

## Ausschreibung Bauherrenvertretung und Kostencontrolling

### Teil A - Allgemeiner Beschrieb

Offenes Verfahren (Art. 12. Abs. 1 lit.a IVöB, § 11 SubmV);  
(Ausschreibung im SIMAP vom 17.1.2020)



Adliswil, den 17.1.2020

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Siegerprojekt «Sophie»	4
1.3 Geplantes Angebot	4
1.4 Realisierung	4
1.5 Namhafte Investitionen	4
1.6 Submission Bauherrenvertretung	5
<b>2. Ausschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Struktur der Ausschreibungsunterlagen	5
2.2 Zweck des vorliegenden Beschriebs	5
2.3 Zielsetzung Angebotsphase	5
<b>3. Aufgabenbeschreibung</b>	<b>6</b>
3.1 Ausgangslage	6
3.2 Bisher beauftragte Planer	6
3.3 Ziele der Bauherrenvertretung	6
3.4 Leistungen der Bauherrenvertretung	6
3.5 Leistungen Kostenkontrolle	9
3.6 Weitere Leistungen	9
<b>4. Gegenstand der Ausschreibung</b>	<b>10</b>
4.1 Vergabeverfahren	10
4.2 Grundlagen	10
<b>5. Organisation / Bauherrschaft</b>	<b>10</b>
5.1 Auftraggeberin	10
5.2 Organigramm	11
5.3 Ansprechperson während des Vergabeverfahrens	11
<b>6. Besondere Bedingungen</b>	<b>12</b>
6.1 Freigabe in Phasen	12
6.2 Vertragliche Verpflichtung	12
6.3 Rechtsgrundlagen	12
6.4 Verhinderung von Interessenskonflikten	12
6.5 Vorbehalte für die Vergabe	12
<b>7. Ablauf des Verfahrens, Termine</b>	<b>13</b>
7.1 Ausschreibungstermine	13
7.2 Begehung	13
7.3 Termine für die Leistungserbringung	13

7.4	Grobtermine für das Bauprojekt .....	13
<b>8.</b>	<b>Bewertungsverfahren .....</b>	<b>14</b>
8.1	Formelle Prüfung .....	14
8.2	Eignungskriterien (EK) .....	14
8.3	Zuschlagskriterien (ZK) .....	15
8.4	Persönliche Erläuterungen .....	18
8.5	Ermittlung des wirtschaftlich günstigsten Angebotes (Gesamtbewertung) .....	18
8.6	Gültigkeit der Angebote .....	18
<b>9.</b>	<b>Beurteilungsgremium .....</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Administrative Hinweise .....</b>	<b>19</b>
10.1	Schriftliche Fragerunde .....	19
10.2	Offertöffnung .....	19
10.3	Eingabe der Angebotsunterlagen .....	19
10.4	Sprache .....	19
10.5	Arbeitsgemeinschaften und Subplaner .....	19
10.6	Varianten .....	19
10.7	Verhandlungen .....	19
10.8	Vertraulichkeit .....	20
10.9	Rechtliches .....	20

# 1. Grundlagen

## 1.1 Ausgangslage

Die bestehende Infrastruktur des Pflegezentrums entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Sihlsana plant, das bestehende Pflegezentrum sowie die Alterswohnsiedlung an der Badstrasse durch eine zeitgemässe neue Infrastruktur zu ersetzen. Der Neubau ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass die Sihlsana ein zukunftsgerichtetes Pflegeangebot und die Grundversorgung der älteren Bevölkerung langfristig und auf qualitativ ansprechendem Niveau sicherstellen kann. Für die älteren Menschen aus Adliswil entstehen so neue, erschwingliche und moderne Wohn- und Pflegeangebote.

## 1.2 Siegerprojekt «Sophie»

«Sophie» ist das Ergebnis eines langen, sorgfältigen Evaluationsprozesses, angefangen bei ganz grundsätzlichen Überlegungen zur gegenwärtigen und künftigen Form des Wohnens im Alter bis hin zum Architekturwettbewerb, der Anfang Juli 2019 abgeschlossen wurde. Das Siegerprojekt «Sophie» des Zürcher Architekturbüros Schmidlin Architekten hat das Preisgericht letztlich am meisten überzeugt. Die Angaben zum Projekt können den Beilagen entnommen werden.

## 1.3 Geplantes Angebot

### Etappe 1

- «**Wohnen mit Dienstleistungen**»: 60 Alterswohnungen (2, 2.5 und 3,5-Zimmer Wohnungen)
- Gemeinschaftsräume, Spezialräumlichkeiten (Werkstatt, Atelier)
- Möglichkeit zur Einmietung lokaler Institutionen

### Etappe 2

- «**Pflege**»: 96 Pflegeplätze, davon 36 für Menschen mit Demenz (inkl. eines geschützten Bereichs)
- «**Pflegenahes Wohnen**»: 40 Pflegestudios für Menschen mit geringem Pflegebedarf
- Gastronomie mit Cafeteria/Bistro und Salle modulable

## 1.4 Realisierung

Die Realisierung des Neubaus in zwei Etappen ermöglicht es, den Betrieb während der ganzen Bauzeit aufrecht zu erhalten. In der ersten Etappe wird neben der Alterssiedlung, im Bereich der bestehenden Tennisanlage, ein eigenständiger Bau für Wohnen mit Dienstleistungen realisiert. Die zweite Etappe umfasst den Abbruch der bestehenden Alterssiedlung im Tal und den Bau eines neuen Pflegezentrums. Darin werden die klassische Alterspflege und das Wohnen mit Demenz wie auch das pflegenahes betreute Wohnen angeboten. Die Projektierungs- und Realisierungszeit beider Etappen dauert rund 6 Jahre.

## 1.5 Namhafte Investitionen

Das Projekt soll wirtschaftlich tragbar sein und ökologisch nachhaltig realisiert werden. Hierfür investiert Sihlsana insgesamt rund 73 Millionen Franken.

## 1.6 Submission Bauherrenvertretung

Sihlsana AG beabsichtigt, zur Begleitung des Neubaus und zur Übernahme bauherrenseitiger Aufgaben eine Bauherrenvertretung zu beauftragen.

## 2. Ausschreibung

### 2.1 Struktur der Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen setzen sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Teil A Ausschreibung Bauherrenvertretung (vorliegendes Dokument, administrativer/informativer Teil als pdf)
- Teil B Vorlage Dienstleistungsvertrag (KBOB, nicht spezifisch angepasst, als word-Format)
- Teil C Angebotsunterlagen (Formulare vom Anbieter auszufüllen und einzureichen, als word-Format)
- Teil D Detailunterlagen Neubau Sihlsana:
  - D1 Broschüre Siegerprojekt «Sophie»
  - D2 Auszug Jurybericht Seite 1-43

### 2.2 Zweck des vorliegenden Beschriebs

Der Teil A, Allgemeiner Beschrieb, vermittelt einen Überblick über das geplante Neubauprojekt, 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.

### 2.3 Zielsetzung Angebotsphase

Mit dieser Ausschreibung wird für das Projekt «Neubau Wohn- und Alterszentrum» ein Mandat der Bauherrenvertretung und Kostenkontrolle ausgeschrieben.

Dieses umfasst die Leistungen aus folgenden Phasen:

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

sowie aus der Kostenkontrolle während dieser Phasen.

Bei der Offerte sind einerseits Phase 3 (inkl. Kostenkontrolle) sowie andererseits Phasen 4 und 5 (zusammen, inkl. Kostenkontrolle) separat zu beziffern.

Die Freigabe erfolgt in Phasen und unter Vorbehalt gemäss Ziffer 6.5.

Die vertragliche Verpflichtung bei Zuschlag gilt vorerst für Phase 3. Die weitere vertragliche Verpflichtung (Phase 4 und 5) ist beabsichtigt; sie ist abhängig vom Realisierungsmodell ab Phase 4 (bitte dazu Ziffer 6.1 und 6.2 beachten).

### **3. Aufgabenbeschreibung**

#### **3.1 Ausgangslage**

Die Auftraggeberin sucht Unterstützung, insbesondere zur Übernahme von administrativen und steuernden Aufgaben zu ihrer Entlastung, für die Umsetzung des aus einem selektiven Projektwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojekt «Sophie» auf dem Areal der Sihlsana AG.

Das Projekt vereint verschiedene Wohnformen für Menschen mit unterschiedlichen Lebensumständen und Biographien. Ziel ist es damit einen Lebensraum zu begründen für Menschen, die auf Pflege und Betreuung angewiesen sind oder dank der Nähe zum Pflegezentrum weiterhin eigenständig wohnen können. Aufgrund der unterschiedlichen Wohnanforderungen dieser Menschen sind jeweils separate Adressen, ausgehend vom verbindenden «Quartierzentrum», zentrales Element des Wohn- und Lebenskonzepts und der Versorgungskette.

#### **3.2 Bisher beauftragte Planer**

Der Planungswettbewerb im selektiven Verfahren wurde organisiert und begleitet durch die Planwerkstadt AG, Zürich.

Das aus dem Architekturwettbewerb erkorene Siegerteam inkl. den Fachplanern ist:

<b>Architektur</b>	Schmidlin Architekten ETH SIA, Zürich mit Chasper Schmidlin, Philipp Frisch und Valentin Buchwalder
<b>Landschaftsarchitektur</b>	MØFA urban landscape studio, Zürich
<b>Baumanagement</b>	Takt Baumanagement AG, Zürich
<b>Bauingenieurwesen</b>	Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieur AG, Zürich
<b>Bauphysik, Akustik</b>	Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen
<b>Gebäudetechnik HLKS</b>	RMB Engineering AG, Zürich
<b>Brandschutz</b>	Pirmin Jung Ingenieure, Thun

Schmidlin Architekten und Takt Baumanagement agieren zusammen als Generalplaner.

#### **3.3 Ziele der Bauherrenvertretung**

Die Bauherrenvertretung unterstützt die Baukommission fachlich in all ihren Tätigkeiten innerhalb der bauherrnseitigen Projektorganisation. Sie übernimmt wesentliche Teile der operativen und administrativen Projektabwicklung.

#### **3.4 Leistungen der Bauherrenvertretung**

Die Bauherrenvertretung übernimmt bauherrnseitig die bauliche 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 Entscheide vor. Das Mandat beinhaltet insbesondere - aber nicht abschliessend - folgende Leistungen:

### **Generell (in allen Phasen):**

- Übernimmt die gesamte bauherrnseitige Projektleitung für bauliche Belange (siehe Organigramm Ziffer 5.2) und steht der operativen Projektführung während des gesamten Planungs- und späteren Realisierungsprozesses zur Verfügung.
- Sicherstellung des Projektmanagements, der Planung und der Bauausführung
- Führen des Generalplaners
- Aufbau der definitiven Projektorganisation
- Beratung der Bauherrschaft in Fragen der Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit sowie Planung und Bau
- Aufbau, Organisation und Implementierung eines sinnvollen und übersichtlichen Projektqualitätsmanagements (PQM)
- Erstellung und regelmässige Überprüfung des Projekthandbuchs
- Vorbereiten, Einladen, Teilnehmen und Protokollieren der Baukommissionssitzungen, Erledigung administrativer Aufgaben
- Kostenkontrolle auf Stufe Bauherrschaft auf der Basis der Angaben des Generalplaners (siehe hierzu auch Ziffer 3.5)
- Kontrolle der laufenden Planung, der Realisation und des Betriebs hinsichtlich der Kosten, Termine und Qualität, regelmässige Risikoprüfung
- Koordination der Nutzerinteressen (siehe Organigramm)
- Gesamte Projektadministration auf Stufe Bauherrschaft
- Einfordern, Vorbereiten und Sicherstellen der Entscheidungsgrundlagen inkl. Bewertung und Empfehlungen
- Sicherstellung des Informationsflusses und Datenaustausches (*siehe Organigramm*)
- Dokumentation (insbesondere von wichtigen Entscheiden und Zwischenschritten)
- Überprüfen und Beurteilen der einzelnen Phasenresultate (Phasendokumentation)
- Führen des Controllings und Reportings
- Unterstützung der Bauherrschaft bei der Öffentlichkeitsarbeit

### **Aufgaben Phase 3:**

- Erstellung und Nachführung eines Grobterminplans mit dem Planungsablauf und den Planungsterminen
- Aufgaben und Entscheidungsplanung Bauherr definieren
- Realisierungskonzept ausarbeiten
- Prüfung der Projektpläne und Festlegen der Standards
- Anträge an die Bauherrschaft betreffend Beizug von weiteren Beratern und Spezialisten (z.B. BauökonomInnen usw.)
- Sicherstellung der Umsetzung des Raumprogramms
- Kostenermittlung/Kreditantrag prüfen und Genehmigung des Kreditantrags für den Baukredit herbeiführen

- Periodische Teilnahme an den Betriebsplanungssitzungen (Nutzergruppen)
- Vorbereitung und Leitung der Sitzungen mit der Baukommission inkl. Protokollführung
- Prüfen des Baubeschriebs
- Aufzeigen von Optimierungsmöglichkeiten und Analysieren der Projektrisiken
- Begleitung des Baubewilligungsverfahrens (Begleitung der Planer bei der Erstellung der Baueingabepäne und weiteren 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 insbesondere bezüglich Preis/Termin/Qualität, Erfüllungs- und Gewährleistungsgarantien und Versicherungsnachweisen

#### **Ausführungsprojekt:**

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

#### **Ausführung:**

- Überwachen der Ausführung (Planlieferung, periodische Baustellenbesuche)
- Prüfen im Rahmen des PQM
- Periodisches Erstellen von Berichten
- Überprüfung der Einhaltung der abgeschlossenen Verträge

#### **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

### **3.5 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

### **3.6 Weitere Leistungen**

Die Auftraggeberin behält sich vor, den Auftragnehmer für die Unterstützung bei weiteren Mandaten zu den angebotenen Konditionen beizuziehen oder weitere Personen mit Projektverantwortung in die Organisation einzuberufen.

## **4. Gegenstand der Ausschreibung**

### **4.1 Vergabeverfahren**

Die Ausschreibung der Leistungen für die Bauherrenvertretung für die unter Ziffer 3.4 und Ziffer 3.5 beschriebenen Leistungsbereiche erfolgt im offenen Verfahren. Die Ausschreibung untersteht nicht 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).

### **4.2 Grundlagen**

- Siehe Auflistung unter Ziffer 2.1.
- Die Vorlage des KBOB-Dienstleistungsvertrages (Teil B) wird voraussichtlich die vertragliche Grundlage bilden und vor Beauftragung an die spezifischen Anforderungen des vorliegenden Ausschreibungsgegenstandes angepasst.

## **5. Organisation / Bauherrschaft**

### **5.1 Auftraggeberin**

Die Sihlsana AG wurde 2015 nach einer Entscheidung der Stimmbevölkerung gegründet. Grundlage für die Aufgabenerfüllung ist ein Leistungsauftrag der Stadt Adliswil für den Betrieb von mindestens 125 Pflegeplätzen sowie die Bereitstellung einer grösseren Zahl von Alterswohnungen im niedrigen Preissegment.

Die Stadt Adliswil ist derzeit alleinige Eigentümerin der Sihlsana AG. Über die Art der Auftrags-erfüllung und die strategische Weiterentwicklung der Sihlsana AG befindet sich der Verwaltungsrat, worin die Stadt Adliswil mit einer Person vertreten ist.

Bauherrschaft: Sihlsana tritt als Bauherrin auf, vertreten durch den Verwaltungsrat.

Baukommission: ihr obliegen folgende Aufgaben: Begleitung der Planungsarbeiten; Überwachung der Bauausführung; Überwachung des finanziellen Verkehrs, insbesondere auch die laufende Kontrolle zur Einhaltung des Kostenvoranschlages; Verkehr mit den zuständigen Behörden und Instanzen sowie den Planern und Unternehmern; Antragstellung an den Verwaltungsrat für Projektänderungen, sofern damit relevante Änderungen gegenüber dem genehmigten Bauprojekt oder Mehrkosten gegenüber dem genehmigten Kostenvoranschlag verbunden sind; Verabschiedung der Schlussabrechnung zuhanden des Verwaltungsrats; Regelmässiges Reporting an den Verwaltungsrat. Es wird ein Geschäfts- und Kompetenzenreglement für die Baukommission verfasst. Die Baukommission wird voraussichtlich durch Beat Fellmann, Verwaltungsratspräsident der Sihlsana AG, präsiert.

## 5.2 Organigramm

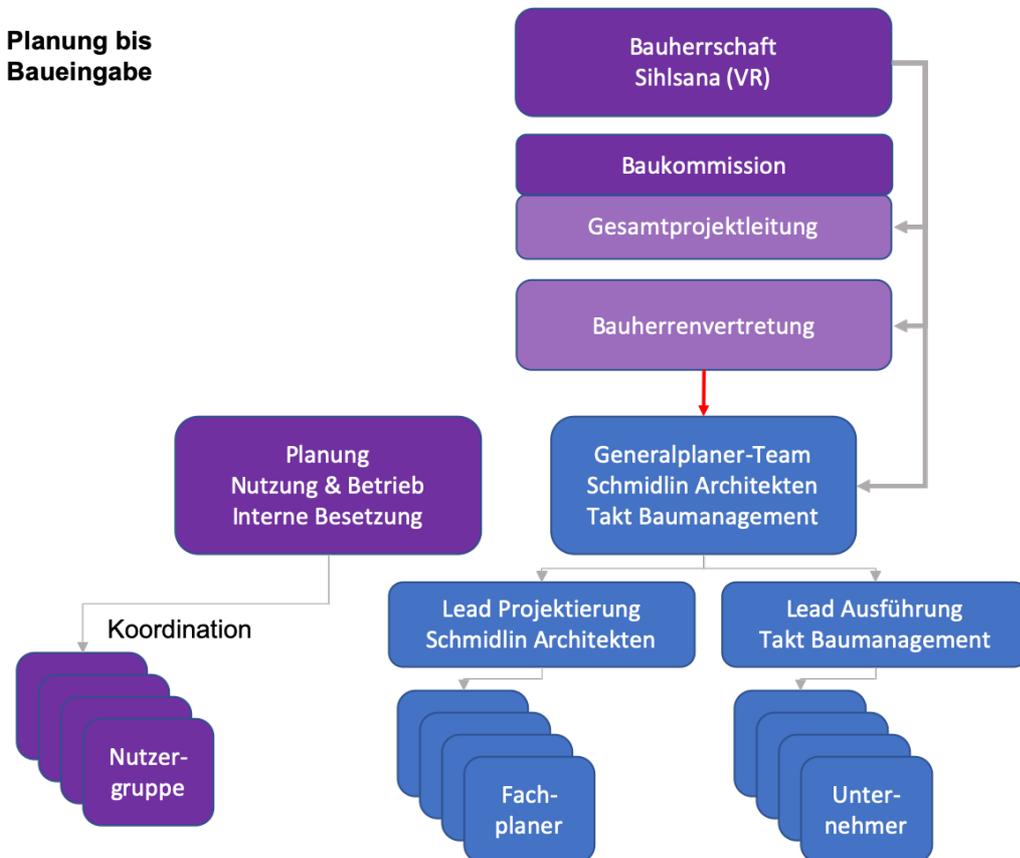


Abb: Organigramm Planung bis Baueingabe

Es ist vorgesehen, konventionell zu realisieren. Die Bauherrschaft behält sich vor, die Form der Realisierung zu prüfen und anzupassen.

## 5.3 Ansprechperson während des Vergabeverfahrens

Organisation, Administration, Vorprüfung und Begleitung des Verfahrens durch:

casea ag

Reitergasse 11

8004 Zürich

Kontakt: Beat Fellmann, Tel. 079 431 50 68, [beat.fellmann@casea.ch](mailto:beat.fellmann@casea.ch)

## **6. Besondere Bedingungen**

### **6.1 Freigabe in Phasen**

Vorliegende Submission verlangt ein Angebot für alle Phasen. Die Freigabe erfolgt phasenweise unter Vorbehalt gemäss Ziffer 6.2 sowie Ziffer 6.5.

### **6.2 Vertragliche Verpflichtung**

Die vertragliche Verpflichtung gilt vorerst für die Leistungen bis Abschluss Phase 3. Sofern und soweit die Realisierung konventionell erfolgt, ist beabsichtigt, die vertragliche Verpflichtung auf Grundlage der eingereichten Offerte auf die Phasen 4 und 5 zu erweitern. Im Falle einer Änderung der Organisationsform werden die Leistungen und der Aufwand der Bauherrenvertretung auf Grundlage der eingereichten Offerte neu festgelegt.

### **6.3 Rechtsgrundlagen**

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

### **6.4 Verhinderung von Interessenskonflikten**

Die Auftraggeberin weist darauf hin, dass das Unternehmen, welches den Zuschlag für die Arbeiten gemäss vorliegender Ausschreibung erhält, später zu keinen weiteren Ausschreibungen im Projekt «Neubau Wohn- und Alterszentrum» mehr zugelassen wird.

### **6.5 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 oder in einer noch nicht definierten Form 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 Auftraggeberin behält sich vor, die Kostenkontrolle separat zu vergeben.
- 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.

## **7. Ablauf des Verfahrens, Termine**

### **7.1 Ausschreibungstermine**

Publikation auf simap.ch	Freitag, 17. Januar 2020
Schriftliche Fragenstellung via simap.ch	bis 4. Februar 2020
Beantwortung der Fragen auf simap.ch	am 14. Februar 2020
Einreichen der Angebote (eintreffend)	Freitag, 21. Februar 2020 um 12.00 Uhr
Präsentation der Anbieter	KW 10 (2. - 6. März 2020)
Zuschlag und Absagen	Freitag, 13. März 2020

### **7.2 Begehung**

Es findet keine offizielle Begehung statt.

### **7.3 Termine für die Leistungserbringung**

Die Arbeiten für das Unternehmen, welches den Zuschlag erhält, beginnen nach der rechtskräftigen Vergabe der Arbeiten, voraussichtlich ab April 2020.

### **7.4 Grobtermine für das Bauprojekt**

Start Vorprojekt	März 2020
Baueingabe	Februar 2021
Baubewilligung	Juni 2021
Baustart	September 2021
Bauvollendung	Frühjahr 2026

## **8. Bewertungsverfahren**

### **8.1 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.

### **8.2 Eignungskriterien (EK)**

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).

Die Eignungskriterien sind:

#### **8.2.1 EK 1: Qualifikation und Erfahrung des Anbieters in der Bauherrenvertretung und Kostenkontrolle**

- Der Anbieter hat betreffend der Bauherrenvertretung 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 des Kostencontrollings in den letzten fünf Jahren ein Mandat vergleichbarer Komplexität aus dem gleichen Fachbereich betreut.

#### **8.2.2 EK 2: Kapazität des Anbieters (organisatorische Leistungsfähigkeit)**

- Der Anbieter stellt die notwendigen personellen Ressourcen zur termingerechten Umsetzung des Projektes sicher.
- Die Arbeitsbelastung (Bauherrenvertretung und Kostenkontrolle zusammen) der Aufwandstunden gemäss Annahme (Phase 3: 1'200 Stunden) und eigenen Angaben (Phase 4 und 5) (siehe Teil C, ZK 2: Preisangebot) beträgt in Stunden/Jahr höchstens 15% der gesamten Arbeitskapazität des Anbieters.
- Nachweis Personalkapazität: Die physische Verfügbarkeit der Schlüsselpersonen gemäss Annahme (Phase 3: 1'200 Stunden) und eigenen Angaben (Phase 4 und 5) (siehe Teil C, ZK 2: Preisangebot) ist gewährleistet.

#### **8.2.3 EK 3: Räumliche Verfügbarkeit**

- Der Anbieter ist in der Lage, Adliswil von seinem Bürostandort aus faktisch innerhalb von 60 Minuten zu erreichen.

### 8.3 Zuschlagskriterien (ZK)

Die Zuschlagskriterien sind (in Reihenfolge der Gewichtung):

Zuschlagskriterien	Gewichtung
ZK 1 Qualifikation und Erfahrung der vorgesehenen Schlüsselpersonen	35%
ZK 2 Preisangebot	30%
ZK 3 Auftragsanalyse	20%
ZK 4 Projektbezogene Organisation und Qualitätssicherung	15%

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

Die Zuschlagskriterien sind:

### 8.3.1 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 Mandate, welche mit dem geplanten Neubauprojekt in Bezug auf Koordinations-, Leitungs- und Schnittstellenaufgaben sowie auf das Einbringen von technischem Know-how vergleichbar sind. Die Schlüsselperson muss die genannten Referenzprojekte als Projektleiter / Bauherrenvertreter verantwortet haben.

Der Abschluss der Projekte darf nicht länger als 5 Jahre zurückliegen. Es werden pro Schlüsselperson zwei Referenzprojekte in Bezug auf die Bauherrenvertretung 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 35% in die Gesamtbewertung übernommen.*

### 8.3.2 ZK 2: Preisangebot

Es ist eine Honorarofferte mit folgenden Angaben einzugeben:

- Die zugrundeliegenden Stundenansätze für Projektleitung, Stv. Projektleitung und Administration/Backoffice
- Gesamtsumme für Phase 3 bei Annahme Leistungsaufwand von 1'200 Stunden
- Gesamtsumme Phasen 4 und 5 (zusammen) bei Leistungsaufwand nach eigenen Angaben
- Bezifferung eines Kostendachs
- Weitere kostenrelevante Angaben

Die offerierten Honoraransätze (Projektleitung und Projektleiter Stellvertreter) sowie die Gesamtsumme werden auf Plausibilität geprüft; bewertet wird das Total (Stundensätze x Stunden gemäss Schema Teil C, ZK 2: Preisangebot) aus allen drei Phasen, wobei Phase 3 mit 70%, Phase 4 und 5 (zusammen) mit 30% gewichtet werden.

Das gültige Angebot mit dem niedrigsten 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 Falle einer optionalen Erweiterung des Projektperimeters die Gültigkeit der Honoraransätze und Konditionen zu.

*Die Bewertung wird mit einem Gewicht von insgesamt 30% in die Gesamtbewertung übernommen.*

### 8.3.3 ZK 3: 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 der Bauherrin beurteilen.

#### **Schwerpunkte des Mandates**

- Erkennen der Schwerpunkte des Mandates mit Philosophie und Lösungsansätzen.
- Erkennen der massgebenden Schnittstellen und deren Beherrschung.

#### **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 20% in die Gesamtbewertung übernommen.*

### 8.3.4 ZK 4: Projektbezogene Organisation und Qualitätssicherung

- 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.
- Instrumente zur Früherkennung von Risiken und zur Führung des Projektes (Qualitätssicherung)

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

#### **8.4 Persönliche Erläuterungen**

Die Vergabestelle behält sich vor, sich die Angebote der nach Bewertung der Zuschlagskriterien erstrangierten Unternehmen im Rahmen einer technischen Bereinigung erläutern zu lassen. Die Schlüsselperson (Projektleitung) muss zwingend teilnehmen. Die Anwesenheit der Stellvertretung ist wünschenswert.

Die Gespräche mit den hierfür vorgesehenen Anbietern (Umfang ca. 45 Minuten) finden in KW 10 (3. - 6. März 2020) bei der Vergabestelle statt.

#### **8.5 Ermittlung des wirtschaftlich günstigsten Angebotes (Gesamtbewertung)**

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

#### **8.6 Gültigkeit der Angebote**

Die Angebote müssen bis zum 1.7.2020 gültig sein. In der Beilage (Teil B) befindet sich die Vertragsvorlage KBOB, welche durch die Anbieter nicht ausgefüllt werden muss.

### **9. Beurteilungsgremium**

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

#### **Stimmberechtigte Mitglieder:**

- Beat Fellmann, Präsident des Verwaltungsrats
- Men-Duri Gaudenz, Planwerkstadt AG
- Thomas Rohrer, Mitglied des Verwaltungsrats sowie der Baukommission
- Beatrice Biotti, Geschäftsführerin
- Urs Albrecht, Halter AG

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 des Verwaltungsrats der Sihlsana AG.

## **10. Administrative Hinweise**

### **10.1 Schriftliche Fragerunde**

Allfällige Fragen können bis am **4.2.2020** über das Simap-Portal gestellt werden.

Die Beantwortung der Fragen erfolgt durch den Auftraggeber auf dem Simap-Portal am 14.2.2020.

### **10.2 Offertöffnung**

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

### **10.3 Eingabe der Angebotsunterlagen**

Das vollständige, unterzeichnete Angebot ist in zwei Exemplaren in Papierform und einer Kopie im pdf-Format auf elektronischem Datenträger einzureichen. Die Unterlagen sind verschlossen und bis spätestens am

**Freitag, 21. Februar 2020, um 12:00 Uhr (eingetroffen, der Poststempel ist nicht massgebend)**

an folgende Adresse einzureichen:

Sihlsana AG  
Herr Beat Fellmann  
Präsident VR und Baukommission  
Badstrasse 4  
8134 Adliswil  
*Vermerk: Bauherrenvertretung Sihlsana - Bitte nicht öffnen*

**Öffnungszeiten für die Abgabe:**

**Montag - Freitag, jeweils 9.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.30 Uhr**

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

### **10.4 Sprache**

Das Angebot ist in deutscher Sprache zu verfassen.

### **10.5 Arbeitsgemeinschaften und Subplaner**

Arbeitsgemeinschaften und Subplaner sind nicht zulässig.

### **10.6 Varianten**

Varianten sind nicht zugelassen.

### **10.7 Verhandlungen**

Verhandlungen über Preise, Preisnachlässe und Änderungen der Leistungsinhalte werden keine geführt.

## 10.8 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.

## 10.9 Rechtliches

- **Gerichtsstand:** Horgen. Auf eine Mediation wird verzichtet.
- **Einverständnis:** Mit Einreichung des Angebotes erklären die Anbieter vom dargestellten Vergabeverfahren und den Zuschlagskriterien Kenntnis genommen zu haben und vollumfänglich damit einverstanden zu sein.