



ENERGETISCHE FASSADENSANIERUNG MIT PHOTOVOLTAIKANLAGE WIESLIACHER - ZÜRICH WITIKON

PLANERSUBMISSION GESAMTLEITUNG ARCHITEKTUR
PROGRAMM

Impressum

Herausgeberin:
Stiftung Einfach Wohnen
bezahlbar, sozial und ökologisch
Birmensdorferstrasse 191
8003 Zürich

Inhalt/Redaktion:
Elisa Schwartz-Uppendieck, planzeit GmbH

Zürich, 1. November 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Überblick	4
2	Verfahren und allgemeine Bestimmungen	6
2.1	Auftraggeberin	6
2.2	Art des Verfahrens	6
2.3	Ausschreibende Stelle	6
2.4	Grundlagen und Rechtsweg	6
2.5	Verbindlichkeit	6
2.6	Publikation Ausschreibungsunterlagen	7
2.7	Offerteingabe / einzureichende Unterlagen	7
2.8	Fragen zur Ausschreibung	7
2.9	Abgabe Angebote und Unterlagen	7
2.10	Allgemeine Bedingungen	8
2.11	Entschädigungen	8
2.12	Eignungskriterien	8
2.13	Zuschlagskriterien	8
2.14	Prüfung und Bewertung der Offerteingabe	8
2.15	Weitere Beauftragung/ Vertragsunterlagen	9
2.16	Projekthandbuch.....	9
2.17	Planer- und Bausitzungen.....	9
2.18	Bauleitung.....	9
2.19	Arealbesichtigung	9
2.20	Vertragsmuster	9
3	Ausgangslage und Umfang Sanierung	10
3.1	Portrait Bauherrschaft	10
3.2	Ausgangslage	10
3.3	Umfang Sanierung.....	11
3.4	Energetische Nachhaltigkeit	12
3.5	Wärmeverteilung und Lüftung	12
3.6	Kommunikation.....	12
3.7	Wirtschaftlichkeit.....	12
4	Bestimmungen Honorarofferte	13
4.1	Honorarberechnung	13
4.2	Unternehmermodell	13
4.3	Grundlagen der Honorarberechnung.....	13
4.4	Aufwandbestimmende Baukosten für das Angebot.....	13
4.5	Leistungsanteile (q).....	13
4.6	Kostenvoranschlag Bauprojekt	13
4.7	Unterteilung des Honorangebots in Phasen	13
4.8	Enthaltene Leistungen.....	14
4.9	Vertragsgrundlagen	14
4.10	Nebenkosten	14

1 ÜBERBLICK

EINLEITUNG

Die Siedlung Wiesliacher 45, Baujahr 1953, wurde von der Stiftung Einfach Wohnen 2022 erworben. Das Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen und einer Tiefgarage im Miteigentum mit 14 Parkplätzen ist Teil einer Arealüberbauung und eines Wärmeverbunds.

Die Heizung des Wärmeverbunds wird 2023 ersetzt (Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden). Um einen umfassenden Beitrag zur energetischen Nachhaltigkeit zu leisten, hat die Stiftung entschieden, die Fassade der Liegenschaft Wiesliacher 45 energetisch zu sanieren und eine PV-Anlage auf dem Dach und an der Fassade vorzusehen. Der Eingriff soll in bewohntem Zustand erfolgen. Die Gebäude Wiesliacher 21/23 werden zeitgleich saniert (2023/2024). Die Gestaltung und die Massnahmen sind mit der Planung der Nachbargebäude als Ensemble abzustimmen und vor dem Hintergrund der Arealüberbauung und dessen Beurteilung seitens des Amts für Städtebau massgeblich.



Ausschnitt Arealüberbauung mit gekennzeichneteter Liegenschaft Wiesliacher 45

GRUNDSTÜCK

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 1'905 m². Trotz der Lage in der Zone W3 umfasst das Gebäude aufgrund der Arealüberbauung 4 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss.

VOLUMEN UND FLÄCHEN NACH SIA 416 KOSTEN

Gebäudevolumen (GV)= 4'640 m³
Hauptnutzfläche (HNF)= rund 1'700 m²

Die Grobkosten dieser Submission (aufwandbestimmende Baukosten Architektur) liegen bei rund CHF 1.4 Mio.
Die Grobkosten für das Projekt liegen bei rund CHF 2 Mio.
(BKP 1-9, inkl. MWST 7.7%).

VERFAHREN

Das Verfahren wird als offenes Verfahren im Staatsvertragsbereich durchgeführt. Aufgrund der festgelegten Eignungs- und Zuschlagskriterien wird ein Architekturbüro ausgewählt, das die Leistungen BKP 291 Architektur erbringt.

AUFTRAG

Der Auftrag umfasst die zu erbringenden Leistungen der Gesamtleitung Architektur - SIA 102 Grundleistungen Phasen 3 bis 5 – für die Planung und Durchführung der Sanierung der Gebäudehülle (Dämmung, Fensterersatz, Photovoltaik-Fassaden und -Dach sowie sommerlicher Wärmeschutz) inklusive Koordination der Fachplanenden und der Unternehmer. Die Schnittstelle zum Projekt des Heizungsersatzes im Nachbargebäude Wiesliacher 21/ 23 ist ebenfalls zu koordinieren.



Wärmeverbund, Erneuerung Heizzentrale im UG Wiesliacher 21/ 23

TERMINE VERFAHREN

Publikation simap

1. November 2022

Fragen

7. November 2022

Antworten

14. November 2022

Eingabefrist Angebote bis am

12. Dezember 2022, 16 Uhr

Vergabe

Ende 2022/ Anfang 2023

AUSFÜHRUNGS- TERMINE

Planungsbeginn

Januar 2023

Einreichen Bewilligung

Sommer 2023

Baubeginn

Frühjahr 2024

Fertigstellung

Herbst 2024

2 VERFAHREN UND ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 AUFTRAGGEBERIN

Stiftung Einfach Wohnen
bezahlbar, sozial und ökologisch
Birmensdorferstrasse 191
8003 Zürich

2.2 ART DES VERFAHRENS

Die Ausschreibung erfolgt im offenen Verfahren.

2.3 AUSSCHREIBENDE STELLE

Im Auftrag der Stiftung Einfach Wohnen:

planzeit GmbH
Elisa Schwartz-Uppendieck
Ankerstrasse 24
CH-8004 Zürich
044 201 37 74
elisa.schwartz@planzeit.ch

(Abgabe Unterlagen bei Auftraggeberin! Siehe 2.9)

2.4 GRUNDLAGEN UND RECHTSWEG

Das Verfahren fällt in den Staatsvertragsbereich.

Grundlagen sind die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB, 2001), das Beitrittsgesetz (BeiG, 2003) und die Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO, 2003).

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

2.5 VERBINDLICHKEIT

Die Ausschreibungsunterlagen und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin und die Teilnehmenden verbindlich. Durch die Abgabe eines Angebots anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid der Auftraggeberin in Ermessensfragen.

Das Angebot ist für die Dauer von 6 Monaten ab Eingabedatum verbindlich.

Gerichtsstand ist Zürich anwendbar ist Schweizerisches Recht.

2.6 PUBLIKATION AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN

Am Dienstag, **1. November 2022** werden die Unterlagen auf simap publiziert:

1. Programm Planersubmission – Gesamtleitung Architektur, pdf-File
2. Formular Selbstdeklaration und Referenzen, docx
3. Formular Honorarberechnung, xlsx
4. Pläne Bestand, pdf
5. Einfach Wohnen Vertragsmuster, KBOB, pdf, docx

2.7 OFFERTEINGABE / EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

- Referenzprojekte: Drei Referenzobjekte mit Referenzen von realisierten Bauten mit Bezug zur Aufgabe, vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität, nach Möglichkeit mindestens ein Referenzobjekt mit einer realisierten Photovoltaik-Fassade (vorzugsweise Referenzen der Schlüsselpersonen), gut lesbare Planausschnitte. Pro Referenzobjekt ein Blatt im Format A3.
- Selbstdeklaration: Selbstdeklaration Architektur mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit. Wird die Bauleitung durch eine andere Firma ausgeführt, hat diese eine eigene Selbstdeklaration auszufüllen.
- Honorarofferte: ausgefülltes Excel-File, ausgefülltes Honorarangebot in Dokument Selbstdeklaration (4.), Honorar nach den aufwandbestimmenden Baukosten, deren Höhe für die Offerte mit 1'400'000 CHF vorgegeben ist. Unternehmervarianten werden ausgeschlossen.
- Sämtliche Unterlagen digital auf Stick (Referenzprojekte pdf, Selbstdeklaration docx und pdf, Honorarberechnung docx und pdf)

Die Bewerbung als Bietergemeinschaft ist möglich. Bewerbungen mit Subunternehmungen werden ausgeschlossen. Sämtliche Bewerbungsunterlagen gehen ins Eigentum der Veranstalterin über.

2.8 FRAGEN ZUR AUSSCHREIBUNG

Fragen zur Ausschreibung sind bis Montag, **7. November 2022** auf simap zu stellen.

Die Beantwortung der gesammelten Fragen erfolgt bis Montag, **14. November 2022** auf simap.

2.9 ABGABE ANGEBOTE UND UNTERLAGEN

Bis **Montag, 12. Dezember 2022, 16 Uhr**

(Eingangsdatum massgebend), mit der Aufschrift:

"Wiesliacher 45", an:

Stiftung Einfach Wohnen
bezahlbar, sozial und ökologisch
Dominique Marchand
Birmensdorferstrasse 191
8003 Zürich

Der Anbieter muss das Angebot und die Unterlagen vollständig ausgefüllt, ohne eigene Abänderungen, Ergänzungen oder Streichungen abgeben. Die Unterlagen sind rechtzeitig mit der Post aufzugeben oder rechtzeitig persönlich abzugeben.

2.10 ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Mit dem Einreichen einer Offerte bestätigen die Anbietenden, dass die Sozialabgaben bezahlt sind und die Anstellungsverträge den geltenden Gesetzen entsprechen.

2.11 ENTSCHÄDIGUNGEN

Die Teilnahme am Verfahren wird nicht entschädigt.

2.12 EIGNUNGSKRITERIEN

- Vollständigkeit und Rechtzeitigkeit von allen verlangten Unterlagen gemäss Ziffer 2.7
- Referenzen Firma (Nachweis von Bauten ähnlicher Komplexität und Grössenordnung)
- Qualifikation Schlüsselpersonen (Projektleitung und Bauleitung)
- Fachliche, organisatorische und wirtschaftliche Fähigkeit, den ausgeschriebenen Auftrag zu erfüllen

Alle Eignungskriterien müssen erfüllt werden.

2.13 ZUSCHLAGSKRITERIEN

Projektierungskompetenz und Ausführungskompetenz (40%)

Planung und Ausführung von Dienstleistungen der ausgeschriebenen Art (Grösse, Komplexität, Bauwerksart) in hoher Qualität. Kompetenz, entsprechende Bauten in hoher Qualität funktional und nachhaltig planen und ausführen zu können.

Nachweis (3 Referenzobjekte):

- Dokumentation über 3 aktuelle und vergleichbare Referenzobjekte unter Angabe der Objektbezeichnung und Grösse (GF, GV), Bauherrschaft (Bezugsperson), Bausumme (BKP 2), erbrachten Dienstleistung (Angabe bearbeitete SIA-Phasen) und des Baujahres (vorzugsweise Referenzen der Schlüsselperson).
- Beurteilung Referenzobjekte nach Architektonischer Qualität, Ausdruck Fassaden, Umgang mit Kontext, Funktionalität (Unterhaltsaufwand, Langlebigkeit), Nachhaltigkeit (Energieeffizienz, CO₂-Emissionen in Erstellung und Betrieb), Wirtschaftlichkeit

Organisatorische Eignung/ Projektmanagement (30%)

Fähigkeit und Potenzial des vorgeschlagenen Teams, die anstehende Aufgabe sach- und zeit- und kostengerecht ausschreiben, planen und die Baurealisierung leiten zu können.

Nachweis (Selbstdeklaration):

- Angaben zur Betriebsorganisation, -grösse und Kernkompetenzen
- Leistungsausweis, Ausbildung und Funktionsangaben der für den Auftrag vorgesehenen MitarbeiterInnen
- Wenn nicht aus einer Hand, Organisation Schnittstelle Projektierung und Ausführung (Baumanagement/Bauleitung), Erfahrung Zusammenarbeit
- Die ausschreibende Stelle behält sich vor Referenzauskünfte einzuholen

Honorarofferte (30%)

Nachweis (Formular Honorarberechnung, Formular Selbstdeklaration 4. Honorarangebot):

- Honorarofferte

Der Zuschlag erfolgt gemäss diesen Kriterien durch die Auftraggeberin.

2.14 PRÜFUNG UND BEWERTUNG DER OFFERTEINGABE

Die Prüfung und Bewertung der Offerteingaben erfolgt mit einem internen Gremium der Auftraggeberin sowie der ausschreibenden Stelle.

2.15 WEITERE BEAUFTRAGUNG/ VERTRAGSUNTERLAGEN

Die Auftraggeberin beabsichtigt mit dem Planer einen Honorarvertrag nach SIA 102, KBOB, abzuschliessen und die Leistungen anschliessend phasenweise abzurufen.

Das Planerhonorar wird mittels der offerierten Faktoren an die Bausumme gebunden und wird beim Vorliegen des Kostenvoranschlags (Ende Bauprojekt, 70% submissionsbasiert) pauschaliert.

Die bis dahin aufgelaufenen Honorarzahlungen werden als Teilzahlungen des Pauschalhonorars betrachtet.

2.16 PROJEKTHANDBUCH

Für die Abwicklung des Projekts wird von der Bauherrschaft ein Projekthandbuch erstellt. Darin sind Projektinformation, Projektorganisation, Information und Kommunikation, Terminplanung, Änderungsmanagement etc. des Projekts beschrieben.

2.17 PLANER- UND BAUSITZUNGEN

Die Planer- und Bausitzungen finden in regelmässigen „Jourfixe“ in Zürich statt.

2.18 BAULEITUNG

Für die Bauleitung vor Ort wird eine hohe Präsenz vorausgesetzt. Für allfällige daraus entstehende Kosten (Reise- und Übernachtungsspesen) wird seitens des Auftraggebers keine zusätzliche Entschädigung geleistet. Alle Nebenkosten sind im pauschalen Prozentsatz in der Honorarofferte zu integrieren.

2.19 AREALBESICHTIGUNG

Das Areal kann von aussen frei besichtigt werden. Es findet keine offizielle Begehung vor Ort statt.

2.20 VERTRAGSMUSTER

Das Vertragsmuster (2.6 Publikation Ausschreibungsunterlagen, 6.) dient der Orientierung. Er wird nach der Auswahl gemeinsam präzisiert.

3 AUSGANGSLAGE UND UMFANG SANIERUNG

3.1 PORTRAIT BAUHERRSCHAFT

Ziele

Die Stiftung Einfach Wohnen bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen.

Die Stiftung kann Grundstücke und Liegenschaften erwerben, Sanierungen und Umbauten realisieren sowie Neubauten entwickeln und erstellen.

Geschichte

Die Gründung der städtischen Stiftung geht auf eine Volksinitiative zurück.

Im März 2013 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich mit 75 Prozent dem Grundkapital der Stiftung zugestimmt.

Als Trägergemeinde hat die Stadt Zürich die Stiftung Einfach Wohnen mit einem Vermögen von 80 Millionen Franken ausgestattet (Dotationskapital).

Die konstituierende Sitzung des Stiftungsrats fand am 28. Oktober 2014 statt.

Anlagestrategie

Die Stiftung verpflichtet sich, bei Investitionsentscheiden die Grundsätze für eine nachhaltige Entwicklung einzuhalten. Das bedeutet im Einzelnen:

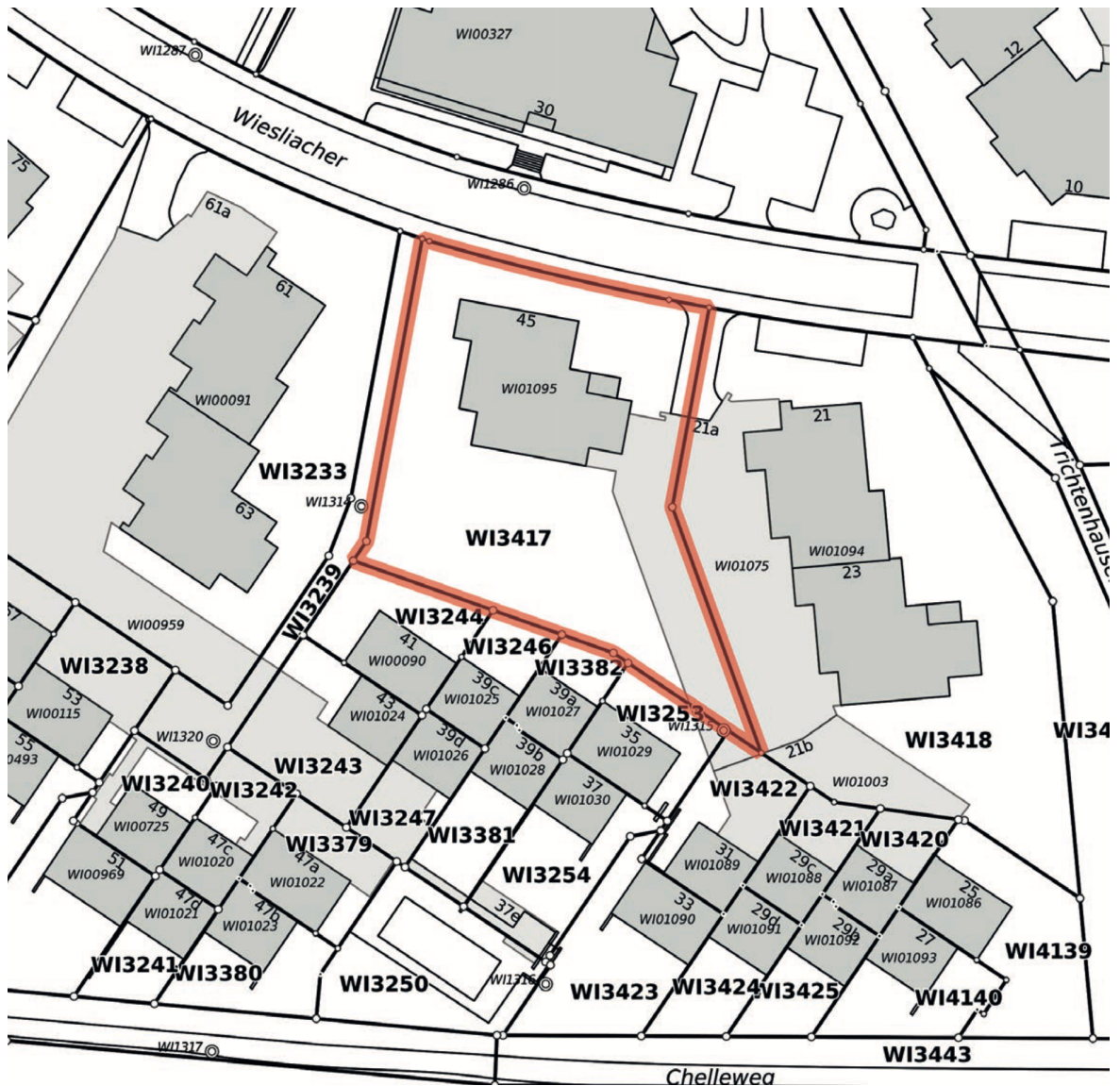
- Die Stiftung hält – über das gesamte Liegenschaftenportfolio betrachtet – die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ein (ökologischer Grundsatz).
- Das Wohnungsangebot der Stiftung steht für die unteren zwei Drittel der Haushaltseinkommen der Bevölkerung der Stadt Zürich zur Verfügung (sozialer Grundsatz).
- Die Stiftung garantiert einen Mietzins, der innerhalb der Limiten gemäss der kantonalen Wohnbauförderung liegt. Als Ziel strebt sie an, bei den Mietzinsen 10 Prozent unter diesen Limiten zu liegen (ökonomischer Grundsatz).

3.2 AUSGANGSLAGE

Die Liegenschaft Wiesliacher 45, Baujahr 1953, wurde von der Stiftung Einfach Wohnen im 2022 erworben. Das Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen und einer Tiefgarage im Miteigentum mit 14 Parkplätzen ist Teil einer Arealüberbauung, so dass es in besonderem Bezug zu den umliegenden Nachbarbauten steht und der Kontext weiterhin zu beachten ist.

Da die Wärmeversorgung für den Wärmeverbund im Nachbargebäude Wiesliacher 21/23 zeitgemäss und nachhaltig erneuert wird, soll die Gelegenheit genutzt werden, die energetische Fassadensanierung der Liegenschaft Wiesliacher 45 zeitgleich vorzunehmen. Die heutige Ölheizung wird 2023 durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt. Durch die energetische Sanierung kann die Anzahl Erdsonden reduziert werden. Zudem ist die Fassade erneuerungsbedürftig. Zum Eingriff gehört die Integration einer Photovoltaikanlage sowohl bei der Fassade als auch beim Dach.

Zu beachten ist ausserdem, dass der Eingriff in bewohntem Zustand stattfinden soll.



Parzelle WI3417, Liegenschaft Wiesliacher 45

3.3 UMFANG SANIERUNG

Die Sanierung der Gebäudehülle ist in folgendem Umfang geplant:

- Dämmung der gesamten Gebäudehülle
- Fenstersatz
- Ersatz Sonnenstoren (sommerlicher Wärmeschutz)
- Neue Fassadenoberfläche inkl. Konstruktion
- Neuer Dachaufbau inkl. extensiver Begrünung
- Neue Abdichtungen und Spenglerarbeiten
- Absturzsicherungen und Sekuranten Dach
- Integration Photovoltaik bei der Fassade und beim Dach

3.4 ENERGETISCHE NACHHALTIGKEIT

Das Projekt soll einen Beitrag für die Nachhaltigkeitsziele der Stiftung leisten (2000-Watt-Gesellschaft).

Die Stiftung strebt mit den Photovoltaikanlagen einen maximalen Ertrag an. Nach Möglichkeit soll er über die Eigenversorgung hinaus gehen und nicht selbst verbrauchter Strom in das Netz eingespielen werden.

3.5 WÄRMEVERTEILUNG UND LÜFTUNG

Die Wohnungen verfügen über Bodenheizungen. Die fensterlosen Nasszellen werden über eine zentrale Lüftung über das Dach belüftet. Es sind keine Eingriffe in den Wohnungen oder der Gebäudetechnik vorgesehen.

3.6 KOMMUNIKATION

Die Projektabwicklung sieht schlanke Strukturen vor und eine direkte und gute Zusammenarbeit zwischen der Projektleiterin Bau der Stiftung Einfach Wohnen und der Projektleitung des ausgewählten Büros.

Die Kommunikation mit der Mieterschaft liegt bei der Stiftung.

3.7 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Das kostengünstige Bauen weist oberste Priorität auf und ist zwingend vom Planungsstart an in der Projektierung zu berücksichtigen.

Es sind nachhaltige und im baulichen Unterhalt bewährte Materialien und Konstruktionen anzuwenden.

4 BESTIMMUNGEN HONORAROFFERTE

4.1 HONORARBERECHNUNG

Separates Excel-File zum Ausfüllen (siehe 2.6 Ausschreibungsunterlagen, 2. und 3.) Das separate Excel-File ist zwingend auszufüllen und als unterzeichneter Ausdruck einzureichen. Zusätzlich ist das Honorarangebot in der Selbstdeklaration auszufüllen. Das Honorar wird nach den aufwandbestimmenden Baukosten, deren Höhe für die Offerte mit CHF 1'400'000.-- vorgegeben ist, ermittelt.

Unternehmervarianten und Pauschalen werden ausgeschlossen.

4.2 UNTERNEHMERMODELL

Die Bauherrschaft geht von Einzelwerkverträgen mit den ausführenden Firmen aus.

4.3 GRUNDLAGEN DER HONORARBERECHNUNG

LHO SIA 102/2014

4.4 AUFWANDBESTIMMENDE BAUKOSTEN FÜR DAS ANGEBOT

1'400'000.-- CHF BKP 291 Architektur (exkl. MWST, Grobkostenschätzung Stand Potenzialanalyse Fassade & Energie)

Das Planerhonorar wird mittels der offerierten Faktoren an die Bausumme gebunden. Vorgesehen ist die Pauschalierung der Honorare auf Basis KV 70% submissionsbasiert, also nach Erstellung der Vergabebeanträge in Höhe von 70% der Gesamt-KV-Summe.

4.5 LEISTUNGSANTEILE (Q)

Alle Teilleistungen 4.13 bis 4.53 gemäss Ordnung SIA 102 (2014) inklusive Gesamtleitung und Koordination mit Fachplanenden, Unternehmern sowie der Schnittstelle mit dem Projekt Heizungsersatz Wärmeverbund auf der Liegenschaft Wiesliacher 21/23.

4.6 KOSTENVORANSCHLAG BAUPROJEKT

Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt muss mittels Untergruppen und Gattungen BKP (4-stellig) anhand Vorofferten der wichtigsten Arbeitsgattungen erfolgen (Genauigkeit KV +/- 10%, Basis für Pauschalierung Honorar/rückwirkend über alle Phasen 70% submissionsbasiert).

4.7 UNTERTEILUNG DES HONORANGEBOTS IN PHASEN

Architektur

Phase 1: Vorprojekt/ Bauprojekt/ Bewilligungsverfahren	TL 32.5 %
Phase 2: Ausschreibung/ Realisierung	TL 67.5%

4.8 ENTHALTENE LEISTUNGEN

Folgende Leistungen gelten grundsätzlich als im Auftrag enthalten:

- Koordinationsaufwand mit Fachplanenden und Unternehmern
- Koordination der Schnittstelle des Projekts Heizungsersatz Wärmeverbund im Nachbargebäude
- Koordination Schnittstelle Stromversorgung (Photovoltaikanlage)

Nicht enthaltene Leistungen

- Eine Sanierung der Wohnungen ist nicht vorgesehen und ist daher nicht Bestandteil des Auftrags
- Kommunikation mit Mietenden wird durch die Stiftung übernommen

4.9 VERTRAGSGRUNDLAGEN

- Gemäss Vertragsmuster (siehe 2.6 Ausschreibungsunterlagen, 5.)
- Allgemeine Vertragsbedingungen KBOB 2020

4.10 NEBENKOSTEN

Alle Nebenkosten (Druckaufträge, Reisekosten, Reisezeit, Spesen, etc.) müssen im Formular Honorarofferte in Prozent vom Honorar offeriert werden.

Es werden keine weiteren Nebenkosten entschädigt.