

Teil 1, Bestimmungen zum Vergabeverfahren

Reformierte Kirchgemeinde Zürich
Stauffacherstrasse 10
8004 Zürich

03. April 2020

Impressum

Brandenberger+Ruosch AG
Industriestrasse 24
8305 Dietlikon

Im Auftrag der reformierten Kirchgemeinde Zürich

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung / Ausgangslage	3
1.1 Einleitung	3
1.2 Ausgangslage	3
2 Ausgeschriebene Leistungen	4
2.1 Leistungsbeschreibung	5
3 Organisation	5
3.1 Auftraggeberin	5
3.2 Grundlage der Ausschreibung	5
3.3 Verfahren	5
3.3.1 Umfang der Ausschreibung	6
3.3.2 Zulassung zur Ausschreibung	6
3.3.3 Bietergemeinschaften	6
3.3.4 Vertrag	6
4 Termine im Vergabeverfahren	6
5 Vergabeverfahren	7
5.1 Zulassungsvoraussetzungen	7
5.2 Formelle Prüfung	7
6 Eignungskriterien (EK)	8
7 Zuschlagskriterien (ZK)	9
7.1 Bewertungsskala zum Zuschlagskriterium 1	10
7.2 Bewertungsskala zum Zuschlagskriterium 3	10
7.3 Bewertungsskala zum Zuschlagskriterium 4	11
7.4 Bewertung des Kriteriums Preis (Zuschlagskriterium 2)	12
8 Ausschreibungsunterlagen	12
8.1 Aufbau der abzugebenden Unterlagen	12
8.2 Einzureichende Unterlagen	12
8.3 Abgabe der Ausschreibungsunterlagen	13

1 Einleitung / Ausgangslage

1.1 Einleitung

Mit der Volksabstimmung vom 28. September 2014 wurde beschlossen, die 34 Kirchgemeinden der Stadt Zürich und Oberengstringen zu einer grossen Kirchgemeinde zusammenzuschliessen. Die Gründung der reformierten Kirchgemeinde Zürich wurde am 1. Januar 2019 vollzogen. Einhergehend wurde auch die Verantwortung für sämtliche Liegenschaften zentralisiert.

Die reformierte Kirche Zürich ist im Besitz von etwas mehr als 300 Liegenschaften, hauptsächlich innerhalb der Stadt Zürich und Oberengstringen (ZH), die dem Finanz- oder dem Verwaltungsvermögen zugeordnet sind.

Das Portfolio besteht neben den 64 Sakralbauten, zur Hälfte aus Wohnbauten (Pfarrhäuser, Wohnungen, Wohnhäuser, etc.) und Gebäuden für eine Vielzahl von Nutzungen wie Kirchgemeindehäuser, Kinderbetreuung, Eventräume, etc.

Ungefähr die Hälfte des Portfolios sind kommunal oder kantonal inventarisierte Schutzobjekte der Denkmalpflege, zum Teil auch sehr alte Gebäude (z.B. Fraumünster). Es gilt die Selbstbindung gemäss Zürcher PBG §204.

Die reformierte Kirchgemeinde Zürich untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

1.2 Ausgangslage

Die Gebäude des erwähnten Portfolios befinden sich zum Teil aufgrund eines längeren Investitionsstopps in schlechtem Zustand und weisen aufgestauten Unterhalt auf.

Das Management von kleineren Bau- und Unterhaltsprojekten hat sich innerhalb der Organisation als sehr arbeitsaufwändig erwiesen und ist mit den heutigen, internen Ressourcen nicht effizient zu leisten. Daher sollen Rahmenverträge mit einer genügenden Anzahl Partner für das Management, die Planung und die Ausführung abgeschlossen werden, auf deren Basis konkrete Aufträge vergeben werden können.

2 Ausgeschriebene Leistungen

Gesucht werden Anbieter, die im Auftrag der reformierten Kirchgemeinde Zürich selbstständig die Planung, Leitung und Durchführung von Projekten im Bereich des Unterhalts und der Instandhaltung von Gebäuden und Umgebungsflächen übernehmen. Die Aufgabenstellung umfasst auszuführende Arbeiten an der Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Innensanierungen sowie Umgebungsarbeiten. Ebenfalls in den Aufgabenbereich der Anbieter fallen Vorarbeiten wie Sanierungsplanungen, Projektabklärungen, Vorstudien, etc.

Die Schwerpunkte der Projekte lassen sich in folgende Kategorien einteilen:

1. Innensanierungen mit teils denkmalpflegerischen Anforderungen
2. Technische Sanierungen (Sicherheit, Beleuchtung, Video/Audio u.ä.)
3. Unterhalt von Umgebungsflächen
4. Unterhalt und Ersatz im Bereich Gebäudetechnik und Energie
5. Umsetzung von Nutzungsänderungen
6. Kleinere Gesamtsanierungen

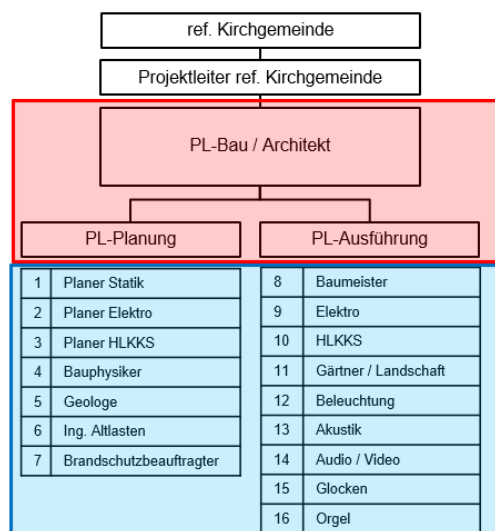
Für die einzelnen Projekte sind in der Regel Ausführungssummen von ca. CHF 20'000.- bis max. ca. CHF 1 Mio. vorgesehen. Aufgrund der vielfältigen Aufgaben und der Zusammenstellung des Portfolios, werden Erfahrung im Unterhalt von denkmalgeschützten Gebäuden und ausgeprägte Kommunikationsfähigkeiten vorausgesetzt.

Gesucht werden verlässliche Anbieter mit Engagement, die eine umfassende, vielseitige und selbständige Dienstleistung im Sinne eines gesamtheitlichen «Baumanagements» anbieten können.

Je nach Anforderungen an das Projekt sind die Funktionen als Projektleiter Bau (PL- Bau), Architekt oder Projektkoordinator (PL-Planung, PL-Ausführung) zu übernehmen. Die Durchführung der Projekte beim Anbieter (roter Bereich in der Grafik) sollen vorzugsweise von einer dezidierten Schlüsselperson ausgeführt werden. Abhängig von den Themen und Anforderungen der Aufgabenstellung können auch weitere Ressourcen miteinbezogen werden. Verantwortlich und Schnittstelle zur Auftraggeberin bleibt aber die Schlüsselperson. Der Anbieter ist selbständig verantwortlich für die Planung, Ausführung, Budgetierung und Abrechnung der einzelnen Projekte, steht aber im stetigen Austausch mit der Auftraggeberin.

Eine sehr wichtige Aufgabe innerhalb der Projekte ist die Kommunikation. Um Abklärungen mit den lokalen Kontaktpersonen und den städtischen Ämtern und Behörden, sowie Absprachen mit der Auftraggeberin in geeigneter Weise zu erledigen, wird eine ausgesprochen ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit und ein sicheres, umgänglich einwandfreies Auftreten durch die Schlüsselperson(en) vorausgesetzt.

Fachplaner und Unternehmen der einzelnen Gewerke sollen nach den Bedürfnissen der einzelnen Projekte vom Anbieter selber, nach vorgängiger Bewilligung durch die reformierte Kirchgemeinde, vergeben werden (blauer Bereich in der Grafik). Die Dienstleister für Arbeiten an Kirchenglocken und Orgeln werden von der Auftraggeberin vorgegeben.



Je nach Art und Grösse des Projekts kommt der Projektleiter der ref. Kirchgemeinde aus der Bewirtschaftung oder dem Baumanagement. Bei grösseren Projekten wird eine Baukommission eingesetzt.

Ausgeschriebene Tätigkeiten (Generalplaner Modell). Diese Tätigkeiten werden beim Anbieter intern ausgeführt. Die Aufgaben können von verschiedenen Personen ausgeführt werden, jedoch wird nur die Schlüsselperson mit der Auftraggeberin kommunizieren..

Das Team wird je nach Projekt zusammengestellt und nach Zustimmung der Auftraggeberin vom Dienstleister selber ausgeschrieben und geführt (Liste nicht abschliessend).

Folgende Projektbeispiele sollen "typische" Aufgaben illustrieren:

- Zürich Seefeld: Fensterersatz Pfarrwohnung, Januar-März 2020, CHF 54'000 BKP 2.
- Zürich-Altstadt: Liftmodernisierung Anpassung an ESBA Richtlinien (inkl. Baubewilligungsverfahren), Juni- Dezember 2019, CHF 130'000 BKP 2.
- Zürich-Wiedikon: Reparatur Vorplatz, Wiederinstandstellung Aussenraumgestaltung und Kanalisation kommunal inventarisiertes Kirchenzentrum nach geologisch bedingten Senkungen (inkl. Baubewilligungsverfahren), Juni 2019-Juni 2020, CHF 174'000 BKP 4.
- Zürich-Wollishofen: Umbau und Renovation kommunal inventarisiertes Kirchgemeindehaus zu neuem zentralen Bürostandort Kirchenkreis 2 (inkl. Baubewilligungsverfahren), Juli-September 2019, 300'000 CHF BKP 2.
- Zürich-Altstadt: Renovation Aussenhülle und Fensterersatz kantonal inventarisiertes Pfarrhaus Grossmünster (inkl. Baubewilligungsverfahren) März-Dezember 2019, CHF 700'000 CHF BKP 2.

2.1 Leistungsbeschreibung

In den Bestimmungen zum Vergabeverfahren werden die zu erbringenden Leistungen generisch beschrieben. Basis bildet die SIA 102 Beschreibung "Gesamtleitung". Die Leistungen werden im Detail im Rahmen der Leistungsabrufe beschrieben.

3 Organisation

3.1 Auftraggeberin

Projektorganisation Ausschreibung

Auftraggeberin: Reformierte Kirchgemeinde Zürich
Projektleiterin: Silvia Beyer
Projektunterstützung: Serge Lutz, Brandenberger+Ruosch AG (B+R)

Ausschreibende Stelle

Reformierte Kirchgemeinde Zürich, Stauffacherstrasse 10, 8004 Zürich

3.2 Grundlage der Ausschreibung

Die Auftraggeberin ist den Regeln des öffentlichen Beschaffungswesens unterstellt. Die Höhe der Auftragssumme bedingt eine offene Ausschreibung mit Publikation im kantonalen Amtsblatt und auf der Ausschreibungsplattform www.simap.ch.

Grundlage für den Wettbewerb sind die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; SR 172.056.5 und BR 803.51), das Submissionsgesetz (SubG; BR 803.300) sowie die dazugehörige Submissionsverordnung (SubV, 720.1 / 720.11) des Kantons Zürich.

3.3 Verfahren

Für die Auswahl der Anbieter wird ein offenes, einstufiges Verfahren durchgeführt. Die bestplatzierten Anbieter mit Aussicht auf Zuschlag, werden für eine Präsentation ihres Angebotes eingeladen. Bei der Präsentation müssen die Schlüsselpersonen zwingend anwesend sein. Zu reservieren sind folgende Daten: 08.06.2020 und 09.06.2020

3.3.1 Umfang der Ausschreibung

Gesucht sind vier bis sechs externe Partner für die Bearbeitung der in den Bestimmungen zum Vergabeverfahren beschriebenen Aufgaben.

Mit den Zuschlagsempfängern wird ein Rahmenvertrag über die Dauer von 3 Jahren mit einer Verlängerungsoption auf insgesamt maximal 5 Jahre abgeschlossen.

3.3.2 Zulassung zur Ausschreibung

Zugelassen werden alle Firmen, die ihren Geschäftssitz in der Schweiz haben oder gemäss gesetzlichen Grundlagen oder Abkommen dazu legitimiert sind.

3.3.3 Bietergemeinschaften

Es werden keine Bietergemeinschaften zugelassen. Die Anbieter sollen sich, wo nötig mit Subplanern verstärken (z.B. auch für die Rolle des Projektleiterstellvertreters). Die Namen der bevorzugten Subplaner sind im Angebot aufzuführen.

3.3.4 Vertrag

Mit den Zuschlagsempfängern werden Rahmenverträge abgeschlossen.

Die einzelnen Aufträge werden von der Auftraggeberin im Rahmen einer Offertanfrage pro Projekt vergeben. Das heisst, dass bei komplexeren Projekten ca. 3 Partner mit Rahmenvertrag und geeigneten Schwerpunkten von der Auftraggeberin angefragt werden und ein konkretes Angebot (Aufwandschätzung, Verfügbarkeit der Schlüsselpersonen, Zusammensetzung des Teams) abgeben können. Kleinere Projekte werden, nach Anfrage der Verfügbarkeit, direkt vergeben.

Die Beauftragung erfolgt durch die Auftraggeberin im Rahmen eines «Leistungsabrufs für Planerleistungen».

4 Termine im Vergabeverfahren

Freigabe Dokumente durch Beurteilungsgremium	17. März 2020
Publikation auf simap.ch	03. April 2020
Eingabe Fragen zum Verfahren ausschliesslich via simap.ch bis	14. April 2020
Fragenbeantwortung schriftlich via simap.ch bis	21. April 2020
Angebotsfrist (Eintreffend bis 16.00 Uhr)	07. Mai 2020
Formelle und inhaltliche Prüfung	18. Mai 2020
Einladung zur Präsentation	20. Mai 2020
Präsentationen und Bewertung	08. / 09. Juni 2020
Auswertung und Schlussbericht bis	22. Juni 2020
Zuschlag Entscheid, Publikation	26. Juni 2020
Rekursfrist bis	10. Juli 2020
Vertragsvereinbarung, Unterzeichnung bis	17. Juli 2020

5 Vergabeverfahren

5.1 Zulassungsvoraussetzungen

Der Anbieter muss die formalen Voraussetzungen erfüllen, insbesondere:

- Fristgerechte Einreichung des Angebots
- Vollständigkeit des Angebots
- Selbstdeklaration (ausgefüllt und unterzeichnet)
- Vorhandensein der in der Selbstdeklaration verlangten Nachweise

Das Nichterfüllen der Zulassungsvoraussetzungen führt zum Ausschluss von der Teilnahme am Verfahren.

5.2 Formelle Prüfung

Ein Team wird von der Beurteilung ausgeschlossen, wenn es die Prüfung nicht erfüllt.

Vollständigkeit der Unterlagen	Bewertung
Die abzugebenden Unterlagen wurden vollständig und fristgerecht eingereicht	erfüllt
Die abzugebenden Unterlagen wurden unvollständig und/oder zu spät eingereicht	nicht erfüllt

6 Eignungskriterien (EK)

Die Eignungskriterien legen fest, welche Eigenschaften und Fähigkeiten der Antragsteller aufweisen muss, um der Erfüllung des Auftrages in Frage zu kommen.

Die Eignungskriterien sind anbieterbezogen und dienen dazu den Anbieter (und nicht sein Angebot) zu beurteilen.

Nr.	Kriterium	Nachweis	Bewertung
EK 1	Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit	Aktueller Auszug aus dem Handelsregister, nicht älter als 12 Monate. (Beilage zum Angebot). Aktueller Auszug aus dem Betreibungsregister, nicht älter als 12 Monate (Beilage zum Angebot).	erfüllt / nicht erfüllt
EK 2	Referenzen des Anbieters	Realisierung von mindestens drei vergleichbaren Projekten mit Bezug zu Denkmalschutz, innenstädtischer Kontext, Bausumme, in den letzten 5 Jahren, welche zusammen mindestens zwei der nachfolgenden Schwerpunkte abdecken: 1. Innensanierungen mit teils denkmalpflegerischen Anforderungen 2. Technische Sanierungen mit Fokus Sicherheit, Beleuchtung, Video/Audio u.ä. 3. Instandstellung von Umgebungsflächen in Zusammenhang mit landschaftlicher Denkmalpflege 4. Umsetzung von Nutzungsänderungen (z.B. unter laufendem Betrieb / Beratung Nutzer und Anspruchsgruppen). 5. Gesamtsanierungen mit kleineren Bausummen, aber grosser Breite der Fachkompetenz. 6. Projekte mit innenstädtischem Kontext (Logistik, behördliche Abklärungen, etc.) (Formular 2)	erfüllt / nicht erfüllt
EK 3	Organisation	Ausreichende und geeignete personelle Ressourcen zur Auftragserfüllung. Effiziente Organisation um auch kurzfristige Aufträge abzuwickeln. (Formular 2)	erfüllt / nicht erfüllt

7 Zuschlagskriterien (ZK)

Die Zuschlagskriterien dienen dazu, die Wirtschaftlichkeit der Angebote zu bewerten:

Nr.	Kriterium	Nachweis	Bewertung	Gewichtung
ZK 1	Erfahrung der eingesetzten Schlüsselpersonen 1 und 2 (SP1 und SP2)	<p>Realisierung von mindestens drei vergleichbaren Projekten mit Bezug zu Denkmalschutz, innenstädtischer Kontext, Bausumme, in den letzten 5 Jahren, welche zusammen mindestens zwei der nachfolgenden Schwerpunkte abdecken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Innensanierungen mit teils denkmalpflegerischen Anforderungen 2. Technische Sanierungen mit Fokus Sicherheit, Beleuchtung, Video/Audio u.ä. 3. Instandstellung von Umgebungsflächen in Zusammenhang mit landschaftlicher Denkmalpflege 4. Umsetzung von Nutzungsänderungen (z.B. unter laufendem Betrieb / Beratung Nutzer und Anspruchsgruppen). 5. Gesamtsanierungen mit kleineren Bausummen, aber grosser Breite der Fachkompetenz. 6. Projekte mit innenstädtischem Kontext (Logistik, behördliche Abklärungen, etc.) <p>(Formular 2)</p>	Gem. Skala	40% (30% SP1, 10% SP2)
ZK 2	Preis	Angebot (Formular 2)	Gem. Skala	20%
ZK 3	Auftragsanalyse	Qualität, Vollständigkeit und Aufbau der Auftragsanalyse (Formular 2)	Gem. Skala	20%
Beurteilung nach Präsentation der Eingeladenen Anbieter				
ZK 4	Kernkompetenzen und Präsentation	<p>Die Kompetenzen (Kommunikation, Auftreten) und Ausbildung der SP1 und SP2 entsprechend den Anforderungen der Auftraggeberin.</p> <p>Überzeugende, gesamtheitliche und gut verständliche Präsentation des Angebotes.</p>	Gem. Skala	20%

7.1 Bewertungsskala zum Zuschlagskriterium 1

Note	Bezogen auf Erfüllung der Kriterien	Bezogen auf die Qualität der Angaben
0	unbrauchbar	Keine Angaben
1	ungenügend	Schlüsselperson hat in keinem Schwerpunkt Erfahrung als Projektleiter/in. Referenzen entsprechen nicht den geforderten Aufgaben
2	Knapp genügend	Schlüsselperson hat in einem (1) Schwerpunkt Erfahrung als Projektleiter/in. Eine Referenz entspricht den geforderten Aufgaben.
3	gut	Schlüsselperson hat in zwei (2) Schwerpunkten Erfahrung als Projektleiter/in. Alle Referenzen entsprechen den geforderten Aufgaben.
4	Sehr gut	Schlüsselperson hat in drei (3) oder mehr Schwerpunkten Erfahrung als Projektleiter/in. Alle Referenzen entsprechen den geforderten Aufgaben und decken mehrere Schwerpunkte ab.
5	Ausgezeichnet	Schlüsselperson hat in drei (3) oder mehr Schwerpunkten und mehr als 5 Jahre Erfahrung als Projektleiter/in. Alle Referenzen entsprechen den geforderten Aufgaben und decken mehrere Schwerpunkte ab.

7.2 Bewertungsskala zum Zuschlagskriterium 3

Note	Bezogen auf Erfüllung der Kriterien	Bezogen auf die Qualität der Angaben
0	unbrauchbar	Keine Angaben
1	ungenügend	Lückenhafte und unklare Stellungnahme zum Umgang mit Ressourcen und Vorgehenskonzept bei einem auszuführenden Auftrag. Keine Aufführung zu Chancen und Risiken.
2	Knapp genügend	Nicht klar formulierte und interpretationsbedürftige Stellungnahme zum Umgang mit Ressourcen und Vorgehenskonzept bei einem auszuführenden Auftrag. Chancen und Risiken sind verständlich aufgeführt.
3	gut	Vollständige und klare Stellungnahme zum Umgang mit Ressourcen und Vorgehenskonzept bei einem auszuführenden Auftrag. Chancen und Risiken sind verständlich aufgeführt.
4	Sehr gut	Vollständige und ausführliche Stellungnahme zum Umgang mit Ressourcen und Vorgehenskonzept bei einem auszuführenden Auftrag. Chancen und Risiken sind ausführlich aufgeführt.
5	Ausgezeichnet	Vollständig dokumentierte und dargestellte Stellungnahme zum Umgang mit Ressourcen und Vorgehenskonzept bei einem auszuführenden Auftrag. Chancen und Risiken sind ausführlich aufgeführt.

7.3 Bewertungsskala zum Zuschlagskriterium 4

Beurteilung nach Präsentation der Eingeladenen Anbieter

Note	Bezogen auf Erfüllung der Kriterien	Bezogen auf die Qualität der Angaben
0	Unbrauchbar	Keine Beurteilung möglich
1	ungenügend	Sehr schlechte kommunikative Fähigkeiten, unsicheres Auftreten. Ausbildung und Erfahrung entsprechen nicht den Anforderungen. Unvollständige und/oder unverständliche Präsentation.
2	Knapp genügend	Genügende kommunikative Fähigkeit, genügendes Auftreten. Ausbildung und Erfahrung entsprechen den Anforderungen. Vollständige und verständliche Präsentation.
3	gut	Gute kommunikative Fähigkeiten, sicheres Auftreten. Ausbildung und Erfahrung entsprechen den Anforderungen. Vollständige und verständliche Präsentation.
4	Sehr gut	Sehr gute kommunikative Fähigkeiten, sicheres Auftreten. Ausbildung und Erfahrung entsprechen den Anforderungen. Vollständige und verständliche Präsentation.
5	Ausgezeichnet	Sehr gute kommunikative Fähigkeiten, sicheres und professionelles Auftreten. Ausbildung und Erfahrung übertreffen Anforderungen. Vollständige und verständliche Präsentation.

7.4 Bewertung des Kriteriums Preis (Zuschlagskriterium 2)

Bewertet wird der mittlere Stundenansatz (Zeit-Mitteltarif), inkl. Nebenkosten. Die Bewertung der Stundenansätze findet im Verhältnis zum günstigsten Angebot statt. Das tiefste gültige Angebot entspricht 100 % und wird mit 5 Punkten bewertet. Angebote mit einem Wert von 140 % und höher erhalten 0 Punkte. Dazwischen werden die Werte interpoliert gemäss nachfolgender Grafik. Die Noten werden auf zwei Kommastellen genau ermittelt.

Formel zur linearen Bewertung der Gewichtung:

$$\frac{\text{Tiefstes Angebot} + \text{Preisspanne} - \text{beurteiltes Angebot}}{\text{Tiefstes Angebot} + \text{Preisspanne} - \text{tiefstes Angebot}}$$

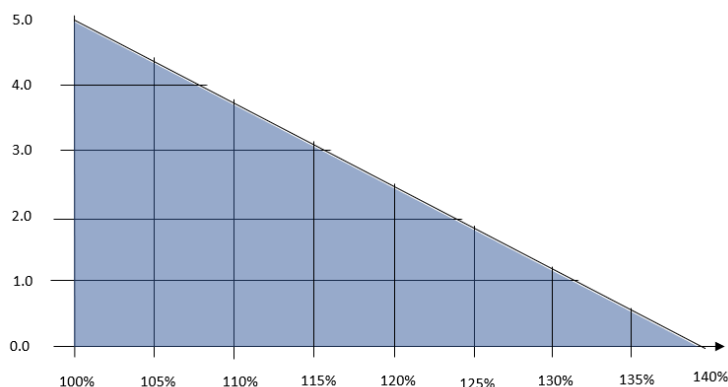


Illustration für die Bewertung der Stundenansätze

8 Ausschreibungsunterlagen

8.1 Aufbau der abzugebenden Unterlagen

Die Unterlagen werden elektronisch auf der Plattform simap.ch zur Verfügung gestellt.

1. Bestimmungen zum Vergabeverfahren
2. Angebot und Nachweise zu den Eignungs- und Zuschlagskriterien
3. Leistungsbeschreibung
4. Vorgesehene Vertragsurkunde:
 - 4.1 Rahmenvertrag
 - 4.2 Leistungsabruf

8.2 Einzureichende Unterlagen

1. Vollständig ausgefülltes Formular 2 "Angebot und Nachweise zu den Eignungs- und Zuschlagskriterien
2. Details zu Referenzprojekten (max. 1 Seite A4 pro Referenz)

8.3 Abgabe der Ausschreibungsunterlagen

Die Anbieter erhalten die Ausschreibungsunterlagen über die Internet Ausschreibungsplattform simap.ch.

Link: www.simap.ch

Eingabe der Angebote

Die Anbieter reichen ihre Angebote, ausschliesslich auf dem Postweg, bis spätestens 07.05.2020 um 16.00 Uhr (siehe auch Pt. 4) in einem verschlossenen und mit dem Vermerk "Ausschreibung Rahmenverträge Unterhalt " versehenen Umschlag an folgende Adresse ein:

Reformierte Kirchgemeinde Zürich
Stauffacherstrasse 10
8004 Zürich

Nicht rechtzeitig oder nicht vollständig eingetroffene Angebote werden vom Verfahren ausgeschlossen. Als Eingang gilt das Eintreffen der Unterlagen bei der Auftraggeberin und nicht der Poststempel.