

GetSpace AG

Konstanzerstrasse.8

8274 Tägerwilen

Tel. 071 669 14 13 info@getspace.ch

Baubeschreibung

Projekt: 01.10.2018

Bauherrschaft:

GetSpace AG
Konstanzerstrasse.8
8274 Tägerwilen

Bauleitung:

GetSpace AG
Konstanzerstrasse.8
8274 Tägerwilen

Bauobjekt:

Neubau Hoseweg
8260 Stein am Rhein

Aufgabenstellung: Projekt definieren
Verfasser: Jonathan Pasa

Ort/Datum Tägerwilen,
01.10.2018

Bauleitung
Jonathan Pasa

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Zweck des Projekthandbuches	3
1.2 Erstellung, Freigabe, Gültigkeit	3
1.3 Aktualisierungen, Revisionen	3
1.4 Grundlagen, mitgeltende Unterlagen	3
1.5 Verteilschlüssel	3
2. Projektdefinition	4
2.1 Projektbezeichnung.....	4
2.2 Ausgangslage, übergeordnete Zielsetzung.....	4
2.3 Projektumschreibung.....	4-13
2.4 Projektrisiken	13
3. Projektmanagement	14
3.1 Organigramm	14-15

Der Einfachheit halber wird im vorliegenden Dokument die männliche Form verwendet; sie bezieht sich gleichermassen auf weibliche wie männliche Projektmitglieder.

1. Einleitung

1.1 Zweck des Projekthandbuches

Das vorliegende Projekthandbuch dient als Grundlage für eine geordnete Projektabwicklung. Es beschreibt die Projektaufgabe und Projektorganisation und ist für alle am Projekt Beteiligten verbindlich.

1.2 Erstellung, Freigabe, Gültigkeit

Das Projekthandbuch wird durch die Bauherrschaft freigegeben. Mindestens zu Beginn jeder Projektphase ist das Projekthandbuch zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren. Für die Aktualisierung des Projekthandbuches ist der Projektleiter/Bauleiter verantwortlich.

1.3 Aktualisierungen, Revisionen

Revisionsdatum Hauptänderung

(Es wurde noch keine Revision gemacht Version 1.0)

1.4 Grundlagen, abgegebene Unterlagen

Projektauftrag von Bauherrschaft, GetSpace AG Abgegebene Unterlagen:
Massaufnahme vor Ort

1.5 Verteilschlüssel

Bauleitung: GetSpace AG Konstanzerstrasse 8
8274 Tägerwilten 071 669 14 13
info@getspace.ch

Ansprechperson:
Jonathan Pasa
071 669 14 13
info@getspace.ch

Projektleitung: GetSpace AG Konstanzerstrasse 8
8274 Tägerwilten 071 669 14 13
info@getspace.ch

Ansprechperson:
Jonathan Pasa
071 669 14 13
info@getspace.ch

Bauherren: **Baugemeinschaft:**
GetSpace AG Konstanzerstrasse 8
8274 Tägerwilten 071 669 14 13
info@getspace.ch

Ansprechperson:
Jonathan Pasa
071 669 14 13
info@getspace.ch

2. Projektdefinition

2.1 Projektbezeichnung

Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit 10 Wohneinheiten

2.2 Ausgangslage, Zielsetzung

Es werden zwei Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise mit gemeinsamer Tiefgarage erstellt.

2.3 Projektumschreibung

BKP 11 Räumung, Terrainvorbereitung:

- Entfernen von bestehenden Hecken, bestehende Bäume entfernen mit Baumstamm & Wurzel

BKP 005 Baugespanne

- Baugespanne wurden bereits gestellt, das Projekt ist Bewilligt.

BKP 20 Baugrube

BKP 201 Baugrubenaushub

- Abtragen und entfernen von Humus bei Gartenanlage und bei der Unterkellerung.
- Rund um die Liegenschaft ausgraben um mit Noppenbahn und Bitumenschicht anzudichten.
- Hinterfüllen der Fassungswände und Terrainaufschüttung mit Material aus Baustellendeponie.

BKP 21 Rohbau 1

BKP 211 Baumeisterarbeiten

BKP 211.0 Baustelleneinrichtung

- Die Baustelleneinrichtung umfasst Zufahrten, Plätze, Maschine, Geräte, Unterkünfte, Büro Bauleitung, Magazine, Bauwasserinstallation, Abschränkungen und Signalisationen.

BKP 211.1 Gerüstungen

- Alle notwendigen Gerüste wie.
- Fassadengerüste
- Wandgerüste
- Montagegerüste
- Schutzgeländer

BKP 211.3 Baumeisteraushub

- Aushub für Fundamentvertiefungen , Kanalisations- und Werkleitungsgräben.
- Wiedereinfüllen inkl. Materiallieferungen, Transporte, evtl. Spriessungen, Böschungssicherungen und Wasserhaltung (Spundwände)

BKP 211.4 Kanalisation

- Schmutzwasserleitungen und Meteowasserleitungen aus PVC Röhren. Ausführung nach aktuellen Vorschriften inkl. der notwendigen Rohrumhüllungen. . Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Alle Kanalisationen gemäss den behördlichen Vorschriften.

BKP 211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Foundationen:
- Fundamentplatte 25cm stark, auf 5cm dicken Magerbetonschicht und einer Isolation von 10 cm.

- Wände unter Terrain:
- Umfassungswände, 25cm stark, aus Stahlbeton, Dichtungsmittelzusatz gegen aufsteigende Feuchtigkeit, sofern notwendig

- Decke:
- Stahlbetondecken: Dimensionierung gemäss statischen Erfordernissen.

- Treppe UG
- Vorfabriziert, Sichtbeton oder zur Aufnahme von keramischen Platten.

- Luftschutzräume:
- Keine

- Kellerwände
- Trag- und Trennwände 25 cm stark in Betonelemente

BKP 213 Montagebau in Stahl

- Vorfabrizierte Geländer und Terrassen, gemäss Vorschriften

BKP 214 Zimmerarbeiten (Holzbau)

- Elementwände
Fassadenelementwände von aussen nach innen:
 - Abrieb ca. 1.5mm Körnung
 - Weichfaserplatte 60 mm
 - Ständer 60/220 mm
 - Mineralwolle 220 mm
 - OSB Platte 18 mm
 - Installationsrost 60 mm
 - Fermacell 12.5mm
 - Abrieb innen 1 mm Körnung

- Trennwände:
 - Abrieb 1 mm Körnung
 - Fermacell 12.5 mm
 - Ständerkonstruktion 60/120 gedämmt
 - Fermacell 12.5mm
 - Abrieb 1.5mm Körnung

- Zwischenboden EG/1.OG/2.OG
 - Fermacell 15mm
 - Installationsrost mit Federbügel
 - Brettschichtholzträger liegend 260 mm
 - Dreischichtplatten Einlage 150 mm
 - Bodenaufbau UB, Bodenheizung und Parkett/Plättli (siehe bei Unterlagsboden)

- Dachaufbau, Konstruktion
 - Abdichtung mit Bitumenbahnen
 - Gefällsdämmung
 - 120 mm EPS Isolation
 - Brettschichtholzträger 240 mm
 - Installationsrost mit Federbügel
 - Fermacell 15 mm
 - Dreischichtplatten Einlage 150 mm
 - Dampfbremse

BKP 213 Natur und Kunsteinarbeiten

- Erstellen von Vorplätzen und Quartierstrasse aus Verbundsteinen

BKP 22 Rohbau 2

BKP 221.2 Fenster in Kunststoff

- Kunststofffenster weiss mit 3Fach Isolierverglasung
- Therm 0.6 (4-14-4-14-4)

BKP 221.6 Aussentüren, Tore aus Metall

- Haustüre mit Doppel aussen und 3 Punkte Schloss (Triploc), gedämmter Tür-Kern,

BKP 222 Spenglerarbeiten

- Ausführen der gesamten Spenglerarbeiten in Chromstahl
- Winkelbleche für seitliche Anschlüsse Einhängestreifen
- Abdeckbleche, Kronenbleche, Dunstrohreinfassungen etc. inkl. allen Befestigungsmaterialien und Nebenarbeiten, wie notwendige Anstriche auf dem Unterschichten, Dachpappenzwischenlagen etc.
- Alu Fensterbänke

BKP 224 Flachdacharbeiten

- Flachdach, begrünt.

BKP 224.2 Glaseinbauten in Steildach

- Keine

BKP 226 Fassadenputze

- Abriebuntergrund Weichfaserplatte von Holzbauer
 - Grundputz mit Netzeinbettung
 - Fassade teils als Rhomboidschalung und Abrieb innen 1.5mm Körnung atmungsaktiv

BKP 227 Äussere Malerarbeiten

- Weisse Grundanstrich Anstrich RAL 9010
- Deckanstrich RAL 9010 weiss
- Fensterleibungen in Fassadenfarbe oder rausgestrichen als optische Deko.
- Fassadensockel grau

BKP 228.2 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

- In Wand eingebaute Alu Verbundraffstoren mit Elektro-Antrieb
- Lamellen
- Bedienung elektrisch

BKP 230 Elektroanlagen gesamt

- Erstellen sämtlicher Leitungen gemäss Vorschriften
- Multimedia Steckdosen und LED Spots

BKP 240 Heizung und Lüftung

- Brennwert-Gastherme

BKP 243 Wärmeverteilung

- Das MFHs werden im EG-2OG mit einer Bodenheizung ausgerüstet.
- Als Regulierung wird eine witterungsabhängige Vorlauftemperatur eingesetzt. Zusätzlich erhält jeder Wohnraum einen elektronischen Raumfühler

BKP 250 Sanitäranlagen

- Lieferung und Montage von sämtlichen in den Baueingabeplänen eingezeichneten Sanitärapparaten.

- Ver- und Entsorgungsapparate
- Die Produktion des Warmwassers erfolgt auf 55C mittels Gastherme in einem 1000 L Boiler

BKP 254 Sanitärleitungen

- Erstellen von:
 - Kaltwasserversorgung Zuleitung (Liefergrenze: Wasserzähler in Gebäude)
 - Kaltwasserleitungen
 - Warmwasserleitungen
 - Schmutzwasserleitungen
 - Meteowasserleitungen

BKP 255 Dämmungen Sanitärleitungen

- Abwasserleitungen: Isolation der Fall-Leitungen

BKP 258 KÜcheneinrichtungen

- Küchenmöbel aus Spanplatten, Fronten aus MDF lackiert
- Schrankinneres und Tablare in Spanplatten, weiss beschichtet. Schubladen auf Aussenschienen und Rollen, Türen mit Metallfederbänder, Griff, Knopf oder Tip-on System je nach Kundenwunsch
- Arbeitsplatte aus Granit, Aussparungen für Waschbecken und Kochfeld
- Küchen-Ausführung und Bestückung gemäss Detailpläne
- Apparate: Kundenwunsch
- Küchenbudget 25'000 CHF

BKP 258.1 Waschküche in Technikraum

- Waschturm, bestehend aus Waschautomat 7kg weiss und Tumbler 7kg weiss.

BKP 27 Ausbau 1

BKP 271 Innere Verputzarbeiten

- Bad/WC Räume
 - Grundputz zur Aufnahme von keramischen Platten
 - Kalkabrieb weiss 1 mm Körnung zum Streichen an den Wänden
- Küche
 - Grundputz im Bereich der Küchenmöbel und Küchenrückwand
 - Kalkabrieb weiss 1 mm Körnung zum Streichen an den Wänden
- Wohn-, Ess- und Eingangsbereich
 - Kalkabrieb weiss 1 mm Körnung zum Streichen an den Wänden
- Zimmer (Eltern, Kinder, Gäste, Büro)
 - Kalkabrieb weiss 1 mm Körnung zum Streichen an den Wänden

BKP 273 Schreinerarbeiten

- Zimmertüren
 - Futtertüren Standart weiss
 - Röhrenspantüren mit Standardbeschlägen
- Technikraum Türen EI30 wenn verlangt sonst Standard Kellertüren
- Kellerräume
 - ZK-Türelement Pulverbeschichtet weiss

BKP 275 Schliessanlage

- Kaba-Zylinder Schliessplan oder ähnlich

BKP 28 Ausbau 2

BKP 281.0 Unterlagsböden

- Zementunterlagsboden mit notwendiger Wärmeisolation

BKP 281.6 Keramische Bodenbeläge

- Es wurde ein Budget von 35 Fr/m² Bodenplatten vorgesehen

BKP 271.7 Bodenbeläge aus Holz

- Es wurde ein Budget von 80 Fr/m² Parkett vorgesehen

BKP 272 Wandbeläge Plattenarbeiten

- Es wurde ein Budget von 35 Fr/m² Parkett vorgesehen (für WCs und Bäder)

BKP 285.1 Innere Malerarbeiten

- Streichen der Wände
- Deckanstrich RAL 9010 weiss

BKP 287 Baureinigung

- Das ganze Bauwerk wird innen und aussen, nach Beendigung der Bauarbeiten, komplett gereinigt. Alle Kanalisationsleitungen werden durch Spezialfirma gespült.

BKP 42 Gartenanlagen

BKP 4211 Gärtnerarbeiten

- Wege/Plätze
 - Die Verbindungswege, Gartensitzplätze und Hauszugänge sowie die Parkplätze sind mit Verbundsteine in Splitt verlegt
- Garten:
 - Feinmachen der Humusschicht und ansäen dieser

BKP 45 Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)

BKP 451 Erdarbeiten

- Grabarbeiten für diverse Zuleitungen

BKP 452 Kanalisation

- Anschluss an bestehende Strassenkanalisation

BKP 453 Elektrisch

- Hausanschluss nach einschlägigen Norm und Vorgaben der zuständigen Elektrizitätswerke

BKP 455 Wasserzuleitung

- Anschliessen an die bestehende Zuleitung bis ins Gebäude inkl. Wasseruhr

BKP 456 Telefon

- Via Internet (Internet-Telefonie)

BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten

BKP 511 Baubewilligung

BKP 512 Anschlussgebühren Kanalisation, Elektrisch etc.

BKP 513 Baustrom

BKP 514 Bauwasser

BKP 524 Vervielfältigung Plankopien

BKP 531 Bauzeitversicherung

2.3.1. Projektziele

Die Wohnungen werden verkauft. Es sollte auf ein optimales Kosten/Nutzen-Verhältnis geachtet werden.

Die Bauten sind umweltschonend zu erstellen.

2.3.4 Termine

Fertigstellung MFH Februar 2020

Projektstart sofort.

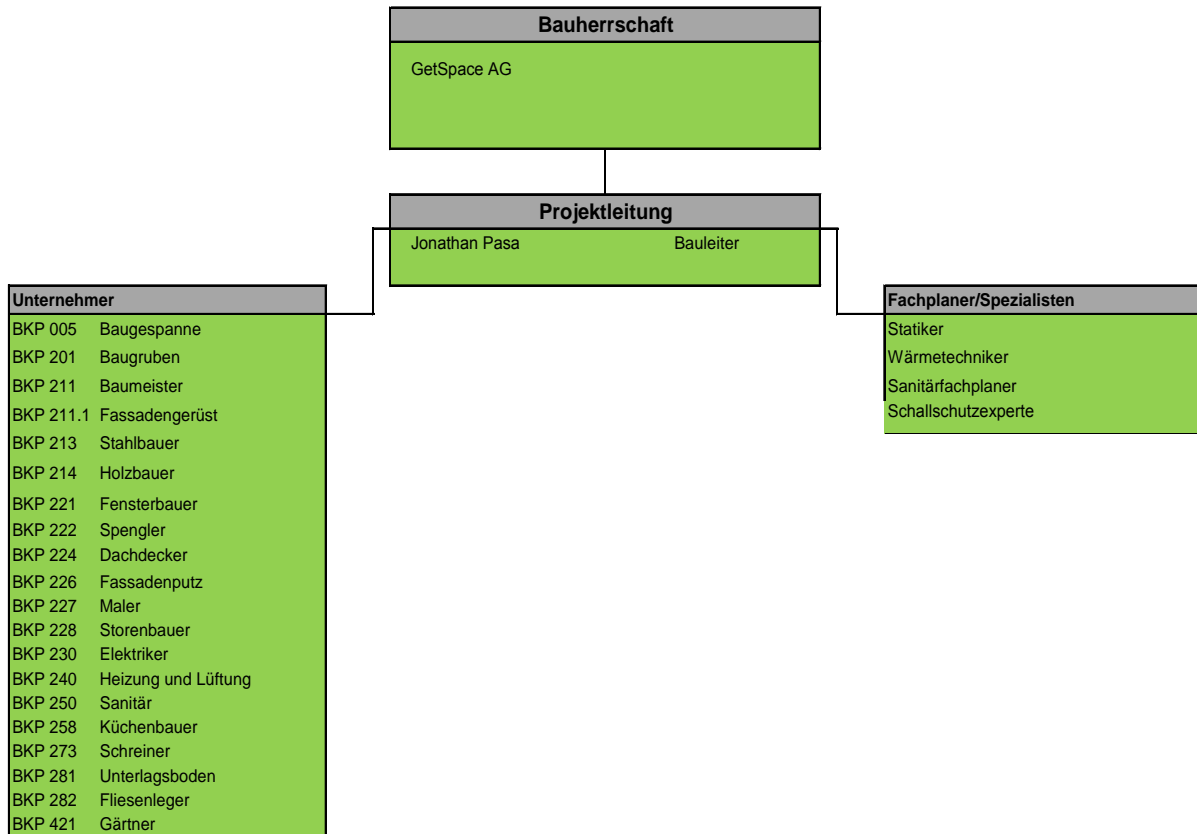
2.4 Projektrisiken

Lieferengpass,

Unvorhergesehenes

3. Projektmanagement

3.1 Organigramm



3.1.2 Rollenverständnis Organigramm

Das Rollenverständnis kann zusammenfassend wie folgt dargestellt werden:

3.1.3 Bauherrschaft

Funktion Aufgaben und Kompetenzen

Das Generalunternehmen ist der übergeordnete Träger des Bauvorhabens und initiiert das Bauprojekt. In dieser Funktion besitzt das Generalunternehmen personelle und finanzielle Gesamtverantwortung, weshalb es seine Aufgabe ist, die bautechnischen, gestalterischen, ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Randbedingungen sowie die Ziele für das Bauvorhaben festzulegen. Um seine Bauabsicht zu realisieren, beauftragt das Generalunternehmen sogenannte Erfüllungshilfen, die im Auftragsverhältnis das Bauprojekt planen und realisieren.

3.1.6 Projektleitung/Bauleitung

Funktion Aufgaben und Kompetenzen

Der Bauleiter ist die Vertretung des Bauherrn. Er ist darum bemüht, alle Wünsche des Bauherrn termin- und kostengerecht umzusetzen.

Er überwacht die Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der Baueingabe, den Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften.

- Überwachen der Ausführung von Tragwerken, koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten, Überwachung und Detailkorrektur von Fertigteilen und überwachen eines Zeitplanes
- Führen eines Bautagebuches
- Gemeinsames Ausmass mit den bauausführenden Unternehmen
- Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter unter Feststellung von Mängeln
- Rechnungsprüfung
- Antrag auf behördliche Bauabnahmen und Teilnahme daran
- Übergabe des Objekts, Auflisten der Gewährleistungsfristen
- Überwachung und Beseitigung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel
- Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenvoranschlag.

3.1.7 Unternehmer

Funktion Aufgaben und Kompetenzen

Der Unternehmer realisiert das Bauwerk unter Berücksichtigung der Regeln der Baukunst und erbringt Bauleistungen in einer bestimmten Arbeitsgattung. Hierbei trägt er die Verantwortung für die Erstellung eines mängelfreien Bauwerks oder Bauwerkteils.

3.1.8 Fachplaner / Spezialisten

Funktion Aufgaben und Kompetenzen

Fachplaner/Spezialisten werden im Rahmen eines Bauprojekts eingebunden, um Aufgaben zu lösen, die besondere Fachkenntnisse und Erfahrungen erfordern, über die weder der Bauherr noch Architekt/Planer verfügen.

Die Fachplaner/Spezialisten führen im Auftrag des Architekten, Bauleiters Arbeiten aus, die ihr Wissen verlangen und unterbreiten diesen Lösungsvorschläge für deren Problemlösung.