

## **5. Objektbezogene Bedingungen und Informationen**

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Projektorganisation</b>   | <b>3</b> |
| 1.1      | Bauherrschaft.....   | 3        |
| 1.2      | Projektleitung .....   | 3        |
| 1.3      | Planerteam .....   | 3        |
| <b>2</b> | <b>Holligerhof: Situationsplan, Orthophoto, Visualisierungen</b>                           | <b>4</b> |
| 2.1      | Baustellenareal .....  | 6        |
| 2.2      | Zufahrten zur Baustelle, Materialabfuhr und Materialanlieferung .....                      | 6        |
| 2.3      | Installationsplätze, Lagerplätze, Handwerkermagazine.....                                  | 6        |
| 2.4      | Interner Baustellenverkehr, für Baustellenverkehr gesperrte Bereiche.....                  | 6        |
| 2.5      | Parkieren .....  | 6        |
| 2.6      | Ver- und Entsorgung der Baustelle, Sanitäre Einrichtungen, Verpflegungseinrichtungen ..... | 6        |
| 2.7      | Baustellensicherheit.....  | 7        |
| <b>3</b> | <b>Administrative und bauseitige Weisungen</b>   | <b>7</b> |
| 3.1      | Rechnungsstellung .....  | 7        |
| 3.2      | Rapportierung .....  | 7        |
| 3.3      | Bausitzungen .....   | 7        |
| 3.4      | Zahlungsplan .....   | 7        |
| 3.5      | Allgemeine Abzüge .....  | 7        |
| 3.6      | Ungünstige Witterungsverhältnisse .....  | 8        |
| 3.7      | Brandschutz .....  | 8        |
| 3.8      | Bauabfälle / Baustellenreinigung.....  | 8        |
| 3.9      | Werkplanung .....  | 8        |
| 3.10     | Bemusterungen.....   | 8        |
| 3.11     | Bauauflagen.....   | 8        |
| 3.12     | Materialwahl.....  | 9        |
| <b>4</b> | <b>Informationen zum Bauvorhaben</b>   | <b>9</b> |
| 4.1      | Architekturbeschrieb .....   | 9        |

## 1 Projektorganisation

### 1.1 Bauherrschaft

Baugenossenschaft Aare Bern  
S. Gaschen / M. Mischler  
Spitalgasse 30  
3011 Bern

### 1.2 Projektleitung

FritschiBeis AG  
Weyermannsstr. 28  
3008 Bern  
T: 031 381 04 97

Claudia Waldvogel  
Projektleitung

### 1.3 Planerteam

#### Architektur

FritschiBeis AG  
Weyermannsstr. 28  
3008 Bern  
T: 031 381 04 97

...  
Projektleitung Architektur

#### HLKS - Planung

Gilgien, Uhlmann & Partner GmbH  
Morgenstrasse 131b  
3018 Bern  
T: 031 991 97 57

Christoph Uhlmann  
Projektleiter HLKS-Planung

#### Bauleitung

FritschiBeis AG  
Weyermannsstr. 28  
3008 Bern  
T: 031 381 04 97

Claudia Waldvogel  
Bauleiterin

#### Elektroplanung

*Subplaner von GUP AG:*  
Fux & Sarbach AG  
Giacomettistrasse 1 | 3006 Bern  
T: 031 388 80 00

Patrick Brügger  
Projektleiter Elektro

#### Bauingenieur

Weber + Brönnimann AG  
Munzingerstrasse 15  
3007 Bern  
T: 031 370 92 11

Benjamin Jenni  
Projektleiter Bauingenieur

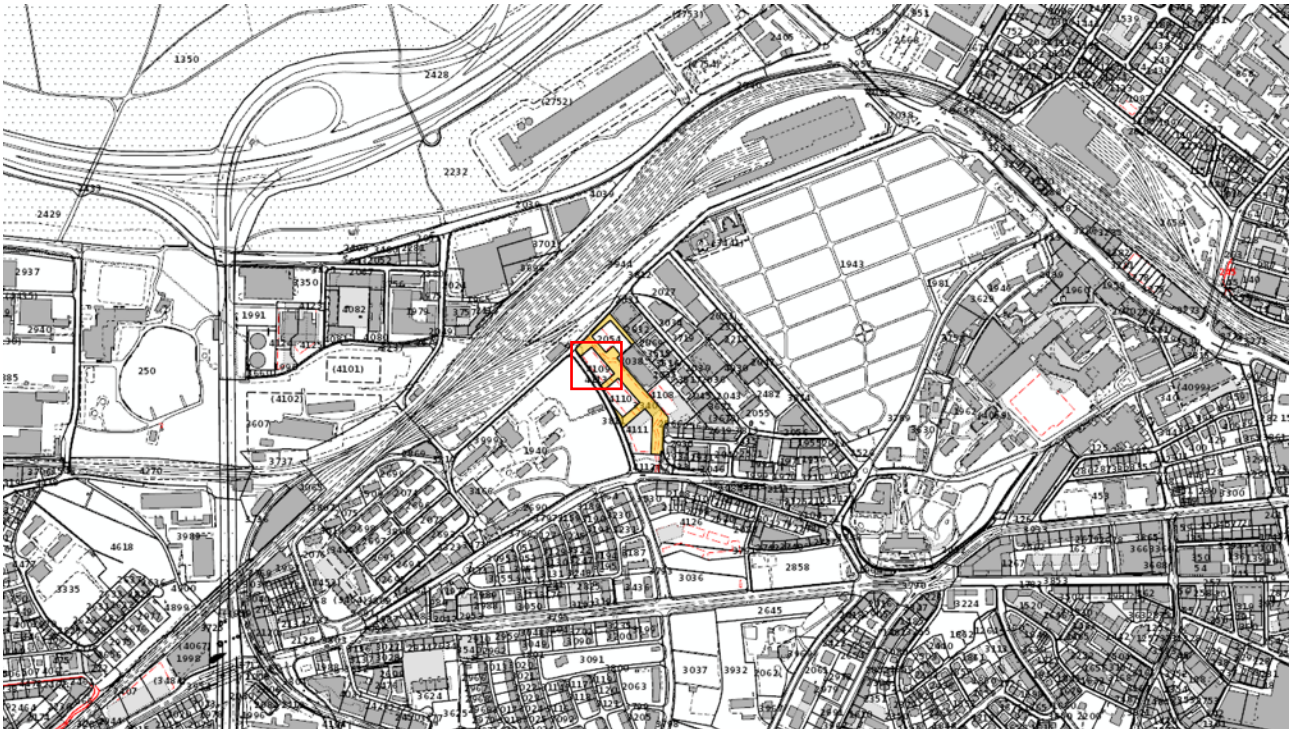
#### Bauphysik

Zeugin Bauberatungen AG  
Schulhausstrasse 14  
3110 Münsingen  
T: 031 721 23 67

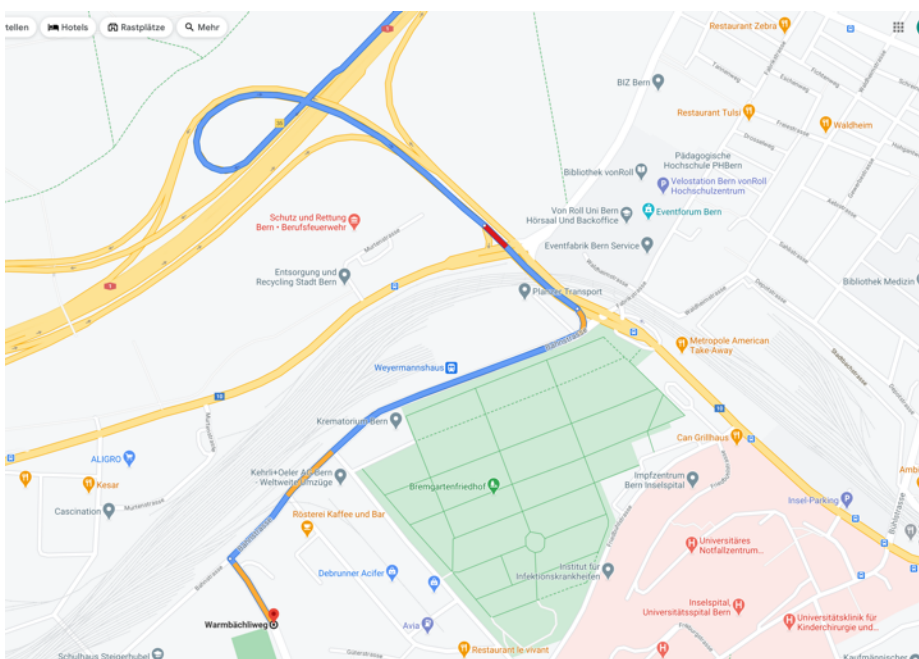
Dominik Conz  
Projektleiter Bauphysik

## 2 Holligerhof: Situationsplan, Zufahrt, Orthophoto, Visualisierungen

### Situationsplan



### Zufahrt





## Orthophoto



## Holligerhof: Visualisierung



## 2.1 Baustellenareal

Das Baustellenareal umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter. Weitere Details werden in den Vergabegesprächen besprochen.

Das Baustellenareal ist nicht eingezäunt. Die Sicherheit auf dem Bauplatz wird vom Baumeister sichergestellt.

Bei allen Tätigkeiten ist zu berücksichtigen, dass sich das Baufeld in bewohntem Gebiet befindet. Es ist die entsprechende Rücksichtnahme geboten.

## 2.2 Zufahrten zur Baustelle, Materialabfuhr und Materialanlieferung

Der Unternehmer hat anhand der Pläne bzw. vor Ort die Transportmöglichkeiten zur, sowie auf der Baustelle zu überprüfen. Es wird darum gebeten, die Zufahrt via Autobahnausfahrt «Forsthaus» und dann über die Bahnstrasse (siehe Situationsplan) zu benutzen, damit der Verkehr im Quartier möglichst minimiert wird.

Es wird ein Bauplatzinstallationsplan mit der Zu- und Wegfahrt zur Baustelle erstellt. Anlieferungen müssen in speziellen Fällen mit der Bauleitung vereinbart werden. Durchfahrtsstrassen müssen, auch während dem Ablad, jederzeit frei bleiben. Grössere Materiallieferungen und Transporte sind zwei Wochen im Voraus mit der Bauleitung zu koordinieren. Ausserordentliche Massnahmen, durch welche der Verkehr behindert wird, sind vorgängig der Polizei zu melden und auf eigene Kosten die notwendigen Bewilligungen einzuholen. Der Unternehmer verpflichtet sich, seine sämtlichen Zulieferer betreffend Baustellenverkehr im Voraus zu informieren.

Die Zufahrtsstrassen müssen regelmässig durch den Verursacher, insbesondere nach Transporten von Aushubmaterial, gereinigt werden. Für die Reinigung gelten die Vorschriften der Stadt Bern.

Der Ablad und Transport der Materialien ist in die Einheitspreise einzurechnen und muss vom Unternehmer in Absprache mit der Bauleitung organisiert werden.

Zum Abladen der Materialien stehen grundsätzlich bauseits keine Hebezeuge zur Verfügung. Während dem Rohbau kann in Absprache mit dem Polier und mit Vergütung der Baukran des Baumeisters genutzt werden.

Mit Wartezeiten muss gerechnet werden. Wartezeiten können nicht verrechnet werden.

Sämtliche Transportkosten inkl. Beihilfen fallen zu Lasten des Unternehmers. Es werden keine Stockwerkbzuschläge ausgerichtet. Der Unternehmer hat sich vor der Angebotsabgabe über die örtlichen Verhältnisse, Bestimmungen der Ausschreibung und alle Umstände zu orientieren, welche die Preisberechnung beeinflussen und erklärt mit seiner Unterschrift, von den örtlichen Verhältnissen (sowie Parkier-, Zu- und Wegfahrmöglichkeiten) Kenntnis zu

haben. Auf spätere Einwände über ungenügende Aufklärung kann nicht eingetreten werden.

## 2.3 Interner Baustellenverkehr, Installationsplätze, Lagerplätze

Die Platzverhältnisse im Baustellenperimeter sind knapp; auch für Installationsplätze und Lagerplätze.

Die Anlieferungen der Materialien sind auf den Montagevorgang abzustimmen. Es können keine speziellen Lagerflächen zur Verfügung gestellt werden (weder im Innen- noch im Aussenbereich). Lagerflächen im Gebäude dürfen nur in Absprache mit der Bauleitung genutzt werden.

Aufwendungen für mehrmaliges Umdeponieren von Materialien, auch auf Anweisung der Bauleitung, können nicht verrechnet werden und müssen einkalkuliert werden.

Es sind nur An- und Abtransporte von Baumaterialien zugelassen. Nachdem das Material abgeladen wurde, sind die Fahrzeuge wegzustellen.

Alle Bereiche ausserhalb des Baustellenperimeters sind vom Unternehmer selber zu verantworten.

## 2.4 Parkieren

Es stehen keine Parkplätze (weder für LKW's, Firmen- noch Privatfahrzeuge) zur Verfügung.

Auf die Nachbarschaft muss jederzeit Rücksicht genommen werden. Die Nachbarschaft ist vollständig vom Privatverkehr zu entlasten.

## 2.5 Handwerkermagazine

Abschliessbare Handwerker- und Mannschaftsräume stehen keine zur Verfügung und müssen (in Absprache mit der Bauleitung) selber eingerechnet und organisiert werden.

## 2.6 Ver- und Entsorgung der Baustelle, Sanitäre Einrichtungen, Verpflegungseinrichtungen

### Elektro

Auf der Parzelle steht ein bauseitiger Baustromverteiler zur Verfügung. Das Einsetzen von Licht / Scheinwerfern ist in die Einheitspreise einzurechnen.

### Wasser

Wasserprovisorien sind auf der Parzelle vorhanden. Anschluss für übliche Bauwasserschläuche.

### Abwasser

Es dürfen keine Bauabwasser in das öffentliche Kanalisationsnetz eingeleitet werden.

Das Dokument „Gewässerschutz- und Abfallvorschriften für Baustellen“ (GSA, 2007) ist massgebend.

Kontaminierte Abwässer sind gemäss BUWAL/WEA zu entsorgen.

### **Sanitäranlagen**

Es werden vom Baumeister provisorische WC- Anlagen installiert.

### **Kran / Hebeeinrichtungen im Aussenbereich**

Im Aussenbereich befinden sich keine bauseitigen Hebeeinrichtungen. Während der Rohbauarbeiten kann nach Rücksprache mit dem Baumeister der von ihm gestellte Baukran zu seinen Bedingungen benutzt werden.

### **Baubaracken**

Für die Installation von Baubaracken oder Mannschaftswagen steht nur beschränkt Platz zur Verfügung.

In wie weit überhaupt das Auf-, Abstellen von Wagen/Baracken oder Fahrzeugen möglich ist, wird im Baustelleninstallationsplan ersichtlich sein und ist mit der Bauleitung abzusprechen.

### **Alarmierungen**

Falls es zum Brandausbruch kommt, muss die Stadtfeuerwehr alarmiert werden.

Schwerwiegende Notfälle welche Ambulanzen oder ähnliche Bergungshilfen benötigen, müssen über die Sanitätspolizei Telefonnummer 144 angefordert werden.

## **2.7 Baustellensicherheit**

Nur für Baumeister:

Vor Baubeginn ist durch den Unternehmer ein integraler Sicherheitsplan zu erarbeiten und mit der SUVA abzustimmen. Sämtliche nötigen Aufwendungen, um diesen aufzustellen und umzusetzen sind in die Einheitspreise einzurechnen.

Für Arbeiten, die durch die Bauleitung in Auftrag gegeben werden welche die Sicherheit betreffen, wird keine Regie vergütet und müssen in die Einheitspreise eingerechnet werden.

Gesundheitsgefährdende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Bei Arbeiten mit Staub- und Lärmentwicklung sind alle Massnahmen zu treffen, dass die Handwerker nicht beeinträchtigt werden.

Die Unternehmen sind verpflichtet die Arbeitsplatzsicherheit, insbesondere Kopf-, Gehör- und Augenschutz, bei ihren Mitarbeitern durchzusetzen. Es wird absolut kein Alkohol und Drogenkonsum geduldet. Die Bauleitung behält sich vor, Arbeiter unter Einfluss wegzuweisen, mit Folgen für die Unternehmung.

## **3 Administrative und bauseitige Weisungen**

### **3.1 Rechnungsstellung**

Die Rechnungen sind wie folgt zu adressieren:

Baugenossenschaft Aare Bern  
S. Gaschen / M. Mischler  
Spitalgasse 30  
3011 Bern

Die Rechnungen sind zur Kontrolle an das leitende Architekturbüro zu senden:

FritschiBeis AG  
C. Waldvogel  
Weyermannsstr. 28  
3008 Bern

## **3.2 Rapportierung**

Alle auf Grund der vertraglichen Verpflichtungen, des projektbezogenen Qualitätsmanagements oder aus anderen Gründen erforderlichen Meldungen, Abmahnungen und Rapporte sind an den das leitende Architekturbüro im Doppel zu liefern.

## **3.3 Bausitzungen**

Die Baustellensitzungen finden regelmässig an einem zu bestimmenden „jour fix“ statt. Die Einladung erfolgt durch die Bauleitung. Diese leitet die Sitzungen und führt Protokolle.

Ohne Einsprache an den nächsten Sitzungen oder innerhalb der vereinbarten Fristen gelten die protokollierten Beschlüsse als vereinbart.

## **3.4 Zahlungsplan**

Die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt. Falls der Unternehmer eine Anzahlung benötigt, muss ein Zahlungsplan erstellt und zusammen mit dem Angebot abgegeben werden.

Anzahlungen erfolgen nur gegen eine entsprechende Anzahlungsgarantie einer Bank oder Versicherungsgesellschaft. Die Bank oder Versicherungsgesellschaft ist zusammen mit dem Angebot anzugeben, sofern der Unternehmer eine Anzahlung benötigt.

Bei grossen Aufträgen kann die Bauherrschaft zusätzlich eine Erfüllungsgarantie einer Bank fordern. Diese Garantiedauer läuft bis zu den Abnahmen des Werkes.

Falls eine Erfüllungsgarantie gefordert wird, ist die Bank oder Versicherungsgesellschaft der Offerte beizulegen.

Teilrechnungen werden nur mit einem Leistungsnachweis (Ausmass) und Rückbehalt von 10% akzeptiert.

## **3.5 Allgemeine Abzüge**

Gesamthaft werden dem Unternehmer 1.5 % der Brutto-Abrechnungssumme für folgende bauseitigen Leistungen abgezogen.

|  |       |
|--|-------|
| – Bauschäden                                   | 0.5 % |
| – Anteil Zwischenreinigungen                   | 0.4%  |
| – Baustrom / Bauwasser                         | 0.3%  |
| – Bauherrenhaftpflicht- / Bauwesenversicherung | 0.3%  |

### 3.6 Baureklame

Es wird eine gemeinsame Baureklametafel durch die Bauherrschaft aufgestellt. Wenn der Unternehmer nicht bei Abschluss des Werkvertrages oder bei Erhalt der Bestellung schriftlich auf eine Beteiligung an der Sammeltafel verzichtet, so wird er auf der Tafel aufgeführt. Es wird ihm ein Anteil an den Kosten belastet und wird in der Endabrechnung wie folgt abgezogen:

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Vergabesummen:              |                 |
| bis CHF 50'000.-            | Abzug CHF 200.- |
| CHF 50'001.- bis 100'000.-  | Abzug CHF 300.- |
| CHF 100'001.- bis 500'000.- | Abzug CHF 400.- |
| über CHF 500'001.-          | Abzug CHF 500.- |

Andere, eigene Werbeträger oder sonstige Werbung der Unternehmer, sind auf dem ganzen Areal nicht erlaubt.

Beteiligung an gemeinsamer Baureklametafel? ja ☐ nein ☐  
Ort, Datum .....  
Stempel und Unterschrift(en)  
des Unternehmers .....

### 3.7 Ungünstige Witterungsverhältnisse

Es werden keine Schlechtwetterentschädigungen toleriert. Die Schlechtwetterentschädigungen sind in die Einheitspreise einzurechnen.

### 3.8 Brandschutz

#### Brandschutz auf Baustellen

- Um der durch den Bauvorgang erhöhten Brandgefahr wirksam zu begegnen, sind bei Arbeiten an Bauten und Anlagen von allen am Bau beteiligten die folgenden Massnahmen zu treffen:
  - Information über Verhalten bei Brandausbruch
  - Alarmierung sicherstellen
  - Fluchtwege freihalten
  - Geeignete Löschgeräte bereitstellen
  - Ordnung halten
- Das Rauchen ist ab Hülle dicht untersagt.
- Bei Arbeiten mit erhöhter Brandgefahr ist die Brandverhütung auch durch Überwachung und periodische Kontrollgänge der Baustelle durch den Unternehmer zu gewährleisten.

### 3.9 Bauabfälle / Baustellenreinigung

Durch den Werkverkehr verschmutzte Strassen müssen unverzüglich gereinigt werden.

Abfälle sind zu vermeiden bzw. auf der Baustelle zu sortieren. Es werden keine allgemeinen Schuttmulden zur Verfügung gestellt. Verbrauchsmaterial, Verpackungen und Verschnitt gehören dem Unternehmer und sind von ihm selbst oder zuhause seines Lieferanten zur Weiterverwendung, Wiederaufbereitung oder Entsorgung zurückzunehmen. Die Kosten dafür sind in die Einheitspreise einzurechnen und werden nicht separat vergütet.

Der Abzug gemäss Art. 3.5 entbindet den Unternehmer nicht von der Pflicht, selbst verursachte Verunreinigungen sofort zu beseitigen. Anfallender Schutt und Abfall (wie Verpackungsmaterial usw.) hat der Unternehmer fortlaufend und unaufgefordert auf eigene Kosten wegzuschaffen. Bei nicht erfolgter Reinigung durch den verursachenden Unternehmer ist die Bauleitung ermächtigt, die Arbeiten durch Dritte ausführen zu lassen und die Kosten dem verursachenden Unternehmer in Rechnung zu stellen. Auf Anweisung der Bauleitung kann eine wöchentliche Reinigung mit Hilfspersonal durchgeführt werden. Die Kosten hierfür werden separat den Unternehmern belastet.

Wenn der Unternehmer vor Ort Abfall / Abbruch entsorgen muss, dann gilt das Dokument „Entsorgung gemäss Mehrmuldenkonzept des Baumeisterverbandes“. Zudem ist das Dokument „Gewässerschutz- und Abfallvorschriften für Baustellen“ (GSA, 2007) massgebend.

### 3.10 Werkplanung

Die für die Werkplanung relevanten Eckdaten sind zur Erstellung des Planlieferungsprogrammes frühzeitig mit den Architekten zu vereinbaren.

### 3.11 Bemusterungen

Bemusterungen sind vom Unternehmer rechtzeitig zur Genehmigung vorzulegen. Durch den Unternehmer vorgefertigte Bauteile sind der Bauleitung vor Ort zur Abnahme vorzulegen. Oberflächenmuster werden in Absprache mit der Bauleitung vor Ort erstellt und sind mit Datum und Bezeichnung zu versehen.

### 3.12 Bauauflagen

Sämtliche Auflagen aus der Baubewilligung, die sich auf das Projekt beziehen, wurden in der Planung berücksichtigt. Die Auflagen, welche sich auf den Arbeitsprozess beziehen, werden dem Unternehmer mittels der Vorbedingungen bekannt gegeben. Dazu gehören insbesondere sämtliche Massnahmen zur Reduktion von Emissionen auf Baustellen, sowie das



Einhalten der Ruhezeiten und die Bewilligungspflicht lärmintensiver Arbeiten.

Weitere Details werden an den Bausitzungen den ausführenden Unternehmern vor Arbeitsbeginn ausgehändigt.

### 3.13 Materialwahl

Es dürfen nur Materialien, Imprägnierungen und Oberflächenbehandlungen verwendet werden, welche die Gesundheit der Benutzer nicht gefährden.

Die Materialwahl des Unternehmers ist voll zu deklarieren (bei Produkten Hersteller-/Lieferfirma und exakte Produktebezeichnung; bei eigenen Arbeiten sämtliche Applikationen). Bei vom Unternehmer vorgeschlagenen Halbfabrikaten ist er auf Anfrage der Bauherrschaft für die Beschaffung einer solchen Deklaration besorgt.

Bei Montagebauten in Holz sind primär Bauteile aus einheimischen Massivhölzern aus nachhaltiger Produktion einzusetzen (FSC-Holz; KBOB 2004/02).

Der Einsatz von Montage- und Füllschaum ist grundsätzlich nicht gestattet. Fenster-Fugen werden mit Seidenzopf oder Mineralwolle hohlraumfrei ausgestopft.

durchlaufende Scheiben aufgenommen. Der Mittelteil der Fassade besteht hauptsächlich aus Holzelementen mit tragenden Holzstützen, verkleidet mit gelochtem Alu-Wellband.

Mittels Fernwärme der KVA sowie der PV-Anlage auf dem Flachdach des Längsbaus wird ein beachtlicher Teil des Energiebedarfs des Gebäudes gedeckt. Die Räume werden mittels Bodenheizung und Konvektoren beheizt. Eine einfache Abluftanlage in den Nasszellen und Aussenluftdurchlässe an der Fassade sorgen für Frischluft in Wohnungen.

## 4 Informationen zum Bauvorhaben

### 4.1 Architekturbeschreibung

Das Areal der Siedlung Holliger befindet sich im Westen von Bern nahe des Autobahnanschlusses Forsthaus. Es ist gut angebunden und mit dem öffentlichen Verkehr relativ schnell und einfach zu erreichen.

Das bisherige KVA Areal Warmbächli soll so entwickelt werden, dass es zur Förderung der «Wohnstadt Bern» quateriervetraglich umgenutzt werden kann. Dabei entsteht eine ausgewogene Mischung von Wohnen und wohnvetraglichen Arbeitsnutzungen.

Das «Familienhaus» auf der Parzelle U1 bildet den nordwestlichen Abschluss der Siedlung Holliger. Dort entsteht auf 4'400 m<sup>2</sup> oberirdischer Geschossfläche ein zweistufiges Gebäude:

Dem prägnanten äusseren Auftritt, materialisiert durch gewellte Alu- und Betonelemente, steht ein lebendiges Innenleben mit unterschiedlichen Wohnungstypen gegenüber: Von dreigeschossigen Townhouses über verschachtelte Splitlevel Typen bis hin zu den konventionellen Geschosswohnungen im Turmvolumen. Erschlossen werden alle Wohnungen über ein einziges Treppenhaus im Turm.

Der Bau wird aus Beton und Holz konstruiert. Mit Achsmassen zwischen 4 und 5 Metern ist eine sehr ökonomische Bauweise möglich. Die Betondecken sind allesamt 20cm dick. Horizontalkräfte werden in Längs- und Querrichtung über