

November 2011

Menschen hinter p-4: Die Ausführung

Tagtäglich fliesst der Erfahrungsschatz unserer kompetenten Projekt- und Bauleiter/-innen in unsere verschiedenen Bauprojekte im Bereich Neubau, Umbau, Sanierungen oder Renovationen ein. Es ist uns ein grosses Anliegen, diese Erfahrungen auch an junge Nachwuchstalente weiterzugeben. Aus diesem Grund bietet die p-4 AG auch vielen jungen Menschen die Möglichkeit als Bauleiter/-in einzusteigen. Eine Bauleiterin sowie zwei Bauleiter erzählen Ihnen in den folgenden Kurz-Interviews ihre Erfahrungen aus der Praxis.



Interview mit Peter Küttel
Bauleiter, arbeitet seit 2½ Jahren in der
Projektumsetzung von p-4.

Herr Küttel, was zeichnet in Ihren Augen eine professionelle Bauleitung aus?

> Es ist sehr wichtig, dass von Beginn an eine gute Kommunikationsgrundlage zwischen Unternehmern, Planern und uns als Generalunternehmung geschaffen wird. Die Bauleitung führt und unterstützt die verschiedenen Unternehmer und lenkt wenn nötig in die richtige Richtung. Ein überzeugendes, gewinnendes Auftreten und Durchsetzungsvermögen hilft dabei sehr. Eine gute Organisation ist unabdingbar. Nebst den laufenden Arbeiten müssen auch ständig die nächsten und übernächsten Arbeitsschritte geplant und organisiert werden.

Also sind Organisationstalent und Durchsetzungsvermögen das A und O einer guten Bauleitung. An welchem Projekt arbeiten Sie zurzeit?

> Genau. Aktuell ist das beim Neubauprojekt «im Schilf 2 + 4» am Zürichberg der Fall. Gebaut werden zwei Mehrfamilienhäuser mit total elf Eigentumswohnungen. Der Innenausbau wird sehr hochwertig. In diesem Projekt sind auch die einen und anderen Änderungswünsche durch die Käuferschaften zu berücksichtigen. Diese müssen gleichzeitig in die zu koordinierenden Arbeiten einfließen, ohne dass Verzögerungen im Bauablauf entstehen.

Wie weit ist das Projekt fortgeschritten?

> Momentan bin ich an den Ausschreibungsarbeiten. Unser Ziel ist es, bis Ende Jahr alle Ausschreibungen erledigt zu haben und die möglichen Arbeiten zu vergeben. Parallel dazu werden die Arbeiten auf der Baustelle koordiniert und kontrolliert. Wir sind jetzt mitten im Rohbau. Bis Ende November schliessen wir mit dem Sockelgeschoss ab.

Gab es auf Grund der Zentrumslage in der Stadt Zürich irgendwelche Schwierigkeiten?

> Ja, anfänglich schon. Einerseits trafen LKW's auf Grund des Stadtverkehrs mit Verzögerungen auf der Baustelle ein. Andererseits gab es einen Parkplatzmangel, da in nächster Umgebung keine Parkmöglichkeiten vorhanden waren. Durch den Kontakt zur Stadtpolizei konnte das Problem gelöst werden.



Visualisierung: Die Mehrfamilienhäuser „im Schilf 2+4“ aus der Vogelperspektive
Bauherrschaft: Mobimo AG, Luzern



Interview mit Isabelle Moulin
Bauleiterin, ist seit letztem Frühling an
Bord der p-4.

Frau Moulin, wie erleben Sie als Nachwuchsbauleiterin ihre ersten Bauleitungstätigkeiten und wie werden Sie dabei unterstützt?

> Mit der aktiven Arbeit an einem Projekt wachse ich in die verschiedenen Tätigkeiten hinein. Wenn auf der Baustelle ein Problem entsteht das ich nicht alleine lösen kann, bespreche ich das mit dem Projektleiter. Bei p-4 kann ich ebenso jederzeit auf meine erfahrenen Arbeitskollegen zählen, welche mich mit Ratschlägen und Tipps beraten.

Was gefällt Ihnen an der Arbeit als Bauleiterin?

> Ich schätze die Abwechslung zwischen dem Arbeiten im Büro und im Freien auf der Baustelle. Meistens kann ich mir den Tag selber gestalten. Zudem gefällt es mir, die Entstehung eines Projekts mitzubegleiten und finde es spannend, wie technische Details auf verschiedenen Wegen gelöst werden können.



Interview mit Erich Feuer, Bauleiter und Fachmann für Sanierungen. Engagiert sich seit bald 22 Jahren für die p-4.

Herr Feuer, Sie sind ein erwiesener Profi wenn es um Sanierungen geht. Wie unterscheidet sich die Bauleitung in Ihren Augen bei Sanierungen gegenüber dem Neubau?

> Meistens ist für Sanierungsarbeiten ein engeres Terminfenster vorgesehen. Zum Beispiel wird bei einer Strangsanierung definiert, in wie vielen Wochen die Arbeiten in einem Strang fertig sein müssen, unabhängig davon wie viele Wohnungen es pro Strang sind. Wenn sich beispielsweise fünf Wohnungen in einem Strang befinden, muss ein anderer Strang, in welchem sieben Wohnungen sind, im gleichen Zeitfenster saniert werden. Dadurch braucht es eine intensivere Bauleitungsarbeit, da in sehr vielen Wohnungen die Arbeiten meist gleichzeitig laufen. Zusätzlich müssen nebst den Handwerkern auch die Mieter betreut werden.

Wie gehen Sie bei einer Strangsanierung vor um den Überblick zu behalten? Können Sie uns ein Beispiel nennen?

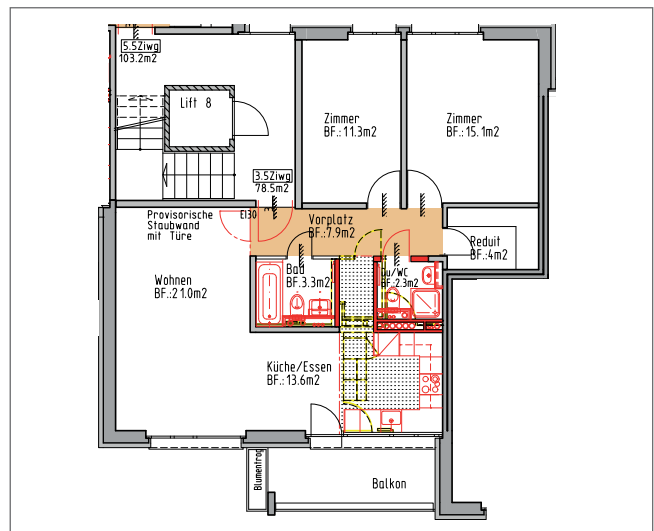
> Im September haben wir die Arbeiten an der Innensanierung der Birmensdorfstr. 69-75 / Feldstr. 53-63 in Urdorf abgeschlossen. Es handelt sich um drei Mehrfamilienhäuser mit total 158 Wohnungen, von welchen teilweise sogar die Grundrisse angepasst wurden. Die Vorbereitungen waren sehr zeitaufwendig. Vor Beginn der Sanierungsarbeiten mussten sämtliche Arbeitsgattungen ausgeschrieben und die Verträge vorhanden sein. Es benötigte ein detailliertes Etappenprogramm für jeden Strang. Für jede einzelne Etappe wurde wiederum ein Programm für jede Unternehmung erstellt, damit ersichtlich war, welche Arbeiten an welchem Tag in welchem Strang gemacht werden müssen.

Was hat Sie an diesem Projekt noch gefordert?

> Einen grösseren Aufwand gegenüber anderen Sanierungen gab es auf Grund der Grundrissanpassungen. Es mussten in den Wohnungen grössere Abbrucharbeiten ausgeführt und neue Wände gestellt werden. Dabei mussten Lösungen gesucht werden, wie der Schutt aus den Wohnungen und das neue Material in die Wohnungen transportiert werden soll. Ein Transport durch das Treppenhaus und auch mit dem Lift war nicht möglich. Für die Materiallieferung wurde ein Baukran gestellt und die Entsorgung des Materials wurde über die Balkone gelöst.

Auf was muss geachtet werden, wenn die Mieter während der Sanierung in den Wohnungen bleiben?

> Den Mietern müssen Provisorien zur Verfügung gestellt werden, das heisst, Sanitäreanlagen wie Duschen, Toiletten und Kochgelegenheiten. Zudem müssen provisorische Strominstallationen in Wohn- und Schlafräumen verlegt werden. Dann gilt es auch in Bezug auf die Baustellensicherheit spezielle Punkte zu beachten: Treppenhäuser müssen frei bleiben und dürfen nicht mit Material zugestellt werden. Alte Leitungsschächte und Durchbrüche müssen immer abgedeckt sein.



Grundrissanpassungen 3 1/2-Zimmer-Wohnungen, Birmensdorferstr. 71/73

> Durch unsere Newsletter-Serie wissen Sie nun bestens Bescheid, wie die Tätigkeiten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den einzelnen Dienstleistungsfeldern aussehen. > Mit diesem Newsletter schliessen wir die Serie „Menschen hinter p-4“ ab. Wir hoffen, dieser kleine Einblick in die Arbeiten unserer Mitarbeitenden hat ihnen gefallen.



p-4 ANALYSIERT.



p-4 ENTWICKELT.



p-4 PLANT.



p-4 REALISIERT.