
Protokoll Nr. 29
BauherrschaftNeubau 3. Etappe Via Felsenau

Ort: Annex, Via Felsenau
Datum/Zeit: 08.05.18 / 16.00 - 18.45hTeilnehmende: Jutta Strasser, Jurypräsidentin / Bauherrenberatung, JST
Ursula Schneiter, Baukommission Via Felsenau, USC
Eugen Vonlanthen, Baukommission Via Felsenau, EVL
Mathias Gurtner, Baukommission Via Felsenau MGU
Britt Hoeres, Projektleitung, wahlirüefli Architekten, BHO
Jonas Glauser, Baukommission Via Felsenau, JGL
Katharina Kobler, Baukommission Via Felsenau, KKO
Vinzenz Luginbühl, wahlirüefli Architekten, VLU
Peter Berger, Berger Wärmetechnik, PBE
Heiz Weber, Weber Bauphysik, HWVerteiler: Alle, Marc Winnewisser, Winnewisser Baumanagement, MWI
René Schwyter, Verwaltungspräsident, RSCH

Entschuldigt: Hans-Peter Diener, Vorsitz Baukommission Via Felsenau, HPD

Traktanden: 1. Protokoll
2. Bauherrschaft
3. Fachplaner
4. Architekt
5. Kosten / Submission
6. Diverse
7. Termine
8. weiteres Vorgehen
9. PendenzenProtokoll: Britt Hoeres / 10.04.2018

Verhandlungen und Beschlüsse

Trakt.	Protokoll	Verantwortli	Termin
Nr		ch	

1. Protokoll

Das Protokoll der Baukommissionssitzung vom 07.03.18 muss noch genehmigt werden. Das Protokoll der Baukommissionssitzung vom 27.03.18 wird angepasst (resp. Küchenabdeckung und Parkettwahl) und zur Genehmigung vorgelegt.

2. Bauherrschaft

Grundsätzlich verweist Britt darauf, dass sich die Architekten im Moment auf die Planung und Ausschreibung des Rohbaus konzentrieren. Die Bauherrschaft wird angehalten gewisse Materialisierungsentscheide im Innenausbau zu überdenken und intern weiter zu diskutieren. Es ist uns als Architekten ein Anliegen die Innenräume bautechnisch, nutzerorientiert wie auch gestalterisch in einem nachhaltigen Konzept zusammenzubringen. Für die nächsten Ausschreibungen haben wir genügend Informationen – der Innenausbau wird später wieder aufgegriffen.

Bauko

Submission Fenster: Die Bauherrschaft hat die Submission am 26.04.2018 zur Kontrolle erhalten und genehmigt den Versand. Die ausgeschriebenen Griffe werden gezeigt, es wird ein Griff von Mega und jeweils eine Unternehmervariante ausgeschrieben.

Submission Gipser: Die Bauherrschaft hat die Submission am 26.04.2016 zur Kontrolle erhalten. Die Architekten zeigen folgende Verputzmuster: 1. Thymus Universalputz 0,5mm geglättet (gepresst), 2. Thymos 0.5mm Universalputz gefilzt, 3. Haga Lehmputz. Variante 1 oder gleichwertig wird ausgeschrieben, für Variante 2 oder gleichwertig wird ein Mehrpreis angefordert, für Variante 3 oder gleichwertig wird ein Preis für 20m2 eingeholt, zusätzlich wird eine Unternehmervariante für einen Standardputz angefragt. Bad / WC / Dusche – Wände / Decke: Thymos Kalkzementputz oder gleichwertig.

Submission Lüftungsanlage UG: Die Bauherrschaft hat die Submission am 2.05.2018 zur Kontrolle erhalten und den Versand genehmigt. Die Lüftung im Velokeller kann durch einen Secomaten ersetzt werden.

Plangrundlagen Submission Küche / WC / Bad: Der Versand der Submission Küche wird mit folgenden Korrekturen genehmigt: Küchenabdeckung wahlweise europäischer Naturstein oder Edelstahl / Stahlküche (Forster) oder kunstharzbelegt. Die genaue Farbwahl erfolgt später. Die WCs und Bäder werden zur Ausschreibung mit folgender Präzisierung genehmigt: im Duschbereich wird Stahlblech einbrennlackiert, gemäss Bauherrenwunsch, ausgeschrieben. Britt verweist auf Bedenken zum Stahlblecheinsatz im Feuchtbereich – dieser kann nur mit Fugen eingebracht werden und sitzt nicht bündig an der Wand. Bei undichten Fugen besteht ein Risiko zur Schimmelbildung hinter dem Stahlblech. Als Variante werden Plättli gemäss Plan, sowie Mosaikplättli im Dusch- / Wannenbereich ausgeschrieben. Britt verweist darauf, dass eine 2.5cm tiefe Duschtasse in Kombination mit einem Vorhang nicht gut funktioniert. Als Option wird ein seitliches Glas ausgeschrieben.

3. Fachplaner

Die Erstellung der Sommerwärme durch die Fernheizzentrale ist nicht gesichert, da die Übergabeverträge (Stadt / EWB) und das Sanierungsprojekt in naher Zukunft nicht absehbar sind. Die Genossenschaft ist auf Grund der Unsicherheiten gezwungen eigene Sommerwärme zu erstellen. Herr Berger (Wärmetechnik) und Herr Weber (Bauphysik) erläutern die Möglichkeiten anhand einer Tabelle welche Investitions- und Betriebskosten der Anlage analysiert – siehe Beilage zum Protokoll. Als Entscheidungsgrundlage wird Variante D (Aussenluftwärmepumpe und Photovoltaik) sowie Variante E+ (Elektroeintrag und Photovoltaik) weiterverfolgt. Die Fachplaner untersuchen, ob E+ eine sinnvolle Option ist. Herr Berger untersucht, ob eine Aussenluftwärmepumpe im Technikraum anstelle des 2. Speichers installiert werden könnte. Die Lagerung der Anlage sowie die Luftansaugung müssen in jedem Fall schallgedämmt erfolgen, da sie sich in unmittelbarer Nähe zum Hof und zu den Schlafräumen befindet. Die Fachplaner empfehlen Variante D. Herr Berger gibt Referenzbeispiele an und organisiert eine Besichtigung damit die Bauherrschaft sich zu Luftgeräuschen erkundigen kann.

PBE

Zusammen mit den baulichen Massnahmen und Planungshonoraren wird grob geschätzt von einer Investition von 80-100'000 CHF ausgegangen. Ziel: Variantenentscheid BH bis spätestens 29.05., sofortige Offerte durch Fachplanerteam. Die Fachplanersubmissionen verzögern sich bis zum Planungsentscheid, was Einfluss auf die Kostengenauigkeit bei Baubeginn hat.

Bauko
Fachpl.

4.

Architekt

Die Einwände Procab wurden mit Verweis auf die Projekterstellung vor der Gesetzesänderung abgewendet. Das mündliche ok zur Baubewilligung liegt vom Regierungsstatthalteramt vor. Die Parkierungssituation konnte mit dem Inspektorat und Verkehrsplanungsamt gelöst werden. Die Container können nicht ausserhalb des Baurechtsperimeter stehen und werden mit Beschluss der Baukommission in einer Nische am nördlichen Perimeterrand vorgesehen. Die Architekten bereiten zur Eingabe 4x Situationspläne vor, welche von René und Ursula unterzeichnet werden müssen. Herr Seiler vom Bauinspektorat hat die Baubewilligung zum geplanten Baubeginn in Aussicht gestellt.

Fassade

Die Stadtbildkommission hat empfehlende Wirkung und verlangt mit Ihrem Schreiben Präzisierungen zur Landschaftsarchitektur und Fassade. Die Architekten schlagen auf Grund der Kenntnis, dass der Bereich Felsenau recht feucht ist, wodurch Holz dunkler vergraut, eine dunkle Holzbehandlung mit Beeck Mineralfarblasur Oleith vor. Weiterhin werden 2 Storenvarianten (gelb / hellgrün und leichtrosa / violett) vorgeschlagen. Die Meinungen gehen auseinander. Folgende Variante wird zu Händen der Stadtbildkommission eingegeben: Dunkle Lasur mit pigmentiertem mineralischem Holzanstrich, hellgrüne Storen, Laubengang gelaugt und geseift (hell). Die Architekten passen die Fassadenpläne und die Situation graphisch an und unterbreiten sie vorgängig der Bauherrschaft.

Arch

Input Malerarbeiten: Als Betonoberfläche ist Schalungstyp 2 (Standard) ausgeschrieben. Dies ist keine Sichtbetonschalung, d.h. wir definieren keine Schalungspläne für Fugenmuster. An der Betonoberfläche und Schaltafelrändern entstehen Unebenheiten. Mit dem Baumeister wird ein regelmässiges Schalungsraster vereinbart. In der Submission Malerarbeiten wird optional eine Lasur mit Steinöl (2x) ausgeschrieben, zur evt. farblichen Homogenisierung der Betonoberfläche. Für die Wandfarben wird Thymos Mineralfarbe oder gleichwertig sowie eine Unternehmervariante ausgeschrieben.

4. Kosten / Submission

Grundsätzlich: es werden nachträglich keine Rechnungen mehr ohne Einbuchung und Vergütungsauftrag durch Winnewisser Baumanagement bezahlt. Eingebucht werden nur KV-relevante Rechnungen.

Die Offerten für BKP 201 / 211 / 214 / 211.1 haben Folgendes ergeben, die Minusangabe bezieht sich auf den momentanen Vergabegewinn gegenüber dem KV:

BKP 201 Baugrubenaushub Isenschmid AG, Thun: 277'578 CHF / - 68'222 CHF

BKP 211 Baumeisterarbeiten – Büchi Bauunternehmung, Bern: 1'497'008 CHF / - 20'660 CHF
BKP 211.1 Gerüste: Schwarzenbach Gerüstbau, Thun: 57'398 CHF / - 17'902
BKP 214 Montagebau in Holz: Stuber und Cie AG, Schüpfen: 925'801 CHF / - 172'199 CHF

Die Baukommission genehmigt folgendes Vergabeverfahren:

1. Angebotseröffnung, Auswertung, inhaltliche Prüfung, 1x Abgebotsrunde und technische Vergabebehandlung durch Architekt
2. Vergabeantrag für günstigste Offerte wird vorgängig an Baukommission versandt, Vergabe an Bauko-sitzung, Unterzeichnung durch Verwaltung (Ursula und Mats)

Submittentenlisten: Die Submittentenlisten für Fenster, Lüftung, Elektroanlagen werden genehmigt. Die Submittentenlisten für Sanitär, Heizung, Bedachungen, Spengler werden mit Ergänzung der Firma Hofer-AG, Schwarzenburg genehmigt.

Kostenkontrolle: wurde vorgängig an Jutta versandt, Jutta kümmert sich um den Kontoauszug vom TIS zur klaren Kostenabgrenzung gemäss KV. Das Kostenjournal wird dem Protokoll beigelegt. Nur Submissionen, welche bis Mitte Juni versendet werden, können bis zum Baubeginn ausgewertet werden, um eine gewisse Kostensicherheit abzubilden.

5. **Diverses**

Jutta prüft die Nutzungsvereinbarung Bauphysik und Bauingenieur, welche mit dem Bauprojekt abgegeben wurde.

6. **Termine**

Nächste Bauko-Sitzungen:

n.b. die Baukommission trifft sich jeweils vor den Bauherrensitzungen um 16h für interne Besprechungen und Entscheide.

Di., 29.05.2018, 16.30h

Mit, 20.06.2018, 16.30h

7. **Weiteres Vorgehen:**

Submissionen: Bedachungen und Spengler, Liftanlage, Unterlagsböden, Bodenbeläge, Malerarbeiten

Submissionen: Heizung, Sanitär, Elektro – nach Entscheid und Planung der Sommerwärme

8. **Pendenzenliste:** siehe separate Liste