



**Kanton Zürich  
Baudirektion  
Hochbauamt**

**Bezirksanlage Pfäffikon  
Teilinstandsetzung &  
Umbau Sicherheitsabteilung  
Leistungs-offerte Generalplaner  
Submissionsunterlage  
Unterlage 1**

**Version 1.2 | 22. Januar 2021**

© **2021 Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt**

Corinne Däscher, Projektleitung Baubereich B

Projekt HBA: 45016, Teilinstandsetzung & Umbau Sicherheitsabteilung Bezirksanlage Pfäffikon

Version 1.2 | 22. Januar 2021

Ingress: Die im vorliegenden Text zur Vereinfachung verwendeten Funktionsbezeichnungen gelten auch für weibliche Funktionsträger.

# **Bezirksanlage Pfäffikon Teilinstandsetzung & Umbau Sicherheitsabteilung Leistungsofferte Generalplaner Submissionunterlage Unterlage 1**

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Informationen zum Bauvorhaben</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Auftragserteilung</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Angaben zum Leistungs offertverfahren</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Präqualifikation (1. Phase)</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Leistungs offerte (2. Phase)</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>21</b>

# 1. Einleitung

Gegenstand der Submission Die Baudirektion des Kantons Zürich, vertreten durch das Hochbauamt (HBA), veranstaltet im Auftrag des Immobilienamtes (IMA) eine Submission für die Vergabe der **Generalplanerleistungen (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung)** für das Projekt «Teilinstandsetzung & Umbau Sicherheitsabteilung» der Bezirksanlage Pfäffikon.

Gesucht wird ein Team (Generalplaner mit Subplanern) mit Anbietenden von Planerleistungen in den Bereichen Architektur (Federführung), Baumanagement, Statik und Gebäudetechnik (HLKKSE-MSRL-Fachkoordination) mit Erfahrung in der Umsetzung von Instandsetzungsmassnahmen während laufendem Betrieb in sicherheitsrelevanten Bereichen. Das Generalplanerteam soll die Projektierung mit einer hohen **organisatorischen**, architektonischen, und bautechnischen Kompetenz durchführen und die Ausführung des Bauvorhabens neben der Etappierung kosten- und qualitätsbewusst sowie termingerecht realisieren.

Form der Submission: Die Submission erfolgt in Form einer Leistungsofferte im selektiven Verfahren. Das selektives Leistungsverfahren ist nicht anonym. Die Anbieter bewerben sich in der ersten Phase (Präqualifikation) gemäss Ziffer 5. Der Auftraggeber wählt aus allen Teilnehmern maximal 5 geeignete Anbieter aus, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen.

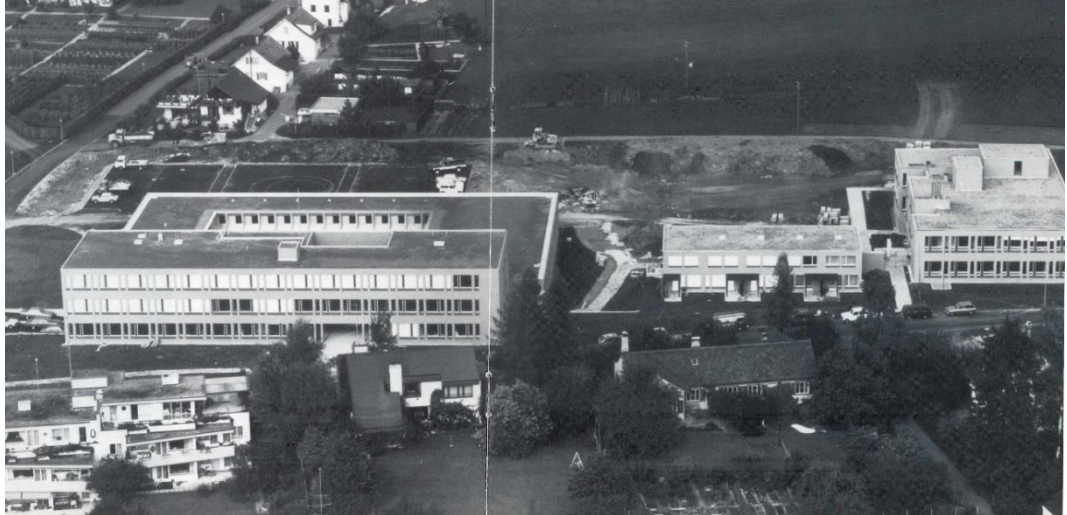
In der zweiten Phase (Leistungsofferte) werden die Anbieter zugelassen ihren spezifischen «Zugang zur Aufgabe» zu erläutern, den Leistungsausweis der Schlüsselpersonen zu erbringen und eine Honorarofferte als Generalplaner einzureichen (gemäss Ziffer 6).

Das Verfahren orientiert sich an der Ordnung SIA 144. Die folgenden Verfahrensbestimmungen weichen von dieser Ordnung ab:

Das Bewertungsgremium besteht aus Vertretern der Ausloberin, der Eigentümerschaft und der Nutzer (siehe Ziffer 4).

## 2. Informationen zum Bauvorhaben

Ausgangslage



Comet-Flugaufnahme Bezirksanlage 1979

Die gesamte Bezirksanlage (Bezirksgebäude, Bezirksgefängnis, Reihenhäuser und Annexgebäude) wurde 1977 bis 1978 erstellt. Der Betrieb wurde 1979 aufgenommen. 1997 erhielt das Bezirksgefängnis eine Aufstockung. Im Rahmen dieses Umbaus wurden auch die alten Sicherheitsanlagen ersetzt und auf den neusten Stand gebracht.

Die Sicherheitsanlagen wurden laufend periodisch erneuert, zuletzt die Ein- und Ausbrucharanlage, die Personenschutzanlage, die Videoanlage, sowie das Sicherheitsleitsystem im Jahr 2020.

Seit 2002 betreibt das Gefängnis Pfäffikon eine Sicherheitsabteilung mit sieben Plätzen.

2016 wurden Massnahmen für ein Schutzkonzept umgesetzt. Die Umbauten betrafen vor allem das Bezirksgericht (Bereich C, siehe Seite 8) und das Annexgebäude (Bereich D).

Nun steht das Projekt «Teilinstandsetzung und Umbau der Sicherheitsabteilung» an.

Das Projekt ist in zwei Teilprojekte gegliedert. Die zwei Teilprojekte TP1 und TP2 haben unterschiedliche Terminvorgaben und werden in Etappen ausgeführt.

### **Teilprojekt 1 (TP 1) | Instandsetzungsmassnahmen Bezirksanlage**

In der Bezirksanlage Pfäffikon stehen einige Instandsetzungsarbeiten an, insbesondere bei der Gebäudehülle und den inneren Oberflächen sowie teilweise bei den Gebäudetechnikanlagen. Um eine punktuelle und iterative Instandsetzung zu verhindern, wurde 2018 eine Zustandsanalyse erarbeitet, welche die notwendigen Massnahmen mit Kostengrobschätzung für die nächsten 10 (beziehungsweise 20) Jahre für die einzelnen Gebäude (Gefängnis und Verwaltungsbau/Annexgebäude/Reihenhäuser) aufzeigt. Die Erneuerungen sollen in sinnvollen Etappen und in Massnahmenpaketen während laufendem Betrieb durchgeführt werden. Zudem sind innovative Gebäudetechnikkonzepte zu berücksichtigen, die noch entwickelt werden müssen und nicht in der Zustandsanalyse enthalten sind.

## **Teilprojekt 2 (TP 2) | Umbau Sicherheitsabteilung**

Die Sicherheitsabteilung (SA) des Gefängnisses Pfäffikon hat aktuell sechs Plätze für Insassen mit erhöhtem Gewaltpotential, Fluchrisiko und/oder psychischen Erkrankungen. In dieser Abteilung bestehen erhöhte Standards hinsichtlich baulicher Sicherheit und Umgang mit den Insassen. Seit 2002 ist die Sicherheitsabteilung in Betrieb. Die Sicherheitsabteilung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und muss umgebaut werden. Der Umbau der Sicherheitsabteilung soll zeitnah realisiert werden.

Die Instandsetzungsmassnahmen der Sicherheitsabteilung sollen zusammen mit dem Umbau Sicherheitsabteilung realisiert werden. Hierfür ist zu beachten, dass die Instandsetzungsmassnahmen (TP 1) der gesamten Anlage gleichzeitig mit dem Umbau der Sicherheitsabteilung geplant werden müssen.

- Energiekonzept** Für die zukünftige Energiegewinnung für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung wird zurzeit ein Energiekonzept erarbeitet. Nach Vorliegen des Energiekonzeptes wird entschieden, welche Massnahmen daraus umgesetzt werden sollen (PV-Anlage, Erdsonden etc.) und eine entsprechende Vorgabe an den Generalplaner gemacht. Die Einarbeitung soll in der Phase Vorprojekt stattfinden. Die Teilinstandsetzung wird Minergie Eco zertifiziert werden.
- Geheimhaltungsverpflichtung** Am Projekt beteiligte Planer, Subplaner, Unternehmer, Subunternehmer und weitere Beteiligte erhalten teilweise sicherheitsrelevante Informationen. Daraus ergeben sich Erkenntnisse zur baulichen und technischen Sicherheit sowie zu betrieblichen Abläufen und dergleichen. Deshalb müssen alle Unterlagen, Informationen und Erkenntnisse, die in direktem oder indirektem Zusammenhang zum Projekt stehen, vertraulich behandelt werden.
- Die beauftragten Planer müssen eine Geheimhaltungsverpflichtung (Unterlage 3) unterschreiben. Der Unterzeichnende muss sich verpflichten, sämtliche Dokumente sowie alle Erkenntnisse und Informationen ohne Einschränkungen vertraulich zu behandeln und weder weiterzugeben noch anderweitig zu verwenden. Er ist verantwortlich, dass alle projektbeteiligten Mitarbeiter und Subplaner über die Vertraulichkeit informiert sind und die Vorgaben einhalten. Die Vertraulichkeitserklärung erlischt für den Unterzeichner und für die projektbeteiligten Mitarbeiter und Subplaner nie (siehe auch Wegleitung «Umgang mit sicherheitsrelevanten Dokumenten»).
- Machbarkeitsstudie** Da die Terminvorstellungen bei Teilprojekt 1 (Fertigstellung 2023) und Teilprojekt 2 (Bezug ab 2021) weit auseinanderliegen, wurde eine Machbarkeitsstudie über die Vereinbarkeit und Überlagerung der übergeordneten Instandsetzungsarbeiten und der spezifischen Anforderungen des Gefängnisbetriebes erarbeitet.
- Vorgaben** Die beiden Projekte sind so zu koordinieren und zu etappieren, dass Betriebsunterbrüche auf ein Minimum reduziert und Synergien genutzt werden können. Dies betrifft sowohl das Zusammenführen und die Überlagerung der beiden Projekte (Umbau Sicherheitsabteilung und Instandsetzungsarbeiten) als auch die anzustrebende Gleichzeitigkeit und Effizienz der Umsetzung der Massnahmen in den unterschiedlichen Bereichen und Nutzungseinheiten (Gefängnis, Bezirksgericht, Kapo) im Hauptgebäude an der Hörnlistrasse 55/57.
- Zielsetzung** **TP 1 | Instandsetzungsarbeiten Bezirksanlage**

- Reduktion Betriebsenergie
- Erhöhung Sicherheitsdispositiv
- Anpassungen an gesetzliche Grundlagen

### **TP 2 | Umbau Sicherheitsabteilung**

- Neubau von 3 Sicherheitszellen mit Hochsicherheitsausbau auf bestehender Grundrissfläche
- Erstellung Spazierhof für die 3 Sicherheitszellen auf bestehendem nichtbegehbarem Aussenbereich
- Erneuerung und Erweiterung Sicherheitsabteilung in bestehendes Gefängnis
- Erweiterung Sicherheitsanlage im Bereich der Sicherheitsabteilung

Projektbeschrieb Aus der Machbarkeitsstudie geht hervor, wie die Sicherheitsabteilung erneuert und mit einem direkten Spazierhof erweitert werden kann. Zusätzlich wurde ein Vorschlag erarbeitet, wie unter Berücksichtigung des Sicherheitsaspektes die etappenweise Teilinstandsetzung umgesetzt werden kann.

Situation | Etappierung



Folgende Hauptetappen/Teilprojekte (TP) sind vorgesehen:

1. Etappe: TP 2 | Bereich A – Umbau und Instandsetzung Sicherheitsabteilung (nur 1. Obergeschoss)
2. Etappe: TP 1 | Bereich B – Instandsetzung Hauptgebäude Bezirksgefängnis (inklusive Geschosse unter Bereich A)
3. Etappe: TP 1 | Bereich C – Instandsetzung Hauptgebäude Bezirksgericht
4. Etappe: TP 1 | Bereich D – Annexgebäude
5. Etappe: TP 1 | Bereich E – Reihenfamilienhäuser

Baumaßnahmen Folgende baulichen Massnahmen sind für die zwei Teilprojekte vorgesehen:

### **TP 1 | Instandsetzungsarbeiten Bezirksanlage Massnahmen mit hoher Dringlichkeit**

- Bezirksgebäude, Gefängnis, Annexgebäude: Tragkonstruktion brandschutztechnisch überprüfen
- Bezirksgebäude, Gefängnis, Annexgebäude: Elektrohauptverteilung ersetzen
- Gefängnis: Lüftungsanlagen erneuern
- Bezirksgebäude: Absturzsicherung bei Anlieferung (Schleuse) ergänzen
- Bezirksgebäude: Schürze und Bühne bei Scherenhebebühne Anlieferung ersetzen
- Bezirksgebäude, Gefängnis, Annexgebäude: Absturzsicherungen teilweise ergänzen

### **Massnahmen mit mittlerer Dringlichkeit**

- Die Gebäudehülle ist in Stand zu setzen, Fenster und Dach sind zu erneuern
- Gebäudetechnische Anlagen sind zu erneuern

### **TP2 | Umbaumaßnahmen Sicherheitsabteilung**



Die Sicherheitsabteilung wird so angepasst, dass die drei Sicherheitszellen je einen direkten Zugang zum Spazierhof erhalten.

Sämtliche gebäude- und sicherheitstechnischen Anforderungen müssen angepasst, respektive erneuert oder zusätzlich erstellt werden, insbesondere die Klimatisierung, die Sanitäreinrichtung, die Beleuchtung und die Ausstattung der Zellen.

Der bestehende Aussenraum muss mit baulichen und sicherheitstechnischen Massnahmen aufgewertet und die Zugänglichkeit seitens Sicherheitszellen erstellt werden.

Zustandsanalyse Die Resultate der Zustandsanalyse (Unterlage 9) liegen den Submissionsunterlagen der 2. Phase bei.

Gebäuediagnose, Schadstoffscreening Die Ergebnisse der Untersuchung der Bausubstanz sind in einem Kurzbericht zusammengefasst. Das Screening muss vor den Instandsetzungsarbeiten nochmals aktualisiert werden. Beim Rückbau ist auf allfällige weitere Altlasten zu achten. Sämtliche belasteten Materialien sind fachgerecht zu entsorgen.

Kosten Die Investitionskosten des Umbaus Sicherheitsabteilung und der Teilinstandsetzung Bezirksanlage belaufen sich gemäss Kostengrobschätzung ( $\pm 25\%$ ) auf rund 37.5 Mio. Fr.

Die Kostengrobschätzung für den Umbau der Sicherheitsabteilung wurde von GKMOG Generalplaner GmbH im Rahmen der Machbarkeitsstudie vom 8. Mai 2020 erstellt. Die Grobkosten für die Instandsetzungsmassnahmen auf der gesamten Bezirksanlage basieren auf der Zustandsanalyse von Meier + Steinauer Partner AG vom 26. September 2018 und der Einschätzung des Hochbauamtes (Kostengrobschätzung  $\pm 25\%$ , inkl. MWST, Honorare und Nebenkosten, Zeithorizont 2 – 9 Jahre)

Grobtermine

	2021	2022	2023	2024
<b>Vorprojekt, KS</b>	■ ■ ■			
<b>Bauprojekt, KV</b>		■ ■ ■		
<b>Objektkreditantrag</b>		■ ■ ■ ■		
<b>Baubewilligung</b>		■ ■ ■ ■		
<b>Ausschreibung</b>		■ ■ ■ ■		
<b>Ausführungsprojekt</b>		■ ■ ■ ■ ■		
<b>Ausführung und IBS, A</b>			■ ■ ■ ■	
<b>Ausführung und IBS, B, C, E, (D)</b>			■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	

### 3. Auftragserteilung

**Auftragserteilung** Unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich beabsichtigt die Veranstalterin, die mit dem Projekt «Teilinstandsetzung & Umbau Sicherheitsabteilung» verbundenen Generalplanerleistungen für die bauliche und gebäudetechnische Teilinstandsetzung dem Anbieter mit dem bestbewerteten Angebot zu übertragen.

Die Auftragserteilung wird in zwei Phasen erfolgen. Der Teilauftrag 1 umfasst die SIA-Phasen 31 bis 41 (Projektierungskredit), wobei die Phase 41 erst nach Genehmigung des Bauprojektes ausgelöst wird. Der Teilauftrag 2 beinhaltet die Phasen 51 bis 53 (Objektkredit).

**Generalplanervertrag**  
HBA Zur Information über den bei einer Auftragserteilung abzuschliessenden Generalplanervertrag wird den Teilnehmenden in der 2. Phase das Dokument «Entwurf Vertragsurkunde für Planerleistungen» mit den jeweiligen Beilagen zur Verfügung gestellt (Unterlage 5). Darin sind auch die jeweiligen Parameter der Honorarermittlung (z.B. die Anrechenbarkeit für die Aufwandermittlung usw.) enthalten.

Die Honorierung der Grundleistungen erfolgt nach den aufwandbestimmenden Baukosten für das Gesamtprojekt; die Leistungsteilphasen werden einzeln freigegeben. Die Grundleistungen definieren sich nach der Ordnung SIA 102/2014, 103/2014, 108/2014 und den «Präzisierungen zu den Grundleistungen» (gemäss Unterlage 5). Von der Bauherrschaft bewilligte Zusatzleistungen werden nach dem effektiven Zeitaufwand vergütet.

**Fachplaner | Spezialisten** Der mit der Projektierung und Realisierung beauftragte Generalplaner verpflichtet sich, die im Rahmen der Präqualifikation beigezogenen Fachplaner aus den Bereichen Statik und Gebäudetechnik (HLKKSE/Fachkoordination und MSRL) als Subplaner zu beauftragen, es sei denn, das Hochbauamt würde einen oder mehrere Subplaner als zu wenig geeignet ablehnen (siehe unten). Für weitere vom Gewinner des Leistungsoffertverfahrens freiwillig zur Mitarbeit an der Eingabe beigezogene Spezialisten besteht im Rahmen der geltenden Submissionsbestimmungen die Aussicht, jedoch kein Anspruch, auf einen Planungsauftrag. Wird für das Baumanagement ein externes Büro beigezogen, so ist dieses explizit im Formular «Angaben zum Generalplaner» (Unterlage 2) zu benennen.

Die Einbindung von zusätzlichen Spezialisten ist projektspezifisch und muss vom Generalplaner beim Hochbauamt beantragt werden. Der Generalplaner kann im Verlauf der weiteren Planung bei Bedarf mit weiteren Planern/Spezialisten (z.B. Bauphysik, Akustik, Brandschutz- und Sicherheitsplaner) ergänzt werden. Die Honorierung zusätzlicher Spezialisten für Arbeiten, die nicht in den Grundleistungen enthalten sind, sind zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer vorgängig zu vereinbaren.

Die definitive Zusammensetzung des Planungsteams ist vom Hochbauamt genehmigen zu lassen. Dieses behält sich vor, aus seiner Sicht zu wenig geeignete Subplaner abzulehnen.

**Folgaufträge** Die Vergabestelle behält sich vor, Folgeaufträge, die sich auf diesen Grundauftrag beziehen, gemäss Submissionsverordnung SVO §10 lit. g, an den Generalplaner, welcher bei dem vorliegenden Leistungsoffertverfahren den Zuschlag erhält, zu vergeben. Es besteht

jedoch kein Anspruch auf einen Folgeauftrag und gegebenenfalls werden, je nach Bauaufgabe, Honorarparameter neu verhandelt.

Honorarparameter Für die Honorarberechnung nach den Baukosten werden folgende Faktoren für die Leistung Architekt/Generalplaner und Subplaner vorgegeben. Die zur Leistungs-offerte (2. Phase) zugelassenen Generalplaner haben die vom Hochbauamt nicht festgelegten Faktoren im Formular «Angebot Generalplaner» (Unterlage 4) verbindlich zu offerieren.

Kostentarif **Vorgegebene Faktoren**  
 Koeffizienten Z1 und Z2 (2017)

Architekt	Z1 0.062	Z2 10.58
Bauingenieur	Z1 0.075	Z2 7.23
Elektro- und HLKS-Ing.	Z1 0.066	Z2 11.28

**Schwierigkeitsgrad n\***

Architekt	1.15
Bauingenieur	1.00
Elektroplanung	1.20
Heizungsplanung	1.00
Lüftungs-, Klima- und Kälteplanung	1.20
Sanitärplanung	1.00
MSRL-Planung	1.30
Fachkoordination	1.20

\*Der Schwierigkeitsgrad n für die gesamte Bezirksanlage ist mit einem Durchschnitt der Kategorien Gerichtsgebäude, Gefängnisbauten und «Bürobauten mit erhöhten Anforderungen» vorgegeben.

**Zu offerierende Faktoren**

Anpassungsfaktor r	Gemäss Unterlage 4 «Angebot Generalplaner»
Teamfaktor i	max. 1.0
Faktor Sonderleistungen s (Generalplanerzuschlag)	max. 1.05 über Gesamthonorar
Stundenansatz h	max. Fr. 130 exkl. MWST

Zeittarif Zusatzaufwendungen für Arbeiten nach effektivem Aufwand werden gemäss anzubietendem Stundenansatz (Unterlage 4, max. Fr. 145 exkl. MWST) nach vorgängigem schriftlich vereinbarten Kostendach vergütet.

## 4. Angaben zum Leistungsverfahren

- Teilnehmer** Teilnahmeberechtigt sind Architekturbüros aus der Schweiz, der EU oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Bewertungsgremiums oder mit einem Experten nahe verwandt sind oder mit einem solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen. Ebenfalls nicht teilnahmeberechtigt sind die Verfasser der Machbarkeitsstudie mit Kostengrobschätzung (GKMOG Generalplaner GmbH) und die Verfasser der Zustandsanalyse (Meier + Steinauer Partner AG, Zürich).
- Mehrfachnennungen** Mehrfachbewerbungen von Generalplanern, respektive Architekten und Baumanagementbüros, sind nicht zulässig.
- Bewertungsgremium** Das Bewertungsgremium setzt sich wie unten angegeben zusammen. Bei allfälligen Abwesenheiten werden die Mitglieder des Gremiums durch Stellvertretende aus ihrer Institution ersetzt. Bei Bedarf können zusätzliche Experten zur Beurteilung beigezogen werden.
- Salvatore Talerico, Stv. Abteilungsleiter Baubereich B, Hochbauamt (Vorsitz)
  - Oliver Wick, Portfoliomanager, Immobilienamt
  - Roland Zurkirchen, Direktor Untersuchungsgefängnisse Zürich
  - Corinne Däscher, Projektleiterin Baubereich B, Hochbauamt
  - Oliver Tschuppert, Fachprojektleiter GT Baubereich B, Hochbauamt
- Bezug der Unterlagen** Die Ausschreibungsunterlagen für die Präqualifikation (1. Phase) sind auf SIMAP und auf der Website <http://www.hochbauamt.zh.ch>, Rubrik «Planerwahl & Wettbewerbe» abrufbar. Die Publikation erfolgt im TEC21.

Die unter Ziffer 6 «Leistungsangebote» aufgeführten Unterlagen für die 2. Phase werden den zur Teilnahme ausgewählten Generalplanern rechtzeitig und individuell per «Web Transfer ZH» vom Hochbauamt zur Verfügung gestellt.

Termine 1. Phase	29. Januar 2021	Bewerbungsunterlagen abrufbar auf der Website <a href="http://www.hochbauamt.zh.ch">http://www.hochbauamt.zh.ch</a> , Rubrik «Ausschreibungen Planungsaufträge», Ausschreibung auf SIMAP und in der Fachzeitschrift TEC21
	<b>25. Februar 2021 16:00 Uhr</b>	<b>Eingang der Bewerbungen für die Präqualifikation im Hochbauamt</b>
	Mitte März	Bewertung durch Bewertungsgremium
	Mitte März	Versand der Verfügung zum Resultat der Präqualifikation
Termine 2. Phase	29. März 2021	Abgabe der Unterlagen (WebTransfer) für die zur Leistungsofferte eingeladenen Teams.
	29. März 2021, 13:30 Uhr	Begehung Bezirksanlage Pfäffikon
	bis 19. April 2021, 12:00 Uhr	Fragenstellung zur 2. Phase per E-Mail an <a href="mailto:corinne.daescher@bd.zh.ch">corinne.daescher@bd.zh.ch</a>
	30. April 2021	Beantwortung der Fragen per E-Mail an alle Teilnehmenden
	<b>17. Mai 2021 16:00 Uhr</b>	<b>Eingabetermin Angebote im Hochbauamt</b>
	Anfang Juni	Bewertung durch Bewertungsgremium
	Juni 2021	Versand der Verfügung zum Zuschlag und Publikation auf SIMAP

Aufgrund der momentanen Lage (COVID-19) kann es zu Verschiebungen der Termine kommen.

**Formelle Zulassung** Die Zulassung zum Verfahren bedingt die formelle Richtigkeit der eingereichten Unterlagen. Die vollständigen Unterlagen für die Eingaben beider Phasen sind rechtzeitig in geeigneter, verschlossener Verpackung und Beschriftung einzureichen. Per Post eingereichte Unterlagen müssen bis zum angegebenen Zeitpunkt an der Eingabeadresse eingegangen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

**Eingabeadresse Post** Hochbauamt Kanton Zürich  
«Leistungsofferte BA PFAE Teilinstandsetzung & Umbau Sicherheitsabteilung»  
Stampfenbachstrasse 110  
8090 Zürich

**Abgabe vor Ort** Hochbauamt Kanton Zürich  
Stampfenbachstrasse 110  
8006 Zürich  
Kanzlei Erdgeschoss, Haupteingang  
**Öffnungszeiten 8:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr**

Begehung Für zugelassene Anbieter der 2. Phase (Leistungsofferte) am  
**29. März 2021, Zeit: 13:30 Uhr**

Anmeldung Begehung per E-Mail:

[corinne.daescher@bd.zh.ch](mailto:corinne.daescher@bd.zh.ch) bis 22.03.2021, 12:00 Uhr

Treffpunkt: Haupteingang Bezirksgericht Pfäffikon, Hörnlistrasse 55, 8330 Pfäffikon

An der Begehung sind pro Generalplanerteam maximal zwei Personen erlaubt.  
Während der Begehung werden keine Fragen zum Verfahren beantwortet.

Schutzmassnahmen für die Begehung betreffend Covid-19 werden wegen der volatilen Lage erst kurz vorher bekannt gegeben.

Fragenstellung Fragen zum Leistungsoffertverfahren können nur schriftlich (Format DOCX und PDF) **bis Montag, 19. April 2021, 12:00 Uhr** per E-Mail an das Hochbauamt Kanton Zürich, Corinne Däscher ([corinne.daescher@bd.zh.ch](mailto:corinne.daescher@bd.zh.ch)) gestellt werden. Die Fragen sind mit Angaben zu Dokument, Kapitel sowie Seitenangabe zu kennzeichnen. Die Fragenbeantwortung erfolgt am 30. April 2020 und wird per E-Mail an alle Teilnehmenden geschickt.

Eingabe des Angebots Die Angebotsunterlagen sind **bis Montag, 17. Mai 2021, 16:00 Uhr** in geeigneter Verpackung mit dem Vermerk «Leistungsofferte BA PFAE, Teilinstandsetzung & Umbau Sicherheitsabteilung» beim Hochbauamt Kanton Zürich, Stampfenbachstrasse 110 (Kanzlei, Erdgeschoss), 8006 Zürich, abzugeben. Per Post eingereichte Angebote müssen bis zu diesem Zeitpunkt an der Eingabeadresse (8090 Zürich) eintreffen; das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Entschädigung Die Eingabe des Angebotes wird nicht entschädigt und die eingereichten Unterlagen werden den Anbietenden nicht zurückgesandt.

Submissionsergebnis Präqualifikation (1. Phase)  
– Die Auswahl der Anbietenden erfolgt aufgrund der benannten Eignungskriterien. Allen Bewerbenden wird nach der Präqualifikation eine beschwerdefähige Verfügung zur Auswahl der Anbietenden zugestellt.  
Leistungsofferte (2. Phase)  
– Der Zuschlag erfolgt aufgrund der benannten Zuschlagskriterien. Allen Anbietenden wird der Zuschlag mit einer beschwerdefähigen Verfügung mitgeteilt. Zusätzlich wird der Zuschlag auf SIMAP publiziert.  
–

Rechtsschutz, Urheberrecht Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 15 IVöB sowie § 2 des Beitrittsgesetzes zur IVöB. Das Urheberrecht an den Beiträgen des Leistungsoffertverfahrens verbleibt bei den Teilnehmenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Auftragnehmende und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Beiträge unter Namensnennung der Auftraggeberin und der Verfassenden. Nach Abschluss des Generalplanervertrags kommt die dort vorgesehene Urheberrechtsregelung zum Tragen.

## 5. Präqualifikation (1. Phase)

**Phasenbeschreibung** Im Rahmen der Präqualifikation haben die sich bewerbenden Generalplaner darzulegen, wie sie eine qualitätsvolle Planung und ein qualitätsvolles Baumanagement gewährleisten, welche der Komplexität der anstehenden Aufgabe entsprechen. Wird das Baumanagement durch ein beigezogenes Büro geleistet, so hat dieses seine Erfahrung und Kompetenz separat auszuweisen.

In der hier beschriebenen Präqualifikationsphase wählt das Bewertungsgremium maximal 5 Generalplaner mit Angaben zum Planungsteam in den Bereichen Baumanagement, Statik, Gebäudetechnik (HLKKSE inkl. Fachkoordination und MSRL), die anschliessend per Verfügung zur 2. Phase (Angebot) zugelassen werden. Diese Verfügung wird sämtlichen Teilnehmern (Generalplaner) des Präqualifikationsverfahrens zugestellt. Die Auswahl der Anbietenden erfolgt aufgrund der untenstehenden Eignungskriterien.

**Qualifikation** Es wird ein Generalplanerteam für die Kompetenzen Architektur, Baumanagement, Statik und Gebäudetechnik (HLKKSE inkl. Fachkoordination und MSRL) gesucht. Vom Architekten als Gesamtleiter werden eine hohe fachliche und organisatorische Kompetenz und eine ausgewiesene Erfahrung in der Projektierung und Realisierung von komplexen Umbauten erwartet. Erfahrung von Umbauten während laufendem Betrieb in ähnlicher Komplexität und Grösse wird vorausgesetzt. Von Planungsbeginn an ist ein qualitativ hochstehendes, professionelles Projektmanagement, vor allem im Zusammenhang mit dem Thema Sicherheit, zu gewähren. Das Bauvorhaben ist kostenbewusst, termingerecht und nachhaltig zu realisieren.

Der hohe Anteil an gebäudetechnischen Massnahmen bedingt eine geeignete Wahl der Subplaner.

**Abgegebene Unterlagen zur Phase 1** Die folgenden Unterlagen werden für die Präqualifikation (1. Phase) zur Verfügung gestellt und sind auf der Website <http://www.hochbauamt.zh.ch>, Rubrik «Planerwahl & Wettbewerbe» abrufbar.

**Unterlage 1** Submissionsunterlagen (vorliegendes Dokument als PDF)

**Unterlage 2** Formular «Angaben zum Generalplaner» (Word)

**Unterlage 3** Geheimhaltungsverpflichtung und Wegleitung im Umgang mit sicherheitsrelevanten Dokumenten

Eignungskriterien  
Generalplaner

## 1. Erfahrung als Generalplaner, organisatorische Leistungsfähigkeit des Generalplaners

Kriterien sind die Qualität der Organisationsstruktur, Leistungsfähigkeit und Erfahrung der Generalplaner und der Subplaner, vorzugsweise in der gleichen Zusammensetzung wie in der Referenz abgebildet. Des Weiteren wird der Nachweis einer personellen Besetzung erwartet, die ein qualitativvolles Baumanagement sowie eine Qualitätssicherung gewährleisten kann, welche der Komplexität der Bauaufgabe entspricht (Ausbildung und Erfahrung).

**Nachweis:** Vollständig ausgefülltes Formular «Angaben zum Generalplaner» mit Beilage des Organigramms des Generalplanerteams in der vorgesehenen Zusammensetzung.

## 2. Kompetenz in der Instandsetzung

Ausgewiesene Kompetenz des Generalplaners in der Planung und der Realisierung von anspruchsvollen Instandsetzungen ähnlicher Art, Komplexität und Umfang, Instandsetzungen während laufendem Betrieb und mit sicherheitstechnischen Anforderungen.

**Nachweis:** Zwei vergleichbare Referenzobjekte des Generalplaners (dokumentiert), die in den letzten zehn Jahren realisiert wurden oder noch in Ausführung sind, mit Bezug zum Bauvorhaben, einschliesslich der Angabe von aufgabenrelevanten Aspekten wie Projektumfang, Baukosten, umgesetzte energieeffizienzsteigernde Konzepte. Wird das Baumanagement durch ein separates Büro übernommen, sind zusätzlich zwei Referenzen für das Baumanagement beizulegen.

Einzureichende  
Unterlagen

Für die Präqualifikation sind die nachstehend aufgeführten Unterlagen vollständig ausgefüllt auf weissem Papier einzureichen. Die geforderten Unterlagen sind dem Hochbauamt einzeln und nicht gebunden oder geheftet zuzustellen. Zusätzlich sind die Dokumente auf einem digitalen Datenträger (USB-Stick) abzugeben. Bewerbungsdokumente, die lediglich auf Datenträgern sowie per Fax oder E-Mail eingesandt werden, werden vom Präqualifikationsverfahren ausgeschlossen.

## 1. Formular «Angaben zum Generalplaner» | Organigramm

Das Formular «Angaben zum Generalplaner» ist vollständig, mit allen erforderlichen Angaben, auszufüllen. Wird für das Baumanagement ein externes Büro beigezogen, hat dieses die entsprechenden Angaben im Formular separat anzugeben. Ein Organigramm des Generalplanerteams ist beizulegen.

## 2. Referenzprojekte Generalplaner (Architekt | Baumanagement | Gesamtleitung)

Eine Dokumentation der im Formular «Angaben zum Generalplaner» aufgeführten zwei Referenzobjekte, im Umfang von je einem DIN A3 (Format quer, einseitig bedruckt). Die Referenzprojekte müssen innerhalb der letzten zehn Jahren realisiert worden sein. Beide Objekte müssen einen eindeutigen Bezug zur Aufgabenstellung haben und sind so darzustellen, dass deren Beurteilung hinsichtlich der oben genannten Eignungskriterien Nr. 1 und Nr. 2 möglich ist.

Die beiden Referenzprojekte des Generalplaners sollen mit einer kurzen Leistungsbeschreibung mit Bild, Plan und Text (integriert im A3 Blatt) dokumentiert werden. Die dargestellten Referenzobjekte sind mit einem Kurztitel und dem Namen der Bewerber zu bezeichnen. Texte und Erläuterungen haben sich auf den Nachweis der Erfüllung der Eignungskriterien zu beziehen und sind kurz zu halten. Die Subplaner haben nur die verlangten Angaben im Formular «Angaben zum Generalplaner» einzureichen. Es wird keine Dokumentation der dort angeführten Referenzobjekte verlangt.



Wird für das Baumanagement ein externes Büro beigezogen, hat dieses zwei eigene Referenzobjekte separat auf je einem DIN A3 (Format quer, einseitig bedruckt) einschliesslich Namen- und Projekttitel, sowie eine kurze Erläuterung (integriert im A3 Blatt) einzureichen.

### **3. Unterschriebene Geheimhaltungsverpflichtung**

Die unterschriebene Geheimhaltungsverpflichtung (Unterlage 3) ist Voraussetzung für den Bezug der Unterlagen für die Phase 2. Die Geheimhaltungsverpflichtung wird separat von sämtlichen Subplanern unterschrieben und eingereicht.

Sämtliche Unterlagen sind in Papierform sowie als PDF auf einem USB-Stick in guter Auflösung und Reproduzierbarkeit einzureichen.

**Hinweis** Die für die Präqualifikation eingereichten Unterlagen werden nicht zurückgesendet. Die Angaben auf dem eingereichten Formular «Angaben zum Generalplaner» werden vertraulich behandelt und dienen ausschliesslich der Auswertung dieser Ausschreibung.

## 6. Leistungsofferte (2. Phase)

Teilnahmeberechtigung Leistungsofferte Im Rahmen der Leistungsofferte (2. Phase) müssen die Anbieter ihren spezifischen «Zugang zur Aufgabe» erläutern, den Leistungsausweis der Schlüsselpersonen erbringen und eine Honorarofferte als Generalplaner einreichen.

Unterlagen zur Leistungsofferte Die eingeladenen Anbieter erhalten als Grundlage für die Leistungsofferte folgende Unterlagen in elektronischer Form:

- Unterlage 4** Angebot Generalplaner
- Unterlage 5** Entwurf Vertragsurkunde für Planerleistungen
- Unterlage 6** Projektpflichtenheft vom 06. November 2020
- Unterlage 7** Instandsetzungsmassnahmen TP1 vom 27. Juni 2019
- Unterlage 8** Machbarkeitsstudie, GKMOG Generalplaner GmbH vom 8. Mai 2020
- Unterlage 9** Zustandsanalyse, Meier + Steinauer Partner AG «Untersuchung der Bausubstanz» vom 26. September 2018

Die Unterlagen der 1. Phase des Submissionsverfahrens sind integraler Bestandteil der 2. Phase.

Einzureichende Unterlagen **1. Aufgabenanalyse und Vorgehensvorschlag zur Umsetzung der Bauaufgabe (Zugang zur Aufgabe)**

1. Etappe: wie soll beim Umbau Sicherheitsabteilung vorgegangen werden
2. Etappe: welche Arbeiten sollen zu welchem Zeitpunkt durchgeführt werden, damit ein möglichst reibungsloser Betrieb gewährleistet werden kann.

In der Unterlagen 6 – 9 sind der Umfang der Bauaufgabe detailliert beschrieben. Der Anbietende hat im Rahmen eines kritischen Erläuterungsberichtes und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen einen Vorgehensvorschlag mit Terminen zu erarbeiten. Darin soll aufgezeigt werden, wie die Projektierung, Ausschreibung und Realisierung, unter dem Aspekt von klaren Zielvorgaben, nämlich der Optimierung und Verkürzung der Bauzeit bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Betriebes, möglich ist. Im Bereich des Gefängnisses sind Betriebsunterbrüche nur partiell möglich.

- **TP2 Umbau Sicherheitsabteilung: (1. Etappe)**  
Instandsetzung, Erneuerung Zellen, Neubau Spazierhof (terminlich 1. Priorität)  
Das TP2 hat eine hohe Dringlichkeit und muss möglichst schnell umgesetzt werden.
- **TP1 Instandsetzungsmassnahmen: (2. Etappe)**  
Die Instandsetzungsmassnahmen sollen in sinnvollen Etappen und in Massnahmenpaketen während laufendem Betrieb durchgeführt werden. Zudem sind innovative Gebäudetechnikkonzepte zu berücksichtigen, die zurzeit in einem Energiekonzept erarbeitet werden.

Die beiden Projekte sind so zu koordinieren und zu etappieren, dass Betriebsunterbrüche auf ein Minimum reduziert und Synergien genutzt werden können. Dies betrifft sowohl das Zusammenführen und die Überlagerung der beiden Projekte (Umbau Sicherheitsabteilung und Instandsetzungsarbeiten) als auch die anzustrebende Gleichzeitigkeit und Effizienz der Umsetzung der Massnahmen in den unterschiedlichen Bereichen und Nutzungseinheiten (Gefängnis, Bezirksgericht, Kapo) im Hauptgebäude

an der Hörnliststrasse 55/57.

In der Aufgabenanalyse sollen die möglichen Etappen und Massnahmenpakete benannt werden.

Weiter sind, bezugnehmend auf bereits realisierte und dokumentierte Projekte, die betrieblichen Herausforderungen und Besonderheiten während des Baus zu beleuchten (Risiken) und Lösungen (Massnahmen) aufzuzeigen (z.B. Sicherheitsanforderungen usw.).

Der Umfang der Aufgabenanalyse für den Erläuterungsbericht darf nicht grösser als zwei A4-Seiten (Hochformat, 1-seitig bedruckt) und für das Terminprogramm nicht grösser als eine A4-Seite (Querformat, 1-seitig bedruckt) sein.

## **2. Erfahrung und Referenzen Architekturbüro/Baumanagement und der Schlüsselpersonen**

Für den Umbau und die Teilinstandsetzung, unter Einhaltung der Termin- und Kostenvorgaben, ist ein gut funktionierendes Baumanagement und die Bauleitung essenziell. Von der Gesamtleitung wird eine hohe fachliche und organisatorische Kompetenz sowie ausgewiesene Erfahrung in der Realisierung von gleichartigen Projekten erwartet. Die Bewertung erfolgt anhand der in der Präqualifikation (1. Phase) eingereichten Unterlagen.

## **3. Honorarofferte**

Die Teilnehmenden offerieren im Formular «Angebot Generalplaner» (Unterlage 4) ein verbindliches Honorarangebot für die Generalplanerleistungen für die Projektierung, Ausschreibung und Realisierung (SIA Phasen 31 – 33 und 41 – 53). Die noch nicht durch das Hochbauamt festgelegten Faktoren zur Bestimmung des Zeitaufwandes für die Grundleistungen sowie der Mittelansatz für anerkannte Zusatzleistungen, die nach dem effektiven Zeitaufwand vergütet werden, sind auf dem Formular «Angebot Generalplaner» (Unterlage 4) auszuweisen.

Sämtliche Unterlagen sind in Papierform sowie als PDF auf einem USB-Stick in guter Auflösung und Reproduzierbarkeit einzureichen.

Zuschlagskriterien Das Bewertungsgremium beurteilt die eingegangenen Unterlagen nach den folgenden Kriterien in der Reihenfolge ihrer Gewichtung:

**1. Qualität der Aufgabenanalyse und Vorgehensvorschlag zur Umsetzung der Bauaufgabe (Zugang zur Aufgabe)**

Aufgabenanalyse, Lösungsansatz, Qualität, Realisierbarkeit, Ablauf, Termin-, Kostencontrolling und Risikoanalyse.

**2. Fachliche Bewertung des Architekturbüros und der Schlüsselperson**

Die Kompetenz, Erfahrung und Qualifikation des Architekturbüros/Baumanagementbüros bzw. der Schlüsselperson(en) wird anhand des Formulars «Angaben zum Generalplaner» (Unterlage 2) aus der 1. Phase bewertet.

**3. Honorarofferte im Vergleich**

## 7. Schlussbestimmungen

Mit der Teilnahme an dieser Submission anerkennen die Projektverfassenden die in diesen Ausschreibungsunterlagen festgehaltenen Bedingungen und die Entscheide des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen.

Im Namen der Veranstalterin



Salvatore Talerico (Vorsitz)  
Dipl. Architekt FH, NDS Wirtschaftsingenieur FH  
Stv. Abteilungsleiter

Zürich, 22. Januar 2021