

Teil 2 Projekt- und Leistungsbeschreibung.



Projekt	Erneuerung Werk Biel
Objektstandort	Biel
Verfahrensart	Offenes Verfahren
Art des Auftrages	Auftrag Projektsteuerung und Projektleitung Teilprojekt IM

Verantwortliche Stelle
SBB Immobilien
Development, Betriebsobjekte
Laura Menéndez
Vulkanplatz 11
8048 Zürich
laura.menendez@sbb.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
2. Projektbeschrieb	4
2.1. Projekt	4
2.1.1. Situationsplan	4
2.1.2. Projektstruktur	4
2.1.3. Projektbeschreibung	5
2.1.4. Projektperimeter	6
2.1.5. Investitionskosten	6
2.2. Projektorganisation	7
2.2.1. Organigramm	7
2.2.2. Terminprogramm	7
3. Einleitung/Überblick des Leistungsumfangs	8
3.1. Phasenunabhängige Leistungen	8
3.2. Beauftragung nach Phasen	10
3.3. Phasengliederung	10
3.4. Leistungen in den Teilphasen	11
3.4.1. Teilphase 21 Projektdefinition	11
3.4.2. Teilphase 31 Vorprojekt	11
3.4.3. Teilphase 32 Bauprojekt und 33 Bewilligungsverfahren	11
3.4.4. Teilphase 41 Ausschreibung	12
3.4.5. Teilphase 51 Ausführungsprojekt und 52 Ausführung	12
3.4.6. Teilphase 53 Inbetriebnahme, Abschluss	13

1. Ausgangslage

Das Werk Biel (WBI) wurde 1877 im Nordosten Biels eröffnet. Seither wurde es kontinuierlich erweitert. Das Areal hat einen besonderen Zeugniswert für die Bieler Industrie- und Verkehrsgeschichte und wurde seitens des Denkmalschutzes als schutzwürdig klassifiziert, wie auch ein Grossteil der Gebäude und Einbauten. Die Nutzer- und Betriebsansprüche haben sich im Laufe der Jahre, aufgrund des veränderten Rollmaterials und der Prozessabläufe verändert. In den letzten 150 Jahren wurden Anpassungen und Ausbauten vorgenommen, bei welchen der Fokus primär auf die betrieblichen Anforderungen und sekundär auf die baulichen Gebäudezustände gelegt wurde. Entsprechend besteht ein hoher Unterhaltsbedarf. Zudem wurden die Vorschriften in Bezug auf Erdbebensicherheit, statische Belastungen, Energieeffizienz und Safety und Security verschärft. Der Zustand des Werks Biel entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Daneben sind unterschiedliche Schadstoffbelastungen festgestellt worden. Die bestehende fossile Heizzentrale erreicht ihr Lebensende und muss durch eine nachhaltige Lösung ersetzt werden.

2. Projektbeschreibung

2.1. Projekt

2.1.1. Situationsplan

Das Areal des Werks umfasst 55'000 m², inklusive Gleisfeld, Lager und ARA.

Dieses wird insbesondere durch drei grosse Hallen und das vorgelagerte Gleisfeld geprägt: Halle 1 mit circa 9'800m², Halle 2 mit circa 2'800m² und Halle 3 mit circa 2'700m². Die Halle 1 ist umgeben von kleineren Verwaltungsgebäuden und Magazinen, sowie einem Logistik Umschlagplatz. Zwischen den Hallen 1 und 2, sowie 2 und 3 befindet sich je eine Schiebebühne. Die Verkehrserschliessung von der Strasse findet heute durch das Wohnquartier im Westen statt. Im Norden grenzt das Areal an den Fluss «Schüss», wo ein Schutzdamm gegen Überflutung errichtet wurde. Im Osten angrenzend ist das weitere Industriegebiet, sowie eine sekundäre Verkehrserschliessung und im Süden die Abstellanlagen für die angelieferten und zu unterhaltenden Gleisfahrzeuge.



Abbildung 1 (links): Projektperimeter
Abbildung 2 (rechts): Situationsplan

2.1.2. Projektstruktur

Das Projekt wird als „Mehrpartnerprojekt“ durch die Divisionen Immobilien (IM) und Personenverkehr (PP) umgesetzt. Die Projektierung und Erstellung werden gemäss funktionalem Ansatz gegliedert. Gleichartige Projektelemente in den verschiedenen Teilprojekten können, wo sinnvoll, gemeinsam und gebündelt erstellt werden.

- Teilprojekte Gebäude: IM projektiert und erstellt alle Teile, welche das eigentliche Gebäude betreffen.
 - TP 1 – Sanierung - Teilneubau Halle 1
 - TP 2 – Heizung (Wärmeverteilung)
 - TP 4 – Logistik
 - TP 5 – Sanierung RS Produktion
 - TP 7 – Ersatzbau Verwaltung
 - TP 16 – Halle 2

- Teilprojekte Betrieb: PP projektiert und erstellt die Teile Betrieb, Logistik und Produktionseinrichtungen.
 - TP 6 - Optimiertes Konzept Dieselhalle
 - TP 9 - Teamleiterbüros
 - TP 10 - Reinigungsanlage
 - TP 11 - Gefahrenstofflager
 - TP 12 - Farbspritzkabine
 - TP 17 - Schliessen Schiebebühne innen

2.1.3. Projektbeschreibung

Die Teilprojekte IM, der Gegenstand dieser Ausschreibung sind, umfassen alle Massnahmen zur Renovierung und Nachrüstung der verschiedenen Gebäude auf dem Gelände.

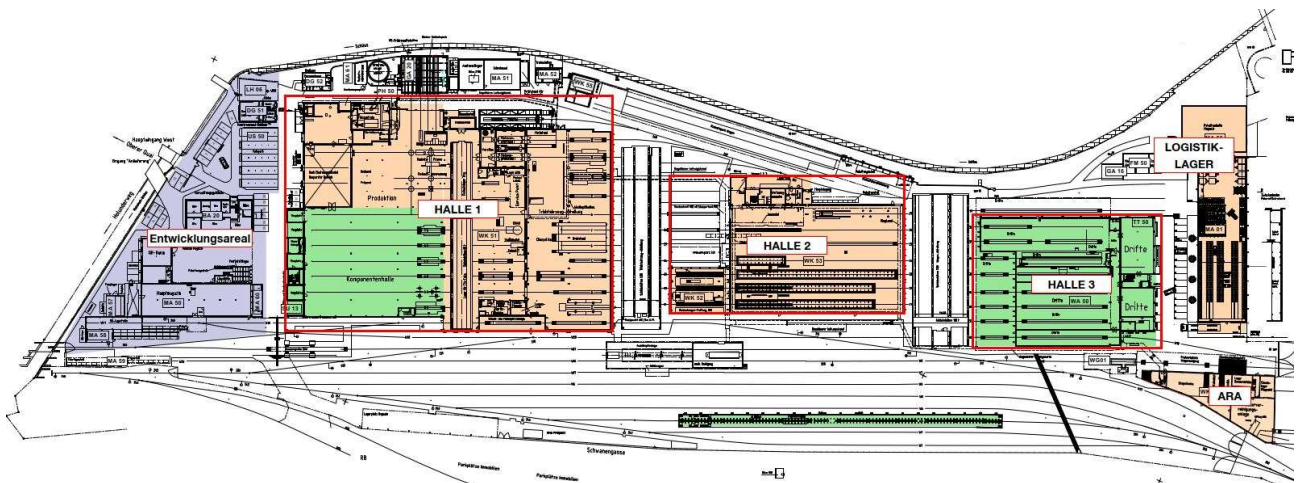
Die Halle 1 besteht aus verschiedenen Bauteilen: der neuen und alten Dieselhalle, der Schiebebühne, den Standplätzen und der Bereich für Komponentenaufarbeitung, heute aufgeteilt in zwei Geschosse. Der Hauptauftrag ist die Gebäudehülle zu sanieren und teilweise neu zu bauen. Im Obergeschoss der heutigen Komponentenaufarbeitung sind im nördlichen Teil Arbeitsplätze und neue Sitzungs- und Schulungszimmer vorgesehen.

Die Halle 2 muss aufgrund der neuen Arbeitsweise eine grössere Raumhöhe erhalten, dazu wird das Dach angehoben (Alternative wenn technisch und finanziell nicht möglich: Neubau der Halle). Ebenso muss die Hülle saniert und die Gleisachsen in der Halle reduziert werden.

Die Wärmeerzeugung des ganzen Areals soll neu durch Fernwärme sichergestellt werden.

Bei der heutigen Logistikhalle wird ein zusätzliches Lager erstellt, der zukünftige Warenannahmebereich mit einem Dach überdeckt und Büros in einem bestehenden Gebäude eingerichtet.

Unterschiedliche Funktionen, die aktuell im Westen des Areals durchgeführt werden, werden in den Hallenkomplex umgezogen. Somit werden einige Gebäude freigespielt, welche als schutzwürdig klassifiziert wurden. Deshalb wird SBB IM-DV-AEU parallel dazu eine Entwicklungsstudie durchführen, um das Potenzial dieses Teils des Areals zu prüfen.

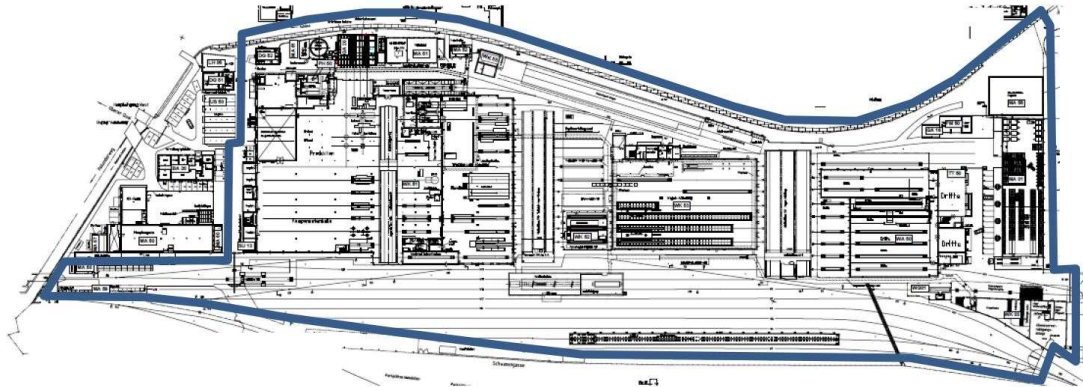


Teilprojekte PP

In der Studie werden das Nutzungskonzept, Produktionskonzept sowie Logistikkonzept seitens PP erarbeitet. Auf Basis der Konzepte wird PP-AN-DPM die Betriebseinrichtungen (Produktionsanlagen) planen und realisieren: Schliessung von Gruben, Beschaffung von zusätzlichen Betriebseinrichtungen, technische Anschlüsse, Anpassung der neuen an die bestehenden Einrichtungen.

2.1.4. Projektperimeter

Das Einsatzgebiet ist im Folgenden in blau angegeben.



Abgrenzungen

Die Nutzungsänderung im Rahmen des Projekts, beinhaltet den Rückzug von PP-UHR-RLS aus dem westlichsten Arealteil (mit dem Hauptmagazin, dem Verwaltungsgebäude, dem Veloständer und dem MIR-Gebäude). Dieser Arealteil soll freigestellt und durch IM-DV-AEU einer Entwicklung zugeführt werden.

2.1.5. Investitionskosten

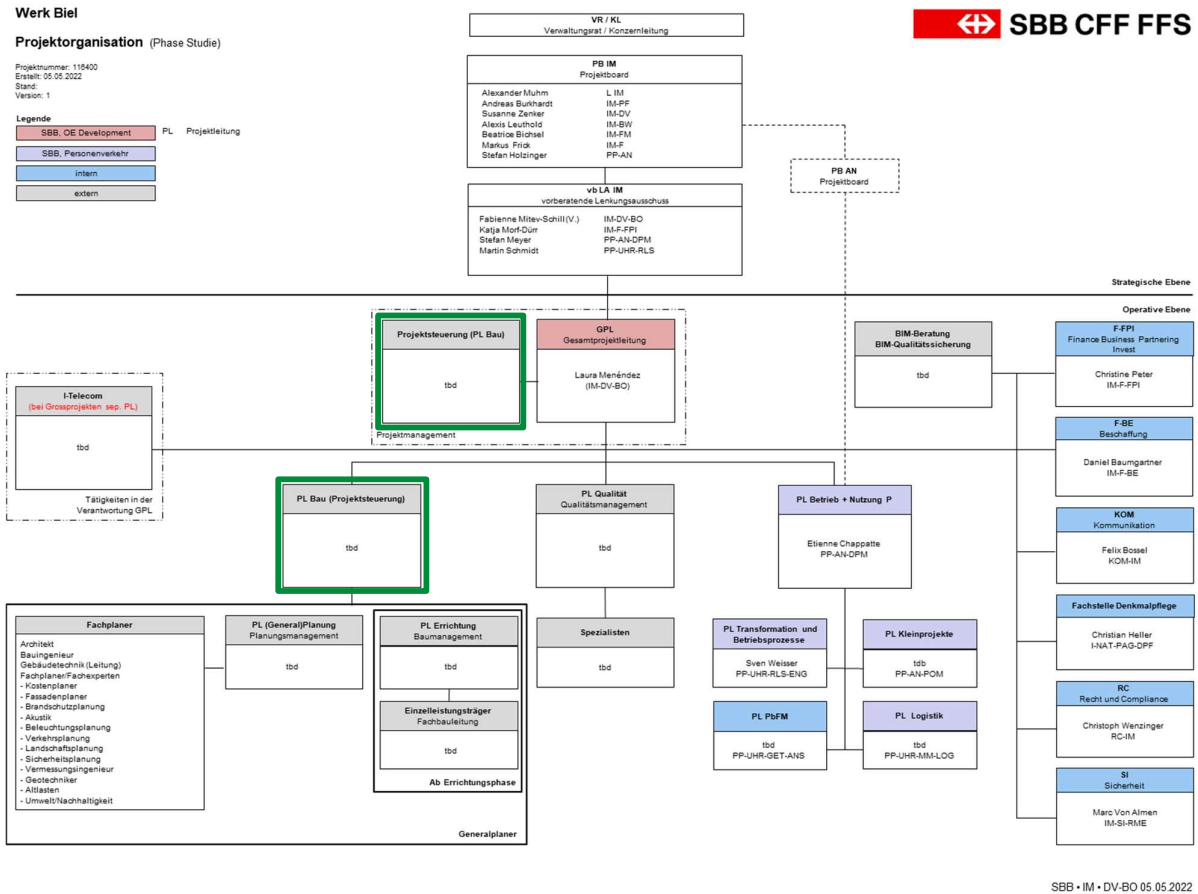
Die Gesamtprojektkosten betragen rund **65.0 MCHF** (Anteil IM: 52.7 MCHF; Anteil P: 12.3 MCHF). Die Schätzgenauigkeit beträgt +/-50%.

Die für das Projekt relevanten Baukosten im Teilprojekt Bau (BKP 0-6) betragen rund 60.8 MCHF (+/-50%), davon sind rund 49.3 MCHF bei der Kostenstelle IM und 11.5 MCHF bei der Kostenstelle P (ohne Betriebsausstattung) angesiedelt.

2.2. Projektorganisation

Für die zielgerichtete Studie des Projekts werden alle direkt beteiligten Stellen und Personen in einer Projektorganisation zusammengefasst. Das unten dargestellte Projektorganigramm spiegelt die aktuelle Situation wieder:

2.2.1. Organigramm



Das Organigramm findet sich im Anhang 1.
 Das Organigramm wird bis zum Mandatsbeginn präzisiert.

2.2.2. Terminprogramm

Die nachfolgenden Termine ab der Phase Vorprojekt sind Mittelwerte und variieren je nach Projektumfang. Weitere Details können dem Terminprogramm im Anhang entnommen werden.

- Studie (inkl. GP-Ausschreibung und Grundlagenaufbereitungen) ca. Juni 2022 – August 2023
- Vorprojekt ca. Sep. 2023 – Mai 2024
- Bauprojekt, PGV, Ausschreibungen ca. März 2024 – Februar 2027
- Realisierung (Ausführungsplanung, Ausführung) ca. April 2026 – Nov. 2028
- Inbetriebnahme Bauwerk ca. Dez. 2029

3. Einleitung/Überblick des Leistungsumfangs

Unter dem Begriff **Projektmanagement** werden bei SBB Immobilien Development die beiden Begriffe (Gesamt) Projektleitung und -steuerung subsumiert.

Hinweis: *Kursiv: Anpassungen bei den Rollenbeschrieben (Abweichung von der Vorlage)*

Die **Gesamtprojektleitung** (GPL) erbringt (als Vertreter von SBB Immobilien) alle nicht delegierbaren Bauherrenleistungen, unter anderem (a) Verantworten der obersten Projektziele, (b) Mittelbereitstellung im Sinne des Antragswesens, (c) definitive Entscheidung zu Planungsphasen, Abnahmen etc. gem. Geschäftsreglement, (d) Konfliktmanagement, (e) Wahrnehmung der zentralen Projektanlaufstelle und (f) projektbezogene Repräsentationspflichten.

Die **Projektsteuerung** umfasst delegierbare Bauherrenleistungen wie unter anderem (a) Abklärungsaufgaben, (b) Koordinationsaufgaben, (c) Kontrollaufgaben und (d) Dokumentationsaufgaben. Je nach Umfang und Komplexität dieser Aufgaben können mehrere Personen in der Steuerung beschäftigt werden.

*Zu der üblichen Funktionen der Projektsteuerer kommen noch die Aufgaben des **Projektleiters Bau** hinzu. Er/Sie ist für die Planung und Ausführung der Teilprojekt IM verantwortlich und führt, bzw. koordiniert nach Vorgaben der bauherrenseitigen Gesamtprojektleitung (GPL) die qualitäts-, termin-, und kostengerechte Objekterstellung.*

3.1. Phasenunabhängige Leistungen

Hauptaufgaben der Projektsteuerung

- Bindeglied im Austausch der Divisionen Immobilien und Personenverkehr (Verhandlung und Koordination)
- Leistet Beitrag an den fachlichen Aufgabenstellungen sowie der Zuordnung der Kosten- und Leistungsträger in allen Bauprojektphasen.
- Organisiert die Grundlagen für die bautechnischen Anforderungen, die Anforderungen an den Rohbau, die Ausbaustandards für die Planer, die Spezialisten, Berater, Unternehmer und Lieferanten
- Leitet Aufträge an die Projektierenden und Unternehmer weiter
- Stellt den zielgerechten Informationsfluss innerhalb des Bauprojektes und zum GPL sicher
- Unterstützt bei der Besprechung von bautechnischen und bewilligungsrechtlichen Belangen mit Behörden und Fachinstanzen
- Unterbreitet Anträge über den Ausführungsstandard im Rahmen der festgelegten Kredite
- Übermittelt die Angaben, die der GPL zur Überwachung des Bauprojekttablaufs in qualitativer, terminlicher und finanzieller Hinsicht benötigt
- Erstellt Ausschreibungen und Leistungsbeschriebe, soweit nicht im Auftrag der Planer enthalten und unterstützt die Ausschreibungen der Werk- und Planerleistungen nach den Grundsätzen von BÖB/VöB respektive der SBB internen Regeln
- Beurteilt die vertrags- und bautechnischen Änderungen mit allfälligen Kosten- und Terminfolgen
- Plant und überwacht die Termine, Baukosten, Qualität und Sicherheit innerhalb des genehmigten Projektumfangs
- Analysiert die Projektänderungsvorschläge und vergleicht sie mit dem Anforderungsprofil
- Beurteilt die Bauabwicklung und schlägt wirkungsvolle Massnahmen zur Behebung der Schwachstellen zuhanden des GPL vor
- Prüft Rechnungen zuhanden des GPL
- Führt die Werksabnahmen und die Schlussprüfungen durch
- Veranlasst die Bauwerksdokumentation und die Schlussabrechnung sowie den Abschlussbericht
- Setzt das Sicherheitskonzept mit allfälliger Unterstützung durch die Stabstelle Sicherheit um

Leistungen der Projektsteuerung nach Kategorien

Administration

- Sichtet Dokumente im Sinne einer Qualitätskontrolle
- Plant und organisiert Sitzungen
- Erledigt Koordinations- und Organisationsaufgaben
- Verantwortet das Dokumentenmanagement
- Dokumentiert das Projektänderungs-, Nachtrags- und Erweiterungswesen
- Dokumentiert/Organisiert Phasenabschlüsse inkl. Archivierung
- Unterstützt bei der Phasengenehmigung und beim Phasenabschluss

Fachspezialist/in

- Stellt Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide zusammen
- Bearbeitet planungsrechtliche Aufgaben
- Erarbeitet Nutzungsüberlegungen und Machbarkeiten
- Erstellt Protokolle inkl. Verfolgen der Pendenzen
- Erstellt Pflichtenhefte
- Unterstützung bei Finanzierungs- und Realisierungskonzepte
- Erstellt Ausschreibungen und Leistungsbeschriebe (soweit nicht im Auftrag der Planer enthalten), unterstützt den Vergabeprozess und bereitet Verträge vor
- Veranlasst die Bauwerksabnahmen inkl. Mängelbeseitigung und die Schlussabrechnung
- Bereitet Zahlungspläne, Kostenübersichten, Kostenkontrolle und ähnliches auf
- Führt das Projektänderungs-, Nachtrags- und Erweiterungswesen

Seniorleistungen

- Erbringt Dienstleistungen im Bereich Immobilien- und Bauherrenberatung
- Unterstützt beim Definieren der Inhalte des Projekthandbuchs, im Sinne einer Organisationsberatung für das Projekt
- Bringt die Erfahrung und das Wissen bezüglich einer optimalen Ablauforganisation ein
- Entwickelt das Riskmanagement (Sicherheitskonzept)
- Schlägt Spar- und Vereinfachungsmöglichkeiten sowie Optimierungsvarianten vor
- Nimmt bei Bedarf die Stellvertretung des GPL's wahr
- **Führt bei Mehrpartnerprojekten (MPP) das Teilprojekt Immobilien (in Projekten DV-BO)**
- Unterstützt bei der Umsetzung von BIM (Building Information Modelling)
 - Benutzung der BIM-Methode im Projektmanagement

Leistungen der Projektleitung Gebäude (PL) nach Kategorien

Administration

- *Informiert den GPL laufend über den Stand der Arbeiten*
- *Beantragt Projektänderungen sowie kosten-, termin- und qualitätsrelevante Entscheide aus dem Teilprojekt Gebäude beim GPL*
- *Liefert Informationen zu Kosten, Terminen, Qualität und Risiken für das Reporting für das Teilprojekt Gebäude*
- *Unterstützt den GPL in der internen und externen Kommunikation*

Fachspezialist/in

- *Leitet das Teilprojekt Gebäude von IM*
- *Koordiniert das Teilprojekt Gebäude in Abstimmung mit dem Gesamtprojekt (bzw. den Teilprojekten Betrieb)*
- *Plant und realisiert das Teilprojekt Gebäude betreffende Auflagen der Bewilligungsbehörden (insbesondere aus dem PGV) sowie im UBV aufgelisteten Umweltmassnahmen*
- *Definiert die bauseitigen Randbedingungen auf Basis der nutzerseitigen Anforderungen*
- *Führt das PQM im Teilprojekt Gebäude*
- *Führt die Submissionen für Support, GP und Unternehmer durch*

- Führt und kontrolliert den GP (inkl. Bauleitung) und die Unternehmer
- Klärt und bereinigt die fachlichen Aufgabenstellungen sowie Abgrenzung für alle Leistungsträger in allen Bauprojektphasen
- Erarbeitet die Grundlagen für die technischen Anforderungen, die Anforderungen an den Rohbau, die Ausbaustandards und die Umgebungsgestaltung für die Planer, die Spezialisten, Berater, Unternehmer und Lieferanten
- Koordiniert und bespricht die bautechnischen Belange mit Behörden und Fachinstanzen
- Übermittelt die Angaben, die der GPL zur Überwachung des Bauprojektablaufs in qualitativer, terminlicher und finanzieller Hinsicht benötigt
- Beurteilt die vertrags- und bautechnischen Änderungen mit allfälligen Kosten- und Terminfolgen
- Analysiert Lösungsvorschläge und vergleicht sie mit dem Anforderungsprofil

3.2. Beauftragung nach Phasen

Die Beauftragung erfolgt analog der Leistungsphasen, basierend auf den jeweils neusten Ordnungen der SIA 102, 112 und 112/1, resp. den SBB-Phasen gemäss Richtlinie Projektmanagement (RPM) SBB Immobilien.

- Teilphase 21 Projektdefinition
- Teilphase 31 Vorprojekt
- Teilphase 32 Bauprojekt
- Teilphase 33 Bewilligungsverfahren
- Teilphase 41 Ausschreibung
- Teilphase 51 Ausführungsplanung (Ausführungsprojekt)
- Teilphase 52 Errichtung
- Teilphase 53 Inbetriebnahme, Abschluss

3.3. Phasengliederung

Phasen SBB Immobilien

SBB Immobilien Phasen	SIA 112 Modell Bauplanung Teilphasen
Studie	11 Bedürfnisformulierung Lösungsstrategien
	21 Projektdefinition Machbarkeitsstudie
2 Vorprojekt 2.1 Wettbewerb ¹ 2.2 Vorprojekt	22 Auswahlverfahren
	31 Vorprojekt
3 Bauprojekt	32 Bauprojekt
	33 Bewilligungsverfahren Auflageprojekt
	41 Ausschreibung Offertvergleich Vergabeantrag
4 Errichtung	51 Ausführungsprojekt
	52 Ausführung
	53 Inbetriebnahme Abschluss
Bewirtschaftung	61 Betrieb
	62 Erhaltung

Phasen SIA 112

SIA 112 Modell Bauplanung Phasen	SIA 112 Modell Bauplanung Teilphasen
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung Lösungsstrategien
2 Vorstudien	21 Projektdefinition Machbarkeitsstudie
	22 Auswahlverfahren
3 Projektierung	31 Vorprojekt
	32 Bauprojekt
	33 Bewilligungsverfahren Auflageprojekt
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung Offertvergleich Vergabeantrag
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt
	52 Ausführung
	53 Inbetriebnahme Abschluss
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb
	62 Erhaltung

3.4. Leistungen in den Teilphasen

Die nachstehende Auflistung umschreibt die Leistungen/Aufgaben der Projektsteuerung nach Teilphasen

3.4.1. Teilphase 21 Projektdefinition

Ziel der Phase:

Feststellung der technischen, wirtschaftlichen und ökologischen Machbarkeit, Erstellen einer Projektdefinition und Beschaffen von Planerleistungen.

Leistungen:

- Gleicht die Projektorganisation mit der genehmigten Zielformulierung ab
- Gleicht die Termine ab
- Erarbeitung Generalplaner-Ausschreibung
- Erarbeitung fehlender Grundlagen aus der Studienphase (Aufarbeitung Bestandespläne, Schadstoff- und Bauuntersuchungen, etc.)
- Erstellt anhand der Muss- und Kann-Projektanforderungen eine Risikobeurteilung
- Prüft die Planungs- und baurechtliche Voraussetzungen
- Ermittelt die baurechtlichen Grundlagen und klärt erforderliche Bewilligungsverfahren
- Unterstützt in der Auslotung von baulichen, betrieblichen und Nutzer-Anforderungen
- Analyse der Situation bez. Bauprozess, Grobbeurteilung der Risiken und Einschränkungen während Bauphase für Betrieb
- Unterstützt beim Erstellen des vollständigen Studienberichts und der Bewertung der Resultate sowie bei der Zielformulierung für die Folgephase
- Unterstützt bei der Umsetzung von BIM (Building Information Modelling)

3.4.2. Teilphase 31 Vorprojekt

Ziel der Phase:

Konzept wird betrieblich und baulich optimiert, die Wirtschaftlichkeit wird sichergestellt.

Leistungen:

- Definiert die Inhalte des Projekthandbuchs und erstellt die Dokumentation bei Phasenabschluss
- Beschreibt die technischen, rechtlichen, finanziellen, steuerlichen, umwelt- und marktbezogenen Projektrisiken gemäss Vorgaben, inkl. den Massnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation
- Führt das Projektänderungs-, Nachtrags- und Erweiterungswesen
- Bereitet Zahlungspläne, Kostenübersichten, Kostenkontrollen auf
- Veranlasst die Dokumentation des TP Bau bei Phasenabschluss
- Unterstützt den GPL bei der Phasengenehmigung/Phasenabschluss
- Unterstützt bei der Umsetzung von BIM (Building Information Modelling)

3.4.3. Teilphase 32 Bauprojekt und 33 Bewilligungsverfahren

Ziel der Phase:

Projektierung wird abgeschlossen und Baugenehmigung erteilt.

Leistungen:

- Aktualisiert die Inhalte des Projekthandbuchs und erstellt die Dokumentation
- Erstellt den Ablauf- und Terminplan
- Aktualisiert die bereits bekannten Risiken und erfasst neue inkl. den Massnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation
- Dokumentiert die Verfahrensausgestaltung für Beschaffungen und unterstützt im Verfahren

- Erstellt die Dokumentation der Baueingabe, verfolgt entsprechende Fristen und kümmert sich um die Auflagen
- Unterstützt in der Auslotung von baulichen, betrieblichen und Nutzer-Anforderungen
- Führt das Projektänderungs-, Nachtrags- und Erweiterungswesen
- Definiert das Riskmanagement (Sicherheitskonzept)
- Erstellt Pflichtenhefte
- Unterstützt Finanzierungs- und Realisierungskonzepte
- Bereitet Zahlungspläne, Kostenübersichten, Kostenkontrollen auf
- Unterstützt bei der Phasengenehmigung und beim Phasenabschluss
- Unterstützt bei der Umsetzung von BIM (Building Information Modelling)

3.4.4. Teilphase 41 Ausschreibung

Ziel der Phase:

Ausschreibung erfolgt, Leistungen werden beschafft und die Kostensicherheit erlangt.

Leistungen:

- Erstellt den Ablauf- und Terminplan und stimmt ihn mit dem Beschaffungsverfahren ab
- Aktualisiert die bereits bekannten Risiken und erfasst neue inkl. den Massnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation
- Bereitet Zahlungspläne, Kostenübersichten, Kostenkontrollen auf
- Mitwirkung Submissionskonzept
- *Führt die Submissionen für Support, GP und Unternehmer durch*
- *Führt und kontrolliert den GP*
- Unterstützt bei Vergabeverhandlungen, Erstellung von Vergabeanträgen
- Unterstützt beim Vorbereiten von Verträgen und Werkverträgen
- Stellt das Vertragscontrolling sicher
- Überprüft die finanzielle Sicherheit von potentiellen Zuschlagsempfängern
- Unterstützt bei der Umsetzung von BIM (Building Information Modelling)

3.4.5. Teilphase 51 Ausführungsprojekt und 52 Ausführung

Ziel der Phase:

Betrieblich und baulich optimiertes Werk wird innerhalb des definierten Kosten-, Termin- und Leistungsrahmens realisiert.

Leistungen

- Aktualisiert die Inhalte des Projekthandbuchs und erstellt die Dokumentation
- Erstellt den Ablauf- und Terminplan
- Aktualisiert die bereits bekannten Risiken und erfasst neue inkl. den Massnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation
- *Plant und realisiert das Teilprojekt Gebäude betreffende Auflagen der Bewilligungsbehörden (insbesondere aus dem PGV) sowie im UBV aufgelisteten Umweltmassnahmen*
- Dokumentiert Projektanpassungen aufgrund des Ausführungsprojekts
- Stellt die Kontrolle der Umsetzung der Nachhaltigkeitsaspekte sicher
- *Führt und kontrolliert den GP (inkl. Bauleitung) und die Unternehmer*
- Organisiert regelmässige Kontrollen auf der Baustelle und Dokumentiert diese
- Überwacht die Umsetzung des Sicherheitskonzepts und das Sicherheitsdispositiv
- Unterstützt bei der Planung und Organisation der Tests, der Abnahmen und der Einzugsplanung
- Bündelt die Informationen für die Kostenüberwachung und Kostenprognose
- Definiert den Dokumentationsumfang
- Unterstützt bei der Umsetzung von BIM (Building Information Modelling)

3.4.6. Teilphase 53 Inbetriebnahme, Abschluss

Ziel der Phase:

Inbetriebnahme erfolgt, Werk wird an Mieter / Nutzer übergeben.

Leistungen:

- Erstellt den Ablauf- und Terminplan der Inbetriebnahmephase
- Organisiert Bau- und Schlussabnahmen inkl. Mängelbeseitigung sowie Übergaben an die Nutzer und Betreiber inkl. Dokumentation
- *Nimmt an den Abnahmen teil, bereitet diese vor und kontrolliert die vollständige Mängelbeseitigung*
- Kontrolliert Schlussrechnungen und Garantiarbeiten
- Unterstützt beim Erstellen der Schlussabrechnung SBB
- *Fordert die definierte Dokumentation des Gesamtprojekts als Basis für Bewirtschaftung, Unterhalts- und Veränderungsplanung, Sanierung und Rückbau ein*
- *Veranlasst und prüft die Bauwerksdokumentation und die Schlussprüfung nach Ablauf der Garantiefrist (soweit für diese Aufgaben nach Projektabschluss beauftragt)*
- Unterstützt bei der Datenerhebung und Auswertung von Projekteigenschaften in Form von Kennzahlen
- Erstellt den Projektschlussbericht
- Organisiert die Archivierung der Projektunterlagen
- Unterstützt bei der Umsetzung von BIM (Building Information Modelling) und dessen Überführung an den Auftraggeber

Gewährleistungsmanagement

Begleitet die Mängelbeseitigung sowie das Gewährleistungsmanagement inkl. den Garantieabnahmen.