

Zwischenbericht 1 – Ende April 2017 **CASA VIA**

Bern, 8. Mai 2017



Inhalt

1	Wer?	3
1.1	Bauherrschaft	3
1.2	Planungsteam	3
1.3	Bauherrenbegleitung:	3
1.4	Baukommission	3
2	Wann?	4
3	Was?	5
3.1	Projektorganisation	5
3.2	Projektstand:	5
3.3	Kosten	6
3.4	Information GV	7
3.5	Termine	7
3.6	Weitere Arbeitsschritte	7
4	Anhang.....	7

1 Wer?

1.1 Bauherrschaft

Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau
Spinnereiweg 13b
3004 Bern

Vertreten durch die Verwaltung

1.2 Planungsteam

Architekt Casa Via:

Wahlruefliarchitekten AG
Dammweg 3
2502 Biel

T: +41 33 323 60 41

GL:

Vinzenz Luginbühl

Projektleitung:

Britt Hoeres

Architekt Abbruch Bestand:

AAB Architekten
Spinnereiweg 11
3004 Bern

T: +41 31 302 61 71

Projektleitung:

Richard Gorajek

1.3 Bauherrenbegleitung:

Strasser Architekten AG
Zähringerstrasse 61
3000 Bern 9

T: +41 31 991 56 55

GL:

Jutta Strasser

1.4 Baukommission

Vorsitz

Hans-Peter Diener

Mitglieder

Katharina Kobler

Thomas Beyeler

Ursula Scheiter

Jutta Strasser

Interessierte BK

Mathias Gurtner (evtl. Einsitz in Verwaltung)

Eugen Volanthen

Jonas Glauser

2 Wann?

Periode	November 2016 bis April 2017	
	Stand Mitte Bauprojekt	
Sitzungen:	9.11.16 BK	Neuorganisation BK
	21.11.16 BK	Start Bauprojekt/Vertragsentwürfe
	9.12.16 BK 11	Termine /Verträge definitiv
	14.1.17	Infoanlass zu Casa Via
	18.1.2017 BK 12	Grundrisse alle Geschosse
	25.1.17	Exkursion WBG Oberfeld
	15.2.17 BK 13	Grundrisse Details
	22.2.17 Ko	Abbruchprojekt
	8.3.17 BK 14	Umgebung/Haustechnik
	29.3.17	Exkursion Ostermundigen
	29.3.17	Exkurs Biel narcisse jaune /Fabrikg.
	29.3.17 BK 15	Kopfbau/Umgebung/Fassaden
	1.4.17 ?	Infoanlass Casa Via
	26.4.17 BK 16	Materialkonzept/Fassade

3 Was?

Der Zwischenbericht ist eine Aussage zum Projektstand aus der Sicht der Bauherrenbegleitung.

3.1 Projektorganisation



Die Arbeiten der Bauko verlaufen aufgeweckt, ruhig und geordnet. Der Aufwand des Bauko-Präsidiums hat sich gegenüber der Phase Vorprojekt massiv reduziert, der der Bauherrenbegleitung ebenso.

Die mails haben sich auf projektbezogene Punkte reduziert.



Der Kontakt/Austausch zur Verwaltung ist gut und ausreichend.
Wunsch: Vertragsunterzeichnungen bitte umgehend vornehmen, sonst entstehen «Verantwortlichkeitslöcher» - Merci



Der Kontakt zu Planungsgruppe Abbruch Pavillons ist noch nicht optimal und muss verbessert werden. Es besteht noch keine geordnete Kommunikation, keine klare Projektorganisation. Eine Verbesserung ist nötig.

Vorschlag: Gründung einer kleinen Baukommission mit Hanspeter, Jutta, Britt und Richard (max. 2-3 Sitzung bis zum Abbruchbeginn)

3.2 Projektstand:

Allgemein

Das Bau- und Planungsvorhaben hatte nach Fertigstellung des Vorprojektes im Juni 2016 einige interne Schwierigkeiten zu bewältigen. Diese waren v.a. personeller Art mit dem Planungsteam (Architekten). Die Auseinandersetzung führte zu einem Bruch in der ARGE der Architekten und einer starken Verunsicherung bei allen Beteiligten. Der Entscheid für die Weiterbearbeitung des Bauprojektes wurde zw. Juli und November 16 von allen Parteien errungen. Die eigentlichen Planungsarbeiten für das Bauprojekt wurden im November 2016 wieder aufgenommen.



Die Themenfelder zum Bauprojekt wurden gemäss Planungsprogramm vom 9. Dezember 2016 aufgearbeitet, die relevanten Entscheide getroffen. Die Baukommission konnte sich Dank der Besichtigungen an den Exkursionen ein Bild über viele Details machen. Vereinfachungen und Reduktion im Materialspektrum sind grundsätzlich keine Verschlechterung, sondern stellen oft mehr Spielraum für künftige NutzerInnen dar.

Der Planungsprozess des Bauprojektes ist in der Schlussphase. Im Anschluss daran folgt der Kostenvoranschlag. Die Erarbeitung desselben (Kostenplanung) hat einen engen Zusammenhang mit der Ausschreibung und später mit der Bauleitung. Die Bearbeitung der Kostenplanung wird noch in der Baukommission thematisiert, die verantwortliche Person wird der Baukommission vorgestellt, inkl. Konzept Ausschreibung und Ausschreibungsplanung.



Abbruch bestehende Pavillons

die Planung Abbruch der bestehenden Liegenschaften muss unter der Gesamtkoordination von Wahlruefliarchitekten ablaufen.
Hangsicherungsfragen, Bauprogramm, Versicherungsfragen und Kosten dürfen nicht autonom funktionieren. Sie sind ein Teilprojekt des Ganzen. Die Kosten müssen noch reduziert werden.

Gebäudevolumen und Grundrisse



Das Gebäudevolumen und einige Konstruktionsdetails konnten massiv vereinfacht werden (Attikagestaltung auf der Ostseite), die sogar zu einer kleinen Flächenvergrößerung der Wohnungen geführt hat.



Das Kellergeschoss wurde in seiner Volumetrie gegenüber dem Vorprojekt wieder reduziert, die Aussenwände im UG wurden intelligenter angeordnet, die Steigzonen wurden konzentriert, was zu einer Vereinfachung im gebäudetechnischen Bereich geführt hat. Ein vollständiger Verzicht auf die einseitige Gebäudeunterkellerung konnte nicht umgesetzt werden. Eine Minimalbelüftung wird von der Haustechnikplanung empfohlen.



Bezüglich der Lage der Küchen und Nassräume hat eine Verbesserung stattgefunden, alle Küchen liegen weitgehend übereinander, die Steigzonen können jetzt besser miteinander genutzt werden, es sind dadurch weniger nötig.

Die Grundrisse in den Wohnungen sind wieder klarer und einfacher geworden, sie lassen einen maximalen Spielraum für individuelle Möblierung. Definierte Einbauschränke und Nischenbildungen sind weitgehend eliminiert. Das Projekt orientiert sich wieder stärker am Wettbewerb.

Fassadenkonstruktion



Die Baukommission hat den Grundsatz zwischen einer Kompaktfassade und einer hinterlüfteten Aussenfassade intensiv diskutiert und den Beschluss gefasst, dass das Bauprojekt vorerst auf der Basis des Wettbewerbs (hinterlüftete Holzfassade) erarbeitet werden soll. Die Preisspanne bei einem Fassaden-Flächenanteil von 1445m² liegt zw. 220.-/m² mit Aussendämmung verputzt und 374.-/m² mit hinterlüfteter Holzfassade. Gesamtkostenanteil Fr. 220'000.- + Anteil Honorare (ca. Fr. 30'000.-) ergibt ca. Fr. 250'000.-



Umgebungsgestaltung



Die Realisierung von Stützmauern wird auf ein Minimum reduziert. Die Flächen von befestigten Bereichen wurde optimiert. Es bleibt viel Spielraum für Eigeninitiativen der GenossenschafterInnen. Das Thema einer korrekten Hangsicherung im Zusammenhang mit dem Abbruch der Pavillons hat eine hohe Priorität.

3.3 Kosten



Es wurden zahlreiche Vereinfachungen eingeplant, die detaillierte Erarbeitung des Kostenvoranschlages beginnt ab 7. Juni 17. Eine Einsparung gegenüber dem Vorprojekt wird mit Sicherheit erfolgen, die Dimension der Einsparung ist noch offen.

Der an der GV vom 26.5.16 beantragte Projektierungskredit über Fr. 710'000.- hat weiterhin Gültigkeit und wird ca. Ende Oktober 17 aufgebraucht sein. Gemäss heutiger Prognose wird er eingehalten.

Für die weiteren Planungs- und Ausführungsschritte (Ausschreibung-Aufführungsplanung und Ausführung) kann unter Vorbehalt der Einhaltung des Kostenzielwertes der verbleibende Baukreditanteil auf Fr. 9'080'000.- ausgelöst werden.

3.4 Information und Beschlüsse GV

Es wird beabsichtigt folgende Grundlagen bis zur GV bereitzustellen:

- Grundrisse M 1:100
- Fassaden M 1:100
- Schnitte M 1:100
- Umgebungsgestaltungsplan M 1:200
- Wohnungstypenblätter M 1: 50
- Materialkonzept
- Kubische Berechnung
- Wohnungsspiegel
- Planungs- und Ausführungsprogramm

Vorschlag:

Die Architekten haben den Termin reserviert und präsentieren den Projektstand (ca. 10 Min.).

Anträge:

der verbleibende Baukreditanteil auf Total Fr. 9'080'000.- ist zu bewilligen

3.5 Termine



Das Planungsprogramm vom 9.12.16 wurde bisher eingehalten.

3.6 Weitere Arbeitsschritte

Erarbeitung Entwurf Kostenvoranschlag	bis 11.8.17
(evtl. Überarbeitung)	bis 22.9.17
Antrag an Verwaltung mit Sitzung	Anfang Okt. 17
(evtl. bereits Mitte Sept.)	
Anmeldung Termin BWO	Anfang Sept. 17
(evtl. bereits Mitte August)	
Sitzung BWO	Anfang Okt. 17
(evtl. bereits Mitte Sept.)	
Rückmeldung BWO	Anfang Nov. 17
(evtl. bereits Mitte Okt.)	
Unterschrift Baugesuch und Eingabe	Mitte/Ende Nov. 17
Beginn Ausschreibungsplanung	Mitte Nov. 17
Baubeginn	Sommer 2018
Fertigstellung	Dez. 2019



4 Anhang

- 1 Projektierungskredit 2 Ausschreibungs- und Ausführungsplanung v. 5.5.17
- 2 Planungs- und Bauprogramm v. 5.5.17

Bern, 8. Mai 2017 © Strasser Architekten AG