

# Sorgfältige Planung ist das A und O des gelingenden Bauens : wenn der Bagger auffährt, ist das Wesentliche schon gelaufen

Autor(en): **Moeschlin, Ivo**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Curaviva : Fachzeitschrift**

Band (Jahr): **87 (2016)**

Heft 7-8: **Innenleben : was ein gutes Heim ausmacht**

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-804193>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Sorgfältige Planung ist das A und O des gelingenden Bauens

# Wenn der Bagger auffährt, ist das Wesentliche schon gelaufen

Bauprojekte sind wie Eisberge. Sichtbar ist nur die Spitze. Die grosse Masse, die den Eisberg wie auch das Bauprojekt stabilisiert, liegt unter der Oberfläche. Von allem, was es beim Erneuerungsvorhaben einer Altersinstitution bereits vor Baubeginn zu beachten gilt, handelt dieser Artikel.

Von Ivo Moeschlin\*

Wir sind an der zweiten Baukommissionssitzung des mittelgrossen Alters- und Pflegezentrums Sonnenhalde (Name fiktiv). Der offizielle Projektstart ist erfolgt. Nach ein paar Turbulenzen in einer ersten Gemeindeversammlung ist im zweiten Anlauf eine grosse Unterstützung für das Erneuerungsvorhaben zustande gekommen. Alle sind motiviert und freuen sich, dass in drei Jahren das neue Zentrum eingeweiht werden soll. An dieser Sitzung geht es um die Beauftragung des Planerteams, die Klärung der nächsten Schritte und die Verabschiedung des Pflichtenhefts.



\* **Ivo Moeschlin**, dipl. Architekt ETH SIA KUB, ist Mitinhaber von «arc Consulting», einem Büro, das Planungs- und Bauprozesse begleitet unter Einbezug von Kosten, Architektur, Wirtschaftlichkeit, Terminen, Recht und Standortfaktoren. Speziell fokussiert «arc Consulting» auf die Phasen vor dem Bauen, die strategischen Phasen und die Durchführung von Wettbewerben.

Diese Baukommissionssitzung ist eine von vielen, die den Bauprozess begleiten. Um zu verstehen, wo der Prozess begonnen hat, soll anhand des Beispiels «Sonnenhalde» auf die Anfänge zurückgeblickt werden.

## Handlungsbedarf analysieren

Vor zwei Jahren stellen die Heimleitung und das Aufsichtsgremium fest, dass in der Institution Sonnenhalde dringender Handlungsbedarf besteht. Der Altbau teil genügt den heutigen Anforderungen schon lange nicht mehr. Die Raumangebote für die zunehmend umfangreicheren Büroarbeiten des Personals sind zu eng; zum Teil entsprechen sie nicht einmal mehr den Vorschriften. Die Heizung ist alt und könnte bald aussteigen. Und auch im Neubau, der inzwischen schon 23-jährig ist, gibt es Renovationsbedarf.

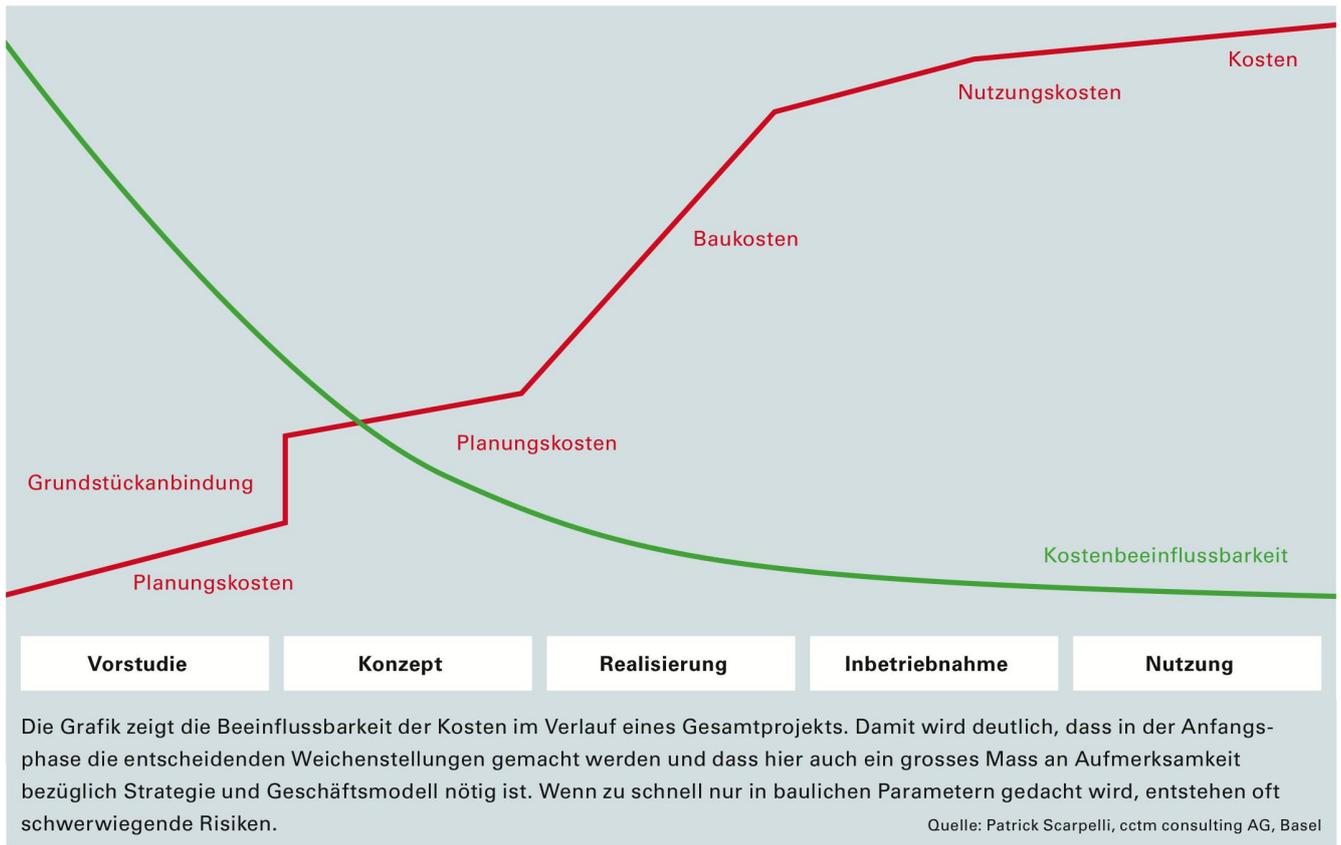
Das Leitungsgremium entscheidet sich, eine Planungskommission einzuberufen. Diese kommt nach drei Sitzungen zum Schluss, dass sie sowohl aus Ressourcengründen wie auch aus Gründen des Knowhows nicht in der

Lage ist, das ganze Problemfeld alleine zu analysieren und in bearbeitbare Schritte zu gliedern. Sie beschliessen, Unterstützung zu suchen, und finden über das Beraternetzwerk von Curaviva Schweiz ([www.curaviva.ch/Dienstleistungen](http://www.curaviva.ch/Dienstleistungen)) eine erfahrene Beraterfirma, die zur Kultur des Betriebs passt.

In einer ersten Runde werden die bestehenden Mängel erfasst. Das ist aber nur ein Baustein. Wichtig sind auch die Fragen: Wohin soll die Reise gehen? Wie gross ist das Budget? Will man eher ein luxuriöses Wellnessressort bauen oder ein bodenständige, zweckmässige Einrichtung? Ist die Organisationsform der Institution noch passend, oder kann man die Initialisierung

**Nach anfänglichen Turbulenzen ist in der Gemeinde grosse Unterstützung zustande gekommen.**

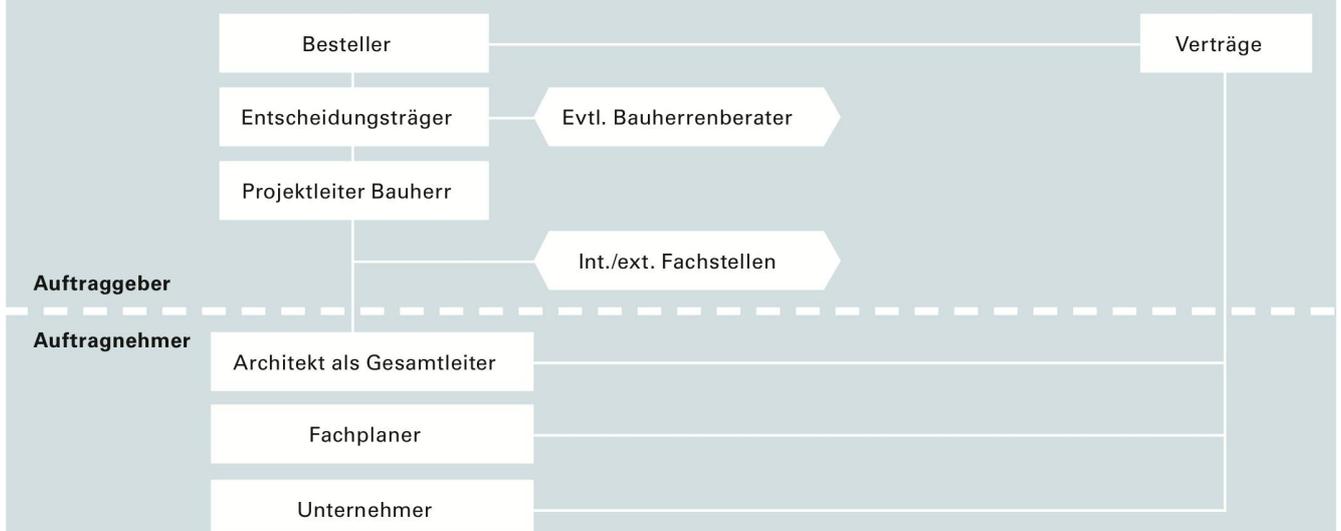
>>



## Umsetzungsart «Architekt»

### Achtung:

- Viele Verträge mit Bauherr
- Starke Projektorganisation aufbauen, Änderungsmanagement
- Kein Fixpreis
- Geeignet für kleinere Projekte

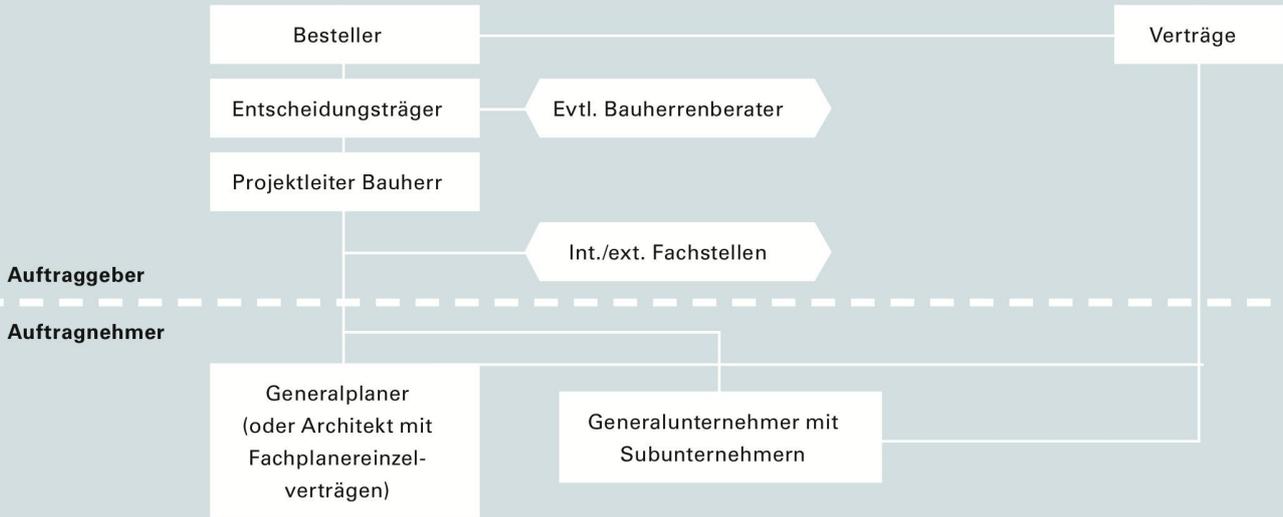


Für die Bauherrschaft gibt es verschiedene Möglichkeiten, Bauleistungen umzusetzen. Die Wahl des Modells sollte optimalerweise vor dem Start des Vorprojekts erfolgen: Traditionelles Modell mit Gesamtleiter Architekt.

## Umsetzungsart «GU»

**Achtung:**

- Fähigkeit GU prüfen
- Konfliktfeld Planer – GU
- Möglichst keine Änderungen!
- Claim Management des GU
- Theoretischer Fixpreis

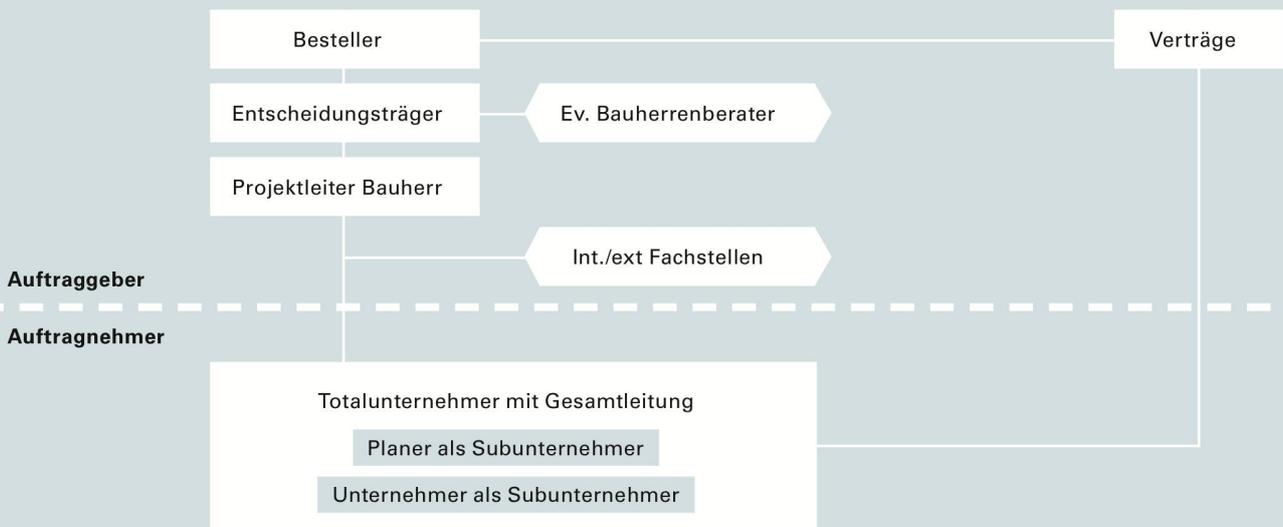


Modell mit Generalunternehmer (GU) für die Realisation.

## Umsetzungsart «TU»

**Achtung:**

- Fähigkeit TU prüfen
- Konfliktfeld Bauherr – TU
- Möglichst keine Änderungen!
- Claim Management des TU
- Theoretischer Fixpreis

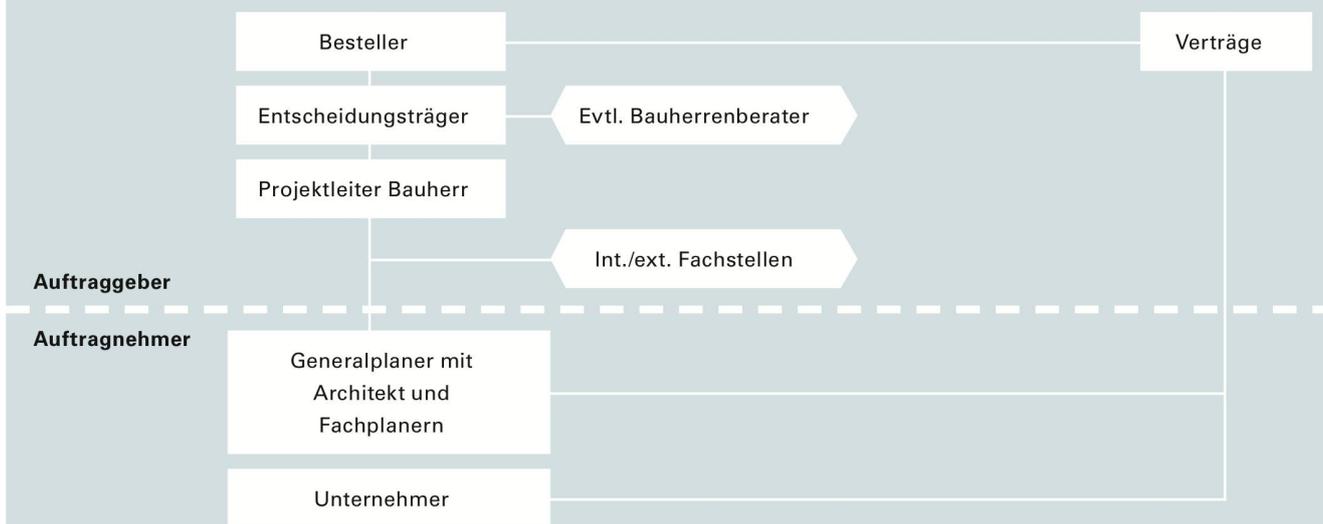


Modell mit Totalunternehmer (TU) für diverse Phasen möglich.

## Umsetzungsart «GP»

### Achtung:

- Fähigkeit GP prüfen
- Änderungsmanagement
- Kein Fixpreis



Modell mit Generalplaner (GP), Umsetzung traditionell.

des Projekts als Anlass nehmen, diese zentrale Ausgangslage (öffentlich-rechtlich, Stiftung etc.) nochmals zu erörtern?

Diese ersten Fragen der Positionierung sind mit einer seriösen Bedarfsabklärung verbunden, bezogen auf die regionale Situation und die soziodemografische Entwicklung, sowie auf Szenarien von möglichen betrieblichen Bewirtschaftungskonzepten. Das Geschäftsmodell ist in Berichtsform zu erarbeiten.

Die Wirtschaftlichkeitsfragen sind sowohl auf der betrieblichen Seite (Angebot, Plätze, Personalschlüssel etc.) wie auch auf der Investitionsseite (Eigenkapital, Fremdkapital, Art der Finanzierung) zu prüfen.

### Den Prozess von Anfang bis Ende durchdenken

Nach diesen intensiven Recherche- und Entwicklungsarbeiten gibt es auch handfeste Knackpunkte zu lösen. Wie geht das mit dem Betrieb während der Bauzeit? Braucht es ein Provisorium? Und wenn man mit diesen Überlegungen über dem ganzen Themenfeld kreist, kommt die wichtige und richtige grundsätzliche

**Weitere Informationen:** [www.curaviva.ch/Veranstaltungen/CURAVIVA-Impulstage/Unterlagen-Impulstage-2016/Neubau-Umbau-Erweiterung-Herausforderungen-und-moegliche-Loesungsansaeetze/op4iK3Yn/Pz0KN/](http://www.curaviva.ch/Veranstaltungen/CURAVIVA-Impulstage/Unterlagen-Impulstage-2016/Neubau-Umbau-Erweiterung-Herausforderungen-und-moegliche-Loesungsansaeetze/op4iK3Yn/Pz0KN/)

Frage, ob das Angebot überhaupt am richtigen Ort im Siedlungskontext liegt. Wenn sich dann noch eine mögliche Landreserve im Zentrum anbietet, gilt es, diese Variante genau zu prüfen.

Bauen ist immer mit viel Aufwand, Lärm und Dreck verbunden.

Es können Verzögerungen auftreten, es kann heftige Auseinandersetzungen mit den beauftragten Realisationsunternehmungen um die Preise geben. Und auch Nachforderungen und das Ringen um Qualitätseinhaltung gehören zum Bauprozess. Das heisst, alle Massnahmen, die dazu führen, dass das Angebot die nächsten 30 Jahre am richtigen Ort wirtschaften kann und dass auch die Umsetzungsphase

für alle Beteiligten einigermassen gut zu bewältigen ist, sind prioritär.

Dieser längere Auslotungsprozess wird mit einer Machbarkeitsstudie des priorisierten Lösungsansatzes untermauert.

### Know-how aus dem Betrieb abholen

Ganz wichtig ist jetzt die Integration der Fachkompetenz, die in der Institution schlummert. Mit verschiedenen Workshops oder Gesprächsrunden werden die vielen wichtigen Hinweise aus dem Betrieb gesammelt und können so phasengerecht abgerufen oder auch nochmals vertieft weiterdiskutiert werden. Die externen Berater sammeln die so anfallenden Daten und Erkenntnisse und formulieren eine erste Bestellung. Aus diesem Dossier entstehen später einerseits das Wettbewerbsprogramm und andererseits auch das Projektpflichtenheft.

>>

**ZSB** Zentrum für  
Systemische Therapie  
und Beratung  
**BERN**



Aus der Praxis für die Praxis

Neuer Weiterbildungsgang am ZSB Bern:

**Master of Advanced Studies ZSB  
in Systemischer Beratung  
und Pädagogik**

MAS - ZSB, Umfang: 60 ECTS  
Beginn: November 2016

Richtet sich an Personen aus dem psychosozialen Bereich, sowie Sozial- und Heilpädagogik, die sich fundierte, systemische Kompetenzen für ihre Arbeit im beraterischen und pädagogischen Umfeld aneignen möchten.

Ausführliche Informationen sowie Anmeldung unter [www.zsb-bern.ch](http://www.zsb-bern.ch)  
Sekretariat: Villettemattstrasse 15, CH-3007 Bern, [info@zsb-bern.ch](mailto:info@zsb-bern.ch)

**CURAVIVA** **weiterbildung**

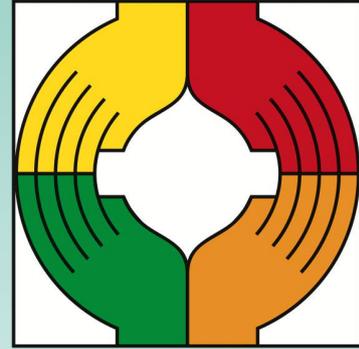
Praxisnah und persönlich.

lebens  
weg  
biografisch  
arbeiten

25./26. Oktober 2016  
Luzern

[www.weiterbildung.curaviva.ch/sozialpaedagogik](http://www.weiterbildung.curaviva.ch/sozialpaedagogik)

**REHACARE<sup>®</sup>**  
**INTERNATIONAL**



Fachmesse und Kongress



**Selbstbestimmt leben**



**Düsseldorf, Deutschland**  
**28. Sept. – 1. Okt. 2016**

[www.rehacare.de](http://www.rehacare.de)

mas-concept AG  
Neugasse 29 \_ 6300 Zug  
Tel. +41 (41) 711 18 00  
[info@mas-concept.ch](mailto:info@mas-concept.ch)

Hotel- und Reiseangebote:

[www.duesseldorf-tourismus.de](http://www.duesseldorf-tourismus.de) \_ [www.travelxperts.ch](http://www.travelxperts.ch)

Messe  
Düsseldorf

**Neues Themendossier:** Das Dossier «Wohnen und Architektur» von Curaviva Schweiz wird durch das Dossier «Innenarchitektur «Healing Architecture – ein neues Wohnkonzept» erweitert. Dipl. Ing. Susanne Wagner, Innenarchitektur BDIA, zeigt darin auf, wie Architektur und Innenarchitektur zusammenspielen. In Text und Bild erklärt sie, worauf bei der Wahl von Möbeln, Farben, Stoffen usw. zu achten ist, damit die Räume stimmig sind, so dass sich Bewohnerinnen und Bewohner, Angehörige und Mitarbeitende gerne darin aufhalten und Wohnlichkeit und Sicherheit erfahren.

**Direktlink:**

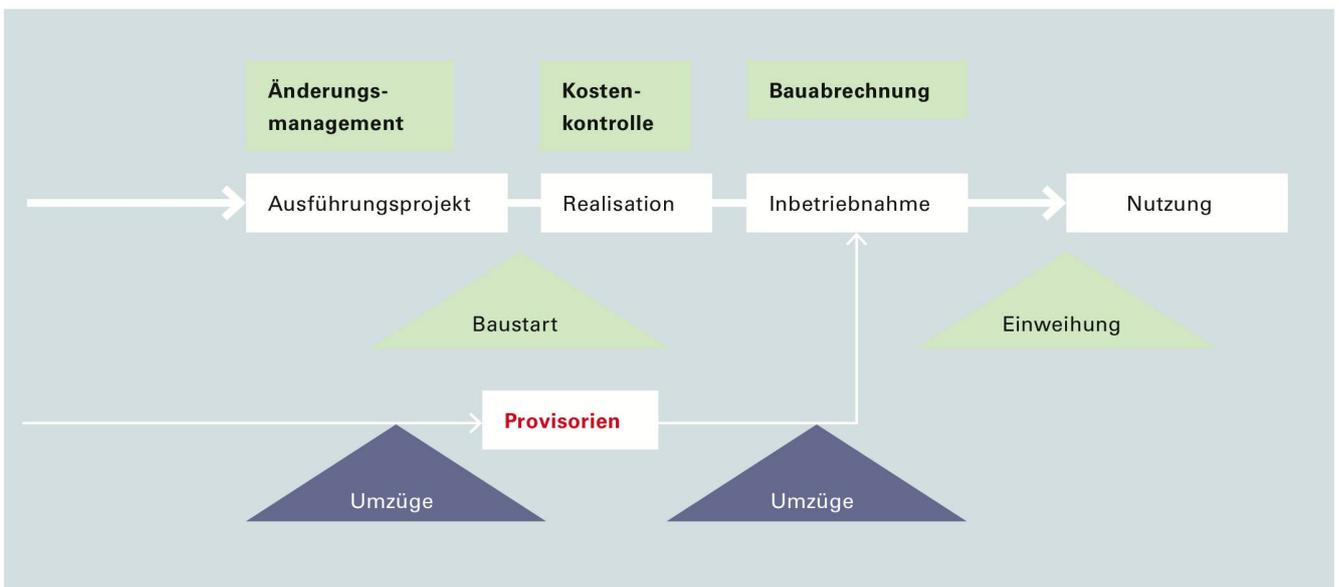
[www.curaviva.ch/InnenarchitekturAlter](http://www.curaviva.ch/InnenarchitekturAlter)

Im Fall der Sonnenhalde mit der Gemeinde als Betreiberin ist klar, dass das öffentliche Beschaffungswesen berücksichtigt werden muss. Für die Planungsarbeiten wird ein Wettbewerb ausgeschrieben. Dank den acht gut ausgearbeiteten Projektvorschlägen kann die von der Bauherrschaft definierte Jury das beste Projekt auswählen.

Vor einem Monat konnte das Projekt an einer Informationsveranstaltung dem Publikum präsentiert werden, und an der zweiten Gemeindeversammlung mit diesem Traktandum gab es diesmal eine breite Zustimmung zum Vorhaben und zum Planungskredit.

**Die Bauorganisation definieren**

Nach dieser Rückblende, die dargestellt hat, wie die Grundlagen aufbereitet wurden, sind wir nun also bei der zweiten Baukom- >>



➔ Hauptprozess      ➔ Parallelprozess

## Tipps für den gesamten Prozess

# Wo knirscht und knackt es häufig in Projekten?

### In allen Phasen:

- Alle Interessierten im Rahmen eines übergreifenden Kommunikations- und Beteiligungskonzepts phasengerecht begrüssen respektive einbinden
- Nicht nur kritisieren, auch loben, wenn es etwas zu loben gibt

### In der Startphase:

- Betriebliche Bedürfnisse versus Wunschzielbild der Institution ausloten
- Die erste «logischste» Idee ist häufig nicht die zukunftsfähigste
- Ist man mit genug Fachkompetenz ausgerüstet, oder muss man sich für den Gesamtprozess allenfalls externe Verstärkung organisieren?

### In der Ideenkonkretisierungsphase:

- Breites Variantenspektrum zulassen, Standortfragen gut prüfen
- Lösungsansätze in Machbarkeitsstudien möglichst mit mehreren Szenarien prüfen
- Frühzeitig mögliche Provisorien für die Bauphasen andeuten
- Überprüfen des Geschäftsmodells
- Die Finanzierung in Modellen und Szenarien über eine Betrachtungsdauer von 30 Jahren erarbeiten
- Prüfen, ob das öffentliche Beschaffungswesen zur Anwendung kommt
- Alle Einbettungen in übergeordnete Regelwerke prüfen (zum Beispiel Finanzen, Gesetze)

### In der Wettbewerbsphase:

- Wettbewerbe lohnen sich, da viele Ideen geprüft werden können und mit keinem anderen Verfahren so unterschiedliche Vorschläge zu einem relativ günstigen Preis evaluiert werden können
- Wettbewerbe müssen präzise vorbereitet und durchgeführt werden, die Resultate werden besser und vergleichbarer
- Kommunikation mit Bevölkerung und Nachbarn aufstarten

### Im Vorprojekt:

- Das Vorprojekt ist das Mass: Hier soll man Zeit und Bestellkapazität investieren
- Gibt es Altlasten oder Gebäudeverschmutzungen (Asbest etc.)?
- Standards festlegen (zum Beispiel «Minergie P», «eco», «Gutes Innenraumklima» etc.); will man zertifizieren oder nur anstreben?
- Spezifische bauliche Anforderungen für die Zielgruppe nicht vergessen: Licht, Akustik, Platz für Hilfsmittel
- Am Ende dieser Phase soll das Projektpflichtenheft einen Stand erreicht haben, der für jeden Raum relativ genaue Angaben macht

### Im Bauprojekt, bei der Baueingabe:

- Mit allen relevanten Ämtern Kontakt aufnehmen und umfassend vorabklären
- Rekursrisiko: eventuell durch vorgezogene Baueingaben mindern – offen kommunizieren
- Wichtige Themen sind Brandschutz, Denkmalpflege, Anforderungen an die Arbeitsplätze und die Arbeitssicherheit

### In der Ausschreibungsphase und Ausführungsplanung:

- Ausschreibungen terminlich auf Ende Jahr legen lohnt sich, es gibt häufig günstigere Angebote
- 90 Prozent fertig planen und vergeben, bevor der Bau startet

### In der Realisierung:

- Präzises Änderungs- und Kostenmanagement aufziehen
- Monats- oder Quartalsberichte von der Gesamtleitung einfordern
- Qualitätskontrollen gemäss vorgängig definiertem Raster durchführen

### Im Abschluss des Bauprojekts und bei der Inbetriebnahme:

- Abnahmen und integrale Tests frühzeitig planen und beharrlich durchziehen
- Kompakte Mängelbehebung organisieren

### In der neuen Nutzungsphase:

- Die neue Nutzungsphase so planen, dass man fit ist, die ganze Anlage zu warten und zu bewirtschaften
- Ein richtig gutes Einweihungsfest machen

missionssitzung (BK) angelangt und planen die nächsten Schritte:

Die BK bestätigt das favorisierte Umsetzungsmodell mit einem Generalplaner. Der Vertrag soll in den nächsten drei Wochen bereinigt und unterschrieben werden. Die Bauherrschaft hat sich entschieden, die Vertragsvorlage der öffentlichen Hand als Basis zu nehmen ([www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch)).

#### Kosten- und Termsicherheit erhöhen

Der Berater erklärt der Bauherrschaft die Bedeutung der nun anstehenden Vorprojektphase. Das Vorprojekt dient dazu, die Bestellung in hohem Mass zu präzisieren. Bei der Kostenschätzung soll jetzt das erste Mal nicht mehr mit Benchmarks kalkuliert werden, sondern die geplanten Bauelemente werden einzeln erfasst, womit sich die Prognosegenauigkeit erhöht. Mit den modernen Methoden kann in diesem Stadium das Projekt sehr präzise in das mögliche Zielkostenband einjustiert werden. Natürlich gibt es weiterhin Risiken, die benannt und

im Verlauf des Projekts beobachtet werden müssen. So sind zum Beispiel im Umbau Überraschungen nicht auszuschliessen.

Parallel zur Weiterentwicklung des architektonischen Projekts müssen die betrieblich notwendigen Anpassungen

überlegt und in den Terminplan eingebaut werden. Eine Arbeitsschnittmenge zwischen den planenden Architekten und dem Betrieb sind Szenarien zur baulichen Umsetzung und die Evaluation von möglichen Provisorien.

#### Den Prozess kontrollieren

Für die Phase nach dem Vorprojekt drängt der Berater die Bauherrschaft und die Planer zu einer möglichst raschen Baueingabe, damit mögliche Rekursrisiken aus der Nachbarschaft in den geplanten Meilenstein-Terminplan integriert werden könnten. Da gilt es die gute offene Kommunikation weiterzuführen und die verschiedenen Interessengruppen persönlich zu begrüssen. Ein weiterer Aspekt, den wir in die Terminplanung einbauen müssen, ist die präzise Verortung der Submissionsphasen. Unternehmer planen die Auslastung des nächsten Jahres nach wie vor so, dass sie sich sehr gerne zum Jahresabschluss noch Auftragspakete für das Folgejahr sichern wollen. Darum ist es für die Bauherrschaft attraktiv, Vergabeverhandlungen von November bis Januar zu führen.

Falls kantonale Subventionen beansprucht werden können, ist dieser weitere Parallelprozess in das Meilensteinprogramm einzubauen.

Die Koordination dieser gleichzeitigen Projekte sowie die Überwachung der Bauherrschaft (Nachbestellungen, Sonderwünsche mit Kostenfolgen etc.) und die Leitung der Planer ist die Aufgabe des Bauherren-Projektleiters.

Nach der intensiven Startsituation mit den Planern freut sich das ganze Gremium auf eine drei Jahre dauernde gute Zusammenarbeit und auf ein tolles neues Alterszentrum. Heute gibt es aber zuerst ein gemeinsames Mittagessen im Restaurant Adler. ●

**Es kann heftige Auseinandersetzungen mit Unternehmungen um die Preise geben.**

**diga**  
care

**PFLEGE BETTEN**  
*Perfecta*



**10x**  
in der Schweiz

**Günstig kaufen, statt teuer mieten!**  
(ab Fr. 1880.– geliefert und montiert.)

I d' d'iga muesch higa! [www.diga.ch/care](http://www.diga.ch/care)

## Karriere ist. Beim Kanton Bern.



Das Alters- und Behindertenamt der Gesundheits- und Fürsorgedirektion sucht per 1. November 2016 oder nach Vereinbarung eine oder eine/n

#### Leiter/in Abteilung Alter

Sie sind verantwortlich für die Steuerung, Entwicklung, Bewilligung und Aufsicht von bedarfsgerechten Angeboten im stationären und ambulanten Altersbereich.

Sie verfügen über einen Fachhochschulabschluss oder Hochschulabschluss im Gesundheits- und Altersbereich und bringen mehrjährige Führungserfahrung mit.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Weitere Informationen zu dieser Stelle finden Sie unter [www.be.ch/jobs](http://www.be.ch/jobs) (Referenz-Nr. 49125).