



Bauprojekte

Betriebseinrichtungen Planung / Realisierung

04.06.2024 VöV-Bustagung

Emanuel Vogt, Spezialist für Werkstattbau + Betriebseinrichtungsplanung

Ablauf der Präsentation

- Vorstellung Emanuel Vogt
- SIA
- Die Bauherrschaft und ihre Aufgaben - Leistungen Architekt / Planer
- Baueingabe / Baubewilligung
- Altlasten / Sanierungsmassnahmen
- Tücken beim Bau im Bestand
- Betriebseinrichtungsplanung
- Vorstellung WV Baumanagement AG

Emanuel Vogt

Techniker Bauplanung, Vertiefungsrichtung Architektur



- Gelernter Zimmermann
- Berufsmatur
- 2016 – 2019 HF Bauplanung, Vertiefungsrichtung Architektur
- 2016 – 2020 Bau-, Projektleitung und Betriebseinrichtungsplaner in einem Architekturbüro
- 2021 Mitglied der Geschäftsleitung / Mitinhaber der WV Baumanagement AG

SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein)

- Nationale Regeln der Baukunde
 - Technische Normen
 - Vertragsnormen
 - Verständigungsnormen
- Normen, keine Gesetze
- Vereinbarung Bauherr / Architekt / Planer / Unternehmer



Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
Société suisse des ingénieurs et des architectes
Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
Swiss society of engineers and architects

Modell Bauplanung gemäss SIA

- 1 Strategische Planung
 - Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategie
- 2 Vorstudien
 - Definition des Bauvorhabens
 - Machbarkeitsstudie
 - Auswahlverfahren
- 3 Projektierung
 - Vorprojekt
 - Bauprojekt
 - Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt
- 4 Ausschreibung
 - Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabe
- 5 Realisierung
 - Ausführungsprojekt
 - Ausführung
 - Inbetriebnahme, Abschluss
- 6 Bewirtschaftung
 - Betrieb
 - Überwachung / Überprüfung / Wartung
 - Instandhaltung

- 2 Vorstudien - 3 Projektierung

- Leistungen Bauherr / Auftraggeber

- Definieren eines Projektleiters mit Entscheidungskompetenz
- Definieren vom Planerteam
- Erstellen stetige Überarbeitung Projektpflichtenheft
- Festlegen des Kostenrahmens
- Festlegen und genehmigen des Ablauf- und Terminplans
- Grundlagen für die Baueingabe vorbereiten (Grundbuchauszug und dgl.)
- Zurverfügungstellen von Betrieblichen-Unterlagen
- Festlegen welche Variante finalisiert wird

- Leistungen Architekt / Planer

- Mithilfe und Vorschlägen vom Planerteam
 - (Planerteam: Tief- Bauingenieur, Elektro-, HKLS-Planer, Fachspezialisten wie Betriebseinrichtungsplaner)
 - Abklären der standortbezogenen Rahmenbedingungen (Bau- und Zonenordnung)
 - Erstellen der Machbarkeitsstudie
 - Kosten (Grobkostenschätzung +/-25%)
 - Termine für die Projektierung / Planungsprogramm
- Bauprojekt
- Überarbeiten der Kosten +/-15%, Basis Bauprojekt
 - Fortlaufende Verfeinerung der Termine
- Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt
- Ausarbeiten der Baueingabe inkl. allen Plänen und Formularen
 - Überarbeiten der Kosten +/-10%, Basis bewilligtes Bauprojekt

- 4 Ausschreibung - 5 Realisierung

- Leistungen Bauherr / Auftraggeber

Ausschreibung

- Bestimmen der einzuladenden Unternehmer welche Angebote einreichen sollen / dürfen
- Genehmigen der Ausschreibungsunterlagen
- Teilnehmen an Vergabebesprechungen
- Genehmigen des Kostenvoranschlages

Realisierung

- Genehmigen der Werk-, Ausführungs- und Detailpläne sowie allfällige Projektänderungen
- Genehmigen der Termine
- Abnahme des Bauwerkes
- Genehmigung von Ausführungsänderungen
- Genehmigung der Schlussabrechnung
- Fristgerechte Begleichung von Rechnungen

- Leistungen Architekt / Planer

Ausschreibung

- Vorschlagen der Unternehmerlisten
- Erstellen der Pläne, Beschriebe und Leistungsverzeichnisse
- Prüfen / Analyse der eingegangenen Angebote
- Führen der Vergabeverhandlungen
- Erstellen Kostenvoranschlag +/-10%, Basis Unternehmerangebote

Realisierung

- Erstellen der Ausführungspläne
- Ausarbeiten der Nutzungsvereinbarungen
- Leiten der Bauausführung
- Qualitätsprüfung
- Überwachen der Einhaltung von Auflagen
- Führen der Baubuchhaltung
- Prüfung der Rechnungen / Schlussrechnungen
- Erstellen von Periodischen Kostenprognosen

- 6 Bewirtschaftung

- Leistungen Bauherr / Auftraggeber
 - Unterhalt / regelmässige Reinigung / Pflege
 - Instandhaltung von den Anlagen
 - Wartungsverträge
- Leistungen Architekt / Planer (separat zu vereinbaren)

Baueingabe / Baubewilligung nötig?

- Neu- und Umbauten
 - Veränderung der Aussenhaut
 - Umbauten ab einem Investitionsvolumen von 100'000 CHF
- Gebäudeabbrüche
- Nutzungsänderung
- Fahrzeugabstellplätze
- Fassadenbeleuchtungen (CI)
- Kandelaber in der Umgebung



Altlasten / Schadstoffe

- Grundsätzlich gilt, alle Gebäude / Bauteile die vor 1990 errichtet wurden müssen auf Altlasten / Schadstoffe untersucht werden
- Schadstoffe
 - Asbest
 - PCB und CP
 - PAK
 - Schwermetalle
 - VOC und Formaldehyde
 - Radon
 - Schimmelpilze
 - Altlasten im Boden



Altlasten / Schadstoffe

Vorgehen – Schadstoffe erkennen

- Gebäudecheck in der Planungsphase
- Mitarbeiter informieren
- Altlastsanierung je nach Menge durch Fachspezialisten durchführen lassen
- Empfehlung:
mehr Material testen / prüfen als komplette Räume / Gebäudeteile pauschal als belastet zu beurteilen

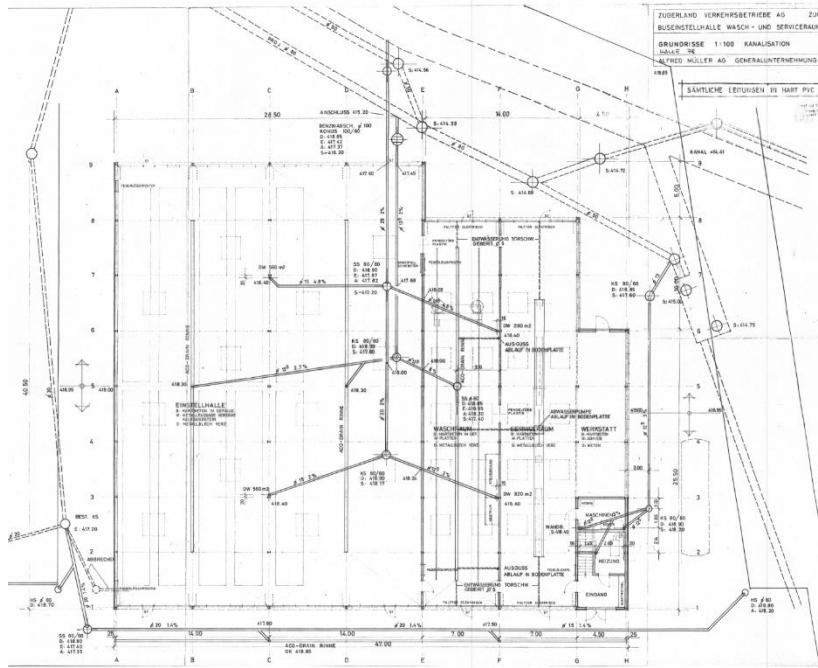


Tücken beim Bauen im Bestand

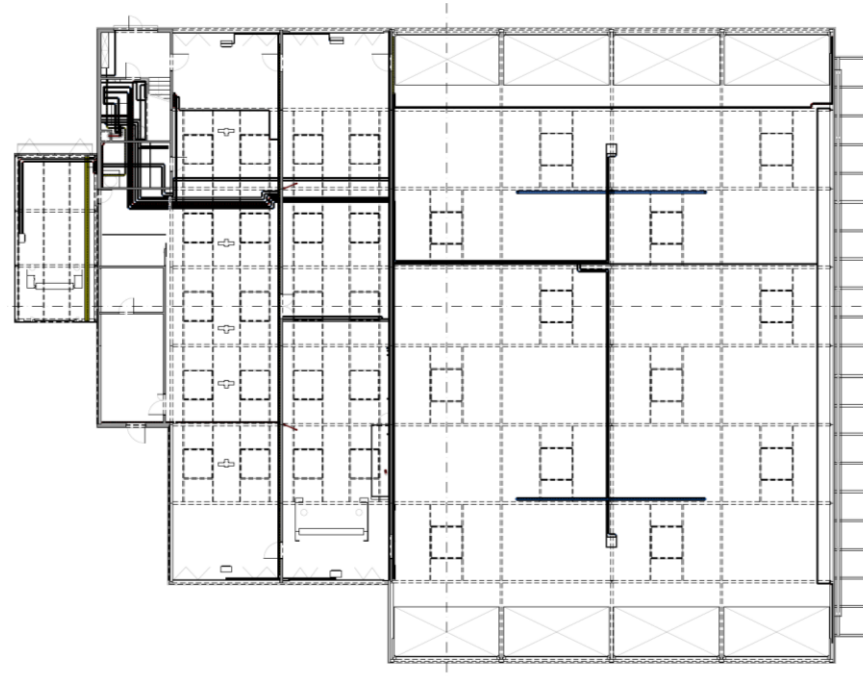
- Bestandspläne
- Gebäudeaufnahmen
- Sondagen
- Statische Überprüfung
- Alte nicht mehr benötigte Anlagen demontieren



Tücken beim Bauen im Bestand



Bestandsplan

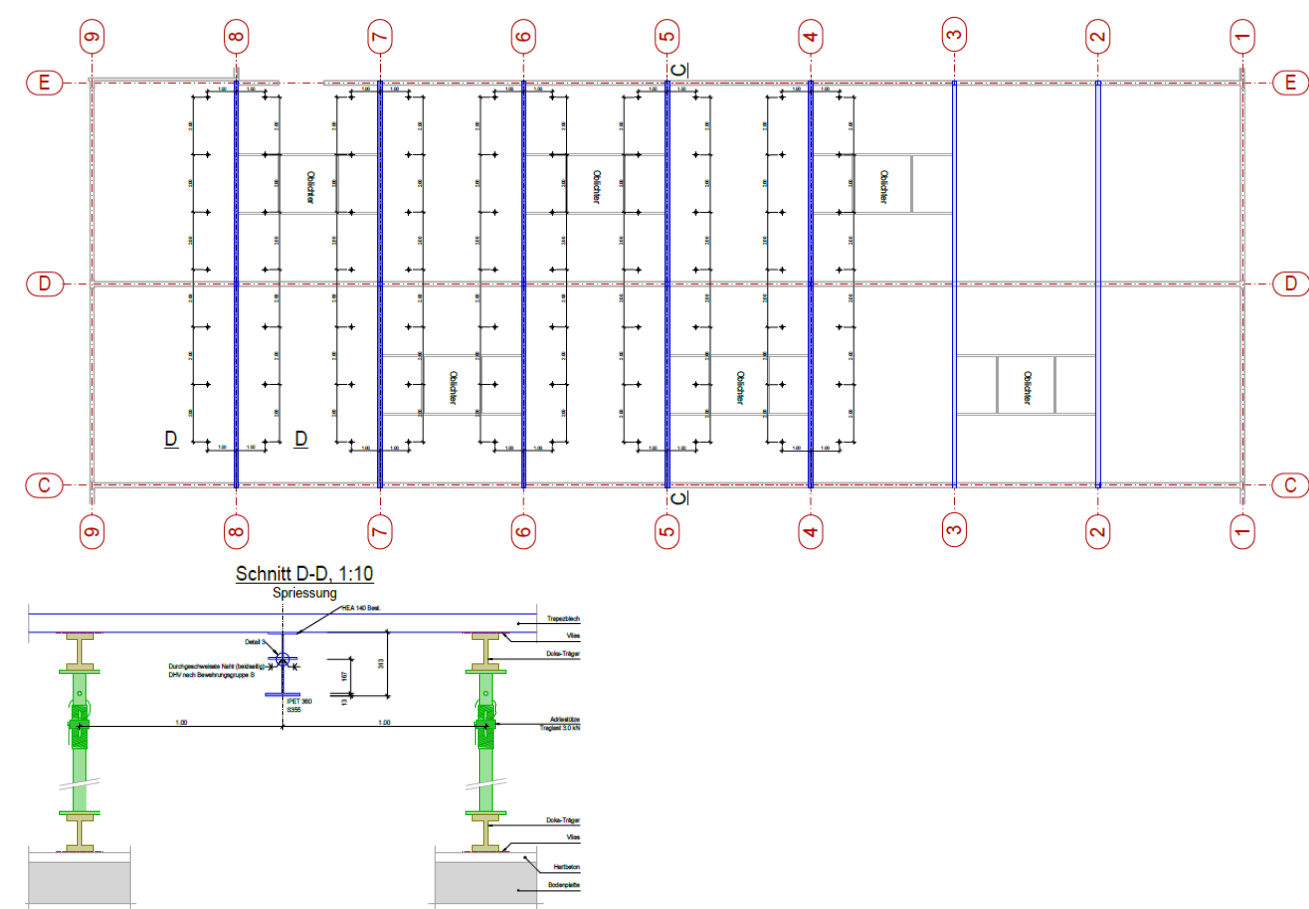


Gebäudeaufnahmen

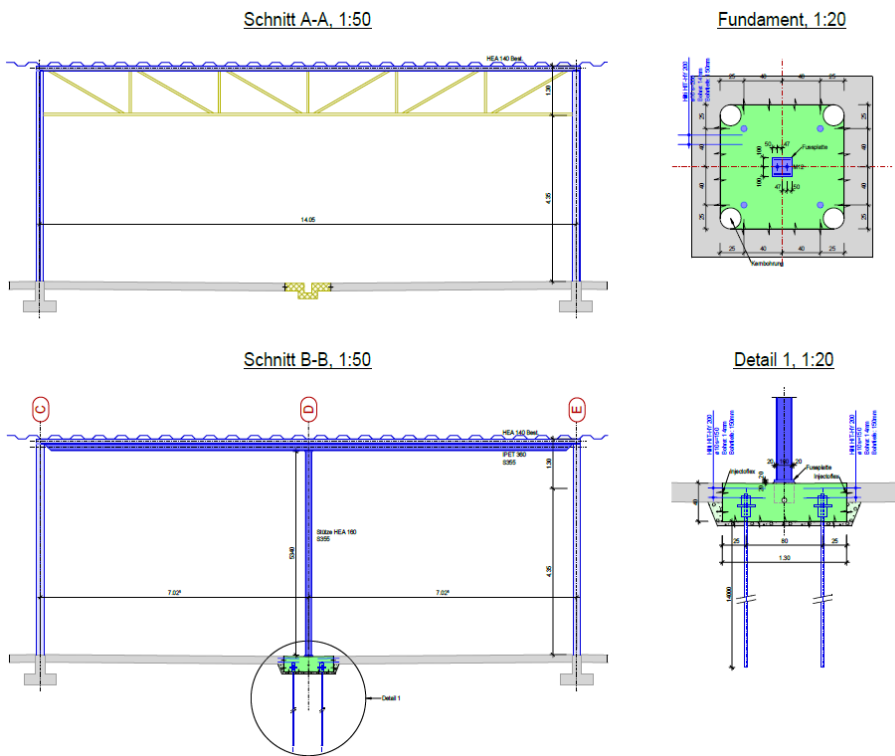


Sondage / Kernbohrung

Tücken beim Bauen im Bestand



Statik-Konzept während der Bauphase



Statik-Konzept Tragwerk

Tücken beim Bauen im Bestand



Aushub / Fundamente



Provisorische Abstützung während der Realisierung



Tragwerk gemäss Statik-Konzept umgesetzt

Tücken beim Bauen im Bestand



Einbau Dacharbeitsplatz im Bestand

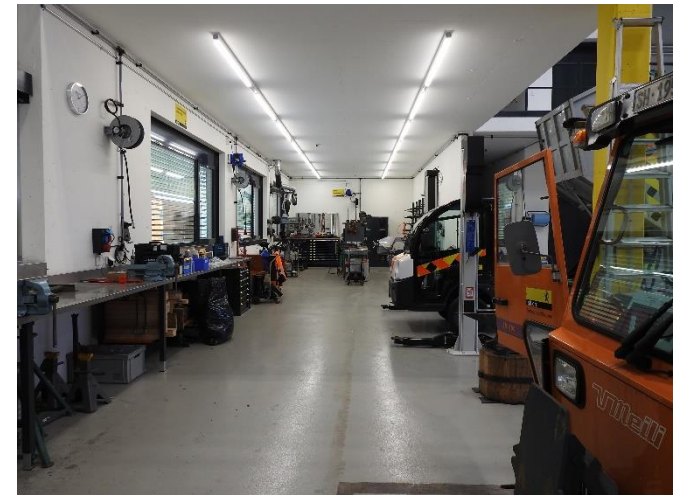
PV-Anlagen

- PV-Anlagen Dach
- PV-Anlagen Fassade



Betriebseinrichtungsplanung

- Effiziente Betriebsabläufe
- Auf den Betrieb zugeschnittene Einrichtungen
- Produktneutrale Ausschreibungen
- Planung mit Weitsicht für spätere Nachrüstung
- Schnittstelle zwischen Architekten / Planern





WV Baumanagement AG, stets die richtige Lösung

Wir sehen Möglichkeiten, Varianten und die Lösungen. Wir denken weiter und setzen uns für unsere Kunden ein.

Weil wir kompetent in der Planung und Umsetzung sind.

WV Baumanagement AG

- Gründung 1994 durch Werner Vogt
- Von der Machbarkeit bis zur Fertigstellung alles aus einer Hand
- Wohn-, Industrie- und Gewerbebauten
- Neu- und Umbauten
- Betriebseinrichtungsplanung im Werkstattbau



Sie vertrauen uns



Referenzen

Brand Experience Center (BEC), Dielsdorf

- Bau- und Projektleitung



Evo Bus (Schweiz) AG, Wülflingen

- Betriebseinrichtungsplanung



Referenzen

Einbau 4-Stempelanlagen, vbl AG, Luzern

- Bau- und Projektleitung
- Betriebseinrichtungsplanung



Truck Center Traveco, Seuzach

- Bau- und Projektleitung
- Betriebseinrichtungsplanung



Referenzen

ALC Burgdorf, armasuisse

- Betriebseinrichtungsplanung



Feuerwehr- und Werkgebäude, Stadt Illnau-Effretikon

- Betriebseinrichtungsplanung



Referenzen

Hauptstützpunkt ZVB, Zug

- Betriebseinrichtungsplanung

Umnutzung Einstellhalle 78 – E-Mobilität, ZVB, Zug

- Architekt / Bauleitung
- Betriebseinrichtungsplanung

Einbau Dacharbeitsplatz, ZVB, Zug

- Architekt / Bauleitung
- Betriebseinrichtungsplanung

Weitere Angaben / Referenzen unter: wvbau.ch

emanuel.vogt@wvbau.ch





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Langfristige Lösungen liegen uns am Herzen.
Klare Prozesse, hohe Führungsqualität und
Fachkompetenz sind die Basis für die
termingerechte Umsetzung unserer Projekte.**

