

Teil 3, Leistungsbeschreibung

Rahmenverträge Abwicklung Unterhaltsprojekte

Reformierte Kirchgemeinde Zürich
Stauffacherstrasse 10
8004 Zürich

03. April 2020

Impressum

Brandenberger+Ruosch AG
Industriestrasse 24
8305 Dietlikon

Im Auftrag der reformierten Kirchgemeinde Zürich

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Einleitung / Ausgangslage	3
1.1	Zweck des Dokumentes	3
2	Ausgeschriebene Leistungen	3
3	Stellenbeschriebe	4
3.1	PL Bau	5
3.1.1	Hauptaufgaben in den Phasen SIA 21 bis 53	5
3.1.2	Verantwortung	5
3.1.3	Kompetenzen	5
3.2	PL Planung	6
3.2.1	Hauptaufgaben in den Phasen SIA 21 - 41	6
3.2.2	Verantwortung	6
3.2.3	Kompetenzen	6
3.3	PL Ausführung	6
3.3.1	Hauptaufgaben in den Phasen SIA 41 bis 53	6
3.3.2	Verantwortung	6
3.3.3	Kompetenzen	7

1 Einleitung / Ausgangslage

1.1 Zweck des Dokumentes

Das vorliegende Dokument beschreibt im Rahmen der Ausschreibung "Rahmenverträge Abwicklung Unterhaltsprojekte" der reformierten Kirche Zürich die voraussichtlich zu erbringenden Leistungen im Sinne von Stellenbeschrieben. Es bildet, zusammen mit den weiteren Ausschreibungsunterlagen gemäss "Bestimmungen zum Vergabeverfahren" einen integralen Bestandteil der Ausschreibung und wird mit dem Vertragsschluss zum Vertragsbestandteil.

2 Ausgeschriebene Leistungen

Gesucht werden Anbieter, die im Auftrag der reformierten Kirchgemeinde Zürich selbstständig die Planung, Leitung und Durchführung von Projekten im Bereich des Unterhalts und der Instandhaltung von Gebäuden und Umgebungsflächen übernehmen. Die Aufgabenstellung umfasst auszuführende Arbeiten an der Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Innensanierungen sowie Umgebungsarbeiten. Ebenfalls in den Aufgabenbereich der Anbieter fallen Vorarbeiten wie Sanierungsplanungen, Projektabklärungen, Vorstudien, etc.

Die Schwerpunkte der Projekte lassen sich in folgende Kategorien einteilen:

1. Innensanierungen mit teils denkmalpflegerischen Anforderungen
2. Technische Sanierungen (Sicherheit, Beleuchtung, Video/Audio u.ä.)
3. Unterhalt von Umgebungsflächen
4. Unterhalt und Ersatz im Bereich Gebäudetechnik und Energie
5. Umsetzung von Nutzungsänderungen
6. Kleinere Gesamtsanierungen

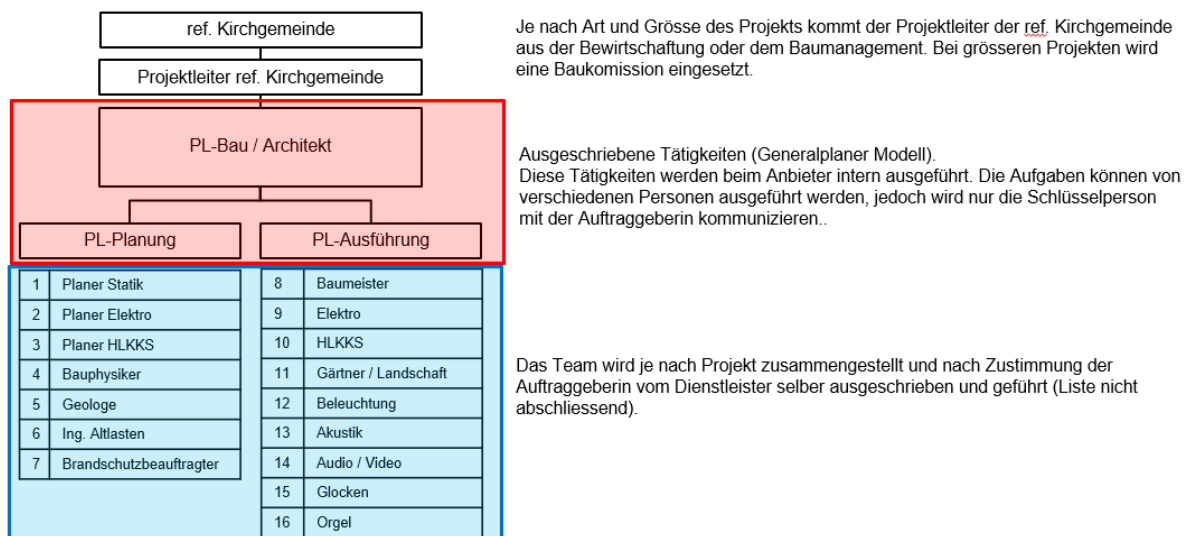
Für die einzelnen Projekte sind in der Regel Ausführungssummen von ca. CHF 20'000.- bis max. ca. CHF 1 Mio. vorgesehen. Aufgrund der vielfältigen Aufgaben und der Zusammenstellung des Portfolios, werden Erfahrung im Unterhalt von denkmalgeschützten Gebäuden und ausgeprägte Kommunikationsfähigkeiten vorausgesetzt.

Gesucht werden verlässliche Anbieter mit Engagement, die eine umfassende, vielseitige und selbständige Dienstleistung im Sinne eines gesamtheitlichen «Baumanagements» anbieten können.

Je nach Anforderungen an das Projekt sind die Funktionen als Projektleiter Bau (PL- Bau), Architekt oder Projektkoordinator (PL-Planung, PL-Ausführung) zu übernehmen. Die Durchführung der Projekte beim Anbieter (roter Bereich in der Grafik) sollen vorzugsweise von einer dezidierten Schlüsselperson ausgeführt werden. Abhängig von den Themen und Anforderungen der Aufgabenstellung können auch weitere Ressourcen miteinbezogen werden. Verantwortlich und Schnittstelle zur Auftraggeberin bleibt aber die Schlüsselperson. Der Anbieter ist selbstständig verantwortlich für die Planung, Ausführung, Budgetierung und Abrechnung der einzelnen Projekte, steht aber im stetigen Austausch mit der Auftraggeberin.

Eine sehr wichtige Aufgabe innerhalb der Projekte ist die Kommunikation. Um Abklärungen mit den lokalen Kontaktpersonen und den städtischen Ämtern und Behörden, sowie Absprachen mit der Auftraggeberin in geeigneter Weise zu erledigen, wird eine ausgesprochen ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit und ein sicheres, umgängliches einwandfreies Auftreten durch die Schlüsselperson(en) vorausgesetzt.

Fachplaner und Unternehmen der einzelnen Gewerke sollen nach den Bedürfnissen der einzelnen Projekte vom Anbieter selber, nach vorgängiger Bewilligung durch die reformierte Kirchgemeinde, vergeben werden (blauer Bereich in der Grafik). Die Dienstleister für Arbeiten an Kirchenglocken und Orgeln werden von der Auftraggeberin vorgegeben.



Folgende Projektbeispiele sollen "typische" Aufgaben illustrieren:

- Zürich Seefeld: Fensterersatz Pfarrwohnung, Januar-März 2020, CHF 54'000 BKP 2.
- Zürich-Altstadt: Liftmodernisierung Anpassung an ESBA Richtlinien (inkl. Baubewilligungsverfahren), Juni- Dezember 2019, CHF 130'000 BKP 2.
- Zürich-Wiedikon: Reparatur Vorplatz, Wiederinstandstellung Aussenraumgestaltung und Kanalisation kommunal inventarisiertes Kirchenzentrum nach geologisch bedingten Senkungen (inkl. Baubewilligungsverfahren), Juni 2019-Juni 2020, CHF 174'000 BKP 4.
- Zürich-Wollishofen: Umbau und Renovation kommunal inventarisiertes Kirchgemeindehaus zu neuem zentralen Bürostandort Kirchenkreis 2 (inkl. Baubewilligungsverfahren), Juli-September 2019, 300'000 CHF BKP 2.
- Zürich-Altstadt: Renovation Aussenhülle und Fensterersatz kantonal inventarisiertes Pfarrhaus Grossmünster (inkl. Baubewilligungsverfahren) März-Dezember 2019, CHF 700'000 CHF BKP 2.

3 Stellenbeschriebe

Die nachfolgenden Beschriebe gelten für die drei Rollen "PL Bau", "PL Planung" und "PL Ausführung". Je nach Komplexität und Umfang eines Vorhabens können die Rollen von einer einzigen Person oder von unterschiedlichen Personen wahrgenommen werden. Vor einer Beauftragung ist dies im Rahmen eines projektbezogenen Angebotes festzulegen.

Grundlage sind die Standards der Normen SIA 102 ff sowie der SIA 118.

Die Beschriebe sind generisch und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Verantwortlichen nehmen im Rahmen ihrer Sorgfaltspflicht ihre Rolle so wahr, dass sie bestens geeignet ist für eine geordnete und professionelle Projektabwicklung. Bei komplexeren Projekten werden die Rollen im Projekthandbuch wo nötig konkretisiert und verfeinert.

3.1 PL Bau

Der Beschrieb lehnt sich an die Funktion "Gesamtleitung" der Norm SIA 102 an.

3.1.1 Hauptaufgaben in den Phasen SIA 21 bis 53

- Kommunikation mit dem Auftraggeber und Dritten
- Vertretung des Auftraggebers gegenüber Dritten im vereinbarten Rahmen
- Rechtzeitige Bereitstellung von Entscheidungsgrundlagen für den Auftraggeber
- Rechtzeitige Formulierung von Anträgen an den Auftraggeber
- Einholung von Entscheiden und die Abmahnung von nachteiligem Verhalten des Auftraggebers
- Die Erstellung der Aufbau- und der Ablauforganisation
- Protokollierung der Sitzungen mit dem Auftraggeber
- Erstellung von periodischen Standberichten
- Sicherstellung des Submissions-, Bestell- und Rechnungswesens
- Koordination der Leistungen aller Beteiligten
- Fachliche und administrative Leitung des Planerteams
- Zuteilung von Aufgaben im Planerteam
- Sicherstellung des Informationsflusses und der Dokumentation, einschliesslich der Organisation
- Sicherstellen des technischen und administrativen Datenaustausches
- Erstellen und Nachführen des Projektpflichtenheftes in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber und seiner Nutzerorganisation

3.1.2 Verantwortung

- Führung, oder Wahrnehmen der Rolle der Leiterin Planung / des Leiters Planung
- Führung, oder Wahrnehmen der Rolle der Leiterin Ausführung / des Leiters Ausführung
- Erfüllung der Leistungs- und Sorgfaltspflichten in Bezug auf die Einhaltung der vom Auftraggeber formulierten Ziele hinsichtlich Qualität, Kosten und Termine
- Sicherstellung der Erfüllung aller behördlichen Auflagen

3.1.3 Kompetenzen

- Die reformierte Kirchgemeinde Zürich erteilt dem PL Bau die für die Auftragsabwicklung notwendigen finanziellen Kompetenzen. Im Rahmen der bewilligten Kredite hat er/sie zusammen mit dem Projektleiter / der Projektleiterin ref. Kirchgemeinde eine Vergabekompetenz bis CHF 5000.-. Die Kreditkompetenz ist komplett der ref. Kirchgemeinde vorbehalten
- Der PL Bau / die PL Bau hat Weisungsbefugnis gegenüber den ihr / ihm unterstellten Stellen gemäss Organigramm

3.2 PL Planung

3.2.1 Hauptaufgaben in den Phasen SIA 21 - 41

- Koordiniert die Planung von Architekten und Fachplanern
- Hinterfragt die Planung der Fachplaner hinsichtlich Machbarkeit und Kosteneffizienz
- Stellt den Informationsfluss zum Leiter Ausführung sicher
- Koordiniert und bespricht die bautechnischen Belange mit dem Leiter Ausführung
- Stellt sicher, dass sämtliche benötigten Submissions-, Ausführungs- und Detailpläne fristgerecht für die Ausführung erstellt werden
- Stellt sicher, dass fristgerecht sämtliche Baudokumentationen erstellt werden

3.2.2 Verantwortung

- Technische und ökonomische Qualitätssicherung der Planung in Zusammenarbeit mit Architekten und sämtlichen Fachplanern
- Überprüfung der Ausschreibungsplanung, Ausführungsplanung und Detailplanung über sämtliche Gewerke
- Qualitätssicherung der Leistungsverzeichnisse im Sinne eines 4-Augen Prinzips
- Sicherstellung der Umsetzung der Planungsintention in der Submission / Ausführung

3.2.3 Kompetenzen

- Der / die PL Ausführung hat keine finanziellen oder Vergabe-Kompetenzen.
- Der / die PL Planung hat Weisungsbefugnis gegenüber den ihr / ihm unterstellten Stellen gemäss Organigramm.

3.3 PL Ausführung

3.3.1 Hauptaufgaben in den Phasen SIA 41 bis 53

- Gesamtüberwachung der Bauausführung
- Klare Abgrenzung von Aufgaben und Kompetenzen für alle Leistungsträger in und über alle Bauprojektphasen, abgestimmt auf das Bauprojekt
- Kontrolle der KV-Bewirtschaftung auf aktuelle und transparente Darstellung und Meldung von Unstimmigkeiten an den PL Bau
- Koordinierte, qualitäts-, termin-, und kostengerechte Bauprojektrealisierung
- Ausarbeitung des Organisationskonzeptes für den Ausführungsteil
- Sicherstellung des Controllings in Leistungen, Termine und Kosten in der Phase Ausführung

3.3.2 Verantwortung

- Führen und Unterstützen des Ausführungsteams
- Sicherstellen der für das erfolgreiche Ausführung des Bauprojektes benötigten personellen und materiellen Ressourcen
- Verantwortung des Submissionsprozesses und Unterlagen
- Veranlassen der Auftragserteilungen an Unternehmer und Lieferanten (Arbeitsvergaben)
- Gesamtüberwachung der Bauausführung
- Sicherstellen der Bauadministration

3.3.3 Kompetenzen

- Der / die PL Ausführung hat keine finanziellen oder Vergabe-Kompetenzen. Regierapporte werden durch ihn / sie inhaltlich kontrolliert und freigegeben
- Der / die PL Ausführung hat Weisungsbefugnis gegenüber den ihr / ihm unterstellten Stellen gemäss Organigramm