



Planerausschreibung

Umbau Gebäude WRO 1045
Areal Rosental
Mattenstrasse 24a
4058 Basel

BKP 29 Generalplanerauftrag mit Architekt als Gesamtleiter und Fachplanern als Subplaner

Ausschreibungsunterlagen Offenes Verfahren GATT/WTO



Basel, 01.12.2019

Bedarfsstelle / Vergabestelle

Departement: Bau- und Verkehrsdepartement
Dienststelle: Städtebau & Architektur / Hochbauamt
Bereich: Projektmanagement II
Abteilung: Areale

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	3
1.1	Projekt	3
1.2	Verfahrensart	3
1.3	Rechtliche Grundlage	3
1.4	Auftragsart	3
1.5	Auftraggeber	3
1.6	Verfahrensablauf und Fristen	4
1.7	Verfahrensbedingungen	5
1.8	Allgemeine Teilnahmebedingungen (ATB)	6
1.9	Eignungsnachweise (EN)	6
1.10	Zuschlagskriterien (ZK)	6
1.11	Beurteilungsgremium	7
2.	Vertragsgegenstand	8
2.1	Projektdefinition	8
2.2	Leistungen des Beauftragten	9
3.	Angebot	9
4.	Dokumente der Ausschreibung	10

1. Verfahren

1.1 Projekt

Umbau Gebäude WRO 1045, Areal Rosental

1.2 Verfahrensart

Offenes Verfahren

1.3 Rechtliche Grundlage

Die Ausschreibung untersteht dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) vom 15. April 1994. Für das Verfahren gelten das Gesetz über öffentliche Beschaffungen (Beschaffungsgesetz) vom 20. Mai 1999 und die Verordnung zum Gesetz über öffentliche Beschaffungen (Beschaffungsverordnung, VöB) vom 11. April 2000 des Kantons Basel-Stadt sowie die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 25. November 1994 / 15. März 2001.

1.4 Auftragsart

Dienstleistungsauftrag

BKP 29 Generalplanerauftrag mit dem Architekten in Gesamtleiterfunktion gemäss SIA 102 und mit den nachfolgend genannten Fachplanern als Subplaner:

BKP 291 Architekt, mit Gesamtleitung nach SIA 102 (Ausgabe 2014)

BKP 292 Bauingenieur

BKP 293 Elektroingenieur inklusive Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik (MSRL)

BKP 294 HLKK-Ingenieur inklusive Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik (MSRL)

BKP 295 Sanitäringenieur

BKP 297.5 Fachkoordinator Gebäudetechnik

BKP 297.6 Gebäudeautomationsingenieur

Der Generalplaner kann als Einzelplaner oder als Planergemeinschaft konstituiert sein. Der Generalplaner respektive die den Generalplaner konstituierenden Gesellschafter dürfen sich nicht an mehreren Teams beteiligen. Die Mehrfachbeteiligung von Subplanern ist erlaubt.

Die nachfolgend genannten Fachplaner und Spezialisten sollen im Verlauf der Planung zu einem späteren Zeitpunkt separat beauftragt werden. Ihre Honorare sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planerausschreibung, jedoch sollen die Honorare des Architekten für die Leitung und Koordination dieser Fachplaner und Spezialisten in der vorliegenden Ausschreibung mit eingerechnet werden:

BKP 297.3 Bauphysiker

BKP 297.4 Akustiker

BKP 298.5 Brandschutzingenieur (ab QSS2)

BKP 299 Fachplaner Gebäudeschadstoffsanierung

1.5 Auftraggeber

1.5.1 Bedarfsstelle / Vergabestelle

Departement: Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt

Dienststelle: Städtebau & Architektur / Hochbauamt

Bereich: Projektmanagement II

Abteilung: Areale

Adresse: Münsterplatz 11, Postfach, CH-4001 Basel

1.5.2 Beschaffungsstelle / Organisator

Departement: Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Dienststelle: Kantonale Fachstelle für öffentliche Beschaffungen
Adresse: Münsterplatz 11, Postfach, CH-4001 Basel
Telefon: +41 (0)61 267 91 76
Fax: +41 (0)61 264 80 57
E-Mail: kfoeb@bs.ch

1.6 Verfahrensablauf und Fristen

1.6.1 Publikation und Bezugsquellen der Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibung wird im Kantonsblatt Basel-Stadt Nr. 95/2019 vom 4. Dezember 2019 sowie unter www.simap.ch publiziert. Die Ausschreibungsunterlagen können ab Datum der Publikation unter www.simap.ch kostenlos bezogen werden.

1.6.2 Obligatorische Begehung

Die Teilnahme an der Begehung ist für alle Anbietenden obligatorisch. Anbietende, die der obligatorischen Begehung fernbleiben, werden nicht zum Vergabeverfahren zugelassen.

Datum Begehung: Mittwoch, 18. Dezember 2019
Uhrzeit: 14:00 Uhr (bis spätestens 16:00 Uhr)
Besammlungsort: Mattenstrasse 24a, 4058 Basel (Eingangspforte Areal Rosental)
Anmeldung: Alle Teilnehmer sind gebeten, sich schriftlich unter Angabe von Vor- und Nachnamen und Firma anzumelden bis zum 17.12.2019, 12:00 Uhr, per E-Mail an: karin.nyffeler@bs.ch
(zwecks einer zeitsparenden Vorbereitung sämtlicher Zutrittsbadges)

1.6.3 Schriftliche Fragen

Schriftliche Fragen sind bis am Freitag, 10. Januar 2020 per E-Mail an manuel.alvarez@bs.ch zu richten. Eine Zusammenstellung der rechtzeitig eingegangenen Fragen mit den entsprechenden Antworten wird bis am Freitag, 17. Januar 2020 auf www.simap.ch publiziert. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

1.6.4 Eingabe des Angebots

Das Angebot kann entweder per Post (Datum des Poststempels nicht massgebend) oder durch persönliche Abgabe im Kundenzentrum (werktags jeweils von 08.00-12.15 Uhr und 13.15-17.00 Uhr) eingereicht werden.

Per Post:

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Kantonale Fachstelle für öffentliche Beschaffungen, Münsterplatz 11, Postfach, CH-4001 Basel

Persönliche Abgabe:

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Kundenzentrum, Münsterplatz 11, 4051 Basel

1.6.5 Frist für die Einreichung des Angebots:

Datum: Mittwoch, 29. Januar 2020
Uhrzeit: 14.30 Uhr

Das Angebot ist vollständig ausgefüllt im verschlossenen Umschlag versehen mit der Aufschrift "Angebot: Umbau Gebäude WRO 1045 Areal Rosental" einzureichen und muss spätestens zur angegebenen Eingabefrist bei der Kantonalen Fachstelle für öffentliche Beschaffungen vorliegen.

Alle Dokumente sind in Papierform und auf einem mobilen Datenträger (USB-Stick) abzugeben.

1.6.6 Öffnung der Angebote

Die Anbietenden sind berechtigt, bei der Öffnung der Angebote direkt nach Ablauf der Eingabefrist anwesend zu sein. Die Offertöffnung findet statt am Münsterplatz 11, Basel, im Sitzungszimmer 13 im Erdgeschoss.

1.6.7 Zuschlag

Der Zuschlag wird im Kantonsblatt Basel-Stadt sowie auf www.simap.ch publiziert. Die Anbietenden werden über Simap über die Zuschlagspublikation informiert.

1.7 Verfahrensbedingungen

1.7.1 Aufteilung in Lose

Nein

1.7.2 Zulassung von Varianten

Nein

1.7.3 Zulassung von Teilangeboten

Nein

1.7.4 Bietergemeinschaften

Zugelassen

1.7.5 Subunternehmen

Zugelassen

1.7.6 Erfüllungsgarantie

Nein

1.7.7 Vorbefassung

Die Verfasser und Mitverfasser von Vorstudien resp. Beurteilungen werden zum Verfahren zugelassen. Da die projekt- und ausschreibungsrelevanten Unterlagen der vorliegenden Submission beigelegt und damit offengelegt wurden, entsteht den Verfassern und Mitverfassern der Vorstudien kein unzulässiger Vorteil, ferner haben diese an der Vorbereitung der vorliegenden Ausschreibung nicht mitgewirkt.

1.7.8 Bedingungen für den Erhalt der Ausschreibungsunterlagen

Keine

1.7.9 Sprache für Bewerbungen / Angebote

Deutsch

1.7.10 Gültigkeit der Bewerbungen / Angebote

180 Tage ab Eingabefrist

1.7.11 Entschädigung

Keine

1.7.12 Vorbehalt

Die Ausschreibung erfolgt unter Vorbehalt der Kreditbewilligung des finanzkompetenten Organs. Die Bauherrschaft behält sich vor, das Verfahren abubrechen, wenn die notwendigen Kredite nicht bewilligt werden.

1.7.13 Interpretation der Ausschreibungsunterlagen

Lässt der Text der Ausschreibungsunterlagen verschiedene Interpretationen zu, so sind die anbietenden Unternehmen dazu verpflichtet, während der Angebotsphase darauf hinzuweisen. Nach Unterzeichnung des Vertrags gilt grundsätzlich die Auslegungsvariante des Auftraggebers.

1.8 Allgemeine Teilnahmebedingungen (ATB)

Die allgemeinen Teilnahmebedingungen werden im Dokument Planerfragebogen, Kapitel 2: Allgemeine Teilnahmebedingungen (ATB) präzisiert.

Es sind folgende Teilnahmebedingungen zu erbringen:

ATB 1: Nachweis der Einhaltung von §§ 5 und 6 Beschaffungsgesetz

ATB 2: Bereitschaft zur Vorlage von Bankauskünften/-erklärungen

ATB 3: Einverständniserklärung Nachhaltigkeit

ATB 4: Vertrags- und Geschäftsbedingungen

1.9 Eignungsnachweise (EN)

Der Nachweis der Eignung ist Voraussetzung für eine Teilnahme am Verfahren. Die Eignungskriterien werden im Dokument Planerfragebogen, Kapitel 3: Eignungsnachweise (EN) präzisiert.

Es sind folgende Eignungsnachweise zu erbringen:

EN: Referenzauftrag des Anbieters

1.10 Zuschlagskriterien (ZK)

Der Zuschlag erfolgt nach Bewertung von definierten Kriterien. Die Zuschlagskriterien werden im Dokument Planerfragebogen, Kapitel 4: Zuschlagskriterien (ZK) präzisiert.

Zuschlagskriterien:	Gewichtung:
ZK 1: Auftragsanalyse	40%
ZK 2: Referenzauftrag der Schlüsselperson in Gesamtleitungsfunktion	30%
ZK 3: Honorarangebot GRUNDAUSBAU	20%
ZK 4: Honorarangebot OPTION MIETERAUSBAUTEN	10%

1.10.1 Bewertung der Zuschlagskriterien (ZK)

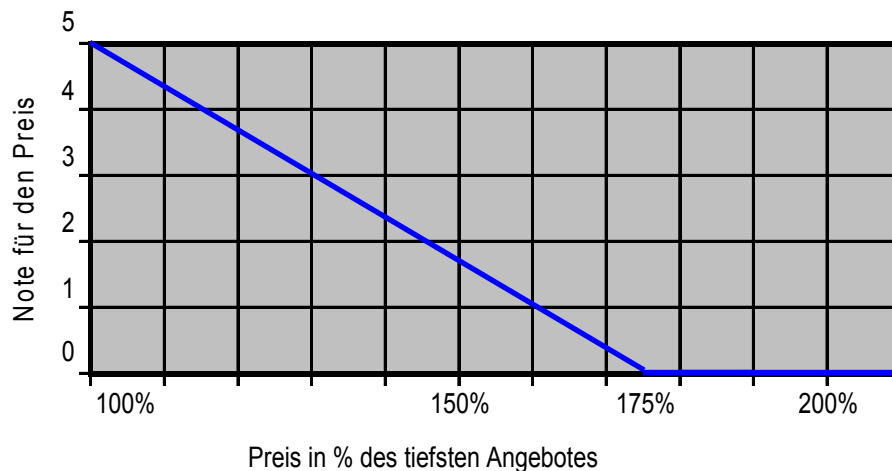
Die Bewertung wird gemäss dem unten dargelegten Rechenschema ermittelt. Die maximal mögliche Gesamtbewertung beträgt 500 sogenannte Nutzwertpunkte (bei max. Note 5 für jedes Zuschlagskriterium). Zur Vergabe vorgeschlagen wird jenes Angebot, das aufgrund der Bewertung der Zuschlagskriterien die beste Gesamtbewertung, d.h. die meisten Nutzwertpunkte erzielt.

Zuschlagskriterien ZK	Note (1)	Gewichtung (2)	Nutzwertpunkte (3) = (1) x (2)
ZK 1	max. 5	40%	max. 200
ZK 2	max. 5	30%	max. 150
ZK 3	max. 5	20%	max. 100
ZK 4	max. 5	10%	max. 50
Summe		100%	max. 500

Für die Bewertung der Qualitätskriterien gilt die nachstehende Notenskala, welche sich am Grad der Zielerreichung orientiert.

Note	Bezogen auf Erfüllung des Kriteriums	Bezogen auf Qualität der Angaben
0	Nicht beurteilbar	Keine Angaben
1	Sehr schlechte Erfüllung	Ungenügende, unvollständige Angaben
2	Schlechte Erfüllung	Angaben ohne ausreichenden Bezug zum Projekt
3	Normale, durchschnittliche Erfüllung	Durchschnittliche Qualität, den Anforderungen entsprechend
4	Gute Erfüllung	Qualitativ sehr gut
5	Sehr gute Erfüllung	Qualitativ ausgezeichnet, sehr grosser Beitrag zur Zielerreichung

Die Note zur Bewertung der Angebotspreise (sowohl des Honorarangebots GRUNDAUSBAU, Note für ZK 3, als auch des Honorarangebots OPTION MIETERAUSBAUTEN, Note für ZK 4) wird mit dem KBOB-Preisbewertungsmodell ermittelt (wobei die Preisnote auf eine Kommastelle gerundet wird):



- Eckwerte:
- Maximalnote 5 für das tiefste gültige Angebot, das mit 100% indexiert wird;
 - Note 0 für Angebote, die höher als 175% des tiefsten gültigen Angebots liegen;
 - linear abnehmende Notenverteilung für Angebote zwischen 100% und 175% des tiefsten gültigen Angebots.

1.11 Beurteilungsgremium

Eigentümerversetzung: Jonathan Koellreuter, Immobilien Basel-Stadt

Eigentümerversetzung: Jasmin Winterer, Immobilien Basel-Stadt

Nutzerversetzung: Dominique Kleiber, Immobilien Basel-Stadt

Bauherrenvertretung: Willy Nützi, Hochbauamt

Bauherrenvertretung: Antonio Nocera, Hochbauamt

Externe Fachperson: Lorenzo Guetg, Architekturbüro Guetg Lorenzo, Architekt SIA / SWB, REG A

Vorprüfung: Manuel Alvarez, Hochbauamt

2. Vertragsgegenstand

2.1 Projektdefinition

2.1.1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt (IBS), ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 2014, Sektion 7, in Basel. Auf dieser befindet sich die Liegenschaft mit der technischen Bezeichnung WRO 1045 (Werk Rosental 1045).

Die Liegenschaft befindet sich im heute geschlossenen Gewerbeareal Rosental. Die Eigentümerin strebt in den nächsten Jahren eine schrittweise Öffnung des Areals für die Öffentlichkeit an. Die Liegenschaft WRO 1045 soll als eine der ersten aus dem heutigen Arealperimeter herausgelöst und vom öffentlichen Raum her zugänglich gemacht werden, dazu soll das vor dem Haus verlaufende Teilstück der Sandgrubenstrasse öffentlich zugänglich werden.

Die Liegenschaft WRO 1045 ist zurzeit noch vermietet, sie steht jedoch leer und wird demnächst an die Eigentümerin zurückfallen. Die Eigentümerin hat den technischen Zustand des Gebäudes untersuchen lassen und kommt zum Schluss, dass die Liegenschaft mittels einer sanften Sanierung marktauglich gemacht werden kann.

Die Liegenschaft WRO 1045 wurde 1987 erbaut und seither als Bürogebäude genutzt. Das Hauptgebäude weist einen langgezogen rechteckigen Grundriss (ca. 12.7 m x 60.4 m) auf und schliesst stirnseitig im Süden an das Gebäude WRO 1046 an.

Ein seitlicher Annexbau, der bis ins 4. Obergeschoss reicht, schliesst an die älteren Gebäude an der Riehenteichstrasse an. Im Unter- und Erdgeschoss erstreckt sich bis an die Grenze des Gewerbeareals (zum Innenhof der angrenzenden Wohnüberbauungen hin) ein Erweiterungsbau, in welchem ein Rechenzentrum untergebracht war. Die Hauptabmessungen im Erdgeschoss betragen ca. 25 m x 60.4 m.

Das Gebäude besteht aus insgesamt acht Geschossen (ein Unter-, ein Erd- und fünf Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss). Die Höhe ab Strassenniveau beträgt ca. 21 m bis Dachtraufe bzw. 25 m bis Oberkante Dachaufbau.

2.1.2 Projektziele

Die Eigentümerin verfolgt das Ziel, die Liegenschaft an neue, noch nicht bestimmte Mieter zu vermieten. Eine geschossweise Vermietung der Obergeschosse für Büronutzung wird angestrebt. Nach Möglichkeit soll der bestehende Mieterausbau aufgefrischt und weiter verwendet werden.

Die Liegenschaft soll als Multitenant-Bürohaus mit guter Lagequalität positioniert werden und gleichzeitig im Erdgeschoss einen höheren Öffentlichkeitscharakter erhalten.

Ab Anfang 2021 sollen die Sanierungsarbeiten aufgenommen und innert Jahresfrist abgeschlossen werden. Folgende Meilensteine sind vorgesehen:

- Q1/2020 GP-Ausschreibung
- Q3/2020 Baueingabe
- Q1/2021 Baubewilligung, Baubeginn
- Q1/2022 Fertigstellung, Bezug

2.1.3 Projektkurzbeschreibung

Der Projektauftrag ist in zwei Hauptbestandteile gegliedert:

- Grundausbau: gemäss der Variante "MINI", die in den Vorstudien detailliert beschrieben ist
- Option Mieterausbauten: entsprechend allfälliger und noch zu definierender Mieterbedürfnisse

Grundausbau

Für den Grundausbau gemäss Variante "MINI" wurden Investitionen von CHF 4.74 Mio. abgeschätzt. Davon betragen die aufwandbestimmenden Baukosten BKP 1-4 (ohne Honorare, Bau- nebenkosten, Reserven sowie MWST.) geschätzte CHF 3.14 Mio.

Die Investitionen fliessen im Wesentlichen in den Umbau des Erdgeschosses und die Ertüchtigung der Haustechnik. Die Obergeschosse sollen geschossweise für Büronutzung vermietet und der bestehende Mieterausbau weiter verwendet werden können.

Option Mieterausbauten

Die Eigentümerin steht zurzeit in Verhandlungen mit möglichen Mietinteressenten. Für den Fall, dass mit einzelnen zukünftigen Mietern vereinbart würde, dass die Eigentümerin Anpassungen am bestehenden Ausbau oder einen neuen gehobeneren Mieterausbau (in einem heute noch nicht konkret definierbaren Umfang und Eingriffstiefe) auf eigene Kosten vornimmt, möchte sie diese Planungen im Rahmen des vorliegenden Projektauftrags vom beauftragten Generalplaner durchführen lassen. Hingegen sind die Mieter nicht dazu verpflichtet, einen von ihnen auf ihre eigenen Kosten vorzunehmenden Mieterausbau dem Generalplaner der vorliegenden Ausschreibung zu beauftragen, es steht ihnen in solchen Fällen frei, den Planer ihrer Wahl zu beauftragen.

Die allfälligen Investitionskosten für mögliche Mieterausbauten wurden auf der Grundlage von Kennzahlen und Mietflächen grob abgeschätzt: denkbar ist eine Kostenschere zwischen CHF 0.- (kein Mieter wünscht einen von der Eigentümerin erstellten Mieterausbau) bis maximal etwa CHF 6.5 Mio. (die Eigentümerin erstellt auf Wunsch aller Mieter einen gehobenen Mieterausbau für sämtliche Mietflächen). Diese grob geschätzte, maximal mögliche Investitionssumme ist inklusive aller Baukosten und Honorare zu verstehen; die entsprechenden aufwandbestimmenden Baukosten können auf rund CHF 5.0 Mio. veranschlagt werden.

2.2 Leistungen des Beauftragten

2.2.1 Leistungsumfang

Der Leistungsumfang ist im dieser Ausschreibung beiliegenden Vorabzug des KBOB-Vertrags dargelegt.

2.2.2 Leistungsvereinbarung und übertragene Teilphasen

Die Leistungsvereinbarung und übertragenen Teilphasen sind im dieser Ausschreibung beiliegenden Vorabzug des KBOB-Vertrags dargelegt.

3. Angebot

Alle Dokumente sind in Papier- und in Datenform (USB-Stick) abzugeben. Ein vollständiges Angebot umfasst die folgenden Dokumente:

Dokumentenbezeichnung	Formvorschriften
Ausgefülltes Angebotsdeckblatt	Vorlage Word DIN A4
Ausgefüllter Planerfragebogen	Vorlage Word DIN A4
Ausgefüllte GAV-Bestätigung	Vorlage Word DIN A4
Eignungsnachweis	vgl. Dok. Planerfragebogen
Nachweise Zuschlagskriterium 1 (ZK 1)	vgl. Dok. Planerfragebogen
Nachweise Zuschlagskriterium 2 (ZK 2)	vgl. Dok. Planerfragebogen
Ausgefülltes Honorarangebot Grundausbau	Vorlage Excel DIN A3
Ausgefülltes Honorarangebot Option Mieterausbauten	Vorlage Excel DIN A3
Ausgefüllte Zusammenstellung Honorarangebote (ZK 3 und ZK 4)	Vorlage Excel DIN A4

4. Dokumente der Ausschreibung

Die Ausschreibungsunterlagen bestehen aus den nachfolgend aufgelisteten Dokumenten:

Nr.	Dokumentbezeichnung	Datei	Format	Bemerkung
01	Planerausschreibung	PDF	DIN A4	
02	Projektpflichtenheft	PDF	DIN A4	Version 01 vom 01.12.19
03	KBOB-Planervertrag	PDF	DIN A4	
04	Angebotsdeckblatt	Word	DIN A4	Vom Anbieter auszufüllen
05	Planerfragebogen	Word	DIN A4	Vom Anbieter auszufüllen
06	GAV-Bestätigung	Word	DIN A4	Vom Anbieter auszufüllen
07	Honorarangebot Grundausbau	Excel	DIN A3	Vom Anbieter auszufüllen
08	Honorarangebot Option Mieterausbauten	Excel	DIN A3	Vom Anbieter auszufüllen
09	Zusammenstellung der Honorarangebote	Excel	DIN A4	Vom Anbieter auszufüllen
10	Musterbeispiele der Dokumente 07, 08, 09	PDF		Zur Veranschaulichung
11	Machbarkeitsstudie Erhaltungsplanung Rosental-Areal Gebäude 1045, vom 18.03.19	PDF	DIN A4	Grundlagendokument
12	Machbarkeitsstudie Bau 1045 – Beurteilung Umbauprojekt, Erdbebensicherheit, Durchstanzen, Brandschutz, vom 19.02.19	PDF	DIN A4	Grundlagendokument
13	Bericht zur Machbarkeitsstudie HLKSE, vom 12.03.19	PDF	DIN A4	Grundlagendokument
14	Bauphysikalische und akustische Massnahmen zur Machbarkeitsstudie, vom 15.02.19	PDF	DIN A4	Grundlagendokument
15	Machbarkeitsstudie Gebäude 1045, Nachtrag Variante MINI, vom 18.06.19	PDF	DIN A4	Grundlagendokument
16	Bericht zur Machbarkeitsstudie HLKSE, Variante MINI, vom 12.06.19	PDF	DIN A4	Grundlagendokument
17	Bericht und Management Summary: Asbest- und PCB/CP-Gutachten, vom 04.05.16	PDF	DIN A4	Grundlagendokument
18	Flächen und Volumina gemäss SIA 416	PDF	DIN A4	Grundlagendokument
19	Situationsplan Gebäude 1045	PDF	DIN A3	Plandarstellung
20	Grundrisse, Schnitte, Ansichten 1:100	PDF		Plandarstellungen
21	Pläne Investitionsvariante MINI 1:200 / 1:100	PDF	DIN A3	Plandarstellungen
22	Kostenermittlung nach REVIS mit Zuordnung BKP 2-Stellig Investitionsvariante MINI	PDF	DIN A4	Grundlagendokument
23	Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK	PDF	DIN A4	Grundlagendokument
24	3D-Gebäudemodell	BIMx		Plandarstellungen
25	Option Mieterausbau: Grundrisslayoute für EG, 1.OG und 2.OG (beispielhafter Entwurf)	PDF	DIN A3	Plandarstellungen
Weitere fallspezifisch relevante Vorlagen (Richtlinien, Merkblätter, Hilfsmittel, Formulare) des Hochbauamtes sind im Projektpflichtenheft (Dokument Nr. 02) aufgeführt.				