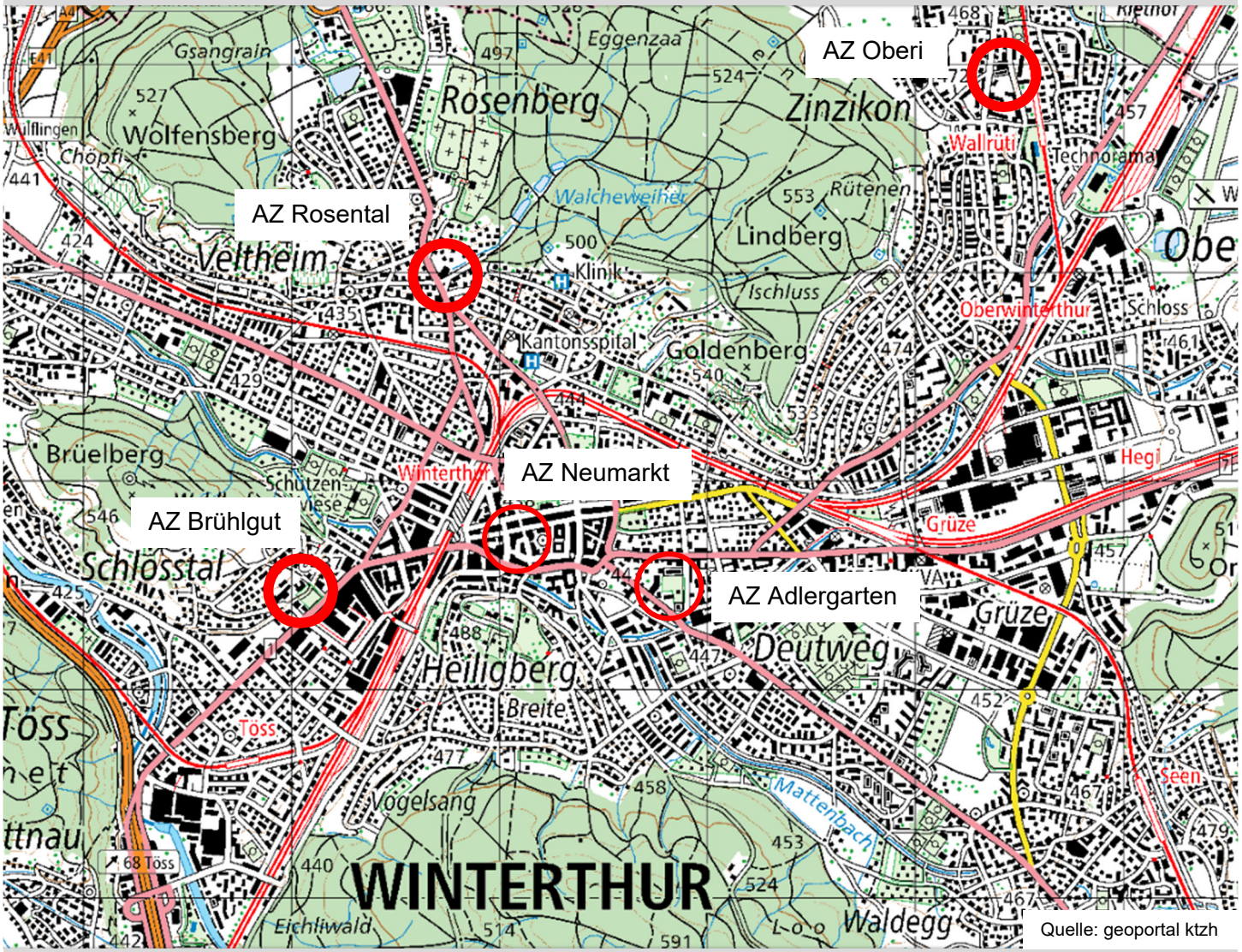


Quelle: geoportal ktzh

Instandsetzung / Instandhaltung Alterszentren Winterthur 2021 - 2026

Alterszentrum Oberi, Brühlgut und Rosental Winterthur

Planerwahl im offenen Verfahren für einen Rahmenvertrag
Generalplanerteam BKP 290, 291, 291.1, 292 - 295

Programm
Winterthur, 04.06.2021

Stadt Winterthur

Auftraggeberin:

Stadt Winterthur
Departement Bau

Amt für Städtebau
Hochbau, Entwicklung
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

www.stadt.winterthur.ch/staedtebau

Projektleiter Entwicklung
Markus Maier

Telefon 052 267 54 42

Insgesamt umfasst das Immobilienportfolio von Alter und Pflege Stadt Winterthur dreizehn eigene und sieben angemietete Liegenschaften. Der Grossteil der Gebäude ist älter als 30 Jahre und wurde nie einer umfassenden Erneuerung unterzogen. Nur die Alterszentren Neumarkt und Adlergarten wurden grosszyklisch instand gesetzt. Einige Gebäude im Eigentum von Alter und Pflege sind denkmalgeschützt.

In den Alterszentren ist bis zu einer Gesamtsanierung oder einem möglichen Abbruch zwingend ein wirtschaftlicher Betrieb aufrecht zu erhalten. Ein wichtiger Indikator für die Intensität der Eingriffe ist dabei die Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäudeteile.

Die Planungs- und Ausführungsphase der Instandsetzungs- / Instandhaltungsarbeiten werden sich über die nächsten fünf bis sieben Jahre erstrecken.

Mit der Planerwahl im offenen Verfahren soll ein geeignetes Generalplanerteam für die baulichen Massnahmen ausgewählt werden. Mit Abschluss eines Rahmenvertrags kann zukünftig auf das eingespielte Generalplanerteam zurückgegriffen werden.

Inhaltsverzeichnis

1. Projektdefinition **5**
Ausgangslage 5
AZ Oberi 5
AZ Brühlgut 6
AZ Rosental 7
Vorstudien 8
Auftrag 9
Massgebende Bauvorschriften und Richtlinien 10
Kosten 10
Termine 11

2. Allgemeine Bestimmungen **12**
Verfahren 12
Auftraggeberin Eingabeadresse 12
Beurteilungsgremium 12
Teilnahmeberechtigung 13
Teamzusammensetzung Generalplanerteam 13
Gesamtleitung Generalplaner 13
Verbindlichkeitserklärung 13
Auftragserteilung 13
KBOB Vertrag 14
Honorarkonditionen 14
Ablauf und Termine Verfahren 15
Eignungskriterien 16
Zuschlagskriterien 17
Varianten 17
Teilangebote / Lose 17
Benachrichtigung 17
Anwendbares Recht 18

3. Aufgabe Planerwahlverfahren **19**
Abgegebene Unterlagen 19
Begehung 19
Zugang zur Aufgabe 19
Einzureichende Unterlagen 20

4. Genehmigung **21**

1. Projektdefinition

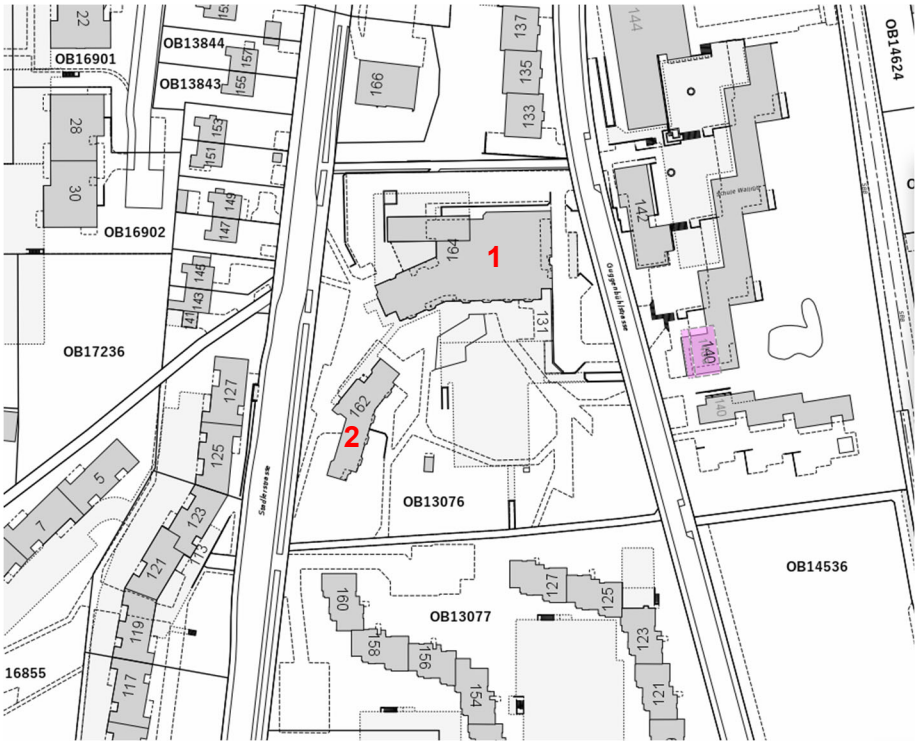
Ausgangslage

Alter und Pflege Stadt Winterthur betreibt in der Stadt Winterthur fünf Standorte - Adlergarten (AZA), Oberi (AZO), Brühlgut (AZB), Rosental (AZR) und Neumarkt (AZN) - mit einem integrierten Spitex-Zentrum (das Zentrum Oberwinterthur am Standort AZO) und fünf Spitex Aussenstellen (die Zentren Palmstrasse, Seen, Töss, Veltheim und Wülflingen). Insgesamt umfasst das Immobilienportfolio von Alter und Pflege dreizehn eigene und sieben angemietete Liegenschaften.

Der Grossteil der Gebäude ist älter als 30 Jahre und wurde nie einer umfassenden Erneuerung unterzogen. Nur die Alterszentren Neumarkt (1998-2001) und Adlergarten (2012-2015) wurden zwischenzeitlich grosszyklisch instand gesetzt. Einige Gebäude im Eigentum von Alter und Pflege sind zudem denkmalgeschützt.

In einer umfassenden Immobilienstrategie, welche sich an der Angebotsstrategie von Alter und Pflege orientiert, wurden die langfristigen strategischen Leitsätze und Ziele für die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios von Alter und Pflege festgelegt. Sie zeigt auf, welcher Standort in einer ersten Etappe und in welcher Reihenfolge die übrigen Standorte zu entwickeln sind. Für jene Standorte, welche bisher noch keine grosszyklische Sanierung erfahren haben, wurde jeweils eine Bauzustandsanalyse ausgearbeitet.

AZ Oberi



Situationsplan (ohne Massstab) **1** Hauptgebäude, **2** Personalhaus

Objekt

Alterszentrum Oberi, 8404 Winterthur
Hauptgebäude, Stadlerstrasse 164 (Alterszentrum)
Personalhaus, Stadlerstrasse 162 (Alterswohnungen)

Parzelle OB13076

Zone	Oe
Baujahr	1982, 1994 Erweiterungsbau
BIS Nr.	2520

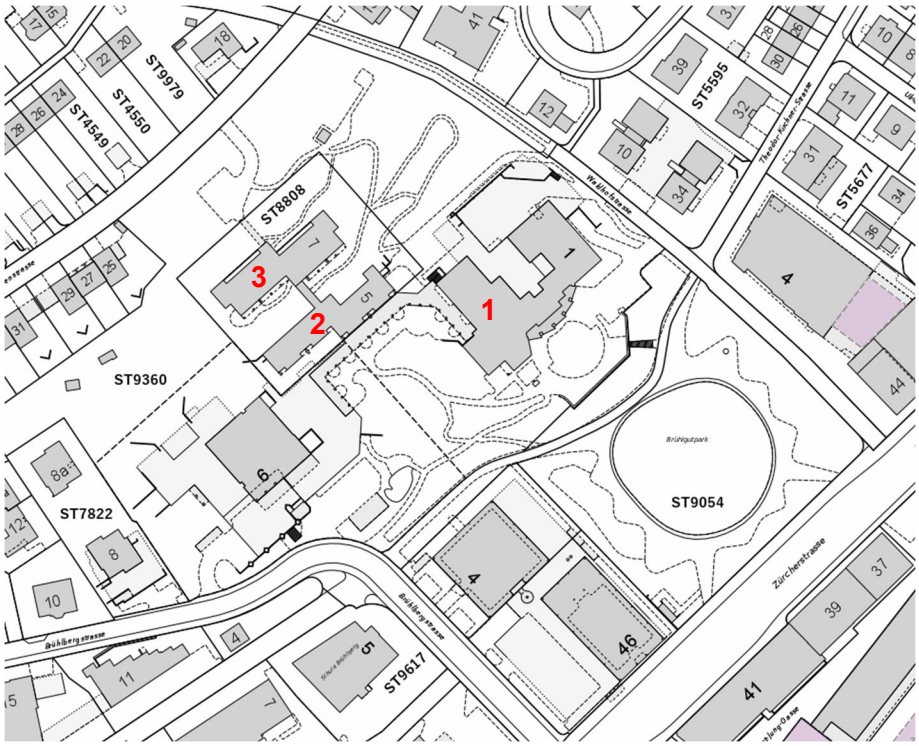
Die Liegenschaften sind im Eigentum der Stadt Winterthur, Departement Soziales, Bereich Alter und Pflege.

Gebäude

Das Alterszentrum Oberi ist ca. 40 Jahre alt. Die im Jahre 2018 durchgeführte Bauzustandsanalyse von MMT AG aus Zürich hat aufgezeigt, dass die Instandsetzung der Gebäudetechnik dringend umzusetzen ist. In der Kostenzusammenstellung (Beilage J) werden die geplanten baulichen Massnahmen nach Einschätzung durch das Amt für Städtebau ca. 1,08 Million Franken betragen.
Weitere bauliche Massnahmen (ausser den Unterhaltsarbeiten) sind nicht vorgesehen, in ca. 6 - 8 Jahren ist ein Ersatzbau geplant.

Die Liegenschaft wurde seit ihrem Bestehen noch nie grosszyklisch erneuert.

AZ Brühlgut



Situationsplan (ohne Massstab) **1** Hauptgebäude, **2** Residenz, **3** GAIWO (Baurecht)

Objekt

Alterszentrum Brühlgut
Hauptgebäude, Waldhofstrasse 1, 8400 Winterthur

Parzelle	ST9360
Zone	Oe
Baujahr	1986
BIS Nr.	2560

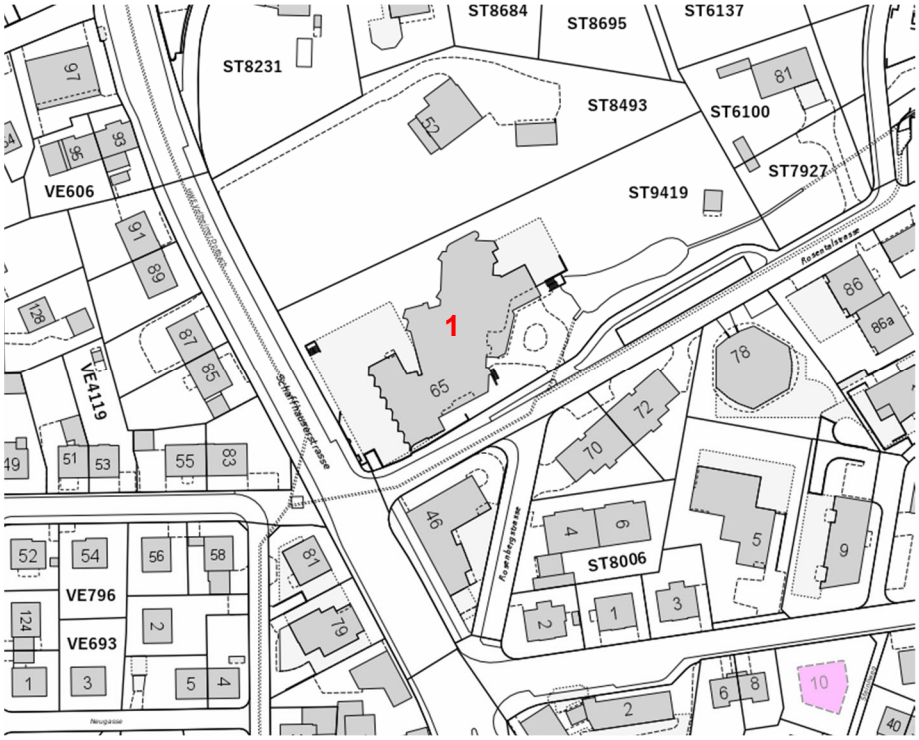
Die Liegenschaft ist im Eigentum der Stadt Winterthur, Departement Soziales, Bereich Alter und Pflege.

Gebäude

Das Alterszentrum Brühlgut ist ca. 35 Jahre alt. Die im Jahre 2019 durchgeführte Bauzustandsanalyse von MMT AG aus Zürich hat nach einer Einschätzung durch das Amt für Städtebau aufgezeigt, dass die Mängelbehebungen der Gebäudetechnik und die Sanierung des Flachdaches mit dem Einbau eine PV-Anlage (Verbesserung der Energieeffizienz) vor der voraussichtlich im Jahr 2031 geplanten Gesamtsanierung noch umgesetzt werden sollten. In der Kostenzusammenstellung (Beilage J) werden die oben beschriebenen Massnahmen auf ca. 1,86 Million Franken veranschlagt. In dieser Kostengrobschätzung ist die Erneuerung der Schliessanlage durch ein Badgesystem mit ca. Fr. 580'000 angegeben.

Die Liegenschaft wurde seit ihrem Bestehen noch nie grosszyklisch erneuert.

AZ Rosental



Situationsplan (ohne Massstab) **1** Hauptgebäude

Objekt

Alterszentrum Rosental
Rosentalstrasse 65, 8400 Winterthur

Parzelle	ST9419
Zone	Oe
Baujahr	1974 - 1977
BIS Nr.	2580

Die Liegenschaften ist im Eigentum der Stadt Winterthur, Departement Soziales, Bereich Alter und Pflege.

Gebäude

Das Alterszentrum ist in der Publikation «Schutzwürdige Bauten der Stadt Winterthur» als Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Das AZ Rosental ist jetzt 44 Jahre alt. Die im Jahre 2019 durchgeführte Bauzustandsanalyse von MMT AG aus Zürich hat aufgezeigt, dass das Gebäude dem Alter entsprechend in einem guten Zustand ist und dass bis zu einer Gesamtsanierung (voraussichtlich im Jahr 2033) nur zwingende Unterhaltsarbeiten auszuführen sind. Nach Einschätzung durch das Amt für Städtebau ist ein zeitgemässer Umbau der Cafeteria mit Selbstbedienung vorzuziehen. Auch soll die Absturzsicherung der Dächer baldmöglichst umgesetzt werden. In der abgegebenen Kostenzusammenstellung (Beilage J) werden diese zwei Massnahmen auf ca. 214'000 Franken aufgeführt.

Die Liegenschaft wurde noch nie grosszyklisch erneuert.

Der Umbau der Abteilung für Alterspsychiatrie ist in Planung und wird im Jahr 2022 realisiert sein.

Vorstudien

Im Auftrag vom Amt für Städtebau hat MMT AG Bauleiter und Architekten aus Zürich mit Spezialisten zusammen in den Jahren 2018 und 2019 detaillierte Bauzustandsanalysen inklusiv Bauteiluntersuchung der drei Alterzentren Oberi, Brühlgut und Rosental erstellt. Zu jedem Alterszentrum wurde zusätzlich ein GEAK (Gebäudeenergiausweis) in Auftrag gegeben.

MMT AG hat für die drei Alterszentren zuhanden der Auftraggeberin folgende bauliche Massnahmenpakete mit Priorisierung geschnürt:

1. Priorität	Ausführung in 1 – 3 Jahren
2. Priorität	Ausführung in 4 – 6 Jahren
3. Priorität	Ausführung in 7 – 10 Jahren

Die baulichen Massnahmen wurden mit einer Kostengrobschätzung (Genauigkeit ± 25 %, inkl. Honorare, exkl. MwSt.) hinterlegt. Einzelne Massnahmen wurden bereits ausgeführt.

Die drei Schlussberichte von MMT AG inklusiv allen Dokumenten der Fachplanenden und Spezialisten werden den Generalplanerteams zur Verfügung gestellt. Sie sind integrale Bestandteile dieser Ausschreibung.

Die definitive Priorisierung erfolgt mit dem Zuschlagsempfänger / der Zuschlagsempfängerin.

Investitionsplanung 2021 - 2024

Die folgenden Beträge in Franken sind für die drei Alterszentren Oberi, Brühlgut und Rosental in der Investitionsplanung budgetiert:

		2021	2022	2023	2024
AZ Oberi					
	Projektierung	10’000	240’000		
	Ausführung		490'000	840'000	1'020’000
AZ Brühlgut					
	Projektierung		70’000		
	Ausführung		300’000	400’000	
AZ Rosental					
	Projektierung				25’000
	Ausführung				275’000

Massnahmen

Die folgenden baulichen Massnahmen sind in den folgenden 5 Jahren eingeplant:

		Kosten gemäss Studien MMT AG				Gesamtkosten Einschätzung AfS	
Alterszentrum Oberi							
Bedürfnisse	**Geplante Massnahmen**	**exkl. MwSt.**	**inkl. MwSt.**	**Planung durch**	**Bemerkungen**	**exkl. MwSt.**	**inkl. MwSt.**
Funktionierende Elektroverteilung	Erneuerung Elektroverteiler	260'000	280'000	Elektroplaner	Küchentableau, ESTI-Auflagen sind erledigt	170'000	183'000
Unterverteilung Raumlufttechn. Anlage voll funktionstauglich	Erneuerung Unterverteilung UG, RLT Anlagen	60'000	64'000	Lüftungsplaner	Küche 1. Priorität, keine Anpassungen an Motoren	100'000	107'000
Behaglichkeit Eingangsbereich	Umbau Eingangsbereich	750'000	807'000	Architekt		300'000	323'000
Ausschluss Verbrennungsgefahr	auf Mischbatterien umrüsten	150'000	161'000	Sanitärplaner	Duschenmischer umrüsten	40'000	43'000
Internetverbindung	WLAN im ganzen Haus	160'000	172'000	Elektroplaner		100'000	107'000
Spröde und teilweise nicht mehr bedienbare Armaturen im UG	Teilersatz Trinkwasserarmaturen	150'000	161'000	Sanitärplaner	von Hauptverteilung bis Abgänge	80'000	86'000
Funktionierende Lüftungsanlage	Motorenersatz Lüftung	225'000	242'000	Lüftungsplaner		210'000	226'000
	Total	**1'755'000**	**1'887'000**		**Total**	**1'000'000**	**1'075'000**
Alterszentrum Brühlgut							
Bedürfnisse	**Geplante Massnahmen**	**exkl. MwSt.**	**inkl. MwSt.**	**Planung durch**	**Bemerkungen**	**exkl. MwSt.**	**inkl. MwSt.**
Sicherheit der Bewohner	Anpassung Absturzsicherheit	178'000	191'000	Architekt	einfache Massnahmen sind anzustreben	140'000	150'000
Mängelbehebung Gebäudetechnik (zusätzlich)	Mängelbeh. Gebäudetechnik über Unterhalt	87'000	93'000	HLKS-Planer	Kosten liegen eher bei 150'000	180'000	193'000
Deutliche Steigerung Energieeffizienz	Sanierung Flachdach und PV-Anlage	680'000	732'000	Architekt / Bauphysik	PV durch Stadtwerk Eddie Staib	820'000	883'000
Gewährleistung Sicherheit Schliessanlage	Schliessanlage durch Badgesystem	1'200'000	1'292'000	Schliesssystemplaner	Kosten liegen eher bei 500'000	540'000	581'000
Absturzsicherungen Dächer						50'000	53'000
	Total	**2'145'000**	**2'308'000**		**Total**	**1'730'000**	**1'860'000**
Alterszentrum Rosental							
Bedürfnisse	**Geplante Massnahmen**	**exkl. MwSt.**	**inkl. MwSt.**	**Planung durch**	**Bemerkungen**	**exkl. MwSt.**	**inkl. MwSt.**
Zeitgemässe Cafeteria mit Selbstbedienung	Umbau Cafeteria	120'000	129'000	Architekt		150'000	161'000
Absturzsicherungen Dächer						50'000	53'000
	Total	**120'000**	**129'000**		**Total**	**200'000**	**214'000**

Die Kosten sind in der Beilage «J_Zusammenstellung Kosten AZ Oberi, Brühlgut, Rosental» abgebildet.

Auftrag

Zur Überbrückung bis zu einer Gesamtsanierung oder einem Abbruch (in 7 bis 12 Jahre) ist ein wirtschaftlicher Betrieb in den Gebäuden aufrecht zu erhalten. Um das zu gewährleisten, wird durch ein Generalplanerteam über sämtliche Projektphasen und Arbeitsgattungen erforderliche Massnahmen geplant und die Umsetzung kontinuierlich begleitet. Ein wichtiger Indikator für die Intensität der baulichen Eingriffe soll dabei die Restnutzungsdauer der Gebäude sein.

Es werden voraussichtlich weitere Aufträge für das Alterszentrum Neumarkt und Adlergarten anfallen. Für diese Alterszentren sind die Bauzustandsanalysen inklusiv Bauteiluntersuchung noch ausstehend.

Massgebende Bauvorschriften und Richtlinien

- Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000, inkl. Änderungen bis 7. November 2016
- Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, nachgeführt bis 1. Juli 2007
- VKF-Brandschutzrichtlinien 2015, rev. 01.01.2017
- Gebäudestandard 2011, MuKEn 2014 sowie Norm SIA 380/1 und Energiekonzept 2050 der Stadt Winterthur
- Betriebsbewilligung der Gesundheitsdirektion Zürich
- Richtlinien Altersgerechte Wohnbauten
- SIA Normenwerk

Kosten

Die folgende Kostenzusammenstellung basiert auf einer nicht vollumfänglichen Einschätzung der drei Bauzustandsanalysen durch das Amt für Städtebau.

Die Kostenaufstellung gegliedert nach BKP ist als Kostenrahmen bzw. als Grundlage für das einzureichende Angebot zu verstehen. Ein definitives Sanierungsprojekt für die drei Alterszentren ist damit nur in einer reduzierten Form abgebildet.

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	69'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	2'960'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	0.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	126'000.00
BKP 6	Reserve für Unvorhergesehenes (für Umbauten: 10 % BKP 1-5 + 9)	Fr.	316'000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	0.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)		**Fr.**	**3'471'000.00**
	Reserve Stadtrat 10 % von BKP 1-9	Fr.	347'000.00
Gesamtaufwand ± 25%		**Fr.**	**3'820'000.00**

Den Gesamtaufwand für die Instandsetzung / Instandhaltung liegt bei rund 3,82 Million Franken mit einer Genauigkeit von ± 25 % inklusive Honorare, inklusive 7.7 % MwSt. und inklusive Reserven (BKP 6 und Reserve Stadtrat).

Bemerkung:
Es können an allen Standorten, auch bei den Alterszentren Neumarkt und Adlergarten zusätzliche Aufträge anfallen.

Termine	Abschluss Verfahren	Ende Oktober 2021
	Benachrichtigung / Zuschlag	November 2021
	Start Projektierung AZ Oberi	Mitte Dezember 2021
	Umsetzung weiterer Massnahmen	voraussichtlich bis 2028

2. Allgemeine Bestimmungen

Verfahren

Für die Instandsetzung / Instandhaltung der Alterszentren führt die Stadt Winterthur, vertreten durch das Amt für Städtebau, Entwicklung, ein Planerwahlverfahren durch.

Angesprochen wird ein fachkompetentes Generalplanerteam aus den Bereichen Architektur, Baumanagement und Gebäudetechnik. Das Generalplanerteam muss in der Lage sein sämtliche SIA-Phasen kostenbewusst, termingerecht und nutzerorientiert umzusetzen. Dabei sind hohe architektonische, organisatorische, kommunikative, bautechnische und auch denkmalpflegerische Kompetenzen sicher zu stellen.

Es handelt sich um ein offenes Verfahren im Staatsvertragsbereich. Das Verfahren unterliegt den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Das Verfahren ist nicht anonym.

Ziel Verfahren

Durch die Kontinuität in der Planung und Realisierung kann mehrfach auf das erworbene spezifische Wissen und Erkenntnisrepertoire sowie auf eingespielte Planungsabläufe zurückgegriffen werden. Hiermit wird eine Effizienzsteigerung im Planungsprozess erreicht und ein hohes Mass an Qualität kann dabei gewährleistet werden.

Auftraggeberin
Eingabeadresse

Stadt Winterthur
Departement Bau
Amt für Städtebau (AfS)
Hochbau, Entwicklung
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Öffnungszeiten Sekretariat

Montag bis Donnerstag:	8.00-12.00 Uhr und 13.30-17.00 Uhr
Freitag:	8.00-12.00 Uhr und 13.30-16.00 Uhr

Beurteilungs-gremium

Für das Verfahren ist das folgende Beurteilungsgremium zuständig:

- Michael Boogman, Teamleitung Entwicklung (Vorsitz), AfS
- Andreas Leemann, Leiter Zentrale Dienste Alter und Pflege
- Florin Schrakmann, Leiter Immobilen Alter und Pflege
- Marco Treichler, Geschäftsführer MMT AG Zürich
- Sven Hviid, Projektleiter Gebäudetechnik, AfS

Begleitung Verfahren:
- Markus Maier, Projektleiter Entwicklung, AfS

Experten:
- Daniel Huwiler, Projektleiter Gebäudetechnik, AfS
- Ernst Brunner, Leiter Infrastruktur Alter und Pflege

Der allfällige Beizug weiterer Experten / innen bleibt vorbehalten.

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Generalplanerteams mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Die einzelnen Mitglieder des Generalplanerteams müssen die Eignungskriterien ebenfalls erfüllen. Es ist für jedes Generalplanerteammitglied ein Ansprechpartner / eine Ansprechpartnerin zu definieren.

In begründeten Fällen behält sich die Auftraggeberin das Recht vor, nach dem Verfahren auf die Zusammensetzung des Generalplanerteams Einfluss nehmen zu können.

Die MMT AG Bauleiter und Architekten aus Zürich, die die Bauzustandsanalysen erstellt hat, ist im Beurteilungsgremium vertreten und wird am Verfahren nicht teilnehmen.

Teamzusammensetzung Generalplanerteam

Der federführende Vertreter / die federführende Vertreterin des Generalplanerteams ist für das Erbringen der Leistungen folgender Fachplanenden verantwortlich:

- Generalplaner
- Architekt
- Baumanagement
- Bauingenieur
- Gebäudetechnikplaner (Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär und Elektro)

Gesamtleitung Generalplaner

Die Gesamtleitung gemäss SIA 102 liegt beim Generalplaner. Dieser kann im Generalplanerteam auch eine Doppelfunktion übernehmen.
Es wird davon ausgegangen, dass die Planerleistung MSRL durch den HLKS-Planer erbracht und im einzureichenden Angebot berücksichtigt wird.
Der Generalplaner gewährleistet die Koordination sämtlicher Fachplanenden und Spezialisten und die Klärung sämtlicher Schnittstellen zwischen allen Beteiligten. Die Koordination ist durch den Generalplaner im einzureichenden Angebot zu berücksichtigen.

Mehrfachbewerbungen

Eine Mehrfachbewerbung ist für die Gebäudetechnikplaner zulässig.

Verbindlichkeitserklärung

Mit dem Einreichen des Angebots und den geforderten Unterlagen anerkennt das Generalplanerteam das beschriebene Verfahren, das vorliegende Programm und die damit verbundenen Abläufe.

Dauer der Gültigkeit des Angebots

Die Dauer der Gültigkeit des Angebots beträgt 12 Monate ab Eingabedatum.

Entschädigung

Die Teilnahme am Verfahren und das Einreichen eines Angebots werden durch die Auftraggeberin nicht vergütet.
Auch besteht kein Anspruch auf eine Präsentation des eingereichten Angebots.

Auftragserteilung

Es ist vorgesehen, das ausgewählte Generalplanerteam unmittelbar im Anschluss an das Verfahren mit der Ausarbeitung der definitiven baulichen Massnahmen für die drei Alterszentren Oberi, Brühlgut und

Rosental zu beauftragen. Ebenfalls ist vorgesehen, dem Generalplanerteam mit dem Bauprojekt, der Ausschreibung und Ausführung, der während der Dauer des Rahmenvertrags fälligen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (Alterszentren Oberi, Brühlgut, Rosental, Neumarkt und Adlergarten) zu beauftragen.

Die Auslösung der Leistungen erfolgt phasenweise und / oder nach Teilaufträgen vorbehältlich der Genehmigung des Budgets und der Ausgabenfreigabe durch die zuständige Instanz. Die Teilaufträge werden auf Basis der Projektierung und der Ausarbeitung eines konkreten Terminplans formuliert.

Verfügbarkeit der Ressourcen

Das Generalplanerteam ist in der Lage, mehrere kleine Projekte falls notwendig parallel zu bearbeiten. Es kann die notwendige Flexibilität sicherstellen, um auf ein schrittweises Vorgehen reagieren zu können. Altersbedingt kann nicht ausgeschlossen werden, dass unerwartet Schäden auftreten. Eine rasche und kompetente Beurteilung von Ursache und Ausmass, das Aufzeigen von möglichen Interventionen unter Berücksichtigung des gesamten Kontextes sowie die Einschätzung der Dringlichkeit und der Kosten von zu ergreifenden Massnahmen gehören zu den Aufgaben des Generalplanerteams. Eine schnelle Verfügbarkeit von Ressourcen wird vorausgesetzt, wie etwa bei einer unmittelbaren Gefährdung von Personen oder von Anlagen.

Rahmenvertrag

Mit dem Generalplanerteam wird ein Rahmenvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen. Für den Rahmenvertrag besteht keine Garantie auf eine bestimmte Auftragssumme bzw. auf eine bestimmte Anzahl von Aufträgen.

Folgeaufträge

Die Vergabestelle behält sich vor, neue gleichartige Aufträge, die sich auf den hier ausgeschriebenen Grundauftrag beziehen, freihändig dem Zuschlagsempfänger zu vergeben (§ 10 Abs. 1 lit. g SVO).

KBOB Vertrag

Zur Information über die bei einer Auftragserteilung abzuschliessenden Verträge wird dem Generalplanerteam die zwei KBOB-Dokumente «Rahmenvertrag für Planerleistungen» und «Abruf von Planerleistungen» mit den Vertragsbestandteilen (VB 1 bis VB 12) als *Entwurf* zur Verfügung gestellt. Der «Rahmenvertrag für Planerleistungen» führt noch zu keiner Beauftragung. Die Auslösung einzelner Aufgaben erfolgt über den «Abruf von Planerleistungen».
Das Generalplanerteam nimmt die Konditionen in den abgegebenen Vertragsentwürfen mit der Eingabe ihres Angebots zustimmend zur Kenntnis.

Honorarkonditionen

Die Honorierung der Leistungen für die geplante Instandsetzung / Instandhaltung ist bis und mit Teilphase Vorprojekt (31) pauschal definiert. Wird die Kostengenauigkeit von ± 15% eingehalten, erfolgt keine Anpassung. Eine Anpassung erfolgt nur, wenn der Honoraraufwand die vereinbarte Vergütung über- oder unterschreitet, oder wenn die Bauherrschaft Mehrbestellungen in Auftrag gibt, oder neue Erkenntnisse bei den Instandsetzung / Instandhaltung aufgenommen werden müssen, welche in der Teilphase Vorprojekt nachweislich zu einem erhöhten Planungsaufwand führen können.
Ab Teilphase Bauprojekt (32) ist die Art der Honorarberechnung für den jeweiligen «Abruf von Planerleistungen» noch zu bestimmen.

Die Reisespesen werden nicht vergütet.

Vorgegebene Faktoren	Für die Honorarberechnung sind die folgenden Faktoren als Basis festgelegt (SIA 102, 103, 105, 108):			
	Baukategorie	V (Pflegeheime)		
	Schwierigkeitsgrad	n	1.0	für Architekt / Baumanagement
			0.8	für Bauingenieur
			0.8	für HLKS - Ingenieur
			0.8	für Elektroingenieur
	Anpassungsfaktor	r	1.0	
	Leistungsanteil	q	100%	
	Faktor Sonderleistungen	s	1.05	max. für Gesamthonorar GP
	Umbauten / Denkmalpflege	U	1.0	
Zu offerierende Faktoren	Folgende Faktoren sind zu offerieren:			
	Teamfaktor	i		
	Stundenansatz	h		
Grundleistungen	Die Grundleistungen definieren sich nach der Ordnung SIA 102, 103, 105 und 108 und dem Vertragsbestandteil VB1 Leistungsumfang.			
	Zusätzlich angebotene Leistungen sind in der VB 2 (Honorarberechnung Generalplanerteam) eindeutig als solche zu kennzeichnen.			
	Die Auftraggeberin behält sich, auf Basis einer künftigen Vergütungslösung, eine Anpassung des Rahmenvertrages vorzunehmen.			
Ablauf und Termine Verfahren	Bezug der Unterlagen (über *simap*)			Montag, 14.06.2021
	Anmeldung für Begehung			spätestens Montag, 28.06.2021
	Begehung AZ Oberi			07.07. und 08.07.2021 Vormittag

Die Form und Art der Durchführung der eingeplanten Begehung wird den aktuellen Covid 19 - Bestimmungen angepasst.

Für die Begehung muss die Anmeldung (siehe abgegebene Unterlagen, Anmeldeformular) vorgängig an:

markus.maier@win.ch

eingereicht werden, damit allen Generalplanerteams bei einer Datums- oder Zeitänderung eine Rückmeldung gesendet werden kann.

Das Original-Anmeldeformular ist an der Begehung abzugeben.

Fragestellung per E-Mail	bis Freitag, 16.07.2021
Fragenbeantwortung per E-Mail	spätestens bis Freitag, 30.07.2021
Eingabe Unterlagen Zuschlag	spätestens bis Freitag, 24.09.2021
Offertöffnung (nicht öffentlich)	Montag, 27.09.2021
Beurteilung	Anfang November 2021
Benachrichtigung / Zuschlag	voraussichtlich Ende November 2021
Start Projektierung	ca. Mitte 2022

Eingabe

Die vollständigen Eingabeunterlagen sind in einem verschlossenen Kuvert mit dem Stichwort **«Planerwahl Alterszentren Winterthur»** einzugeben.
Die per Post versandten Unterlagen (Eingaben) müssen bis spätestens um **16 Uhr** am Eingabedatum bei der Auftraggeberin / Eingabeadresse eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist dafür nicht massgebend.

Fragenrunde

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Fragerunde, an welcher schriftlich eingereichte Fragen beantwortet werden, durchgeführt. Die Fragen sind per E-Mail an folgende Adresse zu richten:

markus.maier@win.ch

Betreff: Planerwahl Alterszentren Winterthur - Fragen

Die Beantwortung der eingereichten Fragen wird in Zusammenarbeit mit dem Beurteilungsgremium erfolgen. Das Beurteilungsgremium kann keine individuellen Auskünfte geben. Zu spät eintreffende oder mündliche Fragen werden nicht beantwortet.

Die anonymisierte Fragenbeantwortung wird den ausgewählten Generalplanerteams per E-Mail zugestellt (E-Mail-Adresse im Anmeldeformular unbedingt angeben).

Die Fragenbeantwortung gilt als integrierter Bestandteil des vorliegenden Programms.

Eignungskriterien

Fachliche Kompetenz und Potenzial

Beurteilungsgrundlage:
Relevante Referenzobjekte Generalplanerteam
(siehe einzureichende Unterlagen)
Das Generalplanerteam wird aufgrund der eingereichten Referenzen für die Fachbereiche Architektur, Baumanagement und Gebäudetechnik (Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär / Elektro) auf seine Eignung ausgewählt.

Bewertet werden die Erfahrung und die fachliche Kompetenz des Generalplanerteams in der Projektierung und Ausführung:

- Bauvorhaben im Hinblick auf die Gebäudegrösse, Komplexität und Nutzung vergleichbarer Bauten
- Funktionale und nachhaltige Bauten in architektonischer Qualität zu entwickeln und auszuführen

Die relevanten Referenzobjekte müssen bereits ausgeführt sein.

Es ist möglich, dass Referenzauskünfte bei den angegebenen Kontakt- / Schlüsselpersonen eingeholt werden und diese in die Beurteilung einfliessen.

Organisatorische und gestalterische Kompetenz

Beurteilungsgrundlage:
Allgemeine Angaben über das Generalplanerteam
(siehe einzureichende Unterlagen)

Bewertet werden die Organisationsstruktur und Leistungsfähigkeit des Generalplanerteams:

- Nachweis Verfügbarkeit der verantwortlichen Schlüsselperson / en und deren Vertretung, die ein qualitätsvolles Bau- und Projektmanagement gewährleisten kann, welches der gestellten Bauaufgabe entspricht
- Gewährleistung einer ausreichenden personellen Kapazität über die gesamte Planungs- und Ausführungszeit

Die Generalplanerteams, welche die oben genannten Eignungskriterien erfüllen, werden zur Beurteilung nach den Zuschlagskriterien zugelassen.

Zuschlagskriterien

Die Auswahl des mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Generalplanerteams wird aufgrund der folgenden Zuschlagskriterien und deren Gewichtung getroffen:

- **Referenzen GP-Teammitglieder** 50%
  Qualität der relevanten Referenzobjekte

- **Zugang zur Aufgabe** 30%
  Aufgabenverständnis, Vorgehensvorschlag
  Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit

- **Preis** 20%
  Honorarofferte

Varianten

Varianten zum Angebot sind nicht zulässig.

Teilangebote / Lose

Teilangebote werden nicht akzeptiert.

Benachrichtigung

Nach dem Zuschlag über den Entscheid des Verfahrens werden alle Generalplanerteams schriftlich informiert.

Es wird kein Schlussbericht zum Verfahren erstellt.

Anwendbares Recht	Schweizer Recht ist sowohl auf dieses Verfahren als auch auf die abzuschliessenden Verträge anwendbar. Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte, nicht handschriftlich und rechtsgültig unterzeichnete Angebote oder solche, bei denen Unterlagen oder Beilagen fehlen, werden gestützt auf § 4 a Abs. 1 lit. b IVöB-Beitrittsgesetz ausgeschlossen. Dasselbe gilt, wenn Leistungsverzeichnisse abgeändert werden.
Gerichtsstand	Als Gerichtsstand wird Winterthur bestimmt.
Rechtsmittelbelehrung	Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Militärstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen, sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Ausschreibung ist beizulegen. Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

3. Aufgabe Planerwahlverfahren

Abgegebene Unterlagen

- A_Programm Planerwahl im offenen Verfahren 04.06.2021 als pdf-Datei
- B-Anmeldeformular als pdf-Datei
- C_Allgemeine Angaben über den Anbieter / die Anbieterin Generalplanerteam als Word-Datei
- D_VB 2 Honorarberechnung als Excel-Datei
- E_KBOB Rahmenvertrag für Planerleistungen als pdf-Datei
- F_KBOB Abruf Planerleistungen als pdf-Datei
- G_AZ Oberi_Bauzustandsanalyse 31.08.2018 als pdf-Datei
- H_AZ Rosental_Bauzustandsanalyse 29.01.2019 als pdf-Datei
- I_AZ Brühlgut_Bauzustandsanalyse 31.07.2019 als pdf-Datei
- J_Zusammenstellung Kosten AZ Oberi, Brühlgut, Rosental 31.03.2021 als pdf-Datei
- K_Auszug Immobilienstrategie Alter und Pflege 2020 – 2040 29.03.2021 als pdf-Datei
- L_Erdgeschoss Alterszentrum Oberi im Mst 1:100 als pdf-Datei

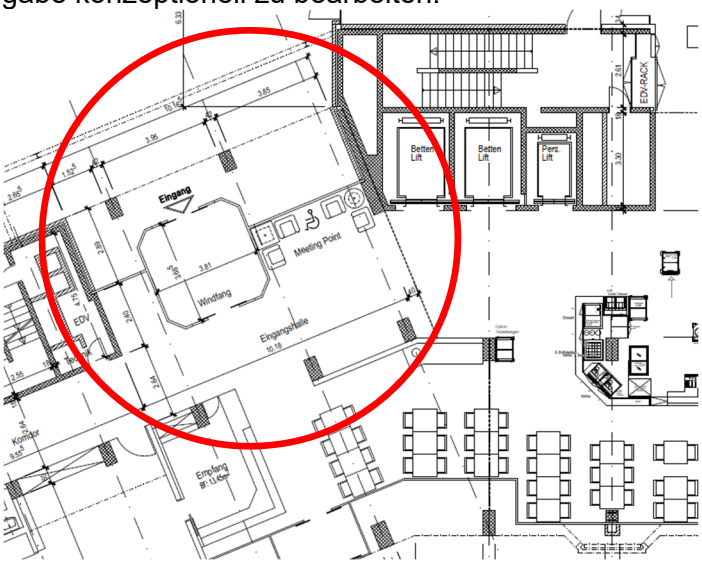
Die Vertragsbestandteilen VB 1 bis VB 12 (exkl. VB 3, VB 4, VB 6) werden zusätzlich zu den Verträgen (Entwurf) als pdf-Datei abgegeben. Die Unterlagen können über *simap* bezogen werden. Es ist nicht vorgesehen weitere Unterlagen für des Verfahrens abzugeben.

Begehung

Eine geführte Begehung ist vorgesehen, vorbehältlich weiterer Entscheide des Bundesrates und der kantonalen Gesundheitsbehörde. Der Treffpunkt ist vor dem Eingang Hauptgebäude Alterszentrum Oberi, Stadlerstrasse 164 am betreffenden Datum.
Wird die Begehung stattfinden, ist die Teilnahme Voraussetzung für die Gültigkeit eines Angebotes. Die Auftraggeberin wird auch ohne die Begehung die Vergabe durchführen.

Zugang zur Aufgabe

Zur Beurteilung der Unterlagen nach qualitativen Aspekten wird das Generalplanerteam dieses Verfahrens aufgefordert, folgenden Zugang zur Aufgabe konzeptionell zu bearbeiten:



Auftragsanalyse

Mit einer kurzen Auftragsanalyse (Erläuterungsbericht) wird vom Generalplanerteam Hinweise auf das persönliche Verständnis im Umgang mit der vorgefundenen Bausubstanz erwartet.

Mit zum Bespiel Stimmungsbildern, Referenzbildern und / oder mit Skizzen ist eine möglichst ökonomisch und nachhaltige Aufwertung der heute sehr unbefriedigenden Eingangssituation darzustellen: Windfang, Empfang als offene Rezeption, Lichtstimmung, Oberflächen usw. Dabei sind die bestehenden Funktionen im Eingangsbereich zu belassen, es sind keine zusätzlichen Anforderungen zu generieren.

Es sind angemessene Interventionen am richtigen Ort für die Erreichung der angestrebten Aufwertung aufzuzeigen.

Es wird ein konzeptioneller Ansatz erwartet, aber noch keine fertige Lösung. Der gewählte Ansatz ist nachvollziehbar zu begründen.

Honorarofferte

Die Honorarofferte ist gemäss der Vorlage VB 2 Honorarberechnung Generalplanerteam einzureichen, die relevanten Honorarkonditionen sind unter 2. Allgemeine Bestimmungen definiert.

Einzureichende Unterlagen

Abgabe Unterlagen:

- B_Anmeldeformular (für Begehung termingerecht einreichen)
- C_Allgemeine Angaben über den Anbieter / die Anbieterin Generalplanerteam, rechtsgültig unterzeichnet pro Mitglied
- D_Rechtsgültig vom Generalplaner unterzeichnete und ausgefüllte VB 2 Honorarberechnung (Excel-Liste)
- Zwei A3 - Blätter mit maximal zwei Referenzobjekten (dh pro Mitglied zwei Referenzobjekte): es sind relevante Referenzobjekte zu wählen, welche einen Bezug zu den beschriebenen Eignungskriterien haben
- Zwei A3 - Blätter mit Darstellung der in der Aufgabenstellung beschriebenen Themen

Nicht verlangte Dokumente werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

Die Offenlegung der eingereichten Angebote erfolgt erst nach Beurteilung «Zugang zur Aufgabe» und «Referenzen GP-Teammitglieder».

Darstellung

Für die Darstellung der einzureichenden Unterlagen ist das Blattformat A3 - Quer verbindlich.

Darstellung in freigestellter Form: textliche Erläuterung, Skizzen, Referenzbilder, Collagen usw.

Die Unterlagen sollen für das Beurteilungsgremium auch aus Distanz gut lesbar sein.

4. Genehmigung

Das vorliegende Programm ist vom Beurteilungsgremium genehmigt worden am 04.06.2021:

Michael Boogman (Vorsitz)

Andreas Leemann

Florin Schrakmann

Marco Treichler

Sven Hviid