



PERIODISCHER UNTERHALT

RAHMENVERTRAG

BKP 291 BAUMANAGEMENT UNTERHALT
(LIEGENSCHAFTEN STADT ZÜRICH)

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, Februar 2023

Redaktionelle Bearbeitung
Minka Ludwig

Gestaltung
blink design, Zürich

Bildnachweis Titelseite: Baugeschichtliches Archiv
ETH, Fotograf: Dudli, Hanspeter

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	3
A Projektrahmen	4
Ausgangslage	4
Aufgabe	5
Ziele	6
Kosten	7
Termine	7
B Zugang zur Aufgabe	8
Auftraggeberin und Verfahren	9
C Allgemeine Bestimmungen	9
Auftraggeberin und Verfahren	9
Teilnahmeberechtigung	10
Planerwahlgremium	10
Entschädigung	11
Auftragserteilung	11
Termine Verfahren	12
Präqualifikation (Phase 1)	14
Zuschlag (Phase 2)	16
Benachrichtigung	17

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Liegenschaften Stadt Zürich gehört mit ihrem Portfolio von 4.52 Milliarden Franken Versicherungswerten zu den grossen Immobilienorganisationen der Schweiz. Neben der Bewirtschaftung von rund 9400 Wohnungen sowie 1000 Gewerberäumen sind sie für die umfassende Eigentümervertretung, den langfristigen Werterhalt und die Weiterentwicklung dieses vielseitigen Portfolios verantwortlich.

Die Immobilien sind im Besitz der Stadt Zürich. Der periodische Unterhalt dieser Liegenschaften wird bisher von den Bewirtschaftern der LSZ organisiert. Nun sollen als Ergänzung für einen Teil dieser Aufgaben neue Rahmenvertragspartner im Bereich Baumanagement gefunden werden, die selbstständig einzelne Unterhaltsprojekte übernehmen und federführend und treuhänderisch im Sinne der Eigentümerin bearbeiten. Als Aufgabenbereich für die neuen Rahmenvertragspartner sind die Bereiche periodischer Unterhalt über 50'000.- und periodischer Unterhalt Gebäudehülle / technisches Gewerk angedacht.

Diese zahlreichen Bauaufgaben erfordern eine professionelle und fachkundige Begleitung. Auf einen kostenbewussten Umgang bei der Abwicklung der einzelnen Bauvorhaben wird grossen Wert gelegt.

Die vorliegende Rahmenvertragsausschreibung für Baumanagement Unterhalt dient der Ermittlung geeigneter Partner, mit deren Unterstützung die Eigentümerziele des kostengünstigen Bestanderhalts erreicht werden können.

Das Amt für Hochbauten führt das Planerwahlverfahren durch. Der Abschluss der Rahmenverträge erfolgt durch Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ). Die Projekte werden zwischen den Rahmenvertragspartnern und der Eigentümervertretung abgewickelt, ohne Bauherrenvertretung durch das Amt für Hochbauten.

Es ist vorgesehen, im Rahmen dieses Planerwahlverfahrens 3 Anbietende 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 inkl. Planbearbeitung, Kostenplanung, Devisierung, Bauleitung und Garantie und Mängelmanagement (Projektleitung Bau) 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 beauftragten Büros fähig sein, kurzfristig und schnell mit der Planung und der Realisierung der Projekte zu beginnen.

Die Projektabwicklung erfordert grosse Selbständigkeit und eine kompetente treuhänderische Vertretung der Bauherrschaft. Bei wichtigen Fragen können die Rahmenvertragspartner auf die zuständigen Partner bei LSZ zugehen.

Aufgabe

Der Projektrahmen jedes Auftrags wird jeweils zu Beginn des Auftrags definiert. Der Projektablauf wird zusammen mit den Rahmenvertragspartnern und LSZ erarbeitet.

Als Aufgabenbereiche für die neuen Rahmenvertragspartner sind periodischer Unterhalt über 50'000.-, periodischer Unterhalt Gebäudehülle oder technisches Gewerk angedacht.

Manche dieser Aufgaben haben in der Projektierung auch einen planerischen Aufwand (Erstellung Plangrundlagen), der auch von den Rahmenvertragspartnern abgedeckt werden soll. Sämtliche Aufgaben sind vom Projektstart bis zur Inbetriebnahme, inkl. Garantie und Mängelmanagement abzudecken.

Es handelt sich bei den Aufgaben hauptsächlich um:

- periodischer Unterhalt(*) über 50'000.- und periodischer Unterhalt Gebäudehülle / technisches Gewerk, wie zum Beispiel:
 - Gebäudehülle reparieren
 - Fensterersatz
 - Sichtbetonsanierungen
 - Balkone ertüchtigen
 - Einzelne Wohnungssanierungen: Instandhaltung von inneren Oberflächen und Nasszellen
 - Nutzungsänderungen mit marginalen baulichen Auswirkungen
 - Statische Abklärungen
 - Feuchtigkeitsprobleme
 - Akustische Massnahmen
 - Erneuerung technischer Gewerke (1:1 Ersatz, inkl. Heizungsersatz)
 - Brandmeldeanlage erneuern

- (*) Abgrenzung: Arbeiten und Kontrollen, die durch einen Servicevertrag abgedeckt werden, zählen nicht zum periodischen Unterhalt
- Umsetzung von Massnahmen für die Erfüllung von gesetzlichen Vorgaben wie zum Beispiel:
 - Behindertengerechter Zugang zu Gebäuden
 - Absturzsicherungen
 - Brandschutzmassnahmen
- Vorgehen bei Bedarf
 - Abklärungen mit Ämtern, z.B. Denkmalpflege
 - Baueingabe, falls notwendig
 - Planung der Etappierung bei grösseren Projekten

Siehe auch Beilage 1: Tabelle Zuständigkeiten bauliche Massnahmen Liegenschaften Stadt Zürich (Abgrenzung Zuständigkeiten Bewirtschaftung LSZ und Rahmenvertrags-Baumanagement)

Ziele

In Bezug auf die Planung und Realisierung des periodischen Unterhalts sind folgende Ziele zu verfolgen:

Gesellschaft

- 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

Der Kostenrahmen der einzelnen Projekte wird jeweils zu Beginn des Auftrags von Liegenschaften Stadt Zürich geschätzt.

Es ist pro Rahmenvertragspartner voraussichtlich mit jährlichen Bau-
summen von schätzungsweise 1 – 3 Millionen Franken 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

Es wird ein typischer Auftrag aufgezeigt werden, zu welchem Aussagen zu Herangehensweise und Terminen erwartet werden.

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 1-2 einzureichende A3 Blätter. Weitere Unterlagen sind nicht zugelassen.

C ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Auftraggeberin und Verfahren

Die Liegenschaften Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, lädt im Rahmen eines selektiven Verfahrens nach WTO-Übereinkommen Baumanagementbüros zur Einreichung einer Bewerbung für einen Rahmenvertrag über 5 Jahre Laufzeit für diverse kleinere Bauvorhaben im Bereich periodischer Unterhalt von Gebäuden aus dem Portfolio Liegenschaften 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 Baumanagementbüros gesucht, die in der Lage sind, über sämtliche Projektphasen alle Leistungen der Projektierung inkl. Planbearbeitung, Kostenplanung, Devisierung, Bauleitung und Garantie und Mängelmanagement (Projektleitung Bau) 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 **5 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, **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 Minka Ludwig, Projektleiterin AHB, zur Verfügung.
(Kontakt: minka.ludwig@zuerich.ch)

Stellvertretung von 1. März – 4. Mai 2023: Leonie Moira Müller, Projektleiterin AHB (Kontakt: LeonieMoira.Mueller@zuerich.ch)

Ausschreibende Stelle

Stadt Zürich

Amt für Hochbauten und Liegenschaften Stadt Zürich

Teilnahmeberechtigung

Gesucht werden Baumanagementbüros, die möglichst aus einer Hand sämtliche vorher erwähnte Projektphasen anbieten können. Die Auswahl von 5 bewerbenden Büros wird aufgrund der Eignungskriterien getroffen.

Zulässig und gefordert sind Bewerbungen von Fachleuten aus dem Bereich 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)
- Ein Mitglied der Bestellerin LSZ
- 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.

Auftragserteilung

Der Entscheid über die Auftragserteilung des Rahmenvertrags liegt bei der ausschreibenden Stelle.

Der Projektrahmen wird jeweils zu Beginn des Auftrags definiert und mit einer Bestellung, 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 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

Termine Verfahren

Präqualifikation (1. Phase)

Submissionsinserat	24. Februar 2023
Ausgabe Unterlagen	www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen und www.simap.ch
Eingabetermin (Papier + digital)	22. März 2023, bis 16 Uhr
Benachrichtigung	voraussichtlich Mitte Mai 2023

Zuschlag (2. Phase)

Ausgabe Unterlagen	voraussichtlich 6. Juni 2023
Eingabetermin (Papier + digital)	voraussichtl. 17. Juli 2023, bis 16 Uhr
Präsentation	voraussichtlich 28. August 2023, nachmittags
Benachrichtigung	voraussichtlich Anfang November 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/PlhfB5eMsMK-zefy>

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

Telefon: 044 412 50 43

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

Kontakt: 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 und Ausführungskompetenz**
(Grundlage Referenzobjekte)

3 abgeschlossene Projekte, bei welchen sämtliche Leistungen in den Phasen Projektierung, Ausschreibung, Realisierung in kostengünstiger, wertiger sowie unterhaltsarmer Qualität erbracht wurden und zu folgende Themen Aufschluss geben:

- Erfahrung mit Bauen unter Betrieb
 - Erfahrung im Umsetzung von Kleinprojekten
 - Erfahrung mit kleineren Gebäudetechnik-Projekten
-
- **Organisatorische Eignung/Projektmanagement:**
(Grundlage Selbstdeklaration)
 - Vorausgesetzt wird eine selbstständige und treuhänderische Arbeitsweise
 - Nachweis der Leistungserbringung in den verschiedenen Phasen
 - ausreichende Kapazität oder Darlegen eines allfälligen Netzwerks bei Kapazitätsengpässen und kurzfristigen Projekten
 - Referenzauskünfte gemäss Selbstdeklaration Auskunftsperson Bauherrschaft

Einzureichende Unterlagen

Referenzobjekte

Es sind 3 Referenzobjekte mit ausgeführten Leistungen im Bereich Unterhalt sowie Bauen unter Betrieb mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext im Format A3 einzureichen.

Referenzobjekte mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext. Es sind maximal drei A3-Blätter 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 von der angegebenen Schlüsselperson bearbeitet wurden.
- Es ist pro Referenz zu erläutern, welche Leistungen konkret erbracht wurden.
- 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.
- 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 (Phase 1)

- Ausschreibungsbeschreibung
- Formular "Selbstdeklaration"
- Beilage 1: Tabelle Zuständigkeiten bauliche Massnahmen Liegenschaften Stadt Zürich

Zuschlag (Phase 2)

Die Auswahl (aus den Teilnehmenden) der mit der Weiterbearbeitung zu beauftragenden Baumanagementbüros 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:
 - Qualität von Herangehensweise und Terminplan
 - Aussagen und Erläuterungen zu den Fragen in der AufgabenstellungDie Präsentation der gewählten Herangehensweise und das Gespräch mit dem Planerwahlgremium fallen bei der Beurteilung ins Gewicht.

- **Preis**
 - Honorarberechnung

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 Baumanagement Unterhalt LSZ". 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 (Phase 2)

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

Benachrichtigung

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

Nach dem Zuschlag erhalten alle fünf teilnehmenden Teams ein Schreiben (Zusage bzw. Absage).

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 Verfassenden während zehn Tagen ausgestellt.