



UMBAU SCHUL- UND BETREUUNGSEINRICHTUNGEN
RAHMENVERTRAG

BKP 291 Architektur / Bauleitung

Planerwahl im selektiven Verfahren
Ausschreibungsbeschreibung



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/planerwahl

Januar, 2019

Redaktionelle Bearbeitung
Jovanka Rakic

Gestaltung
blink design, Zürich

März 2016 / Vorlage_Programm_PW.dotx
M-System 337

INHALTSVERZEICHNIS

A	PROJEKTRAHMEN	4
	Ausgangslage	4
	Aufgabe	4
	Ziele	5
	Kosten	6
	Termine	6
B	ZUGANG ZUR AUFGABE	7
C	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	8
	Auftraggeberin und Verfahren	8
	Teilnahmeberechtigung	10
	Planerwahlgremium	10
	Entschädigung	11
	Auftragserteilung	11
	Termine Verfahren	12
	Präqualifikation	12
	Zuschlag	14
	Benachrichtigung	15

Ausgangslage

Die Immobilien Stadt Zürich bewirtschaftet rund 1600 Liegenschaften mit einem Versicherungswert von 8 Milliarden Franken im Verwaltungsvermögen. In acht Portfolios sind ähnliche Gebäudetypen zusammengefasst. Für Unterhalt, Instandsetzung, Neubauten und Fremdmieten stehen jährlich rund 350 Mio. Fr. zur Verfügung.

Die Eigentümervertreterin betraut das Amt für Hochbauten mit dem Umbau, Instandsetzung, Instandhaltung, sowie Erneuerung im Gebäudeinneren. Diese zahlreichen Bauaufgaben erfordern eine professionelle und fachkundige Begleitung. Das Amt für Hochbauten übernimmt als Bauherrenvertreterin die Federführung und beauftragt Architekten zur Umsetzung.

Es ist vorgesehen, maximal **5** Büros auszuwählen und im Sinne eines Rahmenvertrags über maximal 4 Jahre zu beauftragen. Die zu bearbeitenden Projekte betreffen vorwiegend kleinere Umbauten für Schul- und Betreuungseinrichtungen.

Die Architekten/Bauleiter sollen in der Lage sein, über sämtliche Projektphasen alle Leistungen wie Projektierung, Kostenplanung, Devisierung und Bauleitung aus einer Hand anzubieten und kleinere Projekte schnell und effizient abzuwickeln. Die Projekte haben zum Teil hohe Dringlichkeit. Somit müssen die Verantwortlichen für Architektur / Bauleitung fähig sein, kurzfristig und schnell mit der Planung und der Realisierung der Projekte zu beginnen. Die Projektabwicklung erfordert grosse Selbständigkeit und eine kompetente treuhänderische Vertretung der Bauherrschaft.

Problemstellung Betreuungseinrichtungen

Ein bedarfsgerechtes und ausreichendes Betreuungsangebot muss stets für alle Kinder, die einen Betreuungsplatz benötigen, vorhanden sein. Durch das starke Wachstum und den erhöhten Bedarf an Betreuungsplätzen, sind die vorhandenen Raumreserven in den bestehenden Schulanlagen aufgebraucht.

Die Zumietgeschäfte mit starker Kurzfristigkeit haben eine hohe Priorität. An geeigneten Objekten müssen innerhalb nützlicher Frist Machbarkeitschecks durchgeführt werden. Die Projekte müssen effizient und termingerecht umgesetzt werden, um dem Bedarf an Betreuungsplätzen gerecht zu werden und den Schulbetrieb aufrechtzuerhalten.

Aufgabe

Der Projektrahmen jedes Auftrags wird jeweils zu Beginn des Auftrags definiert.

Es handeln sich hauptsächlich um:

- Eignungs-Checks für Kindergärten, Schul- und Betreuungseinrichtungen
- Projektierung und Umsetzung von Kindergärten, Schul- und Betreuungseinrichtungen in Fremdmieten
- Kleinere Umbauten (inkl. Baubewilligung)
- Umsetzung von Massnahmen für die Erfüllung von gesetzlichen Vorgaben, wie z.B. Brandschutz, Hindernisfreies Bauen, etc.
- Kleinere Instandsetzungen mit Erneuerung der Gebäudehülle und der Haustechnik, wie z.B. Erneuerung der Nasszellen, Fassaden- und Flachdachsanieierungen, Kanalisation, etc.

Der vorgesehene Projektablauf (Standardablauf) wird in der Beilage 1 grob aufgezeigt.

Ziele

- Betreuungseinrichtungen der Volksschulen der Stadt Zürich müssen in erster Linie funktionale Anforderungen erfüllen. Der Nutzen und die Sicherheit der BenutzerInnen stehen im Vordergrund. Des Weiteren sollen sie kostengünstig erstellt und betrieben werden können.
- Durch die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sollen die Anlagen mittels einfacher Massnahmen gebrauchstauglich gemacht werden.
- Die Bauwerke sollen ihren kulturellen und wirtschaftlichen Wert beibehalten.

Kosten

Die Kostenbudgets der einzelnen Projekte werden jeweils zu Beginn des Auftrags definiert.

Es ist voraussichtlich mit jährlich Fr. 200'000.- bis Fr. 5'000'000.- an Bausummen zu rechnen, welche sich auf 1 - 15 Aufträge verteilen.

Termine

Die Termine sind abhängig vom Projektumfang. Es wird eine möglichst schlanke, schnelle und effiziente Projektabwicklung angestrebt.

Der Bedarfsnachweis an Betreuungseinrichtungen kann nur bedingt rechtzeitig erstellt werden, daher erfolgen die Aufträge kurzfristig.

Die Anbietenden nehmen den Projektrahmen mit ihrer Teilnahme am Verfahren zustimmend zur Kenntnis. Bei wesentlichen Abweichungen in der Beurteilung des Projektrahmens sind sie eingeladen, dies bei der Angebotsabgabe zu vermerken.

B ZUGANG ZUR AUFGABE



Die Aufgabe wird bei der Zustellung der 2.Phase bekanntgegeben.

Es wird ein typischer Auftrag aufzeigt werden, zu welchem Aussagen zu Organisation, Kosten und Terminen erwartet werden.

Anhand eines Terminplans soll aufgezeigt werden, wie Sie das oben beschriebene Projekt planen und ausführen würden (Phasen 31-53 nach SIA)*. Die Zusammenarbeit/Schnittstelle mit der Bauherrschaft soll ersichtlich werden.

Zudem ist für den baulichen Eingriff die Kostenschätzung mit Erläuterungen zu erstellen. (Erstellungskosten BKP 1-9)

Zur Vereinfachung der Aufgabe erhalten sie die bereits erstellten Ausführungspläne mit Beschrieb. Es werden keine eigenen Projektvorschläge erwartet

C ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, lädt im Rahmen eines selektiven Verfahrens nach WTO-Übereinkommen Architekturbüros zur Einreichung einer Bewerbung für einen Rahmenvertrag über maximal 4 Jahre Laufzeit für vorwiegend Umbauten für Schul- und Betreuungseinrichtungen in Fremdmieten, sowie für diverse kleinere Bauvorhaben im Bereich Instandhaltung / Instandsetzung von Gebäuden der Stadt Zürich ein.

Das Verfahren richtet sich nach der aktuellen Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie nach der aktuellen Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO).

Es werden Architekturbüros gesucht, die in der Lage sind, über sämtliche Projektphasen alle Leistungen der Projektierung, Kostenplanung und Bauleitung kurzfristig und in architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz abzuwickeln, unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben.

Aufgrund der Präqualifikation mit Selbstdeklaration (selektives Verfahren 1. Phase) werden die **maximal 10 Bewerbenden**, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, direkt zur Einreichung eines Angebots eingeladen (2. Phase). Die Bewertung der Unterlagen erfolgt in beiden Phasen durch die Fachstelle Planerwahl des Amts für Hochbauten. Es ist vorgesehen, maximal **5 Büros** auszuwählen, mit welchen ein Rahmenvertrag abgeschlossen werden soll.

Die vorliegenden Unterlagen dienen einerseits den Bewerbenden als erste Orientierung über die anstehenden Projektierungs- und Ausführungsarbeiten und andererseits als Grundlage für das Auswahlverfahren. Die Bewerbenden sollen aufgrund dieser Unterlagen den Entscheid fällen können, ob und gegebenenfalls in welcher Zusammensetzung sie am selektiven Verfahren teilnehmen wollen.

Unter nachfolgender Internetadresse finden Sie Informationen zu den allgemeinen Bedingungen des AHB bei Architekturaufträgen:
www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen

Ausschreibende Stelle

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Lindenhofstrasse 21,
Postfach, 8021 Zürich

Abgabeadressen

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21
Büro 205, Fachstelle Beschaffungswesen, 2. Stock, 8001 Zürich

Paketpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich

Briefpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich

mit der Aufschrift: „Rahmenvertrag, BKP 291“

Teilnahmeberechtigung

Gesucht werden Architekten, die aus einer Hand sämtliche Projektphasen (Projektierung, Ausschreibung, Realisierung) anbieten können. Die Auswahl von maximal 10 bewerbenden Planern wird aufgrund der Eignungskriterien getroffen.

Zulässig und gefordert sind Bewerbungen von Fachleuten aus dem Bereich Architektur/Bauleitung, mit Firmen- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen.

Planerwahlgremium

Die eingereichten Unterlagen werden durch das Planerwahlgremium beurteilt und bewertet.

Die AHB-interne Fachstelle Planerwahl betreut jährlich 40–50 Planervergaben im Bereich Architektur, Baumanagement, Landschaftsarchitektur, 50–60 im Bereich Ingenieurwesen und 100–120 im Bereich Energie- und Gebäudetechnik. Die Fachstelle Planerwahl besteht aus Mitarbeitenden der Bereiche Projektentwicklung und Bauausführung sowie der internen Fachstellen Projektökonomie, Ingenieurwesen, Energie- und Gebäudetechnik sowie Nachhaltiges Bauen.

Das Planerwahlgremium tagt wöchentlich in rotierender Zusammensetzung. Die Zusammensetzung des Gremiums wird bewusst schlank gehalten und setzt sich folgendermassen zusammen:

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Je ein Mitglied der Fachstelle Planerwahl aus den Bereichen Projektentwicklung und Bauausführung
- Die Vertretung der Eigentümer

Bei Bedarf wird das Gremium mit Vertretenden der Nutzerschaft bzw. der Denkmalpflege oder der architektonischen Beratung des Amts für Städtebau ergänzt. Die Vorprüfung erfolgt mit den Expertinnen und Experten aus den internen Fachstellen.

Entschädigung

Die Teilnahme am Verfahren wird nicht entschädigt.

Um den Entscheid des Planerwahlgremiums für die Vergabe von Architekturleistungen transparent und nachvollziehbar darzulegen und um den eingereichten Beiträgen eine würdige Anerkennung zu verleihen, verfasst das Amt für Hochbauten einen Bericht, der eine kurze Begründung des Zuschlags beinhaltet und die einzelnen Beiträge der zwölf Teilnehmenden (Zugang zur Aufgabe) vorstellt. Der Bericht soll allen Teilnehmenden zugestellt und als PDF auf www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen publiziert werden. Zudem sollen die Beiträge der Teilnehmenden nach Bekanntgabe des Entscheids während zehn Tagen im Amt für Hochbauten ausgestellt werden. Die Publikation und Ausstellung der Beiträge erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdeklaration).

Auftragserteilung

Der Entscheid über die Auftragserteilung der Bauaufgabe liegt beim Amt für Hochbauten. In den einzelnen Projekten sind (je nach Bedarf) folgenden Leistungen zu erbringen:

Vorprojekt/Massnahmenkatalog, Bauprojekt mit Kostenvoranschlag, Baueingabe, Ausschreibung, Ausführungsplanung, Bauleitung, Dokumentation, Leitung Garantiarbeiten.

Je nach Bedarf und Grösse der Projekte kann auf einzelne der oben aufgeführten Leistung verzichtet werden, oder diese fallen weg.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen.

Honorarkonditionen

Die Projekterarbeitung richtet sich nach der jeweils gültigen Praxis der Stadt Zürich.

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/Ausgabe 2014 und den allgemeinen Bedingungen des Amtes für Hochbauten gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen vom Januar 2016.

Das Honorar, respektive die Stundenbudgets werden pro Auftrag auf der Grundlage des Rahmenvertrags (Beilage 2) festgelegt.

- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand gemäss Empfehlung KBOB 2016.

Weiterführende Informationen

Unter nachfolgender Internetadresse finden Sie Informationen zu den allgemeinen Bedingungen des AHB bei Architekturaufträgen:
www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement

Termine Verfahren

1.Phase

Submissionsinserat	01. Februar 2019
Bezug Unterlagen	Unter https://www.simap.ch
Eingabetermin	26. Februar 2019, bis 16:00 Uhr (Datum des Poststempels <u>nicht</u> massgebend)
Benachrichtigung	Voraussichtlich bis 26. März 2019

2.Phase

Ausgabe Unterlagen	10. April 2019
Eingabetermin	21. Mai 2019, bis 16:00 Uhr (Datum des Poststempels <u>nicht</u> massgebend)
Benachrichtigung	Voraussichtlich bis 26. Juni 2019

Präqualifikation

Eignungskriterien 1.Phase

- **Projektierungskompetenz und Ausführungskompetenz**
(Grundlage Referenzobjekte)
3 Projekte aus den letzten 5 Jahren, bei welchen sämtliche Leistungen in den Phasen Projektierung, Ausschreibung, Realisierung erbracht wurden und zu folgende Themen Aufschluss geben:
 - Erfahrung mit kleineren Umbauten von Wohn- und Geschäftsliegenschaften im Mietsegment
 - Erfahrung Bauen für die öffentliche Hand
 - Erfahrung mit Bauen unter Betrieb
 - Erfahrung mit kleineren Haustechnik-Projekten
 - Umgang mit kurzfristigen Projekten

- **Organisatorische Eignung/Projektmanagement:**

(Grundlage Selbstdeklaration)

- Nachweis der Leistungserbringung in den verschiedenen Phasen
- ausreichende Kapazität; Darlegen eines allfälligen Netzwerks bei Kapazitätsengpässen und kurzfristigen Projekten

Einzureichende Unterlagen 1.Phase

- Selbstdeklaration (das abgegebene Formular ist zu verwenden und kann handschriftlich ausgefüllt werden)
- 3 Referenzobjekte mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext. Es sind maximal 3 A3-Blätter, einseitig bedruckt abzugeben

Hinweise

- Pro Referenzprojekt ist ein einseitig bedrucktes A3-Blatt mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext abzugeben
- Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die sich auf die Aufgabe beziehen und die hauptsächlich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden.
- Wird das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat dieses auch maximal drei A3- Blätter mit 3 Referenzprojekten vorzulegen.
- Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Blätter zur Beurteilung aufgehängt.

Selbstdeklaration

- Es wird eine ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.
- Wird das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat dieses auch eine ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit vorzulegen.

Hinweise

- Das abgegebene Formular ist zu verwenden. Sämtliche Mitglieder einer ARGE müssen eine separate Selbstdeklaration ausfüllen.
- Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung sollen mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Blättern übereinstimmen.
- Mündliche AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertung miteinbezogen werden.

Unterlagen Ausgabe 1.Phase

- Ausschreibungsbeschreibung
- Projektablauf für Kleinbauten mit externen Architekten/Bauleitern (Beilage 1)
- Muster-Rahmenvertrag (Beilage 2)
- Formular „Selbstdeklaration“ (Beilage 3)

Zuschlag

Die Auswahl (aus den Teilnehmenden) der mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Architekturbüros wird aufgrund der unten genannten Zuschlagskriterien getroffen.

Zuschlagskriterien 2.Phase

- **Zugang zur Aufgabe (inkl. Gespräch)**

Der gewählte Zugang zur Aufgabenstellung und das Gespräch werden nach folgenden Kriterien bewertet:

- Herangehensweise und Organisation bei der Zusammenarbeit mit dem AHB
- Herangehensweise und Qualität der Kostenschätzung
- Herangehensweise und Qualität des Terminplans

Die Präsentation des gewählten Zugangs zur Aufgabe und Gespräch mit dem AHB fallen bei der Beurteilung ins Gewicht.

- **Referenzen**

Die genannten Referenzpersonen der 1. Phase (Selbstdeklaration) werden angefragt und die Rückmeldungen nach folgenden Qualitätskriterien bewertet:

- Funktionalität/Wirtschaftlichkeit des Lösungsvorschlags
- Einhaltung Kosten/Termine
- Baumanagement/Bauleitung

Das AHB behält sich vor, eigene Erfahrungen aus allfälliger Zusammenarbeit in die Bewertung einfließen zu lassen.

- **Honorarofferte**

- Offertvergleich (Stundenansatz, Teamfaktor)

Das Planerwahlgremium wird aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtbeurteilung vornehmen.

Einzureichende Unterlagen 2.Phase

- Zugang zur Aufgabe zwei A3 Blätter, einseitig bedruckt (der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken).
- Formular „Honorarberechnung“, ausgefüllt und unterschrieben.

Unterlagen Ausgabe 2.Phase

- Ausschreibungsbeschrieb
- Angaben zur Honorarofferte
- Formulare Honorarberechnung
- Merkblatt zu Planungsaufträgen (AHB)
- Planunterlagen

Benachrichtigung

Allen Bewerbenden wird nach der Präqualifikation eine Verfügung mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Zudem wird ihnen auch der Bericht des Planerwahlgremiums (siehe S. 10) zugestellt, der öffentlich unter www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen einsehbar ist. Die Publikation eines Beitrags der Teilnehmenden erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdeklaration).

Nach Bekanntgabe des Entscheids werden sämtliche eingereichten Beiträge «Zugang zur Aufgabe» im Amt für Hochbauten, 5. Obergeschoss, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich, unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden während zehn Tagen ausgestellt.