

Bereinigtes Transkript

Interner Baumanagement PL Jourfix - Furkastrasse

Hinweis: Chronologische Bereinigung aus dem WhisperX-Rohtranskript. Füllwörter, Smalltalk und irrelevante Kurzreaktionen wurden entfernt. Sprecher-IDs bleiben erhalten, da das Sprecher-Mapping nicht durchgehend sicher ist.

Zeit	Sprecher	Fachliche Aussage
00:02:08	SPEAKER_00	Für heute ist die Besichtigung mit Herrn Solenthaler und Markus Iff als wichtiger Punkt vorgesehen. Anschliessend ist ein Termin in Laufenburg zur Produktion der Aussentüren geplant; die Fenster folgen voraussichtlich in rund zwei Wochen.
00:02:31	SPEAKER_00	Jonas Gallmann hat am Dienstag die Linie für die Türen gestartet. Es sollen Fotos erstellt und auch Adrian zugestellt werden, damit er punktuell in die Qualitätskontrolle eingebunden ist.
00:02:49	SPEAKER_00	Adrian wurde auf eine regelmässige Baustellenpräsenz angesprochen, hat dies aber zurückhaltend aufgenommen. Es wurde festgehalten, dass er nicht laufend kommen muss, aber punktuelle Qualitätseinsicht sinnvoll ist.
00:03:11	SPEAKER_00	Bei Betonqualität soll die Bauherrschaft frühzeitig Einblick erhalten, um spätere Beanstandungen zu vermeiden. Vereinbart ist Schalungstyp 2.
00:03:23	SPEAKER_02	Wenn die Bauherrschaft auf den TU verweist, muss ERNE die Kompetenz behalten, die Qualität zu beurteilen und entsprechend zu protokollieren.
00:03:30	SPEAKER_00	Für die Aussentüren sollen Produktionsfotos erstellt und Adrian zugestellt werden.
00:03:37	SPEAKER_02	Wenn Adrian auf die Fotos nicht reagiert, ist das für ERNE verwertbar und soll protokolliert werden.
00:03:47	SPEAKER_00	Der Kontakt zu Adrian war in den letzten zwei bis drei Wochen gering. Es standen vorrangig Baustellenthemen und dringende operative Punkte im Vordergrund.
00:04:08	SPEAKER_00	Diverse Nachträge und offene Punkte sind noch nicht aufgearbeitet. Dafür soll gezielt Zeit eingeplant werden.
00:04:45	SPEAKER_00	Vor dem Urlaub sind zwei Homeoffice-Tage vorgesehen, um sich auf Nachträge und offene Themen zu konzentrieren.
00:05:13	SPEAKER_00	Beispielhaft offen ist der Nachtrag zur Duschtrennwand und die genaue Ausführung.
00:05:30	SPEAKER_02	Der Baukostenindex für April ist veröffentlicht, im Rechner aber noch nicht aktualisiert. Die Preissteigerung muss direkt über die BFS-Seite abgerufen werden.
00:05:53	SPEAKER_03	Es soll berechnet werden, wo das Projekt mit dem Baukostenindex steht.
00:06:05	SPEAKER_00	Prioritär wurden Türen, Fenster und wichtige Punkte aus Vergabegesprächen bearbeitet.
00:06:08	SPEAKER_00	Beim Dachdecker ist der vorne liegende Anbieter A1 abgesprungen.
00:06:44	SPEAKER_00	Der abgesprungene Dachdecker wirkte neu im Bereich Dachabdichtung und wäre für das Projekt möglicherweise nicht der richtige leistungsfähige Partner gewesen.

00:07:03	SPEAKER_02	Für ein Gebäude, das rasch dicht sein muss, braucht es einen leistungsfähigen und zuverlässigen Partner.
00:07:27	SPEAKER_00	Es wird auf Mayat gewartet. Zusätzlich findet ein Gespräch mit Bollinger statt. Bollinger hat beim Strassenverkehrsamt qualitativ gut gearbeitet, reagierte im Vergabeprozess aber schwerfällig.
00:08:09	SPEAKER_00	Über FREI wurde ein zusätzlicher Dachdecker-Kontakt erhalten. Franziska soll diesen ebenfalls zur Offertabgabe einladen.
00:08:32	SPEAKER_02	Lokale Unternehmer nach Empfehlungen zu fragen, ist sinnvoll, da sich die Firmen untereinander kennen.
00:09:10	SPEAKER_02	Mayat gilt grundsätzlich als sichere Option, sofern Preis und Rahmenbedingungen stimmen.
00:09:23	SPEAKER_02	Bei Mayat sind Zuverlässigkeit, Abrufbarkeit und Erreichbarkeit wichtige Punkte für das Vergabegespräch.
00:10:02	SPEAKER_02	Im Gespräch soll geklärt werden, welche Informationen Mayat früher benötigt, um Überlastungen und schlechte Erreichbarkeit zu vermeiden.
00:10:43	SPEAKER_00	Mayat soll pauschalieren. Das Budget liegt unter CHF 300'000, sein Angebot bei ca. CHF 390'000.
00:11:18	SPEAKER_00	Für Abdichtungen wird überwiegend Sika eingesetzt. Es soll geprüft werden, ob Sika als Hersteller über Referenzwirkung oder Konditionen eingebunden werden kann.
00:11:41	SPEAKER_00	Alternativ zu Sika könnten andere Systeme wie Bauder oder vergleichbare Produkte geprüft werden, sofern systemtreu gearbeitet wird.
00:12:52	SPEAKER_00	Vom Baumeister bzw. Sika/FREI wird weiterhin eine brauchbare Abdichtungsdokumentation erwartet.
00:13:06	SPEAKER_00	Wenn eine Firma wie Sika keine nachvollziehbare Revisionsdokumentation liefern kann, ist die Systemwahl kritisch zu hinterfragen.
00:13:43	SPEAKER_00	Der Druck auf Manuel soll erhöht werden. Falls die Dokumentation bis Ende Woche nicht vorliegt, wird ein Zahlungsstopp als mögliches Mittel erwähnt.
00:14:23	SPEAKER_00	Die Dokumentation soll mindestens zeigen, wo welches Foto bzw. welche Abdichtungsleistung verortet ist.
00:15:08	SPEAKER_03	Aus früheren Projekten wird eine vollständige Dokumentation erwartet, bei der Einbauorte, Fotodokumentation und Revisionsunterlagen eindeutig zugeordnet sind.
00:15:43	SPEAKER_03	Teilweise wurden solche Dokumentationen selbst mit Planradar aufbereitet, um sie sauber an die Bauherrschaft abgeben zu können.
00:16:08	SPEAKER_00	Vom Unternehmer wird eine geordnete Dokumentation erwartet und nicht nur eine lose Fotosammlung.
00:16:19	SPEAKER_00	Die Dokumentation muss auch in Garantie- und Beweisfragen nach Jahren noch nachvollziehbar sein.
00:17:09	SPEAKER_02	Es ist fraglich, ob Sika ein fixfertiges Dokument liefern wird. Wahrscheinlich wird eine Mischlösung nötig.
00:17:47	SPEAKER_02	Es ist zu prüfen, was im Werkvertrag zur Dokumentation festgehalten ist.

00:17:54	SPEAKER_00 / SPEAKER_02	Die Dokumentation gehört zu den Revisionsunterlagen, ist aber offenbar nicht in der geforderten Form explizit beschrieben.
00:18:09	SPEAKER_00	Falls Sika die Unterlagen nicht vollständig liefert, muss FREI die Dokumentation aufbereiten.
00:19:07	SPEAKER_02	Sanika ist weiterhin in Bearbeitung. Es gibt eine Besprechung zur Werkplanung.
00:19:16	SPEAKER_00	Der Sanika-Termin ist für Donnerstag der folgenden Woche vorgesehen.
00:19:21	SPEAKER_00	Sanika stellt wieder Fragen zu Themen, die in den letzten zwei Jahren mit Verkauf, Simon, Gerald und Stefan bereits wiederholt besprochen wurden.
00:19:39	SPEAKER_00	Der Sanika-Projektleiter Martin Brunner stellt Grundsatzfragen; es wirkt, als habe intern keine saubere Übergabe stattgefunden.
00:19:53	SPEAKER_00	Markus hat Bauchschmerzen mit Sanika und fordert dringend einen Termin.
00:20:06	SPEAKER_00	Sanika möchte technisch offenbar die Nasszelle grösser machen, weil Leitungen dahinter nicht passen. Bisher wurde zugesichert, dass die Planung übernommen werden kann.
00:20:21	SPEAKER_00	Vor Hochladen des Vertrags soll geprüft werden, ob die exakte Übernahme der gelieferten Planung vertraglich klarer formuliert werden kann.
00:21:12	SPEAKER_00	Sanika soll die Planung exakt übernehmen und nicht mit der Nasszelle von der Wand abrücken.
00:21:21	SPEAKER_02	Für ERNE ist wichtig, dass die Informationen und die Planung in der abgestimmten Form übernommen werden.
00:21:38	SPEAKER_00	Die Leitungs- und Dämmthemen hinter den Nasszellen waren bereits geklärt und werden nun von Sanika erneut aufgerollt.
00:22:08	SPEAKER_02	Am Termin sollen Gerald und Simon bzw. ein bisher involvierter Ansprechpartner, der Projektleiter und ERNE teilnehmen.
00:22:23	SPEAKER_00	Sanika soll auch Fugenraster und Fliesenaufteilung aus der Architektenplanung übernehmen.
00:23:02	SPEAKER_02	Das Montage- und Logistikkonzept wurde in Olafs Abwesenheit gemeinsam angeschaut und als gut beurteilt.
00:23:07	SPEAKER_00 / SPEAKER_02	Der Stand ist ein Zwischenstand und muss noch abgeschlossen werden.
00:23:35	SPEAKER_00	Das Treppenhaus ist im Montagekonzept vermutlich noch nicht ausreichend dargestellt.
00:23:57	SPEAKER_00	Aus dem Konzept lassen sich Ablade- und Lieferkonzepte, z. B. für Fenster, ableiten.
00:24:11	SPEAKER_02	Auch Nasszellenanlieferung, Materialanlieferung für Subunternehmer und Dachdecker-Material können daraus abgeleitet werden.
00:24:20	SPEAKER_02	Wenn das Gebäude digital als Montageablauf modelliert ist, können daraus Listen und Abläufe erstellt werden.
00:24:28	SPEAKER_00	Eine Daumenkino-/PDF-Darstellung analog Hirtenweg wäre hilfreich, insbesondere mit Absturzsicherung und Ablaufpunkten.
00:25:01	SPEAKER_02	Alternativ könnte die Projektwerkstatt unterstützen, sofern ein Gebäudemodell verfügbar und austauschbar ist.
00:25:13	SPEAKER_02	Der Austausch zwischen CADWORK und Revit funktioniert mittlerweile gut und könnte für die Finalisierung genutzt werden.

00:25:22	SPEAKER_02	Insbesondere Gerüstetappen, Seitenschutz und sicherheitsrelevante Arbeitsschritte sollen modelliert werden.
00:25:35	SPEAKER_00	Mit Jerome ist zu prüfen, ob das bestehende Gerüstmodell aus dem Baustelleneinrichtungsplan weiterverwendet werden kann.
00:25:48	SPEAKER_02	Falls Fritsche die Finalisierung nicht leisten kann, soll jemand intern oder in der Projektwerkstatt das Modell weiterbearbeiten.
00:26:22	SPEAKER_00	Eine visuelle Darstellung hilft auch der Baustelle, die Anlieferung und Montageabläufe zu verstehen.
00:26:33	SPEAKER_02	Die vorgängige Simulation reduziert das Risiko, dass Montagefolgen erst auf der Baustelle als nicht machbar erkannt werden.
00:26:52	SPEAKER_02	Der Schadenfall Nachbarschaft steht als weiterer Punkt an.
00:27:02	SPEAKER_00	Bei der Begehung sollen Solenthaler und Markus Iff eingebunden werden; die Teilnahme wird zeitlich abgestimmt.
00:27:11	SPEAKER_00	Solenthaler reagierte auf die Einladung zurückhaltend und stellte die Notwendigkeit teilweise in Frage.
00:27:25	SPEAKER_03	Es ist auffällig, dass Solenthaler die Besichtigung anderer Wohnungen, insbesondere ohne vorgängiges Rissprotokoll, als nicht sinnvoll darstellt.
00:28:01	SPEAKER_00	Solenthaler verweist auf seine Zuständigkeit als Verwalter für äussere und statische Bereiche, nicht für Innenputzschäden. Gleichzeitig hatte er aber eigene Schäden gemeldet.
00:28:25	SPEAKER_02	Wenn Solenthaler Schäden aus fremden Wohnungen meldet, muss klar sein, ob er diese koordinativ vertritt oder ob die Eigentümer selbst melden müssen.
00:28:54	SPEAKER_00	Solenthaler hatte formuliert, allenfalls koordinative Aufgaben zu übernehmen. Die Schadensmeldungen betreffen u. a. Zugangsbereiche, Keller, Bad sowie weitergeleitete Meldungen.
00:29:27	SPEAKER_00	Es bestehen Meldungen zu äusserer Fassade, Wohnzimmerecke und Verfärbungen durch Durchfeuchtung; die Beschreibung ist unklar.
00:30:50	SPEAKER_03	Gerade bei Wohnungen ohne Voraufnahme ist die Beurteilung durch einen Experten wichtig, um mögliche Bauursachen einschätzen zu können.
00:31:14	SPEAKER_02	Markus Iff kann die Situation voraussichtlich fachlich beruhigen. Wichtig sind gute Dokumentation, Fotos und Notizen.
00:31:34	SPEAKER_02	Markus Iff ist aus anderen Schadenfällen bekannt und wird als zuverlässig mit guter Dokumentationsqualität beurteilt.
00:31:48	SPEAKER_02	Mit Markus Iff ist abzustimmen, welchen Teil ERNE übernimmt und welchen Teil er bearbeitet.
00:32:54	SPEAKER_02	Der Stand mit Clemens Moser / BAKUS wird angesprochen.
00:32:58	SPEAKER_00	Eine Einigung mit Clemens Moser besteht noch nicht vollständig. Eine Antwort wurde gegeben; er sieht die Richtung grundsätzlich als in Ordnung.
00:33:14	SPEAKER_00	Die letzte Rechnung wurde komplett zurückgewiesen, da eine Überzahlung vermutet wurde. Eine Gegenüberstellung ist noch zu erstellen.

00:33:39	SPEAKER_00	Als Stundenansatz wurden CHF 140.- genannt.
00:33:51	SPEAKER_00	Fenster und Türen sind insgesamt gut auf dem Weg.
00:34:05	SPEAKER_02	Die Kontrolle soll auch Qualitäten, Farben und sichtbare Punkte umfassen, nicht nur Masse.
00:34:42	SPEAKER_02	PQM-Checklisten sollen weitergeführt werden.
00:34:47	SPEAKER_00	Die Checklisten wurden teilweise bereits für die bisher relevanten Themen ausgefüllt.
00:35:04	SPEAKER_03	Bis Oberkante Sohle wurde der aktuelle Stand weitgehend durchgearbeitet. Mit den aufgehenden Bauteilen soll erneut geprüft werden.
00:35:24	SPEAKER_00	Vorleitungen wurden stichprobenartig geprüft. Bis Studio passte es bis auf eine Abweichung ziemlich exakt; die Abweichung kann im Schacht korrigiert werden.
00:36:02	SPEAKER_02	Erfahrungen aus anderen Projekten zeigen, dass falsch gesetzte Abläufe im betonierten Zustand aufwendig zu korrigieren sind.
00:37:03	SPEAKER_02	Frühzeitige Kontrolle ist deshalb wesentlich.
00:40:19	SPEAKER_02	Beim Sicherheitsrundgang mit Haberland sah die Baustelle sehr gut aus; ein Bereich musste abgesperrt werden.
00:40:41	SPEAKER_02	Nackenschutz war noch nicht umgesetzt; dies wurde angesprochen. Auch Warnwesten bzw. Warnkleidung wurden thematisiert.
00:41:01	SPEAKER_00	Warnkleidung und Nackenschutz werden noch nicht konsequent getragen. Helmtragen ist hingegen kein Problem.
00:41:24	SPEAKER_00	Manuel / FREI soll nochmals angesprochen werden, damit die Umsetzung konsequenter wird.
00:41:30	SPEAKER_00	Grundsätzlich funktioniert die Umsetzung zu etwa 80 Prozent.
00:42:19	SPEAKER_03	Die Punkte wurden bereits mehrfach angesprochen, zuletzt am Dienstag.
00:42:28	SPEAKER_02	Der Unternehmer muss die Anforderungen erkennen, seine Mitarbeitenden anweisen und trägt die Verantwortung für die Umsetzung.
00:43:10	SPEAKER_02	Der Rekursnachtrag ist weiterhin offen; dafür soll Zeit eingeplant werden.
00:43:21	SPEAKER_02 / SPEAKER_00	Abwesenheiten werden besprochen. Marcel ist ab 13.07.2026 im Urlaub; Fiona ist in der Woche davor abwesend bzw. im Urlaub.
00:43:54	SPEAKER_02	Marcel wird in der Zeit, in der Fiona allein ist, sicher einmal mit auf die Baustelle kommen.
00:43:55	SPEAKER_00	Am 14.07.2026 ist ein grösserer Termin mit der Bauherrschaft auf der Baustelle vorgesehen, u. a. zur Betonqualität und aktuellen Themen.
00:44:08	SPEAKER_00	Bis dahin wäre es wünschenswert, die Bautafel bzw. den Banner aufgehängt zu haben.
00:44:21	SPEAKER_00	Als Bautafelersatz ist eine Druckplane mit Kontaktdaten und Visualisierung vorgesehen. Diese ist flexibler und günstiger als ein starres Schild.
00:45:07	SPEAKER_00	Es ist noch zu klären, ob die Bauherrschaft bzw. Planung mit der Plane einverstanden ist.
00:45:53	SPEAKER_00	Fritsche und Muff [unklar] sind bezüglich Terminen in Abstimmung. Sobald das Montagekonzept final steht, sollen Tagetermine hinterlegt werden.
00:46:18	SPEAKER_00	Der Terminplan soll voraussichtlich im August neu aufgesetzt werden. Aktuell bleibt der Dezember-Plan gültig.
00:46:52	SPEAKER_00	Der Baumeister nennt den 19.10.2026 als Fertigstellungstermin für beide Häuser.

00:47:02	SPEAKER_00	Es soll formuliert werden, dass dieser Termin für ERNE verbindlich als neu geltender Termin bestätigt wird.
00:47:31	SPEAKER_00 / SPEAKER_02	Eine schnellere Fertigstellung wäre grundsätzlich positiv, da Elemente bereits produziert werden. Sanika muss die Termine ebenfalls halten können.
00:48:02	SPEAKER_03	"Betonfilter" [unklar] wurde beauftragt. Die Stundenangaben fehlen noch, die Statik wird aber bereits bearbeitet.
00:48:15	SPEAKER_02	Es ist zu prüfen, ob auch Bauzustände beim Aufstellen der Treppentürme statisch betrachtet werden.
00:48:40	SPEAKER_02	Die Stabilisierung von Zwischenzuständen ist statisch relevant und kann nicht allein dem Baumeister überlassen werden.
00:48:51	SPEAKER_03	Dem Unternehmer wurde mitgeteilt, dass er keine vollständige Statik erstellt; er kann nur Einzelthemen wie Halbfertigteile oder Ankerpunkte bearbeiten.
00:49:28	SPEAKER_00	In der nächsten Woche soll das Thema mit der Statikerin auf der Baustelle nochmals vertieft werden.
00:49:46	SPEAKER_00	Für den Tag stehen Laufenburg, Baustelle, Bollinger und weitere Themen an; der Folgetag ist weniger belastet.
00:50:23	SPEAKER_00 / SPEAKER_02	Ein weiterer Baustellenbesuch durch Marcel ist in der nächsten oder übernächsten Woche vorgesehen; übernächste Woche gemeinsam mit Olaf.
00:51:01	SPEAKER_02 / SPEAKER_03	Der 01.07.2026 bzw. der nächste Mittwoch wird als möglicher Baustellenbesuch diskutiert, ist aber wegen Lehrgang/Terminen eingeschränkt.
00:51:43	SPEAKER_00	Für Fiona beschränkt sich der Baustellenbesuch nächste Woche voraussichtlich auf Dienstag.
00:52:28	SPEAKER_03	Dienstag ist wegen Bausitzung gesetzt; weitere Besuche sind nach Terminkalender zu prüfen.
00:52:35	SPEAKER_02	Dienstag und Donnerstag sind durch Mönchaltorf-Termine blockiert; Mittwoch wäre für Marcel noch möglich.