



INSTANDSETZUNG

# RAHMENVERTRAG ALTSTADTLIEGENSCHAFTEN

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](http://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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>3</b>
<b>A Projektrahmen</b>	<b>4</b>
Ausgangslage	4
Aufgabe	5
Ziele	5
Kosten	6
Termine	6
<b>B Zugang zur Aufgabe</b>	<b>7</b>
<b>C Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>8</b>
Auftraggeberin und Verfahren	8
Teilnahmeberechtigung	9
Planerwahlgremium	9
Entschädigung	10
Auftragserteilung	10
Termine Verfahren	11
Abgabeadressen	11
Präqualifikation (Phase 1)	12
Zuschlag (Phase 2)	14
Benachrichtigung	15

## A PROJEKTRAHMEN

### Ausgangslage

Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) besitzt in der Altstadt zahlreiche Wohnungen und Geschäftsliegenschaften. Der Zweck des Immobilieneigentums von LSZ besteht im Erhalt und Ausbau des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums im Sinne der wohn- und sozialpolitischen Ziele der Stadt Zürich. Um günstige Mietzinse zu gewährleisten, besteht ein sehr hohes Interesse an preisgünstigen Instandsetzungen.

Für die kommenden Jahre wird ein hoher Instandsetzungsbedarf erwartet und das Amt für Hochbauten beabsichtigt mit der Ausschreibung eines Rahmenvertrags für Altstadtliegenschaften, diese kleineren Bauvorhaben effizient beauftragen zu können.

Die überwiegende Mehrzahl der Altstadtliegenschaften ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich aufgeführt.

Liegenschaften Stadt Zürich betraut das Amt für Hochbauten mit Gesamt- oder Teilinstandsetzungen oder mit einer Erneuerung des Gebäudeinneren (im Rahmen der Kostenvorgaben und Priorisierung). Diese zahlreichen Bauaufgaben erfordern eine professionelle und fachkundige Begleitung. Auf einen kostenbewussten Umgang bei der Abwicklung der einzelnen Bauvorhaben wird grossen Wert gelegt. Das Amt für Hochbauten übernimmt als Bauherrenvertreterin die Federführung und beauftragt Architektinnen und Architekten zur Umsetzung.

Die vorliegende Rahmenvertragsausschreibung für Altstadtliegenschaften dient der Ermittlung geeigneter Partner, mit deren Unterstützung die Eigentümerziele des kostengünstigen Bestanderhalts erreicht werden können. 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 / Garantiarbeiten betreut werden.

Die Bewerbenden sollen in der Lage sein, über sämtliche Projektphasen alle Leistungen wie Machbarkeitsstudien, 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 begin-

nen. 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, ein ausgeprägtes Kostenbewusstsein und eine kompetente treuhänderische Vertretung der Bauherrschaft.

## Aufgabe

Der spezifische Projektrahmen wird jeweils zu Beginn des Auftrags definiert. Es handelt sich hauptsächlich um:

Instandsetzungsarbeiten wie zum Beispiel:

- Instandsetzungsmassnahmen (innen und aussen) mit und ohne Baubewilligung
- Ertüchtigung von technischen Gewerken
- Kleinere Anbauten, Erweiterungen oder Umnutzungen
- Kleinere Anpassungen der Umgebungsgestaltung

Umsetzung von Massnahmen für die Erfüllung von gesetzlichen Vorgaben und / oder von städtischen Zielen wie zum Beispiel:

- Absturzsicherungen
- Brandschutzmassnahmen
- Behindertengerechter Zugang zu Gebäuden
- Umsetzung von Massnahmen zur Hitzeminderung.

Baumassnahmen an Inventarobjekten werden in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege entwickelt.

## Ziele

- Die Massnahmen dienen der Verlängerung des Lebenszyklus<sup>1</sup> und der Gewährleistung der Gebrauchstauglichkeit für einen weiteren Zeitraum von 15 - 30 Jahren unter Beibehalt günstiger Mieten.
- Die Bauwerke behalten ihren gesellschaftlichen, funktionalen und wirtschaftlichen Wert.
- Durch eine kostenbewusste Planung und Realisierung können die Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten tief gehalten werden.

## Kosten

Die Zielkosten der einzelnen Projekte werden jeweils zu Beginn des Auftrags definiert. Für die Erfüllung dieser Ziele können design-to-cost Vorgaben definiert werden.

Es ist pro Rahmenvertragspartner voraussichtlich mit einer jährlichen Bausumme 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 werden. 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 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 Altstadtliegenschaften über maximal 5 Jahre Laufzeit für diverse kleinere Bauvorhaben im Bereich Instandsetzung von Liegenschaften 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. Bei gewissen Bauprojekten ist auch die Phase der Vorstudien (Machbarkeit) Teil des Auftrags.

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](http://www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen)

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

#### **Ausschreibende Stelle**

Stadt Zürich  
Amt für Hochbauten

## Teilnahmeberechtigung

Gesucht werden Architektinnen und Architekten, die möglichst aus einer Hand sämtliche Projektphasen (Überprüfung Machbarkeit, 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 für dieses Verfahren folgendermassen zusammen:

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Ein Mitglied der Bestellerin LSZ
- Je ein Mitglied der Fachstelle Planerwahl aus den Bereichen Projektentwicklung und Bauausführung
- Ein Mitglied der Denkmalpflege der Stadt Zürich

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](http://www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen) publiziert werden. Zudem sollen die Beiträge der Teilnehmenden nach Bekanntgabe des Entscheids während zehn Tagen im Amt für Hochbauten ausgestellt werden. Die Publikation und Ausstellung 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:

Überprüfung Machbarkeit, Vorprojekt mit Massnahmenkatalog und Kostenschätzung, 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 Amtes für Hochbauten gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen vom März 2022.

Das Honorar, respektive die Stundenbudgets werden pro Auftrag auf der Grundlage des Rahmenvertrags (Beilage Phase 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](http://www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement)

## Termine Verfahren

### **1. Phase**

Submissionsinserat	3. Juni 2022
Bezug Unterlagen	unter <a href="https://www.simap.ch">https://www.simap.ch</a>
Eingabetermin	<b>28. Juni 2022, bis 16:00 Uhr</b> (Datum des Poststempels <u>nicht</u> massgebend)
Benachrichtigung	Ende August 2022

### **2. Phase**

Ausgabe Unterlagen	voraussichtlich 22. September 2022
Eingabetermin	voraussichtlich <b>8. November. 2022, bis 16:00 Uhr</b> (Datum des Poststempels <u>nicht</u> massgebend)
Präsentation	voraussichtlich 24. November 2022
Benachrichtigung	voraussichtlich Anfang Februar 2023

## 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

### **Abgabeadresse Unterlagen digital per Züribox**

<https://zueribox.stadt-zuerich.ch/zueribox/index.php/s/d8khHGSLzsU-HugD>

Betreff: „Rahmenvertrag Altstadtliegenschaften, BKP 291“

### **Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform.**

Nur digital eingereichte Angebote sind formell nicht zugelassen und werden gestützt auf § 4 a Abs. 1 lit. b IVöB-Beitrittsgesetz und § 24 Submissionsverordnung ausgeschlossen

## Präqualifikation (Phase 1)

### **Eignungskriterien**

- **Projektierungskompetenz und Ausführungskompetenz**  
(Grundlage Referenzobjekte)  
3 abgeschlossene Projekte, bei welchen sämtliche Leistungen in den Phasen Projektierung, Ausschreibung, Realisierung in hoher Qualität erbracht wurden und zu folgende Themen Aufschluss geben:
  - Erfahrung im Umgang mit historisch wertvoller Bausubstanz
  - Erfahrung mit Bauen unter Betrieb
  - Erfahrung mit kleineren Gebäudetechnik-Projekten
  - Erfahrung im Umgang von Kleinprojekten
  
- **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 drei respektive vier A3-Blätter einseitig bedruckt abzugeben.

- bei Eigenleistung komplett: 2 x Architektur und 1 x Baumanagement
- bei externem Büro Baumanagement: 2 x Baumanagement

#### 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 an ein externes Büro vergeben (Subplanung) und werden demzufolge zwei Referenzprojekte abgegeben, empfehlen wir, mindestens 1 Referenzprojekt auszuwählen, das die Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro aufzeigt.
- Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Blätter zur Beurteilung aufgehängt.
- Die Referenzprojekte sind zusätzlich im PDF-Format einzureichen (siehe Kapitel Abgabeadressen).

#### **Selbstdeklaration**

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

#### Hinweise

- Es sind die abgegebenen Formulare zu verwenden.
- Wird das Baumanagement an ein externes 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.
- Die Selbstdeklaration ist zusätzlich im PDF-Format einzureichen (siehe Kapitel Abgabeadressen).

#### **Unterlagen Ausgabe**

- Ausschreibungsbescrieb
- Formulare "Selbstdeklaration"

## 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

- Dargestellt auf zwei A3 Blättern, einseitig bedruckt, mit dem Vermerk "Rahmenvertrag Altstadtliegenschaften". Der Name des Büros bzw. der Firma ist auf der Rückseite zu vermerken.
- Abgabe zusätzlich im PDF-Format, in guter Auflösung (siehe Kapitel Abgabeadressen)

#### Honorarberechnung

- Ausgefüllt und unterschrieben.  
Hinweis: der vorgeschlagene Stundensatz und der Teamfaktor bleiben für alle Aufträge unverändert.

#### Unterlagen Ausgabe

- Ausschreibungsbeschrieb
- Formular "Honorarberechnung"
- Muster Rahmenvertrag
- Planunterlagen / Fotos

## 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](http://www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen) einsehbar ist. Die Publikation eines Beitrags der Teilnehmenden erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfasserinnen (siehe Einverständniserklärung in der Selbstdeklaration).

Nach Bekanntgabe des Entscheids werden sämtliche eingereichten Beiträge "Zugang zur Aufgabe" im Amt für Hochbauten, 5. Obergeschoss, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich, unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfasserinnen während zehn Tagen ausgestellt.