

Ausschreibung Bauherrenprojektleitung Tulpenweg, BG Süd-Ost Fragenbeantwortung – 09.10.2021

Abkürzungen:

- Projektleitung extern (Bauherrenvertretung): BHV
- Baukommission: BK

z	Frage	Antwort
	Organisation:	Vergl. auch beiliegendes Organisationsschema mit Kompetenzen etc.
1	Im Organisationsschema (Dokument 4) ist beim Projekt Tulpenweg die Projektleitung Bauherr bei den Planerleistungen als «fallweise» notiert. Was ist damit gemeint/verlangt?	An den Planersitzungen wird die BHV fallweise teilnehmen um bauherrenseitige Entscheidungen direkt einfließen zu lassen.
2	Baukommission: Gemäss Organigramm hat die Projektleitung extern keinen Einsitz in der Baukommission. - Wie kann die Projektleitung extern die Anträge in die Baukommission einbringen? - Wie kann sich die Projektleitung extern in die Entscheidungsfindung einbringen?	Die „Projektleitung Bau intern“ (diese Stelle wird z.Z. neu geschaffen) gewährleistet die Übersicht über alle laufenden Projekte, der Leiter Unterhalt ist derjenige, der bis heute die Übersicht über sämtliche Bauten der Genossenschaft hat. Mit dem Einsitz eines BK-Mitglieds im Projektteam werden untergeordnete Entscheidungskompetenzen gewährleistet.
3	Projektteam: Gemäss Organigramm wird das Projektteam (inkl. Gesamtplaner) als operatives Gefäss bezeichnet. Neben der Projektleitung extern sind auch Vertreter der Baukommission, die Projektleitung intern und Leiter Unterhalt als Sitzungsteilnehmer angegeben. - Welche Aufgaben /Funktion / Kompetenz hat dieses Gefäss? - Welche Entscheidungen dürfen in diesem Gremium gefällt werden? - Welche Entscheide müssen in die Baukommission getragen werden, sprich wo ist die Schnittstelle dieser zwei Gefässe?	Im Projektteam werden Tagesgeschäftsentscheide getroffen, z.B. Entscheidungen zu Planungsdetails oder Materialisierung. Wichtige Projektentscheide, grössere Projektänderungen oder Vergaben werden in der Baukommission getroffen. Weiterhin wird durch die BK die Überprüfung des Erreichens der Projektziele hinsichtlich Kosten, Termine und Qualität wahrgenommen. Die BK bereitet Entscheidungsgrundlagen an den Vorstand vor (u.a. Phasenabschlüsse der Bauprojekte, Anträge für strategische Entscheide, die über das Bauprojekt hinaus reichen. Die Entscheidungsgrundlagen dazu werden vom Projektteam (hauptsächlich von der Projektleitung extern) geliefert. Projektbezogen nimmt die BHV an den BK-Sitzungen teil (das Organigramm wurde diesbezüglich ergänzt). Zusätzlich kann die Gesamtleitung Planung fallweise an den BK-Sitzungen teilnehmen.
4	Sitzungsgefässe: Welche Sitzungsgefässe sind zur Struktur im Organigramm vorgesehen? Soll dazu im Rahmen der Bewerbung ein Vorschlag entwickelt werden?	Das Projektteam hat je nach Phase/Bedarf 2-wöchentlich bis monatlich eine Sitzung. Nur fallweise, als bei angezeigtem Bedarf, nimmt die Projektleitung extern an weiteren Sitzungen teil.
5	Projektleitung intern - Projektleitung extern: Welche Aufgabe und Kompetenzen werden unterschieden?	Die externe Projektleitung ist nur für das Projekt Tulpenweg zuständig, die Projektleitung intern für die weiteren Projekte sowie für weitere, operative Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bautätigkeit der BGSO. Die Schnittstellen der Zusammenarbeit können nach Bedarf und mit der Zeit ggfs. angepasst werden.
6	Astra / Tiefbauamt: Da das Projekt an die Stadtautobahn angrenzt, sind diese beiden Projektbeteiligten in der Jury mitinvolviert. - Bleibt das ASTRA und das Tiefbauamt auch weiterhin (in den kommenden Phasen) involviert? Wenn ja, in welcher Art und Weise?	Das Astra hat bei der Vorprüfung als Expertin die Möglichkeit, die aus Ihrer Sicht kritischen Punkte der Projekte aufzuzeigen. Mit dem Beizug von Locheringenieuren als Experte für die Statik ist das vom Astra für die Einhausung beigezogene Ingenieurbüro ebenfalls Teil der Vorprüfung und kann somit die Jury beraten und die Projekte hinsichtlich statischer Vereinbarkeit mit dem Tunnelbauwerk prüfen. Ob das Astra oder Locheringenieure bei der Projektentwicklung weiter involviert bleiben, ist derzeit noch offen.

7	Schlüsselpersonen: Welche Qualifikation muss die Schlüsselperson 2 erfüllen? Wird zwingend eine gleichwertige Ausbildung / Qualifikation wie bei Schlüsselperson 1 erwartet?	Abgeschlossene Ausbildung als Architekt oder Bauingenieur (ETH/FH) oder vergleichbare Ausbildung / Berufserfahrung. Die Schlüsselperson muss eine Stellvertretung kompetent wahrnehmen können.
8	Wettbewerbsjurierung - Ist es denkbar, dass die Bauherrenvertretung an der Wettbewerbsjurierung anwesend ist (Knowhowtransfer, selbstverständlich ohne Stimmrecht und Beteiligung)?	Das ist terminlich nicht möglich, da die Jurierung parallel zur Vergabe des Bauherrenvertretungsmandates stattfindet.
9	Ist die Teilnahme des Bauherrenprojektleiters an der Jurierung mit Beratender Stimme möglich?	
10	Können wir davon ausgehen, dass die Baukommissionssitzungen von der Auftraggeberin geführt und protokolliert werden?	Ja
11	Finden die Baukommissionssitzungen und Projektteamsitzungen in Räumlichkeiten der Baugenossenschaft Süd-Ost in Zürich statt?	Sitzungen finden im Grundsatz auf der Geschäftsstelle, Dübendorferstrasse 217, 8051 Zürich statt. Projektteamsitzungen können bei Bedarf auch an anderen Orten (z.B. im Architekturbüro) stattfinden.
12	Ist es möglich, sich als Dreier-Team zu bewerben, also Mandatsleiter(in), Mandatsleiter(in) Stellvertretung und Projektmitarbeiter? Wenn ja, möchten Sie Referenzen von allen drei Personen oder reichen diejenigen der Schlüsselpersonen (Mandatsleiter) aus?	Ja. Referenzen Mandatsleitung und Stellvertretung reichen aus, sofern der Projektmitarbeiter nicht mehr als 30% der Arbeit erbringt. Sonst Referenzen bitte angeben.
	Leistungen:	
13	Als Vertragsgrundlage möchten sie den KUB / SVIT «Bauherrenberater-Vertrag» anwenden. Dieser unterscheidet zwischen «Bauherrenberatung» und «Bauherrenvertretung». Je nach dem sind Leistungsumfang und Kompetenzen unterschiedlich. Ich gehe von der «Bauherrenvertretung» aus. Korrekt?	Ja, der Auftrag ist als Bauherrenvertretung zu verstehen.
14	Beim Leistungsumfang ist folgendes erwähnt: Die Bauherrenprojektleiterin oder der Bauherrenprojektleiter hat ausschließlich die Aufgaben der Genossenschaft als Bauherrschaft im Rahmen der Projektabwicklung vorzunehmen. Ist damit gemeint, dass die Person keine weiteren Mandate bearbeiten darf?	Nein, sie dürfen parallel für andere Bauträgerschaften tätig sein. Damit ist gemeint, dass zum Leistungsumfang nur Bauherrenaufgaben und nicht Planungs- resp. Baumanagementaufgaben gehören.
15	Im Wettbewerbsprogramm (Dokument 3) ist vom weiteren Planerwahl-Verfahren und ev. GP-Vertrag die Rede. Sind dazu Leistungen in der Offerte BHV zu berücksichtigen?	Nein. Diese würden separat entschädigt.
16	Wettbewerbsüberarbeitung: - Ist gegebenenfalls eine Wettbewerbsüberarbeitung zu begleiten?	Eine Begleitung einer allfälligen Wettbewerbsüberarbeitung ist sinnvoll. Die Überarbeitung würde durch Planzeit GmbH organisiert.
17	Auswahlverfahren: Wer ist für allfällige weitere Auswahlverfahren (Planerwahlverfahren, Leistungsunterlagen, Ausschreibungen, Vergabeanträge etc.)?	Die externe Bauherrenprojektleitung ist zusammen mit der Gesamtleitung für die Auswahlverfahren der Fachplaner zuständig. Ausschreibungen für Werkleistungen, Vergabeanträge fallen in den Aufgabenbereich der Gesamtleitung Planung.

18	Vertragswesen: Wer ist für das Vertragswesen (Planerverträge) zuständig?	Die Gesamtleitung Planung ist für das Vertragswesen zuständig. Die Projektleitung extern erstellt den Submissionsvorspann in Absprache mit der BK. Bei wichtigen/grossen Aufträgen prüft sie stichprobenartig die Ausschreibungsunterlagen und Verträge.
19	Rechnungswesen: Wer ist für das Rechnungswesen (Zahlungspläne, Kontrolle Rechnungen etc.) zuständig?	Die Gesamtleitung Planung ist für das Rechnungswesen zuständig. Die Bauherrenvertretung prüft lediglich das Kostencontrolling. Die Bauherrenvertretung gibt in der Regel die Rechnungen der Planer frei und macht Zahlungspläne mit den Fachplanern aus.
20	Nachweis Wirtschaftlichkeit: Ist die Ertragsrechnung vom PL extern zu erbringen? Welche Informationen zur Mietzinskalkulation stehen dafür zur Verfügung	Die Mietzinse werden durch die BGSO gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich berechnet.
21	In welcher Tiefe wird die Qualitätssicherung erwartet?	Von der Bauherrenvertretung wird ein Vorschlag zur bauherrenseitigen Qualitätssicherung erwartet. Diese Leistungen gehören zum Grundmandat einer BHV und werden daher nicht separat vergütet. Die BGSO ist offen für Vorschläge / erprobte Methoden seitens BHV. Die Tiefe ist seitens BHV vorzuschlagen und soll dem Zweck, die Qualität zu sichern, dienen. (Die BG Süd Ost erwartet weder ein 'Papiermonster' noch tägliche Baustellenrundgänge).
22	Wie ist seitens Bauherrschaft das Qualitätsmanagement vorgesehen. Sind dazu Leistungen in der Offerte BHV zu berücksichtigen?	
23	Ergänzende Leistungen KUB/SVIT: Aufgeführt sind die Grundleistungen gemäss KUB/SVIT ab Phase Vorprojekt. - Sind allenfalls auch ergänzende Leistungen gemäss KUB/SVIT (Anhang 2) in der KUB Leistungsordnung gewünscht? - Oder werden diese Leistungen vom PL intern erbracht?	Einzelne ergänzende Leistungen, die notwendig sind, wurden in den Leistungsbeschrieb aufgenommen. Gewisse Leistungen werden voraussichtlich vom Projektleiter intern oder vom Leiter Unterhalt übernommen werden. Wenn aus ihrer Sicht zusätzliche Leistungen vom Projektleiter extern angebracht scheinen, bitte diese als Option im Angebot ausweisen.
Fragen zum Leistungsbeschrieb:		
24	Phasenübergreifende Leistungen - "Verträge prüfen/unterzeichnen": Besteht eine Unterschriftenregelung, welche die Kompetenzen der Bauherrenprojektleitung und der Bauherrschaft regelt?	Im Rahmen der vertraglich vereinbarten Vollmachten wird die Bauherrenprojektleitung über Weisungs-, Entscheidungs- und Zeichnungsbefugnisse verfügen.
25	Phasenübergreifende Leistungen - "Reporting an Baukommission und Vorstand": Welche Vorgaben müssen eingehalten werden (Umfang / Kadenz)?	6-9 Baukommissionssitzungen pro Jahr Umfang: Stand der Planung und Ausführung, Termine, Kosten, Vierteljährlich Kostenprognose. Phasenabschlüsse gemäss SIA.
26	Phasenübergreifende Leistungen: Sollen die phasenübergreifenden Leistungen in der Zusammenstellung auf die einzelnen Leistungsphasen aufgeteilt werden?	Ja
27	Phase 5.3 - "Abnahmeprotokolle prüfen (Werkabnahmen und behördliche Abnahmen) / Mängelrügen": Welche Leistungen im Zusammenhang mit "Mängelrügen" werden verlangt? Besteht die Option seitens Bauherrschaft, dass je nach Art und Schwere des Mangels ein Rechtsanwalt zwecks Sicherung der Ansprüche beigezogen werden kann?	Die üblichen Vorabnahmen und Abnahmen, allenfalls Begleitung von notwendigen integralen Tests, Begleitung von allfälligen Mängelrügen. Ein Rechtsanwalt kann beigezogen werden.

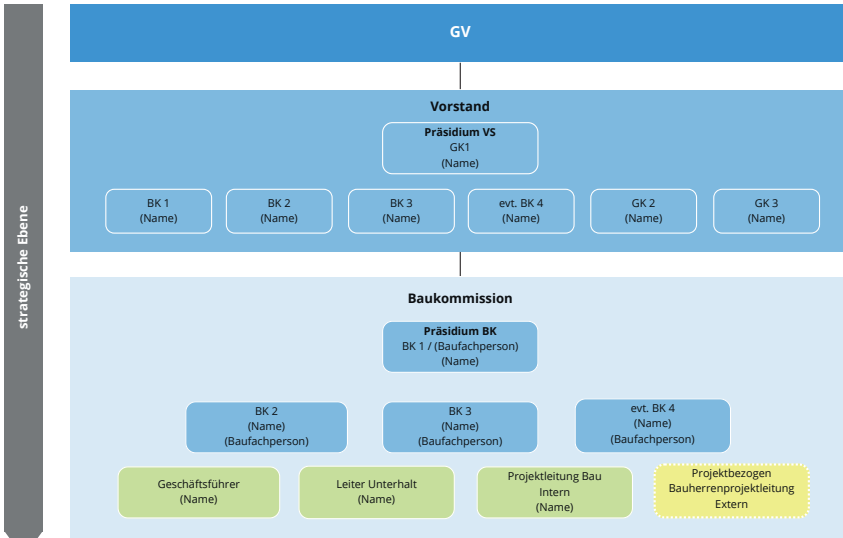
28	Phase 5.3 - "Werkabnahmen durchführen und protokollieren": Wir gehen davon aus, dass die Abnahmen durch die Bauleitung/Architekt geführt und protokolliert werden (gemäss SIA 102) und die Bauherrenprojektleitung diese, insbesondere bei wichtigen Bauteilen, begleitet. Liegen wir damit richtig?	Ja. Eine zusätzliche Protokollierung durch den BHV wäre nur für allfällige Spezialfälle vorgesehen.
29	Phase 5.3 - Eine Begleitung während der zwei- und fünfjährigen Garantiephase wird nicht erwähnt. Liegen wir richtig in der Annahme, dass die Leistungen für Mängelaufnahmen vor Ablauf der Garantiefristen und eine Begleitung bei Garantiefällen separat beauftragt und im Aufwand vergütet werden?	Ja.
30	Honorarangebot: In der Tabelle ist eine Phase 0 aufgeführt. Welche Leistungen sollen hier eingerechnet werden?	Phase 0 wird aufgehoben. (keine Leistungen).
	Fragen zu Projektumfang und Projektierung:	
31	Koordination Gesamtquartier: Die Bauherrenvertretung Siedlung Tulpenweg umfasst aktuell das Teilgebiet B15. - Ist eine Koordination (Schnittstellen) zu den anderen Teilgebieten zu erbringen?	Nein. Ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt (separate Vergütung)
32	Teilgebiet B18: Das Bauherrenmandat wird für Teilgebiet B15 abgefragt. - Falls das Teilgebiet B18 vom selben Planungsteam realisiert werden soll, wird dann die Bauherrenvertretung ebenfalls erweitert? - Welche Konditionen / Beauftragungsprozess ist allenfalls in diesem Fall vorgesehen?	Offen. Kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. Ggfs. wird das Bauherrenvertretungsmandat mit dem Teilgebiet B18 erweitert.
33	Ist, trotz Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge, nach der Auslobung allenfalls eine Überarbeitung des Siegerprojekts erforderlich, sodass Anfangs 2022 nicht mit dem Vorprojekt begonnen werden kann?	Gem. Wettbewerbsprogramm behält sich die Veranstalterin vor, bei einer allfälligen optionalen Bereinigungsstufe, Präzisierungen des Programms vorzunehmen. Mit einer Bereinigungsstufe verbunden wären auch Verzögerungen beim Vorprojekt.
34	Möglichkeit ergänzender Gestaltungsplan bei Abweichung vom gültigen Gestaltungsplan: Sollte das Siegerprojekt vom gültigen Gestaltungsplan abweichen, kann eine Terminverzögerung aufgefangen werden?	Ein abweichender Gestaltungsplan kann ohne Volksabstimmung vom Stadtrat bewilligt werden und sollte wenn möglich im Rahmen der vorgesehenen Fristen erfolgen. Unsere Terminplanung hat zudem weitere Abhängigkeiten (bspw. rechtzeitige Rückgabe Grundstück durch ASTRA)
35	Ist es denkbar, dass nach Einreichen der Baueingabe nahtlos mit der Submissionsplanung begonnen werden kann, damit die Planung ohne Unterbruch fortgeführt werden kann?	Ja, das ist grundsätzlich denkbar, aber hängt von der Projektrisikobewertung ab.
36	Muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund der örtlichen Begebenheiten ein erhöhter Koordinationsaufwand mit Behörden, Tiefbauamt und ASTRA erforderlich wird?	Das ist möglich, aber schwierig vorherzusehen. Es sind Koordinationsaufgaben im üblichen Umfang einzurechnen.
37	Kann die Projektabwicklung (soweit sinnvoll) papierlos erfolgen, sprich digitale Rechnungsverarbeitung, digitale Unterzeichnung von Werkverträgen u. dgl.?	Ja, soweit sinnvoll und rechtlich zulässig.

38	Gibt es spezielle Vorgaben im Zusammenhang mit der Bauwerksdokumentation?	Anlehnung an KBOB
39	Phase 6, Betrieb: gibt es bestimmte Vorgaben seitens Facility Management, welche zwingend eingehalten werden müssen?	Es sind keine bestimmten Vorgaben einzuhalten.
	Verschiedenes	
40	Ist die räumliche Distanz des Anbietenden zum Projekt / zur Baugenossenschaft ein Vergabekriterium?	Eine kurze Reaktionszeit wird erwartet. Die räumliche Distanz kann bei gleicher Qualifikation ein Vergabekriterium sein.
41	Definitionen Vorstudien: Aufgeführt sind die Grundleistungen gemäss KUB/SVIT ab Phase Vorprojekt. Auf welche Resultate / Dokumente der vorhergehenden Phasen kann zugegriffen werden? z.B. Definitionen für Projektpflichtenheft, Planerverträge, Machbarkeitsstudien, Grundlagenermittlung (Kataster belasteter Standorte, Grobkostenschätzung) etc.?	Alle Dokumente im Zusammenhang mit der Projektentwicklung stehen für die weitere Projektierung zur Verfügung.
42	Digitales Bauen: - Welche Vorstellungen bestehen von Seiten Genossenschaft in Bezug auf die Digitalen Prozesse? - Wird das Projekt nach der BIM-Methode durchgeführt? - Welche Leistungen sind gegebenenfalls hierfür einzurechnen?	Ein sinnvoller Einsatz digitaler Instrumente wird gemeinsam entwickelt. Es sind keine Leistungen in der Offerte zu berücksichtigen.
43	Steht eine Projektabwicklung mit der BIM-Methodik zur Diskussion? Sind dazu Leistungen der BHV in der Offerte zu berücksichtigen?	
44	Vorbefassung: Sind die bisher involvierten Beratungsunternehmen "planzeit gmbh" und "arc Consulting" zur Teilnahme an diesem Submissionsverfahren zugelassen?	Nein
45	Wieviele Büros wurden angefragt? So wie ich gesehen habe ist dies ein offenes Verfahren, welches m.E. aber nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterliegt.	Das Verfahren wird offen ausgeschrieben. 11 Büros wurden direkt angefragt. Die Ausschreibung unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.
46	Zuschlagskriterium Honorarofferte: Wie wird das Honorar konkret beurteilt? (Gesamthonorar, Stundenansätze, Mittlerer Stundenansatz, Weitere...). Falls nach Unterkriterien beurteilt wird: wie stehen diese zueinander im Verhältnis?	Vgl. Pflichtenheft 3.6 Das Honorar wird als Gesamthonorar beurteilt, aber auch die Stundenansätze und der mittlere Stundenansatz.
47	Wohnbauförderung: Beabsichtigt die Baugenossenschaft einen Teil der Wohnungen durch die Wohnbauförderung subventionieren zu lassen?	Es werden keine Subventionen beantragt.

Beilagen:

- Ergänzt Organigramm BGSO mit Angaben zu Kompetenzen (Stand 8.10.2021)

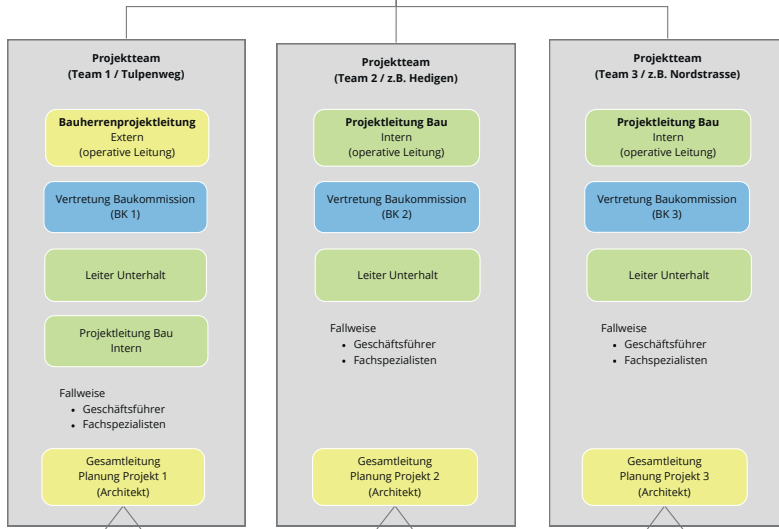
Gremien und Besetzung



strategische Ebene

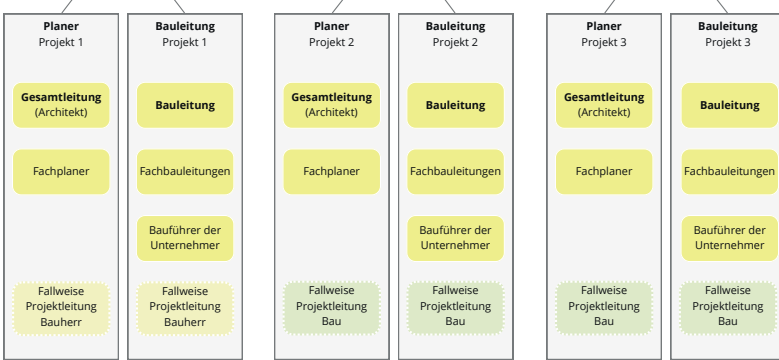
Kompetenzen Aufgaben Sitzungsrythmus

Kompetenzen	Aufgaben	Sitzungsrythmus
Kreditbewilligungen	gem. Statuten	jährlich
Strategische Entscheide betreffend Genossenschaft	z.B.: <ul style="list-style-type: none"> Bauleitbild Nachhaltigkeitsrichtlinien Baustandards 	ca. 6-wöchentlich
Strategische Entscheide betreffend Bauprojekte	Übergeordnete Projektentwicklung: Wichtige Projektentscheide fallen, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> Vergaben und Verträge Phasenabschlüsse genehmigen und nächste Schritte freigeben grössere Projektänderungen Grobe Zielvorgaben setzen, relevante Rahmenbedingungen formulieren, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> Pflichtenheft und Projekthandbuch freigeben 	ca. monatlich



operative Ebene

Operative Steuerung des Bauvorhabens	Projektentwicklung z.B.:	monatlich oder 2-wöchentlich
	<ul style="list-style-type: none"> Materialisierung Planungsdetails Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen für Baukommission (BK)	



Koordination	Koordination Bauplanung Koordination Ausführung	nach Bedarf bis wöchentlich

- Legende:**
- Genossenschaftsmitglieder (blue box)
 - Angestellte (green box)
 - Externe (yellow box)