

GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich
Thurgauerstrasse 56
Postfach
8050 Zürich

Submission Bauherrenvertretung Liegenschaft Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich

Uster, 16.09.2019



Liegenschaft Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ).....	4
1.2	Ausgangslage Liegenschaft Thurgauerstrasse 56	4
1.3	Ziel und Zweck	4
1.4	Sanierung der Liegenschaft Thurgauerstrasse 56 in Zürich.....	4
1.4.1	Sanierungsumfang generell	4
1.4.2	Erdgeschoss	5
1.4.3	Weitere Geschosse.....	5
1.5	Energie / Minergie	5
1.6	Ausstattung	5
1.7	Realisierungsmodell.....	5
1.8	Betrieb während Bauzeit	5
1.9	Umzugsmanagement	5
1.10	Terminplan	6
1.11	Projektkosten	6
1.12	Auftrag Bauherrenvertretung.....	6
2	Allgemeine Bestimmungen	6
2.1	Vergabestelle	6
2.2	Anwendbares Recht / Gerichtsstand.....	6
2.3	Verfahrensart	7
2.4	Verfahrenssprache.....	7
2.5	Gültigkeit	7
2.6	Bietergemeinschaften / Arbeitsgemeinschaften	7
2.7	Subunternehmen.....	7
2.8	Varianten / Teilangebote / Lose	7
2.9	Optionen / Nebenarbeiten	7
2.10	Selbstdeklaration.....	7
2.11	Eignungskriterien	8
2.12	Zuschlagskriterien	8
2.13	Einverständnis des Anbieters.....	10
2.14	Geheimhaltung.....	10
2.15	Eigentumsverhältnisse	10
2.16	Preisstellung	10
2.17	Vorbefassung	11
2.18	Erläuterungen	11
2.19	Freihändige Vergabe für gleichartige Aufträge.....	11
2.20	Offertöffnung	11
2.21	Haftung	11
2.22	Konventionalstrafe	11
2.23	Beurteilungsgremium	11
2.24	Organisation und fachliche Begleitung.....	12

3	Submissionsverfahren	12
3.1	Terminübersicht	12
3.2	Publikation	12
3.3	Abgegebene Unterlagen	12
3.4	Abgegebene Unterlagen nach Unterzeichnung Geheimhaltungserklärung....	12
3.5	Begehung.....	12
3.6	Fragestellung	13
3.7	Einzureichende Unterlagen	13
3.8	Eingabe Angebot	13
3.9	Präsentation.....	13
3.10	Vertrag und Beauftragung.....	13
4	Leistung Bauherrenvertretung	14
4.1	Organigramm	14
4.2	Anforderungen Bauherrenvertretung.....	15
4.3	Beauftragung und Projektdauer	15
4.4	Detaillierter Leistungsbeschrieb	15

1 Ausgangslage

1.1 Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ)

Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) ist ein selbstständiges Unternehmen des Kantons Zürich. Seit 1808 versichert sie alle Gebäude im Kanton gegen Feuer- und Elementarschäden sowie beschränkt gegen Erdbebenschäden und sorgt mit ihrem Engagement im Brandschutz, in der Elementarschadenprävention und bei den Feuerwehren für mehr Sicherheit im Kanton.

1.2 Ausgangslage Liegenschaft Thurgauerstrasse 56

Die Liegenschaft Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich, mit Baujahr 1986 ist im Eigentum der GVZ. Das Gebäude verfügt über 8 Büroggeschosse (EG - 7.OG) mit ca. 10'800 m² Bürofläche sowie drei Untergeschosse (2 x Parking, 1 x Technik/Lager). Der symmetrische Gebäudekörper mit den konkav geschwungenen Längsfassaden des Zürcher Architekten Theo Hotz ist von der Stadt Zürich 1990 mit der Auszeichnung für gute Bauten geehrt worden. Die GVZ beansprucht ca. 40% der Fläche und ca. 60% sind fremdvermietet.

Es besteht das Bedürfnis die Büroflächen mit einer aktiven Kühlung auszurüsten.

1.3 Ziel und Zweck

Vollvermietung sicherstellen:

- Attraktivität des Gebäudes in einem kompetitiven Umfeld steigern
- Einbau Gebäudekühlung
- Zusammenzug Mieteinheiten

GVZ Abteilungen näherbringen:

- Zusammenzug GVZ Büroeinheiten im 5. bis 7. OG
- Aufwertung Empfangsbereich
- Konzentration Sitzungszimmer im EG (Organisation / Erreichbarkeit / Support)
- Gemeinsame Cafeteria als Begegnungsort im 7. OG

Qualität:

- Angenehme Arbeitsplätze
- Raumluftekühlung
- Bessere und flexibleres Sitzungszimmerangebot (Business Center im EG mit Teeküche)
- Zentrale Cafeteria als Begegnungszone im 7. OG
- Meeting-Inseln

1.4 Sanierung der Liegenschaft Thurgauerstrasse 56 in Zürich

Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie und mit geschätzten Baukosten von rund CHF 20 Mio. soll ein Vorprojekt und anschliessend das Bauprojekt erarbeitet werden. Ziel ist es, dass bis im Sommer 2020 der Kreditantrag auf Basis Bauprojekt zu Händen des Verwaltungsrates eingereicht werden kann. Geplant ist, dass die Bauarbeiten ab dem Jahr 2021 erfolgen können.

1.4.1 Sanierungsumfang generell

Einbau einer Gebäudekühlung mit Kühldecken in den Geschossen EG und 1. - 7. OG. Je nach Mieterwunsch auch nur vertikale Erschliessung ohne Installation in der Mieterfläche. Nachrüsten eines ausserliegenden Sonnenschutzes. Erdbebenertüchtigung nach vorliegendem Konzept von den Ingenieuren.

1.4.2 Erdgeschoss

- Umbau Erdgeschoss mit zentralem Empfang, ggf. Kundencenter und Zentralisierung der Sitzungszimmer (Business Center)
- Bereitstellung Büroräume Seite Leutschenbach (Ostseite) für externe Vermietung
- Ein behindertengerechter Zugang beim Eingang Leutschenbachstrasse ist einzuplanen

1.4.3 Weitere Geschosse

- Zusammenzug GVZ Büroräumlichkeiten im 5. bis 7. OG
- Komplettumbau des 5. OG nach Auszug Mieter und neuer Mieterausbau
- Im 6. OG nur sanfte Eingriffe
- Gemeinsame Cafeteria als Begegnungsort im 7. OG und dadurch neue Büroaufteilungen notwendig

1.5 Energie / Minergie

Für das Sanierungsprojekt sind zwingend die energetischen Bauvorschriften des Kantons Zürich einzuhalten. Ebenso muss die Erreichung des Minergie-Standards geprüft werden. Dies ist im Leistungsumfang des Generalplaners enthalten.

1.6 Ausstattung

Das bestehende Mobiliar der GVZ soll auf die neue Bürostruktur angepasst und ggf. ergänzt werden.

1.7 Realisierungsmodell

Die Realisierung des Bauvorhabens ist im Einzelleistungsträger-Modell vorgesehen. Die Bauherrschaft hält sich die Option für eine Realisierung mit einem Generalunternehmer offen.

1.8 Betrieb während Bauzeit

Das Gebäude muss während der Bauzeit in Betrieb bleiben. Es sind voraussichtlich Rochadeflächen für kurzfristige Zwischennutzung vorhanden.

1.9 Umzugsmanagement

Das Umzugsmanagement ist im Leistungsumfang des Generalplaners enthalten und beinhalten folgende Leistungen:

- Flächen- und Umzugsmanagement der involvierten Abteilungen
- Terminplanung Umzug
- Konzept über Flächenbelegung (Rochaden Planung) der Abteilungen während des Umbaus

1.10 Terminplan

Dez. 2019	Auftragserteilung Bauherrenvertreter
Dez. 2019	Auftragserteilung Generalplaner
Ende April 2020	Vorprojekt
Juni 2020	VR Vorstellung Projekt, Freigabe Ausführungsplanung / Baugesuch
Ende Juli 2020	Bauprojekt
Sommer 2020	Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergaben
November 2020	VR Freigabe Baukredit
Ab 2021	Beginn Umbauarbeiten
Phase 1	Umbau Geschoss 5 (Brandschutz / Feuerwehr)
Phase 2	Einbau Kühlzentrale auf Dach inkl. Vertikalerschliessung, Aussenliegender Sonnenschutz inkl. Anpassung Fassade
Phase 3	Umbau Geschoss 7 (Cafeteria, Direktion und Finanzen)
Phase 4	Umbau EG (Empfang und Sitzungszimmer)
Phase 5	möglicher Umbau freier Mietflächen in Edelrohnbau oder Vorbereiten für Neumieter

1.11 Projektkosten

Grobkostenschätzung auf Basis Machbarkeitsstudie:

Gewerk	Kosten (CHF)	Bemerkungen
Umbau EG	2'400'000	Empfang, Sitzungszimmer, externe Büros
Umbau 5./6./7. OG	5'600'000	Etagennutzung GVZ, im 6.OG nur sanfte Eingriffe
Umbau 1./2./3./4. OG	6'100'000	Etagennutzung externe Mieter
HLKS Anlagen	3'250'000	
Fassade	1'250'000	Nur aussenliegender Sonnenschutz
Terrasse	150'000	Ersatz Absturzsicherung
Erdbebenertüchtigung	220'000	
Bauherrenleistungen / Reserve	1'030'000	
Total	20'000'000	Inkl. MWST und Honorare

Aufwand interner Ressourcen sind nicht enthalten.

1.12 Auftrag Bauherrenvertretung

Für die professionelle Begleitung der Sanierung der Liegenschaft Thurgauerstrasse 56 in Zürich wird eine fachlich ausgewiesene Bauherrenvertretung (BHV) gesucht.

2 Allgemeine Bestimmungen

2.1 Vergabestelle

Vergabestelle ist die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Thurgauerstrasse 56, Postfach, 8050 Zürich.

2.2 Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Schweizer Recht - unter Ausschluss des Kollisionsrechts - ist sowohl auf dieses Verfahren als auch auf den abzuschliessenden Vertrag anwendbar. Als Gerichtsstand wird Zürich bestimmt.

2.3 Verfahrensart

Die ausgeschriebene Submission untersteht dem Beitrittsgesetz (BeiG), der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich.

Die Verfahrensart ist ein offenes Verfahren.

Das Verfahren untersteht nicht den Regeln des WTO Übereinkommens resp. dem Staatsvertrag über das öffentliche Beschaffungswesen.

2.4 Verfahrenssprache

Die Sprache für das Verfahren und das Projekt ist Deutsch. Das Angebot ist in deutscher Sprache einzureichen.

2.5 Gültigkeit

Das Angebot hat ab Eingabedatum eine Gültigkeitsdauer von sechs Monaten.

Das Angebot erfordert zu seiner Gültigkeit uneingeschränkte Verbindlichkeit und vollständige Übereinstimmung mit den vorliegenden Ausschreibungsunterlagen.

2.6 Bietergemeinschaften / Arbeitsgemeinschaften

Bietergemeinschaften und Arbeitsgemeinschaften (ARGE) sind nicht zugelassen.

2.7 Subunternehmen

Subunternehmer sind zugelassen. Diese müssen alle bei Angebotsabgabe in der Projektorganisation ausgewiesen sein.

2.8 Varianten / Teilangebote / Lose

Varianten und Teilangebote sind nicht zugelassen.

Der Auftrag wird nicht in Lose aufgeteilt.

2.9 Optionen / Nebenarbeiten

Es werden keine Optionen und/oder Nebenarbeiten für zusätzliche Leistungen vorgesehen.

2.10 Selbstdeklaration

Bestätigung gemäss Selbstdeklaration (siehe Formular «Angaben Firma und Schlüsselpersonen») dass die anbietende Unternehmung insbesondere

- allen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen (Steuern und Sozialversicherungen) nachkommt
- sich im Offertzeitpunkt nicht in einem Konkurs- oder Nachlassverfahren befindet
- die geltenden Arbeitsschutzbestimmungen erfüllt sowie die Gleichstellung von Mann und Frau gewährleistet

Der detaillierte Nachweis der wirtschaftlichen/finanziellen Leistungsfähigkeit ist nur auf Aufforderung nach der Offerteinreichung anhand der folgenden Dokumente zu liefern:

- Aktueller Auszug aus dem Handelsregister
- Aktueller Auszug aus dem Betreibungsregister
- Aktueller Auszug der Ausgleichskasse AHV / IV / EO / ALV, UVG (SUVA) und der ESTV.

Kann ein Anbieter im Zeitpunkt der Einreichung des Angebots die Einhaltung dieser Vorgaben nicht nachweisen, so hat dies den Ausschluss des Anbieters aus dem Verfahren zur Folge.

2.11 Eignungskriterien

Die nachfolgenden Bedingungen gelten als Voraussetzung für die Abgabe eines Angebotes. Das Nichteinhalten oder nur teilweise Einhalten dieser Kriterien führt zum Ausschluss aus dem Verfahren.

2.11.1 EK 1 - Leistungsfähigkeit Firma

Die Eignung ist erfüllt, wenn das anbietende Unternehmen im ausgeschriebenen Leistungsbereich mindestens fünf Mitarbeitende (Vollzeitäquivalent) sowie einen Umsatz (Jahresumsatz im Durchschnitt der letzten drei Jahre) von mind. CHF 1 Mio. nachweisen kann.

2.11.2 EK 2 - Referenzprojekte

Die Eignung ist gegeben, wenn alle nachstehenden Teilkriterien a-d für die Referenzprojekte 1 und 2 (Firma / Anbieter) gemäss Formular «Angaben Firma und Schlüsselpersonen» erfüllt sind.

- a) Vergleichbares Leistungsspektrum sowie vergleichbare Komplexität der Referenzen
- b) mindestens eine Referenz eine Büronutzung ist
- c) mindestens eine Referenz ein Umbau ist
- d) die Projekte in den letzten 5 Jahren umgesetzt wurden (Projekte müssen nicht abgeschlossen sein, aber mindestens die Phase 52 nach Leistungsmodell SIA Ausführung erreicht haben)

2.11.3 EK 3 - Sprachliche Qualifikation

Die Arbeitssprache ist Deutsch. Diejenigen Mitarbeitenden, welche im Projekt mit der Auftraggeberin zusammenarbeiten, müssen die deutsche Sprache beherrschen (Wort und Schrift).

Die Eignung ist erfüllt, wenn die Schlüsselpersonen (Projektleitung und Stellvertretung Projektleitung) die deutsche Sprache beherrschen (Nachweis durch Lebenslauf der Schlüsselpersonen).

2.11.4 EK 4 - Organisatorische Leistungsfähigkeit

Die Eignung ist erfüllt, wenn die Verfügbarkeit von Personal und Infrastruktur nachgewiesen ist.

Beurteilung Personalkapazität: Die physische Verfügbarkeit der Schlüsselpersonen gemäss dem geschätzten Stundenaufwand im Preisblatt «Honorarangebot» ist gewährleistet und auszuweisen. Detaillierte Aufzählung und Darstellung der zeitlichen Belastung an den übrigen Projekten.

2.12 Zuschlagskriterien

Die Bewertung wird nach folgendem Rechenschema ermittelt, wobei die maximal mögliche Gesamtbewertung 500 Punkte (Note 5 für jedes Zuschlagskriterium) beträgt. Zur Vergabe vorgeschlagen wird das Angebot, welches aufgrund der Auswertung der Zuschlagskriterien die beste Gesamtbewertung erzielt.

Kriterium	Note max.	Gewichtung	Punkte max.
Qualifikation Schlüsselpersonen	5	35%	175
Auftragsanalyse und Vorgehenskonzept	5	20%	100
Honorarangebot	5	40%	200
Lehrlingsausbildung	5	5%	25
Total		100 %	500

Berechnung: Note x Gewichtung = Punktezahl

Für die Bewertung - wenn nicht anders angegeben - gilt folgende Skala:

Note	Bezogen auf die Erfüllung der Kriterien	Bezogen auf die Anforderungen
5	sehr gut	Entspricht oder übertrifft die Anforderungen
4	gut	Entspricht den Anforderungen voll
3	befriedigend	Entspricht im Allgemeinen den Anforderungen und Erwartungen
2	dürftig	Entspricht gerade noch den Anforderungen, unspezifische Angabe
1	mangelhaft	Entspricht nicht den Anforderungen
0	ungenügend	Nicht erfüllt oder entspricht nicht den Anforderungen

2.12.1 Zuschlagskriterium: Qualifikation Schlüsselpersonen

Die Schlüsselpersonen müssen im Formular «Angaben Firma und Schlüsselpersonen» angegeben werden. Pro Schlüsselperson ist zusätzlich ein Lebenslauf auf einer Seite im Format A4 einzureichen. Pro Person sind zwei Referenzprojekte (nicht älter als 10 Jahre) auf jeweils einem Blatt im Format A4 beizulegen, welche möglichst in der Art, Komplexität und im Umfang den Anforderungen dem vorliegenden Projekt und dem hieraus hervorgehenden Leistungsbeschrieb entsprechen.

Die Schlüsselpersonen müssen Erfahrungen in der Schweizer Hochbaubranche nachweisen können und gute Kenntnisse im Bereich des Schweizer Baurechts besitzen (Nachweis über Referenzprojekte). Die Schlüsselpersonen sind in der Lage, sich einwandfrei in Wort und Schrift in deutscher Sprache auszudrücken.

Folgende Anforderungen und Leistungsausweise der Schlüsselpersonen werden bewertet:

- eine planerisch/technische/betriebswirtschaftliche Ausbildung und Erfahrung im Baubereich
- Projektreferenzen im Bereich Bauherrenvertretung
- Qualität und Aktualität der Projektreferenzen
- Vergleichbarkeit der Projektreferenzen mit Aufgabenstellung

2.12.2 Zuschlagskriterium: Auftragsanalyse und Vorgehenskonzept

Die Beschreibung umfasst maximal vier A4 Seiten. Die Bewertung erfolgt aufgrund der Plausibilität und Nachvollziehbarkeit der Auftragsanalyse, der Relevanz der angesprochenen Themen und der Systematik des Vorgehenskonzeptes. Folgende Themen sind abzudecken:

- Projektorganisation
- Vorgehensvorschlag
- Überlegungen eines anzustrebenden Qualitätsmanagements skizzieren
- Auftragsanalyse: Benennung möglicher Projektrisiken und Hinweise für deren Minimierung.

2.12.3 Zuschlagskriterium: Honorarangebot

Das Honorarangebot ist vollständig und nachvollziehbar darzulegen.

Alle zur Auftragserfüllung notwendigen Aufwendungen sind erfasst. Nebenkosten werden in Prozent angegeben und beinhalten die üblichen Auslagen wie Arbeitsplots und -kopien, Büromaterial, sowie Bahn- und Kilometerentschädigung und Reisezeit (An- und Abreisedauer vom Firmensitz des Anbieters zum Auftraggeber, respektive zu externen Sitzungen). Das Angebot ist mit Kostendach (Preis-Obergrenze) anzubieten. Der Nachweis erfolgt über das Honorarangebot (Excel-Tabelle «Honorar-BHV-TG56» verwenden).

Das Angebot mit dem tiefsten Gesamtpreis erhält die beste Bewertung (Note 5). Angebote, die 70% oder mehr vom tiefsten Preis abweichen, erhalten die Note 0. Dazwischen werden die Noten linear vergeben.

2.12.4 Zuschlagskriterium: Lehrlingsausbildung

Bewertet wird die Anzahl Lehrlinge im Verhältnis zur Gesamtzahl der Beschäftigten des Betriebes.

Der Anbieter beschäftigt an seinem Standort Lernende. Es ist anzugeben, wie viele Mitarbeitende der Anbieter beschäftigt (in Anzahl Vollzeitstellen) und wie viele davon Lernende sind.

Der prozentuale Anteil an Lernenden ergibt die Note, welche wie nachfolgend vergeben wird:

Note 5	> 20% Lernende
Note 4	15 - 19.99% Lernende
Note 3	10 - 14.99% Lernende
Note 2	5 - 9.99% Lernende
Note 1	1 - 4.99% Lernende
Note 0	Keine Lernende

2.13 Einverständnis des Anbieters

Durch das Einreichen eines Angebotes bekundet der Anbieter sein Einverständnis mit den Bedingungen des Verfahrens und den Bestimmungen der Ausschreibungsunterlagen.

Der Anbieter wird für seine Eingabe sowie seine weiteren Aufwendungen bis zum Zeitpunkt des Vergabeentscheides nicht entschädigt.

2.14 Geheimhaltung

Diese Ausschreibungsdokumentation darf ohne Genehmigung der Vergabestelle nicht für Dritte zugänglich gemacht werden. Alle Angaben aus diesem Dokument (inkl. Unterlagen) sind vertraulich zu behandeln. Diese Geheimhaltungsverpflichtung besteht auch dann, wenn der Unternehmer den Zuschlag nicht erhält oder kein Angebot einreicht.

Der Anbieter und seine Subplaner verpflichten sich, die für die Angebotsanfrage und während der späteren Auftragsabwicklung erhaltenen Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln gemäss der Geheimhaltungsvereinbarung und sie Dritten nicht zugänglich zu machen.

2.15 Eigentumsverhältnisse

Alle eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Die vom Anbieter gemachten Angaben und abgegebenen Unterlagen dienen ausschliesslich dem vorliegenden Submissionsverfahren und werden vertraulich behandelt. Der Anbieter ermächtigt den Auftraggeber, die im Angebot gemachten Angaben zu überprüfen.

2.16 Preisstellung

Sämtliche sich aus diesen Ausschreibungsunterlagen und Submissionsverfahren ergebende Aufwendungen sind im Angebot zu berücksichtigen und einzurechnen.

Die Preise sind in Schweizer Franken anzubieten. Preisnachforderungen aufgrund allfälliger Währungsschwankungen sind ausgeschlossen. Sämtliche Währungsrisiken sind von den jeweiligen Vertragsparteien selbst zu tragen.

Die Zahlung fälliger Rechnungen erfolgt innert 30 Tagen ab Rechnungseingang bei der GVZ.

Die angebotenen Preise sind für die Dauer des Vertrages Festpreise und bindend für sämtliche Leistungen ohne Anpassung an die Teuerung.

2.17 Vorbefassung

WR Architekten AG aus Zürich als Verfasser der Machbarkeitsstudie ist vorbefasst und kann nicht am Verfahren teilnehmen.

Aufgrund der Bearbeitungstiefe der Vorarbeiten der beigezogenen Fachplaner für die Machbarkeitsstudie besteht keine unzulässige Vorbefassung. Die Fachplaner der Machbarkeitsstudie sind zur Angebotsabgabe zugelassen.

2.18 Erläuterungen

Die Vergabestelle behält sich technische Bereinigungen zu allen Angebotsbestandteilen ausdrücklich vor. Sie kann von den Anbietenden verlangen, dass sie ihre Eignung und ihr Angebot im Sinne von § 30 Submissionsverordnung des Kantons Zürich (LS 720.11, nachfolgend «SVO» genannt) näher erläutern.

Die Vergabestelle kann zu diesem Zweck schriftliche Fragen stellen. Diese Fragen sind innerhalb der angesetzten Frist zu beantworten. Sie kann die Anbieter zur Vertiefung der Angebotsprüfung und zur Elimination von Missverständnissen auch zu einem Gespräch einladen. Die Anbieter haben keinen Anspruch auf ein Gespräch.

2.19 Freihändige Vergabe für gleichartige Aufträge

Die Vergabestelle behält sich gemäss § 10 Abs. 1 lit. g Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO) das Recht vor, einen neuen gleichartigen Auftrag, welcher sich auf den Grundauftrag bezieht, im freihändigen Verfahren zu vergeben.

2.20 Offertöffnung

Die Offertöffnung ist nicht öffentlich. Spätestens nach dem Zuschlag wird allen Anbietern auf Verlangen Einsicht in das Offertöffnungsprotokoll gewährt.

2.21 Haftung

Bei Auftragserteilung wird ein Vertrag auf Basis KBOB Planervertrag abgeschlossen. Die Haftung des Beauftragten richtet sich nach den «Allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen» Ausgabe 2017.

2.22 Konventionalstrafe

Wir behalten uns vor, im nach Zuschlagserteilung abzuschliessenden Vertrag eine Konventionalstrafe bei Verletzung vertraglicher Pflichten vorzusehen.

2.23 Beurteilungsgremium

Mitglieder mit Stimmrecht

Hans-Peter Schumacher, Leiter Finanzen

Lars Mülli, Direktor

Thomas Keller, Leiter Brandschutz

Kurt Steiner, Leiter Feuerwehr

Thomas Rogg, Bereichsleiter Immobilien

Anne Loch, Controllerin Finanzen

Mitglied beratend

Philipp Bleichenbacher, Keller Partner Bauberater AG, Uster

2.24 Organisation und fachliche Begleitung

Die Vorbereitung, Organisation und fachliche Begleitung des Verfahrens, sowie die Prüfung der einzureichenden Unterlagen erfolgt durch:

Keller Partner Bauberater AG
Philipp Bleichenbacher
Bahnstrasse 21, 8610 Uster
Tel. 043 399 29 92, E-Mail: bleichenbacher@keller-partner.com

3 Submissionsverfahren

3.1 Terminübersicht

Ausschreibung	17. September 2019
Begehung (freiwillig)	26. September 2019, 13.30 Uhr
Fragestellung	30. September 2019, 17.00 Uhr
Fragebeantwortung	bis 9. Oktober 2019
Eingabe Angebot	28. Oktober 2019, 12.00 Uhr
Präsentation	20. November 2019
Vergabe und Mitteilung Zuschlag	Dez. 2019

3.2 Publikation

Die öffentliche Ausschreibung erfolgt auf der Internetseite www.simap.ch.

3.3 Abgegebene Unterlagen

Diese Ausschreibungsunterlagen «Submission Bauherrenvertretung» bilden zusammen mit den folgenden Dokumenten die gesamten Unterlagen zur Submission:

- Formular «Angaben Firma und Schlüsselpersonen»
- Formular «Honorarangebot»
- Geheimhaltungserklärung für Anbieter
- Allgemeine datenschutzrechtliche Geschäftsbedingungen bei der Datenbearbeitung durch Dritte
- Zusätzliche Unterlagen nach Unterzeichnung Geheimhaltungserklärung siehe Punkt 3.4

Die vollständigen Ausschreibungsunterlagen werden kostenlos abgegeben.

3.4 Abgegebene Unterlagen nach Unterzeichnung Geheimhaltungserklärung

Der Anbieter hat die Geheimhaltungserklärung auszufüllen und zu unterzeichnen. Nach der Zustellung der Geheimhaltungserklärung an Keller Partner Bauberater AG, Philipp Bleichenbacher (E-Mail: bleichenbacher@keller-partner.com) per E-Mail erhält der Anbieter folgende zusätzlichen Unterlagen:

- Machbarkeitsstudie 2018
- Grundrisse Machbarkeitsstudie (Überarbeitet), 29.08.2018

3.5 Begehung

Es wird eine freiwillige Begehung der Liegenschaft Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich, durchgeführt. Diese findet am Donnerstag, 26. September 2019 um 13.30 – 15.30 Uhr statt.

3.6 Fragestellung

Frage zum Verfahren sind bis am Montag, 30. September 2019, 17.00 Uhr an Philipp Bleichenbacher, Keller Partner Bauberater AG (E-Mail: bleichenbacher@keller-partner.com) zu richten.

3.7 Einzureichende Unterlagen

Die Bewerber haben folgende Unterlagen einzureichen in Papierform und zusätzlich als digitale Dokumente auf einem mobilen Datenträger (CD/DVD oder USB Stick):

- Vollständig ausgefüllt und unterzeichnetes Formular «Angaben Firma und Schlüsselpersonen»
- Lebenslauf Schlüsselpersonen (max. eine A4 Seite pro Person)
- Auslastung Projektleitung
- Dokumentation Referenzobjekten, dargestellt pro Referenz (max. eine A4 Seite pro Referenz)
- Auftragsanalyse und Vorgehenskonzept (max. vier A4 Seiten)
- Honorarangebot (Formular)

3.8 Eingabe Angebot

Die Angebote müssen bis Montag, 28. Oktober 2019, 12.00 Uhr mit der Aufschrift «BITTE NICHT ÖFFNEN - Submission BHV TG56», bei der Auftraggeberin (GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Thurgauerstrasse 56, Postfach, 8050 Zürich) eingetroffen sein. Massgebend für die Rechtzeitigkeit der Eingabe ist der Eingang bei der Eingabestelle und nicht das Datum des Poststempels. Verspätet eintreffende Angebote werden nicht angenommen.

Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte, nicht handschriftlich unterzeichnete Angebote oder solche, bei denen Unterlagen oder Beilagen fehlen, werden gestützt auf § 4a Abs. 1 lit. b BeiG (LS 720.1) ausgeschlossen. Dasselbe gilt, wenn Leistungsverzeichnisse abgeändert werden.

3.9 Präsentation

Die Bauherrschaft behält sich vor die Anbieter zwecks Plausibilisierung der Bewertung des Angebots zu einer Präsentation einzuladen. Die Präsentationen sind zwingend durch die jeweiligen Schlüsselpersonen vorzutragen. Die Bauherrschaft lädt mindestens eine Woche vor dem Termin die Anbieter ein.

Für die Präsentation (Schlüsselpersonen, Auftragsanalyse und Vorgehenskonzept) stehen maximal 30 Minuten zur Verfügung. Für die Beantwortung von Fragen des Beurteilungsgremiums sind weitere 15 Minuten vorgesehen.

3.10 Vertrag und Beauftragung

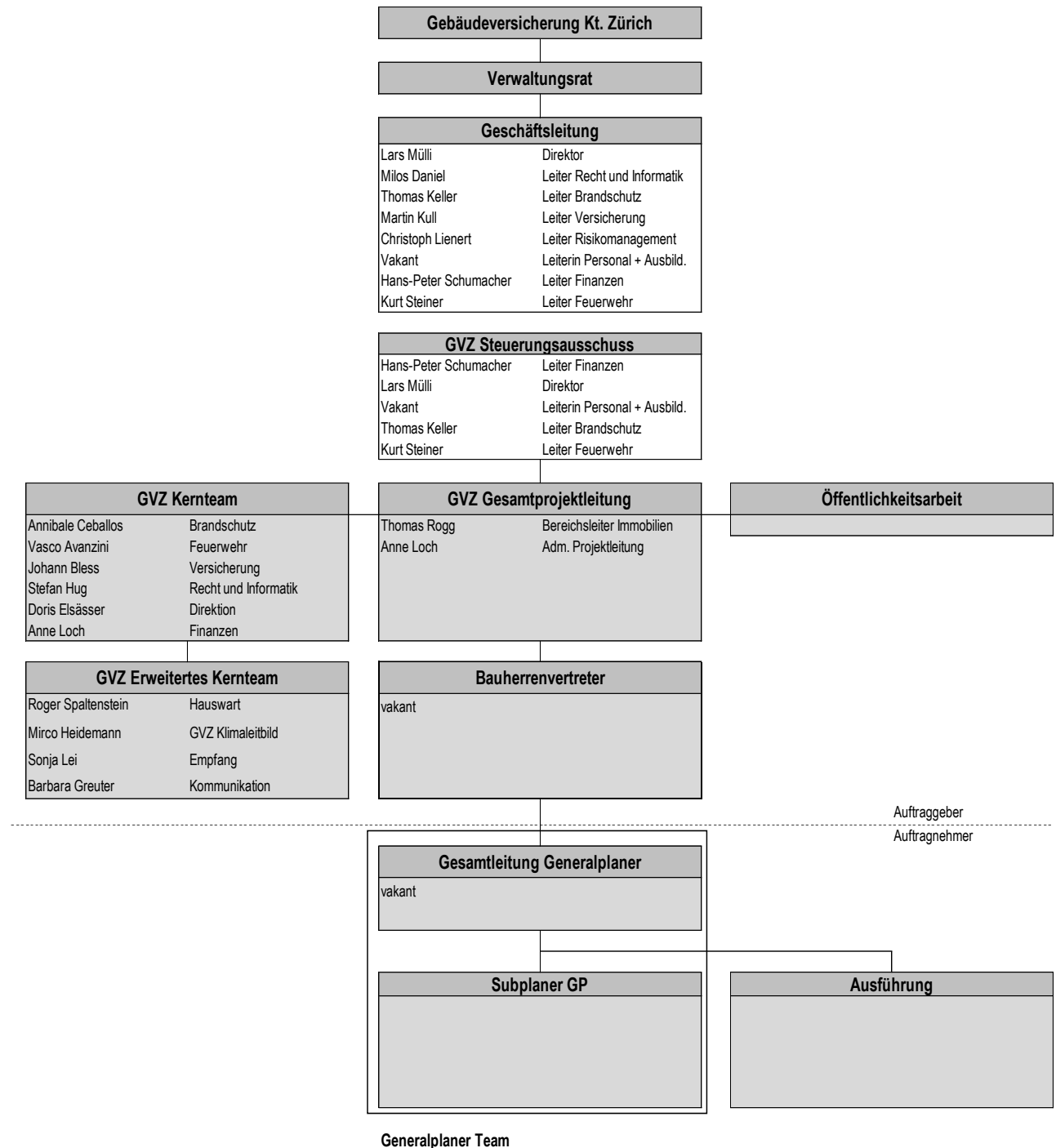
Mit dem Anbieter wird ein Vertrag für die Phasen 31 bis 53 gemäss Leistungsmodell SIA auf Basis KBOB Planervertrag abgeschlossen. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des KBOB für Planerleistungen.

Die Beauftragung erfolgt phasenweise vorbehältlich der Zustimmung der Bewilligungsbehörden und des GVZ Verwaltungsrats.

Die Vergabestelle behält sich vor ohne Nennung von Gründen, die ausgeschriebene Dienstleistung nicht zu vergeben. Zum Beispiel, wenn die Finanzierung und die Bewilligungen nicht gesichert sind oder die Ergebnisse aus der Submission den Erwartungen nicht entsprechen.

4 Leistung Bauherrenvertretung

4.1 Organigramm



4.2 Anforderungen Bauherrenvertretung

Die vorliegende Ausschreibung richtet sich an Unternehmen welche bauherrenseitiges Projektmanagement bei Grossprojekten für die öffentliche Hand, nachweislich kompetent abdecken. Der designierte Bauherrenvertreter verfügt über die entsprechenden Referenzen und Fähigkeiten. Nebst einer ausgewiesenen Erfahrung in der Beratung und Unterstützung von öffentlichen Bauherren, verfügt der Mandatsträger und dessen Stellvertretung über ausgezeichnete Führungs- und Sozialkompetenzen. Sie sind in der Lage das Projekt operativ und administrativ umzusetzen. Die Beauftragten sind sprachlich versiert und verfügen über vertrags- und verhandlungssichere Deutschkenntnisse.

Gemeinsam mit der GVZ Gesamtprojektleitung definiert der Bauherrenvertreter die Projektziele und erstellt einen Projektabwicklungsplan, welcher die Zusammenarbeit, die Verantwortlichkeiten und Rollen in Bezug auf die festgelegten Phasenziele definiert.

Der Bauherrenvertreter steht der GVZ Gesamtprojektleitung und dem GVZ Steuerungsausschuss als Hauptansprechpartner zur Verfügung. Er führt direkt den Generalplaner. Er koordiniert die Projektbeteiligten und sorgt für einen lückenlosen Kommunikationsablauf. Er nimmt an den Projektsitzungen und an den Sitzungen der Bauherrschaft teil.

Der Beauftragte ist in der Lage die notwendigen Informationen der Nutzer und Betreiber einzufordern und diese Anforderungen unter Einhaltung der Projektziele in den Planungs- und Realisierungsprozess einzuspeisen sowie deren Umsetzung zu überwachen.

Der Bauherrenvertreter kennt die notwendigen Planungs-, Bau- und Bewilligungsprozesse. Er nimmt diese proaktiv auf und ergreift Massnahmen zum termingerechten Vollzug.

4.3 Beauftragung und Projektdauer

Die Beauftragung des Bauherrenvertreters erfolgt nach Abschluss der Submission. Das Mandat erstreckt sich grundsätzlich bis zum Abschluss der SIA Phase 5 (Realisierung und Inbetriebnahme), schliesst aber auch die bauherrnseitige Begleitung der 2-jährigen Garantieabnahme nach SIA 118 mit ein.

Aufgrund von den Prozessen und / oder dem Projektfortschritt können Änderungen vorgenommen werden. Die Beauftragung erfolgt unter Vorbehalt der Zustimmung der jeweiligen Instanzen.

4.4 Detaillierter Leistungsbeschreibung

Der Bauherrenvertreter unterstützt die Auftraggeberin administrativ, koordinativ, operativ und fachlich in sämtlichen Aufgaben, welche für die erfolgreiche Umsetzung und Realisierung des Bauprojektes notwendig sind.

Die Leistungen stützen sich grundsätzlich auf das Leistungsmodell der SIA 112 (2014) und den darin beschriebenen Leistungen des Auftraggebers. In Ausrichtung an die in der Ordnung beschriebenen Phasenzielen wurden phasenabhängige und unabhängige Leistungen in Bezug auf das vorliegende Bauvorhaben definiert (Bitte nachfolgenden Leistungsbeschreibung sorgfältig studieren!).

Die in den nachstehenden Leistungsbeschrieben (Ziffern 4.4.1 - 4.4.8) geforderten Leistungen sind als abschliessende Aufzählung zu verstehen.

Eine eigenmächtige Abänderung der Ausschreibungsunterlagen bzw. des Angebotstexts ist grundsätzlich eine Verletzung wesentlicher Formvorschriften und kann zu einem Ausschluss führen.

4.4.1 Querschnittsaufgaben (über alle Phasen)

Ziel: Projektführung Projekt-Controlling und Unterstützung Bauherr

Leistungsbeschreibung:

- Ergreifen aller Steuerungsmassnahmen, welche sicherstellen, dass Ziele betreffend Leistung, Kosten, Termine und Finanzierung erreicht werden
- Beratung des Auftraggebers
- Vertretung des Bauherrn gegenüber Dritten im Rahmen der gültigen Kompetenzen
- Entscheidungsreife Ausarbeitung des definitiven Unternehmermodells zu Händen des Bauherrn
- Leitung des bauherrenseitigen Projektteams und Vertretung gegenüber Planern / Unternehmern
- Vorbereitung Baukommission-Sitzungen (ca. ein Mal pro Monat) inkl. Sitzungseinladung und Protokoll
- Verhandlung mit Behörden, Nachbarn und Dritten
- Erwirkung bauherrenseitiger Entscheidungen
- Termincontrolling (laufender Abgleich mit Projekt, Überwachung, Koordination und Festsetzung von Sitzungen)
- Kostencontrolling (laufender Abgleich mit Projekt)
- Rechnungen und Zahlungsgesuche prüfen
- Frühzeitige Identifikation und Beurteilung von Projektrisiken; Planung und Umsetzung vorbeugender Massnahmen
- Definition Kosten-Reserven Bewirtschaftung
- Qualitätsmanagement
- Terminierung, Strukturierung, Moderation und Aufarbeitung von Sitzungen mit der Bauherrschaft und Nutzergruppen (inkl. Sitzungseinladung und Protokoll)
- Mithilfe bei der Kommunikation und Information
- Vertragsmanagement (Generalplaner und Unternehmer)
- Kommunikationsplattformen schaffen und konstruktive Teamarbeit sicherstellen
- Durchsetzung vertraglich geregelter Leistungen Dritter, Freigabe und Genehmigung von Rechnungen
- Koordination des Projektes mit dem Betrieb und Nutzern
- Verfassen aller Anträge an die Gremien
- Erstellen und Vernehmlassung Projektpflichtenheft
- Erstellen und Vernehmlassung Verantwortlichkeitsmatrix der Projektbeteiligten
- Darstellen und Vernehmlassung Projektorganisation
- Beschreibung der Projektanforderung auf Basis der Bedürfnisse sowie der Ziele und Rahmenbedingungen des Leistungsbestellers
- Auftragsumfang und -Abwicklung klären und Beratung des Auftraggebers
- Abholen der Projektanforderungen bei Nutzer- und Betreibervertretern und festhalten
- Fachliche Unterstützung im Projekt
- Evt. Teilnahme Präsentation Planerwahlverfahren Generalplaner
- Direkte Führung des Generalplaners
- Prüfung und Optimierung Umzugsmanagement (Rochaden Planung)

4.4.2 Vorprojekt (SIA Phase 31)

Ziel: Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert

Leistungsbeschreibung:

- Koordination Vorprojekt
- Ablauf- und Terminplan Bauherr
- Verfeinerung der Terminziele und deren Genehmigung
- Definition der Projektvorgaben und Ziele gemeinsam mit dem Bauherrn
- Organisation PQM
- Risikoanalyse
- Festsetzung QS Schwerpunkte
- Projekt-, QS-, Dokumenten-, Informationskonzepte
- Projektablaufplanung mit Aufgaben und Entscheidungsplanung Bauherr
- Wirtschaftlichkeitsprüfung
- Vorgaben Kostenermittlung und Kostenkontrolle
- Budgetierung Bauprojekt
- Leitung und Durchführung der Beschaffungen (Fachplanern und Spezialisten)
- Erstellen von Verträgen
- Koordination der Nutzer- und Betreiberbedürfnisse
- Zusammenstellen von Grundlagen, Ergebnissen und Entscheiden

4.4.3 Bauprojekt (SIA Phase 32)

Ziel: Projekt und Kosten optimiert, Termine definiert

Leistungsbeschreibung:

- Verfeinerung der Termine mit den erforderlichen Arbeiten und Entscheiden
- Analyse Projektrisiken
- Organisation PQM / Aufbau QM-Plan
- Vorgaben QS Schwerpunkte
- Aufgaben und Entscheidungsplanung Bauherr
- Unterstützung des Bauherrn bei der Definition von Ausführungsvarianten
- Festlegen von Bewertungskriterien
- Überprüfung des Bauprojektes und dazugehöriger Dokumente
- Wirtschaftlichkeitsprüfung
- Projektrechnungswesen laufend sicherstellen
- Rückstellungskosten für allfällige Rückbauten ermitteln und zusammenstellen
- Unterstützung bei Behördenkontakten
- Kontrolle der Resultate
- Zusammenstellen von Grundlagen, Ergebnissen und Entscheiden

4.4.4 Bewilligungsverfahren (SIA Phase 33)

Ziel: Projekt bewilligt, Kosten und Termine verifiziert, Baukredit genehmigt

Leistungsbeschreibung:

- Koordination des Bewilligungsverfahrens
- Genehmigung der Unterlagen für Gesuche
- Mitwirken bei der Behandlung von Einsprachen
- Verhandlungen mit den Behörden
- Anpassung von Kosten und Terminen resultierend aus Behördenauflagen
- Mithilfe bei der Organisation von Informationsanlässen
- Erstellen von Abstimmungsunterlagen / Projektdokumentation
- Zusammenstellen von Grundlagen, Ergebnissen und Entscheiden

4.4.5 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag (SIA Phase 41)

Ziel: Vergabereife erreicht

Leistungsbeschreibung:

- Definition und Etablierung der Instrumente für QS
- Analysieren der Projektrisiken
- Aktualisierung des Termin- und Ablaufplanes
- Aufgaben- und Entscheidungsplanung Bauherr, Nutzer und Betreiber
- Definition des Ausschreibungsverfahrens
- Erarbeitung der formellen Bestandteile der Ausschreibungsunterlagen
- Festlegen der Kriterien zur Beurteilung der Angebote und Erstellen der Bewertungsinstrumente
- Analyse der Angebote
- Führen der Vergabeverhandlungen
- Vergabeanträge
- Abgleich der Angebote mit den Budgets
- Zusammenstellung der Investitionskosten
- Wirtschaftlichkeitsüberprüfung
- Verträge vorbereiten
- Versicherungskonzept

4.4.6 Ausführungsprojekt (SIA Phase 51)

Ziel: Ausführungsreife erreicht

Leistungsbeschreibung:

- Aufgaben und Entscheidungsplanung seitens Bauherrn
- Überprüfung der Projektrisiken
- Festlegen der QS Schwerpunkte
- Organisation PQM / führen QM-Plan / initiieren und durchführen von QM-Audits
- Kongruenz Ausführungspläne und Werkvertrag überprüfen
- Herbeiführen der Genehmigung von Ausführungs- und Detailplänen
- Prüfung von Projektänderungen
- Führung Änderungsmanagement
- Zusammenstellen von Grundlagen, Ergebnissen und Entscheiden

4.4.7 Ausführung (SIA Phase 52)

Ziel: Bauwerk gemäss Pflichtenheft und Vertrag erstellt

Leistungsbeschreibung:

- Aufgaben und Entscheidungsplanung seitens Bauherrn
- Überprüfung der Projektrisiken
- Festlegen der QS Schwerpunkte
- Organisation PQM / führen QM-Plan / initiieren und durchführen von QM-Audits
- Kongruenz Werkvertrag und Bauwerk überprüfen
- Überwachung der Ausführung in Bezug auf Kosten, Termine und Qualität
- Regelmässiges Reporting
- Genehmigung Projektänderungen
- Genehmigung Mehr-/Minderkosten
- Führung Änderungsmanagement
- Führung Nachtragswesen
- Führung (Schatten-) Buchhaltung
- Organisation der Zwischen und Vorabnahmen
- Periodische Baustellenbegehungen
- Organisation von Bemusterungen mit der Bauherrschaft
- Erwirken von Freigaben

4.4.8 Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53)

Ziel: Bauwerk übernommen und in Betrieb genommen, Schlussabrechnung abgenommen, Mängel beheben

Leistungsbeschreibung:

- Veranlassung integraler Tests und Inbetriebnahme
- Feststellung der Abnahmefähigkeit des Werkes
- Organisation der Schlussabnahme
- Einfordern der Gewährleistungsdokumente
- Überwachung der Mängelbehebung
- Sicherstellen einer reibungslosen Betriebsaufnahme
- Überprüfung der Schlussdokumentation
- Kontrolle / Erstellen der Schlussrechnung
- Einfordern des PQM-Schlussberichtes
- Organisation Einweisung Bauherr
- Kontrolle Wartungs- und Serviceverträge
- Überwachung der Garantiewerke
- Organisation der Schlussprüfung nach Garantiefrist
- Zusammenstellen von Grundlagen für den Betrieb, Ergebnissen und Entscheiden