



3311 Zeillern, Schloßstrasse 31
07472/28188, Fax: 07472/28188-20
gemeinde@zeillern.gv.at
www.zeillern.gv.at

Aktenzeichen Schloss/ 2019/1	Bezug --	Bearbeiter Bgm. Pallinger	Telefon 07472-28188	Datum 07.01.2019
--	--------------------	-------------------------------------	-------------------------------	----------------------------

Auftraggeber:

Marktgemeinde Zeillern, Schloßstraße 31, 3311 Zeillern

Tel. 07472/28188

Kontaktperson: Bgm. Friedrich Pallinger 0664 73428388

**Planerausschreibung für Entwicklung- und Umbauarbeiten des
Schlosshotel Zeillern- Dienstleistungsausschreibung- Masterplanung**

Ort der Ausführung: 3311 Zeillern, Schloßstraße 1

Inhaltsverzeichnis:

- 1) Ausschreibungskonzept
- 2) Beurteilungsgremium
- 3) Zuschlagskriterien
- 4) Eignungskriterien
- 5) Termine für die Arbeiten
- 6) Kostenersatz für Angebotslegung
- 7) Umfang der Planungsarbeiten zur Angebotsstellung und Präsentation
- 8) Zuschlagsentscheid

1) Ausschreibungskonzept

Die Marktgemeinde Zeillern beabsichtigt im Schlosshotel Zeillern Erweiterungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten vorzunehmen. Dazu soll es eine Ausschreibung für Planungs- oder Architektenbüros geben.

Es gibt bereits 2 vorhandene Konzepte (1x Fa. Conos und 1x Fa. Altendorfer) welche seitens der Marktgemeinde Zeillern für die weitere Bearbeitung zur Verfügung gestellt werden.

Es sind Pläne des Schlosshotels vorhanden, welche ebenso zur Verfügung gestellt werden.

Eine genaue Bestandsvermessung wird zur Zeit durchgeführt, diese Daten werden dann für weitere Planungsschritte zur Verfügung stehen.

Bei allen Unterlagen handelt es sich um Eigentum der Marktgemeinde Zeillern und diese Daten dürfen nicht an 3. Personen oder Fremdfirmen ohne Zustimmung der Marktgemeinde Zeillern weitergegeben werden.

2) Beurteilungsgremium

Als Bewertungsgremium zur Prüfung der Angebote ist der zuständige Bau- und Finanzausschuss vorgesehen. Dieser prüft die eingereichten Unterlagen und schlägt dann die Firmen für eine Präsentation dem Gemeinderat vor.

Für die Bewertung der Vorschläge ist seitens der Marktgemeinde Zeillern der Gemeinderat der Marktgemeinde Zeillern das zuständige Gremium und dieser entscheidet welche Firma nach der Präsentation den Zuschlag für die weitere Zusammenarbeit erhält.

3) Zuschlagskriterien

Preis für die Ausarbeitung der verschiedenen Konzepte	30%
Fachkompetenz und Erfahrung von Schlüsselpersonen	30%
Zweckmäßigkeit	30%
Nachhaltigkeit, Regionalität	10%

4) Eignungskriterien

- Planungs- oder Architektenbüro mit Erfahrung im Bereich Umbauten, Sanierung und Zubauten bei denkmalgeschützten Gebäuden, Arbeiten für Hotel und Gastronomie sind hierbei von Vorteil,
- Beschäftigtenstand der auch kurzfristige Änderungen im Projekt zulässt
- Ausreichend Erfahrung und technische Mittel zur Bearbeitung des Auftrages
- Auf Verlangen Vorlegung von Referenzprojekten

5) Termine für die Arbeiten

Bis Ende Jänner 2019 werden seitens der Marktgemeinde die Firmen angeschrieben und auf der Homepage ist die Ausschreibung auch ersichtlich. Es könne sich geeignete Firmen bei der Marktgemeinde Zeillern melden und bekommen die Unterlagen zugeschickt. Bekanntgabe einer Mailadresse zur Zusendung der Daten auf elektronischem Wege.

Sollten Unterlagen in Papierform (max. Format A3) wären dies bei der Anforderung der Unterlagen extra anzugeben.

Die Anforderung der Unterlagen hat bis zum 10. Februar 2019 zu erfolgen- Unterlagen werden kostenlos zur Verfügung gestellt.

Ansprechperson bei Fragen: Bgm. Friedrich Pallinger

Besichtigung des Schlosshotel Zeillern ist nach Vereinbarung möglich und wird seitens der Marktgemeinde Zeillern als Auflagepunkt gefordert, um über den Standort entsprechende Ortskenntnisse zu verfügen.

Angebotsabgabe

Ausarbeitung der Projekte und Abgabe der Angebote bis zum Montag den 11. März 2019 bis 12 Uhr am Gemeindeamt der Marktgemeinde Zeillern.

Die Unterlagen sind in einem verschlossenen Kuvert mit der Anschrift des Bieters und „Entwicklung Schlosshotel Zeillern- Planerarbeiten“ abzugeben oder zeitgerecht zuzusenden. Verspätet eingelangte Angebote werden vom Verfahren ausgeschieden.

Angebotsöffnung: Montag 11. März 13 Uhr

Vertreter der Firmen sind bei der Angebotsöffnung nicht zugelassen

Es wird durch den zuständigen Bau- und Finanzausschuss eine Prüfung geben und für eine Präsentation vor dem Gemeinderat werden Firmen den Gemeinderat vorgeschlagen. Seitens der Marktgemeinde Zeillern werden die Firmen dann zur Präsentation eingeladen.

Die Präsentation wird voraussichtlich im April 2019 stattfinden.

Die Präsentation soll alle relevanten Themen behandeln. Es wäre auch gewünscht, das aber auch schon in der Präsentation auf verschiedene Themen wie die Eingangssituierung, Restaurantbereich, Zimmersanierung und Seminarräume eingegangen wird.

Im Anschluss der Präsentation sind Fragen durch den Gemeinderat geplant.

Nach dem Zuschlagsentscheid hat sich die beauftragte Firma mit der Marktgemeinde Zeillern für die nächsten Schritte entsprechende Zeit und Planungszeiten in der Firma freizuhalten, um einen raschen weiteren Ablauf zu gewährleisten.

Die folgenden Planungsarbeiten sind im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Zeillern abzustimmen, um bis Ende Sommer 2019 ein entsprechendes Planungskonzept mit Kosten zu haben.

6) Kostenersatz für Angebotslegung

Mit der Anforderung oder der Zusendung der Unterlagen kann kein Kostenersatz gefordert werden.

Für die Abgabe der Angebote erfolgt kein Kostenersatz.

Will eine Firma einen Kostenersatz für die Präsentation so ist in einem Begleitschreiben, welches zu den Angebotsunterlagen gegeben werden soll, der gewünschte Betrag anzugeben.

Die Präsentation wird im Sitzungssaal der Marktgemeinde Zeillern stattfinden- Beamer und Leinwand sind vorhanden.

7) Umfang der Planungsarbeiten zur Präsentation

Masterplanung des Hotelbetriebes mit folgenden Vorgaben. Alle Preise beruhen auf Kostenschätzungen und sind als Richtpreise zu verstehen. Besichtigung der Schlossanlage ist erforderlich.

Baukostenschätzung

- 1.) Küchenneubau inkl. Lagerbereiche
- 2.) Umbau des Restaurantbereiches mit eigenem Zugang vom Hof
- 3.) Neuer Sanitärbereich im Erdgeschoß
- 4.) Neue Nutzungsmöglichkeiten der alten Sanitärräume
- 5.) Barrierefreiheit im Altbau (EG, Zugang Festsaal 1.OG und 2 OG)
- 6.) Neuer Bereich der Hotelrezeption
- 7.) Änderung des Fluchtwegkonzeptes
- 8.) Sanierung der Gästezimmer im Schlossbereich und Hotelbereich
- 9.) Neuer Veranstaltungssaal für ca. 400 Sitzplätze
- 10.) Ausbaumöglichkeit des Bettentraktes mit ca. 30 Betten und eventuell Seminar- und Fitnessbereich, Ruheräume, Fitnessräume, inkl. Umfeldbereich des Hotels

Planungskosten

- 11.) Honorarkosten für Planausarbeitung und Einreichplanung Pos 1
- 12.) Honorarkosten für Planungsausarbeitung je Pos.2-7
- 13.) Kosten für Einreichplanung Pos 2-7
- 14.) Honorarkosten für Gästezimmerplanung Pos 8
- 15.) Kosten für Einreichplanung Pos. 10
- 16.) Honorarkosten für Planungsausarbeitung Pos 10
- 17.) Alternative Lösungsvorschläge für Arbeiten mit Kostenschätzungen (nur wenn alternative Möglichkeiten ausgearbeitet werden)
- 18.) Veranstaltungssaal neu als mögliche Erweiterung/ Planungskosten

Folgende Punkte sind bei der Projektausarbeitung zu berücksichtigen

Bei Umbauten ist darauf zu achten, dass es sich um ein Seminarhotel mit Restaurant handelt, wo der Großteil der anfallenden Arbeiten im Betrieb zu geschehen haben. Im Planungsablauf sind Zeiten der Arbeiten im Bestand wo eine Schließung notwendig ist, unbedingt zeitgerecht in Absprache mit der Leitung des Schlosshotels einzuplanen.

Für Planungs- und Ausführungsarbeiten ist es auch wichtig den Kontakt und die Auflagen des zuständigen Bundesdenkmalamtes in Krems einzuplanen und in der Ausführung entsprechend zu betreuen und überwachen.

Im Schlosshotel Zeillern ist im Nordtrakt im 1.OG auch das Büro des Niederösterreichischen Blasmusikverbandes untergebracht.

Eine Arztpraxis ist auch im Nordtrakt im Erdgeschoss des Schlosshotels.

Für eine vollständige Einreichung (Einreichplanung) der erforderlichen Unterlagen bei der zuständigen Gewerbebehörde ist im Auftragsfall Sorge zu tragen.

Im Auftragsfalle ist damit zu rechnen, das 1x in der Woche ein Termin in Zeillern vor Ort stattfinden wird, um den Arbeitsstand zu besprechen.

Das erste Paket der Umsetzungsmaßnahmen nach jetzigen Standpunkt wird ca. 3,000.000,-€ betragen auf die nächsten 2-3 Jahre.

Weitere Maßnahmen sind dann erst längerfristig möglich.

8) Zuschlagsentscheid:

Die Zuschlagsentscheidung wird nach der Gemeinderatssitzung, in der die Vergabe erfolgt den teilnehmenden Firmen auf elektronischen Wege per mail zugeschickt.

Bei der Abgabe von Angeboten erkennt der Bieter die Bestimmungen der Ausschreibung an und kann keine zusätzlichen Forderungen an die Marktgemeinde Zeillern stellen. Ebenso sind die Entscheidungen der angeführten Beurteilungsgremien nicht anfechtbar.

Mit freundlichen Gruß

Friedrich Pallinger

Bürgermeister der Marktgemeinde Zeillern