Die Schulgemeinde als Bauherrin

Führung von Bauprojekten für die öffentliche Hand

Infoabend 21.11.2023

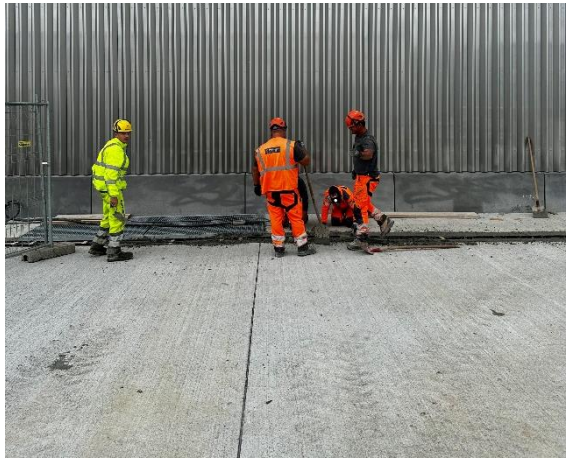
Brandenberger Ruosch

Begrüssung
Kernbotschaften

– Führungsaufgabe und Bestellerkompetenz

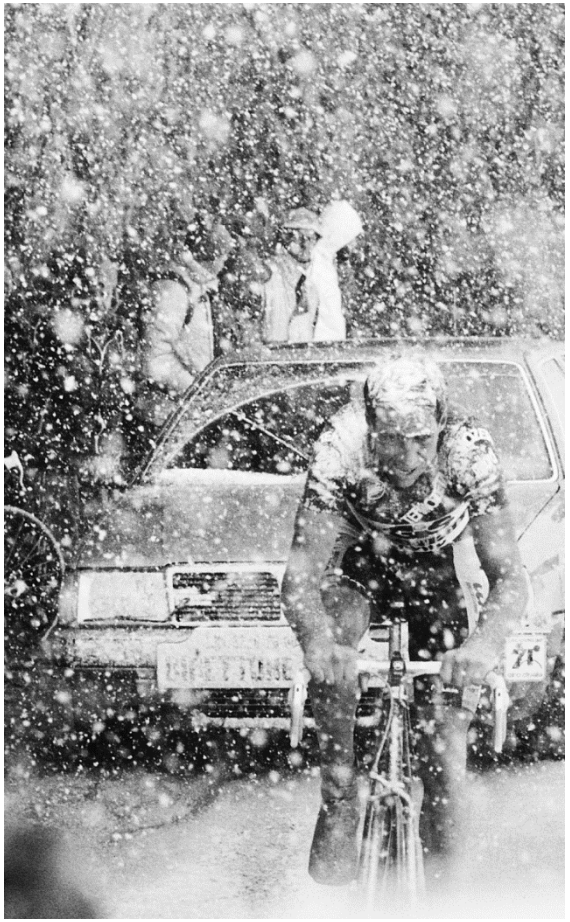
– Zusammen- und Teamarbeit

– Bei Bauprojekten der öffentlichen Hand zu beachten



Brandenberger Ruosch

Begrüssung
Ziele



- Verständnis für Schwerpunkte bei Führung von Bauprojekten
- Einordnung Themen, Verantwortlichkeiten und Ablauf
- Bewusstsein Zwingendes, Mögliches und Schädliches

Brandenberger Ruosch

Vorstellung

Brandenberger+Ruosch AG
– Standorte: Zürich, Bern, Luzern

Entwicklungsphasen
– 1965 Gründung
– 1975 Umwandlung in AG
– 1993 Tochterunternehmen Zschokke AG
– 2003 Übernahme aller Aktien durch Dr. M. Kellenberger und L. Held
– 2015 50-jähriges Bestehen von B+R
– 2021 Übernahme sämtlicher Aktien durch M. Hugi und S. Nägeli

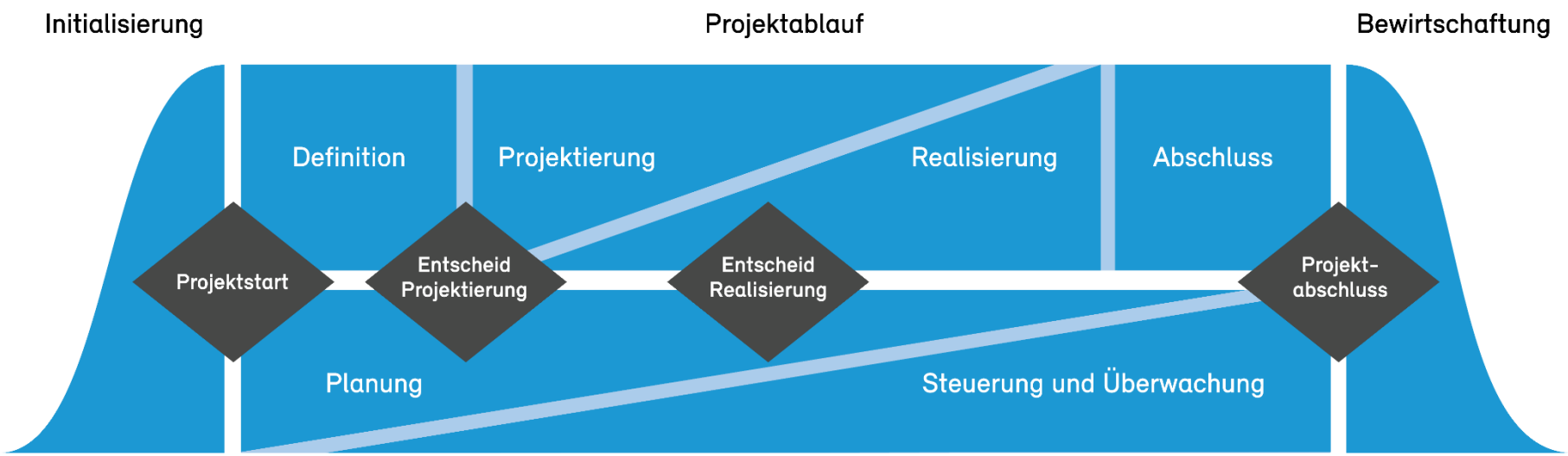
Personalbestand
– 35 Personen, davon 30 Projektmanager

Felix Frey
– Dipl. Arch. ETH
– Abteilungsleiter Bauherrenberatung
– Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung

Erfahrungen:
– Projektmanagement im Hoch- und Infrastrukturbau
– Vergabewesen (öffentlich / nicht öffentlich)
– Projektentwicklungen
– Projektüberprüfungen (Audits, Due Diligences)
– Projektbezogenes Qualitätsmanagement
– Projektierung und Realisierung als Architekt
– Informatik / Architekturfotografie

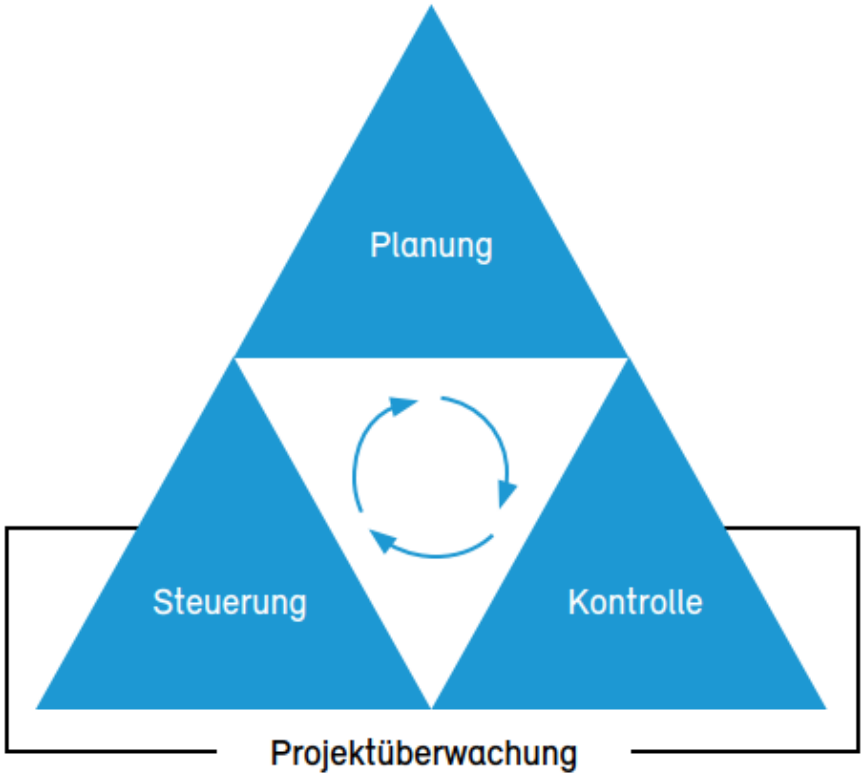
Brandenberger Ruosch

Auslegeordnung
Lebenszyklus Immobilien



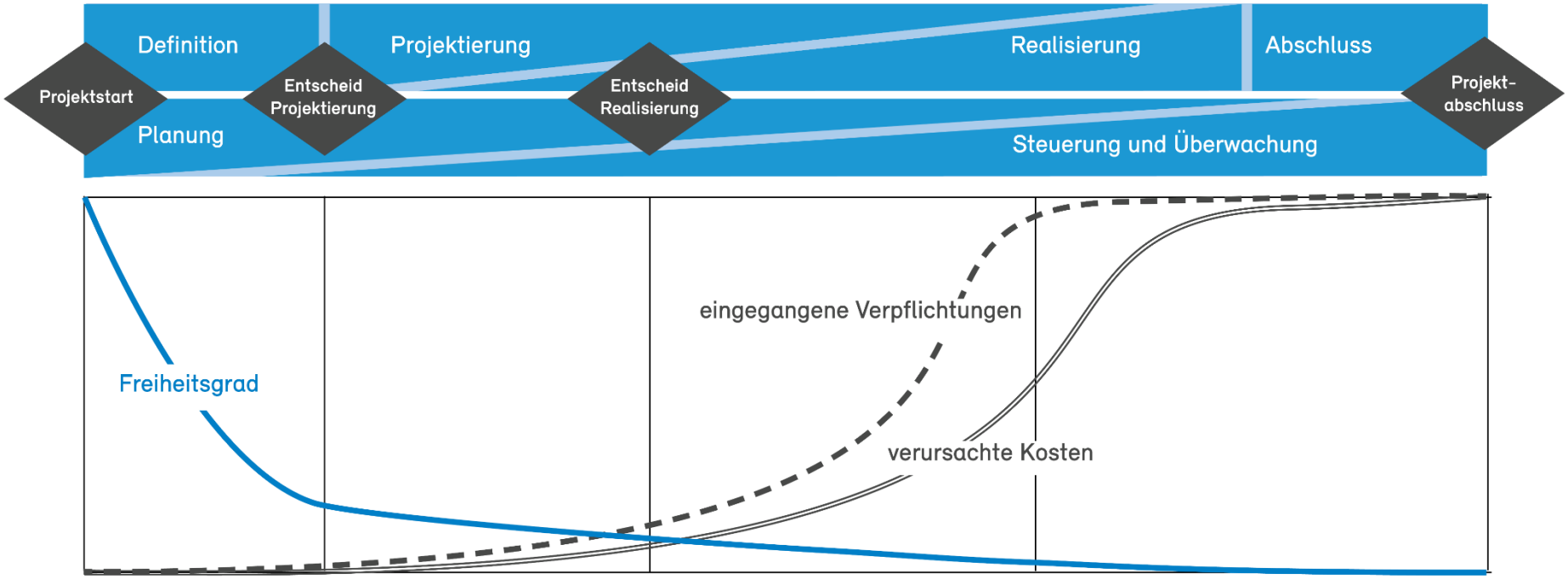
Brandenberger Ruosch

Auslegeordnung
Grundsatz Projektführung



Brandenberger Ruosch

Auslegeordnung
Übersicht Projektablauf

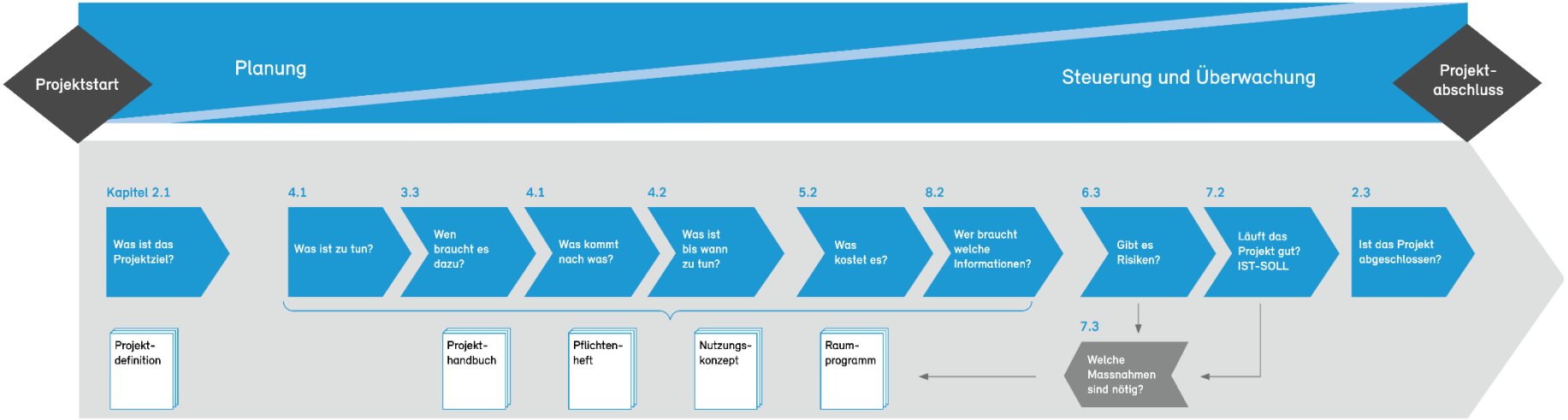


Vorstudien			Projektierung			Ausschreibung	Realisierung		
SIA	21	22	31	32	33	41	51	52	53

Brandenberger Ruosch

Auslegeordnung

Grundlagendokumente im Projektablauf



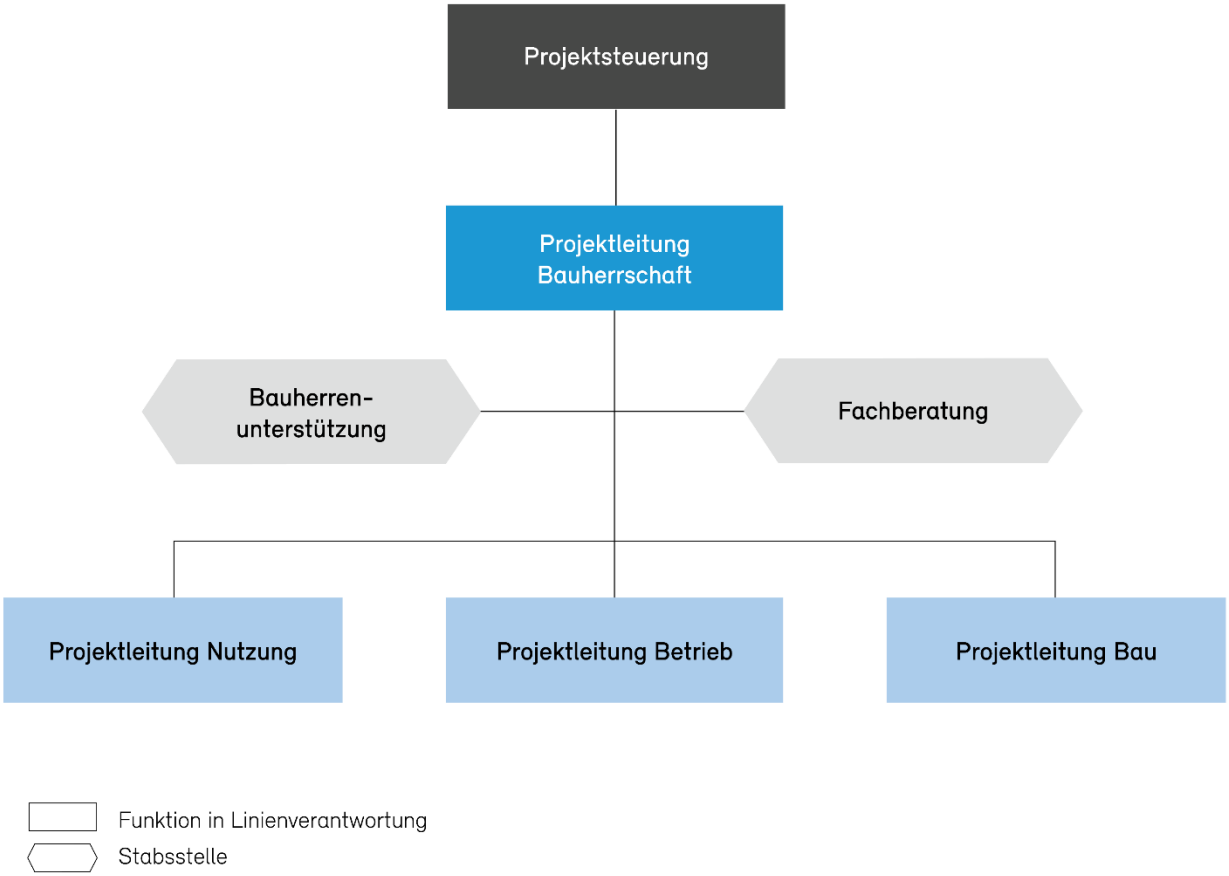
Pflichten-heft, Raum-programm, Nutzungs-konzept etc.

- Beschreibung Anforderungen Nutzer und Betrieb (Was)
- Raumprogramm (Räume und Flächen)
- Beschreibung Nutzung und Betrieb (Wie)

Brandenberger Ruosch

Auslegeordnung

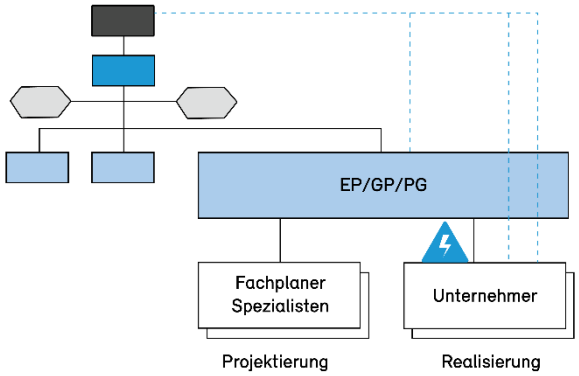
Organisation Aufgaben und Verantwortlichkeiten



Brandenberger Ruosch

Auslegeordnung
Mögliche Zusammenarbeitsmodelle

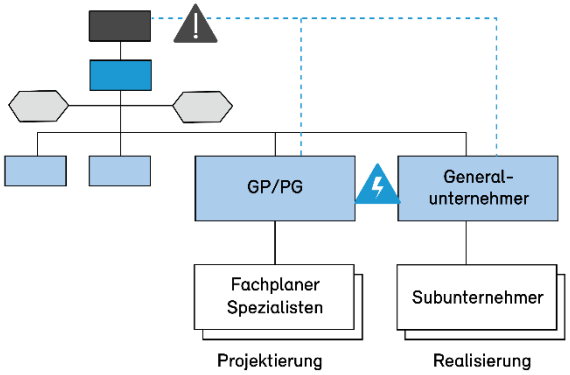
ELT-Modell



Konfliktpotenzial bezüglich Forderungen und Eskalationen gegenüber der Bauherrschaft

Vertragsbeziehungen

GU-Modell

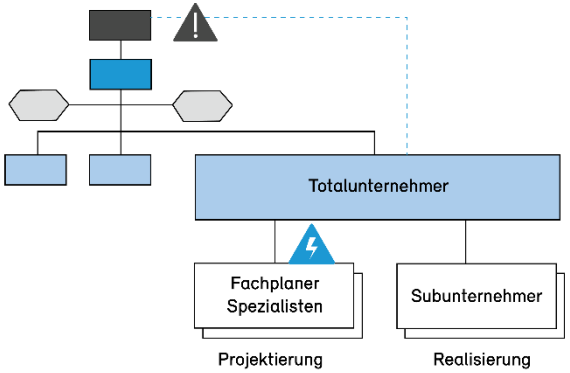


erhöhte Führungsanforderungen an die Bauherrschaft (Projektmanagementkompetenz, Fachkompetenz)

Konfliktpotenzial bezüglich Forderungen und Eskalationen gegenüber der Bauherrschaft

Vertragsbeziehungen

TU-Modell



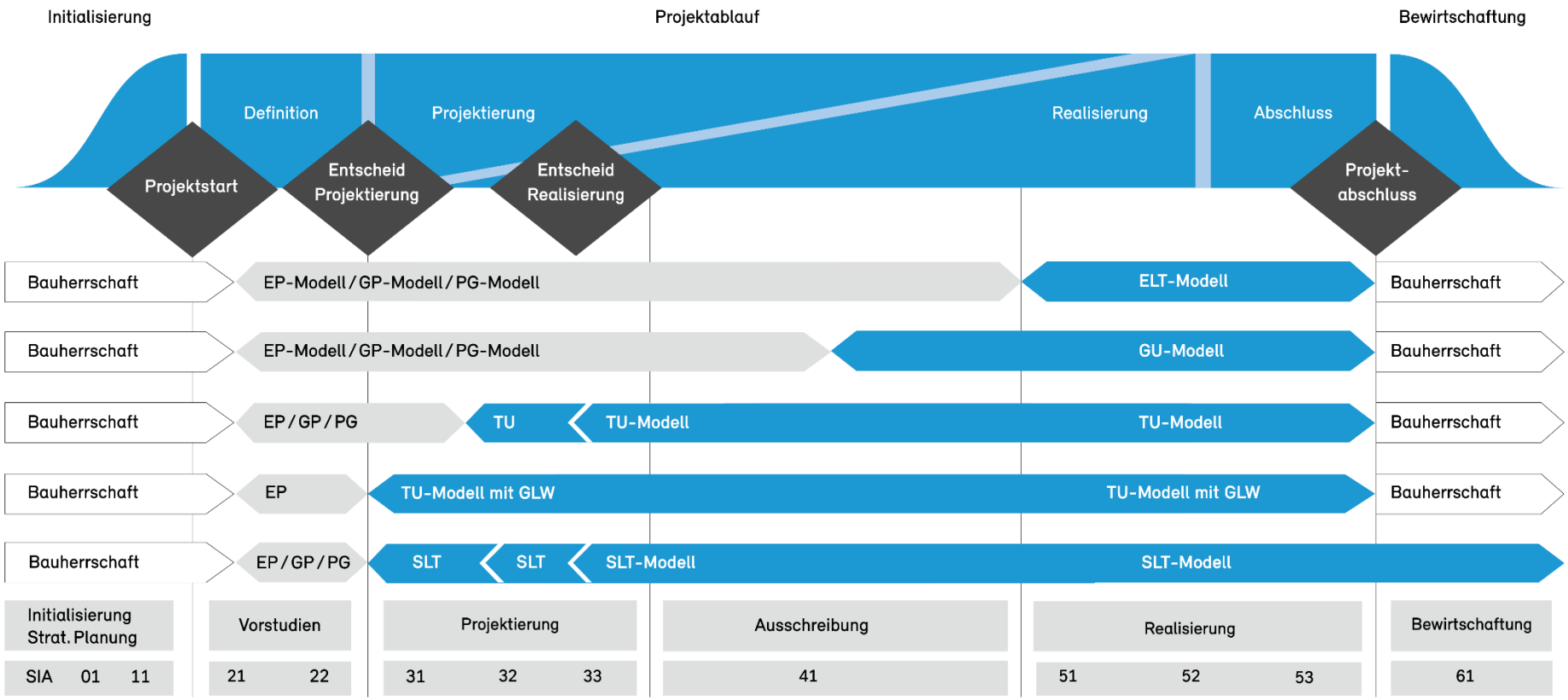
erhöhte Führungsanforderungen an die Bauherrschaft (Projektmanagementkompetenz, Fachkompetenz)

Konfliktpotenzial bezüglich Forderungen und Eskalationen gegenüber der Bauherrschaft

Vertragsbeziehungen

Brandenberger Ruosch

Auslegeordnung
Zusammenarbeitsmodelle im Projektablauf



Brandenberger Ruosch

Einordnung öffentliches Beschaffungswesen

Zweck, Rahmenbedingungen, Hilfestellungen, Konflikte und Abgrenzung

- Wirtschaftlich und volkswirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltiger Einsatz öffentlicher Mittel
- Transparenz Verfahren
- Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung
- Förderung wirksamer, fairer Wettbewerb

- Regelung auf verschiedenen Ebenen: Bund, interkantonal, kantonal und Gemeinden (vom Groben ins Feine)
- Unterschiedliche Verfahren entlang Schwellenwerten und Auftragsarten
  - Freihändiges, Einladungs-, Selektives- und Offenes Verfahren (Staatsvertragsbereich)
  - Bauleistung, Lieferung oder Dienstleistung

- Hilfestellungen und Vorlagen von KBOB, Kanton Thurgau (Leitfaden), SIMAP etc.

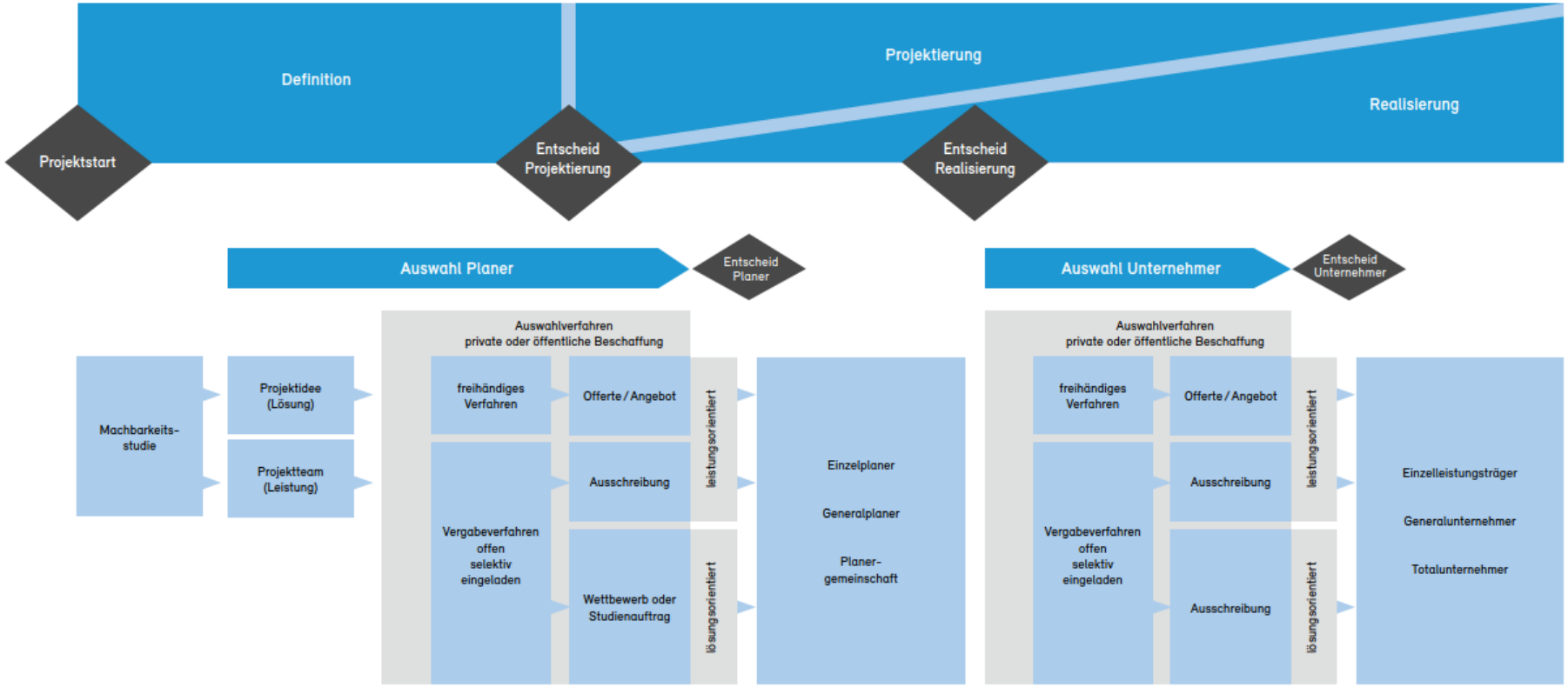
- Konflikte(n) vermeiden resp. begegnen durch sorgfältige Vorbereitung, detaillierte Beschreibung in Publikation und vollständige Dokumentation

- Besonderes bei öffentlichen Bauprojekten oder einfach Fairness, Transparenz und XMV

Brandenberger Ruosch

Einordnung öffentliches Beschaffungswesen

Überblick im Projektablauf



Brandenberger Ruosch

Beispiele / Referenzen

Mehrzweckhalle und Schulerweiterung Bonaduz

Brandenberger Ruosch

Beispiele / Expertise

Mehrzweckhalle und Schulerweiterung Bonaduz

- Gemeinde Bonaduz benötigte eine Mehrzweckhalle und zusätzlichen Schulraum (9 Zimmer)
- Standortevaluation und erste Testplanung auf Niveau Studie lag vor

- Mandatierung als Projektleitung Bauherr zur Führung aller untergeordneten Stellen (Schule, Totalunternehmer, Planer und Unternehmer) und Verantwortung ggü. übergeordneten Instanzen (Gemeinderat und Volk)
- Vertiefung Testplanung zur Verifizierung Standort (teilw. Anbau) und Sicherstellung Machbarkeit
- Durchführung Gesamtleistungswettbewerb (Gesucht TU mit Planungsteam und Projekt)
- Führung Projektierung und Realisierung mit Kernteam, Implenia, Schwander & Sutter Architekten und Fachplaner
- Führung diverser Nebenprojekte bis hin zur Betriebseinrichtung, Möblierung und Umzug

Brandenberger Ruosch

Beispiele / Referenzen

Familien- und Freizeitbad Egelsee

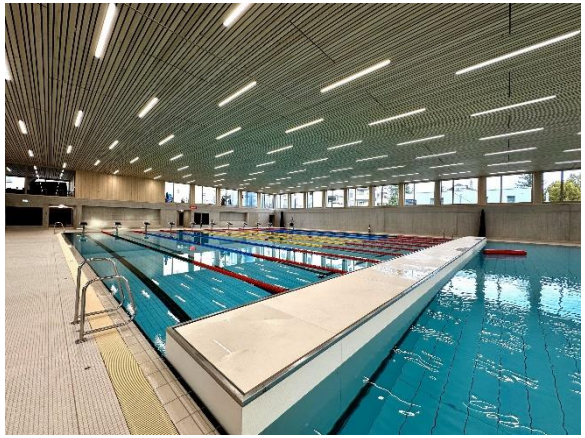
Brandenberger Ruosch

Beispiele / Expertise

Erweiterung und Sanierung Familien- und Freizeitbad Egelsee

- Stadt und Schulgemeinde Kreuzlingen wünscht eine Erweiterung und Sanierung des bestehenden Thermalbad Egelsee
- Überarbeitest Siegerprojekt aus Architekturwettbewerb lag vor

- Mandatierung als Projektleitung Bauherr zur Führung aller untergeordneten Stellen (Betrieb und Nutzer, Planer und Unternehmer) und Verantwortung ggü. übergeordneten Instanzen (Projektsteuerung, Baukommission, Stadt- und Gemeinderat, Schulbehörde und Volk)
- Durchführung Planersubmission aller Fachplaner (Architekt aus Wettbewerb)
- Führung Projektierung und Realisierung mit Projektsteuerung, Gähler Flühler Fankhauser Architekten und Fachplanern (ELT)



Brandenberger Ruosch

Fazit und Merkpunkte

Brandenberger Ruosch

Fragen und Diskussion

Brandenberger Ruosch

Verabschiedung

Brandenberger Ruosch