



Liegenschaften

Andy Meier
T 044 913 12 43
andy.meier@kuesnacht.ch

Seestrasse 123, Sanierung Höchhus Küsnacht / Erweiterung Bibliothek Planerwahlverfahren im selektiven Verfahren Generalplaner, SIA-Phasen 4 und 5

Ausschreibungsbeschreibung, Präqualifikation



Visualisierung Dachgeschoss Bibliothek

Inhalt

1. Übersicht	4
1.1. Bauherrschaft	4
1.2. Allgemeine Projektinformationen	4
2. Einführung	4
2.1. Ausgangslage	4
2.2. Generelle Aufgabenstellung	5
2.3. Grundlagen	5
2.4. Denkmalpflegerische Zielsetzung	6
2.5. Kosten	6
3. Allgemeine Bestimmungen	6
3.1. Verfahrensart	6
3.2. Vorbefassung	6
3.3. Befangenheit	7
3.4. Versicherung	7
3.5. Arbeitsschutz und Lohngerechtigkeit	7
3.6. Verbindlichkeiten	7
3.7. Eigentum und Urheberrecht	7
3.8. Rechtsmittelbelehrung	8
4. Selektives Verfahren, 1. Phase Präqualifikation	8
4.1. Beschaffungsgegenstand	8
4.2. Teilnahmebedingungen	8
4.3. Teambildung	8
4.4. Mehrfachbewerbungen	9
4.5. Eignungskriterien der Präqualifikation	9
4.6. Auswahl	9
4.7. Bereitgestellte Unterlagen zur Präqualifikation	10
4.8. Einzureichende Unterlagen zur Präqualifikation	10
4.9. Eingabe Bewerbung Präqualifikation	11
4.10. Besichtigung	11
4.11. Termine	11
4.12. Zulassung	11
4.13. Vorprüfung Präqualifikationsunterlagen	11
4.14. Entschädigung	11
5. Selektives Verfahren, 2. Phase, Auswahl Generalplaner	12
5.1. Bezug der Unterlagen	12
5.2. Zuschlagskriterien	12
5.3. Termine	12
5.4. Fragerunde	12
5.5. Abzugebende Unterlagen 2. Phase	12
5.6. Eingabe Unterlagen Planerwahlverfahren	13
5.7. Entschädigung	13
5.8. Weiterbearbeitung	13
5.9. Vertragsabschluss	13
5.10. Honorarbedingungen	13
5.11. Auswahlgremium	14
5.12. Zugang zu Aufgabe	14
5.12.1. Aufgabenstellung	14
5.12.2. Beurteilungskriterien	14
5.13. Beurteilung / Auswertungsmatrix	15
6. Projektumsetzung	15
6.1. Provisorische Planungs- und Bautermine	15
7. Beilagen	15
7.1. Beilagen Präqualifikation	15
7.2. Beilagen Planerwahlverfahren	15

Verfasser

Gemeinde Küsnacht, Abteilung Liegenschaften

Vorbemerkung

Wo die männliche Form verwendet wurde, sind implizit auch die weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten gemeint. Aus Übersichtsgründen wurde jedoch auf die explizite Nennung der weiblichen Form und anderweitige Geschlechteridentitäten verzichtet.

1. Übersicht

1.1. Bauherrschaft

Eigentümerin	Stiftung Höchhus, Obere Dorfstrasse 32, 8700 Küsnacht Nach Eigentumsübertragung: Gemeinde Küsnacht Vertreten durch Abteilung Liegenschaften Obere Dorfstrasse 32, 8700 Küsnacht
Bauherr	Gemeinde Küsnacht, Abteilung Liegenschaften Obere Dorfstrasse 32, 8700 Küsnacht

1.2. Allgemeine Projektinformationen

Projekttitlel	Sanierung Höchhus, Erweiterung Bibliothek
Verfahren	Planerwahlverfahren im Selektiven Verfahren SIA-Phasen 4 und 5, zweistufig, im Staatsvertragsbereich
Gegenstand	Höchhus Küsnacht, Seestrasse 123, 8700 Küsnacht
Veranstalterin	Gemeindeverwaltung Küsnacht, Abteilung Liegenschaften
Abgabeadresse	Gemeindeverwaltung Küsnacht Abteilung Liegenschaften Obere Dorfstrasse 32 8700 Küsnacht

Folgende Termine sind für das Präqualifikationsverfahren vorgesehen:

– Publikation Präqualifikation - SIMAP	01.03.2023
– Eingabetermin Bewerbungen Präqualifikation	27.03.2023
– Beurteilung Bewerbungen Präqualifikation/Entscheid Auswahl	KW13
– Publikation Auswahl für Planerwahlverfahren - SIMAP	03.04.2023
– Versand Ausschreibungsbeschreibung & Zugang zur Aufgabe	14.04.2023
– Fragerunde	28.04.2023
– Einreichung Offerten und Zugang zur Aufgabe	25.05.2023
– Prüfung Offerten und Entwürfe	KW21-22, 2023
– Präsentation Zugang zur Aufgabe	KW22, 2023
– Jurierung Entscheid	KW23, 2023
– Publikation Entscheid - SIMAP	07.06.2023
– Beauftragung Architekturbüro durch Vergabeausschuss	19.06.2023

2. Einführung

2.1. Ausgangslage

Die Bibliothek der Gemeinde Küsnacht ist im Höchhus an der Seestrasse 123 untergebracht. Beim Höchhus handelt es sich um das markante Gebäude an der Strassenverzweigung See-/Oberwachtstrasse. Das Höchhus gilt als eines der ältesten Gebäude in Küsnacht. Es stammt aus dem 13. Jahrhundert und wurde im 16. Jahrhundert erweitert.

Die Bibliothek ist seit rund 45 Jahren im Höchhus untergebracht. In dieser Zeit ist nicht nur der Medienbestand beträchtlich gewachsen, sondern auch die Anforderungen an eine zeitgemässe Bibliothek haben sich gewandelt. Insbesondere haben Veranstaltungen und das Verweilen in der Bibliothek erheblich an Bedeutung gewonnen.

Die heutige Gesamtfläche der Bibliothek Küsnacht von rund 250 m² (160 m² Publikumsfläche, 40 m² Veranstaltungsraum, 38 m² Lesezimmer und 14 m² Büro) ist für einen zeitgemässen Betrieb zu klein geworden. Die Gesamtfläche ist aufgrund der Erschliessungszonen und der separaten Räume und Stockwerke nur eingeschränkt nutzbar. Dazu kommt, dass die Bibliothek für Personen mit Mobilitätseinschränkungen nicht gut zugänglich ist, was den heutigen Anforderungen an öffentliche Gebäude nicht mehr genügt.

Der Gemeinderat erteilte 2020 die Planungsbewilligung für die Erarbeitung eines Vorprojekts für die Erweiterung der Bibliothek im Höchhus. Mit dem Vorprojekt wurde abgeklärt, wie die Räume im Höchhus behindertengerecht erschlossen und den künftigen Anforderungen möglichst gerecht werden können.

Ursprünglich war geplant, das Geschäft "Sanierung Höchhus und Umbau Bibliothek" der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2021 vorzulegen. Aus diversen Gründen war dies nicht möglich und musste um ein Jahr verschoben werden.

Um diese erneute Verschiebung zeitlich auszugleichen und das Projekt Erweiterung Bibliothek im Höchhus weiter voranzutreiben, wurde bereits der Auftrag für die Erstellung des Bauprojektes inklusive Baubewilligung (im freihändigen Verfahren) an ein ausgewiesenes Architekturbüro erteilt. Das Baugesuch wurde im September 2022 eingereicht, das Verfahren ist noch hängig und die Baubewilligung ausstehend.

2.2. Generelle Aufgabenstellung

Die SIA-Phasen 4 und 5, Ausschreibung und Realisierung sind genereller Gegenstand dieser Ausschreibung. Zusätzlich ist der Kostenvoranschlag (SIA-Teilphase 4.33) zu erstellen. Die Ausführungsplanung soll auf der Basis des vorliegenden Bauprojekts und des bereits eingereichten Baugesuchs erfolgen. Die anschliessenden Arbeitsvergaben sind sofort nach der Zuschlagsverfügung anzugehen und die Realisierung zeitnah umzusetzen.

Haustechnischer Sanierungsbedarf

Die Haustechnik stammt grösstenteils aus den 80iger-Jahren und entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und den Vorschriften. Die gesamte Haus- und Elektrotechnik muss erneuert und auf die neue Nutzung und Raumaufteilung ausgerichtet werden. Die Wärmeerzeugung soll neu durch eine Erdsonden-Wärmepumpe, die Wärmeverteilung über bestehende und neue Radiatoren erfolgen.

Für den Betrieb der Bibliothek beim Verbleib am bestehenden Standort muss während den Bauarbeiten eine provisorische Lösung gefunden und geplant werden.

2.3. Grundlagen

Das vorhandene Bauprojekt inkl. der Kostenschätzung aus dem Vorprojekt der Kubli Partner Architektur AG, Küsnacht werden den Teilnehmern des selektiven Planerwahlverfahrens vollumfänglich für die Erarbeitung des Angebots zur Verfügung gestellt.

Weitere Grundlagenermittlungen (statische Sondagen, Altlastenuntersuchungen, etc.) sind durch den Generalplaner aufzuzeigen. Die Führung dieser Grundlagenermittlungen liegt bei den jeweiligen Fachplanern, der Vertrag mit den beauftragten Unternehmen wird durch die Bauherrschaft direkt abgeschlossen.

2.4. Denkmalpflegerische Zielsetzung

Die Verfügung "Denkmalpflege Unterschutzstellung" der Baudirektion des Kantons Zürich für das Höchhus liegt vor und kann nach der Stellungnahme zur Anhörung (ab Mitte März) abgegeben werden.

2.5. Kosten

Für die Sanierung des Höchhus und den Umbau der Bibliothek wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022 ein Kredit von Fr. 3'261'600.– inkl. MWST (Fr. 3'349'500.– abzgl. bereits bewilligtem Projektierungskredit von Fr. 87'900.–), bei einer Kostengenauigkeit von +/- 15%, bewilligt.

Der Kredit erhöht sich um die teuerungsbedingten Mehrkosten, die zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (August 2022) und der Bauvollendung entstehen.

Link Weisung Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022: [2022-12-05_Gemeindeversammlung](#)

3. Allgemeine Bestimmungen

3.1. Verfahrensart

Die Gemeinde Küsnacht lädt im Rahmen eines zweistufigen selektiven Verfahrens nach WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen Generalplaner zur Einreichung einer Bewerbung für das Bauvorhaben Sanierung Höchhus / Erweiterung Bibliothek ein.

Es werden Teams (Architektur / Gesamtleitung, Baumanagement, Bauingenieurwesen, Bauphysik, HLKS-Ingenieur, Elektroingenieur, Brandschutzplaner) unter der Federführung eines Generalplaners gesucht, die in der Lage sind, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der denkmalpflegerischen Auflagen, der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen. Im Rahmen der Weiterbearbeitung können in Absprache mit der Bauherrschaft bei Bedarf weitere Spezialisten hinzugezogen werden.

Aufgrund einer Präqualifikation mit Selbstdeklaration, Referenzen inkl. Herleitung des Bezuges der Referenzen zur gestellten Aufgabe (selektives Verfahren 1. Phase) werden maximal 5 Bewerbende, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, direkt zur Einreichung eines Angebots sowie dem Zugang zu Aufgabe eingeladen (2. Phase). Die Vorprüfung der Unterlagen erfolgt in beiden Phasen durch die Abteilung Liegenschaften der Gemeinde Küsnacht.

Die vorliegenden Unterlagen dienen einerseits den Bewerbenden als erste Orientierung über die anstehenden 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.

Die Verfahrens- und Projektsprache ist Deutsch.

3.2. Vorbefassung

Ebenfalls zur Teilnahme zugelassen ist das Architekturbüro Kubli Partner Architektur AG, Küsnacht.

Das durch die obenstehend genannte Unternehmung erstellten Bauprojekt wird offengelegt und allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

3.3. Befangenheit

Die Mitglieder des Auswahlgremiums sowie die beigezogenen Sachverständigen müssen von den Bewerbern unabhängig sein (siehe Art. 50 VöB).

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind alle Personen und Firmen, die eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Auswahlgremiums haben (siehe Ordnung SIA 142; Art. 12). Nicht zugelassen sind insbesondere Teilnehmende, die beim Veranstalter oder einem Mitglied des Auswahlgremiums (inkl. Experten) angestellt sind, die mit einem Mitglied des Auswahlgremiums nahe verwandt oder in einem engen beruflichen Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen. Die Sicherstellung der Unbefangenheit obliegt den sich bewerbenden Teammitgliedern.

3.4. Versicherung

Die Bewerber erklären mittels Selbstdeklaration, dass sie über eine Versicherungsdeckung für die Projektierung und Realisierung dieses Projektes im Umfang von mind. Fr. 5 Mio. für Personen- und Sachschäden sowie Fr. 2 Mio. für Vermögens- und Bautenschäden verfügen. Eine Erklärung, dass bei Beauftragung eine solche Versicherung abgeschlossen wird, ist ebenfalls ausreichend.

3.5. Arbeitsschutz und Lohngerechtigkeit

Die Bewerber verpflichten sich, die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen einzuhalten. Dazu gehören die Arbeitsbedingungen, die Arbeitsschutzbestimmungen (Arbeitsgesetz; Unfallversicherungsgesetz) sowie die Lohngleichheit zwischen Frau und Mann (Gleichstellungsgesetz).

3.6. Verbindlichkeiten

Die Bewerber verpflichten sich durch das Einreichen der Bewerbungsunterlagen der Präqualifikation, einen Vorschlag bzgl. "Zugang zur Aufgabe" und eine Honorarofferte einzureichen, falls sie in der Präqualifikation ausgewählt werden. Dann soll das Projekt mit den bekannt gegebenen Teammitgliedern und Schlüsselpersonen geplant und realisiert werden, falls sie den Zuschlag erhalten. Änderungen in der Teamzusammensetzung bedürfen jederzeit des schriftlichen Einverständnisses der Auftraggeberin.

3.7. Eigentum und Urheberrecht

Alle eingereichten Unterlagen für die Präqualifikation werden vertraulich behandelt und dienen ausschliesslich der Information. Dossiers von Bewerbern, die sich nicht für die 2. Stufe qualifizieren, können in der Abteilung Liegenschaften der Gemeinde Küsnacht abgeholt werden, falls die Bewerber dies innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Resultats der Präqualifikation anmelden. Andernfalls werden sie vernichtet.

Alle Bewerber und Teilnehmer des Auswahlverfahrens sichern zu, dass sie Eigentümer der eingereichten Unterlagen und Inhaber der Urheber- und Designrechte an den eingereichten Unterlagen sind und mit ihrem Beitrag keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzen.

Die für den Zugang zur Aufgabe eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Veranstalterin über. Das Urheberrecht an den Beiträgen für die 2. Stufe verbleibt grundsätzlich bei den Verfassern. Die Veranstalterin hat das Recht, alle Entwürfe unter Nennung des Verfassers zu veröffentlichen.

Die Teilnehmer verpflichten sich, die zur Verfügung gestellten Grundlagen ausschliesslich für die Bearbeitung der Planerwahl zu verwenden. Eine anderweitige Nutzung ist untersagt.

3.8. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Ausschreibung, Auswahl der Präqualifikation für das Planerwahlverfahren sowie den Zuschlag für das Generalplanerteam kann gemäss Art. 15 IVöB (2001) innert 10 Tagen seit Publikation schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht Kanton Zürich, Freischützgasse 1, 8004 Zürich, erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel sowie die Unterschrift der beschwerdeführenden Person oder ihrer Vertretung zu enthalten. Eine Kopie der vorliegenden Publikation und vorhandene Beweismittel sind beizulegen.

4. Selektives Verfahren, 1. Phase Präqualifikation

4.1. Beschaffungsgegenstand

Ziel der Ausschreibung im selektiven Verfahren ist es, einen geeigneten Generalplaner für die Ausführungsplanung und Realisierung der Sanierung Höchhus Küsnacht zu evaluieren. Erfahrung in der Altbausanierung und Versiertheit im Umgang mit denkmalgeschützten Objekten wird vorausgesetzt. In der Präqualifikation werden Bewerber gesucht, welche den beschriebenen Anforderungen entsprechen.

4.2. Teilnahmebedingungen

Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach den Bedingungen der Selbstdeklaration. Diese ist durch die Bewerber mit Einreichung der Unterlagen rechtsverbindlich zu unterzeichnen und damit zu bestätigen, dass alle Punkte eingehalten werden.

4.3. Teambildung

Eine Zusammenarbeit bzw. Teambildung zwischen erfahrenen Fachleuten der Sparten ist vorgeschrieben. Ob die Gesamtleitung durch die Architekten und/oder das Baumanagement erbracht wird ist den Bewerbern freigestellt.

- Architektur / Gesamtleitung
 - *Bauen im Bestand / Denkmalpflege*
 - *Architekt*
- Baumanagement / Gesamtleitung
 - *Bauen im Bestand / Denkmalpflege*
 - *Baumanagement / Bauleitung / Kostenplanung*
- Bauingenieurwesen
 - *Bauen im Bestand / Denkmalpflege*
 - *Erdbebenertüchtigung*
 - *Massivbau*
- Bauphysik
 - *Bauen im Bestand / Denkmalpflege*
 - *Schallschutz / Tageslichtberechnung / Raumklima*
- HLKS-Ingenieur
 - *Bauen im Bestand / Denkmalpflege*
- Elektroingenieur
 - *Bauen im Bestand / Denkmalpflege*
- Brandschutzplaner
 - *Bauen im Bestand / Denkmalpflege*

Der Auftraggeber behält sich vor, bei Bedarf, weitere Fachplaner/Spezialisten hinzuzuziehen. Diese werden gemeinsam bestimmt und der GP-Vertrag erweitert.

Seitens Architektur wird ein Büro gesucht, welches mit Bauaufgaben im historischen Kontext vertraut ist und Erfahrung in der Gesamtleitung, Bauleitung und Kostenplanung vorweisen kann. Die Federführung und Gesamtleitung obliegt dem Architekten oder dem Baumanagement und ist durch diese zu erbringen. Die Bauleitung und Kostenplanung können entweder durch den Architekten oder durch den Beizug eines externen Bauleiters oder Kostenplaner geleistet werden.

Weitere zwingende Teammitglieder sind ein Bauingenieur, ein Bauphysiker und ein Brandschutzplaner sowie ein HLKS- und ein Elektroplaner mit Erfahrung in der Altbausanierung und versiert im Umbau von denkmalgeschützten Objekten.

Die Erstellung des Brandschutzkonzepts sowie die Abklärungen mit den Behörden sind durch die Brandschutzplaner zu erbringen, die Erstellung der Brandschutzpläne liegt im Aufgabenbereich der Architekten.

Mit einem Generalplaner wird gemäss Verständnis der ausschreibenden Stelle ein Fachplanerteam unter der Federführung einer Fachperson aus dem Bereich Architektur oder Baumanagement als gesamtes ausgewählt. Die Gemeinde Küsnacht schliesst den Generalplanervertrag nur mit der federführenden Firma oder einer ARGE ab.

4.4. Mehrfachbewerbungen

Mehrfachbewerbungen aus dem Fachbereich Architektur und Gesamtleitung sind nicht erlaubt. Beim Fachbereich Baumanagement, Bauingenieurwesen, Bauphysik, Brandschutz, Haustechnikplanung sowie Elektroplanung sind Mehrfachnennungen zulässig. Das Auswahlgremium behält sich vor, in begründeten Einzelfällen das Auswechseln von nicht geeigneten Teammitglieder zu verlangen.

Regelung: Sollten Teams mit gleichen Fachplanern für die Teilnahme am Planerwahlverfahren ausgewählt werden, hat das Team mit der niedrigeren Punktzahl für adäquaten Ersatz zu sorgen, welcher von der Jury freigegeben werden muss.

Eine enge Zusammenarbeit und Koordination zwischen den einzelnen vorgeschriebenen Teammitgliedern ist für die Durchführung des Projekts zwingend erforderlich.

4.5. Eignungskriterien der Präqualifikation

Projektierungs- und Ausführungskompetenz (Grundlage Referenzprojekte).

- *Bewertet wird die Kompetenz, Eignung und Erfahrung des Büros sowie der Schlüsselperson funktionale und nachhaltige Bauten interdisziplinär in hoher architektonischer und denkmalpflegerischer Qualität in vergleichbarer Grösse instand zu setzen.*

Organisatorische Eignung/Projektmanagement (Grundlage Selbstdeklaration / Organigramm).

- *Vorausgesetzt wird ein qualitätsvolles Projektmanagement, das der anstehenden Aufgabe entspricht und die Unternehmen über die erforderlichen Kapazitäten verfügen*
- *Zudem wird die Eignung und Erfahrung der Schlüsselperson beurteilt*

Erläuterung zur Auswahl der Referenzprojekte

- *Aussage zu Bezug der Referenzen zum ausgeschriebenen Objekt. Dies betrifft nur die Referenzen der Architektur und Baumanagement*

4.6. Auswahl

Aufgrund einer Präqualifikation mit Selbstdeklaration, Referenzprojekten sowie Erläuterung der Auswahl (selektives Verfahren 1. Phase) werden maximal 5 Bewerbende, welche die Eignungskriterien am besten

erfüllen, direkt zur Einreichung eines Angebots sowie dem Zugang zu Aufgabe eingeladen (2. Phase). Die Vorprüfung der Unterlagen erfolgt in beiden Phasen durch die Abteilung Liegenschaften der Gemeinde Küsnacht.

4.7. Bereitgestellte Unterlagen zur Präqualifikation

Präqualifikationsunterlagen vom 28.02.2023, bereitgestellt auf www.simap.ch:

- Ausschreibungsbeschrieb Präqualifikation
- Teilnahmeantrag Präqualifikation als Excel Datei mit folgenden Formularen:
 - Teilnahmeantrag Präqualifikation (A.1)
 - Übersicht Planerteam (A.2)
 - Formular Gesamtleitung (B.1.1, 1.2, 1.3)
 - Formular Architektur (B.2.1, 2.2, 2.3)
 - Formular Baumanagement (B.3.1, 3.2, 3.3)
 - Formular Bauingenieurwesen (B.4.1, 4.2, 4.3)
 - Formular Bauphysik (B.5.1, 5.2, 5.3)
 - Formular HLKS-Ingenieur (B.6.1, 6.2, 6.3)
 - Formular Elektroingenieur (B.7.1, 7.2, 7.3)
 - Formular Brandschutzplaner (B. 8.1, 8.2, 8.3)
 - Formular Selbstdeklaration Planer (C.1)
- Grundlagendokumente gem. Beilagen

4.8. Einzureichende Unterlagen zur Präqualifikation

Für die Präqualifikation sind nachfolgende Unterlagen vollständig ausgefüllt in deutscher Sprache und rechtsverbindlich unterzeichnet zusammen mit den erforderlichen Beilagen 2-fach in Papierform und elektronisch (als pdf- und als Excel-Datei) auf einem USB-Stick einzureichen:

- Dokumente „Teilnahmeantrag Präqualifikation“ (Formulare A.1 bis C.1, siehe auch Punkt 4.7), ausgefüllt und rechtsverbindlich im Original unterzeichnet.
- Zusammenstellung von jeweils zwei Referenzblättern der Firmenreferenzen gem. Tabelle, insgesamt zwei DIN A3-Seiten pro Firma, Querformat, einseitig bedruckt.

Planer	Referenzangaben	Referenzblätter
Gesamtleitung	x	-
Architekt	x	x
Bauleiter/-manager	x	x
Bauingenieur	x	-
Bauphysiker	x	-
HLKS-Ingenieur	x	-
Elektroingenieur	x	-
Brandschutzplaner	x	-

- Darstellung der Organisation und Struktur des Generalplaners (Organigramm), eine DIN A4-Seite, einseitig bedruckt.
- Motivationsschreiben des Generalplaners, maximal zwei DIN A4-Seite, Hochformat, einseitig bedruckt.

Die geforderten Unterlagen sind einzeln, nicht gebunden oder geheftet, in einem verschlossenen Couvert mit nachstehendem Projektvermerk einzureichen.

4.9. Eingabe Bewerbung Präqualifikation

Eingabefrist: bis Montag, 27. März 2023, 16:00 Uhr

Eingabeadresse:
Gemeinde Küsnacht
Abteilung Liegenschaften
z. Hd. Andy Meier
„Präqualifikation, Sanierung Höchhus Küsnacht“
Obere Dorfstrasse 32
8700 Küsnacht

Öffnungszeiten:

Gemäss www.kuesnacht.ch

Per Post eingereichte Bewerbungen müssen zu diesem Zeitpunkt an der oben genannten Adresse ein-
treffen, das Datum des Poststempels ist für die Eingabe **nicht** massgebend. Eine persönliche Abgabe
am Empfangsschalter der Gemeindeverwaltung ist möglich. Die Verantwortung für die termingerechte
Einreichung bei der Eingabeadresse liegt bei den Bewerbern.

4.10. Besichtigung

Es ist keine offizielle Besichtigung der Räumlichkeiten vorgesehen.

Die öffentlich zugänglichen Räume im Höchhus sind während den Öffnungszeiten der Bibliothek jederzeit
einsehbar. Bei Bedarf findet für die Teilnehmer der zweiten Phase ein Besichtigungstermin statt.

4.11. Termine

Für die Phase Präqualifikation sind folgende Termine vorgesehen:

- siehe Punkt 1.2

4.12. Zulassung

Die Zulassung zum Verfahren bedingt die formale Richtigkeit der eingereichten Unterlagen. Zu spät ein-
getroffene, nicht vollständig ausgefüllte, nicht handschriftlich unterzeichnete Anträge auf Teilnahme oder
solche bei denen Unterlagen oder Beilagen fehlen, werden ausgeschlossen. Nicht verlangte Dokumente
werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

4.13. Vorprüfung Präqualifikationsunterlagen

Die Vorprüfung der Teilnahmeanträge erfolgt durch die Abteilung Liegenschaften der Gemeinde Küs-
nacht. Im Rahmen der Vorprüfung werden die Eingaben ausgewertet und dem Auswahlgremium zur
Diskussion und abschliessenden Bewertung vorgelegt.

4.14. Entschädigung

Für das Einreichen der Bewerbungsunterlagen im Rahmen der Präqualifikation wird keine Entschädigung
ausgerichtet.

5. Selektives Verfahren, 2. Phase, Auswahl Generalplaner

5.1. Bezug der Unterlagen

Den zugelassenen Teilnehmern der 2. Phase werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Aufgabenbeschrieb Zugang zur Aufgabe
- Vorlage Honorarübersicht / Zusammenfassung der Aufwandsabschätzungen
- Digitale Plan- und Grundlagendokumente gem. Beilage (siehe Punkt 7.2 Beilagen 2. Stufe)
- Verfügung Unterschutzstellung Baudirektion Kanton Zürich

5.2. Zuschlagskriterien

Aus dem Kreis der Teilnehmenden der 2. Phase wird für die Weiterbearbeitung ein Generalplaner aufgrund der unten genannten Zuschlagskriterien und deren Gewichtung ausgewählt.

Zugang zur Aufgabe (Gewichtung 70%)

Der gewählte Zugang zur Aufgabenstellung (sh. auch 5.12) wird nach folgenden Unterkriterien bewertet:

- Auftragsanalyse
- Architektonische Qualität, Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz
- Funktionalität / Betrieblicher Ablauf
- Nachhaltigkeit/Wirtschaftlichkeit
- Spezifische Aufgabe

Honorarofferte (Gewichtung 30%)

Offerte des Generalplanerteams

5.3. Termine

Für die 2. Phase des Präqualifikationsverfahrens sind folgende Termine vorgesehen:

- | | |
|--|---------------|
| – Versand Ausschreibungsbeschrieb & Zugang zur Aufgabe | 14.04.2023 |
| – Fragerunde | 28.04.2023 |
| – Einreichung Offerten und Zugang zur Aufgabe | 25.05.2023 |
| – Prüfung Offerten und Entwürfe | KW21-22, 2023 |
| – Präsentation Zugang zur Aufgabe | KW22, 2023 |
| – Jurierung Entscheid | KW23, 2023 |
| – Publikation Entscheid - SIMAP | 07.06.2023 |
| – Beauftragung Architekturbüro durch Vergabeausschuss | 19.06.2023 |

5.4. Fragerunde

Fragen sind gesammelt und schriftlich (per Mail) bei Andy Meier, andy.meier@kuesnacht.ch bis zum 28. April 2023 einzureichen. Diese werden entsprechend beantwortet und allen Teilnehmern anonymisiert zur Verfügung gestellt.

5.5. Abzugebende Unterlagen 2. Phase

Für die 2. Phase sind nachfolgende Unterlagen vollständig ausgefüllt in deutscher Sprache und rechtsverbindlich im Original unterzeichnet zusammen mit den erforderlichen Beilagen 2-fach in Papierform und elektronisch (als pdf- und als Excel-Datei) auf einem USB-Stick einzureichen:

- Zugang zur Aufgabe, max. zwei DIN A3-Seiten, Querformat, einseitig bedruckt
- Honorarberechnung, DIN A3-Seiten, Querformat, einseitig bedruckt

Die geforderten Unterlagen sind einzeln, nicht gebunden oder geheftet, in zwei separaten verschlossenen Couverts einzureichen. Ein Couvert für den Zugang zur Aufgabe, ein Couvert für die Honorarberechnung.

5.6. Eingabe Unterlagen Planerwahlverfahren

Eingabefrist: bis Donnerstag, 25.05.2023, 16:00 Uhr

Eingabeadresse:
Gemeinde Küsnacht
Abteilung Liegenschaften
z. Hd. Andy Meier
„Präqualifikation, Sanierung Höchhus Küsnacht“
Obere Dorfstrasse 32
8700 Küsnacht

Öffnungszeiten:

Gemäss www.kuesnacht.ch

Per Post eingereichte Unterlagen müssen zu diesem Zeitpunkt an der oben genannten Adresse eintreffen, das Datum des Poststempels ist für die Eingabe **nicht** massgebend. Eine persönliche Abgabe am Empfangsschalter der Gemeindeverwaltung ist möglich. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung bei der Eingabeadresse liegt bei den Bewerbern.

5.7. Entschädigung

Für das Einreichen der Honorarofferte und der Unterlagen Zugang zur Aufgabe im Rahmen der 2. Phase Auswahl Generalplaner wird keine Entschädigung ausgerichtet.

5.8. Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Auswahlgremiums zu vergeben.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit der Ausführungsplanung zu beginnen!

Die Leistungen werden in schriftlicher Form ausgelöst. Die Auftraggeberin behält sich vor, jederzeit auf eine Realisierung des Vorhabens zu verzichten oder gewisse Leistungen oder Teilleistungen nicht auszulösen.

5.9. Vertragsabschluss

Die Auftraggeberin beabsichtigt für die Weiterbeauftragung einen Generalplanervertrag mit der federführenden Firma auf Basis eines KBOB-Vertrags, nach Rechtskraft der Auswahl, abzuschliessen.

5.10. Honorarbedingungen

Das Honorarangebot ist bei Einreichung des Vorschlags «Zugang zur Aufgabe» abzugeben.

Für die Weiterbearbeitung gelten folgende Honorarkonditionen:

Grundleistungen gemäss der Ordnungen SIA 102/103/108, Ausgabe 2014. Weiter gelten die Allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen, Ausgabe 2020.

Für das Honorarangebot ist pro Fachplaner eine Aufwandsabschätzung mit Kostendach zu erstellen und gesamthaft pro Phase in der vorgegebenen Honorarübersicht zusammen zu fassen.

Für die Aufwandsabschätzung sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Baukosten (BKP 1/2/5/9 gemäss Kostenschätzung vom 16.08.2022) = Fr. 3'349'500.– (inkl. Rückstellungen für Unvorhergesehenes und Teuerung ca. 8%) inkl. MWST
- Mittlerer Stundenansatz = max. CHF 135/h
- GP-Zuschlag: max. 3% auf sämtliche Planungsleistungen
- Nebenkosten/Reisespesen/Druckkosten inkl. Projektdatenraum = max. 3% auf das Gesamthonorar GP
- Teuerungsanpassung ab dem 3. Jahr gemäss Schweizer Baupreisindex (BfS), Region Zürich, Renovation/Umbau. Kostenindexstand bei Projektbeginn Ausführungsplanung

Die Bauherrschaft behält sich vor, Leistungen und damit Aufwände zu reduzieren, für den Fall, dass Spezialisten beigezogen werden, welche zur Reduktion von Leistungen bei einem Planer führen.

Rabatte, Reduktionen und Skonto sind in der Aufwandsabschätzung und Honorarübersicht aufzuführen.

5.11. Auswahlgremium

Gemeindeverwaltung Küsnacht:

- Adrian von Burg Gemeinderat und Ressortvorsteher Abteilung Liegenschaften
- Marcin Gregorowicz Architekt, Mitglied der Liegenschaftenkommission
- Albi Thrier Abteilungsleiter Liegenschaften (Ersatz)
- Andy Meier Projektleiter Liegenschaften

Fachexperte:

- René Stauber Architekt, Denkmalpflege Abteilung Hochbau Küsnacht

5.12. Zugang zu Aufgabe

5.12.1. Aufgabenstellung

Ein nahezu bewilligtes Bauprojekt der Kubli Partner Architektur AG liegt vor. Dieses Projekt wurde in Absprache mit den Nutzern und der Denkmalpflege erarbeitet und zeigt auf optimale Weise auf, wie und in welcher Eingriffstiefe die Sanierung des Höchhus und die Erweiterung der Bibliothek angegangen werden können und sollen. Das bewilligte Projekt muss zwingend umgesetzt werden, es soll zeitnah, effizient und innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens erfolgen.

Erwartet wird eine Risikoanalyse und Auseinandersetzung mit dem vorliegenden Projekt und Zeitrahmen. Wo gibt es aus Sicht des Generalplaners einen gestalterischen Spielraum, wo Optimierungsvorschläge bei der Umsetzung, wo Risiken bezüglich den Terminen und den vorgesehen Eingriffen.

Zur Bearbeitung werden den Teilnehmern Grundrisse und Schnitte in PDF und DXF/DWG Format zur Verfügung gestellt.

5.12.2. Beurteilungskriterien

Beurteilt wird der Zugang zur Aufgabe gemäss den abgegebenen Unterlagen, es werden keine ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet. Die Aussagen sollen Anhand Moodboards (Fotos, Skizzen, etc.) sowie Text und Plänen gemacht werden.

Die Auswahl des Generalplaners erfolgt gemäss den vorgenannten Zuschlagskriterien (Punkt 5.2) durch das Auswahlgremium.

5.13. Beurteilung / Auswertungsmatrix

Nach Abschluss des Planerwahlverfahrens wird eine Auswertungsmatrix erstellt. Diese wird allen Bewerbern anonymisiert per Mail zu Verfügung gestellt. Als Kontaktadresse wird die Angabe der Gesamtleitung des Wettbewerbsteams übernommen.

6. Projektumsetzung

6.1. Provisorische Planungs- und Bautermine

– Auswahlverfahren Generalplaner	02/2023 - 06/2023
– Beauftragung Generalplaner (Meilenstein)	19.06.2023
– KV, Ausschreibungs-/Ausführungsplanung	06/2024 - 12/2023
– Baubeginn	01/2024
– Bauvollendung	04/2025

Die Termine haben einen provisorischen Charakter und sind nicht verbindlich.

7. Beilagen

7.1. Beilagen Präqualifikation

Selbstdeklaration:

- Formulare A.1 bis C.1 gem. Punkt 4.7

Sanierung Höchhus, Bauprojekt:

- Baugesuchpläne, Grundrisse alle Geschosse, Schnitte und Ansichten, PDF
- Kantonales Inventarblatt vom 01.07.1986

Weitere Grundlagen:

- Foto Aussenansicht vom Höchhus Seestrasse
- Visualisierungen Erweiterung Bibliothek 3.Obergeschoss und Dachgeschoss

7.2. Beilagen Planerwahlverfahren

Planunterlagen:

- Bewilligtes Bauprojekt, Grundrisse, Schnitte und Ansichten DXF/DWG
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten Gebäudeaufnahmen DXF/DWG

Weitere Grundlagen:

- Baubewilligung mit allfälligen Auflagen
- Verfügung Unterschutzstellung der Baudirektion Kanton Zürich
- Höchhus, Dendrochronisches Gutachten vom 18.11.1994
- Grundbuchauszug Grundstück vom 29.04.2022
- Grundbuchauszug Baurecht vom 29.04.2022
- Servitutenprotokoll Beleg 417 vom 15.09.1975

Kosten:

- Kostenschätzung Vorprojekt +/-15% vom 16.08.2022

Termine:

- Provisorische Ausführungstermine gemäss Punkt 6.1

Honorarkalkulation:

- Vorlage Honorarübersicht für Generalplanerteam

Abteilung Liegenschaften, 1. März 2023 / am