
**Protokoll Nr. 41
Bauherrschaft**Neubau 3. Etappe Via Felsenau

Ort: Annex, Via Felsenau

Datum/Zeit: 15.05.2019 / 16:30-19.30

Teilnehmende: Katharina Kobler, Baukommission Via Felsenau, KKO
Hans-Peter Diener, Vorsitz Baukommission Via Felsenau, HPD
Jutta Strasser, Jurypräsidentin / Bauherrenberatung, JST
Mathias Gurtner, Baukommission Via Felsenau, MGU
Reto Boss, Baukommission Via Felsenau, RBO
Eugen Vonlanthen, Baukommission Via Felsenau, EVL
Roger Rudin, Winnewisser Baumanagement, RRU
Britt Hoeres, Projektleitung, wahlirüefli Architekten, BHO
Vinzenz Luginbühl, wahlirüefli Architekten, VLU

Verteiler: Alle, René Schwyter, Verwaltungspräsident, RSCH
Tadäus Steinemann, Winnewisser Baumanagement, TST
Bruno Siegenthaler, wahlirüefli Architekten, BSI

Entschuldigt:

Traktanden: 1. Protokoll
2. Baumanagement / Bauleitung
3. Vergaben / Submission / Kosten / Eigenleistungen
4. Bauherrschaft
5. Architekt
6. Diverses
7. weiteres Vorgehen

Protokoll: Britt Hoeres / 16.05.19

Verhandlungen und Beschlüsse

Trakt. Nr	Protokoll	verantwortl. ch	Termin
--------------	-----------	--------------------	--------

1. Protokoll

Das Protokoll Nr. 40 wird genehmigt. Folgende Ergänzung zum Protokoll: für die geleistete Arbeit von Herrn Walz wird eine Auszahlung von 2000 CHF genehmigt.

2. Baumanagement / Bauleitung

Herr Roger Rudin stellt sich kurz vor. Er übernimmt für Selin Wüthrich das Baumanagement und hat sich in den letzten 2 Wochen in den KV eingearbeitet.

Info Stand Baustelle:

Im Moment werden Gipsverkleidungen, danach Heizungsrohre und Unterlagsböden erstellt. Eine kleine Friktion gibt es mit den Türen, welche heute erst vergeben werden können. Die Bauarbeiten laufen gemäss Terminprogramm.

3. Kosten / Eigenleistungen / Vergaben / Submission

RRU gibt die aktuelle Kostenkontrolle sowie eine separate Kostenprognose an die Bauherrschaft ab. Nach jetzigem Wissensstand stehen in der Reserve 417'321.70 CHF, welche als «eiserne Reserve» nicht angelangt wird. Als Vergabeerfolge sind im Moment 934'496 CHF verbucht, welche zum Ausgleichen und für Nachbestellungen dienen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass in der Umgebung im KV weder die Terrassen noch die Wiederherstellung des strassenseitiges Terrains berücksichtigt sind. Für Umgebungskosten (BKP421) wird eine Korrektur von +200'000 geschätzt. Die Submission Umgebung wird gerade erstellt. Die im KV eingerechneten - 258'200 CHF für Eigenleistungen sind zu hoch.

HPD frage an ob ein Abschluss mit 9.5 Mio vorstellbar ist, da dann an der GV kein weiterer Kreditantrag gestellt werden muss. Mit jetzigem Wissensstand kann dies bejaht werden.

Eigenleistungen:

Das Malerdevi muss geprüft werden, um mögliche Eigenleistungen beziffern zu können. Die Baukommission evaluiert welche Eigenleistungen machbar sind. Wenn die Genossenschaft selber malert wird das Gebäude vorher übergeben (sämtliche Abnahmen).

Die Bauherrschaft wird angehalten, sich zu überlegen, welche Eigenleistungen sich mit dem Umzugsziel 1.12.2019 vereinbaren lassen. (Mietgewinne versus Einzugsverzögerung)

Folgende Dokumente / Nachträge wurden genehmigt:

- Pauschalofferte Baumeister: CHF 1'559'700.86 CHF inkl. MwSt., exkl. ausbed. Positionen
- Mehrkosten Loder AG gemäss Vorausmass: CHF 60'679.95 inkl. MwSt.
Diese Kosten wurden im Detail vom Unternehmer begründet und von Winnewisser und wir geprüft. Die Kostenbegründungen werden mit dem Protokoll versandt.

Folgende bereits genehmigte Vergaben / Nachträge werden zur Unterzeichnung abgegeben:

- Werkvertrag Kanalisation: CHF 20'726.50 inkl. MwSt.
- Baumeister Nachträge N7 / N9 / N10 / N11 / N12
- Gerüst Nachträge N4 / N6

Folgende Arbeiten werden vergeben:

- BKP 221.5 Aussentüren aus Holz/Alu an Herzog Bau & Holzbau AG: CHF 55'435.60 inkl. MwSt. RRU/
- BKP 273.0 Innentüren aus Holz an Biegler & Cie AG Holzbau: CHF 96'563.35 inkl. MwSt. BHO
- BKP 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten an Casaulta & Klos: CHF 118'313.40 inkl. MwSt.
- BKP 272 Innentüren aus Metall an Casaulta & Klos: CHF 10'342.25 inkl. MwSt.
- BKP 221.6 Aussentüren aus Metall an Casaulta & Klos: CHF 35'596.- inkl. MwSt.
Vergabe der 3 Arbeitsgattungen Metallbau an Casaulta mit Ziel im Vergabegespräch weiteren Rabatt zu verhandeln -> wenn möglich Pauschalvertrag abschliessen RRU/
BHO
- BKP 273.3 Innentreppen an P+H Parquet & Holzbau AG: CHF 106'874.45 inkl. MwSt.
- BKP 273.1 Wandschränke an P+H Parquet & Holzbau AG: CHF 44'552.35 inkl. MwSt.
Vergabe der 2 Arbeitsgattungen Innentreppen und Wandschränke an P+H mit dem Ziel die Montagearbeiten zu vereinfachen, da sich die Wandschränke im Treppenauge befinden. Im Vergabegespräch soll ein Rabatt verhandelt werden, mit dem Ziel 15.5% Mehrpreis (14'315.35 CHF) im Vergleich zum Erstplatzierten (Innentreppen) herauszuholen. RRU
- BKP 273.3 Lattenverschlüsse an Spiller AG: CHF 8'616,- inkl. MwSt.
Für einen Mehrpreis von 3'270 CHF wäre, anstelle der keilverzinkten Stäbliplatte, ein Auftritt aus Eiche Vollholz wählbar. BHO organisiert ein Muster beider Materialien RRU
- BKP 273.3 Lattenverschlüsse an Spiller AG: CHF 8'616,- inkl. MwSt.
mit der Auflage nachzufragen, ob nur Lieferung der Elemente möglich ist. Ansonsten Verzicht auf Eigenleistung und Vergabe an Spiller AG. Weiterhin Prüfung, ob die Bohrungen für Zylindereinbau Teil der Offerte sind. RRU
- BKP 272.1 Briefkastenanlage an Delbag: CHF 5'585.25 inkl. MwSt.
- BKP 275 Schliessanlagen an Delbag: CHF 10'640.55 inkl. MwSt.
Nach Vergabe kann der Schliessanlagen Fachmann zusammen mit der Bauko den genauen Schliessplan abstimmen. Organisation durch RRU.

folgende Submissionen werden jetzt erarbeitet:

- Submission Umgebung wird mit Anteil Eigenleistung ausgeschrieben
- Submission Baureinigung wird im Standard ausgeschrieben. Vor der Vergabe entscheidet die Bauko, ob sie sämtliche Arbeiten in Eigenleistung erstellt.

4. Bauherr

Bäder: Die Bauherrschaft gibt den kontrollierten/sign Plan Badfarben ab.

Position Handtuchstange: KKO hinterfragt die Position der Handtuchstange. Diese wurde bei der früheren Plangenehmigung hinter die Tür verschoben. Dadurch entsteht neben der Badewanne eine Stellmöglichkeit. Ein Befestigung auf dem fugenlosen Belag wird nicht empfohlen. (Ausbrechen / Dichtigkeit) Die Handtuchstange wird wie geplant hinter der Tür befestigt.

Nutzungsvereinbarung: Die Bauherrschaft gibt die unterzeichnete Nutzungsvereinbarung ab.

Regenwassernutzung: Die Bauherrschaft wünscht an den ostseitigen Fallrohren Regenwasserklappen.

Baustellenbesichtigung: Ein weitere Baustellenbesichtigung wird nach den Sommerferien organisiert. RRU

5. Architekt

Umgebungsarbeiten: Die Bauherrschaft entscheidet den Platz auf der Südseite mit einem längeren Mauerstück abzuschliessen. Die gesamte Landschaftstreppe wird bauähnlich wie die bestehende Treppe ausgeführt. Der untere Treppenaustritt wird bekiest. Die Fläche in räumlicher Verlängerung der Fluchttreppe wird asphaltiert, um die Durchwegung und Abgrenzung der Verkehrsflächen zu klären. Die Architekten klären den Aufbau der Sicherung des Westhangs im Detail ab. (Verwendung von Vlies/Geotextilien). BHO/
RRU

Beleuchtung: Von Seiten ISB gibt es keine Anforderung an die Beleuchtung der öffentlichen Durchwegungen (Dienstbarkeit). Die Architekten schlagen die LED-Pollerleuchte Buster an Treppen - An / Austritten und Durchwegungen vor. Die Bauherrschaft möchte tendenziell auf Umgebungsbeleuchtung verzichten. Definitiver Entscheid erfolgt an der nächsten Bauherrensitzung.
Spielplatzprojekt: Die Grobkostenschätzung von Herrn Walz enthält keine Kosten für Rohplanie. Die Architekten halten eine Vermischung der beiden Projekte für ausgeschlossen, da es sich in Form, Umfang und Kosten um ein separates Projekt handelt. Erst nach der definitiver Bauabrechnung sind die Gesamtkosten des Projekts klar.

6. Diverses

Diebstahl auf der Baustelle: Es wurde loses / unverbautes Material entwendet. Die Abwicklung der Versicherungsangelegenheit obliegt dem Unternehmer. Dafür ist keine Anzeige notwendig. Der Bauherrschaft ist es freigestellt den Diebstahl anzuzeigen.

Securitas: Da der Baumeister nicht mehr auf Platz ist, muss die abendliche Schliessung der Baustelle (inkl. Fenster) ab jetzt bis Bauende gegen 18h kontrolliert werden. Dies wäre eine geeignete Eigenleistung der Genossenschaft. Weiterhin sollte während der Trocknung des Unterlagsbodens ca. Mitte Juni – Mitte August regelmässig gelüftet werden. MGU fragt an, ob Paul oder jemand anderes dies erledigen kann.

MGU

Zusätzlich holt RRU bei der Securitas eine Offerte für Schliessen und Lüften ein.

RRU

7. Termine

Nächste Bauko-Sitzungen:

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

Die., 11.06.2019, 16.30 h

Mit., 03.07.2019, 16.30 h

Die., 13.08.2019, 16.30 h

Die., 17.09.2019, 16.30 h

Die., 05.11.2019, 16.30 h

Wir bitten alle den Sitzungsraster von 4 Wochen im 2019 beizubehalten und die Termine zu reservieren. Wir werden dann laufend entscheiden, ob es die Sitzungen braucht oder ob einzelne abgesagt werden können.

8. Weiteres Vorgehen:

Umgebung: Plan- und Submissionserstellung

Baureinigung: Submissionserstellung