

Mattli Antoniushaus, Morschach
Zimmerrenovation / Fassadensanierung

Projekthandbuch

**Die Rolle der Bauherrschaft im
Realisierungsprozess**

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Zweck des Projekthandbuches.....	4
1.2	Projektbeschrieb	4
1.2.1	Ausgangslage	4
1.2.2	Ziele der Renovation.....	4
1.2.3	Finanzierung	4
1.3	Meilensteine.....	4
1.4	Investitionsziele.....	4
1.5	Organigramm.....	5
1.6	Rollendefinition	5
1.6.1	Franziskanische Gemeinschaft der deutschen Schweiz (FG).....	5
1.6.2	Baukommission (BK).....	5
1.6.3	Projektqualitätssicherung (PQM)	5
1.6.4	Projektleitung (Architekt).....	5
1.6.5	Örtliche Bauleitung.....	5
1.7	Kompetenzen der Gremien	6
2	Projektqualitätsmanagement (PQM)	7
2.1	Zielsetzung.....	7
2.2	PQM-Konzept	7
2.3	Qualitätsschwerpunkte	7
3	Pflichtenheft Baukommission	8
3.1	Funktion.....	8
3.2	Mitglieder der Baukommission	8
3.3	Aufgaben der Baukommission	8
3.4	Kompetenzen Baukommission.....	8
3.5	Beschlüsse	8
3.6	Protokolle und Pendenzenliste	9
3.7	Sitzungsrythmus	9
3.8	Traktanden	9
3.9	Entschädigung	9
3.10	Auszahlung	9
3.11	Controlling (QMS).....	9
3.12	Auflösung.....	9
4	Kostenkontrolle / Kostenüberwachung	10
4.1	Finanzrapport	10
4.2	Kontrolle	10
4.3	Nachführung.....	10

5	Baudokumentation.....	10
6	Spezielle Bedingungen der Bauherrschaft	11
6.1	Termine	11
6.2	Arbeitszeiten / Arbeitsbeginn	11
6.3	Definition Endtermine	11
6.4	Bewilligungen / Entscheide	11
6.5	Nachträge	11
7	Spezielle Vorgaben der Bauherrschaft.....	11
7.1	Sommerlicher Wärmeschutz	11
7.2	Elektromagnetische Verträglichkeit (EMV) / Elektromog im Zimmerbereich	11
7.3	Insektenschutz.....	12
7.4	Fundraising / Werbung.....	12
7.5	Zugang Handwerker	12
7.6	Bauimmissionen	12
7.7	Baustelle	12
7.8	Kommunikation / Medien	12
7.9	Versicherung.....	12
7.9.1	Bauwesenversicherung der Bauherrschaft	12
7.9.2	Bauherrenhaftpflicht	12
8	Genehmigung	12

1 Einleitung

1.1 Zweck des Projekthandbuches

Das Projekthandbuch formuliert die Ziele der Investitionen und bildet die Basis einer geordneten Projektabwicklung. Es legt den organisatorischen Rahmen fest und regelt die Kompetenzen.

Es ist für alle am Projekt Beteiligten verbindlich.

1.2 Projektbeschreibung

1.2.1 Ausgangslage

Die naturbedingten Alters-, Abnutzungs- und Verschmutzungsspuren erfordern eine Fassadensanierung. Im Zimmertrakt ist die schadhafte Fassadekonstruktion besonders sichtbar (Ungeziefer in den Holzpanelen und in den Zimmer) und somit für die Nutzer deutlich erkennbar und auch unangenehm.

Im Weiteren sind die Zimmer seit 20 Jahren unverändert und bedürfen einer Erneuerung.

1.2.2 Ziele der Renovation

Betrieb und Bausubstanz auf eine verträgliche, nachhaltige Weise in die Zukunft überführen. Durch die Erneuerung sollen Gäste und Kursteilnehmende den gesteigerten Hotellerie-Standard wahrnehmen, sich willkommen, wohl und sicher fühlen.

Folgende Arbeiten / Anpassungen sind geplant:

- Modernisierung der Gästezimmer, unter Wahrung des Eindrucks von gepflegter Bescheidenheit
- Einbau von Nasszellen
- Instandstellung der Fassade mit Optimierung der Isolation

1.2.3 Finanzierung

Der Finanzbedarf für das Sanierungsprojekt liegt nach Kostenschätzung Stand Vorprojekt vom Juni 2019 bei Fr. 3'565'200.00 (+/- 15 % für BKP1 bis 9).

Damit die Belastung durch Hypotheken auf einem tragbaren Niveau belassen werden kann, ist das Mattli Antoniushaus auf Spenden angewiesen.

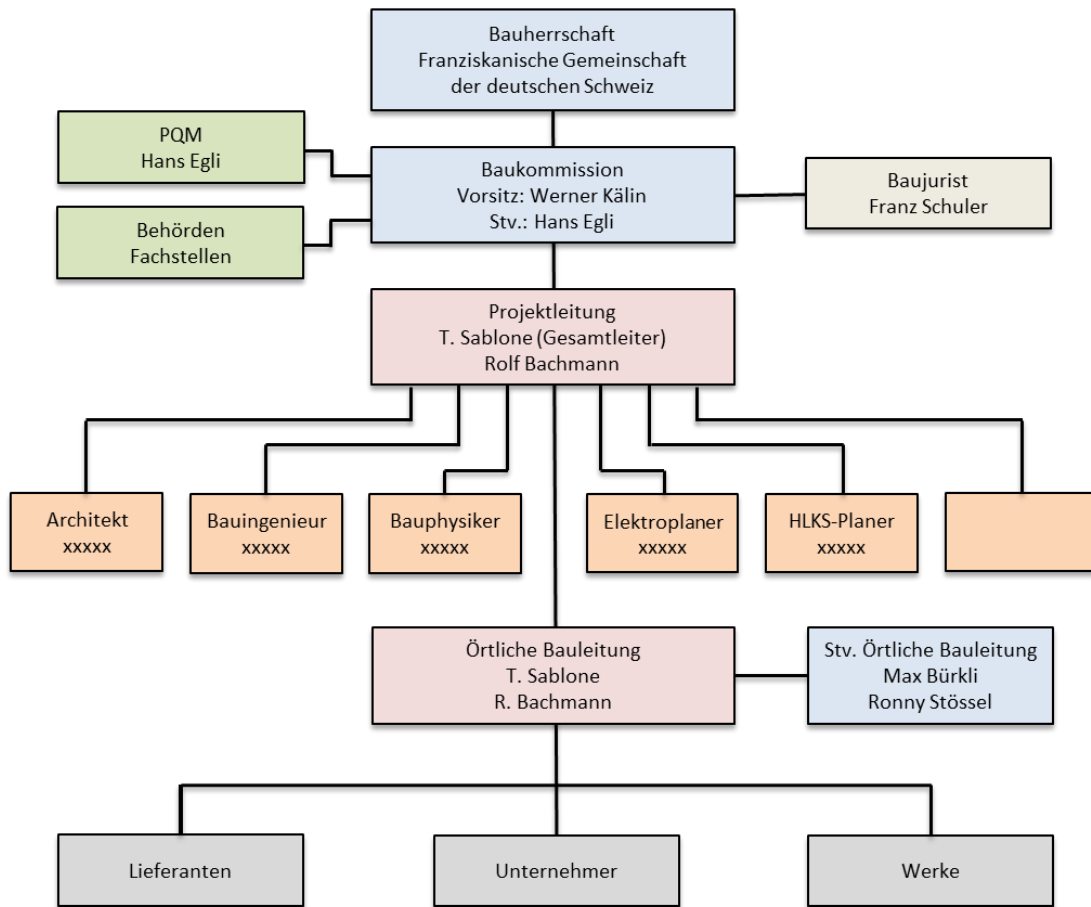
1.3 Meilensteine

- 18.Mai 2019: Beschlussfassung über das Teilprojekt (Fassadensanierung und Zimmerrenovation) durch den Rat der Franziskanischen Gemeinschaft.
- 15. Juni 2019: Präsentation des Teilprojektes «Fassadensanierung und Zimmerrenovation» sowie Beschlussfassung im Kapitel (Generalversammlung) der Franziskanischen Gemeinschaft.
- Angestrebt wird als Bauphase Mitte Februar 2020 bis Mitte April 2020 (sofern die vorhandenen Mittel dies zulassen).

1.4 Investitionsziele

Die Renovierung der Zimmer und die Fassadensanierung des Seminar- und Bildungszentrum Mattli ist sorgfältig, nachhaltig und umweltschonend zu planen und zu realisieren. Bei der Wahl der Geräte und Materialien sind die Betriebs- und Unterhaltskosten einzubeziehen.

1.5 Organigramm



1.6 Rollendefinition

1.6.1 Franziskanische Gemeinschaft der deutschen Schweiz (FG)

Entscheidet über die Anträge der Baukommission und kann Weisungen und Empfehlungen formulieren.

Insbesondere die Freigabe von:

- Kostenvoranschlag
- Vorprojekt
- Bauprojekt
- Realisierungsprojekt

1.6.2 Baukommission (BK)

Vertritt die Bauherrschaft (FG) in den Phasen der Planung, der Realisierung und Inbetriebnahme und koordiniert die Entscheidungsunterlagen zu Händen der FG.

1.6.3 Projektqualitätssicherung (PQM)

Überwacht das PQM der Planung (Finanzen, Termine, Vergaben)

1.6.4 Projektleitung (Architekt)

Koordiniert die Planerleistungen während der Planungs- und Realisierungsphase und vertritt die Planer gegenüber der Baukommission.

1.6.5 Örtliche Bauleitung

Koordiniert und überwacht die Unternehmer und Lieferanten in der Realisierungs-, Inbetriebsetzungs- und Abschlussphase.

1.7 Kompetenzen der Gremien

		Sitzungsraster
FG	<ul style="list-style-type: none"> - Gibt Projektteile frei - Entscheidet über die Kosten des Projektes (Zimmerrenovation / Fassadensanierung) 	Nach spez. Sitzungsplan
Baukommission	<ul style="list-style-type: none"> - Steuert das Projekt gemäss den formulierten Zielen und Meilensteinen - Ist die Ansprechstelle für das Projektmanagement und das Controlling - Beurteilt die Anträge der Projektleitung - Beurteilt periodisch den Projektfortschritt bezüglich Projektinhalt, Qualität, Termine und Kosten - gibt Empfehlungen zu Händen der FG ab. - Ist Eskalationsinstanz 	Nach Bedarf Sep. Sitzungsplan
Projektleitung	<ul style="list-style-type: none"> - Koordiniert und kontrolliert alle Planerleistungen - Setzt Weisungen der Bauherrschaft und Behörden um - Erarbeitet Entscheidungsunterlagen zu Händen Baukommission 	Nach Bedarf Sep. Sitzungsplan
Örtliche Bauleitung	<ul style="list-style-type: none"> - Koordiniert und kontrolliert ausführungsbezogene Planer- und Unternehmerleistungen. - Koordiniert Schnittstelle Bau – Betrieb - reagiert auf Abweichungen von Vorgaben der Baukommission resp. Bauherrschaft. 	Wöchentlich während Realisierungsphase

2 Projektqualitätsmanagement (PQM)

2.1 Zielsetzung

Das projektbezogene Qualitätsmanagement soll dazu beitragen, dass die Projektanforderungen in allen Projektphasen effizient und garantiert innerhalb einer vereinbarten Risikobandbreite erfüllt werden können.

Zu diesem Zweck sollen:

- Risiken im Planen, Realisieren und bei der Inbetriebnahme von Bauwerken frühzeitig erkannt und beurteilt werden.
- geeignete Massnahmen zur Risikobewältigung zeitgerecht definiert und wirkungsvoll umgesetzt werden.
- Abweichungen ausserhalb der Toleranz frühzeitig erkannt und Korrekturmassnahmen sichergestellt werden.

2.2 PQM-Konzept

Der Unternehmer hat bereits in der Submissionsphase ein PQM-Konzept zu erstellen. Dieses soll auf einer kurzen Risikoanalyse des Unternehmers aufbauen sowie die nachstehenden Qualitäts- Schwerpunkte der Bestellerin berücksichtigen.

2.3 Qualitätsschwerpunkte

Die Bauherrschaft legt besonderen Wert auf folgende Qualitätsschwerpunkte (QS):

- Werte der Franziskanischen Gemeinschaft zur Gestaltung der Innenräume (Gepflegte Bescheidenheit)
- Einhaltung Farbkonzept Nussbaumer
- Möglichst getreuer Erhalt der heutigen Fassadenstruktur
- Realisierung unter Betrieb: Grösstmögliche Rücksichtnahme bei den Bauarbeiten.
- Einhaltung der Kosten.
- Absolute Einhaltung des Terminprogramms.
- Vollständige und korrekte Lieferung der ausgeschriebenen Leistungen

3 Pflichtenheft Baukommission

3.1 Funktion

Die Baukommission (BK) ist durch die FG eingesetzt und nimmt die Aufgaben der Bauherrschaft im Zusammenhang mit der Umsetzung der Teilprojekte wahr.

3.2 Mitglieder der Baukommission

- Werner Kälin, Präsident
- Hans Egli, Geschäftsleiter, Vize-Präsident
- Nadia Rudolf von Rohr, Geschäftsstellenleiterin FG, Co-Vorsteherin FG
- Br. Willi Anderau, Mitglied Franziskanische Steuergruppe
- Eugen Trost, Leiter Bildung und Kultur
- Max Bürkli, Leiter Technischer Dienst
- Ronny Stössel, Stv. Leiter Technischer Dienst
- Rolf Bachmann, Innenarchitekt, Horgen (ohne Stimmrecht)
- Teo Sablone, dipl. Architekt ETH, Zürich (ohne Stimmrecht)

3.3 Aufgaben der Baukommission

- Macht Vorschläge zu Händen der FG über die Nutzung und das Raumprogramm
- legt die Projektziele in Bezug auf Ökonomie und Ökologie fest
- genehmigt die Terminpläne
- entscheidet über die Beauftragung von Spezialisten (Fachplaner, Bauingenieur, Bauphysiker, usw.)
- legt Strategien für Verhandlungen mit Behörden (Kanton und Gemeinde) sowie Werken und koordiniert rechtliche Abklärungen
- löst im Auftrag der FG die einzelnen Projektteile aus
- genehmigt Teilprojektpläne und den Kostenvoranschlag zu Händen FG
- wählt die Unternehmer und Lieferanten anhand von detaillierten Offertzusammenstellungen aus
- genehmigt Änderungen und Anpassungen in der Planungs- und Realisierungsphase
- bereinigt den von den Architekten und Fachplanern erstellten Baubeschrieb
- führt über ihre Beschlüsse Protokoll
- entscheidet bei allfälligen Auffassungsdifferenzen im Planungsteam
- übernimmt die Mediation bei Streitfragen zwischen Architekten, Kostenplanung, Bauleitung einerseits und Unternehmern andererseits.
- genehmigt Bauabrechnung zu Händen FG
- nimmt die Baudokumentation entgegen

3.4 Kompetenzen Baukommission

Vergabungen im Umfang der von der FG bewilligten Teilprojekte, Projektphasen und Kostenfreigaben.

3.5 Beschlüsse

Beschlussfähig ist die Baukommission, wenn mindestens 5 stimmberechtigte Mitglieder anwesend sind.

Zirkularbeschlüsse sind möglich.

Für Entscheide gilt das Einfach Mehr der Anwesenden. Bei Stimmgleichheit liegt der Stichentscheid bei der Vertretung der FG.

Die Entscheide der Baukommission sind im Rahmen der von der FG übertragenen Kompetenzen für die Bauherrschaft (FG) rechtlich bindend.

3.6 Protokolle und Pendenzenliste

Das Protokoll der Baukommission wird durch Hans Egli erstellt.

3.7 Sitzungsrythmus

Die Baukommissionssitzungen werden durch den Baukommissionspräsident einberufen. Einladung und Traktandenliste wird durch den Präsidenten 5 Tage im Voraus elektronisch zugestellt.

Abwesenheiten sind an den Präsidenten der Baukommission zu melden.

3.8 Traktanden

Die Traktanden werden vor dem Versand mit dem Geschäftsleiter Hans Egli abgesprochen.

3.9 Entschädigung

Für die Erfüllung der Aufgaben werden folgende Entschädigungen ausgerichtet:

- Für Mitarbeitende gilt die Sitzungsteilnahme als Arbeitszeit.
- Vertreter der FG erhalten eine Spesenentschädigung.
- Der Baukommissionspräsident erhält eine Sitzungspauschale.
- Die Sitzungsteilnahme der Architekten und Planer ist im Honorar inbegriffen.

3.10 Auszahlung

Die Auszahlung der Entschädigungen erfolgt jeweils im Dezember

3.11 Controlling (QMS)

Das übergeordnete Controlling liegt bei Hans Egli.

3.12 Auflösung

Nach Erfüllung der Aufgaben wird die Baukommission durch die FG aufgelöst.

4 Kostenkontrolle / Kostenüberwachung

4.1 Finanzrapport

Aufgebaut wird der Finanzrapport anhand des detaillierten Kostenvoranschlages (nach Baukostenplan BKP). Die Kostenüberwachung erfolgt nach den abgeschlossenen Planer- und Werkverträgen bzw. Bestellungen.

4.2 Kontrolle

An jeder Baukommissions-Sitzung ist ein Finanzrapport, erarbeitet und koordiniert vom Projektleiter Planung, abzugeben.

4.3 Nachführung

Bei der Nachführung kommt bei allen durch die Teilabrechnung gewonnenen Erkenntnissen und der sorgfältigsten-möglichen Prognose der noch zu erwartenden Kosten die grösste Bedeutung zu. Nur so lassen sich die vorgegebene und realistische Abrechnungssumme steuern und allfällige Korrekturmassnahmen laufend beschliessen.

5 Baudokumentation

Eine vollständige Baudokumentation ist für den Gebäudebetrieb unabdingbar, und bei später notwendigen Änderungen in den Gebäuden machen nachgeführte Pläne keine (teuren) Aufnahmen notwendig.

6 Spezielle Bedingungen der Bauherrschaft

Alle nachstehenden Bedingungen müssen in den Werkverträgen aufgeführt sein.

6.1 Termine

Der Auftragnehmer terminiert seine Einsätze in Abstimmung mit dem Projektleiter und den betrieblichen Gegebenheiten des Auftraggebers.

6.2 Arbeitszeiten / Arbeitsbeginn

Die sich aus dem optimierten Gesamtterminprogramm ergebenden Einsätze ausserhalb der üblichen Arbeitszeiten sind vollumfänglich in den Kosten zu berücksichtigen. Dies gilt ebenfalls für die etappierten Inbetriebsetzungsphasen.

Arbeitsbeginn nicht vor 07.30 Uhr.

6.3 Definition Endtermine

Als Endtermin gilt die Gebrauchsbereitschaft nach abgeschlossener Inbetriebsetzungsphase. Diese Bereitschaft setzt voraus, dass die Fertigstellungsarbeiten bzw. Korrekturen, die behördlichen Abnahmen sowie die Schlussabnahme erfolgt sind.

6.4 Bewilligungen / Entscheide

Der Unternehmer hat von der Bestellerin die Projektanforderungen und die notwendigen Entscheide rechtzeitig, d.h. unter der Berücksichtigung der Bearbeitungszeit und der Entscheidungsabläufe der Bestellerin zu verlangen, wobei die Bestellerin folgende Fristen einhält:

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| - Projektentscheide | 10 Arbeitstage |
| - Bemusterungsgenehmigung: | 5 Arbeitstage |
| - Genehmigung von Nachträgen: | 10 Arbeitstage |

6.5 Nachträge

Austausch- und Nachtragspositionen dürfen erst ausgeführt werden, wenn die entsprechende Nachtragsofferte eingereicht und von der Bauherrschaft genehmigt worden ist. Der Unternehmer erhält für alle Nachträge und Änderungen eine schriftliche Auftragsbestätigung als Nachtrag zum Werkvertrag.

7 Spezielle Vorgaben der Bauherrschaft

Alle nachstehenden Vorgaben müssen in den Werkverträgen aufgeführt sein.

7.1 Sommerlicher Wärmeschutz

Um einen optimalen Komfort während des ganzen Jahres zu gewährleisten, sind die erforderlichen Massnahmen umzusetzen.

7.2 Elektromagnetische Verträglichkeit (EMV) / Elektrosmog im Zimmerbereich

Nebst der Einhaltung aller gängigen Vorschriften und Normen sind bei der Projektierung folgende Anforderungen nach gängiger Baukunde ohne unbegründete Mehrkosten zu berücksichtigen:

- Der Beeinflussung elektronischer Systeme durch leitungsgebundene und nicht leitungsgebundene Störsignale ist durch geeignete Massnahmen vorzubeugen.
 - Getrennte Verlegung von Energie- und Signalleitungen, wenn ohne Zusatzaufwand möglich
 - Durchgängiges Konzept für Erdung und Potentialausgleich gemäss Vorschriften NIN.
 - Installationsvorschriften von Geräte- und Systemhersteller sind zu kontrollieren und durchzusetzen
- Zur Vorbeugung gegen Elektrosmog durch Installationen sind entsprechende Massnahmen soweit als möglich umzusetzen (ohne zusätzliche Kosten)

7.3 Insektenschutz

Bei der Erneuerung der Fassaden und Zimmerrenovation wird bei den Fenstern kein aktiver Insektenschutz installiert.

7.4 Fundraising / Werbung

Jeder Unternehmer bezahlt einen individuell festzusetzenden Beitrag in Prozenten des Auftragsvolumens zu Gunsten des Investitions-Spenden-Kontos. Dies im Sinne und anstelle einer Werbetafel auf der Baustelle.

Als Gegenleistung publiziert das Mattli Antoniushaus je ein halbseitiges Inserat im Bote der Urschweiz, zu Beginn und nach Abschluss der Umsetzungsphase, mit Namen der spendengebenden Unternehmungen.

7.5 Zugang Handwerker

Der Zugang aller Handwerker muss im Werkvertrag geregelt werden.

7.6 Bauimmissionen

Die Baustelle muss sorgfältig von den nicht betroffenen Gebäudeteilen abgeschottet werden. Der Betrieb ist vor jeglichen Immissionen zu schützen und darf nicht beeinträchtigt werden.

7.7 Baustelle

Die Baustelle ist nach jedem Arbeitstag ordentlich zu verlassen. Die Sicherheit der Gäste und deren Effekten muss jederzeit gewährleistet sein.

7.8 Kommunikation / Medien

Allfällige Werbemassnahmen und Publikationen sind mit der Bauherrschaft vorgängig abzusprechen und von ihr schriftlich bewilligen zu lassen.

7.9 Versicherung

7.9.1 Bauwesenversicherung der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft hat für das vorliegende Objekt eine Bauwesenversicherung abgeschlossen. Der Unternehmer beteiligt sich an der Prämie mit einem Abzug von 0.30 % (3 Promille) des Gesamtrechnungsbetrages; er hat pro versichertes Schadenereignis einen Selbstbehalt von Fr. 2'000.00 zu tragen.

7.9.2 Bauherrenhaftpflicht

Zum Schutz Dritter wird durch die Bauherrschaft eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

8 Genehmigung

Das vorliegende Projekthandbuch wurde anlässlich der Sitzung vom 30. März 2019 durch den Rat der Franziskanischen Gemeinschaft der deutschen Schweiz (FG-Rat) genehmigt.

Am 18. Mai 2019 gab der FG-Rat das Projekt für die Präsentation am FG-Kapitel vom 15. Juni frei.

Die Baukommission verabschiedete das Projekthandbuch mit einzelnen textlichen Anpassungen, basierend auf den Erkenntnissen aus dem Vorprojekt, an der Sitzung vom 1. Juli 2019.