STRASSERARCHITEKTENAG

Zähringerstrasse 61 3012 Bern
T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06
www.strasserarchitekten.ch

VIAFELSENAU

Zwischenbericht 2 – August 2018
CASA VIA Baubeginn

Bern, 16. September 2018

Inhalt

1	**Wer?**	**3**
1.1	Bauherrschaft	3
1.2	Planungsteam	3
1.3	Bauherrenbegleitung:	3
1.4	Baukommission	3
2	**Wann?**	**5**
3	**Was?**	**6**
3.1	Projektorganisation	6
3.2	Projektstand	7
3.3	Kosten	8
3.4	Wichtige Beschlüsse GV und Verwaltung	8
3.5	Termine	8
3.6	Weitere Arbeitsschritte	9

1 Wer?

1.1 Bauherrschaft

Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau
Spinnereiweg 13b
3004 Bern

Vertreten durch die Verwaltung

1.2 Planungsteam

Architekt Casa Via:

Wahlirüefliarchitekten AG
Dammweg 3
2502 Biel

T: +41 33 323 60 41

GL:	Vinzenz Luginbühl
Projektleitung:	Britt Hoeres

Architekt Abbruch Bestand: bis 18.10.2017

AAB Architekten
Spinnereiweg 11
3004 Bern

T: +41 31 302 61 71

Projektleitung:	Richard Gorajek

Bauleitung:

Winnewisser Baumanagement GmbH
Zentweg 21d
3006 Bern

Kostenvoranschlag:	Peter Witschi
Bauleitung 1:	Selin Wüthrich
Bauleitung 2:	Tadäus Steinemann

1.3 Bauherrenbegleitung:

Strasser Architekten AG
Zähringerstrasse 61
3000 Bern 9

T: +41 31 991 56 55

Jutta Strasser

1.4 Baukommission

Vorsitz	Hans-Peter Diener

Mitglieder	Katharina Kobler
	Thomas Beyeler bis 15.6.17
	Ursula Scheiter (Stv. Vorsitz, Einsitz in Verwaltung ab 13.9.17)
	Gewählt von Verwaltung 16.8.2017
	Mathias Gurtner (Einsitz in Verwaltung ab 13.9.17)
	Eugen Volanthen
	Jonas Glauser bis
	Jutta Strasser

2 Wann?

Periode	
Zwischenbericht 1	November 2016 – April 2017 (Bauprojekt)
Zwischenbericht 2	Mai 2017 – August 2018 (KV/Baugesuch/Ausschreibung)

Sitzungen:

Abschluss Bauprojekt	17.5.17 BK 17
Plangenehmigung Bauprojekt	7.6.17 BK 18
Freigabe Baukredit GV	15.6.17 GV
interne Baukommission	23.8.17
Entwurf KV Eingabe rev. Baumabbruchgesuch Info Mehrkosten Hangsicherung	16.8.17 BK 19
Vorstellung KVHolzbau/Statik allg.	30.8.17 BK 20
interne Bauko Einsparmassnahmen Auftrag Abklärung Zugang West Unstimmigkeiten Zusatzforderungen Abbruch AAB	8.9.17
Vorstellung Zugang West	13.9.17 BK 21
KV/Verabschiedung Bauko	27.9.19 BK 22
Freigabe KV Verwaltung **Übertragung Bauleitung Abbruch an wr-arch.**	18.10.17
Infoveranstaltung zu Casa VIA	21.10.17
Ergänzung Umgebungsgestaltung/Kosten	8.11.17 BK 23
Eingabe Baugesuch	10.11.17
Nachbarschaftsanlass in Felsenau	4.12.17
Organisation Ausschreibung/Fassaden	5.12.17 BK 24
Infos zu Abbruchbeginn/Kosten	10.1.18 BK 25
Fassadengestaltung / Küchen	30.1.18 BK 26
Elektropläne/Ausbaumaterialien/Abbruch	7.3.18 BK 27
Küchen und Bäder	27.3.18 BK 28
Start Planung Sommerwärme	8.5.18 BK 29
Planung Sommerwärme/Submission	29.5.18 BK 30
Kredit Fonds de Roulement + Solidaritätsfonds i.o.	
Vergaben, Bauvorbereitung	20.6.18 BK 31
Vergaben/Baubeginn/ nur Jutta Biel	19.7.18 BK 32
Baubewilligung eingetroffen!	2.8.18
Spatenstich Via Felsenau	17.8.18
Freigabe KV Photovoltaik durch Verwaltung	28.8.18
Vergaben/Vertrag Arch. f. Bauleitung	29.8.18 BK 33

3 Was?

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

Legende:

sehr gut

gut

problematisch

3.1 Projektorganisation

Die Baukommission hat sich unter der Leitung von Hans-Peter Dienerstabilisiert. Es besteht eine kritische Auseinandersetzung zu allen Punkten. Im Zusammenhang der hohen Kostenverantwortung und den Wünschen der BK-Mitglieder gibt es hin und wieder Spannungen (Beispiel Cheminée in Dachwohnungen, sehr hohe Kosten Photovoltaikanlage, Küchenvarianten,…), die auf sachlicher Ebene besprochen und entschieden werden.

Der Ablauf von Vertragsunterzeichnungen und Rechnungsfreigabe wurde optimiert und funktioniert weitgehend zufriedenstellend.

Der Entscheid, die Bauleitung für den Abbruch ebenfalls an Wahlirüefliarchitekten zu übergeben ist der Verwaltung nicht leicht gefallen. Da der Abbruch fliessend in den Pflanzenschutz, den Aushub und die Baugrubensicherung übergeht, führt dies zu weniger Informationsverlusten und letztlich auch kleinerem Aufwand. Die «kleine Baukommission Abbruch» erübrigt sich damit.

Das Zusammenspiel von den Architekten mit Winnewisser Baumanagement muss gut koordiniert werden. Es darf keinen «Bruch» zwischen den Arbeitsbereichen der Planung und der Ausschreibung/Kostenmanagement /Bauleitung geben.

Von den Mitgliedern der Baukommission wird bemängelt, dass die Informationen nicht gemäss Projektpflichtenheft spätestens 5 Tage vor den Sitzungen bei den Mitgliedern eintreffen. Dies muss von den Architekten verbessert werden.

Das Arbeitspapier der Kostenkontrolle ist noch nicht sehr übersichtlich und bedarf noch einiger Anpassungen. Eine strikte, sehr disziplinierte Bearbeitung dieses Bereichs hat eine hohe Priorität.

Das Projektpflichtenheft wird für die Phase der Bauausführung aktualisiert (V 3.10).

3.2 Projektstand

Allgemein

Nach Abschluss der Planungsarbeiten für das Bauprojekt (Erarbeitung der nötigen Detailpläne, Fassadenpläne, der Fachplanerunterlagen wie Heizungs- Sanitär-, Elektro- und Lüftungspläne kann im Sommer 2017 mit der eigentlichen Kostenermittlung begonnen werden. Neu arbeitet Peter Witschi von Winnewisser Baumanagement an der Zusammenstellung aller Kosten.

Projektanpassung Westeingang

Im Herbst 2017 wird nochmals über eine allfällige Erweiterung des Kellergeschosses gesprochen. Die Baukommission erteilt den Planungsauftrag für einen ergänzenden Westeingang, der sowohl einen hindernisfreien Zugang zum Gebäude schaffen und eine kleine Vergrösserung des Kellers für Velos etc. anbieten soll. Die Zusatzkosten werden in Folge der massiven Vorteile in den Kostenvoranschlag integriert.

Kostenvoranschlag

Die ersten Zusammenstellungen des KV sind sehr unübersichtlich, klein gedruckt und für Laien fast nicht nachvollziehbar. Die Folgedokumente sind etwas besser, aber nach wie vor nicht sehr nutzerfreundlich. Rückmeldung an Architekten ist erfolgt.

Koordination Abbruch

Im Rahmen der Aushubplanung, Abbruchplanung und den übrigen Vorbereitungsarbeiten zeigt sich, dass es zahlreiche Schnittstellen zwischen den Architekten des Abbruchs AAB und Wahlirüefliarchitekten gibt. Honorar-Mehrforderungen von Seite AAB sind übertrieben und nicht nachvollziehbar. Es wird festgestellt, dass einige Abbruchthemen nicht von AAB im Baugesuch eingetragen waren, was zu ergänzenden Planeingaben führt.

Eingabe Baugesuch

Das Baugesuch kann im November eingereicht werden. Im Rahmen der Eingabe gibt es Beanstandungen zur Hindernisgerechtigkeit der WC EG in den Maisonetten sowie der Hindernisgerechtigkeit generell. Zusatzsitzungen mit Pro-Cap sind nötig. Die Umgebungsdarstellung und Umgebungsgestaltung wird von den Bewilligungsbehörden bemängelt (zu karg und zu mager) und kann erfolgreich nachgebessert.

Beiträge

Alle Anforderungen für Erhalt der Fonds de Roulementbeträge und der Beiträge aus dem Solidaritätsfonds werden mit dem Projekt eingehalten!

Abbrucharbeiten

Die Koordination der Abbrucharbeiten beginnt. Alle Projektinformationen werden bei wahlirüefliarchiteten gebündelt, Fehlendes wird nachgeholt. Für die Bauleitung Abbruch wird ein Nachtrag an wahlirüefliachitekten gesprochen.

Ausschreibung

Ab Herbst 2017 wird die Ausschreibung vorbereitet, es wird ein Planungsprogramm für alle Gewerke erarbeitet. Ziel ist es möglichst viel bis zum Baubeginn im August 2018 ausgeschrieben und vergeben zu haben.

Alle Arbeitsgattungen werden in der Baukommission nochmals besprochen, Materialentscheide getroffen und Musterausstellungen besucht. Bezüglich der abschliessenden Fassadenfarbe werden mehrere Optionen in der Ausschreibung aufgenommen. Bei der Küchenauswahl werden ebenfalls mehrere Optionen in der Ausschreibung berücksichtigt.

Die sommerliche Wärmeerzeugung muss aus bewilligungstechnischen Gründen ins Projekt aufgenommen werden. Es werden verschiedene Wärmepumpenanlagen besichtigt und eine optimale Lösung zur Kostenermittlung in Auftrag gegeben.

3.3 Kosten

Der Spielraum der Baukommission ist in Folge des Kostenrahmens eingeschränkt. Dies lässt in der Baukommission manchmal Ernüchterung aufkommen. Trotzdem ist es sehr wichtig alle Entscheidungen sorgfältig und unter Abwägung aller Interessen optimal zu treffen.

Mit dem Baubeginn sind noch ca. Fr. 3’5 Mio zu vergeben. Mit den bisherigen Vergaben konnten bis 30.8.18 ca. 350'000.- Vergabegewinne erzielt werden.

Nachtrag KV Photovoltaikanlage

Mit dem Baugesuch wurde klar, dass Via Felsenau eine sommerliche Wärmeerzeugung für das Warmwasser benötigt. Dafür wurde ein zusätzlicher KV erarbeitet. Die Fotovoltaikanlage wird im KV auf Fr. 278'727.60 veranschlagt. Die Kosten werden von der Verwaltung am 28.8.18 freigegeben, mit dem Auftrag, wenn immer möglich, die Kosten aus der Reserve zu decken. Ursprünglich waren die Kosten sehr viel niedriger veranschlagt worden (92'800.-, ohne Honorare, Nebenkosten und Reserven).

Beträge Fonds de Roulement werden gesprochen	Fr. 345'000.-
Beträge Solidaritätsfonds werden gesprochen	Fr. 230'000.-

3.4 Wichtige Beschlüsse GV und Verwaltung

Freigabe Baukredit generell	15.6.2017
Genehmigung Kostenvoranschlag mit Fr. 9'783'434.- und	18.10.2017
Genehmigung Kostenvoranschlag Photovoltaikanlage mit Fr. 278'727.-	28.8.2018

3.5 Termine

Alle Rahmentermine können eingehalten werden.

Baubewilligung vorhanden 2.8.18

Beiträge Fonds de Roulement und Solidaritätsfonds gesprochen	Sommer 18
Fast alle Wohnungen sind an feste InteressentInnen vergeben	Sommer 18

3.6 Weitere Arbeitsschritte

Fertigstellung der verbleibenden Ausschreibung und Vergaben aller Arbeiten	ca. Oktober 2018
Rohbau Fertigstellung	Frühling 2019
Ausbau I und II	bis Herbst 2019
Abschlussarbeiten und Bezug	Dez. 2019
Abrechnung aller Arbeiten	ca. März 2020

Bern, 16. September 2018 © Strasser Architekten AG