

Vorbereitung und Begleitung Konkurrenzverfahren Neubau Gemeindehaus

Vorgehensvorschlag mit Aufwandschätzung

Gemeinde Lindau

25. Februar 2021



**PLANE
RAUM.**

verkehrsplanung
raumentwicklung

Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Leistungen	6
2.1 Bestätigung Wahl Konkurrenzverfahren	6
2.2 Vorbereitung Inhalte	7
2.3 Vorbereitung Organisation	8
2.4 Durchführung und Begleitung	9
2.5 Jurierung und Schlussdokumentation	10
3. Kosten	11
4. Bearbeitung	13
5. Termine	13
6. Referenzen	14
7. Schlussbemerkung	15

Bearbeitet durch

PLANE RAUM.
Badenerstrasse 18
CH-8004 Zürich
+41 44 291 04 04
www.planeraum.ch

Fabio Trussardi
trussardi@planeraum.ch

PRN 15091

1. Ausgangslage

Anlass

Der Gemeinderat Lindau setzte sich in den vergangenen zwei Jahren an verschiedenen Sitzungen und Workshops intensiv mit dem Projekt Dorfkernentwicklung Lindau auseinander. Er erstellte eine Stärken-Schwächenanalyse und legte daraus Leitlinien für die Erarbeitung verschiedener Szenarien fest. Unter Einbezug wichtiger Stakeholder in der Gemeinde wurden bis Ende September 2019 Szenarien für die Dorfkernentwicklung erarbeitet und bewertet. Die Szenarien sollen machbare und auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Gemeindeverwaltung zugeschnittene Lösungswege aufzeigen. Im Schlussbericht vom 30. September 2019 wird der Prozess der Erarbeitung politischen Leitsätzen und Ziele für die Dorfkernentwicklung sowie die Entwicklung und Bewertung von Szenarien dargestellt.

Der Gemeinderat hat anschliessend ein Architektenteam beauftragt, ein Richtprojekt für die Dorfkernentwicklung Lindau und insbesondere für den Neubau des Gemeindehauses zu erarbeiten, das als Grundlage für einen Architekturwettbewerb dienen und Diskussionsgrundlage sein soll, ob ein Gestaltungsplan erforderlich ist oder nicht. Die Schlussdokumentation Richtprojekt vom 30. November 2020 liegt nun vor und befindet sich zurzeit in der Vernehmlassung bei wichtigen Stakeholdern in der Gemeinde.



Setzung eines möglichen neuen Gemeindehauses (in der Bildmitte) gemäss Richtprojekt vom 30. November 2020

Aufgabe

Zur Erlangung von Lösungsvorschlägen für den Neubau Gemeindehaus plant die Gemeinde Lindau ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Als öffentliche Auftraggeberin ist die Politische Gemeinde Lindau dem öffentlichen Submissionsrecht unterstellt. Gemäss § 2 Abs. 2 der Submissionsverordnung darf ein Auftrag nicht in der Absicht aufgeteilt werden, die Anwendung der Vergabebestimmungen zu umgehen. Bei der Berechnung des Auftragswerts wird jede Art der Vergütung, ohne Mehrwertsteuer, berücksichtigt. Enthält ein Auftrag die Option auf einen oder mehrere Folgeaufträge, so ist der Gesamtaufwand massgebend.

Die Schwellenwerte im Anhang 1 der revidierten Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) dienen dazu, den Nicht-Staatsvertragsbereich vom Staatsvertragsbereich zu unterscheiden (Bereichsschwellenwerte). Dieser Wert liegt für Gemeinden als Auftraggebende und für Dienstleistungen bei mehr als CHF 350'000.-.

Die Darstellung der Schwellenwerte im Anhang 2 der IVöB gibt an, bis zu welchem Betrag im Nicht-Staatsvertragsbereich (sofern überhaupt anwendbar) für die zu beschaffenden Dienstleistungen ein bestimmtes Verfahren zur Anwendung kommt (Verfahrensschwellenwerte).

Verfahrenarten	Lieferungen (Auftragswert CHF)	Dienstleistungen (Auftragswert CHF)	Bauleistungen (Auftragswert CHF)	
			Baunebengewerbe	Bauhauptgewerbe
Freihändige Vergabe	unter 100'000	unter 150'000	unter 150'000	unter 300'000
Einladungsverfahren	unter 250'000	unter 250'000	unter 250'000	unter 500'000
Offenes Verfahren	ab 250'000	ab 250'000	ab 250'000	ab 500'000
Selektives Verfahren	ab 250'000	ab 250'000	ab 250'000	ab 500'000

Verfahrensschwellenwerte
gemäss Anhang 2 der IVöB

Wir gehen davon aus, dass der Auftragswert bei Baukosten von rund CHF 8 bis 10 Mio. und mit Berücksichtigung des Konkurrenzverfahrens sowie des in Aussicht zu stellenden Folgeauftrags bei über CHF 250'000.- bzw. über CHF 350'000.- liegt und somit ein offenes oder selektives Verfahren zur Anwendung kommt. Wir gehen bei unserer Offerte deshalb von einem einstufigen, anonymen Projektwettbewerb im offenen Verfahren aus. Die Wahl des massgebenden Konkurrenzverfahrens muss jedoch in einem separaten Arbeitsschritt überprüft und bestätigt werden.

Wichtig ist, dass zu Beginn des Verfahrens das Raumprogramm möglichst genau definiert ist und die baurechtlichen Anforderungen geklärt sind, damit die Teilnehmenden klare Rahmenbedingungen haben und eine Weiterbearbeitung basierend auf diesen Parametern erfolgen kann. Diese Unterlagen werden vorgängig resp. parallel zur Ausarbeitung des Aufgabenbeschriebs von der Auftraggeberin erarbeitet.

Hinweis zur SIA:

Nach SIA 142 eignen sich Wettbewerbe für Aufgaben die klar definiert sind. Selektive Verfahren werden nur dann eingesetzt, wenn besondere Fachkenntnisse und Erfahrungen zum Lösen der Aufgabe notwendig sind. Letztendlich schränken selektive Verfahren nicht nur den Kreis der Anbieter ein, sondern gerade beim Wettbewerb auch die Lösungsvielfalt.

Nach SIA 143 eignen sich Studienaufträge für Aufgaben, bei denen ein direkter Dialog zwischen dem Beurteilungsgremium und den Teilnehmern notwendig ist und die sich durch offene Aufgabenstellungen und interaktive Prozesse kennzeichnen.

Vorgehensvorschlag

Wir schlagen ein Vorgehen in fünf Phasen vor:

1. Bestätigung Wahl Konkurrenzverfahren
2. Vorbereitung Inhalte Konkurrenzverfahren (Aufgabenstellung etc.)
3. Vorbereitung Organisation Konkurrenzverfahren (Jury, Termine etc.)
4. Durchführung und Begleitung Konkurrenzverfahren
5. Jurierung Konkurrenzverfahren und Schlussdokumentation

Inhalt der Offerte

Der vorliegende Vorgehensvorschlag mit Aufwandschätzung umschreibt die Leistungen sowie die damit verbundenen Kosten für die Vorbereitung und die Durchführung des Konkurrenzverfahrens.

Die Offerte ist modulartig aufgebaut. Die Auftraggeberin kann die Leistungen schrittweise auslösen.

2. Leistungen

2.1 Bestätigung Wahl Konkurrenzverfahren

In einem ersten Arbeitsschritt gilt es, das zweckmässige Konkurrenzverfahren zu bestätigen. Je nach Phase des Planungs- und Bauprozesses sind unterschiedliche Arten von Leistungen gesucht. Während zu Beginn des Prozesses der Handlungsspielraum und damit das Optimierungspotenzial noch gross sind, wird dieser immer geringer, je mehr das Bauvorhaben konkrete Gestalt annimmt.

Qualitativ gute Dienstleistungen bedingen ein klar definiertes Verhältnis zwischen Besteller von Planungs- und Bauleistungen (Auftraggeber) und dem Erbringer dieser Dienstleistungen (Auftragnehmer). Im öffentlichen Submissionsrecht gelten die folgenden Verfahrensgrundsätze:

- Gleichbehandlung der Anbietenden
- Wirksamer Wettbewerb und wirtschaftliche Verwendung öffentlicher Mittel
- Verzicht auf Abgebotsrunden
- Beachtung der Ausstandsregeln
- Beachtung der Arbeitsschutzbestimmungen und des Grundsatzes der Gleichbehandlung von Frau und Mann
- Wahrung der Vertraulichkeit von Informationen und des geistigen Eigentums
- Grundsatz der Transparenz des Vergabeverfahrens: Öffentliche Ausschreibung, Publikation Zuschlag und Rechtsschutz

Es finden keine Sitzungen statt.

2.2 Vorbereitung Inhalte

Das Konkurrenzverfahren muss vor der Start Sitzung mit der Jury inhaltlich vorbereitet werden. Insbesondere die Aufgabenstellung und die Rahmenbedingungen müssen geklärt werden. Ausserdem ist festzulegen, ob der Zuschlag für ein Team bestehend aus Architekt, Landschaftsarchitekt, Ingenieur, HLKSE-Spezialist etc. erfolgen soll oder nur für den Architekten und Landschaftsarchitekten.

Dabei sind folgende Aspekte näher zu beschreiben:

- Grundlagen aufarbeiten hinsichtlich planerischen und geologischen Rahmenbedingungen
- Raumprogramm (quantitative Anforderungen) abstrahieren
- Qualitative Nutzungsanforderungen definieren, funktionale und organisatorische Zusammenhänge klären
- Ortsbauliche und architektonische Anforderungen definieren
- Anforderungen an die Freiraumgestaltung festlegen
- Anforderungen an die Erschliessung und Parkierung klären
- Anforderungen an die ÖV-Erschliessung klären (Lage der Bushaltestelle)
- Energiestandards festlegen
- Anforderungen an die Nachhaltigkeit klären
- Arbeitsmodell organisieren
- Anforderungen an die Abgabeunterlagen definieren

Die Erkenntnisse werden im Programm zum Konkurrenzverfahren präzise beschrieben und illustriert. Die Teams liefern eine Kostenschätzung und die Angaben zur Honorarerwartung ab.

Es finden zwei Sitzungen mit der Auftraggeberin statt.

2.3 Vorbereitung Organisation

Die Zusammensetzung des Preisgerichts sind gemeinsam zu definieren. Mögliche Jurymitglieder werden der Auftraggeberin vorgeschlagen und nach deren Zustimmung kontaktiert. Aufgrund unserer Erfahrung in der Durchführung von Konkurrenzverfahren verfügen wir über ein breites Kontaktnetz zu qualifizierten Fachpersonen.

Wir empfehlen bei der Zusammensetzung der Jury ein Verhältnis von drei Fach- zu zwei Sachjuroren (inkl. Mitglied Gemeinderat). Wir gehen davon aus, dass mithilfe einer argumentativen Diskussionskultur die Entscheide innerhalb der Jury einvernehmlich gefällt werden. Dieses Verhältnis setzt ein klares Zeichen an die teilnehmenden Teams, dass auch bei allen sachbezogenen Bedingungen eine fachlich qualifizierte Lösung gesucht wird. Die frühzeitige Mitarbeit von Spezialisten begleitender Fachdisziplinen ist zu klären.

Insgesamt umfasst die Organisation folgende Schritte:

- Zusammensetzung Preisgericht klären und sichern
- Verfahren in Anlehnung SIA
- Beizug von Spezialisten klären (Kostenplaner)
- Terminplan und Preisgerichtssitzungen festlegen
- Startsituation Preisgericht vorbereiten inkl. Ablauf
- Startsituation Preisgericht mit Beschluss Programm moderieren und allfällige Bereinigung des Programms vornehmen
- Allgemeine Administration des Verfahrens
- Evtl. Einholung der SIA-Konformität
- Bereitstellung der Grundlagen für die Teilnehmenden

Das Resultat ist die Programmverabschiedung durch das Preisgericht.

Es findet eine Sitzung mit dem Preisgericht statt.

2.4 Durchführung und Begleitung

Die Ausschreibungsunterlagen werden auf simap.ch sowie in den öffentlichen Publikationsorganen veröffentlicht.

Nach der Einarbeitung können Fragen zur Aufgabe gestellt werden. Diese Fragen werden in einen Bericht aufgenommen und nach Sachthemen geordnet, die Beantwortung wird entworfen und in Absprache mit dem Preisgericht bereinigt. Der Bericht "Fragenbeantwortung" wird veröffentlicht.

Für die Kostenschätzung gehen wir davon aus, dass insgesamt nicht mehr als 40 Fragen gestellt werden.

Die zeitgerecht abgegebenen Projekte werden von uns auf folgende Sachverhalte vorgeprüft:

- Vollständigkeit der geforderten Unterlagen
- Baurechtliche Vorschriften
- Erfüllung des Raumprogramms
- Prüfung von betrieblichen Aspekten
- Ermittlung bzw. Überprüfung von Kennzahlen (Flächen, Volumen, Formfaktoren)

Die allenfalls gewünschte, detaillierte Prüfung und Beurteilung der Energiestandards, der Nachhaltigkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Erfüllung des Kostenzieles sind durch Spezialisten vorzunehmen. Diese Aspekte können wir nur summarisch vornehmen. Es ist vorgängig zu klären, ob bei allen Sachbereichen eine vertiefte Betrachtung überhaupt notwendig bzw. zweckmässig ist.

Insgesamt umfasst die Durchführung und Begleitung des Konkurrenzverfahrens folgende Tätigkeiten:

- Veröffentlichung
- Fragenbeantwortung
- Entgegennahme der Projektunterlagen und Führen der Eingangskontrolle
- Abgabeort Modelle organisieren
- Formelle und inhaltliche Vorprüfung durchführen bzw. koordinieren
- Resultate der Vorprüfung in einem Kurzbericht festhalten

Es finden keine Sitzungen statt.

2.5 Jurierung und Schlussdokumentation

Insgesamt umfasst die Jurierung des Konkurrenzverfahrens folgende Tätigkeiten:

- Jurysitzung vorbereiten mit Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge, Programm für den Tagesablauf und Einladung
- Vorprüfungsergebnisse der Jury vorstellen und evtl. Anträge für Ausschlüsse stellen
- Jurysitzung begleiten und protokollieren

Bei unserer Kostenschätzung gehen wir davon aus, dass die Jurierung von den Wettbewerbsprojekten maximal zwei Tage in Anspruch nimmt.

Es ist ein Bericht zuhanden des Gemeinderats, der Öffentlichkeit und den Teilnehmern zu erstellen. Die Projektbeschreibungen werden durch Fachjuristen verfasst, das Planungsatelier übernimmt den redaktionellen Teil (Einleitung, Aufgabenbeschreibung, Beschreibung des Beurteilungsablaufes, Empfehlungen und Projektillustrationen).

Insgesamt umfasst die Schlussdokumentation Folgendes:

- Entwurf Bericht
- Koordination Projektbeschreibungen
- Schlussredaktion Bericht

Zusätzliche Leistungen (nicht Bestandteil der Offerte)

Falls von der Veranstalterin gewünscht, kann eine öffentliche Ausstellung organisiert werden:

- Termine festlegen
- Lokal organisieren
- Teilnehmerkreis festlegen, Einladungen entwerfen und versenden
- Dokumentation (Bericht Beurteilungsgremium) bereitstellen
- Ausstellung einrichten und abbauen
- Aufsicht/Betreuung Ausstellungslokal organisieren

Die Medien können über das Ergebnis des Verfahrens und das weitere Vorgehen orientiert werden:

- Medienrohstoff zusammenstellen und an Medien/Fachzeitschriften versenden
- evtl. Medienorientierung während Ausstellung organisieren

3. Kosten

Aufgrund unserer Erfahrung mit vergleichbaren Konkurrenzverfahren schätzen wir die Kosten wie folgt.

Honorar

• Bestätigung Wahl Konkurrenzverfahren	ca. Fr.	0.-
• Vorbereitung Inhalte	ca. Fr.	11'000.-
• Vorbereitung Organisation	ca. Fr.	9'500.-
• Durchführung und Begleitung	ca. Fr.	13'500.-
• Jurierung und Schlussdokumentation	ca. Fr.	15'500.-
Total Honorar	ca. Fr.	49'500.-

Nebenkosten und Mehrwertsteuer

• Nebenkosten (Kopien, Plots, Reisespesen)	ca. Fr.	1'600.-
• Mehrwertsteuer 7.7 %, gerundet	ca. Fr.	3'900.-

Gesamtaufwand **ca. Fr. 55'000.-**

Verrechnungsart

Die Verrechnung erfolgt monatlich nach effektivem Aufwand im Zeittarif. Damit hat die Auftraggeberin eine laufende Kostentransparenz. Die Nebenkosten werden zu den Selbstkosten verrechnet.

Es wird davon ausgegangen, dass die Berichte und Pläne für die Beratungen jeweils digital versandt werden.

Annahmen

Bei unserer Kostenschätzung gehen wir im Wesentlichen von folgenden Annahmen aus:

- Die Planung erfolgt reibungslos und alle Akteure sind entschlossen und freudig.
- Es werden maximal rund 40 Projektvorschläge eingereicht.
- Die Anzahl Sitzungen (3 Sitzungen und 2 Jury-Tage) bewegt sich im Rahmen des vorgeschlagenen Leistungsbeschreibs.

Nicht enthaltene Leistungen

Folgende Kosten sind nicht in der Kostenschätzung enthalten:

- Entschädigung der Teams (je nach Aussicht auf eine weitere Beauftragung)
- Vergütungen der Mitglieder des Preisgerichts und allfälliger Spezialisten
- Diverse Nebenkosten: Aufwendungen für die Herstellung der Modelle und die Beschaffung von Grundlagen (z.B. Höhenaufnahmen, Orthofoto), Raummieten, Druck des Berichts des Preisgerichts usw.

Gesamtkosten

Insgesamt ist bis zum Abschluss des Konkurrenzverfahrens mit folgenden Kosten zu rechnen:

• Gesamtpreisumme Teilnehmer	ca. Fr.	80'000.-
• Planungsleistungen PLANE RAUM.	ca. Fr.	55'000.-
• Vergütungen Preisgericht und externe Experten	ca. Fr.	20'000.-
• Diverse Nebenkosten und Reserve	ca. Fr.	20'000.-
Gesamtaufwand, inkl. MwSt.	ca. Fr.	175'000.-

Die beiden Baulandgrundstücke Kat.-Nrn. 865 und 3188 umfassen eine Fläche von 4'696 m². Die Entwicklungskosten bis zum Abschluss des Konkurrenzverfahrens betragen somit rund Fr. 37.25/m².

4. Bearbeitung

Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Gemeinde Lindau, vertreten durch den Gemeinderat.

Projektleitung und Sachbearbeitung

Die Projektleitung liegt in den Händen von Fabio Trussardi, dipl. Ing. Raumplaner FH sia, Planer REG A FSU, der bereits zahlreiche vergleichbare Konkurrenzverfahren begleitet hat.

Die Sachbearbeitung und Stellvertretung des Projektleiters erfolgt durch Bryan Rey, BSc FHO in Raumplanung. Je nach Fragestellung und mit Rücksicht auf die Kosten werden weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Netzwerk des Planungsbüros eingesetzt.

Person	Funktion	Bearbeitungsanteil ca.	Stundenansätze 2021
Fabio Trussardi dipl. Ing. Raumplaner FH sia Planer REG A FSU	Projektleiter und Sachbearbeiter	60%	Fr. 165.-/h
Bryan Rey BSc FHO in Raumplanung	Sachbearbeiter, Zeichner, CAD	40%	Fr. 120.-/h

Projektteam

5. Termine

Unser grosser Erfahrungshintergrund erlaubt uns eine effiziente Abwicklung dieser Aufgabe. Die Bearbeitung kann ab sofort an die Hand genommen werden. Für die Bearbeitung des Auftrags sind rund acht bis neun Monate vorgesehen (siehe provisorischen Terminplan in der Beilage).

Die Detailtermine werden nach Auftragserteilung mit der Auftraggeberin koordiniert.

6. Referenzen

Aufgabenrelevante Referenzen

Die Begleitung von Planungsverfahren gehören zu den Kerntätigkeiten unseres Wirkens. Wir legen auch grossen Wert auf eine sorgfältige Beratung der Bauherrschaft und eine ausgewogene Öffentlichkeitsarbeit.

Eine Auswahl der persönlichen Referenzen Konkurrenzverfahren:

- Studienauftrag Dorfzentrum, Gemeinde Beringen
- Testplanung Dorfzentrum, Gemeinde Winkel
- Studienauftrag Entwicklung Nuolen See, Gemeinde Wangen SZ
- Studienauftrag Attraktivierung Vordergasse, Gemeinde Neunkirch
- Studienauftrag Bell-Areal, Stadt Kriens
- Qualifiziertes Variantenstudium Rütewis, Stadt Wädenswil
- Testplanung Winterberg, Gemeinde Lindau

Zusätzlich hat der vorgesehene Projektleiter als Mitarbeiter in anderen Planungsbüros in den letzten Jahren im Kanton Zürich mehrere Konkurrenzverfahren mit unterschiedlichsten Inhalten bearbeitet. Eine Auswahl der persönlichen Referenzen:

- Testplanung Langä Blätz, Gemeinde Schwerzenbach
- Projektwettbewerb Alterszentrum Neuer Gehren, Gemeinde Erlenbach
- Testplanung Vision Aathal, Gemeinde Seegräben
- Charrette-Verfahren öffentliche Freiräume Hochbord, Stadt Dübendorf
- Studienauftrag Schulhaus Rotweg, Stadt Wädenswil
- Projektwettbewerb Hüttengraben, Gemeinde Küsnacht
- Projektwettbewerb Dorfkern Meilen
- Planerevaluation Storchensiedlung, Gemeinde Oetwil am See

Gerne geben wir Ihnen auf Wunsch Referenzpersonen an.

7. Schlussbemerkung

Wir hoffen, die beschriebenen Arbeiten entsprechen Ihren Vorstellungen. Es würde uns sehr freuen, wenn wir Sie bei dieser interessanten Dorfkernentwicklung weiterhin unterstützen könnten und die Planerarbeiten für Sie ausführen dürften. Wir sichern Ihnen eine speditive und fachlich ausgewiesene Bearbeitung zu.

Für die Beantwortung von Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

PLANE RAUM. TRUSSARDI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Trussardi', written in a cursive style.