

Müllerbräu-Areal Baden



Bauleistungskonzept

Handbuch für sämtliche Subunternehmer und Projektbeteiligte

Version 3: 13.10.2025

Baustelle:

Müllerbräu-Areal Baden

Dynamostrasse 8

5400 Baden

Generalunternehmer:

Gross

Generalunternehmung

Kirchgasse 7

5200 Brugg

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen	3
1.1 Projektbeschrieb	3
2 Einleitung	4
2.1 Allgemein	4
2.2 Ansprechpersonen für Baulogistik	4
2.3 Baustellenzeiten	5
3 Verkehrs- und Logistikkonzept	5
3.1 Zu- / Wegfahrt Baustelle	5
3.2 Verkehrsfluss innerhalb der Baustelle „Müllerbräu Baden“	6
3.3 Parkplätze	6
4 Logistikplattform für Materialanlieferungen, Kräne und Fassadenlifte	7
4.1 Grundlagen	8
4.2 Zeitfenster für die Materialanlieferung	8
4.3 Vorgehensweise bei der Anmeldung von Materialanlieferungen	9
4.4 Abladezonen	9
4.5 Spezialtransporte	9
4.6 Kran Reservierungen	10
4.7 Anlieferung von Kleinmaterialien / Werkzeuge	10
5 Entsorgung	11
6 Baustellen Zugangskontrolle	11
6.1 Anmeldeprozess	12
6.2 Beantragung des Baustellenausweis WORK CONTROL	12
6.3 Baustellen Besucher	12
7 Büro-, Mannschaftscontainer und Werkzeugmagazine	12
7.1 Werkzeugmagazine	12

1 Vorbemerkungen

1.1 Projektbeschreibung

Als Generalunternehmer erstellt die Gross AG das Projekt:

Müllerbräu Areal Baden

Im geschichtsträchtigen Müllerbräu Areal entstehen rund 137 Mietwohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern und Gewerbeflächen im EG.

Bauherr ist die Müllerbräu AG. Das Areal ist in 2 Baufelder unterteilt. Folgende Nutzung ist vorgesehen:

Baufeld A und B

- 2 x Untergeschoss mit Einstellhalle, Keller und Technikräumen
- EG mit Gewerberäumen, Ausbau (Biergarten Müller Bräu) und Edelrohbau (Retail Flächen)

Baufeld A :

- *Haus 1 und 2* > 5 Obergeschosse mit je 10 Whg.
- *Haus 3* > 8 Obergeschosse mit 40 Whg.
- Fassade mit Betonelementen und Klinker Mauerwerk

Baufeld B (Hochhaus) :

- 76 Wohnungen (4 Whg. im 1. OG , 2. OG - 8. OG , 8 Whg. pro Geschoss
- Fassade mit Betonelementen und evtl. vorgehängter Fassadenverkleidung aus Keramik.



2 Einleitung

2.1 Allgemein

Ziel des Baulogistikkonzeptes ist, optimierte Logistikbedingungen für alle Baubeteiligten zu schaffen, um einen möglichst reibungslosen Bauablauf zu ermöglichen. Dafür werden verbindliche Regelungen und Bedingungen in diesem Konzept festgelegt.

Die Vorgaben des Baulogistikkonzeptes sind durch alle Unternehmer, Sub-Unternehmer, Lieferanten und Projektbeteiligte zwingend einzuhalten.

Die aktuelle Version des Baulogistikkonzeptes, alle relevanten Unterlagen sowie die Formulare und Bedingungen sind auf der Online Logistikplattform **Logistik.gross-ag.ch** verfügbar.

Die Gross Generalunternehmung AG behält sich das Recht vor, das Baulogistikkonzept und die darin enthaltene Bedingungen und Regeln dem Bauablauf anzupassen.

Personen, die der Baustellenordnung nicht Folge leisten werden von der Baustelle verwiesen.

2.2 Ansprechperson für Baulogistik

Ansprechperson in Bezug auf logistische Themen ist:

Bauleitung/Logistikmanager :

Gross Generalunternehmung AG
Baufeld A und B :

Manuel Ackermann

Mobil +41 79 824 40 52

manuel.ackermann@gross-ag.ch

Ferienvertretung BFA:

Markus Zipfel

Mobil +41 79 8810484

Ferienvertretung BFB:

Pascal Christen

Mobil +41 791348788

Die Bauleitung der Gross Generalunternehmung AG wird das Baulogistikkonzept und die darin enthaltenen Bedingungen / Regeln dem Bauablauf anpassen bzw. erweitern.

2.3 Baustellenzeiten

Arbeitszeiten und Zufahrt Fahrzeuge für Materialanlieferungen

Für die Baustelle Müller Bräu gelten folgende reguläre Arbeitszeiten, für alle Personen die bereits einen Baustellenausweis (WORK CONTROL) haben:

Montag bis Freitag: 07:00 bis 12:00 und 13:00 bis 17:30 Uhr

In diesem Zeitraum ist auch nur die Materialanlieferung möglich.

Falls Subunternehmer ausserhalb dieser Arbeitszeiten arbeiten müssen, muss dies mindestens 1 Woche im Voraus bei der Bauleitung angemeldet werden. Daraus entstehende Kosten (verlängerter Einsatz vom Sicherheitsdienst und oder Logistikmanager und dgl.) können dem verursachenden Subunternehmen belastet werden.

3 Verkehrs- und Logistikkonzept

Das Verkehrskonzept regelt die Zu- und Wegfahrt zur Baustelle sowie den Verkehrsfluss innerhalb des Baugeländes.

3.1 Zu- / Wegfahrt Baustelle

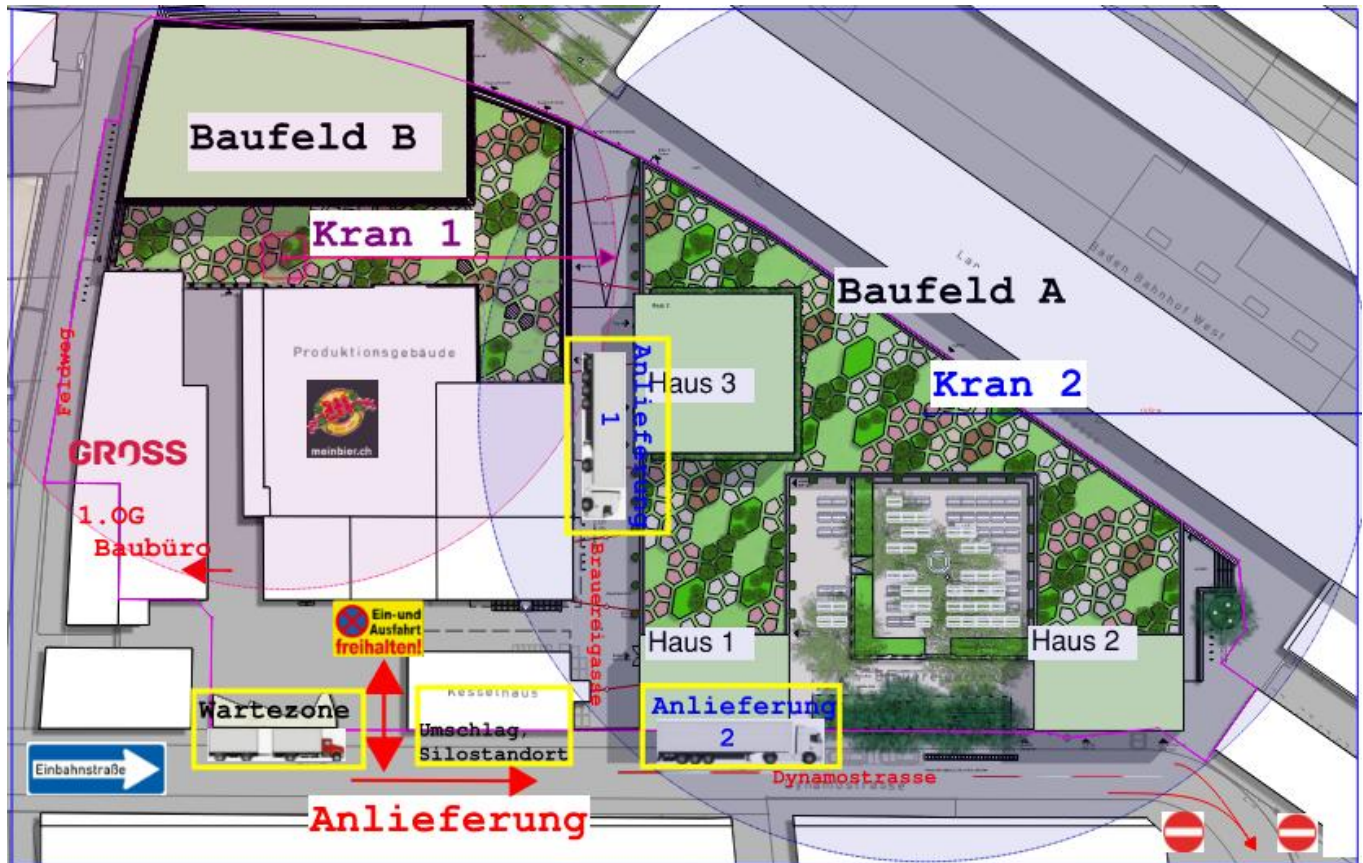
Die Baustellenzufahrt erfolgt über die Haselstrasse > Dynamostrasse

Die Dynamostrasse ist für die Anlieferungen zum be.- und entladen einseitig gesperrt, daher wurde eine Einbahnstrasse eingerichtet.

Zufahrtsplan Baustelle Müllerbräu Baden



Gebäude/Kraninstallation/Abladestellen :



In der Brauereigasse sowie auf der Dynamostrasse gibt es je 1 Abladestelle welche über die Logistikplattform reserviert werden kann. Die Anlieferung 1 ist durch Kran 1 und die Anlieferung 2 durch Kran 2 erreichbar.

3.3 Parkplätze

Fahrzeuge, die zur Material- oder Werkzeuganlieferung dienen, dürfen nach vorheriger telefonischer Anmeldung und Freigabe beim Logistikmanager / Sicherheitsdienst zur Ent- oder Beladung für max. 30 Minuten auf die Baustelle fahren.

Es gilt ein Parkverbot für sämtliche Unternehmer und Subunternehmer auf dem ganzen Baugelände.

- Verweis auf Baustellenkodex / Objektspezifische Bedingungen

In unmittelbarer Nähe sind öffentliche Parkplätze vorhanden.

Falsch parkierte Fahrzeuge werden auf Kosten des Unternehmers oder Subunternehmers abgeschleppt, der Sicherheitsdienst bestellt den Abschleppdienst unverzüglich nach Anweisung der Bauleitung.

4 Logistikplattform für Materialanlieferungen und Kräne

4.1 Grundlagen

Alle Materialanlieferungen mit Transportfahrzeugen (ab 3.5 Tonnen bzw. ab 8.0m Länge) sind über die Online Logistikplattform logistik.gross-ag.ch mindestens **5 Tage** im Voraus anzumelden. **Wenn ein Unternehmer ein Kran für seine Lieferung braucht, muss er dieses direkt beim Baumeister reservieren. Über die Logistikplattform kann kein Kran reserviert werden.**

Der Empfang der Anlieferungen, das Abladen der angelieferten Waren und den Materialfluss bis zum Verwendungsort hat durch den Unternehmer / Subunternehmer selbständig und speditiv zu erfolgen. Der Sicherheitsdienst bzw. der Logistikmanager nimmt keine Waren entgegen.

Wichtig: Da die Umschlag- und Lagerflächen innerhalb der Baustelle sehr begrenzt sind, haben die Materialanlieferungen nach dem „Just in Time“ Prinzip zu erfolgen. Zur Sortierung und Aufteilung dienen die Materialumschlagplätze. Nach Sortierung und Aufteilung müssen die Materialien direkt zum Verwendungsort gebracht werden.

Die Subunternehmer dürfen das Material für maximal 1 Woche Arbeit anliefern (bzw. 1 Takt). Anderweitig muss die Anlieferung 10 Arbeitstage im Voraus dem Logistiker angemeldet und von der Bauleitung freigegeben werden.

Nach erfolgreicher Prüfung einer Anlieferavisierung vom Subunternehmer durch den Logistikmanager, wird die Materialanlieferung koordiniert und bei Überschneidungen wird der Unternehmer kontaktiert.

Durch das Avisieren der Lieferung bestätigen Sie, alle auf <http://logistik.gross-ag.ch/> abrufbaren Dokumente erhalten zu haben, diese zu akzeptieren und zu beachten.

4.2 Zeitfenster für die Materialanlieferung

Auf der Online-Plattform <http://logistik.gross-ag.ch/> können die aktuell bestehenden Reservierungen der Lieferzonen und Hilfsmittel/Hebemittel angesehen werden.

Bestehende Reservierungen können **nicht** parallel gebucht werden.

Bei der Anmeldung von Materialanlieferungen, muss der Unternehmer die benötigte Dauer selbst einschätzen die er für das Zufahren innerhalb der Baustelle, das Abladen des Materials, die Räumung der Lieferzone und das Wegfahren braucht. Die Zeiten müssen angemessen sein !

Die reservierten Zeiten sind einzuhalten, es gilt eine Toleranz von 10 Minuten, diese darf für die Anfahrt nicht überschritten werden. Bei verspäteter Ankunft ist die Reservierung entsprechend reduziert. Daraus resultierende Wartezeiten müssen toleriert werden.

Die Gross Generalunternehmung AG behält sich das Recht vor, sofern betrieblich notwendig, Materialanlieferungen unter Einhaltung einer Vorankündigungsfrist von 1 Arbeitstag zu stornieren.

4.3 Vorgehensweise bei der Anmeldung von Materialanlieferungen

1. Der Unternehmer sucht sich im Online-Kalender auf der Logistikplattform <http://logistik.gross-ag.ch/> einen offenen Termin, in dem er anliefern möchte, und reserviert bei Bedarf ein Hebemittel.
2. Der Unternehmer füllt das Formular **vollständig** aus und bestätigt anschliessend seine Anfrage. Durch das Tätigen einer Anfrage bestätigt der Unternehmer, alle auf <http://logistik.gross-ag.ch/> abrufbare Dokumente erhalten zu haben, zu beachten und diese zu akzeptieren.
3. Der Logistikmanager prüft die Anfrage und erteilt entweder eine Korrektur (Gegenvorschlag) oder eine Absage per Email innert **24 Stunden**. Der Logistikmanager prüft ebenfalls, ob Gleichzeitigkeit vorliegt.
4. Der Lieferungstermin wird im Online-Kalender auf der Logistikplattform durch den Logistikmanager eingetragen und somit reserviert.

4.4 Abladezonen

Die jeweiligen Abladezonen werden auf der Abbildung | Bauinstallationsplan definiert, dieser Plan wird nach Baufortschritt angepasst.

Es stehen insgesamt drei Abladezonen zur Verfügung, die für Materialanlieferung über die Logistikplattform zu reservieren sind.

Nachdem der Logistikmanager bzw. der Sicherheitsdienst die Zufahrt dem Fahrer erlaubt hat, ist die zugewiesene Abladezone direkt anzufahren.

Die Abladezonen bzw. Umschlagsplätze dienen nicht als Lagerplatz und sind nach Abschluss jeder Anlieferung zu räumen.

Die Umschlagplätze werden laufend überwacht. Nichteinhaltung der Ordnung wird dokumentiert, und durch einen Drittunternehmer ohne Vorankündigung gereinigt und entsorgt. Die Kosten pro Einsatz betragen Fr. 300 zuzüglich Reinigungs- und Entsorgungskosten, diese werden dem jeweiligen Unternehmer in Rechnung gestellt bzw. belastet.

4.5 Spezialtransporte

Spezialtransporte, spezielle Lieferungen wie zum Beispiel den Einsatz von Pneu Kräne sind frühzeitig (mindestens 15 Arbeitstage im Voraus) mit der Bauleitung und mit dem Logistikmanager zu klären.

Die Abklärungen mit Behörde / Dritter und das Einholen von Bewilligungen haben durch den Subunternehmer zu erfolgen.

4.6 Kran Reservierungen

Kräne sind schriftlich beim Baumeister direkt anzumelden (s.h. Auftragsformular Kranbewilligung für Dritte). Preise für die Krannutzung sind direkt beim Baumeister zu erfragen.

Beihilfen für Abladearbeiten werden dem Auftraggeber im Aufwand nach dem jeweils gültigen Regietarif des Baumeister in Rechnung gestellt.

4.7 Anlieferung von Kleinmaterialien / Werkzeuge

Transportfahrzeuge mit weniger als 3.5 Tonnen Gesamtgewicht und einer Länge von unter 8.0m sind erlaubt Materialien anzuliefern, mit vorheriger telefonischer Anmeldung bei der Bauleitung / Sicherheitsdienst.

Die Fahrzeuge müssen bei der Zufahrtskontrolle anhalten, ihre Anfahrsgründe angeben und dürfen erst nach Freigabe durch den Logistiker an die zugewiesene Lieferzone fahren. Diese kurzen Materiallieferungen müssen innerhalb von **30 Minuten** erfolgen, die Fahrzeuge dürfen nicht auf der Baustelle parken. Der Sicherheitsdienst kontrolliert und dokumentiert diese kurzen Anlieferungen, unberechtigt parkierte Fahrzeuge werden abgeschleppt, zu Lasten des Subunternehme

5 Entsorgung

Gemäss Allgemeinen Bedingungen gilt folgendes:

Müllentsorgung hat durch die Subunternehmer zu erfolgen. Der Arbeitsplatz ist jeden Tag zu reinigen und der angefallene Schutt ist zu entsorgen.

Verpackungsmaterial ist jeden Abend zu entsorgen. Nichteinhaltung der Ordnung wird durch den Sicherheitsdienst fotografiert und durch die Baureinigung entsorgt.

Materialdepots sind jeden Abend zu kontrollieren und ordentlich zu halten. Um die Brandsicherheit zu gewährleisten sind Leerpaletten, Verpackungen etc. täglich zu entsorgen.

Leere Glasböcke oder nicht gebrauchte Glasböcke sind unverzüglich jedoch spätestens 1 Tag nach Ablad ab zu holen.

Da die Umschlag- und Lagerflächen innerhalb der Baustelle sehr begrenzt sind, sind alle Subunternehmer angehalten, die Müll- und Verpackungsmaterialien mit eigenem Firmenfahrzeugen zu entsorgen.

Lager innerhalb der Baustelle sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der Bauleitung erlaubt, dies gilt auch für Mulden.

Falls der Subunternehmer eine Mulde auf der Baustelle platzieren möchte, muss dies min. 3 Arbeitstage im Voraus der Bauleitung gemeldet werden.

Zu widerhandlungen oben genannter Punkte werden mit Fr. 300 zuzüglich Reinigungs- und Entsorgungskosten dem jeweiligen Unternehmer in Abzug gebracht.

6 Baustellen Zugangskontrolle

Der Zutritt zur Baustelle Müllerbräu ist nur für berechtigte Personen möglich, die einem gültigen WORK CONTROL Ausweis haben und die Persönliche Schutzausrüstung (PSA: Sicherheitsschuhe, Bauhelm und Warnweste oder Arbeitskleidung mit reflektierenden Streifen) tragen.

Ausnahme: Fahrer von Transportfahrzeugen brauchen keinen WORK CONTROL Ausweis, solange diese nur für die Materialanlieferung auf der Baustelle sind.

Je nach Art und Ort der Arbeiten kann sich die Persönliche Schutzausrüstung erweitern.

Die Zutrittskontrolle wird vor Ort durch den Sicherheitsdienst umgesetzt.

Um einem gültigen Zugang auf die Baustelle beantragen zu können hat der Subunternehmer den Anmeldeprozess bei WORK CONTROL durchzuführen. Der Prozess wird im Kapitel 6.1 Anmeldeprozess definiert.

Der Sicherheitsdienst ist nicht für den Schutz vor Diebstahl zuständig. Alle Unternehmer sind für die Sicherung der eigenen Geräte und Material selbst verantwortlich (Eigenhaftung).

a. Anmeldeprozess

- i. Spätestens bei Arbeitsvergabe müssen die Subunternehmer der Gross Generalunternehmung AG alle geforderten Nachweise und Unterlagen in Bezug auf die Solidarhaftung (Darlegung der Einhaltung der Arbeits- und Lohnbedingungen) in Form von einem WORK CONTROL Ausweises einreichen. Diesen gilt es, sofern im Vorfeld nicht geschehen, vom Unternehmer zu beantragen.
- ii. WORK CONTROL überprüft alle Unterlagen und erstellt daraufhin einen Ausweis.
- iii. Falls die Koordinationsstelle für Solidarhaftung für gewisse Mitarbeiter keine Solidarhaftungsunterlagen / WORK CONTROL Ausweis benötigt (Planer, Lieferanten, Personalverleih), sind die betroffene Baustellenmitarbeiter bei dem Baustellenverantwortlichen schriftlich anzumelden (Firma bzw. Subunternehmer, Sub. Sub, Name, Vorname, Funktion).
- iv. Die Bauleitung nimmt sich raus, Handwerker stichprobenartig auf den Besitz des WORK CONTROL Ausweis zu prüfen. Bei nicht Mitführen des Ausweises droht ein Verweis der Baustelle.

b. Beantragung des Baustellenausweis WORK CONTROL

Die Erstellung eines WORK CONTROL Ausweises erfolgt vom Unternehmer im Vorfeld. WORK CONTROL überprüft hierbei alle Dokumente auf:

- **Vollständigkeit:** Sind bei der erst- und einmaligen Registrierung hinterlegten Dokumente vollständig?
- **Gültigkeit:** Sind die Dokumente gültig und entsprechen sie den gesetzlichen Vorgaben?
- **Identität und Transparenz:** Wer arbeitet auf der Baustelle?
- **Mindestarbeitsbedingungen:** Wird der Mindestlohn bezahlt, den auch ausländische Firmen in der Schweiz zahlen müssen? Wurden in der Vergangenheit alle Sozialangaben getätigt?

Die Handwerker sind verpflichtet den WORK CONTROL Ausweis auf der Baustelle mitzuführen.

Für die rechtzeitige Beantragung eines WORK CONTROL Ausweises ist der Arbeitnehmer selbstverantwortlich.

Weitere Informationen bezüglich Registrierung und Anwendung sind auf der Webseite [Dienstleistungen | WORKCONTROL Suisse, Plattform für das Baugewerbe](#) zu entnehmen.

c. Baustellen Besucher

Besucheranfragen sind mindestens **5 Arbeitstage** im Voraus der Bauleitung schriftlich zu melden. Die Bauleitung prüft die Anfragen und erteilt entweder eine Zusage, ein Gegenvorschlag oder eine Absage.

Besucher sind für Ihre Persönliche Schutzausrüstung (PSA: Sicherheitsschuhe, Bauhelm und Warnweste oder Arbeitskleidung mit reflektierenden Streifen) selbst verantwortlich.

7 Büro-, Mannschaftscontainer und Werkzeugmagazine

Lager und Aufenthaltsräume innerhalb der Baustelle sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der Bauleitung erlaubt.

a. Werkzeugmagazine

Das Aufstellen von Werkzeugmagazinen muss vorgängig bei der Bauleitung angefragt werden, der Subunternehmer reicht seine Anfrage mit einem entsprechenden Vorschlag zur Positionierung ein.

Die Bauleitung prüft die Anfrage und erteilt entweder eine Zusage, ein Gegenvorschlag oder eine Absage. Falls der Lagerplatz / Werkzeugmagazin die Baumaßnahmen im fortlaufenden Bauprozess hindert, muss das Magazin nach Aufforderung der Bauleitung geräumt werden.

Die in diesem Baulogistikkonzept vorliegenden Bedingungen und Regeln wurden von Auftragnehmern und Subunternehmern zu Kenntnis genommen und akzeptiert.

Ort, Datum : Baden 13.10.2025

Visum : M. Ackermann