

Projektdokumentation

Herzenthalpark West, Erschliessung



20. Mai 2009

Erstellt:	Holinger AG, Dornach, D. Brunner	08.04.2009
	Holinger AG, Dornach, M. Rudin	15.05.2009
Revidiert:	Hochbauamt Solothurn, Z. Kobryn	09.04.2009
		18.05.2009
Freigabe	Hochbauamt, G. Keune	

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	3
2	Standort, Gestaltungsplan	4
2.1	Standort.....	4
2.2	Gestaltungsplan	5
3	Termine	5
4	Projektanforderungen und Leistungsbeschrieb	6
5	Leistungsbeschrieb, Kosten nach Baukostenplan BKP 2001	9
5.1	Leistungsbeschrieb	9
5.2	Kostenzusammenstellung	10
6	Beilagen.....	11
6.1	Herzentalk West, Situationsplan	11

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Die betreffenden Bauparzellen Nr. 3128 bis 3134 und 3138 in Dornach sind zentral, östlich der Ortskerns und des Spitals Dornach gelegen. Sie sind in Folge des Gestaltungsplanes "Herzentalkpark West" mit Sonderbauvorschriften vom 10. August 2005 entstanden, der seit 23. Mai 2008 rechtskräftig ist. Die Parzellen sollen bis in den Herbst 2009 zum Verkauf ausgeschrieben werden.

Ausser der Kanalisation, sind sämtliche Medien (Wasser, Strom, Swisscom, TV und Gas) bereits vorhanden. Sämtliche Kabel (Stark- und Schwachstrom) sind installiert. Die Parzelle Nr. 3134 ist bereits vollständig erschlossen. Bei GB Dornach Nr. 3133 muss der Kanalisationsanschluss erneuert werden.

Auf dem Areal stehen zurzeit 3 Bauten: Ein erhaltenswertes Wohnhaus (Nr. 17), ein weiteres Wohngebäude (Nr. 19) und ein auffälliger, leer stehender Holzbau. Die Bausubstanz und die technische Infrastruktur des Hauses Nr. 19 sind stark erneuerungsbedürftig und entsprechen nicht den gegenwärtigen technischen bzw. gesetzlichen Anforderungen. Zudem werden das Raumangebot und die Raumstruktur den aktuellen Wohnstandards nicht gerecht. Eine Erneuerung oder Umbau wäre mit erheblichen und marktwirtschaftlich nicht gerechtfertigten Aufwendungen verbunden.

Das Hochbauamt kündigt die bestehenden Mietverträge (Gebäude 17, 19 und 21) per Mitte 2009.

Durch das Areal führt ein öffentlich genutzter Fussweg. Dieser ist gemäss der Einsprachenverhandlung (zum Gestaltungsplan) vom 19.01.2006 angemessen zu ersetzen.

Das Gelände ist von der östlichen Grenze Richtung Westen stark fallend, unterhalb des vorgenannten Fussweges sehr stark abfallen und stark bewachsen (Sträucher, Stauden, niedere Bäume, etc.).

Zielsetzung

Die Erschliessung der Bauparzellen ist durch die Entsorgungsleitungen und durch den Anschluss an das öffentliche Abwassernetz der Gemeinde zu vervollständigen. Dabei sind individuelle Anschlussmöglichkeiten für jede der genannten Parzellen und die im Gestaltungsplan vorgesehene Durchgangsrechte sicherzustellen.

Weitere Zielsetzungen sind:

- Einhaltung des vereinbarten Kostenvoranschlags (Kostendach).
- Einhaltung des Fertigstellungstermins (Anlage im Betrieb / Rohplanie erstellt).

Grundlagen

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Herzentalk West" vom 10. August 2005 bzw. 23. Mai 2008

Projektplan "Galgenböden", von Ende November 2004, Ing. Büro Christian Jäger.

Genereller Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Dornach, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn am 6. November 2006, HOLINGER AG

Besprechung im Büro Holinger AG, Dornach, 10. Dezember 2008 (G. Keune, Z. Kobryn, D. Brunner, Chr. Jäger).

Besprechung und Augenscheinnahme Z. Kobryn / D. Brunner vor Ort 10. März 2009

2 Standort, Gestaltungsplan

2.1 Standort

In zentraler Lage, östlich des Ortskerns von Dornach und des Spitals Dornach.



[illegible]

4 Projektanforderungen und Leistungsbeschreibung

Anforderungen

Die zu erstellende Grundstückerschliessung hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Die Leitungsführung hat die maximale Bebaubarkeit der Bauparzellen innerhalb der im Gestaltungsplan definierten Baufelder und der Sonderbauvorschriften (zum Gestaltungsplan) zu gewährleisten.
- Die Leitungsführung hat talseitig der Baufelder zu erfolgen und eine pumpenfreie Erschliessung der untersten oberirdischen Geschosse potenzieller Bauten zu ermöglichen.
- Individuelle Anschlussmöglichkeit innerhalb der jeweiligen Parzelle ist sicherzustellen (1 Anschluss- und Kontrollschacht pro Grundstück, jeweils ausserhalb des Baufeldes).
- Alle Vereinbarungen der Einsprachenverhandlung vom 19.01.2006 sind einzuhalten.

Beschrieb

Abwasserleitungen

Die Grundstückentwässerung erfolgt im Trennsystem (Meteor- und Schmutzwasser).

Sämtliche neun Parzellen verfügen über je einen Kontrollschacht, welcher ausserhalb der Baufelder liegen soll.

Die geplante Kanalisation verläuft in Richtung Nord-Süd, entlang der Westgrenze (zu Parzelle Spital Dornach). Teilweise ist auch GB Dornach Nr. 123 (Spital Dornach) von den Realisierungsarbeiten betroffen (südlicher Abschnitt der Leitungsführung).

Für die Schmutz- und Sauberwasserleitungen werden Polypropylenrohre (NW 250mm) mit einer Nenn-Ring-Festigkeit SN 8 verwendet. Die neue Leitung wird nur teilweise einbetoniert (C20/25, CEM I 42.5, kg/m³ 225).

Die Leitungen liegen in einer Tiefe von 1.30 m und 2.50 m. Das durchschnittliche Gefälle beträgt ca. 14‰. Die neue Leitung wird von unten (KS K) nach oben (KS A) verlegt. Die neuen Leitungen haben je eine Länge von ca. 200 Metern.

Die neu zu erstellenden Kontrollschächte werden mit einem Durchmesser 1000 mm erstellt.

Da während der Bauphase kein Abwasser anfällt wird keine provisorische Wasserhaltung notwendig.

Bestehende Werkleitungen

Nach Abklärung mit den zuständigen Stellen tangieren an vereinzelten Orten bestehende Werkleitungen das beabsichtigte Bauvorhaben. Die genaue Lage der bestehenden Werkleitungen ist vor Baubeginn vom Unternehmer abzuklären.

Gefährdungsbilder im Bauzustand

Es ist mit keinen besonderen Gefährdungsbildern zu rechnen.

Qualitätssicherung

Die beauftragte Planungsunternehmung (HOLINGER AG) überprüft regelmässig die Bauarbeiten sowie Rohrleitungs- und Rohrbettungsmaterial der neuen Schmutz- und Sauberwasserleitungen.

Die gesamte Länge der Kanalisation wird auf Dichtheit geprüft. Die Bauherrschaft wird über die Durchführung der Dichtheitsprüfung rechtzeitig informiert. Massgebend für die Prüfung ist die SIA-Norm 190 (Ausgabe 2000). Über die Dichtheitsprüfung wird jeweils ein Prüfprotokoll geführt und den Beteiligten zugestellt.

Vor Inbetriebnahme der Abwasseranlage wird die Rohrleitung mittels Kanalfernsehaufnahmen (Aufzeichnung auf Video bzw. DVD) abgenommen. Die Ausführungspläne werden 1-fach dem Bauherrn zugestellt.

Hydrologie

Gemäss GEP Dornach ist in diesem Gebiet der Gemeinde mit keinen hydrologischen Problemen zu rechnen.

Umweltschutz / Gewässerschutz

Es dürfen keine umweltgefährdenden Stoffe eingesetzt werden. Das Verbrennen von Baumaterialien ist untersagt. Die anfallenden Baumaterialien müssen vorschriftsgemäss getrennt und entsorgt werden.

Zum Schutz des Grundwassers müssen die Anforderungen des Gewässerschutzes bedingungslos befolgt werden (Gewässerschutzgesetze).

Grundwasserschutzzonen

Es befinden sich keine Grundwasserschutzzonen im Bereich der Bauarbeiten.

Rückbauarbeiten

Die Gebäude Nr. 19 und 21 (Option 1) sowie die bestehenden Wege mit den vorhandenen Werkleitungen (Option 3) werden rückgebaut und entsorgt. Das Terrain wird entsprechend angepasst.

Das anfallende Abbruchmaterial der bestehenden Gebäude bzw. der bestehenden Wege werden durch die ausführende Unternehmung fachgerecht entfernt und vorschriftsgemäss entsorgt.

Schadstoffe

Die Gebäude wurden vom Spezialisten der Holinger AG auf allfällige Schadstoffe untersucht. Gemäss Ergebnissen der Untersuchung müssen die schadstoffhaltigen Bauteile gesondert rückgebaut und ent-

sorgt werden. Mit den Arbeiten ist ein geeignetes Unternehmen zu beauftragen. Die Kosten sind im Kostenvoranschlag bereits berücksichtigt.

Details gemäss Bericht der Holinger AG, "Dornach, Abbruchobjekte Herzenthalstrasse 19 und 21, Bestandesaufnahme Asbest und PCB" vom 11. Mai 2009, rev. 15. Mai 2009

Baustellenbetrieb, Bauabfall, Bauemmissionen

Es gilt: Allgemeine Vertragsbedingungen für Werkleistungen des Kantonalen Hochbauamtes Solothurn 2009/1, Pkt. 10.2.

Baumaterialien - Recycling

Als Folge der neuen Entsorgungsphilosophie werden die Baustellenabfälle nach Sorten getrennt und der Wiederverwertung zugeführt. Diese Materialien werden aufbereitet und können in Folge wieder als normierte, qualitativ hochwertige Sekundärbaustoffe eingesetzt werden. Grundsätzlich können Sekundärbaustoffe in allen gesetzlich erlaubten Bereichen eingesetzt werden.

Geeignetes Aushubmaterial wird seitlich gelagert (Lager Bauherr) oder in Lager des Unternehmers geführt und anschliessend wieder eingefüllt.

Geländeanpassung

In diesem Projekt wird damit gerechnet, dass ein grossteil des Aushubmaterials zur Geländeanpassung verwendet werden kann. Die Geländeanpassung ist unmittelbar bei der Parz. Nr. 3134 notwendig. Ohne Geländeanpassung kann die neue Kanalisation nicht an die bestehende Kanalisation in der Herzenthalstrasse angeschlossen werden.

Markierung und Neuvermarkung der Grenzpunkte

Am Ende der Bauarbeiten müssen die Grenzpunkte neu markiert und vermarktet werden. Dies wird vom örtlichen Geometer durchgeführt.

Unterhalt

Der Unterhalt der Leitungen ist anschliessend Sache des Eigentümers.

Realisierung

Die Bauausführung ist im August - Oktober 2009 geplant.

5 Leistungsbeschreibung, Kosten nach Baukostenplan BKP 2001

Grundlagen Die Kostenermittlung erfolgte durch beauftragte Ingenieurunternehmung Holinger AG in Dornach auf Grund von Erfahrungswerten mit vergleichbaren Objekten.

Der Kostenvoranschlag versteht sich als Kostendach.

Preisbasis: Stand April 2009

5.1 Leistungsbeschreibung

BKP		Beschrieb
		K = Kanalisation, Grundstückentwässerung TP1 = Option 1, Abbrüche der Gebäude 19 / 21 TP2 = Option 2, Fusswegverbindung TP3 = Option 3, Rückbau Sitzplatz (Platten, Bänke, Beleuchtung)
1		Vorbereitungsarbeiten
111		Rodungen
	K	Abholzen Rodungen der Sträucher, Stauden und niederen Bäume im Bereich der zukünftigen Leitungsführung im Bereich der Parzellen Nr. 3128 bis 3130. Inkl. Ausbau der Wurzelstöcke. Inkl. Entsorgung.
112		Abbrüche
	K	Rückbau bestehender Leitungsführung und Installationen im Bereich der geplanten Grundstückentwässerung.
	TP1	Rückbau Bauten Nr. 19 und 21, inkl. Entsorgung / Recycling und Terrainanpassungen.
		Nicht eingerechnet: Sonderbehandlung allfälliger Altlasten.
	TP3	Rückbau bestehender Sitzplatz (Plattenbelag, Bänke und Beleuchtung)
114		Erdarbeiten
	K	Grabarbeiten, Abtrag Humus, Aushub für die zu erstellende Leitungen, Deponie Humus / Aushubmaterial getrennt auf der Baustelle, Auffüllungen und Humusieren.
119	TP1	Rückbau und fachgerechte Entsorgung der schadstoffhaltigen Bauteile gem. Bericht Gebäudecheck Holinger AG vom 15.05.2009.
4		Umgebung
411	K	Baustelleneinrichtungen, Transporte, Maschinen und Geräte der Unternehmer.
	K	Instandsetzen der Terrainprofile und -oberflächen. Erstellen der Rohplanie.
	TP2	Erstellen des Fussweges auf der Parzelle Nr. 3128, Ausführung in einem naturnahen Belag (z.B. Mergelbelag).
	K	Erstellen der Kanalisations- / Entwässerungsleitungen, der Kontrollschächte und der vorgesehenen Anschlüsse (Haus Nr. 17), Anschluss der Grundstückentwässerung an öffentliches Leistungsnetz der Gemeinde Dornach (Herzenthalstrasse), gem. Plan, Prüfungen, Inbetriebnahme, Aufnahme der Leitungen. Inkl. Regiearbeiten.
5		Baunebenkosten
524	K-TP3	Plankopien, Vervielfältigungen, Fotokopien, Dokumentationen, übr. Spesen
589	K-TP3	Übriges
		Reserve, Unvorhergesehenes, Erstellen Altlastendokumentation. Annahme.

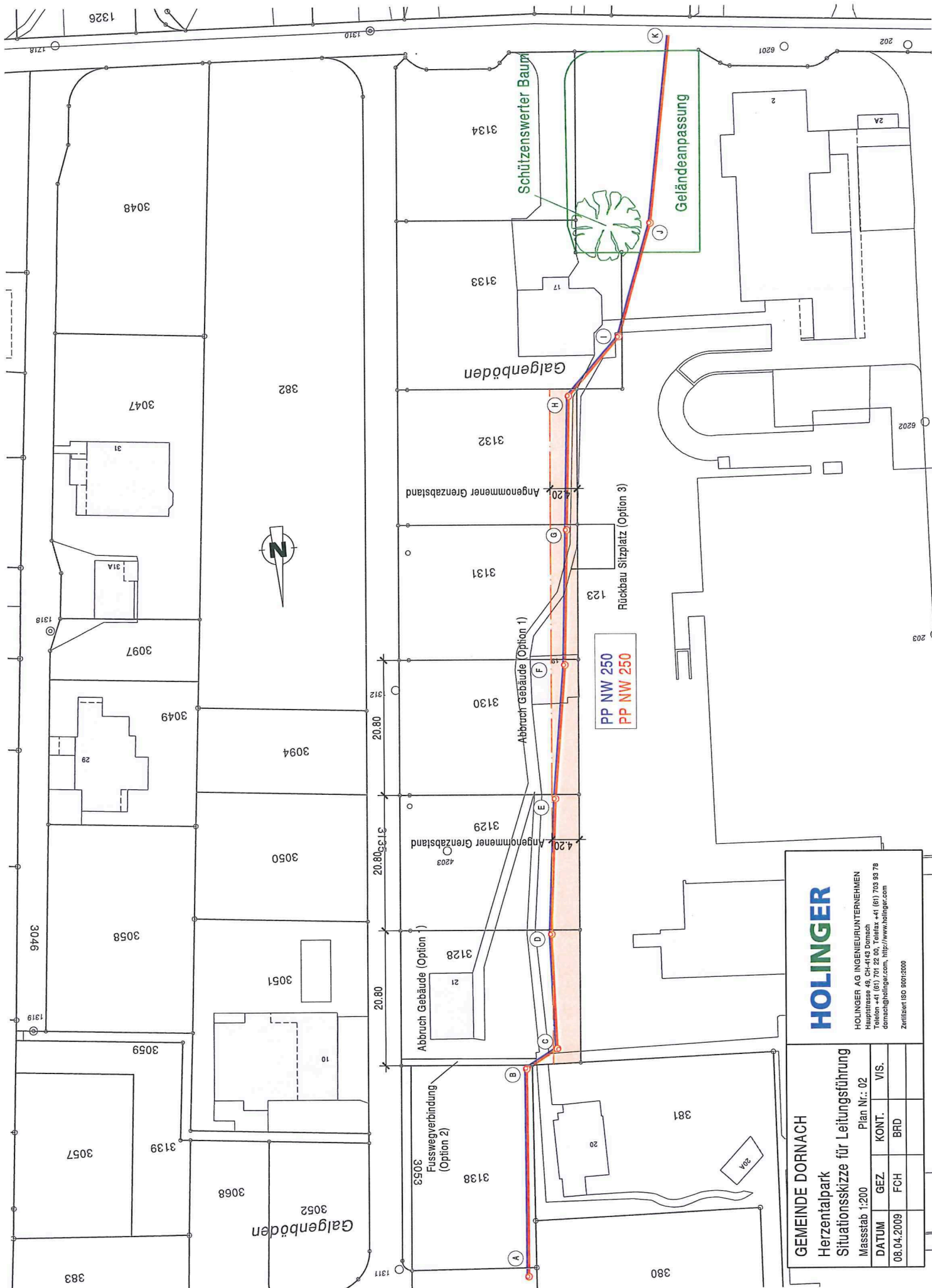
596	K	Geometer. Aufnahme der Werkleistungen, Abstecken der Grenzpunkte und Vermarchung.
598	K-TP3	Gesamtplaner. Projektierung, Bewilligungsverfahren, Ausführungsplanung, Realisierung und Inbetriebnahme der Grundstückentwässerung, einschliesslich der Koordination mit allen zuständigen bzw. beteiligten Stellen, Erstellen der Schlussdokumentation.
	TP1	Inkl. Fachbauleitung Schadstoffbehandlung gem. Bericht Gebäudecheck Holinger AG vom 15.05.2009
598	K-TP3	Gesamtplaner. Projektierung, Bewilligungsverfahren, Ausführungsplanung, Realisierung und Inbetriebnahme der Grundstückentwässerung, einschliesslich der Koordination mit allen zuständigen bzw. beteiligten Stellen, Erstellen der Schlussdokumentation.
570	K-TP3	Mehrwertsteuer zum gegenwärtigen Satz von 7.60 %. In der Kreditbewirtschaftung Hochbauamt wird dieser Betrag anteilmässig einzelnen Positionen zugewiesen.
8		Reserve
	K-TP3	Reserve zur Bewirtschaftung durch das Hochbauamt. Annahme.

5.2 Kostenzusammenstellung

BKP	Bezeichnung	Kanalisation	Abbrüche	Fusswege	Sitzplatz
		K	TP1	TP2	TP3
1	Vorbereitungsarbeiten	41'000	87'000	0.00	4'500
111	Rodungen	7'900			
112	Abbrüche	5'100	68'000		4'500
114	Erdarbeiten	28'000			
119	Altlastenbehandlung		19'000		
4	Umgebung	182'700	0.00	3'800	0.00
411	Baustelleneinrichtung	13'900			
463	Oberbau (Belagsarbeiten)	1'400		3'800	
465	Werkleitungen und Kanalisation	167'400			
5	Baunebenkosten	71'300	24'500	3'700	500
524	Vervielfältigungen, Plankopien	1'600	200	200	
589	Übriges	11'300	6'050	870	150
596	Spezialisten (Geometer)	5'100			
598	Gesamtplaner	32'500	10'250	2'100	
570	Mehrwertsteuer (MwSt. = 7.60 %)	20'800	8'000	530	350
8	Unvorhergesehenes	30'000	12'500	2'500	1'000
	Gesamttotal / TP	325'000	124'000	10'000	6'000
	Gesamttotal				465'000

6 Beilagen

6.1 Herzentalk West, Situationsplan



HOLINGER

HOLINGER AG INGENIEURUNTERNEHMEN
Hauptstrasse 49, CH-4143 Dornach
Telefon +41 (61) 701 22 00, Telefax +41 (61) 703 93 78
dornach@holinger.com, <http://www.holinger.com>

Zertifiziert ISO 9001:2000

GEMEINDE DORNACH

Herzentalpark

Situationskizze für Leitungsführung

Massstab 1:200		Plan Nr.: 02	
DATUM	GEZ.	KONT.	VIS.
8.04.2009	FCH	BRD	