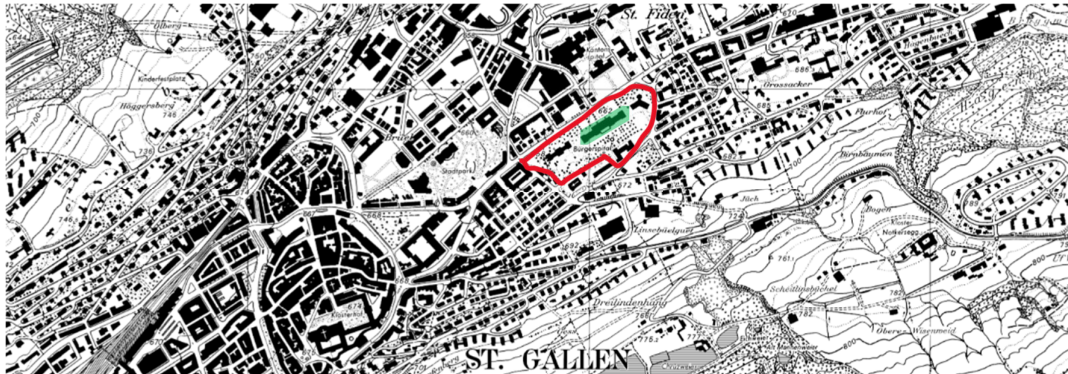


Abbildung 2: Gemeinde SG (Mst.: 1:10'000) Übersichtsplan, GIS-Browser (geoportal.ch)

**Arealperimeter** Die Ortsbürgergemeinde St. Gallen ist Eigentümerin des Bürgerspitals an der Rorschacherstrasse 92, 9000 St. Gallen (Parzelle C1586). Der Arealperimeter umfasst den in der Abbildung 2 rot dargestellten Bereich.

**Projektperimeter** Der Projektperimeter betrifft ausschliesslich das Haus Bürgerspital (grün markiert).

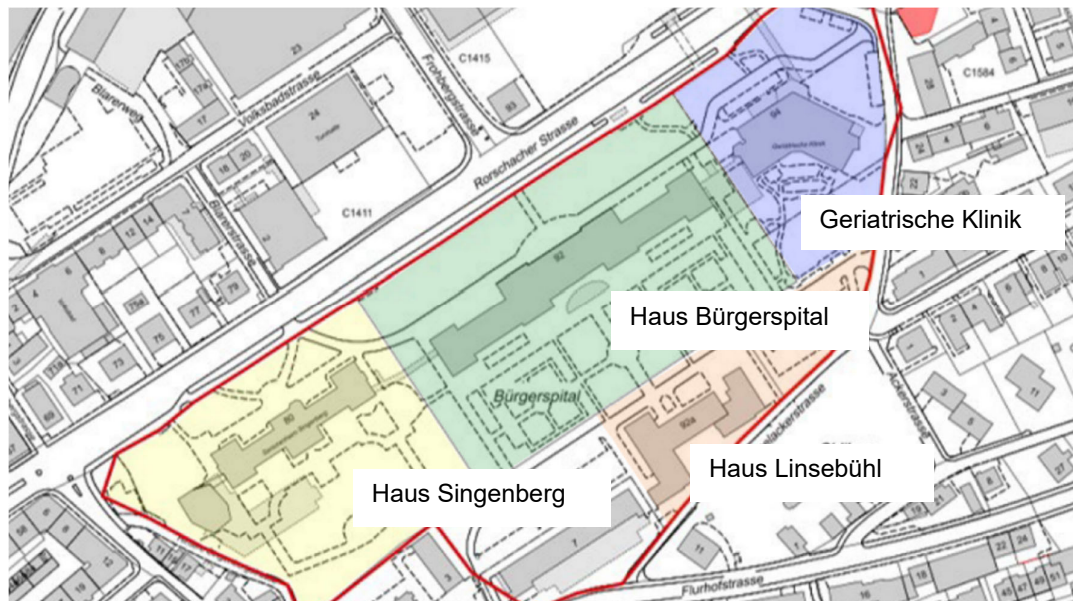


Abbildung 3: Arealperimeter, Quelle: Übersichtsplan GIS-Browser (geoportal.ch)

## 1.4 Generelle Zielsetzungen

### 1.4.1 Zielsetzung Ideenskizzen

Die Ideenskizzen dienen der Entwicklung eines räumlich und gestalterisch überzeugenden Konzepts für das Erdgeschoss mit Eingangs-, Aufenthalts- und Gastronomiebereich sowie dem zugehörigen Aussenraum sowie einer funktional schlüssigen Lösung für die komplexen betrieblichen Anforderungen im Untergeschoss. Ziel ist es, die architektonische Qualität, Nutzungslogik und Aufenthaltsqualität dieser zentralen Bereiche sowie den Umgang mit den Anforderungen im Untergeschoss sichtbar zu machen und eine klare, betrieblich funktionale Grundlage für das Vorprojekt zu schaffen. Die Ideenskizzen bilden damit den entscheidenden Bewertungsrahmen für die Beurteilung des planerischen Potenzials der Teams.

### 1.4.2 Übergeordnete Ziele

Die allgemeinen Zielsetzungen orientieren sich an hoher architektonischer, funktionaler und wirtschaftlicher Qualität sowie an einer nachhaltigen und bewilligungsfähigen Realisierung. Mit dem Umbau wird das denkmalgeschützte Bürgerspital zu einem zeitgemässen, betrieblich effizienten Alters- und Pflegeheim mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohnende, Angehörige und Mitarbeitende weiterentwickelt. Die bauliche Erneuerung erfolgt unter laufendem Betrieb, in enger Abstimmung mit den betrieblichen Abläufen und den denkmalpflegerischen Vorgaben. Massgebend sind robuste, langfristig nutzbare Lösungen, die Kosten, Funktionalität und Gestaltungsqualität in ein ausgewogenes Verhältnis bringen.

#### *Architektonische Qualität*

- Nutzerorientierte, funktionale und räumlich überzeugende Lösung
- Angemessene gestalterische Qualität mit klarer Identität und hohem Wiedererkennungswert und sensibler Umgang im Bestand
- Schlüssige Organisation der Betriebs- und Nutzungsabläufe

#### *Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz*

- Ganzheitlicher Nachhaltigkeitsansatz (sozial, ökologisch, ökonomisch)
- Energieeffiziente, ressourcenschonende und langlebige Bauweise
- Verwendung bewährter, robuster und wartungsarmer Materialien im Bezug auf den Bestand

#### *Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit*

- Angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis im Bau und Betrieb
- Wirtschaftliche und phasengerechte Umsetzung unter laufendem Betrieb, unter Berücksichtigung der Minimierung von Immissionen für die Bewohnenden
- Optimierung der Betriebsabläufe und Minimierung der Unterhaltskosten

### **1.4.3 Projektziele**

#### *Städtebau und Architektur*

- Zeitloses, ortsbaulich integriertes Gesamtkonzept mit hoher architektonischer Qualität
- Schaffung identitätsstiftender, qualitativ hochwertiger Freiräume
- Wahrung der denkmalpflegerischen Werte (Inventar schützenswerter Bauten von kantonaler Bedeutung, ISOS A)

#### *Freiraumgestaltung (Eingangsbereich Terrassenbereich des Restaurants)*

- Dauerhafte, funktionale und gestalterisch überzeugende Aussenräume
- Gute Orientierung, Adressbildung und Verbindung zum Innenraum
- Integration des Aussenraums als Teil des Nutzungskonzepts
- Wahrung der gartendenkmalpflegerischen Werte (ISOS a, ICOMOS)

#### *Nutzung und Funktionalität*

- Hohe Nutzungsqualität und Flexibilität der Räume
- Schlüssige Raumabfolgen und klare funktionale Zuordnungen
- Hohe Aufenthaltsqualität (Belichtung, Akustik, Möblierbarkeit)

#### *Raumprogramm*

- Raumprogramm ist verbindlich und aus dem Anhang zu entnehmen
- Abweichungen sind nachvollziehbar zu begründen
- SIA 500, Aufwertung vom Eingangsbereich, Cafeteria inkl. Essbereich sowie Einbezug des Aussenraums

#### *Nachhaltigkeit und Technik*

- Energetisch und betrieblich effiziente Gebäudestruktur
- Systemtrennung und einfache, wartungsfreundliche Bauweise
- Verwendung bewährter technischer Standards, keine Sonderlösungen

#### *Wirtschaftlichkeit und Betrieb*

- Kostenbewusste Planung im Rahmen der Zielkosten, Design-to-cost von CHF 8.0 Mio.
- Effiziente Umsetzung und Bauablauf im laufenden Betrieb
- Klare Risikoanalyse mit realistischen Lösungsansätzen

### **1.5 Zeitplan inkl. Etappierung**

Für eine belastbare Festlegung der Etappierung ist eine fundierte Vorarbeit erforderlich. Insbesondere ist die Führung der Haustechnik und die notwendigen Provisorien zu klären. Die Sicherheit der Fluchtwege ist während des gesamten Umbaus bei laufendem Betrieb jederzeit zu gewährleisten. Sobald das Planungsteam feststeht, werden die Etappierungen in enger

Abstimmung mit dem Betrieb detailliert ausgearbeitet, sodass sie mit den betrieblichen Abläufen im Einklang stehen.

## 1.6 Projektterminplan

Das Terminprogramm führt vom Wettbewerb über Vorprojekt und Bauprojekt bis zu Baugesuch, Bewilligungsverfahren, Submission, Ausführungsplanung und der etappierten Realisierung.

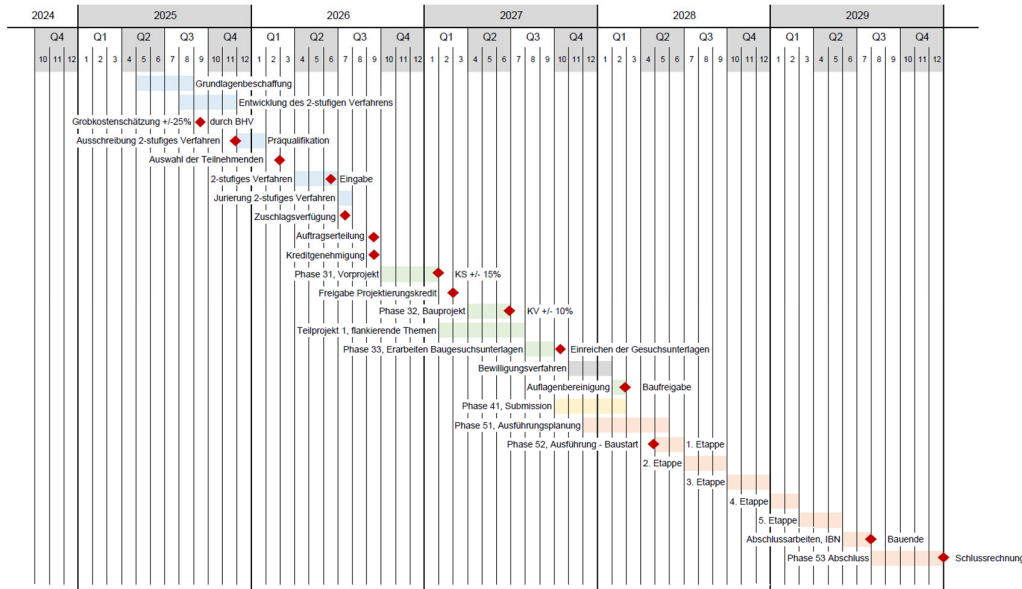


Abbildung 4: Entwurf Projektterminplan

Zentrale Meilensteine wie Abgaben Wettbewerbsunterlagen, Auftragserteilung, Kreditbeschlüsse, Baubewilligung und Baustart sind verbindlich und steuern die weitere Planung. Die Realisierung erfolgt im Jahr 2028 in mehreren Etappen mit anschliessender Inbetriebnahme und Abschluss bis spätestens Ende 2029. Der laufende Betrieb ist dabei zwingend zu berücksichtigen. Die Terminierung bildet den aktuellen Rahmen und kann im Projektverlauf präzisiert werden, ohne die Meilensteine zu gefährden.

## 2. Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

### 2.1 Projektbezeichnung

«Erneuerung Bürgerspital St. Gallen»

### 2.2 Auftraggeberin und ausschreibende Stelle

Auftraggeberin ist die Ortsbürgergemeinde St. Gallen, Bürgerratspräsidentin Katrin Meier, Galusstrasse 14 in 9001 St. Gallen. Das Verfahren wird bis und mit Zuschlag vom Beurteilungsgremium durchgeführt. Die Federführung liegt bei der Projektleitung. Das Beurteilungsgremium wählt

im Rahmen der Bewertung eine Bietergemeinschaft aus und empfiehlt sie dem Bürgerrat beziehungsweise der Bürgerversammlung. Erst nach erfolgreicher Zustimmung des abschliessenden Beschlussorgans kann der definitive Zuschlagsentscheid gefällt und die Vertragsverhandlung mit der ausgewählten Bietergemeinschaft aufgenommen werden.

Die Ortsbürgergemeinde St. Gallen trifft die strategischen Entscheide zum Projekt und zum weiteren Vorgehen. Die Bauherrenvertretung Ghisleni Partner AG ist für die Organisation des Verfahrens, die Koordination der Verfahrensschritte und die Schnittstellen zwischen Auftraggeberin, Betrieb und Planungsteams verantwortlich. Der Betrieb des Bürgerspitals bringt seine funktionalen und betrieblichen Anforderungen in das Verfahren ein; weitergehende inhaltliche Erwartungen an die Planerteams sind in Kapitel 5.1 «Aufgabenstellung» beschrieben.

## **2.3 Verfahrensunterstützung**

Die Auftraggeberin wird unterstützt durch die Bauherrenvertretung Ghisleni Partner AG, Rosenbergstrasse 8 in 9000 St. Gallen.

## **2.4 Zielbild und Projektumfang**

Das folgende Zielbild definiert den verbindlichen Projektumfang für das selektive Planerwahlverfahren in Anlehnung an die SIA 144. Ziel ist, den Umbau des Bürgerspitals qualitativ, terminlich und kostenseitig verlässlich umzusetzen. Das Projekt umfasst die Erneuerung der Produktionsküche im Untergeschoss, die Neuerrichtung der Wäscherei und der Garderoben, die Erneuerung der technischen Anlagen mit Neuerschliessung des Elektroraums / der Verteilung (Raum A43) über die Trafostation (Raum A27) anstelle der bisherigen Trafostation der geriatrischen Klinik sowie die Optimierung und attraktiv gestaltete Neugestaltung des Erdgeschosses inklusive Cafeteria und Aussenraum. Die Büros im Haus Linsebühl werden vorläufig belassen; die Büroflächen im Dachgeschoss des Hauses Bürgerspital werden bis und mit Phase 31 planerisch berücksichtigt, in der aktuellen Realisierung jedoch nicht ausgeführt, wobei für diese künftigen Büroflächen die Voraussetzungen für rund 20 bis 25 Mitarbeitende mit drei bis vier Abteilungen, Sitzungszimmern und Aufenthaltsbereichen sicherzustellen sind.

Der Kostenrahmen orientiert sich am Design-to-Cost-Ansatz mit einem Zielbetrag von rund CHF 8.0 Mio. honorarberechtigter Bausumme (exkl. MwSt.). Während der gesamten Projektierung ist das hindernisfreie Bauen gemäss SIA 500 verbindlich einzuhalten.

## **2.5 Selektives Planerwahlverfahren**

Das Verfahren ist zweistufig mit Präqualifikation und selektivem Planerwahlverfahren. Die Ausschreibung erfolgt auf simap.ch und TEC21. Ein vorgängig festgelegtes Jurygremium beurteilt die Eingaben. Bewertet wird, welches Team den überzeugenden Umgang mit dem

architektonischen, dem gestalterischen Anspruch der Aufgabe nachweist und für die Umsetzung am besten geeignet ist.

Ziel des selektiven Planerwahlverfahrens ist die Ermittlung geeigneter Planerteams und die Erarbeitung architektonisch und funktional hochwertiger Ideenskizzen für den Umbau während des laufenden Betriebs. Für die Präqualifikation werden Teams aus Architektur inkl. Baumanagement und Landschaftsarchitektur gesucht. Das Team deckt alle erforderlichen Gewerke ab und bindet zusätzlich Fachplaner:innen aus Bauingenieurwesen, HLKSE, Brandschutz, Küchen- und Wäschereiplanung, Bauphysik und Akustik ein. Die Denkmalpflege ist frühzeitig zu beteiligen; Nachhaltigkeitsaspekte sind zentral. Weitere von den Planenden vorgeschlagene Spezialist:innen können ergänzt werden.

Die Planerwahl wird anonym mit der Zwei-Couvert-Methode angewandt: Fachunterlagen ohne Verfasserangaben sind getrennt von den administrativen Angaben einzureichen. Die Honorare sind in einem separaten, verschlossenen Couvert einzureichen und werden erst nach Abschluss der Jurierung geöffnet. Die Verfahrens- und Projektsprache ist Deutsch. Sämtliche Texte und Erläuterungen sind in deutscher Sprache einzureichen.

Im Zentrum des vorliegenden Verfahrens steht die Auswahl eines geeigneten Planungsteams. Bewertet werden die planerischen und gestalterischen Konzepte sowie die Fähigkeit, den Umbau unter laufendem Betrieb strukturiert und risikoarm umzusetzen. Operative Detailfragen, wie etwa die konkrete Küchenlogistik, die detaillierte Möblierung oder die definitive Auslegung medizintechnischer Anlagen, werden nicht im Rahmen der Jurierung entschieden, sondern in den nachfolgenden Projektphasen gemeinsam mit dem ausgewählten Planungsteam vertieft.

## **2.6 Beschaffung**

Das Verfahren untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es richtet sich nach dem WTO-Übereinkommen, der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) sowie der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons St. Gallen (VöB). Die Ordnung SIA 144 gilt subsidiär zu den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens.

## **2.7 Verfahrensgrundlagen**

Alle Teilnehmenden müssen zwingend die Anonymität wahren. Dies gilt insbesondere für elektronische Daten, etwa versteckte Hinweise auf die Verfasserschaft in Klassen-, Ebenen- oder Layoutstrukturen, sowie für die Abgabe der Unterlagen.

Das vorliegende Programm zur Präqualifikation, einschliesslich der Unterlagen für das Planerwahlverfahren und die Regelungen zur Beantwortung von Fragen sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich. Mit der Einreichung der

Präqualifikationsunterlagen und Ideenskizzen zum Umbau anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen sowie die Ermessensentscheide des Beurteilungsgremiums und der Veranstalterin.

Alle eingereichten Unterlagen werden ausschliesslich für dieses Verfahren verwendet und vertraulich behandelt. Mit der Bewerbung bestätigen die Teilnehmenden, über ausreichende Ressourcen für die Projektabwicklung bis zur Inbetriebnahme zu verfügen

## 2.8 Organigramm

Das Organigramm zeigt die übergeordnete Projektstruktur und die Rollenverteilung im Verfahren. Die Ortsbürgergemeinde St. Gallen als Auftraggeberin trifft die strategischen Entscheide und wird durch die Bauherrenvertretung Ghisleni Partner AG operativ unterstützt. Die Planerwahl umfasst die drei zentralen Leistungsbereiche Architektur / Baumanagement / Bauleitung, Landschaftsarchitektur und Gebäudetechnik (HLKSE). Weitere Fachdisziplinen werden nach Zuschlag über Einzelverträge beigezogen.

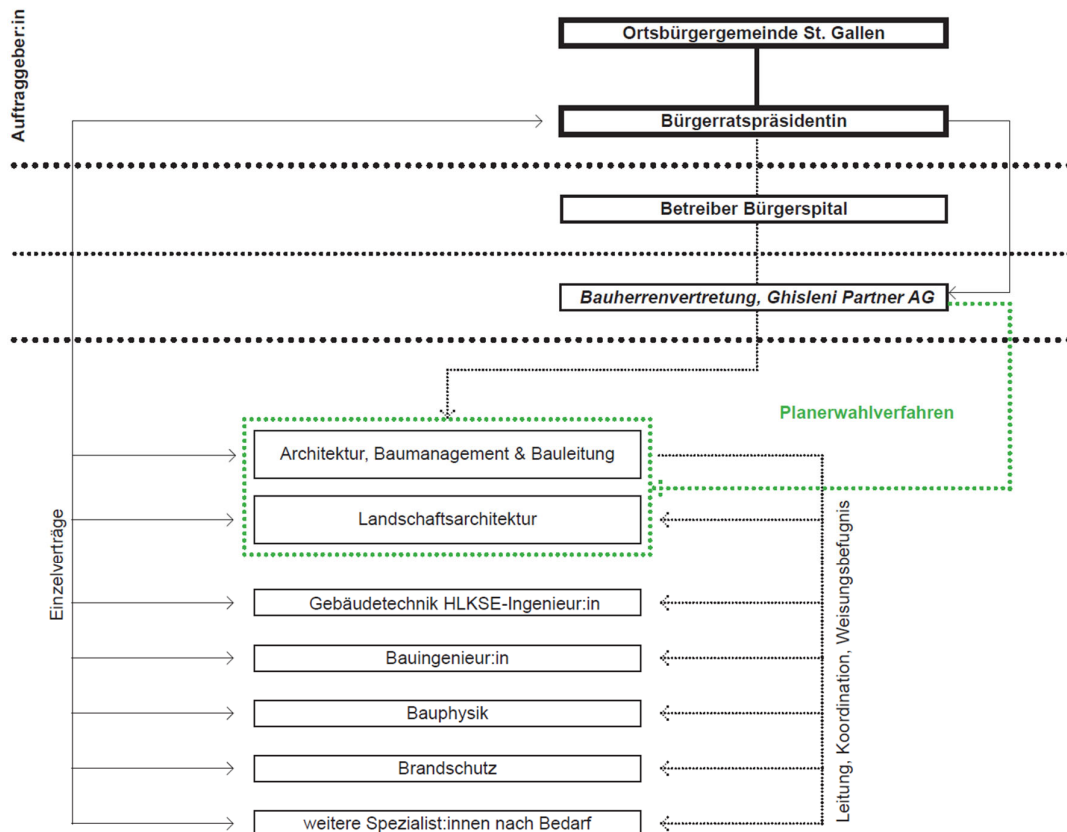


Abbildung 5: Organigramm Vertragssituation

## 2.9 Teilnahmeberechtigung und Anforderungen an die Teilnehmer:innen

Für die Teilnahme am Verfahren ist eine Präqualifikation erforderlich. Im Rahmen dieser Präqualifikation werden anhand der bekanntgegebenen Eignungskriterien fünf bis acht Bewerber:innen für die Teilnahme am Verfahren ausgewählt, davon drei bis fünf etablierte Teams und ein bis zwei Nachwuchsteam.

Teilnahmeberechtigt sind ausgewiesene Fachleute aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Baumanagement mit Sitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen. Alle teilnehmenden Unternehmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllen. Bewerbungen als Arbeitsgemeinschaft (ARGE) sind grundsätzlich zugelassen.

Nicht teilnahmeberechtigt sind Personen, die gemäss Ordnung SIA 142, Artikel 12.2, in einer abhängigen Verbindung zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums stehen.

Mit der Einreichung der Bewerbung ermächtigen die Bewerbenden die Auftraggeberin, die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen und Auskünfte einzuholen.

## 2.10 Teambewerbung Präqualifikation

### 2.10.1 Team und Referenzen

Im Rahmen der Präqualifikation ist ein Team aus Architektur, Baumanagement und Landschaftsarchitektur vorzuschlagen. Für diese Teammitglieder sind entsprechende Referenzen einzureichen. Die für die Realisierung zusätzlich benötigten Spezialist:innen werden erst im selektiven Planerwahlverfahren benannt.

### 2.10.2 Mehrfachbewerbungen

Mehrfachbeteiligungen der federführenden Anbieterin des federführenden Planerteams (z. B. Leitarchitekt:in/Baumanagement) sind nicht zulässig und führen zum Ausschluss sämtlicher betroffener Teams. Ein/eine Anbieter:in, die als Leitfunktion (Architekt) definiert ist, darf nur in einem Team federführend mitwirken.

Fachplaner und Spezialisten dürfen – vorbehaltlich der nachfolgenden Bedingungen – in mehreren Teams mitwirken. Dies dient der Wahrung eines ausreichenden Teilnehmerfelds und der fachlichen Qualität. Voraussetzungen:

- **Offenlegungspflicht:** Sämtliche Mehrfachbeteiligungen sind in der Bewerbung/Abgabe vollständig und transparent zu deklarieren.
- **Informationsschutz:** Es besteht eine strikte Trennung der Teams, jeglicher Austausch von Unterlagen, Entwürfen, Berechnungen, Kalkulationen oder Know-how zwischen konkurrierenden Teams ist unzulässig.

- **Unabhängigkeit:** Fachplaner/Spezialisten haben interne Vorkehrungen (z. B. Teamtrennung, „Chinese Walls“) zu treffen und auf Verlangen nachzuweisen.
- **Identische Beiträge unzulässig:** Gleichlautende oder im Wesentlichen identische Fachbeiträge derselben Fachplaner:innen/Spezialist:innen in mehreren Teams können zur Nichtzulassung der betroffenen Beiträge führen.
- **Konflikte/Beziehungen:** Bestehende oder potenzielle Interessenkonflikte sind proaktiv zu melden. Das Beurteilungsgremium entscheidet über allfällige Massnahmen bis hin zum Ausschluss.

### **2.10.3 Nachwuchsförderung**

Zur Teilnahme am Planerwahlverfahren sind Nachwuchsbüros aus Architektur und Landschaftsarchitektur eingeladen. Als Nachwuchsbüros gelten Teams, in denen mindestens eine geschäftsführende Person Jahrgang 1985 oder jünger ist und die die geforderten realisierten Referenzprojekte noch nicht nachweisen können, deren Potenzial und Fachkompetenz jedoch durch andere Werke belegt ist. Studien, Wettbewerbsbeiträge, Beiträge mit Entschädigung der Teilnahme sowie kleinere Bauvorhaben werden in der Bewertung berücksichtigt.

### **2.10.4 Teamzusammensetzung**

Anbieter:innen sind grundsätzlich verpflichtet, dass bei der Bewerbung zur Präqualifikation angegebene Team beizubehalten. Wird eine Schlüsselperson seitens des Planerteams ersetzt, ist dies zu melden. Die als Ersatz vorgeschlagene Person muss gleichwertige oder bessere Qualifikationen aufweisen als die ursprünglich angebotene Schlüsselperson. Die Auftraggeberin hat beim Änderungsvorschlag ein Vetorecht.

### **2.10.5 Arbeitsschutz**

Alle Bewerber:innen verpflichten sich, die geltenden Arbeitsschutzbestimmungen sowie die Bedingungen der Gesamtarbeitsverträge, der Normalarbeitsverträge oder, falls nicht vorhanden, die branchenüblichen Vorschriften einzuhalten, die an den Orten gelten, an denen die Arbeiten ausgeführt werden. Zudem erklären sich die Bewerber:innen bereit, Nachweise auf Aufforderung der Vergabestelle umgehend nachzureichen.

### **2.10.6 Versicherungen**

Die Bewerbenden erklären mittels Selbstdeklaration, dass sie über eine Versicherungsdeckung verfügen, die den für die Projektierung und Realisierung dieses Projekts erforderlichen Umfang abdeckt.

## **2.11 Beurteilungsgremium**

Zur Durchführung des selektiven Planerwahlverfahrens wird das folgende Beurteilungsgremium eingesetzt:

### **Fachjury**

- 01 Werner Binotto, Architekt BSA/SIA
- 02 Therese Aschwanden, Architektin ETH SIA
- 03 Sabine Hutter, Architektin MSc, SIA
- 04 Helena Weber, Architektin ZT DI i.A.

### **Sachjury**

- 05 Katrin Meier, Bürgerratspräsidentin
- 06 Lukas Summermatter, Bürgerrat St. Gallen, Ressort Wohnen am Singenberg
- 07 Mario Gnägi, Direktor Wohnen am Singenberg
- 08 Mark Graf, Leiter Liegenschaften

### **Expert:in (nicht stimmberechtigt)**

- 09 Andreas Rügsegger, Leiter Facility Management
- 10 Klaudia Fryckowska, Städtische Denkmalpflege St. Gallen
- 11 Markus Bühler, Geschäftsführer Stiftung RaJoVita

**Hinweis:** Ersatzfachpreisrichter:innen sind an den Jurierungstagen anwesend und haben keine Stimme, solange sie nicht als Ersatz einspringen. Sie dürfen sich an Diskussionen und Einschätzungen beteiligen, nicht jedoch an Abstimmungen. Expert:innen zur fachlichen Prüfung sind nicht stimmberechtigt. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, nach der Präqualifikation bei Bedarf weitere Sachverständige, etwa für Brandschutz-, Bauingenieur- oder Akustikexperten sowie Fachpersonen aus dem Gesundheitswesen ohne Stimmrecht in das Expert:innen Gremium aufzunehmen. Bei Befangenheit gilt die Pflicht zum Ausstand.

## **2.12 Preise und Entschädigung**

Für die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen wird keine Entschädigung ausgerichtet. Termingerechtereingereichte, vollständige und vom Beurteilungsgremium zur Würdigung zugelassene Beiträge werden mit fixen Entschädigungen abgegolten. Dafür steht ein Gesamtbetrag von CHF 65'000.00 inkl. MwSt. zur Verfügung. Das Beurteilungsgremium legt die Entschädigung pro Team in Abhängigkeit von der Anzahl zugelassener Beiträge fest; diese wird gleichmässig auf alle Teams, die vollständig abgeben, verteilt (insgesamt 5–8 Teams).

## **2.13 Weiterbearbeitung**

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das selektive Planerwahlverfahren dem Planerteam zur Bearbeitung der Bauaufgabe zu übertragen. Hierzu wird ein SIA-Vertrag für die entsprechenden Planungsleistungen (100% Teilleistung) abgeschlossen.

Die Freigabe der einzelnen Phasen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der entsprechenden Kredite durch die durch die zuständigen Organe. Über den Baukredit wird die

Bürgerversammlung entscheiden. Bei Nichtgenehmigung der Kredite oder bei terminlichen Verzögerungen besteht für den Gewinner kein Anspruch auf weitere Vergütungen oder auf die Ausführung des Auftrags.

### 2.13.1 Honoraransätze

Als Grundlage für die Honorierung der für die Bauaufgabe erforderlichen Leistungen dienen der Bauherrschaft die nachstehenden maximalen Honoraransätze:

	Architektur/ Baumanagement	Landschafts- architektur	Bauingenieur:in	HJKSE-Ingenieur:in
Umbaufaktor	1.15	1.05	1.05	1.05
Schwierigkeitsgrad	1.10	0.90	0.90	1.00
Anpassungsfaktor	1.15	1.05	1.00	1.00
Teamfaktor	0.90	1.00	1.00	1.00
Stundensatz CHF exkl. MwSt.	138.00	138.00	136.00	133.00

Tabelle 1: Übersichtstabelle Honoraransätze

Die Berechnung basiert auf die SIA-Ordnungen 102 (Ausgaben 2014), Art. 7. Für den Umbau unter Betrieb sowie aufgrund der Anforderungen der Denkmalpflege auf dem Platz ist für Architekt und Baumanagement ein erhöhter Umbaufaktor und Anpassungsfaktor anzusetzen. Die Arbeiten erfordern eine taktierte Planung mit sämtlichen Beteiligten, inklusive eng geführter Etappierung, prozessbegleitender Entscheidungsfenster und rascher Reaktionsfähigkeit auf Befunde im Bestand. Zusätzliche Aufwände entstehen insbesondere durch Provisorien und Schutzmassnahmen, Schmutz- und Lärmbegrenzung, temporäre Nutzungs- und Verkehrslenkung, mögliche Nacht-/Wochenendarbeiten und Sicherstellung 24 Std. Pikettdienst zur "Betriebsicherung" sowie durch denkmalpflegerische Abklärungen und Freigaben. Da die Arbeiten im laufenden Bestand erfolgen, erfordern sie eine erhöhte Koordinationsdichte, grössere Risiko- und Pufferzeiten sowie eine fortlaufende Anpassung der Termin- und Ressourcenplanung.

Die Anbieterschaft reicht stundenbasierte Honoraransätze gemäss SIA 102–108 ein. Es wird nicht zwischen Rollen und Funktionen unterschieden, vielmehr ist mit einem mittleren Stundenansatz zu rechnen. Die Ansätze sind all-in (inkl. übliche Nebenkosten), exkl. Overhead, IT/BIM sowie MwSt. und gelten bis zum Projektabschluss. Spesen/Wegezeiten sowie Druck und Plan kopien werden pauschal mit 4% vergütet. Die Bauherrschaft behält sich das Recht vor, Einsicht in die Subplanerverträge zu nehmen.

## **2.14 Rechte**

### **2.14.1 Unterlagen**

Die im Rahmen der Präqualifikation und des selektiven Planerwahlverfahrens eingereichten Unterlagen verbleiben bei der Auftraggeberin. Sie werden ausschliesslich im Zusammenhang mit diesem Verfahren verwendet und vertraulich behandelt (vgl. Verfahrensgrundlagen, Kapitel 2.7).

### **2.14.2 Urheberrechte**

Alle Bewerber:innen sichern zu, dass sie Eigentümer:innen der eingereichten Unterlagen sind und die Urheberrechte daran innehaben und dass mit ihrem Beitrag keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden. Die in der zweiten Phase abgegebenen Unterlagen und Modelle gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Das Urheberrecht an den Beiträgen verbleibt grundsätzlich bei den Teilnehmenden. Die Veröffentlichung der Projekte durch die Auftraggeberin erfolgt unter vollständiger Angabe der Urheberschaft; eine gesonderte Genehmigung ist nicht erforderlich. Veröffentlichungen von Beiträgen durch die Verfasser:innen im Anschluss an die Veröffentlichung des Ergebnisses durch die Auftraggeberin bedürfen keiner Genehmigung durch die Auftraggeberin.

### **2.14.3 Änderungsrecht**

Mit der Bezahlung der vertraglich vereinbarten Honorare steht der Auftraggeberin nach Fertigstellung und Übergabe des Bauwerks auch das Änderungsrecht zu.

### **2.14.4 Anwendbares Recht**

Schweizer Recht ist sowohl auf dieses Verfahren als auch auf den abschliessenden Vertrag anwendbar.

### **2.14.5 Gerichtsstand**

Als Gerichtsstand wird St. Gallen bestimmt.

## **2.15 Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Ausschreibung oder Verfügungen im Zusammenhang mit dem selektiven Planerwahlverfahren kann innert 20 Tagen seit Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, Webergasse 8, 9001 St. Gallen, schriftlich Beschwerde erhoben werden.

Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen und muss einen Antrag sowie dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.

## 3. Bestimmungen 1. Phase – Präqualifikation

### 3.1 Termine

Die in der Terminübersicht aufgeführten Fristen gelten ab Publikation der Ausschreibung auf simap.ch. Massgebend sind die auf simap.ch kommunizierten Daten.

Ausschreibung der Präqualifikation SIMAP	online	02.12.2025
Ausschreibung der Präqualifikation TEC21	print	08.12.2025
Abgabe der Präqualifikationsunterlagen		30.01.2026
Versand der Selektionsverfügung (Ergebnisse aus der Präqualifikation)		20.02.2026

### 3.2 Eignungskriterien

Die folgenden Kriterien für die Zulassung zur Präqualifikation müssen erfüllt sein:

- termingerechte und vollständige Einreichung der geforderten Unterlagen
- rechtsgültig unterzeichnetes Bewerbungsformular und Selbstdeklaration
- Wohn- oder Geschäftssitz aller Planer:innen in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen
- kein unzulässiges Verhältnis zur Veranstalterin oder zu Mitgliedern des Beurteilungsgremiums

Unvollständige, geänderte oder nicht fristgerecht eingereichte Anträge werden von der Bewertung ausgeschlossen. Eine gesonderte Anmeldung zur Präqualifikation ist nicht erforderlich.

Auf Grundlage der eingereichten Referenzen bewertet das Beurteilungsgremium die Eignung der Bewerbenden anhand der nachfolgenden Qualitätskriterien. Werden die Funktionen Architektur und Baumanagement vom selben Bueru wahrgenommen, dürfen identische Referenzprojekte verwendet werden.

#### 3.2.1 Qualität des Architekturbüros

Gefordert sind zwei aktuelle Referenzprojekte, deren Fertigstellung nicht länger als zwölf Jahre zurückliegt und welche die Planung, Koordination und Ausführung von Objekten mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität, vorzugsweise Alters- und Pflegeheime, nachweisen. Mindestens eine Referenz soll den Umgang mit einem Bestandsgebäude und dessen Umbau dokumentieren. Bewertet werden insbesondere die Qualität der Gesamtkonzeption und der architektonischen Gestaltung, die Angemessenheit des Umgangs mit Bestand und Denkmalpflege, die Nachhaltigkeit in Bezug auf Materialisierung, Konstruktion und Gebäudetechnik, die Nachvollziehbarkeit der Projektorganisation und der Rolle des Büros sowie die personelle und strukturelle Kapazität für das vorliegende Projekt.

### 3.2.2 Qualität des Baumanagement

Gefordert sind zwei aktuelle Referenzprojekte, deren Fertigstellung nicht länger als zwölf Jahre zurückliegt und welche Projekte mit vergleichbarer Komplexität, Etappierung und betrieblichen Rahmenbedingungen nachweisen, vorzugsweise Umbauten unter laufendem Betrieb in Alters- und Pflegeheimen oder vergleichbaren Einrichtungen. Bewertet werden insbesondere die Qualität der Projektorganisation und -führung, die Termin- und Kostenstabilität sowie der Umgang mit Risiken, die Sicherstellung der Ausführungsqualität und der Schnittstellenkoordination zwischen Planung, Ausführung und Betrieb, die Erfahrung im Umbau unter laufendem Betrieb und im Umgang mit bestehenden Gebäudestrukturen sowie die personelle Kapazität und die strukturelle Leistungsfähigkeit des Baumanagements.

### 3.2.3 Qualität des Landschaftsarchitekturbüros

Gefordert ist ein aktuelles Referenzprojekt, dessen Fertigstellung nicht länger als zwölf Jahre zurückliegt und das die Planung, Koordination und Ausführung einer Aufgabe mit vergleichbarer Komplexität nachweist, idealerweise im Umgang mit einer historischen Gartenanlage oder einem sensiblen Parkraum. Bewertet werden insbesondere die freiräumliche Qualität und die Angemessenheit in Bezug auf die gestellte Aufgabe, die Einbindung in den baulichen Kontext und der Umgang mit dem Bestand sowie die Robustheit, der Pflegeaufwand und die langfristige Nutzbarkeit der Freianlagen.

## 3.3 Einzureichende Unterlagen

Die Eingabeformulare Format A4 (inklusive Selbstdeklaration) sind vollständig auszufüllen und rechtsverbindlich zu unterzeichnen. Sämtliche verlangten Referenzblätter sind einzeln, einseitig bedruckt, im Format A3 quer und ungebunden einzureichen; pro Referenzblatt sind zwei identische Exemplare beizulegen.

Für die Präqualifikation sind folgende Unterlagen einzureichen:

- **Architekturbüro:** zwei Referenzprojekte mit Kurzbeschreibung, den wichtigsten Projektkennzahlen (Nutzung, Grösse, Ausführung), Angabe des Gebäudestandards, Visualisierungen (Fotos und/oder Pläne) sowie einer Übersicht der Kosten BKP 2 und der Erstellungskosten (BKP 1–9).
- **Baumanagement:** zwei Referenzprojekte mit Kurzbeschreibung, Projektkennzahlen, Darstellung der eigenen Rolle im Projekt, Visualisierungen (Fotos und/oder Pläne) sowie einer Übersicht der Kosten BKP 2 und der Erstellungskosten (BKP 1–9).
- **Landschaftsarchitekturbüro:** ein Referenzprojekt mit Kurzbeschreibung, Projektkennzahlen, Darstellung der Aufgabenstellung (z. B. historische Parkanlage), Visualisierungen (Fotos und/oder Pläne) sowie einer Übersicht der Kosten BKP 4 und der Erstellungskosten (BKP 1–9).

Die gesamte Abgabe (Eingabeformulare und Referenzblätter) ist im Doppel in Papierform (A4 und A3) und zusätzlich digital im PDF-Format auf einem Datenträger (USB-Stick) einzureichen. Die digitalen Projektdaten dienen der Vorprüfung und der Dokumentation; die Gesamtgrösse der Dateien darf maximal 50 MB betragen. Die Bewerbungsunterlagen verbleiben im Eigentum der Auftraggeberin und werden nicht zurückgegeben.

Das Raumprogramm ist in der Präqualifikation nicht zu bearbeiten. Die Detaildefinition der einzelnen Räume erfolgt erst im Rahmen des Planerbriefings mit den ausgewählten Teams zu Beginn der zweiten Phase und wird bis zum Vorprojekt gemeinsam mit der Auftraggeberin und der Betreiber:in verfeinert.

### **3.4 Eingabetermin Bewerbungsunterlagen**

Die Präqualifikationsunterlagen sind bis spätestens Freitag, 30.01.2026, um 17:00 Uhr in einem verschlossenen Umschlag an folgende Adresse zu senden:

z.Hd.:  
Herrn Stefano Ghisleni  
Ghisleni Partner AG  
Rosenbergstrasse 8  
9000 St. Gallen

#### **Vermerk: «Präqualifikation - Erneuerung Bürgerspital St. Gallen – Nicht öffnen!»**

Per Post eingereichte Bewerbungen müssen fristgerecht an der oben genannten Adresse eintreffen. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Teilnehmenden.

Eine persönliche Abgabe bei Ghisleni Partner AG in St. Gallen ist in der Woche der Schlussabgabe vom 26. bis 30. Januar 2026 jeweils von 08:00–12:00 Uhr und 13:00–17:00 Uhr möglich.

## **4. Bestimmungen 2. Phase – Planerwahlverfahren**

### **4.1 Termine**

Mit der Bekanntgabe des Ergebnisses der Präqualifikation und dem Ablauf der Rekursfrist beginnt das Planerwahlverfahren, in der die zugelassenen Teams einen Projektvorschlag erarbeiten.

Die inhaltlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen für das Projekt sind nachfolgend in den Abschnitten 4 «Bestimmungen 2. Phase – Planerwahlverfahren» und 5 «Aufgabenbeschrieb 2. Phase» detailliert beschrieben.

Ausgabe Programmunterlagen	Fr.	06.03.2026
Begehung des Perimeters	Mo.	27.03.2026
Einreichung schriftl. Fragen der Teilnehmer	Mo.	06.04.2026
Versand schriftl. Fragebeantwortung	Mo.	17.04.2026
<b>Abgabetermin Projektdossier (Pläne und Dokumente)</b>	<b>Fr.</b>	<b>19.06.2026</b>
Zuschlagsverfügung voraussichtlich	Fr.	03.07.2026
Versand Jurybericht	Fr.	14.08.2026
Ausstellung	Mo.	14.09.2026

## 4.2 Ablauf selektives Planerwahlverfahren

### 4.2.1 Ausgabe der Unterlagen

Die Unterlagen werden den Teams am Montag, 06.03.2026, digital über SIMAP veröffentlicht. Voraussichtlich am Montag, 27.03.2026 um 10:00 Uhr, findet eine geführte Begehung des Perimeters statt. Treffpunkt und Uhrzeit werden den ausgewählten Teams rechtzeitig mitgeteilt. Während der Begehung werden keine inhaltlichen Fragen zum Planerwahlverfahren beantwortet.

Im Anschluss an die Ausgabe der Unterlagen findet ein Planerbriefing mit den ausgewählten Teams statt. In diesem Rahmen erläutert die Bauherrschaft die strategischen Ziele, das Raumprogramm auf Ebene Funktionsgruppen sowie die betrieblichen Schwerpunkte und beantwortet grundsätzliche Fragen. Offene Detailfragen zu Betrieb, Raumprogramm und technischen Anforderungen werden im weiteren Projektverlauf bis zum Vorprojekt gemeinsam geklärt.

Der Start des Wettbewerbsverfahrens ist unabhängig von späteren strategischen Betriebsentscheiden. Detailplanungen zu allfälligen Unterprojekten, insbesondere zu zusätzlichen Einzelzimmern oder erweiterten Büro- und Lagerflächen, erfolgen erst nach Abschluss des Planerwahlverfahrens im Rahmen der weiteren Projektierung.

### 4.2.2 Teilnahmebestätigung und Fragestellungen

Die Teilnahmebestätigung ist fristgerecht digital über das Projektportal SIMAP einzureichen. Gleiches gilt für die Einreichung von Fragen zum Programm. Fragestellungen sind anonym über das im Projektportal bereitgestellte Q&A-Modul einzureichen. Eine Identifikation der Fragesteller:innen erfolgt nicht. In diesem Fall ist ausschliesslich der kommunizierte Teilnahmecode zu verwenden (Signaturen/Logos/Fusszeilen entfernen). Die Beantwortung aller eingegangenen Fragen erfolgt an alle Teilnehmenden digital und anonymisiert.

#### *Ausschlusskriterien*

- Nicht fristgerechte Einreichung der verlangten Unterlagen
- Unvollständigkeit der geforderten Unterlagen in wesentlichen Bestandteilen

### 4.2.3 Zuschlagskriterien des Beurteilungsgremium

#### Qualitative Beurteilung

- **Auftragsanalyse, Vorgehen & Ideenskizzen** — Gewichtung: 60 %  
(Bezug zur Aufgabe und Referenzen, Risiken, Etappierung, Logistik/Betrieb mit Augenmerk auf den betrieblichen Impact, Umsetzbarkeit, Umgang mit denkmalpflegerischen Anforderungen und Bestand, gestalterische Qualität – insbesondere Erdgeschoss und Aussenraum/Terrasse, effiziente und organisatorisch überzeugende Neugestaltung des Untergeschosses)
- **Etappenschema gem. vorgegebenen Kosten- und Terminen, QS/PQM, Schnittstellen** — Gewichtung: 10 %
- **Nachhaltigkeit, Compliance, Dokumentationsqualität** — Gewichtung: 10 %  
(Umsetzbarkeit im vorgegebenen Kostenrahmen, ressourcenschonender Umgang mit Boden / Minimierung der Unterbauung)

#### Quantitative Beurteilung

- **Preis / Honoraraufteilung** gemäss Offenlegung; Bezug: Budget «Design-to-Cost» CHF 8.0 Mio. (exkl. MwSt.) honorarberechtigte Bausumme; Kostenplausibilität — Gewichtung: 20 %

#### Formale Kriterien

Die Vollständigkeit der Unterlagen, die fristgerechte Einhaltung der Fristen und der vorgegebenen Kommunikationswege, ein einheitliches Bewertungsraaster sowie die Konsistenz zwischen Dossier und Auftritt der Schlüsselpersonen sind zwingende formale Anforderungen. Bei Nichteinhaltung erfolgt grundsätzlich der Ausschluss.

### 4.2.4 Honorarangebot / Schlüsselpersonen / Referenzen

Die Abgabe erfolgt in einem verschlossenen Couvert, beschriftet mit den Namen der Verfasser:innen; beizulegen sind das Formular «Honorarangebot» sowie das Verfasserblatt mit Angaben zu Schlüsselpersonen und weiteren Fachplaner:innen.

## 4.3 Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Folgende Pläne und Dokumente werden digital abgegeben:

- Programm Selektives Planerwahlverfahren (PDF)
- Raumprogramm (Excel)
- Honorartabelle
- Bestand baulicher Substanz und GT / Lebenszyklus
- Vorschlag zum optimalen Betriebskonzept
- Formular Teilnahmebestätigung (Word)

- Formular Verfassernachweise (Word): Architekturbüro, Landschafts-Architekturbüro Baumanagement
- Formular Flächenberechnungen für Kosten (Excel)
- Geologisches Gutachten (PDF)
- Grundbuchauszug (PDF)
- Altlasten- und Kanalisationsuntersuchungen
- Hydrologisches- und Schadstoffgutachten
- Grundrisse umliegender Bestandsbauten Bürgerspital St. Gallen (PDF, DXF/DWG)
- Werkleitungsplan / Leitungserhebung Situation (PDF, DXF/DWG)
- Gebäudestandard 2019.1, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten (Energie Schweiz)
- ICOMOS Liste historischer Gärten und Anlagen Nr.124
- Inventarblatt, Inventar der schützenswerten Bauten ausserhalb der Altstadt
- Gutachten Parkanlage von 1998

## 4.4 Anforderungen Abgabe

### 4.4.1 Allgemeine Hinweise

Jedes Team darf nur einen Beitrag einreichen. Alle Unterlagen (Schemapläne, Dokumente, alle benötigten Ideenskizzen) sind termingerecht, anonym, mit einem Kennwort und dem Vermerk «Erneuerung Bürgerspital St. Gallen» einzureichen.

Es besteht die Möglichkeit, die Unterlagen persönlich (anonym) oder durch einen Kurierdienst abzugeben (Poststempel ist nicht massgebend).

z.Hd.:

Herrn Stefano Ghisleni  
 Ghisleni Partner AG  
 Rosenbergstrasse 8  
 9000 St. Gallen

**Vermerk: «Selektives Planerwahlverfahren – Erneuerung Bürgerspital St. Gallen – Nicht öffnen!»**

Per Post eingereichte Bewerbungen müssen fristgerecht an der oben genannten Adresse eintreffen, das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Teilnehmenden.

Eine persönliche Abgabe bei Ghisleni Partner AG ist in der Woche der Schlussabgabe vom 15. bis 19. Juni 2026 jeweils von 08:00–12:00 Uhr und 13:00–17:00 Uhr möglich.

#### **4.4.2 Einzureichende Unterlagen Planerwahlverfahren**

##### *Format und Umfang*

Blattformat A1 (42 x 59,4 cm), Querformat, pro Ideenskizze maximal 6–10 Pläne. Analoge Abgabe: im Originalformat A1 zweifach und ungefaltet in einer Mappe (1 × hochwertig, 1 × Vorprüfungsqualität). Digitale Abgabe: sämtliche Unterlagen (Dokumente und Pläne) als PDF; kompletter Plansatz zusätzlich als DWG – auf USB-Stick. Die zusätzlichen Unterlagen gemäss Abgabepaket sind in Papierform sowie auch digital einzureichen.

##### *Fristgerecht abzugeben*

- Architektonische Analyse und Ideenskizzen zu folgenden Themen: Erdgeschoss und Aussenraum, M 1:200, Druck
- Visualisierungen/Moodboards: max. 2
- Logistik, Betrieb und Etappierung (Erläuterungen\*), massstabslos
- Erläuterungsbericht (in die Pläne integriert), massstabslos
- Raumprogramm: gedruckt (A3) und zusätzlich als ungeschützte Excel-Datei auf USB-Stick
- Nachvollziehbare Etappenschema mit den jeweils vorgesehenen m2 pro Einheit aus dem Raumprogramm

\*Die Erläuterungen zu Logistik, Betrieb und Etappierung haben insbesondere die Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten im Untergeschoss und den Haustechnikanlagen (IST-Situation vs. mögliche SOLL-Variante) aufzuzeigen und darzulegen, wie die Führung der Haustechnik in den einzelnen Bauetappen organisiert wird, welche Provisorien vorgesehen sind und wie dabei die Funktionsfähigkeit des Betriebs und die Sicherheit der Flucht- und Rettungswege in jeder Etappe gewährleistet bleiben.

Zusätzliche Pläne sowie überzählige Visualisierungen werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

##### *Erläuterungsbericht (Inhalt)*

Aussagen zum architektonischen, landschaftsgestalterischen und statischen Konzept (Konstruktion, Gestaltung, Materialwahl etc.), zum Bauablauf während des laufenden Betriebs (Etappierung) sowie zu weiteren Überlegungen des Planungsteams.

##### *Anonymität und Kennzeichnung*

Der USB-Stick ist in einem separaten, verschlossenen Briefumschlag einzureichen. USB-Stick und Umschlag sind mit dem Kennwort und dem Vermerk «Erneuerung Bürgerspital St. Gallen» zu kennzeichnen. Formular «Verfassernachweis» in separatem, verschlossenem Umschlag mit dem Vermerk «Erneuerung Bürgerspital St. Gallen – Verfassernachweis» und dem selbst gewählten Kennwort. Das Honorarangebot ist in einem weiteren separaten, verschlossenen

Couvert mit dem Vermerk «Erneuerung Bürgerspital St. Gallen – Honorarangebot» und dem Kennwort abzugeben.

#### *Abgabepaket (Zusatzunterlagen)*

- Aufgabenverständnis und Problemanalyse
- Risikoanalyse inkl. Risikoregister mit Verantwortlichkeiten (Anbieter/AG/Dritte) und terminiertem Massnahmenplan (Anonym)
- Vorgehenskonzept
- Baustellenorganisation (Anlieferung, Wegeführung, Bauinstallationsplatz, Sicherheit/Fluchtwege) und Provisorien (Betrieb/Haustechnik)
- Zeitplan inkl. Etappierung (Phasen/Meilensteine, Plan- und Bauzeitfenster für lärmintensive Arbeiten, Abhängigkeiten zum Betrieb)
- Honorarangebot in separatem, verschlossenem Couvert (vgl. Abschnitt «Anonymität und Kennzeichnung»)

#### *Denkmalschutzverträglichkeit*

Zur Beurteilung der Denkmalschutzverträglichkeit sind geeignete Darstellungen beizulegen, beispielsweise Fassadenansichten, Schnitte oder perspektivische Darstellungen, aus denen Umfang und Art der Eingriffe in die historische Bausubstanz sowie deren gestalterische Einbindung nachvollziehbar hervorgehen.

**Hinweis:** Kernaussagen sind im Erläuterungsbericht zu verankern.

### **4.5 Veröffentlichung / Ausstellung**

Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird den Teilnehmenden sowie den interessierten Medien nach seiner Veröffentlichung zugestellt. Die Beiträge der Teilnehmenden werden im Anschluss an die Beurteilung unter Nennung aller Verfasserinnen und Verfasser öffentlich ausgestellt. Die Öffentlichkeitsarbeit zum Projekt und zum selektiven Planerwahlverfahren obliegt ausschliesslich der Veranstalterin.

## **5. Aufgabenbeschrieb 2. Phase – selektives Planerwahlverfahren**

### **5.1 Aufgabenstellung**

Die Ideenskizzen konzentrieren sich auf das Erdgeschoss mit Eingangs-, Aufenthalts- und Gastronomiebereich sowie den direkt angrenzenden Aussenraum und auf das Untergeschoss mit der zu erneuernde Küche. Diese Bereiche sind räumlich und gestalterisch vertieft

auszuarbeiten. Alle übrigen Geschosse und Funktionsbereiche sind im Wettbewerbsbeitrag lediglich konzeptionell zu berücksichtigen und werden erst im Vorprojekt detailliert.

Auf Basis des Raumprogramms erarbeitet das Team überzeugende Ideenskizzen, die Architektur, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Freiraumgestaltung integrativ berücksichtigen. Im Rahmen des selektiven Planerwahlverfahrens werden primär die räumlich-funktionalen und gestalterischen Konzepte beurteilt. Operative Aspekte wie Küchenlogistik, Möblierung oder betriebliche Ablaufpläne dienen der Plausibilisierung der vorgeschlagenen Lösungen und sind insbesondere für die Machbarkeit im Untergeschoss konzeptionell darzustellen, stehen jedoch nicht im Zentrum der Bewertung. Der Planungssperimeter umfasst das gesamte Ensemble einschliesslich des Hauses Singenberg, um integrale, langfristig tragfähige Konzepte zu ermöglichen und einer Zergliederung in Einzelprojekte vorzubeugen.

Die Bauherrin hat sich für eine Design-to-Cost-Variante entschieden. Die Projektteams haben ihre Vorschläge so auszuarbeiten, dass die Anforderungen an Funktionalität, Gestaltung und Planung innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens erfüllt werden. Das Raumprogramm orientiert sich an den betrieblichen Bedürfnissen und den wirtschaftlichen Zielvorgaben und bildet die verbindliche Grundlage für die weitere Bearbeitung. Ergänzend ist eine Auftragsanalyse einzureichen, in der projektbezogen die Risiken und Lösungsansätze für den Umbau im laufenden Betrieb aufgezeigt werden, insbesondere in Bezug auf Immissionen, Logistik, Sicherheit, Provisorien und Terminfenster.

## **5.2 Bestandteil der Ideenskizzen**

Ziel der Ideenskizzen ist es, die architektonische und freiraumplanerische Qualität des zentralen Bewohner- und Besucherbereichs im Erdgeschoss sichtbar zu machen. Im Vordergrund stehen die funktionale und atmosphärische Neugestaltung des Eingangs- und Aufenthaltsbereichs sowie die Entwicklung eines attraktiven, nutzbaren Aussenraums. Neben der gestalterischen Qualität sind die betrieblichen Abläufe mit Blick auf eine langfristige Optimierung der Betriebskosten gleichermassen zu berücksichtigen. Die Entwürfe sollen klar aufzeigen, wie durch kohärente gestalterische und betriebliche Ansätze ein hochwertiger öffentlicher Bereich entsteht, der die zukünftige Identität des Bürgerspitals wesentlich prägt. Alle weiteren baulichen Massnahmen ausserhalb des Erdgeschosses sind Gegenstand der nachfolgenden Projektierungsphasen.

### **5.2.1 Eingangsbereich inkl. Aufenthaltsraum**

Der Eingangsbereich ist derzeit in zwei Zonen geteilt, schlecht nutzbar, weist erhebliche Niveauunterschiede auf und ist atmosphärisch wenig ansprechend. Künftig ist er als grosszügiger Begegnungsraum mit einladendem Empfangsbereich zu gestalten, wobei die Niveauunterschiede alters- und behindertengerecht zu überwinden sind. Das öffentliche Restaurant Wannerstübli mit Terrasse sowie der Empfang und eine Rampe sind in den Begegnungsraum zu integrieren. Der

Empfang soll freundlich und offen wirken, gut sichtbar sein und mindestens drei Büroarbeitsplätze aufnehmen.

### **5.2.2 Aussenraum**

Das Wannerstübli verfügt derzeit über 30 Sitzplätze im Innenbereich sowie über eine nur im Sommer nutzbare Terrasse mit 36 Sitzplätzen. Zusätzlich werden im Eingangsbereich 14 Sitzplätze genutzt, die aufgrund der Zugluft im Winter jedoch nicht zur Verfügung stehen. Die Säle in den Obergeschossen (Speisesaal und Gesellschaftssaal) ergänzen das gastronomische Angebot und sind stark frequentiert.

Für die Ideenskizzen ist aufzuzeigen, wie insbesondere der Aussenraum mit Terrasse räumlich und gestalterisch aufgewertet und als attraktiver, Aufenthaltsbereich entwickelt werden kann. Zielwerte sind ca. 50 Sitzplätze im Innenraum sowie ca. 50 Sitzplätze im Aussenraum. Dabei ist darzustellen, mit welchen architektonischen und freiraumplanerischen Massnahmen die Terrasse witterungsgeschützt, komfortabel und barrierefrei nutzbar gemacht wird.

## **5.3 Bestandteil Vorprojekt**

Alle übrigen Geschosse und Funktionsbereiche – wie Zimmerlayouts, Haustechnik, Wäscherei, Garderoben, Dachgeschossnutzung oder Einzelzimmerstrategie – sind nicht Teil der Ideenskizzen. Sie sind lediglich im Sinne eines schlüssigen Gesamtkonzeptes mitzudenken und werden erst im Vorprojekt detailliert behandelt.

### **5.3.1 Raumprogramm**

Das provisorische Raumprogramm **SOLL** befindet sich in der Anlage als Excel-Liste und bildet einen Bestandteil des Vorprojekts. Es wird bis zum Vorprojekt gemeinsam mit dem Planungsteam im Detail besprochen und gegebenenfalls optimiert. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Bereichen sind in den nachfolgenden Unterkapiteln beschrieben. Das Raumprogramm wird digital als Excel-Tabelle zur Verfügung gestellt. Die Ideenskizzen sollen insbesondere den Umgang mit dem Bestand, die architektonische Haltung, die räumliche Qualität, die Integration in den Eingangsbereich sowie die potenziellen baulichen Massnahmen nachvollziehbar und vergleichbar machen. Das vorliegende Raumprogramm versteht sich als inhaltliche und flächenmässige Grundlage für die Ideenskizzen. Die genaue Ausgestaltung, Detaillierung und Priorisierung der Räume erfolgt erst in der weiteren Projektbearbeitung mit dem ausgewählten Planungsteam und ist kein Bestandteil der Jurierung der Ideenskizzen.

### **5.3.2 Reduktion Mehrbettzimmer**

Die Zimmer im Altersheim A004 bis A229 werden zu Pflegeheimzimmern weiterentwickelt. Die Anforderungen an Pflegezimmer sind im Rahmen des Umbaus zu definieren und die Zimmer – gegebenenfalls auch jene des Pflegeheims 055 bis 174 – bedarfsgerecht anzupassen. Im Ostflügel bestehen derzeit auf Erdgeschoss und 1. Obergeschoss je zwei Vierbettzimmer und sieben

Doppelzimmer. Die Nachfrage nach Mehrbettzimmern nimmt stark ab. Deshalb sind bauliche Massnahmen zu entwickeln, um möglichst viele Einzelzimmer zu realisieren; akzeptiert wird die Variante mit zwei Einzelzimmern und gemeinsamer Nasszelle. Die Umnutzung der Mehrbett- zu Einzelzimmern wird voraussichtlich durch den Betrieb vorgezogen und kann in einer vorgezogenen Teilleistung umgesetzt werden. Die Bauherrschaft hält sich die Option offen, die Umnutzung ausgewählter Mehrbettzimmer in Einzelzimmer in einer vorgezogenen Teilleistung spätestens bis 2027 zu realisieren. Die konkrete Ausarbeitung, Etappierung und Umsetzung eines solchen Teilprojekts ist nicht Bestandteil des vorliegenden Planerwahlverfahrens und erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in Zusammenarbeit mit dem ausgewählten Planungsteam.

### **5.3.3 Präzisierung Einzelzimmerstrategie**

Geeignete Mehrbettzimmer in EG, 1. OG und 2. OG sind zu Einzelzimmern mit gemeinsamer Nasszelle im Vorprojekt umzunutzen. Die Einheiten 105/105.1/106 sowie 171/170/169 sind prioritär zu prüfen. Zimmer ohne Nasszelle (z. B. B 160) sind aufzulösen oder neu zu ordnen. Teeküchen innerhalb der Einzelzimmer entfallen.

### **5.3.4 Küche Haus Bürgerspital**

Die Küche des Bürgerspitals St. Gallen ist als zentrale Produktionsstätte für die Versorgung von Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen sowie Besucher:innen konzipiert. Pro Essenszeit werden rund 300 Mahlzeiten zubereitet; angeboten werden Normalkost sowie Diät- und Sonderkostformen. Planerisch sind klare Verkehrsführungen, kurze Arbeitswege und funktionale Übergänge zwischen den Bereichen sicherzustellen, insbesondere entlang des zentralen Erschliessungsganges vom Haus Singenberg bis zur Geriatriischen Klinik (GK). Die Küche ist so auszulegen, dass sie ergonomisch und energieeffizient betrieben werden kann und bei Bedarf für zukünftige Erweiterungen oder Umstellungen vorbereitet ist. Derzeit umfasst sie einen Economat, ein Küchenlager, ein Getränkelager und eine Vinothek. Im Rahmen des Umbaus ist die Küche zu verkleinern («reduced to the max»). Die Produktion findet weiterhin effizient vor Ort mit eigenem Personal statt; die Leistungen auf den Wohnbereichen werden durch Mitarbeitende der Hotellerie (Hauswirtschaft) erbracht. Das notwendige Raumprogramm **SOLL** für die Küche befindet sich in der Anlage als Excel-Liste.

### **5.3.5 Wäscherei**

Zur Vereinfachung der Prozesse (Wäschetransport) wird die Wäscherei ins Untergeschoss (UG) vom Linsebühlhaus ins Haus Bürgerspital verlegt. Die zukünftige Kapazität ist auf die Bewohnerwäsche auszurichten; Berufs- und Flachwäsche werden extern gewaschen. Es wird weiterhin von rund 200 Bewohnenden ausgegangen, zusätzlich ist für das Angebot «Wohnen mit Services» ein Wäscheservice vorzusehen. Die Wäscherei ist hinsichtlich Flächenbedarf und Funktionsabläufen so zu planen, dass Nutzungsflexibilität, Sicherheit/Zutritt, Erschliessung/Anlieferung, Versorgung/Entsorgung sowie Unterhalt/Wartung/Reinigung gewährleistet sind. Die Wäscherei ist nicht Gegenstand der Ideenskizzen-Aufgabe. Die geforderte Flächengrösse und die grundlegende

Funktionsorganisation sind im Anhang (Schema und m<sup>2</sup>-Angaben) vorgegeben und sind im Vorprojekt verbindlich zu übernehmen bzw. vertieft auszuarbeiten.

### **5.3.6 Garderoben**

Es sind hygienische, funktionale und geschlechtergetrennte Umkleibereiche für das Personal (ca. 120 Personen) mit klarer Trennung von Strassen- und Arbeitskleidung vorzusehen. Die Garderoben sind mit Waschtischen, Duschen und WCs auszustatten. Für das Küchenpersonal sind separate Garderobebereiche zu planen.

### **5.3.7 Technische Anlagen**

Für die zentralen Energieversorgungsanlagen ist ein Raum vorzusehen. Geplant ist ein separater Raum für die Elektrohauptverteilung als Knotenpunkt der Gebäudeversorgung. Beide Räume sind Teil des sicherheitsrelevanten Versorgungskonzepts und entsprechend normgerecht zu planen, auszuführen und zu warten. Die Machbarkeitsstudie (Var. 01/Vers. 02, 09.12.2024) zeigt, dass sich Raum A43 (heutige Spüle/Abwasch) am besten eignet, um das Haus Bürgerspital an das Verteilnetz anzuschliessen. Diese Räume sind in der Machbarkeitsstudie definiert. Die Stromversorgung erfolgt künftig direkt über die St. Galler Stadtwerke. Eine enge Abstimmung mit dem Netzbetreiber sowie den Fachplanern für Elektro- und Gebäudetechnik ist zwingend. Im Rahmen der Erneuerung der technischen Anlagen sind auch die bestehenden Sauerstoffleitungen und weiteren medizintechnischen Installationen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen. Diese Anlagen sind im Wettbewerb auf konzeptioneller Ebene mitzudenken, damit die vorgeschlagene Gebäudestruktur ihre Integration ermöglicht. Die detaillierte Planung, Dimensionierung und Koordination dieser medizintechnischen Systeme erfolgt in der nachgelagerten Projektierung gemeinsam mit der Bauherrschaft und den Fachplanenden.

### **5.3.8 Büroräume Dachgeschoss (Planung bis Phase 31)**

Das Dachgeschoss ist für die spätere Nutzung als Büroarbeitsflächen planerisch bis zur Phase 31 vorzubereiten. Diese Büroflächen im Dachgeschoss des Hauses Bürgerspital sollen bis und mit Phase 31 planerisch berücksichtigt werden, jedoch nicht realisiert. Für diese künftigen Büroflächen sind die Voraussetzungen für rund 20–25 Mitarbeitende. Parallel werden Variantenstudien zu zusätzlichen Einzelzimmern, Büroflächen sowie Lager-/Archivräumen erarbeitet. Diese Optionen liegen ausserhalb des DTC-Rahmens, sind in der nächsten Phase jedoch planerisch mitzudenken.

### **5.3.9 Physiotherapie, Aktivierung oder Aufenthaltsräume**

Die Räume im Seitentrakt des 2. OG sollen mit in die Überlegungen im Vorprojekt einbezogen werden und entsprechend dem Raumprogramm für Angebote wie beispielsweise Physiotherapie, Aktivierung oder Aufenthaltsräume geprüft werden. Erschliessung, Raumhöhe, Schallschutz, Bodenaufbauten und Haustechnik sind therapiegerecht auszulegen. Lagerflächen sind zentral im Dachgeschoss zu bündeln. Die dafür erforderlichen Nachweise zu Brandschutz und Klima sind

zu erbringen. Im linken Trakt sind die heutigen Estrichabteile der Bewohnerschaft in der Planungsphase als Variante auf ihre Eignung für zusätzliche Einzelzimmer zu prüfen.

#### **5.3.10 Kühlraum UG**

Im Untergeschoss ist ein separater Kühlraum zur temperierten Lagerung einzuplanen, prozesstechnisch auf die Küche ausgerichtet (funktionale Nähe, kurze Wege) und mit hygienischer Trennung von Wareneingang, Produktion und Entsorgung. Lage, Erschliessung, Medienversorgung sowie die Anbindung an Aufzüge, Anlieferung und Ver-/Entsorgungslogistik sind nachzuweisen; die Volumetrie ist auf Produktionsspitzen auszulegen und die Energieeffizienz ist im Vorprojekt nachzuweisen.

#### **5.3.11 Raucherraum / Wintertauglichkeit**

Der bestehende Standort des Raucherraums wird vorerst beibehalten. In der nächsten Phase ist eine witterungsgeschützte, zentral gelegene, barrierefreie und für verschiedene Bewohnergruppen gut zugängliche Neukonzeption zu prüfen, die gestalterisch in den Aussenraum integriert und ganzjährig nutzbar ist. Die Lösung ist mit Betrieb, Brandschutz und Lüftungstechnik abzustimmen, baurechtlich zu verifizieren und muss Witterungsschutz, Lüftung sowie eine klare Wegeführung sicherstellen.

### **5.4 Anforderungen an den Bau**

#### **5.4.1 Baugrund/Geologie**

Ein geologisches Baugrundgutachten liegt vor und ist den Unterlagen beigelegt.

#### **5.4.2 Bauweise**

Die Bauweise und Konstruktionsart sind skizzenhaft darzustellen, um aufzuzeigen, wie im Bestand und in der Materialisierung mit den erforderlichen baulichen Anpassungen umgegangen werden kann.

#### **5.4.3 Sicherheit/Brandschutz**

Die aktuell gültigen VKF-Vorschriften sind im Vorprojekt zu berücksichtigen und einzuhalten.

#### **5.4.4 Barrierefreiheit**

Die Hindernisfreiheit ist gemäss SIA 500 und den Vorgaben der Fachstelle «Hindernisfreie Architektur» sicherzustellen.

#### **5.4.5 Bauökologie**

Es ist eine gesunde, ressourcenschonende und schadstoffarme Bauweise im Vorprojekt anzustreben.

#### **5.4.6 Anlieferung**

Die Anlieferung ist unabhängig von der Geriatrischen Klinik im Vorprojekt optimiert zu organisieren.

#### **5.4.7 Empfehlungen Nachhaltigkeit**

Empfohlen wird die Ausrichtung an KBOB-Merkblatt 2008/1:2017 «Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen», den ecobau-Merkblättern sowie den Empfehlungen des Gütesiegels GI (Gutes Innenraumklima). Für Planung und Ausführung sind die Vorgaben des «Gebäudestandards 2019.1, Energie/Umwelt für öffentliche Bauten» einzuhalten. Abweichungen von diesem Standard sind im Rahmen der weiteren Projektierung inhaltlich zu begründen und mit der Auftraggeberin abzustimmen.

#### **5.4.8 Grundbuchauszug**

Ein Grundbuchauszug der Stadt St. Gallen C1586 vom 26.02.2025 liegt den Unterlagen bei.

**Wichtig:** Im Übrigen gelten die gesetzlichen und normativen Rahmenbedingungen gemäss Kapitel 6 «Weitere Rahmenbedingungen».

## **6. Weitere Rahmenbedingungen**

Bei der Projektierung und Realisierung sind alle jeweils gültigen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Ebene sowie die baurechtlichen Normen, insbesondere diejenigen der SIA einzuhalten. Dabei handelt es sich insbesondere um Vorschriften in folgenden Bereichen (nicht abschliessende Aufzählung):

- Raumplanung, insbesondere kommunale Nutzungsplanung
- Baugesetzgebung
- Umweltgesetzgebung, Richtlinien zum betrieblichen Umweltschutz
- Gewässerschutzgesetzgebung
- Gewässerschutzzone Au (Regenwassermanagement)
- Altlastengesetzgebung und Arbeitsgesetzgebung
- Brandschutzgesetzgebung: Vorschriften der Vereinigung kantonaler Gebäudeversicherungen (VKF)
- Sämtliche für dieses Projekt anwendbaren Normen des SIA oder in Zusammenarbeit mit der SIA erstellten Empfehlungen von Fachverbänden
- Zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende technische Bedingungen übriger Normen, sofern sie ortsüblich und als Regeln der Bautechnik anerkannt sind

## 5.6 Genehmigung des selektiven Planerwahlverfahren

Das vorliegende Verfahren wurde durch das Beurteilungsgremium am 02.12.2025 genehmigt.

### Fachpreisrichter:innen

Werner Binotto (Jurypräsident)

W. Binotto

Therese Aschwanden (Stv.: Werner Binotto)

T. Aschwanden

Sabine Hutter

S. Hutter

Helena Weber (Ersatz)

Helena Weber

### Sachpreisrichter:innen

Katrin Meier

K. Meier

Lukas Summermatter (Stv.: Katrin Meier)

L. Summermatter

Mario Gnägi

M. Gnägi

Mark Graf (Ersatz)

Mark Graf

## 7. Anhang

Der Anhang umfasst sämtliche in Kapitel 4.3 «Zur Verfügung gestellte Unterlagen» aufgeführten Dokumente (Programm, Raumprogramm, Honorartabelle, Grundlagen, Formulare, Gutachten, Pläne usw.). Die Unterlagen werden den Teilnehmenden digital zur Verfügung gestellt.