



Alterszentrum Adlergarten Umnutzung Villa Bürogebäude

## **Villa Adlergarten und Orangerie Adlerstrasse 2, 8400 Winterthur**

Planerwahl im offenen Verfahren  
BKP 291 Architektur

Programm  
Winterthur, 10. März 2020

Auftraggeberin:

Stadt Winterthur  
Departement Bau

**Amt für Städtebau**  
Hochbau, Entwicklung  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

[www.stadt.winterthur.ch/staedtebau](http://www.stadt.winterthur.ch/staedtebau)

Projektleitung Entwicklung  
Markus Maier

Telefon 052 267 54 42  
[markus.maier@win.ch](mailto:markus.maier@win.ch)

## Alterszentrum Adlergarten Umnutzung Villa Bürogebäude

Die Nutzung der Villa Adlergarten zur Betreuung von Wohngruppen und als Tageszentrum hat sich als zunehmend schwierig erwiesen. Die betreute Wohngruppe im ersten und zweiten Obergeschoss der Villa musste im Jahr 2016 aus betrieblichen und finanziellen Überlegungen sowie aus Sicherheitsaspekten (Brandschutz) geschlossen werden. Die entsprechenden Räume stehen seither leer, das Erdgeschoss und zwei Räume im ersten Obergeschoss werden nach wie vor als Tageszentrum genutzt. Auch für das Tageszentrum gestaltet sich ein effizienter Betrieb auf Grund der Gebäudestruktur als schwierig, weshalb das Tageszentrum längerfristig an einem geeigneteren Ort untergebracht werden soll.

Das Departement Soziales beabsichtigt, die Villa für den Bereich Alter und Pflege langfristig instandzusetzen und nachhaltig als Bürogebäude umzunutzen. Damit kann sichergestellt werden, dass die Immobilie weiter für die kommenden 30 bis 40 Jahre genutzt werden kann.

Mit der Planerwahl im offenen Verfahren soll ein geeignetes Architekturbüro für die anstehende Instandsetzung und Umnutzung des schutzwürdigen Ensembles aus Villa Adlergarten und Orangerie gefunden werden.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Projektdefinition</b>	<b>5</b>
Ausgangslage	5
Perimeter	6
Objekte	6
Kantonale Denkmalpflege	6
Vorstudien	6
Auftrag	7
Massgebende Bauvorschriften	7
Kosten	8
Termine	8
<b>2. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>9</b>
Verfahren	9
Auftraggeberin Eingabeadresse	9
Teilnahmeberechtigung	9
Beurteilungsgremium	9
Verbindlichkeitserklärung	10
Auftragserteilung	10
Gesamtleitung	10
KBOB-Vertrag	10
Honorarkonditionen	11
Ablauf und Termine Verfahren	11
Eignungskriterien	12
Zuschlagskriterien	13
Varianten	13
Teilangebote / Lose	14
Benachrichtigung	14
Anwendbares Recht	14
<b>3. Aufgabe Planerwahlverfahren</b>	<b>15</b>
Abgegebene Unterlagen	15
Begehung Anmeldung	15
Auftragsanalyse (Zugang zur Aufgabe)	15
Honorarofferte	16
Einzureichende Unterlagen	16
<b>4. Genehmigung</b>	<b>17</b>

# 1. Projektdefinition

## Ausgangslage

In den Jahren 1964 bis 1968 wurde an der Gärtnerstrasse 1 von Bosshardt, Bremi und Steiner Architekten das Hauptgebäude des Alterszentrums Adlergarten erstellt, rund zehn Jahre später wurde das Hauptgebäude mit einem Veranstaltungssaal erweitert und von 2013 bis 2015 wurde die Anlage durch das Architekturbüro Itten und Brechbühl saniert. Zum Alterszentrum Adlergarten gehören noch weitere Liegenschaften: die Villa Adlergarten (erbaut 1834-35, ehemaliges Hôtel de la Fortuna) mit Orangerie (erbaut 1838, ehemaliges Gewächs- / Waschhaus) und Pavillon (erbaut um 1820), der Kleine Adlergarten (erbaut 1836, ehemaliges Ökonomiegebäude, genutzt als Personalhaus), das Personalhaus 1 (erbaut 1967) sowie das Personalhaus 2 (erbaut 1974). Der Modulbau (Provisorium) hat eine Betriebsbewilligung bis Juni 2022 und muss Ende 2022 zurückgebaut werden. Die Villa Adlergarten wurde um 1990 zu einem Altersheim mit Tagesklinik umgebaut: im Erdgeschoss war die Tagesklinik mit Aufenthalts- und Therapieräumen, im 1. und 2. Obergeschoss befand sich das Altersheim mit Bewohnerzimmern und Nebenräumen wie Stations- und Aufenthaltsräumen und die Orangerie diente als Ruheraum.

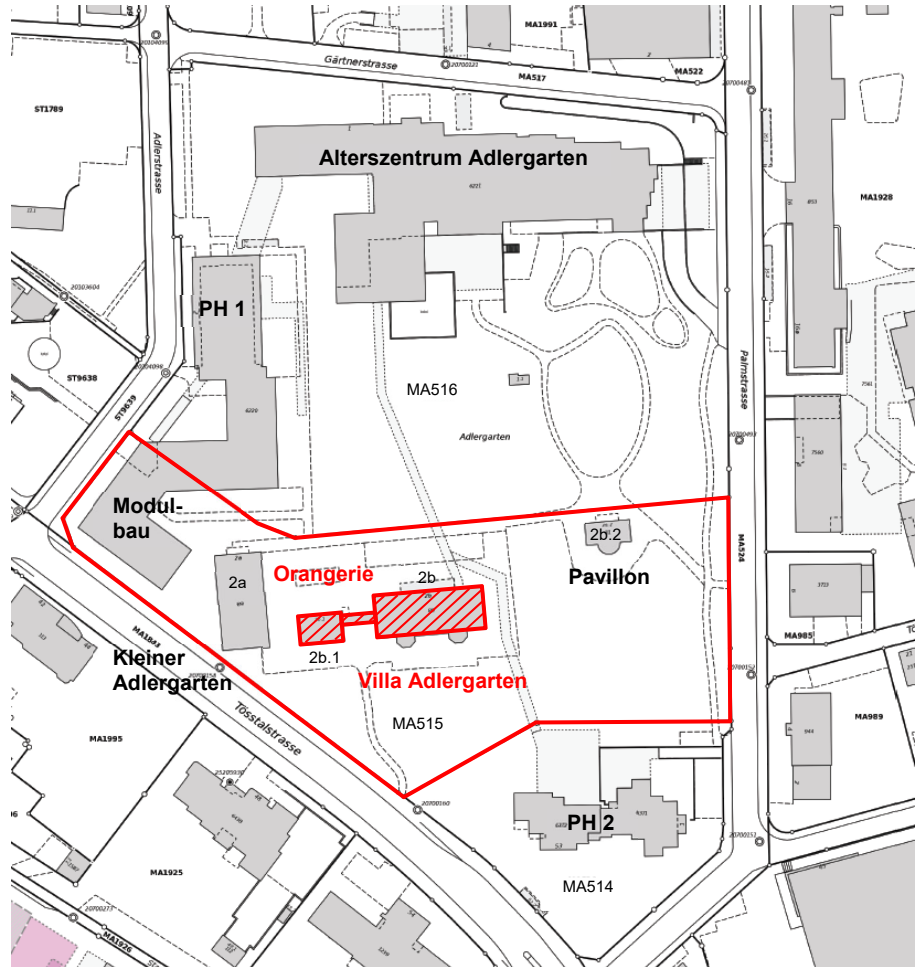
Die Nutzung der Villa Adlergarten zur Betreuung von Wohngruppen und als Tageszentrum hat sich als zunehmend schwierig erwiesen. Die schutzwürdige Villa lässt keine entscheidenden nutzungs- und betriebsverbessernden baulichen Eingriffe oder Erweiterungen für die Kernaufgabe Pflege und Betreuung zu. Die betreute Wohngruppe im ersten und zweiten Obergeschoss der Villa musste deshalb im Jahr 2016 aus betrieblichen und finanziellen Überlegungen sowie aus Sicherheitsaspekten (Brandschutz) geschlossen werden. Die entsprechenden Räume stehen seither leer, das Erdgeschoss und zwei Räume im ersten Obergeschoss werden nach wie vor als Tageszentrum genutzt. Auch für das Tageszentrum gestaltet sich ein effizienter Betrieb auf Grund der schutzwürdigen Gebäudestruktur als schwierig. Insbesondere im Treppenhaus und in zwei Sälen des Erdgeschosses werden Elemente der ehemals reichen Ausstattung der Villa sichtbar. Sinnvolle Erweiterungen des Tagesangebots sind kaum möglich, weshalb das Tageszentrum längerfristig an einem geeigneteren Ort untergebracht werden soll. Die Bauzustandsanalyse zeigt zudem auf, dass diverse Bauteile der Villa (die Kanalisation, die Fenster und auch teilweise die Elektroinstallationen) zeitnah instandgesetzt werden müssen.

Die Villa Adlergarten mit Orangerie, Kleiner Adlergarten und Pavillon inklusiv der Gartenanlage (Grundstücke MA515 und MA516) befinden sich im Inventar für Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Für die Gartenanlage liegt ein gartendenkmalpflegerisches Gutachten aus dem Jahr 2001, sowie ein Gesamtkonzept aus dem Jahr 2013 vor. Das Departement Soziales beabsichtigt die Villa Adlergarten inklusiv Orangerie umzunutzen und zu sanieren. Vorgesehen ist, dass in der Villa alle Geschosse gemäss der Machbarkeitsstudie Umnutzung der Villa Adlergarten (Szenario Mittel) zu Büronutzung mit rund 74 Arbeitsplätzen für die Verwaltung des Bereichs Alter und Pflege in voraussichtlich zwei Etappen umgebaut werden.

Mit der geplanten Umnutzung und Sanierung kann sichergestellt werden, dass die Villa Adlergarten mit Orangerie weiter für die kommenden 30 bis 40 Jahre genutzt werden kann.



## Perimeter



Situationsplan: Ausschnitt Katasterplan Stadt Winterthur (ohne Massstab)

— Parzellengrenze       Aufgabenperimeter

## Objekte

Villa Adlergarten, Adlerstrasse 2b, 8400 Winterthur  
Orangerie, Adlerstrasse 2b.1, 8400 Winterthur  
Pavillon, Adlerstrasse 2b.2, 8400 Winterthur

Parzelle      MA515  
GVZ-Nr.      88 (2b, 2b.1) / 89 (2a) / 91 (2b.2)  
Baujahr      Villa 1834-35, Pavillon um 1820, Orangerie 1838  
BIS-Nr.      2551

Die Grundstücke MA514, MA515 und MA516 befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten.

Die Liegenschaft ist im Eigentum der Stadt Winterthur, Departement Soziales.

## Kantonale Denkmalpflege

Die Baugeschichte und Baubeschreibung können im Inventarblatt der Kantonalen Denkmalpflege vom 14.02.2018 (siehe abgegebene Unterlagen) nachgelesen werden.

## Vorstudien

Das Architekturbüro Stutz Bolt Partner Architekten AG hat im Auftrag vom Amt für Städtebau im Jahr 2018 eine Bauzustandsanalyse mit

Machbarkeitsstudie inklusiv einer Kostengrobschätzung betreffend Erneuerung und Umnutzung der Villa Adlergarten erstellt. Dieser Bericht wird allen Anbietern zur Verfügung gestellt. Diese Studie zeigt auf, dass sowohl *Szenario KLEIN* wie auch *Szenario MITTEL* aus baulicher Sicht umsetzbar sind. Auch werden beide Szenarien der schutzwürdigen Villa gerecht und erfüllen die Anforderungen an die Nutzungen in der Zone für öffentliche Bauten. Bei dem *Szenario MITTEL* wurden von der Kantonalen Denkmalpflege Anpassungen gefordert, welche die Grundrisseinteilung betreffen, die sich stärker an der schützenswerten Grundrissdisposition orientieren soll. Zudem hat das Gebäude diverse Umbauten erfahren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich unter neuen Oberflächen ältere Zeitschichten befinden, welche schutzwürdig sind und erhalten werden müssen. Zudem ist auf die schutzwürdige Grundrisseinteilung Rücksicht zu nehmen.

### **Auftrag**

Die Villa Adlergarten inkl. Orangerie ist gemäss Stadtratsbeschluss vom 8. April 2020 instand zu setzen und umzunutzen. Für die Verwaltung des Bereichs Alter und Pflege sollen rund 74 Arbeitsplätze entstehen. Die Umnutzung und Instandsetzung der Liegenschaft erfolgt in zwei Etappen. In einer ersten Etappe sind die erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen und die Obergeschosse der Villa als Büroräumlichkeiten gemäss Machbarkeitsstudie «Umnutzung Villa Adlergarten» Juli 2018 *Szenario «Mittel»* ohne Instandsetzung Pavillon zu projektieren und zu realisieren. Das Tageszentrum im Erdgeschoss soll während den Umbauarbeiten in Betrieb bleiben. Die Anbieter haben diesen Umstand im Terminprogramm zu berücksichtigen. In einer zweiten Etappe ist – in Abhängigkeit von der Realisierung des geplanten Erweiterungsneubaus Adlergarten (Inbetriebnahme Neubau gemäss aktueller Planung im Jahr 2027), in welchem das Tageszentrum neu untergebracht werden soll – das entsprechend freiwerdende Erdgeschoss der Villa in Büros umzubauen.

### **Massgebende Bauvorschriften**

- Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000 inkl. Änderungen bis 7. November 2016
- Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, nachgeführt bis 1. Juli 2007
- VKF-Brandschutzrichtlinien 2015, rev. 01.01.2017
- Gebäudestandard 2011
- SIA Normenwerk
- Wegleitung Verordnungen 3\_4 Arbeitsgesetz 2019

## Kosten

Die folgende Kostenzusammenstellung (Kostengrobschätzung mit einer Genauigkeit von  $\pm 25\%$ ) für die Umnutzung Villa Bürogebäude *Szenario MITTEL* gegliedert nach BKP inklusiv Honorare, Reserven, Risiko Denkmalpflege und inkl. 7.7 % MWST ist als Kostenrahmen zu verstehen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	351'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	2'212'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	34'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	275'000.00
BKP 6	Reserve für Unvorhergesehenes (für Umbauten ca. 10 % BKP 1-5 + 9)	Fr.	281'000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	4'000.00
<b>Total Erstellungskosten (BKP 1-9)</b>		<b>Fr.</b>	<b>3'157'000.00</b>
	Risiko Denkmalpflege (Annahme pauschal)	Fr.	100'000.00
<b>Total Erstellungskosten inkl. Risiko</b>		<b>Fr.</b>	<b>3'257'000.00</b>
	Reserve Stadtrat ca. 5 % von BKP 1-9 inkl. Risiko	Fr.	163'000.00
<b>Gesamtaufwand <math>\pm 25\%</math></b>		<b>Fr.</b>	<b>3'420'000.00</b>

### Bemerkung:

**Die Kostengrobschätzung von rund 3,42 Millionen Franken beinhaltet nicht die Instandsetzung des Pavillons.**

## Termine

Abschluss Verfahren	
Benachrichtigung / Zuschlag	ca. Herbst 2020
Abschluss Vor- / Bauprojekt	ca. Frühling 2021
Bewilligung Ausführungskredit	ca. Herbst 2021
Realisierung / Inbetriebnahme	ca. Ende 2022



## 2. Allgemeine Bestimmungen

<b>Verfahren</b>	<p>Für die Erneuerung und Umnutzung der Villa Adlergarten inklusiv Orangerie lädt die Stadt Winterthur, vertreten durch das Amt für Städtebau, Entwicklung, Architekturbüros zur Abgabe eines Angebots (Vergabe Planungsleistung BKP 291) für die SIA Phasen 31-53 ein.</p> <p>Es handelt sich um ein offenes Verfahren im Staatsvertragsbereich. Das Verfahren unterliegt den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Das Verfahren ist nicht anonym.</p>
<b>Auftraggeberin Eingabeadresse</b>	<p>Stadt Winterthur Departement Bau Amt für Städtebau Hochbau, Entwicklung Pionierstrasse 7 8403 Winterthur</p> <p>Öffnungszeiten Sekretariat Montag bis Donnerstag: 8.00-12.00 Uhr und 13.30-17.00 Uhr Freitag: 8.00-12.00 Uhr und 13.30-16.00 Uhr</p>
<b>Teilnahmebe- rechtigung</b>	<p>Teilnahmeberechtigt sind Anbieter aus der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Die Bildung von Planergemeinschaften ist möglich. Die einzelnen Mitglieder der Planergemeinschaft müssen die Eignungskriterien ebenfalls erfüllen. Bei Planergemeinschaften ist ein Ansprechpartner zu definieren. Subplaner sind zugelassen. Der Beizug von Fachplanern (Gebäudetechnik, Baustatik, Bauphysik usw.) wird für dieses Verfahren noch nicht erwartet.</p> <p>Das Architekturbüro Stutz Bolt Partner Architekten AG aus Winterthur, welches die Bauzustandsanalyse und Machbarkeitsstudie durchgeführt hat, wie auch die an der Bauzustandsanalyse und Machbarkeitsstudie beteiligten Fachplaner und Fachexperten sind aufgrund ihres Vorwissens nicht zur Teilnahme an diesem Verfahren berechtigt.</p> <p>Das Architekturbüro Stutz Bolt Partner Architekten AG ist jedoch im Beurteilungsgremium vertreten.</p> <p>Das Departement Bau, Amt für Städtebau behält sich das Recht vor, nach dem Verfahren auf die Zusammensetzung der Planergemeinschaft Einfluss nehmen zu können. Es ist vorgesehen, das Projektierungsteam nach dem Verfahren mit den notwendigen Fachplanern jeweils im freihändigen Verfahren zu komplettieren.</p>
<b>Beurteilungs- gremium</b>	<p>Für das Verfahren ist das folgende Beurteilungsgremium zuständig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Michael Boogman, AfS, Teamleitung Entwicklung (Vorsitz)</li><li>• Lukas Scheck, Stutz Bolt Partner Architekten AG</li><li>• Markus Wittwer, Bereichsleitung Alter und Pflege</li><li>• Andreas Leemann, Leiter Zentrale Dienste Alter und Pflege</li></ul>

- Nora Bruske, Bauberaterin Kantonale Denkmalpflege

Begleitung Verfahren:

- Markus Maier, Projektleiter Entwicklung, Amt für Städtebau

Experten:

- Daniel Huwiler, Projektleiter Gebäudetechnik, Amt für Städtebau
- Florin Schrakmann, Projektkoordinator Alter und Pflege

Der allfällige Beizug von weiteren Expertinnen und Experten bleibt vorbehalten.

**Verbindlichkeits-  
erklärung**

Mit dem Einreichen des Angebots und den verlangten Unterlagen anerkennen die Anbieter das beschriebene Verfahren, das vorliegende Programm und die damit verbundenen Abläufe.

Dauer der Gültigkeit des Angebots

Die Dauer der Gültigkeit des Angebots beträgt 12 Monate ab Eingabedatum.

Entschädigung

Die Teilnahme am Verfahren und das Einreichen eines Angebots werden durch die Auftraggeberin nicht vergütet. Auch besteht kein Anspruch auf eine Präsentation des eingereichten Angebots.

**Auftragserteilung**

Es ist vorgesehen, das ausgewählte Architekturbüro unmittelbar im Anschluss an das Verfahren mit dem Vorprojekt, dem Bauprojekt, der Ausschreibung und der Ausführung zu beauftragen, vorbehaltlich der Genehmigung des Projektierungskredits durch die zuständige Instanz.

Folgaufträge

Die Vergabestelle behält sich vor, neue gleichartige Aufträge, die sich auf den hier ausgeschriebenen Grundauftrag beziehen, freihändig dem Zuschlagsempfänger zu vergeben (§ 10 Abs. 1 lit. g SVO).

**Gesamtleitung**

Die Auftraggeberin beabsichtigt für das Erbringen der Leistungen folgende Fachplaner zu beauftragen:

- Architekt
- Gebäudetechnikplaner
- weitere Spezialisten nach Absprache mit Architekt

Die Gesamtleitung gemäss SIA 102 liegt beim Architekten. Der Architekt gewährleistet die Koordination sämtlicher Fachplaner und Spezialisten und Klärung sämtlicher Schnittstellen zwischen allen Beteiligten.

**KBOB-Vertrag**

Zur Information über den bei einer Auftragserteilung abzuschliessenden Planervertrag wird den Anbietern das Dokument KBOB-Planervertrag mit den Vertragsbestandteilen (VB1 bis VB12) als *Entwurf* zur Verfügung gestellt.

Die Anbieter nehmen die Konditionen im abgegebenen Vertragsentwurf mit der Eingabe ihres Angebots zustimmend zur Kenntnis.

**Honorar-  
konditionen**

Die Honorierung der Grundleistungen erfolgt nach den aufwandbestimmenden Baukosten für das Gesamtprojekt. Die Leistungsphasen werden in den folgenden zwei Teilprojekten freigegeben:

**Teilauftrag A** Vorprojekt / Kostenschätzung  $\pm 15\%$   
(Phase 31)

Die Honorierung für Teilauftrag A wird als Pauschale definiert.

**Teilauftrag B** Bauprojekt / Kostenvoranschlag  $\pm 10\%$   
(Phase 32-53) Bewilligungsverfahren  
Ausschreibung / Ausführungsplanung / Bauleitung  
Abrechnung / Dokumentation

Die Honorierung für Teilauftrag B ist noch zu bestimmen: pauschal, nach den Baukosten oder auf der Basis des Kostenvoranschlags.

Für die Honorarberechnung sind die folgenden Faktoren als Basis festgelegt (SIA 102/2014):

Baukategorie		IV (Einfache Bürobauten)
Schwierigkeitsgrad	n	1.0
Leistungsanteil	q	100%
Anpassungsfaktor (bei Abweichung $r = 1.00$ in VB 2 begründen)	r	ist zu offerieren
Umbauten / Denkmalpflege	U	1.1
Stundenansatz (max. Fr.130.00 exkl. MWST)	h	ist zu offerieren

**Grundleistungen**

Die Grundleistungen definieren sich nach der Ordnung SIA 102/2014 und dem Vertragsbestandteil VB1 Leistungsumfang.

Zusätzlich sind erweiterte Grundleistungen gemäss dem Vertragsbestandteil VB 1 Leistungsumfang insbesondere die folgenden Leistungen in sämtlichen Phasen einzubringen und in das Angebot (unter Punkt IV) miteinzurechnen:

- Zusätzlicher Aufwand für Projektierung und Realisierung in realistischen Bau-Etappen
- Erneuerung Villa und Umnutzung der Obergeschosse bei gleichzeitigem Aufrechterhalten des Tageszentrums im Erdgeschoss
- Fachkoordination durch zusätzliche Fachingenieure / Spezialisten

**Ablauf und  
Termine  
Verfahren**

Abgabe Unterlagen (über simap)	Montag, 20. April 2020
Begehung (obligatorisch)	Donnerstag, 30. April 2020 16:00 Uhr bis 17:30 Uhr

Die Form und Art der Durchführung der Begehung wird den Umständen entsprechend (Coronaverlauf) angepasst. Für die obligatorische

Begehung muss eine Anmeldung (siehe abgegebene Unterlagen, Anmeldeformular) vorgängig bis am 27. April 2020 an:

Markus.Maier@win.ch

eingereicht werden, damit allen Anbietern bei einer Datums- oder Zeitänderung eine Rückmeldung gesendet werden kann.

Fragenstellung	bis Freitag, 08. Mai 2020
Fragenbeantwortung	spätestens bis Mittwoch, 20. Mai 2020
Eingabe	bis Freitag, 17. Juli 2020
Offertöffnung (nicht öffentlich)	Montag, 20. Juli 2020
Benachrichtigung / Zuschlag	Oktober 2020
Start Projektierung	ca. Ende 2020
Realisierung / Inbetriebnahme	ca. Ende 2022

Die per Post versandten Unterlagen (Eingaben) müssen bis spätestens um **16 Uhr** am betreffenden Eingabedatum bei der Eingabeadresse eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

#### Fragenrunde

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Fragenrunde, an welcher schriftlich eingereichte Fragen beantwortet werden, durchgeführt. Die Fragen sind per E-Mail zu richten an folgende Adresse:

Markus.Maier@win.ch

#### **Betreff: Alterszentrum Adlergarten Umnutzung Villa Bürogebäude**

Die Beantwortung der eingereichten Fragen wird in Zusammenarbeit mit dem Beurteilungsgremium erfolgen. Die Beantwortung wird allen Anbietern per E-Mail zugestellt (E-Mail-Adresse im Anmeldeformular unbedingt angeben). Die Fragenbeantwortung gilt als integrierter Bestandteil des Programms.

Das Beurteilungsgremium kann keine individuellen Auskünfte geben. Zu spät eintreffende oder mündliche Fragen werden nicht beantwortet.

#### **Eignungskriterien Fachliche Kompetenz und Potenzial**

*Beurteilungsgrundlage:  
Referenzobjekte der Anbieter und der Schlüsselperson/-en  
(sh einzureichende Unterlagen)*

Bewertet werden die Erfahrung und die fachliche Kompetenz in Projektierung und Ausführung:

- Nachweis im Umgang mit bestehender, denkmalgeschützter Bausubstanz, die mit der gestellten Bauaufgabe im Hinblick auf die Gebäudegrösse, Komplexität und Bausumme vergleichbar ist
- Umbau- oder Neubauvorhaben (unter Betrieb / Teilbetrieb mit Ausführung in Etappen)

## Organisatorische und gestalterische Kompetenz

*Beurteilungsgrundlage:  
Allgemeine Angaben über den Anbieter  
(sh einzureichende Unterlagen)*

Bewertet wird die Organisationsstruktur und Leistungsfähigkeit:

- Gewährleistung einer ausreichenden personellen Kapazität über die gesamte Planungs- und Ausführungszeit
- Nachweis der Verfügbarkeit der verantwortlichen Schlüsselperson/-en und deren Vertretung, die ein qualitätsvolles Bau- und Projektmanagement gewährleisten kann, welches der gestellten Bauaufgabe entspricht
- Angaben zu Ausbildung und Erfahrung der genannten Schlüsselperson/-en (Voraussetzung: mindestens 5 Jahre Berufserfahrung)

Für Anbieter mit wenig Erfahrung wird die Bildung einer Planergemeinschaft mit erfahrenen Fachleuten empfohlen.

Anbieter, welche die oben genannten Eignungskriterien erfüllen, werden zur Beurteilung nach Zuschlagskriterien zugelassen.

### Zuschlagskriterien

Die Auswahl des mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Anbieters wird aufgrund der folgenden Zuschlagskriterien und deren Gewichtung getroffen:

- |                                                                                                                                                                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Auftragsanalyse</b> (Zugang zur Aufgabe)<br/>Erläuterungsbericht, Aufgabenverständnis<br/>Vorgehensvorschlag, Termine / Meilensteine<br/>Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit</li> </ul> | 40% |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kompetenz Schlüsselpersonen</b><br/>Qualifikation der aufgeführten Personen<br/>Qualität der persönlichen Referenzobjekte</li> </ul>                                                    | 40% |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Preis: Honorarofferte</b><br/>Nachvollziehbarkeit bzw. Plausibilität<br/>Gesamtstundenaufwand</li> </ul>                                                                                | 20% |

Möglich ist, dass Referenzauskünfte bei den angegebenen Kontakt / -en und Schlüsselperson /-en eingeholt und in die Beurteilung einfließen werden.

### Varianten

Varianten zum Angebot sind nicht zulässig.

<b>Teilangebote / Lose</b>	Teilangebote werden nicht akzeptiert und es ist keine Bildung von Losen vorgesehen.
<b>Benachrichtigung</b>	<p>Nach der Zuschlagsempfehlung werden alle Anbieter über den Entscheid des Verfahrens schriftlich informiert.</p> <p>Es wird kein Schlussbericht zum Verfahren erstellt.</p>
<b>Anwendbares Recht</b>	<p>Schweizer Recht ist sowohl auf dieses Verfahren als auch auf den abzuschliessenden Vertrag anwendbar.</p> <p>Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte, nicht handschriftlich und rechtsgültig unterzeichnete Angebote oder solche, bei denen Unterlagen oder Beilagen fehlen, werden gestützt auf § 4 a Abs. 1 lit. b IVöB-Beitrittsgesetz ausgeschlossen. Dasselbe gilt, wenn Leistungsverzeichnisse abgeändert werden.</p>
<b>Gerichtsstand</b>	Als Gerichtsstand wird Winterthur bestimmt.
<b>Rechtsmittelbelehrung</b>	<p>Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Militärstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen, sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Ausschreibung ist beizulegen. Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.</p>

### 3. Aufgabe Planerwahlverfahren

#### Abgegebene Unterlagen

- Programm Planerwahl vom 10.03.2020 als pdf-Datei
- Anmeldeformular als Word-Datei
- Allgemeine Angaben über den Anbieter/die Anbieterin als Word-Dokument (muss ausgefüllt werden)
- KBOB-Planervertrag als Entwurf mit Vertragsbestandteilen (VB1 bis VB12) als pdf-Datei
- Bauzustandsanalyse und Machbarkeitsstudie vom Architekturbüro Stutz Bolt Partner Architekten AG vom 5. Juli 2018 als pdf-Datei
- Grundlage Offerte, Vertragsbestandteil VB2 (Honorarberechnung SIA 102)
- Inventarblatt der Kantonalen Denkmalpflege vom 14.02.2018
- Wegleitung zu den Verordnungen 3 und 4 zum Arbeitsgesetz 2019

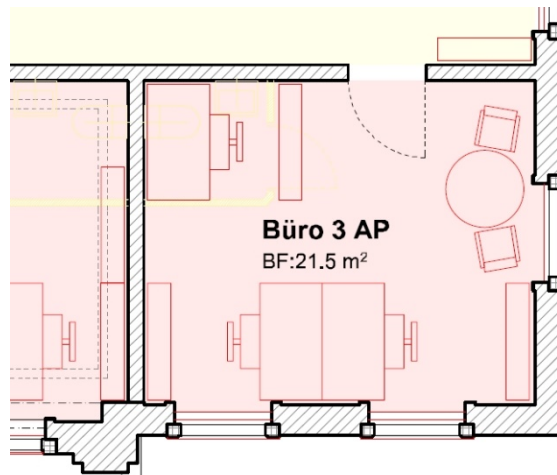
Die Unterlagen können über simap bezogen werden.

#### Begehung Anmeldung

Die geführte Begehung ist Voraussetzung für die Gültigkeit eines Angebots.  
Treffpunkt ist um 16:00 Uhr, Villa Adlergarten, Adlerstrasse 2b am betreffenden Datum.  
Das unterschriebene Anmeldeformular (Original) ist an der Begehung abzugeben.

#### Auftragsanalyse (Zugang zur Aufgabe)

Für die Erneuerung der Villa Adlergarten mit der vorgesehenen Umnutzung aller Geschosse zu Büros hat der Anbieter dieses Verfahrens im Rahmen eines Erläuterungsberichts sein Aufgabenverständnis und sein fachlicher Umgang mit dem denkmalpflegerisch wertvollen Schutzobjekt aufzuzeigen.



Der Bericht kann Referenzbilder bzw. Stimmungsbilder von Büroräumlichkeiten beinhalten.  
Es sollen Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit gemacht werden:

- Bauen in realistischen Etappen
- Bauen unter Betrieb / Teilbetrieb (während dem Umbau der Obergeschosse bleibt das Tageszentrum im Erdgeschoss offen)
- Optimierungspotentiale aufzeigen



Zur Bearbeitung wichtiger Phasenabläufe (Termine / Meilensteine für zielorientierte Projektierung, Ausschreibung und Realisierung) ist ein konkreter Vorgehensvorschlag inkl. möglichen Etappierungen einzureichen mit Auswirkungen im Betrieb.

**Honorarofferte**

Die Honorarofferte ist gemäss der Vorlage VB2 Honorarberechnung einzureichen, die Honorarkonditionen siehe 2. Allgemeine Bestimmungen.

**Einzureichende  
Unterlagen**

Begehung ist obligatorisch (Datum siehe Kapitel Ablauf und Termine):

- Anmeldeformular ist vorgängig einzureichen an:  
Markus.Maier@win.ch

Abgabe Unterlagen:

- Zwei A3-Blätter mit maximal zwei Referenzobjekten (bei Planergemeinschaften pro Mitglied zwei Referenzobjekte): Referenzobjekte sollen einen möglichst direkten Bezug zu den beschriebenen Eignungskriterien haben
- Zwei A3-Blätter mit Darstellung der in der Aufgabenstellung beschriebenen Themen
- Allgemeine Angaben über den Anbieter / die Anbieterin, rechtsgültig unterzeichnet, bei Planergemeinschaften pro Mitglied, bei Subplanern pro Unternehmung (Selbstdeklaration)
- Rechtsgültig unterzeichnete und ausgefüllte Vertragsbestandteil VB2 Honorarberechnung SIA 102

Nicht verlangte Dokumente werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

**Darstellung**

Für die Darstellung der einzureichenden Unterlagen ist das Blattformat A3-Quer verbindlich.

Auf den A3-Blättern sollen alle aufgabenspezifischen Erläuterungen direkt vermerkt sein.

Die Unterlagen sind für das Beurteilungsgremium auch aus Distanz gut lesbar darzustellen.

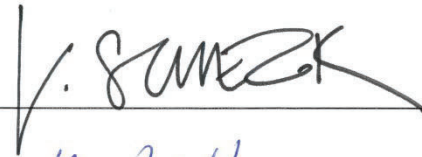
#### 4. Genehmigung

Das vorliegende Programm ist vom Beurteilungsgremium genehmigt worden am 10.03.2020.


Michael Boogman (Vorsitz)



Lukas Scheck



Markus Wittwer



Andreas Leemann



Nora Bruske

