



**KANTON LUZERN  
ZENTRALE VERWALTUNG SEETALPLATZ, EMMEN**

**ZWEISTUFIGER GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB IM SELEKTIVEN VERFAHREN**

I\_ ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DER AUSSCHREIBUNG  
**2. WETTBEWERBSSTUFE**

*ÄNDERUNGEN, PRÄZISIERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN IN DEN UNTERLAGEN ZUR 2. WETTBEWERBSSTUFE SIND IN DEN TEXTEN KURSIV UND BLAU DARGESTELLT.*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Projekt / Auftraggeber</b>	<b>4</b>
1.1 Auftraggeber und Vergabestelle	4
1.2 Projekt	4
1.2.1 Projektname	4
1.2.2 Ausgangslage	4
1.2.3 Aufgabe & Zielsetzung	5
1.2.4 Rahmenbedingungen / Grundlagen	5
1.3 Verbindlichkeit der Ausschreibung	6
1.4 Aufbau und Struktur der Ausschreibung	7
1.5 Teil I, Allgemeine Bedingungen der Ausschreibung	8
1.6 Teil II, Vertragsgrundlagen	8
1.7 Teil III, Werkvertrag inkl. Anhänge	8
<b>2 Terminübersicht</b>	<b>8</b>
<b>3 Verfahren</b>	<b>9</b>
3.1 Art des Verfahrens	9
3.2 Submissionsvorschriften	9
3.3 Bauherrschaft / Ansprechpartner	9
3.3.1 Auftraggeber und Vergabestelle	9
3.3.2 Ansprechpartner Auftraggeber	9
3.3.3 Wettbewerbsbegleitung / Bauherrenberatung	10
3.4 Beurteilungsgremien	10
3.4.1 Preisgericht	10
3.4.2 Experten	10
3.5 Vergabe	11
3.6 Urheberrecht und Eigentum an den Unterlagen	11
3.7 Vergütung der Angebote	11
3.8 Anonymität	11
3.9 Aufteilung in Lose	12
3.10 Zulassung von Varianten	12
3.11 Zulassung von Teilangeboten	12
<b>4 Bedingungen</b>	<b>12</b>
4.1 Formelle Anforderungen	12
4.2 Teilnahme ausländischer Gesamtleistungsanbieter	13
4.3 Zulassung von Bietergemeinschaften	13
4.4 Mehrfachteilnahmen	13
<b>5 Präqualifikation</b>	<b>14</b>
<b>6 1. Wettbewerbsstufe</b>	<b>14</b>
<b>7 2. Wettbewerbsstufe</b>	<b>14</b>
7.1 Bezug Ausschreibungsunterlagen	14

7.2	Fragerunden	15
7.3	Workshops (WS)	15
7.4	Einreichung der Angebote	15
7.5	Präsentation der Angebote	16
7.6	Gültigkeit Angebot	16
7.7	Sicherheiten	16
7.7.1	Bietergarantie	16
7.7.2	Erfüllungsgarantie	16
7.8	Zuschlagskriterien und Gewichtung	17
7.8.1	Beurteilungspreis: Verbindung von qualitativen und quantitativen Kriterien (2. Wettbewerbsstufe)	19
7.9	Abzugebende Unterlagen Wettbewerb	19
7.9.1	Projektteam	20
7.9.2	Planunterlagen	20
7.9.3	Kosten	21
7.9.4	Berechnungen	21
7.9.5	Beschriebe	22
7.9.6	Sonstiges	23
7.10	Gliederung des Angebots	23
<b>8</b>	<b>Rechtsmittelbelehrung</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Unterschriften Anbieter</b>	<b>24</b>

## 1 PROJEKT / AUFTRAGGEBER

### 1.1 Auftraggeber und Vergabestelle

Kanton Luzern  
Dienststelle Immobilien  
Stadthofstrasse 4  
Postfach 3768  
6002 Luzern

### 1.2 Projekt

#### 1.2.1 Projektname

Zentrale Verwaltung Seetalplatz, Emmen (ZVSE)

#### 1.2.2 Ausgangslage

In Luzern Nord am Seetalplatz in Emmen soll ein zentrales kantonales Verwaltungsgebäude für rund 30 Organisationseinheiten mit rund 1'300 Mitarbeitenden und noch zu bestimmenden Drittnutzern geplant werden. Es soll ein über den ganzen Lebenszyklus wirtschaftliches und nachhaltiges Gebäude geplant und realisiert werden.

Mit der Botschaft B 48 vom 17. Juni 2016 hat der Kantonsrat den Projektierungskredit für die Planung des Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz Emmen bewilligt.

Der Bebauungsplan «Seetalplatz Ost, A1» wurde am 2. Mai 2017 rechtsgültig genehmigt und definiert zusammen mit dem städtebaulichen Leitbild Luzern Nord die bau- und planungsrechtlichen Vorgaben für die Erstellung des Verwaltungsgebäudes.

Für die Vergabe der Planungs- und Realisierungsarbeiten ist ein öffentlicher, mehrstufiger, funktionaler Gesamtleistungswettbewerb vorgesehen.

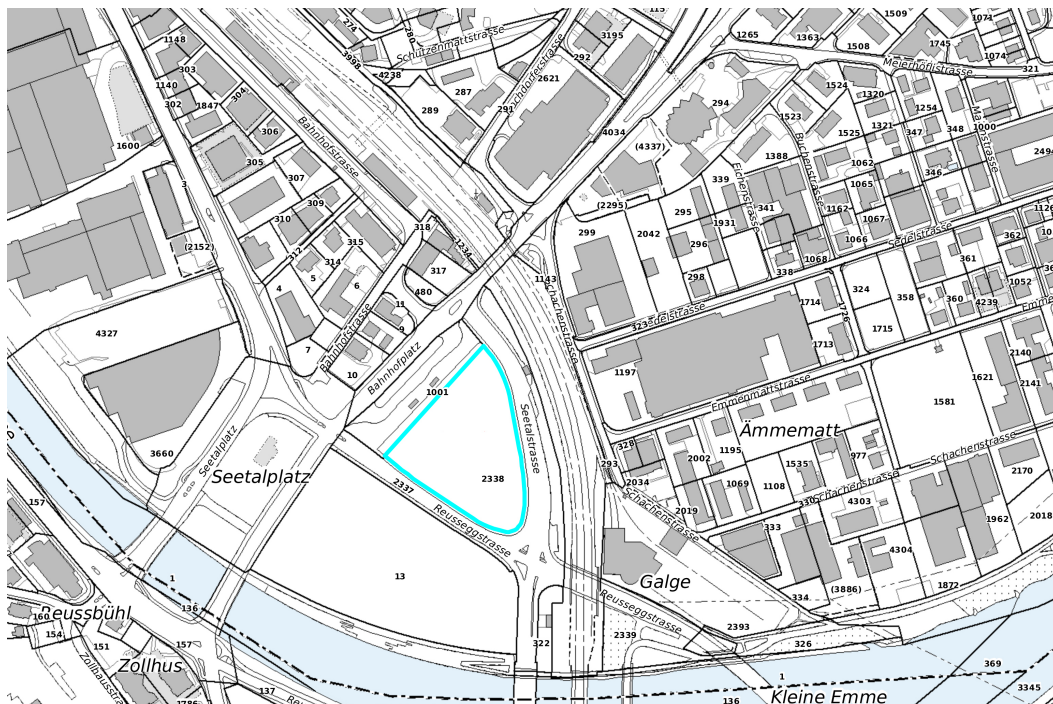


Abb. 1: Situationsplan und Planungsperimeter Baufeld A1 (blau markiert)

### 1.2.3 Aufgabe & Zielsetzung

Auf Basis eines Raumprogramms und eines funktionalen Pflichtenhefts wird ein zweistufiger Gesamtleistungswettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt, um ein in sämtlichen Bereichen der Ökonomie, Ökologie sowie Gesellschaft zukunftsgerichtetes und optimiertes Projekt zu erlangen. Dabei werden an die architektonische Gestaltung und betriebliche Konzeption hohe Anforderungen gestellt.

Die übergeordneten Projektziele sind:

- Die Bevölkerung erhält eine zentrale Anlaufstelle für einen Grossteil ihrer verwaltungsspezifischen Anliegen.
- Die Zusammenführung von rund 30 Organisationseinheiten mit ca. 1'300 Mitarbeitenden erhöht die betriebliche Effizienz, optimiert die Flächennutzung und reduziert die Bewirtschaftungskosten.
- Stärkung des Kantons Luzern als attraktiver Arbeitgeber durch flexible Arbeitsmodelle und zukunftsorientierte Arbeitsplatzkonzepte.
- Im neuen Verwaltungsgebäude sollen attraktive, zeitgemässe, motivierende und funktionale Arbeitsplätze nach dem Modell «Open-Space-Office» geplant werden.
- Nebst den Arbeitsplätzen mit den dazugehörigen Nebennutzflächen für die kantonale Verwaltung soll das neue Verwaltungsgebäude Platz für geeignete Retail- und Drittnutzungen sowie Wohnflächen aufweisen.
- Das Gebäude soll nach wirtschaftlichen Kriterien, Minergie-P-ECO sowie dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) geplant und realisiert werden.
- Die Planung, Ausführung und Bewirtschaftung des Gebäudes hat unter Anwendung der BIM-Methode (Building Information Modeling) zu erfolgen.
- Eine Realisierung in Holz- oder Holzhybridbauweise ist ausdrücklich erwünscht. Insbesondere ist ein möglichst hoher und sinnvoller Verwendungsgrad von Holz als Baumaterial und als struktureller Bestandteil zu prüfen.
- Der Kanton Luzern ist interessiert Holz aus dem Staatswald als Inhouse-Lieferung im Projekt ZSVE einzubringen.
- Zur Erfüllung der Wirtschaftlichkeitsziele des Kantons sind Investitionskosten (BKP 1–5) von 130 Mio. inkl. MwSt. Franken einzuhalten.

Das Ergebnis des Gesamtleistungswettbewerbs ist ein klar definiertes Projekt inkl. eines verbindlichen Pauschalangebots für dessen Realisierung.

Nach dem Gesamtleistungswettbewerb beabsichtigt der Kanton Luzern die weitere Bearbeitung an den Gesamtleistungsanbieter (GLA) des vom Preisgericht vorgeschlagenen Siegerteams zu vergeben.

Die Realisierung des zentralen Verwaltungsgebäudes erfolgt unter Vorbehalt der ordentlichen Projekt- Kreditgenehmigung durch den Regierungsrat, den Kantonsrat und das Luzerner Stimmvolk.

### 1.2.4 Rahmenbedingungen / Grundlagen

Bei der Umsetzung der oben beschriebenen Ziele sind folgende Rahmenbedingungen und Grundlagen zu berücksichtigen, Aufzählung nicht abschliessend:

- Botschaft B 48 vom 17. Juni 2016
- Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord
- Bebauungsplan «Seetalplatz Ost, A1», Situationsplan
- Bebauungsplan «Seetalplatz Ost, A1», Sonderbauvorschriften (SBV)
- Städtebauliches Leitbild Stadtzentrum Luzern Nord vom 06.02.2014

### 1.3 Verbindlichkeit der Ausschreibung

Die anzubietende Leistung ist als schlüsselfertiges, funktionierendes Gesamtpaket zu verstehen. Für die GLA sind die in den Ausschreibungsunterlagen definierten Anforderungen und Rahmenbedingungen verbindlich. Die vorgegebenen Leistungswerte sind als verbindliche Minimalwerte zu verstehen und dürfen von den GLA übertroffen werden.

Fehlen Angaben zu den bestehenden Bauten und Gebäuden, zu den bestehenden Einrichtungen und Installationen, den geforderten Leistungswerten oder den Rahmenbedingungen, oder sind diese unvollständig oder fehlerhaft, muss der GLA sie im Rahmen der Fragerunden erfragen oder entsprechend den Projektzielen, den geltenden Vorschriften und nach dem heutigen Stand der Technik ergänzen und in sein Angebot einrechnen.

Von den GLA sind alle verlangten Leistungen anzubieten. Lieferausschlüsse sind nicht zulässig.

## 1.4 Aufbau und Struktur der Ausschreibung

Teil I	<b>Allgemeine Bedingungen der Ausschreibung</b> - Struktur der Ausschreibung - Aufgabenstellung, Ablauf des Wettbewerbs - Anforderungen an das Angebot, Bewertung
Teil II	<b>Vertragsgrundlagen</b> - Baugrundgutachten, Bestandspläne - Masterplan, Entwicklungsplan - etc.
Teil III	<b>Werkvertrag</b> - Werkvertragsdokument
III_A	<b>Projektbeschreibung</b> - Einleitung / Projektgeschichte - Projektbeschreibung
III_B	<b>Rahmenbedingungen für die Bauzeit</b> - Baustelleninstallation, Baustellenverkehr - Nachbarn, Lärmschutzzeiten
III_C1	<b>Leistungen Architektur &amp; Bau</b> - Allgemeine Vorgaben an das Gebäude - funktionale und spezifische Vorgaben nach Themen und BKP
III_C2	<b>Leistungen HLKS</b> - funktionale und spezifische Vorgaben
III_C3	<b>Leistungen Elektro</b> - funktionale und spezifische Vorgaben
III_C4	<b>Raumtypenblätter</b> - funktionale und spezifische Vorgaben
III_D	<b>Schnittstellen</b> - Schnittstellen Projektperimeter, Grundstück - Schnittstellen Leistungen GLA / Bauherrschaft - Schnittstellen Grundausbau / Mieterausbau Dritte - Schnittstellen Grundausbau / Gastronomie
III_E	<b>Beilage zu III_A-D</b> - Beilagen zu den Teilen III_A-D
III_F	<b>Abnahmen, Garantien</b> - Vorgaben betreffend Abnahmen und Garantien
III_G	<b>Werkbeschreibung GLA</b> - BKP Beschrieb - Pläne, weitere Beschriebe
III_H	<b>Preisblätter</b> - Detailliertes Angebot des GLA (BKP 3-4 stellig) - Kostenaufteilung GAB / MAB
III_J-K	<b>Optionen, Budgetpositionen</b> - Beschrieb von Optionen, Budgetpositionen
III_L-W	<b>Weitere Anhänge</b> - III_L: Terminplan GLA - III_M: Zahlungsplan GLA - III_N: Organisation Bauherrschaft - III_O: Organisation GLA - III_P: Sicherheiten - III_Q: Konventionalstrafen, Teuerung - III_R: Projektqualitätsmanagement (PQM) - III_S: Subunternehmer, Lieferanten, Fabrikate - III_T: Weitere Vertragsbestandteile - III_U: Fragelisten, Antwortlisten, Protokolle - III_V: Unterhaltsangebote - III_W: Referenzen

Teil III, Werkvertrag und Bestellung



## 1.5 Teil I, Allgemeine Bedingungen der Ausschreibung

Teil I «Allgemeine Bedingungen» beinhaltet alle Informationen zum Ausschreibungsverfahren, die Anforderungen an das Angebot und beschreibt die Prüfung und Bewertung der Eignungs- und Zuschlagskriterien.

## 1.6 Teil II, Vertragsgrundlagen

Teil II «Vertragsgrundlagen» enthält detaillierte Informationen über die Ausgangslage, den Ist-Zustand des Ausschreibungsobjektes / Baugrundstücks und weitere Informationen, die als Grundlage für die Ausarbeitung des Angebots, bzw. als Grundlage für den späteren GLA-Vertrag notwendig sind.

Benötigt der GLA für sein Angebot weitere Grundlagen, Angaben und/oder weitere Untersuchungen, so hat er dies im Rahmen der Fragerunden der Bauherrschaft mitzuteilen, so dass ggf. bauherrenseitig noch weitere Abklärungen durchgeführt werden können, die Antworten werden im Anschluss allen teilnehmenden Teams zur Verfügung gestellt.

## 1.7 Teil III, Werkvertrag inkl. Anhänge

Teil III umfasst den eigentlichen Werkvertrag sowie die dazugehörigen Anhänge, in denen die Rahmenbedingungen, die anzubietenden Leistungen, die Organisation, etc. beschrieben sind.

Die Ausschreibung ist soweit möglich funktional gestaltet. Von der Auftraggeberin werden in erster Linie die zu erreichenden Ziele und die einzuhaltenden Rahmenbedingungen vorgegeben. Die Anbieter sind innerhalb dieser Grenzen in der Lösungsfindung frei. Sie erhalten somit die Chance, eine aufgrund ihres Know-hows und ihrer Erfahrung optimale Lösung auszuarbeiten und diese mit einer verbindlichen Pauschale anzubieten.

Teil III ist so aufgebaut, dass der GLA seine vertraglich relevanten Ergänzungen und Unterlagen an den dafür vorgesehenen Stellen in das vorbereitete Dossier einfügen kann.

Aus Teil III entsteht so ohne weitere Umstellungen und Verweise das unterschriftsreife Vertragswerk.

## 2 TERMINÜBERSICHT

Wettbewerb	
Bezug / Abgabe der Wettbewerbsunterlagen 1. Stufe	05. März 2019
Informationsveranstaltung / Begehung	12. März 2019 14:00–16:00 Uhr
Fragerunde 1. Wettbewerbsstufe (anonym) bis	27. März 2019
Fragebeantwortung bis	09. April 2019
Einreichfrist Beiträge 1. Wettbewerbsstufe (anonym)	31. Mai 2019
Bestimmung der Teilnehmer der 2. Wettbewerbsstufe, Verfügung	16. August 2019
Versand Wettbewerbsunterlagen 2. Stufe	30. August 2019
<i>1. Fragerunde</i>	<i>4. Oktober 2019</i>
<i>Beantwortung der 1. Fragerunde/Workshop 1</i>	<i>17./18. Oktober 2019</i>
<i>2. Fragerunde</i>	<i>22. November 2019</i>
<i>Beantwortung der 2. Fragerunde/Workshop 2</i>	<i>5./6. Dezember 2019</i>
<i>3. Fragerunde (nach Bedarf)</i>	<i>(10. Januar 2020)</i>
<i>Beantwortung der 3. Fragerunde/Workshop 3 (nach Bedarf)</i>	<i>(21./22. Januar 2020)</i>
<i>Einreichfrist Beiträge 2. Wettbewerbsstufe</i>	<i>5. März 2020, 16:00 Uhr</i>
<i>Zuschlagsverfügung</i>	<i>2. Quartal 2020</i>



Projekt-Kreditbewilligung (angestrebte Termine)	
Erarbeitung Bauvorlage	2020
Bewilligung Ausführungskredit Kantonsrat / Volk	2021
Realisierung (angestrebte Termine)	
Realisierung	2022 bis 2025
Übergabe	2025

### 3 VERFAHREN

#### 3.1 Art des Verfahrens

Zur Findung eines leistungsfähigen und qualitätsbewussten Gesamtleistungsanbieters wird ein *zweistufiger Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren (mit Präqualifikation)* durchgeführt.

Die 1. Wettbewerbsstufe wird anonym, die 2. Wettbewerbsstufe nicht anonym durchgeführt.

#### 3.2 Submissionsvorschriften

Das Verfahren ist dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) vom 15. April 1994 unterstellt sowie dem Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen (öBG), der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und der Verordnung zum Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen (öBV).

Subsidiär gilt die Norm SIA 142.

Das Wettbewerbsprogramm wurde vom SIA geprüft. Die vorliegenden Bestimmungen weichen von den formalen Empfehlungen der SIA Normen ab in den Bereichen Urheberrecht und Anspruch aus dem Wettbewerb. Auch sehen die Empfehlungen der SIA keine Kombination der Verfahren gemäss SIA 142 und SIA 143 vor.

#### 3.3 Bauherrschaft / Ansprechpartner

##### 3.3.1 Auftraggeber und Vergabestelle

Siehe Ziff. 1.1

##### 3.3.2 Ansprechpartner Auftraggeber

Kanton Luzern, Finanzdepartement, vertreten durch:  
Dienststelle Immobilien  
Herr Franz Müller (Gesamtprojektleiter)  
Stadthofstrasse 4  
6002 Luzern

Email: franz.mueller@lu.ch

### 3.3.3 Wettbewerbsbegleitung / Bauherrenberatung

Stokar+Partner AG  
Herr Mathias Müller  
Pfeffingerstrasse 41  
4053 Basel

Email: mathias.mueller@stokar-partner.ch

### 3.4 Beurteilungsgremien

Die Auswertung der Präqualifikation und der Gesamtleistungsangebote obliegt dem Preisgericht. Zur Beurteilung von Fachfragen werden Experten beigezogen.

#### 3.4.1 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

##### *Fachpreisrichter*

- Marie-Theres Caratsch (Vorsitz), Dipl. Architektin ETH SIA
- Jürg Konzett, Dipl. Bauingenieur ETH SIA
- Lukas Huggenberger, Dipl. Architekt ETH BSA
- *Franz Müller, Dipl. Bauingenieur FH, Gesamtprojektleiter ZVSE*
- Andreas Sonderegger, Dipl. Architekt ETH BSA
- *Ersatz: Marco Battaglia, DS Immobilien, Projektleiter TP Bau*

##### *Sachpreisrichter*

- Enzo Gemperli, Leiter Departement Planung und Hochbau Gemeinde Emmen
- Dorothea Burkhardt-Suter, Leiterin Finanzausgleich und Organisation, Luzern
- Helga Christina Stalder, Luzerner Staatspersonalverband (LSPV)
- Franz Wüest, Betriebsökonom, Ettiswil
- Ersatz: P. Lötscher, Dienststelle Immobilien, Leiter Portfoliomanagement

#### 3.4.2 Experten

Die Experten führen die formelle und technische Vorprüfung durch und/oder beraten das Preisgericht in fachlicher und technischer Hinsicht. Sie besitzen kein Stimmrecht.

- Adrian Bieri, Raum und Design, Wolhusen (Büroplanung)
- Dominique Brunner, Stokar+Partner AG, Basel (Architektur+Bau)
- Daniel Geiser, Travis AG, Luzern, (Betriebsprojekt FM)
- Matthias Kolb, anex Ingenieure AG, Zürich (Haustechnik, Brandschutz)
- Beat Läubli, Gastronomieberatung Läubli GmbH, Zürich (Gastronomie)
- Tanja Lütolf, EK Energiekonzepte AG, Zürich (Nachhaltigkeit)
- *Christoph Zurflüh, Gebietsmanager Luzern Nord*
- Christoph Merz, CADMEC AG, Tagelswangen (BIM)
- Mathias Müller, Stokar+Partner AG, Basel (Wettbewerbsorganisation)
- Josef Schmidli, Gemeinderat Emmen
- Roland Wild, SIBE-Consulting GmbH, Siebnen (Sicherheit)
- Thomas Wüest, DS Immobilien, Mobiliar
- weitere nach Bedarf

### 3.5 Vergabe

Nach dem Gesamtleistungswettbewerb beabsichtigt der Kanton Luzern die weitere Bearbeitung und Realisierung an den Gesamtleistungsanbieter (GLA) des vom Preisgericht vorgeschlagenen Siegerteams zu vergeben.

Die Realisierung des Projekts erfolgt unter Vorbehalt der ordentlichen Kreditbewilligung durch das Luzerner Stimmvolk.

### 3.6 Urheberrecht und Eigentum an den Unterlagen

Das Urheberrecht wird in Anlehnung an die Formulierung des KBOB wie folgt vereinbart:

Das Urheberrecht verbleibt beim Beauftragten.

Der Bauherrschaft bzw. dem von ihr beauftragten GLA steht das unentgeltliche, unwiderrufliche und nicht ausschliessliche Recht zu, die Arbeitsergebnisse des Beauftragten zur Vollendung des Projektes für seine Bedürfnisse frei zu verwenden. Macht der Auftraggeber von diesem Recht ohne Berücksichtigung eines beauftragten Planers Gebrauch, steht diesem das Recht auf Bezahlung des in diesem Zeitpunkt geschuldeten Honorars zu, soweit von der Bauherrschaft bzw. vom GLA anerkannt. Soweit der Honoraranspruch streitig ist, hat die Bauherrschaft bzw. der GLA diesen zu hinterlegen oder anderweitig sicherzustellen.

Das Abänderungsrecht der Bauherrschaft bezüglich der Arbeitsergebnisse des beauftragten Planers gilt in begründeten Fällen bereits während der Planungsphase. Das Gleiche gilt für den Fall, dass der Vertrag vorzeitig aufgelöst wird, sofern die Bauherrschaft bzw. der GLA nicht selbst den Grund für die Vertragsauflösung zu vertreten haben.

### 3.7 Vergütung der Angebote

Eine Vergütung erfolgt nur für Angebote, welche:

- die formellen Anforderungen an die Angebote gemäss Ziff. 4.1 erfüllen
- die notwendige Qualität und Vollständigkeit aufweisen, um zur Beurteilung zugelassen zu werden

Die fixe Vergütung beträgt pro Angebot (inkl. MwSt. und inkl. Nebenkosten):

- 1. Wettbewerbsstufe: CHF 50'000
- 2. Wettbewerbsstufe: CHF 200'000

Sollte das Projekt wider Erwarten nicht realisiert werden (vergleiche auch Ziff. 3.5), so wird dem siegreichen GLA keine weitere Entschädigung vergütet.

Wettbewerbsteilnehmer, deren Bietergarantie aufgrund der in Ziff. 7.7.1 definierten Bedingungen in Anspruch genommen wurde, erhalten keine Vergütung für ihre Angebote.

### 3.8 Anonymität

#### 1. Wettbewerbsstufe

Die 1. Wettbewerbsstufe wird *anonym* durchgeführt.

Die Wettbewerbsbeiträge sind anonym mit einem Projektnamen einzureichen. Auf allen Dokumenten dürfen keinerlei Hinweise auf deren Verfasser oder den anbietenden GLA vorhanden sein.

Sämtliche Korrespondenz (Fragerunden, Zwischenfragen zum Wettbewerb, etc.) erfolgt über das Notariat. Eine direkte Kontaktierung der Bauherrschaft, des Preisgerichts und der Experten ist nicht gestattet.

## 2. Wettbewerbsstufe

Die 2. Wettbewerbsstufe wird *nicht anonym* durchgeführt.

### 3.9 Aufteilung in Lose

Nein

### 3.10 Zulassung von Varianten

Nein.

### 3.11 Zulassung von Teilangeboten

Nein

## 4 BEDINGUNGEN

### 4.1 Formelle Anforderungen

Die GLA haben ein vollständiges Angebot auf der Grundlage der Ausschreibungsunterlagen einzureichen. Zur Präqualifikation und zum Gesamtleistungswettbewerb werden nur Beiträge zugelassen, welche die formellen Anforderungen erfüllen:

- Rechtzeitige Einreichung der Präqualifikations- bzw. Angebotsunterlagen  
Unterlagen, die nach den Einreichfristen gemäss Ziff. 2 eingereicht werden, werden nicht mehr berücksichtigt.
- Vollständigkeit  
Vollständige Abgabe der in Ziff. 7.9 verlangten Unterlagen.
- Kein Verstoß gegen das Gebot der Vorbefassung  
Nicht teilnahmeberechtigt sind Firmen, welche bei der Vorbereitung der Beschaffung beteiligt waren und der ihnen dadurch entstandene Wettbewerbsvorteil nicht mit geeigneten Mitteln ausgeglichen werden kann. Dies gilt ebenso für Tochterfirmen oder Mutterfirmen, die in einer direkten Abhängigkeit zur Firma stehen, die an den bisherigen Projektarbeiten beteiligt war.  
Bei Zuwiderhandlung gegen das Vorbefassungsverbot wird der betroffene GLA unverzüglich aus dem Verfahren ausgeschlossen. Ein allfällig bereits erfolgter Zuschlag wird aufgehoben. Eine Vergütung gemäss Ziff. 3.7 wird damit hinfällig. Allenfalls bereits ausbezahlte Vergütungen müssen innert 10 Tagen der Bauherrschaft zurückbezahlt werden.  
Insbesondere hatten folgende Firmen im Vorfeld mit der Entwicklung des Projekts zu tun und gelten als vorbefasst:
  - pool Architekten, Bremgartnerstrasse 7, 8003 Zürich
  - hugenbergerfries Architekten AG, Badenerstrasse 156, 8004 Zürich
  - Stokar+Partner AG, Pfeffingerstrasse 41, 4053 Basel
  - Energiekonzepte AG, Sihlquai 55, 8005 Zürich
  - anex Ingenieure AG, Limmatstrasse 291, 8005 Zürich
  - HKG engineering AG, Rütistrasse 22, 8952 Schlieren
  - CADMEC, Zürcherstrasse 34, 8317 Tagelswangen

- Raum und Design, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen
- Travis AG, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern
- Gastronomieberatung Läubli GmbH, Susenbergstrasse 28, 8044 Zürich
- SIBE Consulting GmbH, Bitzihofstrasse 31, 8854 Siebnen

Das Architekturbüro Metron aus Brugg hat im Vorfeld Leistungen für den Kanton Luzern erbracht. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Erarbeitung des Masterplans Stadtzentrum Luzern Nord, die Bebauungspläne «Luzern Nord» und hiervon insbesondere den Bebauungsplan «Seetalplatz Ost, A1». Die Unterlagen werden dem Wettbewerbsprogramm beigelegt und allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt. Metron wird somit nicht vom Wettbewerb ausgeschlossen.

Das Architekturbüro Leuenberger Architekten aus Sursee hat im Vorfeld Planerleistungen für den Kanton Luzern erbracht. Dies ist im Wesentlichen die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie. Die Machbarkeitsstudie wird dem Wettbewerbsprogramm beigelegt und allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt. Leuenberger Architekten werden somit zum Wettbewerb zugelassen.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute die gemäss Ordnung SIA 142, Artikel 12.2 eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben.

Nicht zugelassen sind insbesondere Planer/-innen, die bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Sachverständige und Wettbewerbsbegleitung) angestellt sind, sowie Fachplaner/-innen, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

- Sprache

Sämtliche Angebotsunterlagen müssen in deutscher Sprache verfasst sein.

- Rechtsgültige Unterzeichnung

Die zu unterschreibenden Unterlagen sind in Ziff. 7.9 beschrieben.

Es ist darauf zu achten, dass die Personen, die das Angebot unterzeichnen, gemäss beigelegtem Handelsregisterauszug unterschreibungsberechtigt sind.

#### **4.2 Teilnahme ausländischer Gesamtleistungsanbieter**

Zur Teilnahme berechtigt sind Anbieter mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

#### **4.3 Zulassung von Bietergemeinschaften**

Bietergemeinschaften werden zugelassen.

Schliessen sich mehrere Unternehmungen zu einer Bietergemeinschaft zusammen, so bildet diese Gemeinschaft die «Totalunternehmung». Ist in den Ausschreibungsunterlagen von einem Gesamtleistungsanbieter (GLA) oder einer Totalunternehmung (TU) die Rede, so wird darunter ebenso eine allfällige Bietergemeinschaft verstanden.

#### **4.4 Mehrfachteilnahmen**

Die Gesamtleistungsanbieter sind grundsätzlich frei bei der Wahl ihrer Planer.

Für alle Planer ausser den GLA und den Architekten sind Mehrfachteilnahmen zulässig. Nach der Präqualifikation ist der Wechsel eines Teammitglieds (Firma und Schlüsselperson) während der Wettbewerbsphase nur unter Zustimmung der Bauherrschaft möglich.

## 5 PRÄQUALIFIKATION

Die Präqualifikation fand statt. Das Ergebnis der Präqualifikation wurde allen Teilnehmern eröffnet. Der Verfügung über die Auswahl der Teilnehmer der 1. Wettbewerbsstufe vom 27.11.2018 ist, nach Ablauf der ordentlichen Beschwerdefrist, Rechtskraft erwachsen.

Zur 1. Wettbewerbsstufe zugelassen sind die folgenden Anbieter:

Gesamtleistungsanbieter	Architekt
Allreal AG	Caruso St John Architects
Anliker AG	Diener & Diener Architekten
ARGE Eberli Sarnen AG / Halter AG	E2A Architekten ETH BSA SIA AG
Erne AG Holzbau	Burkhard Meyer Architekten BSA
Frutiger AG	matti ragaz hitz architekten, Rogger Ambauen AG
HRS Real Estate AG	Aebi & Vincent Architekten SIA AG
Implenia AG	Baukontor Architekten AG
Losinger Marazzi AG	Max Dudler

## 6 1. WETTBEWERBSSTUFE

*Die Bewertung der 1. Wettbewerbsstufe hat stattgefunden. Das Ergebnis der 1. Wettbewerbsstufe wurde allen Teilnehmern eröffnet. Der Verfügung über die Auswahl der Teilnehmer der 2. Wettbewerbsstufe vom 5.8.19 ist, nach Ablauf der ordentlichen Beschwerdefrist, Rechtskraft erwachsen.*

*Die folgenden Projekte / Anbieter sind zur 2. Wettbewerbsstufe zugelassen:*

Projekt	GLA	Architekt
<i>Jardin de l'Arbre</i>	<i>Erne AG Holzbau</i>	<i>Burkhard Meyer Architekten BSA</i>
<i>METROPOL</i>	<i>Losinger Marazzi AG</i>	<i>Max Dudler</i>
<i>OPEN SPACE LUZERN</i>	<i>Implenia Schweiz AG</i>	<i>Baukontor Architekten AG</i>
<i>SEMI RAMIS</i>	<i>Eberli Sarnen AG + Halter AG</i>	<i>E2A Architekten ETH BSA SIA AG</i>

## 7 2. WETTBEWERBSSTUFE

Je nach Fortschritt bzw. Ergebnis der ersten Wettbewerbsstufe ist eine Anpassung der Rahmenbedingungen / Vorgaben der zweiten Wettbewerbsstufe möglich.

### 7.1 Bezug Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen werden den präqualifizierten Wettbewerbsteilnehmern via Link zum File Exchange Server des Kantons Luzern zur Verfügung gestellt. Termin siehe Ziff. 2.

*Das Modell kann ab dem 2. September 2019 bei der Dienststelle Immobilien abgeholt werden.* Aufgrund der Grösse und des Gewichts des Modells sind zwei Personen für den Transport vorzusehen.

Dienststelle Immobilien  
Stadthofstrasse 4  
6002 Luzern

Bei Widersprüchen zur Publikation bzw. zum Dokument I\_0 Präqualifikation gilt dieses Dokument I\_1 Allgemeine Bedingungen der Ausschreibung.

## 7.2 Fragerunden

In der 2. Wettbewerbsstufe sind zwei *bis drei* Fragerunden mit Workshops vorgesehen. Termine siehe Ziff. 2.

Die Antworten zu allgemeinen, nicht projektspezifischen Fragen werden allen Anbietern zur Verfügung gestellt. Projektspezifische Antworten werden nur an den entsprechenden Anbieter versendet.

## 7.3 Workshops (WS)

Während der zweiten, nicht anonymen Wettbewerbsstufe führt die Bauherrschaft mit den Anbietern zwei *bis drei* individuelle Workshops von ca. ½ Tag durch.

*An den Workshops werden einerseits Traktanden der Bauherrschaft behandelt und andererseits stehen die Vertreter der Bauherrschaft den Anbietern für die Diskussion von Projektvorschlägen und zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung.*

*Die Anbieter teilen der Bauherrschaft ihre Traktanden mindestens zwei Wochen vor dem Termin des Workshops mit, so dass die Bauherrschaft allenfalls notwendige Fachspezialisten aufbieten kann. Die Traktanden der Bauherrschaft werden ebenfalls frühzeitig bekannt gegeben.*

*Im ersten Workshop stehen für die Bauherrschaft die folgenden Themen im Vordergrund:*

- *Bewilligungsfähigkeit (Untergeschoss, Erschliessung, Störfall)*
- *Raum- und Nutzungskonzepte*

*Die Workshops werden nicht im Sinne von Zwischenpräsentationen bzw. Zwischenbewertungen durchgeführt, um den Aufwand für Anbieter und Bauherrschaft in einem sinnvollen Rahmen zu halten.*

Die Bauherrschaft beurteilt in den Workshops Lösungsvorschläge, Layouts, Konzepte etc. der Anbieter und weist sie auf mögliche Probleme oder Nachteile hin. Die Bauherrschaft gibt aber keinerlei Hinweise auf Vorschläge für Lösungen, so dass auch kein Ideentransfer von einem Anbieter zu einem anderen stattfinden kann.

Allgemeine Erkenntnisse aus den Workshops wie Präzisierungen zum Leistungsbeschrieb oder die Klärung von Missverständnissen werden anonymisiert und allen Teams schriftlich zur Verfügung gestellt.

## 7.4 Einreichung der Angebote

- Einreichfrist:  
Termin siehe Ziff. 2
- Vermerk:  
«Zentrale Verwaltung Seetalplatz Emmen (ZVSE), Angebot 2. Wettbewerbsstufe»
- Umfang der abzugebenden Unterlagen:
  - siehe Ziff. 7.9
  - Modell 1:500, *mit dem Einsatz der 1. Wettbewerbsstufe sowie der 2. Wettbewerbsstufe (bei Änderungen)*
  - Anzahl Pläne A0 (Querformat): keine Vorgaben (Aufhängung an Stellwänden, jeweils zwei A0 übereinander)
  - Detaillierte Projektbeschriebe
  - Zusätzliche Abgabe der Planungsdateien als IFC-Datei
- Abgabe:  
Dokumentation 1x Papierexemplar, Pläne 2x auf Papier davon ein Plansatz gerollt, 1x alle Dateien elektronisch auf einem USB-Stick



- **Formvorschriften:**  
Die Wettbewerbsbeiträge müssen bis zur Einreichfrist gemäss Ziff. 2, bei der Bauherrschaft (Adresse siehe Ziff. 1.1) eingetroffen sein mit obenstehendem Vermerk.

## 7.5 Präsentation der Angebote

*Es findet keine Präsentation der Angebote im Rahmen der Abgabe der 2. Wettbewerbsstufe statt.*

## 7.6 Gültigkeit Angebot

Die Angebote müssen die minimale Gültigkeitsdauer von 12 Monaten (ab der Einreichfrist der Angebote) aufweisen.

## 7.7 Sicherheiten

### 7.7.1 Bietergarantie

Die Teilnehmer der 2. Wettbewerbsstufe haben eine Bietergarantie in Form einer abstrakten Bankgarantie auf erstes Verlangen über CHF 50'000 inkl. MwSt. abzugeben. Die Bauherrschaft hat das Recht, diese Bankgarantie in Anspruch zu nehmen, wenn der TU-Vertrag mit dem Wettbewerbssieger nicht zu Stande kommt aus Gründen, die der GLA zu vertreten hat.

### 7.7.2 Erfüllungsgarantie

Der GLA hat vor dem Vertragsabschluss mittels eingeschriebenem Brief eine abstrakte und unwiderrufliche sowie auf erstes Verlangen des Kantons Luzern zahlbare Erfüllungsgarantie einer erstklassigen und in der Schweiz domizilierten Bank oder Versicherungsgesellschaft beizubringen.

Diese Garantie dient zu jedem Zeitpunkt der Sicherstellung sämtlicher Rechte und Forderungen des Kantons Luzern aus diesem Vertrag, insbesondere auch der Sicherstellung sämtlicher Mängelrechte des Kantons Luzern sowie der Erfüllung sämtlicher Verpflichtung der Firma den von ihr beauftragten Dritten gegenüber.

Die Zahlungsverpflichtungen der Garantin sind gemäss den Musterformularen des Kantons Luzern auszustellen.

Werden die vertraglichen Termine verschoben oder erhöht sich der Werkpreis, hat die Firma, auf Verlangen des Kantons Luzern innerhalb eines Monats seit Benachrichtigung des Kantons Luzern eine angepasste Garantie beizubringen.

Der Kanton Luzern behält sich die Zustimmung sowohl zu dem sich verpflichtenden Institut als auch zur Formulierung der angebotenen Garantie vor.

Die Garantie wird folgendermassen gestaffelt:

- Gültigkeit der Garantie ab Ausstellung bis 6 Monate nach Übergabe des Werkes, Garantiehöhe 5% des Werkpreises exkl. MWST.
- Gültigkeit der Garantie ab 6 Monate nach Übergabe des Werkes bis 2 Jahre nach Übergabe des Werkes, Garantiehöhe 4% des Werkpreises exkl. MWST.
- Gültigkeit der Garantie ab 2 Jahre nach Übergabe des Werkes bis 5 Jahre nach Übergabe des Werkes, Garantiehöhe 2% des Werkpreises exkl. MWST.
- Gültigkeit der Garantie ab 5 Jahre nach Übergabe des Werkes bis 10 Jahre nach Übergabe des Werkes, Garantiehöhe 1% des Werkpreises exkl. MWST.

## 7.8 Zuschlagskriterien und Gewichtung

Kriterium	Gewichtung ( $w_i$ )
ZK 1: Vergleichspreis	40%
ZK 2: Qualität der Lösung	40%
ZK 3: Realisierungskonzept	15%
ZK 4: Projektorganisation und Qualitätsmanagement	5%

### ZK1 Vergleichspreis

#### Ermittlung des Vergleichspreises

Im Angebot wird die Angabe eines verbindlichen Pauschalpreises verlangt. Massgebend für die Berechnung des zuschlagsrelevanten Beurteilungspreises ist jedoch der Vergleichspreis. Der Vergleichspreis wird folgendermassen berechnet:

	Angebotspreis (Pauschale)
+	Diskontierung des Angebotspreises gemäss Zahlungsplan
+	anzurechnende Optionen
+	sonstige Korrekturen (z. B. arithmetische Fehler usw.)
=	<b>Vergleichspreis</b>

#### Diskontierung des Angebotspreises gemäss Zahlungsplan

Der pauschale TU-Werkpreis (Angebotspreis gemäss Preisplätter GLA) wird entsprechend dem vom TU vorgelegten Zahlungsplan auf den Tag der Übergabe des Gebäudes diskontiert. Auf diese Weise werden Unterschiede in den Zahlungsplänen der TU finanztechnisch neutralisiert.

Welche Optionen und Budgetpositionen in den Vergleichspreis eingehen ist in den jeweiligen Anhängen definiert.

### ZK 2: Qualität der Lösung

#### Benotungsschema

Die qualitativen Kriterien  $Q_i$  (ZK 2, ZK 3 und ZK4) werden vom Preisgericht je mit einer Gesamtnote entsprechend der folgenden Punkteskala bewertet:

Punktzahl	Beurteilung
0	keine Angabe
1	deutlich unter den Anforderungen
2	erfüllt die Anforderungen nicht vollständig
3	erfüllt die Anforderungen
4	besser als die Anforderungen
5	deutlich besser als die Anforderungen

Die Beurteilung der Qualität soll möglichst umfassend erfolgen, wobei die folgenden Aspekte im Vordergrund stehen:

- Städtebau
- Architektur, Materialisierung
- Tragwerk, Konstruktion, Baustoffe
- Typologie und Organisation
- Betrieb, Funktionalität und Flexibilität
- Gebäudetechnik
- Nachhaltigkeit (Minergie-P-ECO, SNBS)
- Wirtschaftlichkeit (Betriebs- und Lebenszykluskosten)

### **ZK 3: Realisierungskonzept**

#### **Terminplan**

- Qualität und Konformität des Terminplans und des Bauablaufs unter Berücksichtigung der Vorgaben
- Anfälligkeit des Terminplans bezüglich Terminrisiken (Risikoanalyse)
- Alternativstrategien und Reserven des TU's bezüglich erkannter Risiken
- Mögliche Optimierung des Bauablaufs

#### **Bauablaufplan**

- Qualität des Bauablaufs und der Erschliessung während der Bauzeit bezüglich der betrieblichen Aspekte, des Baufortschritts und der Belastung der Nachbarschaft durch Lärm, Geruch, Schmutz, usw.
- Zweckmässigkeit der Baustelleneinrichtung und -logistik
- Möglichst geringe Störung der Umgebung durch die Bauarbeiten und den Baustellenverkehr
- Massnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit der Baustelle und des Baustellenverkehrs

#### **BIM-Projektabwicklungsplan**

- BIM-Projektabwicklungsplan orientiert am SIA Merkblatt 2051 Building Information Modeling

### **ZK 4: Projektorganisation und Qualitätsmanagement**

#### **Projektorganisation, Schlüsselperson**

- Vollständiges Vorhandensein der notwendigen Funktionen im Organigramm
- Angemessenheit und Zweckmässigkeit der vorgeschlagenen Projektorganisation und Führungsstruktur
- Qualität und Erfahrung der vorgesehenen Schlüsselpersonen

#### **Qualitätsmanagement**

Beurteilt werden insbesondere:

- Wirksamkeit und Effizienz des PQM
- Wurden die Vorgaben der Bauherrschaft verstanden?
- Wie werden die Verantwortlichkeiten geregelt?

- Konzept und Verantwortlichkeiten für die QS. Wie wird sichergestellt, dass die der Bauherrschaft übergebenen Pläne den notwendigen hohen Qualitätsstandard aufweisen?
- Wie funktioniert die QS auf der Baustelle? Gibt es neben der Bauleitung eine unabhängige Q-Kontrolle?

### 7.8.1 Beurteilungspreis: Verbindung von qualitativen und quantitativen Kriterien (2. Wettbewerbsstufe)

Um die Punkte der qualitativen Kriterien mit dem Vergleichspreis in eine Verbindung zu bringen, braucht es eine mathematische Beziehung, welche die Relation CHF/Pkt. definiert. Es wird eine lineare Formel verwendet, welche Zufälligkeiten ausschliesst und welche sicherstellt, dass der Vergleichspreis mit dem angegebenen Gewicht in die Gesamtbeurteilung eingeht.

Mit der folgenden Gleichung wird die qualitative Bewertung der Kriterien  $Q_i$  (0...5 Punkte) mit dem Gewicht  $w_i$  in einen Preis umgerechnet, der mit dem Gewichtungsfaktor (1- $w_p$ ) gewichtet zu dem mit  $w_p$  gewichteten Vergleichspreis addiert wird. Daraus ergibt sich der Beurteilungspreis BP in CHF, der für den Zuschlag massgebend ist.

Das Preisgericht wird das Angebot mit dem geringsten Beurteilungspreis für den Zuschlag vorschlagen.

Bewertungsgleichung:

$$BP = w_p * VP_A + (1 - w_p) * VP_G * \left( 1 + \frac{1 - \frac{1}{5} * \sum Q_i * \frac{w_i}{(1 - w_p)}}{1 + AF} \right)$$

**BP** Beurteilungspreis [CHF], der für den Zuschlag massgebend ist

**VP<sub>A</sub>** Vergleichspreis des GLA [CHF]

**VP<sub>G</sub>** Vergleichspreis des günstigsten GLA [CHF]

**w<sub>p</sub>** Gewicht des Vergleichspreises ( $w_p = 0.4$ )

**Q<sub>i</sub>** Punktzahl des qualitativen Kriteriums i (0...5 Punkte)

**w<sub>i</sub>** Gewicht des qualitativen Kriteriums Q<sub>i</sub>

**AF** Korrekturfaktor ( $AF = 1.5$ )

## 7.9 Abzugebende Unterlagen Wettbewerb

### Allgemein

Der GLA erstellt im Rahmen seines Angebots einen Werkbescrieb, der bei Vertragsabschluss ein Bestandteil des Werkvertrages wird.

Aus dem Werkbescrieb soll die vom GLA vorgeschlagene Lösung gemäss den von der Bauherrschaft spezifizierten Anforderungen, inklusiv dem für die Realisierung vorgesehenen Bauablauf, klar, ausführlich und nachvollziehbar beschrieben sein.

Material- und Gerätespezifikationen sind soweit wie möglich anzugeben. Ist dies nicht sinnvoll oder nicht möglich, ist eine in Frage kommende Auswahl von Fabrikaten oder Geräten anzugeben oder eine Qualitätsklasse (Beispiel, Angabe Einheitspreis, usw.) zu definieren, die im Gesamtleistungsangebot enthalten sind. Gegebenenfalls kann der offerierte Standard auch mit Hilfe von gleichwertigen Referenzobjekten aufgezeigt werden.

Neben dem Beschrieb des fertigen Werkes ist auch das Vorgehen während der Realisierungsphase (Bauablauf) genau zu beschreiben und zu spezifizieren.

Grundsätzlich ist der Detaillierungsgrad, Anzahl und Tiefe der Beilagen zum Werkbeschreibung nicht vorgegeben. Es sind jedoch nachfolgend einige Plan- und Berichtsunterlagen aufgezeigt, die als Mindestanforderung zu verstehen sind.

### Präzisierung zu BIM

Die Abgabe von BIM-Dateien bzw. aus einem BIM-Modell erzeugten Dokumenten in der 1. Wettbewerbsstufe ist nicht zwingend, jedoch fakultativ. BIM ist nicht Bestandteil der Zuschlagskriterien der 1. Wettbewerbsstufe und fliesst dementsprechend nicht in die Bewertung ein. In der 2. Wettbewerbsstufe ist BIM Teil der Zuschlagskriterien (s. auch Ziff. 7.8, 7.9.2 und 7.9.6) und somit zwingend abzugeben.

#### 7.9.1 Projektteam

Projektteam (1. Stufe anonym im Verfasser-Couvert!)	1. Stufe	2. Stufe
Teil I_1 Allgemeine Bedingungen des Wettbewerbs rechtsgültig unterzeichnet	x	x
Selbstdeklaration, rechtsgültig unterzeichnet	x	x
Aktueller Auszug aus dem Handelsregister	x	x
Entwurf TU-Vertrag, auf Seite 1 rechtsgültig unterzeichnet	x	x
Organigramm des Projektteams	x	x
Schlüsselpersonen GLA mit CV und Referenzobjekten (Gesamtprojektleiter, Leiter Planung, Leiter Ausführung, Chefbauleiter, Architekt, Bauingenieur, HLK-Planer, Sanitär-Planer, Elektro-Ingenieur, GA-Planer, Koordinator Haustechnik, Brandschutzplaner, Sicherheitsplaner, Fassadenplaner, Lichtplaner, BIM-Manager, BIM Gesamtkoordinator, Bauphysiker, Akustiker, Gastronomiefachplaner, Büroplaner, Fachperson Nachhaltigkeit)		x

#### 7.9.2 Planunterlagen

Architektur & Bau	1. Stufe	2. Stufe
Situationsplan 1:500 (Norden ausgerichtet nach oben)	x	x
Grundrisse aller Geschosse, 1:200 (Norden ausgerichtet nach oben, 2. Stufe via BIM-Modell, <i>Aussenräume mit Bezeichnung der Oberflächen, Möblierung und Art der Bepflanzung, Dachaufsichtsplan inkl. Darstellung allfälliger Dachaufbauten und Photovoltaikanlage</i> )	x	x
Schnitte, 1:200 (inkl. Achsraster) (2. Stufe via BIM-Modell)	x	x
Fassadenkonzept (Pläne 1:200, Schnitt 1:50 mit relevanten Anschlussdetails wie Bodenplatte, Sockel, Fenster, Dachrand, Angaben zu Materialisierung und zu den Bauteilaufbauten mit Angaben zu den U-Werten für die Bauteile <i>Dach, Fenster, Aussenwandvarianten</i> )	x	x
Fassadenpläne (inkl. Achsraster) und Konzept, 1:200 (via BIM-Modell)		x
Darstellung Tragwerkskonzept	x	x
Innen- und Aussenvisualisierungen (1. Stufe auch in skizzenform)		
- Aussendarstellung		
- min. zwei Aussenvisualisierungen	x	x
- Innendarstellung		
- Eingangsbereich, Foyer	x	x
- <i>Gastraum Gastronomie</i>		x
- Regelgeschoss		x
- Wohnen		x
Möblierungsplan zum Nachweis der geforderten Arbeitsplätze	x	x
Farb- und Materialisierungskonzept		x
Gestaltungskonzepte des Gebäudeinneren		x
Konzept und Plan der Baustelleninstallation, Baustellenerschliessung und Verkehrsplan (mindestens 1:500).		x
Brandschutz- und Fluchtwegkonzept	x	x

Sicherheitskonzept <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonenplan (<i>bei Änderungen zur 1. Stufe</i>)</li> <li>• Zutrittskonzept (<i>mit Angaben zum angedachten Zutrittssystem</i>)</li> <li>• Alarmierung (<i>Funktionsbeschreibung mit Ablaufschema bei Brand, Personenbedrohung und zielgerichteter Gewalt, Ablaufschema Alarmierung bei der Türüberwachung</i>)</li> </ul>	x	x
Umsetzung Sicherheitskonzept, Sicherheitspläne		x
Aussenraumgestaltung (Umgebung, Dachflächen, Innenhöfe, etc., <i>inkl. Kennzeichnung der Nutzungen und Art der Bepflanzung</i> )	x	x
Darstellung von Boden-, Wand-, Deckenmaterialien in Grundrissplan		x
Signaletikkonzept		x
Akustikplan mit Nachhallzeiten, Schalldämmmasse		x

Gebäudetechnik	1. Stufe	2. Stufe
Steigschachtkonzept, Lage und Grösse Technikzentralen (2. Stufe via BIM-Modell)	x	x
Groblayout der Zentralen inkl. Platzreserven (inkl. Achsraster auf den Plänen) (2. Stufe via BIM-Modell)	x	x
Prinzipischemata Heizung, Lüftung, Klima / Kälte, Sanitär, Elektro		x
Prinzipischemata Elektroversorgung		x
Prinzipischemata Schwachstrom / EDV / BMA-Bedienung (mit Leistungsangaben)		x
Darstellung der relevanten horizontalen und vertikalen Gebäudetechnikerschliessungswege inkl. Reserven in den Steigzonen: HLKKSE-Pläne inkl. Koordination im Massstab 1:200 nach SIA 410 (via BIM-Modell)		x
Beleuchtungskonzept		x

### 7.9.3 Kosten

Kosten	1. Stufe	2. Stufe
Angabe Pauschalpreis inkl. Zahlungsplan		x
Detaillierung des Pauschalpreises gemäss den vorgegebenen Preisblättern		x
Angabe der verlangten Optionspreise inkl. Beschrieb der Lösung		x

### 7.9.4 Berechnungen

Berechnungen	1. Stufe	2. Stufe
Nutzflächen (HNF, NNF, VF, FF) mit Planübersichten aller Geschosse (SIA 416) Erfüllung Soll- und Ist-Raumprogramm	x	x
Fassadenflächen, <i>aufgeteilt in ober- und unterirdisch, Fensterflächen separat ausgewiesen</i> (inkl. Planübersichten)	x	x
Bauvolumen nach SIA 416 (aufgeteilt in unterirdisch und oberirdisch)	x	x
Berechnung Heizbedarf		x
Berechnung Not- / USV-Leistung		x
Berechnung Elektroleistungen		x
Berechnung Kältebedarf		x
Berechnung Lüftung		x
Berechnungen PV-Anlage		x
Berechnung massgebender Angebotspreis und Barwertberechnung inkl. Erträge, Energiekosten, usw.) gemäss vorgegebenen Berechnungstabellen (III_H)		x
Ergänzung der TU Grundleistungen durch Optionen und Budgetpositionen		x

## 7.9.5 Beschriebe

Architektur und Städtebau	1. Stufe	2. Stufe
Erläuterung architektonisches und städtebauliches Konzept	x	x

Baubeschrieb	1. Stufe	2. Stufe
Detaillierter Beschrieb der im Gesamtleistungsangebot enthaltenen Leistungen nach BKP gegliedert.		x
Umsetzung Gastronomiekonzept		x
Umsetzung Sicherheitskonzept		x

Tragkonstruktion	1. Stufe	2. Stufe
Beschrieb (inkl. notwendiger Plandarstellungen) Tragwerk inkl. Erdbebensicherheit und Baugrube	x	x
Entwurf Nutzungsvereinbarung und Projektbasis		x

Gebäudetechnik	1. Stufe	2. Stufe
Konzeptbeschriebe für Heizung, Lüftung, Klima / Kälte, Elektro, MSRL	x	x
Auslegungsdaten Heizung, Lüftung, Klima / Kälte, Sanitär, Elektro		x
Starkstromkonzept, Beleuchtungskonzept, Erschliessungskonzept, Notstromkonzept, Messkonzept, Konzept PV-Anlagen		x
Detaillierte technische Spezifikationen der Anlagen bzw. der wesentlichen Anlageanteile (z.B. Anzahl der berücksichtigten Datenpunkte bei Gebäudeautomation)		x

Nachhaltigkeit / <i>Bauphysik</i>	1. Stufe	2. Stufe
Kennzahlen mit Schemen zur Berechnung der Gebäudehüllzahl	x	x
Kennzahlen mit Schemen zur Berechnung der Grauen Energie		x
Beschrieb der Umsetzung relevanter Punkte in der vorgegebenen Liste	x	
Selbstdeklaration zu den relevanten Punkten: <i>Screenshot der Ergebnisse aus dem Online-Tool (zu bearbeitende Indikatoren gemäss Dokument III_E_4 Nachhaltigkeit, 3.1) inkl. der folgenden Nachweise:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Nachweis SNBS Indikatoren «301.1/302.1 Primärenergie und Treibhausgasemissionen Erstellung»</i></li> <li><i>Nachweis SNBS Indikatoren «301.2/302.2 Primärenergie und Treibhausgasemissionen Betrieb»</i></li> </ul>		x
<i>Erläuterung der vorgesehenen Massnahmen, mit denen die Anforderungen Nachhaltigkeit (Minergie-P-ECO sowie SNBS Gold/Platin) umgesetzt werden</i>		x
<i>Konzept zum sommerlichen Wärmeschutz</i>		x
<i>Nachweis zum sommerlichen Wärmeschutz gemäss Minergie Variante 2 für die folgenden Bereiche (mindestens):</i> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>exponierte Bereiche Open Space Büros</i></li> <li><i>exponierte Bereiche Sitzungszimmer</i></li> <li><i>exponierte Bereiche Wohnungen</i></li> </ul>		x

Betrieb und Unterhalt	1. Stufe	2. Stufe
Betriebsführungskonzept		x
Betriebskostenschätzung ( <i>„III_E_5.2_Betrieb_BK-Berechnung“ vollständig ausgefüllt</i> )		x



PQM	1. Stufe	2. Stufe
Ablauf- und Grobterminplan	x	
Terminplan		x
Risikoanalyse		x
PQM-Konzept		x

### 7.9.6 Sonstiges

Sonstiges	1. Stufe	2. Stufe
Mustertafeln zur Illustration des Materialkonzeptes (Wand-, Boden- und Deckenbeläge, Farben)		x
Modell 1:500. Darstellung auf Modellgrundlage einfach, volumetrisch und in weisser Farbe	x	x

BIM (1. Stufe fakultativ)	1. Stufe	2. Stufe
Architektur-, Raum und Volumenmodell im Dateiformat IFC 2x3, sowie dem nativen Datenformat der CAD-Autorensoftware ( <a href="#">weitere Informationen siehe III_E_8.1 BIM-Pflichtenheft Stufe 2</a> )	(x)	x
Gebäudetechnikmodell mit den relevanten horizontalen und vertikalen Gebäudetechnikerschliessungswegen, sowie einer groben Auslegung der Gebäudetechnikzentralen im Dateiformat IFC 2x3, sowie dem nativen Datenformat der CAD-Autorensoftware (weitere Informationen siehe BIM-Pflichtenheft)		x
Volumenmodell nach SIA416 für die Ermittlung der Geschoss- und Aussengeschossflächen GF/AGF, sowie dem Gebäudevolumen GV im Dateiformat IFC 2x3, sowie dem nativen Datenformat der CAD-Autorensoftware (weitere Informationen siehe BIM-Pflichtenheft)	(x)	x
Entwurf BIM-Projektentwicklungsplan für die SIA-Phase 3 (nachfolgende Projektphasen bis und mit Baueingabe)		x
Raumverzeichnis im XLS-Format generiert aus dem Raummodell mit allen Attributen gemäss BIM-Pflichtenheft	(x)	x
Flächen- und Volumennachweis nach SIA416 im XLS-Format generiert aus dem Volumenmodell mit allen Attributen gemäss BIM-Pflichtenheft	(x)	x
Bauteiltypenliste aller kostenrelevanten Bauteile in allen Gewerken		x
Nachweis kollisionsfreies Modell aller relevanten Bauteile		x

### 7.10 Gliederung des Angebots

Das Angebot ist entsprechend der Struktur der nachfolgenden Tabelle zu gliedern. Der Aufbau ist identisch mit der Gliederung des Ausschreibungsdossiers und der in der Vertragsurkunde vorgegebenen Struktur der Anhänge zum GLA-Vertrag. Das bedeutet, dass das Angebot bereits in der Form erstellt wird, die später dem GLA-Vertragsdossier entspricht.

Vertragsdossier	Bauherrschaft	GLA
Vertragsurkunde	erstellen	unterzeichnen
<b>Anhänge zum Gesamtleistungswerkvertrag</b>		
III_A Projektbeschreibung	Vorgaben	lesen
III_B Rahmenbedingungen	Vorgaben	lesen
III_C Leistungsbeschreibung / Lieferumfang des GLA	Vorgaben	lesen
III_D Schnittstellen	Vorgaben	lesen
III_E Beilagen zu III_A bis III_D	Vorgaben	lesen
III_F Abnahmen, Garantien	Vorgaben	lesen
III_G Werkbeschreibung des GLA	Vorgaben	erstellen

III_H	Preisblätter *)	Vorgaben	ausfüllen
III_J	Optionen	Vorgaben	erstellen
III_K	Budgetpositionen	Vorgaben	ausfüllen
III_L	Terminplan und Meilensteine	Vorgaben	erstellen
III_M	Zahlungsplan	–	erstellen
III_N	Projektorganisation der Bauherrschaft	erstellen	lesen
III_O	Projektorganisation des GLA	–	erstellen
III_P	Sicherheiten, Versicherungen	Vorgaben	abgeben
III_Q	Konventionalstrafen, Teuerung	Vorgaben	lesen
III_R	PQM	Vorgaben	erstellen
III_S	Subunternehmer, Lieferanten, Fabrikate	–	abgeben
III_T	Weitere Vertragsbestandteile	Vorgaben	abgeben
III_U	Fragelisten, Antwortlisten, Protokolle	bei Bedarf	bei Bedarf
III_V	Unterhaltsangebote	Vorgaben	erstellen
III_W	Referenzen, übrige Beilagen GLA	–	abgeben bei Bedarf

\*) die ausgefüllten Tabellen müssen in der elektronischen Dokumentation auch als Excel-File abgegeben werden.

## 8 RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diese Ausschreibung kann innert zehn Tagen seit der Publikation beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Obergrundstrasse 46, Postfach 3569, 6002 Luzern, Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten und ist im Doppel einzureichen. Die angefochtene Ausschreibung und vorhandene Beweismittel sind beizulegen.

## 9 UNTERSCHRIFTEN ANBIETER

### Gesamtleistungsanbieter (GLA)

Firmenname / Stempel

Bevollmächtigter Vertreter  
des Gesamtleistungsanbieters

Telefon, Email

Ort, Datum

Rechtsverbindliche Unterschrift/en