

Selektives Verfahren 1. Stufe

Allgemeine Submissionsbedingungen

Erneuerung Wohnungen, Neugasse 57, 59, 8005 Zürich

1 Ausschreibende Stelle

Ausschreibende Stelle ist die Stiftung PWG, als Vertreterin der Stockwerkeigentümer Stiftung PWG und der Neugass Kino AG.

Die Stiftung PWG ist eine gemeinnützige, öffentliche Stiftung der Stadt Zürich mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sie bezweckt, preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu erhalten und zu schaffen.

Stiftung PWG
Werdstrasse 36
8004 Zürich
Projektleiter: Jürg Grob, 043 322 14 06, juerg.grob@pwg.ch

2 Verfahren

Für die Beschaffung von Planerleistungen Architektur für die Planung des vom Ausschuss des Stiftungsrates genehmigten Planungskredits «Erneuerung Wohnungen, Neugasse 57, 59», führt die Stiftung PWG eine öffentliche Ausschreibung durch. Es handelt sich um ein selektives Verfahren im Nicht-Staatsvertragsbereich. Das Vorhaben untersteht der Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungsverfahren im Kanton Zürich. Verhandlungen von Angeboten sind deshalb ausgeschlossen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Sämtliche Formulare, Texte, und weitere Unterlagen müssen in deutscher Sprache abgefasst und eingereicht werden.

3 Vorhaben

Die Liegenschaft mit Baujahr um 1913 wurde 1995 von der Stiftung PWG erworben. Bald nach dem Erwerb wurden im Jahr 1996 erste Sanierungsmassnahmen an der Fassade und den Balkonen durchgeführt und die Dachgeschosse nach einem Brand partiell ausgebaut.

Ebenfalls im Jahr 1996 wurde Stockwerkeigentum begründet und die Erdgeschossräumlichkeiten an die Neugass Kino AG verkauft. Der Kinobetrieb und dessen Räumlichkeiten sind nicht Teil der Erneuerungsarbeiten. Im Rahmen der Erneuerung der Wohnungen und der Nebenräume werden vermutlich diverse Leitungen und Installationen des Kinos im Untergeschoss tangiert werden.

Insgesamt sollen die Wohnungen so erneuert werden, dass sie für einen Zyklus von mind. 30 Jahren unterhaltsarm weiterbetrieben werden können.

Die Kücheneinrichtungen, die Badezimmer und hauptsächlich deren sanitären Leitungen müssen ersetzt werden. Ebenso muss die Elektroinstallation grundlegend erneuert werden. Im Rahmen von Unterhaltsarbeiten 2011 wurden nur noch dringend notwendige Anpassungen an den Elektroinstallationen vorgenommen.

Die Holzfenster der Wohnungen und die Treppenhausfenster (DV- und alte EV-Fenster) sowie die Wohnungstüren werden durch neue zeitgemässe Bauteile ersetzt, wodurch auch der Energieverbrauch der Liegenschaft verbessert wird.

Die Aussenhülle erfordert keine Massnahmen. Die Fassaden, das Dach sowie die Balkone wurden vor 18 Jahren erneuert und sind, ausgenommen von einzelnen Farbschäden, in einem guten Zustand. Die Kellerdecken und der Estrichboden (Haus 57) sollen mit einer Wärmedämmung versehen werden. An den hofseitigen Balkonen im 2. und 3. OG ist die Tragsicherheit nicht mehr gegeben. Sie müssen statisch besser mit der Balkenlage im Gebäudeinnern verbunden werden. Dies kann von oben oder von unten erfolgen. Das Vorgehen wird in der Planungsphase bestimmt.

Die Zimmer mit den wertigen Holztäfelungen und Parkettböden haben ein schönes Altbauflair, welches den Reiz und die Attraktivität dieser Wohnungen ausmacht. Die Boden- und Wandbeläge der Zimmer erfordern (auch bezüglich Statik) keine Massnahmen und sind hinsichtlich der preisgünstigen Mieten auch vom Schallschutz her für die Mieterschaft tolerierbar. Die Terrazzoböden in den Küchen können vermutlich nicht erhalten werden.

Die Stiftung PWG hat die Liegenschaft in einem mehrstufigen Verfahren auf Erdbebensicherheit untersucht. Aufgrund des Ergebnisses der 1. Stufe und in Anbetracht der anstehenden Sanierungsmassnahmen wurde die Erdbebenüberprüfung der Stufe 3 in Auftrag gegeben. Die Resultate der Überprüfung zeigen, dass Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung erforderlich sind, da einige Bauteile einen ungenügenden Erfüllungsfaktor aufweisen.

Basierend auf diesen teilweise ungenügenden Erfüllungsfaktoren ist folgendes Massnahmenpaket (MP) erforderlich.

MP: Verankerung beider Fassadenwände auf Niveau Decke über 4. OG mittels liegender Stahlfachwerke und Anker. Die Baumeisterkosten für diese Massnahmen werden grob auf 180'000 Franken exkl. MWST geschätzt. Die Umsetzung dieses Massnahmenpaketes ist gem. SIA 2018 ungeachtet der Kosten zwingend erforderlich.

Inwieweit die Umsetzung dieser Massnahmen Auswirkungen auf die grundsätzlich nicht zu bearbeitenden Fassaden oder andere Bauteile hat, kann erst im Verlauf der weiteren Planung schlüssig beurteilt werden.

Zentrale Punkte des vorliegenden Projekts sind:

Erneuerung Wohnungen:

- Erneuerung der Küchen und Bäder ohne Grundrissanpassung, inklusive Ersatz der veralteten sanitären Leitungen.
- Neue Elektro-Steigleitungen ab Hauptverteilung im Untergeschoss, neue Unterverteilungen und Ersatz der Leitungen in den Wohnungen
- Ersatz der Wohnungstüren durch neue EI30 Brandschutztüren, Hauseingangstüre auffrischen
- Neue Boden- und Wandbeläge in den Küchen und Bädern

Erneuerung Gebäudehülle und Dach:

- Partielles dämmen des Daches, der Estrichboden und evtl. Kellerdecke (hohe Installationsdichte) sollen gedämmt werden.
- Ersatz der alten DV- und EV-Fenster (Wohnungen, Treppenhaus) durch neue 3-fach-IV-Fenster
- Statische Ertüchtigung der hofseitigen Balkone

Gebäude:

- Erdbebenertüchtigung
- Erneuerung der Steigleitungen Sanitär
- Bestimmung der Massnahmen an den Grundleitungen im UG anhand einer Kanal-TV Untersuchung

Es wird ein einfacher, zweckmässiger Ausbaustandard ohne überflüssige Extras angestrebt. Die elektro-, sanitär- und wärmetechnischen Teile der Erneuerung sind ökonomisch zu konzipieren. Für günstige Mieten nimmt ein Teil der Bevölkerung bewusst tiefere Standards in Kauf. Während den Bauarbeiten soll die Liegenschaft - gestützt auf die aktuellen Erkenntnisse - bewohnt bleiben. Wir legen grossen Wert darauf, dass die Bewohner während den Arbeiten in ihren Anliegen ernst genommen werden und sich die Störungen auf ein Minimum beschränken. Dies erfordert eine gute Kommunikation während der Planungs- und Ausführungsphase.

Eine der grössten Herausforderungen besteht darin, die Weiterführung des Kinobetriebs während den Ausführungsarbeiten möglichst zu sichern.

Die Projektkosten wurden 2008 anhand einer Gebäudediagnose (Aktualisierung 2017) für den vorliegenden Projektumfang ermittelt. Insgesamt werden die Projektkosten auf rund 3,0 Mio. Fr. geschätzt.

4 Leistungsumfang

Die Auftraggeberin führt zur Beschaffung von Architekturleistungen für die Erneuerung der Wohnungen an der Neugasse 57, 59 ein selektives Verfahren durch. Es werden Planerleistungen für den Bereich Architektur, SIA-Ordnung 102 gesucht.

Folgende Phasen mit insgesamt voraussichtlich 100 Teilleistungsprozenten werden nach der SIA Ordnung 102 (Ausgabe 2003) ausgeschrieben:

- 3 Projektierung
- 4 Ausschreibung
- 5 Realisierung

Der Architekt/die Architektin hat sämtliche Grundleistungen gemäss Art. 4.3 – 4.5 der SIA-Ordnung 102 (Leistungsbeschreibung) zu erbringen. Allfällige Mehraufwendungen werden im Zeitaufwand abgerechnet.

Der Ausschuss des Stiftungsrates der Stiftung PWG hat einen Planungskredit für das Vorprojekt gesprochen. Der spätere Vertragsabschluss erfolgt phasenweise und steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung und Bewilligung durch die zuständigen Behörden sowie der Genehmigung der erforderlichen Kredite durch die zuständigen Stiftungsorgane der Stiftung PWG und dem Verwaltungsrat der Kino Neugass AG. Ein Anspruch auf eine Leistungserbringung in allen Teilphasen besteht somit nicht.

5 Verbindlichkeit und Gültigkeitsdauer des Teilnahmeantrags

Die Angaben der Anbieter im Rahmen ihres Angebots sind verbindlich. Eine nachträgliche Änderung ist nicht zulässig. Die Gültigkeit des Angebots beträgt 9 Monate ab Eingabeschluss.

6 Auskunftstelle für zusätzliche Informationen

Fragen im Zusammenhang mit der Submission sind bis 21. Januar 2019 an Jürg Grob per Email juerg.grob@pwg.ch zu richten. Die Antworten erfolgen in anonymer Form an alle Fragensteller bis 25. Januar 2019.

7 Termine

- Publikation Simap, kantonales Amtsblatt Kanton Zürich: 11. Januar 2019
- Ablauf Eingabefrist für den Teilnahmeantrag: 8. Februar 2019, 16.00 Uhr
- Voraussichtliche Öffnung Teilnahmeantrag: 11. Februar 2019
- Entscheid betr. ausgewählte Teilnehmer mittels Verfügung und schriftliche Mitteilung: voraussichtlich 21. Februar 2019
- Versand Stufe 2: voraussichtlich 7. März 2019 (sobald Verfügung rechtskräftig)
- Ablauf Eingabefrist für Offerteingabe: voraussichtlich 9. April 2019, 16.00 Uhr

- Zuschlag mittels Verfügung, schriftliche Mitteilung an die Teilnehmer sowie Publikation unter Simap und im kantonalen Amtsblatt: voraussichtlich 22. April 2019
- Voraussichtlicher Vertragsabschluss: 22. Mai 2019
- Planungsbeginn: Start Vorprojekt voraussichtlich Juni 2019
- Baubeginn: Voraussichtlich Frühjahr 2021
- Fertigstellung: Voraussichtlich Dezember 2021

8 Arbeitsschutz, Gesamtarbeitsverträge

Die Anbieterin/der Anbieter verpflichtet sich, die geltenden Arbeitsschutzbestimmungen sowie die Bedingungen der Gesamtarbeitsverträge, der Normalarbeitsverträge oder bei deren Fehlen die branchenüblichen Vorschriften einzuhalten, die an den Orten gelten, wo die Arbeiten ausgeführt werden. Sie/er erklärt sich bereit, Nachweise auf Aufforderung hin innert Frist beizubringen.

Auskünfte erteilt das Kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA), Arbeitsbedingungen, Postfach, 8090 Zürich (www.awa.zh.ch, E-Mail: awa@vd.zh.ch).

9 Versicherung

Die Anbieterin/der Anbieter erklärt, dass sie/er über eine Versicherungsdeckung in ausreichendem Mass verfügt (Angaben auf Formular "Angaben zur Unternehmung").

10 Eingabeadresse

Der Teilnahmeantrag ist verschlossen, mit dem Vermerk «Erneuerung Wohnungen, Neugasse 57, 59, Präqualifikation Planerleistungen Architektur - nicht öffnen!» an folgende Adresse einzureichen:

Stiftung PWG
Jürg Grob
Werdstrasse 36
Postfach
8036 Zürich

11 Eingabetermin (Eingang bei der ausschreibenden Stelle, Poststempel ist nicht massgebend!)

bis zum 8. Februar 2019, um 16.00 Uhr

In einem verschlossenen Couvert mit der Aufschrift: «Erneuerung Wohnungen, Neugasse 57, 59, Präqualifikation Planerleistungen Architektur - nicht öffnen!»

12 Offertöffnung

Die Offertöffnung ist nicht öffentlich. Spätestens nach dem Zuschlag der zweiten Stufe wird allen Anbietenden der zweiten Stufe auf Verlangen Einsicht in das Offertöffnungsprotokoll gewährt.

Es ist ein vollständiger Teilnahmeantrag fristgerecht und rechtsgültig unterzeichnet einzureichen. Teilnahmeanträge, die diesen Vorgaben nicht genügen, werden ausgeschlossen.

Die Stiftung PWG entscheidet mittels Verfügung, welche eine summarische Begründung und Rechtsmittelbelehrung enthält. Die Anbieter werden schriftlich per Einschreiben über das Ergebnis orientiert.

13 Teilangebote

Teilangebote werden nicht akzeptiert.

14 Varianten

Varianten sind nicht zulässig.

15 Arbeitsgemeinschaften

Arbeitsgemeinschaften sind zugelassen.

16 Subplaner

Subplaner sind nicht zugelassen.

17 Eignungskriterien (erste Stufe)

Fachliche Erfahrung:

- Erfahrung mit der Sanierung von in Grösse, betrieblicher Komplexität und Ausbaustandard vergleichbaren Mehrfamilienhäusern im bewohnten Zustand. Der Nachweis über aktuelle (in den letzten fünf Jahren ausgeführt; bei noch laufender Bearbeitung zumindest Erfüllungsgrad von 50%) und gute Referenzobjekte ist mit dem beiliegenden Formular "Referenzobjekte" zu erbringen. Es sind drei Referenzobjekte einzureichen.

Organisatorische und technische Eignung:

- Der Nachweis zur Verfügbarkeit von Personal und Infrastruktur ist mittels eines projektbezogenen Organigramms und einer Bestätigung, dass per Vertragsbeginn jederzeit genügend qualifiziertes Personal eingesetzt werden kann, nachzuweisen. Freie Form, max. 1 A4-Seite.
- Bestätigung, dass die terminlichen Vorgaben (Sanierungsbeginn Frühjahr 2021, Fertigstellung Ende 2021) eingehalten werden können.
- Nachweis der Unternehmung gemäss der Selbstdекlaration im beiliegenden Formular «Angaben zur Unternehmung» bezüglich Entrichtung von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen, Arbeitsschutzbestimmungen etc.

Ausgewählt werden 5 Bewerber, die ein Angebot einreichen können. Ist gemäss Eignungskriterien mehr als diese maximale Teilnehmerzahl geeignet, ist das Mass der erfüllten Eignung entscheidend.

18 Zuschlagskriterien (zweite Stufe)

1. Preis, Gewichtung 45%

- Honorar nach Baukosten für die Phasen 3-5 auf Formular «Honorarangebot»
- Durchschnittlich offerierter Stundenansätze für Zusatzleistungen auf «Honorarangebot»

Als Grundlage für die Honorarofferte wird die honorarberechtigte Summe auf CHF 2 Mio (exkl. 7.7% MWST.) festgelegt. Die Faktoren Z1/Z2, B und q werden vorgegeben. Der Anbieter hat für das Honorarangebot und den durchschnittlich offerierten Stundenansatz für Zusatzleistungen das Formular «Honorarangebot» zu verwenden.

2. Qualität der Aufgabenanalyse, Gewichtung 35%

- Vorgehensweise zur Auftragserledigung (Termine, Kostenkontrolle, Organisation)
- Vorgehensweise bei einer Sanierung der Liegenschaft, welche bewohnt bleibt
- Vorgehensweise im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnungsbau
- Vorgehensweise im Zusammenhang mit dem Kinobetrieb, welcher weitergeführt wird

Die schriftliche Aufgabenanalyse ist mit dem Angebot einzureichen und auf 4 bis max. 8 A4-Seiten aufzunehmen.

3. Erfahrung, Ausbildung und Referenzen der Schlüsselpersonen, Gewichtung 20%

- Erfahrung
- Ausbildung
- Referenzen

19 Pläne / Dokumente

Die Übersichtspläne der Liegenschaft liegen dieser Ausschreibung bei.

Die Submissionsunterlagen einschliesslich der Übersichtspläne werden von der ausschreibenden Stelle ausschliesslich in elektronischer Form zur Verfügung gestellt.

Weitere Grundlagen erhalten die zur Offertstellung zugelassenen Teams beim Start der Bearbeitung.

20 Besichtigung

Im Rahmen der zweiten Stufe des Submissionsverfahrens (Zuschlagsverfahren) ist ein Ortstermin zur Besichtigung der Liegenschaft an einem noch festzulegenden Datum vorgesehen.

21 Einzureichende Unterlagen und Beilagen

- Formular «Angaben zur Unternehmung»
- Formular «Referenzobjekte»
- Formular «Antrag auf Teilnahme»
- Nachweis zur Verfügbarkeit von Personal und Infrastruktur
- Bestätigung, dass die terminlichen Vorgaben eingehalten werden können

Wird eine Arbeitsgemeinschaft gebildet, ist das Formular «Angaben zur Unternehmung» durch jedes beteiligte Unternehmen separat auszufüllen. Das Formular «Referenzobjekte» ist von jeder Arbeitsgemeinschaft nur einmal gemeinsam auszufüllen.

22 Abzuschliessender Vertrag

Die Stiftung PWG verwendet einen SIA-Vertrag für Architekturleistungen, welcher phasenweise abgeschlossen wird.

23 Anwendbares Recht

Schweizer Recht ist sowohl auf dieses Verfahren als auch auf den abzuschliessenden Vertrag anwendbar. Als Gerichtsstand wird Zürich bestimmt.

Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte, nicht handschriftlich unterzeichnete Anträge auf Teilnahme oder solche, bei denen Unterlagen oder Beilagen fehlen, werden gestützt auf § 4a Abs. 1 lit. b BeiG (LS 720.1) ausgeschlossen. Dasselbe gilt, wenn Leistungsverzeichnisse abgeändert werden.