

Entwicklung Areal Glauben: Bauherrenvertretung und Kostencontrolling

Teil A, Allgemeiner Beschrieb

Offenes Verfahren (Art. 12 Abs. 1 lit. a IVöB, § 11 SubmV);
(Ausschreibung im SIMAP vom 18. Februar 2019)



Zürich, 15. Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
1.1 Struktur der Ausschreibungsunterlagen	4
1.2 Zweck des vorliegenden Beschriebs	4
1.3 Zielsetzung Angebotsphase	4
2. Aufgabenbeschreibung	4
2.1 Ausgangslage	4
2.2 Bisher beauftragte Planer	6
2.3 Leistungen Bauherrenunterstützung	6
2.4 Leistungen Kostenkontrolle	8
2.5 Weitere Leistungen	9
3. Gegenstand der Ausschreibung	9
3.1 Vergabeverfahren	9
3.2 Grundlagen	10
4. Organisation / Bauherrschaft	10
4.1 Auftraggeber	10
4.2 Ansprechperson während des Vergabeverfahrens	11
5. Besondere Bedingungen	12
5.1 Vergabe in Phasen	12
5.2 Rechtsgrundlagen	12
5.3 Verhinderung von Interessenkonflikten	12
5.4 Vorbehalte für die Vergabe	12
6. Ablauf des Verfahrens, Termine	13
6.1 Ausschreibungstermine	13
6.2 Termine für die Leistungserbringung	13
6.3 Grobtermine für das Bauprojekt	13
7. Bewertungsverfahren	13
7.1 Formelle Prüfung	13
7.2 Eignungskriterien	13
7.2.1 EK 1: Qualifikation und Erfahrung des Anbieters in der Bauherrenunterstützung und Kostenkontrolle	14
7.2.2 EK 2: Kapazität des Anbieters (organisatorische Leistungsfähigkeit)	14
7.2.3 EK 3: Räumliche Verfügbarkeit	14
7.3 Zuschlagskriterien	15
7.3.1 Übersicht	15
7.3.2 ZK 1: Qualifikation und Erfahrung der vorgesehenen Schlüsselpersonen	15
7.3.3 ZK 2: Auftragsanalyse	16
7.3.4 ZK 3: Projektbezogene Organisation	17
7.3.5 ZK 4: Präsentation Angebot	17
7.3.6 ZK 5: Preisangebot gemäss Preisblatt	17
7.4 Ermittlung des wirtschaftlich günstigsten Angebotes (Gesamtbewertung)	18
7.5 Gültigkeit der Angebote	18

8.	Vergabe	18
9.	Administrative Hinweise	19
9.1	Schriftliche Fragerunde	19
9.2	Offertöffnung	19
9.3	Eingabe der Angebotsunterlagen	19
9.4	Sprache	19
9.5	Arbeitsgemeinschaften und Subplaner	20
9.6	Varianten	20
9.7	Verhandlungen	20
9.8	Vertraulichkeit	20

1. Ausgangslage

1.1 Struktur der Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen setzen sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Teil A Allgemeiner Beschrieb (administrativer / informativer Teil, PDF)
- Teil B Vorlage Dienstleistungsvertrag (KBOB, nicht spezifisch angepasst, word-Format)
- Teil C Angebotsunterlagen (Formulare vom Anbieter auszufüllen und einzureichen, word-Format)
- Teil D1 Auszug Bericht des Beurteilungsgremiums Studienauftrag Glaubten (PDF)
- Teil D2 Auszug Programm Studienauftrag Glaubten (PDF)

1.2 Zweck des vorliegenden Beschriebs

Der Teil A, Allgemeiner Beschrieb, vermittelt einen Überblick über das Projekt Entwicklung Areal Glaubten, beschreibt den aktuellen Projektstand und hält die Zielsetzungen für die kommenden Phasen fest. Zudem wird der Umfang des Mandates allgemein umschrieben sowie das entsprechende Auswahlverfahren festgehalten.

1.3 Zielsetzung Angebotsphase

Mit dieser Ausschreibung wird für das Projekt «Entwicklung Glaubten» ein Mandat der Bauherrenvertretung und Kostenkontrolle ausgeschrieben.

Dieses umfasst die Leistungen aus der

- Phase 3 (Projektierung; Teilphasen 31 [Vorprojekt], 32 [Bauprojekt], 33 [Bewilligungsverfahren/Auflageprojekt] und 34 [politischer Genehmigungsprozess])
- Phase 4 (Ausschreibung; Teilphasen 41 [Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag]) und
- Phase 5 (Realisierung; Teilphasen 51 [Ausführungsprojekt], 52 [Ausführung] sowie 53 [Inbetriebnahme, Abschluss].

sowie unter Umständen aus der Kostenkontrolle bezüglich dieser Phasen (dieser Auftrag wird separat vergeben).

2. Aufgabenbeschreibung

2.1 Ausgangslage

Der Auftraggeber sucht zur Unterstützung, insbesondere zur Übernahme von administrativen und steuernden Aufgaben zu seiner Entlastung, für die Umsetzung des aus einem Studienauftrag hervorgegangenen Bauprojektes auf dem Areal Glaubten, wo der

Auftraggeber einen Neubau für die Hauptmieterin, die Stiftung Sozialwerk Pfarrer Sieber (SWS), erstellen wird, eine Bauherrenunterstützung (BHU), die auch zur Übernahme des Kostencontrollings bereit wäre (separat vergebener Auftrag). Für den Neubau steht im Westen des Areals Glaubten, worauf sich auch die von Esther und Rudolf Guyer entworfene und 1972 erbaute Kirche Glaubten befindet, ein freier Bereich zur Verfügung. Da sich diese heute im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekten befindet, ist ein sorgfältiger Umgang in der Gestaltung der Neubauten und deren Aussenräume erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass die Wehntalerstrasse stark lärmbelastet ist. Lärmempfindliche Nutzungen sind so anzuordnen, dass die gesetzlichen Lärmschutzbestimmungen eingehalten werden können.

Am neuen Standort sollen u.a. die beiden grossen sozialmedizinischen Einrichtungen «Sunegarte», «Sune-Egge» (Fachspital und Langzeitpflegeeinrichtung) und die begleitete Wohneinrichtung «Brothuse» untergebracht werden. Zudem werden die Administration und die Kommunikation der SWS, Gewerbeflächen für Drittmietler und zwei Dienstwohnungen für die reformierte Kirchgemeinde Zürich im Neubauprojekt untergebracht.

Die Organisation und die Gestaltung der Nutzungseinheiten Fachspital, Langzeitpflege und betreutes Wohnen sollen auf deren unterschiedliche Bedürfnisse abgestimmt sein. Im Neubau für das Fachspital und die Langzeitpflege sind betrieblich und architektonisch gute innenräumliche Lösungen für eine zeitgemässe Pflege und medizinische Betreuung von Patienten mit Suchterkrankungen zu finden. Im Bereich des betreuten Wohnens gilt es, die Balance von minimalem Komfort mit der Stärkung des Selbstbewusstseins der Bewohner zur Wiederherstellung ihrer Selbständigkeit zu finden.

Flexible Raumstrukturen bilden eine wichtige Grundlage, um auf veränderte Nutzungsanforderungen reagieren zu können. Die Anpassung der Gebäude soll mit wenig Aufwand und geringen Eingriffen möglich sein (konsequente Trennung von Statik und Gebäudeinstallationen). Die Variabilität der Gebäude ist sehr wichtig, da für die reformierte Kirche Zürich die Vermietbarkeit der Gebäude auch ohne SWS als Hauptmieterin gewährleistet sein muss.

Zwischen der reformierten Kirche Zürich und der SWS besteht eine Absichtserklärung, gemäss welcher die neuerstellten Gebäude langfristig im Rohbau an die SWS vermietet werden sollen. Den Innenausbau finanziert die SWS aus Spendengeldern. Der Kostenteiler soll die Investitionsverhältnisse zwischen Rohbau (reformierte Kirchgemeinde Zürich) und Ausbau (SWS) widerspiegeln. Zum heutigen Zeitpunkt wird von einem Kostenteiler von 68% reformierte Kirche und 32% SWS ausgegangen. Der Kostenteiler muss im Verlauf der Planung überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Angedacht ist, dass die reformierte Kirchgemeinde Bauherr des Gebäudes ist und dem SWS die erbrachten Leistungen verrechnen wird.

Besonderes Augenmerk kommt dem wirtschaftlichen Aspekt zu. Einerseits sind die Unterstützungsbeiträge der Gemeinden und weiterer Kostenträger bereits heute sehr restriktiv und sichern der SWS kaum eine kostendeckende Angebotsstruktur. Andererseits darf unter keinen Umständen ein öffentlicher Vorwurf entstehen können, die SWS und die reformierte Kirche Zürich würden für Obdachlose, Randständige und die eigene Administration einen teuren Neubau finanzieren. Deshalb darf der vorgegebene Kostenrahmen von rund CHF 30 Mio. für die Baukosten nicht überschritten werden.

Diese Submission verlangt ein Angebot für die Begleitung als BHU von Phase 3 bis 5. Die Kostenkontrolle soll dabei separat angeboten werden, da sich der Anbieter vorbehält, die Leistungen an eine externe Kostenkontrollstelle zu vergeben. Zudem vergibt der Auftraggeber anfänglich nur die Leistungen der Teilphasen 31 (Vorprojekt) und die Auslösung weiterer Phasen erfolgt teilphasenweise.

2.2 Bisher beauftragte Planer

Die Bauherrschaft wurde für die Ausschreibung des Studienauftrages durch die Firma EBP Schweiz AG, Zürich unterstützt. Dieses Mandat ist abgeschlossen. Die Firma EBP ist für die Teilnahme an der Ausschreibung der Bauherrenvertretung zugelassen.

2.3 Leistungen Bauherrenunterstützung

Die Bauherrenunterstützung übernimmt die bauherrenseitige Leitung und Koordination des Projektes. Sie berät die Bauherrschaft, klärt Schnittstellen zu weiteren involvierten Stellen (z.B. Mieter, Nutzer), organisiert und strukturiert die Sitzungen der Baukommission und bereitet die für einen termingerechten Projektablauf erforderlichen Entscheidungen vor. Das Mandat beinhaltet insbesondere folgende Leistungen (Phasen gemäss SIA-Normen):

Generell (in allen Phasen):

- Übernimmt die gesamte bauherrenseitige Projektleitung und steht der operativen Projektführung während des gesamten Planungs- und späteren Realisierungsprozesses zur Verfügung.
- stellt das Projektmanagement, die Projektorganisation, die Planung und Bauausführung sicher und berät die Bauherrschaft in Fragen der Wirtschaftlichkeit und der Nachhaltigkeit.
- Vorbereiten, Einladen, Teilnehmen und Protokollieren der Baukommissionssitzungen
- Erstellt und führt eine Kostenkontrolle auf Stufe Bauherrschaft auf der Basis der Angaben der Architekten /Bauleitung
- kontrolliert laufend die Planung, die Realisation und den Betrieb hinsichtlich der Kosten, Termine und Qualität
- Koordination der Nutzerinteressen der Mieterschaft
- Übernimmt die gesamte Projektadministration auf Stufe Bauherrschaft
- Einfordern, Vorbereiten und Sicherstellen der Entscheidungsgrundlagen
- Sicherstellung des Informationsflusses und des Datenaustausches
- Dokumentation (insbesondere von wichtigen Entscheidungen und Zwischenschritten)
- Überprüfen und Beurteilen der einzelnen Phasenresultate
- führt das Controlling und Reporting
- erstellt und überprüft regelmässig das Projekthandbuch
- Unterstützt die Bauherrschaft bei der Öffentlichkeitsarbeit
- Besichtigung von Referenzprojekten

Aufgaben Phase 3:**Aufbau Projektorganisation:**

- Definieren einer auf die Aufgabe abgestimmten Projektorganisation
- Definieren der Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen aller Projektbeteiligter
- Erarbeitung eines übersichtlichen Kostenteilers zwischen dem Auftraggeber und der SWS, der phasengerecht überprüft werden kann (im Fall eines Hauptmieters)
- Erstellen des Projektpflichtenheftes mit klar definierten Vorgaben sowie dessen Aktualisierung in den weiteren Phasen (Nachführen)
- Aufbau, Organisation und Implementierung eines sinnvollen und übersichtlichen Projektqualitätsmanagements (PQM)
- Überprüfen der Terminplanung

Architekt und Fachplaner:

- Überprüfen des geplanten Bauablaufes
- Mitwirken beim Abschluss der Planer-Verträge
- Definieren und Kontrollieren der Koordination zwischen den beteiligten Planern

Vorprojekt:

- Unterstützung bei der Optimierung des Gesamtkonzeptes und der Wirtschaftlichkeit
- Überprüfen und Bewerten der von den Planern vorgelegten Entscheidungsgrundlagen (insbesondere Vergleichen und Bewerten von mehreren vorgelegten Varianten)

Kostenschätzung:

- Prüfen des Baubeschriebs
- Aufzeigen von Optimierungsmöglichkeiten

Bauprojekt:

- Begleitung und Koordination der Planer bei der Erstellung des Bauprojektes
- Überprüfen, ob der Planungsstand mit den Vorgaben der Bauherrschaft übereinstimmt

Kostenvoranschlag:

- Prüfen des Baubeschriebs
- Aufzeigen von Optimierungsmöglichkeiten
- Analysieren der Projektrisiken

Vorbereitung Ausführung/Detailstudien:

- Prüfen von Plänen, Details, Schemen und Beschrieben
- Bei Bedarf Teilnahme an Planersitzungen

Baubewilligungsverfahren:

- Begleitung der Planer bei der Erstellung der Baueingabepläne und weiterer Unterlagen

- Unterstützung der Bauherrschaft gegenüber den Behörden
- Unterstützung bei Konflikten des Baubewilligungsverfahrens

Aufgaben Phase 4 und 5:**Submission:**

- Beratung Planer / Bauherrschaft bei der Ausschreibung (öffentliches Vergabewesen)
- Unterstützung der Planer bei den Formalitäten des öffentlichen Vergabewesens
- Bewirtschaftung Plattform Simap
- Beratung bei der Erstellung der Unternehmerliste, falls eine solche zum Einsatz kommt
- Teilnahme an Vergabeverhandlungen
- Plankontrollen und Überprüfen der Ausschreibungsunterlagen
- Prüfen und Beurteilen der Vergabeanträge
- Prüfen der Werkverträge

Ausführungsprojekt:

- Plankontrollen und Genehmigung der Ausführungs- und Detailplanung
- Analysieren der Projektrisiken
- Bei Bedarf Teilnahme an Planersitzung
- Überprüfen Koordination der Fachplaner
- Anpassung projektbezogenes Qualitätsmanagement (PQM) an die jeweilige Phase

Ausführung:

- Überwachen der Ausführung (Planlieferung, periodische Baustellenbesuche)
- Prüfen im Rahmen des PQM
- Periodischen Erstellen von Berichten

Inbetriebnahme:

- Begleitung der Bauherrschaft bei der Abnahme des Werkes
- Prüfen der Werksdokumentation (Revisionspläne, Abnahmeprotokolle, Garantiescheine etc.)
- Begleitung bei der Mängelbehebung (Kontrolle Terminplan für Mängelbehebung, Ausführung, Nachweise der Behebung)
- Abnahme der 2-Jahres Garantie

2.4 Leistungen Kostenkontrolle

Um den vorgegebenen Kostenrahmen einhalten zu können, ist eine wirksame Kostenkontrolle von Projektstart bis zur Bauvollendung sehr wichtig. Regelmässige Rapporte sollen ermöglichen, frühzeitig auf Kostenüberschreitungen reagieren zu können. Der Auftrag beinhaltet insbesondere die folgenden Leistungen:

Generell (in allen Phasen):

- Aufzeigen von möglichen Kostenoptimierungen (insbesondere von Investitions-, Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten)
- Darstellen der Projektrisiken bezüglich Baukosten
- Aufzeigen der Kostenentwicklung

Vorprojekt / Kostenschätzung:

- Definieren von elementbasierten Kostenzielen aufgrund von Vergleichsprojekten
- Definieren von Zielvorgaben zur Optimierung der Formquotienten und der Fassade
- Prüfen und Beurteilen der Kostenschätzung

Bauprojekt / Kostenvoranschlag:

- Festlegen und Kontrolle einer angemessenen Reservesumme
- Prüfen und Beurteilen des Kostenvoranschlages

Baubewilligungsverfahren:

- Kontrolle des fortlaufenden Kostenabgleiches nach Baubewilligungsverfahren

Submission:

- Kontrolle des fortlaufenden Kostenabgleiches nach Vergaben

Ausführung / Inbetriebnahme:

- Inhaltliche Kontrolle und Visieren von Rechnungen
- Prüfen und Beurteilen der periodischen Finanzrapporte
- Prüfen von Sicherheiten
- Verwaltung der Mehr- und Minderkosten
- Prüfen der Schlussabrechnung

2.5 Weitere Leistungen

Der Auftraggeber behält sich vor, den Auftragnehmer für die Unterstützung bei weiteren Mandaten zu den angebotenen Konditionen beizuziehen.

3. Gegenstand der Ausschreibung

3.1 Vergabeverfahren

Die Ausschreibung der Leistungen für die Bauherrenunterstützung für die unter Ziffer 2. beschriebenen Leistungsbereiche erfolgt im offenen Verfahren. Die Ausschreibung untersteht den Bestimmungen des WTO – Abkommens (GPA). Sie erfolgt gemäss der kantonalen Submissionsverordnung über öffentliche Beschaffungen des Kantons Zürich vom 23. Juli 2003 (SubmV, LS 720.11) bzw. dem Gesetz über den Beitritt zur revidierten Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (IVöB-BeitrittsG, LS 720.1)

3.2 Grundlagen

- Siehe Auflistung unter 1.1
- Die Vorlage des KBOB-Dienstleistungsvertrages (Teil B) wird die vertragliche Grundlage bilden und vor Beauftragung an die spezifischen Anforderungen des vorliegenden Ausschreibungsgegenstandes angepasst.

4. Organisation / Bauherrschaft

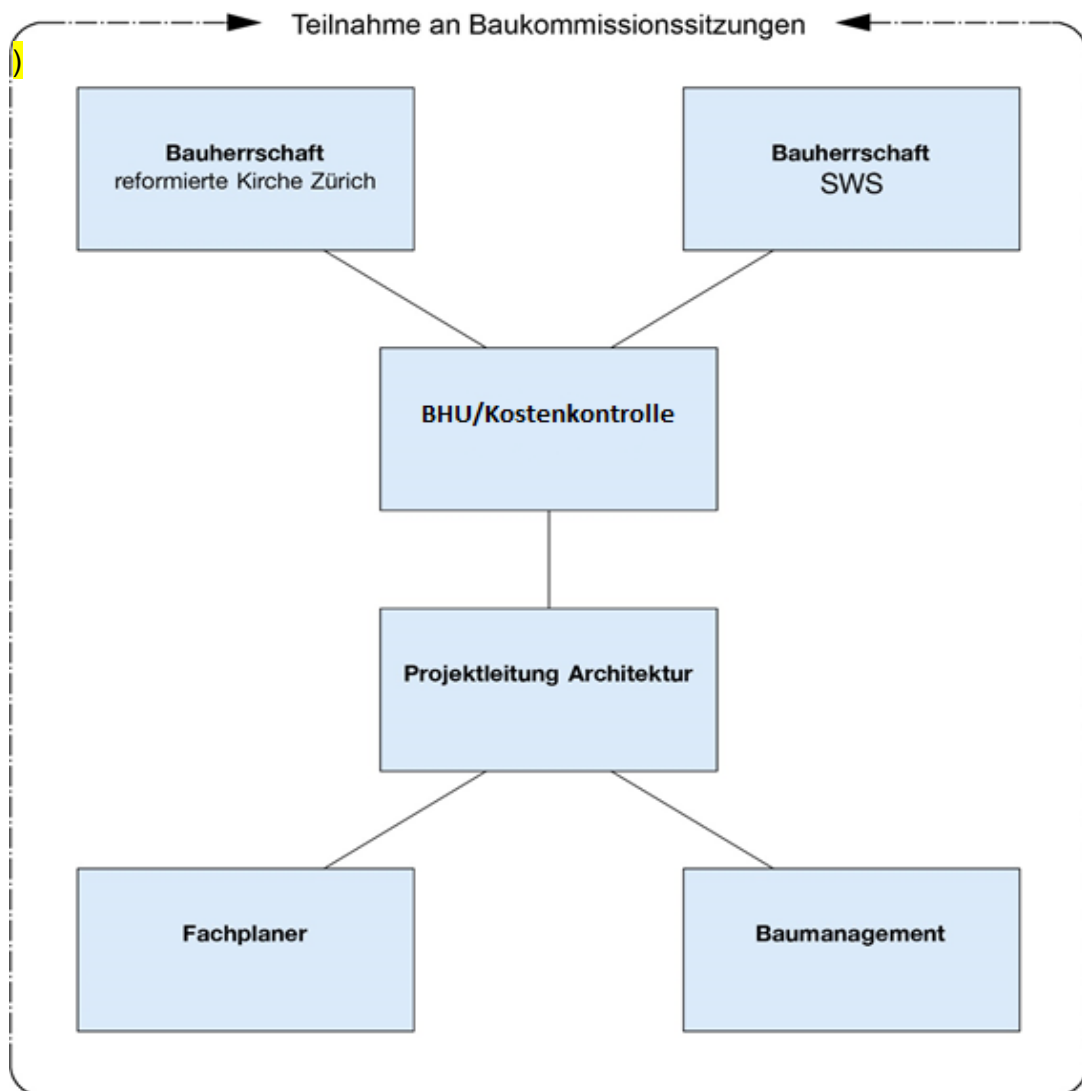
4.1 Auftraggeber

Seit dem 1. Januar 2019 besteht die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich als öffentlich-rechtliche Organisation, die aus dem Zusammenschluss der bisher eigenständigen 32 evangelisch-reformierten stadtzürcher Kirchgemeinden entstanden ist. Die Kirchgemeinde Zürich ist damit auch Eigentümerin sämtlicher Liegenschaften der reformierten Kirchgemeinden innerhalb der Stadt Zürich geworden (die Kirchgemeinden Hirzenbach und Witikon auf Stadtgebiet bleiben weiterhin selbständig).

Die Liegenschaften werden innerhalb der Geschäftsstelle der reformierten Kirchgemeinde vom Bereich Immobilien entwickelt, unterhalten und bewirtschaftet. Für grössere Neu- und Umbauprojekte verstärkt sich dieser mit externen Fachpersonen aus den Bereichen Bauherrenunterstützung und Kostencontrolling.

Für das Bauprojekt auf dem Areal Glaubten arbeitet der Auftraggeber mit dem Sozialwerk Pfarrer Sieber SWS zusammen, die einen Grossteil des zu erstellenden Gebäudes langfristig vom Auftraggeber mieten wird und den Innenausbau finanziert. Die SWS ist eine in Zürich breit verankerte, gemeinnützige Einrichtung, welche verschiedenste soziale Dienstleistungen und Hilfeleistungen anbietet.

Vorgesehen ist eine Vertretung der reformierten Kirche und der SWS im Projektteam. Zudem ist bei Phasenabschlüssen die Kirchenpflege der reformierten Kirche (Exekutive) resp. das Parlament der reformierten Kirche (Legislative) und der Stiftungsrat der SWS einzubinden.



4.2 Ansprechperson während des Vergabeverfahrens

Silvia Beyer Meiler

Postadresse:
Evangelisch –reformierte Kirchgemeinde Zürich
Silvia Beyer Meiler
Stauffacherstr. 10
8004 Zürich

silvia.beyer@reformiert-zuerich.ch

T +41 433 322 15 51

5. Besondere Bedingungen

5.1 Vergabe in Phasen

Vorliegende Submission verlangt ein Angebot für alle Phasen, wobei der Auftraggeber vorerst nur die Leistungsbereiche der Teilphase 31 (Vorprojekt) vergibt. Der Auftraggeber behält sich vor die Kostenkontrolle an einen spezialisierten Anbieter zu vergeben.

5.2 Rechtsgrundlagen

Der Anbieter hat für seine Arbeit alle relevanten Gesetze, Verordnungen, Weisungen, Normen usw. des Bundes, der Kantone, der Gemeinden sowie die mandatsspezifischen Normen des SIA und weiterer Fachverbände zugrunde zu legen.

5.3 Verhinderung von Interessenkonflikten

Die Firma EBP AG, Zürich, ist zur Angebotsabgabe zugelassen.

Der Auftraggeber weist darauf hin, dass das Unternehmen, welches den Zuschlag für die Arbeiten gemäss vorliegender Ausschreibung erhält, später zu keinen weiteren Ausschreibungen im Projekt „Entwicklung Glaubten“ mehr zugelassen wird.

5.4 Vorbehalte für die Vergabe

- Die Ausschreibung steht unter dem Vorbehalt der Erteilung aller für das beschriebene Vorhaben erforderlichen Bewilligungen sowie der Genehmigung des Bauprojektes und des Kredites durch die zuständigen Organe.
- Die Teilphasen werden einzeln durch schriftliche Anzeige des im Vertrag angegebenen Projektleiters freigegeben. Die Bauherrschaft behält sich vor, einzelne Phasen oder Teilphasen – ohne Kostenfolgen – nicht ausführen zu lassen. Dasselbe gilt für die Kostenkontrolle
- Im Falle eines Projektabbruchs innerhalb einer Phase können nur die bereits erbrachten Leistungen und die von der Bauherrschaft verlangten Abschlussarbeiten für die Phase entschädigt werden.
- Die Entscheide aus dem Bewilligungsverfahren, der politischen Gremien und der Aufsichtsbehörde bleiben vorbehalten.
- Die ausschreibende Stelle behält sich das Recht vor, während der Prüfung und Bewertung der Angebote weitere Dokumente zu verlangen, wie:
 - Auszug aus dem Betreibungsregister (aktuell)
 - Bestätigung über die Bezahlung von Steuern und Sozialangaben

Diese Auflistung stellt keine abschliessende Liste dar.

6. Ablauf des Verfahrens, Termine

6.1 Ausschreibungstermine

Publikation	18.02.2019
Schriftliche Fragenstellung	bis 28.02.2019
Beantwortung der Fragen auf simap.ch	am 05.03.2019
Einreichen der Angebote (eintreffend)	01.04.2019, 12:00 Uhr
Evtl. Präsentation Anbieter	08. – 11.04.2019
Zuschlag und Absagen	16.04.2019

6.2 Termine für die Leistungserbringung

Die Arbeiten für das Unternehmen, welches den Zuschlag erhält, beginnen nach der rechtskräftigen Vergabe der Arbeiten am 02.05.2019

6.3 Grobtermine für das Bauprojekt

Start Bauprojekt	Mai 2019
Baueingabe	Sommer 2020
Volks- resp. Mitgliederabstimmung Baukredit	Herbst 2020
Baubewilligung	Winter 2020
Baustart	Frühling 2021
Bauvollendung	Frühling 2023

7. Bewertungsverfahren

7.1 Formelle Prüfung

Die Angebote werden in einem ersten Schritt auf wesentliche Formfehler geprüft. Angebote mit wesentlichen Formfehlern werden von vornherein und ohne weitere Prüfung vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

7.2 Eignungskriterien

Die Angebote, welche die formelle Vollständigkeitsprüfung bestanden haben, werden auf ihre Eignung zur möglichen Erfüllung des Auftrages geprüft. Die Eignungskriterien (EK) sind Muss-Kriterien. Anbieter, welche die Muss-Kriterien nicht oder nur teilweise erfüllen, werden in der Regel vom Verfahren ausgeschlossen (§ 4a IVöB-BeitrittsG).

7.2.1 EK 1: Qualifikation und Erfahrung des Anbieters in der Bauherrenunterstützung und Kostenkontrolle

- | | |
|----------------------|--|
| erfüllt | <ul style="list-style-type: none">• Der Anbieter hat betreffend die Bauherrenunterstützung in den letzten fünf Jahren zwei Mandate vergleichbarer Komplexität und Auftragssumme und aus dem gleichen Fachbereich betreut. Mindestens ein Mandat muss vom vorgeschlagenen Projektleiter (Schlüsselperson) betreut worden sein.• Der Anbieter hat betreffend dem Kostencontrolling in den letzten fünf Jahren ein Mandat vergleichbarer Komplexität aus dem gleichen Fachbereich betreut. |
| nicht erfüllt | <ul style="list-style-type: none">• Der Anbieter kann die beiden geforderten Referenzprojekte Bauherrenunterstützung oder das geforderte Referenzprojekt Kostencontrolling aus dem gleichen Fachbereich nicht ausweisen. |

7.2.2 EK 2: Kapazität des Anbieters (organisatorische Leistungsfähigkeit)

- | | |
|----------------------|---|
| erfüllt | <ul style="list-style-type: none">• Der Anbieter kann die notwendigen personellen Ressourcen zur termingerechten Umsetzung des Projektes sicherstellen.• Die Arbeitsbelastung (Bauherrenvertretung und Kostenkontrolle zusammen) des vorliegenden Mandats darf in Stunden/Jahr höchstens 15% der gesamten Arbeitskapazität des Anbieters betragen.• Beurteilung Personalkapazität: Die physische Verfügbarkeit der Schlüsselpersonen gemäss der geschätzten Stundenannahme in den Angebotsunterlagen ist gewährleistet und auszuweisen. Aufzählung und Darstellung der zeitlichen Belastung an den übrigen Projekten der Schlüsselperson. |
| nicht erfüllt | <ul style="list-style-type: none">• Der Anbieter kann die notwendigen Ressourcen nicht oder nur unter Vorbehalt bereitstellen. |

7.2.3 EK 3: Räumliche Verfügbarkeit

- | | |
|----------------------|---|
| erfüllt | <ul style="list-style-type: none">• Der Anbieter ist in der Lage, das Areal Glaubten (Zürich Affoltern) von seinem Bürostandort aus faktisch innerhalb von 60 Minuten zu erreichen. |
| nicht erfüllt | <ul style="list-style-type: none">• Der Anbieter kann die notwendige räumliche Verfügbarkeit nicht oder nur unter Vorbehalt ausweisen. |

7.3 Zuschlagskriterien

7.3.1 Übersicht

Die Zuschlagskriterien (ZK) hinsichtlich Qualität / Wirtschaftlichkeit sind:

Zuschlagskriterien	Gewichtung
1. Qualifikation und Erfahrung der vorgesehenen Schlüsselpersonen	25%
2. Auftragsanalyse	15%
3. Projektbezogene Organisation	15%
4. Präsentation	25%
5. Preisangebot	20%

Das beste Angebot wird mittels einer Nutzwertanalyse ermittelt. Als bestes Angebot gilt dasjenige mit der höchsten Zahl an Nutzwertpunkten. Die Maximalnote pro Kriterium ist die Note 5, d.h. die maximale Punktzahl (Note x Gewicht) ist 500.

Jedes Kriterium resp. Subkriterium wird gemäss nachfolgender Notenskala bewertet.

Notenskala

Note	Bezogen auf Erfüllung der Kriterien	Bezogen auf Angaben und Ausführung
5	Sehr gute Erfüllung	Qualitativ ausgezeichnet, sehr grosser Beitrag
4	Gute Erfüllung	Qualitativ gut
3	Normale Erfüllung	Durchschnittliche Qualität, den Anforderungen der Ausschreibung entsprechend
2	Schlechte Erfüllung	Angaben ohne ausreichenden Projektbezug
1	Sehr schlechte Erfüllung	Ungenügende, unvollständige Angaben
0	Nicht beurteilbar	Keine Angaben

7.3.2 ZK 1: Qualifikation und Erfahrung der vorgesehenen Schlüsselpersonen

Die einzelnen verlangten Schlüsselpersonen werden innerhalb des Zuschlagskriteriums 1 wie folgt gewichtet:

Subkriterien	Teilgewichtung
ZK 1: Schlüsselpersonen	100%
Projektleiter / Bauherrenvertreter	70%
Projektleiter / Bauherrenvertreter Stellvertreter	30%

Referenzprojekte

Als Referenzprojekte gelten für die Schlüsselpersonen Mandate, welche die Lösung mit dem geplanten Neubauprojekt vergleichbarer Koordinations-, Leitungs- und Schnittstellenaufgaben, sowie das Einbringen von technischem Know-how beinhalten.

Der Abschluss der Projekte darf nicht länger als 5 Jahre zurückliegen. Es werden pro Schlüsselperson 2 Referenzprojekte in Bezug auf die Bauherrenunterstützung verlangt und bewertet, mindestens eines davon muss in der jetzigen Firma bearbeitet worden sein.

Als Referenzprojekt mit Bezug auf die Kostenkontrolle ist ein Projekt erwünscht, das vom Projektleiter in der jetzigen Firma begleitet wurde. Optional kann ein Projekt des Projektleiter Stellvertreters in der jetzigen Firma angegeben werden.

Die Bewertung wird mit einem Gewicht von 25% in die Gesamtbewertung übernommen.

7.3.3 ZK 2: Auftragsanalyse

Der Anbieter analysiert den Auftrag in allen relevanten Haupt- und Teilphasen und bearbeitet mindestens folgende Punkte (die Reihenfolge der Aufzählung entspricht keiner Gewichtung der einzelnen Punkte):

Wie wird das Mandat verstanden

- Organisation, Schnittstellen, Ziele, Termine
- Chancen und Risiken zum Organigramm und Terminplan des Bauherrn beurteilen.

Schwerpunkte des Mandates

- Erkennen der Schwerpunkte des Mandates mit Philosophie und Lösungsansätzen.
- Erkennen der massgebenden Schnittstellen und deren Beherrschung.
- Prüfen und kommentieren der vom Auftraggeber geschätzten Stundenannahme für das Mandat und Vorschlag einer Verteilung auf die Funktionen.

Technische Herausforderungen

- Erkennen von möglichen technischen Problemen und deren Beherrschung.

Projektchancen und Projektrisiken

- Auflistung, Kommentierung und Bewertung der wesentlichen Projektchancen und Projektrisiken sowie deren Beherrschung.
- Erkennen und Beschreiben von möglichen Erfolgsfaktoren für das Projekt.

Kostenkontrolle

- Auflistung, Kommentierung und Bewertung der möglichen Kostenrisiken und Optimierungsmöglichkeiten.

Die Bewertung wird mit einem Gewicht von 15% in die Gesamtbewertung übernommen.

7.3.4 ZK 3: Projektbezogene Organisation

Das projektbezogene Organigramm des Anbieters soll aufzeigen, wie die erforderliche Gesamtorganisation für die Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung verstanden wurde. Aus dem Organigramm sollen die wesentlichen Schnittstellen innerhalb und gegen aussen erkennbar sein.

Die Bewertung wird mit einem Gewicht von 15% in die Gesamtbewertung übernommen.

7.3.5 ZK 4: Präsentation Angebot

Die Präsentation des Anbieters bzw. dessen Angebots (Umfang ca. 45 Minuten) finden in der Woche vom 8. April 2019 bei der Vergabestelle statt. Die Vergabestelle lädt nur die Anbieter (und Schlüsselpersonen) ein, die aufgrund der Bewertung der übrigen Zuschlagskriterien eine realistische Chance auf den Zuschlag haben. Die Schlüsselperson muss zwingend an der Präsentation teilnehmen und präsentieren. Die Anwesenheit der Stellvertretung ist wünschenswert.

Die Präsentationen sollen das Potenzial der Anbieter, sich mit den Anliegen der Parteien zu identifizieren und antizipieren sowie effektive, zum Stil der Parteien passende Lösungen für Herausforderungen zu finden, aufzeigen.

Die Bewertung wird mit einem Gewicht von 25% in die Gesamtbewertung übernommen.

7.3.6 ZK 5: Preisangebot

Die Bewertung des Preises erfolgt nach folgender Bewertungsmethode:

Die 2 zu offerierenden Honoraransätze (Projektleitung und Projektleiter Stellvertreter) werden auf Plausibilität geprüft und je einzeln bewertet.

Das gültige Angebot mit dem tiefsten Preis erhält die maximale Punktzahl 5. Angebote, welche nicht zur Bewertung der Zuschlagskriterien zugelassen sind, werden vorher ausgeschieden. Angebote, die 100% oder mehr vom tiefsten Preis abweichen, erhalten die Note 0. Dazwischen werden die Noten linear vergeben. Der Anbieter sichert im Fal-

le einer optionalen Erweiterung des Projektperimeters die Gültigkeit der Honoraransätze und Konditionen zu.

Die Bewertung wird mit einem Gewicht von insgesamt 20% in die Gesamtbewertung übernommen.

7.4 Ermittlung des wirtschaftlich günstigsten Angebotes (Gesamtbewertung)

Von den eingegangenen gültigen Angeboten erhält dasjenige den Zuschlag, welches die höchste Zahl an Nutzwertpunkten aufweist.

7.5 Gültigkeit der Angebote

Die Angebote müssen bis zum 31.08.2019 gültig sein.

In der Beilage befindet sich die Vertragsvorlage KBOB, welche durch die Anbieter nicht ausgefüllt werden muss.

8. Vergabe

Die Angebote werden durch ein Beurteilungsgremium bestehend aus stimmberechtigten Mitgliedern und Experten bewertet.

Stimmberechtigte Mitglieder:

- Thomas Oczipka, Bereichsleiter Immobilien, reformierte Kirchgemeinde Zürich
- Silvia Beyer, Bauherrenvertreterin, reformierte Kirchgemeinde Zürich
- Kaspar Fahrländer, Architekt ETH, reformierte Kirchgemeinde Zürich, Baukommissionsmitglied

Experten ohne Stimmrecht:

- Volker Karbach, Mitglied Geschäftsleitung Sozialwerk Pfarrer Sieber, stv. Gesamtleiter
- Raphael Ott, Projektleiter, Sozialwerk Pfarrer Sieber

Bei allfälligen Abwesenheiten bei der Schlussbeurteilung können die stimmberechtigten Mitglieder des Gremiums durch Stellvertretende aus ihrer Institution ersetzt werden. Bei Bedarf können zusätzliche Experten zur Beurteilung beigezogen werden.

Das Bewertungsgremium formuliert den Vergabeantrag für die Auswahl des Anbieters zuhanden der Geschäftsleitung der reformierten Kirchgemeinde Zürich.

9. Administrative Hinweise

9.1 Schriftliche Fragerunde

Allfällige Fragen können **bis am 28.02.2019** über Email an silvia.beyer@reformiert-zuerich.ch oder per Post (Eintreffen bei der Eingabestelle) an die vorne genannte Adresse gestellt werden.

Die Beantwortung der Fragen erfolgt durch den Auftraggeber auf dem Simap-Portal am 05.03.2019.

9.2 Offertöffnung

Die Öffnung erfolgt nach Eingabeschluss der Angebote durch die Vergabestelle. Die Offertöffnung ist nicht öffentlich.

9.3 Eingabe der Angebotsunterlagen

Die Unterlagen sind verschlossen und bis spätestens am

Montag, 01.04.2019, um 12:00 Uhr (eingetroffen, der Poststempel ist nicht massgebend)

an untenstehende Adresse einzureichen:

Postadresse und Eingabeadresse:

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich
Geschäftsstelle
Stauffacherstrasse 10, 3. Stock
8004 Zürich

Vermerk: "Bauherrenvertretung Entwicklung Glaubten" – Bitte nicht öffnen

Das vollständige, unterzeichnete Angebot ist in **zwei Exemplaren** in Papierform und einer Kopie im pdf-Format auf elektronischem Datenträger einzureichen.

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle für die Abgabe:

Montag bis Donnerstag 08.00-12.00 Uhr und 13.30-16.30 Uhr

Freitag 08.00-12.00 Uhr und 13.00-15.00 Uhr

Angebote, welche nicht rechtzeitig eingereicht werden oder unvollständig sind, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

9.4 Sprache

Das Angebot ist in deutscher Sprache zu verfassen.

9.5 **Arbeitsgemeinschaften und Subplaner**

Arbeitsgemeinschaften und Subplaner sind nicht zulässig.

9.6 **Varianten**

Varianten sind nicht zugelassen.

9.7 **Verhandlungen**

Es erfolgen keine Preisverhandlungen.

9.8 **Vertraulichkeit**

- **Anbieter:** Der Anbieter verpflichtet sich, die für die Ausarbeitung des Angebotes erhaltenen Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und diese Dritten nicht zugänglich zu machen.
- **Auftraggeber:** Die vom Anbieter gemachten Angaben und abgegebenen Unterlagen dienen ausschliesslich dem vorliegenden Ausschreibungsverfahren und werden vertraulich behandelt. Der Anbieter ermächtigt den Auftraggeber, die im Angebot gemachten Angaben zu überprüfen.