



KLEINPROJEKTE

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

Zürich, Februar 2023

Redaktionelle Bearbeitung  
Minka Ludwig

Gestaltung  
blink design, Zürich

Bildnachweis Titelseite:  
Betreuung Rüthofstrasse / Bischof Föhn Architekten,  
Fotograf: Roger Frei

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>3</b>
<b>A Projektrahmen</b>	<b>4</b>
Ausgangslage	4
Aufgabenschwerpunkt Betreuungseinrichtungen	4
Aufgabe	5
Ziele	6
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
Präqualifikation (Phase 1)	13
Zuschlag (Phase 2)	15
Benachrichtigung	16

## A PROJEKTRAHMEN

### Ausgangslage

Die Immobilien Stadt Zürich bewirtschaftet rund 1600 Liegenschaften mit einem Versicherungswert von 8 Milliarden Franken im Verwaltungsvermögen. In acht Portfolios sind ähnliche Gebäudetypen zusammengefasst. Für Unterhalt, Instandsetzung, Neubauten und Fremdmieten stehen jährlich rund 350 Millionen Franken zur Verfügung.

Die Eigentümervertreterin betraut das Amt für Hochbauten mit dem Umbau, Instandsetzung, Instandhaltung, sowie Erneuerung im Gebäudeinneren. 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.

Mit der vorliegenden Rahmenvertragsausschreibung für Architektur-/Baumanagementleistungen schwerpunktmässig im Bereich Umbauten von Schul- und Betreuungseinrichtungen werden geeignete Partner\*innen gesucht, um eine effiziente Abwicklung der Kleinprojekte (bis hauptsächlich 2 Millionen Franken) umsetzen zu können. Es ist vorgesehen, 5 Büros auszuwählen und diese parallel im Sinne eines Rahmenvertrags über 5 Jahre zu beauftragen.

Die Bewerbenden sollen in der Lage sein, über sämtliche Projektphasen alle Leistungen wie Projektierung, Kostenplanung, Devisierung und Bauleitung aus einer Hand anzubieten und kleinere Projekte schnell und effizient abzuwickeln.

Die Projekte haben zum Teil hohe Dringlichkeit. Somit müssen die Büros in der Lage sein, kurzfristig und schnell mit der Planung und der Realisierung der Projekte zu beginnen. Die Arbeiten sind mit hoher fachtechnischer und organisatorischer Kompetenz abzuwickeln, unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben. Die Projektabwicklung erfordert grosse Selbständigkeit und eine kompetente treuhänderische Vertretung der Bauherrschaft.

### Aufgabenschwerpunkt Betreuungseinrichtungen

Ein bedarfsgerechtes und ausreichendes Betreuungsangebot muss stets für alle Kinder, die einen Betreuungsplatz benötigen, vorhanden sein. Durch das starke Wachstum, den erhöhten Bedarf an Betreuungsplätzen und der Einführung der Tagesschule sind die vorhandenen Raumreserven in den bestehenden Schulanlagen aufgebraucht.

An geeigneten Objekten müssen innerhalb nützlicher Frist Kleinprojekte umgesetzt werden, z.B. Einbau Tagesschule, Betreuung, neue Gestaltung Erschliessungszone. Die Projekte müssen effizient und termingerecht umgesetzt werden, um dem Bedarf an Betreuungsplätzen gerecht zu werden und den Schulbetrieb aufrechtzuerhalten.

## Aufgabe

Der Projektrahmen jedes Auftrags wird jeweils zu Beginn des Auftrags definiert. Je nach Bedarf wird eine projektspezifische Teambildung mit z.B. Fachplanern, Spezialisten, Gastroplaner vorgesehen.

Es handeln sich bei den Aufträgen hauptsächlich um:

- Projektierung und Umsetzung von Kindergärten, Schul- und Betreuungseinrichtungen, Küchen für Tagesschule, Gruppenräume usw.
- Kleinere Umbauten (inkl. Baubewilligung)
- Umsetzung von Massnahmen für die Erfüllung von gesetzlichen Vorgaben, wie z.B. Brandschutz, Hindernisfreies Bauen, etc.
- Kleinere Instandsetzungen mit Erneuerung der Gebäudehülle und der Haustechnik, wie z.B. Erneuerung der Nasszellen, Fassaden- und Flachdachsanieurungen, Kanalisation, etc.

In den einzelnen Projekten sind (je nach Bedarf) folgenden Leistungen zu erbringen:

Vorprojekt mit Massnahmenkatalog und Kostenschätzung, Bauprojekt mit Kostenvoranschlag, Baueingabe, Ausschreibung, Ausführungsplanung, Bauleitung, Dokumentation, Leitung Garantierarbeiten.

## Ziele

In Bezug auf die Planung und Realisierung von Kleinprojekten sind folgende Ziele zu verfolgen:

### **Gesellschaft**

- Gute Qualität der architektonischen Gestaltung
- Hohe betriebliche und technische Funktionalität
- Sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz

### **Wirtschaft**

- Kostengünstige Lösungsansätze, niedrige Investitionskosten, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Nutzungssicherung für die nächsten 30 Jahre
- Termingerechte Ausführung

### **Umwelt**

- Projektspezifische Umsetzung der ökologischen Vorgaben der Stadt Zürich
- Auf Minimum reduzierte Treibhausgasemissionen bei der Erstellung und im Betrieb

## Kosten

Die Zielkosten der einzelnen Kleinprojekte werden jeweils zu Beginn des Auftrags von der Bauherrschaft geschätzt.

Es ist voraussichtlich pro Rahmenvertrags-Partner\*in mit jährlich Fr. 200'000.- bis Fr. 5'000'000.- an Baukosten zu rechnen, welche sich auf 1 - 10 Aufträge verteilen.

## Termine

Die Termine sind abhängig vom Projektumfang. Es wird eine möglichst schlanke, schnelle und effiziente Projektabwicklung angestrebt.

Der Bedarfsnachweis an Kleinprojekten kann nur bedingt rechtzeitig erstellt werden, daher erfolgen die Aufträge häufig kurzfristig.

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**

Es wird ein typischer Auftrag aufgezeigt, zu welchem Aussagen zu Herangehensweise, Organisation, Kosten, Terminen und Zusammenarbeit mit dem AHB erwartet werden.

Anhand eines Terminplans soll aufgezeigt werden, wie Sie das oben beschriebene Projekt planen und ausführen würden (Phasen 31-53 nach SIA)\*. Die Zusammenarbeit/Schnittstelle mit der Bauherrschaft soll ersichtlich werden.

Zur Vereinfachung der Aufgabe erhalten sie die bereits erstellten Projektpläne mit Beschrieb. Es werden keine eigenen Projektvorschläge erwartet.

In einer Präsentation mit Fragerunde (10-15') 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 5 Jahre Laufzeit für vorwiegend Umbauten für Schul- und Betreuungseinrichtungen, sowie 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. Bei gewissen Bauprojekten ist auch die Phase der Vorstudien (Machbarkeit) Teil des Auftrags.

Aufgrund der Präqualifikation mit Selbstdeklaration (selektives Verfahren 1. Phase) werden die **8 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, **5 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 Minka Ludwig, Projektleiterin AHB, zur Verfügung.  
(Kontakt: [minka.ludwig@zuerich.ch](mailto:minka.ludwig@zuerich.ch))

Stellvertretung von 1. März – 4. Mai 2023: Leonie Moira Müller, Projektleiterin AHB (Kontakt: [LeonieMoira.Mueller@zuerich.ch](mailto:LeonieMoira.Mueller@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 8 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 Projektmanagement sowie der internen Fachstellen Projektökonomie, Ingenieurwesen, Energie- und Gebäudetechnik und Umweltgerechtes Bauen.

Die Zusammensetzung des Planerwahlgremiums wird bewusst schlank gehalten und setzt sich für dieses Verfahren folgendermassen zusammen:

- Vorsitz: Leitung der Fachstelle Planerwahl (Bereich Projektentwicklung)
- Gruppenleiter aus dem Bereich Projektmanagement
- Zwei Mitglieder der Fachstelle Planerwahl aus dem Bereich Projektmanagement

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 der Zuschläge beinhaltet. Der Bericht soll allen Teilnehmenden zugestellt 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 des Rahmenvertrags liegt beim Amt für Hochbauten.

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 Oktober 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

### **Präqualifikation (1. Phase)**

Submissionsinserat	10. Februar 2023
Ausgabe Unterlagen	<a href="http://www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen">www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen</a> und <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a>
Eingabetermin (Papier + digital)	08. März 2023, bis 16 Uhr
Benachrichtigung	voraussichtlich Anfang Mai 2023

### **Zuschlag (2. Phase)**

Ausgabe Unterlagen	voraussichtlich 30. Mai 2023
Eingabetermin (Papier + digital)	voraussichtl. 10. Juli 2023, bis 16 Uhr
Präsentation	voraussichtlich 23. August 2023, nachmittags
Benachrichtigung	voraussichtlich Ende Oktober 2023

### **Wichtige Hinweise**

- Abgabe erfolgt sowohl materiell als auch digital
- Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.  
Nur digital eingereichte Angebote sind formell nicht zugelassen und werden gestützt auf § 4 a Abs. 1 lit. IVöB-Beitrittsgesetz und § 24 Submissionsverordnung ausgeschlossen.

### **Abgabeadresse Unterlagen auf Papier:**

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21,  
Büro 205, Empfang, 2. Stock, 8001 Zürich

### **Abgabeadresse Unterlagen digital:**

<https://zueribox.stadt-zuerich.ch/zueribox/index.php/s/T3TVq4eDBUeh0e6>

Wir bitten Sie, die Unterlagen klar mit Büronamen beschriftet, in guter Auflösung und als ZIP-Datei hochzuladen. Gültigkeit hat die Abgabe in Papierform.

Nach erfolgreichem Upload erscheint unterhalb des Uploadfensters die Meldung "Hochgeladene Dateien" mit anschliessender Auflistung Ihrer Dateien.

Bei Problemen mit dem Datei-Upload wenden Sie sich bitte an die zuständige Projektleiterin unter:

[minka.ludwig@zuerich.ch](mailto:minka.ludwig@zuerich.ch)

Telefon: 044 412 50 43

Stellvertretung von 1. März – 4. Mai 2023: Leonie Moira Müller,

Kontakt: [LeonieMoira.Mueller@zuerich.ch](mailto:LeonieMoira.Mueller@zuerich.ch)

Telefon: 044 412 27 43

**Paketpostadresse**

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

**Briefpostadresse**

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich

## Präqualifikation (Phase 1)

### Eignungskriterien

- **Projektierungskompetenz/-potenzial und Bauausführungskompetenz/-potenzial**  
(Grundlage Referenzobjekte)

3 abgeschlossene Projekte, welche die Kompetenz aufzeigen, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität funktionale, ökonomische und nachhaltige Bauten zu entwickeln und auszuführen. Die Referenzobjekte sollen zu folgenden Themen Aufschluss geben:

- Erfahrung im Umgang mit Kleinprojekten
- Erfahrung mit Bauen unter Betrieb
- Erfahrung mit kleineren Gebäudetechnik-Projekten

- **Organisatorische Eignung/Projektmanagement:**  
(Grundlage Selbstdeklaration / Referenzen)

- Vorausgesetzt wird die Sicherstellung einer qualitätvollen Gesamtleitung und einem Projektmanagement, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.
- Nachweis der Leistungserbringung in den verschiedenen Phasen
- ausreichende Kapazität oder Darlegen eines allfälligen Netzwerks bei Kapazitätsengpässen und kurzfristigen Projekten

### Einzureichende Unterlagen

#### Referenzobjekte

Es sind 3 respektive 4 Referenzen mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext für die folgenden Leistungen einzureichen:

- Architektur 2 Referenzobjekte
- Baumanagement (bei Eigenleistung) 1 Referenzobjekt
- Baumanagement (externes Büro) 2 Referenzobjekte

#### 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 je 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**

- Ausschreibungsbeschreibung
- 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 FragenDie Präsentation des gewählten Zugangs zur Aufgabe und das Gespräch mit dem AHB fallen bei der Beurteilung ins Gewicht.
  
- **Preis**
  - Honorarberechnung (Offertvergleich)

Das Planerwahlgremium wird aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtbeurteilung vornehmen.

### Einzureichende Unterlagen

#### Zugang zur Aufgabe (Zuschlagskriterium)

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

#### Formular Honorarberechnung (Zuschlagskriterium)

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

### Unterlagen Ausgabe

- Ausschreibungsbeschreibung
- Planunterlagen / Fotos
- Formular "Honorarberechnung"
- Muster Rahmenvertrag und Muster Verhaltenskodex

## Benachrichtigung

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

Nach dem Zuschlag erhalten alle acht teilnehmenden Teams ein Schreiben (Zusage bzw. Absage). Zudem wird ihnen auch der Bericht des Planerwahlgremiums zugestellt. 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.