

Per E-Mail

raum.manufaktur.ag | Feldlistrasse 31A | 9000 St. Gallen

Gemeinde Untereggen
Norbert Näf, Gemeinderatsschreiber
Mittlerhof 30
9033 Untereggen

Anna-Sophia Cordaro
Armin Meier
Christian Svec
Claudio Wismer
Edith Lutz
Edna Tiedemann
Hona Berisha
Jan Wild
Kilian Müller
Michael Meier
Pascal Zanoni
Ramon Meier
Sarah Stäheli
Selina Rutz
Silvan Oberholzer

St.Gallen, 10. Mai 2023 | ame

Konkurrenzverfahren Erweiterung Primarschulhaus Arbeitsvorschlag (Vorgehensvorschlag, Planungskosten, Zeitraum)

Sehr geehrter Herr Näf,
geschätzter Norbert

Vorerst herzlichen Dank für die Offertanfrage für die Organisation und Begleitung des Konkurrenzverfahrens der Erweiterung des Primarschulhauses und die umfassenden persönlichen Erläuterungen anlässlich der gemeinsamen Besprechungen vom 3. März 2023. Darüber haben wir uns sehr gefreut!

Hinsichtlich der Ausgangslage und der Aufgabenstellung kann auf die vorliegende Machbarkeitsstudie vom 14. Januar 2023 verwiesen werden. Diese schlägt vor, die benötigten Räume als Verbindungsbau zwischen dem alten Dorfschulhaus aus den 30-er Jahren und dem Mehrzweckgebäude zu realisieren, wobei durch diesen Verbindungsbau zugleich eine ebenfalls erwünschte gedeckte Pausenhalle entstehen würde.

Über ein geeignetes Konkurrenzverfahren sollen die Architekturdienstleistungen im Umfang von ca. CHF 500'000.– evaluiert werden. Gemäss Art. 3 VÖB berechnet sich der für die Wahl des Verfahrens massgebliche Wert nach dem Gesamtwert der zu submittierenden Dienstleistung. Es darf keine Aufteilung eines Auftrags in der Absicht erfolgen, die Anwendung der Vergabebestimmungen zu umgehen. Besteht zwischen einer Mehrzahl von Dienstleistungsaufträgen ein enger rechtlicher oder sachlicher Zusammenhang - wie dies vorliegend bei den einzelnen Leistungsphasen bei einer Architekturleistung der Fall ist - müssen diese zusammengerechnet werden. Diese Berechnungsregel gilt nur für die Anwendung des Schwellenwertes, nicht aber für die Vergabe der Aufträge als solche. Das heisst, dass es durchaus möglich ist einzelne Leistungsbestandteile aus der Auftragszusicherung herauszulösen (wie z.B. Baumanagement, Kostenkontrollen etc.).

Aufgrund der Honorarsumme über 250'000.– kommt gemäss dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen folglich das offene oder selektive Verfahren zur Anwendung. Unser Arbeitsvorschlag basiert auf dieser Vorgabe.

Nachfolgend erläutern wir das Verfahren im Detail. Unseren Aufwand für die Begleitung und Organisation des Projektstudienauftrags schätzen wir auf CHF 30'000.– (Total Honorarschätzung exkl. MWST). Gerne legen wir unseren Arbeitsvorschlag inklusive Kostenschätzung und Terminplan nachfolgend im Detail dar.

Verfahrensart

Die räumlichen Verhältnisse auf dem Areal sind anspruchsvoll. Die Vorbesprechung hat gezeigt, dass es schwierig ist, das Programm eines Projektstudienauftrages so klar im Voraus festzulegen, dass ein faires Verfahren möglich wäre. Vielmehr scheint es essenziell, dass ein Dialog zwischen den Projektverfassern und der Behörde möglich ist, bei dem die Möglichkeit einer gegenseitigen Konsolidierung/Schärfung der Aufgabenstellung besteht. Unser Vorschlag basiert daher auf einem selektiven Studienauftrag mit einer Zwischenbesprechung. Im Rahmen der Präqualifikation bewerben sich die Büros in Form einer Stellungnahme zur favorisierten Variante 1 der Machbarkeitsstudie. Dabei sollen Thesen für die Weiterentwicklung / Anpassung des Projektes formuliert werden. Diese Thesen soll maximal zwei Seiten A3 (Querformat) umfassen und können textliche Erläuterungen, Skizzen, Collagen etc. enthalten. Basierend auf diesen Thesen wählt das Beurteilungsgremium 5-6 Teams für die Teilnahme am Studienauftrag aus. Die Präqualifikation ist anonym.

Ausschreibung

Die Ausschreibung zur Teilnahme bzw. zur Bewerbung für den Studienauftrag erfolgt offen im kantonalen Amtsblatt. Zusätzlich ist eine Veröffentlichung auf simap.ch (elektronisches Informationssystem über das öffentliche Beschaffungswesen in der Schweiz) und im Tec 21 (Publikationsorgan des SIA) sinnvoll.

Die Ausschreibung untersteht aufgrund des mutmasslichen Architekturhonorars von > 350'000.– gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) und den WTO-Bestimmungen, d.h. es können sich auch Anbieter aus entsprechenden Drittstaaten zur Teilnahme bewerben.

Studienauftragsqualität

Die Erfahrung zeigt, dass Studienaufträge, insbesondere in Zeiten mit guter Baukonjunktur, gemieden werden wenn nicht folgende Kriterien erfüllt sind:

1. Programm

Sorgfältig erarbeitete und in den heiklen Bereichen vorgängig ausdiskutierte Rahmenbedingungen und ein vernünftiges Zeitmanagement.

2. Beurteilungsgremium

Beizug von fachlich ausgewiesenen, mit der Aufgabenstellung vertrauten Fachleuten, welche sich auch in die Anliegen und Bedürfnisse der Auftraggeber einfühlen können.

3. Teilnehmende

Anreiz von der Aufgabenstellung, der Möglichkeit zur Weiterbearbeitung und der Entschädigung her sowie der Garantie eines fairen Verfahrens

Programmaufbau

Das Studienauftragsprogramm hat nebst den organisatorischen Inhalten, die Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen, die technischen und rechtlichen Planungshinweise sowie Vorgaben zur gewünschten Infrastruktur und Ausstattung des Areals zu enthalten. Dabei dürfen die Vorgaben nur so weit gehen, wie es für die gewünschte Nutzung zwingend erforderlich ist, damit ein möglichst grosser Spielraum verbleibt.

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus Fach- und Sachpreisrichtern, Experten und beratenden Mitgliedern zusammen. Bei den Stimmen sollten die Fachleute die Mehrheit haben, wobei die Hälfte der Mitglieder unabhängig sein sollte. Vorliegend dürfte ein Beurteilungsgremium bestehend aus je zwei Sach- und Fachpreisrichtern (mit Stichentscheid) ausreichend sein. Zur besseren Vergleichbarkeit der Wirtschaftlichkeit kann ein Kostenplaner beigezogen werden.

Arbeitsprogramm

Aufgrund der vorstehenden Erläuterungen empfehlen wir folgendes Vorgehen:

Phase Teilphase Tätigkeit	Phasenstart	Aufwand
100 Vorbereitung und Organisation Diese Phase dient der Analyse, Definition und Organisation des Auftrages. Das Ergebnis dieser Phase dient als Basis für eine effizient strukturierte Auftragsabwicklung.	April '23	20 h
110 Bedürfnisformulierung, Auftragsdefinition Diese Teilphase dient der Beschaffung und Auswertung der Informationen, die nötig sind, um einen Arbeitsvorschlag auszuarbeiten.	April '23	10 h
117 Basisleistung – Vorhandene Grundlagen sichten und analysieren – Abschätzen der anstehenden Problemstellung	Mai '23	8 h
118 Beratung – Startsitungen mit Bauherrschaft und Planer (1 Pers.; bereits erfolgt)	April '23	2 h
120 Arbeitsvorschlag Diese Teilphase dient der Entwicklung eines Arbeitsvorschlages inkl. Auftragsanalyse, Vorgehensvorschlag sowie Schätzung der Planungskosten und des Zeitraumes.	Mai '23	–
127 Basisleistung – Arbeitsvorschlag ausarbeiten und Termine grob planen	Mai '23	–
130 Auftragsorganisation Diese Teilphase dient der Organisation des Projektes hinsichtlich Koordination, Kommunikation, Kosten und Termine. Damit der Prozess richtig strukturiert ist und die richtigen Entscheide herbeigeführt werden, ist der Planungsprozess im Detail zu definieren. Dazu gehört die Zusammensetzung der Gremien (mit Blick auf den ganzen Prozess), die Meilensteine der Terminplanung und die organisatorischen Zuständigkeiten.	Mai '23	10 h
137 Grundleistungen – Arbeits- und Terminprogramm definieren – Experten und Zusammensetzung Beurteilungsgremium vorbereiten – Evtl. Offerten für Experten einholen und Termine grob reservieren	Mai '23	6 h
138 Konsolidierung – Koordination Arbeit- und Terminprogramm / Zusammensetzung Beurteilungsgremium mit zuständigen Personen	Juni '23	4 h

Phase Teilphase Tätigkeit	Phasenstart	Aufwand
200 Grundlagen Diese Phase dient der Beschaffung und Auswertung der Grundlagen und der Bereinigung des Raumprogramms als Grundlage für das Programm.	Juni '23	30 h
210 Grundlagenerfassung Diese Teilphase dient der Beschaffung und Auswertung der technischen, planerischen und konzeptionellen Grundlagen.	Juni '23	10 h
217 Grundleistungen – technische Grundlagen Gebäude beschaffen und aufbereiten – Geländeaufnahmen beschaffen inkl. Offerteinholung und Koordination	Juni '23	10 h
<i>Optionen:</i> – Beschaffung und Reservation von Räumen und Ausstellungswänden.		<i>Option</i>
220 Analyse Grundlagen Diese Teilphase dient der Analyse der Grundlagen hinsichtlich ihrer Relevanz für den Studienauftrag.	Juni '23	10 h
227 Grundleistungen – Baurechtliche Randbedingungen definieren; – Privatrechtliche Randbedingungen prüfen.	Juni '23	10 h
230 Analyse Anforderungen Nutzer Diese Teilphase dient der Definition der spezifischen, städtebaulichen Aufgabenstellung und der Nutzungsansprüche. Wir gehen aufgrund der umfassenden Grundlagen von einem geringen Aufwand für die Aufbereitung aus.	Juni '23	10 h
237 Grundleistungen – Bau-, Planungs- und umweltrechtliche Grundlagen; – Projektspezifische Anforderungen (Anschlusspunkte, technische, konstruktive & gestalterische Vorgaben) – Ökologische Nachhaltigkeit in Erstellung, Betrieb und Rückbau etc. – Hinweise zur Gestaltung hinsichtlich Ortstbau-, Freiraum- und Erschliessungsstruktur; – Anforderungen an Infrastruktur und Ausstattung verfeinern.	Juni '23	10 h

Phase Teilphase Tätigkeit	Phasenstart	Aufwand
390 Programm Diese Teilphase dient der Ausarbeitung des Programms für den Studienauftrag	Aug. '23	50 h
397 Programm Vorbereitung – Programm für Studienauftrag nach Vorgaben der Gemeinde inkl. Nachweise und Formulare erstellen: – Aufgabenstellung; – Organisation und Verfahrensart; – Ausschreibung & Präqualifikation; – Entschädigung und Weiterbearbeitung; – Beurteilungsgremium und Experten; – Beurteilungskriterien; – Termine; – Infrastruktur & Ausstattung; – Projektierungshinweise und Randbedingungen. – Arbeitsgrundlagen für die Teilnehmenden erstellen; – Koordination der Modellgrundlage; – Bereinigung der Ausschreibung und des Programms	Aug. '23	30 h
398 Programm Beratung – Programmsitzung mit Beurteilungsgremium (2 Pers.).	Sept. '23	10 h
399 Bereinigung – Akten aufgrund Konsolidierung bereinigen.	Sept. '23	10 h

Phase Teilphase Tätigkeit	Phasenstart	Aufwand
700 Studienauftrag Diese Phase dient der Durchführung des Studienauftrags im engeren Sinne.	Sept '23	200 h
710 Ausschreibung & Präqualifikation Diese Phase dient der Ausschreibung des Verfahrens zur Bewerbung. Wir rechnen mit ca. 30 Bewerbungen. – Erstellung / Publikation der Ausschreibung unter Wahrung der Verfahrensfristen – Organisation einer Begehung (da das Gelände und die Bauten nicht frei zugänglich sind; Teilnahme fakultativ) – Prüfung der Bewerbungen hinsichtlich der formellen Anforderungen – Moderation der Präqualifikation inkl. Vor- und Nachbereitung; – Auswahl von 5-6 Teilnehmern – Vorbereitung der Zuschlagsverfügungen und Absagen inkl. der formal-rechtlichen Anforderungen	Sept. '23	30 h
<i>Optionen:</i> – Beschaffung und Aufbau der Stellwände inkl. Transport		<i>Option</i>
720 Start / Ausgabe der Unterlagen Diese Phase dient dem Start des Verfahrens inkl. Ausgabe der Unterlagen und Modelle. – Aufbereitung und Ausgabe Studienauftragsunterlagen / Information	Nov. '23	5 h

730 Fragenbeantwortung	Nov. '23	20 h
<p>Diese Teilphase dient der Beantwortung von Fragen zur Aufgabenstellung. Diese werden anonym gestellt und die Antworten allen Teilnehmenden mitgeteilt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eingehende Fragen aufbereiten und Antwortvorschläge vorbereiten – Antworten aufgrund der Rückmeldungen (Experten und Beurteilungsgremium) bereinigen. 		
740 Zwischenbesprechung	Jan. '24	50 h
<p>Diese Teilphase dient der Beurteilung der Vorschläge mit Empfehlungen für die Weiterbearbeitung.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Allgemeines Management des Verfahrens; – Räumlichkeiten einrichten; – Zwischenbesprechungen moderieren; – Protokolle erstellen, bereinigen und allen Teams mit Modellausschnitt zustellen. 		
750 Abgabe & Vorprüfung	März '24	20 h
<p>Diese Teilphase dient der Vorprüfung der Eingaben als Grundlage für die Jurierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Allgemeines Management des Verfahrens (Eingang Projekte, Modelle, Quittierung etc.); – 15 Projekte vorprüfen (formelles / materielles); – Vorprüfungsbericht für Jurierung erstellen; – Modell-Fotografien erstellen; 		
760 Beurteilung	April '24	50 h
<p>Diese Teilphase beinhaltet die Organisation und Durchführung der Jurierung.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Allgemeines Management des Verfahrens; – Einrichten des Ausstellungsraums. – Teilnahme, Moderation und Protokollierung der Jurierung. 		
<p><i>Optionen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Beschaffung und Aufbau der Stellwände inkl. Transport</i> 		<i>Option</i>
780 Bericht	Mai '24	20 h
<p>Diese Teilphase dient der Ausarbeitung des Schlussberichts.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Schlussbericht im Entwurf ausarbeiten; – Schlussbericht aufgrund Rückmeldungen des Beurteilungsgremiums bereinigen. 		
790 Information & Abschluss	Juni '24	5 h
<p>Diese Teilphase dient dem Projektabschluss.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abrechnungen visieren – Archivierung – Allgemeine Korrespondenz, Auskünfte und Projektabschluss – Bereitstellung Unterlagen für Fachpresse 		
<p><i>Optionen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Auf- und Abbau Ausstellung inkl. Transport Stellwände</i> – <i>Rückgabe und Entsorgung der Pläne und Modelle</i> 		<i>Option</i>

Kostenzusammenstellung	Aufwand	Ø CHF/h	Honorar
Phase 100: Vorbereitung und Organisation	20 h		3'400.–
Phase 200: Grundlagen	30 h		4'200.–
Phase 390: Programm	50 h		6'400.–
Phase 700: Studienauftrag	200 h		29'000.–
Total Honorarschätzung exkl. MWST	300 h	136.–	41'000.–
Ordentliche Reproduktion (pauschal 1 % des Honorars, Rundung)			400.–
Übrige Nebenkosten (Schätzung: 1.5 % des Honorars, Rundung)			600.–
Total Aufwandschätzung exkl. MWST			42'000.–
MWST (7.7 %, Rundung)			3'234.–

Wettbewerbsverfahren betreffen eine frühe Phase der Projektentwicklung. Sie sind in diesem Stadium noch stark von nicht vorhersehbaren Faktoren abhängig. So beeinflussen, insbesondere während der Bearbeitung, allenfalls neu hinzukommende Fragestellungen und die beteiligten Personen den Aufwand. Aus diesem Grund handelt es sich bei den obigen Angaben um Schätzungen. Aufgrund dieser Unsicherheiten erfolgt die Abrechnung nach tatsächlichem Aufwand im Zeittarif.

Zeittarif

Das Honorar umfasst nur die effektiv verrechenbaren Leistungen im Zeittarif gemäss der beigefügten Liste der Mitarbeitenden. In den Honoraransätzen sind neben den Löhnen auch alle indirekten Kosten enthalten. Die Ansätze bleiben bis zum Abschluss der Arbeiten unverändert.

Funktionsansätze

Die Verrechnung erfolgt nach Kategorie und Funktion im Auftrag (siehe Beilage). Entsprechend werden nicht fixe Ansätze pro Mitarbeiter verrechnet, sondern diese werden der tatsächlichen Funktion im Auftrag reduziert. Auf Wunsch können wir auch eine Leistungsabrechnung nach unseren Mittelansätzen (einheitlich pro Kategorie) vornehmen.

Zusatzleistungen und Mehraufwände

Zusätzlich zum Arbeitsvorschlag erbrachte Leistungen (Zusatzleistungen) werden auf den Rechnungen ausgewiesen. Aufwände, die relevant über der Kostenschätzung liegen (Mehraufwände) werden in den Rechnungen begründet. Dabei handelt es sich nur um Aufwände, die auch verrechenbar sind.

Weitere Kostenelemente Studienauftrag

Zuzüglich zu unseren Honoraren ergeben sich weitere Kostenelemente für das Studienauftragsverfahren. Gerne unterstützen wir Sie bei der Festlegung und Budgetierung dieser Aufwände (Erläuterung der Kosten nachfolgend).

Kostenelement	
Organisation und Sekretariat	42'000.–
Entschädigung 5 Bearbeitungsteams	100'000.–
Beurteilungsgremium	15'000.–
Modellgrundlagen	4'500.–
Diverses (Verpflegung, Mieten, Reproduktionen etc.), Rundung	500.–
Total Aufwandschätzung (exkl. MWST)	162'000.–
MWST (7.7 %, Rundung)	12'474.–

Mitglieder des Beurteilungsgremiums und Experten werden in der Regel im Expertentarif zu CHF 1'200.– / Halbtage (inkl. Spesen) entschädigt. Wir rechnen mit vier Fachexperten und sechs Halbtagen (Programmsitzung, Zwischenbesprechung, Schlussbeurteilung, Projektbeschriebe).

Für die Modellerstellung sind Offerten einzuholen. Das Urmodell veranschlagen wir je nach Grösse mit CHF 3'000.– und den Abguss mit je 250.–.

Empfehlung

Wir sind ein engagiertes Team von 19 Fachleuten aus den Bereichen Raumplanung, Architektur & Städtebau, Landschaftsarchitektur & Freiraumplanung, Verkehrsplanung & Verkehrstechnik sowie Umwelt und Submissionswesen. All dies erlaubt uns eine fachlich hochwertige und effiziente Auftragsabwicklung. Die Durchführung von Konkurrenzverfahren gehört zu unseren Kernkompetenzen. Die fachlichen, terminlichen und personellen Ressourcen für einen reibungslosen Projektablauf können wir zusichern. Wir sind engagiert, diesen Auftrag für euch zu betreuen und würden uns über eine Zusage sehr freuen. In diesem Sinne hoffen wir, euren Erwartungen entsprechen zu können.

Für ergänzende Auskünfte stehen wir euch gerne zur Verfügung. Zögere nicht, dich bei allfälligen Fragen mit uns in Verbindung zu setzen!

Im Namen des Teams der raum.manufaktur.ag



Armin Meier
Mandatsleiter

D 071 555 03 10
armin.meier@raummanufakturag.ch

Beilagen

- Liste der Mitarbeitenden
- Allgemeine Vertragsbedingungen