



INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG

RAHMENVERTRAG

BKP 291 ARCHITEKTUR / BAUMANAGEMENT

Planerwahl im selektiven Verfahren
Ausschreibungsbeschreibung



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/planerwahl

Zürich 2022

Redaktionelle Bearbeitung
Ruth Wigger

Gestaltung
blink design, Zürich

Juli 2021
Vorlage_Programm-Planerwahl-Architektur.dotx
M-System 203

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	3
A Projektrahmen	4
Ausgangslage	4
Aufgabe	5
Ziele	5
Kosten	6
Termine	6
B Zugang zur Aufgabe	7
C Allgemeine Bestimmungen	8
Auftraggeberin und Verfahren	8
Teilnahmeberechtigung	9
Planerwahlgremium	9
Entschädigung	10
Auftragserteilung	10
Termine Verfahren	11
Abgabeadressen	11
Präqualifikation (Phase 1)	12
Zuschlag (Phase 2)	13
Benachrichtigung	14

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Liegenschaften Stadt Zürich mit rund 9000 Wohnungen, 1000 Geschäftsliegenschaften und 64 Restaurants investiert jährlich rund 78 Mio. in Unterhalt und Projektierung. Dieses Immobilienvermögen ist in eigenwirtschaftlichen Rechnungskreisen selbsttragend und kommt ohne Steuergelder aus.

Die Immobilien sind im Besitz der Stadt Zürich. Die Eigentümerversammlung betraut das Amt für Hochbauten mit der Instandsetzung, Instandhaltung oder einer Erneuerung des Gebäudeinneren (im Rahmen der Kostenvorgaben und Priorisierung). Diese zahlreichen Bauaufgaben erfordern eine professionelle und fachkundige Begleitung. Das Amt für Hochbauten übernimmt als Bauherrenvertreterin die Federführung und beauftragt Architektinnen und Architekten zur Umsetzung.

Es ist vorgesehen, maximal 3 Anbietende auszuwählen und diese parallel im Sinne eines Rahmenvertrags über 5 Jahre zu beauftragen. Angefangene Projekte können bis und mit Bauabrechnung / Garantiearbeiten betreut werden.

Die Bewerbenden sollen in der Lage sein, über sämtliche Projektphasen alle Leistungen wie Projektierung, Kostenplanung, Devisierung und Bauleitung möglichst aus einer Hand anzubieten und kleinere Projekte schnell und effizient abzuwickeln. Es ist auch denkbar, dass nur einzelne Projektphasen auszuführen sind. Die Projekte haben zum Teil hohe Dringlichkeit. Somit müssen die Verantwortlichen für Architektur / Baumanagement fähig sein, kurzfristig und schnell mit der Planung und der Realisierung der Projekte zu beginnen. Die Bauherrschaft behält sich vor, eine projektspezifische Teambildung mit vorhandenen Rahmenvertragsingenieurinnen und -ingenieuren (BKP 293, BKP 294 und BKP 295) vorzunehmen.

Die Projektabwicklung erfordert grosse Selbständigkeit und eine kompetente treuhänderische Vertretung der Bauherrschaft.

Aufgabe

Der Projektrahmen jedes Auftrags wird jeweils zu Beginn des Auftrags definiert.

Es handelt sich hauptsächlich um:

- Instandhaltungsarbeiten wie zum Beispiel:
 - Ersatz von Heizungs- und Lüftungs- und Sanitäreanlagen
 - Fassadenerneuerungen
 - Flachdachsanierungen
 - Instandhaltung von inneren Oberflächen und Nasszellen

- Instandsetzungsarbeiten wie zum Beispiel:
 - Kleinere Umbauten (mit Baubewilligung)
 - Kleinere Instandsetzungen mit Erneuerung der Gebäudehülle, der Nasszellen, der Gebäudetechnik und der inneren Oberflächen

- Umsetzung von Massnahmen für die Erfüllung von gesetzlichen Vorgaben wie zum Beispiel:
 - Behindertengerechter Zugang zu Gebäuden
 - Absturzsicherungen
 - Brandschutzmassnahmen

Der vorgesehene Projektablauf (Standardablauf) wird in der Beilage 1 grob aufgezeigt.

Ziele

- Durch die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten wird die Gebrauchstauglichkeit der Anlagen von Liegenschaften Stadt Zürich sichergestellt.
- Die Bauwerke behalten so ihren kulturellen, funktionalen und wirtschaftlichen Wert.

Kosten

Die Kostenbudgets der einzelnen Projekte werden jeweils zu Beginn des Auftrags definiert.

Es ist pro Rahmenvertragspartner voraussichtlich mit jährlichen Bau-
summen bis maximal Fr. 5 '000'000.- zu rechnen, welche sich auf 1 -
10 Aufträge verteilen.

Termine

Die Termine sind abhängig vom Projektumfang. Es soll eine möglichst
schlanke, schnelle und effiziente Projektabwicklung angestrebt wer-
den. Die Aufträge können auch kurzfristig erfolgen.

Die Anbietenden nehmen den Projektrahmen mit ihrer Teilnahme am
Verfahren zustimmend zur Kenntnis. Bei wesentlichen Abweichungen
in der Beurteilung des Projektrahmens sind sie eingeladen, dies bei
der Angebotsabgabe zu vermerken.

B ZUGANG ZUR AUFGABE



Die Aufgabe wird bei der Zustellung der 2. Phase bekanntgegeben

In einem Gespräch (15') bieten wir Ihnen die Gelegenheit, das von Ihnen angedachte Vorgehen persönlich zu erläutern und darzulegen. Als Grundlage für das Gespräch gelten zwei einzureichende A3 Blätter. Weitere Unterlagen sind nicht zugelassen.

C ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, lädt im Rahmen eines selektiven Verfahrens nach WTO-Übereinkommen Architekturbüros zur Einreichung einer Bewerbung für einen Rahmenvertrag über maximal 4 Jahre Laufzeit für diverse kleinere Bauvorhaben im Bereich Instandhaltung / Instandsetzung von Gebäuden der Stadt Zürich ein.

Das Verfahren richtet sich nach der aktuellen Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie nach der aktuellen Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO).

Es werden Architekturbüros gesucht, die in der Lage sind, über sämtliche Projektphasen alle Leistungen der Projektierung, Kostenplanung und Bauleitung kurzfristig und in architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz abzuwickeln, unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben.

Aufgrund der Präqualifikation mit Selbstdeklaration (selektives Verfahren 1. Phase) werden die **maximal 6 Bewerbenden**, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, direkt zur Einreichung eines Angebots eingeladen (2. Phase). Die Bewertung der Unterlagen erfolgt in beiden Phasen durch die Fachstelle Planerwahl des Amts für Hochbauten. Es ist vorgesehen, maximal **3 Büros** auszuwählen, mit welchen ein Rahmenvertrag abgeschlossen werden soll.

Die vorliegenden Unterlagen dienen einerseits den Bewerbenden als erste Orientierung über die anstehenden Projektierungs- und Ausführungsarbeiten und andererseits als Grundlage für das Auswahlverfahren. Die Bewerbenden sollen aufgrund dieser Unterlagen den Entscheid fällen können, ob und gegebenenfalls in welcher Zusammensetzung sie am selektiven Verfahren teilnehmen wollen.

Allgemeine Informationen zu Planerwahlverfahren des Amts für Hochbauten finden Sie unter: www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen

Bei Fragen zum vorliegenden Planerwahlverfahren steht Ihnen Ruth Wigger, Projektleiterin AHB zur Verfügung.
(Kontakt: ruth.wigger@zuerich.ch)

Ausschreibende Stelle

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

Teilnahmeberechtigung

Gesucht werden Architektinnen und Architekten, die möglichst aus einer Hand sämtliche Projektphasen (Projektierung, Ausschreibung, Realisierung) anbieten können. Die Auswahl von maximal 6 bewerbenden Planenden wird aufgrund der Eignungskriterien getroffen.

Zulässig und gefordert sind Bewerbungen von Fachleuten aus dem Bereich Architektur / Baumanagement, mit Firmen- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen.

Planerwahlgremium

Die eingereichten Unterlagen werden durch das Planerwahlgremium beurteilt und bewertet.

Die AHB-interne Fachstelle Planerwahl betreut jährlich 40–50 Planervergaben im Bereich Architektur, Baumanagement, Landschaftsarchitektur, 50–60 im Bereich Ingenieurwesen und 100–120 im Bereich Energie- und Gebäudetechnik. Die Fachstelle Planerwahl besteht aus Mitarbeitenden der Bereiche Projektentwicklung und Bauausführung sowie der internen Fachstellen Projektökonomie, Ingenieurwesen, Energie- und Gebäudetechnik und Nachhaltiges Bauen.

Das Planerwahlgremium tagt wöchentlich in rotierender Zusammensetzung. Die Zusammensetzung des Gremiums wird bewusst schlank gehalten und setzt sich folgendermassen zusammen:

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Je ein Mitglied der Fachstelle Planerwahl aus den Bereichen Projektentwicklung und Bauausführung

Bei Bedarf wird das Gremium mit Vertretenden der Nutzerschaft bzw. der Denkmalpflege oder der architektonischen Beratung des Amts für Städtebau ergänzt. Die Vorprüfung erfolgt mit den Expertinnen und Experten aus den internen Fachstellen.

Entschädigung

Die Teilnahme am Verfahren wird nicht entschädigt.

Um den Entscheid des Planerwahlgremiums für die Vergabe von Architekturleistungen transparent und nachvollziehbar darzulegen und um den eingereichten Beiträgen eine würdige Anerkennung zu verleihen, verfasst das Amt für Hochbauten einen Bericht, der eine kurze Begründung des Zuschlags beinhaltet und die einzelnen Beiträge der sechs Teilnehmenden (Zugang zur Aufgabe) vorstellt. Der Bericht soll allen Teilnehmenden zugestellt und als PDF auf www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen publiziert werden. Die Publikation der Beiträge erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdeklaration).

Auftragserteilung

Der Entscheid über die Auftragserteilung der Bauaufgaben liegt beim Amt für Hochbauten. In den einzelnen Projekten sind (je nach Bedarf) folgenden Leistungen zu erbringen:

Vorprojekt / Massnahmenkatalog, Bauprojekt mit Kostenvoranschlag, Baueingabe, Ausschreibung, Ausführungsplanung, Bauleitung, Dokumentation, Leitung Garantearbeiten.

Der Projektrahmen wird jeweils zu Beginn des Auftrags definiert und mit einer Abrufbestellung, basierend auf dem Rahmenvertrag, ausgelöst. Je nach Bedarf und Grösse der Projekte kann auf einzelne Leistungen verzichtet oder können einzelne Leistungen ergänzt werden.

Honorarkonditionen

Die Projekterarbeitung richtet sich nach der jeweils gültigen Praxis der Stadt Zürich.

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/Ausgabe 2014 und den allgemeinen Bedingungen des Amts für Hochbauten gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen vom März 2022.

Das Honorar, respektive die Stundenbudgets werden pro Auftrag auf der Grundlage des Rahmenvertrags (Beilage 2) festgelegt.

- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand gemäss Stadtratsbeschluss "Stundenansätze und Kategorien" Nr. 29 vom 17.01.2018.

Weiterführende Informationen

Unter nachfolgender Internetadresse finden Sie Informationen zu den allgemeinen Bedingungen des AHB bei Architekturaufträgen:

www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement

Termine Verfahren

1. Phase

Submissionsinserat	25. März 2022
Bezug Unterlagen	Unter https://www.simap.ch
Eingabetermin	20. April 2022, bis 16:00 Uhr (Datum des Poststempels <u>nicht</u> massgebend)
Benachrichtigung	Voraussichtlich Ende Mai 2022

2. Phase

Ausgabe Unterlagen	voraussichtlich 9. Juni 2022,
Eingabetermin	voraussichtlich 27. Juli 2022, bis 16:00 Uhr (Datum des Poststempels <u>nicht</u> massgebend)
Präsentation	voraussichtlich 18. August 2022
Benachrichtigung	voraussichtlich Ende Oktober 2022

Abgabeadressen

Abgabeadressen Unterlagen auf Papier:

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21,
Empfang Büro 205, 8001 Zürich

Paketpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich

Briefpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich
mit der Aufschrift: „Rahmenvertrag, BKP 291“

Abgabeadresse Unterlagen digital (max. 20 Megabyte)

ruth.wigger@zuerich
Betreff: „Rahmenvertrag, BKP 291“

Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform.

Präqualifikation (Phase 1)

Eignungskriterien

- **Projektierungskompetenz und Ausführungskompetenz**
(Grundlage Referenzobjekte)
3 abgeschlossene Projekte aus den letzten 8 Jahren, bei welchen sämtliche Leistungen in den Phasen Projektierung, Ausschreibung, Realisierung in hoher Qualität erbracht wurden und zu folgende Themen Aufschluss geben:
 - Erfahrungen im Umgang von Kleinprojekten
 - Erfahrung mit Bauen unter Betrieb
 - Erfahrung mit kleineren Gebäudetechnik-Projekten
 - Erfahrung im Umgang mit historisch wertvoller Bausubstanz
- **Organisatorische Eignung/Projektmanagement:**
(Grundlage Selbstdeklaration)
 - Nachweis der Leistungserbringung in den verschiedenen Phasen
 - ausreichende Kapazität; Darlegen eines allfälligen Netzwerks bei Kapazitätsengpässen und kurzfristigen Projekten
 - Referenzauskünfte gemäss Selbstdeklaration Auskunftsperson Bauherrschaft

Einzureichende Unterlagen

Referenzobjekte

Referenzobjekte mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext. Es sind maximal 3 respektive 4 A3-Blätter (2 Architektur, 1 Baumanagement respektive 2 Architektur, 2 Baumanagement bei externem Büro), einseitig bedruckt abzugeben.

Hinweise

- Pro Referenzprojekt ist ein einseitig bedrucktes A3-Blatt mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext abzugeben
- Es sind Referenzobjekte auszuwählen, die sich auf die Aufgabe beziehen und die hauptsächlich von mindestens einer der angegebenen Schlüsselpersonen bearbeitet wurden.
- Wird das Baumanagement vom Architekturbüro an ein externes Büro vergeben (Subplanung), hat dieses zwei A3- Blätter mit 2 Referenzprojekten vorzulegen. In diesem Fall wird es empfohlen, mindestens 1 Referenzprojekt auszuwählen, das die Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro aufzeigt.
- Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Blätter zur Beurteilung aufgehängt.

Selbstdeklaration

Selbstdeklaration (das abgegebene Formular ist zu verwenden und kann handschriftlich ausgefüllt werden).

Es wird eine ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.

Hinweise

- Wird das Baumanagement an ein weiteres Büro vergeben (Subplanung), hat dieses auch eine ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit vorzulegen.
- Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung sollen mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Blättern übereinstimmen.
- Auch mündliche AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertung miteinbezogen werden.

Unterlagen Ausgabe

- Ausschreibungsbeschreibung
- Projektablauf für Kleinbauten mit externen Architekten/Bauleitern (Beilage 1)
- Muster-Rahmenvertrag (Beilage 2)
- Formulare „Selbstdeklaration“ (Beilage 3)

Zuschlag (Phase 2)

Die Auswahl (aus den Teilnehmenden) der mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Architekturbüros wird aufgrund der unten genannten Zuschlagskriterien getroffen.

Zuschlagskriterien

- **Zugang zur Aufgabe (inklusive Gespräch)**
Der gewählte Zugang zur Aufgabenstellung und das Gespräch werden nach folgenden Kriterien bewertet:
 - Herangehensweise und Qualität der Lösungsvorschläge
 - Aussagen und Erläuterungen zu den gestellten Fragen
 - Herangehensweise und Organisation bei der Zusammenarbeit mit dem AHB

Die Präsentation des gewählten Zugangs zur Aufgabe und das Gespräch mit dem AHB fallen bei der Beurteilung ins Gewicht.

- **Honorarofferte**

- Offertvergleich (Stundenansatz, Teamfaktor)

Das Planerwahlgremium wird aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtbeurteilung vornehmen.

Einzureichende Unterlagen

- Zugang zur Aufgabe zwei A3 Blätter, einseitig bedruckt (der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken).
- Formular „Honorarberechnung“, ausgefüllt und unterschrieben.
Hinweis: der vorgeschlagene Stundensatz und der Teamfaktor bleiben für alle Aufträge unverändert.

Unterlagen Ausgabe

- Ausschreibungsbeschreibung
- Formulare Honorarberechnung
- Merkblatt zu Planungsaufträgen (AHB)
- Planunterlagen

Benachrichtigung

Allen Bewerbenden wird nach der Präqualifikation ein Schreiben mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Nach dem Zuschlag erhalten alle sechs teilnehmenden Teams ein Schreiben (Zusage bzw. Absage). Zudem wird ihnen auch der Bericht des Planerwahlgremiums zugestellt, der öffentlich unter www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen einsehbar ist. Die Publikation eines Beitrags der Teilnehmenden erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfassenden (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdeklaration).