



# STADT RORSCHACH

## **Ausschreibung Planerteam** Umbau Kornhaus Rorschach



Projekt:	Kornhaus	
Objektstandort:	Hauptstrasse 58, 9400 Rorschach	
Verfahrensart:	Selektives Verfahren mit Präqualifikation	
Auftraggeber:	Stadt Rorschach	
Datum:	02.10.2017	
Dossierinhalt:	Teil 1	Verfahrensbestimmungen
	Teil 2	Projekt und Leistungsbeschreibung





## Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
Ausgangslage	4
Gegenstand und Zweck der Ausschreibung	4
Zielsetzung	4
<b>Teil 1 Verfahrensbestimmungen</b>	<b>5</b>
1 Allgemeine Bestimmungen	5
1.1 Auftraggeber / ausschreibende Stelle	5
1.2 Öffentliches Beschaffungsrecht / Verfahrensart	5
1.3 Auftragsabwicklung	5
1.4 Planermandat	5
1.5 Einreichung des Angebots	6
1.6 Gültigkeit des Angebots	6
1.7 Besondere Bedingungen betreffend die Angebote	6
1.8 Realisierungsmodell	6
1.9 Verfahrensausschluss	6
1.10 Verbindlichkeit und Rechtsschutz	6
2 Verfahrensablauf	6
2.1 Vorgehen	6
2.2 Termine	7
2.3 Auskünfte / Fragebeantwortung	7
2.4 Begehung	7
2.5 Beantwortung Teilnehmerfragen	7
3 Phase 1 (Dossierselektion)	8
3.1 Unterlagen des Auftraggebers	8
3.2 Abgabe Bewerbungsdossier	8
3.3 Einzureichende Unterlagen	8
3.4 Prüfung und Ausschlussgründe infolge formeller Mängel	8
3.5 Beurteilung	9
3.6 Mitteilung	9
4 Phase 2 (Honorarangebot)	9
4.1 Unterlagen des Auftraggebers	9
4.2 Einzureichende Unterlagen	10
4.3 Auftragsanalyse	10
4.4 Eingabe des Angebots	10
4.5 Zuschlagskriterien für Offerteingabe Planerwahlverfahren	10
4.6 Beurteilungsgremium Baukommission Kornhaus	11
4.7 Verhandlungen	11
5 Allgemeine Vertragsbestimmungen	11
5.1 Vertraulichkeit Anbieter	11
<b>Teil 2 Projektbeschreibung</b>	<b>12</b>
1 Geschichte rund um das Hafengelände	12
2 Drei Projektelemente als Ausgangslage für die Aufwertung der Hafenanlage	13
2.1 Kornhaus	13
2.2 Hafengelände	13
2.3 Hafengebäude	14
3 Umbau Kornhaus	14
3.1 Ausgangslage und Projektinhalt	14
3.2 Umsetzung der Basisvariante	14
3.3 Messingkäfer	15
3.4 Nutzungsstruktur	15
3.5 Gesellschaftliche Funktion des Kornhauses	15
3.6 Erscheinungsbild und Gestaltungsidee	15
4 Betrieb Kornhaus	16
5 Platz westlich des Kornhauses	16
6 Bauökonomie / Nachhaltigkeit	17
7 Termine	17
8 Projektorganisation / Prozesse	17
9 Leistungsbeschreibung Planerteam	18
9.1 Allgemein	18
9.2 Phasenunabhängige Aufgaben nach SIA 112	19

**Ingress**

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

## Zusammenfassung

### Ausgangslage

Das Hafenareal ist die Visitenkarte Rorschachs ob an Land oder vom See her gesehen. Mit der Neugestaltung und Belebung soll die Lebens- und Standortqualität der Stadt gestärkt werden. Strategisch wird nachfolgende Zielsetzung verfolgt:

**«Das Kornhaus und der Hafенplatz werden als zentraler Punkt der Seepromenade zum identitätsstiftenden Alleinstellungsmerkmal der Stadt mit herausragender Anziehungskraft und damit zum gesellschaftlichen Mittelpunkt der Seestadt Rorschach.»**

Die Entwicklung aller Module soll zeitlich, inhaltlich und betrieblich flexibel umsetzbar sein und bleiben. Ein neues Hafengebäude ist Voraussetzung für eine Umnutzung des Kornhauses, da ein Alternativstandort für die Infrastruktur der Bodensee-Schifffahrt bereitgestellt werden muss.

### Gegenstand und Zweck der Ausschreibung

Die Stadt Rorschach beabsichtigt die Sanierung des Kornhauses an die Hand zu nehmen. Zu diesem Zweck führt sie eine öffentliche Submission im selektiven Verfahren durch. Im Rahmen der Präqualifikation lädt die Stadt Rorschach Architekturbüros, respektive Planerteams zur Bewerbung für die Teilnahme am Planerwahlverfahren ein.

Es werden Architekturbüros / Planerteams ausgewählt, welche in der Lage sind, die Sanierung und Erneuerung des Kornhauses gemäss den heutigen Qualitätsanforderungen und mit Kostenbewusstsein zu projektieren und zu realisieren. Die Kompetenzen und Erfahrungen entsprechend den Eignungskriterien müssen nachgewiesen werden.

Die vorliegenden Unterlagen dienen den Bewerbern zur groben Orientierung über die anstehenden Planungsarbeiten. Sie sollen auf Grund dieser Unterlagen ihren Entscheid fällen können, ob und gegebenenfalls in welcher Zusammensetzung sie sich dem Selektionsverfahren stellen wollen.

### Es werden folgende Dokumente abgegeben:

**Präqualifikation:**

- Ausschreibung Planerteam vom 21.09.2017
- Bewerbung Dienstleistungsauftrag (word-Format)
- Pläne zu Machbarkeitsstudie (pdf) bb architektur vom 16.02.2016
- Bericht Szenarien (pdf) ERR vom 24. September 2015
- Bericht Machbarkeitsstudie (pdf) vom 29. März 2016
- Link zu den Berichten:  
<http://www.rorschach.ch/index.php?page=346&group>

**Planerwahlverfahren:**

- Ausschreibung Planerteam vom 21.09.2017 (erweitert)
- Informationsunterlagen Offerteingabe
- Offerteingabeformular
- Bestandespläne (pdf) bb architektur vom 19. Januar 2012
- Kostenschätzung (pdf) bb architektur vom 16. Februar 2016

### Zielsetzung

Grundlage für die Sanierung bildet die **«Variante Basis»** gemäss Bericht der Machbarkeitsstudie. Die Auftraggeberschaft beabsichtigt aufbauend auf der geschützten Bausubstanz und in der bestehenden Struktur eine Sanierung des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses (Rohbau). Im Projekt inbegriffen sind die Erschliessungsmassnahmen innerhalb des gesamten Kornhauses. Die bestehenden Nutzungen sollen auch nach der Baumassnahme wieder im Kornhaus eingemietet werden. Die oberen Geschosse werden durch das Museum auch ungeheizt wieder genutzt. Die Umsetzung der Sanierung ist in enger

Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu entwickeln und soll einen architektonischen sowie adäquaten qualitativen Anspruch für die Nutzungen erfüllen. Ebenso soll die Investition sich nachhaltig im Portfolio der Stadt Rorschach einfügen lassen und wiederkehrende Erträge generieren. Die oberen Geschosse werden bei Bedarf in einer späteren Etappe umgebaut und saniert.

### **Gliederung der Ausschreibungsunterlagen:**

Teil 1 | Verfahrensbestimmungen

Teil 2 | Projekt- und Leistungsbeschreibung

## **Teil 1 Verfahrensbestimmungen**

### **1 Allgemeine Bestimmungen**

#### **1.1 Auftraggeber / ausschreibende Stelle**

Stadt Rorschach  
Bereich Bau und Stadtentwicklung  
Promenadenstrasse 74  
9400 Rorschach

Kontaktperson:

Markus Fäh, Leiter Bau und Stadtentwicklung  
Tel. +41 71 844 21 56  
E-Mail: markus.faeh@rorschach.ch

#### **1.2 Öffentliches Beschaffungsrecht / Verfahrensart**

Das Konkurrenzverfahren wird im selektiven Verfahren mit einer offenen Dossierpräqualifikation nach Art. 24 der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB) bzw. Art. 12 Ziff. b) der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (rIVöB) durchgeführt.

Die Dossierpräqualifikation erfolgt unter Namensnennung. Das Verfahren und die spätere Geschäftsabwicklung erfolgen in Deutsch.

Aus wichtigen Gründen kann der Auftraggeber das Verfahren jederzeit abbrechen oder wiederholen lassen (Art. 38 EGöB).

#### **1.3 Auftragsabwicklung**

Es ist eine **phasenweise** Auftragserteilung vorgesehen. Nach Abschluss der jeweiligen Phase wird durch die Projektleitung nach Bedarf die folgende Phase **schriftlich** freigegeben.

#### **1.4 Planermandat**

Die Anbieter müssen als Team auftreten (keine klassische GP-Konstellation gefordert) und haben bevorzugt bereits gemeinsame Erfahrung in der Projektabwicklung. Die Federführung liegt bevorzugt beim Architekten.

Ein Angebot für ein Planerteam mit folgenden Fachplanern ist verlangt.

- Architekt (federführende Firma)
- Bauingenieur
- Fachkoordination Gebäudetechnik
- HLKS (Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär)
- Elektroplaner
- MSRL

Nach Einschätzung des Planungsteams zu erbringende, jedoch nicht ausgeschriebene Leistungen sind vom Planungsteam aufzuführen und separat zu offerieren.

### **1.5 Einreichung des Angebots**

Das vollständige, unterzeichnete Angebot ist 2-fach in Papierform in einem verschlossenen Umschlag mit dem deutlichen Vermerk «Umbau Kornhaus» zu kennzeichnen.

Das Angebot muss schriftlich gemäss den Terminangaben (2.2 Termine) bis spätestens 16.00 Uhr beim Auftraggeber eingegangen sein (Poststempel ist nicht massgebend). Elektronisch eingereichte Angebote werden nicht berücksichtigt.

### **1.6 Gültigkeit des Angebots**

Die Anbieter sind ab dem Eingabetermin für 6 Monate an ihr Angebot gebunden. Der Auftrag endet mit Abschluss dieses Verfahrens. Es besteht kein Anspruch auf eine automatische Mandatserweiterung in die nächste Planungsphase oder für weitere Etappen.

### **1.7 Besondere Bedingungen betreffend die Angebote**

Der Anbieter wird für sein Angebot nicht entschädigt.

Im Falle eines Projektabbruches innerhalb einer Phase können nur die bereits erbrachten Leistungen entschädigt werden. Sie werden nach dem Mittelansatz pro Arbeitsstunde gemäss Angebot abgerechnet.

### **1.8 Realisierungsmodell**

Die Auftraggeberin behält sich vor, ein Realisierungsmodell mit einem Generalunternehmer durchzuführen. Derzeit ist aber vorgesehen, die Ausführung «klassisch» mit Einzelleistungsträgern umzusetzen.

### **1.9 Verfahrensausschluss**

Zu spät eingetroffene und / oder nicht vollständig eingereichte Unterlagen werden ausgeschlossen.

Das Büro bb architektur GmbH, Rorschach hat diverse Vorarbeiten geleistet. Diese werden alle offengelegt und den Anbietern zugänglich gemacht.

Das Büro bb architektur GmbH wird bei Interesse zum Verfahren zugelassen (nicht vorbefasst). Ebenso ermächtigt der Teilnehmer die ausschreibende Stelle und deren Vertreter, alle im Rahmen des Verfahrens gemachten Angaben zu überprüfen. Der Bewerbende nimmt zur Kenntnis, dass unrechtmässig getätigte Angaben einen Ausschluss vom Verfahren zur Folge haben können.

### **1.10 Verbindlichkeit und Rechtsschutz**

Mit der Abgabe der Bewerbung anerkennen die Teilnehmer die Programmbestimmungen sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Bei Streitfällen entscheidet das Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen.

## **2 Verfahrensablauf**

### **2.1 Vorgehen**

Nach der schriftlichen Durchführung der Präqualifikation stellen die 3 - 6 nachfolgend eingeladenen Teams ihre Auftragsanalyse und allfällige Optimierungen im Rahmen einer jeweils max. 30-minütigen Präsentation (inkl. Diskussion und Fragen) vor. Die Inhalte der Präsentation umfassen die Zuschlagskriterien gem. Ziffer 4.5

Für die Präsentation der Offertunterlagen werden die präqualifizierten Teams direkt schriftlich eingeladen.



## **2.2 Termine**

### **Phase 1 (Dossierselektion)**

09.10.2017	- Ausschreibung, Bezug Bewerbungsunterlagen
03.11.2017	- Anmeldung und Einreichung Bewerbungsunterlagen
KW 45/2017	- Präqualifikation und Beschluss Preisgericht (nicht öffentlich)
24.11.2017	- Schriftliche Mitteilung (Verfügung Stadtrat)

### **Phase 2**

KW 48/2017	- Abgabe Unterlagen
13.12.2017	- Begehung (13.30 Uhr)
18.12.2017	- Frist Einreichung Fragen (Eingang!)
23.12.2017	- Fragenbeantwortung (E-Mail)
26.01.2017	- Abgabe der Honorarofferte
KW 5/6/2018	- Vorprüfungen
14.02.2018	- Präsentation
03.03.2018	- Entscheid und Mitteilung (Verfügung Stadtrat)

Die Stadt Rorschach behält sich terminliche Anpassungen zum Ablauf des Vergabeverfahrens vor.

## **2.3 Auskünfte / Fragebeantwortung**

Allfällige Fragen sind fristgerecht bis zum unter Ziffer 2.2 genannten Termin schriftlich an die Kontaktperson gemäss Ziffer 1.1 zu richten. Es werden keine telefonischen Auskünfte erteilt.

## **2.4 Begehung**

Es findet eine obligatorische Begehung gem. Ziffer 2.2 zur Offertstellung statt. Die gemeinsame Begehung wird ca. 1.5 h beanspruchen. Die an der Begehung aufkommenden Fragen werden schriftlich gem. Ziffer 2.5 eingereicht und anonymisiert per Mail z.H. aller Teilnehmer beantwortet.

Treffpunkt 13.12.2017, 13.30 Uhr Haupteingang Kornhaus Rorschach

## **2.5 Beantwortung Teilnehmerfragen**

Sämtliche Fragen und Antworten werden allen Teilnehmern anonymisiert bis zum 23.12.2017 per Mail-Versand zugestellt.

### **3 Phase 1 (Dossierselektion)**

#### **3.1 Unterlagen des Auftraggebers**

Die Bewerbungsunterlagen können wie folgt bezogen werden:

- Bezug: ab Montag, den 09.10.2017, unter [www.rorschach.ch](http://www.rorschach.ch) und [www.simap.ch](http://www.simap.ch)

Folgende Unterlagen können heruntergeladen werden:

- Ausschreibung Planerteam vom 02.10.2017 (pdf-Format)
- Bewerbung Dienstleistungsauftrag (word-Format)

#### **3.2 Abgabe Bewerbungsdossier**

Die Bewerbungsunterlagen für die Teilnahme sind wie folgt einzureichen:

- Einreichung: bis Dienstag, den 03.11.2017, 16.00 Uhr

Das Angebot muss schriftlich gemäss den Terminangaben (2.2 Termine) bis spätestens 16.00 Uhr beim Auftraggeber eingegangen sein (Poststempel ist nicht massgebend). Elektronisch eingereichte Angebote werden nicht berücksichtigt.

Es wird ein Eingangsprotokoll geführt. Die Bewerbungsunterlagen sind beim Bereich Bau und Stadtentwicklung Rorschach einzureichen:

Stadt Rorschach  
Bereich Bau und Stadtentwicklung  
Promenadenstrasse 74  
9400 Rorschach

#### **3.3 Einzureichende Unterlagen**

Zuhanden der Phase 1 (Dossierselektion) sind folgende Unterlagen einzureichen:

- 1 Bewerbung Dienstleistungsauftrag (word-Format)
- 2 Referenzprojekt A (für Planerteam)  
(\*Referenzprojekt ist mit max. 2 Seiten Format A3 quer zu dokumentieren)
- 3 Referenzprojekt B (für Architekt und Bauleitung)  
(\*Referenzprojekt ist mit max. 2 Seiten Format A3 quer zu dokumentieren)
- 4 Referenzprojekt C (für Architekt und Bauleitung, mit Bezug zu einem öffentlichen Bau)  
(\*Referenzprojekt ist mit max. 2 Seiten Format A3 quer zu dokumentieren)

\*Jedes Referenzprojekt ist mit max. 2 Blätter Format A3 einseitig bedruckt, quer zu dokumentieren.

Die Projekte sind so darzustellen, dass eine Beurteilung der eingeforderten Qualitäten für die vorhandene Aufgabenstellung möglich ist.

Der Veranstalter weist darauf hin, dass die Referenzen anhand des Inhaltes auf der eingereichten Dokumentation beurteilt werden.

Die angegebenen Referenzen müssen einen unmittelbaren Bezug zu den aufgeführten Schlüsselpersonen haben.

Die Darstellung der Referenzen wird bei der Beurteilung durch das Preisgericht an einer Wand präsentiert. Sie sind deshalb nicht zu binden oder zu falten, sondern als lose Blätter auf einem festen Papier einzureichen.

#### **3.4 Prüfung und Ausschlussgründe infolge formeller Mängel**

Die eingereichten Bewerbungsunterlagen werden durch das Sekretariat auf Vollständigkeit und Erfüllung der Anforderungen formell geprüft. Ein formeller Ausschlussgrund im Rahmen der Phase 1 (Dossierselektion) liegt explizit dann vor, wenn (Aufzählung ist nicht abschliessend):



- Die Unterlagen nicht fristgerecht eingereicht worden sind.
- Die «Bewerbung Dienstleistungsauftrag» nicht unterschrieben ist, und die Fragen der Selbstdeklaration nicht mit „ja“ bzw. „nein“ beantwortet werden können.

### 3.5 Beurteilung

Die Beurteilung und Rangierung erfolgt durch das Beurteilungsgremium gemäss folgenden Kriterien:

- Vollständigkeit des Bewerbungsdossiers
- Leistungsfähigkeit des Anbieters
- Referenzobjekt – Gestaltung und Ausführung (Bauleitung) Denkmalobjekt
- Referenzobjekt mit Aussagekraft in Bezug zur Aufgabenstellung hinsichtlich der Gestaltungsaufgabe eines öffentlichen Baus mit Vorteil in einem vergleichbaren Kontext.

Bei vergleichbarer Aussagekraft werden realisierte Projekte besser beurteilt als nicht realisierte.

Erfüllen mehr als 3 - 6 Anbieter diese Muss-Kriterien werden die Angebote aufgrund nachfolgender gewichteten Soll-Kriterien beurteilt:

Eignungskriterien	Gewichtung (in %)
Schlüsselperson(en)	35
Qualität der Referenzobjekte (in adäquatem Umfang des vorgesehenen Aufgabenbereiches) (des Architekturbüros bzw. des Planerteams)	45
Organisationsstruktur und Leistungsfähigkeit	15
Lehrlinge	5

### 3.6 Mitteilung

Über die Zulassung zur Phase 2 (Einreichung eines Lösungsvorschlags) werden die Bewerbenden schriftlich benachrichtigt. Falls einer oder mehrere für die Phase 2 qualifizierte Bewerbungen nicht teilnehmen, kann das Preisgericht bis zum Zeitpunkt der Begehung die folgenden Bewerbungen in der Reihenfolge der Rangierung aus der Phase 1 (Dossierselektion) einladen.

Die eingereichten Unterlagen werden nicht retourniert.

## 4 Phase 2 (Honorarangebot)

### 4.1 Unterlagen des Auftraggebers

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden abgegeben:

- Bestandespläne (pdf) bb architektur vom Januar 2012
- Pläne, Machbarkeitsstudie (pdf) bb architektur vom Februar 2016
- Kostenschätzung (pdf) bb architektur vom Februar 2016
- Szenarien (pdf) ERR vom September 2015
- Bericht Machbarkeitsstudie (pdf) ERR vom März 2016

#### 4.2 Einzureichende Unterlagen

Zuhanden der Teilnehmenden werden detaillierte Ausführungen zu den abzugebenden Unterlagen mitgeteilt. Stufengerecht sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Beiliegende „Offerte Dienstleistungsauftrag“\* vollständig ausgefüllt und rechtskräftig unterzeichnet
- Preis
- Auftragsanalyse
- Projektoptimierung
- Bauablauf
- Projektorganisation

\*Um die Auswertung zu vereinfachen, darf der Formulartext im Angebot nicht verändert werden.

Das Angebot ist rechtsgültig unterzeichnet 2-fach in Papierform und einfach in elektronischer Form (E-Mail) abzugeben. Bei Widersprüchen ist die Papierform massgebend.

#### 4.3 Auftragsanalyse

Die Auftragsanalyse soll Chancen und Risiken des Vorhabens aufzeigen und wichtige Erfolgsfaktoren benennen und darstellen. Die im Kapitel „Teil 2» Projektbeschreibung gestellten Anforderungen sind zu berücksichtigen.

Zudem muss die Auftragsanalyse eine Aussage zu der Projektorganisation, den geschätzten Erstellungskosten und einen im Planerteam konsolidierten Grobterminplan beinhalten.

#### 4.4 Eingabe des Angebots

Datum der Eingabe siehe Ziff. 2.2

Das vollständige und unterzeichnete Angebot ist in einem verschlossenen Couvert an die Adresse gemäss Ziff. 1.1 einzureichen. Die elektronische Form ist zwingend am Eingabedatum an die unter Ziffer 1.1 aufgeführte Kontaktperson zu versenden.

Das Angebot muss schriftlich gemäss den Terminangaben (2.2 Termine) bis spätestens 16.00 Uhr beim Auftraggeber eingegangen sein (Poststempel ist nicht massgebend).

#### 4.5 Zuschlagskriterien für Offerteingabe Planerwahlverfahren

Der Zuschlag für den Planerauftrag der in der zweiten Phase eingereichten Offerten erfolgt nach den folgenden Kriterien:

Zuschlagskriterien	Gewichtung (in %)
Preis	30
Analyse der Bauaufgabe und Kosten, Aufzeigen der Chancen und Risiken, Optimierungspotential (Eingriffstiefe)	35
Qualität der Referenzobjekte	20
Bauablauf / Bauorganisation	10
Präsentation der Offertunterlagen	5

#### **4.6 Beurteilungsgremium Baukommission Kornhaus**

- Thomas Müller (Stadtpräsident Rorschach)
- Stefan Meier (Stadtrat, Stadtentwicklung und Bau)
- Ruedi Krebs (Vertreter Stadtbildkommission)
- Markus Fäh (Leiter Bereich Bau und Stadtentwicklung)
- Michael Niedermann, Kantonale Denkmalpflege

Fachberatend ohne Stimmrecht

- Martin Hitz (Hitz AG | Bauherrenkompetenz)

Die Stadt Rorschach behält sich vor, das Beurteilungsgremium bei Bedarf zu ändern.

#### **4.7 Verhandlungen**

Die Auftraggeberin behält sich vor, mit den für den Zuschlag in Frage kommenden Anbietern technische Verhandlungen des Angebots durchzuführen. Ein Anspruch der Anbieter auf Verhandlung besteht nicht.

### **5 Allgemeine Vertragsbestimmungen**

#### **5.1 Vertraulichkeit Anbieter**

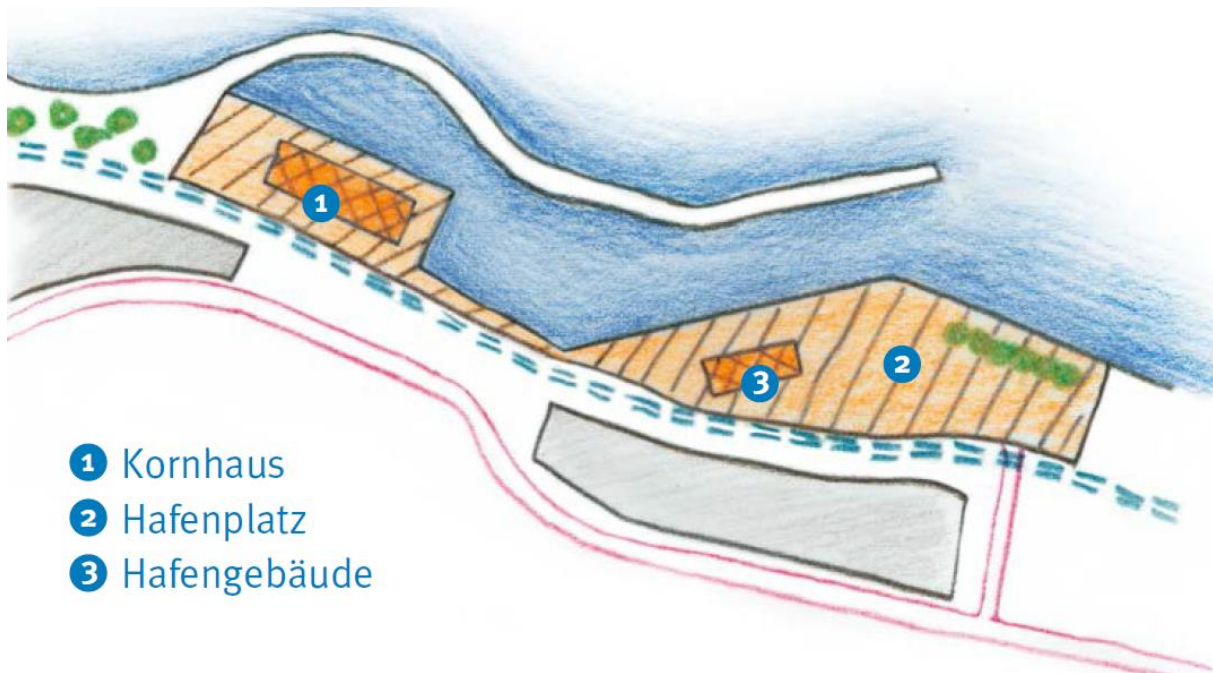
##### **Anbieter**

Die Anbieter verpflichten sich, die erhaltenen Informationen und Dokumente vertraulich zu behandeln, sie ausschliesslich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren zu verwenden und sie Dritten nicht zugänglich zu machen.

##### **Stadt Rorschach**

Die von den Anbietern gemachten Angaben und abgegebenen Unterlagen dienen ausschliesslich dem vorliegenden Auswahlverfahren und werden vertraulich behandelt. Die Anbieter ermächtigen die Stadt Rorschach, die im Angebot gemachten Angaben zu überprüfen.

## Teil 2 Projektbeschreibung



- 1 Kornhaus
- 2 Hafenplatz
- 3 Hafengebäude

### 1 Geschichte rund um das Hafengelände

Der Rorschacher Hafen ist der baugeschichtlich wichtigste Platz am sanktgallischen Bodenseeufer. Er wird bestimmt vom Kornhaus.

Das Kornhaus wurde von 1746 bis 1748 von Johann Gaspare Bagnato im Auftrag von Abt Cölestin Gugger von Staudach erbaut. Es diente ursprünglich der Getreideversorgung und dem Getreidehandel. Das Kornhaus ist eines der schönsten Barockgebäude der Ostschweiz und des Bodenseeraumes. Seit 1955 steht es unter Bundesschutz. Zudem ist Rorschach im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als Objekt von nationaler Bedeutung eingestuft. In diesem Inventar wird nochmals auf die Einzigartigkeit des Kornhauses hingewiesen:

„Als Wahrzeichen des Rorschacher Hafens beherrscht der schönste ehemalige Getreidespeicher der Schweiz dank seiner Grösse und Lage das seeseitige Erscheinungsbild von Rorschach“.

Innen folgte die bauliche Entwicklung den Einzelbedürfnissen. Nachdem das Gebäude für die ursprüngliche Nutzung nicht mehr benötigt wurde, erfolgten verschiedene kleinteilige Einbauten unterschiedlichster Nachnutzer. Die Grosszügigkeit der Räume wurde dadurch eingeschränkt; Raumaufteilungen und Erschliessung folgten keinem ganzheitlichen Umnutzungskonzept für das Gebäude. Bis heute lassen sich die Einzelinteressen im Inneren des Gebäudes ablesen.

Die letzte grosse Veränderung des Hafengeländes stand im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbau und der 1868 erlassenen ersten Schifffahrtsordnung für den Bodensee. Die Hafeneinfahrt wurde auf die Ostseite verlegt mit entsprechendem Verlauf der Hafenmauer. Die Fläche des Kabisplatzes wurde durch Aufschüttung gewonnen, darauf entstand die Güterexpedition für den Bahnbetrieb. Heute dient der Hafen nicht mehr dem Warenumschatz, sondern ist zusammen mit der ganzen Seepromenade Naherholungsgebiet für die Region und ein wichtiger Platz der Tourismusdestination St.Gallen-Bodensee. Mit dem Rückbau des Güterschuppens Ende 2006 wurden das Kornhaus und die Häuser am Bahnplatz (Stadtkante) räumlich freigestellt.

## **2 Drei Projektelemente als Ausgangslage für die Aufwertung der Hafenanlage**

Um das Hafেনareal zeitnah und dennoch mit langfristiger Perspektive zu entwickeln, werden Projekte benötigt, die aufeinander abgestimmt sind. Die Entwicklung des Hafенareals umfasst im Wesentlichen die drei Projektelemente Kornhaus, Hafengelände und Hafengebäude

### **2.1 Kornhaus**

Die Stadt Rorschach kaufte das Kornhaus am 25. November 1908 für Fr. 100'000.-- vom Kanton St.Gallen. Seither sucht die Stadt eine der Architektur und der Geschichte des Gebäudes angemessene Nutzung. Alle Anläufe scheiterten jedoch. Sucht man nach den Gründen, stehen zwei im Vordergrund:

- das Gebäude:

Die Dimension des Kornhauses ist mit 4'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche sehr gewaltig. Es hat eine grosse Gebäudetiefe, geringe Geschosshöhen und im Verhältnis dazu kleine Fensterflächen. Diese Voraussetzungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten ein. Das Kornhaus verfügt heute nur über eine rudimentäre Infrastruktur. Deren nachträglicher Einbau (interne Erschliessung, Heizung, Wasser und Strom, Entsorgung, Brandschutz, Fluchtwege usw.) bewirkt hohe Grundinvestitionen, die sich bei jeder Art von Gebäudenutzung ungünstig auf den Grad der Eigenwirtschaftlichkeit auswirken. Die Lage am Hafen ist an sich zwar attraktiv, das Kornhaus ist aber zwischen Bahnlinie und Hafen eingeklemmt und verfügt dadurch über keinen direkten Bezug zum offenen See. Die Bahnlinie erschwert zudem die Erschliessung für Zulieferung und Besucher.

- das Vorgehen:

Die meisten bisherigen Projektideen gingen zu stark von architektonischen Ideen und Möglichkeiten aus. In Einzelfällen vermochten sie vom gestalterischen Ansatz her zu überzeugen. Es fehlte aber der Bezug auf konkrete Bedürfnisse sowie auf umsetzbare und finanzierbare Nutzungen. Weder für die Investitionsphase noch für die anschliessende Betriebsphase liessen sich konkrete Lösungen für die Trägerschaft und die Kosten finden. Alle Anläufe gingen letztlich stillschweigend von der Stadt Rorschach als alleiniger oder zumindest hauptsächlicher Trägerin aus.

Im Jahre 1998 lehnten die Rorschacher Stimmberechtigten einen Projektierungskredit für die modularartige Innensanierung des Kornhauses ab. Die Projektskizze von Santiago Calatrava aus dem Jahre 2002 sah den Einbau eines grossen Saales vor. Der Vorschlag überstieg jedoch die finanziellen Handlungsmöglichkeiten einer Gemeinde mit knapp 9'000 Einwohnern, sowohl bezüglich Baukosten und Amortisationen als auch bezüglich nachfolgendem Betrieb.

### **2.2 Hafengelände**

Auf der Fläche des heutigen Seehof-Parkplatzes ist die Baubewilligung für eine private Wohnüberbauung mit öffentlicher Parkgarage rechtskräftig. Der Baubeginn erfolgt ca. Mitte 2018. Der Stadtrat will mit der Inbetriebnahme der neuen Parkgarage die heutigen Parkplätze auf dem Hafengelände aufheben. Auf diesen Zeitpunkt hin ist die Neugestaltung des Hafengeländes zu planen.

Der Hafenplatz soll eine möglichst grosse, flexibel nutzbare befestigte Fläche, ohne vertikale Versätze sowie ohne einschränkende Festbauten, vorweisen. Dadurch kann er den unterschiedlichsten Events dienen. Allerdings ist in der Gestaltung darauf zu achten, dass er in den Zeitabschnitten, in denen er nur wenig intensiv verwendet wird, für den Aufenthalt eine genügende Attraktivität aufweist. Eine adäquate Bepflanzung dient der Aufenthaltsqualität, darf jedoch die flexible Nutzbarkeit nicht einschränken. So soll der Hafenplatz zu jeder Zeit als

attraktiver Treffpunkt zur Verfügung stehen. Die Installationsanschlüsse auf dem Platz sind auf die Bedürfnisse der Eventbetreiber auszurichten (Strom, Wasser, Abwasser etc.).

### **2.3 Hafengebäude**

In der Folge des Vorschlages von Santiago Calatrava für das Kornhaus und das Hafengelände wurde 2003 ein Studienwettbewerb im Einladungsverfahren zum Hafengelände durchgeführt, dessen Ergebnis nicht zu überzeugen vermochte. Am 22. September 2013 lehnten die Rorschacher Stimmberechtigten den Kredit für ein neues Hafengebäude ab. Daraufhin reichte der Verein „Rorschach plus“ eine Initiative ein, mit derer der Stadtrat beauftragt wird, bis Dezember 2015 eine Abstimmung durchzuführen, ob neuerlich ein Projekt für ein Hafengebäude auszuarbeiten und der Abstimmung zu unterbreiten ist. Die Behandlung der Initiative durch den Stadtrat ist noch pendent.

## **3 Umbau Kornhaus**

### **3.1 Ausgangslage und Projektinhalt**

Die Projektgruppe unter Leitung von Thomas Eigenmann, ERR Raumplaner AG, St. Gallen, erhielt den Auftrag, ein Raum- und Nutzungskonzept samt Machbarkeitsstudie zu erarbeiten. Sie führte zunächst 20 Einzelgespräche mit aktuellen und möglichen zukünftigen Nutzern des Kornhauses, informierte über Zwischenerkenntnisse und bezog dabei auch Ortsparteien und weitere Gruppierungen mit ein.

Die Projektgruppe knüpft an der 1998 gescheiterten Vorlage an, die modulartige Veränderungen im Innern des Kornhauses vorgesehen hatte. Die Erschliessung erfolgt über eine zentrale Eingangshalle mit Treppenaufgang und Lift im Mittelrisalit. Daran schliessen sich die Zugänge zu den einzelnen Stockwerken an. Die Grundinfrastruktur (Heizung, Strom, Wasser etc.) wird durchgehend erstellt. Die an der Bürgerversammlung 2015 geäusserte Überlegung der Freilegung der Säulen im Erdgeschoss wurde aufgenommen.

Die einzelnen Obergeschosse können gleichzeitig oder in Schritten nach Bedarf ausgebaut werden. Mit dem Freilegen der Säulen lässt sich im westlichen Erdgeschoss ein Veranstaltungsraum mit 330 m<sup>2</sup> Fläche erstellen. Der Veranstaltungsraum wird mit einem Betrieb angereichert, der fallweise die Veranstaltungen bedient oder selbst solche durchführt. In Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege kann davon ausgegangen werden, dass auf dem Platz West eine Aussenbewirtschaftung mit direktem Zugang zum Veranstaltungsraum geführt werden kann. Im östlichen Erdgeschoss sind die WC-Anlagen des Kornhausbetriebes, technische Anlagen der Hausinfrastruktur sowie die Einsatzräume der Seerettung und des Schifffahrtsamtes vorgesehen.

Die einzelnen Obergeschosse lassen sich schrittweise nach dem Bedarf der Nutzer ausbauen (Museum, Swiss Textile Collection, Büros etc.). Dass voraussichtlich nicht von Anfang an alle Räume belegt sein werden, sieht die Projektgruppe als Vorteil, weil damit die Möglichkeit bleibt, im Laufe der Jahre weiteren, heute noch nicht bekannten Nutzern Platz anzubieten.

### **3.2 Umsetzung der Basisvariante**

Wie im Bericht zur Machbarkeit aufgezeigt sind grundsätzlich die zwei Ausbauvarianten «Basis» und «Voll» denkbar. Der Stadtrat hat empfohlen die Variante «Basisausbau» weiterzuverfolgen. In der öffentlichen Vernehmlassung sowie im Rahmen der Bürgerversammlung 2017 wurde diese politische Stossrichtung auch durch die Bevölkerung bestätigt.



Beim «Teilausbau» erfolgt der Rohausbau nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des Kornhauses. Weitere Geschosse können bedarfsweise zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden. Der minimale Umbau stellt somit die Flächen für die Seerettung, das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt zur Verfügung. Das Museum im Kornhaus hat seine heute bestehende Nutzfläche im ersten Obergeschoss in das 3. Obergeschoss zu verlegen. Das gesamte Museum bleibt in einer ersten Phase in einem ungeheizten Zustand.

### **3.3 Messingkäfer**

Das Kornhaus ist derzeit durch einen Messingkäfer befallen. Mit Ausnahme von möglichen Nutzungen der Textilbranche haben die übrigen Nutzer aus ihrer Sicht bezüglich des Befalles keine kritischen Bedenken geäussert. Dennoch sollte der Befall des Messingkäfers in der Sanierungsphase des Kornhauses eliminiert werden. Entsprechende Varianten sind im Bericht der Machbarkeit aufgezeigt.

### **3.4 Nutzungsstruktur**

Im Rahmen der Nutzergespräche und basierend auf Nutzungsszenarien wurde die künftige Nutzungsstruktur für das Kornhaus gemeinsam entwickelt. Künftig kann zum jetzigen Zeitpunkt von nachfolgender Nutzungsstruktur ausgegangen werden:

- Seerettung
- Kultur / Museum
- Gastronomie
- Büro \* / Dienstleistung / Kleingewerbe / Bildung / Trauzimmer
- Lager

\*inkl. Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt

### **3.5 Gesellschaftliche Funktion des Kornhauses**

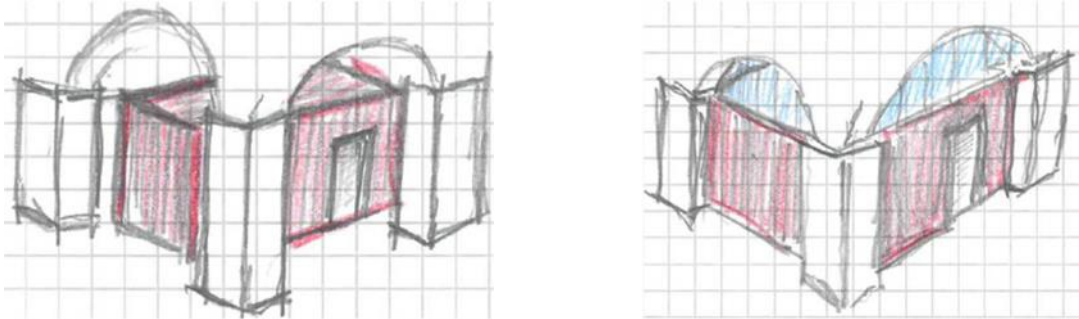
Kornhaus und Hafenplatz samt Hafengebäude sollen als „gesellschaftlicher Mittelpunkt“ (vgl. Ziel) in breiten Teilen der Bevölkerung verankert werden. Ein niederschwelliges Kulturangebot ist als Identifikationsträger im Kornhaus zwingend unterzubringen. Dazu zählt insbesondere ein allgemein zugänglicher und flexibel nutzbarer Veranstaltungsraum, der „Speicher“, im Erdgeschoss. Die weiteren Nutzungen in den Obergeschossen führen dazu, dass auch im normalen Tagesbetrieb das Kornhaus frequentiert und genutzt wird. Die Organisation der verschiedenen Nutzung muss jedoch so gestaltet werden, dass letztlich für die Stadt und möglichen Mieterinnen und Mieter möglichst geringe Betriebskosten resultieren.

### **3.6 Erscheinungsbild und Gestaltungsidee**

Die äussere Erscheinung des Kornhauses ist das Markenzeichen der Stadt. Der innere Aufbau des Kornhauses bedingt für die öffentliche Nutzbarkeit zwingend den vorgesehenen Umbau. In der Nutzungsanordnung spielte bis anhin die Verbindung der äusseren Erscheinung mit der Ablesbarkeit der inneren Nutzungsstruktur eine untergeordnete Rolle. Dennoch fand über den Zusammenhang von Fensteröffnung und Belichtungssituation ein Bezug statt. Die Anordnung von Büronutzungen im 1. und 2. Obergeschoss widerspiegelt die äussere Fassadenunterteilung am besten. Weiter entspricht eine Öffnung des gesamten Erdgeschosses der äusseren Gebäudearchitektur am ehesten.

Der innere Aufbau des Kornhauses soll der Grösse des Gebäudes Rechnung tragen. Insbesondere im Erdgeschoss sind ein adäquater Eingang und ein grosszügiger Zugang zur Erschliessung erforderlich. Die Dimensionierung des Erschliessungskerns ist auf die Kulturnutzungen in den oberen Geschossen auszurichten. Weiter kann durch eine vollständige Ausräumung des Erdgeschosses die grosse Gewölbehalle hervorgebracht werden. Der Einbau von Gastronomie-Office, Toilettenanlage und der Wiedereinbau von

Räumen für die Schifffahrt oder die Seerettung können durch in den Raum gestellte geschlossene Boxen oder durch Wände erfolgen. Diese lassen durch eine Verglasung im Bogenbereich Durchsicht auf die dahinterliegenden Gewölbe.



Die Gestaltung des Aussenplatzes westlich des Kornhauses ist auf das Kornhaus auszurichten. Einerseits betrifft dies die Platzgestaltung und allfällige Sonnenschutzelemente im Sommer für die Besucher der Gastronomie. Andererseits kann die Bootsvermietung, die heute im Kornhaus ein Lagerraum beansprucht, in einem neuen Verkaufsgebäude auf dem Platz mitsamt dem Lagerraum untergebracht werden. Das neue Verkaufsgebäude könnte der vorhin im Erdgeschoss des Kornhauses beschriebene „Boxen“-Architektur in den Aussenraum des Gebäudes übertragen.

#### **4 Betrieb Kornhaus**

Die verschiedenen, unterschiedlichsten Nutzungen generieren einen vielseitigen Betrieb im Kornhaus. Dabei ist die Nutzung des Kornhauses nicht alleine auf einen Nutzungsaspekt ausgerichtet, sondern bietet vielen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen Zugang zum Gebäude. Das Kornhaus wird dadurch für eine grosse Bevölkerungsschicht zum Anziehungspunkt.

Betrieblich lassen sich im Kornhaus viele Synergien nutzen. Der Veranstaltungsraum mit dem Bistro kann sowohl den Museen oder kleineren Kulturanlässen als temporär nutzbarer Raum dienen, kann aber auch der Büronutzung ein Angebot für die Verpflegung oder für einen gemeinsamen Anlass bieten. Zudem kann über das Bistro der Vorplatz auf der Westseite gastronomisch bedient werden. Im Weiteren können die verschiedenen Kulturangebote im Kornhaus über einen gemeinsamen Empfangsschalter organisiert werden; dies erlaubt Optimierungen im Personalbedarf.

Der Erschliessungskern mit der Liftanlage sichert den Betrieb des gesamten Gebäudes. Die genaue Anordnung der Erschliessung im Mittelrisalit ist hinsichtlich der Belichtungssituation der Räume im 1. und 2. Obergeschoss noch im Detail zu prüfen.

#### **5 Platz westlich des Kornhauses**

Die bestehende teilweise temporäre Nutzung auf dem westlichen Platz des Kornhauses soll verstetigt werden. Der Bootsverleih von Urs Grob soll in einem neuen Nebengebäude auf dem Platz angeordnet werden. Darin sollen sich der Raum für den Ticketverkauf und ein Nebenraum für die Aufbewahrung des Werkzeuges und des Benzins befinden. Allenfalls kann das Gebäude mit einem flexiblen Buffet für die Aussenutzung des Bistros ergänzt werden. Voraussetzung für die integrierte Nutzung des westlichen Platzes des Kornhauses ist eine neue Öffnung in der westlichen Fassade. Diese ist denkmalpflegerisch möglich, verlangt aber eine besondere Aufmerksamkeit.

Noch zu klären ist der Umgang mit der Tankstelle. Die Auslagerung des Tanks aus dem Kornhaus ist Voraussetzung für die Anordnung des Veranstaltungsraumes im Erdgeschoss. Sollte die Tankstelle in Zukunft weiterhin an diesem Ort Verwendung finden, ist zu prüfen, ob der Tank unter das neue Nebengebäude verlegt werden kann.

## **6 Bauökonomie / Nachhaltigkeit**

Es werden bekannte, effiziente und (somit) wirtschaftliche Lösungen und Strukturen angestrebt. Die Stadt Rorschach ist der Nachhaltigkeit verpflichtet. Dies gilt es in die konzeptionellen Überlegungen einzubinden.

## **7 Termine**

Terminablauf Vergabeverfahren siehe Teil 1 Ziffer 2.2.

Ein durch den Anbieter erstelltes Grobterminprogramm ist Bestandteil der Auftragsanalyse.

## **8 Projektorganisation / Prozesse**

Auf strategischer Ebene hat der Stadtrat Rorschach eine Projektgruppe (Baukommission vgl. Teil 1 4.6) eingesetzt. Diese wird durch die kantonale Denkmalpflege und eine externe Bauherrenunterstützung beraten.

Die Projektgruppe wird periodisch über den aktuellen Projektstand und das weitere Vorgehen informiert.

Die bauherrenseitige Führung des Projekts erfolgt durch einen Projektleiter\* der Stadt Rorschach. Dieser ist direkter Ansprechpartner des Planerteams. Es finden regelmässige Risikobeurteilungen des Projektstandes vor wichtigen Entscheidungen im Phasenablauf nach SIA 102 statt (Risk-Reviews). Die dazu benötigten Unterlagen sind jeweils vorgängig beim Projektleiter der Stadt Rorschach oder seines Vertreters einzureichen (Themen nicht abschliessend: Chancen/Risiken bezüglich Produkt, Planung, Kosten, Termine, Bewilligungen, Zielgruppen, Kommunikation).

\*(kann extern an ein Bauherrenmandat vergeben werden)

Ab Phase Vorprojekt wird in Zusammenarbeit mit dem (Kopf-) Planerteam ein Projekthandbuch erstellt und geführt. In diesem Dokument werden projektspezifische Regelungen für das Projekt definiert und beschrieben. Es ist ein verbindliches Projekthandbuch mit folgenden Zielsetzungen:

- Bestimmung einer gemeinsamen Zielsetzung
- Instrument für die Führungsunterstützung
- Klare Zuordnung von Rollen, Aufgaben, Verantwortung und Kompetenzen
- Abgrenzung von Schnittstellen
- Definition von projektbezogenen Standardprozessen
- Sicherstellung von Produktequalität, Kostenbewusstsein, Budget- und Termintreue
- die zweckmässige Organisationsform
- Lieferung von Basisinformationen für Projektbeteiligte
- Bereitstellung von Vorlagen
- Definition einer einheitlichen Sprachregelung (Sitzungs-, Informations- und Berichtswesen, Dokumentation)

Sämtliche Pläne sind vor der Ausführung der Bauherrschaft zur Genehmigung vorzulegen. Sämtliche Dokumente (Submittentenlisten, Vergabeanträge, Verhandlungsprotokoll, Vertrags- und Nachtragsdokumente, Absageschreiben, Abnahme- und Übergabedokumente, etc.) der Stadt Rorschach sind zu verwenden.

## **9 Leistungsbeschreibung Planerteam**

### **9.1 Allgemein**

Die Stadt Rorschach hat eine Machbarkeit ausarbeiten lassen. Diese geht von Kosten von rund 8.9 Millionen Franken aus, wobei Sanierungsaufwand und Kosten zu optimieren sind.

Mit der Ausschreibung sollen, basierend auf der vorliegenden Machbarkeit, alle offenen Planerleistungen (Bauprojekt und Ausführung) ausgeschrieben werden. Der Arbeitsumfang beläuft sich auf insgesamt 100 % der Leistungen gemäss SIA 102/103/108 (Ausgabe 2014) und setzt sich wie folgt zusammen:

4.31	Vorprojekt	9.0 % TP*
4.32	Bauprojekt	21.0 % TP
4.33	Bewilligungsverfahren	2.5 % TP
4.41	Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	18.0 % TP
4.51	Ausführungsprojekt	16.0 % TP
4.52	Ausführung	29.0 % TP
4.53	Inbetriebsetzung, Abschluss	4.5 % TP
<b>Total</b>		<b>100.0 % TP</b>

\* TP steht für Teilphase

- Der gesamte Planungsprozess läuft beim Architekten zusammen. Hier findet ein Abgleich der Protokolle von Einzelbesprechungen statt und die für den Auftraggeber relevanten Aussagen und Ergebnisse werden zusammengestellt und die notwendigen Entscheidungen mit dem Auftraggeber herbeigeführt. Es liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich des Architekten, dass Termine und Fristen bei der Planung eingehalten werden. Ebenso hat der Architekt den Informationsfluss zwischen den einzelnen an der Planung fachlich Beteiligten sicherzustellen
- Es obliegt dem Architekten, die jeweilige Leistung der Planungsbeteiligten sowohl inhaltlich wie auch in der Vollständigkeit zu prüfen
- Eventuelle Kollisionen mit anderen Planungsleistungen werden festgestellt und beseitigt
- Der Architekt gewährleistet gegenüber dem Bauherrn die Richtigkeit der einzelnen Planungen einschl. aller Schnittstellen innerhalb des Gesamtprojektes.
- Über die eigentlichen Planungsleistungen hinaus, schuldet der Architekt auch Projektsteuerungsleistungen für die Planungsabläufe der vom Planungsteam geschuldeten Fachplanerleistungen.

## **9.2 Phasenunabhängige Aufgaben nach SIA 112**

Die Gesamtleitung umfasst alle im SIA 112 Leistungsmodell aufgeführten phasenunabhängigen Leistungen:

- Beratung des Auftraggebers
- Kommunikation mit dem Auftraggeber und Dritten
- Vertretung des Auftraggebers gegenüber Dritten im vereinbarten Rahmen
- rechtzeitige Bereitstellung von Entscheidungsgrundlagen für den Auftraggeber
- rechtzeitige Formulierung von Anträgen an den Auftraggeber
- Einholung von Entscheiden und die Abmahnung von nachteiligem Verhalten des Auftraggebers
- Erstellen der Aufbau- und Ablauforganisation
- Protokollieren der Sitzungen mit dem Auftraggeber
- Erstellung von periodischen Standberichten
- Sicherstellung des Submissions-, Bestell-, und Rechnungswesens
- Erfüllung ihrer Leistungs- und Sorgfaltspflichten in Bezug auf die Einhaltung der vom Auftraggeber formulierten Ziele hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine
- Organisation und Leitung einer koordinierten projektbezogenen Qualitätssicherung
- Koordination der Leistungen aller Beteiligten
- fachliche und administrative Leitung des Planungsteams
- Zuteilung von Aufgaben im Planerteam
- Sicherstellung des Informationsflusses und der Dokumentation, einschliesslich der Organisation des technischen und administrativen Datenaustausches