

Investorenwettbewerb

Kongresshotel Alpenrheintal – 9470 Buchs

Planungsvereinbarung

Zwischen

Stadt Buchs SG
nachfolgend **Entwicklungsträgerin** genannt

und den künftigen Investorenteam: (alle Namen in alphabetischer Reihenfolge)

NN; vertreten durch
NN; vertreten durch
NN; vertreten durch
NN; vertreten durch
NN; vertreten durch

nachfolgend **Realisierungsträger** genannt

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	4
2	ZWECK DER PLANUNGSVEREINBARUNG	4
3	VORGEHEN	5
3.1	VORARBEITEN	5
3.2	RISIKOBEURTEILUNG	5
3.3	PLANUNGSPROZESS	5
3.4	REALISIERUNGSTRÄGER	5
3.5	PHASENPLAN	5
4	PROJEKTORGANISATION	6
4.1	PHASE 2	6
4.2	PHASE 3 UND 4	6
5	KOSTEN	7
6	RECHTSANSPRÜCHE	7
7	AUFNAHME ZUSÄTZLICHER REALISIERUNGSTRÄGER	8
8	STREITIGKEITEN	8
9	UNTERSCHRIFTEN	8

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Entwicklungsträgerin hat das Areal im Halte von 3'413 m² am Bahnhofplatz von der SBB AG käuflich erworben mit dem Ziel, das Kongresshotel Alpenrheintal zu realisieren. Anhand eines Konkurrenzverfahrens werden nun potenzielle Realisierungsträger gesucht, welche die Entwicklung des Projektes von Beginn an mitgestalten wollen, um damit eine erfolgreiche Realisierung und einen nachfragegerechten Betrieb zu garantieren. Sie bilden mit der Stadt eine gemeinsame Projektorganisation, welche das Vorhaben steuert und finanziert. Die Führung der Organisation liegt bei der Stadt.

Die Zielsetzungen der Vertragsschliessenden lassen sich demnach wie folgt zusammenfassen:

der Entwicklungsträgerin:

- Entwicklung eines nachfragegerechten Betriebs mit gesicherter, erfolgreicher Realisierung.
- Möglichst guter Erlös beim Verkauf des Areals

der Realisierungsträger (die sich je einzeln für den Kauf des umschriebenen Areals bewerben):

- Möglichst gute und transparente Grundlagen zur Beurteilung der Risiken/Chancen der Realisierung und damit für ihre Offertstellung
- Gleichwertige, transparente Submissionsgrundlagen für alle Mitbewerber.

Das Projekt steht folglich unter der Zielsetzung, in einem Konkurrenzverfahren mit Realisierungsträgern das gemessen an den Beurteilungskriterien wirtschaftlich und qualitativ beste Angebot für die Realisierung und den langfristigen Betrieb des Kongresshotels Alpenrheintal zu erhalten. Bezogen auf drei Pfeiler der nachhaltigen Entwicklung bedeutet dies:

Gesellschaft

Die Initiative der Stadtbehörden zur Stadtentwicklung und zum Kauf des Schlüsselgrundstücke ist aus Bürgersicht plausibel. Dem finanziellen Risiko steht ein Nutzen gegenüber, der sich langfristig auch für die Allgemeinheit lohnt. Der Bau erfüllt städtebaulich sowie architektonisch hohe Qualitätsansprüche und der Betrieb ist so gestaltet, dass das Angebot auch aus Bürgersicht stimmt.

Wirtschaft

Das optimierte Nutzungskonzept und seine bauliche Ausformulierung erlauben längerfristig ein qualitativ einwandfreies Angebot und einen wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb mit entsprechender Rendite. Die ausgewählte Form der Trägerschaft erlaubt den Stadtbehörden eine angemessene Form der Mitsprache bei Qualität und Ausrichtung des Projektes.

Umwelt

Das Projekt erfüllt moderne Standards für Nachhaltigkeit, sowohl in Erstellung wie auch Betrieb und Unterhalt. Eine Zertifizierung wird nicht verlangt.

2 Zweck der Planungsvereinbarung

Die Realisierungsträger bewerben sich je einzeln für den Kauf des Areals. Bis und mit Schaffung der Ausschreibungsgrundlagen für die Offertkonkurrenz sind sie sowie die Entwicklungsträgerin in einer Gesamtprojektorganisation vertreten.

Mit der Planungsvereinbarung werden Rechte und Pflichten der Partner, das Vorgehen bis zur Realisierung und die Kosten für das ganze Verfahren bis zum Zuschlag für den Landkauf geregelt. Die Kosten (Ziff. 5) werden zu den vereinbarten Teilen von den Partnern der Planungsvereinbarung getragen und direkt finanziert (Ziff. 6b).

Gegenstand der Investorenkonkurrenz ist der Landpreis für das erschlossene, altlastenbefreite Areal, das Projekt mit vorgeschlagenem Nutzungs- und Betriebskonzept aus dem Resultat des qualitätssichernden Verfahrens, sowie die vorgeschlagene Trägerschaft für den Betrieb.

Der Realisierungsträger, welcher die Anforderungen der Entwicklungsträgerin erfüllt und das wirtschaftlich und qualitativ beste Angebot einreicht, erhält den entsprechenden Zuschlag und kauft das Areal (Ausübung des ihm übertragenen Kaufrechts).

3 Vorgehen

3.1 Vorarbeiten

Die Entwicklungsträgerin hat umfangreiche Vorarbeiten ausgelöst und finanziert. Diese betreffen einerseits die Durchführung des städtebaulichen Studienauftrages und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie andererseits den Nachweis der technischen Machbarkeit bezüglich der Erschliessung und der Arealbereitstellung.

3.2 Risikobeurteilung

Die Resultate dieser Vorarbeiten erlauben eine Abschätzung der Risiken im Hinblick auf die Realisierung.

3.3 Planungsprozess

Im Planungsprozess werden Risikopunkte in Form von Meilensteinen festgelegt und dazwischen Phasen terminiert, welche einzeln ausgelöst werden. Damit entsteht eine maximale Transparenz im Planungsprozess.

3.4 Realisierungsträger

Die Entwicklungsträgerin möchte das Areal verkaufen und sucht deshalb eine Zusammenarbeit mit potenziellen Realisierungsträgern, welche im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens die Arealentwicklung von Beginn an mitgestalten wollen, um damit eine erfolgreiche Realisierung zu garantieren.

3.5 Phasenplan

Phase 1

Die Planungsvereinbarung zwischen der Stadt und den interessierten Investoren wird bereinigt und abgeschlossen.

Phase 2

Die Hauptinhalte des qualitätssichernden Verfahrens werden festgelegt. Die Partner der Planungsvereinbarung bestimmen den Spielraum zur Ausschöpfung des Optimierungspotenzials und die Anforderungen insbesondere an die Architektur, die Nutzung sowie an die Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb. Im Weiteren bestimmen sie das Beurteilungsgremium. Das Verfahren wird gestartet mit dem Ziel, das erkannte Potenzial aus gesamtheitlicher Sicht auszuloten. Die Eingaben werden beurteilt und die entsprechenden Schlussfolgerungen für die Offertkonkurrenz gezogen.

Phase 3

Die Ausschreibungsunterlagen für die Offertkonkurrenz werden ausgearbeitet und von den Partnern der Planungsvereinbarung genehmigt. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen liegen abschliessend vor. Ein baurechtlicher Vorentscheid zu den möglichen Vorprojekten bildet Grundlage zur Ausarbeitung der Angebote.

Phase 4

Die beteiligten Realisierungsträger arbeiten ihre Angebote aus und die Stadt erteilt aufgrund der Beurteilungskriterien den Zuschlag an das entsprechend beste Angebot. Das Grundstück wird übertragen und die unterlegenen Investoren, welche eine den Anforderungen genügende Offerte ausgearbeitet haben, erhalten anschliessend ihre finanziellen Beiträge im Einklang mit den Vorgaben dieser Planungsvereinbarung (vgl. Ziff. 6c) vom Gewinner zurückerstattet.

Die Geschäftsführung liegt bei der Stadt Buchs SG. Entscheide werden von der Mehrheit der Realisierungsträger getroffen und bedürfen auch der Genehmigung der Stadt, vertreten durch eine Delegation des Stadtrates. Die Finanzierung der Arbeiten erfolgt direkt über eine separate Projektkasse (vgl. Ziff. 6b). Die Realisierungsträger zahlen ihre Anteile in zwei Tranchen ein: zu Beginn der Phase 2 für diese Phase und zu Beginn der Phase 3 für die weiteren Phasen.

Zeitplan

	15. Nov. 2017	Ende März 2018	Ende Mai 2018	Ende Juni 2018	Ende Sept. 2018	Ende Okt. 2018
Eingang Bewerbungen						
Phase 1						
Phasen 2 - 4						
Beurteilung						
Genehmigungslauf						
Zuschlag						

4 Projektorganisation

4.1 Phase 2

Zusammensetzung (Namen der Realisierungsträger in alphabetischer Reihenfolge auflisten)

NN, Realisierungsträger
NN, Realisierungsträger
NN, Realisierungsträger
NN, Realisierungsträger
NN, Realisierungsträger

Als Realisierungsträger werden die kompletten Investorentams gemäss Investorenwettbewerb bezeichnet. Die Zusammensetzung dieser Teams darf ohne die Zustimmung der Entwicklungsträgerin respektive deren Vertretung nicht verändert werden (vgl. Ziff. 6m).

Projektteam

Stadt Buchs SG	
Stadtpräsident	Daniel Gut
Vize-Stadtpräsidentin	Katrin Frick
Bauverwalter	Jürg Ragetti
Projektleiter Bauverwaltung	Andreas Rohrer

Beauftragte

ARCHOBAU AG, Chur	Peter Diggelmann	Support Projektleitung
GSP AG, Zürich	Dr. Hans Naef	Wirtschaft

Zur Vorbereitung und Unterstützung der Entwicklungsträgerin werden situativ weitere Fachleute und Experten beigezogen.

Aufgaben

Die Entwicklungsträgerin und die Realisierungsträger erteilen die Aufträge für das qualitätssichernde Verfahren.

Vorschlag für die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums:

- 2 Sachpreisrichter (stimmberechtigt):
 - Daniel Gut (Stadtpräsident Buchs SG)
 - Katrin Frick (Vize-Stadtpräsidentin Buchs SG)
- 3 Fachpreisrichter (stimmberechtigt):
 - Carlo Baumschlager (Baumschlager Hutter Architekten., Widnau),
 - Dieter Jüngling (Jüngling Hagmann Architekten, Chur),
 - Thomas Keller (Thomas K. Keller Architekten, St. Gallen)
- Experten (nicht stimmberechtigt):
 - Hans Naef (GSP AG)
 - Peter Diggelmann (ARCHOBAU AG)
 - Beat Läubli (Gastronomieberatung Läubli GmbH)
 - Experte Kongress/Seminarnutzung (noch nicht bestimmt)

Aufgaben des Beurteilungsgremiums

- führt das qualitätssichernde Verfahren durch
- bewertet die eingereichten Lösungen hinsichtlich ihrer architektonischen, nutzungsmässigen, wirtschaftlichen und betrieblichen Qualität, sowie der Effizienz der vorgeschlagenen Trägerschaft
- stellt der Entwicklungsträgerin Anträge

4.2 Phase 3 und 4

Zusammensetzung

Entwicklungsträgerin unter Beizug von Experten

Aufgaben

- erstellt den Leistungsbeschrieb (Genehmigung durch Realisierungsträger)
- führt die Verhandlungen durch
- erteilt den Zuschlag

5 Kosten

Vorarbeiten (Studienauftrag):	bereits finanziert
Phase 1	CHF 60'000.-
Phase 2	CHF 260'000.-
Phase 3	CHF 50'000.-
Phase 4	CHF 40'000.-
<hr/> Gesamtkosten	<hr/> CHF 410'000.-
Anteil Stadt Buchs (Phase 1)	CHF 60'000.-
Anteil pro Investor (bei 5 Investoren)	CHF 70'000.-

Allfällige Mehrkosten aus Phase 1 gehen zu Lasten der Stadt.

Allfällige Mehrkosten aus den Phasen 2- 4 gehen zu Lasten der Realisierungsträger.

6 Rechtsansprüche

- a) Die Geschäftsführung liegt bei der Entwicklungsträgerin. Entscheidungen werden mit Mehrheit der Realisierungsträger getroffen und bedürfen auch der Zustimmung der Entwicklungsträgerin.
- b) Die Finanzierung der Arbeiten erfolgt direkt. Alle Parteien zahlen ihren Anteil zu Beginn jeder Phase, jeweils nach formellem Beschluss zur Weiterführung der Planung (Meilensteine) ein. Der Betrag ist nach Beschlussfassung innert 30 Tagen auf das Konto Nr. einzuzahlen. Es besteht ausgenommen im Falle gemäss lit. l) Abs. 2 hinten keine Nachschusspflicht für die Parteien. Der einbezahlte Betrag bei einem allfälligen Ausstieg einer Partei ist „à fonds perdu“.
- c) Der Realisierungsträger, welcher eine den Anforderungen genügende Offerte ausgearbeitet hat, aber schliesslich nicht zum Zug kommt, hat Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils durch den ausführenden Realisierungsträger (vgl. Ziff. 3.5, letzter Absatz). Die Anteile der Stadt Buchs werden nicht zurückerstattet. Die Rückerstattung des Kostenbeitrages hat innerhalb 30 Tage nach Abschluss des Kaufvertrages zu erfolgen. Der oder die Realisierungsträger, welche den Zuschlag erhalten, haben zu diesem Zeitpunkt die Beiträge der nicht zum Zuge kommenden Realisierungsträger diesen zu vergüten.
- d) Jede Partei nimmt auf eigene Rechnung und eigenes Risiko an der Planung teil. Die in die Planungsvereinbarung eingebundenen Realisierungsträger können keine Ansprüche an die Entwicklungsträgerin oder den ausführenden Realisierungsträger für die Berücksichtigung bei der Landvergabe bzw. der Realisierung geltend machen.
- e) Die teilnehmenden Realisierungsträger verpflichten sich, den Verfasser des aus dem qualitätssichernden Verfahren ausgewählten Projektes mindestens mit den Phasen «Projektierung» und «Gestalterische Leitung» gemäss SIA-Ordnung 102 (Leistungsmodell), Ausgabe 2014, zu beauftragen (mindestens 33.5 Teilleistungsprozente). Zudem stellen sie ihm die Phasen «Ausschreibung» und «Realisierung» in Aussicht, wobei die Teilleistungen für die jeweilige Phase einzeln abgerufen werden können.
- f) Die Urheberpersönlichkeitsrechte an den Wettbewerbsbeiträgen verbleiben bei den Projektverfassenden. Die abtretbaren Urheberrechte (inkl. Abänderungsrecht) des zur Ausführung empfohlenen Projektes gehen mit abgeschlossener Wettbewerbsjurierung unentgeltlich und unwiderruflich an die Grundeigentümerin bzw. den von ihr bestimmten Realisierungsträger über. Die urheberrechtlich relevanten Leistungen des Siegerprojektes sind jedoch entsprechend Art. 27.2 der SIA-Ordnung 142, Ausgabe 2009, abzugelten, sofern das Siegerprojekt weiterverwendet und realisiert wird, ohne dass den Projektverfassenden ein planerischer Auftrag im definierten minimalen Umfang gemäss. Ziff. 6e erteilt wird. Dies gilt auch im Falle einer Vertragsauflösung vor der Eigentumsübertragung des Baufeldes
- g) Die Veröffentlichung von Plänen, Berichten und anderen Unterlagen ist nur mit schriftlicher Bewilligung der Entwicklungsträgerin gestattet. Die Information der Öffentlichkeit über die vorliegende Planungsaufgabe, welche mit dem Verkauf des Areals abgeschlossen wird, ist alleinige Sache der Entwicklungsträgerin.
- h) Für die aus diesem Vertrag resultierenden Verpflichtungen der Vertragspartner besteht keine solidarische Haftbarkeit.
- i) Soweit die Entwicklungsträgerin wegen einer Handlung oder Unterlassung des ausführenden Realisierungsträgers oder eines von ihm beigezogenen Dritten haftbar gemacht oder zur Bezahlung einer Geldsumme verpflichtet wird, hat der ausführende Realisierungsträger die Entwicklungsträgerin von dieser Forderung sowie von allen Kosten wie zum Beispiel Anwalts- und

Gerichtskosten unwiderruflich freizustellen. Die vorstehende Regelung gilt insbesondere auch im Falle von Honorarforderungen Dritter und Urheberrechtsverletzungen.

- j) Die Realisierungsträger erklären mit der Abgabe ihrer Offerte, ihr Angebot für den Kaufpreis nach den Grundsätzen des Wettbewerbes erarbeitet zu haben und bestätigen, dass keine Absprachen stattgefunden haben. Im Falle der Zuwiderhandlung gegen die Wettbewerbsgrundsätze steht es der Entwicklungsträgerin frei, den Wettbewerb unter Veränderung des Kreises der Realisierungsträger ganz oder teilweise zu wiederholen.
- k) Für den Fall einer Konkureröffnung oder Nachlassverfahrens für einen der teilnehmenden Realisierungsträger scheidet dieser aus der Planungsvereinbarung aus, es sei denn, die Entwicklungsträgerin beschliesst etwas anderes. Bereits einbezahlte Beiträge sind „à fonds perdu“ und dienen zur Deckung des Schadens.
- l) Die Planungsvereinbarung wird auf eine Dauer von längstens fünf Jahren abgeschlossen. Sollte dieser Zeithorizont zufolge Rechtsmittelverfahren nicht genügen, erfolgt eine angemessene Erstreckung, längstens aber um zwei Jahre. Wünscht ein Realisierungsträger, aus der Planungsvereinbarung vor der Auslösung einer neuen Phase vorzeitig auszutreten, bestimmt die Entwicklungsträgerin gemeinsam mit den Realisierungsträgern einen Ersatz. Kommt hierüber keine Einigung zustande, übernehmen die verbleibenden Realisierungsträger die Rechte und Pflichten des ausscheidenden Realisierungsträgers aus diesem Vertrag. Der ausscheidende Realisierungsträger ist berechtigt, von einem an seiner Stelle eintretenden neuen Realisierungsträger den Ersatz der von ihm gemäss Ziff. 5 dieser Vereinbarung bezahlten Kostenbeiträge zu verlangen.
- m) Die Veränderung des Investorentams ist nur mit Zustimmung der Entwicklungsträgerin respektive deren Vertretung möglich.
- n) Die Entwicklungsträgerin ist jederzeit berechtigt, das Verfahren abubrechen unter Ausrichtung der einbezahlten Beiträge mit einem Zuschlag von 10%.
- o) Das Verfahren ist mit der Eigentumsübertragung abgeschlossen.

7 Aufnahme zusätzlicher Realisierungsträger

Die allfällige Erweiterung der Projektorganisation durch weitere Realisierungsträger erfordert die ausdrückliche Zustimmung aller Vertragsparteien. Gleiches gilt, falls ein Realisierungsträger ausscheidet und durch einen neuen ersetzt werden soll.

8 Streitigkeiten

Für Streitigkeiten aus der vorliegenden Planungsvereinbarung verpflichten sich die Vertragsparteien, eine Einigung in erster Linie in einem Mediationsverfahren anzustreben. Für Streitigkeiten sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Buchs SG.

9 Unterschriften

Diese Vereinbarung wird siebenfach gleichlautend ausgestellt.