

Wegleitung für die Ausschreibung und Vergabe von Leistungen der Bauherren- beraterinnen und Bauherrenberater

Herausgeberin der Wegleitung für die Ausschreibung und Vergabe von Leistungen der Bauherrenberaterinnen und Bauherrenberater (KUB:2019):

Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT)

8032 Zürich

www.kub.ch

Tel. ++41 44 500 40 92

Vorliegende Publikation wie auch allfällige Korrekturen und Kommentare sind zu finden unter: lho.kub.ch

Die Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT) haftet nicht für jegliche Schäden, die durch die Anwendung der vorliegenden Wegleitung entstehen könnten.

1.	Zweck	5
2.	Verfahrensarten	5
2.1	Direktvergabe	5
2.2	Einstufiges Verfahren auf Einladung	6
2.3	Zweistufiges Verfahren mit Präqualifikation	6
2.4	Beantwortung von Fragen seitens der Anbietenden (nur bei Verfahren nach Ziff. 2.2 oder 2.3)	7
2.5	Präsentation der Angebote (nur bei Verfahren nach Ziff. 2.2 oder 2.3)	7
3.	Ausschreibungsunterlagen (nur bei Verfahren nach Ziff. 2.2 oder 2.3)	7
4.	Präqualifikation	8
5.	Angebot	8
6.	Beurteilung der Angebote	9
6.1	Eignungskriterien	8
6.2	Zuschlagskriterien	8
7.	Vertragsabschluss	10
8.	Externe Unterstützung für das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren	10
9.	Vorgehen bei Beschaffungen im Anwendungsbereich des BÖB/VöB	10
10.	Schlussbestimmungen	10

1. Zweck

Die Wahl eines für eine bestimmte Bauaufgabe und die spezifischen Bedürfnisse der Auftraggeberin/des Auftraggebers (nachfolgend Bauherr) geeigneten Auftragnehmerin bzw. Auftragnehmers (nachfolgend Bauherrenberater) ist entscheidend für die erfolgreiche Vorbereitung, Projektierung und Ausführung eines Bauvorhabens.

Diese Wegleitung soll dem Bauherrn aufzeigen, wie er bei der Ausschreibung und Vergabe von Leistungen des Bauherrenberaters vorgehen möge. Zudem soll diese Wegleitung wesentlich dazu beitragen, dass das Auswahl- und Vergabeverfahren möglichst objektiv, fair, transparent und nachvollziehbar durchgeführt wird.

2. Verfahrensarten

Für die Ausschreibung und Vergabe von Bauherrenberaterleistungen eignen sich die folgenden Verfahren:

- Direktvergabe
- Einstufiges Verfahren auf Einladung
- Zweistufiges Verfahren mit Präqualifikation.

Diese drei Verfahren werden von der KUB empfohlen und im Folgenden erläutert.¹

2.1 Direktvergabe

Prinzip

Der Bauherr wählt einen geeigneten, entsprechend qualifizierten Bauherrenberater (z.B. aus dem Mitgliederverzeichnis der KUB oder auf Empfehlung einer Fachperson) und lädt diesen bzw. diese zur Einreichung eines Angebots ein.

Vorgehen

- Schriftliche oder mündliche Anfrage des Auftraggebers
- Auftragsanalyse durch die Bauherrenberaterin bzw. den Bauherrenberater
- Besprechung zwischen Auftraggeber und Bauherrenberaterin bzw. Bauherrenberater
- Einreichung der Offerte mit Leistungsbeschreibung auf der Basis der Leistungskataloge der LHO KUB (siehe LHO KUB:2019 Anhänge 1 und 2)
- Klärung allfälliger Fragen seitens des Auftraggebers
- Auftragserteilung/-bestätigung
- Vertragsabschluss.

¹ Auftraggeber führen manchmal auch für jedermann zugängliche Verfahren ohne Präqualifikation durch (so genannte «offene Verfahren»). Dabei haben beliebige Bewerbende die Möglichkeit, ein Angebot einzureichen, unabhängig von ihrer Qualifikation. Da der Aufwand des Bauherrn und der bewerbenden Bauherrenberaterinnen und Bauherrenberater für die seriöse Ausarbeitung und Prüfung eines qualifizierten Angebots von Bauherrenberaterleistungen relativ hoch ist, machen solche Verfahren aus Sicht der KUB wenig Sinn. Die KUB distanziert sich deshalb von solchen Verfahren ohne Präqualifikation.

Anmerkungen zum Verfahren

- Kurze Verfahrensdauer und geringe Verfahrenskosten
- Keine Vergleichsangebote.

2.2 Einstufiges Verfahren auf Einladung

Prinzip

Der Bauherr wählt mehrere Bauherrenberater aus (z.B. aus dem Mitgliederverzeichnis der KUB oder auf Empfehlung einer Fachperson) und lädt diese auf der Basis von Ausschreibungsunterlagen zur Einreichung eines Angebots ein.

Vorgehen

- Erstellen der Ausschreibungsunterlagen durch den Bauherrn (vgl. Ziff. 3)
- Wahl der Anbietenden
- Einladung der Anbietenden und Zustellung der Ausschreibungsunterlagen
- Bestätigung der Anbietenden, dass ein Angebot eingereicht wird
- Evtl. Fragenbeantwortung (vgl. Ziff. 2.4)
- Einreichung der Angebote (vgl. Ziff. 5)
- Evtl. Präsentation der Angebote (vgl. Ziff. 2.5)
- Beurteilung der Angebote hinsichtlich der Eignungs- und Zuschlagskriterien (vgl. Ziff. 6)
- Wahl der bestgeeigneten Bauherrenberaterin bzw. des bestgeeigneten Bauherrenberaters
- Mitteilung des Vergabeentscheids an die Anbietenden
- Vertragsverhandlungen und Vertragsabschluss.

Anmerkungen zum Verfahren

- Relativ kurze Verfahrensdauer
- Kombinierte Beurteilung der Angebote anhand der Eignungs- und Zuschlagskriterien
- Begrenzte Anzahl Anbietende und daher höhere Effizienz beim Auswahlverfahren für den Bauherrn.

2.3 Zweistufiges Verfahren mit Präqualifikation

Prinzip

Das zweistufige Verfahren mit Präqualifikation erfolgt mittels Bekanntmachung in einem entsprechenden Publikationsorgan oder Medium (z.B. ImmoBilia, Tec21, NZZ Domizil, www.kub.ch usw.). Dabei wird in einem ersten Schritt, der sogenannten Präqualifikation, anhand der Eignungskriterien die Qualifikation der Anbietenden geprüft, und in einem zweiten Schritt werden die geeigneten Anbietenden zur Einreichung eines Angebots eingeladen.

Vorgehen

- Erstellen der Ausschreibungsunterlagen durch den Bauherrn (vgl. Ziff. 3)
- Erstellen des Publikationstextes und Einleitung der Publikation

- Zustellung der Ausschreibungsunterlagen an die interessierten Bauherrenberaterinnen und Bauherrenberater
- Einreichung der Präqualifikationsunterlagen (vgl. Ziff. 4)
- Beurteilung der Eignung der Anbietenden anhand der Eignungskriterien (vgl. Ziff. 6.1)
- Entscheid bezüglich des Ausschlusses nicht geeigneter Anbietenden und Benachrichtigung aller Anbietenden
- Evtl. Fragenbeantwortung (vgl. Ziff. 2.4)
- Einreichung der Angebote (vgl. Ziff. 5)
- Evtl. Präsentation der Angebote (vgl. Ziff. 2.5)
- Beurteilung der Angebote hinsichtlich der Zuschlagskriterien (vgl. Ziff. 6.2)
- Wahl der bestgeeigneten Bauherrenberaterin bzw. des bestgeeigneten Bauherrenberaters
- Mitteilung des Vergabeentscheids an die Anbietenden
- Vertragsverhandlungen und Vertragsabschluss.

Anmerkungen zum Verfahren

- Längere Verfahrensdauer und höhere Verfahrenskosten
- Nur geeignete Anbietende reichen ein Angebot ein
- Breite Anzahl Anbietende, sofern die Publikation in den einschlägigen Medien erfolgt.

2.4 Beantwortung von Fragen seitens der Anbietenden (nur bei Verfahren nach Ziff. 2.2 oder 2.3)

Es ist zweckmässig, den Anbietenden ca. 10 Tage nach Abgabe der Ausschreibungsunterlagen die Möglichkeit zu geben, Fragen zur Bauaufgabe, zu den erwarteten Leistungen und zu den Ausschreibungsunterlagen zu stellen. Diese Fragen sind schriftlich zu formulieren, und die Antworten werden – ebenfalls in schriftlicher Form – allen Anbietenden zugestellt.

2.5 Präsentation der Angebote (nur bei Verfahren nach Ziff. 2.2 oder 2.3)

Bei grösseren Mandaten wird empfohlen, die Anbietenden ca. eine Woche nach der Einreichung ihrer Angebote zu einer Präsentation ihres Angebots einzuladen. Bei dieser Gelegenheit hat der Bauherr die Möglichkeit, Fragen zu stellen und notwendige Klärungen zu erzielen.

Eine sinnvolle Dauer einer Präsentation beträgt – je nach Aufgabenstellung – ca. 30 bis 45 Minuten.

3. Ausschreibungsunterlagen (nur bei Verfahren nach Ziff. 2.2 oder 2.3)

Die Vergabe von Bauherrenberaterleistungen ist so gut wie die Grundlagen, auf denen sie basiert. Im Allgemeinen gehören zu den Ausschreibungsunterlagen die folgenden Dokumente und Angaben:

- Name, Adresse und Kontaktinformationen des Bauherrn

- Verfahrensart und Verfahrenstermine
- Funktion der Bauherrenberaterin bzw. des Bauherrenberaters (Bauherrenberatung oder Bauherrenvertretung)
- Gegenstand (Baufgabe)
- Umfang des Auftrages/erwartete Leistungen gemäss den Leistungskatalogen der LHO KUB (siehe LHO KUB:2019 Anhänge 1 und 2)
- Vorhandene Projektunterlagen (Studien, Vorprojekt, Bauprojekt)
- Termine (mindestens Phasenbeginn und -ende)
- Projektsprache
- Spezielle Erwartungen/Anforderungen des Bauherrn an die Bauherrenberaterin bzw. den Bauherrenberater
- Delegationsgrad (Entwurf der Vollmacht)
- Organisation des Auftraggebers und der Bauherrschaft
- Organisation der Planer (sofern bereits bestimmt)
- Eignungs- und Zuschlagskriterien inkl. Gewichtung
- Aktuell gültige LHO KUB inkl. Leistungskataloge (siehe LHO KUB:2019 Anhänge 1 und 2)
- Formular Bauherrenberater-Vertrag KUB
- Dauer der Verbindlichkeit des Angebots
- Form der Eingabe der Offerte (elektronisch/Papierform)
- Eingabetermin und Eingabeadresse (inkl. zuständiger Sachbearbeiter bzw. zuständige Sachbearbeiterin).

4. Präqualifikation

Beim zweistufigen Verfahren mit Präqualifikation sind für die Präqualifikation mindestens die folgenden Unterlagen einzureichen:

- Name, Adresse und Kontaktinformationen des Anbieters bzw. der Anbieterin
- Rechtsform des Anbieters bzw. der Anbieterin und Gründungsjahr
- Referenzen von ausgeführten Arbeiten (im ähnlichen Gebiet wie das ausgeschriebene Mandat)
- Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung (gemäss Vorgaben KUB)
- Referenzpersonen (Bauherren, für die der Anbieter bzw. die Anbieterin bereits gearbeitet hat)
- Namen, Lebensläufe, Sprachkenntnisse und Referenzen der vorgesehenen hauptverantwortlichen Bauherrenberaterin bzw. des vorgesehenen hauptverantwortlichen Bauherrenberaters und ihres bzw. seines Stellvertreters oder Stellvertreterin.

5. Angebot

Das Angebot umfasst in der Regel die folgenden Informationen und Dokumente:

- Alle Unterlagen zur Präqualifikation gemäss Ziff. 4 (sofern nicht bereits für die Präqualifikation eingereicht)
- Auftragsanalyse (Aufgabenverständnis, Risikoanalyse, relevante Chancen und Gefahren, Risikoschwerpunkte aus der Sicht des Anbieters bzw. der Anbieterin und risikomindernde Massnahmen pro Phase)
- Offerierte Leistungen des Bauherrenberaters bzw. der Bauherrenberaterin pro Phase (Standardleistungen und Ergänzende Leistungen gemäss LHO KUB:2019 Anhänge 1 und 2, allfällige weitere Leistungen)

- Budgetierter Zeitaufwand für alle offerierten Leistungen pro Phase
- Honorar in CHF exkl. MwSt. (Stundensätze pro Erfahrungsstufe, Zeitmitteltarif oder phasenbezogene Pauschale)
- Vorschlag zur Abgeltung von Nebenkosten (nach effektivem Aufwand, mit Einheitspreisen oder Kleinspesenpauschale)
- Vorschlag zur Abgeltung von Reisespesen
- Allfällige Vorbehalte und/oder Ausschlüsse.

6. Beurteilung der Angebote

6.1 Eignungskriterien

Die Eignungskriterien werden beim einstufigen Verfahren auf Einladung und beim zweistufigen Verfahren mit Präqualifikation zur Beurteilung der Eignung jedes einzelnen Anbieters bzw. jeder einzelnen Anbieterin für das ausgeschriebene Mandat angewendet. In der Regel werden die folgenden, ungewichteten Kriterien verwendet:

Eignungskriterien
Referenzen des Anbieters bzw. der Anbieterin (Erfahrungen, Referenzprojekte und Referenzauskünfte)
Bonität des Anbieters bzw. der Anbieterin (Handelsregisterauszug, Versicherungsnachweis, evtl. Betreibungsregisterauszug)
Ausreichende und geeignete personelle Ressourcen zur qualitativ hochstehenden und termingerechten Erbringung der Leistungen
Weitere projektbezogene Nachweise zur Leistungsfähigkeit des Anbieters bzw. der Anbieterin (z.B. Nachweis zur Ausbildung der Schlüsselpersonen)

Die obige Liste der Eignungskriterien muss ergänzt werden, falls ein Mandat spezifische Kenntnisse und / oder Fähigkeiten erfordert.

6.2 Zuschlagskriterien

Beim einstufigen Verfahren auf Einladung und beim zweistufigen Verfahren mit Präqualifikation trifft der Bauherr anhand der Zuschlagskriterien die Wahl seines Bauherrenberaters für das ausgeschriebene Mandat. In der Regel werden die folgenden Kriterien und Gewichtungen verwendet:

Zuschlagskriterien	Gewichtung
Qualifikation der Schlüsselperson/en (Erfahrung und Kompetenz in Bezug auf das konkrete Mandat, Aus- und Weiterbildung, Lebenslauf)	35 %
Auftragsanalyse / Vorgehenskonzept (Erkennen und Beherrschen der Mandats-spezifischen Risikosituation pro Phase)	25 %
Stundenaufwand pro Phase (Angemessenheit)	10 %
Honorar (Stundensätze pro Erfahrungsstufe, Zeitmitteltarif oder Pauschalen pro Phase)	25 %
Präsentation des Angebots / Fragenbeantwortung anlässlich Präsentation	5 %

7. Vertragsabschluss

Der Vertrag mit dem ausgewählten Anbieter bzw. der ausgewählten Anbieterin wird schriftlich, unter Verwendung des Formulars Bauherrenberater-Vertrag der KUB abgeschlossen.

8. Externe Unterstützung für das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren

Die erfolgreiche Durchführung dieses Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens setzt spezifische Fachkenntnisse und Erfahrungen voraus. Unerfahrenen Bauherrn wird deshalb empfohlen, für die Vorbereitung und Durchführung dieses Verfahrens eine entsprechend qualifizierte Fachperson (z.B. eine Bauherrenberaterin bzw. ein Bauherrenberater oder eine Baujuristin bzw. einen Baujuristen oder einen Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht) beizuziehen.

Ein solches kleineres, zeitlich eng befristetes Mandat wird in der Regel direkt vergeben. Die damit beauftragte Bauherrenberaterin bzw. den damit beauftragten Bauherrenberater ist von der Teilnahme an der entsprechenden Ausschreibung ausgeschlossen.

9. Vorgehen bei Beschaffungen im Anwendungsbereich des BöB/VöB

Bei der Ausschreibung und Vergabe von Bauherrenberaterleistungen durch Bauherren, die dem BöB/VöB unterstellt sind, gelten die Verfahrensarten, Schwellenwerte, Fristen, Publikation und Rechtsmittel gemäss dem Bundesgesetz vom 16. Dezember 1994 (Stand 1. April 2015) über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB) sowie die zugehörige Verordnung vom 11. Dezember 1995 (Stand 1. Januar 2018) über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB) und die Vergaberichtlinien (VRöB) zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 25. November 1994 / 15. März 2001. Die entsprechenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind in solchen Fällen zwingend zu beachten.

10. Schlussbestimmungen

10.1 Kommission LHO KUB

.1 Präsident

Thomas Wipfler, dipl. Techniker HF, Zürich

.2 Mitglieder

Adrian Humbel, dipl. Ing. ETH, Zürich

Ivo Moeschlin, dipl. Arch. ETH, Zürich

Reto von Rotz, dipl. Arch. FH, Baden

Hans-Rudolf Schalcher, Prof. em. Dr. ETH Zürich, Küsnacht

Christopher Tillman, lic.iur., Rechtsanwalt und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Zürich

10.2 Genehmigung

.1 Vorstand KUB

Der Vorstand des KUB hat die vorliegende «Wegleitung für die Ausschreibung und Vergabe von Leistungen der Bauherrenberaterinnen und Bauherrenberater» (nachfolgend: Wegleitung) am 10. Januar 2019 genehmigt.

.2 Gültigkeit

Diese Wegleitung ist ab 1. Mai 2019 gültig und ab diesem Zeitpunkt verwendbar.

.3 Aufhebung bisheriger Empfehlungen des KUB

Die vorliegende Wegleitung ersetzt sämtliche bisherigen Empfehlungen und Merkblätter der KUB zu den Themen Ausschreibung und Vergabe von Leistungen der Bauherrenberaterinnen und Bauherrenberater.

10.3 Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung und Immobilienbewirtschaftung

.1 Zweck des Handbuches

Das Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung und Immobilienbewirtschaftung, 2. Auflage, Zürich 2017, der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) des SVIT (Herausgeberin), ISBN 978-3-7255-7498, dient als Leitfaden für die Bauherrenberatung.

.2 Vorrang dieser Wegleitung bei Widersprüchen zum Handbuch

Die vorliegende Wegleitung geht im Falle von allfälligen Widersprüchen dem unter Ziff.10.3.1 erwähnten Handbuch in jedem Falle vor.

10.4 Bezugsquelle, Copyright und Wegbedingung der Haftung

.1 Bezugsquelle

Die vorliegende Wegleitung kann wie folgt bezogen werden:

- Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB), 8032 Zürich, Tel. +41 44 500 40 92
- www.kub.ch unter dem Link «LHO KUB» oder direkt unter «lho.kub.ch».

2 Copyright © Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) des SVIT

Alle Rechte, auch das des auszugsweisen Nachdruckes, der auszugsweisen oder vollständigen Wiedergabe und Verbreitung (Fotokopie, Mikrokopie, CD-ROM, USB-Stick, digitale Medien usw.), der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen und das der Übersetzung, sind vorbehalten.

.3 Wegbedingung der Haftung

Die Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT) haftet nicht für Schäden, die durch die Anwendung der vorliegenden Wegleitung entstehen könnten.

