



INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG

RAHMENVERTRAG

BKP 291 Architektur / Baumanagement

Planerwahl im selektiven Verfahren
Ausschreibungsbeschreibung



Herausgeberin

Stadt Zürich

Amt für Hochbauten

Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11

www.stadt-zuerich.ch/planerwahl

01.12.2020

Redaktionelle Bearbeitung

Luca Ramini

Gestaltung

blink design, Zürich

März 2020

Vorlage_Programm-Planerwahl-Architektur.dotx

M-System 203

INHALTSVERZEICHNIS

A	PROJEKTRAHMEN	4
	Ausgangslage	4
	Aufgabe	5
	Ziele	5
	Kosten	6
	Termine	6
B	Zugang zur Aufgabe	7
	Auftraggeberin und Verfahren	8
C	allgemeine bestimmungen	8
	Teilnahmeberechtigung	10
	Planerwahlgremium	10
	Entschädigung	11
	Auftragserteilung	11
	Termine Verfahren	12
	Präqualifikation	13
	Zuschlag	15
	Benachrichtigung	16

A PROJEKTRAHMEN

Augangslage

Die Immobilienbewirtschaftung bewirtschaftet rund 1600 Liegenschaften mit einem Versicherungswert von 8 Milliarden Franken im Verwaltungsvermögen. In acht Portfolios sind ähnliche Gebäudetypen zusammengefasst. Für Unterhalt, Instandsetzung und Neubauten stehen jährlich rund 350 Mio. Fr. zur Verfügung.

Die Liegenschaftenverwaltung mit rund 9000 Wohnungen, 1000 Geschäftsliegenschaften und 64 Restaurants investiert jährlich rund 78 Mio. in Unterhalt und Projektierung. Dieses Immobilienvermögen ist in eigenwirtschaftlichen Rechnungskreisen selbsttragend und kommt ohne Steuergelder aus.

Die Immobilien sind im Besitz der Stadt Zürich. Die Eigentümerversammlung betraut das Amt für Hochbauten mit der Instandsetzung, Instandhaltung, oder einer Erneuerung des Gebäudeinneren (im Rahmen der Kostenvorgaben und Priorisierung). Diese zahlreichen Bauaufgaben erfordern eine professionelle und fachkundige Begleitung. Das Amt für Hochbauten übernimmt als Bauherrenvertreterin die Federführung und beauftragt Architekten zur Umsetzung.

Es ist vorgesehen, **maximal 3** Büros auszuwählen und diese parallel im Sinne eines Rahmenvertrags über maximal 4 Jahre mit der Umsetzung kleinerer Projekte zu beauftragen

Die Architekten/Bauleiter sollen in der Lage sein, über sämtliche Projektphasen alle Leistungen wie Projektierung, Kostenplanung, Devisierung und Bauleitung aus einer Hand anzubieten und kleinere Projekte schnell und effizient abzuwickeln. Es ist auch denkbar, dass nur einzelne Projektphasen auszuführen sind. Die Projekte haben zum Teil hohe Dringlichkeit. Somit müssen die Verantwortlichen für Architektur / Bauleitung fähig sein, kurzfristig und schnell mit der Planung und der Realisierung der Projekte zu beginnen. Die Projektabwicklung erfordert grosse Selbständigkeit und eine kompetente treuhänderische Vertretung der Bauherrschaft.

Aufgabe

Der Projektrahmen jedes Auftrags wird jeweils zu Beginn des Auftrags definiert.

Es handeln sich hauptsächlich um:

- Instandhaltungsarbeiten wie zum Beispiel:
 - 1 zu 1 – Ersatz von Heizungs- und Lüftungs- und Sanitäreanlagen
 - 1 zu 1 – Ersatz von Turnhallenböden
 - Fassadenerneuerungen
 - Flachdachsanierungen
 - Instandhaltung von inneren Oberflächen und Nasszellen
- Instandsetzungsarbeiten wie zum Beispiel:
 - Kleinere Umbauten (mit Baubewilligung)
 - Kleinere Instandsetzungen mit Erneuerung der Gebäudehülle, der Nasszellen, der Haustechnik und der inneren Oberflächen
 - Horteinbauten
- Umsetzung von Massnahmen für die Erfüllung von gesetzlichen Vorgaben wie zum Beispiel:
 - Behindertengerechter Zugang zu Gebäuden
 - Absturzsicherungen
 - Brandschutzmassnahmen

Der Betrieb wird durch den Gebäudetyp definiert. Etappierung und Provisorien bei Bedarf.

Der vorgesehene Projektablauf (Standardablauf) wird in der Beilage 1 grob aufgezeigt.

Ziele

- Durch die, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sollen die Anlagen mittels einfacher Massnahmen gebrauchstauglich gemacht werden.
- Die Bauwerke sollen ihren kulturellen und wirtschaftlichen Wert beibehalten und die Sicherheit (Trag- und Betriebssicherheit) soll bewahrt werden.

Kosten

Die Kostenbudgets der einzelnen Projekte werden jeweils zu Beginn des Auftrags definiert.

Es ist pro Rahmenvertragspartner voraussichtlich mit jährlich Fr. 200'000.- bis Fr. 5'000'000.- an Bausummen zu rechnen, welche sich auf 1 - 10 Aufträge verteilen.

Termine

Die Termine sind abhängig vom Projektumfang. Es soll eine möglichst schlanke, schnelle und effiziente Projektabwicklung angestrebt werden. Die Aufträge können auch kurzfristig erfolgen.

Die Anbietenden nehmen den Projektrahmen mit ihrer Teilnahme am Verfahren zustimmend zur Kenntnis. Bei wesentlichen Abweichungen in der Beurteilung des Projektrahmens sind sie eingeladen, dies bei der Angebotsabgabe zu vermerken.

B ZUGANG ZUR AUFGABE



Die Aufgabe wird bei der Zustellung der 2.Phase bekanntgegeben

C ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, lädt im Rahmen eines selektiven Verfahrens nach WTO-Übereinkommen Architekturbüros zur Einreichung einer Bewerbung für einen Rahmenvertrag über maximal 4 Jahre Laufzeit für diverse kleinere Bauvorhaben im Bereich Instandhaltung / Instandsetzung von Gebäuden der Stadt Zürich ein.

Das Verfahren richtet sich nach der aktuellen Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie nach der aktuellen Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO).

Es werden Architekturbüros gesucht, die in der Lage sind, über sämtliche Projektphasen alle Leistungen der Projektierung, Kostenplanung und Bauleitung kurzfristig und in architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz abzuwickeln, unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben.

Aufgrund der Präqualifikation mit Selbstdeklaration (selektives Verfahren 1. Phase) werden die **maximal 6 Bewerbenden**, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, direkt zur Einreichung eines Angebots eingeladen (2. Phase). Die Bewertung der Unterlagen erfolgt in beiden Phasen durch die Fachstelle Planerwahl des Amts für Hochbauten. Es ist vorgesehen, maximal **3 Büros** auszuwählen, mit welchen ein Rahmenvertrag abgeschlossen werden soll.

Die vorliegenden Unterlagen dienen einerseits den Bewerbenden als erste Orientierung über die anstehenden Projektierungs- und Ausführungsarbeiten und andererseits als Grundlage für das Auswahlverfahren. Die Bewerbenden sollen aufgrund dieser Unterlagen den Entscheid fällen können, ob und gegebenenfalls in welcher Zusammensetzung sie am selektiven Verfahren teilnehmen wollen.

Allgemeine Informationen zu Planerwahlverfahren des Amts für Hochbauten finden Sie unter:

www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen

Ausschreibende Stelle

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Lindenhofstrasse 21,
Postfach. 8021 Zürich

Abgabeadressen

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21,
Büro 205, Fachstelle Beschaffungswesen, 2. Stock, 8001 Zürich

Paketpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich

Briefpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich

mit der Aufschrift: „Rahmenvertrag, BKP 291“

Teilnahmeberechtigung

Gesucht werden Architekten, die aus einer Hand sämtliche Projektphasen (Projektierung, Ausschreibung, Realisierung) anbieten können. Die Auswahl von maximal 6 bewerbenden Planern wird aufgrund der Eignungskriterien getroffen.

Zulässig und gefordert sind Bewerbungen von Fachleuten aus dem Bereich Architektur/Bauleitung, mit Firmen- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen.

Planerwahlgremium

Die eingereichten Unterlagen werden durch das Planerwahlgremium beurteilt und bewertet.

Die AHB-interne Fachstelle Planerwahl betreut jährlich 40–50 Planervergaben im Bereich Architektur, Baumanagement, Landschaftsarchitektur, 50–60 im Bereich Ingenieurwesen und 100–120 im Bereich Energie- und Gebäudetechnik. Die Fachstelle Planerwahl besteht aus Mitarbeitenden der Bereiche Projektentwicklung und Bauausführung sowie der internen Fachstellen Projektökonomie, Ingenieurwesen, Energie- und Gebäudetechnik sowie Nachhaltiges Bauen.

Das Planerwahlgremium tagt wöchentlich in rotierender Zusammensetzung. Die Zusammensetzung des Gremiums wird bewusst schlank gehalten und setzt sich folgendermassen zusammen:

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Je ein Mitglied der Fachstelle Planerwahl aus den Bereichen Projektentwicklung und Bauausführung

Bei Bedarf wird das Gremium mit Vertretenden der Nutzerschaft bzw. der Denkmalpflege oder der architektonischen Beratung des Amts für Städtebau ergänzt. Die Vorprüfung erfolgt mit den Expertinnen und Experten aus den internen Fachstellen.

Entschädigung

Die Teilnahme am Verfahren wird nicht entschädigt.

Um den Entscheid des Planerwahlgremiums für die Vergabe von Architekturleistungen transparent und nachvollziehbar darzulegen und um den eingereichten Beiträgen eine würdige Anerkennung zu verleihen, verfasst das Amt für Hochbauten einen Bericht, der eine kurze Begründung des Zuschlags beinhaltet und die einzelnen Beiträge der sechs Teilnehmenden (Zugang zur Aufgabe) vorstellt. Der Bericht soll allen Teilnehmenden zugestellt und als PDF auf www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen publiziert werden. Zudem sollen die Beiträge der Teilnehmenden nach Bekanntgabe des Entscheids während zehn Tagen im Amt für Hochbauten ausgestellt werden. Die Publikation und Ausstellung der Beiträge erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdeklaration).

Auftragserteilung

Der Entscheid über die Auftragserteilung der Bauaufgaben liegt beim Amt für Hochbauten. In den einzelnen Projekten sind (je nach Bedarf) folgenden Leistungen zu erbringen:

Vorprojekt/Massnahmenkatalog, Bauprojekt mit Kostenvoranschlag, Baueingabe, Ausschreibung, Ausführungsplanung, Bauleitung, Dokumentation, Leitung Garantearbeiten.

Je nach Bedarf und Grösse der Projekte kann auf einzelne der oben aufgeführten Leistung verzichtet werden, oder diese fallen weg.

Honorarkonditionen

Die Projekterarbeitung richtet sich nach der jeweils gültigen Praxis der Stadt Zürich.

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/Ausgabe 2020 und den allgemeinen Bedingungen des Amts für Hochbauten gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen vom April 2020.

Das Honorar, respektive die Stundenbudgets werden pro Auftrag auf der Grundlage des Rahmenvertrags (Beilage 2) festgelegt.

- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand gemäss Stadtratsbeschluss "Stundenansätze und Kategorien" Nr. 29 vom 17.01.2018.

Weiterführende Informationen

Unter nachfolgender Internetadresse finden Sie Informationen zu den allgemeinen Bedingungen des AHB bei Architekturaufträgen:

www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement

Termine Verfahren

1.Phase

Submissionsinserat	22. Januar 2021
Bezug Unterlagen	Unter https://www.simap.ch
Eingabetermin	18. Februar 2021, bis 16:00 Uhr (Datum des Poststempels <u>nicht</u> massgebend)
Benachrichtigung	Voraussichtlich bis 01. April 2021

2.Phase

Ausgabe Unterlagen	voraussichtlich 16. April 2021
Eingabetermin	voraussichtlich 31. Mai 2021, bis 16:00 Uhr (Datum des Poststempels <u>nicht</u> massgebend)
Benachrichtigung	Voraussichtlich bis 07. Juli 2021

Präqualifikation

Eignungskriterien 1.Phase

- **Projektierungskompetenz und Ausführungskompetenz**
(Grundlage Referenzobjekte)
3 Projekte aus den letzten 5 Jahren, bei welchen sämtliche Leistungen in den Phasen Projektierung, Ausschreibung, Realisierung erbracht wurden und zu folgende Themen Aufschluss geben:
 - Erfahrung Bauen für die öffentliche Hand
 - Erfahrungen im Umgang von Kleinprojekten
 - Erfahrung mit Bauen unter Betrieb
 - Erfahrung mit kleineren Haustechnik-Projekten
- **Organisatorische Eignung/Projektmanagement:**
(Grundlage Selbstdeklaration)
 - Nachweis der Leistungserbringung in den verschiedenen Phasen
 - ausreichende Kapazität; Darlegen eines allfälligen Netzwerks bei Kapazitätsengpässen und kurzfristigen Projekten

Einzureichende Unterlagen 1.Phase

- Selbstdeklaration (das abgegebene Formular ist zu verwenden und kann handschriftlich ausgefüllt werden)
- 3 Referenzobjekte mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext. Es sind maximal 3 A3-Blätter, einseitig bedruckt abzugeben

Hinweise

- Pro Referenzprojekt ist ein einseitig bedrucktes A3-Blatt mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext abzugeben
- Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die sich auf die Aufgabe beziehen und die hauptsächlich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden.
- Wird das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat dieses auch maximal zwei A3- Blätter mit 2 Referenzprojekten vorzulegen. In diesem Fall wird es empfohlen, mindestens 1 Referenzprojekt auszuwählen, das die Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro aufzeigt.
- Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Blätter zur Beurteilung aufgehängt.

Selbstdeklaration

- Es wird eine ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.
- Wird das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat dieses auch eine ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit vorzulegen.

Hinweise

- Das abgegebene Formular ist zu verwenden. Sämtliche Mitglieder einer ARGE müssen eine separate Selbstdeklaration ausfüllen.
- Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung sollen mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Blättern übereinstimmen.
- Mündliche AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertung miteinbezogen werden.

Unterlagen Ausgabe 1.Phase

- Ausschreibungsbeschreibung
- Projektablauf für Kleinbauten mit externen Architekten/Bauleitern (Beilage 1)
- Muster-Rahmenvertrag (Beilage 2)
- Formular „Selbstdeklaration“ (Beilage 3)

Zuschlag

Die Auswahl (aus den Teilnehmenden) der mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Architekturbüros wird aufgrund der unten genannten Zuschlagskriterien getroffen.

Zuschlagskriterien 2.Phase

- **Zugang zur Aufgabe (inkl. Gespräch)**

Der gewählte Zugang zur Aufgabenstellung und das Gespräch werden nach folgenden Kriterien bewertet:

- Herangehensweise und Qualität des Terminplans bzw. der Kostenschätzung in Abhängigkeit von der ausgewählten Aufgabe.
- Aussagen und Erläuterung zu den gestellten Fragen
- Herangehensweise und Organisation bei der Zusammenarbeit mit dem AHB

Die Präsentation des gewählten Zugangs zur Aufgabe und Gespräch mit dem AHB fallen bei der Beurteilung ins Gewicht.

- **Referenzen**

Die genannten Referenzpersonen der 1. Phase (Selbstdeklaration) werden angefragt und die Rückmeldungen nach folgenden Qualitätskriterien bewertet:

- Funktionalität/Wirtschaftlichkeit des Lösungsvorschlags
- Einhaltung Kosten/Termine
- Baumanagement/Bauleitung

Das AHB behält sich vor, eigene Erfahrungen aus allfälliger Zusammenarbeit in die Bewertung einfließen zu lassen.

- **Honorarofferte**

- Offertvergleich (Stundenansatz, Teamfaktor).

Das Planerwahlgremium wird aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtbeurteilung vornehmen.

Einzureichende Unterlagen 2.Phase

- Zugang zur Aufgabe zwei A3 Blätter, einseitig bedruckt (der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken).
- Formular „Honorarberechnung“, ausgefüllt und unterschrieben.
Hinweis: der vorgeschlagene Stundensatz und der Teamfaktor bleiben für alle Aufträge unverändert.

Unterlagen Ausgabe 2.Phase

- Ausschreibungsbeschrieb
- Angaben zur Honorarofferte
- Formulare Honorarberechnung
- Merkblatt zu Planungsaufträgen (AHB)
- Planunterlagen

Benachrichtigung

Allen Bewerbenden wird nach der Präqualifikation eine Verfügung mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Nach dem Zuschlag erhalten alle sechs teilnehmenden Teams eine Verfügung (Zusage bzw. Absage). Zudem wird ihnen auch der Bericht des Planerwahlremiums zugestellt, der öffentlich unter www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen einsehbar ist. Die Publikation eines Beitrags der Teilnehmenden erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdeklaration).

Nach Bekanntgabe des Entscheids werden sämtliche eingereichten Beiträge «Zugang zur Aufgabe» im Amt für Hochbauten, 5. Obergeschoss, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich, unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden während zehn Tagen ausgestellt.