



HOCH BAU STADT BERN

Hochbau und städtische Bauprojekte
Einführung Stadträtinnen und Stadträte
25. April 2024

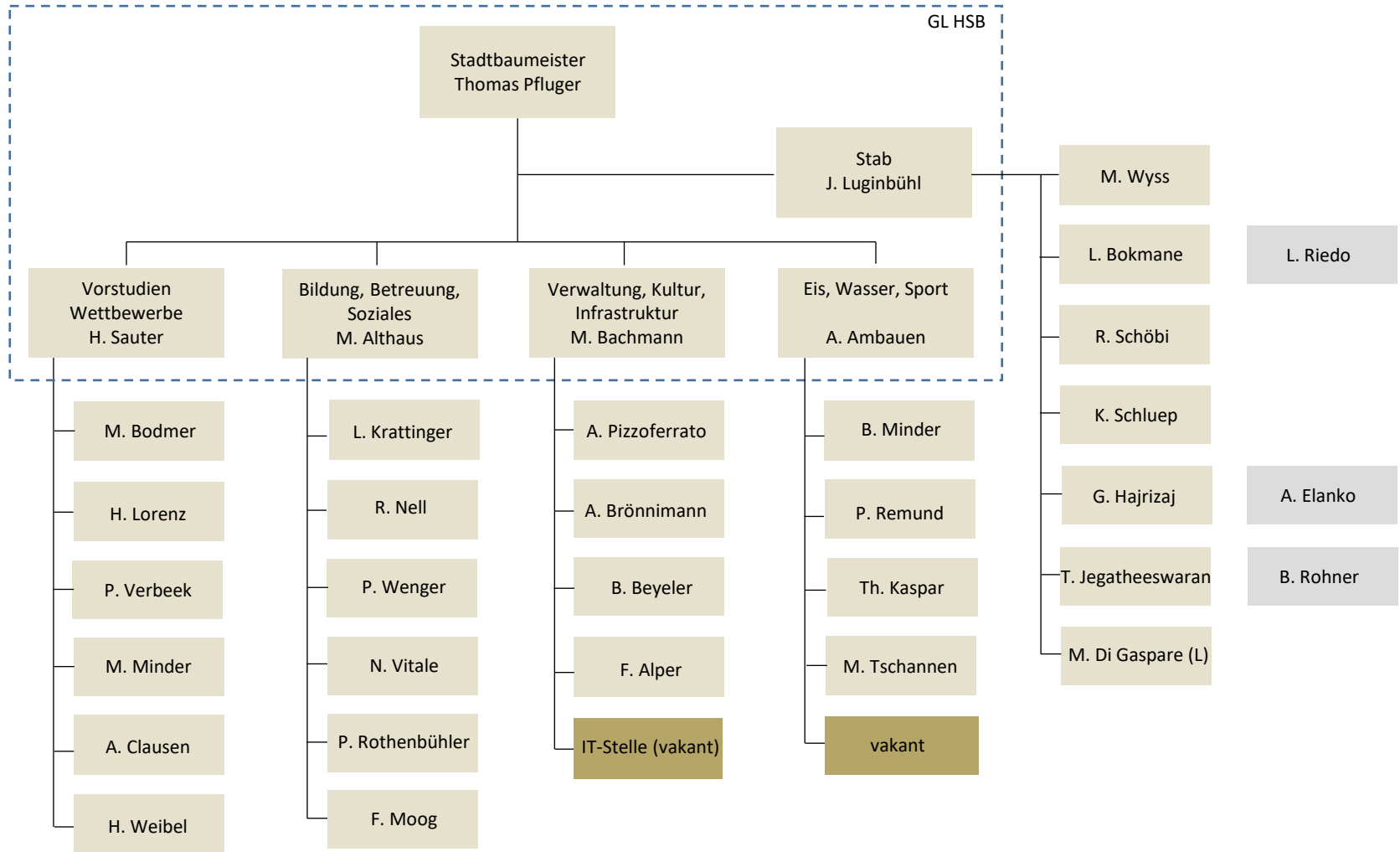
Inhalt

- 1 Hochbau Stadt Bern
- 2 Bauprozess, Organisation, Schnittstellen
- 3 Wettbewerbswesen
- 4 Bauprojektmanagement
- 5 Kosten
- 6 Mitwirkung / Partizipation
- 7 Öffentliche Beschaffung
- 8 Ausblick



1

Hochbau
Stadt
Bern



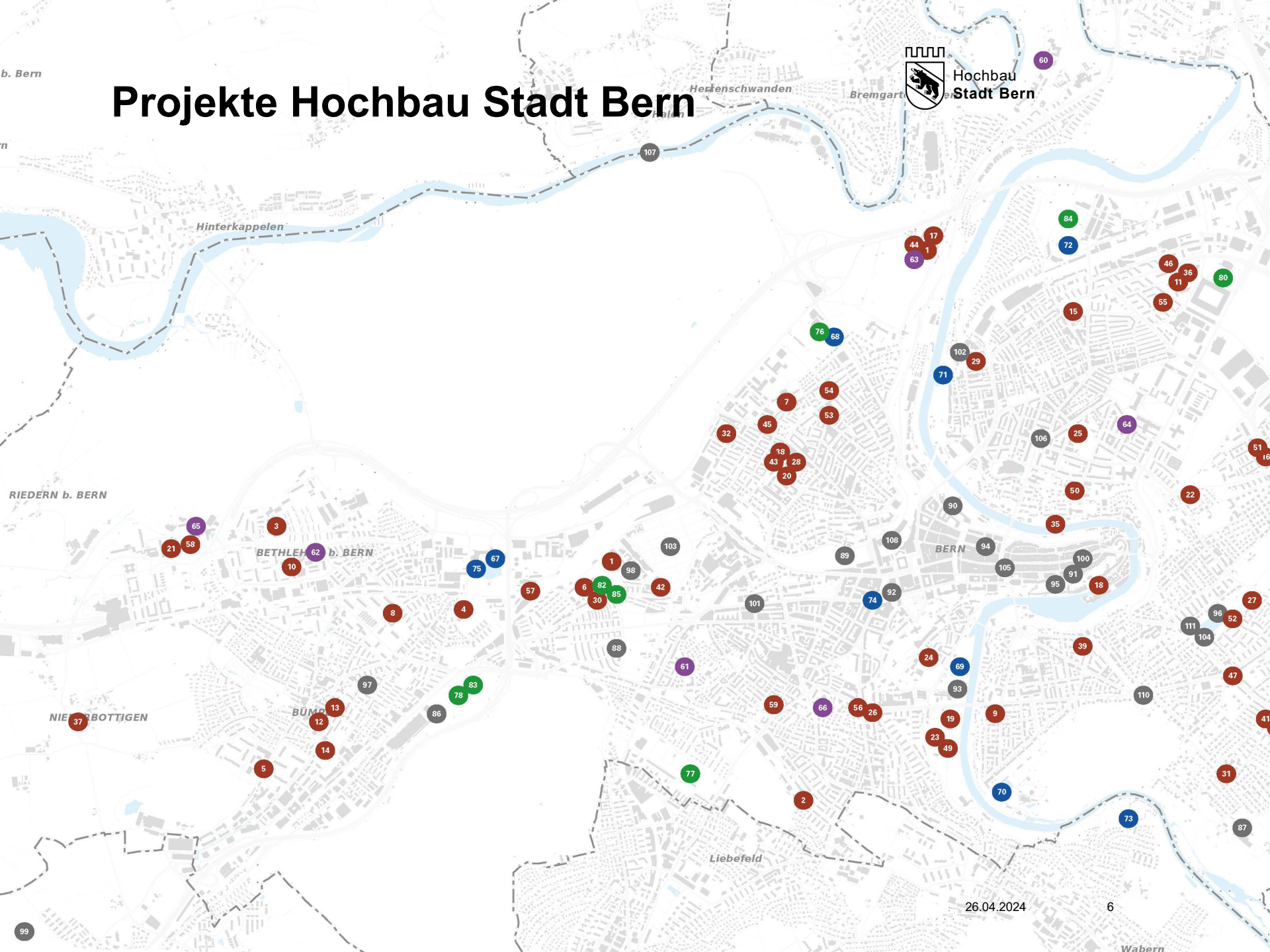
Leistungen Hochbau Stadt Bern

- Vorstudien, Machbarkeitsstudien, Nutzungs- und Standortkonzepte für Liegenschaften der Stadt Bern.
- Qualitätssicherungsverfahren (Wettbewerbe und Studienaufträge) für Projekte auf Liegenschaften der Stadt Bern.
- Bauherrenvertretung und Bauprojektmanagement für Projekte auf Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der Stadt Bern.
- Überwachung und Unterhaltsplanung für Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der Stadt Bern.

Projekte Hochbau Stadt Bern



Hochbau
Stadt Bern



26.04.2024

6

Wabern

BILDUNG

	Baustart		Baustart		
1	VS Viererfeld, 20 Klassen + 3-fach Turnhalle	25.04.2028	39	KG Florastrasse, Sanierung	01.09.2025
2	VS + TH Weissenbühl, Neubau	22.04.2025	40	Integration regionale Intensivkursklassen (RIK)	16.04.2023
3	VS + TH Bethlehemacker, Sanierung + Erweiterung	26.04.2021	41	VS Manuel, Provisorium Basisstufen	15.05.2023
4	VS + TH Stöckacker, Gesamtsanierung + Erweiterung	22.05.2024	42	Basisstufen Holligen, Ausbau	15.01.2021
5	VS Kleefeld, Ersatzneubau inkl. Sanierung TH	18.06.2019	43	KG Neufeld 1, Sanierung	20.03.2026
6	VS Steigerhubel, Gesamtsanierung + Erweiterung	21.10.2026	44	Bibliothek Viererfeld, Ausstattung	24.09.2026
7	VS + TH Hochfeld, Gesamtsanierung	23.07.2028	45	TS Türmli, Sanierung Tagesschulküche	19.05.2023
8	VS + TH Schwabgut, Gesamtsanierung	08.08.2023	46	VS Wankdorf, Umgestaltung Pausenplatz	01.03.2023
9	VS + TH Kirchenfeld, Gesamtsanierung + Erweiterung	11.08.2025	47	Begleitung Basisstufen Bürgerenziel	05.03.2023
10	VS + TH Tscharnergut, Gesamtsanierung	19.08.2028	48	Pavillon Burgfeld, Instandsetzung	16.05.2025
11	VS Wankdorffeld, Gesamtsanierung	02.11.2028	49	VS Kirchenfeld, Provisorium Gaswerkareal	11.07.2024
12	VS + TH Bümpliz, Gesamtsanierung	15.07.2031	50	TS Feuerwehrkaserne Viktoria	05.10.2027
13	VS + TH Statthalter, Gesamtsanierung	13.08.2033	51	VS Baumgarten, Neubau Einfachturnhalle	22.09.2024
14	HPS + ETH Neubau inkl. Umgebung	23.11.2020	52	VS Wyssloch, Neubau	
15	VS Breitfeld, Neubau Erweiterung	08.07.2026	53	BS + TS Länggasse, Neubau Depotstrasse	
16	VS Baumgarten, Einbau	13.06.2022	54	VS Hochfeld, Erstellung Provisorien	
17	VS + TH Enge, Gesamtsanierung	17.10.2022	55	VS Markus, KG Tellstrasse, Gesamtsan. inkl. Umgebung	
18	VS Matte Gross / Klein, Gesamtsanierung	09.08.2021	56	Tscharnerstrasse 10, Einbau Tagesbetreuung Sulgenbach	
19	Gaswerkareal, Dreifachturnhalle	21.12.2027	57	VS Steigerhubel, Sanierung Umgebung	
20	VS Muesmatt, Einbau in Muesmattstrasse 29	05.01.2030	58	Schulmodulbauten Brünnen, Neubau	
21	VS Gäbelbach, Gesamtsanierung	29.02.2028	59	VS Pestalozzi, Erweiterungsneubau	
22	VS Stalden, Ersatuneubau + Gesamtsanierung	14.02.2027			
23	VS Marzili, Gaswerkareal zusätzlicher Schulraum	31.08.2028			
24	Classes Bilingues, Ersatzstandort	13.03.2027			
25	VS + TH Spitalacker, Sanierung + Erweiterung	10.07.2026			
26	VS + TH Sulgenbach, Gesamtsanierung	06.02.2028			
27	TS Wyssloch, Sanierung + Umbau Gutsgebäude	10.07.2023			
28	TH Muesmatt, Neubau	15.02.2030			
29	VS Steckgut, Gesamtsanierung	05.07.2022			
30	VS Steigerhubel, Provisorium	09.09.2023			
31	VS Eifenau Pavillon, Gesamtsanierung	01.03.2023			
32	Basisstufen Schlossmatt, Ersatzneubau	26.07.2025			
33	KG Manuel 1 + 2, Gesamtsanierung	03.04.2027			
34	Quartierküche Weltpost	18.04.2025			
35	TH Altenberg, Sanierung	15.01.2024			
36	Morgartenstrasse Gebäudehülle 2a, San. Kan. Rollpark	28.02.2023			
37	VS Oberbottigen, Mehrbedarf von 2 Klassen	16.05.2023			
38	KG Neufeld 2 + 3, Sanierung	20.03.2027			

BETREUUNG UND SOZIALES

	Baustart
60 Kinderhaus Rossfeld, Sanierung + Umbau	05.08.2024
61 Tagi / Kita Weissenstein, Einbau Hopfgut	05.06.2029
62 KITA Tscharnergut, Sanierung Gebäudehülle	18.07.2023
63 Kita Viererfeld, Ausstattung	10.07.2026
64 Kita Spitalacker, Nebengebäude + Sanierung Kanalisation	10.08.2020
65 TAGI / KITA Holenacker, Feuertreppe	10.07.2023
66 Quartierzentrum Villa Stucki, Sanierungsmassnahmen	01.03.2025

EIS UND WASSER ANLAGEN

67 Weyermannshaus , Erneuerung Eis und Hallenbad	31.03.2026
68 50-Meter-Schwimmbad, Neubau (exkl. Tennisclub)	01.06.2020
69 FB Marzili, Gesamtsanierung Freibad mit Umgebung	01.10.2025
70 KA-WE-DE, Gesamtsanierung	01.09.2024
71 FB Lorraine, Gesamtsanierung	14.09.2024
72 Wyler, Sanierung Freibad	29.08.2023
73 Camping Eichholz, Ersatzneubau Hauptgebäude	07.02.2027
74 HB Hirschengraben, Massnahmen 2019 inkl. Überwach.	08.07.2019
75 Weyermannshaus, Sanierung Freibad	

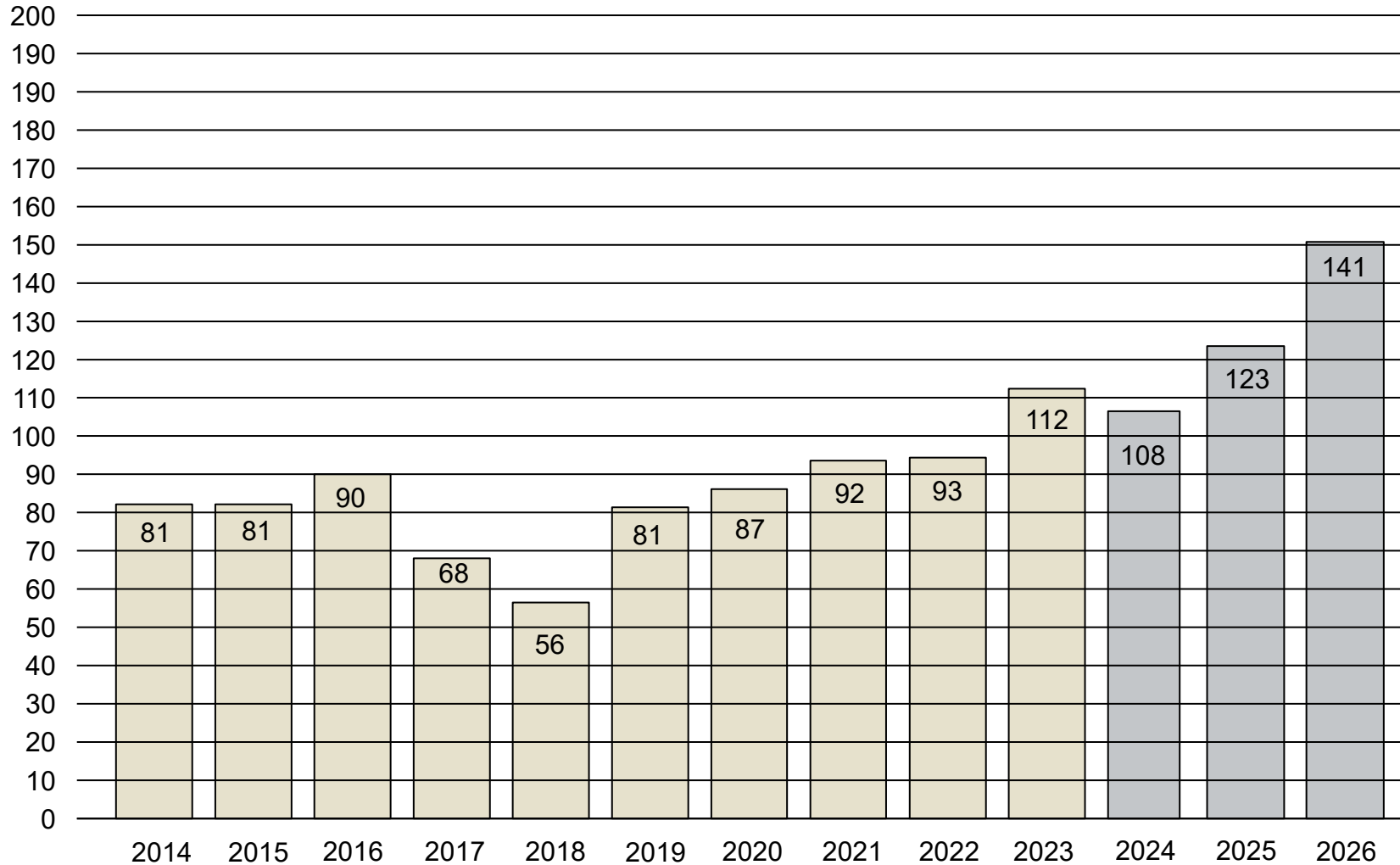
SPORTANLAGEN

76 Stadion Neufeld, Gesamtsanierung	16.07.2026
77 SP Weissenstein, Umwandlung Naturrasen in Kunstrasen	13.03.2028
78 SP Bodenweid, Aufwertung, Weiternutzung	13.06.2022
79 Erneuerung Kunstrasenfelder	10.07.2023
80 SP Wankdorf, Teilsanierung LA-Anlage, Erweiterung	21.11.2022
81 SP Murifeld, Umwandlung Naturrasen in Kunstrasen	24.05.2026
82 SP Steigerhubel, Umwandlung Naturrasen in Kunstrasen	22.04.2027
83 SP Bodenweid, Erneuerung KR Trainingsfeld	01.07.2023
84 SP Wylerholz, Umwandlung Allwetterplatz in Kunstrasen	07.07.2024
85 SP Steigerhubel, auto Bewässerung + Erweiterung Gar.	11.12.2024

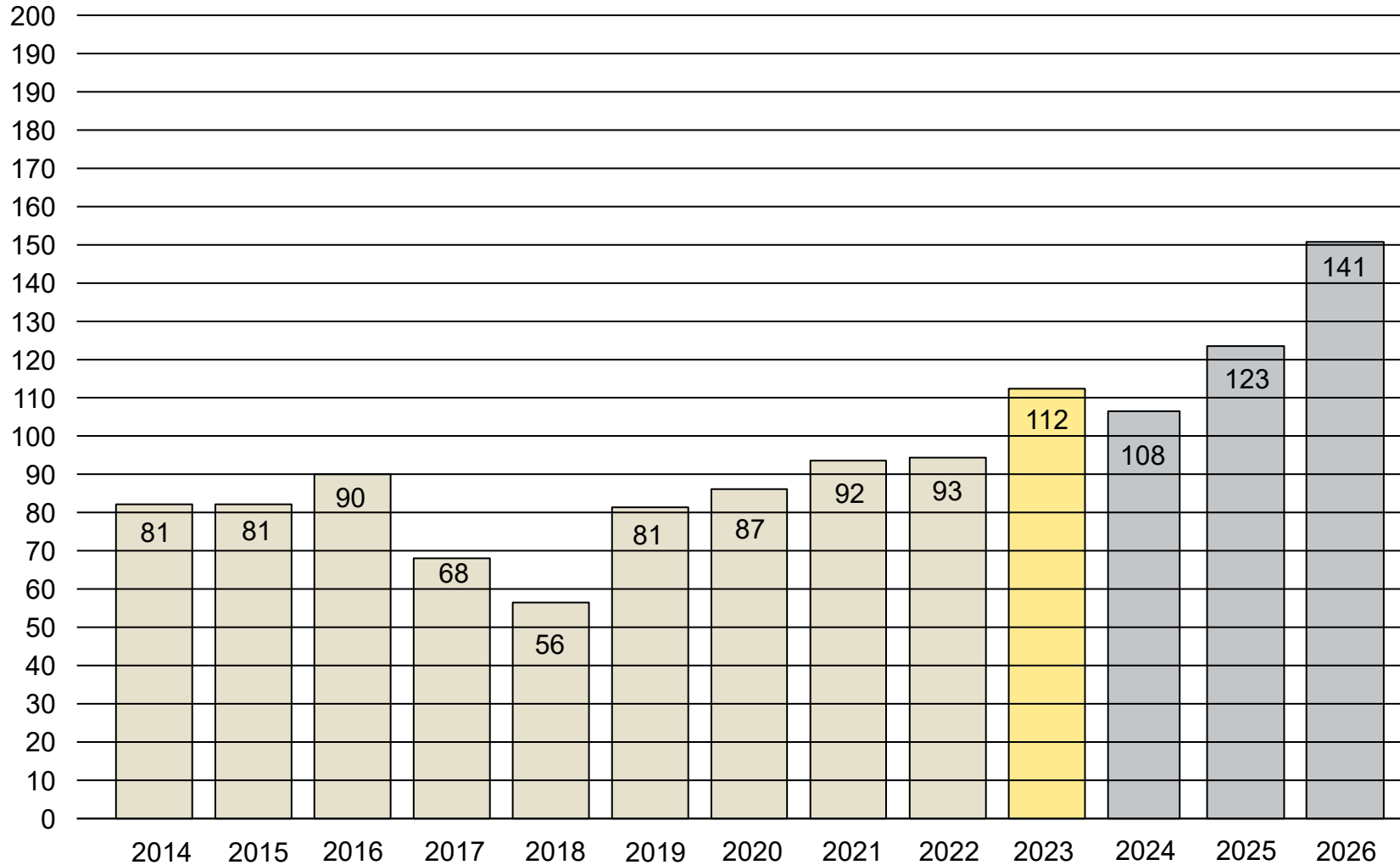
WEITERE PROJEKTE AUSSERHALB DER BSS

	Baustart
86 Bodenweid, Machbarkeits- und Potentialstudie	14.09.2027
87 SGB Efenau, Gesamtsanierung und -optimierung	06.03.2028
88 KJF Schlossmatt, Sanierung	01.07.2028
89 Velostationen Umfeld Bahnhof	08.05.2025
90 Kontakt- + Anlaufstelle Hodlerstrasse, Gesamtsanierung	14.04.2027
91 VG Erlacherhof, Massnahmen IS / IH 2. Etappe	13.08.2028
92 VG Bundesgasse 38, IS / IH	19.01.2030
93 Dampfzentrale, IS + betriebliche Massnahmen 2020	18.12.2025
94 Drogenanlaufstelle Predigerstrasse, Machbarkeit	15.09.2025
95 Münsterplattform, Sanierung Stützmauer	01.02.2023
96 Neubau Kornhausbibliothek, Egelsee	09.02.2027
97 Frankenstrasse 1 2020	28.02.2022
98 Wohnhaus Güterstrasse 20, Teilsanierung	07.08.2023
99 Ruine Grasburg, Instandsetzung	07.03.2022
100 Spysi, Junkerngasse 30, Sanierungsmassnahmen	01.03.2026
101 VG Schwarztostrasse 71, Dachsanierung + PV	13.11.2023
102 Lorrainestrasse 49, Abbruch	22.10.2022
103 Bremgartenfriedhof, neuer Unterstand	17.02.2022
104 Parkcafé Egelsee	03.02.2023
105 Ersatz Schaufenster Zytglogge	06.06.2023
106 BKW Brunnen, Sanierung	17.02.2022
107 DZ Halenbrücke, Gesamtsanierung inkl. Umgebung	16.08.2024
108 Erweiterung Velostation Bollwerk	31.08.2026
109 Schlosshaldenfriedhof, neuer Unterstand	04.03.2023
110 Wasserschloss Thunplatz, Instandsetzung	
111 Muristrasse 21, Abbruch	

MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)



MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)

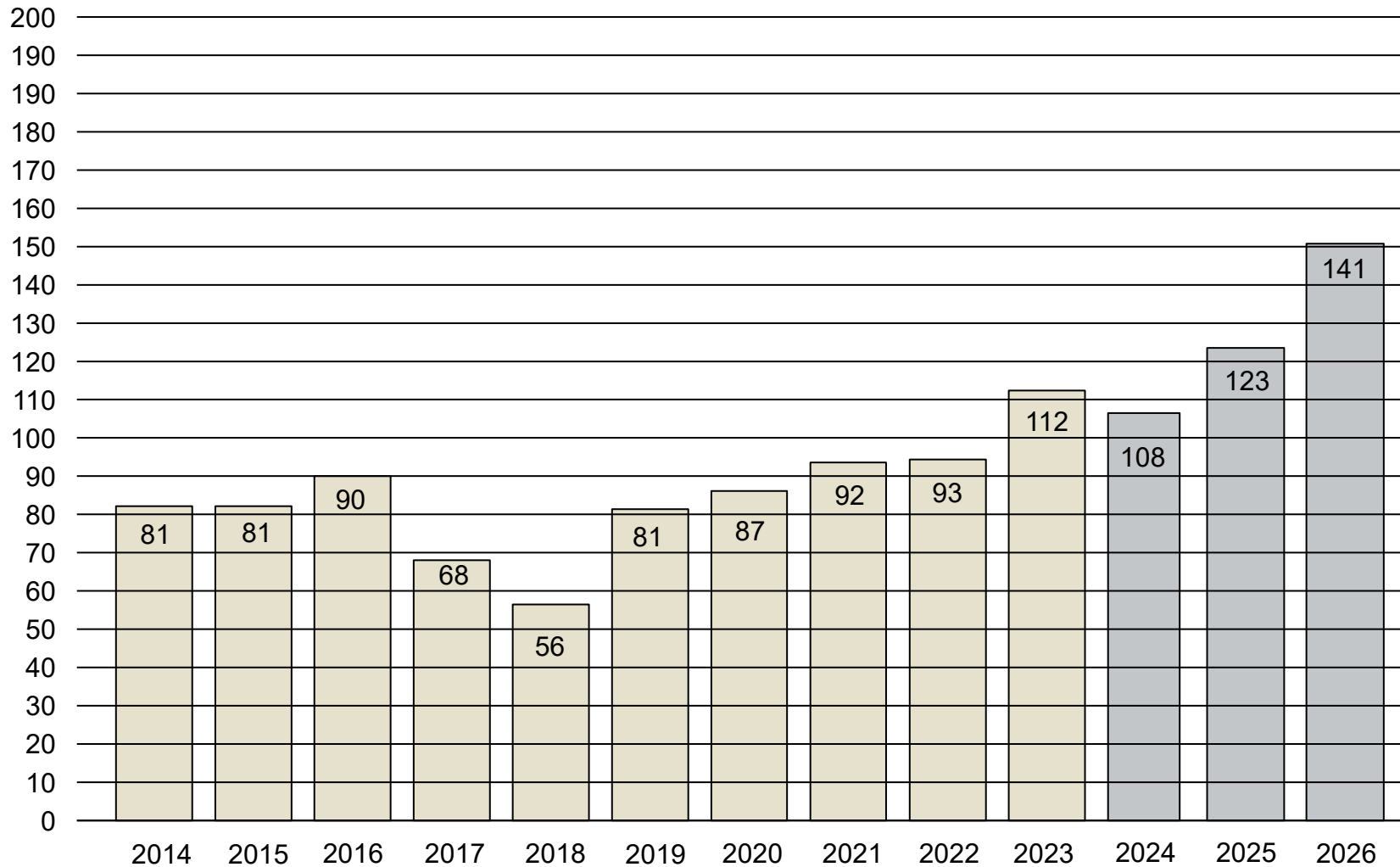




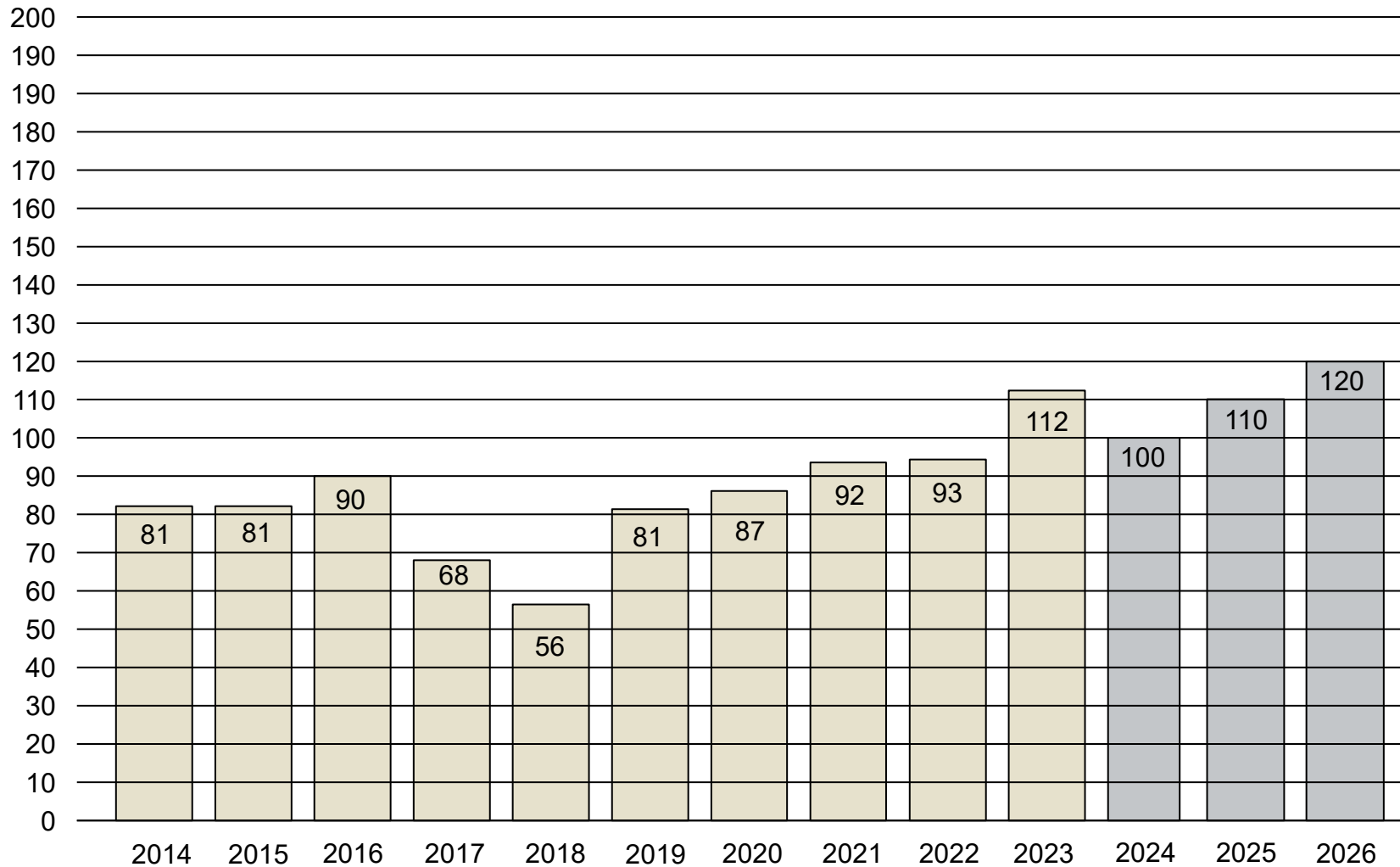
2

**Bauprozess
Organisation
Schnittstellen**

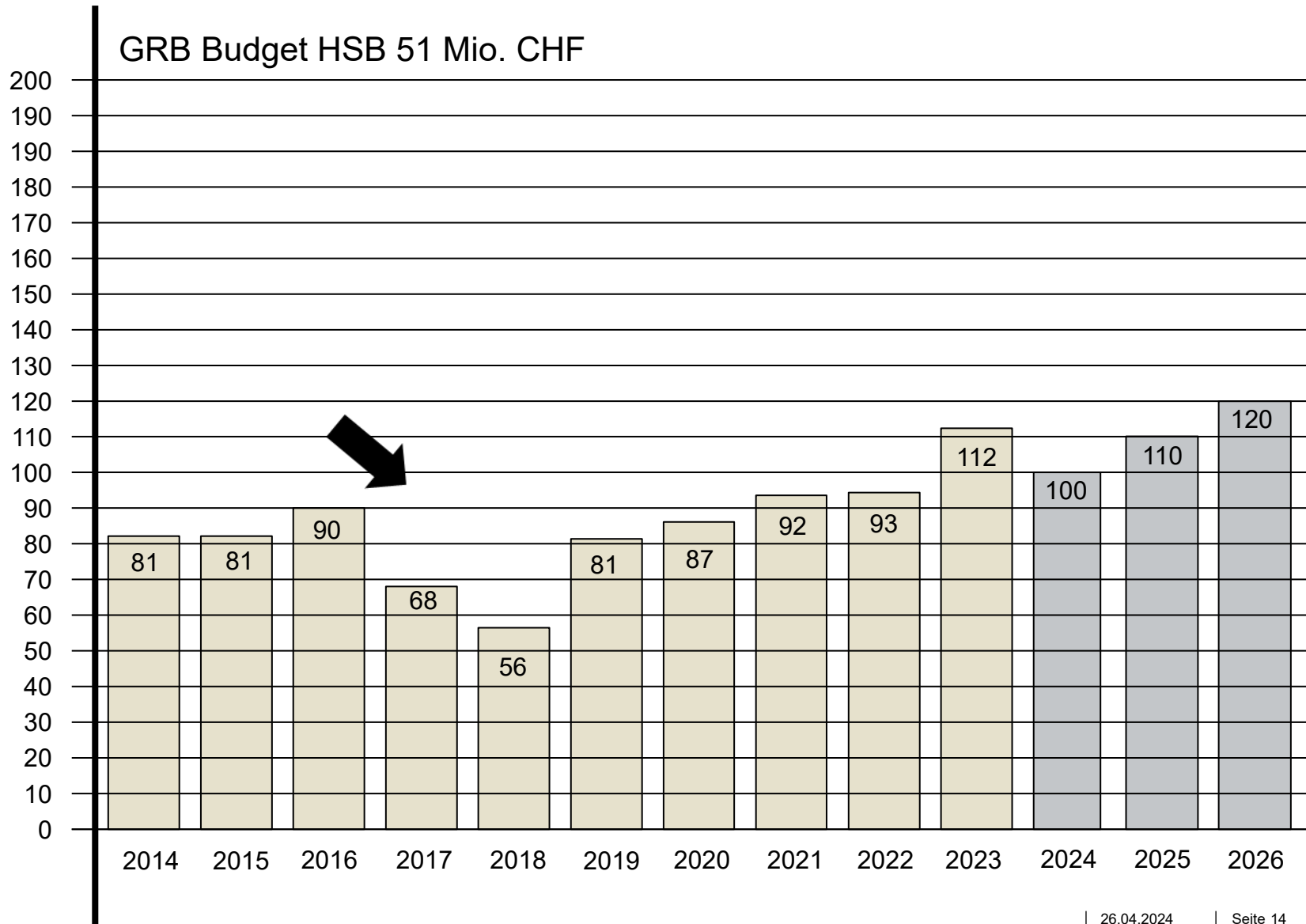
MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)



MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)



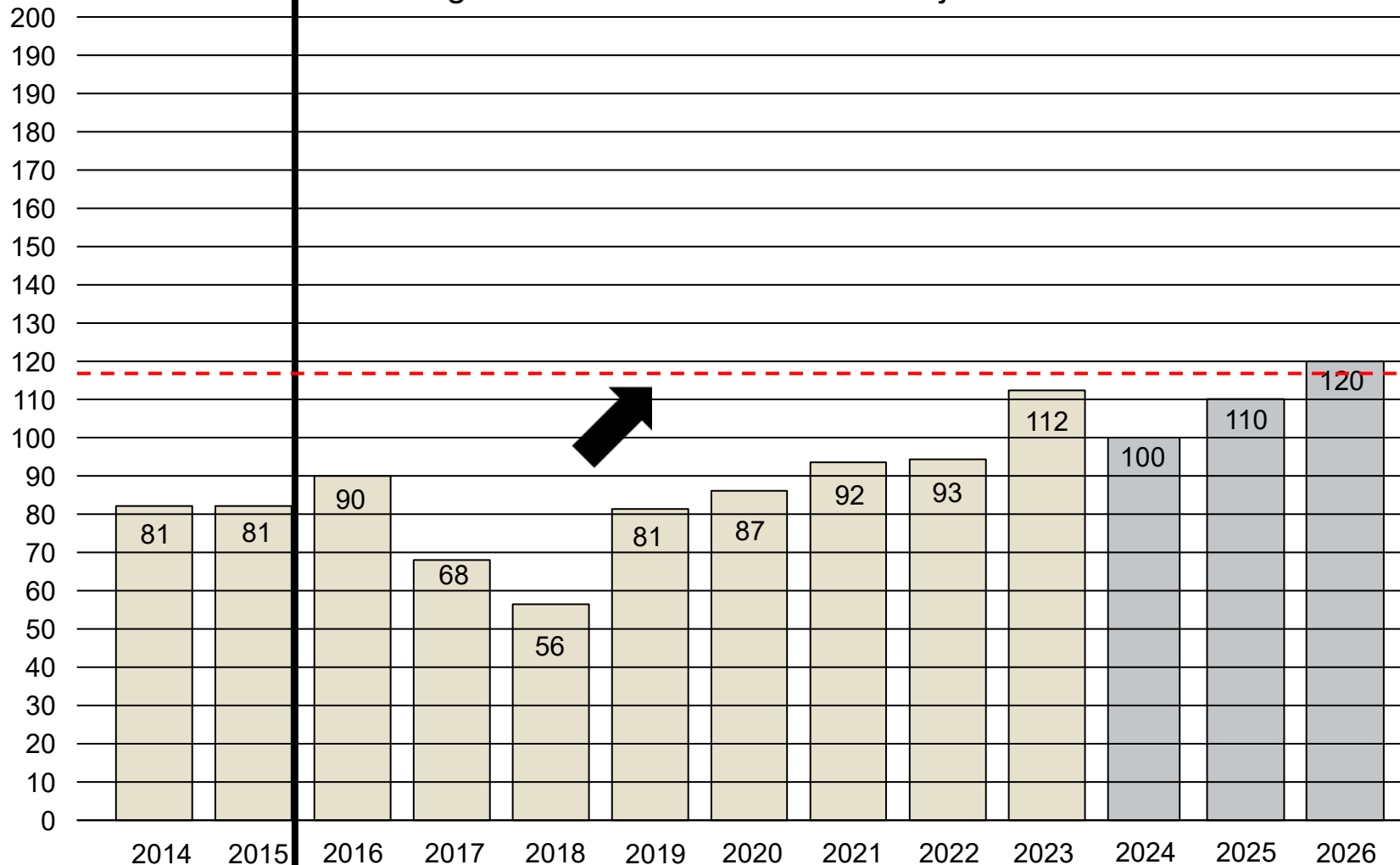
MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)



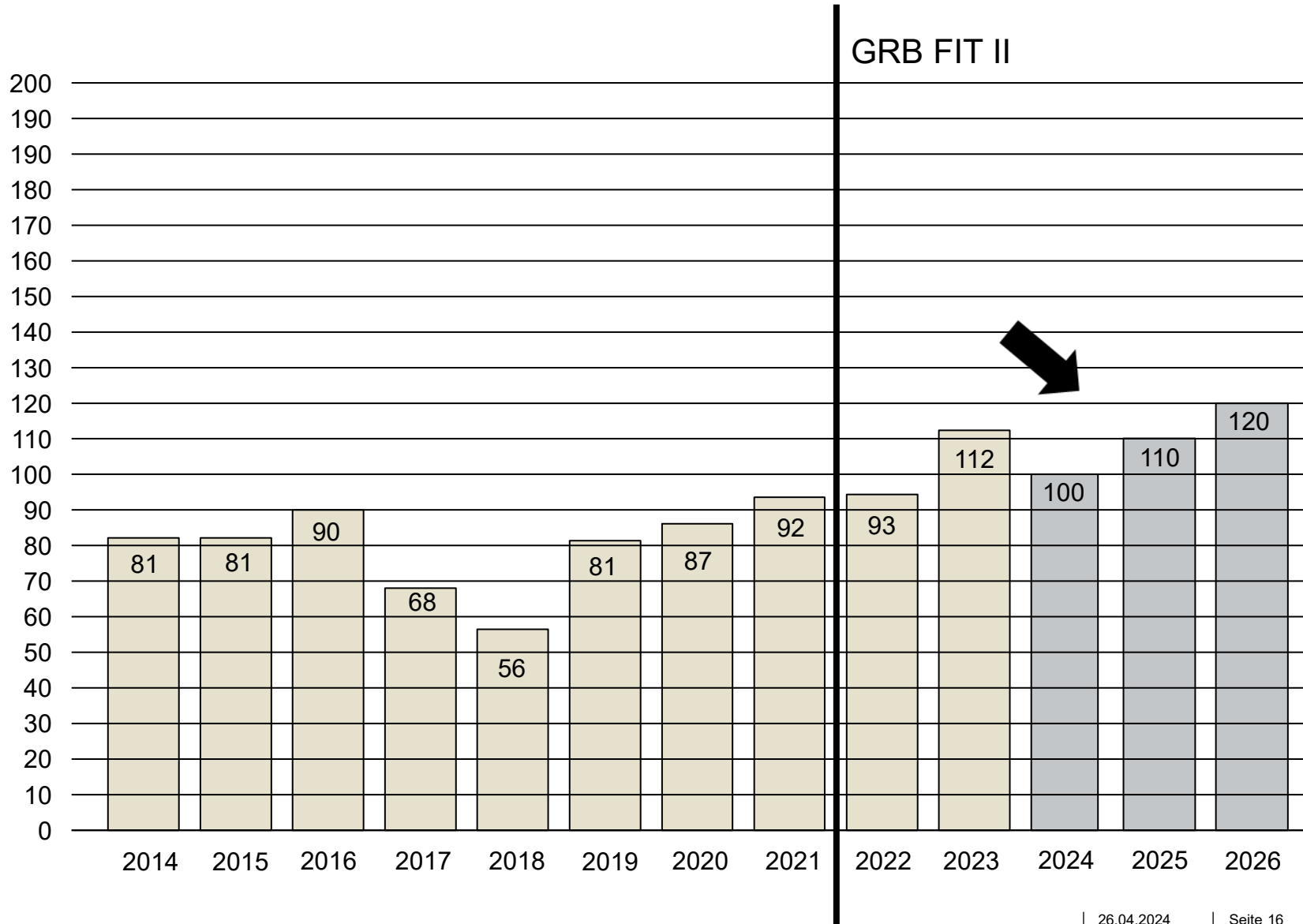
MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)



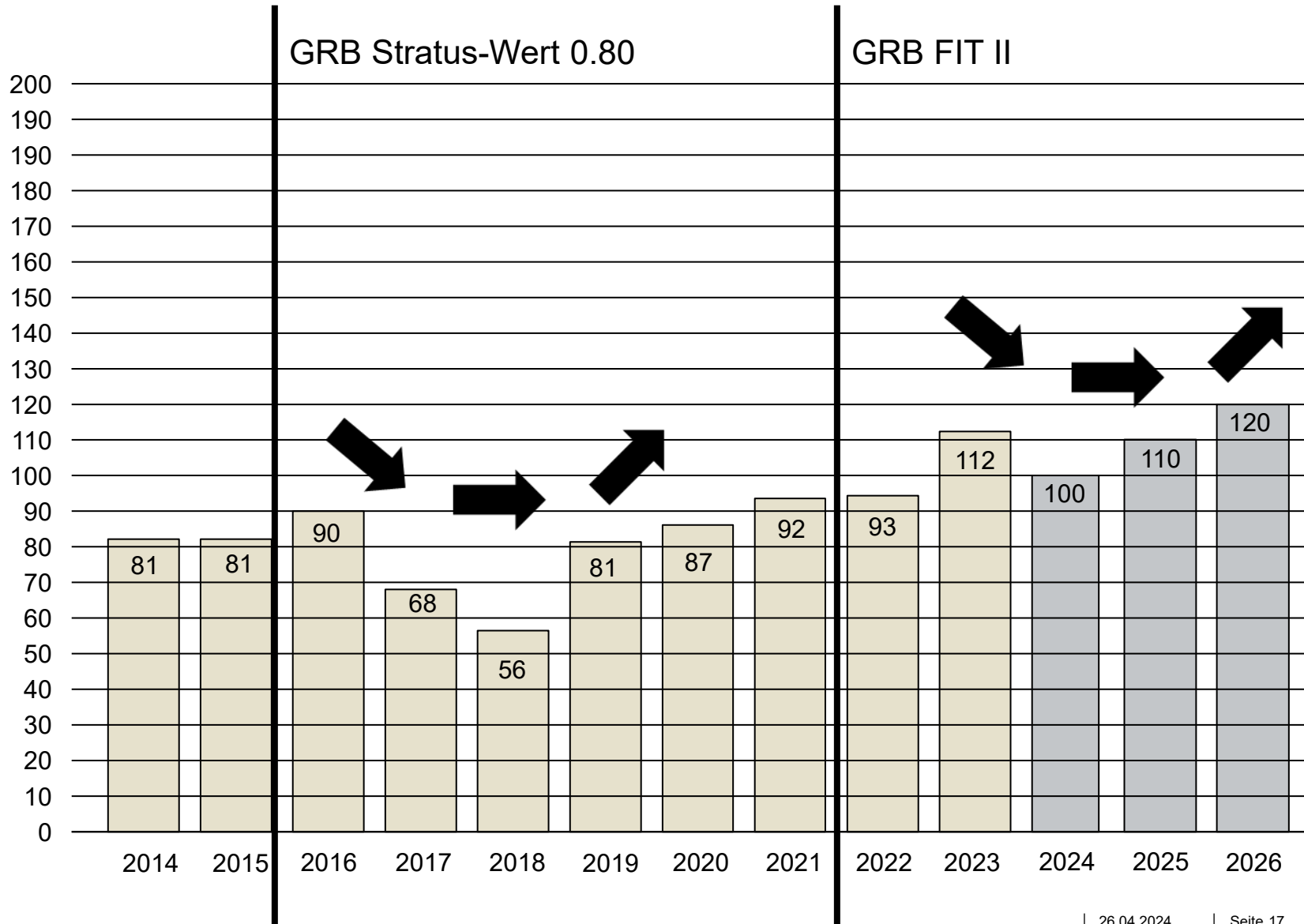
Erhöhung GRB Stratus-Wert auf 0.80 / jährlich 118 Mio. Franken



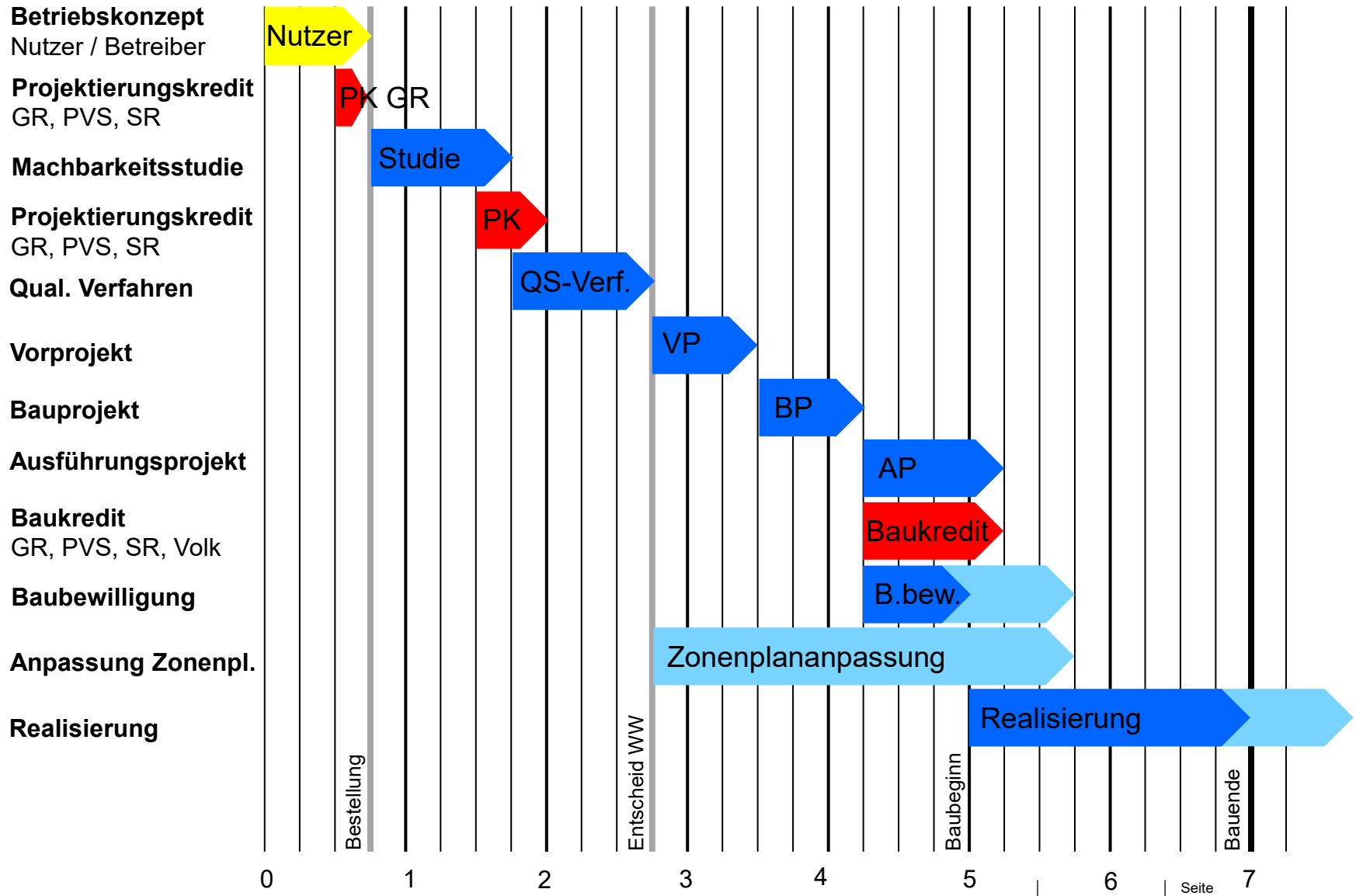
MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)



MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)



Prozesse bei Hochbauprojekten



Politische Geschäfte

Anzahl Geschäfte Hochbau Stadt Bern:

	GR	SR	Volk
2017	22	9	3
2018	24	15	2
2019	25	16	3
2020	35	8	5
2021	29	12	1
2022	28	19	4
2023	31	18	1
2024	offen	offen	5

Organigramm Stadtverwaltung

PRD Präsidialdirektion	SUE Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie	BSS Direktion für Bildung, Soziales und Sport	TVS Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün	FPI Direktion für Finanzen, Personal und Informatik
Generalsekretariat	Generalsekretariat	Generalsekretariat	Generalsekretariat	Generalsekretariat
Personal, Finanzen & Digitale Entwicklung	Zentrale Dienste	Direktionspersonaldienst	Direktionspersonaldienst	Finanzverwaltung (inkl. Direktionsfinanzdienst)
Fachstelle für die Gleichstellung von Frau und Mann	Schutz und Rettung Bern	Direktionsfinanzdienst	Direktionsfinanzdienst	Immobilien Stadt Bern
Abteilung Aussenbeziehungen und Statistik	Polizeiinspektorat	Kompetenzzentrum Integration	Fachstelle öffentlicher Verkehr	Steuerverwaltung
Wirtschaftsamt	Bauinspektorat	Schulamt	Tiefbauamt	Personalamt (inkl. Direktionspersonaldienst)
Kultur Stadt Bern	Amt für Umweltschutz	Schulzahnmedizinischer Dienst	Geoinformation Stadt Bern	Informatikdienste
Denkmalpflege	Tierpark und BärenPark	Gesundheitsdienst	Entsorgung + Recycling	Logistik Bern
Stadtplanungsamt	Amt für Erwachsenen und Kinderschutz	Sportamt	Verkehrsplanung	
Hochbau Stadt Bern		Familie & Quartier Stadt Bern	Stadtgrün Bern	
		Sozialamt		
		Alters- und Versicherungsamt		Stabsdienst/Stabsstelle/ Fachstelle

Organigramm Stadtverwaltung

Abteilungen und Fachstellen mit Baubezug:

PRD	SUE	BSS	TVS	FPI
Generalsekretariat	Generalsekretariat	Generalsekretariat	Generalsekretariat	Generalsekretariat
Stadtplanungsamt	Umwelt	Schulamt	Tiefbauamt	Immobilien Stadt Bern
Denkmalpflege	Bauinspektorat	Sportamt	Verkehrsplanung	Fachstelle Beschaffung
Hochbau Stadt Bern		Familie und Quartier	Stadtgrün Bern	Logistik Bern
Fachstelle Gleichstellung Mann und Frau			Geoinformation Stadt Bern	

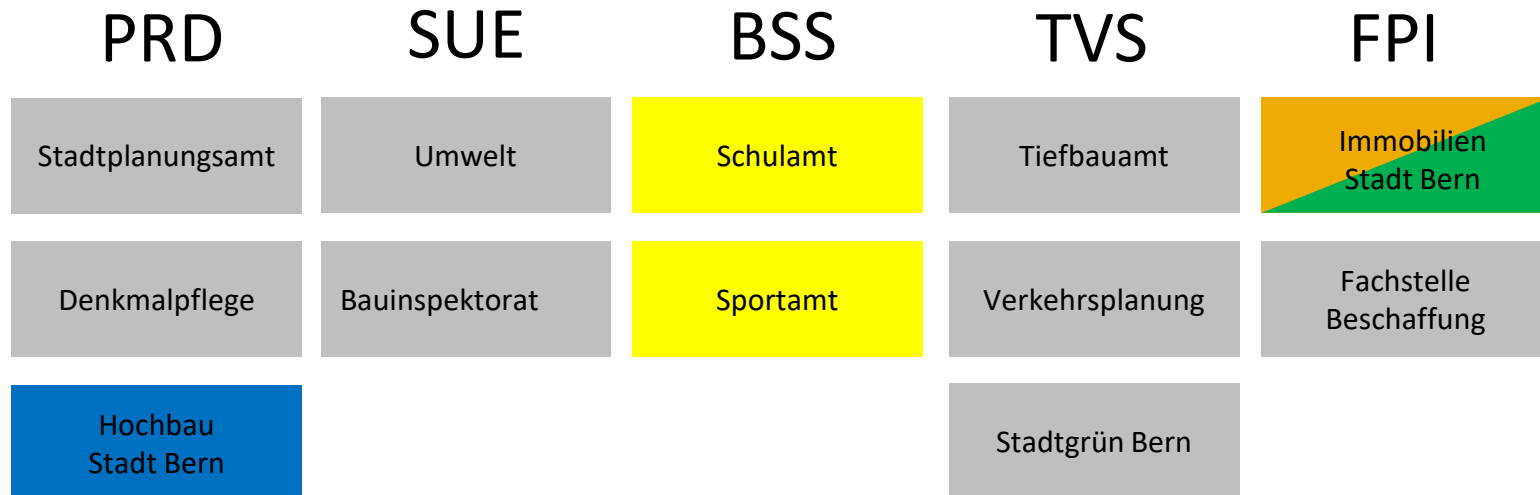
Organigramm Stadtverwaltung

Abteilungen und Fachstellen mit Baubezug:

PRD	SUE	BSS	TVS	FPI
Stadtplanungsamt	Umwelt	Schulamt	Tiefbauamt	Immobilien Stadt Bern
Denkmalpflege	Bauinspektorat	Sportamt	Verkehrsplanung	Fachstelle Beschaffung
Hochbau Stadt Bern			Stadtgrün Bern	

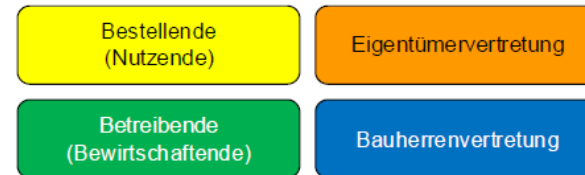
Organigramm Stadtverwaltung

Abteilungen und Fachstellen mit Baubezug:



Zuständigkeiten

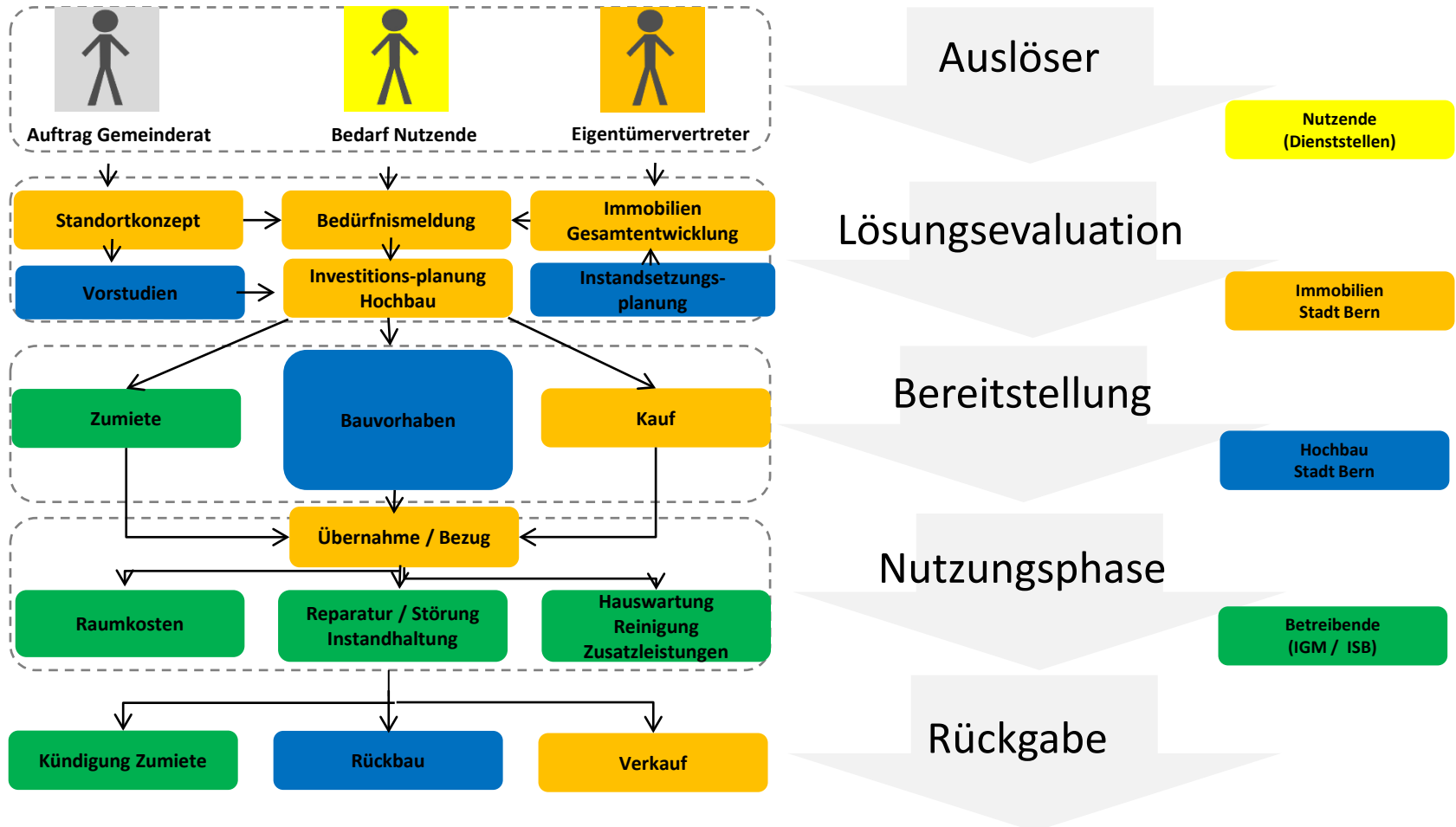
Bestellende (Nutzende)	Eigentümerversetzung (i.d.R. ISB ¹)
<p>Bestellende von Immobilien im Verwaltungsvermögen sind die Dienststellen der Stadtverwaltung, für welche zur Deckung ihrer Raumbedürfnisse eine Bezugspflicht bei Immobilien Stadt Bern (ISB) gilt. Für die Nutzung der Immobilien entrichten sie ISB als Betreiberin und Eigentümerin eine Entschädigung, deren Höhe der Gemeinderat festlegt. Zudem nehmen sie unter anderem die folgenden Aufgaben wahr:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definition der eigenen Nutzerbedürfnisse und entsprechende Anmeldung an die Eigentümerversetzung. - Klärung eigener betrieblicher Optimierungen. - Mitwirkung bei Projektierungen. <p>Die Bestellenden unterliegen der Bezugspflicht bei Immobilien Stadt Bern.</p>	<p>Die Immobilien im Verwaltungsvermögen befinden sich im Eigentum der Stadt. ISB vertritt die Stadt Bern als Eigentümerin. Sie ist Portfoliomanagerin und Auftraggeberin für nachhaltige Bauleistungen im Sinne der städtischen Vorgaben. Die Eigentümerversetzung nimmt unter anderem die folgenden Aufgaben wahr:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umwandlung Nutzerbedürfnisse in Raumbedürfnisse - Bestimmung der nötigen baulichen Massnahmen und Beauftragung von Hochbau Stadt Bern (HSB) mit der Ausführung. Die Eigentümerversetzung bestimmt, was man macht. - Definition der Lösungsstrategie und Standortstrategie - Erarbeitung einer Unterhalts- und Nutzungsstrategie für das bestehende Immobilienportfolio; Definition des Unterhaltsbedarfs. - Nachführung des Investitionsplanes und des Budgets. - Wahrnehmung der Aufgaben aus der Haftung der Werkseigentümerin (Beurteilung der Eigentümerinnenrisiken).
Betreibende (Bewirtschaftende) (i.d.R. ISB ¹)	Bauherrenvertretung (i.d.R. HSB ¹)
<p>ISB ist Betreiberin (Bewirtschafterin) der Immobilien im Verwaltungsvermögen. Sie ist für das kaufmännische, technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement zuständig. Die Hauptaufgaben sind unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verrechnung der Raumkosten - Zumiete von Flächen - Instandhaltung der Objekte - Durchführung von Reparaturen - Hauswartung - Reinigung - Heiz- und Betriebskosten-Abrechnung 	<p>HSB vertritt die Stadt Bern im Rahmen von Bauprojekten im Verwaltungsvermögen als Baufachorgan / Bauherrenvertretung. HSB entwickelt, plant und führt die Bauprojekte. HSB trägt der Bauethik, der Baukultur und der Nachhaltigkeit im Bauen Rechnung. HSB wird dann aktiv, wenn ISB als Eigentümerversetzung einen entsprechenden Auftrag erteilt. Die Bauherrenvertretung nimmt unter anderem die folgenden Aufgaben wahr:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erstellen von Standort- und Machbarkeitsstudien - Bestimmung der nötigen baulichen Massnahmen - Führung des Vor- und Bauprojekts und Optimierung der Gesamtqualität innerhalb des Projektrahmens; Kostencontrolling. - Auftragsvergabe an Planer(innen) - Bestimmt, wie man es macht. Insbesondere zuständig für die Materialisierung. - Lieferung von Zustandsanalysen bei Umbauten. - Erstellung des Kreditantrages für Neubauten, Umbauten und Erweiterungen. - Einholen von Baubewilligungen. - Sicherstellen der Mängelbehebung - Einhalten der Garantiefrieten



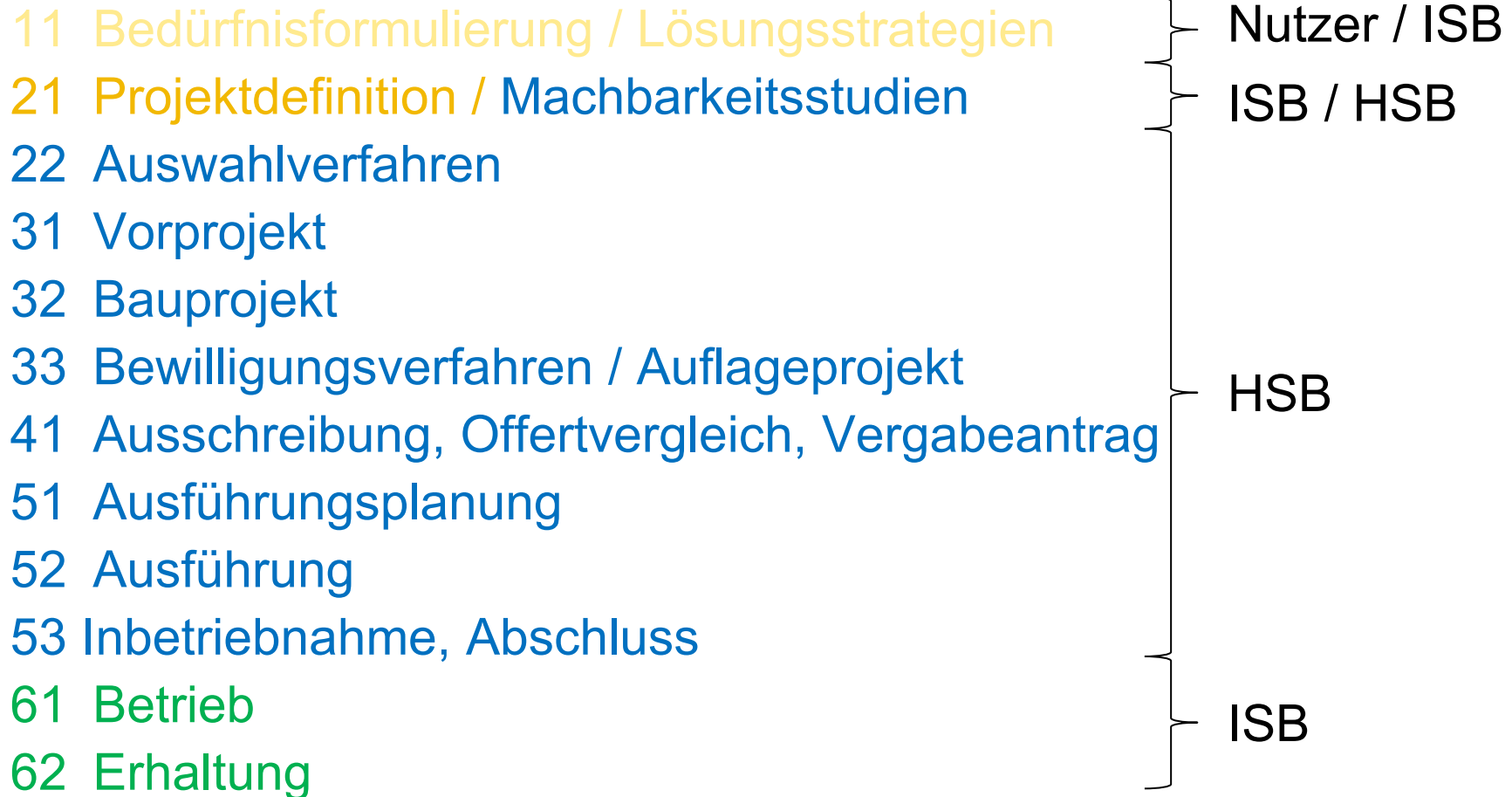
Zuständigkeiten

	Verwaltungsvermögen	Finanzvermögen
Bauherr	Hochbau Stadt Bern	Immobilien Stadt Bern
Eigentümer	Immobilien Stadt Bern	Immobilien Stadt Bern
Betreiber	Immobilien Stadt Bern	Immobilien Stadt Bern
Nutzer	z.B Schulamt	Dritte

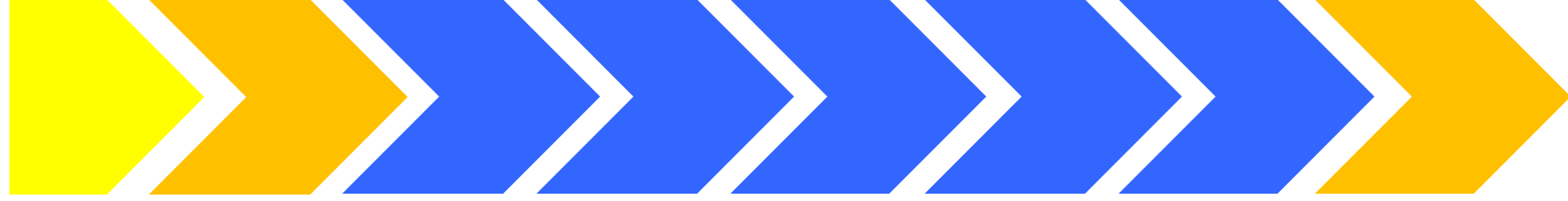
Zuständigkeiten



Bauphasen nach sia 102



Bauphasen nach sia 102



Bedürfnisformulierung

Projektdefinition

Machbarkeitsstudie
+/- 25%

Qualitätssicherung
(z.B. Wettbewerb)

Vorprojekt
+/- 15%

Bauprojekt / Auflageproj.
+/- 10%

Ausführung

Betrieb

Bauphasen nach sia 102



Bedürfnisformulierung

Projektdefinition

Machbarkeitsstudie
+/- 25%

Qualitätssicherung
(z.B. Wettbewerb)

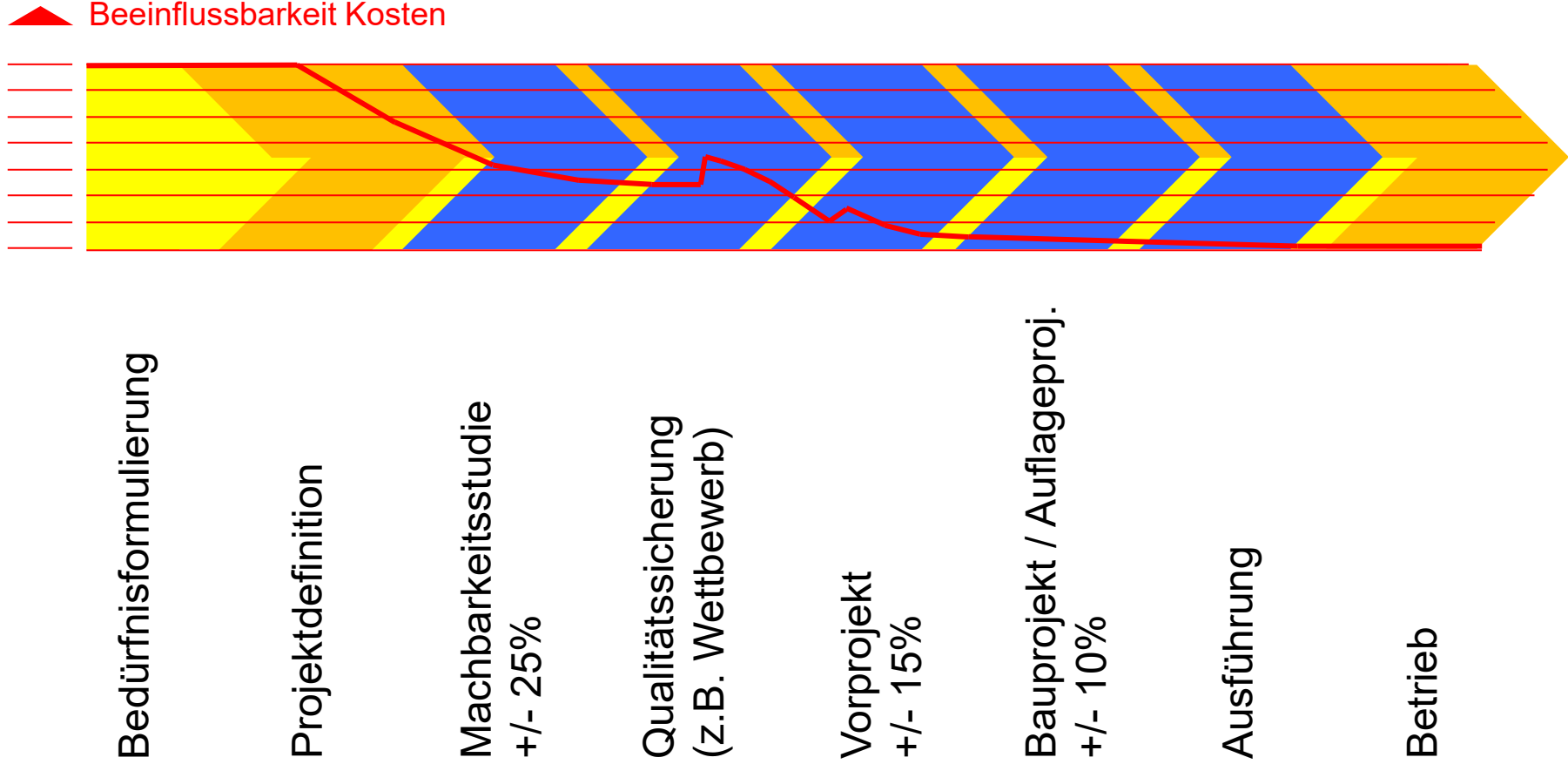
Vorprojekt
+/- 15%

Bauprojekt / Auflageproj.
+/- 10%

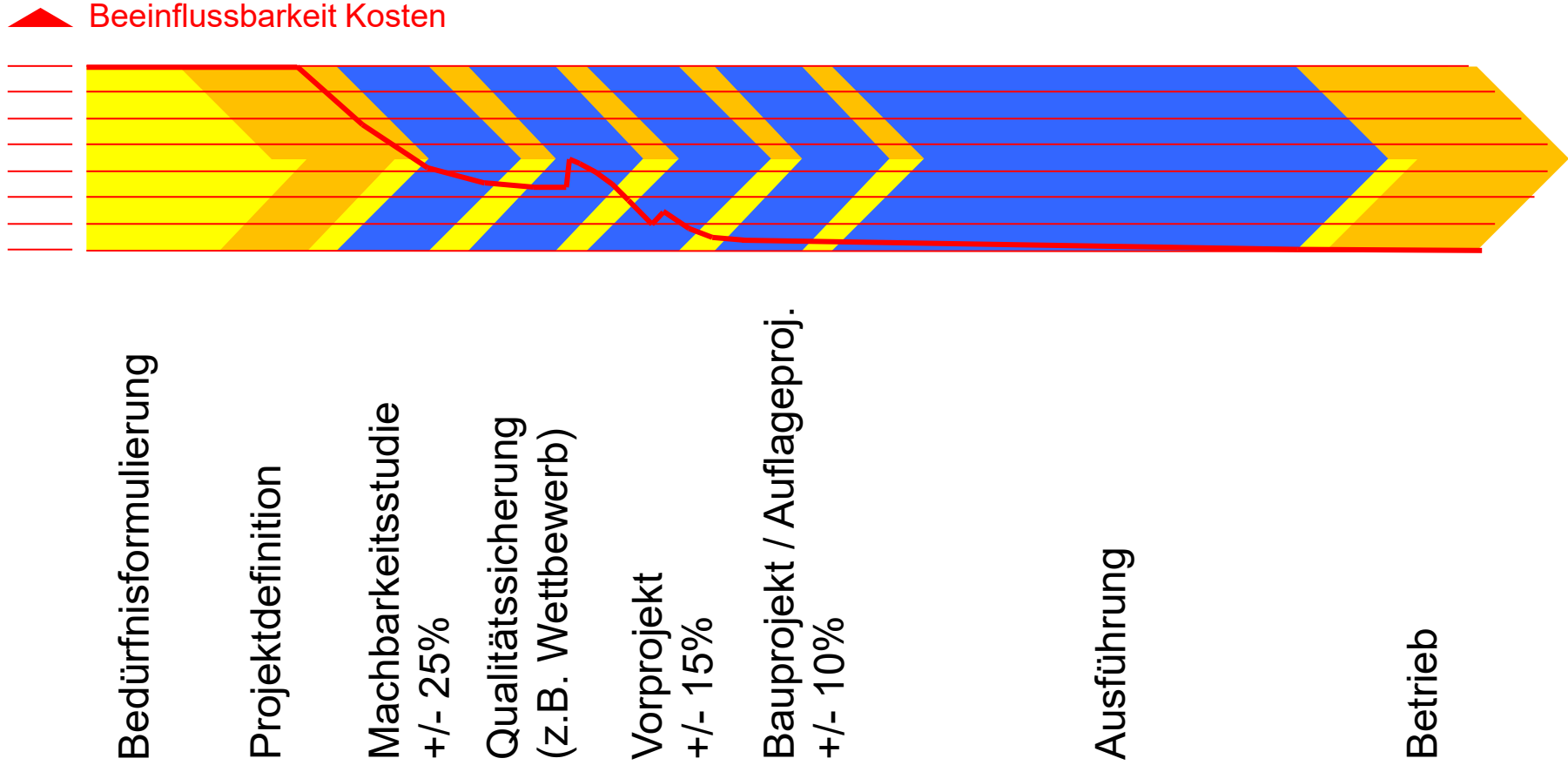
Ausführung

Betrieb

Bauphasen nach sia 102



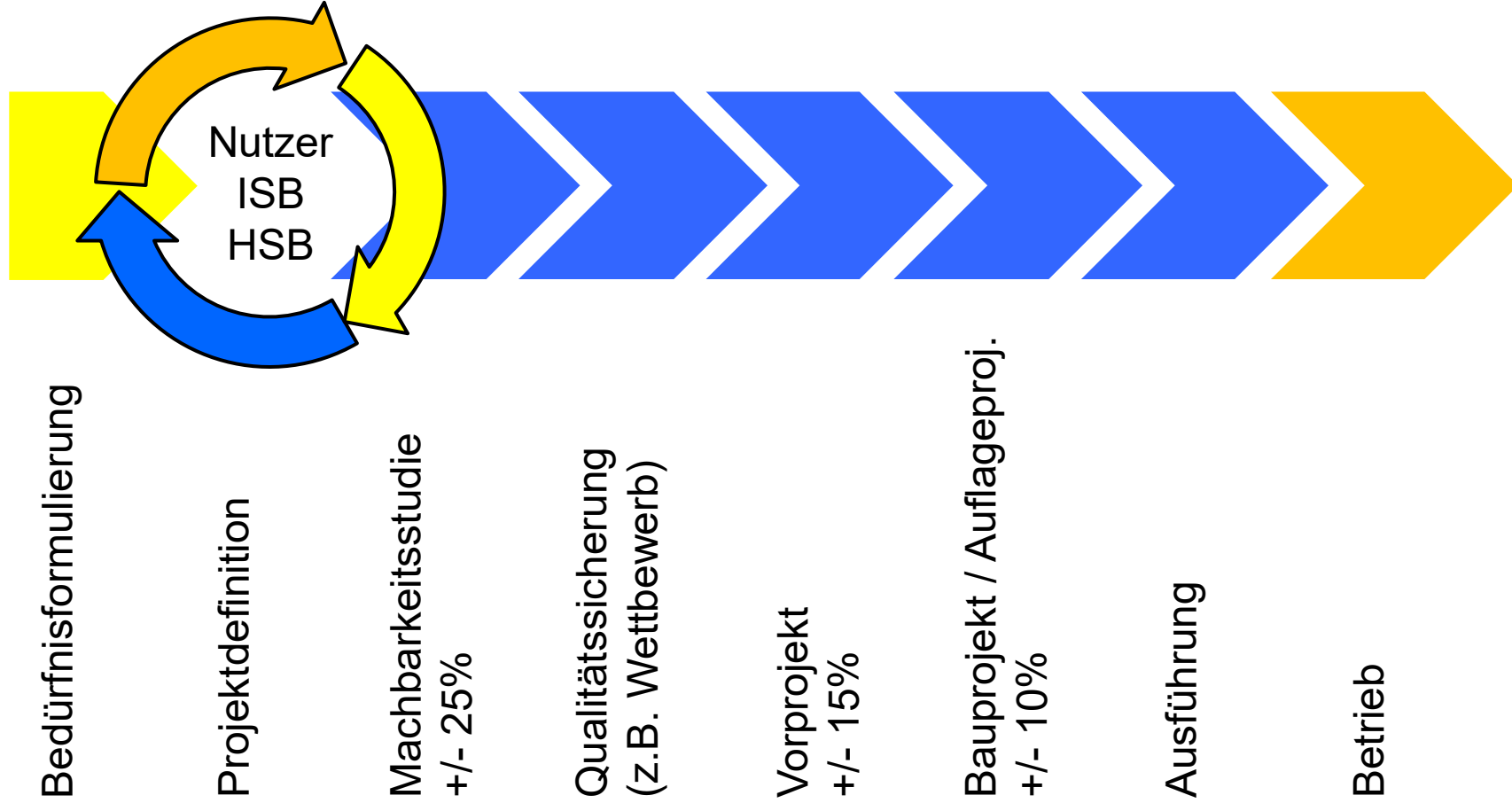
Bauphasen nach sia 102



Bauphasen nach sia 102



Bauphasen nach sia 102



Genehmigungsdauer

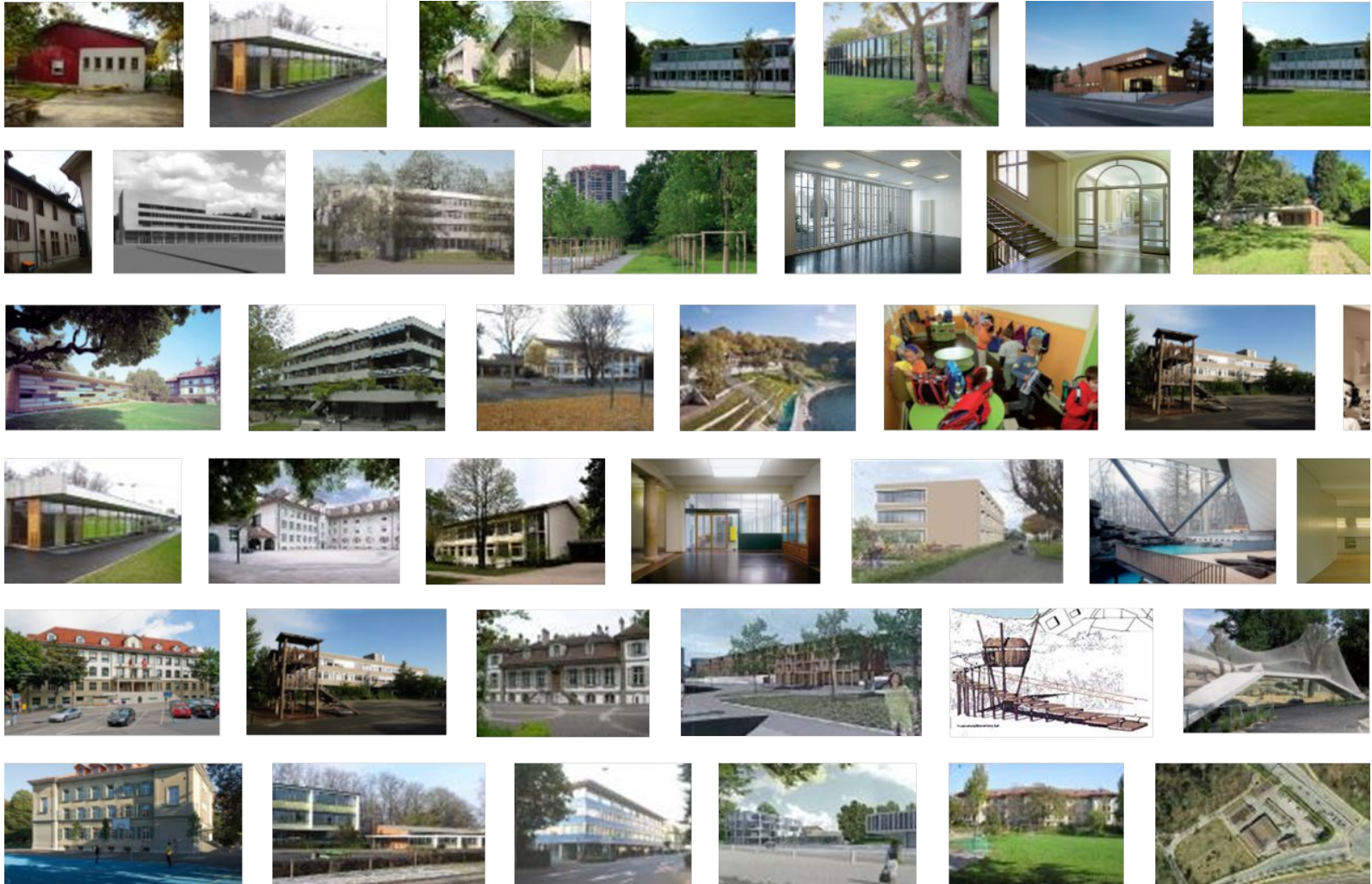
- Gemeinderat: < 300'000 CHF ca. 3 Monate
- Stadtrat: > 300'000 CHF ca. 6 Monate
- Fak. Referendum: > 2'000'000 CHF ca. 8 Monate
- Volksabstimmung: > 7'000'000 CHF ca. 12 Monate



3

Wettbewerbswesen

Fachstelle Wettbewerbe



Wettbewerbswesen

Qualitätssichernde Verfahren nach sia:

- Ideenwettbewerb (sia 142) anonym
einstufig / zweistufig (z. B. kombiniert mit Projektwettbewerb)
auf Einladung / offen / offen mit Präqualifikation
- Projektwettbewerb (sia 142) anonym
einstufig / zweistufig
auf Einladung / offen / offen mit Präqualifikation
- Studienauftrag (sia 143) diskursiv
einstufig / zweistufig
auf Einladung / mit Präqualifikation
- Planerwahlverfahren (sia 144) mit Lösungsansätzen
auf Einladung / offen / offen mit Präqualifikation

Wettbewerbswesen

Qualitätssichernde Verfahren nach sia:

- Gesamtleistungswettbewerb / -studie (sia 142 / sia 143)
auf Einladung / mit Präqualifikation
- Investorenwettbewerb (sia 142 / sia 143)
auf Einladung / mit Präqualifikation

Wettbewerbswesen

Weitere qualitätssichernde Verfahren:

- Einzelauftrag mit Begleitgremium (Workshop-Verfahren)
- Konzeptstudie

Verfahren zur Auftragsklärung:

- Testplanungen
- Machbarkeitsstudien

Wettbewerbswesen

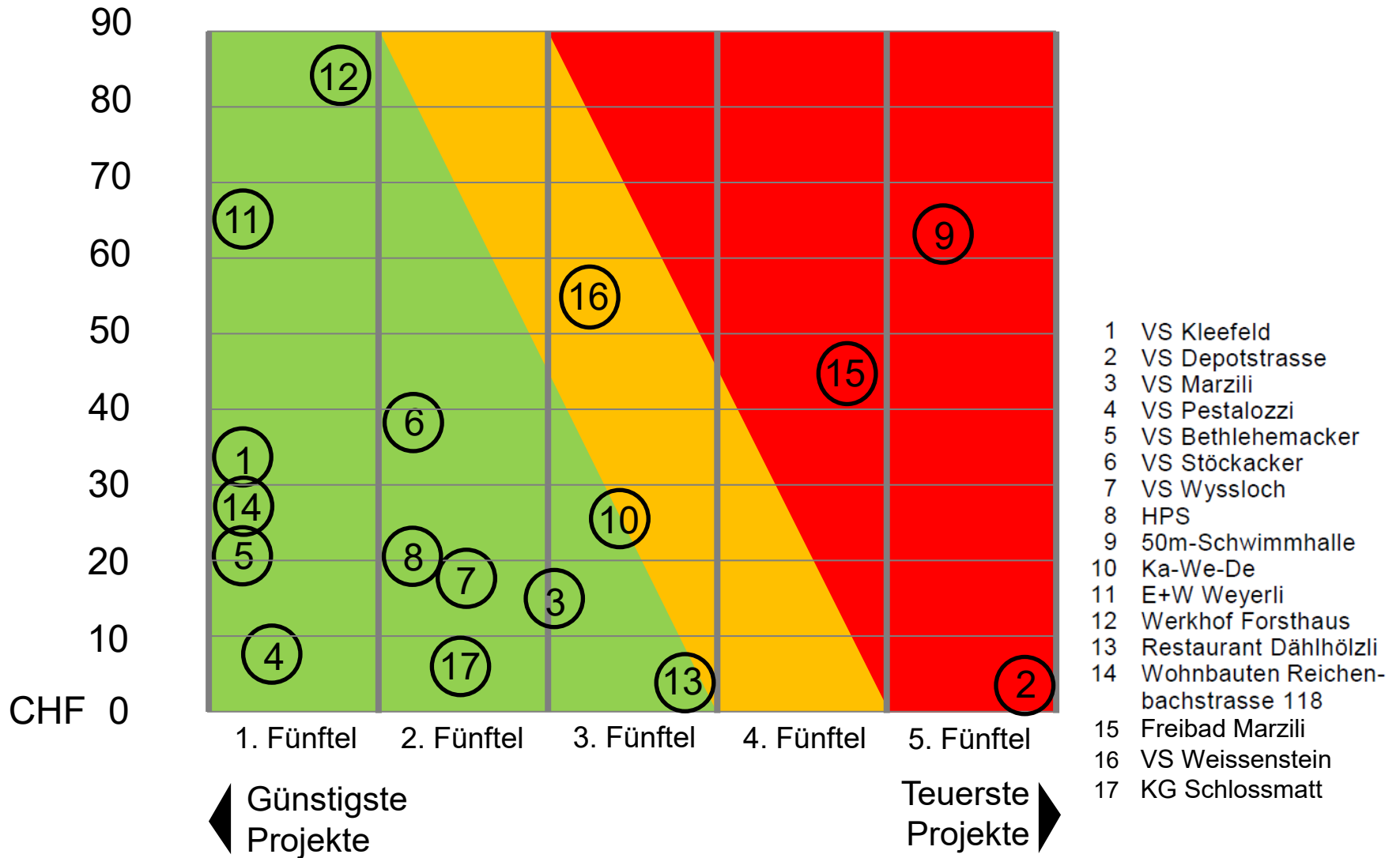
- Die Bauherrschaft hat die Wahl.
- Die Bauherrschaft erhält früh wertvolle Informationen zur Lösbarkeit und zu den Risiken der Bauaufgabe.
(Bauprojekte sind Prototypen: Simulation Gütermarkt im Dienstleistungsbereich)
- Wettbewerbe fördern Nachwuchskräfte und sind ein wichtiger Bestandteil der Baukultur
- «Wettbewerbe sind gratis»: Alle bisher bei HSB durchgeführten Wettbewerbsverfahren kosteten im Schnitt 2% der Anlagekosten der Siegerprojekte. Der Durchschnitt sämtlicher Siegerprojekte lag 2% unter dem Durchschnitt aller Projekte der engeren Wahl.

Wettbewerbswesen

Wettbewerbe lohnen sich in den meisten Fällen:

- Wettbewerbskosten betragen ca. **1 – 4 %** der Inv.kosten.
Das entspricht nur ca. **0.2 – 0.8 %** der Lebenszykluskosten.
- Das Einsparpotential liegt bei **0 – 10 %** der Investitionskosten
und **0 – 5 %** der Lebenszykluskosten.

Investitionskosten





4

Bauprojektmanagement

Bauphasen nach sia 102



Bedürfnisformulierung

Projektdefinition

Machbarkeitsstudie
+/- 25%

Qualitätssicherung
(z.B. Wettbewerb)

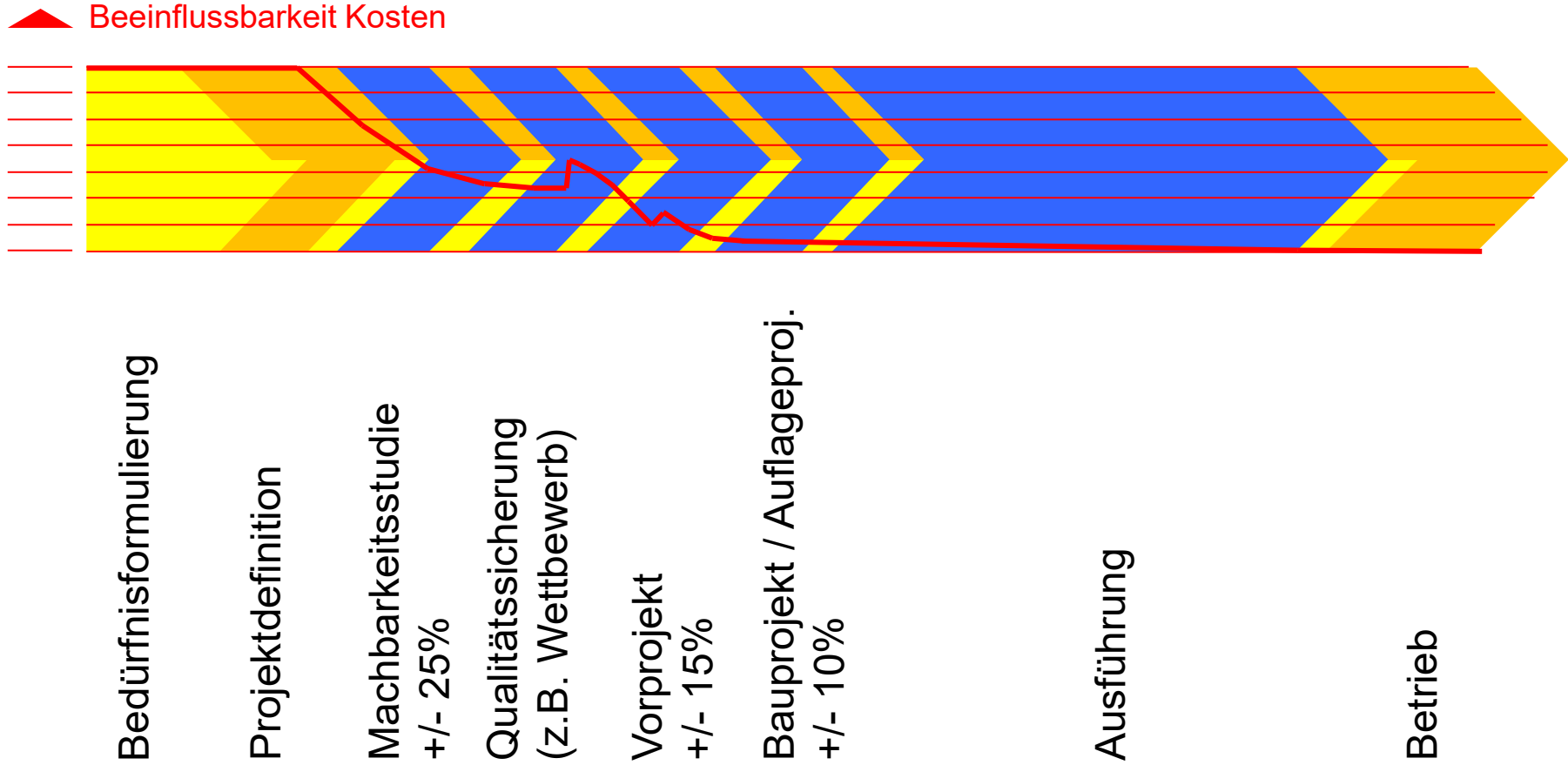
Vorprojekt
+/- 15%

Bauprojekt / Auflageproj.
+/- 10%

Ausführung

Betrieb

Bauphasen nach sia 102



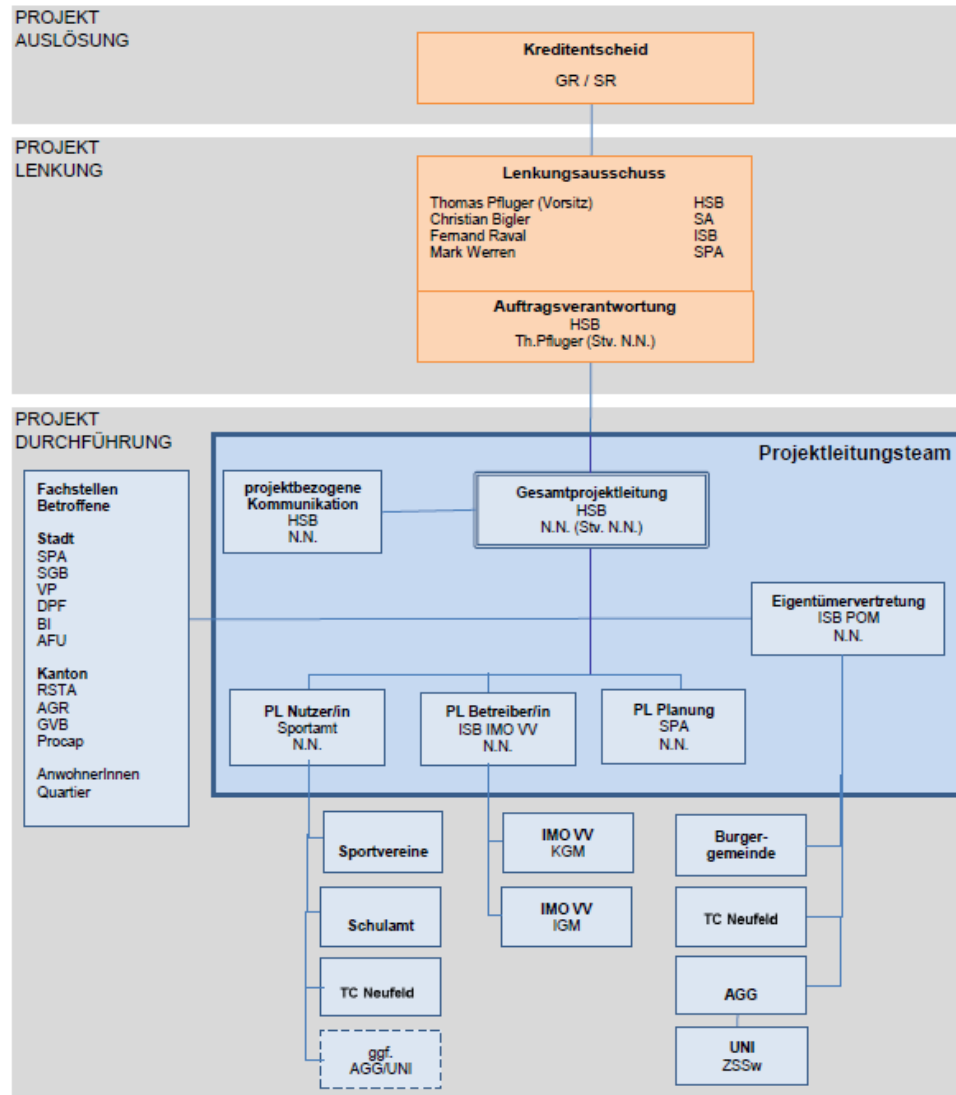
Bauprojektmanagement

Nach Studie oder Wettbewerb Übergabe zu Bauprojektmanagement.

Gesamtprojektleiter/in (GPL) HSB

- Führt das Projektteam und die beauftragten Planer.
- **Verantwortlich** für das Erreichen der vereinbarten Ziele, bezüglich Kosten, Termine und Leistungen.
- Stellt Anträge bezüglich Projektänderungen und Ressourcen.
- Entscheidet über Lösungen innerhalb der vereinbarten Projektziele.
- Verantwortet die Projektinformation und -dokumentation,
- Koordiniert die städtischen Interessen.

Projektorganigramm





5

**Kosten
Reservebewirtschaftung**

Projektziele HSB

- Kostenbewusstes Bauen
- Qualitätsbewusstes Bauen
- Ökologisches Bauen

Projektziele HSB

- Kostenbewusstes Bauen
- Qualitätsbewusstes Bauen
- Ökologisches Bauen

Nachhaltiges Bauen gemäss sia 112/1

- Anforderungen an **Wirtschaftlichkeit**
Lebenszykluskosten (Baukosten, Unterhaltskosten, Betriebskosten, Flexibilität, Erweiterbarkeit)
- Anforderungen an **Gesellschaft**
Bevölkerung, Städtebau, Architektur, Kultur
- Anforderungen an **Umwelt**
Landverbrauch, Energie, Materialien, Rückbau, Altlasten

Projektziele HSB

- Kostenbewusstes Bauen
- Qualitätsbewusstes Bauen
- Ökologisches Bauen

Nachhaltiges Bauen ↔ Lebenszykluskosten

Lebenszykluskosten sind...

... die Summe aller Kosten von der ersten Projektidee, der Entwicklung eines Produktes bis zur Rücknahme vom Markt (Produktlebenszyklus).

AΩ

Lebenszykluskosten sind...

... die Summe aller Kosten, ab der ersten Projektidee, für die Entwicklung, für die Erstellung, den Betrieb, die Reinigung, den Unterhalt, den Werterhalt, bis zum Rückbau und der Entsorgung eines Gebäudes (Betrachtungsdauer 60 Jahre).

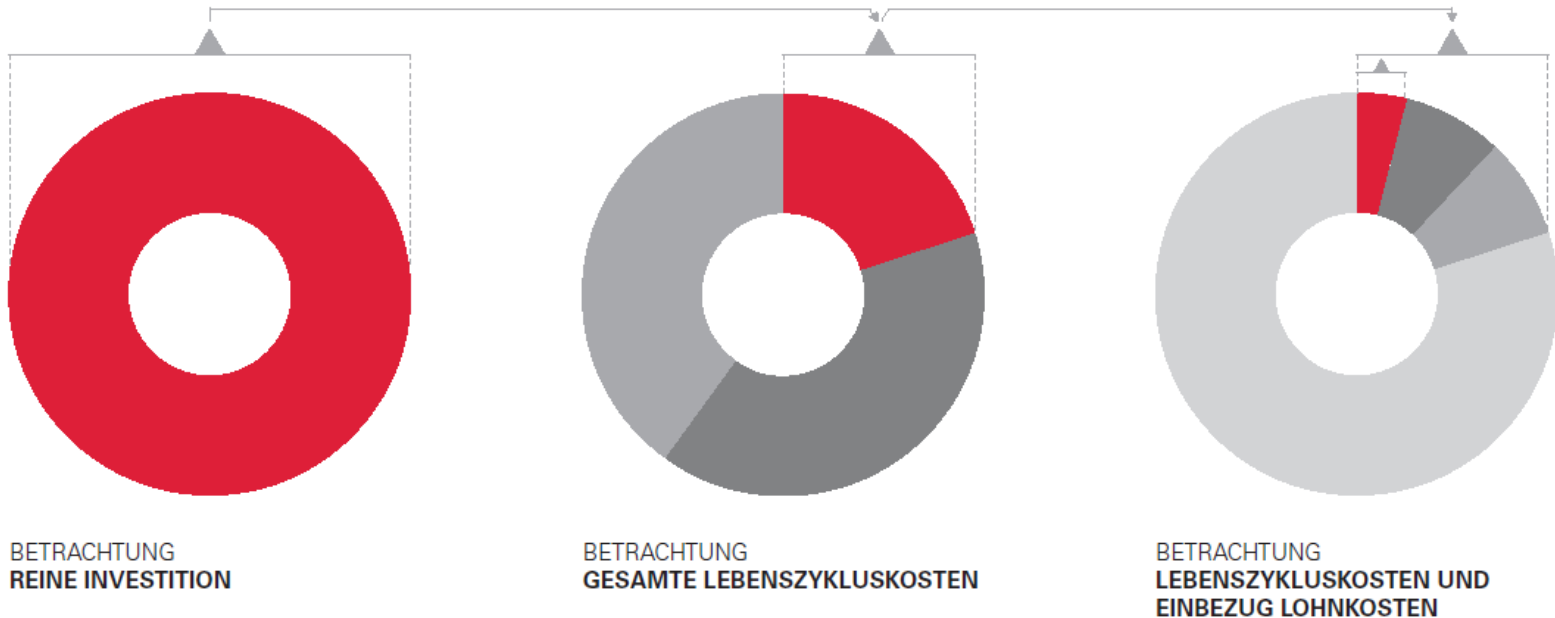
AΩ

Lebenszykluskosten sind *nicht*...

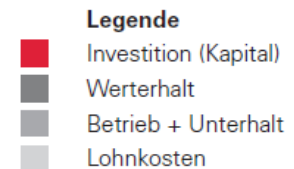
- Baukosten aufgrund von Nutzungsveränderungen (z.B. Umbau von Büroflächen in Schulraum)
- Nutzerseitige Lohn- und Betriebskosten

AΩ

Lebensläufe von Hochbauten

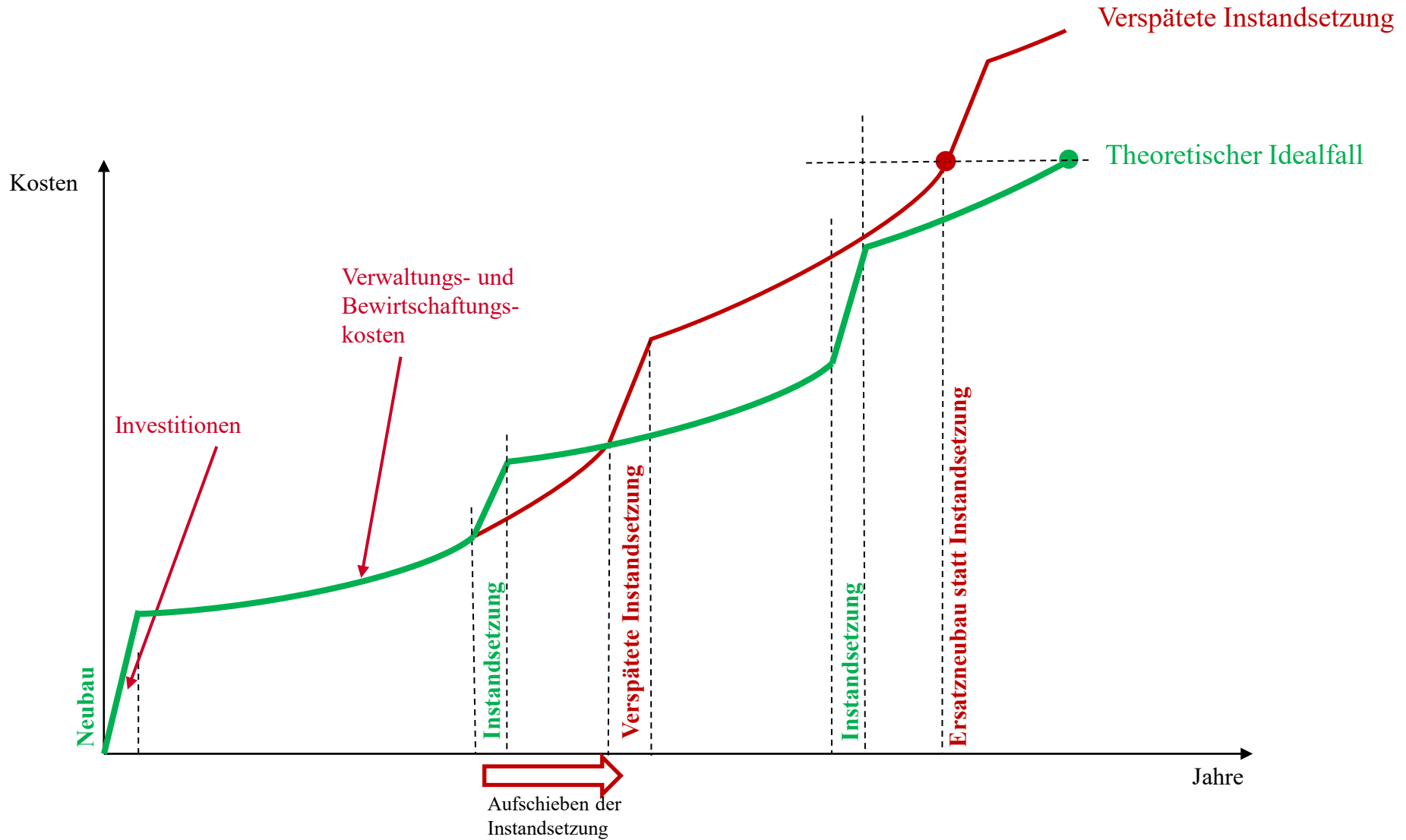


- Investitionskosten entsprechen 15 bis 25% der Lebenszykluskosten eines Gebäudes...
- ... und zwischen 1,5 und 3,5% der mit dem Bauentscheid insgesamt ausgelösten Gesamtkosten.

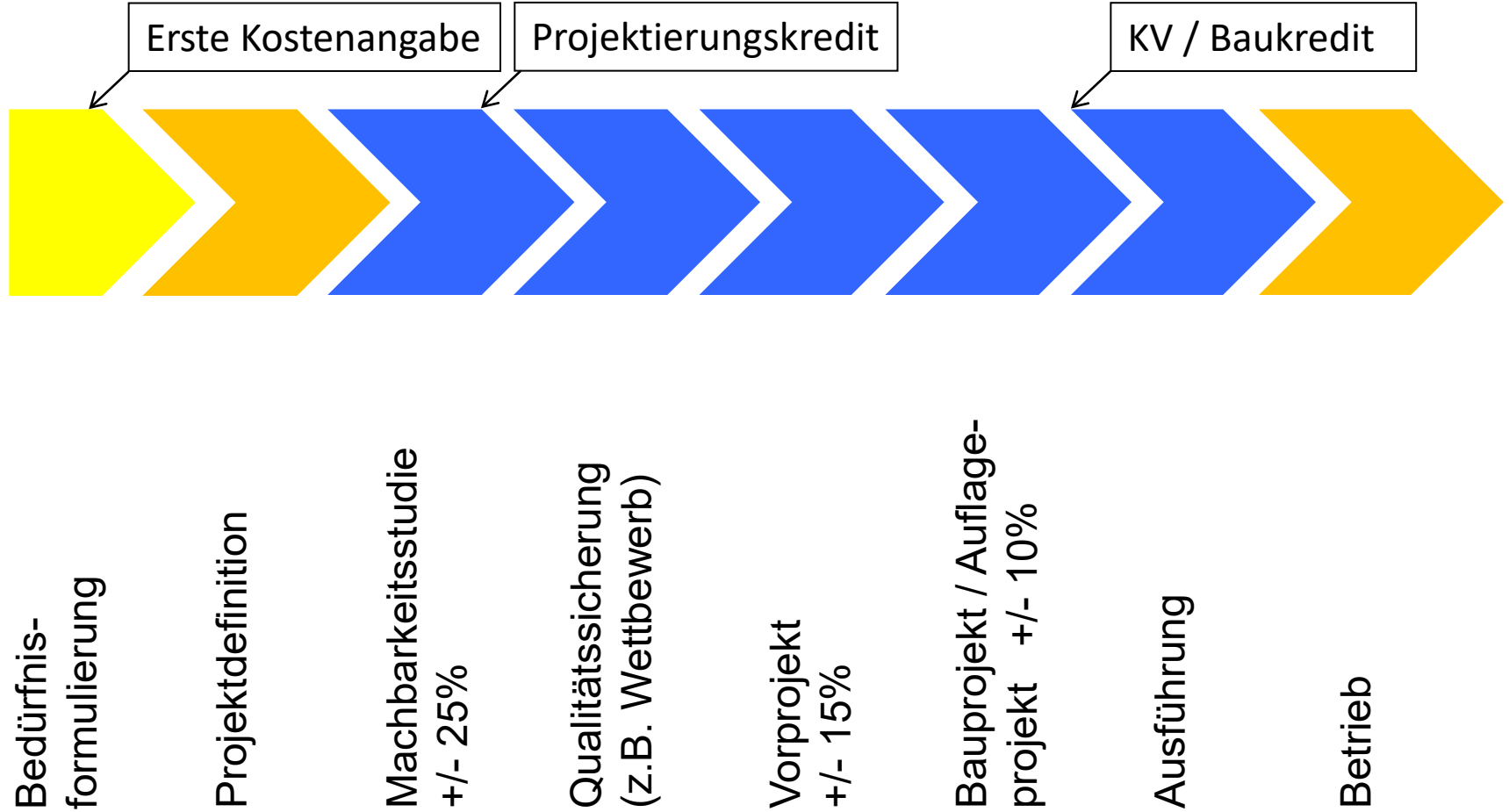




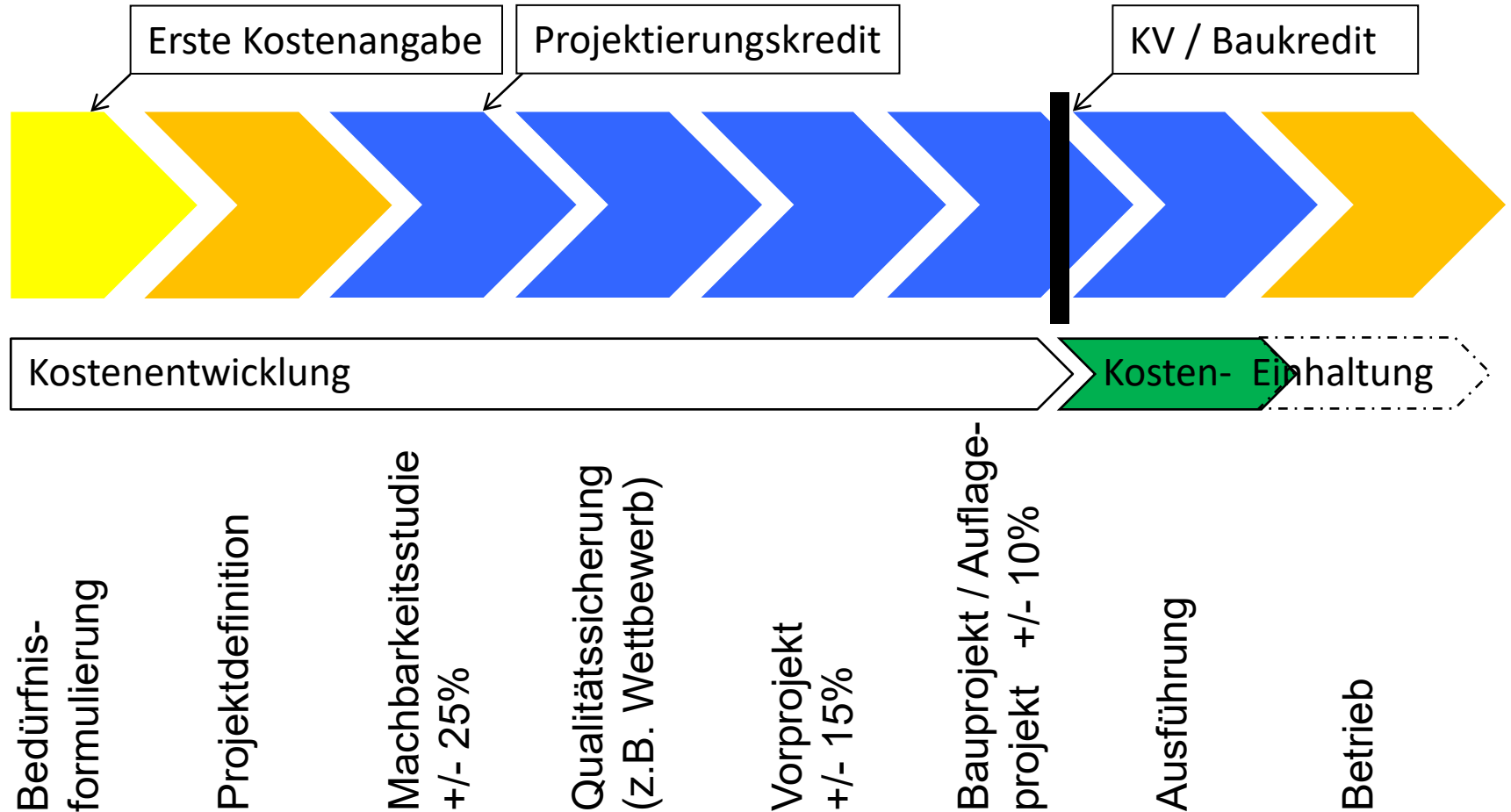
Lebensläufe von Hochbauten



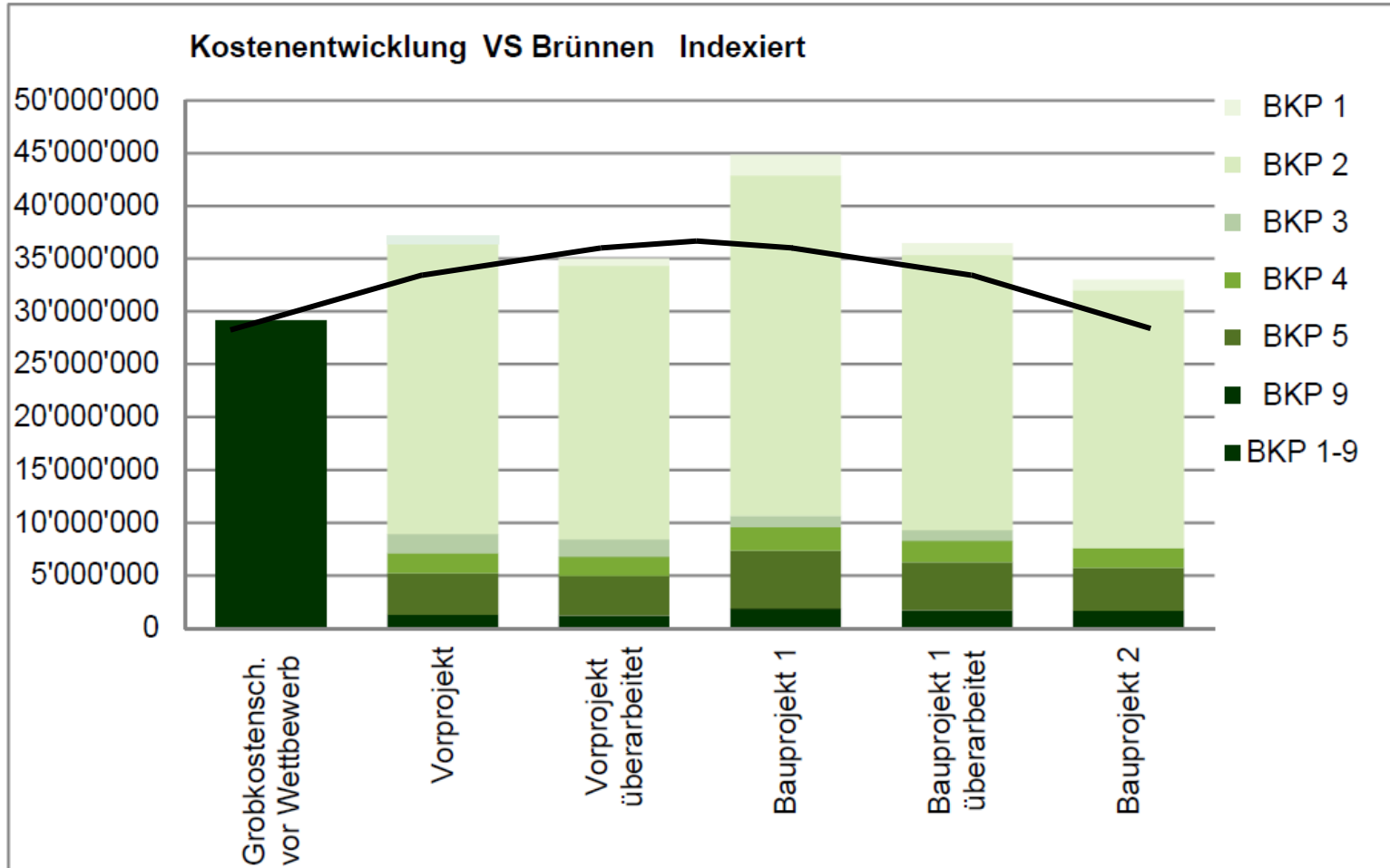
«KruX der ersten Zahl»



«KruX der ersten Zahl»

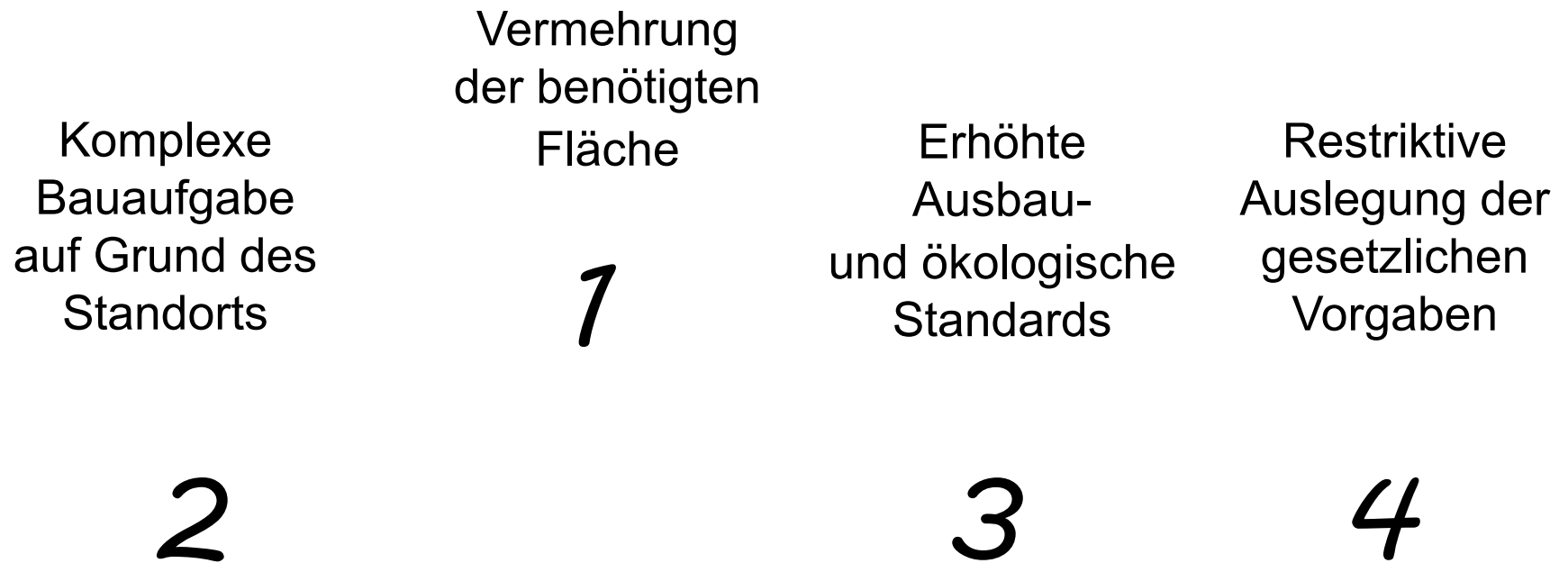


«Kostenbogen»





Kostentreiber (Amt für Hochbauten Stadt Zürich)



Fachstelle Bauökonomie und Kostentool **ekos.hsb**

Projektkostenkalkulation

Projektdatenerfassung

Auswertungen, Analysen

- «Klux der ersten Zahl»: Verhindern Veröffentlichung falscher Zahlen
- Verlässlicher Kostenrahmen vor Projektierungsbeginn.
- Kostensteuerung gegenüber Planern dank aktuellen Benchmarks
- Nachvollziehbare Projektkostenentwicklung
- Kostenvergleich mit eigenen und Projekten Dritter
- Städteübergreifender Know-How-Austausch
- Lebenszykluskosten seit 2024 integriert.

Kostentool eKos.hsb

Kalkulations-Teilprojekt 02: Unterhalt/Veränderung PB16-999 Dummieprojekt – Schulhausweg, Bern

Kalkulations-Projekt PB16-999 – Variante 2 Testobjekt Sanierung

		Kalkulation fiktiver Neubau (exkl. Kosten-Zuschläge)				Ableitung Unterhalt/Veränderung				
Position eBKP-H 2012	Menge		Kosten-Kennwert	Korrekturfaktor	Total fiktive	Zu bearbeitender	Eingriffsgrad	Kosten-Zuschlag	Total Kalkulierte	Erläuterungen
Hauptgruppe Elementgruppe	Bezug	Anzahl	(Preis) CHF	Faktor	Neubaukosten CHF	Teil %	%	CHF	Kosten CHF	
B Vorbereitung	GF	1'200 m ²	250	1.1	330'000	80%	75%	80'000	278'000	Schlechter Baugrund. KoZu: z
C Konstruktion Gebäude	GF	1'200 m ²	547	1.0	656'000	100%	53%	0	345'600	
C 1 Bodenplatte, Fundament	FBF	800 m ²	220	1.0	176'000	100%	60%		105'600	kleinere Eingriffe in der Boden
C 2 / 3 Wand- / Stützenkonstruktion / / 5a Ergänzende Leistung (anteilig)	GF	1'200 m ²	200	1.0	240'000	100%	40%		96'000	
C 4 Decken-, Dachkonstruktion / / 5b Ergänzende Leistung (anteilig)	FDD	1'200 m ²	200	1.0	240'000	100%	60%	0	144'000	Deckendurchbürche für Haustu
D Technik Gebäude	GF	1'200 m ²	720	1.0	864'000	100%	120%	30'000	1'063'200	
D 1 Elektroanlage	GF	1'200 m ²	150	1.0	180'000	100%	120%	30'000	246'000	Sämtliche Elektroleitungen mü
D 2 – 4 Gebäudeaut. / Sicherheitsanl. / Techn. Brandschutzanlage	GF	1'200 m ²	30	1.0	36'000	100%	110%		39'600	Brandmeldeanlage Neuinstalla
D 5 / 6 Wärmeanlage / Kälteanlage	GF	1'200 m ²	150	1.0	180'000	100%	120%		216'000	Neue Radiatoren
D 7 Lufttechnische Anlage	GF	1'200 m ²	170	1.0	204'000	100%	120%		244'800	Komplette Neuinstallation.
D 8 Wasser-, Gas-, Druckluft- anlage	GF	1'200 m ²	220	1.0	264'000	100%	120%		316'800	Grösstenteils neue Installation
D 9 Transportanlage	AT	0 Stk.	0	0.0	0	0%	0%		0	
E Äussere Wandbekleidung Gebäude	FAW	1'520 m ²	743	1.0	1'128'800	100%	109%	60'000	1'293'200	
E 1 Äussere Wandbekleidung unter Terrain	FAWU	320 m ²	40	1.0	12'800	100%	100%	60'000	72'800	Zum Teil Flick- und Abdichtarb
E 2 Äussere Wandbekleidung über Terrain	FAWUE	720 m ²	550	1.0	396'000	100%	90%		356'400	Grösstenteils neuer Fassaden

Kostentool eKos.hsb

- 1 SH VS Brünnen Schulhaus
- 1 TH VS Brünnen Turnhalle
- 2 SH Im Birch / Schulhaus
- 2 TH Im Birch / Turnhalle
- 3 SH Albisriedplatz / Schulhaus
- 6 SH St. Martin / Schulhaus
- 6 TH St. Martin / Turnhalle

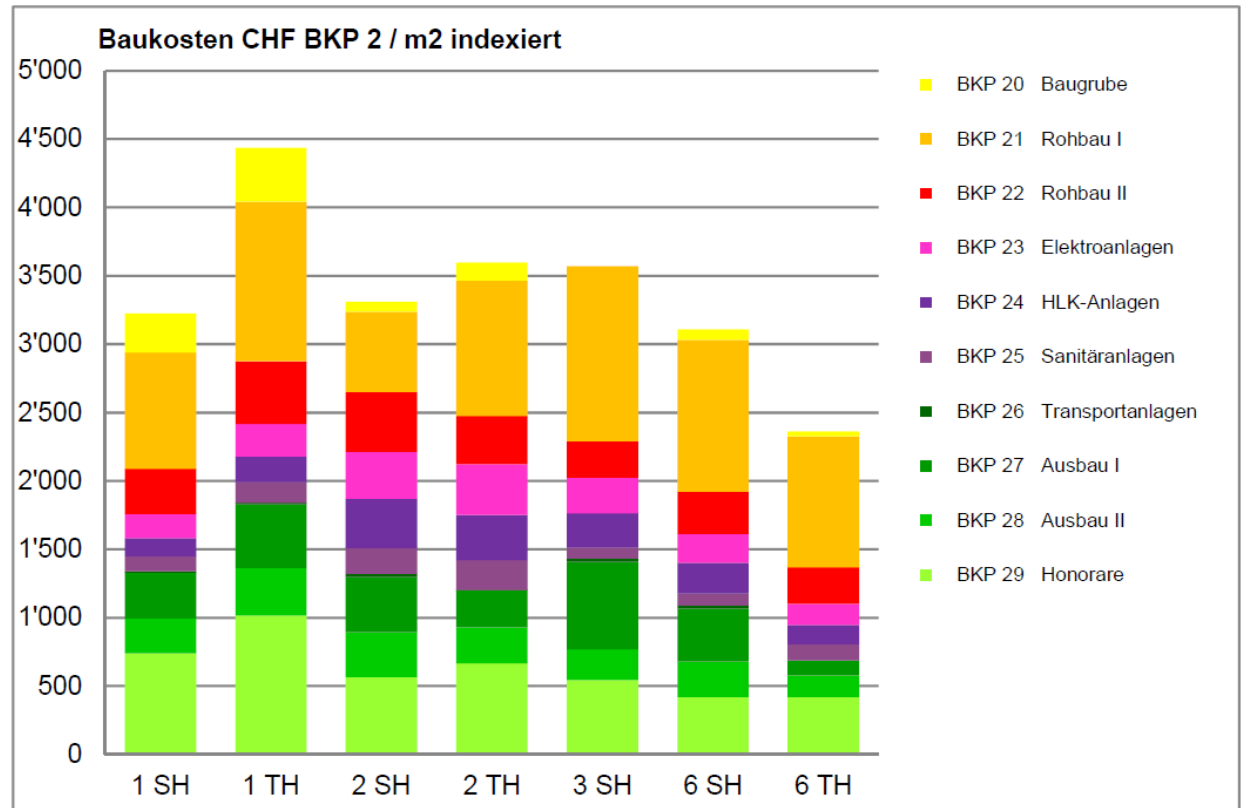
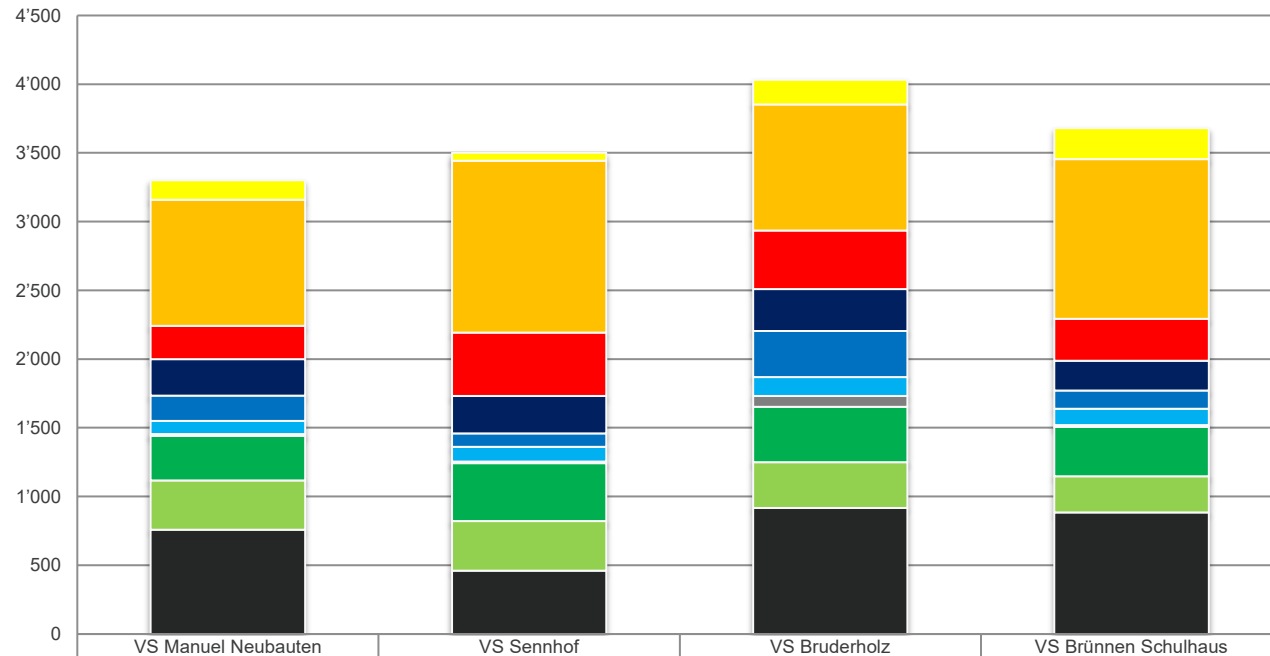


Abb. 6 Absoluter Vergleich der Kosten nach Untergruppen BKP 2 / m2 Aufgeteilt in Schulhaus und Turnhalle

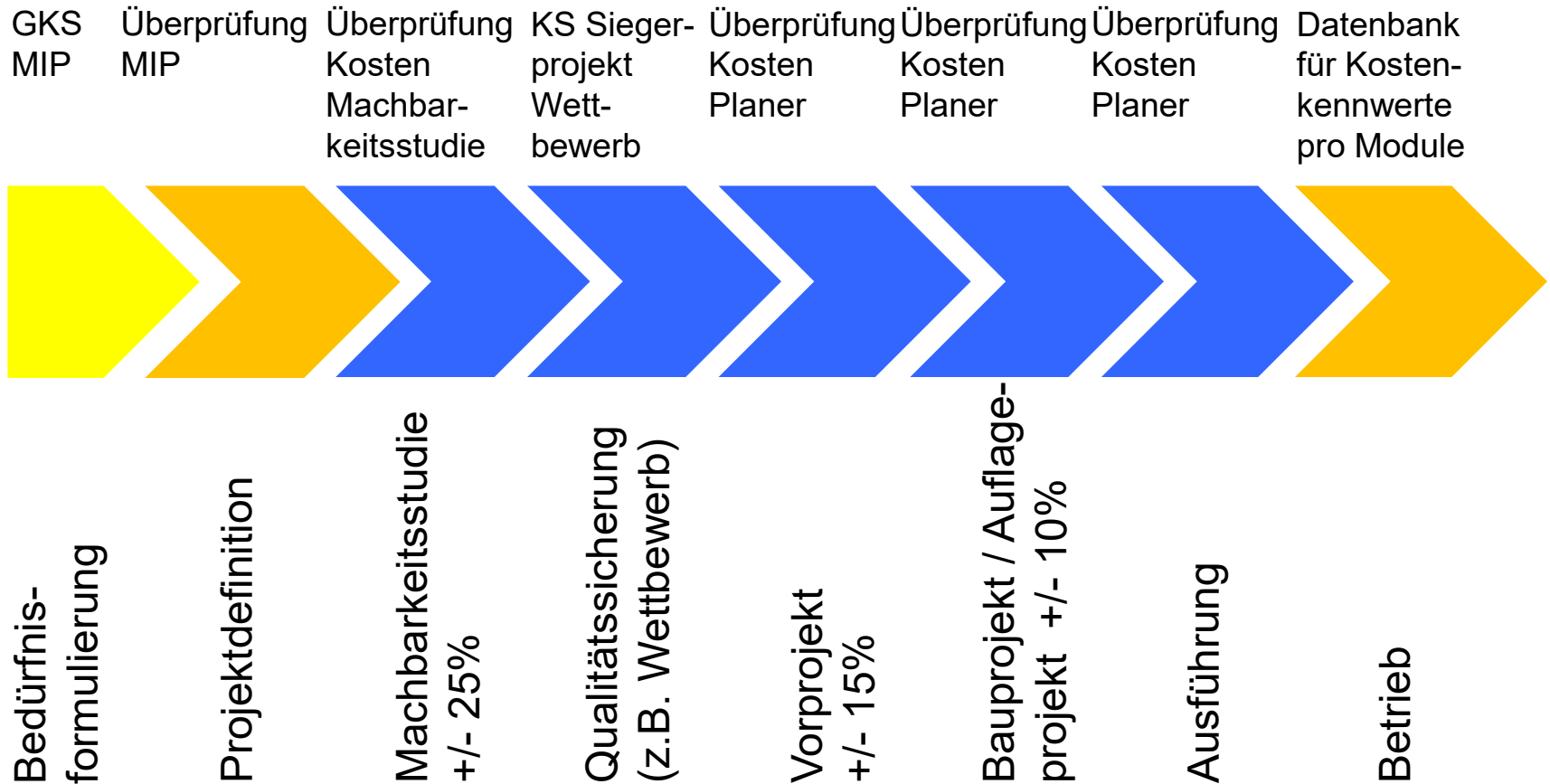
Kostentool eKos.hsb

Baukosten BKP 2 / m2 GF Neubauten Indexiert



	VS Manuel Neubauten	VS Sennhof	VS Bruderholz	VS Brünnen Schulhaus
■ BKP 20 Baugrube	142	58	180	225
■ BKP 21 Rohbau I	919	1'252	916	1'163
■ BKP 22 Rohbau II	241	461	428	304
■ BKP 23 Elektroanlagen	265	272	303	216
■ BKP 24 HLK-Anlagen	185	98	337	133
■ BKP 25 Sanitäranlagen	95	106	136	118
■ BKP 26 Transportanlagen	13	13	80	15
■ BKP 27 Ausbau I	325	420	403	358
■ BKP 28 Ausbau II	359	362	331	265
■ BKP 29 Honorare	757	460	917	883

Kostentool eKos.hsb

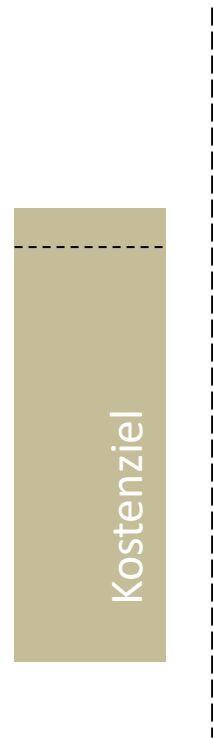




Reservebewirtschaftung HSB

Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit

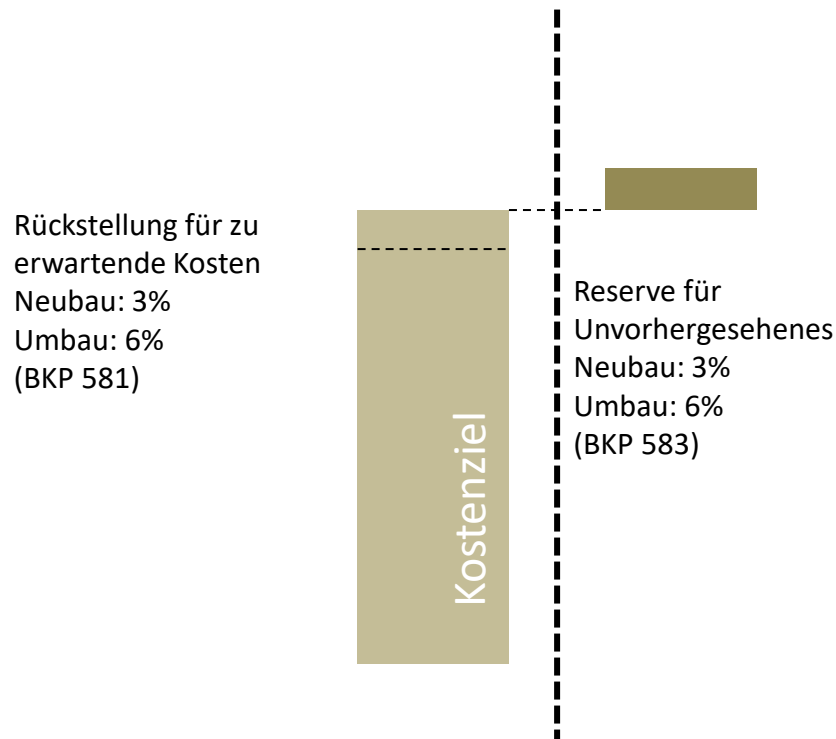
Rückstellung für zu
erwartende Kosten
Neubau: 3%
Umbau: 6%
(BKP 581)





Reservebewirtschaftung HSB

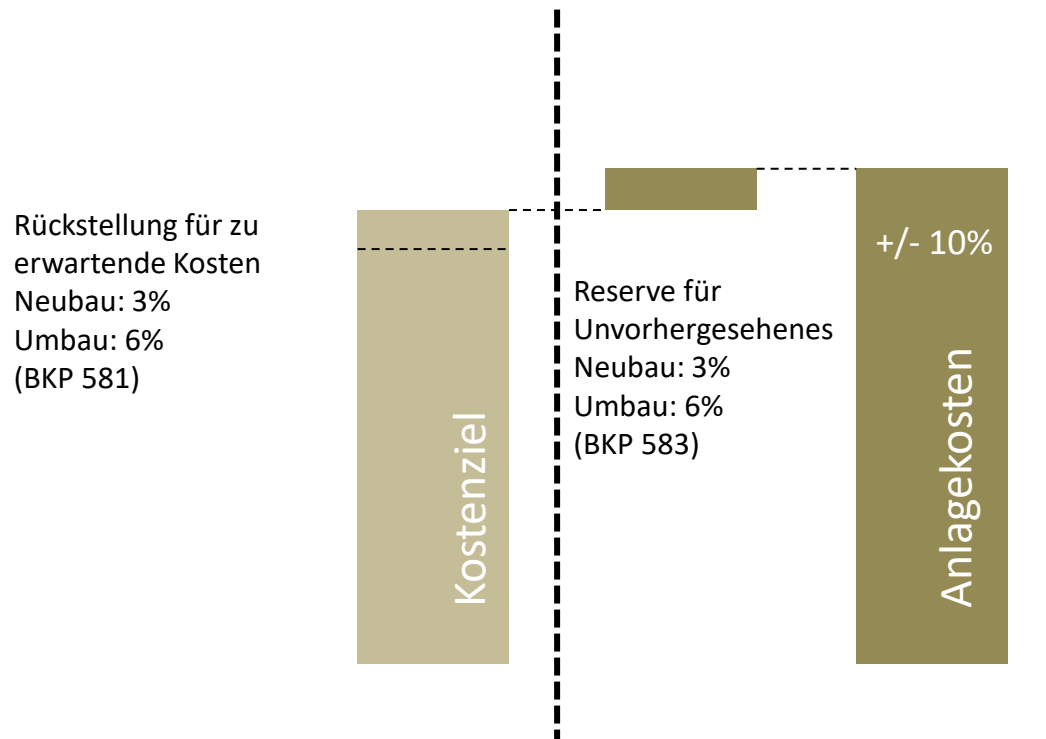
Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit





Reservebewirtschaftung HSB

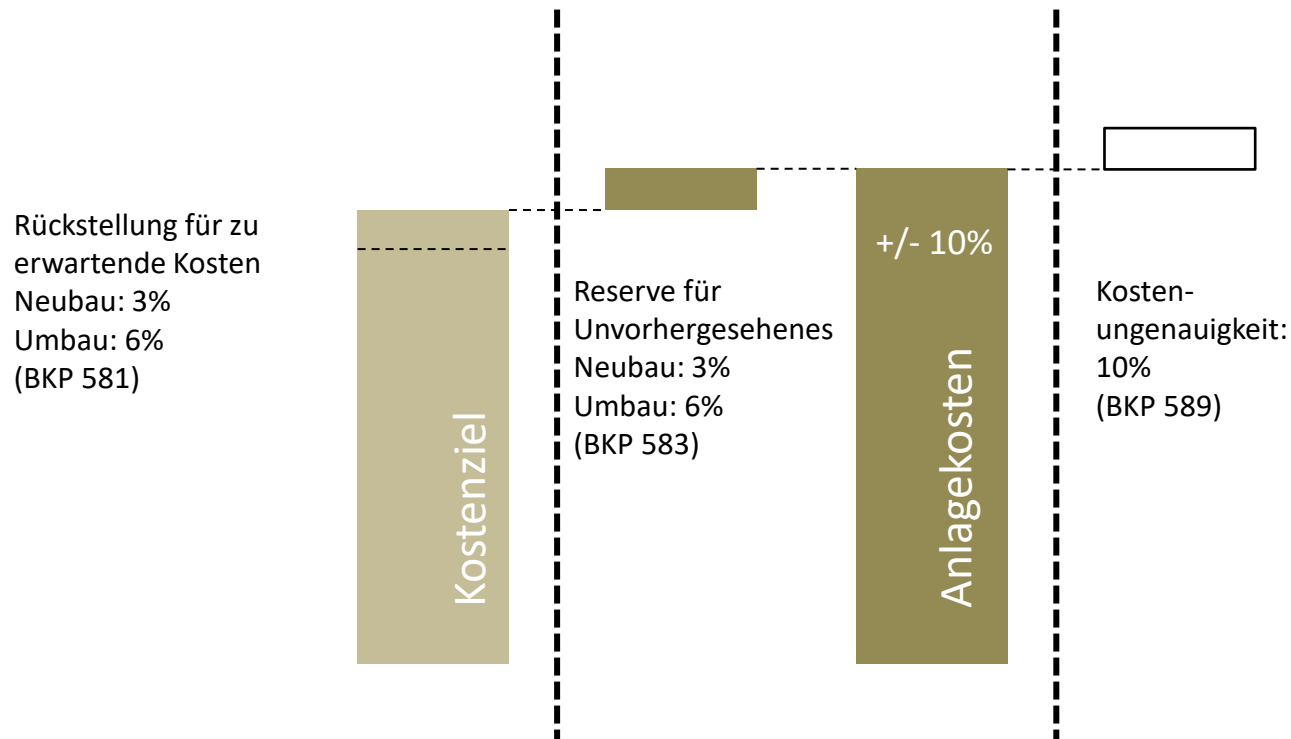
Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit





Reservebewirtschaftung HSB

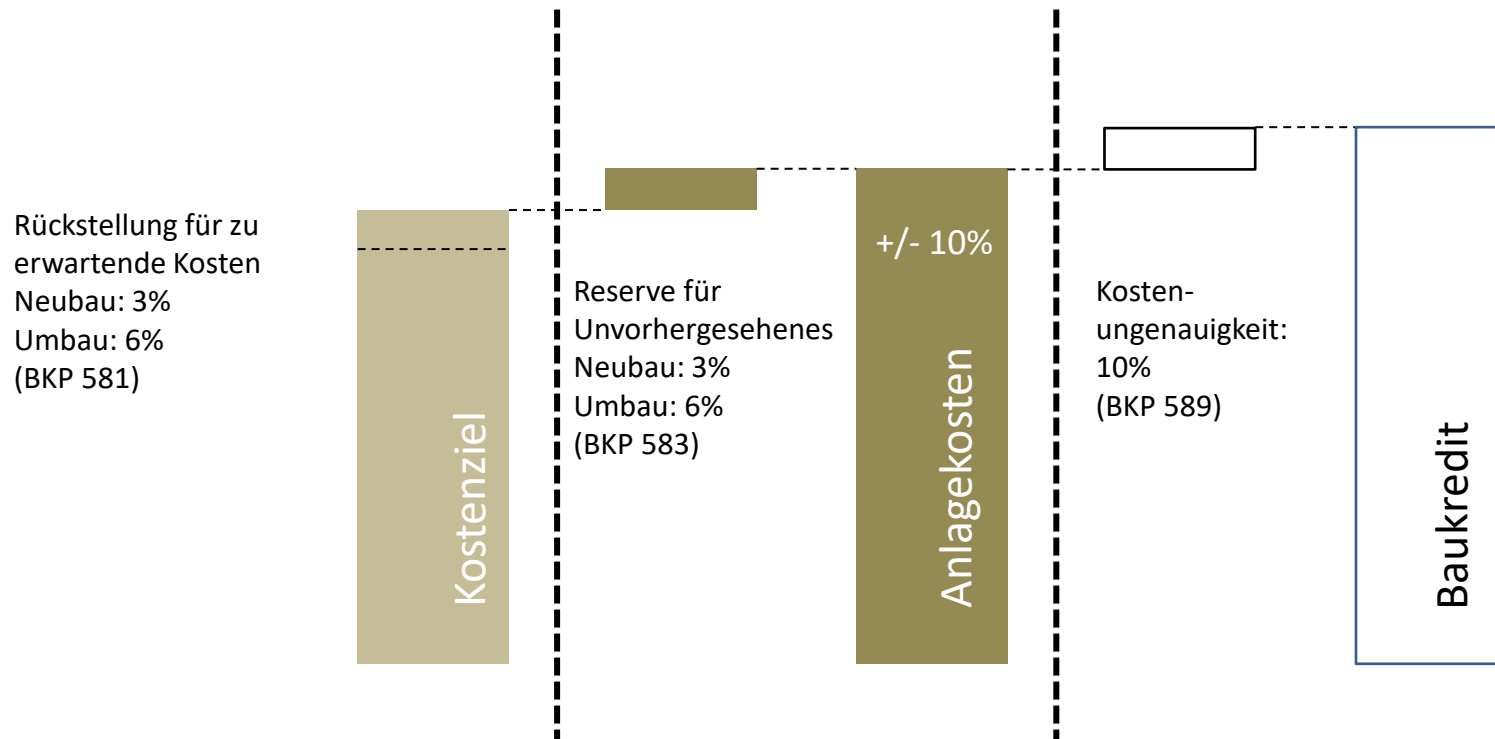
Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit





Reservebewirtschaftung HSB

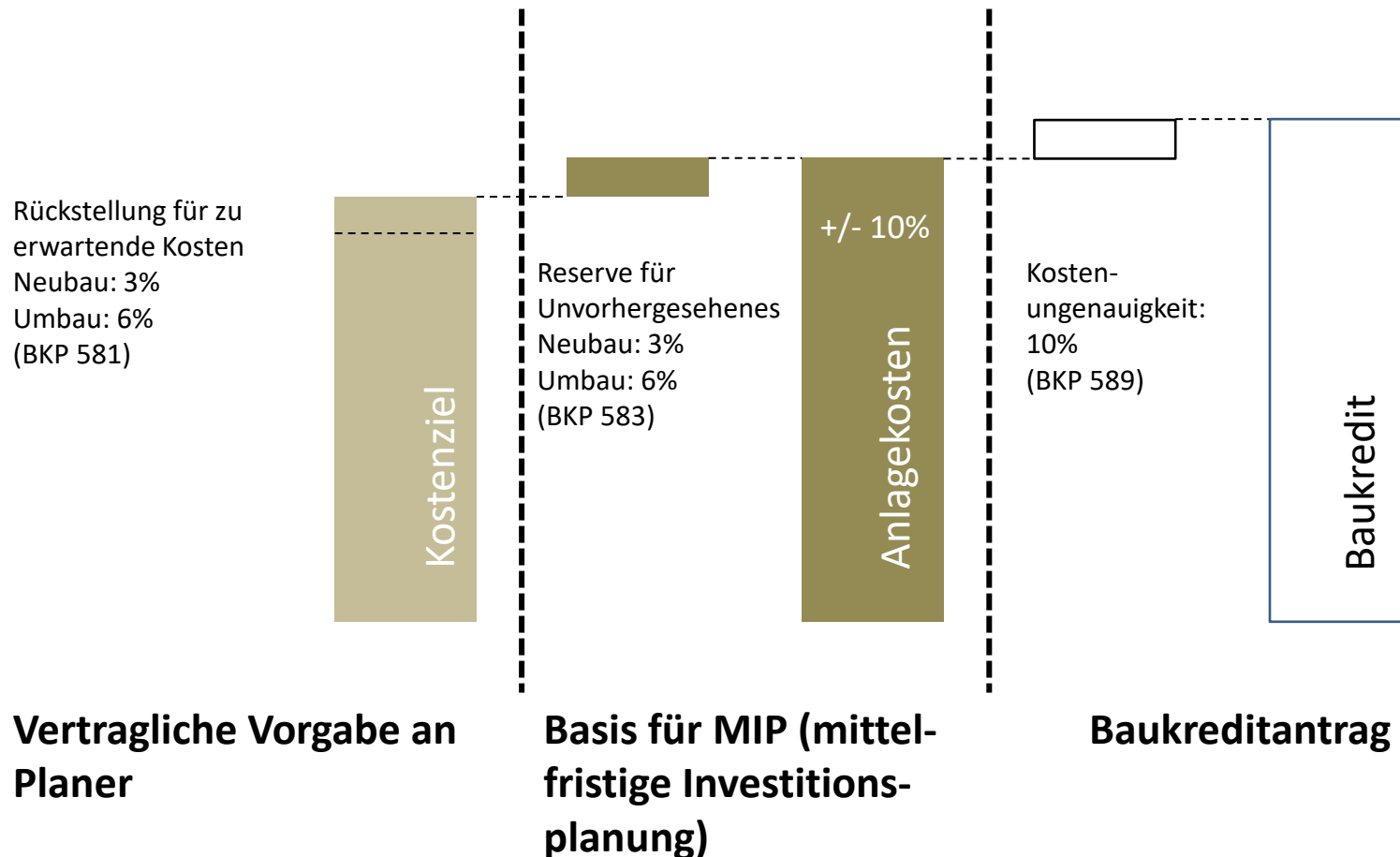
Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit





Reservebewirtschaftung HSB

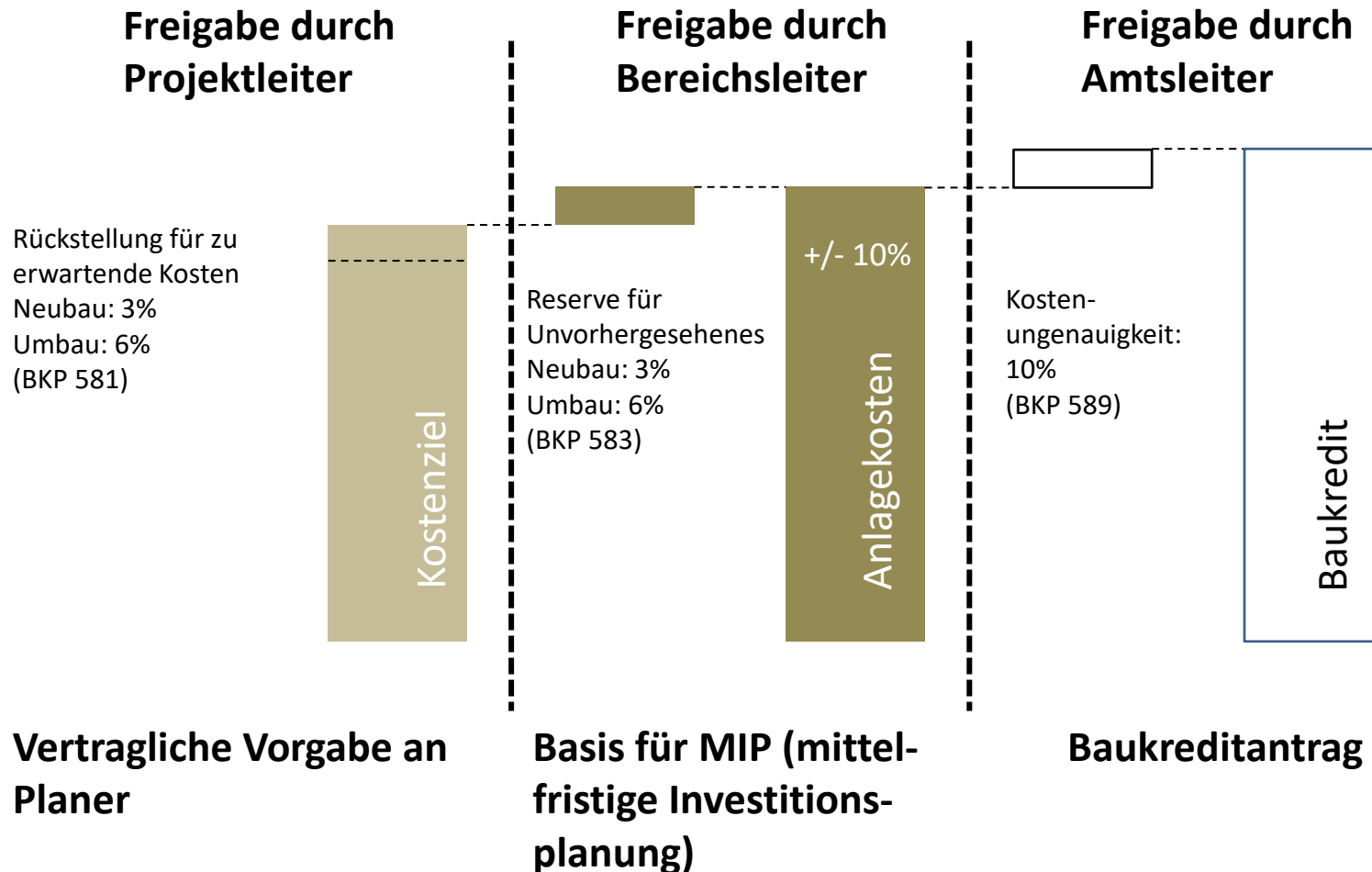
Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit





Reservebewirtschaftung HSB

Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit

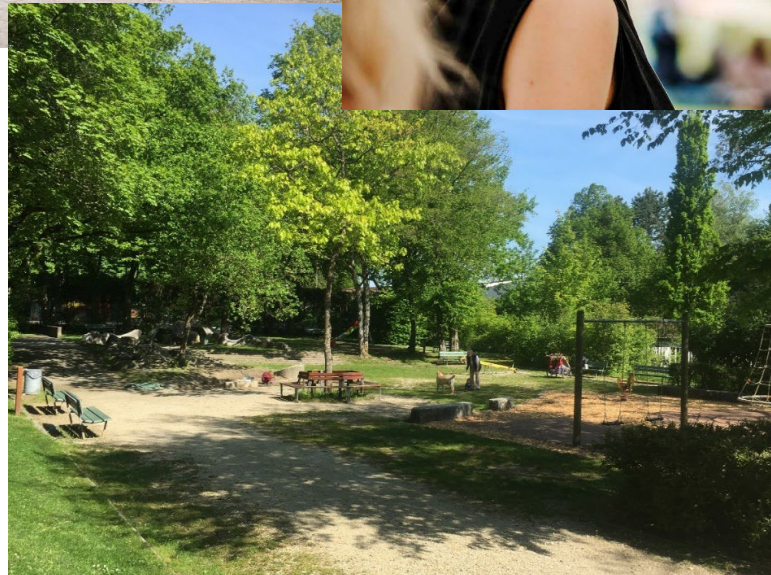
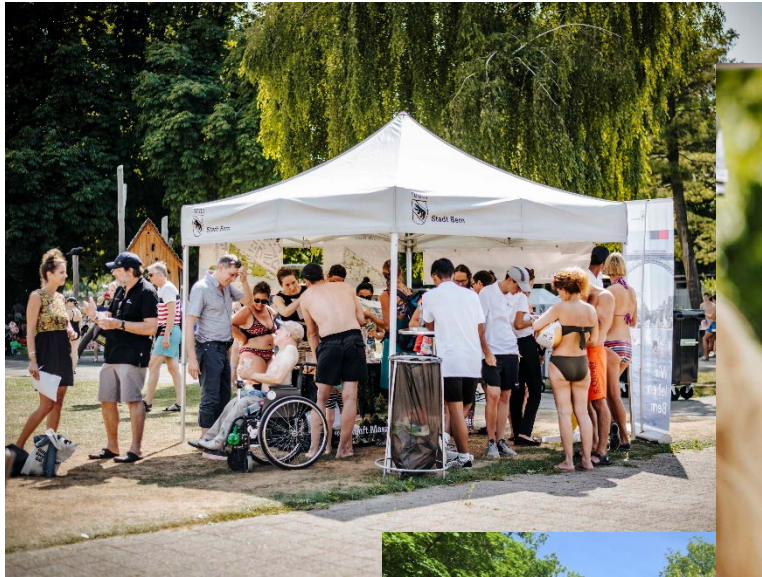




6

Mitwirkung Partizipation

Partizipation



Partizipation

- Einbezug der Quartiervertreter in Jurierung der Wettbewerbe
- Standardmässig Kindermitwirkung bei Schulbauprojekten
- Periodische Projektinformation und Abgleich der Anwohnerbedürfnisse in Quartierkommission
- Begleitgruppen und Partizipations-Workshops, insbesondere bei öffentlichen Anlagen

7

Öffentliche Beschaffung



Öffentliche Beschaffung

Projektierung (Dienstleistungsaufträge)

- Freihändiges Verfahren: 1 CHF bis 100'000 CHF
- Einladungsverfahren: 100'000 CHF bis 250'000 CHF
- Offenes Verfahren: 250'000 CHF bis

Ausführung (Werkleistungsaufträge)

- Freihändiges Verfahren : 1 CHF bis 100'000 CHF
- Einladungsverfahren: 100'000 CHF bis 250'000 CHF
- Offenes Verfahren: 250'000 CHF bis

Öffentliche Beschaffung

Besonderheiten im Vergleich zu privater Beschaffung:

- Preisverhandlungen im Kanton Bern nicht zulässig.
- Direktvergaben nur begrenzt möglich.
- Beschwerdemöglichkeit nicht berücksichtigter Offertsteller.
- Das Führen von «schwarzen Listen» ist untersagt.
- Nährboden für Claimmanagement.



COMING
Soon

8

Ausblick

Projekte 2024 im Stadtrat

- BK Volksschule Weissenbühl, Neubau
- PK Bernisches Historisches Museum, PK Beitrag
- PK Volksschule Wankdorf, Sanierung Gebäudehülle
- BK Kontakt- und Anlaufstelle Hodlerstrasse, Gesamtanierung
- BK Sportplatz Wyler, 2. Kunstrasenfeld
- PK/BK Schwarztorstrasse 71, Dachsanierung und PV-Anlage
- BK Neubau Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus, Neubau
- BK Kindergarten Schlossmatt, Erneuerung
- BK VS Steigerhubel, Sanierung Umgebung
- BK Turnhalle Altenberg, Sanierung
- PK Volksschule Sulgenbach, Gesamtanierung

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Haben Sie Fragen?