



SANIERUNG PÖSTLI

Bahnhofstrasse 26 auf Kat.Nr. 3004

AUFTRAGSVERGABE IM SELEKTIVEN VERFAHREN
MIT PRÄQUALIFIKATION

ERLÄUTERUNGEN PRÄQUALIFIKATION

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	3
1.1	AUSGANGSLAGE ZUM PROJEKT <i>SANIERUNG PÖSTLI</i>	3
1.2	DIE LIEGENSCHAFTEN UND IHRE LAGE	3
1.3	PROJEKTBSCHRIEB	4
1.4	VERGABEVERFAHREN DER ARCHITEKTURLEISTUNGEN	6
1.5	AUFGABE	6
1.6	TEILNAHMEBERECHTIGUNG	7
1.7	BEURTEILUNGSGREMIUM	7
2.	PRÄQUALIFIKATION	7
2.1	ALLGEMEINES	7
2.2	EIGNUNGSKRITERIEN/ZUSCHLAGSKRITERIEN	7
2.3	FÜR DIE PRÄQUALIFIKATION EINZUREICHENDEN UNTERLAGEN	8
2.4	TERMINE	9
2.5	WEITERE BEDINGUNGEN	9

1 ALLGEMEINES

Dort wo die Erläuterungen für Personen-, Funktions- und Rollenbezeichnungen nur die maskuline oder feminine Form verwendet, ist sowohl die männliche als auch die weibliche Form angesprochen.

1.1 AUSGANGSLAGE ZUM PROJEKT SANIERUNG PÖSTLI

Die Gemeinde Erlenbach beabsichtigt, die gemeindeeigene Liegenschaft Vers.Nr. 408 auf Kat.Nr. 3004, an der Bahnhofstrasse 26 baulich zu sanieren.

Die Liegenschaftenkommission hat das Architekturbüro *Hotz & Hotz* aus Zürich beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten. Diese wurde im September 2019 der Liegenschaftenabteilung der Gemeindeverwaltung Erlenbach abgegeben.

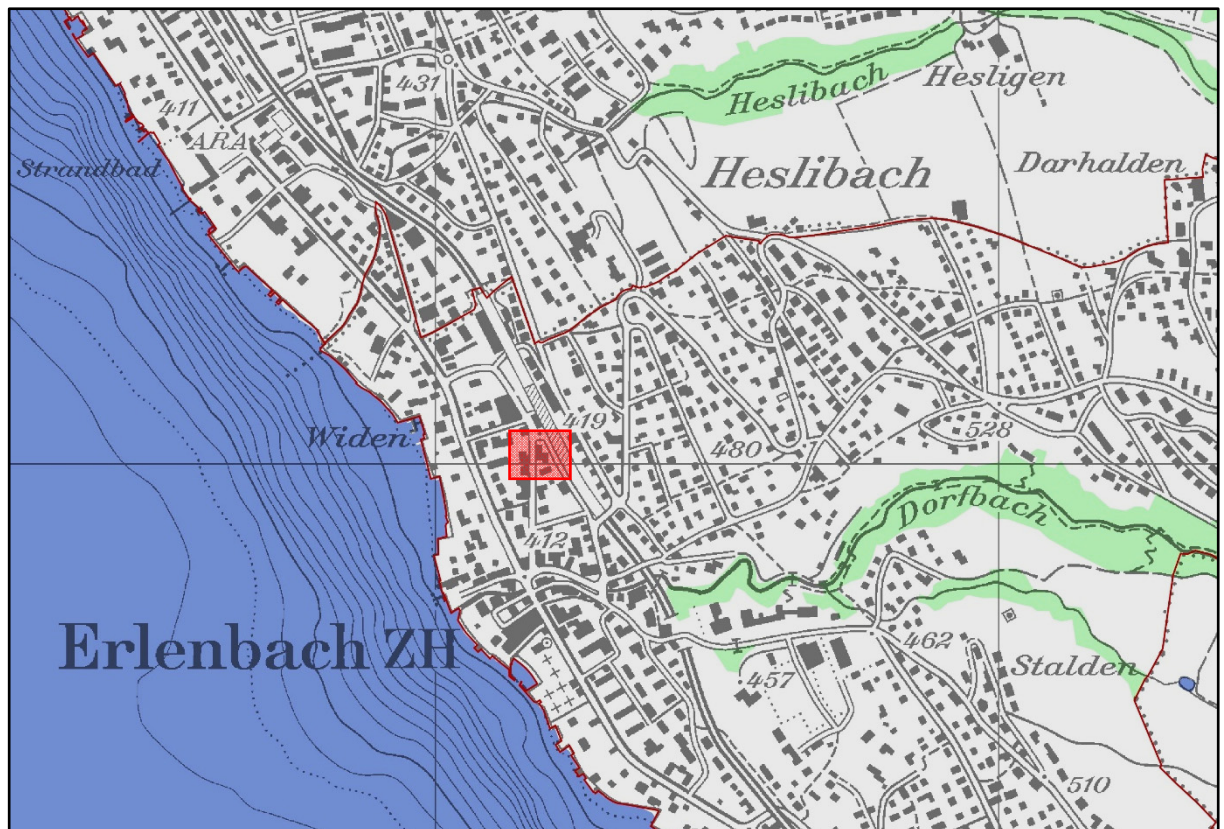
Die Machbarkeitsstudie beschreibt neben der Baugeschichte des Gebäudes Gestaltungsvorschläge zu den Themen «Aufwertung der Umgebung und Fassaden» sowie «Optimierung der Nutzflächen». Sie dient als gute Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

1.2 DIE LIEGENSCHAFT UND IHRE LAGE

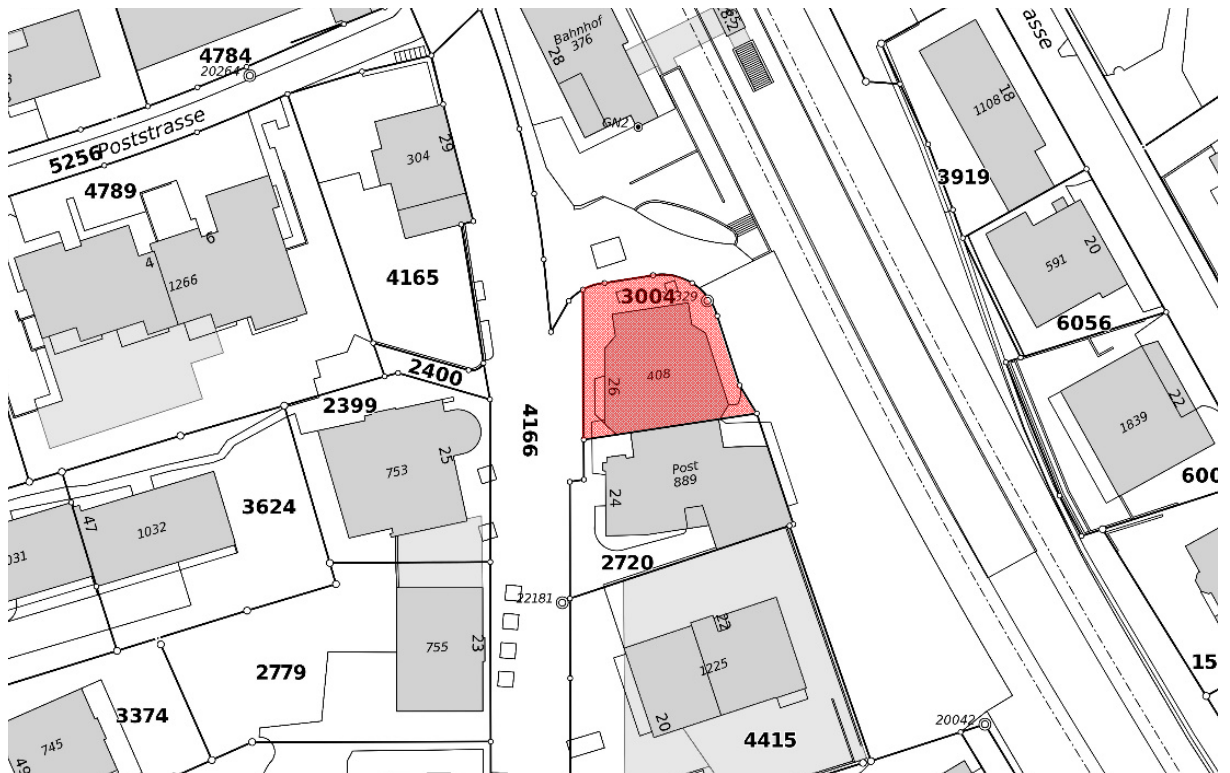
Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum des Siedlungsgebiets, unmittelbar neben dem SBB-Bahnhof, an der Bahnhofstrasse 26. Das inventarisierte Mehrfamilienhaus weist an der Fassade wie auch im Hausinnern bezüglich Haustechnik und Innenausstattung kurz- bis mittelfristig Sanierungsbedarf aus.

Als Ziel der geplanten Sanierung werden Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Mieterfreundlichkeit und eine Aufwertung des Ortsbildprägenden Gebäudes mitsamt seiner Umgebung angestrebt.

Makrolage



Mikrolage



1.3 PROJEKTBSCHRIEB

(Textauszug aus der Machbarkeitsstudie der Hotz & Hotz Architekten)

Der nachfolgende Projektbeschrieb zeigt die erarbeiteten Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie. Diese bilden die Grundlage der Weiterbearbeitung und entsprechen weitgehend den Zielsetzungen des Gemeinderats und der Liegenschaftenkommission.

Dabei handelt es sich um das ehemalige Postgebäude, welches inventarisiert ist und im Inventarblatt als «ortsbildprägender Bau an zentraler Lage beim Bahnhof» beurteilt wird. Der repräsentative Bau der Belle Époque mit der aufwändigen und sorgfältigen Detaillierung der Fassaden im Stil der französischen Renaissance wurde durch unsensible Renovationen und Umbauten (v.a. im Innern) etwas beeinträchtigt, im Grossen und Ganzen aber weitgehend original erhalten.

Als Schutzziel wird formuliert: Integrale Erhaltung der originalen Substanz, insbesondere der Fassadengestaltung und Fassadendetaillierung. Nach Möglichkeit Teilrekonstruktion verlorener Elemente.

Heutiger Zustand der Gebäudesubstanz

Tragstruktur:	Die vorhandene Bausubstanz ist von guter Qualität und in gutem Zustand
Fassade:	Das Sichtmauerwerk weist praktisch keine Altersspuren auf. Die Sandsteinelemente sind hingegen stark verwittert und müssen weitgehend ersetzt werden. Ebenso besteht Handlungsbedarf im Bereich der Balkone.
Fenster:	Die isolierverglasten Fenster sind energetisch und schalltechnisch ausreichend.
Dach:	Das Dach ist gut unterhalten, entspricht jedoch nicht mehr den Wärmedämmvorschriften.
Haustechnik:	Die Ölheizung hat das Ende der Lebensdauer erreicht. Die sanitären Installationen müssen überprüft und zum Teil erneuert werden. Die Küchen sind zu ersetzen.

Innere Oberflächen: Die inneren Oberflächen sind sanierungsbedürftig.

Heutiger Zustand der Nutzung

Umgebung:	Der heute dem Gebäude zugeordnete Aussenraum ist ein umlaufender Streifen von ca. einem Meter Breite. Dieser wird begrenzt durch das Bahnhofareal und durch die Parkplätze Seite Bahnhofstrasse.
Erschliessung:	Der Zugang zum Ladenlokal erfolgt über den Vorbau oder über den Eingang an der Nordost-Ecke. Der Haupteingang befindet sich an der Ost-Seite.
Untergeschoss:	Die heute von aussen zugänglichen Kellerräume werden extern vermietet. Die weiteren Räume werden vom Laden im Erdgeschoss genutzt.
Erdgeschoss:	Im Erdgeschoss befindet sich ein Blumenladen; die rückwärtigen Räume dienen dem Betrieb als Pausenraum und Lager.
Obergeschosse 1 + 2:	In den beiden Obergeschossen befinden sich je zwei Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern.
Dachgeschoss 1:	Im 1. Dachgeschoss befinden sich zwei 2-Zimmer-Wohnungen sowie ein Mansardenzimmer.
Dachgeschoss 2:	Das 2. Dachgeschoss wird als Estrich genutzt. Den Mietern stehen Abstellräume und eine Waschmaschine zur Verfügung.
Dachterrasse:	Die Dachterrasse, separat vom 1. Dachgeschoss her erschlossen, steht allen Mietern zur Verfügung.

Machbarkeitsstudie

Die Verfasser der Machbarkeitsstudie schlagen vor, den bestehenden Vorplatz mit einer Bestuhlung zu beleben, so dass er vielseitig genutzt werden kann. Der Verkehr rund um das Gebäude soll beruhigt und die Fussgängersicherheit durch ein westseitiges Trottoir und durch eine klare Signalisation der Parkplätze verbessert werden.

Durch verschiedene Eingriffe an der Fassade soll sich deren Aussehen wieder seinem Ursprung angenähert werden. Als Grundlage könnten entsprechende Bilder und Darstellungen aus dem Dorfmuseum dienen. Ebenso sollen die Zugänge originalgetreu wiederhergestellt werden.

Der heutige Kellerabgang soll aufgehoben und ein neuer Zugang zum Erdgeschoss auf Seite Bahnhofstrasse realisiert werden. Dies würde eine Unterteilung der Erdgeschossfläche in zwei Einheiten ermöglichen.

Bezüglich der Optimierung der Nutzflächen schlagen die Verfasser der Machbarkeitsstudie das Folgende vor:

Untergeschoss:	Neu sollen die Waschküche und die Abstellräume der Bewohner im Untergeschoss situiert und vom Haupttreppenhaus her erschlossen werden. Die Lagerräume der Gewerbeflächen könnten über eine interne Treppenverbindung erreicht werden.
Erdgeschoss:	Durch die Öffnung der Fassaden (Rückbau der Brüstungen) können neue Schaufensterflächen geschaffen werden. Die Erdgeschossnutzungen sollen sich auf den vorgelagerten Platz ausweiten können (Verkaufsstand, Sitzgelegenheit).
Obergeschosse 1 + 2:	Die Grundrisse der beiden Obergeschosse sollen deckungsgleich organisiert und gleichzeitig optimiert werden. Die Küchen werden vergrössert als Wohnküchen vorgeschlagen.
Dachgeschosse 1 + 2:	Die heute schlecht genutzten Flächen im 1. Dachgeschoss (Mansardenzimmer und Estrichaufgang) sollen in die Wohnflächen integriert werden. Zusammen mit den Ausbaumöglichkeiten im 2. Dachgeschoss könnten insgesamt 90 m ² zusätzlich Wohnfläche realisiert werden.

Das vorgeschlagene detaillierte Raumprogramm lässt sich wie folgt zusammenfassen (dabei sei auf die Pläne der Machbarkeitsstudie hingewiesen):

Untergeschoss:	Keller Gewerbe	50 m2
	Keller Wohnungen (6 Räume)	7 m2 bis 11 m2
	Waschküche	21 m2
	Technikraum	13 m2
	Velokeller	7 m2
Erdgeschoss:	Hauptverkaufsfläche	90 m2
	Anbau	30 m2
	Zimmer 1	17 m2
	Zimmer 2	24 m2
	Aussenbereich, Platz	123 m2
Obergeschoss 1:	Wohnung Süd (3½-Zimmer-Wohnung mit Balkon)	80 m2
	Wohnung Nord (2½-Zimmer-Wohnung mit Terrasse)	75 m2
Obergeschoss 2:	Wohnung Süd (3½-Zimmer-Wohnung mit Balkon)	80 m2
	Wohnung Nord (2½-Zimmer-Wohnung mit Balkon)	75 m2
Dachgeschosse 1 + 2:	Wohnung Süd (2½-Zimmer-Wohnung)	90 m2
	Wohnung Nord (5½-Zimmer-Wohnung mit Terrasse)	130 m2

Mit der Machbarkeitsstudie sind Realisierungskosten von rund CHF 2.5 Mio. bis 3.0 Mio. geschätzt worden.

1.4 VERGABEVERFAHREN DER ARCHITEKTURLEISTUNGEN

Da für die Projektaufgabe *Sanierung Pöstli* bereits eine Machbarkeitsstudie vorliegt, lässt sich auf dessen Basis ein vereinfachtes Planerwahlverfahren mit Präqualifikation durchführen.

Das Vergabeverfahren wird nach den Richtlinien des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt. Der Gemeinderat Erlenbach hat die Liegenschaftenkommission mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt.

Ausgeschrieben werden die Leistungen für die Architekturarbeiten. Im Zuge der Projektierung wird das Architekten-Team durch die notwendigen Fachplaner ergänzt; deren Leistungen werden im freihändigen Verfahren oder im Einladungsverfahren vergeben.

Das Verfahren wird gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) offen ausgeschrieben. Es handelt sich um ein Verfahren im Nicht-Staatsvertragsbereich. Um die Submissionsteilnahme können sich Firmen mit Sitz und Wohnsitz in der Schweiz sowie in einem Vertragsstaat des GATT/WTO – Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen bewerben, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

1.5 AUFGABE

Die Ausschreibung basiert auf der Machbarkeitsstudie der Hotz & Hotz Architekten. Die im Rahmen der Präqualifikation ausgewählten Architekturbüros werden eingeladen, die weitere detaillierte Projektierung, die Ausführungsplanung sowie die Realisierung des Projektes zu offerieren. Die Offerte muss alle Planungsleistungen bis und mit Abschluss aller SIA-Phasen umfassen. Diese sind:

Projektierung	31 Vorprojekt
	32 Bauprojekt
	33 Bewilligungsverfahren
Ausschreibung	41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag
Realisierung	51 Ausführungsprojekt
	52 Ausführung
	53 Inbetriebnahme, Abschluss

Es ist geplant, bis Ende 2020 das Auswahlverfahren abgeschlossen zu haben.

Aus den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie wird der Projektierungskredit definiert, welcher Mitte 2021 dem Souverän zur Genehmigung vorgelegt wird. Die Projektierung erfolgt ab Juli 2021.

1.6 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Die Berechtigung zur Teilnahme an der Submission erfolgt über ein Präqualifikationsverfahren. Alle Bewerberinnen und Bewerber haben sich nach den Anforderungen gemäss nachfolgender Ziffer 2.3 zu bewerben. Sie werden über ihre Wahl oder Nichtwahl schriftlich und ohne Angaben von Gründen benachrichtigt. Den ausgewählten Teilnehmenden werden die Submissionsunterlagen am 1. Oktober 2020 anlässlich einer Besichtigung ausgehändigt.

1.7 BEURTEILUNGSGREMIUM

Das Beurteilungsgremium ist dafür verantwortlich, dass Präqualifikationsverfahren und Submission ordnungsgemäss vorbereitet und durchgeführt werden.

Das von der Liegenschaftenkommission eingesetzte Beurteilungsgremium besteht aus den folgenden Personen:

AUFTRAGGEBER	
– Peter Keller	Gemeinderat, Liegenschaftenvorstand
– Jürg Honegger	Mitglied der Liegenschaftenkommission
FACHEXPERTEN	
– Max Baur	Architekt ETH SIA
– Martin Caretta	Architekt
BERATENDE MITGLIEDER	
– Daniel Kaufmann	Liegenschaftsverwalter

2 PRÄQUALIFIKATION

2.1 ALLGEMEINES

Die ausschreibende Stelle ist die Politische Gemeinde Erlenbach, vertreten durch den Gemeinderat und die Liegenschaftenkommission. Die Anbieter haben ihre Eignung aufgrund eines Leistungsausweises bei der Planung und der Realisierung von öffentlichen denkmalgeschützten Objekten nachzuweisen. Die eingereichten Dokumente dienen ausschliesslich der Information und werden vertraulich behandelt.

2.2 EIGNUNGSKRITERIEN/ZUSCHLAGSKRITERIEN

Präqualifikation (Eignungskriterien)

Das Beurteilungsgremium wählt aus den eingegangenen Bewerbungen mindestens 3 und maximal 5 Architekturbüros für die Teilnahme an der Submission aus. Die Auswahl geschieht aufgrund folgender Eignungskriterien:

- Erfahrung des Architektenteams in Projektierung und Ausführung von öffentlichen, denkmalgeschützten Objekten; Referenzen der letzten 10 Jahre
- Organisation und Leistungsfähigkeit des Architektenteams
- Allgemeine Referenzen

Submission (Zuschlagskriterien)

Die mit der Submission zur Anwendung kommenden Zuschlagskriterien sind von der Liegenschaftenkommission wie nachstehend dargestellt festgelegt worden. Ziel ist, nicht nur das Honorarangebot, sondern auch die Qualität des Anbieters angemessen hoch zu bewerten. Die Submissionsteilnehmenden haben daher eine Aufgabenanalyse sowie die Herangehensweise an die Projektaufgabe in einem Kurzreferat zu erläutern.

Die von den Behörden festgelegten Zuschlagskriterien sind:

- Honorarangebot (40%)
 - Höhe des Honorars
 - Zusatzleistungen/Nebenkosten
- Qualität des Anbieters (40%)
 - Analyse des Auftrags und Herangehensweise
 - Qualifikation der für das Projekt verantwortlichen Schlüsselpersonen
 - Referenzen
- Qualität des Angebots (10%)
 - Vollständigkeit der Offertunterlagen
- Lehrlingsausbildung (10%)
 - Verhältnis Fachpersonal – Lehrlinge

2.3 FÜR DIE PRÄQUALIFIKATION EINZUREICHENDEN UNTERLAGEN

Alle Bewerber haben die folgenden Unterlagen einzureichen:

- Teilnahmeantrag mit Formular *Angaben zur Unternehmung*
- Firmendokumentation (soweit vorhanden)
- Referenzobjekte des Architekturbüros auf maximal zwei A3-Blättern dargestellt; diese sind mit einem Kurztitel klar zu bezeichnen. Die Objekte sind so darzustellen, dass eine Beurteilung der Bewerbung hinsichtlich der obengenannten Kriterien möglich ist. Die zum Verständnis notwendige Erläuterungen sind kurz zu halten.
- Allgemeine Referenzen

Die Unterlagen haben bis am 3. Juli 2020 (spätestens 11.30 Uhr) in einem verschlossenen Couvert mit der Aufschrift *Projekt Sanierung Pöstli* an der folgenden Adresse zu sein:

Gemeindeverwaltung Erlenbach
Liegenschaftenabteilung
Herr Daniel Kaufmann
Seestrasse 59
8703 Erlenbach
Tel: +41 44 913 88 35
daniel.kaufmann@erlenbach.ch

Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte Teilnahmeanträge oder solche, bei denen die Referenzbeilagen fehlen, werden gestützt auf § 28 lit. h der SVO ausgeschlossen.

Auskunftsstelle für zusätzliche Informationen:

mxb architektur
Max Baur
Eichstutz 7
8634 Hombrechtikon
Tel: 055 / 264 18 60
mxb@hispeed.ch

2.4 TERMINE

Vergabeverfahren

- Öffentliche Ausschreibung (SIMAP) 12.06.2020
- Einreichen Bewerbungen (min 20 Tage) bis 03.07.2020
- Vorprüfung der Bewerbungen (mxb) bis 17.07.2020
- Auswahl der Teilnehmenden durch BG (½ Tag) 17.08.2020
- Genehmigung Teilnehmende durch LiKo 09.09.2020
- Eröffnung Auswahl-Entscheid bis 14.09.2020
- Einsprachefrist bezüglich Auswahl-Entscheid (10 Tage) bis 24.09.2020
- Abgabe Offertunterlagen an Teilnehmende 01.10.2020
- Einreichen der Offerten (min. 20 Tage) bis 23.10.2020
- Vorprüfung Offerten bis 27.10.2020
- Vorstellen Angebote/Herangehensweise durch Architekten 18.11.2020
- Offertvergleich/Vergabe-Antrag BG 18.11.2020
- Antrag an GR betr. Vergabe Architekten-Auftrag durch LiKo 09.12.2020
- Genehmigung Vergabe Architekten-Auftrag durch GR 15.12.2020
- Eröffnung des Vergabeentscheids bis 21.12.2020
- Einsprachefrist bezüglich Vergabe-Entscheid (10 Tage) bis 08.01.2021

Erarbeitung Projektierungskredit 2021

- Erarbeiten Projektierungskredit (Antrag + Weisung) bis 26.02.2021
- Genehmigung Projektierungskredit (Antrag + Weisung) durch LiKo bis 19.03.2021
- Genehmigung Projektierungskredit (Antrag + Weisung) durch GR bis 31.03.2021
- Genehmigung Projektierungskredit (Gemeindeversammlung) Juni 2021

Projektierung und Ausführung (bei Genehmigung durch GV Juni 2021)

- Beginn Projektierung Juli 2021
- Projektierung inkl. Kostenermittlung/Antrag + Weisung bis Ende 2021
- Genehmigung Ausführungskredit (Urne) 15.05.2022
- Ausführungsplanung und Vorbereitung der Bauausführung bis Ende 2022
- Baubeginn ab Frühjahr 2023

GR = Gemeinderat / LiKo = Liegenschaftenkommission / BG = Beurteilungsgremium

2.5 WEITERE BEDINGUNGEN

Die Verfasserin der Machbarkeitsstudie, Christine Hotz Steinemann Architektin ETH SIA wird im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens zur Bewerbung zugelassen. Bei einer all-fälligen Auswahl zur Teilnahme an der Submission stehen den übrigen Bewerbern sämtli-che, bisher verfassten Dokumente zur Verfügung.

Der Gemeinderat und die Liegenschaftenkommission behalten sich vor, das Vergabe-verfahren, ohne jeglichen finanziellen oder rechtlichen Konsequenzen abbrechen zu können. Die Bewerbungen und die nachfolgende Teilnahme an der Submission werden nicht entschädigt.

Im Auftrage des Gemeinderats und der Liegenschaftenkommission



Max Baur
dipl. Arch. ETH/SIA