

# Selektives Verfahren 1. Stufe

## Allgemeine Submissionsbedingungen

Erneuerung Sanitärleitungen Kosakenweg 4, 6, 8; Erneuerung Küchen und Bäder Kosakenweg 4, 6

### 1 Ausschreibende Stelle

Ausschreibende Stelle und Eigentümerin der Liegenschaft ist die Stiftung PWG.

Die Stiftung PWG ist eine gemeinnützige, öffentlich-rechtliche 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](mailto:thomas.guentensperger@pwg.ch)

### 2 Verfahren

Für die Beschaffung von Planerleistungen Architektur für die Planung des vom Stiftungsrates genehmigten Planungskredits «Erneuerung Sanitärleitungen Kosakenweg 4, 6, 8; Erneuerung Küchen und Bäder Kosakenweg 4, 6», 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 ist seit 2014 im Eigentum der Stiftung PWG. Das Hauptgebäude Kosakenweg 4, 6 wurde 1934 gebaut, der Anbau Kosakenweg 8 wurde 1958 erstellt. In diesem häuften sich in den letzten Jahren die Wasserschäden durch defekte Leitungen. Dabei wurde festgestellt, dass hinter den relativ neuen Küchen und Bädern immer noch die originalen Leitungen bestehen. 2006 wurde das Dachgeschoss des Kosakenwegs 4 angehoben. Zwei neue Dachwohnungen wurden erstellt, und die Fassade aller Gebäudeteile wurde gedämmt und erneuert. Die Küchen und Bäder in diesem Teil stammen aus den frühen 80er-Jahren. Vermutlich sind aber die Leitungen auch noch original.

Bisherige Erneuerungen

2007	Erneuerung Gebäudehülle und Dachausbau (durch Voreigentümer)
2019	Flachdach Laubengang 3. OG

Die sanitären Leitungen der Liegenschaft sollen vollständig ersetzt werden. Wobei am Kosakenweg 4, 6 auch die in die Jahre gekommenen Küchen und Bäder ersetzt werden sollen. Im Kosakenweg 8, wo die Bäder und Küchen, aber nicht die Leitungen, in früheren Jahren ersetzt wurden, sollen nur die Leitungen ersetzt werden und die Küchen- und Bädereinbauten möglichst erhalten werden.

### **Projektziele**

Zusammen mit der vollständigen Erneuerung der Sanitärleitungen sollen die Wohnungen so erneuert werden, dass sie für einen Zyklus von mindestens 30 Jahren unterhaltsarm weiterbetrieben werden können.

Die sanitären Leitungen müssen durchgehend ersetzt werden, auch in den Gewerbegeschoss. Im Kosakenweg 4 sollen auch die rund 40-jährigen Küchen und Bäder ersetzt werden, in den Gewerberäumen Kosakenweg 6, Stoffelstrasse 17 und 19 nur die Leitungen. Im Kosakenweg 8 sollen die relativ neuen Küchen und Bäder erhalten werden und nur die Leitungen ersetzt werden. An der Fassade und dem Dach sollen höchstens dringend notwendige Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden.

### **Projektumfang**

Zentrale Punkte des vorliegenden Projekts sind:

- Vollständiger Ersatz aller sanitären Leitungen in der gesamten Liegenschaft Kosakenweg 4, 6, 8, Stoffelstrasse 17, 19
- Erneuerung der Küchen und Bäder inkl. Boden- und Wandbeläge im Kosakenweg 4
- Ergänzen der Plattenbeläge im Kosakenweg 8, Wiedermontage der Küchen
- Bestimmung der Massnahmen an den Grundleitungen im UG anhand einer Kanal-TV-Untersuchung

### **Rahmenbedingungen**

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

### **Denkmalpflege**

Die Liegenschaft ist nicht im Inventar der Denkmalpflege eingetragen.

Im ISOS, dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, befindet sich die Liegenschaft in einem Gebiet mit Erhaltungsziel C. Für das Erhaltungsziel C gilt: Erhalten des Charakters. Dies bedeutet, das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren und die den ursprünglichen Erbauungsgrund illustrierenden und für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten.

### **Gartendenkmalpflege**

Die Liegenschaft ist nicht im Inventar der Denkmalpflege eingetragen.

### **Ausführung im unbewohnten Zustand**

Die Bauarbeiten müssen im unbewohnten Zustand ausgeführt werden. Es ist ein etappiertes Vorgehen mit internen Wohnungswechseln zu prüfen. Den Mietern soll der Umzug in andere Objekte erleichtert werden. Beides, um die Zahl der Kündigungen zu minimieren.

Für die Angebotsabgabe ist somit zu berücksichtigen, dass die Erneuerungen im unbewohnten Zustand erfolgen.

## Gebäudestatik und Erdbebensicherheit

Die Stiftung PWG prüft ihren Immobilienbestand in einem mehrstufigen Verfahren auf Erdbebensicherheit. Anlässlich der periodischen Portfoliobewertung von 2011 wurde Wüest Partner beauftragt, im Rahmen der Begehungen eine erste Einstufung vorzunehmen. 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. 2020 wurde die Überprüfung durch Wüest Partner überarbeitet und ein Rating (WPR) innerhalb des Portfolios eingeführt, welches sich beim Erwerb einer neuen Liegenschaft ändern kann.

## Ergebnis der Beurteilung der 1. Stufe

	AZPS	WZ	RZPS	Prioritätsstufe	WPR*
Kosakenweg 4, 6, 8, Stoffelstrasse 17, 19	9	30	270	4	14

\* Schlechtester Wert zurzeit 72

Es wurde noch keine Erdbebenüberprüfung der Stufe 2 und 3 in Auftrag gegeben. Die Überprüfung soll in der Planungsphase beauftragt 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 «Erneuerung Sanitärleitungen Kosakenweg 4, 6, 8; Erneuerung Küchen und Bäder Kosakenweg 4, 6» 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 Stiftungsrat 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 3. Mai 2021 17:00 Uhr an Thomas Güntensperger per Email [thomas.guentensperger@pwg.ch](mailto:thomas.guentensperger@pwg.ch) zu richten. Die Antworten erfolgen in anonymer Form an alle Teilnehmenden bis am 7. Mai 2021.

## 7 Termine

▪ Publikation auf Simap:		22. April 2021
▪ Ablauf Eingabefrist für den Teilnahmeantrag:		18. Mai 2021 15.00 Uhr
▪ Öffnung Teilnahmeantrag:		19. Mai 2021
▪ Entscheid betr. ausgewählte Teilnehmer mittels Verfügung und schriftlicher Mitteilung:	voraussichtlich	3. Juni 2021
▪ Versand Stufe 2 (sobald Verfügung rechtskräftig):	voraussichtlich	14. Juni 2021
▪ Ablauf Eingabefrist für Offerteingabe:	voraussichtlich	13. Juli 2021 15:00 Uhr
▪ Zuschlag mittels Verfügung, schriftliche Mitteilung an die Teilnehmer sowie Publikation unter Simap:	voraussichtlich	13. August 2021
▪ Vertragsabschluss:	voraussichtlich	September 2021
▪ Planungsbeginn: Start Vorprojekt	voraussichtlich	September 2021
▪ Baubeginn	voraussichtlich	März 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](http://www.awa.zh.ch), E-Mail: [awa@vd.zh.ch](mailto: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 «**Erneuerung Kosakenweg 4, 6, 8, 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: **«Erneuerung Kosakenweg 4, 6, 8, Präqualifikation Planerleistungen Architektur - nicht öffnen!»**

## Abgabe bis am 18. Mai 2021, 15:00 Uhr

**Bitte aufgrund der momentanen Situation in Zusammenhang mit Covid-19 wenn immer möglich die Abgabe per Post einreichen.**

**Bei physischer Abgabe** sind die Unterlagen **bis um spät. 15.00 Uhr am 18. Mai 2021 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. 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, Beschreibung 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: September 2021, Beginn Bauausführung ab März 2023, Fertigstellung: 2024) eingehalten werden können. Freie Form, max. 1 A4-Seite.
- Nachweis der Unternehmung gemäss der Selbstdекlaration 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 2'445'000 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 telefonisch nachzufragen und 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 (freie Form, max. 1 A4-Seite)

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 Leitfaden «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):

.....

.....