

Alters- und Pflegeheim, Fläckematte 1, 6023 Rothenburg

Generalplaner Auswahlverfahren, SIA-Phase 22

Programm Präqualifikation

12. Juni 2023 / tga



Inhalt

1. Einleitung
2. Verfahren
3. Auftragserteilung
4. 1.Phase, Präqualifikation
5. 2.Phase, Angebotsphase
6. Beurteilung
7. Schlussbestimmung
8. Genehmigung

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Als Grundlage für die Betriebsstrategie des `Alters- und Pflegeheim Fläckematte` hat Schärli Architekten AG im Oktober 2022 eine Zustandsanalyse sowie eine Machbarkeitsstudie `Erweiterung Demenzabteilung` und `Sanierung Cafeteria` abgeschlossen.



Situation Parzelle 2104

1.2 Aufgabenstellung

Die Planung und Realisation (SIA- Phase 3-5) Sanierung Cafeteria im EG und die Erweiterung Demenzabteilung im 1.Obergeschoss innerhalb des Hauses.

1.3 Ziel des Verfahrens

Die Ausschreibung hat zum Ziel einen Generalplaner zu finden, welcher die Planung und Realisierung (SIA-Phasen 3-5) der Sanierung der verglasten Cafeteria sowie die Erweiterung Demenzabteilung umzusetzen versteht.

1.4 Termine

Planerevaluation, SIA Phase 22, Juni bis November 2023.

- Präqualifikationsphase
- Angebotsphase
- Prüfung und Bewertung der Angebote
- Zuschlag / Abschluss Beschaffung
- Vertragsabschluss

- Projektierung, SIA-Phase 32, Bauprojekt, November 2023 bis Februar 2024.
- Baukreditvorlage an VR, März 2024.
- Bewilligungsverfahren SIA Phase 33, April bis Juni 2024.
- Ausschreibung SIA -Phase 41, Submission, Februar bis Mai 2024.
- Ausführung SIA -Phase 51/52/53, Ausführungsplanung und Realisation, Februar bis Mai 2024.
- Baubeginn Juni/Juli 2024
- Inbetriebnahme Anfang Dezember 2024 (Vorgabe, spätestens)

Vorbehältlich Auflagen und Bedingungen aus dem Bewilligungsverfahren.

2. Verfahren

2.1 Auftraggeber / Vergabestelle

Fläckematte AG
Fläckematte 1
6023 Rothenburg

2.2 Organisator

Schärli Architekten AG
Fluhmattweg 6
6000 Luzern

2.3 Verfahrensart

Das öffentliche Beschaffungswesen des `Alters- und Pflegeheim Fläckematte` Rothenburg richtet sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15.11.2019 (IVöB; SRL Nr. 733b), das Einführungsgesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 12.9.2022 (EGIVöB; SRL Nr. 733c) sowie die Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 22.11.2022 (VIVöB; SRL Nr. 734).

Die Beschaffung untersteht aufgrund des Schwellenwerts der ausgeschriebenen Dienstleistung dem Staatsvertragsbereich (GATT/WTO). Das Submissionsverfahren erfolgt im selektiven Verfahren. Subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen gilt die Ordnung SIA 144 (2013).

Die Ausschreibung von Planerleistungen wird nicht anonym durchgeführt. Die Sprache für das Verfahren und das Projekt ist Deutsch.

Im Rahmen der 1. Phase des selektiven Verfahrens (Präqualifikation) nimmt die Auftraggeberin aufgrund der eingereichten Bewerbungen eine Selektion nach Eignung vor. Aufgrund der Präqualifikation werden 5 Bewerber, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, eingeladen ein Honorarangebot einzureichen.

2.4 Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Es werden Generalplanungsteams gesucht, die in der Lage sind, die vorgesehenen Aufgaben mit architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen. Die Funktion des Generalplaners obliegt der federführenden Firma mit den projektierenden Architekten, welche auch die Gesamtleitung innerhalb des Generalplanerteams zu wahren hat.

2.5 Entschädigung

Das Einreichen einer Bewerbung für die Präqualifikation (1.Phase) und das Angebotsverfahren (2.Phase) wird nicht entschädigt.

3. Auftragserteilung

3.1 Beauftragung

Der Entscheid über die Auftragserteilung der Bauaufgabe liegt bei der Fläckematte AG. Die Auftraggeberin beabsichtigt den ausgewählten Generalplaner nach Zuschlagserteilung durch den Verwaltungsrat mit der ausgeschriebenen Planung zu beauftragen.

Die Auftragserteilung erfolgt unter Vorbehalt einer Einigung über die Honorare und des Zustandekommens eines Generalplanervertrages. Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Projekt- und Kreditgenehmigung durch den Verwaltungsrat.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Die Erteilung der Aufträge erfolgt phasenweise nach Projektphasen SIA und vorbehaltlich der Projekt- und Kreditgenehmigung durch den Verwaltungsrat. Die Projektabwicklung für die Realisierung (Werkverträge) ist mit Einzelleistungsträgern vorgesehen.

Beschaffungsgegenstand der Ausschreibung sind die gesamten Generalplanerleistungen inkl. Gesamtleitungs- und Koordinationsaufgaben für folgende Phasen nach SIA:

- Phase 32 Bauprojekt
- Phase 33 Bewilligungsverfahren
- Phase 41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag
- Phase 51 Ausführungsprojekt
- Phase 52 Ausführung
- Phase 53 Inbetriebnahme, Abschluss

3.2 Besondere Bestimmungen

Der Anbietende verpflichtet sich, die für das Angebot und während der Auftragsabwicklung erhaltenen Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und sie Dritten nicht zugänglich zu machen. Die vom Anbietenden gemachten Angaben und abgegebenen Unterlagen dienen ausschliesslich dem vorliegenden Submissionsverfahren und werden vertraulich behandelt.

Die Leistungserbringung erfolgt durch die im Angebot namentlich genannten Schlüsselpersonen mit den entsprechenden angebotenen Leistungsanteilen. Die Schlüsselpersonen sind zu bestimmen. Die Parteien verpflichten sich diese Personen nur beim Vorliegen wichtiger Gründe auszuwechseln. Muss eine Schlüsselperson ersetzt werden, so räumt der Anbietende dem Auftraggeber bei der Bestellung des Nachfolgers ein Mitspracherecht ein. Der Bauherr ist berechtigt den Ersatz einer Schlüsselperson zu verlangen, wenn das gegenseitige Vertrauensverhältnis gestört ist.

Der beauftragte Anbietende verpflichtet sich, auf Grund der vorgegebenen Termine s. Pkt. 1.4 und 5.1 die entsprechenden personellen Ressourcen zur Verfügung zu stellen und unmittelbar nach Auftragserteilung mit der Planung zu starten.

3.3 Planerverträge

Mit dem ausgewählten Generalplaner wird ein SIA-Planervertrag (SIA 1001/1: Planer- und Bauleitungsvertrag) abgeschlossen.

Die Honorierung der Grundleistungen erfolgt nach Kostendach für das Gesamtprojekt. Die SIA-Leistungsphasen werden einzeln freigegeben. Von der Bauherrschaft zusätzlich bewilligte Leistungen werden, ohne anderslautende Vereinbarungen, nach dem effektiven Zeitaufwand (SIA Ph.32/33 und 41-53) mit vorgängig vereinbarten Kostendach, vergütet.

3.4 Fachplaner

Das Verhältnis innerhalb des Generalplanerteam, resp. zwischen dem Generalplaner und den Subplanern ist schriftlich zu regeln und obliegt den federführenden Architekten in Generalplanerfunktion.

Der mit der Projektierung, Ausschreibung und Ausführung beauftragte Generalplaner verpflichtet sich, die im Rahmen der Präqualifikation, resp. Ausschreibung beigezogenen Fachplanern als Subplaner zu beauftragen.

Die definitive Zusammensetzung des Planerteams ist von der Fläckematte AG im Rahmen des Vertragsabschlusses genehmigen zu lassen. Der Generalplaner ist verpflichtet die Subplaner über diesen Vorbehalt zu informieren.

Für weitere vom beauftragten Generalplaner freiwillig zur Mitarbeit an der Angebots-Eingabe beigezogene Spezialisten besteht im Rahmen der geltenden Submissionsbestimmungen die Aussicht, jedoch kein Anspruch auf einen Planungsauftrag.

Folgende Fachbereiche sind in das Angebot einzurechnen

- BKP 291 Gesamtleitung, Koordination (räumlich, technisch etc.), Kostenplanung, Architektur, Bauleitung
- BKP 293 Elektroingenieur
- BKP 294 HLK- Ingenieur
- BKP 295 Sanitäringenieur
- BKP 296 Landschaftsplaner
- BKP 298.5 Brandschutz/Sicherheit

Weitere Fachbereiche werden bei Bedarf später separat beauftragt:

- BKP 292 Bauingenieur

3.5 Honorarberechnung und Nebenkosten

Als Grundlage für die Honorarberechnung, resp. die Basis des Angebots des Generalplaners dienen die abzugebenden Honorarangebote der beizuziehenden Fachbereiche gestützt auf die jeweiligen Ordnungen für Leistungen und Honorare (SIA 102:2020, 108:2020, 105:2020). Die Baukosten als Kostendach betragen max. CHF 2.7 Mio. (BKP 2/4/5, inkl. Honorare und MwSt.).

Die Honorarberechnung soll nach effektivem Zeitaufwand mit fixem Kostendach erfolgen.

- nach mittleren Stundenansätzen, je separat in zwei Phasen.

1. SIA Phase 32/33, Kostendach

2. SIA Phase 41-53, Kostendach

Nach Abschluss der Ph.32/33 wird das Angebot mit Kostendach auf Grund des Bauprojekt (Ph.32) überprüft und definitiv festgelegt.

Das Vorgehen bei Veränderungen wird nach effektivem Aufwand, gemäss anzubietendem Stundenansatz sowie vorgängigem schriftlich vereinbarten Kostendach vergütet und im Vertrag geregelt.

Die Digitalisierung der bestehenden Papierpläne, soweit für die Projekt- und Ausführungsplanung notwendig, ist in die Honorarofferte zu inkludieren. Allfällige Aufnahmen vor Ort sind mit einzukalkulieren.

Das Honorar aufgrund der Generalplanung (Generalplanierzuschlag) wird grundsätzlich vergütet und beträgt max. 3% der Grundleistungen des Gesamtauftrages (ohne Zusatzleistungen).

Zusatzofferte:

Als optionale Leistung ist die Digitalisierung sämtlicher Architektur -Bestandes-Werkpläne (Grundrisse Mst. 1:50) anzubieten. Die Fassadenpläne gibt es diese nur im Mst.1:100 und sind nicht zu digitalisieren. Es sind jedoch neu 3 Gebäude-Schnittpläne (1x Wohn-, 1x Pflgetrakt und 1x Bereich Cafeteria) digital zu zeichnen. Allfällige Aufnahmen vor Ort sind zu kalkulieren. Als Grundlage dienen die bestehenden Papierpläne aus dem Jahr 1990. Die Beauftragung zur Ausführung wird erst in einer späteren Phase entschieden bzw. ausgelöst.

3.6 Nebenkosten

Die Berechnung und Vergütung der Nebenkosten erfolgt zu Prozentsätzen der Honorarsumme (exkl. MwSt.). Im Angebot der Nebenkosten zu berücksichtigen sind sämtliche für die Auftragsabwicklung erforderliche Aufwendungen für Muster, Modelle, Fotos, Druck- und Kopierkosten (inkl. Pläne z.H. Ämtern, Baubewilligungsunterlagen, Ausschreibungs- und Ausführungsunterlagen für Dritte und Unternehmer), Vervielfältigungen, Dokumentationen, Kommunikationsmittel (z.B. Computer, Telefon), notwendige Versicherungen etc., Fahr- und Reisespesen inkl. Arbeitszeit für An- und Rückreise werden nicht vergütet.

3.7 Zahlungskonditionen

Sofern mit Vertragsabschluss keine anderweitige Vereinbarung getroffen wird, werden von der Auftraggeberin bzw. der Bauherrschaft die Rechnungen innert 40 Tagen nach Rechnungsstellung bezahlt. Abrechnungen erfolgen jeweils auf Ende des Kalenderjahres.

4. 1. Phase – Präqualifikation

4.1 Termine und Ablauf

In der 1. Phase des selektiven Verfahrens reichen bewerbende Generalplanerteams einen Teilnahmeantrag ein. Das Bewertungsgremium selektioniert aufgrund der definierten Eignungskriterien 5 geeignete Generalplaner bzw. Generalplanerteams zur Teilnahme in der 2. Phase (Angebotsphase). Für die Präqualifikation ist keine Fragebeantwortung vorgesehen. Fragen zum Verfahren werden weder mündlich noch schriftlich beantwortet.

Mit Zustellung der Selektionsverfügung durch die Auftraggeberin wird sämtlichen am Präqualifikationsverfahren teilnehmenden Bewerbern (Generalplanern) der Selektionsentscheid eröffnet.

- | | |
|-----------------------------------|---------------------|
| 1. Ausschreibung auf simap.ch | Do 15. Juni 2023 |
| 2. Eingabeschluss der Bewerbungen | Di 11. Juli 2023 |
| 3. Bewertung/Auswahl | 12. - 28. Juli 2023 |
| 4. Einladung von 5 Bewerbern | Di 22. August 2023 |

4.2 Unterlagen zur Präqualifikation

Für die Präqualifikation stehen auf der SIMAP-Plattform folgende Ausschreibungsunterlagen zur Verfügung:

Unterlage	01	Programm
Unterlage	02	Projektpflichtenheft
Unterlage	03	Bewerbungsformular
Unterlage	04	Formular Selbstdeklaration
Unterlage	05	Grundriss-Skizzen (Machbarkeit)
Unterlage	06	Fotos

4.3 Einzureichende Unterlagen

Die Bewerbenden haben zur Teilnahme an der Präqualifikation folgende Unterlagen in Papierformat (1-fach) und digital (PDF/PDF-scan) auf einem Datenträger einzureichen:

A	Bewerbung Generalplaner Architekt Gebäudetechnikplanung	Formular unterzeichnet
B	Selbstdeklaration Von allen im Generalplanerteam beteiligten Firmen	Formular unterzeichnet
C	Firmenreferenzen Architekt – inkl. Referenzobjekt 1 und 2, Baumanagement – inkl. Referenzobjekt 3	Formular Beilage Referenzobjekte (3 x A3)
D	Organigramm Firmenangaben / Schlüsselpersonen Architekt/Projektleiter/Bauleiter Gebäudetechnikplanung/Projektleiter	Formular inkl. Organigramm Generalplanerteam

Zu Unterlage A – Bewerbungsformular

Nachweis des potenziellen Anbieters (Generalplaner), dass er über eine angemessene Unternehmensgrösse mit dem notwendigen Fachpersonal für eine fach- und termingerechte Bearbeitung der Aufgabe verfügt. Die Angaben zum Generalplaner (Architektur, federführend) und zu den vorgesehenen Subplanern sind klar auszuweisen.

Zu Unterlage B – Selbstdeklaration

Alle im Generalplanerteam involvierten Firmen haben die Selbstdeklaration separat auszufüllen und rechtskräftig (mit Original-Unterschrift) zu unterzeichnen. Die Einhaltung der Anforderungen gemäss den gesetzlichen Vorgaben wird vorausgesetzt.

Zu Unterlage C – Firmenreferenzen

2 Firmenreferenzen aus den Disziplinen Architektur und 1 Firmenreferenz Baumanagement (Total 3 Referenzen). Sofern die Leistungen Architektur und Baumanagement durch die gleiche Firma angeboten wird, kann eine der beiden Architekturreferenzen auch als Referenz Baumanagement eingereicht werden. Jede Referenz ist auf max. einer A3-Seite Querformat, einseitig bedruckt darzustellen. Sie dürfen alle nicht älter als 10 Jahre sein und müssen mit diesem Projekt – Planung und Realisierung von Instandsetzung, vorzugsweise Altersheim, vergleichbar sein.

Alle Referenzobjekte sollen mit einer kurzen Leistungsbeschreibung mit Bild, Plan und Text dokumentiert werden. Die dargestellten Referenzobjekte sind mit einem Kurztitel und dem Namen der beteiligten Planer zu bezeichnen. Texte und Erläuterungen haben sich auf den Nachweis der Erfüllung der Eignungskriterien zu beziehen und sind kurz zu halten. Die weiteren im Generalplanerteam involvierten Fachplaner bzw. Fachdisziplinen haben keine Dokumentation von Referenzobjekten einzureichen.

Zu Unterlage D – Organigramm:

Auf einer A4-Seite ist das Organigramm des Generalplanerteams darzustellen.

4.4 Eingabetermin und Eingabeort

Eingabetermin:

Dienstag, 11. Juli 2023, 17.00Uhr

Eingabeort:

Schärli Architekten AG

Fluhmattweg 6

6000 Luzern

architekten@schaerli-ag.ch

Die Abgabe ist mit dem Vermerk *‘Planerauswahlverfahren Alters- und Pflegeheim Fläckematte’* zu bezeichnen.

Die Veranstalterin hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Bewerbenden liegt. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Zu spät eintreffende Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

4.5 Eignungs-/Auswahlkriterien, Gewichtung

Die Prüfung der Eignungskriterien erfolgt ausschliesslich auf Grundlage der eingereichten Unterlagen. Die Nichterfüllung der Eignungskriterien führt zum Ausschluss vom Verfahren. Gesucht wird ein Generalplaner aus der Fachdisziplin Architektur in Funktion als Gesamtleiter mit hoher organisatorischer, bautechnischer sowie architektonischer Kompetenz und ausgewiesener Erfahrung in der gesamtheitlichen Abwicklung von Instandsetzungsmassnahmen von technisch und baulich anspruchsvollen Gebäuden in vergleichbarem Kontext. Der reibungslose Ablauf der Arbeiten, die Einhaltung der Kosten-, Qualitäts- und Terminvorgaben sind zu gewährleisten.

Eignungskriterien (Ausschlusskriterien)

- Fristgerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Vollständigkeit der Teamzusammensetzung
- Rechtskräftige Unterzeichnung des Eingabeformulars/Antrag zur Teilnahme und der Selbstdeklaration-Formulare aller beteiligten Firmen. Rechtskräftig gilt nur mit Originalunterschrift. Alle Eignungskriterien sind für das gesamte Generalplanerteam, bzw. von allen beteiligten Firmen zu erfüllen und nachzuweisen. Die Präqualifikation findet unter den teilnahmeberechtigten Generalplanerteams statt, welche die oben aufgeführten Eignungskriterien erfüllen.

EK	Eignungskriterium	Bewertung	Formell	Gewichtung
	Firmenangaben: Erfahrung und Qualität			60%
EK1.1	Projektierungs- und Bauausführungskompetenz/ (Architektur -Referenzprojekte 1)	Vergleichbarkeit der Aufgabe: -Nutzung -Vergleichbare Bauwerksart/-kategorie (Altersheim), vorzugsweise Umbau/Instandsetzung, Bauen unter Betrieb -Realisiert max. 10 Jahre alt -Bausumme BKP 2 min. CHF 2.0 Mio.	Projektangaben gemäss U-03 Formular und A3-Referenzobjekt 1+2	
EK1.2	Projektierungs- und Bauausführungskompetenz/ (Architektur -Referenzprojekte 2)	Vergleichbarkeit der Aufgabe: -Nutzung -Vergleichbare Bauwerksart/-kategorie (Altersheim), vorzugsweise Umbau/Instandsetzung, Bauen unter Betrieb -Realisiert max. 10 Jahre alt -Bausumme BKP 2 min. CHF 2.0 Mio.	Projektangaben gemäss U-03 Formular und A3-Referenzobjekt 1+2	

Firmenangaben: Baumanagement: Erfahrung			20%
EK2	Bauausführungskompetenz/ (Baumanagement - Referenzprojekte 3)	Vergleichbarkeit der Aufgabe: -Nutzung -Vergleichbare Bauwerksart/- kategorie (Altersheim), vorzugsweise Umbau/Instandsetzung, Bauen unter Betrieb -Realisiert max. 10 Jahre alt -Bausumme BKP 2 min. CHF 2.0 Mio.	Projektangaben gemäss U-03 Formular und A3 -Referenzobjekt 3
Firmenangaben: Anbieter mit Schlüsselpersonen			20%
EK 3	Kompetenz Generalplaner Kompetenzen Generalplanerteam insb. Insb. Notenskala Architekt/Gesamtleiter und Baumanagement Kompetenzen/Kapazitäten Subplaner-Firmen	Firma und Personalbestand Leistungsnachweis Generalplanerfunktion Kompetenz Generalplaner bzw. Architekt, inkl. Anzahl Mandate in GP- Funktion innert den letzten 10 Jahren (inkl. Angaben SIA Teilleistungsphasen) Anzahl Jahre Berufserfahrung PL/Stv. PL (Architekt) Kompetenz Baumanagement, inkl. Anzahl Mandate in GP -Funktion innert den letzten 10 Jahren (inkl. Angaben SIA- Teilleistungsphasen) Anzahl Jahre Berufserfahrung Bauleiter (BL/Stv. BL)	Projektangaben gemäss Bewerbungsformular Organigramm Generalplanerteam (Gesamtleiter/Subplaner)

Notenskala

5	Sehr gute Erfüllung
4	Gute Erfüllung
3	Genügende Erfüllung
2	Ungenügende Erfüllung
1	Sehr schlechte Erfüllung
0	Nicht beurteilbar

Gewichtung

Das Ergebnis wird mit der jeweiligen Gewichtung multipliziert und eine Gesamtpunktzahl umgerechnet.

Eignungskriterium	Bewertung	Gewichtung	max. Punkte
EK 1.1 +1.2	0 -5	60%	300
EK 2	0 -5	20%	100
EK 3	0 -5	20%	100
Total		100%	500

4.6 Rangierung und Orientierung Zuschlag

Die Bewerbungen werden gemäss ihrer Gesamtpunktzahl rangiert.

Nach der Beurteilung werden die Bewerber über das Resultat informiert. Der Entscheid der Vergabestelle, welche **max.5 Bewerber** die Auswahlkriterien am besten erfüllen, erfolgt in Form der Selektionsverfügung durch die `Alters- und Pflegeheim, Fläckematte AG` und wird sämtlichen Bewerbern schriftlich eröffnet. Die Vergabestelle begründet darin wesentlich und summarisch die erfolgte Selektion.

5. 2. Phase – Angebotsphase (informativ, provisorisch)

5.1 Termine und Ablauf

In der 2. Phase der Ausschreibung haben die selektionierten Generalplaner bzw. Anbietenden das Honorarangebot für die ausgeschriebene Leistung abzugeben. Der Generalplaner offeriert alle für das Projekt notwendigen Planungsleistungen. Die Anbietenden erhalten detailliertere Unterlagen zur geforderten Angebotseingabe. Zur Veranschaulichung der Bauaufgabe findet eine geführte Begehung des Altersheims statt.

Der Ablauf der Angebotsphase kann wie folgt angegeben werden:

Phasen		prov. Termine
1.	Einladung zur Angebotsphase Abgabe der Unterlagen (Download) zur Angebotsphase	Di 22. Aug. 2023
2.	Begehung	Fr 25. Aug. 2023 / 14.00h
3.	Fragenstellung, Eingang Fragen per E-Mail	Fr 30. Aug. 2023 / 17.00h
4.	Fragenbeantwortung per E-Mail an alle Teilnehmenden	Fr 01. Sept. 2023 / 17.00h
5.	Eingabetermin Angebote beim `Alters- und Pflegeheim Fläckematte`	Mo 02. Okt. 2023 / 17.00h
7.	Beurteilung/Bewertung Angebote	03. -20. Okt. 2023
8.	Zuschlagsverfügung	Mo 23. Okt. 2023
9.	Start SIA Ph.32 beauftragter Generalplaner	Di 14. Nov. 2023

5.2 Abgegebene/vorhandene Unterlagen

Unterlage	06	Nur Auszug, bei zusätzlichem Bedarf aus dem Archiv Fläckematte AG zu beschaffen bzw. auf eigene Kosten zu vervielfältigen.	Architekturpläne Bestand (.pdf)
Unterlage	07	sind bei Bedarf aus dem Archiv Fläckematte AG zu beschaffen bzw. auf eigene Kosten zu vervielfältigen.	Elektropläne Bestand (.pdf)
Unterlage	08	sind bei Bedarf aus dem Archiv Fläckematte AG zu beschaffen bzw. auf eigene Kosten zu vervielfältigen.	HLKS-Pläne Bestand (.pdf)
Unterlage	09	Auszug	Foto (.jpg)
Unterlage	10	Schärli Architekten AG	Zustandsanalyse (.pdf)
Unterlage	11	29.06.2023, Pro Senectute	Strategieentwicklung `Wohnen mit Demenz` (.pdf)

- Zurzeit in Arbeit ist ein Studienauftrag zur Umsetzung der Sofortmassnahmen der Gastronomie (Cafeteria, Buffet, Speisesaal). Die Studie wird nachgereicht. Diese gilt es im Bauprojekt zu berücksichtigen bzw. zu integrieren.

5.3 Begehung (Augenschein)

Die selektionierten Generalplanerteams werden zu einer geführten Begehung am Freitag, 25 August 2023, 14.00h vor Ort, `Alters- und Pflegeheim Fläckematte`, Rothenburg eingeladen. Die Teilnahme des Generalplaners in Vertretung der Projektleitung (PL/Stv.PL) an der Veranstaltung wird empfohlen.

5.4 Fragestellung

Die selektierten Teams haben die Gelegenheit, Fragen zum Projektvorhaben und zur Aufgabenstellung zu stellen. Fragen können nur schriftlich bis spätestens am Freitag, 01. September 2023, 17:00 Uhr an die Schärli Architekten AG per E-Mail an architekten@schaerli-ag.ch geschickt werden. Die Fragenbeantwortung erfolgt anonymisiert bis Freitag, 08. September 2023 und wird per E-Mail an alle Teilnehmer geschickt.

5.5 Eingabe des Angebots

Das Angebot ist in einem verschlossenen Couvert mit dem Vermerk:

'Planer-Auswahlverfahren `Alters- und Pflegeheim Fläckematte`

abzugeben.

Fläckematte AG
Fläckematte 1
6023 Rothenburg

Die Angebote müssen bis am Montag, 02. Oktober 2023, 17.00 Uhr, an der o.g. Eingabeadresse eintreffen. Bei der Einreichung der Angebote per Post ist das Datum des Poststempels nicht massgebend.

Das Gesamthonorar für die Generalplanerleistungen ist auf Formularvorgabe einzureichen. Es sollen verbindliche Honorare für die Projektierung und Realisierung unterbreitet werden. Die Beträge sind pro Disziplin (Architekt, Ingenieur Landschaftsarchitekt, etc.) und aufgeschlüsselt auf die SIA-Phasen (SIA 102, 105, 108, etc., Ausgaben 2020) darzulegen. Es sind folgende Leistungen zu offerieren:

Phase 3	Projektierung
Phase 31	auf das Vorprojekt wird verzichtet
Phase 32	Bauprojekt
Phase 33	Bewilligungsverfahren (ordentlich)
Phase 4	Ausschreibung
Phase 41	Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag
Phase 5	Realisierung
Phase 51	Ausführungsprojekt
Phase 52	Ausführung
Phase 53	Inbetriebnahme

6. Beurteilung

6.1 Zuschlagskriterien

ZK	Zuschlagskriterium	Bewertung	Formell	Gewichtung
Honorare				
ZK 1		Honorare nach SIA LHO 102/108		50%
Firmenangaben: Erfahrung und Qualität				25%
ZK2.1	Projektierungs- und Bauausführungskompetenz/ (Architektur Referenzprojekte 1)	Vergleichbarkeit der Aufgabe: -Nutzung -Vergleichbare Bauwerksart/- kategorie (Altersheim), vorzugsweise Umbau/Instandsetzung Bauen unter Betrieb -Realisiert max. 10 Jahre alt -Bausumme BKP 2 min. CHF 2.0 Mio.	Projektangaben gemäss U-03 Formular und A3-Referenzobjekt 1+2	
ZK2.2	Projektierungs- und Bauausführungskompetenz/ (Architektur Referenzprojekte 2)	Vergleichbarkeit der Aufgabe: -Nutzung -Vergleichbare Bauwerksart/- kategorie (Altersheim), vorzugsweise Umbau/Instandsetzung Bauen unter Betrieb -Realisiert max. 10 Jahre alt -Bausumme BKP 2 min. CHF 2.0 Mio.	Projektangaben gemäss U-03 Formular und A3-Referenzobjekt 1+2	
ZK2.3	Firmenangaben: Baumanagement: Bauausführungskompetenz/ (Baumanagement Referenzprojekte 2)	Vergleichbarkeit der Aufgabe: -Nutzung -Vergleichbare Bauwerksart/- kategorie (Altersheim), vorzugsweise Umbau/Instandsetzung Bauen unter Betrieb -Realisiert max. 10 Jahre alt -Bausumme BKP 2 min. CHF 2.0 Mio.	Projektangaben gemäss U-03 Formular und A3-Referenzobjekt 3	

Firmenangaben: Anbieter mit Schlüsselpersonen			25%
ZK3	Kompetenz Generalplaner Kompetenzen Generalplanerteam insb. insb. Notenskala Architekt/Gesamtleiter und Baumanagement Kompetenzen/Kapazitäten Subplaner-Firmen	Firma und Personalbestand Leistungsnachweis Generalplanerfunktion Kompetenz Generalplaner bzw. Architekt, inkl. Anzahl Mandate in GP-Funktion innert den letzten 10 Jahren (inkl. Angaben SIA- Teilleistungsphasen) Anzahl Jahre Berufserfahrung PL/Stv. PL (Architekt) Kompetenz Baumanagement, Bauen unter Betrieb inkl. Anzahl Mandate in GP-Funktion innert den letzten 10 Jahren (inkl. Angaben SIA- Teilleistungsphasen) Anzahl Jahre Berufserfahrung Bauleiter (BL/Stv. BL)	Projektangaben gemäss Bewerbungsformular Organigramm Generalplanerteam (Gesamtleiter/Subplaner

6.2 Bewertungsmethodik

Die Zuschlagskriterien werden anhand einer Notenskala von 0 bis 5 vom Bewertungsgremium einzeln bewertet, wobei halbe Werte zulässig sind. Die Noten haben folgende Bedeutung:

Notenskala

5	Sehr gute Erfüllung
4	Gute Erfüllung
3	Genügende Erfüllung
2	Ungenügende Erfüllung
1	Sehr schlechte Erfüllung
0	Nicht beurteilbar

Zu Zuschlagskriterium ZK 2 – Honorarangebot:

Die Bewertung der Honorarangebote erfolgt auf Basis einer linearen Preisfunktion auf folgenden Eckwerten:

- Maximalnote $N_{max} = 5$ für das günstigste, in die Bewertung einbezogenes Angebot

(P_{min}).

- Preisspanne: Tiefste Note ($N=0$) beim höchsten gültigen Angebot vorbehaltlich bis max. 150% über dem tiefsten Angebot

Gewichtung

Das Ergebnis wird mit der jeweiligen Gewichtung multipliziert und eine Gesamtpunktzahl umgerechnet.

Zuschlagskriterium	Bewertung	Gewichtung	Punkte
ZK 1	0 -5	50%	250
ZK 2.1, 2.2, 2.3	0 -5	25%	125
ZK 3	0 -5	25%	125
Total		100%	500

6.3 Rangierung und Orientierung Zuschlag

Die Bewerbungen werden gemäss ihrer Gesamtpunktzahl rangiert.

Nach der Beurteilung werden die Bewerber über das Resultat informiert. Der Entscheid der Vergabestelle, welche fünf Bewerber die Auswahlkriterien am besten erfüllen, erfolgt in Form der Selektionsverfügung durch die `Alterszentrum Fläckematte AG` und wird sämtlichen Bewerbern schriftlich eröffnet. Die Vergabestelle begründet darin wesentlich und summarisch die erfolgte Selektion.

6.4 Rangierung und Orientierung Zuschlag

Die Angebotsbeiträge werden gemäss ihrer Gesamtpunktzahl rangiert. Die erreichte Gesamtpunktzahl pro Teilnehmer Angebotsphase wird zusammen mit der Gesamtpunktzahl des siegreichen Angebots bekanntgegeben. Nach der Beurteilung werden die Anbieter über das Resultat informiert. Der Entscheid der Vergabestelle, welches der Angebote den Zuschlagskriterien am besten entspricht und somit das vorteilhafteste Angebot ist, erfolgt in Form der Zuschlagsverfügung durch die Fläckematte AG und wird sämtlichen Anbietenden schriftlich eröffnet. Die Vergabestelle begründet darin wesentlich und summarisch den Zuschlag.

7. Schlussbestimmungen

Die Bestimmungen dieser Ausschreibung inklusive Beilagen sind für die Auftraggeberin, die Bewerbenden, die Anbietenden und das Bewertungsgremium bindend. Im Weiteren akzeptieren die Bewerber und Anbietenden die Entscheide des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen.

Mit der Teilnahme an der Präqualifikation verpflichten sich die Teilnehmenden, bei einer Selektion zur Teilnahme in der Angebotsphase ein Angebot einzureichen.

Mit der Angebotseinreichung verpflichtet sich der Anbietende, die zur korrekten Bearbeitung der Aufgabenstellung benötigten Personalressourcen für die vorgesehene Bearbeitungsdauer zur Verfügung zu stellen. Allfällige Streitigkeiten werden an ordentlichen Gerichten entschieden. Als Gerichtstand gilt ausschliesslich Luzern.

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen nach Publikation im Amtsblatt des Kantons Luzern, beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, 6000 Luzern, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden.