

Stadt Rheineck
Gemeinde Thal

Ausschreibung

9. Oktober 2017

**Planerwahlverfahren
Architektur
Erweiterung PHW Krufft**

Strittmatter Partner AG



Inhaltsverzeichnis

Stadt Rheineck | Gemeinde Thal

Planerwahlverfahren Architektur Pflegewohnheim Kruft

Ausschreibung

Inhaltsverzeichnis	2
1 Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Aufgabenstellung	4
1.3 Planerwahl	5
2 Allgemeines	7
2.1 Organisation	7
2.2 Anbieter	7
2.3 Beurteilungsgremium	7
2.4 Terminübersicht	8
2.5 Eingabe	8
2.6 Ausschreibung	9
2.7 Unterlagen	9
3 Phase Präqualifikation	10
3.1 Einzureichende Unterlagen	10
3.2 Entscheid	10
4 Phase Planerwahl	11
4.1 Einzureichende Unterlagen	11
4.2 Beurteilung und Entscheid	11
4.3 Besonderes	12
4.4 Hinweise zu den Beurteilungskriterien	12
5 Phase Umsetzung	14
5.1 Auftragsumfang	14
5.2 Honorierungsart	14
6 Schlussbestimmungen	15
6.1 Genehmigung	15
6.2 Rechtsschutz	15
Beilagen	16
Impressum	17

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass

Die im unteren Rheintal des Kantons St. Gallen gelegenen Gemeinden Thal und Rheineck betreiben als Zweckverband «Pflegewohnheim Thal-Rheineck» das Pflegewohnheim (PWH) Krufft. Das Heim umfasst heute 42 Pflegeplätze und wurde vor 16 Jahren zuletzt renoviert.

Die Anforderungen an die Betreuung und damit an eine bedürfnisgerechte Pflegeinfrastruktur steigen in quantitativer und qualitativer Hinsicht stetig. Ambulante Pflegeangebote erlauben es den Menschen, länger daheim zu wohnen. Der Eintritt in eine stationäre Pflege erfolgt somit stärker mit höherer Pflegebedürftigkeit. Dazu gehört auch ein wachsender Anteil an Menschen mit Altdemenz.

Das PWH Krufft soll aus den neuen Anforderungen entsprechend erweitert und saniert werden.

Standort

Das Pflegewohnheim Krufft (kleiner Kreis) liegt in der Gemeinde Thal. Das Betrachtungsgebiet (orange eingezeichnet) umfasst die Parzellen Nrn. 493, 1226 und 1227.

Abb. 1 Ausschnitt Landeskarte, geoportal.ch, Sept. 2017, massstabslos

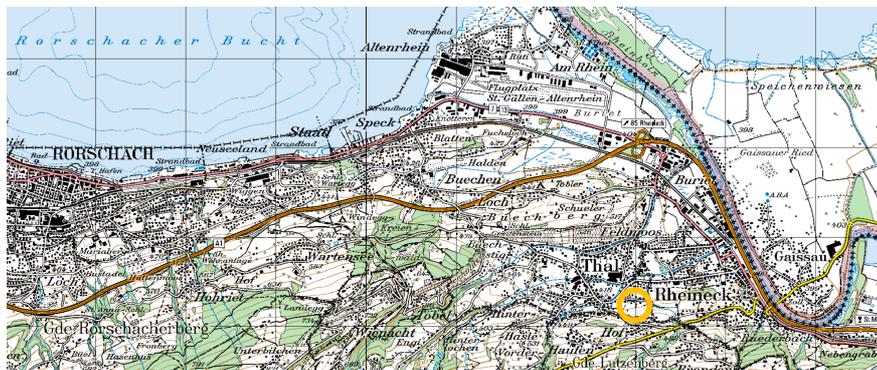
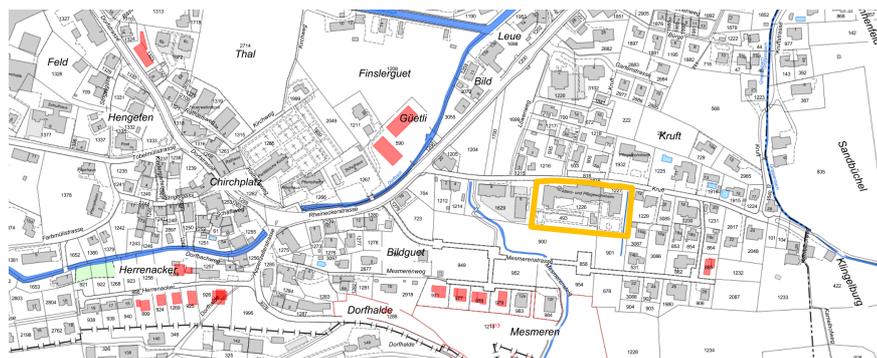


Abb. 2 Ausschnitt Amtliche Vermessung, geoportal.ch, Sept. 2017, massstabslos



Südlich des Pflegewohnheims plant die Ortsgemeinde zusätzliche Alterswohnungen. Diese sind nicht Gegenstand dieses Auftrages. Sie sollen aber von der Infrastruktur des Pflegewohnheims profitieren, indem die Wohnungen unterirdisch an das Pflegewohnheim angebunden werden können.

Abb. 3 Orthofoto, geoportal.ch, Jan. 2013 (ohne Massstab)



1.2 Aufgabenstellung

1.2.1 Bauprojekt

Im Rahmen der Bedarfsplanung hat der Zweckverband das Architekturbüro RLC beigezogen, da dieses Büro aus früheren Projekten mit den örtlichen Verhältnissen bestens vertraut ist. Neben einer groben Bedarfsplanung wurde die Machbarkeit in einer Studie überprüft. Damit den Stimmberechtigten eine Budgetvorlage für die Erweiterung und Sanierung vorgelegt werden konnte, wurde die Studie in der Folge bis zum Bauprojekt mit Kostenvoranschlag verfeinert.

Das Bauprojekt sieht den Neubau eines Demenzpavillons inklusive Demenzgarten und die Aufstockung des Ostflügels vor. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wird der Grossteil der Zweibettzimmer zu Einzelzimmer umgebaut. Das Projekt umfasst im Wesentlichen folgende Elemente:

- Neubau eines Demenzpavillons mit acht Zimmern und einem Demenzgarten;
- Aufstockung des Ostflügels um zwei Geschosse, der Hauptbau wird durchgehend dreigeschossig;
- die Anzahl Zimmer wird insgesamt von 26 auf 50 erhöht, dabei wird der Grossteil der Zweibettzimmer zu Einzelzimmern umgebaut;
- Sanierung des bestehenden Gebäudes, dies beinhaltet das Austauschen der abgenutzten Oberflächen und der technischen Betriebseinrichtungen.

Nach der Realisation des Vorhabens stehen 40 Einzelzimmer, zwei Zweibettzimmer und acht Zimmer im Demenzpavillon zur Verfügung.

Die Stimmbürger der Gemeinden Thal und Rheineck haben dieser Erweiterung und Sanierung des Pflegewohnheims Thal-Rheineck in den Abstimmungen vom 21. Mai 2017 zugestimmt.

1.2.2 Auftragsumfang

Für die weitere Umsetzung ist ein geeignetes Architekturbüro nach den Vorgaben der Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen zu evaluieren. Die Leistungen bis zum Bauprojekt | Kostenvoranschlag sind erbracht und dienen als Grundlage für die Weiterbearbeitung. Gemäss Kostenvoranschlag ist mit Baukosten von CHF 9.5 Mio inkl. Honorare und MwSt. zu rechnen. Die für die Architekturleistungen aufwandbestimmenden Baukosten betragen CHF 7'025'650.-. Die submittierten Architekturleistungen umfassen 70 % der Teilleistungen (TL) gemäss SIA LHO 102 für Architektinnen und Architekten, welche die folgenden Teilphasen umfassen:

- 4.33 Bewilligungsverfahren: 2.5% TL;
- 4.41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag: 18% TL;
- 4.51 Ausführungsprojekt: 16% TL;
- 4.52 Ausführung: 29% TL;
- 4.53 Inbetriebnahme, Abschluss: 4.5% TL.

1.3 Planerwahl

1.3.1 Grundsatz

Die Architekturleistungen für die Realisation des Bauprojektes unterliegen gemäss der Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen dem offenen oder selektiven Verfahren.

Für das Vorhaben liegt ein, von den Stimmberechtigten angenommenes Bauprojekt vor. Dieses wurde durch das Architekturbüro RLC erarbeitet. Der schöpferisch-konzeptionelle Anteil der Leistungen ist damit stark reduziert. Aus diesem Grund erfolgt die Evaluation des ausführenden Architekten über das selektive Planerwahlverfahren.

1.3.2 Ablauf

1. Phase Präqualifikation

Unter den Bewerbern werden Büros selektioniert, die über eine hohe Erfahrung in der Projektierung und Realisation vergleichbarer Projekte von hoher architektonischer Qualität verfügen.

2. Phase Planerwahl

Die selektionierten Büros reichen ihre Honorarofferten zusammen mit weiteren Angaben zur Qualifikation ein. Die Angebote werden nach gewichteten, qualitativen (Referenzprojekte, Auftragsverständnis, Projektorganisation, Terminprogramm, etc.) und quantitativen Kriterien (Preis) bewertet.

3. Phase Umsetzung

Die zu erbringenden Phasen, gemäss SIA LHO 102, sind in Kapitel 1.2 aufgelistet und bis zum Abschluss vollumfänglich zu erbringen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation

Auftraggeberin

Veranstalterin des Submissionsverfahrens ist der Zweckverband Regionales Pflegewohnheim Thal-Rheineck.

Organisation und Vorbereitung

Das Verfahren wird durch die Strittmatter Partner AG, Raumplanung & Entwicklung, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, organisiert.

2.2 Anbieter

Teilnahmeberechtigung

Bewerben können sich Architekturbüros und Arbeitsgemeinschaften. 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.

Teilnahme Verfasser Bauprojekt

Das Verfasserbüro des Bauprojektes ist als Anbieter am Verfahren ebenfalls zugelassen. Um ungleiche Bedingungen aufgrund von Vorbefassung auszu-schliessen, berücksichtigt diese Ausschreibung folgende Aspekte:

1. Der Verfasser des Vorprojektes wurde nicht in die Vorbereitung der Ausschreibung einbezogen.
2. Sämtliche relevante Projektakten sind allen Teilnehmern zugänglich.
3. Für die Einreichung eines Angebotes wird eine grosszügige Frist gewährt.
4. Den selektionierten Anbietern steht eine Fragerunde zur Vergütung.

2.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus den nachfolgenden Personen zusammen:

- Hans Pfäffli, Stadtpräsident Rheineck
- Robert Raths, Gemeindepräsident Thal
- Karpeter Trunz, Trunz und Wirth AG*
- Hubert Bischoff, Hubert Bischoff Architekturbüro AG*

* = unabhängige Fachperson gemäss SIA Ordnung 144

Dem Beurteilungsgremium obliegen folgende Aufgaben:

- Genehmigung dieser Ausschreibung;
- Selektion der Anbieter;
- Beurteilung der Zuschlagskriterien «Qualifikation».

2.4 Terminübersicht

Die nachstehende Liste zeigt die wesentlichen Termine der Submission auf:

Tätigkeiten	Termin
Präqualifikation	
Ausschreibung Bezug Unterlagen ab	30. Oktober 2017
Eingang Bewerbung	30. November 2017
Selektion Anbieter (Präqualifikation)	13. Dezember 2017
Versand Verfügung	22. Dezember 2017
Planerwahl	
Begehung (fakultativ)	15. Januar 2018, 14:00 Uhr
Eingang Fragen bis	19. Januar 2018
Beantwortung Fragen	2. Februar 2018
Eingang Angebote bis	16. Februar 2018
Beurteilung am	6. März 2018
Offertöffnung am	6. März 2018 (im Anschluss)
Eröffnung der Vergabeentscheide bis	23. März 2018
Umsetzung	
Baubeginn ab	Oktober 2018

2.5 Eingabe

Termin

Die Eingaben sind (Abgabe siehe Terminübersicht Kap. 2.4) bei der Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, entweder per Post (Datum Poststempel) oder per Bote während den Bürozeiten (8.00 – 12.00 Uhr, 14.00 – 17.00 Uhr) abzugeben.

Postversand

Beim Versand per Post oder Kurier muss das Aufgabedatum ersichtlich und eindeutig sein. Für den Nachweis (Poststempel bzw. Auftragsbeleg) und das rechtzeitige Eintreffen sind die Teilnehmer selbst verantwortlich. Unterlagen per Versand dürfen maximal fünf Kalendertage nach dem Abgabedatum eintreffen. Später eintreffende Unterlagen werden nicht zugelassen.

2.6 Ausschreibung

Die Ausschreibung erfolgt in folgenden Medien:

- Amtsblatt des Kantons St. Gallen
- SIMAP (elektronische Plattform für öffentliche Ausschreibungen)
- www.strittmatter-partner.ch (Downloads)
- www.thal.ch
- www.rheineck.ch

2.7 Unterlagen

Den Teilnehmern werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Phase Präqualifikation

- Ausschreibung (pdf)
- Projektpläne Bauprojekt RLC (pdf)
- Detailstudien Fachplaner (Brandschutz, Sanitär Akustik, etc. als pdf)
- Formular «Eignungskriterien» (pdf, docx)

Phase Offerteingabe

- Formular «Zuschlagskriterien Qualifikation» (pdf, docx)
- Formular «Zuschlagskriterien Preis» (pdf, docx)

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

Ferner sind folgende Grundlagen zu beachten:

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

3 Phase Präqualifikation

3.1 Einzureichende Unterlagen

Umfang und Anforderungen

Alle sich bewerbenden Teams haben folgende Grundlagen einzureichen:

1. Formular «Eignungskriterien» von jedem Mitglied des Teams vollständig ausgefüllt;
2. Maximal 3 Blätter DIN A3 (quer) einseitig bedruckt mit Illustrationen für je ein Projekt, das mit der gestellten Aufgabe bezüglich Art, Umfang und Komplexität vergleichbar ist;
3. Personalliste inkl. der vorgesehenen Funktion im Projekt, für jedes Mitglied des Teams.

Die Referenzen sind ungefaltet und 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 Planerwahlverfahren Pflegewohnheim Krufft» zu versehen.

Anonymität

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

3.2 Entscheid

Beurteilungskriterien

Die Selektion der Bewerber erfolgt aufgrund der nachfolgenden Kriterien:

1. Qualität der Referenzprojekte (Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe bezüglich Art und Umfang, Gestaltung und Wirtschaftlichkeit. Der vorgesehene Projektleiter sollte bereits bei den Referenzprojekten massgeblich beteiligt gewesen sein, vgl. auch Kap. 4.4);
2. Leistungsfähigkeit, Qualifikation und Erfahrung des Anbieters;
3. Gesamteindruck der Bewerbung.

Entscheid über Teilnahme

Es werden 4 bis 8 Architekturbüros zur Offerteingabe ausgewählt. Alle Bewerber werden über ihre Wahl oder Nichtwahl mittels Verfügung schriftlich benachrichtigt. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

4 Phase Planerwahl

4.1 Einzureichende Unterlagen

Umfang und Anforderungen

Alle sich bewerbenden Teams haben folgende Grundlagen einzureichen:

1. Formular «Zuschlagskriterien | Qualifikation» vollständig ausgefüllt.
2. Formular «Zuschlagskriterien | Preis» vollständig ausgefüllt **in einem separaten und verschlossenen Couvert.**
3. Projektorganisation, separat.
4. Terminprogramm (als DIN A3, quer) nach Phasen und Teilphasen gegliedert, separat.

Kennzeichnung

Die Bewerbung ist mit dem Vermerk «Planerwahlverfahren Pflegewohnheim Kruft » zu versehen.

Anonymität

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

4.2 Beurteilung und Entscheid

4.2.1 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch die Organisatorin und umfasst:

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

4.2.2 Beurteilung

Qualifikation

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

Die Offertöffnung erfolgt im Anschluss an die Beurteilung der Qualifikation. Die Gewichtung richtet sich nach den Angaben auf dem Formular «Beurteilungskriterium Preis». Die Kontrolle der Angebote erfolgt durch die Organisatorin.

4.2.3 Zuschlag

Das Angebot mit der höchsten Summe aus Beurteilung mal Gewichtung erhält den Zuschlag für die Arbeiten gemäss Kap. 5.1. Bei Gleichstand zwischen den

Kriterien «Qualifikation» und «Preis» geht der Zuschlag an den Anbieter mit der besseren Qualifikation.

Der Zweckverband Regionales Pflegewohnheim Thal-Rheineck entscheidet über den Zuschlag. Es werden keine Verhandlungen geführt oder mündliche Auskünfte erteilt. Alle Teilnehmer werden über das Ergebnis schriftlich benachrichtigt.

4.3 Besonderes

Begehung

Es findet eine fakultative Begehung statt (Termin siehe Kap. 2.4) Eine Besichtigung ausserhalb der Begehung ist nicht möglich.

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 zu richten. Die Antworten werden per Mail verschickt und sind von den Empfängern zu quittieren.

Teilangebote

Teilangebote sind nicht zugelassen.

4.4 Hinweise zu den Beurteilungskriterien

Auftragsverständnis (Qualifikation Ziffer 1)

Es soll beurteilt werden können, welchen Zugang die Teilnehmer zur Aufgabenstellung haben (Verständnis der Aufgabenstellung, Problemanalyse, Risikobeurteilung, Vorschläge zur Vorgehensweise oder Projektorganisation, 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.

Honorar Pauschal (Formular Preis Ziffer 1.1)

Das Honorar ist als Pauschale gemäss SIA LHO 102 Art. 5.3.4 anzugeben.

Beurteilung Preis

Die Angebote (Total der Planungskosten) werden kontrolliert und danach nachfolgendem Prinzip beurteilt:

- Das Angebot mit dem höchsten Preis wird gleich bewertet wie das Angebot mit der tiefsten Qualifikation.

- Das Angebot mit dem tiefsten Preis wird gleich bewertet wie das Angebot mit der höchsten Qualifikation.
- Zwischen dem höchsten und dem tiefsten Preis erfolgt eine lineare Bewertung.

Gewichtung

Die zu beurteilenden Kriterien werden folgendermassen gewichtet:

- Auftragsverständnis 10%
- Projektablauf 10%
- Kompetenzen 40%
- Preis 40%

5 Phase Umsetzung

5.1 Auftragsumfang

Arbeitsumfang

Es sind 70 % der Leistungen (gem. Kap 1.2.2) gemäss SIA 102 (2014), Ziffer 7.7 zu erbringen. Der Auftrag erfordert 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 sind bereits im Kostenvoranschlag eingerechnet und werden im Nachhinein durch die Bauherrschaft gesondert beauftragt und honoriert:

- Bauingenieur (inkl. Erdbebenertüchtigung);
- Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik (inkl. Gesamtkoordination);
- Sanitärplaner;
- Elektroplaner;
- Bauphysiker / Akustiker;
- Landschaftsarchitekt Demenzgarten;
- Brandschutzplaner.

Die Honorare allfälliger anderer Fachplaner oder Spezialisten z.B. Beleuchtungsplaner und Fassadenplaner sind in das Angebot einzurechnen und werden nicht separat entschädigt.

5.2 Honorierungsart

Grundsatz

Die Honorierung erfolgt nach SIA LHO 102, Art. 5.3.4:

- Honorare: gemäss Art. 5.3.4, pauschal gemäss Offerte
- Reisekosten: in die Honorare einzurechnen (Reisezeit und Fahrtspesen)
- übrige Nebenkosten (inkl. Reproduktion): 5 % der Nettohonorarkosten (exkl. MwSt.)

Abbruch

Bei der Teilbearbeitung infolge Projektabbruch oder dergleichen richtet sich die Honorierung nach den Teilleistungsanteilen gemäss SIA 102 (2003). Teilangebote sind nicht zugelassen. Die begründete Kündigung des Auftrages auf Ende einer Teilphase gilt nicht als Unzeit und begründet keine Ansprüche aus dem Vertrag.

6 Schlussbestimmungen

6.1 Genehmigung

Diese Ausschreibung wurde von der Veranstalterin und vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Beurteilungsgremium

Robert Raths



Hans Pfäffli



Karlpeter Trunz



Hubert Bischoff



6.2 Rechtsschutz

Rechtsmittel

Gegen die Ausschreibung kann gemäss Art. 15 IVöB innert 10 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen 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.

Beilagen

Stadt Rheineck | Gemeinde Thal

Planerwahlverfahren Architektur Pflegewohnheim Kruft

Ausschreibung

-
- A1 Formular Eignungskriterien
 - A2 Formular Zuschlagskriterien «Qualifikation»
 - A3 Formular Zuschlagskriterien «Preis»

Impressum

Stadt Rheineck | Gemeinde Thal

Planerwahlverfahren Architektur Pflegewohnheim Kruft

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

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung

Raumplaner FSU | Planer REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur NDS FH

Fachbearbeitung

Michael Meier

BSc FH in Raumplanung

441/033/230/Ausschreibung_171017.docx