

Neubau Seniorenzentrum "Im Morgen",  
Weiningen

## AUFGABEN- UND PROJEKTBSCHRIEB

Submission Gesamtprojektleiter  
im offenen Verfahren



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skww.ch](http://www.skww.ch)

341044 – 9.4.2021

**Auftraggeber**

Zweckverband Seniorenzentrum "Im Morgen" Weiningen  
c/o Thomas Lüssi, Aktuar ZV Seniorenzentrum "Im Morgen" Weiningen  
Oetwilerstrasse 31  
8115 Hüttikon

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Projektleiter  
Cédric Arnold, Sachbearbeiter

**Titelbild**

Siegerprojekt atelier ww Architekten SIA AG, Zürich

Inhalt

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BAUVORHABEN</b>	<b>6</b>
2.1	Standort	6
2.2	Baurechtliche Rahmenbedingungen	7
2.3	Hinweise zum Bauvorhaben	8
2.4	Energiekonzept	11
2.5	Kostenschätzung gemäss Studienauftrag	11
2.6	Stand des Verfahrens	11
<b>3</b>	<b>AUFGABEN GESAMTPROJEKTLER</b>	<b>12</b>
3.1	Genereller Umfang der Aufgaben	12
3.2	Projektorganisation	13
3.3	Verantwortlichkeiten	13
3.4	Leistungsbeschreibung	14
<b>4</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN ZUM VERFAHREN</b>	<b>17</b>
4.1	Auftraggeber	17
4.2	Art des Verfahrens	17
4.3	Zulassung und Ausschlüsse	18
4.4	Verfahrensleitung und Administration	18
4.5	Beurteilungsgremium	19
4.6	Entschädigung und Rechtsschutz	19
<b>5</b>	<b>ABLAUF UND TERMINE</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>ANGABEN OFFERTSTELLUNG</b>	<b>21</b>
6.1	Teilnahmeberechtigung	21
6.2	Unterlagen	21
6.3	Eignungskriterien	21
6.4	Zuschlagskriterien	22
6.5	Auftrag nach Teilphasen	23
6.6	Honorierungsart	23
6.7	Inhalt des Angebots	24
6.8	Offertöffnung	25
6.9	Präsentation des Angebots	26
6.10	Zuschlagsverfügung	26

# 1 AUSGANGSLAGE

## Seniorenzentrum "Im Morgen" heute

Das Seniorenzentrum "Im Morgen" stammt aus den 1970er-Jahren. Es liegt am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Weiningen etwas abseits der Hauptstrasse.

Das Seniorenzentrum bietet heute Platz für bis zu 90 betagte und/oder pflegebedürftige Personen. Der Gebäudekomplex entspricht jedoch nicht mehr den betrieblichen Anforderungen eines zeitgemässen Seniorenzentrums und ist sowohl aus bautechnischer als auch energetischer Sicht sanierungsbedürftig.

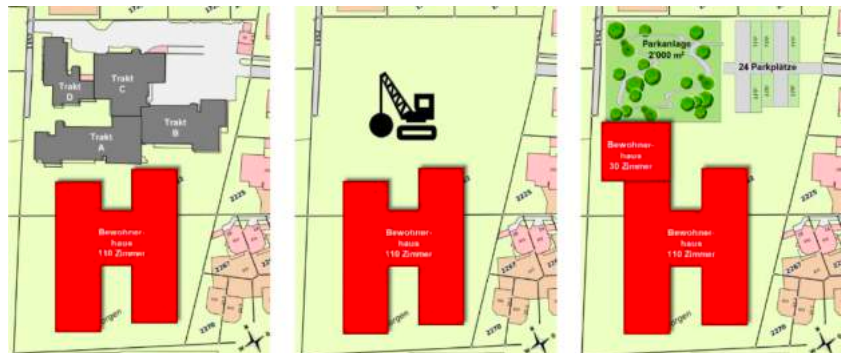
Die Trägerschaft des Seniorenzentrums, bestehend aus den fünf Zürcher Gemeinden des rechten Limmattals, Oberengstringen, Unterengstringen, Weiningen, Geroldswil und Oetwil an der Limmat, beabsichtigt deshalb, die in die Jahre gekommenen Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen.

Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2019 ein Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt.

## Projektstudienauftrag

Aus diesem Studienauftrag ging das Projekt von atelier ww Architekten SIA AG, Zürich mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten, Bern als Sieger hervor. Die Bausumme für den Neubau wird auf rund 49.1 Mio. Franken geschätzt.

Es ist vorgesehen, zuerst den Neubau zu realisieren, damit anschliessend die Bewohner in den Neubau umziehen können. Danach werden die alten Gebäude abgebrochen und die Umgebungsgestaltung vervollständigt.



## Absicht und Ziel

Der Zweckverband, vertreten durch die Baukommission, möchte das Neubauprojekt zügig vorantreiben. Die Zweckverbandsgemeinden haben am 7. März 2021 mit einem Ja-Stimmenanteil von über 88 % den Projektierungskredit angenommen. Die anstehenden Arbeiten für das Vor- und Bauprojekt sind nun an die Hand zu nehmen.

Die Baukommission sucht nun einen erfahrenen Gesamtprojektleiter, der die Gesamtleitung für die Projektierungs- und Bauleitungsaufgaben übernimmt.

### **Evaluierung einer erfahrenen Fachperson für die Gesamt- projektleitung**

Normalerweise obliegt die Projektleitung dem federführenden Architekten. Im vorliegenden Fall ist dies nicht möglich.

Der Zweckverband Seniorenzentrum "Im Morgen" sucht deshalb für die weiteren Projektierungs- und Ausführungsarbeiten für die Realisierung des Neubaus Seniorenzentrum "Im Morgen" eine erfahrene Fachperson für die Gesamtprojektleitung, die das Planerteam über alle Phasen führt (Vorprojekt, Bauprojekt, Ausführungsplanung, Bauleitung und Inbetriebnahme). Diese informiert die Baukommission "Neubau Im Morgen" und das Projektteam "Neubau Im Morgen" kontinuierlich über den Stand der Arbeiten (Projektfortschritt, Kosten und Termine) und bringt bei sich abzeichnenden Friktionen entsprechende Vorschläge zur Behebung ein.

Der Gesamtprojektleiter führt das Planerteam bestehend aus Architekt, Landschaftsarchitekt, Fachplaner, Bauleitung/Baumanagement und allfällig weiteren Spezialisten.

Die Bauarbeiten sollen gemäss den Vorstellungen der Baukommission "Im Morgen" mit Einzelarbeitsverträgen an Unternehmer vergeben werden.

Primäres Ziel ist es, mit der professionellen Unterstützung des Gesamtprojektleiters die Qualität, die Kosten und die Termine für den Neubau bzw. die Gesamtanlage sicherstellen zu können und die Baukommission "Neubau Im Morgen" kontinuierlich zu informieren und zu entlasten.

Es sollen nacheinander die Phasen Projektierung (3), Ausschreibung (4) und Realisierung (5) nach SIA-Ordnung 112 (Stand 2014) ausgelöst und durchgeführt werden.

Die Architekten und alle Fachplaner arbeiten nach den einschlägigen aktuellen SIA-Normen.

## 2 BAUVORHABEN

### 2.1 Standort

#### Planungsperimeter

Der Planungsperimeter weist eine Gesamtfläche von 12'086 m<sup>2</sup> auf.

Der Perimeter besteht aus zwei Parzellen, welche beide in der Zone für öffentliche Bauten liegen. Auf der nördlich liegenden Parzelle befindet sich das bestehende Seniorenzentrum. Die südlich liegende Parzelle wird heute sowohl landwirtschaftlich als auch zu Teilen durch Familiengärten genutzt.

Kat. Nr.	Eigentümer	Fläche
1522	Zweckverband Seniorenzentrum "Im Morgen"	7'686 m <sup>2</sup>
3013	Zweckverband Seniorenzentrum "Im Morgen"	4'400 m <sup>2</sup>

Lage des Planungsareals und Eigentum





## 2.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

### Baurechtliche Rahmenbedingungen

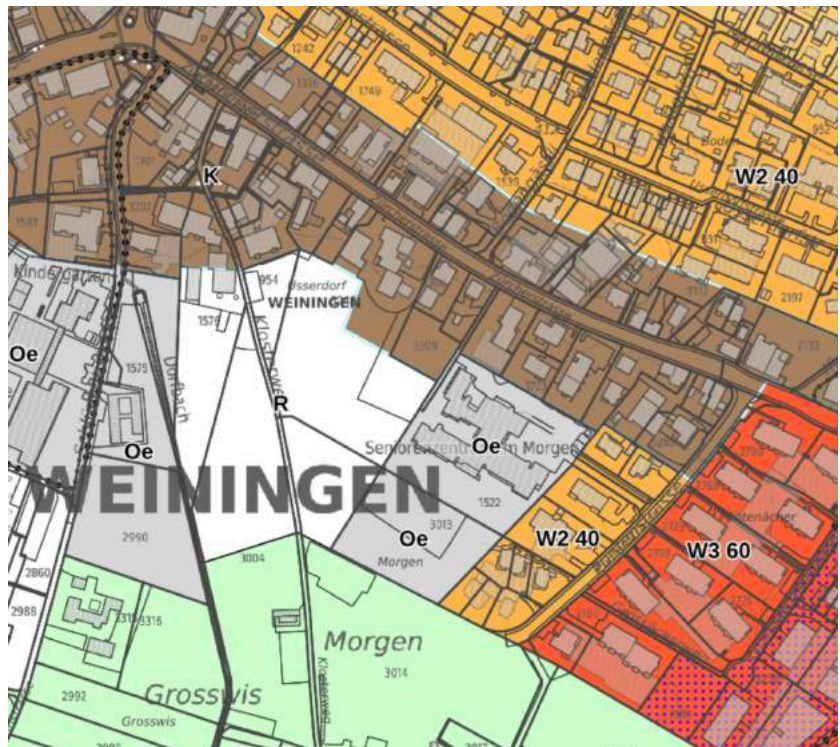
Art. 31 BZO

Innerhalb des Perimeters sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Darüberhinaus gelten alle übergeordneten und weitere kommunalen Vorschriften, soweit sie das Planungsareal betreffen.

Ausschnitt Zonenplan



### Erschliessung

Die Grundstücke werden über die Zürcher- und Püntenstrasse erschlossen.

### Altlasten

Das Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) nicht aufgeführt.

### Weitere wichtige Rahmenbedingungen

Gemäss einer ersten Recherche auf GIS ZH ergeben sich keine weiteren relevanten Hinweise für das Bauvorhaben.

## 2.3 Hinweise zum Bauvorhaben

**Siegerprojekt**  
**atelier ww Architekten SIA AG und**  
**Maurus Schifferli Landschafts-**  
**architekten AG**

Städtebau und Architektur

Der folgende Text zu den Themen Städtebau und Architektur, Freiraum, Erschliessung und Raumstruktur stammt aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums vom Juli 2020.

*Das neue Seniorenzentrum wird südlich der heute bestehenden Anlage positioniert. Ein Cluster aus vier unterschiedlichen dreigeschossigen Walmdachgebäuden formt das Grundvolumen. Durch die Addition der geometrisch differenzierten Körper entstehen entlang der äusseren Abwicklung eine Vielzahl differenzierter Vor- und Rücksprünge, die je nach Lage den entsprechenden Funktionen wie Vorfahrt, Anlieferung oder Demenzgarten zugeordnet werden. Die Lesbarkeit der einzelnen Gebäudevolumen ermöglicht hinsichtlich Proportion und Typologie eine gute Integration in den angrenzenden Siedlungskörper. Die Erweiterung durch den nördlichen Baukörper in der zweiten Bauphase nach Abbruch der bestehenden Anlage ist volumetrisch, strukturell und betrieblich effizient und zielführend gelöst.*



Freiraum



*Das Freiraumkonzept schafft atmosphärisch unterschiedliche Räume, die geschickt mit dem Gebäude kommunizieren. Der grosse empfangende Vorplatz mit der markanten Eiche und die gefasste Parkierung schaffen einen attraktiven Empfang. Das Geviert mit einem Kaleidoskop gärtnerischer Aktivitäten im Park zeigt das Potenzial der Fläche auf. Der Demenzgarten ist freiräumlich und innenräumlich optimal platziert. Die "begehbaren Bilder" der geschlossenen Innenhöfe sind vielfältig und stimmungsvoll. Eine insgesamt sehr sorgfältig ausgearbeitete und kreative Umgebung integriert sich sehr gut in den Gesamtraum.*



## Erschliessung

*Vier Innenhöfe und vier Aussenräume gliedern die innere und die äussere Raumstruktur. Die acht rechteckigen Anlagen führen die Bewohner und Besucher durch thematisch sorgfältig differenzierte Räume, die Bezug auf ihre unterschiedliche Funktion nehmen. Das grosse Haus wird dabei auf kleine, persönlichere Einheiten aufgeteilt, die ein gemeinschaftliches Leben mit viel Individualität in einer hohen Qualität ermöglichen.*

*Die beiden nördlichen Gebäudevolumen definieren den Ankunftsort. Zusammen mit einer ins Gebäude integrierten Arkade formulieren sie eine klare und direkte Zugangssituation. Die Vorfahrt führt rund um eine offene Gartenanlage, aus der die Bewohner das aktive Geschehen miterleben können. Die Einfahrt zur Einstellhalle ist direkt bei der Arealzufahrt angegliedert, was zu einer Reduktion des Verkehrsaufkommens innerhalb der Anlage führt. Die Anlieferung ist betrieblich optimal auf der Ostseite des Gebäudes positioniert.*

## Raumstruktur

*Die primäre innere Orientierung erfolgt mittels eines dualen, kreuzförmigen Achsensystems, das die Flächen im Innern des Gebäudes analog der Clustergeometrie in vier Felder gliedert. Darin verteilt werden die einzelnen Nutzungseinheiten betrieblich zueinander angeordnet. Verbunden werden die einzelnen Geschosse über eine im Zentrum optimal positionierte vertikale Erschliessungsanlage. Daraus resultieren kurze Wege und ein effizienter Betriebsprozess. Die vier Höfe sind jeweils im Zentrum der Felder angeordnet und bringen mit Hilfe unterschiedlicher Tiefen Tageslicht in die Erschliessungs- und Begegnungszonen sowie in die Nutzungseinheiten im Untergeschoss. Die Ausformulierungen der Innenhöfe wirken zum Teil etwas überinstrumentalisiert und sind bezüglich Belichtung wegen der Raumproportionen nicht immer optimal. Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass dies in einer Überarbeitung ohne Veränderungen am Grundkonzept bereinigt werden kann.*

*Die Zimmer sind so angeordnet, dass keine gegenüberliegenden Situationen entstehen und somit ein unmittelbarer Bezug zur näheren und weiteren Umgebung stattfindet. Die bewusste Einteilung in eine Nacht- und eine Tageszone bietet die Möglichkeit, das Zimmer wie eine kleine Wohnung einzurichten. Die Raumproportion bietet auch aufgrund des Öffnungsverhaltens eine gute Belichtung der Einheit sowie eine hohe Flexibilität in Bezug auf eine zweckmässige Möblierung.*

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Fazit des Beurteilungsgremiums

*Die präzise entworfenen Wechselwirkungen zwischen aussen und innen, zwischen Natur und Gebautem sowie zwischen Gemeinschaft und Individualität zeichnen das Grundkonzept aus. Die städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Anforderungen werden darauf aufbauend miteinander verknüpft. So entsteht ein überzeugender Projektentwurf, der die mehrschichtigen Bedürfnisse einfach zusammenfügt und gekonnt umsetzt.*

## 2.4 Energiekonzept

### Grundsätze

Die Bauträgerschaft strebt eine bauökologisch vorbildliche Bauweise an. Dazu gehört eine ressourceneffiziente Bauweise, ein gesundes Innenraumklima, ein langer Lebenszyklus der Primärstruktur und eine technisch einfache Sanierung der Verschleisschichten.

Als primäre Energieträger sind die Fernwärme der Limeco und/oder Wärmepumpensysteme in Betracht zu ziehen. Alternative oder passive Energieträger sind in der Planung zu prüfen und zu berücksichtigen.

## 2.5 Kostenschätzung gemäss Studienauftrag

### Kostengenauigkeit +/- 20 %

Die Erstellungskosten für das Siegerprojekt wurden im Rahmen des Studienauftrags durch den beigezogenen Kostenplaner auf insgesamt rund Fr. 49.1 Mio. ohne BKP 9 Ausstattung geschätzt und setzen sich wie folgt zusammen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	2'100'000
BKP 2	Gebäude	Fr.	29'700'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen (PV, Küche, Lingerie)	Fr.	1'500'000
BKP 4	Umgebung	Fr.	1'950'000
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	1'350'000
BKP 6	Reserven	Fr.	2'170'000
BKP 8	Planerleistungen	Fr.	6'800'000
Mehrwertsteuer		Fr.	3'510'000
<b>Total Erstellungskosten</b>		<b>Fr.</b>	<b>49'080'000</b>

## 2.6 Stand des Verfahrens

### Projektstand

Atelier ww Architekten SIA AG und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG beginnen Mitte April 2021 mit den Arbeiten für das Vorprojekt.

Am 7. März 2021 haben die Verbandsgemeinden den Planungskredit von Fr. 2'500'000.- angenommen, damit das Vor- und Bauprojekt inklusive KV ausgearbeitet werden können. Über den Baukredit soll bis Ende 2022 an der Urne abgestimmt werden.

Der Gesamtprojektleiter soll möglichst bald evaluiert werden, damit er noch einen Teil des Vorprojekts und alle weiteren Phasen der Bauentwicklung/Baurealisierung sowie die Submission der Fachplaner aktiv begleiten kann.

Mit dem Bau des neuen Seniorenzentrums "Im Morgen" soll ab 2024 begonnen werden. Der Bezug ist auf Ende 2025 terminiert. Die restlichen Arbeiten (Rückbau Bestand, Umgebung etc.) sollen bis Ende 2026 erfolgen.

## 3 AUFGABEN GESAMTPROJEKTLITER

### 3.1 Genereller Umfang der Aufgaben

#### Funktionsverständnis

Der **Gesamtprojektleiter** ist der Ansprechpartner der Baukommission bzw. der Projektteams «Neubau Im Morgen». Er leitet und koordiniert das Planerteam und stellt die Kommunikation unter den Projektbeteiligten und gegen aussen sicher. Die Leitung erfolgt von der Vorprojektierung bis zur Inbetriebnahme des Bauwerks.

Der Gesamtprojektleiter erbringt keine Planungsleistungen, sondern fordert diese ein. Die Verantwortung der beauftragten Planer wird durch das Mandat des Gesamtprojektleiters in keiner Art und Weise reduziert. Die Baukommission «Neubau Im Morgen» schliesst mit allen notwendigen Planern Einzelarbeitsverträge ab.

Der Projekterfolg hängt massgeblich von Leistung, Qualität und terminlicher Organisation des für die Projektierung und den Bau verantwortlichen Teams ab. Trotzdem kommt dem Gesamtprojektleiter im Zentrum der Projektorganisation eine entscheidende Rolle zu, denn er organisiert, koordiniert, überwacht und entscheidet in vielen Fragestellungen der Koordinationsplanung und motiviert alle Projektbeteiligten. Er hat eine integrative Funktion. Eine wertschätzende und partnerschaftliche Zusammenarbeit aller Akteure dürfte ein Schlüssel zu relevanten Mehrwerten sein. Das Gesamtteam erreicht gemeinsam den Projekterfolg, weshalb an den Gesamtprojektleiter nebst einem hohen Sachverständnis und Organisations- sowie Führungsfähigkeiten auch eine hohe Sozialkompetenz gestellt wird.

#### Kontinuierliche Beratung und Gesamtprojektleitung über alle Arbeitsphasen

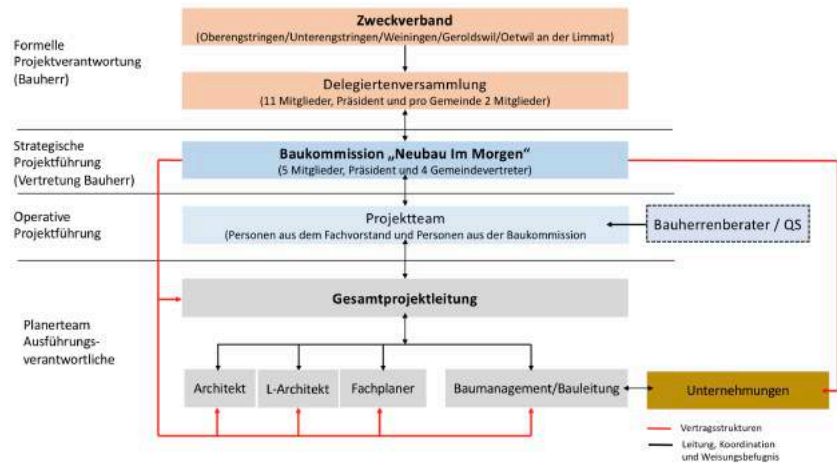
Für die Besetzung des Gesamtprojektleitungsmandats kommen nur bestens ausgewiesene Fachpersonen in Frage. Diese sollen der Baukommission und dem Projektteam "Neubau Im Morgen" bei sämtlichen Arbeitsphasen (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung) zur Seite stehen und sie bis zur Inbetriebnahme des Neubaus "Im Morgen" und den Rückbauarbeiten und der Ausführung der Umgebungsarbeiten führen und begleiten.

Zusammenfassend wird ein Gesamtprojektleiter gesucht, der in der Lage ist, diese Aufgabe mit hoher fachlicher und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben auszuführen.

## 3.2 Projektorganisation

### Organigramm

Das Organigramm der Projektorganisation für den Bau des neuen Seniorenzentrums sieht summarisch wie folgt aus:



## 3.3 Verantwortlichkeiten

### Baukommission und Projektteam

Die Baukommission "Neubau im Morgen" ist mit der strategischen Projektführung beauftragt. Sie informiert periodisch den Fachvorstand und die Delegiertenversammlung über den Stand der Arbeiten und steht in enger Verbindung zum Projektteam und dem Gesamtprojektleiter. Die Geschäfte in der Baukommission werden durch den Präsidenten geführt. Die Baukommission stellt der Delegiertenversammlung Antrag für wichtige projektrelevante Entscheidungen (z.B. kostenrelevante Veränderungen, Nachtragskredite etc.).

Das Projektteam "Neubau im Morgen" ist für die operative Umsetzung des Vorhabens mitverantwortlich. Über das Projektteam gelangen betriebliche Anforderungen, bautechnisch relevante Anforderungen und Wünsche der Bauträgerschaft bezüglich Materialisierung, Gestaltung etc. über den Gesamtprojektleiter zu den Planern. Sie besteht während der ganzen Planungs- und Ausführungsphase bis Bauvollendung.

### Bauherrenberater

Der Bauherrenberater ist in Zusammenarbeit mit dem Baukommissionspräsidenten (auch Mitglied des Projektteams) für administrative Arbeiten zuständig (Traktanden, Protokolle des Projektteams etc.) und berät die Baukommission und das Projektteam in technischen, strukturellen und finanziellen Fragen. Er prüft das Rechnungswesen vor Zahlung bauherrenseitig und überprüft den Verlauf, die Qualität der baulichen Umsetzung auf Platz.



### 3.4 Leistungsbeschreibung

#### Allgemein (über alle Phasen hinweg)

Grundlage für die Leistungserbringung sind die Arbeitsphasen gemäss SIA-Ordnung 112 (Leistungsmodell). Für die einzelnen Teilphasen sind zusammenfassend mindestens die nachfolgenden Leistungen zu offerieren.

- Führung und administrative Leitung des Planungsteams (Einladungen, Traktandenlisten, Sitzungen, Protokolle)
- Definitive Projektorganisation mit Projektorganigramm erstellen, Erledigung administrativer Aufgaben
- Führung der Projektdokumentation in Zusammenarbeit mit den Planern
- Erstellung und periodische Aktualisierung des Projekthandbuchs, basierend auf den Vorgaben der Baukommission "Neubau im Morgen"
- Kontrolle der Planerrechnungen für die Planungsaufwendungen und deren Weiterbearbeitung
- Aufbau und Bewirtschaftung der Kostenkontrolle mit periodischen Finanzrapporten und Nachführung der Endkostenprognosen mit Vorschlag für allfällige Steuerungsmassnahmen
- Aufbau, Bewirtschaftung und Kontrolle des Projektänderungswesens, inkl. Auswirkungen auf die Qualität, Kosten, Termine und Leistungen
- Projektspezifisches Qualitätsmanagement mit Risikoanalyse, Qualitätsschwerpunkten, Kontrollplan inkl. Qualitätskontrollen
- Beratung des Auftraggebers in bautechnischen Fragen
- Mithilfe bei der Information der Öffentlichkeit, der Anwohner und Dritter über den Projektstand und die Bauarbeiten
- Sitzungen (Jour fixe) mit den Fachplanern und Bauleitung

#### Phase Vorprojekt

Die Mitwirkung bei dieser Arbeitsphase startet ca. in der Mitte der Vorprojektbearbeitung, weil unmittelbar nach der Urnenabstimmung im März 2021 mit den Vorprojektarbeiten begonnen worden ist.

Eine der ersten Arbeiten ist die Durchführung von Ausschreibungen für die Fachplaner (Haustechnik, Elektroingenieur, Bauingenieur, Holzbauingenieur, Akustik, Bauphysik, Raumklima, Geologe, Brandschutz etc.).

### **Phase Projektierung**

- Erstellung und Nachführung eines Grobterminplans mit dem Planungsablauf und den Planungsterminen soweit dieser nicht schon erstellt wurde
- Aufgaben und Entscheidungsplanung Bauherr definieren
- Realisierungskonzept ausarbeiten
- Prüfung der Projektpläne und Festlegen der Standards
- Anträge an die Bauherrschaft betreffend Beizug von weiteren Beratern und Spezialisten (z.B. Bauökonomern usw.)
- Sicherstellung der Umsetzung des Raumprogramms
- Kostenermittlung (KV)/Kreditantrag prüfen und Genehmigung des Kreditantrags für den Baukredit herbeiführen (Urnenabstimmung in den 5 Zweckverbandsgemeinden)
- Periodische Teilnahme an den Betriebsplanungssitzungen (Betriebsnutzer) (Annahme: 5–7 Sitzungen)
- Vorbereitung der Sitzungen mit dem Projektteam "Neubau Im Morgen" in Absprache mit dem Bauherrenberater (Annahme: 5–7 Sitzungen)
- Vorbereitung und Leitung der Sitzungen mit dem Planungsteam inkl. Protokollführung (Annahme: 5–7 Sitzungen)

### **Phase Ausschreibung**

- Aufgaben und Entscheidungsplanung Bauherr vorbereiten
- Submittentenliste in Zusammenarbeit mit dem Bauherrenberater und den Fachplanern erstellen
- Auslösen und Überwachung der Durchführung von Ausschreibungen (Planer/Spezialisten)
- Versicherungskonzept und Versicherungsabschlüsse vorbereiten bzw. Versicherungen der Planer und Unternehmungen kontrollieren
- Generelles Bauprogramm und Baubeginn kontrollieren und genehmigen
- Vorbereitung der Sitzungen mit dem Projektteam "Neubau Im Morgen" in Absprache mit dem Bauherrenberater (Annahme: 3–5 Sitzungen)
- Vorbereitung und Leitung der Sitzungen mit dem Planungsteam inkl. Protokollführung (Annahme: 3–5 Sitzungen)

### **Phase Realisierung**

- Aufgaben und Entscheidungsplanung Bauherr vorbereiten
- Regelmässige Reportings/Standberichte an das Projektteam "Neubau Im Morgen"
- Kontrolle der Ausführungs- und Detailpläne
- Kontrolle von Projektänderungen
- Nachtragswesen begleiten und beurteilen
- Kontrolle der Baubuchhaltung und Anträge für die Freigabe von Zahlungen stellen
- Organisation von Zwischenabnahmen
- Regelmässige Baustellenbesuche
- Mitwirkung bei Bemusterungen
- Überwachung der baubegleitenden Dokumentationen
- Überprüfung und Ergänzung des Gebäudehandbuchs in Zusammenarbeit mit den Fachplanern
- Vorgaben, Koordination und Controlling der Abnahmen, Übergaben und Inbetriebsetzungen, Schlussabrechnung
- Durchführung und Erledigung der Garantieabnahmen
- Vorbereitung der Sitzungen mit dem Projektteam in Absprache mit dem Bauherrenberater (Annahme: 8–10 Sitzungen)
- Vorbereitung und Leitung der Sitzungen mit dem Planungsteam inkl. Protokollführung (Annahme: 8–10 Sitzungen)

### **Weitere notwendige Leistungen**

Sind für die Erfüllung des Auftrages aus Sicht des Anbieters weitere Leistungen nötig, so sind diese im Angebotsformular zu bezeichnen und zu offerieren.

## **4 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM VERFAHREN**

### **4.1 Auftraggeber**

**Zweckverband Seniorenzentrum  
"Im Morgen"**

Auftraggeber ist der Zweckverband Seniorenzentrum "Im Morgen", Weiningen, vertreten durch die Baukommission "Neubau Im Morgen".

### **4.2 Art des Verfahrens**

**Offenes Verfahren**

Die Submission wird im offenen Verfahren gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. a) der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 durchgeführt.

Die Submission wird auf der Internetplattform SIMAP öffentlich ausgeschrieben.

**Ablauf**

Es können somit alle Anbietenden ein Angebot einreichen, die eine fachlich einwandfreie Gesamtprojektleitung gewährleisten können.

**WTO**

Die Vergabesumme für die Dienstleistung Gesamtprojektleitung beträgt aufgrund der voraussichtlichen Bausumme weniger als der Schwellenwert von Fr. 350'000.-, weshalb das Verfahren nicht den Regeln des WTO-Übereinkommens resp. dem Staatsvertrag über das öffentliche Beschaffungswesen untersteht.

**Verfahrenssprache und  
Gerichtsstand**

Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

Gerichtsstand ist das Bezirksgericht Dietikon. Anwendbar ist schweizerisches Recht.

**Anerkennung**

Der Aufgabenbeschrieb ist für den Auftraggeber und die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen alle Beteiligten diese Grundlage und den Entscheid des Auftraggebers in Ermessensfragen.

**Vertraulichkeit**

Alle eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt und dienen ausschliesslich zur Auswahl der Bewerbenden für die zweite Verfahrensstufe. Alle Unterlagen gehen ins Eigentum des Auftraggebers über.

Die Bewerber/Anbieter ermächtigen den Auftraggeber, die Angaben zu überprüfen.

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Submission kann innert 10 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Militärstrasse 36, 8004 Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

Entscheide des Verwaltungsgerichtes sind kostenpflichtig. Die Kosten trägt die im Verfahren unterliegende Partei.

### **4.3 Zulassung und Ausschlüsse**

#### **Bisherige Begleitung**

Der abgeschlossene Studienauftrag Seniorenzentrum "Im Morgen" wurde im selektiven Verfahren durchgeführt. Dieses Verfahren wurde durch die Helbling Beratung + Bauplanung AG durchgeführt.

Es wird festgestellt, dass die genannte Firma durch die bisherigen Tätigkeiten für den Zweckverband im Sinne von § 9 Submissionsverordnung des Kantons Zürich nicht vorbefasst und somit berechtigt ist, sich auch für das ausgeschriebene Mandat zu bewerben.

#### **Gründe für den Ausschluss**

Gemäss § 27 der Vergaberichtlinien zur IVöB (VRöB) werden nicht termingerecht eingehende Angebote von der Beurteilung ausgeschlossen. Unterlagen, welche unleserlich oder sonst in einer Art und Weise nicht beurteilbar sind oder im wesentlichen Masse gegen die vorgegebenen Rahmenbedingungen verstossen, können durch den Auftraggeber von der Beurteilung ausgeschlossen werden.

Ausgeschlossen von der Teilnahme sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind (vgl. hierzu die SIA-Wegleitung "Befangenheit und Ausstandsgründe" vom November 2013).

### **4.4 Verfahrensleitung und Administration**

#### **Vorprüfung durch SKW**

Die Vorbereitung und Begleitung der Submission sowie die formelle Prüfung der einzureichenden Unterlagen erfolgen durch das Planungsbüro SUTER • VON KÄNEL • WILD, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich.



## 4.5 Beurteilungsgremium

### Projektteam und Baukommission "Neubau Im Morgen"

Die Angebote werden durch das Projektteam "Neubau Im Morgen" beurteilt. Dieses stellt der Baukommission "Neubau Im Morgen" einen Vergabeantrag.

Die Baukommission "Neubau Im Morgen" erlässt die Zuschlagsverfügung.

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Peter Mohr, Mitglied Fachvorstand, Präsident Baukommission (Oetwil a.d.L.)
- Hans-Peter Stöckl, Mitglied Baukommission (Weiningen)
- Andreas Gabi, Mitglied Baukommission (Geroldswil)
- Manfred Durrer, Mitglied Baukommission (Oberengstringen)
- Andreas Hug, Mitglied Baukommission (Unterengstringen)

Bei der Beurteilung sind mit beratender Stimme mit dabei:

- René Brüggemann, Zentrumsleiter
- Thomas Lüssi, Aktuar Zweckverband
- Vertreter Architekturbüro
- Peter von Känel, dipl. Ing. Raumplaner FH sia REG A
- Cédric Arnold, Bachelor of Science FHO in Raumplanung

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf weitere Experten oder Projektbeteiligte zur Beratung beizuziehen.

## 4.6 Entschädigung und Rechtsschutz

### Keine Entschädigung

Für die Teilnahme an der Submission wird keine Entschädigung ausgerichtet.

### Rechtsschutz

Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 15 IVöB sowie § 2 des Beitrittsgesetzes zur IVöB.

## 5 ABLAUF UND TERMINE

### Angebot

- 12. April 2021  
Publikation und Bezug der Unterlagen auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch)
- 28. Mai, 12.00 Uhr  
Eingang der Angebote
- 31. Mai 2021  
Öffnung der Angebote und Offertöffnungsprotokoll
- Bis 10. Juni 2021  
Prüfung und Auswertung der Angebote
- 11. Juni 2021  
Beurteilung der Angebote und Bestimmung der engeren Auswahl für die Präsentation der Angebote
- 16. Juni 2021  
Präsentation der Angebote in der engeren Auswahl
- 23. Juni 2021  
Vergabeentscheid durch die Baukommission "Neubau Im Morgen" 2021
- 25. Juni 2021  
Versand und Publikation Zuschlagsverfügung an die Anbieter

### Weiteres Vorgehen

- bis Ende 2021  
Erstellung Vorprojekt
- bis Ende 2022  
Bauprojekt und Urnenabstimmung Baukredit Realisierung
- 2023–2025  
Baubewilligung, Ausschreibung Realisierung Neubau und Bezug/  
Inbetriebnahme
- 2026  
Rückbau Bestandesbau und Realisierung Umgebungsgestaltung

## 6 ANGABEN OFFERTSTELLUNG

### 6.1 Teilnahmeberechtigung

**Büros in der Schweiz und keine Arbeitsgemeinschaften**

Teilnahmeberechtigt sind Unternehmen/Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Bauplanung, Baumanagement u. dgl. mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz.

Arbeitsgemeinschaften und Subplaner sind nicht zulässig.

### 6.2 Unterlagen

**Umfang und Bezug der Unterlagen**

Die Submissionsunterlagen werden den Anbietenden ab dem 12. April 2021 unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) digital zur Verfügung gestellt.

- Aufgaben- und Projektbeschreibung (.pdf)
- Angebotsformular (.docx und .pdf)
- Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag "Seniorenzentrum Im Morgen" (.pdf)

### 6.3 Eignungskriterien

**Erfüllung Eignung**

Die Erfüllung der Eignungskriterien ist zwingende Voraussetzung für die weitere Bewertung und Berücksichtigung des Angebots. Die Eignungsnachweise werden insgesamt als "erfüllt", respektive "nicht erfüllt" bewertet. Werden die Nachweise nur teilweise und/oder unzureichend erbracht, führt dies zum Ausschluss vom Verfahren.

**Eignung und Kompetenz**

Die Beurteilung der Eignung findet auf der Grundlage der von allen Anbietenden auszufüllenden Formulare und der beizulegenden Referenzobjekte statt.

**E1**

**Erfahrung des Anbieters**

#### Firmenreferenzen

- Der Anbietende hat in den letzten zehn Jahren zwei Bauvorhaben mit vergleichbarer Komplexität (Art und Grösse des Bauvorhabens) in der Funktion als Gesamtprojektleiter betreut.

**E2**

**Kapazität des Anbieters**

#### Kapazität

- Der Anbietende verfügt über eine angemessene Unternehmensgrösse mit dem notwendigen Fachpersonal für eine fach- und termingerechte Bearbeitung des Mandats gemäss Leistungsbeschreibung

**E3**

**Selbstdeklaration**

#### Einhaltung allgemeine Anforderungen

- Der Anbietende hat die Selbstdeklaration für die Einhaltung der Anforderungen ausgefüllt und unterschrieben. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird vorausgesetzt.

## 6.4 Zuschlagskriterien

### Kriterien

Bei der Beurteilung der Angebote werden nachstehende Zuschlagskriterien angewandt:

#### Z1

Qualifikation und Verfügbarkeit der eingesetzten Schlüsselpersonen

##### Schlüsselpersonen

Gewichtung

**40 %**

- Die eingesetzte(n) Schlüsselperson(en) und deren Stellvertretung müssen über gute fachliche Qualifikationen verfügen und zeitlich verfügbar sein für das ausgeschriebene Projekt, qualifizierte Regelung der Stellvertretung
- Erfahrung in der Begleitung der Bauherrschaft in den Funktionen als Gesamtprojektleiter bei ähnlich komplexen Bauvorhaben
- Beurteilung der durch die Schlüsselpersonen angegebenen Referenzen

#### Z2

Honorarangebot

##### Kosten

Gewichtung

**30 %**

- Höhe des Angebots und Plausibilität
- Stundenansätze des eingesetzten Personals, Rabatte auf Honorar
- Stundenaufwand pro Arbeitsphase

#### Z3

Auftragsanalyse / Vorgehenskonzept

##### Methodik

Gewichtung

**15 %**

- Der Anbieter muss ein zielführendes und projektbezogenes Vorgehen (z.B. PQM) aufzeigen
- Der Anbieter muss aufzeigen, dass er die Aufgabenstellung richtig erfasst hat
- Vorkehrungen für Kostenkontrolle

#### Z4

Präsentation des Angebotes

##### Präsentation Angebot

Gewichtung

**10 %**

- Qualität der Angebotspräsentation
- Fragenbeantwortung anlässlich der Präsentation

#### Z5

Ausbildung von Lernenden

##### Ausbildung von Lernenden

Gewichtung

**5 %**

- Anzahl Lernende in Bezug zur Gesamtanzahl der Mitarbeitenden

## 6.5 Auftrag nach Teilphasen

### 3 Phasen

Der Auftrag für die Gesamtprojektleitung wird nach SIA-Ordnung 112 (Ausgabe 2014) in die Teilphasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung gegliedert.

### Bedingung und Voraussetzung

Für die Ausschreibung sind folgende Bedingungen und Voraussetzungen verbindlich und von den Anbietenden ausdrücklich anerkannt:

- Es gelten die Normen und Empfehlungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA, insbesondere die Norm SIA 112 (Ausgabe 2014).
- Die Teilphasen werden einzeln durch den Auftraggeber freigegeben. Die Bauherrschaft behält sich vor, einzelne Phasen oder Teilphasen – ohne Kostenfolgen – nicht ausführen zu lassen. Im Falle eines Projektabbruchs innerhalb der Phase können nur die bereits erbrachten Leistungen und die von der Bauherrschaft verlangten Abschlussarbeiten für die Phase entschädigt werden.

## 6.6 Honorierungsart

### Grundlagen

Die Honorierung des Auftrages erfolgt gemäss Ordnung SIA 112 Leistungsmodell, Ausgabe 2014.

### Leistungen gemäss Leistungsbeschreibung

Die Leistung ist in drei Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung anzubieten. Schliesst ein Anbieter gewisse Leistungen explizit aus oder erweitert er den Leistungsbeschreibung, so ist dies im Formular deutlich zu machen und zu begründen. Die Kostenangaben werden als Kostendach verstanden.

Die Abgabe eines Pauschalangebots ist gestattet.

Die Anzahl benötigter Stunden pro Phase ist zur Überprüfung der Plausibilität des Angebotes abzuschätzen und diese ist mit dem massgebenden Stundenansatz zu multiplizieren und auszuweisen.

### Zusatzleistungen

Zusatzleistungen müssen im Voraus schriftlich angekündigt und begründet werden und dürfen nur nach ausdrücklicher Zustimmung des Auftragsgebers ausgelöst werden. Sie werden zum offerierten mittleren Stundenansatz vergütet.

### Keine Fahr- und Verpflegungsentschädigung

Fahrtspesen, allfällige Übernachtungen und Verpflegungen werden nicht separat vergütet.



#### **Reprokosten**

Reprokosten für Ausschreibungsunterlagen, Plankopien und sonstige Dokumente wie Broschüren, Berichte, etc., welche zur Planung, Erstellung und Dokumentation des Bauwerks benötigt und durch den Auftraggeber bestellt wurden, werden dem Beauftragten gemäss nachgewiesenem Aufwand vergütet.

Für die Pläne und Projektunterlagen wird ein Projektraum bei einem Copystore eingerichtet. Grundsätzlich sind die Druck- und Plotaufträge über den Projektraum und diesen Copystore abzuwickeln. Der Copystore wird von der Bauherrschaft vorgegeben.

Für gelegentliche interne Druck- und Plotaufträge können die Ansätze gemäss der Empfehlung der KBOB verrechnet werden.

#### **Zahlungsmodus**

Die erbrachten Leistungen werden entsprechend dem Stand der Arbeiten phasenweise abgerechnet. Die Zahlungsfrist beträgt maximal 60 Tage.

#### **Teuerungsanpassung**

Eine allfällige Teuerung kann ab dem 1. Januar 2023 entsprechend dem Landesindex der Konsumentenpreise geltend gemacht werden.

## **6.7 Inhalt des Angebots**

#### **Formular ausfüllen und unterzeichnen**

Die Anbietenden haben das Angebotsformular vollständig und unterzeichnet abzugeben.

#### **Firmenreferenzen**

Es sind zwei Firmenreferenzen einzureichen, welche auf je zwei A4-Seiten oder je einer A3-Seite (einseitig bedruckt) darzustellen sind und nicht älter als zehn Jahre sein dürfen. Die Referenzen in der Funktion als Gesamtprojektleiter müssen bezüglich Komplexität und Grösse mit diesem Projekt vergleichbar sein.

#### **Referenzen und Lebenslauf der Schlüsselpersonen**

siehe Angebotsformular

Die Schlüsselpersonen haben je drei Referenzen zur Prüfung der Erfahrung nachzuweisen, die bezüglich Komplexität und Grösse mit diesem Projekt vergleichbar sind. Die Referenzen sind auf je zwei A4-Seiten oder je einer A3-Seite (einseitig bedruckt) darzustellen und dürfen nicht älter als zehn Jahre sein. Es können auch Referenzen angegeben werden, welche durch die Person bei früheren Arbeitgebern bearbeitet wurden. Zusätzlich ist ein Lebenslauf des Projektleiters und der Stellvertretung (je max. 2 Seiten A4) beizulegen.

Die Qualität einer Unternehmung hängt stark von der Qualität des für den konkreten Auftrag eingesetzten Projektleiters ab. Deshalb ist es zwingend, dass der vorgesehene Projektleiter auch tatsächlich die entsprechenden Leistungen erbringt. Der einmal ausgewählte Projektleiter kann grundsätzlich nur mit Zustimmungen des Auftraggebers und nur durch eine gleich qualifizierte Person ersetzt werden. Auch diese ist von Anfang an zu bezeichnen (Stellvertretung).

**Auftragsanalyse /  
Vorgehenskonzept**  
Umfang max. 2 A4-Seiten

Von den Anbietenden werden Aussagen zur Auftragsanalyse und zum Vorgehenskonzept verlangt. Konkret sind Inhalte zu den folgenden Themen erwünscht:

- Projektorganisation
- Beurteilung der Projektrisiken und vorgeschlagene Massnahmen
- Erfolgsfaktoren und deren Sicherstellung
- Projektbezogenes Qualitätsmanagement (PQM)

Die Auftragsanalyse und das Vorgehenskonzept sind auf die wesentlichen Punkte zu beschränken (Umfang max. zwei A4-Seiten) und können im Rahmen der Präsentation weiter ausgeführt werden.

**Abgabeform**

Alle Unterlagen sind auf weissem Papier und als lose Blattsammlung – ungebunden und ungeheftet – im Doppel sowie in digitaler Form (.pdf) auf einem USB-Stick einzureichen.

**Versicherungsnachweis**

Die Anbietenden haben nachzuweisen, dass sie über eine Versicherungsdeckung in ausreichendem Umfang verfügen.

**Gültigkeit des Angebots**

Die Gültigkeit der Honorarofferte beträgt sechs Monate nach Eingabefrist.

**Abgabetermin**

Die Eingabe des Angebots muss bis spätestens am **28. Mai 2021, 12.00 Uhr** (Poststempel nicht massgebend) erfolgen.

Die Verantwortung, dass das Angebot rechtzeitig beim Eingabeort eintrifft, trägt der Anbietende. Nach diesem Datum eingegangene Angebote sind von der Vergabe ausgeschlossen.

**Eingabeort**

Die Angebotsunterlagen sind mit dem Vermerk "Seniorenzentrum Im Morgen, Angebot Gesamtprojektleitung" an folgende Adresse zu senden:

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Planer und Architekten AG  
Förrlibuckstrasse 30  
8005 Zürich

## **6.8 Offertöffnung**

**Protokollzustellung**

Die Offertöffnung findet am 31. Mai 2021 in Anwesenheit von zwei Personen statt und ist nicht öffentlich. Alle Anbietenden erhalten innerhalb von zehn Tagen nach Fristablauf eine Kopie des Offertöffnungsprotokolls als Eingangsbestätigung und zur Kenntnisnahme.

**Engere Auswahl stehende  
Anbieter**

## **6.9 Präsentation des Angebots**

Das Beurteilungsgremium lädt die in der engeren Auswahl stehenden Anbietenden am 16. Juni 2021 zu einer Präsentation ein. Ort und genauer Zeitpunkt der Präsentation werden ca. eine Woche vorher mitgeteilt. Die Anbietenden werden ersucht, diesen Termin provisorisch zu reservieren.

Es wird vor allem eine Präsentation der Aufgabenanalyse und der Organisation sowie die Beantwortung von Fragen des Beurteilungsgremiums zur Offerte erwartet. Die massgeblichen Schlüsselpersonen müssen anwesend sein.

Die Präsentation dient der Bestätigung bzw. der Korrektur der Erstbewertung des eingereichten schriftlichen Angebots und dient in keinem Falle zur Verhandlung des Angebots oder als Abgebotsrunde.

**Eingeschrieben mit  
Rechtsmittelbelehrung**

## **6.10 Zuschlagsverfügung**

Die Zuschlagsverfügung mit Rechtsmittelbelehrung wird allen Teilnehmern eingeschrieben mitgeteilt.

Nach Rechtskraft der Verfügung wird mit dem Anbieter des vorteilhaftesten Angebotes Kontakt aufgenommen, die notwendigen Verträge werden abgeschlossen und die Zusammenarbeit gestartet.