

Gemeinde Fällanden
Herr Tobias Diener, Gemeinderat
Gesundheit und Umwelt
Gemeindehaus, Schwerzenbachstr. 10
8117 Fällanden

8610 Uster, 18. Januar 2013

Erweiterung Alterszentrum Sunnetal Fällanden
Ausführungsphase – Projektbegleitung – Vorgehenskonzept und Offerte

Sehr geehrter Herr Diener
Sehr geehrte Damen und Herren

Inzwischen ist das Bauprojekt soweit bereitgestellt, dass es, nach erfolgreichem Passieren der politischen Instanzen, der Bevölkerung der Gemeinde Fällanden zur Abstimmung vorgelegt werden kann. Ich freue mich sehr über das von Ihnen bisher entgegengebrachte Vertrauen. Gerne würde ich Sie auch während der Ausführungsphase als Projektbegleiterin unterstützen. Diese Phase bedeutet für das Erweiterungsprojekt eine besondere Herausforderung, indem der Heimbetrieb, parallel zur Erstellung des Erweiterungsbaus, weitergeführt wird.

1. Zielsetzung und Aufgabe

Die Zustimmung der politischen Behörden und der Bevölkerung der Gemeinde Fällanden vorausgesetzt, wird das bestehende Bauprogramm für die Erweiterung des Alterszentrums samt Kostenvoranschlag realisiert. Für das vorliegende Vorgehenskonzept mit Offerten wurden vorgängig folgende Koordinationsaufgaben erledigt:

- Bauablauf, Terminplanung, Sitzungsplanung (mit Architekten)
- Anforderungen an den Bau während des Betriebs (mit Hans Kaiser, Zentrumsleiter)
- Aufgabenteilung zwischen Projektbegleitung und Projektcontrolling (mit Edgar Sprenger).

Wie bereits eingangs erwähnt, bedeutet die Bautätigkeit in einem bestehenden Heimbetrieb eine besondere Herausforderung. Die Sicherheit der Bewohnenden und die Arbeitsabläufe der Mitarbeitenden sind permanent aufrecht zu erhalten. Die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohnenden ist möglichst wenig einzuschränken. Hierzu sind verbindliche Richtlinien für Verantwortliche und Ausführende auf der Baustelle zu erarbeiten und deren Umsetzung zu kontrollieren. Zudem gilt es, auf einer Baustelle neben einem bestehenden Betrieb, die kleineren und grösseren Konflikte rasch festzustellen und anzugehen. Auch diese Punkte sind in die Offerte eingeflossen.

2. Durchführung – Gremium

Damit die Ausführungsphase zielgerecht durchgeführt werden kann, benötigt es in dieser Phase die beiden folgenden Gremien:

- Projektteam im bestehenden Rahmen (Planungsphase) mit der Vertretung Gemeinderat,
Vorsitz: Tobias Diener

- Projektausschuss für die Vergaben: Architekten, Projektbegleitung, Projektcontrolling, eine Vertretung der Gemeinde Fällanden aus bestehendem Projektteam.

3. Durchführung – Vorgehen

Schritt	Schwerpunkte	Zeitraum
1	Einsetzung Gremien, Zuteilung der Aufgaben, Terminplan-Detail, Kommunikation während Ausführungsphase	Juli – September 2013
2	Vorbereitungsphase Bau, Baubewilligungsverfahren, erste Vergaben, Vorbereitung Bauphase	Oktober 2013 – März 2014
3	Ausführungsphase Bau	April 2014 – Mai 2015
4	Einweihung und Abschlussarbeiten	Juni – September 2015

4. Projektbegleitung und Projektcontrolling: Unterstützung, Begleitung Beratung, Planungsteam, Architekten und Betrieb in Ausführungsphase – Aufgaben

Am 15. Januar 2013 haben die beiden Beratenden, Edgar H. Sprenger und Marianne Dobler-Müller ihre Aufgaben strukturiert und aufgelistet. So ist gewährleistet, dass einerseits alle Aufgaben in umfassender Weise erfüllt werden und andererseits keine Doppelspurigkeiten entstehen.

Aufgaben	Edgar Sprenger	Marianne Dobler-M.
Projektkoordination, Sitzungsvorbereitung Planungsteam		X
Teilnahme Sitzungen Projektteam	X	X
Teilnahme Sitzungen Projektteam (Ausschuss)	X	X
Kontrolle Bauausführung (technisch) und Terminplan	X	X
Aufsicht bez. Materialisierung, Ausschreibungen und Werkverträge	X	
Kostenkontrolle Bau	X	
Bauabnahme, Prüfung Mangelnachbesserungen	X	
Vorprüfung Kostenvoranschlag	X	
Vorprüfung Planunterlagen	X	
Erarbeitung und Kontrolle der Anforderungen auf der Baustelle bez. Betrieb (Unterstützung Heim)		X
Materialisierung, Testphasen Betrieb		X
Übergangsbetriebe während Bau (Planung im Betrieb-Unterstützung des Heims)		X
Kommunikation mit Amtsstellen (betriebliche Interessenwahrung)		X
Mediation, Entscheidungsunterstützung im Konfliktfall Bau-Betrieb während Ausführungsphase		X

5. Unterstützung, Begleitung – Aufwand (gem. 1-4)

Vorbereitung für Bauausführung: 4 Sitzungen	je 0.6 Tage	= 2.4 Tage
Sitzungen während Bauausführung: 14 Sitzungen	je 0.6 Tage / Monat	= 8.4 Tage
Sitzungen Ausschuss, Vergaben: 8 Sitzungen	je 0.4 Tage	= 3.2 Tage
*Unterstützung Betrieb während Bau: 4 Sitzungen	je 0.4 Tage	= 1.6 Tage
		15.6 Tage

6. Kosten für Projektbegleitung

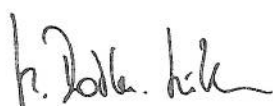
15.6 Tage à CHF 1'920.00 (inkl. Nebenkosten, Spesen)	CHF 29'952.00
Gesamtkosten pauschal	CHF 27'500.00
MWST (8%)	CHF 2'200.00
Gesamtkosten inkl. MWST	CHF 29'700.00

*Zusatzaufwendungen, die nicht innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens abgewickelt werden können, werden separat deklariert und nach Ansatz gem. Punkt 6 verrechnet (Absprache mit Hans Kaiser, Zentrumsleiter).

Als zuständige Projektleiterin der qusano gmbh sichere ich Ihnen eine hochstehende Beratungsqualität in der Unterstützung für die Ausführungsphase der Erweiterung des Alterszentrums Sunetal zu. Es würde mich sehr freuen, Sie in dem Schritt der Umsetzung der bisherigen Vorbereitungs- und Planungsarbeiten wiederum zu unterstützen. Für das bisher entgegengebrachte Vertrauen möchte ich Ihnen herzlich danken.

Freundliche Grüsse

qusano gmbh



Marianne Dobler-Müller
Mitinhaberin