Stadt Illnau-Effretikon

HOCHBAU

Immobilien

AREAL GUPFEN, ILLNAU
AUSSCHREIBUNG BAUTRÄGER

Energiestadt
european energy award

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 72
Fax 052 354 23 23
hochbau@ilef.ch
www.ilef.ch

Stadt Illnau-Effretikon

Verfasser:

Walter Tobler, Leiter Immobilien

IMPRESSUM

Stadt Illnau-Effretikon
Hochbau
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 72
Fax 052 354 23 23
hochbau@ilef.ch
www.ilef.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORGABEN 4
2. DAS VERFAHREN IM ÜBERBLICK 4
3. AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN 5
4. BEURTEILUNGSGREMIUM 5
5. AUSSCHREIBUNG 6
6. BEWERBUNGSUNTERLAGEN 6
7. BEWERTUNG DES ANGEBOTES 7
8. VERTRAGSABSCHLUSS 8

Illnau-Effretikon, 16. November 2016

1. VORGABEN

Absicht der Stadt

Die Stadt erwirbt das Grundstück Kat.-Nr. 7555 vom Kanton und beabsichtigt, dieses in einem offenen und transparenten Verfahren an einen gemeinnützigen Bauträger vollkostendeckend weiter zu verkaufen. Der Bauträger wird verpflichtet, die im Nutzungskonzept WOHNENplus detailliert aufgeführten öffentlichen Anliegen, resp. Nutzungsabsichten umzusetzen:

- Alterswohnen inkl. betreutes Wohnen (Kostenmiete)
- Lebensmittelgeschäft auf max. 1/5 der Nutzfläche (Interesse Grossverteiler vorhanden)

Die beabsichtigte Vergabe an den gemeinnützigen Bauträger erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die zuständigen Instanzen (Stadtrat / Legislativorgan / evtl. Urnenabstimmung) den Kaufvertrag rechtskräftig genehmigen.

Vorgaben zur Nutzung

Gemäss Nutzungskonzept WOHNENplus

Modalitäten – Eckwerte eines Kaufvertrages

Generell erfolgt eine Weiterüberbindung der Bestimmungen mit dem Kanton:

- Vollkostendeckender Kaufpreis inkl. Stillhaltekosten
- Übernahme sämtlicher, seitens Stadt anfallenden Projektkosten
- Termine
- Übernahme bestehendes Mietverhältnis
- Gewinnanteilsrecht zu Gunsten Kanton
- Pflicht zur Durchführung eines Architektur-Wettbewerbes und darauf aufbauend eines Gestaltungsplanes
- Pflicht zur Realisierung und Betrieb gemäss Nutzungskonzept WOHNENplus
- Rückfall an die Stadt bei einer Nichtrealisierung

Verfahren

Die vorliegende Ausschreibung umschreibt die erforderlichen Schritte. Das Verfahren untersteht *nicht* dem öffentlichen Beschaffungswesen.

2. DAS VERFAHREN IM ÜBERBLICK

Arbeitsschritte

- November 2016: Genehmigung Ausschreibungsverfahren durch Stadtrat
- Mai 2017: Freigabe Ausschreibung nach Genehmigung Kaufvertrag Kanton durch Regierungsrat und Legislativorgan Stadt
- Juni 2017: Beurteilungsgremium bestimmen, Ausschreibungsunterlagen bereitstellen
- Juli – September 2017: Ausschreibung durchführen
- Oktober 2017: Angebote beurteilen
- November 2017: Vergabeentscheid durch Stadtrat
- Dezember 2017: Verkaufsvertrag öffentlich beurkunden
- Januar 2018: Eigentumsübertragung

3. AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN

Die Ausschreibungsunterlagen umfassen folgende Beilagen:

Rahmenbedingungen des Grundstückes

- Daten-CD mit sämtlichen Beilagen
- Entwurf Kaufvertrag
- Nutzungskonzept WOHNENplus
- Machbarkeitsstudie Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- Grundlagenpläne
- Grundbuchauszug, privatrechtliche Regelungen
- Übergangsregelung zum Mehrwertausgleich
- Baurechtliche Rahmenbedingungen
  - BZO > Möglichkeiten gemäss einem Gestaltungsplan
  - Erschliessung
  - Gewässerraum, Hochwasserschutz
  - Nachhaltigkeit – insbesondere Energie
- Bauhistorisches Gutachten Bauernhaus
- Bauhistorisches Gutachten Schopf & Waschhaus
- Entwurf verwaltungsrechtlicher Vertrag Denkmalschutz
- Bestehendes Mietverhältnis

Eignungskriterien

- Fachliche Leistungsfähigkeit und Erfahrung
- Finanzielle Leistungsfähigkeit
- Organisatorische Leistungsfähigkeit

Zuschlagskriterien

- Nutzung und Betrieb
- Projektentwicklung und Bau
- Finanzen und Wirtschaftlichkeit

Beurteilungsgremium

Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums:

- Stimmberechtigte Mitglieder
- Mitglieder mit beratender Stimme

4. BEURTEILUNGSGREMIUM

Das Gremium entscheidet in einem ersten Schritt, ob der Bewerber die Eignungskriterien erfüllt. Anschliessend werden die Angebote der geeigneten Bewerber anhand der Zuschlagskriterien beurteilt. Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Nutzung und Betrieb

Personen, welche die Nutzungsvorstellungen und den Betrieb beurteilen

- Stadtrat Ressort Gesundheit (Vorsitz)
- Simone Gatti, Zukunft Altersarbeit
- Judith Hartmann, Fachperson Alter + Gesundheit (beratend)

Projektentwicklung und Bau

Personen, welche die baulichen Qualitäten beurteilen
- Stadtpräsident, Stadtrat Ressort Präsidiales
- Stadtrat Ressort Hochbau
- Leiterin Abteilung Hochbau (beratend)

Finanzen und Wirtschaftlichkeit

Personen, welche die Finanzaspekte beurteilen
- Stadtrat Ressort Finanzen
- Vertreter wbg Regionalverband Zürich oder Winterthur
- Leiter Immobilien (beratend)
- Leiter Abteilung Gesundheit (beratend)

5. AUSSCHREIBUNG

Inserat

Das Grundstück wird von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich http://www.wbg-zh.ch/ und Winterthur http://www.wbg-winterthur.ch/ an interessierte gemeinnützige Bauträger ausgeschrieben. Zudem erfolgt eine öffentliche Ausschreibung über die Homepage der Stadt Illnau-Effretikon https://www.ilef.ch/. Die Ausschreibungsunterlagen werden im Internet aufgeschaltet und den Interessenten abgegeben.

Direktkontakt

Zusätzlich können mögliche gemeinnützige Bauträger direkt eingeladen werden, eine Bewerbung einzureichen.

Fragen

Die Interessenten können ihre Fragen bis ..... schriftlich oder per Mail an ….. einreichen (Eingang bei der Abgabestelle, das Datum des Poststempels ist nicht massgebend). Die Beantwortung der Fragen erfolgt raschmöglichst per Mail an alle Interessenten.

Abgabetermin

Die Bewerbungen müssen spätestens am ..... mit dem Vermerk "Vertraulich, Areal Gupfen, Ausschreibung Bauträger" bei der Stadt Illnau-Effretikon (Abteilung Hochbau, Walter Tobler) eingetroffen sein; das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

6. BEWERBUNGSUNTERLAGEN

Alle Bewerbenden haben folgende Unterlagen einzureichen:

Nachweis Eignung

- Allgemeine Vorstellung:
  - Organisation, Grösse, Handelsregisterauszug
  - Leitbild der Unternehmung
  - Statuten oder Anlagerichtlinien
- Fachliche Leistungsfähigkeit und Erfahrung:
  - Mindestens 2 themenbezogene, aktuelle und in den letzten 10 Jahren realisierte Referenzobjekte in hoher architektonischer und bautechnischer Qualität
  - Erfahrungsnachweis in der Planung, im Bau und im Betrieb von Aufgaben im Segment des preisgünstigen Alterswohnens, die dem Vorhaben möglichst ähnlich ist (Umfang, Komplexität und Nutzung)
- Finanzielle Leistungsfähigkeit:

  - Selbstdeklaration und Betreibungsregisterauszug
  - Geschäftsberichte oder Jahresrechnungen der letzten 2 Jahre
- Organisatorische Leistungsfähigkeit:
  - Erfahrungsnachweis im Betrieb einer Pflegewohngruppe
  - Angaben zu Ausbildung, Diplomen und Erfahrung der Schlüsselpersonen

Beurteilung Nutzung und Betrieb

- Detailliertes Betriebs- und Betreuungskonzept basierend auf den Nutzungskonzept WOHNENplus
- Angaben zur Philosophie des Wohnkonzeptes zwecks Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens
- Detaillierte Stellungnahme zum Raumprogramm Pkt. 4.1, Nutzungskonzept WOHNENplus

Beurteilung Projektentwicklung und Bau

- Bauliches Konzept mit Ideenskizze und Aussagen zu Nachhaltigkeit, Baudichte, Geschossigkeit, Erschliessung, Parkierung, Ladenlokal, Freiräume, Mobilitätskonzept
- Detaillierte Angaben zum Umgang mit der bestehenden Bausubstanz (Bauhistorische Gutachten, Entwurf verwaltungsrechtlicher Vertrag Denkmalschutz)
- Detaillierte Angaben zum weiteren Verfahren Projektentwicklung und Realisierung (Architekturwettbewerb, Gestaltungsplan, Bewilligungsverfahren, Vermarktung, Bau)
- Eckpfeiler des Architekturwettbewerbes (Art, Vorgehen, Teilnehmer, Beurteilungsgremium, Preissumme, Vorgaben)
- Grobterminplanung bis zum Bezug

Beurteilung Finanzen und Wirtschaftlichkeit

- Finanzierungsnachweis eines schweizerischen Kreditinstitutes über den Kaufpreis des Grundstückes
- Anlagegrobkostenschätzung +/25 % nach BKP Hauptgruppen 0 - 9
- Gesamtfinanzierungsplan mit Angaben zu den angestrebten Anlagekosten, zum Anteil Eigen-/Fremdkapital und zu den Betriebskosten
- Modell der Kostenmiete mit detailliertem Nachweis der angestrebten Mietpreise
- Angaben zu Kosten und Auflagen, die durch die Stadt Illnau-Effretikon während der Projektentwicklung und der Realisierung zu übernehmen sind

Vertraulichkeit

Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information, werden vertraulich behandelt und verbleiben bei der Stadt.

Entschädigung

Das Einreichen eines Angebotes erfolgt entschädigungslos.

7. BEWERTUNG DES ANGEBOTES

Gewichtung der Zuschlagskriterien

Die Bewertung der Angebote erfolgt an Hand der Zuschlagskriterien:

– Nutzung und Betrieb	30 %
– Projektentwicklung und Bau	30 %
– Finanzen und Wirtschaftlichkeit	30 %
– Gesamteindruck	10 %

Vorstellungsgespräch

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, Bewerber der engeren Wahl zu einem Vorstellungsgespräch einzuladen.

8. VERTRAGSABSCHLUSS

Entwurf	Gestützt auf das Angebot und den Vergabeentscheid lässt die Stadt den Entwurf Kaufvertrag anpassen.
Vernehmlassung	Der Entwurf wird dem Bauträger zur Stellungnahme vorgelegt.
Bereinigung	Der Vertrag wird definitiv ausgefertigt und den zuständigen Stellen vorgelegt.
Beschlussfassung	Die zuständigen Stellen fassen Beschluss.
Vollzug	Der Vollzug erfolgt auf dem Notariat.