

---

Ausschreibung

---

Selektives Verfahren

---

26. Juni 2018

# **Planerwahlverfahren Mehrzweckgebäude Sommertal**



# Inhaltsverzeichnis

---

Gemeinde Schwellbrunn

---

Planerwahlverfahren Mehrzweckgebäude Sommertal

---

Ausschreibung

---

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Planerwahl	6
<b>2</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>7</b>
2.1	Organisation	7
2.2	Anbieter	7
2.3	Beurteilungsgremium	8
2.4	Terminübersicht	8
2.5	Eingaben	9
2.6	Ausschreibung	9
2.7	Unterlagen	9
<b>3</b>	<b>Phase Präqualifikation</b>	<b>11</b>
3.1	Einzureichende Unterlagen	11
3.2	Beurteilung	11
<b>4</b>	<b>Phase Planerwahl</b>	<b>12</b>
4.1	Begehung	12
4.2	Fragenbeantwortung	12
4.3	Einzureichende Unterlagen	12
4.4	Beurteilung und Entscheid	13
4.5	Hinweise zu den Abgabedokumenten	14
<b>5</b>	<b>Phase Umsetzung</b>	<b>16</b>
5.1	Auftragsumfang	16
5.2	Honorierungsart	16
5.3	Arbeitsablauf	17
<b>6</b>	<b>Vorgaben und Hinweise</b>	<b>18</b>
6.1	Planungsrechtliche Vorgaben	18
6.2	Weitere Hinweise	19
6.3	Nutzung der Räumlichkeiten	22
6.4	Raumprogramm	23
6.5	Schätzung Finanzbedarf	23
<b>7</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>24</b>
7.1	Genehmigung	24
7.2	Rechtsschutz	24
	<b>Anhang</b>	<b>25</b>
<b>A1</b>	<b>Raumprogramm</b>	<b>26</b>

<b>Beilagen</b>	<b>30</b>
<b>Impressum</b>	<b>31</b>

# 1 Einleitung

---

## 1.1 Ausgangslage

### Anlass

Das 1982 in Betrieb genommene Mehrzweckgebäude Sommertal in Schwellbrunn ist im Besitz der Gemeinde und wird heute intensiv von der Schule Schwellbrunn für den Sportunterricht, von verschiedenen Vereinen für Veranstaltungen oder Sportanlässe sowie vom Militär und dem Zivilschutz benutzt.

Abnutzungserscheinungen des über 35 Jahre alten Mehrzweckgebäudes sind deutlich erkennbar. Wie eine Überprüfung der Erdbebensicherheit für das bestehende Mehrzweckgebäude zeigt, ist die Tragstruktur der Halle noch intakt. Erneuerungsbedarf besteht jedoch bei der Gebäudehülle, der Haustechnik und dem Brandschutz. Aufgrund des fortgeschrittenen Alterungsprozesses der Halle sowie auf Wunsch der Nutzer nach einer Erweiterung, soll das Mehrzweckgebäude Sommertal erneuert werden.

### Machbarkeitsstudie und Schätzung Finanzbedarf

Im Jahr 2017 wurde eine Machbarkeitsstudie der Peter Lüchinger, Architektur erstellt. Infolge einer detaillierten Kostenüberprüfung des gewünschten Raumprogramms sowie der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel der Gemeinde, entschied der Gemeinderat, dass auf einen Neubau des Mehrzweckgebäudes verzichtet wird und die bestehende Anlage stattdessen zweckmässig erneuert werden soll.

### Standort

Das Mehrzweckgebäude liegt nordwestlich des Dorfkerns im Gebiet Sommertal. Konkret handelt es sich um ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 880. Im Süden und Westen wird das Gebiet von den beiden Strassen «Sommertal» und «Untere Gass» sowie im Osten vom Eggelibach bzw. von einer Wohn-Gewerbezone begrenzt.

---

Abb. 1 Ausschnitt Orthofoto, geoportal.ch, Übersicht (Februar 2018)



Abb. 2 Ausschnitt Orthofoto, geoportal.ch, Übersicht (Februar 2018)



---

## 1.2 Aufgabenstellung

### 1.2.1 Bauprojekt

Das Mehrzweckgebäude Sommertal entspricht nicht mehr den erwünschten Anforderungen und soll saniert und erweitert werden. Die Raumbedürfnisse sollen den zukünftigen Anforderungen eines Mehrzweckgebäudes mit einer Einfachhalle sowie einem multifunktionalen Mehrzwecksaal Rechnung tragen. Für die geschätzten Erstellungskosten ist ein Kostendach von CHF 5.4 Mio inkl. MwSt. vorgesehen (BKP 0-9).

### 1.2.2 Auftragsumfang

Für die weiteren Architekturleistungen ist ein Anbieter nach den Vorgaben der Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen zu evaluieren. Die submittierten Architekturleistungen umfassen demnach 100% der Gesamtleistungen der Phasen 3 bis 5 gemäss SIA LHO 102 (Vorprojekt 9 % | Bauprojekt 21 % | Bewilligungsverfahren 2.5 % | Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag 18 % | Ausführungsplanung 16 % | Ausführung 29 % | Inbetriebnahme, Abschluss 4.5 %).

---

## 1.3 Planerwahl

### 1.3.1 Grundsatz

Der Schwerpunkt der Architekturleistungen liegt in der Erneuerung des Mehrzweckgebäudes. Der Standort des Neubaus ist dabei gegeben. Die unter der heutigen Halle gelegene Zivilschutzanlage muss erhalten bleiben. Aus diesem Grund ist der Spielraum für die Erneuerung der Anlage sehr klein. Aufgrund des eingeschränkten schöpferisch-konzeptionellen Anteils der Architekturleistungen, erübrigt sich eine Projektevaluation über einen Projektwettbewerb. Vielmehr geht es darum, zusammen mit den beteiligten Partnern eine optimale Lösung zu suchen und umzusetzen. Dies bewegte die Bauherrschaft, das Architekturbüro über eine Planerwahl im selektiven Verfahren auszuwählen.

Das Planerwahlverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Ebenso sind alle Unterlagen in deutscher Sprache abzugeben.

### 1.3.2 Ablauf

#### 1. Phase Präqualifikation

Es sollen nur Büros zum Verfahren zugelassen werden, die über eine hohe Erfahrung in der Projektierung und Realisation vergleichbarer Projekte von hoher architektonischer Qualität verfügen. Die Präqualifikation erfolgt über den Nachweis entsprechender Referenzen.

#### 2. Phase Planerwahl

Die selektionierten Büros ergänzen ihre Referenzprojekte mit Angaben zur Qualifikation, mit einem verbindlichen Honorarangebot und Skizzen zur Gestaltung des Eingangsbereichs, eines Fassadenschnitts und einer zweckmässigen Raumordnung.

Die Angebote werden nach gewichteten, qualitativen Kriterien (Referenzprojekte, Auftragsverständnis, Projektorganisation, Terminprogramm, Skizzen, etc.) und quantitativen Kriterien (Preis) bewertet.

#### 3. Phase Umsetzung

Die übrigen Phasen gemäss SIA LHO 102 sind bis zum Abschluss vollumfänglich zu erbringen.

# 2 Allgemeines

---

## 2.1 Organisation

### Auftraggeberin

#### **Gemeinde Schwellbrunn AR**

Dorf 50

9103 Schwellbrunn

vertreten durch: Markus Schmidli, Präsident Baukommission

### Organisation | Sekretariat

Die Organisation und Administration des Planerwahlverfahrens, die allgemeine Vorprüfung der eingereichten Projekte sowie die gesamte Begleitung liegt beim nachfolgenden Planungsbüro.

### **Strittmatter Partner AG**

Raumplanung & Entwicklung

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

Tel 071 222 43 43 | Fax 071 222 26 09

info@strittmatter-partner.ch

<http://www.strittmatter-partner.ch>

---

## 2.2 Anbieter

### **2.2.1 Teilnahmeberechtigung**

Bewerber können sich Architekturbüros, eine Teambildung ist jedoch freigestellt. Voraussetzung für jedes namentlich erwähnte Teammitglied ist der Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Nicht zur Teilnahme berechtigt sind:

- Personen, die bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Expertenmitglied angestellt sind;
- Personen, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Expertenmitglied nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen;
- Personen, die das Verfahren begleiten.

Weitere Spezialisten werden erst nach der Vergabe submittiert.

Die Verfasser der Machbarkeitsstudie (Peter Lüchinger Architektur, St. Gallen) sind für das vorliegende Verfahren teilnahmeberechtigt. Es werden ausnahmslos alle Akten, die im Zusammenhang mit der Studie erstellt wurden, den Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

---

## 2.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus nachfolgenden Personen zusammen:

- Markus Schmidli, Präsident Baukommission (Vorsitz)
- Hans Ulrich Reutegger, Gemeindepräsident
- René Schoch, dipl. Ing.- Arch. FH, Mitglied Baukommission
- Ulrich Frischknecht, Gemeinderat
- Balz Bodenmann, dipl. Arch. ETH SIA / dipl. Raumplaner NDS ETH FSU

Dem Beurteilungsgremium obliegen folgende Aufgaben:

- Genehmigung dieser Ausschreibung;
- Selektion der Anbieter;
- Beurteilung der Zuschlagskriterien «Projektidee | architektonisches Konzept» und «Qualifikation».

Das Beurteilungsgremium kann jederzeit weitere Experten beiziehen. Diese haben nur eine beratende Funktion. Für die Beurteilung müssen mindestens drei Mitglieder des Beurteilungsgremiums anwesend sein. Bei Stimmgleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid.

Der Vergabeentscheid wird den Teilnehmern per Verfügung durch die Auftraggeberin, die Gemeinde Schwellbrunn, mitgeteilt.

---

## 2.4 Terminübersicht

Die nachstehende Liste zeigt die wesentlichen Termine der Submission auf:

<b>Tätigkeiten</b>	<b>Termine 2018</b>
<b>Präqualifikation</b>	
Ausschreibung / Bezug Unterlagen ab	27.07.2018
Eingang Bewerbung (bis 17.00 Uhr)	<b>Montag 03.09.2018</b>
Selektion Anbieter und Versand Verfügungen bis	11.09.2018
<b>Planerwahl</b>	
Besichtigung (17.00-19.00)	<b>Freitag 28.09.2018</b>
Eingang Fragen bis	24.10.2018
Beantwortung Fragen	31.10.2018
Eingang Offerten (bis 17:00)	<b>Montag 19.11.2018</b>
Offertöffnung	20.11.2018
Präsentation (ganzer Tag)	<b>Dienstag 27.11.2018</b>
Eröffnung der Vergabeentscheide	14.12.2018

---

## 2.5 Eingaben

### Abgabezeiten

Die Bewerbungen sind bis spätestens **Montag 3. September 2018 um 17:00 Uhr** (Abgaben siehe Terminübersicht Kap. 2.4) bei der Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, entweder per Post oder per Bote während den Bürozeiten (8.00 – 12.00 Uhr, 14.00 – 17.00 Uhr) abzugeben. Bei Postzustellung der Unterlagen hat der Posteingang bis zum genannten Datum um 17.00 Uhr zu erfolgen. Das Datum des Poststempels ist **nicht** massgebend.

---

## 2.6 Ausschreibung

Die Ausschreibung erfolgt in folgenden Medien:

- Amtsblatt des Kantons Appenzell Ausserrhoden (kantonales Amtsblatt)
- SIMAP (elektronische Plattform für öffentliche Ausschreibungen)
- [www.schwellbrunn.ch](http://www.schwellbrunn.ch)
- [www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch) (Downloads)

---

## 2.7 Unterlagen

Den Teilnehmern werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

### Phase Präqualifikation

- Wettbewerbsprogramm (pdf)
- Formular «Eignungskriterien» (pdf/docx)
- Schätzung Finanzbedarf Variante „Optima“ (pdf)
- Machbarkeitsstudie MZG Schwellbrunn, Peter Luechinger Architektur vom 15. Juni 2017 [pdf]

### Phase Offerteingabe

- Formular «Zuschlagskriterien Qualifikation» (pdf, docx)
- Formular «Zuschlagskriterien Preis» (pdf, docx)
- AV-Grundlage mit Höhenlinien und -koten (Äquidistanz 1 m) [dxf]
- Grundlage Bestand (Gebäudepläne EG / OG / Ansicht) [pdf, dxf]

Die Ausschreibungsunterlagen werden elektronisch zur Verfügung gestellt unter «[www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch) → Home → Downloads». Weitere räumliche Informationen über das Planungsgebiet sind über das GIS-Portal ([www.geoport.ch](http://www.geoport.ch)) einsehbar.

Ferner sind folgende Grundlagen zu beachten:

- SIA Ordnung 102 (Ausgabe 2014)
- alle relevanten Normen und Empfehlungen

Die Architekturbüros erteilen mit dem Bezug der Unterlagen ihre stillschweigende Zustimmung, die abgegebenen Planungsgrundlagen aus lizenzrechtlichen Gründen ausschliesslich im Zusammenhang mit dem Planerwahlverfahren zu verwenden. Jede darüber hinaus gehende Nutzung der Planungsgrundlagen ist untersagt.

# 3 Phase Präqualifikation

---

## 3.1 Einzureichende Unterlagen

### **Umfang**

Jeder Einzelanbieter und jedes Mitglied einer Arbeitsgemeinschaft hat das Formular «Präqualifikation» Ziffern 1 bis 4 auszufüllen und zu unterzeichnen. Pro Einzelanbieter und Team müssen zusätzlich drei Referenzen (Ziffer 5) angegeben und pro Referenz auf einem Blatt DIN A3 (quer), einseitig bedruckt, dokumentiert werden.

### **Anforderungen**

Die Vorstellungsblätter sind ungefaltet / nicht gebunden auf einem festen Papier einzureichen. Unterlagen auf Datenträger oder per E-Mail werden nicht berücksichtigt. Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information und werden vertraulich behandelt. Zusätzliche Unterlagen werden vor der Beurteilung durch die Organisatorin entfernt.

### **Kennzeichnung**

Die Bewerbung ist mit dem Vermerk «Bewerbung Mehrzweckgebäude Schwellbrunn» zu versehen.

### **Anonymität**

Die Bewerbung ist nicht anonym. Alle Dokumente sind mit dem Namen des Anbieters zu kennzeichnen.

---

## 3.2 Beurteilung

### **Beurteilungskriterien**

Die Selektion der Bewerber erfolgt aufgrund der nachfolgenden Kriterien:

1. Qualität der Referenzprojekte (Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe bezüglich Art und Umfang, Gestaltung / der vorgesehene Projektleiter sollte bei den Referenzprojekten massgeblich beteiligt gewesen sein, vgl. auch Kap. 4.5.1);
2. Leistungsfähigkeit, Qualifikation und Erfahrung des für die Bearbeitung des Projektes vorgesehenen Teams;
3. Gesamteindruck der Bewerbung.

### **Entscheid**

Das Beurteilungsgremium wählt max. sechs Architekturbüros zur Teilnahme an der Phase «Planerwahl» aus. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Alle Bewerber werden über ihre Wahl oder Nichtwahl schriftlich benachrichtigt.

# 4 Phase Planerwahl

---

Gemeinde Schwellbrunn

---

Planerwahlverfahren Mehrzweckgebäude Sommertal

---

Ausschreibung

---

---

## 4.1 Begehung

Die Begehung am **Freitag 28. September 2018 (17:00-19:00)** ist obligatorisch. Insbesondere wird auch die Aufgabenstellung erläutert.

---

## 4.2 Fragenbeantwortung

Für die zur Offertstellung selektierten Anbieter ist eine Fragenbeantwortung vorgesehen. Die Fragen sind anonym an die Strittmatter Partner AG, Raumplanung & Entwicklung, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen oder an [info@strittmatter-partner.ch](mailto:info@strittmatter-partner.ch) zu richten. Der Eingang wird bestätigt. Die Antworten werden per Email zugesandt.

---

## 4.3 Einzureichende Unterlagen

### Umfang und Anforderungen

Alle sich bewerbenden Teams haben folgende Grundlagen einzureichen:

1. Projektidee | architektonisches Konzept
2. Formular Zuschlagskriterien «Qualifikation» vollständig ausgefüllt inklusive Beilagen.
3. Formular Zuschlagskriterien «Preis» vollständig ausgefüllt **in einem separaten und verschlossenen Couvert.**

### Bezeichnung

Alle Angebote sind mit dem Stichwort «Offerte Mehrzweckgebäude Schwellbrunn» zu kennzeichnen.

### Anonymität

Die Bewerbung ist nicht anonym. Alle Dokumente sind mit dem Namen des Anbieters zu kennzeichnen.

---

## 4.4 Beurteilung und Entscheid

### 4.4.1 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch die Organisatorin und umfasst:

- die Kontrolle der formellen und materiellen Anforderungen;
- das Einholen von Referenzen.

### 4.4.2 Präsentation

Am **Dienstag 27.11.2018** finden Präsentationen statt. Es geht darum, dass die eingebenden Architekturbüros ihre Offerte und Überlegungen dem Beurteilungsgremium erläutern können. Die Präsentationen dauern 30 Minuten mit anschliessend 30 Minuten Diskussion und Beantwortung von Fragen aus dem Beurteilungsgremium.

An der Präsentation dürfen keine weiteren Dokumente eingereicht werden.

### 4.4.3 Beurteilung

#### Projektidee | architektonisches Konzept (50%)

Die Beurteilung des Kriteriums «Projektidee | architektonisches Konzept» erfolgt durch das Beurteilungsgremium anhand der eingereichten Skizzen, Konzepte und Erläuterungen, sowie anhand der Präsentation und der darauffolgenden Fragenbeantwortung. Es werden folgende Kriterien beurteilt:

- Architektonischer Ausdruck
- Zweckmässigkeit der betrieblichen Abläufe
- Nutzungsflexibilität
- Materialisierung
- Realisierbarkeit (gerade auch hinsichtlich Kostendach)
- Ökologie und Nachhaltigkeit
- Gesamteindruck

#### Qualifikation (20%)

Die Beurteilung des Kriteriums «Qualifikation» erfolgt durch das Beurteilungsgremium. Das Preisangebot ist während der Beurteilung nicht bekannt. Die Gewichtung richtet sich nach den Angaben auf dem Formular «Zuschlagskriterien Qualifikation».

#### Preis (30%)

Die Offertöffnung erfolgt im Anschluss an die Beurteilung der «Qualifikation» und der «Projektidee | architektonisches Konzept». Die Gewichtung richtet sich nach den Angaben auf dem Formular «Zuschlagskriterien Preis». Die Kontrolle der Angebote erfolgt durch die Organisatorin. Teilangebote sind nicht zugelassen.

#### **4.4.4 Zuschlag**

Die Gesamtbeurteilung ergibt sich aus der Summe aus Beurteilung mal Gewichtung. Bei Gleichstand zwischen den Kriterien «Projektidee | architektonisches Konzept», «Qualifikation» und «Preis» obsiegt das Angebot mit der höheren Qualifikation.

Die Auftraggeberin entscheidet über den Zuschlag. Es werden keine Verhandlungen geführt oder mündliche Auskünfte erteilt. Alle Teilnehmer werden über das Ergebnis schriftlich benachrichtigt.

---

#### 4.5 Hinweise zu den Abgabedokumenten

##### **4.5.1 Zuschlagskriterium Projektidee | architektonisches Konzept**

Um Arbeitsweise und Vorgehen der Teilnehmer beurteilen zu sollen auf maximal zwei Seiten A1 (liegend, ungefaltet) folgende Inhalte dargestellt werden:

- Konzept Raumanordnung mit beschrifteten Räumen und Kennzeichnung der Bereiche für die Armee
- Skizze zur Gestaltung des Eingangsbereichs;
- Ausschnitt Vorschlag zu Fassade (Materialisierung, Schnitt, Ansicht)

##### **4.5.2 Zuschlagskriterium Qualifikation**

###### **Auftragsverständnis (Qualifikation Ziffer 1)**

Es wird beurteilt, welchen Zugang die Teilnehmer zur Aufgabenstellung haben (Verständnis der Aufgabenstellung, Problemanalyse, Risikobeurteilung, Vorschläge zur Vorgehensweise oder Projektorganisation, Kosteneinhaltung, etc.).

###### **Projekttablauf (Qualifikation Ziffer 2)**

Es ist ein realistisches Terminprogramm beizufügen. Aus dem Terminprogramm sind die Haupt- und Teilphasen gemäss SIA LHO 102 sowie Meilensteine aus der Sicht des Anbieters einzutragen und nach Bedarf kurz zu kommentieren.

###### **Team und Projektleiter (Qualifikation Ziffer 3)**

Die Referenzprojekte und die Personalliste (aus der Phase «Präqualifikation»; vgl. Kap. 3.1) werden auch für die Schlussbeurteilung beigezogen.

### 4.5.3 Zuschlagskriterium Preis

#### Preis (Preis Ziffer 1)

Aus der Aufwandformel resultiert ein hypothetischer Stundenaufwand nach SIA LHO 102. Beurteilt ein Anbieter den Aufwand tiefer, ist dies über den Korrekturfaktor auszugleichen.

Bei der Honorarberechnung nach aufwandbestimmenden Baukosten wird das definitive Honorar wiederum über die vorgegebenen / offerierten Faktoren berechnet.

Die Beurteilung des Angebots erfolgt wie folgt:

- Das Angebot mit dem höchsten Preis wird gleich bewertet wie das Angebot mit der tiefsten Bewertung aus «Projektidee | architektonisches Konzept» plus «Qualifikation» (ohne Gewichtung).
- Das Angebot mit dem tiefsten Preis wird gleich bewertet wie das Angebot mit der höchsten Bewertung aus «Projektidee | architektonisches Konzept» plus «Qualifikation» (ohne Gewichtung).

Zwischen dem höchsten und dem tiefsten Preis erfolgt eine lineare Bewertung.

# 5 Phase Umsetzung

---

## 5.1 Auftragsumfang

### Arbeitsumfang

Es sind 100% der Gesamtleistungen der Phasen 3 bis 5 gemäss SIA LHO 102 (2014), Ziffer 7.7 zu erbringen (gem. Kap. 1.2.2). Der Auftrag umfasst namentlich folgende Leistungen vor Ort:

- Tägliche Anwesenheit auf der Baustelle;
- Wöchentliche Bausitzungen nach Bedarf, inkl. Protokollierungen;
- Zweiwöchentliche Koordinationssitzungen mit der Bauherrschaft inkl. Protokollierung.

### Koordination

Auch bei einer ARGE oder Betreuung von Subunternehmern bleibt die Ansprechperson das Architekturbüro. Folgende Spezialisten werden separat submittiert und honoriert:

- Bauingenieurwesen;
- HLKSE-Planung und Koordination;
- Bauphysik.
- ...

Die Honorare allfälliger anderer Fachplaner oder Spezialisten (z. B. Brandschutz, Lichtplanung, Fassadenplanung) sind in das Angebot einzurechnen und werden nicht separat entschädigt.

### Abbruch

Bei der Teilbearbeitung infolge Projektabbruch oder dergleichen richtet sich die Honorierung nach den Teilleistungsanteilen gemäss SIA LHO 102 (2014). Die begründete Kündigung des Auftrages auf Ende einer Teilphase gilt nicht als Unzeit und begründet keine Ansprüche aus dem Vertrag.

---

## 5.2 Honorierungsart

### Grundsatz

Die Honorierung erfolgt nach SIA LHO 102:

- Das Honorar richtet sich nach den aufwandbestimmenden Baukosten nach SIA LHO 102 Ziffer 6 / 7, welche mit CHF 4.3 Mio. (inkl. MwSt.) zu rechnen sind. Der Kostenvoranschlag gilt als Kostendach.
- Spesen: Fahrspesen sind in das Angebot einzurechnen.
- Neben- und Drittkosten: max. ortsübliche Preise

Für Gewerke, die durch Spezialisten bearbeitet werden, erfolgen keine Abzüge vom Honorar. Die beim Architekten liegende Gesamtleitung des Planerteams wird nicht separat entschädigt.



# 6 Vorgaben und Hinweise

## 6.1 Planungsrechtliche Vorgaben

### Allgemein

Für die Projektierung sind grundsätzlich folgende Rechtsinstrumente und Vorgaben massgebend:

- Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz 721.1) vom 12. Mai 2003 (Stand 01. Jan. 2018)
- Bauverordnung (BauV 721.11) vom 02. Dez. 2003 (Stand 01. Januar 2018)
- Baureglement vom 16. Dez. 2008
- Zonenplan vom 08. August 1995 (Stand Okt. 2013)
- Strassengesetz (StrG 731.11) vom 26. Okt. 2009 (Stand 01. Feb. 2010)
- Strassenverordnung (StrV 731.111) vom 19. Jan. 2010 (Stand 01. Feb. 2010)

### Kommunales Baureglement | Zonenplan

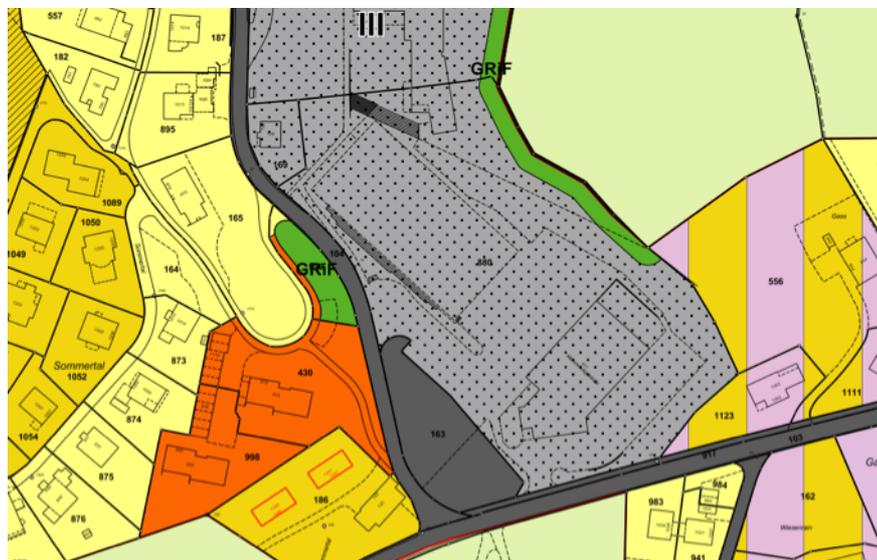
Das Bearbeitungsgebiet (Parzelle Nr. 880) liegt gemäss rechtskräftigen Zonenplan nahezu vollständig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE). Lediglich ein kleiner Teil ist der Grünzone im Baugebiet (GRiF) zugewiesen. Die OE ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die zur Erfüllung öffentlicher Interessen dienen. Das kommunale Baureglement sieht für OE-Zonen folgende Vorschriften vor:

- Gebäudehöhe (m) max.: 10.50
- Firsthöhe (m) max.: 15.00
- Gebäudelänge (m) max.: 50.00
- kleiner Grenzabstand\*: 6 m (gegenüber WG2)
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II\*\*

\* Es gilt das Mittel aus grossem und kleinem Grenzabstand der angrenzenden Zone.

\*\* Durch die Überlagerung (Abweichende Empfindlichkeitsstufe) gilt an dieser Stelle die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan, geoportal.ch  
(Februar 2018)



Eine Überschreitung der Masse der Zonenvorschriften, insbesondere der Gebäudelänge, wird toleriert.

#### **Strassenabstände**

Gemäss Art. 58, Abs. 1 lit. c Strassengesetz (StrG) des Kantons Appenzell Ausserrhoden gilt für Bauten und Anlagen bei Kantonsstrassen «Untere Gass» (konkret handelt es sich in diesem Fall um eine Lokalverbindungsstrasse) einen Strassenabstand von 5 m. Für Gemeindestrassen ist gemäss Art. 17, Abs. 1 Baureglement der Gemeinde Schwellbrunn (BauR) ebenfalls ein Strassenabstand von 5 m einzuhalten.

#### **Gewässer**

Der Gewässerraum für den angrenzenden Bach (Eggelibach) wird bereits mit der Grünzone im Baugebiet (GRiF) sichergestellt.

#### **Dienstbarkeiten**

Gemäss Grundbuchauszug bestehen für das Bearbeitungsgebiet keine relevanten Dienstbarkeiten.

#### **Lärmrechtliche Vorgaben**

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt normalerweise die Lärmempfindlichkeitsstufe II. In diesem Fall wird das Bearbeitungsgebiet mit einer Abweichung der Lärmempfindlichkeitsstufe überlagert. Das heisst, dass in diesem Fall die weniger empfindliche Lärmstufe III gilt (Art. 43 LSV).

#### **Behindertengerechtigkeit**

Basierend auf dem Behindertengleichstellungsgesetz haben die Gebäude und die Umgebungsanlage die SIA Norm 500 (Ausgabe 2009) «hindernisfreies Bauen» zu erfüllen.

---

## 6.2 Weitere Hinweise

#### **Energie und Nachhaltigkeit**

Die kantonalen Richtlinien sind, soweit projektrelevant, einzuhalten. Im Bereich Energie sind die Anforderungen für die Förderbereiche Kantons Appenzell Ausserrhoden nachzuweisen. Siehe dazu die Homepage\* des Kantons Appenzell Ausserrhoden für die verschiedenen Bereiche und die dazugehörigen Bedingungen. Die im Projektvorschlag enthaltenen Konzepte zur Gewährleistung dieser Bedingungen sind in den Planungsunterlagen zu erläutern.

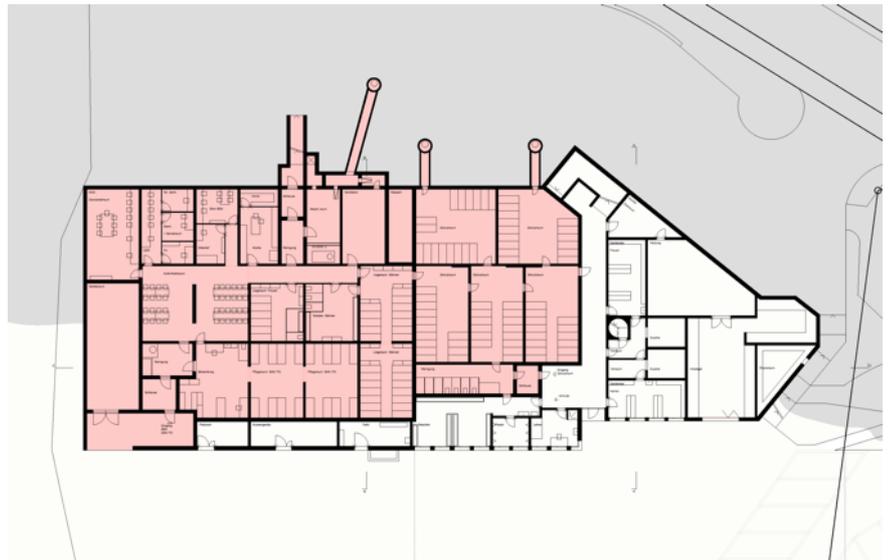
\* <https://www.ar.ch/verwaltung/departement-bau-und-volkswirtschaft/amt-fuer-umwelt/energie/foerderung/kantonale-foerderung/>

### Bebauung

Das Mehrzweckgebäude besteht aus zwei Geschossen mit unterschiedlichen Nutzungen. Im Erdgeschoss sind die Zivilschutzanlage und die technischen Räume angeordnet und im Obergeschoss die Mehrzweckräume (Eingangsbereich, Sporthalle, Mehrzwecksaal usw.). Entsprechend dieser Raumaufteilung wird das Mehrzweckgebäude auch von zwei Nutzergruppen, dem Militär und der Öffentlichkeit (Schule Schwellbrunn, Vereine) genutzt.

Der Bereich, welcher das Militär beansprucht (vgl. nachfolgende Abbildung) wird als gegeben angenommen und darf nicht angepasst werden. Die restlichen Flächen im Erdgeschoss sowie das ganze Obergeschoss (Sporthalle und Bühne) können umgestaltet werden.

Abb. 4 Ausschnitt Erdgeschoss (Bestand) mit Bereich Zivilschutz / Militär (rot)



Falls sich im nördlichen Teil des vorgeschlagenen Projektes die Traufhöhen gegenüber dem heutigen Bestand erhöhen, muss geprüft werden, ob eine der Fluchröhren verlängert werden muss (Ausstieg ausserhalb Trümmerbereich). Entsprechende Kosten müssen in der Kostenschätzung eingerechnet werden.

Aufgrund der Bedarfsanalyse, der Machbarkeitsstudie und Kostenberechnungen wurden folgende vier Anforderungen als prioritär festgelegt:

- mindestens eine Einfachhalle;
- multifunktionaler Raum (Vortragsraum, Raum für Hochzeiten etc.);
- Ersatz der sanitären Anlagen;
- strikte Trennung von ziviler und militärischer Nutzung.

### **Haustechnik**

Im 2014 wurde die Schällibaum AG zusammen mit der Amstein + Walthert AG von der Gemeinde beauftragt, den allgemeinen Zustand des Gebäudes sowie der haustechnischen Anlagen zu analysieren. Im Bericht (vgl. Beilage «Kurzbericht Haustechnikanlagen») werden alle Anlagen beurteilt und zusätzlich mit der jeweiligen Priorität bezeichnet. Demzufolge sind mindestens folgende Anlagen zu ersetzen:

- Heizung (Schnitzelheizung ist aufgrund Feinstaubbelastung zu ersetzen);
- Warmwasseraufbereitung.

### **Freiraum**

Die Freiraumgestaltung ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Die Sport- und Freizeitanlagen sowie die Parkplatzanlage im nordwestlichen Bereich sind beizubehalten und sind nicht Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Allfällige geringfügigen Anpassungen an bestehende Flächen sind aufzuzeigen. Falls eine neue Freiraumgestaltung für den Gesamteindruck des Projektwettbewerbs unabdingbar ist, ist dies zu begründen und in den Plänen darzustellen.

### **Erschliessung**

Die Erschliessung der Anlage ist grundsätzlich nicht zu verändern. Sie erfolgt einerseits von der Kantonstrasse «Untere Gass» für die östliche/obere Parkierung und andererseits von der Gemeindestrasse «Sommertal» für die Parkplatzanlage und für den Vorplatz, welcher hauptsächlich vom Militär genutzt wird.

Für allfällige Änderungen oder Anpassungen des ruhenden Verkehrs sind die SN VSS 640 281 Angebot an Parkfeldern für Personenwagen sowie die SN VSS 640 065 Bedarf Velo beizuziehen.

### **Baugrund**

Der Baugrund im Bereich des Mehrzweckgebäudes besteht aus hartem Fels und ist der Baugrundklasse A zugewiesen. Das heisst, dass die Wahrscheinlichkeit eines Erdbebens gering ist, jedoch nicht auszuschliessen. Eine Überprüfung der Erdbebensicherheit für das bestehende Mehrzweckgebäude im 2014 hat gezeigt, dass hinsichtlich Erdbebensicherheit keine Defizite vorhanden sind und dass die Erdbebensicherheit gemäss aktueller Norm erfüllt ist (vgl. Beilage «Überprüfung Erdbebensicherheit»). Bei Änderungen oder Erweiterungen des Mehrzweckgebäudes ist die Erdbebensicherheit gemäss SIA-Normen 260 ff ebenfalls zu gewährleisten.

### **Wirtschaftliche Projektlösung**

Die öffentliche Hand legt grössten Wert auf den optimalen und haushälterischen Einsatz der bereitgestellten finanziellen Mittel und deswegen ist die Einhaltung des Kostendachs von CHF 5.4 Mio. inkl. MwSt. von hoher Wichtigkeit.

Gefragt ist daher ein Gebäude, das mit seiner einfachen und soliden Bauweise minimalen Unterhaltsaufwand benötigt, dessen Haustechnik die Betriebskosten tief hält und für die Nutzer trotzdem optimale Voraussetzungen für den Betrieb bietet.

- Die Bausubstanz, der Ausbaustandard, die Raum- und Tragstruktur müssen einfach und solide sein.
- Die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten sowie der periodische Instandsetzungsaufwand müssen gering sein.
- Der Anlagewert sollte mit hohem Nutzwert, flexiblem Raumangebot, langlebiger Materialisierung und einfacher Instandhaltung hochgehalten werden.

#### **Brandschutzvorschriften**

Für das Bauvorhaben sind die schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF, in Kraft seit 1. Januar 2015, verbindlich. Die Brandschutzvorschriften können bei der VKF, Bundesgasse 20, Postfach, 3001 Bern, bestellt oder aus dem Internet unter [www.praever.ch](http://www.praever.ch) heruntergeladen werden.

---

### 6.3 Nutzung der Räumlichkeiten

#### **Anlässe**

Das Mehrzweckgebäude wird wöchentlich von der Schule sowie von Vereinen genutzt (Normalbetrieb). Zusätzlich wird das Gebäude von verschiedenen Nutzergruppen für diverse Festaktivitäten und Anlässe genutzt (Ausnahmebetrieb). Nachfolgend werden einige Anlässe umschrieben.

##### *Schulsport (Normalbetrieb)*

Häufigkeit:	wöchentlich
Teilnehmerzahl:	ca. 20 – 30 Schüler
Bestuhlung:	keine
Bühnennutzung:	keine
Bewirtung:	keine
Weitere Räume:	WC, Garderoben und Duschen, Lehrergarderobe, Sanitätszimmer

##### *Unterhaltungsabend Musikgesellschaft (Ausnahmebetrieb)*

Häufigkeit:	jährlich
Teilnehmerzahl:	ca. 500 Personen
Bestuhlung:	Bankettbestuhlung
Bühnennutzung:	Musik
Bewirtung:	Festwirtschaft
Weitere Räume:	Nebenträume für Lagerung Musikinstrumente, Tombola, Barbetrieb, WC-Anlagen

---

## 6.4 Raumprogramm

Die zu planenden Räume und deren Abmessungen sind in der Zusammenstellung im Anhang A1 detailliert aufgeführt.

---

## 6.5 Schätzung Finanzbedarf

Durch die Baudata Baumanagement AG wurde im Vorfeld der Ausschreibung eine Schätzung des Finanzbedarfs für die Anlagekosten des Gesamtobjekts erstellt. Das Gesamtobjekt wird darin in verschiedene Teilobjekte (TO) aufgeteilt, denen je nach Zustand unterschiedliche Massnahmen (Umbau, Neubau, Pinselsanierung) zugewiesen werden.

Die Schätzung (vgl. Beilagen B4-B5) zeigt, dass das Kostendach ein sehr limitierender Faktor für die möglichen Lösungsansätze darstellt. Die wichtigsten Erkenntnisse daraus sind:

- Sporthalle und Bühne bleiben in der Konstruktion erhalten (kein Neubau)
- Die Konstruktion des gesamten Erdgeschosses bleibt erhalten.
- Die Vorräume der Zivilschutzanlage und das Treppenhaus (TO2) erhalten nur eine Pinselrenovation.
- Die Technikräume bleiben grundsätzlich erhalten.

Die Teilnehmer müssen sich nicht an die Optimierungsvorschläge der Kostenplaner halten – letztendlich ist es aber zwingend, das vorgegebene Kostendach einhalten zu können.

# 7 Schlussbestimmungen

## 7.1 Genehmigung

Diese Ausschreibung wurde von der Veranstalterin und vom Beurteilungsgremium genehmigt.

### Beurteilungsgremium

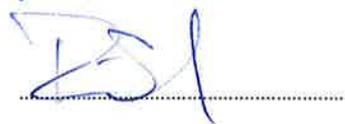
Markus Schmidli



Hans Ulrich Reutegger



René Schoch



Ulrich Frischknecht



Balz Bodenmann

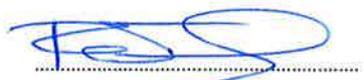


### Auftraggeberin, Gemeinde Schwellbrunn

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber



## 7.2 Rechtsschutz

### Rechtsmittel

Gegen die Ausschreibung kann gemäss Art. 5 EGöB / Art. 15 IVöB innert 10 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell Auser rhoden schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhaltes und eine Begründung zu enthalten. Diese Einladung ist der Beschwerde beizulegen.

### Verbindlichkeit

Mit der Wettbewerbsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden das Verfahren sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums auch in Ermessensfragen.

# Anhang

---

Gemeinde Schwellbrunn

---

Planerwahlverfahren Mehrzweckgebäude Sommertal

---

Ausschreibung

---

---

## A1 Raumprogramm

# A1 Raumprogramm

Die Flächenangaben sind approximativ. Wo kein Flächenmass angegeben ist, ist eine der Nutzung entsprechende zweckmässige Raumgrösse zu wählen.

Aufgrund der vertieften Kostenberechnungen stellte sich heraus, dass folgende Räume aus Kostengründen voraussichtlich übernommen werden (müssen): 1.7 Bühne, 1.8 Mehrzwecksaal, 3.3 Hauswart (Lager), 3.4 Technikraum, 3.5 Heizlager, 4.1 Eingangsbereich Zivilschutzanlage, 5.1 Gedeckter Vorbereich, 5.2 Aussengeräteraum Sport, 5.3 Platzwart, 5.4 Trafo. Die Räume sind im Raumprogramm **rot** hervorgehoben (vgl. auch Kap. 6.5). Falls das vorgegebene Kostendach eingehalten wird, können diese Räume (oder Teile davon) verändert werden.

Nr.	Raumbezeichnung	Anzahl gleicher Räume		
			Bodenfläche Netto in m <sup>2</sup>	
				Anforderungen / Hinweise
<b>1</b>	<b>Mehrzweckräume</b>			
1.1.	Eingangsbereich MZG (Foyer)	1	–	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit gedecktem Vorbereich;</li> <li>– zur Erschliessung des MZG;</li> <li>– Garderobe und Windfang mit Infobereich;</li> <li>– Foyer ist für Apéro o.ä. Anlässe auszulegen.</li> </ul>
1.2	Küche / Office		80	<ul style="list-style-type: none"> <li>– für Bewirtung Sporthalle und Mehrzwecksaal;</li> <li>– wenn möglich vollwertige Trennung Zivil / Militär;</li> <li>– Zugang zum Aussenbereich;</li> <li>– mit einer Gastroküche.</li> </ul>
1.3	Kühlraum	1	mind. 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>– räumlicher Bezug zu Küche / Office</li> <li>– wenn möglich unterteilt in zwei Räume (zivile Nutzung, 5 m<sup>2</sup>; Militär 15 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
1.4	Abfallbewirtschaftung	1	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>– räumlicher Bezug zu Küche / Office</li> <li>– Zugang von aussen</li> </ul>
1.5	Sporthalle / Saal – Innenmasse: min. 16 x 28 m – Lichte Raumhöhe: min. 7.00 m (Lichte Höhe exkl. Spielgeräte und Deckeninstallationen, zusätzlich min. 1.5 m für Konstruktion   Technik nötig)	1	448	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nutzung für Schul- und Vereinssport sowie Vereinsanlässe;</li> <li>– Halle muss zwingend direkt und hindernisfrei vom Eingangsbereich MZG bzw. vom Aussenraum zugänglich sein;</li> <li>– Kapazität von mind. 520 (Bankettbestuhlung) ist nachzuweisen;</li> <li>– Möglichkeit zur Verdunkelung;</li> <li>– mit Beschallungsanlage.</li> </ul>
1.6	Sportgeräteraum	1	90	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wenn möglich direkter Zugang zu Sporthalle und Mehrzwecksaal;</li> <li>– von aussen zugänglich;</li> <li>– Stauraum für Kleinmaterial;</li> <li>– funktionale Raumgeometrie.</li> </ul>

Nr.	Raumbezeichnung	Anzahl gleicher Räume		
			Bodenfläche Netto in m <sup>2</sup>	Anforderungen / Hinweise
1.7	Bühne – Innenmasse: min. 5.90 x 16 m – Bühnenhöhe: 1.00 m – Lichte Raumhöhe: min. 6.00 m	1	98	– direkter Zugang zum Dispositiv (1.9) / Halle; – als eigener Raum nutzbar (parallele Nutzung mit Turnhalle); – inkl. Bühnen- und Verdunkelungstechnik; – wenn möglich mit Wasseranschluss; – Raum unter der Bühne für Tische und Bestuhlung wird als ideal betrachtet. Alternativen sind denkbar.
1.8	Mehrzwecksaal – Lichte Raumhöhe: min. 5.00 m	1	160	– Nutzung für kleinere Anlässe (Vortragssaal, Theoriesaal mit Beamer, Essraum, Festaktivitäten, kleines Tischtennisturnier, evtl. Doppelnutzung als Gymnastikraum, o.ä.); – Raum muss separat nutzbar sein; – Separater Zugang und abtrennbar (für Militär); – mit Beschallungsanlage, Verdunkelungs- und Projektionsmöglichkeit.
1.9	Dispositiv	2	à 10	– direkter räumlicher Bezug zur Bühne; – Umkleidemöglichkeit / Nebenraum.
<b>2</b>	<b>Umkleideräume</b>			
2.1	Umkleideräume gross	2	à ca. 25	– Wandbecken, Wandhaartrockner (für je 25 Personen) – ev. Doppelnutzung durch Militär (vgl. Raum Nr. 4.3)
2.2	Umkleideraum klein	1	à ca. 15	– Wandbecken, Wandhaartrockner (für 15 Personen)
2.3	Duschen gross	2	à 20	– mit Abtrocknungszone – direkter räumlicher Bezug zu Umkleideräumen (gross) – ev. Doppelnutzung durch Militär (vgl. Raum Nr. 4.4)
2.4	Duschen klein	1	15	– mit Abtrocknungszone – direkter räumlicher Bezug zu Umkleideraum (klein)
2.5	Toilettenanlage R	1		– 1 WC, 1 Wandbecken – dient zugleich als Garderobe
2.6	Toilettenanlage Damen	1		– 6 WC, 2 Wandbecken
2.7	Toilettenanlage Herren	1		– 4 WC, 6 Pissoir, 2 Wandbecken
2.8	Sportlehrerzimmer	1	10	– 1 Dusche mit 2 Einzelkabinen, 1 Wandbecken
2.9	Sanitätszimmer	1	5	– 1 Wandbecken und Liege

Nr.	Raumbezeichnung	Anzahl gleicher Räume		
			Bodenfläche Netto in m <sup>2</sup>	
				Anforderungen / Hinweise
<b>3</b>	<b>Neben- und Technikräume</b>			
3.1	Putzraum	1	10	– mit Wandbecken und Bodenablauf
3.2	Magazin	1	20	– Mobiliar für Bankettbestuhlung für Halle / Mehrzwecksaal
3.3	Hauswart (Lager)	1	50	– Zugang zum gedeckten Vorbereich
3.4	Technikraum	1	160	– Raum für Heizung
3.5	Heizlager	1	30	
3.6	Option: Büro Hauswart	(1)	(14)	– Arbeitsplatz für Hauswart w.m. mit Tageslicht – Nur, falls im finanziellen Rahmen möglich
<b>4</b>	<b>Militär / Zivilschutzanlage</b>			<b>(Räume mit separatem Eingang für Militär)</b>
4.1	Eingangsbereich	1	40	– Zugang zum gedeckten Vorbereich (5.1)
4.2	Waschraum	1	50	– Wandtrog
4.3	Umkleideraum	1	12	– Wandbecken, Wandhaartrockner – denkbar ist eine Doppelnutzung mit den Garderoben (vgl. Raum Nr. 2.1)
4.4	Duschen	1	20	– 12 Duschköpfe, mit Abtrocknungszone – denkbar ist eine Doppelnutzung mit den Garderoben (vgl. Raum Nr. 2.3)
<b>5</b>	<b>Räume / Aussenanlagen</b>			<b>(Räume mit separatem Eingang für Militär)</b>
5.1	Gedeckter Vorbereich	1	30	– im Aussenbereich für militärische Nutzung (Parkdienst)
5.2	Aussengeräteraum Sport	1	50	– Zugang zum gedeckten Vorbereich (wird von Kunstrasen und Spielplatz genutzt)
5.3	Platzwart	1	15	– Materialraum für Platzwart
5.4	Trafo	1	25	
5.5	Autoparkfelder			Anzahl PP müssen bestehen bleiben
5.6	Zweiradabstellanlage	1	40	– überdachte, ebenerdige Anlage; – Aufteilung möglich.

Nr.	Raumbezeichnung	Anzahl gleicher Räume		Anforderungen / Hinweise
			Bodenfläche Netto in m <sup>2</sup>	
4.6	Toilettenanlage R / Damen und Herren	1		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zugang zum gedeckten Vorbereich;</li> <li>– 1 WC, 1 Wandbecken. jederzeit öffentlich zugänglich (wird von Kunstrasen und Spielplatz genutzt)</li> </ul>

# Beilagen

---

Gemeinde Schwellbrunn

---

Planerwahlverfahren Mehrzweckgebäude Sommertal

---

Ausschreibung

---

- 
- B1 Formular «Eignungskriterien»
  - B2 Formular «Zuschlagskriterien | Qualifikation»
  - B3 Formular «Zuschlagskriterien | Preis»
  
  - B4 Schätzung Finanzbedarf (Variante «Optima»)
  - B5 Übersicht Teilobjekte EG
  - B6 Übersicht Teilobjekte OG
  
  - B7 Machbarkeitsstudie

# Impressum

---

Gemeinde Schwellbrunn

---

Planerwahlverfahren Mehrzweckgebäude Sommertal

---

Ausschreibung

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

[www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch)

**Balz Bodenmann**

dipl. Arch. ETH SIA | Arch. REG A

dipl. Raumplaner NDS ETH

Raumplaner FSU | Dr. sc. ETH

Fachbearbeitung

**Christian Svec**

BSc FH in Raumplanung

490/026/200/220/Pro\_HS\_180724.docx