

## **Gemeinsam Grossaufträge stemmen: Umsetzung bei der Wohnüberbauung „Suurstoffi“, Rotkreuz**

Pulling together on a major contract: Suurstoffi  
residential property development

Assumer en commun des grands contrats, à l'exemple  
des logements collectifs «Suurstoffi»

Daniel Schmid  
Projektleiter  
Hecht Holzbau AG  
CH-Sursee





# Gemeinsam Grossaufträge stemmen: Umsetzung bei der Wohnüberbauung „Suurstoffi“, Rotkreuz

## 1. Projekt

Die Zug Estates Gruppe realisiert im Suurstoffi Areal beim Bahnhof Rotkreuz ein integriertes, verkehrsfreies Quartier für rund 1'500 Bewohner und etwa 2'500 Arbeitsplätze. Beim Baufeld 3 entsteht mit 156 Wohnungen die grösste Holzbausiedlung der Zentralschweiz. Eher ungewöhnlich war der Entscheid der Bauherrschaft, im Projektwettbewerb für das Baufeld 3 den ersten Rang ex aequo an Müller Sigrist Architekten und Masswerk Architekten zu verleihen. Die Generalplaner-Leitung übernimmt Archobau AG von Zürich.

Situation:



## 2. Offertphase

Nach Deviseneingang war uns klar, ein Auftrag in dieser Dimension ist für uns als mittelgrosser Holzbaubetrieb mit 35 Mitarbeitern nicht realisierbar. Die ganze Überbauung hat ca. 26'000 m<sup>2</sup> Holzelemente, welche innerhalb 6 Monate produziert und verbaut werden müssen.

Für die Bauherrschaft wäre ein alleiniger Auftritt von einem Betrieb unserer Grössenordnung ebenfalls unrealistisch gewesen und wir hätten den Auftrag nicht erhalten.

Bereits in der Offertphase haben wir die Partnerschaft mit 2 anderen Holzbauern gesucht und gefunden; Bisang Holzbau AG und Tschopp Holzbau AG. Alle 3 Betriebe haben ihren Sitz in der Zentralschweiz und dementsprechend einen kurzen Arbeitsweg zur Baustelle.

Von Anfang an sind wir als eine Einheit und als Team aufgetreten. Unser Angebot war über alle Häuser 1-9 mit einer Offertsumme von 11 Mio. Schweizer Franken.

Die Bauherrschaft hat eine Aufteilung der Holzbauarbeiten vorgenommen und die Aufträge wurden in 2 Lose aufgeteilt.

Los 1: Haus 1-4 inkl. Fassadenverkleidung bei den Balkonen und Bodenrost  
Hecht Holzbau AG / Bisang Holzbau AG/ Tschopp Holzbau AG

Los 2: Haus 5-9 inkl. Fassadenverkleidungen ganze Fassade und Bodenroste.  
Fussenegger Holzbautechnik AG / Zaugg AG

Die folgenden Ausführungen betreffen Los 1 mit der Zusammenarbeit von Hecht Holzbau AG/Bisang Holzbau AG und Tschopp Holzbau AG.

### 3. Auftragsvergabe

Vertragspartner gegenüber der Bauherrschaft war Hecht Holzbau AG. Dies haben wir aus Kostengründen so gewählt. Bei einer echten ARGE wären die organisatorischen Kosten im Verhältnis zur Auftragssumme zu gross gewesen.

Intern haben wir einen Zusammenarbeitsvertrag erstellt. Darin wurde schriftlich festgehalten worden, wer welche Arbeiten ausführt und wie die internen Verrechnungsansätze, die Rapportierung, das Aufteilen von Gewinn oder Verlust und die Garantieleistungen verrechnet werden.

Hecht Holzbau AG hat ein Bankkonto auf den Namen Suurstoffi eröffnet. Alle Kreditoren und Debitoren wurden über dieses Konto abgewickelt. So hatten auch unsere Partner die Gewissheit, dass alles korrekt durchgeführt und verrechnet wurde.

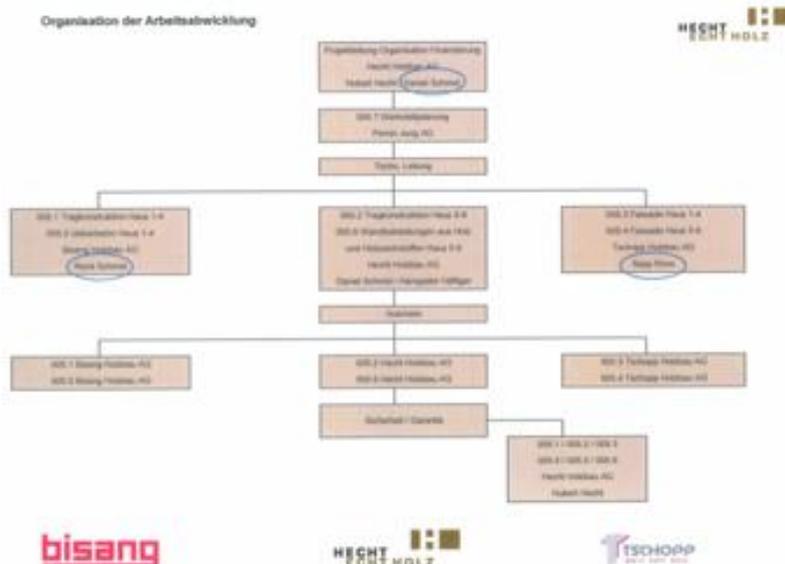
Sämtliche Materiallieferungen liefen über uns. Für die Stundenrapportierungen entwickelten wir einen speziellen Wochenrapport. Damit die Kostenkontrolle jederzeit überprüft werden konnte, übermittelten Bisang und Tschopp ihre Wochenrapporte jeweils sofort an uns als Administrator. Eine Kostenkontrolle konnte so jederzeit durchgeführt werden.

Gegenseitiges Vertrauen ist bei einer solchen Kooperation das Wichtigste.

#### 3.1. Teamorganisation

Damit ein Team während der Bauphase gut funktioniert, ist es wichtig, dass sich Mitarbeiter kennen. Deshalb haben sich die Mitarbeiter der 3 Unternehmen bereits vor Auftragsbeginn zusammengesetzt. Während dem Bau waren eine klare Führung und eine genaue Regelung der Ansprechpersonen sowohl im Auftritt gegen aussen als auch intern unabdingbar.

Wir haben das bei den Schlüsselstellen wie folgt gelöst:



Daniel Schmid Hecht Holzbau AG

- Projektleiter über ganzen Auftrag mit folgenden Aufgaben
- Ansprechpartner gegenüber Bauleitung, Holzbauingenieur und anderen Handwerkern
- Ausmass-, Finanz und Rechnungskontrolle
- Verhandlungspartner mit Lieferanten / Bestellungen
- Organisation Bauablauf / Terminplan

René Schmid Bisang Holzbau AG

- Verantwortlich Bauablauf während Aufrichten
- Einteilung der Arbeiten, es waren bis zu 20 Zimmerleute von uns auf der Baustelle. Leerläufe mit Arbeiten können bei dieser Dimension sehr schnell ausarten
- Koordination auf Bau übernommen (Transporte, Lagerplätze, Koordination Subunternehmer)
- Ansprechpartner für Bauleitung im Tagesgeschäft

Sepp Roos Tschopp Holzbau AG

- Brettstapeldecken
- Die Aussenverkleidungen
- Die Bodenroste geplant und die Arbeiten geleitet.

Häfliger Hanspeter Hecht Holzbau AG

- Verantwortlicher Polier während dem Aufrichten

Bei dieser Aufgabenteilung konnte Hanspeter und sein Team sich auf das Aufrichten konzentrieren und mussten sich nicht mit andern Arbeiten auseinandersetzen.

(Bsp. Aufrichten Haus 2 wurde in Haus 3 die Dampfbremse und das Windpapier montiert und in Haus 4 war die Fassadenmontage im Gange).

Vor Auftragsbeginn wurde mit allen beteiligten Personen eine Sitzung abgehalten.

Oberstes Ziel dabei war, dass wir die Firmenkulturen der 3 Holzbauer miteinander absprechen und dass alle am gleichen Strick ziehen. Wir wollten am Bau nicht wie 3 Firmen auftreten, sondern als eine Einheit.

### 3.2. Terminprogramm

Von der Bauleitung war ein sehr enges Terminprogramm vorgesehen. Mit Aufrichten wurde am 10. März 2014 begonnen. Pro Haus hatten wir ein Zeitfenster von 4 Wochen mit Aufrichten und dem Einbringen des Überbetons. Am 20. Juni 2014 haben wir fertig aufgerichtet gehabt. Dank der Routine und dem eingespielten Team konnte beim letzten Haus die Arbeit um 1 Woche verkürzt werden.

Beim letzten Haus wurde das oberste Geschoss aufgerichtet und gleichzeitig bei der ersten Decke den Beton eingebracht.

### 3.3. Notdächer

Die Notdächer wurden vom Holzbauingenieur ausgeschrieben und verlangt. An Anfang waren wir skeptisch, ob sich dies bewährt. Im Nachhinein waren die Notdächer eine lohnende Investition. Die Gebäude waren innerhalb ½ Stunde abgedeckt. Der Stand der Arbeiten spielte keine Rolle und das Wasser konnte kontrolliert abgeführt werden.



### 3.4. Baustellenlogistik

#### Lagerplätze

Die Lagerplätze wurden von der Bauleitung wöchentlich zugewiesen; pro Woche gab es einen Installationsplan. Der Platz auf der Baustelle war beschränkt. Je weiter der Bau fortschritt, desto geringer war der Lagerplatz.

Die Decke der Tiefgarage durfte mit 2 Ausnahmen nicht befahren werden. Bei den Ausnahmen wurde die Decke im Untergeschoss provisorisch abgestützt.



Abbildung 1: Situation mit zugeteilten Lagerplätzen

### Kraneinsätze

Die Kraneinsätze wurden wo möglich mit dem Baustellenkran ausgeführt. 2 Häuser mussten jedoch mit dem Mobilbaukran aufgerichtet werden, da die Elemente zu schwer waren. Die schwersten Elemente waren die Betonelemente vom Liftschacht mit einem Gewicht von 5.8 Tonnen.

### Arbeitszeit

Die Arbeitszeiten auf der Baustelle wurden vertraglich geregelt. Es durfte nur von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr gearbeitet werden. Längeres Arbeiten am Abend war untersagt. Es waren keine Ausnahmen möglich. Grund war ein angrenzendes Wohnquartier.

### Kennzahlen

Für diesen Auftrag haben wir folgende Materialmengen verbaut

2'800 m <sup>3</sup>	BSH / RBK / Brettstapel / Schalungen
190'000 Stk.	Holzbauschrauben
970 m <sup>3</sup>	Steinwolle
17'000 m <sup>2</sup>	Gipsfaserplatten

Dies sind die grössten Materialposten.

## 4. Fazit

Rückblickend hat sich die Zusammenarbeit mit den anderen Holzbauern bewährt. Wichtig ist, dass alle Aufgaben und Kompetenzen vorgängig klar verteilt werden.

Das Terminprogramm muss definiert und die Kapazitäten genau geplant sein. Damit die Bauleitung die verschiedenen Arbeitsgattungen aufeinander abstimmen und ein stetiger Baufortschritt gewährleistet werden kann, ist eine enge Zusammenarbeit mit den Handwerkern und der Bauleitung nötig.

Ich möchte für alle Betriebe den Mut weitergeben, für eine Zusammenarbeit offen zu sein und somit auch bei grösseren Objekten sich profilieren zu können.