

Hochbau und städtische Bauprojekte Einführung Stadträtinnen und Stadträte 6. November 2025



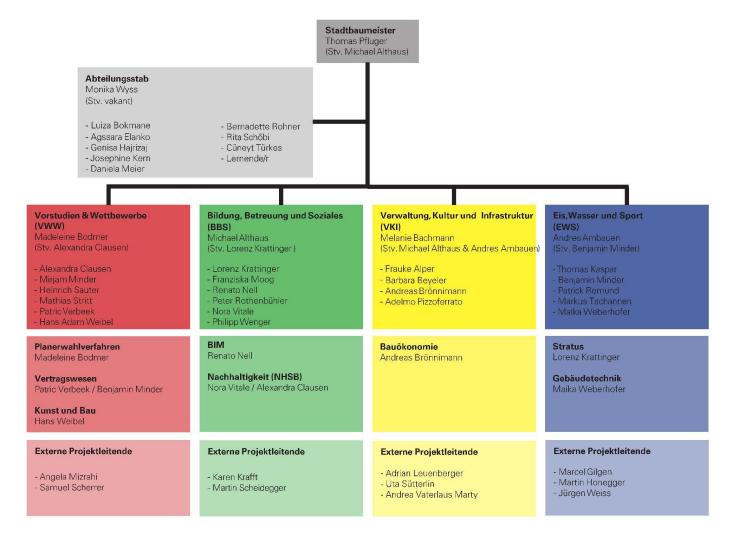
Inhalt

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



Organigramm (November 2025)

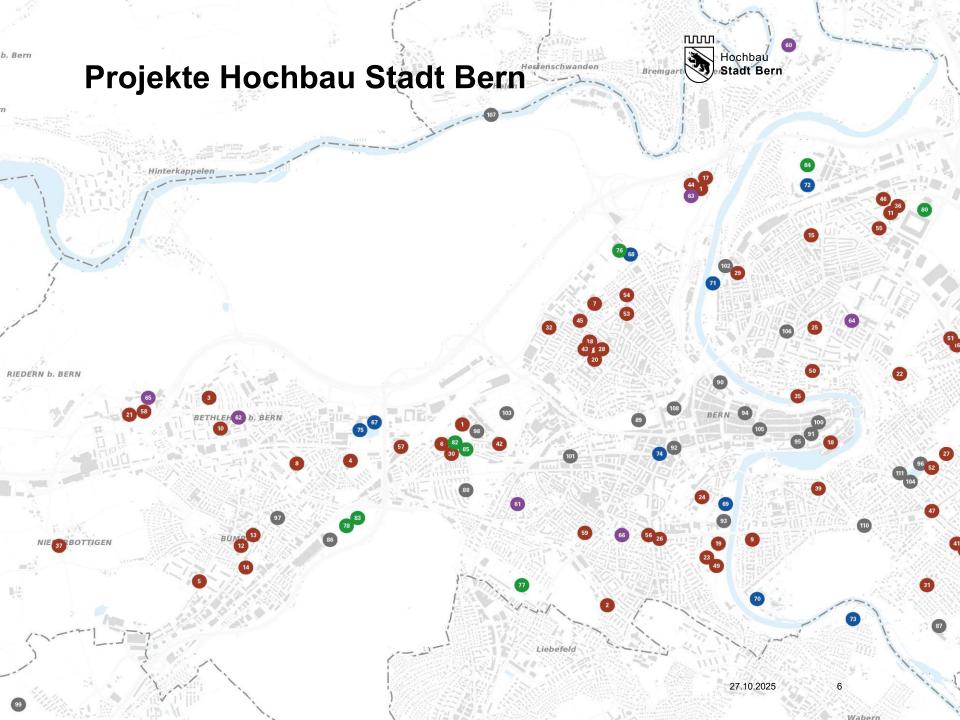






Leistungen Hochbau Stadt Bern

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



BILDUNG

		Baustart		
1	VS Viererfeld, 20 Klassen + 3-fach Turnhalle	25.04.2028	39	KG Florastrasse, Sanierung
2	VS +TH Weissenbühl, Neubau	22.04.2025	40	Integration regionale Intensivkursklassen (RIK)
3	VS +TH Bethlehemacker, Sanierung + Erweiterung	26.04.2021	41	VS Manuel, Provisorium Basisstufen
4	VS +TH Stöckacker, Gesamtsanierung + Erweiterung	22.05.2024	42	Basisstufen Holligen, Ausbau
5	VS Kleefeld, Ersatzneubau inkl. Sanierung TH	18.06.2019	43	KG Neufeld 1, Sanierung
6	VS Steigerhubel, Gesamtsanierung + Erweiterung	21.10.2026	44	Bibliothek Viererfeld, Ausstattung
7	VS +TH Hochfeld, Gesamtsanierung	23.07.2028	45	TS Türmli, Sanierung Tagesschulküche
8	VS +TH Schwabgut, Gesamtsanierung	08.08.2023	46	VS Wankdorf, Umgestaltung Pausenplatz
9	VS+TH Kirchenfeld, Gesamtsanierung + Erweiterung	11.08.2025	47	Begleitung Basisstufen Burgerenziel
10	VS + THTscharnergut, Gesamtsanierung	19.08.2028	48	Pavillon Burgfeld, Instandsetzung
11	VS Wankdorffeld, Gesamtsanierung	02.11.2028	49	VS Kirchenfeld, Provisorium Gaswerkareal
12	VS + TH Bümpliz, Gesamtsanierung	15.07.2031	50	TS Feuerwehrkaserne Viktoria
13	VS + TH Statthalter, Gesamtsanierung	13.08.2033	51	VS Baumgarten, Neubau Einfachturnhalle
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 Elfenau 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		

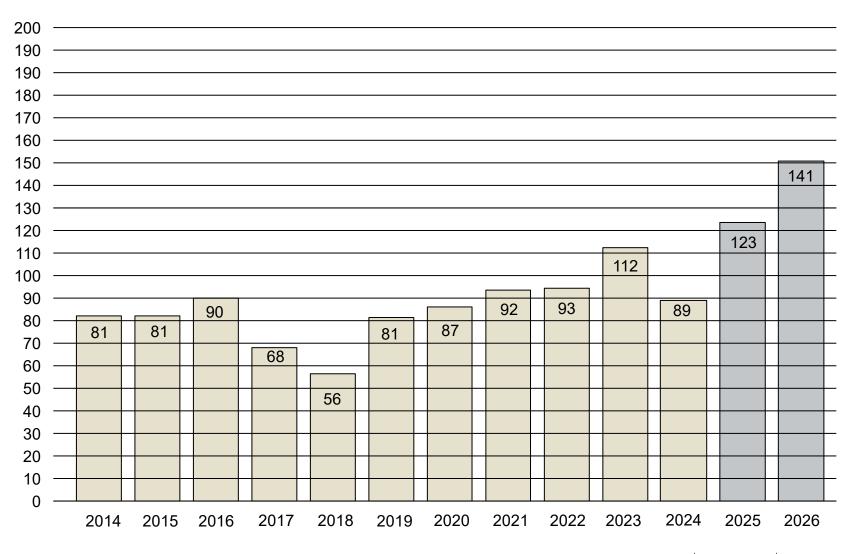
	Baustart
KG Florastrasse, Sanierung	01.09.2025
Integration regionale Intensivkursklassen (RIK)	16.04.2023
VS Manuel, Provisorium Basisstufen	15.05.2023
Basisstufen Holligen, Ausbau	15.01.2021
KG Neufeld 1, Sanierung	20.03.2026
Bibliothek Viererfeld, Ausstattung	24.09.2026
TS Türmli, Sanierung Tagesschulküche	19.05.2023
VS Wankdorf, Umgestaltung Pausenplatz	01.03.2023
Begleitung Basisstufen Burgerenziel	05.03.2023
Pavillon Burgfeld, Instandsetzung	16.05.2025
VS Kirchenfeld, Provisorium Gaswerkareal	11.07.2024
TS Feuerwehrkaserne Viktoria	05.10.2027
VS Baumgarten, Neubau Einfachturnhalle	22.09.2024
VS Wyssloch, Neubau	
	Integration regionale Intensivkursklassen (RIK) VS Manuel, Provisorium Basisstufen Basisstufen Holligen, Ausbau KG Neufeld 1, Sanierung Bibliothek Viererfeld, Ausstattung TS Türmli, Sanierung Tagesschulküche VS Wankdorf, Umgestaltung Pausenplatz Begleitung Basisstufen Burgerenziel Pavillon Burgfeld, Instandsetzung VS Kirchenfeld, Provisorium Gaswerkareal TS Feuerwehrkaserne Viktoria VS Baumgarten, Neubau Einfachturnhalle

BETREUUNG UND SOZIALES

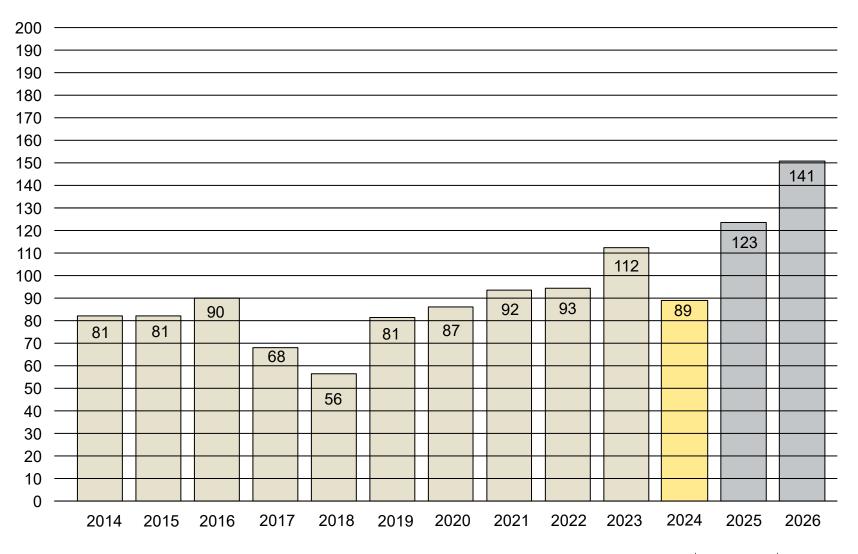
WEITERE PROJEKTE AUSSERHALB DER BSS

		Baustart			Baustart
60	Kinderhaus Rossfeld, Sanierung + Umbau	05.08.2024	86	Bodenweid, Machbarkeits- und Potentialstudie	14.09.2027
61	Tagi / Kita Weissenstein, Einbau Hopfgut	05.06.2029	87	SGB Elfenau, Gesamtsanierung und -optimierung	06.03.2028
62	KITATscharnergut, Sanierung Gebäudehülle	18.07.2023	88	KJF Schlossmatt, Sanierung	01.07.2028
63	Kita Viererfeld, Ausstattung	10.07.2026	89	Velostationen Umfeld Bahnhof	08.05.2025
64	Kita Spitalacker, Nebengebäude + Sanierung Kanalisation	10.08.2020	90	Kontakt- + Anlaufstelle Hodlerstrasse, Gesamtsanierung	14.04.2027
65	TAGI / KITA Holenacker, Feuertreppe	10.07.2023	91	VG Erlacherhof, Massnahmen IS / IH 2. Etappe	13.08.2028
66	Quartierzentrum Villa Stucki, Sanierungsmassnahmen	01.03.2025	92	VG Bundesgasse 38, IS / IH	19.01.2030
			93	Dampfzentrale, IS + betriebliche Massnahmen 2020	18.12.2025
			94	Drogenanlaufstelle Predigergasse, Machbarkeit	15.09.2025
	EIS UND WASSER ANLAGEN		95	Münsterplattform, Sanierung Stützmauer	01.02.2023
			96	Neubau Kornhausbibliothek, Egelsee	09.02.2027
67	Weyermannshaus , Erneuerung Eis und Hallenbad	31.03.2026	97	Frankenstrasse 1 2020	28.02.2022
68	50-Meter-Schwimmhalle, Neubau (exkl. Tennisclub)	01.06.2020	98	Wohnhaus Güterstrasse 20, Teilsanierung	07.08.2023
69	FB Marzili, Gesamtsanierung Freibad mit Umgebung	01.10.2025	99	Ruine Grasburg, Instandsetzung	07.03.2022
70	KA-WE-DE, Gesamtsanierung	01.09.2024	100	Spysi, Junkerngasse 30, Sanierungsmassnahmen	01.03.2026
71	FB Lorraine, Gesamtsanierung	14.09.2024	101	VG Schwarztostrasse 71, Dachsanierung + PV	13.11.2023
72	Wyler, Sanierung Freibad	29.08.2023	102	Lorrainestrasse 49, Abbruch	22.10.2022
73	Camping Eichholz, Ersatzneubau Hauptgebäude	07.02.2027	103	Bremgartenfriedhof, neuer Unterstand	17.02.2022
74	HB Hirschengraben, Massnahmen 2019 inkl. Überwach.	08.07.2019	104	Parkcafé Egelsee	03.02.2023
75	Weyermannshaus, Sanierung Freibad		105	Ersatz Schaufenster Zytglogge	06.06.2023
			106	BKW Brunnen, Sanierung	17.02.2022
			107	DZ Halenbrücke, Gesamtsanierung inkl. Umgebung	16.08.2024
	SPORTANLAGEN		108	Erweiterung Velostation Bollwerk	31.08.2026
			109	Schlosshaldenfriedhof, neuer Unterstand	04.03.2023
76	Stadion Neufeld, Gesamtsanierung	16.07.2026	110	Wasserschloss Thunplatz, Instandsetzung	
77	SP Weissenstein, Umwandlung Naturrasen in Kunstrasen	13.03.2028	111	Muristrasse 21, Abbruch	
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			
		9			



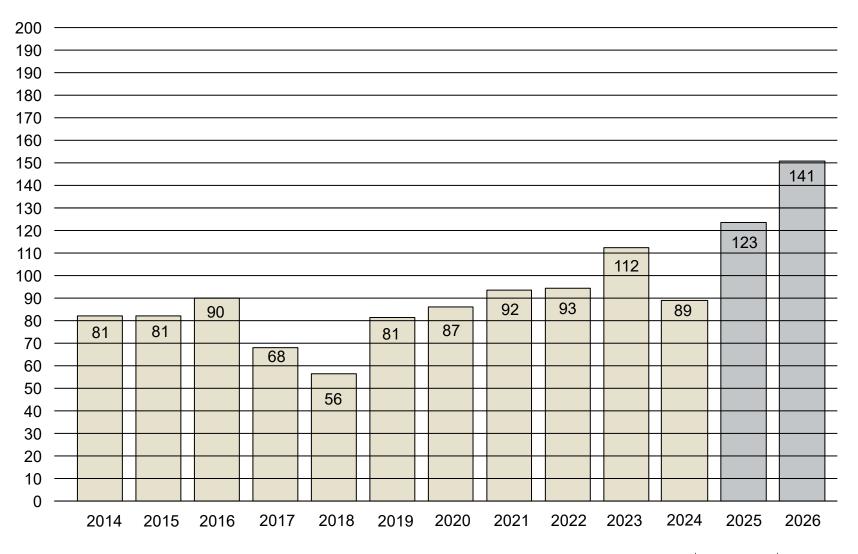




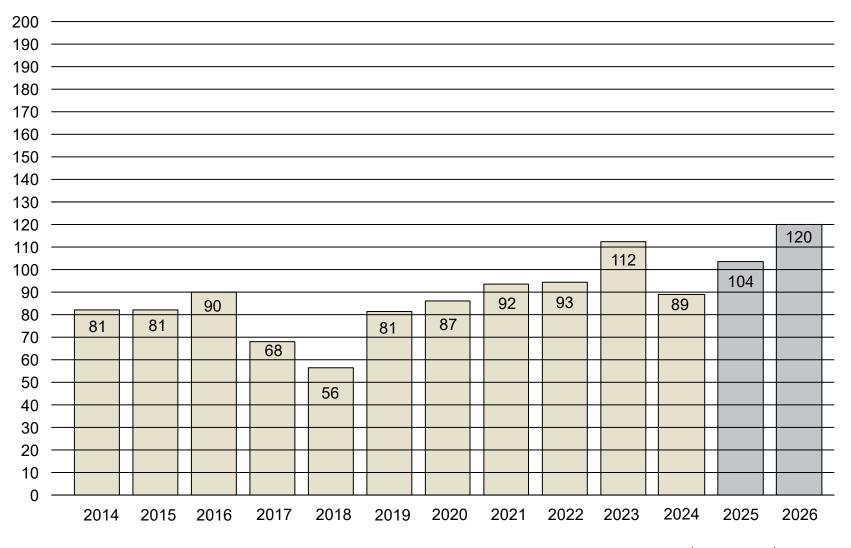




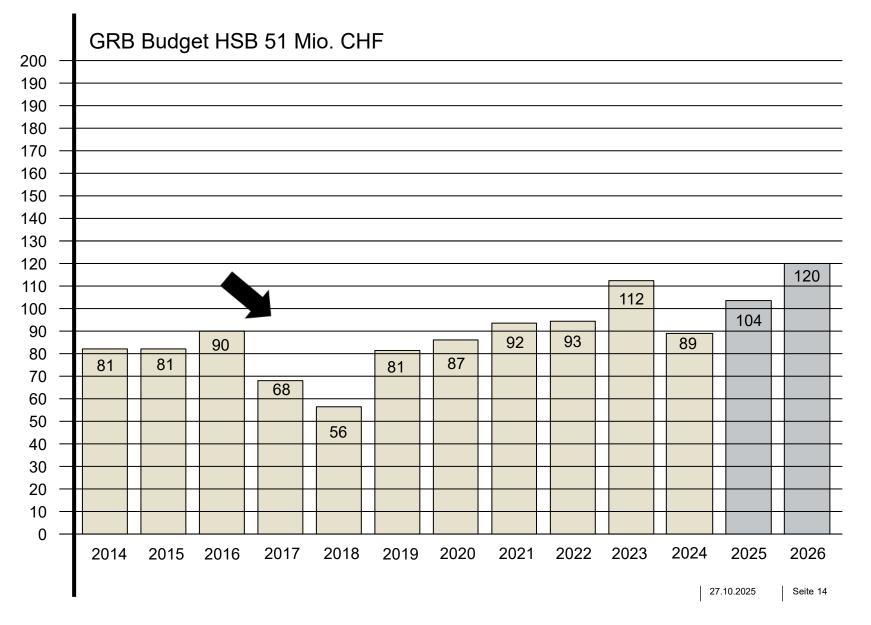




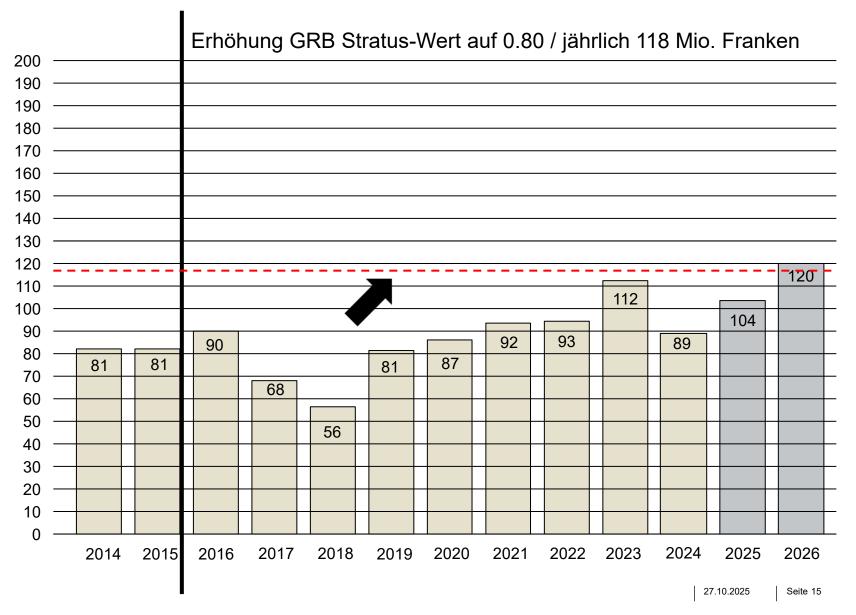




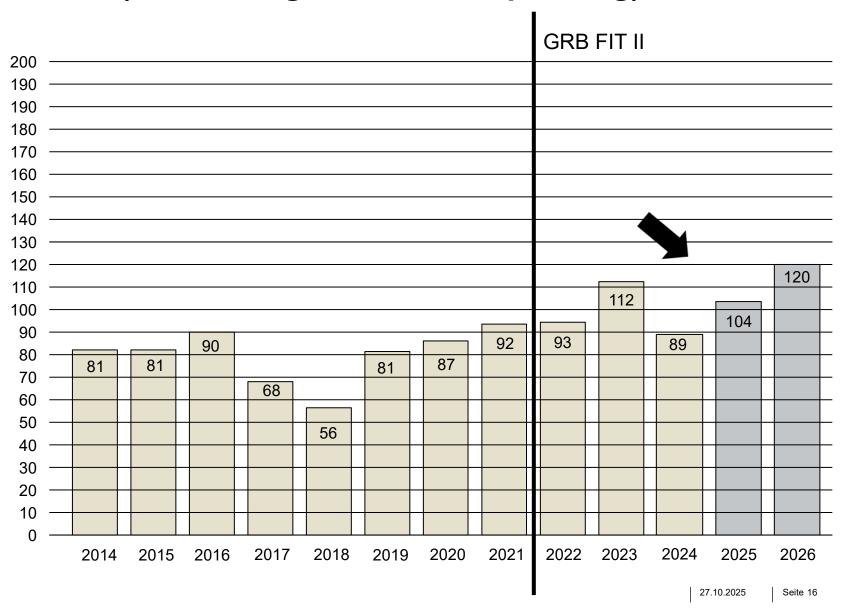




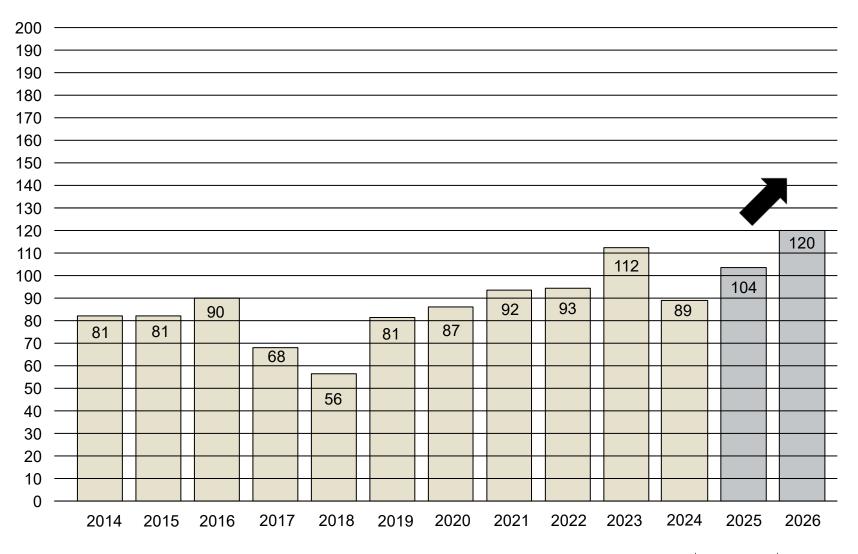




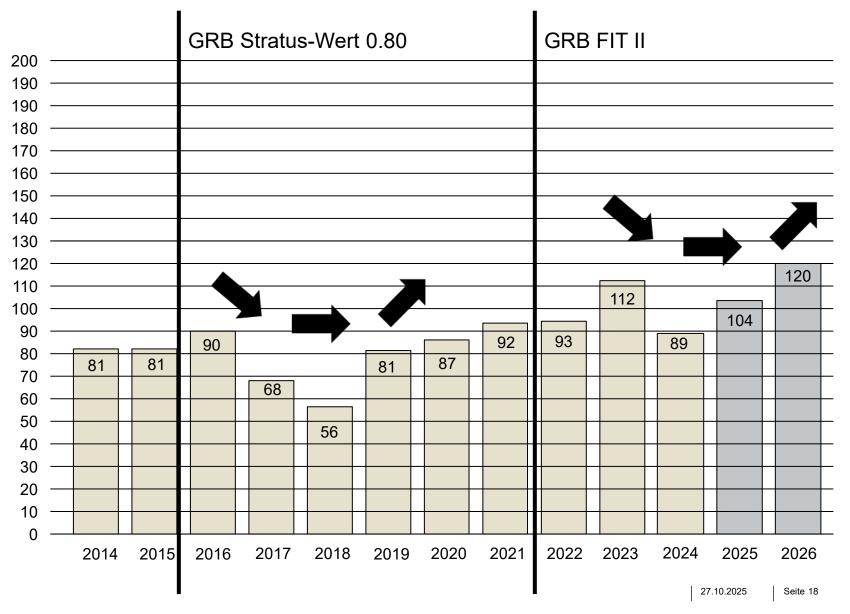






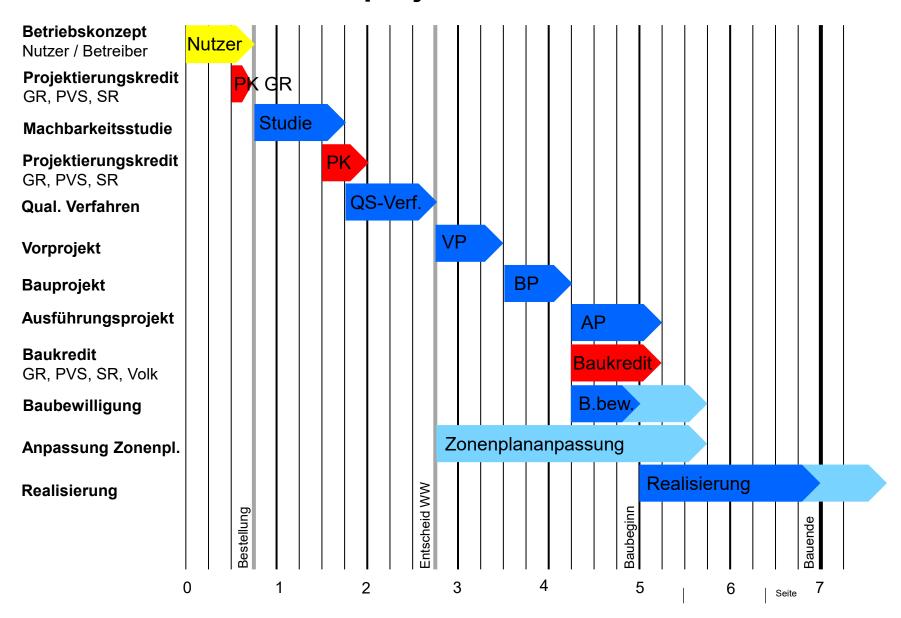






Hochbau Stadt Bern

Prozesse bei Hochbauprojekten







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	23	16	5



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 Finan- zen, 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 Kindesschutz	Sportamt	Verkehrsplanung	
Hochbau Stadt Bern		Familie & Quartier Stadt Bern	Stadtgrün Bern	
		Sozialamt		
		Alters- und Versicherungsamt		Stabsdienst/Stabsstelle/ Fachstelle



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	



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	



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	

Zuständigkeiten



Bestellende (Nutzende)

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:

- Definition der eigenen Nutzerbedürfnisse und entsprechende Anmeldung an die Eigentümervertretung.
- Klärung eigener betrieblicher Optimierungen.
- Mitwirkung bei Projektierungen.

Die Bestellenden unterliegen der Bezugspflicht bei Immobilien Stadt Bern.

Eigentümervertretung (i.d.R. ISB1)

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 Eigentümervertretung nimmt unter anderem die folgenden Aufgaben wahr:

- Umwandlung Nutzerbedürfnisse in Raumbedürfnisse
- Bestimmung der nötigen baulichen Massnahmen und Beauftragung von Hochbau Stadt Bern (HSB) mit der Ausführung. Die Eigentümervertretung 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. ISB1)

ISB ist Betreiberin (Bewirtschafterin) der Immobilien im Verwaltungsvermögen. Sie ist für das kaufmännische, technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement zuständig. Die Hauptaufgaben sind unter anderem:

- Verrechnung der Raumkosten
- Zumiete von Flächen
- Instandhaltung der Objekte
- Durchführung von Reparaturen
- Hauswartung
- Reinigung
- Heiz- und Betriebskosten-Abrechnung

Bauherrenvertretung (i.d.R. HSB1)

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 Eigentümervertretung einen entsprechenden Auftrag erteilt. Die Bauherrenvertretung nimmt unter anderem die folgenden Aufgaben wahr:

- Erstellen von Standort- und Machbarkeitsstu-
- 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 Garantiefristen

Bestellende (Nutzende)

Eigentümervertretung

Betreibende (Bewirtschaftende)

Bauherrenvertretung

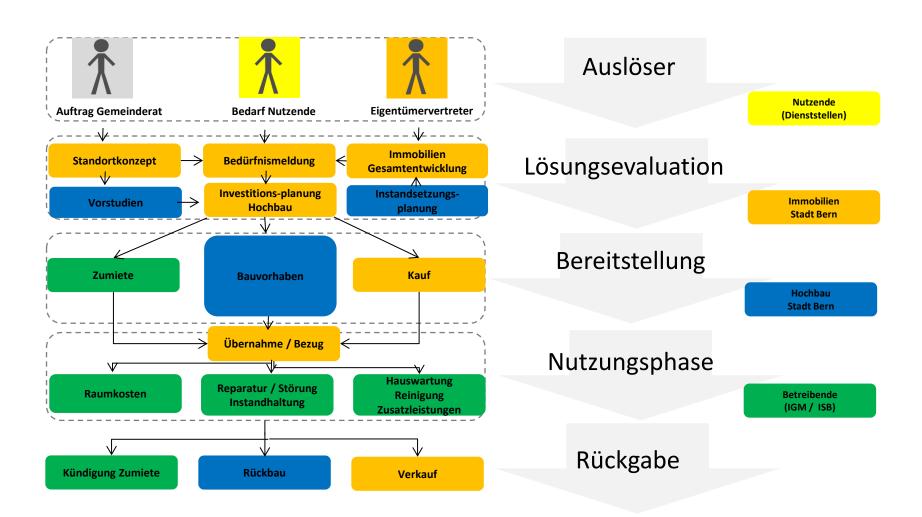




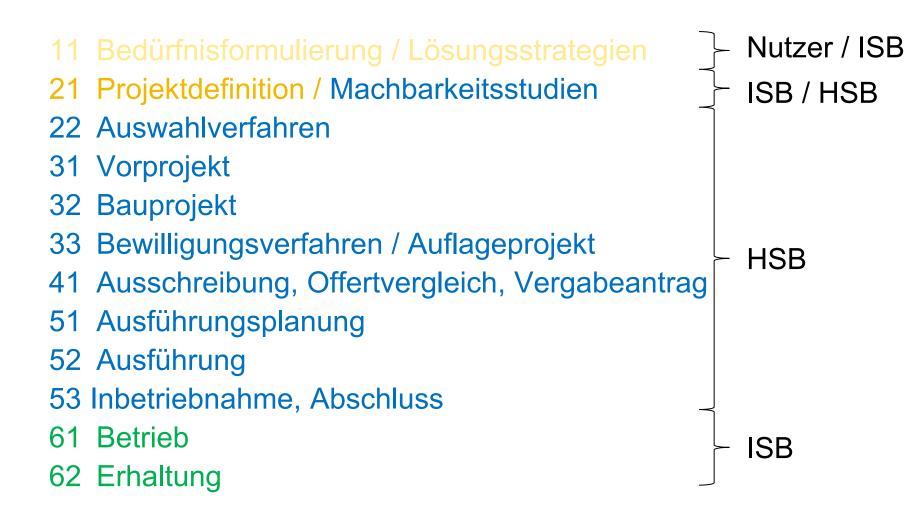
Verwaltungsvermögen		Finanzvermögen
Bauherr	Hochbau Stadt Bern	Immobilien Stadt Bern
Eigentümer	Immobilien Stadt Bern	Immobilien Stadt Bern
Betreiber	Immobilien Stadt Bern	Immobilien Stadt Bern
Nutzer	z.B Schulamt	Dritte
		27.10.2025 Seite 26

Zuständigkeiten













Bedürfnisformulierung

Projektdefinition

Machbarkeitsstudie +/- 25%

Qualitätssicherung (z.B. Wettbewerb)

Vorprojekt +/- 15%

Bauprojekt / Auflageproj. +/- 10%

Ausführung



Bauprojekt / Auflageproj. +/- 10% Bedürfnisformulierung Machbarkeitsstudie Qualitätssicherung (z.B. Wettbewerb) Projektdefinition

+/- 25%

Vorprojekt +/- 15%

Ausführung



Beeinflussbarkeit Kosten

Bedürfnisformulierung

Projektdefinition

Machbarkeitsstudie +/- 25%

Qualitätssicherung (z.B. Wettbewerb)

Vorprojekt +/- 15%

Bauprojekt / Auflageproj. +/- 10%

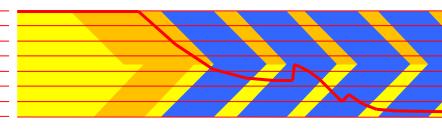
Ausführung



Bedürfnisformulierung

Beeinflussbarkeit Kosten

Projektdefinition



Machbarkeitsstudie

+/- 25%

Qualitätssicherung

(z.B. Wettbewerb)

Vorprojekt

+/- 15%

Ausführung

Bauprojekt / Auflageproj.

+/- 10%

Betrieb

27.10.2025

Seite 32



BSS

Bedürfnisformulierung

Machbarkeitsstudie

+/- 25%

Projektdefinition

Qualitätssicherung (z.B. Wettbewerb)

Vorprojekt +/- 15%

Bauprojekt / Auflageproj. +/- 10%

Ausführung

Nutzer

ISB

HSB



Bedürfnisformulierung Projektdefinition

Machbarkeitsstudie +/- 25%

Qualitätssicherung (z.B. Wettbewerb)

Vorprojekt +/- 15%

Bauprojekt / Auflageproj. +/- 10%

Ausführung

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



Fachstelle Wettbewerbe





















































































Qualitätssichernde Verfahren nach sia:

- <u>Ideenwettbewerb</u> (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
- <u>Investorenwettbewerb</u> (sia 142 / sia 143) auf Einladung / mit Präqualifikation

Wettbewerbswesen



Weitere qualitätssichernde Verfahren:

- Einzelauftrag mit Begleitgremium (Workshop-Verfahren)
- Konzeptstudie

Verfahren zur Auftragsklärung:

- Testplanungen
- Machbarkeitsstudien

Hochbau Stadt Bern

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 f\u00f6rdern <u>Nachwuchskr\u00e4fte</u> 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.

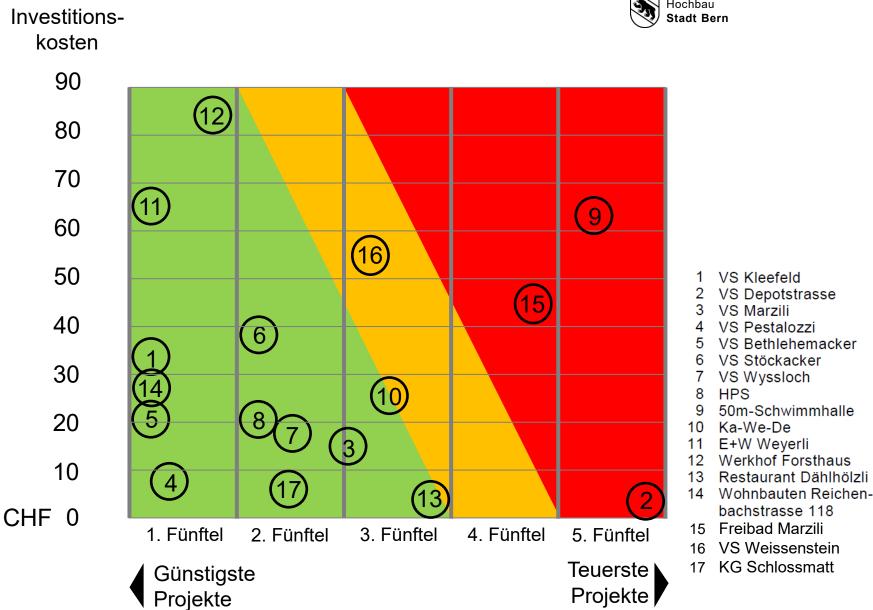
Wettbewerbswesen



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.





43 Oktober 25



Bauphasen nach sia 102



Bedürfnisformulierung Machbarkeitsstudie Projektdefinition

Qualitätssicherung (z.B. Wettbewerb)

+/- 25%

Vorprojekt +/- 15%

Bauprojekt / Auflageproj. +/- 10%

Ausführung

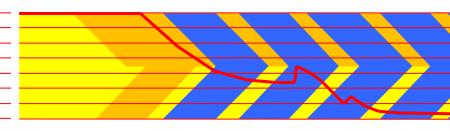
Betrieb

Bauphasen nach sia 102



Beeinflussbarkeit Kosten

Bedürfnisformulierung



Machbarkeitsstudie

+/- 25%

Projektdefinition

Qualitätssicherung

(z.B. Wettbewerb)

Ausführung

Bauprojekt / Auflageproj. Vorprojekt +/- 15% +/- 10%

Betrieb

Bauprojektmanagement



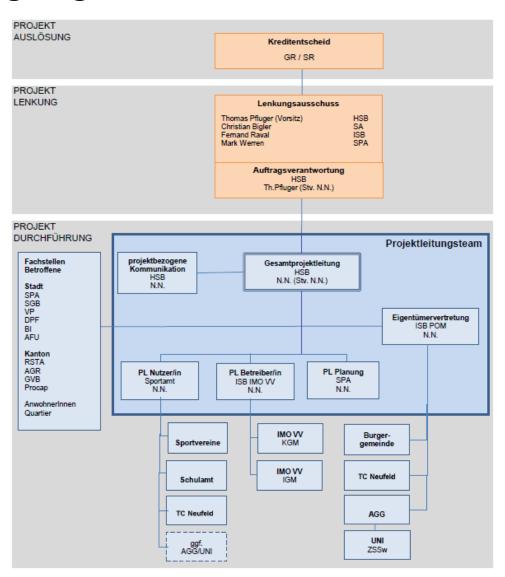
Nach Studie oder Wettbewerb Übergabe zu Bauprojektmanagement.

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





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).





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).





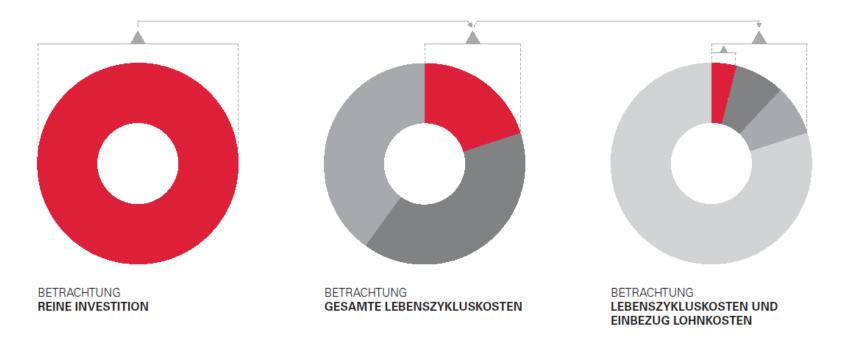
Lebenszykluskosten sind *nicht*...

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



Hochbau Stadt Bern

Lebensläufe von Hochbauten

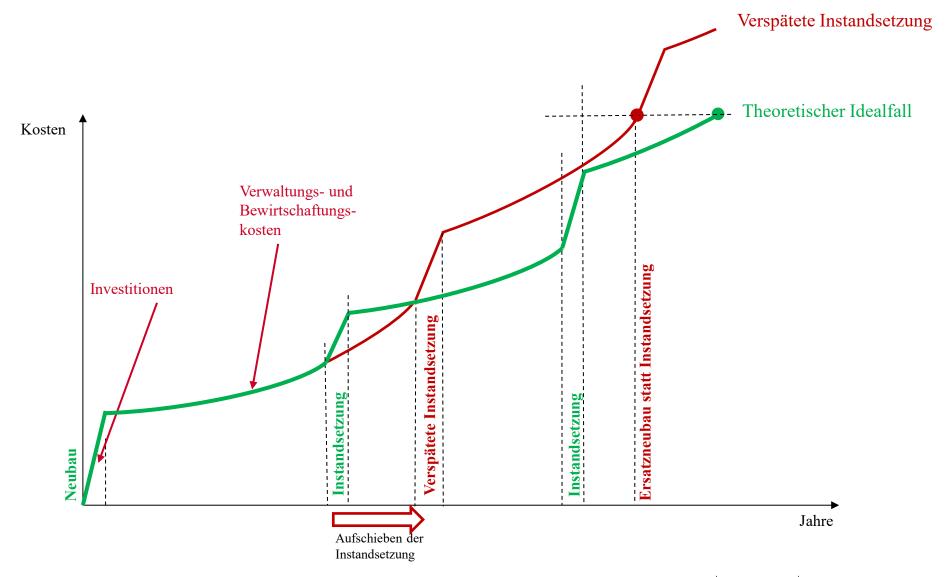


- Investitionskosten entsprechen 15 bis 25% der Lebenszykluskosten eines Gebäudes...
- ... und zwischen 1,5 und 3,5% der mit dem Bauentscheid insgesamt ausgelösten Gesamtkosten.



Hochbau Stadt Bern

Lebensläufe von Hochbauten



«Krux der ersten Zahl»



Projektierungskredit KV / Baukredit Erste Kostenangabe

Projektdefinition formulierung BedürfnisMachbarkeitsstudie +/- 25%

Qualitätssicherung (z.B. Wettbewerb)

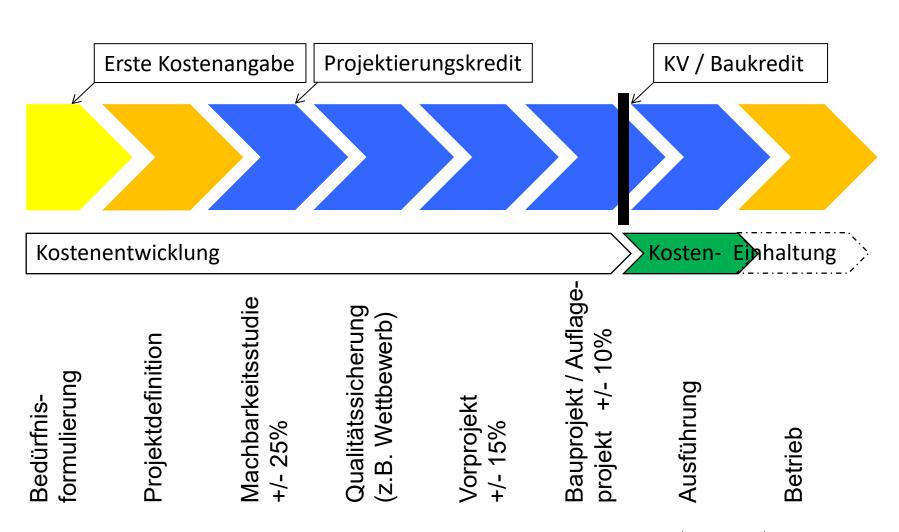
Vorprojekt +/- 15%

Bauprojekt / Auflage-projekt +/- 10% projekt

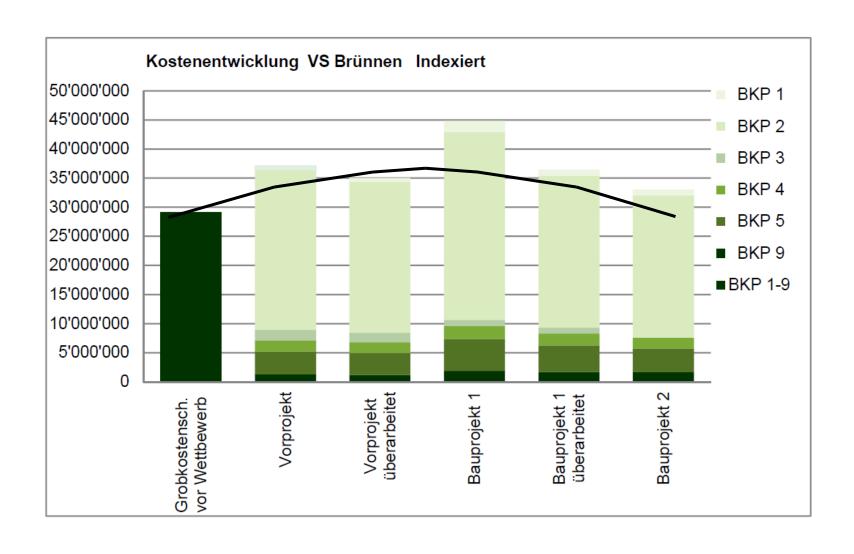
Ausführung

«Krux der ersten Zahl»

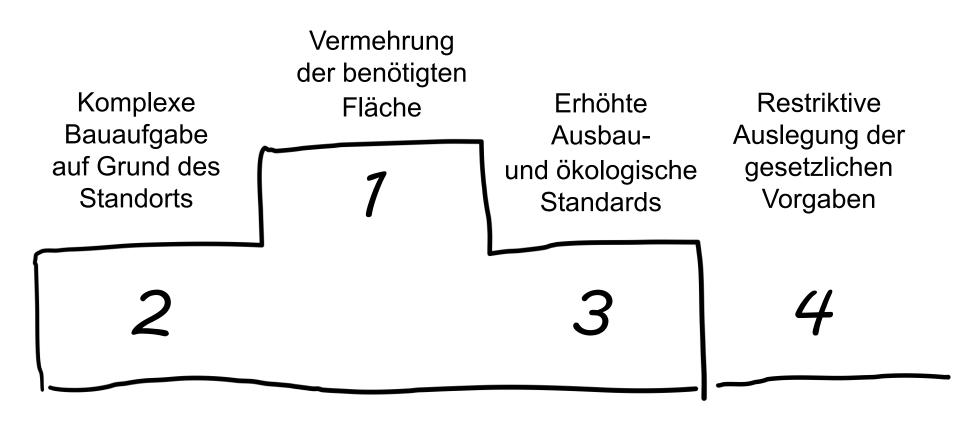




«Kostenbogen»



Kostentreiber (Amt für Hochbauten Stadt Zürich)



Fachstelle Bauökonomie und Kostentool eKos.hsb

Projektkostenkalkulation

Projektdatenerfassung

Auswertungen, Analysen

- «Krux 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.



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 Unt						Unterhalt/Ve	ränderung		
Position eBKP-H 2012		Menge		Kosten- Kennwert	Korrektur- faktor	Total fiktive Neubau-	Zu bear- beitender	Eingriffs- grad	Kosten- Zuschlag	Total Kalkulierte	Erläuterungen
Hauptgruppe Elementgruppe		Bezug	Anzahl	(Preis) CHF	Faktor	kosten CHF	Teil %	%		Kosten CHF	
В	Vorbereitung	GF	1'200 m²		1.1	330'000					Schlechter Baugrund. KoZu: zu
С	Konstruktion Gebäude	GF	1'200 m²	547	1.0	656'000	100%	53%	0	345'600	
C 1	Bodenplatte, Fundament	FBF	800 m²	220	1.0	176'000	100%	60%		105'600	kleinere Eingriffe in der Bodenլ
C 2 / 3	Wand- / Stützenkonstruktion / Ergänzende Leistung (anteilig)	GF	1'200 m²	200	1.0	240'000	100%	40%		96'000	
C 4 / 5b	Decken-, Dachkonstruktion / Ergänzende Leistung (anteilig)	FDD	1'200 m²	200	1.0	240'000	100%	60%	0	144'000	Deckendurchbürche für Hauste
D	Technik Gebäude	GF	1'200 m²	720	1.0	864'000	100%	120%	30'000	1'063'200	
D 1	Elektroanlage	GF	1'200 m²	150	1.0	180'000	100%	120%	30'000	246'000	Sämtliche Elektroleitungen mü
D 2 – 4	Gebäudeaut. / Sicherheitsanl.	GF	1'200 m²	30	1.0	36'000	100%	110%		39'600	Brandmeldeanlage Neuinstalla
D5/6	/ Techn. Brandschutzanlage Wärmeanlage / Kälteanlage	GF	1'200 m²	150	1.0	180'000	100%	120%		216'000	Neue Radiatoren
D 7	Lufttechnische Anlage	GF	1'200 m²	170	1.0	204'000	100%	120%		244'800	Komplette Neuinstallation.
D 8	Wasser-, Gas-, Druckluft- anlage	GF	1'200 m²	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	FAW	1'520 m²	743	1.0	1'128'800	100%	109%	60'000	1'293'200	
E 1	Gebäude Äussere Wandbekleidung unter Terrain	FAWU	320 m²	40	1.0	12'800	100%	100%	60'000	72'800	Zum Teil Flick- und Abdichtarb
E 2	Äussere Wandbekleidung über Terrain	FAWUE	720 m²	550	1.0	396'000	100%	90%		356'400	Grösstenteils neuer Fassadena



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

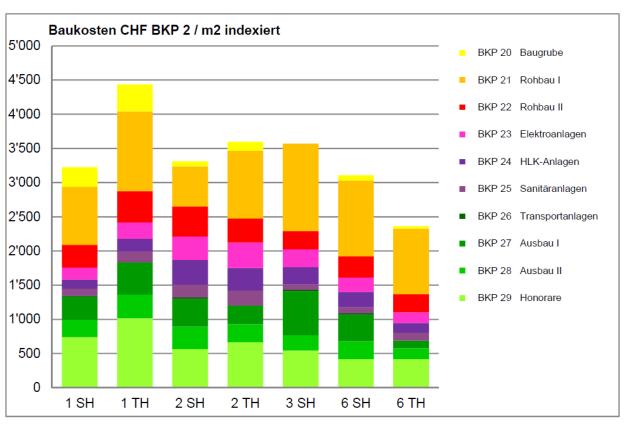
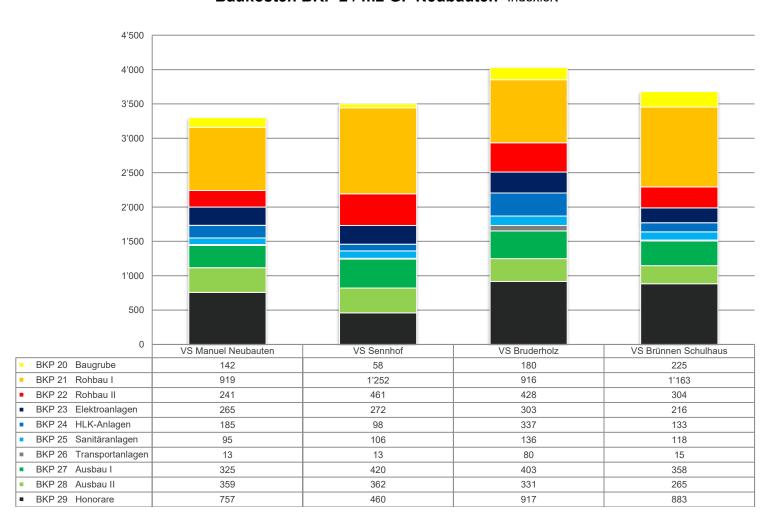


Abb. 6 Absoluter Vergleich der Kosten nach Untergruppen BKP 2 / m2 Aufgeteilt in Schulhaus und Turnhalle



Baukosten BKP 2 / m2 GF Neubauten Indexiert





Überprüfung Überprüfung KS Sieger- Überprüfung Überprüfung Überprüfung Datenbank **GKS MIP** für Kosten-**MIP** Kosten projekt Kosten Kosten Kosten Machbar-Wett-Planer Planer Planer kennwerte keitsstudie pro Module bewerb

Machbarkeitsstudie

25%

Projektdefinition

formulierung

Bedürfnis-

Qualitätssicherung

(z.B. Wettbewerb)

Vorprojekt +/- 15% Bauprojekt / Auflageprojekt +/- 10%

Ausführung

Betrieb





Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit

Rückstellung für zu erwartende Kosten

Neubau: 3% Umbau: 6% (BKP 581)



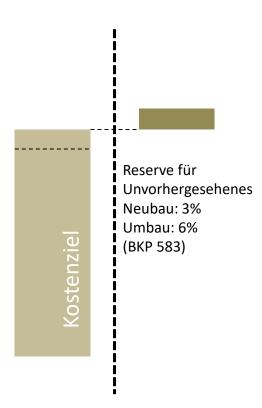




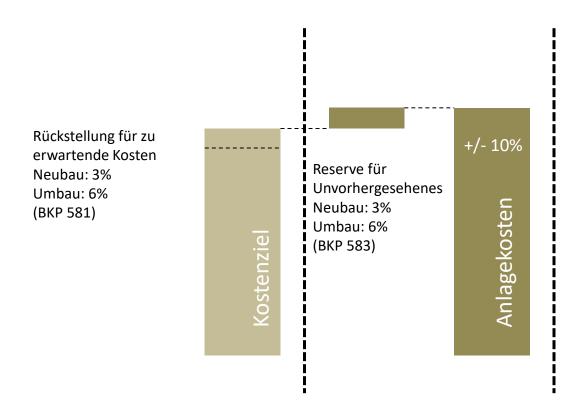
Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit

Rückstellung für zu erwartende Kosten

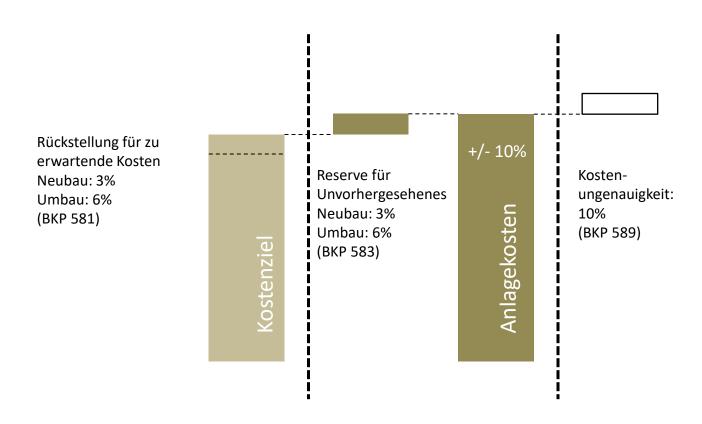
Neubau: 3% Umbau: 6% (BKP 581)



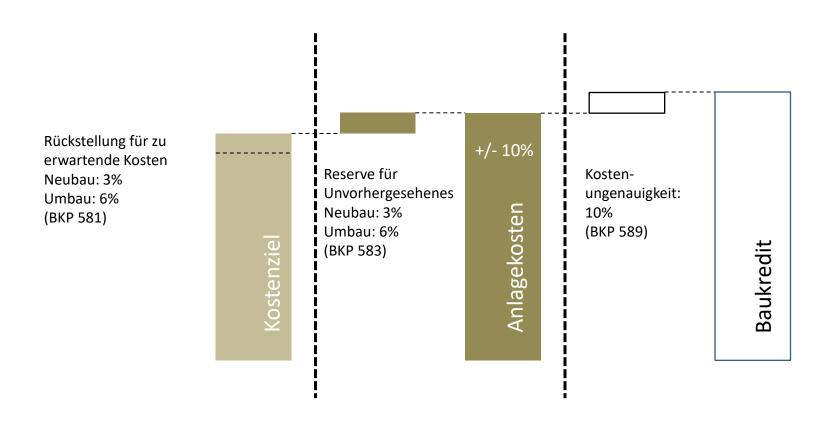




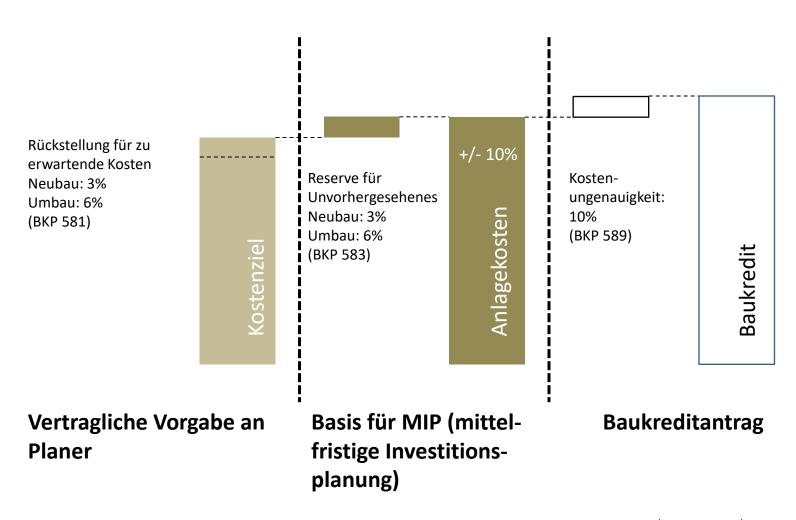




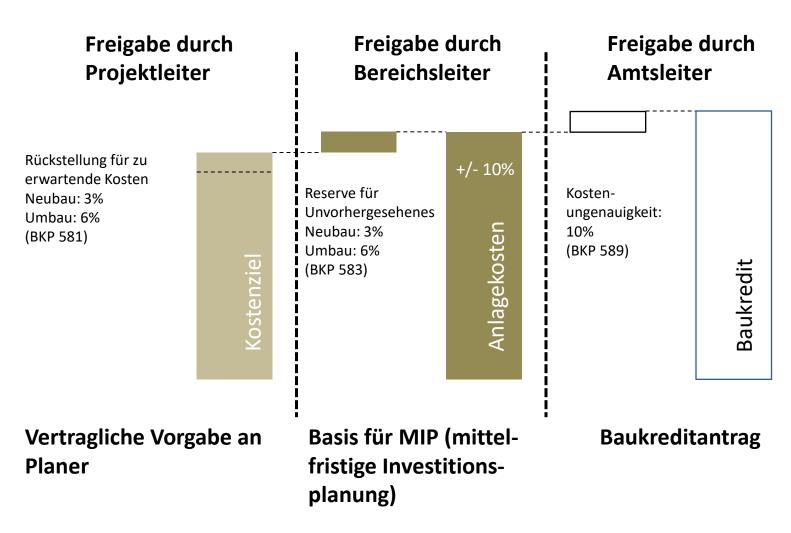








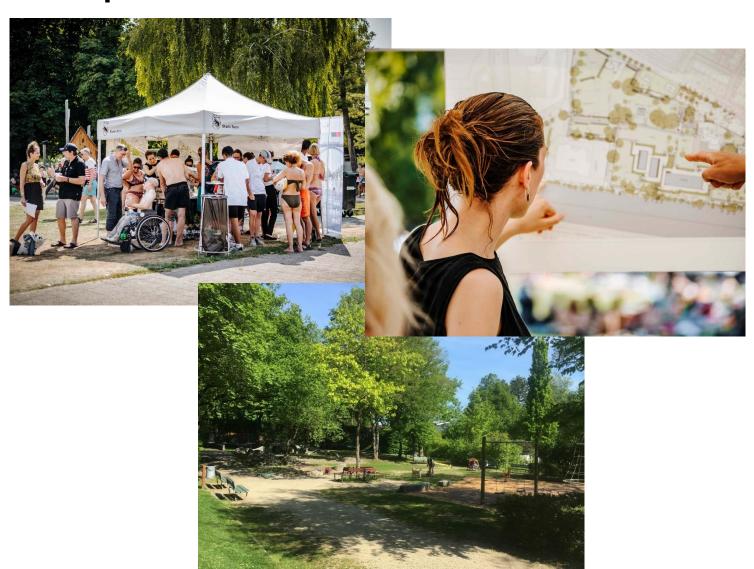






Partizipation





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





Öffentliche Beschaffung

Projektierung (Dienstleistungsaufträge)

Freihändiges Verfahren: 1 CHF bis 150'000 CHF

• Einladungsverfahren: 150'000 CHF bis 250'000 CHF

• Offenes Verfahren: 250'000 CHF bis

Ausführung (Werkleistungsaufträge Bauhauptgewerbe)

Freihändiges Verfahren: 1 CHF bis 300'000 CHF

• Einladungsverfahren: 300'000 CHF bis 500'000 CHF

• Offenes Verfahren: 500'000 CHF bis

Ausführung (Werkleistungsaufträge Baunebengewerbe)

Freihändiges Verfahren: 1 CHF bis 150'000 CHF

• Einladungsverfahren: 150'000 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 Claim-Management.





Projekte 2025 im Stadtrat

- BK Volksschule Weissenbühl, Neubau
- PK Bernisches Historisches Museup
- PK Volksschule Wankdorf, Sanie/
- BK Kontakt- und Anlaufstelle /
- BK Sportplatz Wyler, 2. Ky
- PK/BK Schwarztorstrasse,
- BK Neubau Sport-y
- BK Kindergartep
- BK VS Steigs
- BK Turnh
- PK Volks

dehülle

∕e, Gesamtsanierung

√erung und PV-Anlage

ഹിage Weyermannshaus, Neubau

∡, Erneuerung

∡erung Umgebung

∕g, Sanierung

∡ígenbach, Gesamtsanierung



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Haben Sie Fragen?