

Selektives Verfahren 1. Stufe

Allgemeine Submissionsbedingungen

Gesamterneuerung Freyastrasse 19, 21, 8004 Zürich

1 Ausschreibende Stelle

Ausschreibende Stelle und Eigentümerin der Liegenschaft ist die Stiftung PWG.

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: Thomas Güntensperger, 043 322 14 13, thomas.guentensperger@pwg.ch

2 Verfahren

Für die Beschaffung von Planerleistungen Architektur für die Planung des vom Ausschuss des Stiftungsrates genehmigten Planungskredits «Gesamterneuerung Freyastrasse 19, 21, 8004 Zürich», 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 1891 wurde 2000 von der Stiftung PWG erworben. Seither wurden kleinere Erneuerungsmassnahmen durchgeführt. Zudem erfolgte 2005 eine Aufwertung des Ladenlokals und 2007 erfolgte der Ausbau der Dachzinne welche als gemeinsamer Aussenraum genutzt werden kann.

Bisherige Erneuerungen

2003: Umbau eines Büros 1. OG links

2005: Aufwertung Ladenlokal Freyastrasse 21

2005: Aufwertung der Treppenhäuser

2005: Aufwertung Ladenlokal Freyastrasse 19

2006: Ausbau der Dachzinne

2013: Ersatz der Gasheizung

Projektziele

Insgesamt sollen die Wohnungen so erneuert werden, dass sie für einen Zyklus von mindestens 30 Jahren unterhaltsarm weiterbetrieben werden können. Die Kücheneinrichtungen, die Badezimmer und hauptsächlich deren sanitären Leitungen müssen dringend ersetzt werden. Die Wohnungstüren sollen durch neue Brandschutztüren ersetzt werden.

Die Aussenhülle erfordert keine Massnahmen. Die Fenster sind von 1992, die Fassaden sowie das Dach wurden vermutlich auch 1992 erneuert und sind in einem guten Zustand. Eine Aussenwärmedämmung wurde nicht näher geprüft, da die Gebäudehülle zurzeit keine Massnahmen erfordert. Die Kellerdecke soll gedämmt werden. Das Dach ist bereits gedämmt. Dadurch kann der Energieverbrauch nur leicht verringert werden.

Projektumfang

Zentrale Punkte des vorliegenden Projekts sind:

- Erneuerung der Küchen und Bäder inklusive Ersatz der veralteten sanitären Leitungen (inkl. Steigzonen)
- Neue Boden- und Wandbeläge in den Küchen und Bädern
- Bestimmung der Massnahmen an den Grundleitungen im UG anhand einer Kanal-TV-Untersuchung
- Elektroinstallationen: Erneuerung von Hauptverteilung, Unterverteilung und Installationen in den Wohnungen
- Prüfen Machbarkeit von Warmwasserkollektoren auf dem Dach
- Einzug von neuen Leitungen für eine neue, zentrale Warmwasserversorgung
- Neue Hauseingangs- und Wohneingangstüren nach Vorschriften der Feuerpolizei

Rahmenbedingungen

Von den Dienstbarkeiten aus dem Grundbuch bestehen keine Eintragungen, welche für die Erneuerungsmassnahmen von Bedeutung sind.

Denkmalpflege

Die Liegenschaft ist weder im Inventar der Denkmalpflege (potenziell schutzwürdiges Objekt) noch steht es unter Schutz (Objekt oder Teile davon stehen formell unter Schutz).

Gartendenkmalpflege

Die Liegenschaft ist im Inventar der Gartendenkmalpflege (potenziell schutzwürdiges Objekt) eingetragen, steht aber nicht unter Schutz der Gartendenkmalpflege (Objekt oder Teile davon stehen formell unter Schutz). Laut Gartendenkmalpflege besteht dieser Eintrag aufgrund der Vorgärten entlang der Freyastrasse. Diese sind bei der Liegenschaft der Stiftung PWG nicht mehr vorhanden und müssten bei einem grossen Eingriff (z.B. Aufstockung) wiederhergestellt werden.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

Es ist ebenfalls kein Eintrag im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) vorhanden.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Im ISOS, dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ist die Liegenschaft in einem Gebiet mit Erhaltungsziel B eingetragen. Das heisst:

- Erhalten der Struktur
- Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
- Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen
- Besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten

Mit der Gartendenkmalpflege ist frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

Ausführung im bewohnten Zustand

Für die Angebotsabgabe muss davon ausgegangen werden, dass die Gesamterneuerung im bewohnten Zustand erfolgt.

Erdbebenüberprüfung

Die Stiftung PWG ist daran, ihren Immobilienbestand in einem mehrstufigen Verfahren auf Erdbebensicherheit zu untersuchen. Dabei wurde das gesamte Portfolio mittels eines einfachen Erhebungsrasters gescannt, und Risikokennziffern wurden ermittelt. Anhand dieser Ziffern wurde eine Prioritätenliste des Immobilienbestandes erstellt, und diejenigen Liegenschaften, die eine vertiefte Prüfung benötigen, wurden isoliert.

Aufgrund des Ergebnisses der 1. Stufe und in Anbetracht der anstehenden Sanierungsmassnahmen ist die weitere Erdbebenüberprüfung an einen Bauingenieur in Auftrag gegeben worden. Als Grundlage für die Beurteilung dienten die Pläne und eine Besichtigung der Liegenschaft. Im Zuge der Besichtigung wurden auch zerstörungsfreie Untersuchungen mit einem Radarscanner an den Decken und an den Wänden durchgeführt, um die Art und den Aufbau der Geschossdecken zu ermitteln. Am Computer wurden Berechnungen zur Erdbebensicherheit an einem 3D-Modell berechnet.

Fazit aus dem Bericht zur Erdbebenüberprüfung vom 19.9.2019, Zusammenfassung:

Entsprechend Ihrem Auftrag haben wir obiges Objekt statisch überprüft bezüglich Erdbebensicherheit.

Haupterkennnisse:

Die beiden überprüften Gebäudeteile erfüllen den Nachweis der Erdbebensicherheit nach heutigen Normen zu mindestens 80 %. Nach Massgabe von Norm SIA 269/8 darf auf Ertüchtigungsmassnahmen verzichtet werden.»

Belastete Materialien

Das Gebäude ist noch nicht auf relevante Umweltgifte, wie zum Beispiel Polychlorierte Biphenyle (PCB) oder Asbest, untersucht worden. Aufgrund des Alters gewisser Bauteile ist jedoch mit derartigen Materialien zu rechnen. Die Untersuchung soll in der Vorprojektphase vorgenommen werden.

Ausbaustandard

Es wird ein einfacher, zweckmässiger Ausbaustandard angestrebt. Die elektro-, sanitär- und wärmetechnischen Teile der Erneuerung sind ökonomisch zu konzipieren. Der Stiftung PWG sind der Erhalt der günstigen Mieten wichtig, weshalb ein einfacher Ausbaustandard angestrebt wird.

4 Leistungsumfang

Die Auftraggeberin führt zur Beschaffung von Architekturleistungen für die Gesamterneuerung Freystrasse 19, 21 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. 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 am 8. Oktober 2020 17:00 Uhr an Thomas Güntensperger per Email thomas.guentensperger@pwg.ch zu richten. Die Antworten erfolgen in anonymer Form an alle Fragesteller bis am 12. Oktober 2020.

7 Termine

▪ Publikation auf Simap:		1. Oktober 2020
▪ Ablauf Eingabefrist für den Teilnahmeantrag:		27. Oktober 2020 16.00 Uhr
▪ Öffnung Teilnahmeantrag:		28. Oktober 2020
▪ Entscheid betr. ausgewählte Teilnehmer mittels Verfügung und schriftlicher Mitteilung:	voraussichtlich	11. November 2020
▪ Versand Stufe 2 (sobald Verfügung rechtskräftig):	voraussichtlich	23. November 2020
▪ Ablauf Eingabefrist für Offerteingabe:	voraussichtlich	15. Januar 2021
▪ Zuschlag mittels Verfügung, schriftliche Mitteilung an die Teilnehmer sowie Publikation unter Simap:	voraussichtlich	Februar 2021
▪ Vertragsabschluss:	voraussichtlich	März 2021
▪ Planungsbeginn: Start Vorprojekt	voraussichtlich	März 2021
▪ Baubeginn	voraussichtlich	Frühling/Sommer 2023
▪ Fertigstellung	voraussichtlich	2024

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 «**Gesamterneuerung Freyastrasse 19, 21, Präqualifikation Planerleistungen Architektur - nicht öffnen!**» an folgende Adresse einzureichen:

Stiftung PWG
Thomas Güntensperger
Werdstrasse 36
Postfach
8036 Zürich

11 Eingabetermin (Eingang bei der ausschreibenden Stelle)

Abgabe / Einreichung In einem verschlossenen Couvert mit der Aufschrift: **«Gesamterneuerung Freyastrasse 19, 21, Präqualifikation Planerleistungen Architektur - nicht öffnen!»**

Abgabe bis am 27. Oktober 2020

Bei physischer Abgabe sind die Unterlagen **bis um spät. 16.00 Uhr 27.10.2020 abzugeben** am Empfang im 2.OG der Stiftung PWG an der Werdstrasse 36, 8004 Zürich.

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 eine Rechtsmittelbelehrung enthält. Die Anbieter werden schriftlich 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. Pro Referenzobjekt ist ein Dokumentationsblatt (freie Gestaltung z.B. mit Plänen, Fotos Beschrieb etc.) im Format A4 oder Format A3 beizulegen.

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 (Planungsbeginn: März 2021, Beginn Bauausführung ab Frühling/Sommer 2023, Fertigstellung: 2024) eingehalten werden können. Freie Form, max. 1 A4-Seite.
- Nachweis der Unternehmung gemäss der Selbstdeklaration im beiliegenden Formular «Angaben zur Unternehmung» bezüglich Entrichtung von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen, Arbeitsschutzbestimmungen etc.

Mit der Abgabe des Antrags auf Teilnahme für die erste Stufe, ermächtigt der Anbieter die ausschreibende Stelle die angegebenen Referenzen mittels nachzufragen zu überprüfen.

Die Fachliche Erfahrung (Referenzobjekte) werden mit Punkten bewertet.

Die einzureichenden Unterlagen zu organisatorischer und technischer Eignung werden als «erfüllt» oder «nicht Erfüllt» aufgenommen.

Ausgewählt werden 5 Bewerber, die ein Angebot für die 2. Stufe 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 40%

- Honorar nach Baukosten für die Phasen 3-5 auf Formular «Honorarangebot», Gewichtung 25%
- Durchschnittlich offerierter Stundenansätze für Zusatzleistungen auf «Honorarangebot», Gewichtung 15%

Als Grundlage für die Honorarofferte wird die honorarberechtigte Summe auf 1'830'000 Fr. (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 40%

- Vorgehensweise zur Auftragserledigung (Termine, Kostenkontrolle, Organisation), Gewichtung 20%
- Vorgehensweise im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnungsbau, Gewichtung 20%

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

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

- Erfahrung/Ausbildung, Gewichtung 5%
- Referenzen, Gewichtung 5% pro Referenz, insgesamt 15%

Mit der Abgabe des Angebotes ermächtigt der Anbieter die ausschreibende Stelle die angegebenen Referenzen mittels nachzufragen zu überprüfen.

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. Im Rahmen der ersten Stufe findet keine Begehung statt!

Eine selbstständige Begehung für die 1. Stufe der Liegenschaft von aussen her ist möglich, wir bitten Sie jedoch um Rücksichtnahme auf die Bewohnerschaft. Die Privat- und Allgemeinräume (Treppenhaus etc.) dürfen nicht betreten werden.

21 Einzureichende Unterlagen und Beilagen 1. Stufe

- Vorliegendes Formular «Allgemeine Submissionsbedingungen»
- Formular «Angaben zur Unternehmung»
- Formular «Referenzobjekte»
- Dokumentationsblätter zu Referenzobjekten (Total 3 Blätter Format A4 *oder* Total 3 Blätter Format A3)
- 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 Vorgaben Stiftung PWG

Im Rahmen der zweiten Stufe des Submissionsverfahrens werden den teilnehmenden Planern die Leitfäden «Bauprojektablauf», «Anforderungen an Bauten» und «Ausschreibung nach IVöB» der Stiftung PWG abgegeben. Diese Leitfäden zeigen die Anforderungen an die Projektbeteiligten, respektive umschreiben die Anforderungen an Erneuerungen und Neubauten und gelten als verbindliche Grundlagen für die Projektierung und Ausführung.

23 Abzuschliessender Vertrag

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

24 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 Angebote 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.

Die unterzeichnende Firma bestätigt die Richtigkeit der gemachten Angaben und erklärt ausdrücklich ihr Einverständnis mit den Submissionsbedingungen.

Ort und Datum

Firmenstempel und rechtsgültige Unterschrift(en):

.....

.....