



Wohnsiedlung Friesenberg, Zürich Sanierung Gebäudehülle und Erweiterung



Evaluation Bauherrenvertretung im selektiven Verfahren

Programm Präqualifikation

22. Juni 2021

Inhalt

Situation und Ziele	3
Stiftung SWKF	3
Wohnsiedlung Friesenberg	3
Sanierungsbedarf	3
Ausnützungsreserve	4
Projektziele	4
Projekttermine	4
Aufgaben der Bauherrenvertretung	4
Aufgabenstellung	4
Leistungsumfang	4
Verfahren	5
Auftraggeberin	5
Beurteilungsgremium	6
Organisation und Begleitung des Verfahrens	6
Ablauf und Termine	6
Präqualifikation	6
Leistungsangebote	6
Präqualifikation	6
Eignungskriterien	6
Einzugebende Unterlagen	7
Leistungsangebote (2. Phase)	7
Fragenbeantwortung	7
Zuschlagskriterien	8
Einzugebende Unterlagen	8
Abgegebene Unterlagen	9

Herausgeberin

Stadt Zürich
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Feldeggstrasse 60
8008 Zürich
Tel. 044 412 32 18

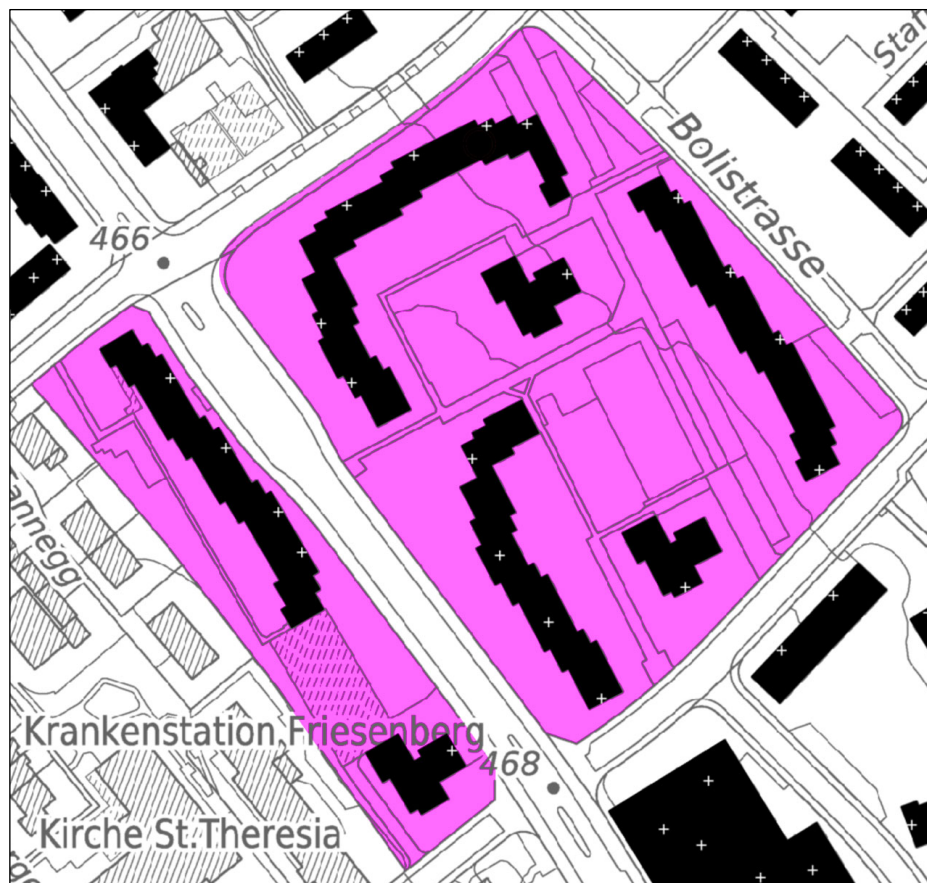
Situation und Ziele

Stiftung SWKF

Die 1924 gegründete städtische «Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien» stellt in der Stadt Zürich günstigen Wohnraum für Familien mit mindestens drei Kindern bereit. Sie verfügt derzeit über 6 Siedlungen mit insgesamt rund 500 Wohnungen. In den letzten Jahren hat die Stiftung ihre Siedlungen Schritt für Schritt erneuert; an verschiedenen Standorten sind Neubau- und Erweiterungsprojekte in Planung.

Wohnsiedlung Friesenberg

Die Wohnsiedlung Friesenberg wurde 1963-68 zwischen Friesenbergstrasse, Schweighofstrasse, Borweg und Bolistrasse erstellt. Sie besteht aus drei 5- und 8-geschossigen Punkthäusern sowie vier 3- bis 4-geschossigen gestaffelten und abgestuften Zeilenbauten. Mit 206 Wohnungen und rund 850 Bewohnerinnen und Bewohnern ist sie die grösste Siedlung der Stiftung.



Die beiden Parzellen WD 7980 und WD 8010 umfassen eine Fläche von insgesamt 24'680 m²

Quelle:
GIS-Browser
<http://maps.zh.ch>

Sanierungsbedarf

Während Haustechnik, Bäder und Küchen im Lauf der letzten 20 Jahre schrittweise erneuert wurden, weisen die Gebäudehüllen starken Sanierungsbedarf auf: Wärmedämmung, Fassadenverkleidungen und Fenster stammen aus den 1980-er Jahren und müssen ersetzt werden. Eine 2020 durchgeführte Gebäudediagnose rechnet für diese Massnahmen inkl. Sanierung der Balkone mit Kosten von rund CHF 16 Mio. Aus energetischen und Nutzungsgründen plant die Stiftung jedoch einen Ersatz der Balkone, womit die Gesamtkosten auf rund CHF 20 Mio. steigen dürften.

Ausnützungsreserve

Aufgrund der seit der Bauzeit geänderten Vorschriften besteht auf dem Areal eine grundsätzliche Ausnützungsreserve. Diese soll baurechtlich geprüft und– soweit baulich und gestalterisch sinnvoll – durch Erweiterungsbauten ausgeschöpft und zusammen mit der Sanierung der Gebäudehülle umgesetzt werden.

Projektziele

Die vorgesehene Sanierung und Erweiterung bezwecken eine sowohl räumliche als auch energetische Optimierung der bestehenden Bauten, verbunden mit einer massvollen Verdichtung im Bestand.

Die Massnahmen sollen so einfach und kostengünstig als möglich sein und haben zugleich hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen.

Projekttermine

Das Projekt Sanierung Gebäudehülle und Erweiterung soll nach Auftragserteilung an die Bauherrenvertretung im Herbst 2021 durch diese gestartet und zügig vorangetrieben werden. Die Erarbeitung eines groben Terminprogramms über alle Projektphasen hinweg gehört zur Aufgabenstellung in der zweiten Phase dieses Verfahrens.

Aufgaben der Bauherrenvertretung

Aufgabenstellung

Die Stiftung SWKF sucht eine unabhängige Bauherrenvertretung, welche die Stiftung als Bauträgerin im gesamten Prozess der Projektentwicklung, der Planung und der Ausführung aktiv unterstützt und nach aussen vertritt.

Die Bauherrenvertretung steht der Auftraggeberin mit der notwendigen fachlichen Kompetenz und Zeit zur Verfügung, damit Entscheide über alle Projektphasen hinweg rechtzeitig, wirkungsvoll, kostenorientiert und nachhaltig gefällt werden können.

Leistungsumfang

Im Wesentlichen hat die Bauherrenvertretung folgende Leistungen zu erbringen (Aufzählung nicht abschliessend):

a) generell:

- Sicherstellen des Erreichens der durch die Auftraggeberin definierten Ziele
- Verantwortlichkeit für die Einhaltung der Kostenvorgaben der Wohnbauförderung
- Vorausschauendes Handeln und Ergreifen der entsprechenden Massnahmen
- Beraten der Bauträgerin bezüglich Organisation, Anforderungen und Ziele

b) in der Projektentwicklung:

- Beraten der Auftraggeberin in der Projektentwicklung
- Formulieren und Nachführen der Projektdefinition
- Evaluieren der Ausnützungsreserven auf dem Areal
- Prüfen der Realisierbarkeit einer erhöhten Ausnützung
- Definition der Projektziele (Ausnützung, Nutzung, Ökologie, Kosten, Termine, Gestaltung)
- Ausschreiben und Durchführen von Planerwahlverfahren zur Evaluation der geeignetsten Partnerfirmen für Architektur und Fachplanung

c) in Planung und Ausführung:

- Erstellen eines Projekthandbuches
- Koordinieren und Erarbeiten der notwendigen Ausschreibungsunterlagen aller für das Projekt notwendigen Fachplaner und Spezialisten
- Evaluation der geeignetsten Vertragsform mit den Planungsfirmen
- Erstellen und Ausformulieren der Vertragsgrundlagen derselben
- Vertragsmanagement (Planer, Spezialisten und Unternehmer)
- Zeitgerechtes Erstellen bzw. Erarbeiten der erforderlichen Entscheidungsgrundlagen
- Kritisches Beurteilen der Vorschläge, Anträge und Ansprüche der Planer
- Überwachen und Kontrollieren der Kosten und Termine in Bezug auf die Vorgaben
- Kontrollieren der Aspekte der Nachhaltigkeit und der entsprechenden Ziele
- Koordinieren und Beantragen aller entsprechenden Subventionen
- Rechtzeitiges Koordinieren und Sicherstellen der Eingabe des Antrags für die Subventionen aus der Wohnbauförderung
- Qualitätskontrolle der Planung bezüglich erbrachter Leistungen
- Organisieren, Vorbereiten, Führen und Protokollieren der Baukommissionssitzungen
- Organisieren, Vorbereiten, Führen und Protokollieren von Koordinationssitzungen
- Teilnahme an Planersitzungen (falls notwendig)
- Analysieren und Beurteilen der Projektrisiken
- Überwachen und Kontrollieren der beauftragten Gesamtprojektleitung (Architekt, GP)
- Überwachen des Vergabe- und Rechnungswesens
- Qualitätssicherung der Ausführungsarbeiten
- Überprüfen der wesentlichen Ausführungsunterlagen
- Prüfen bzw. Beurteilen möglicher Optimierungsmöglichkeiten
- Sicherstellen der vertraglich vereinbarten Werkleistungen
- Prüfen bzw. Genehmigen von Mehrkostenforderungen
- Sicherstellen der vertraglich vereinbarten Termine und Meilensteine
- Überwachen der Abschlussarbeiten
- Einsetzen von Massnahmen und lösungsorientiertes Handeln bei Konflikten
- Vertretung der Bauträgerin nach aussen
- Einfeldern und Überprüfen der Bauwerksdokumentation

Verfahren

Gemäss den gesetzlichen Grundlagen über das öffentliche Beschaffungswesen, insbesondere der Submissionsverordnung des Kantons Zürich, wird die Ausschreibung im selektiven Verfahren durchgeführt.

Aufgrund einer Präqualifikation werden maximal 6 Firmen zur Erarbeitung einer detaillierten Leistungsangebote eingeladen.

Auftraggeberin

Stadt Zürich
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Feldeggstrasse 60
8008 Zürich

In sämtlichen baulichen Fragen wird die Stiftung durch eine dreiköpfige Baukommission vertreten.

Beurteilungsgremium

- Heinz Schatt, Stiftungsrat SWKF und Präsident Baukommission
- Thomas Kranert, Mitglied Baukommission
- Sonja Anders, Geschäftsführerin SWKF und Mitglied Baukommission

Organisation und Begleitung des Verfahrens

Res Keller Projekte
Hohlstrasse 86a
8004 Zürich

Ablauf und Termine

Präqualifikation

- Publikation auf simap.ch: 24. Juni 2021
- Eingabe der Bewerbungen zur Präqualifikation: per Post bis 14. Juli 2021
oder persönliche Übergabe am 14. Juli 2021, 10:00-12:00 Uhr
- Beurteilung der Bewerbungen zur Präqualifikation: bis 22. Juli 2021
- Information der Bewerbenden und der Teilnehmenden 2. Phase: 23. Juli 2021

Im Rahmen der Präqualifikation erfolgt keine Fragenbeantwortung

Leistungsangebote (2. Phase)

- Abgabe der Unterlagen an die Teilnehmenden 2. Phase: 23. Juli 2021
- Eingabe von Fragen: bis 13. August 2021
- Beantwortung der Fragen an alle Teilnehmenden: 20. August 2021
- Eingabe der Angebote: per Post bis 10. September 2021
oder persönliche Übergabe am 10. September 2021, 10:00-12:00 Uhr
- 1. Beurteilung, Entscheid über Einladung zur Präsentation: bis 1. Oktober 2021
- Präsentationen durch 2-3 Teilnehmende, 2. Beurteilung: Termin noch offen
- Information der Teilnehmenden, Publikation des Zuschlags: bis Mitte Oktober 2021

Präqualifikation

Im Rahmen der Präqualifikation haben die sich bewerbenden Firmen ihre Eignung für die Bewältigung der Aufgabe nachzuweisen, indem sie ihre personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit sowie ihre Erfahrung darlegen.

Aufgrund der fristgerecht und vollständig eingegangenen Bewerbungen wählt das Beurteilungsgremium maximal 6 Firmen aus, die sich aufgrund ihrer Kompetenzen und Referenzen für die Bewältigung der gestellten Aufgaben am besten eignen.

Eignungskriterien

Für die Selektion zur Offertstellung kommen folgende Eignungskriterien zur Anwendung:

- Kompetenzen und Erfahrung in Projektentwicklung (Evaluation von Ausnützungsreserven, Durchführung von Planerwahlverfahren)

- Kompetenzen und Erfahrung in Projektsteuerung und Projektmanagement von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnbauprojekten

Einzugebende Unterlagen

Für die Präqualifikation sind folgende Unterlagen einzugeben:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und dreier Referenzen der Firma sowie Nachweis der Qualifikation der Schlüsselpersonen (vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Selbstdeklaration auf dem abgegebenen Formular)
- Kurz-Lebensläufe der für die Bearbeitung vorgesehenen Schlüsselpersonen (Freie Darstellung, 1 A4 pro Person, einseitig bedruckt)
- Referenzen der Firma: Freie Darstellung der in der Selbstdeklaration genannten Referenzprojekte (1 A4 oder A3 pro Projekt, einseitig bedruckt)

Die Abgabe erfolgt schriftlich in Papierform und zusätzlich im PDF-Format auf einem Datentrick bis spätestens am 14. Juli 2021 per Post an:

Stadt Zürich
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Feldeggstrasse 60
8008 Zürich

Der Umschlag mit den Unterlagen ist zu beschriften mit «Wohnsiedlung Friesenberg, Präqualifikation – nicht öffnen».

Die Unterlagen können an obenstehender Adresse am 14. Juli 2021 von 10:00 bis 12:00 Uhr auch persönlich abgegeben werden (die Geschäftsstelle der SWKF hat keine festen Öffnungszeiten).

Per Post eingesandte Unterlagen müssen bis zum angegebenen Zeitpunkt bei der Eingabestelle eingegangen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Leistungsangebote (2. Phase)

Aufgrund der Beurteilung der Präqualifikation werden maximal 6 geeignete Firmen zur 2. Phase des Verfahrens eingeladen. Sie haben eine Aufgabenanalyse mit Leistungsbeschreibung und Grobterminprogramm, eine Honorarangebote mit Aufwandschätzung sowie einen Leistungsnachweis der für das Projekt vorgesehenen Schlüsselpersonen abzugeben.

Im Anschluss an die Beurteilung der Unterlagen werden die Schlüsselpersonen von 2-3 Firmen zu einer Präsentation vor dem Beurteilungsgremium mit anschliessendem Austausch eingeladen.

Fragenbeantwortung

In der zweiten Verfahrensphase haben die Teilnehmenden die Möglichkeit, Fragen einzugeben. Die Fragen müssen bis am 6. August 2021 per E-Mail unter friesenberg@gmx.net an die Verfahrensbegleitung gestellt werden.

Die Fragenbeantwortung erfolgt bis am 13. August 2021 an alle Teilnehmenden; sie stellt eine verbindliche Ergänzung des Verfahrensprogramms dar.

Zuschlagskriterien

Der Zuschlag erfolgt nach der Präsentation an eine der dazu eingeladenen Anbieterinnen aufgrund folgender Zuschlagskriterien:

- Qualifikation und Referenzen der Schlüsselpersonen (Gewichtung 20%):
Erfahrung in Projektentwicklung und Projektsteuerung, Wohnungsbau, Kostenoptimierung, Nachhaltigkeitsstandards etc.
- Aufgabenanalyse, Leistungsbeschreibung und Grobterminprogramm (Gewichtung 40%):
Verständnis der Aufgaben, Erkennen von Zielkonflikten, Kreativität der Lösungs- und Vorgehensvorschläge, Qualität der Terminannahmen
- Honorarofferte und Aufwandschätzung (Gewichtung 30%):
Realisierbarkeit des geschätzten Stundenaufwands, Höhe der Stundenansätze und des Gesamthonorars
- Präsentation (Gewichtung 10%):
Aufgabenverständnis, Erfahrung, Überzeugungskraft und Lösungsorientierung der Schlüsselpersonen, Begründung der vorgeschlagenen Massnahmen

Einzugebende Unterlagen

Für die 2. Phase des Verfahrens (Leistungsofferte) sind folgende Unterlagen einzugeben:

- Qualifikation und Referenzen der Schlüsselpersonen:
Darlegung der Fachkompetenz der für das Projekt vorgesehenen Schlüsselpersonen mit Angabe zu den ihnen zugedachten Aufgaben und ihrer Leistungen in ausgewählten Referenzprojekten (Freie Darstellung, max. 2 A4 pro Person, einseitig bedruckt)
- Aufgabenanalyse, Leistungsbeschreibung und Grobterminprogramm:
Kurze Beurteilung der Situation; Beschrieb und Darstellung der optimalen Massnahmen, des Vorgehens und der Rolle der Bauherrenvertretung in den verschiedenen Projektphasen sowie der möglichen Termine. Basis dazu sind die 2020 durchgeführte Gebäudeanalyse (vgl. abgegebene Unterlagen) und die oben genannten Projektziele (Freie Darstellung, max. 6 A4, einseitig bedruckt)
- Aufwandschätzung und unterzeichnete Honorarofferte:
Darlegung des angenommenen Stundenaufwands mit Nachweis der auszuführenden Arbeiten pro Projektphase, Angabe der Stundenansätze für die in das Projekt involvierten Personen bzw. deren Funktionen, Angabe der daraus resultierenden Honorarsumme über alle Projektphasen (Freie Darstellung, max. 2 A4, einseitig bedruckt)

Die Abgabe erfolgt schriftlich in Papierform und zusätzlich im PDF-Format auf einem Datentrick bis spätestens am 10. September 2021 per Post an:

Stadt Zürich
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Feldeggstrasse 60
8008 Zürich

Der Umschlag mit den Unterlagen ist zu beschriften mit «Wohnsiedlung Friesenberg, Leistungsofferte – nicht öffnen».

Die Unterlagen können an obenstehender Adresse am 10. September 2021 von 10:00 bis 12:00 Uhr auch persönlich abgegeben werden (die Geschäftsstelle der SWKF hat keine festen Öffnungszeiten).

Per Post eingesandte Unterlagen müssen bis zum angegebenen Zeitpunkt bei der Eingabestelle eingegangen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Abgegebene Unterlagen

Für die Präqualifikation stehen folgende Unterlagen auf simap.ch zum Download bereit:

- Programm Präqualifikation
- Formular Selbstdeklaration

Zu Beginn der 2. Phase des Verfahrens werden den Teilnehmenden folgende Unterlagen per E-Mail zugestellt:

- Programm Leistungsofferte (2. Phase)
- Gebäudediagnose 2020