



## Baujahr 2014

Jahresrückblick | Wir über uns | Tätigkeitsfelder |  
Projekte | Baukosten





## **«PROJEKTE LASSEN SICH ÜBERWIEGEND NUR VON UNTEN NACH OBEN AUS DER BAUAUFGABE HERAUS ERFOLGREICH STEUERN.»**

Nicht nur ich und mit mir das wieder eingeführte Amt des Stadtbaumeisters durften Ende 2014 das Einjährige feiern. Auch Hochbau Stadt Bern hatte Anfang Januar eine erste Jahresrunde hinter sich, obwohl es sich um eine Organisation mit langer Geschichte handelt. Während elf Jahren hatte sie davor als Teil von Stadtbauten Bern (StaBe) die Geschicke der Stadtberner Hochbauten im Verwaltungsvermögen bestimmt. Und noch früher hatte das Hochbauamt über viele Jahre diese Rolle inne. In einer funktionierenden Stadt gab und gibt es auch künftig immer etwas zu bauen. Die Namen können wechseln, die Strukturen auch, doch der Inhalt der Arbeit bleibt weitgehend derselbe. Genau darin zeichnet sich ja das Projektweisen aus. Im Grunde können ihm äussere Einflüsse, wie beispielsweise personelle Wechsel durch eine Reorganisation oder politische Stürme kurz vor den Wahlen nur wenig anhaben. Projekte lassen sich überwiegend nur von unten nach oben aus der Bauaufgabe heraus erfolgreich steuern.

Anders verhält es sich mit der Rolle des Stadtbaumeisters. Zwar blickt auch diese auf eine lange Vergangenheit zurück, doch war sie während der Zeit von StaBe aufs Eis gelegt. Da sich dieses Amt auf kein klar umrissenes Aufgabenprofil abstützen kann, wird es entsprechend länger dauern, dessen Zuständigkeiten im gegenseitigen Zusammenspiel mit anderen Bauabteilungen der Stadt Bern zu etablieren.

Es wäre übertrieben zu sagen, dass bei Hochbau Stadt Bern schon alles reibungslos läuft. Doch darf angesichts der Vielzahl der neuen Schnittstellen im Bereich Hochbau behauptet werden, dass der Start ausgesprochen positiv verlaufen ist. Niemand wusste so recht, was es bedeuten würde, wieder in die bestehende Prozessstruktur der Stadtverwaltung integriert zu werden. Im Vorfeld hatten wir uns zum Ziel gesetzt, dass unsere Projektleitenden möglichst keinen Unterschied zu den vorherigen Prozessabläufen spüren sollen. Ich glaube, das ist uns weitgehend gelungen. Sehr wertvoll ist dabei auch die noch bestehende Nähe zu jenen Bereichen von Immobilien Stadt Bern (ISB), mit denen meine Mitarbeitenden bei Stadtbauten Bern tätig gewesen waren. Wir werden daher gut Acht geben, dass diese enge Zusammenarbeit mit ISB weiter gepflegt wird.

Thomas Pfluger  
Stadtbaumeister

**Titelbild:**

Neubau Feuerwahrstützpunkt  
Forsthaus West, Rutschstangen

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b><u>Vorwort</u></b>              | <b>1</b>  |
| <b><u>Jahresrückblick</u></b>      | <b>4</b>  |
| <b><u>Wir über uns</u></b>         | <b>6</b>  |
| HSB stellt sich vor                | 8         |
| Kennzahlen                         | 10        |
| <b><u>Tätigkeitsfelder</u></b>     | <b>14</b> |
| Bauprojektmanagement               | 16        |
| Vorstudien und Wettbewerbe         | 18        |
| Stab                               | 20        |
| <b><u>Projekte 2014</u></b>        | <b>22</b> |
| Vorstudien und Wettbewerbsprojekte | 24        |
| Abgeschlossene Projekte            | 26        |
| <b><u>Baukosten</u></b>            | <b>32</b> |
| Fachstelle Bauökonomie             | 34        |
| e.Kos.hsb                          | 34        |
| Impressum                          | 36        |

# JAHRES RÜCKBLICK

## 1

Hochbau Stadt Bern (HSB) betreute im Jahr 2014 durchschnittlich 95 Projekte, davon 62 in den Phasen Vorprojekt bis Realisierung. 30 Projekte konnten abgeschlossen werden, wovon alle im Kostenrahmen blieben. Wichtige fertiggestellte Projekte sind der Entsorgungshof an der Fellerstrasse, das Gewächshaus Efenau, das Verwaltungsgebäude Nägeligasse 2, die Sanierung der Volksschule Länggasse, der Neubau im Alters- und Pflegeheim Kühlewil und der neue Feuerwehrstützpunkt im Forsthaus West.



Gesamtanierung  
Volksschule Länggasse



Neubau Alters- und  
Pflegeheim Kühlewil

## 2

Im Zentrum unserer Tätigkeiten stand 2014 unter anderem die Einführung des neuen Kostenrechnungstools eKos. Damit kann, gerade in hoch standardisierten Bauprojekten wie beispielsweise bei Schulbauten, bereits früh ein Kostenrahmen definiert werden. Das System basiert auf Erfahrungszahlen aus abgerechneten Projekten der Stadt Bern, aber auch anderer vergleichbaren Bauherren aus der Schweiz.

## 3

Dank der langjährigen Erfahrung in der Durchführung von Wettbewerben gelang es dem Bereich Vorstudien und Wettbewerbe, sich durch erfolgreich durchgeführte Wettbewerbsverfahren innerhalb der Verwaltungseinheiten der Stadt Bern in kurzer Zeit Beachtung zu verschaffen.

## 80

**Mio. Franken wurden  
2014 von HSB in bauliche  
Massnahmen investiert.**



Wettbewerb Erneuerung und  
Erweiterung Volksschule Spitalacker

## 4

Angesichts der tieferen Finanzkompetenzen nach der Rückkehr in die Stadtverwaltung sind vor dem Ende von Stadtbauten Bern überdurchschnittlich viele Aufträge eingegangen. Dies spiegelt sich in einem hohen Arbeitsdruck wider, welcher sich wohl erst im Verlaufe der nächsten Jahre allmählich wieder auf einem tieferen Niveau einpendeln wird. Damit die Bestellungen überhaupt umgesetzt werden konnten, musste auf zusätzliche externe Ressourcen zurückgegriffen werden.



Neubau Volksschule Brünnen,  
Baugrube



Neubau Feuerwehrstützpunkt  
Forsthaus West, Schlüsselübergabe

## 5

Die Tätigkeiten des Stabs sind in ihrem Umfang und der Vielfalt nicht zu unterschätzen. Angesichts der grossen Schreibdichte für Dokumentationen, Flyer und politische Vorstösse steht der Stab auch den Projektleitenden hilfreich zur Seite und übernimmt sämtliche administrativen Aufgaben der Abteilung. Zudem werden alle Querschnittsaufgaben, wie beispielsweise im Finanz- und Personalbereich sowie in den Vergabeverfahren von Werkleistungen vom Stab wahrgenommen. Ausserdem bildet er die zentrale Koordinationsstelle für die interne und die öffentliche Kommunikation.

## 6

Hochbau Stadt Bern hat im Herbst 2014 für die sanierte Tramwarte Halle am Breitenrainplatz den «Denkmalpreis» der Konferenz der Schweizer Denkmalpflegerinnen und Denkmalpfleger erhalten. Das Objekt wurde für die sorgfältige Restaurierung unter Berücksichtigung der Nutzeransprüche ausgezeichnet.



Instandsetzung Tramwarte Halle  
Breitenrainplatz

# 62

**Projekte – von Vorstudien  
bis zur Realisierung – wurden  
bearbeitet.**



# WIR ÜBER UNS

Hochbau Stadt Bern (HSB) bildet zusammen mit Immobilien Stadt Bern das jüngste Mitglied der Stadtverwaltung von Bern. Die ehemalige Abteilung Bauprojektmanagement von Stadtbauten Bern wurde Anfang 2014 in die Stadtverwaltung zurückgeführt und in die Präsidialdirektion eingliedert. HSB wird von Stadtbaumeister Thomas Pfluger geleitet.

HSB nimmt vielseitige Aufgaben wahr. Die Abteilung führt als Baufachorgan alle Hochbauprojekte des Verwaltungsvermögens der Stadt Bern und stellt durch Sanierungen, Um- und Neubauten sowie Erweiterungen den Raumbedarf der Stadt in den Bereichen Schule, Sport, Verwaltung, Kultur, Soziales und Infrastruktur sicher. HSB ist zudem verantwortlich für die Überwachung und Instandsetzung dieses Gebäudeportfolios. Zur Stärkung der städtebaulichen und architektonischen Qualität setzt HSB Studien und Wettbewerbe für die Projekte der ganzen Stadt Bern um. Damit leistet HSB als Abteilung der Präsidialdirektion einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung und Weiterentwicklung der städtischen Baukultur.

# HSB STELLT SICH VOR

**Um diese vielfältigen Aufgaben wahrzunehmen, ist Hochbau Stadt Bern in drei Hauptbereiche und einen Stab gegliedert. Hochbau Stadt Bern zählt aktuell 26 Mitarbeitende und eine Lernende oder einen Lernenden. Der Stadtbaumeister, die drei Bereichsleitenden und die Stabsleiterin bilden die Geschäftsleitung.**

## **Schule, Sport und Soziales (SSS)**

SSS führt schwerpunktmässig Projekte in den Bereichen Schule, Soziales und Sport in den Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung. Den grössten Anteil am Portfolio haben Schulgebäude, gefolgt von Sport-, Eis- und Wasseranlagen. Das Portfolio Sozialbauten beinhaltet nebst Kindertagesstätten auch Spezialbauten wie Asylunterkünfte sowie das Altersheim Kühlewil. Der Bereich SSS wird von Michael Althaus geführt.

## **Verwaltung, Kultur und Infrastruktur (VKI)**

VKI, unter der Leitung von Melanie Bachmann, führt schwerpunktmässig Projekte in den Bereichen Verwaltung, Kultur und Infrastruktur von Projektierung bis Realisierung. Das Portfolio ist vielfältig und beinhaltet nebst Verwaltungs- und Bürogebäuden auch Entsorgungs- und Werkhöfe, Magazine, WC-Anlagen, Wartehallen, Velostationen und -unterstände sowie eine Vielzahl von kulturellen Anlagen wie Theater, Brunnen und Denkmäler.

## **Vorstudien und Wettbewerbe (VWW)**

VWW ist als Kompetenzzentrum für sämtliche Wettbewerbsverfahren von Bauprojekten in den Bereichen Hochbau, Tiefbau, Stadtgrün und Freiraumgestaltung der Stadt Bern zuständig. VWW führt strategische Planungen, Machbarkeitsstudien, Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Studienaufträge wie auch Dienstleistungsausschreibungen durch und stellt die Qualität der Verfahren sicher. Geleitet wird der Bereich VWW von Heinrich Sauter.

## **Stab**

Administrative Unterstützung erhalten die einzelnen Bereiche und der Stadtbaumeister vom Stab. Das Stabsteam mit insgesamt sieben Mitarbeitenden wird von Jennifer Luginbühl geleitet und ist zuständig für alle Querschnittsaufgaben bei Hochbau Stadt Bern. Dazu gehören die Kommunikation, die Koordination der politischen Geschäfte, Finanzen/Controlling, Personal und Support sowie Assistenzaufgaben für die Projektarbeit und den Stadtbaumeister.

# STADTBAU MEISTER

## Stadtbaumeister

Thomas Pfluger  
(Stv. Michael Althaus)

## AB TEILUNGS STAB

### Stab

Jennifer Luginbühl

Eveline Trinkler, Manuela Koch,  
Luiza Bokmane, Beatrice Lötscher,  
Rita Schöbi, Lernende/r

## SCHULE SPORT & SOZIALES

### SSS

Michael Althaus  
(Stv. Markus Ryter)

Hanspeter Gugger, Renato Nell,  
Markus Ryter, Martin Scheidegger,  
Roger Scheidegger

## VER WALTUNG KULTUR UND INFRA STRUKTUR

### VKI

Melanie Bachmann  
(Stv. Adelmo Pizzoferrato)

Andreas Brönnimann, Martin Burkhardt,  
Kurt Häusler, Adelmo Pizzoferrato,  
Franziska von Gunten, Jürgen Weiss

## VOR STUDIEN UND WETT BEWERBE

### VWW

Heinrich Sauter  
(Stv. Markus Kindler)

Markus Kindler, Christian Lindau,  
Heike Lorenz, Christine Loward

# KENNZAHLEN

Im nachfolgenden Teil werden Personalstatistiken sowie Kennzahlen zum Gebäudeportfolio und zu den bearbeiteten Projekten aus dem Jahr 2014 aufgezeigt.

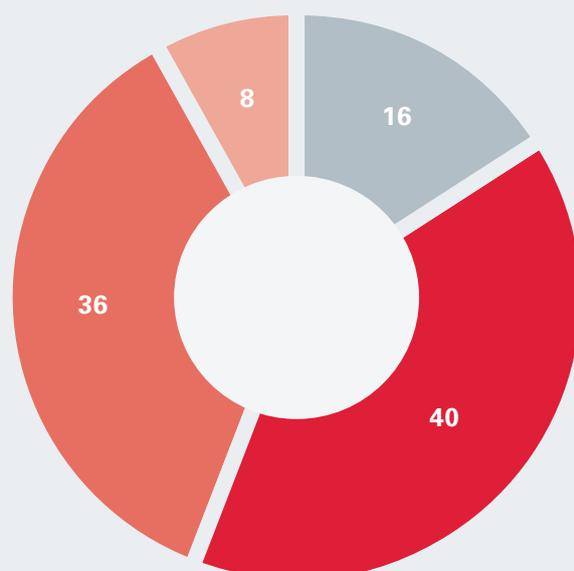
## FRAUEN- UND MÄNNERANTEIL



Der Frauenanteil bei Hochbau Stadt Bern beträgt rund 44 Prozent. Beim Kader beträgt er 40 Prozent. Damit übertrifft Hochbau Stadt Bern die Vorgaben des Gemeinderats von 30 Prozent Frauen in Führungspositionen.

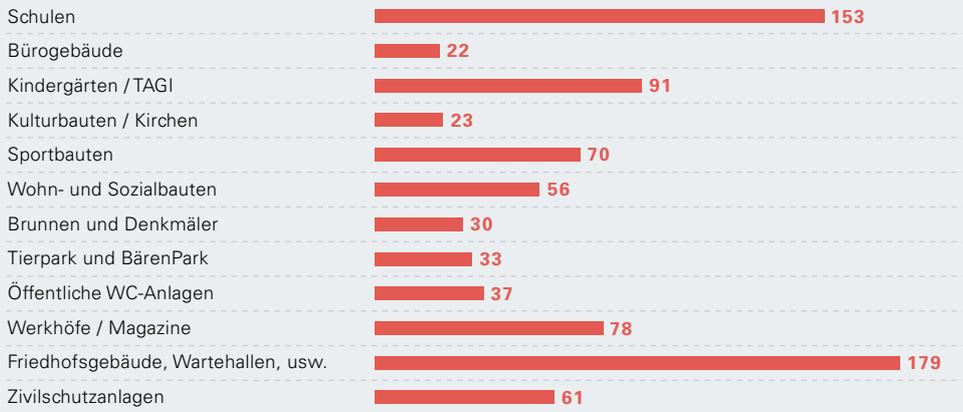
## ALTERSGRUPPEN

In %

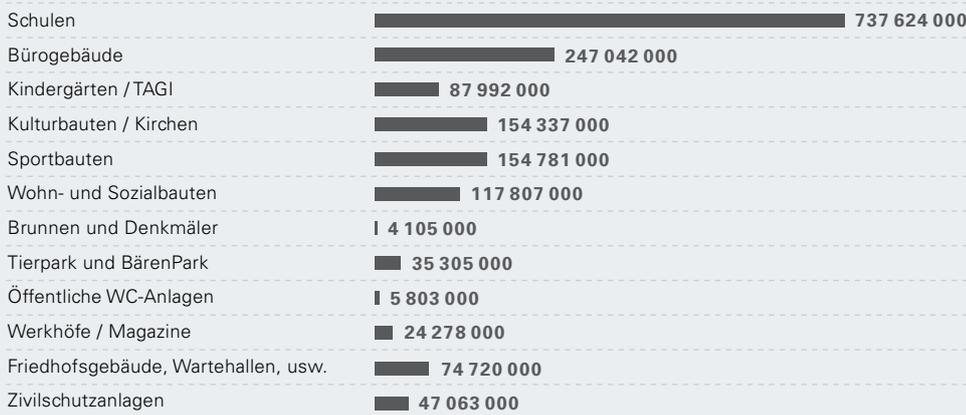


Die Altersstruktur hat sich im Jahr 2014 durch die Rekrutierung von drei jüngeren Mitarbeiterinnen verändert.

**ANZAHL GEBÄUDE IM VERWALTUNGSVERMÖGEN DER STADT BERN  
GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERT**



**Total Anzahl Gebäude**

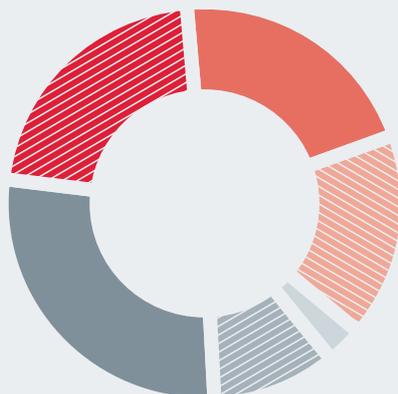


**Total Gebäudeversicherungswert**



Knapp 30 Prozent des Gesamtportfolios verteilen sich auf Schul- und Kindergartengebäude, gefolgt von Wohn- und Sozialbauten.

**PORTFOLIO NACH EINSTUFUNG DENKMALPFLEGE  
(IN % DES GVB-WERTES)**



- In %**
- Altstadt UNESCO-Weltkulturerbe
  - Schützenswerte Objekte
  - Erhaltenswerte Objekte
  - Beachtenswerte Objekte
  - Architektonisch wertvolle, jüngere Objekte
  - Klassifizierungsfreie Objekte

Rund 70 Prozent der Gebäude im Portfolio sind von der Denkmalpflege klassifiziert. Dies erfordert einen sorgfältigen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz.

**ENTWICKLUNG DES ZUSTANDES GEMÄSS STRATUS**

**PORTFOLIOZUSTAND (Z/N)**

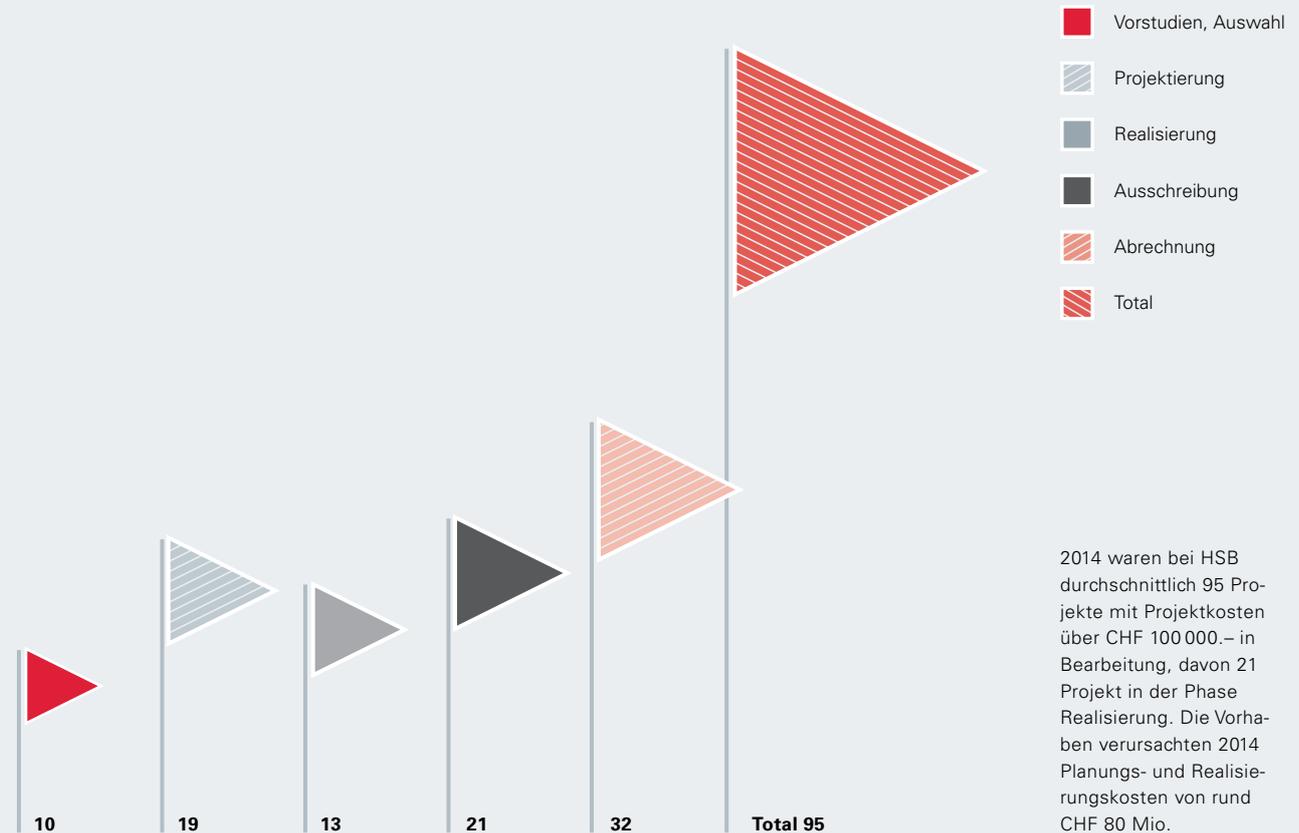
**VERSICHERUNGSWERT, ENTWICKLUNG DER LETZTEN JAHRE (FINANZEN)**

**GVB-VERSICHERUNGSWERT**



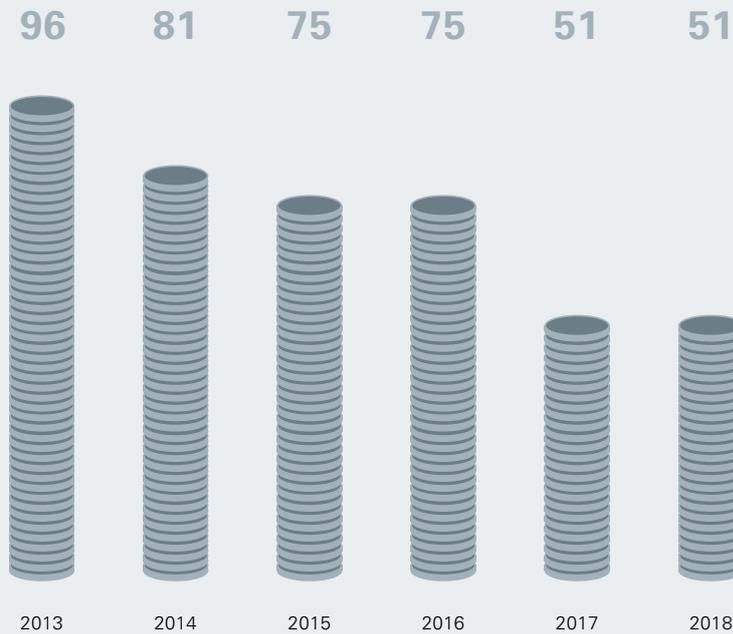
HSB überwacht das Gebäudeportfolio aller städtischen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen laufend. Etwa alle 5 Jahre werden die Gebäude detailliert beurteilt. Der bauliche Zustand wird gemäss dem Gebäudeüberwachungsprogramm Status nach dem Verhältnis Zustandwert (Z) durch Neuwert (N) des Gebäudes beurteilt und in vier Kategorien unterteilt. Guter bis sehr guter Zustand (0.85–1.00 Z/N), mittlerer Zustand (0.7–0.85 Z/N) schlechter Zustand (0.5–0.7 Z/N) und sehr schlechter Zustand (unter 0.5 Z/N). Fällt der Gebäudezustand unter 0.7 Z/N, wird eine Zustandsanalyse mit Sanierungsempfehlung zuhanden des Eigentümers erstellt.

**PROJEKTE IN BEARBEITUNG 2014**



2014 waren bei HSB durchschnittlich 95 Projekte mit Projektkosten über CHF 100 000.– in Bearbeitung, davon 21 Projekt in der Phase Realisierung. Die Vorhaben verursachten 2014 Planungs- und Realisierungskosten von rund CHF 80 Mio.

## INVESTITIONSVOLUMEN HOCHBAU (IN MIO. FRANKEN)



2013 haben Stadtbauten Bern insgesamt CHF 96 Millionen in Baumassnahmen investiert. HSB hat im Jahr 2014 rund CHF 79 Millionen in Bauprojekte sowie rund zwei Millionen in die Instandhaltung investiert. Die Stadt will aus finanziellen Gründen das Investitionsbudget für Hochbauten stark begrenzen: Für die Übergangszeit 2015 und 2016 sind in den Budgetvorgaben CHF 75 Millionen vorgesehen, für die folgenden Jahre CHF 51 Millionen.

Um den Zustand des Gebäudeportfolios zu halten, bedarf es jährlicher Investitionen von ca. CHF 60 Millionen. Die Budgetvorgaben von CHF 51 Millionen werden dazu führen, dass sich der Zustand des Portfolios tendenziell verschlechtern wird.

## KOSTENÜBERSCHREITUNG



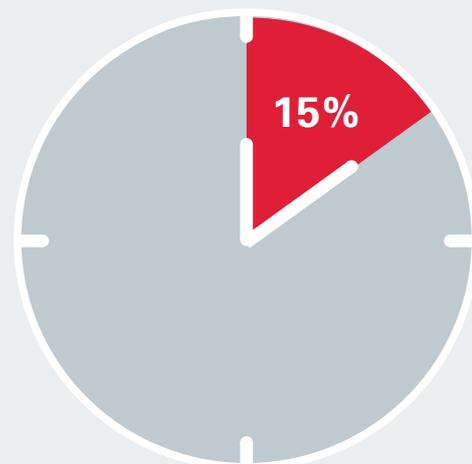
**Kostenüberschreitung**

**Keine Kostenüberschreitung**

Dank aktiver Kostensteuerung während dem gesamten Projektverlauf ist es HSB gelungen, bei allen im Jahr 2014 abgeschlossenen Bauprojekten die bewilligten Baukredite einzuhalten. Um Kosten aktiv zu steuern, werden bei den Projekten regelmässig Benchmarkvergleiche vorgenommen, Sparoptionen geprüft und die Reserven aktiv bewirtschaftet. Zudem ist das Thema Kosten ein Standardtraktandum bei den Projektleitungssitzungen.

## TERMINABWEICHUNG

- Terminabweichung
- keine Terminabweichung



Bei durchschnittlich 15 % der Projekte mussten gefährdete oder sogar verpasste Termine rapportiert werden. Bei den meisten Projekten sind Einflüsse von aussen der Grund, zum Beispiel Einsprachen zum Baugesuch oder Verschiebungen wegen Budgetvorgaben.



# TÄTIG KEITS FELDER

«Bern hat wieder ein architektonisches Gewissen». So kündete Stadtpräsident Alexander Tschäppät die Wahl von Thomas Pfluger gegenüber der Öffentlichkeit an. Das Fehlen des Hochbauamtes innerhalb der Verwaltung hat eine Lücke hinterlassen, welche mit der Zeit durch andere Amtsstellen gefüllt wurde. So haben sich Stadtentwicklung, Stadtplanung, aber auch Denkmalpflege ebenfalls dem besagten Gewissen gestellt und die Themen des Stadtbaumeisters, wo notwendig, besetzt. Die Rolle des Stadtbaumeisters gilt es nach der Reintegration allmählich zu klären, zu definieren und zu stärken. Sehr gross sind die Erwartungen aus der Politik, welche sich stark dafür eingesetzt hat, dass es dieses Amt wieder gibt. Dabei rückte in den Hintergrund, dass die dem Amt zugeschriebenen Kompetenzen diesen Erwartungen noch etwas hinterherhinken. Selbstverständlich nimmt der neue Stadtbaumeister den Ball des Stadtpräsidenten gerne auf und setzt sich für eine gewissenhafte Baukultur ein. Ein erster Anfang wurde gemacht und es gilt, diesen Weg zu einem etablierten Hochbauamt in der Stadt Bern weiterzugehen.

Mit dem Kompetenzzentrum Vorstudien und Wettbewerbe (VWW) steht dazu ein passendes Instrument zur Verfügung. Alle Wettbewerbsverfahren innerhalb der Stadtverwaltung werden durch den Bereich VWW durchgeführt. Hochbau Stadt Bern steht dabei für die Qualität der Verfahren und der Ergebnisse ein. Voraussetzung dafür ist der frühzeitige Miteinbezug von HSB in die Projektarbeit, da die Qualitätssicherungsverfahren einen massgeblichen Teil der Projektprozesse darstellen und das Erreichen der Projektziele stark bestimmen. Noch aus den Zeiten von Stadtbauten Bern kann das Team auf langjährige Erfahrungen zurückblicken.

Bildet das Wettbewerbswesen die Kür, so handelt es sich bei der Projektrealisierung um die Pflicht. Das Bauprojektmanagement ist die Kernaufgabe von Hochbau Stadt Bern. Erst wenn Qualität, Kosten und Termine innerhalb der beauftragten städtischen Projekte stimmen, ergibt sich der Spielraum für eine gute Weiterentwicklung.



## BAUPROJEKT- MANAGEMENT

**Die beiden Bereiche «Schule, Sport und Soziales» sowie «Verwaltung, Kultur und Infrastruktur» sind zuständig für die Planung und Umsetzung der Projekte. Durch Erweiterungen oder Neubauten decken sie den zusätzlichen Raumbedarf der Stadt Bern im Verwaltungsvermögen ab. Die beiden Bereiche sind zudem verantwortlich für die Instandsetzungsprojekte und die Überwachung der Liegenschaften.**

### **Neue Finanzkompetenzen und ihre Auswirkungen**

Nachdem bis Ende 2013 unter Stadtbauten Bern viele Projektierungs- und Baukredite bewilligt werden konnten, wurde es 2014 diesbezüglich ruhiger. Der Aufwand, um einen Kreditbeschluss zu bewirken, ist gestiegen und erfordert mehr Zeit, doch spielt sich der Prozess langsam ein. Für jeden Projektierungskredit über CHF 150 000 oder Baukredit über CHF 300 000 braucht es einen Stadtratsentscheid. Dazu ist ab Beginn der Antragsformulierung durchschnittlich ein halbes Jahr einzurechnen. Für einen Volksentscheid (ab CHF 7 Millionen) muss sogar mit rund einem Jahr Zeitbedarf geplant werden. Um die Abläufe zu optimieren, wird deshalb in der Regel gleich nach der Erarbeitung einer Vorstudie beim Stadtrat ein Projektierungskredit bis und mit der Ausschreibungsphase einge-



Gesamtsanierung  
Volksschule Länggasse

## «UM DEN ZUSTAND DES GEBÄUDEPORTFOLIOS ZU HALTEN, BEDARF ES JÄHRLICHER INVESTITIONEN VON CA. CHF 60 MILLIONEN.»

senzimmer nötig sind. Der neueste dieser «dringenden» Aufträge betrifft die Volksschule Laubegg. Dort zeichnet sich der Bedarf einer Erweiterung von sechs Klassenzimmern ab. Im Wyssloch soll deshalb bis im Sommer 2016 ein Modulbau für sechs Klassenzimmer entstehen.

Auch definitive Lösungen sind in Planung: Es ist das erklärte Ziel, dass für alle bisher geplanten Modulbauten längerfristig definitive Lösungen erstellt werden sollen. Für die Volksschulen Marzili und Pestalozzi wurden Architekturwettbewerbe durchgeführt. Das Auswahlverfahren für die definitive Erweiterung der Volksschule Marzili ist abgeschlossen, für die Volksschule Pestalozzi findet im März 2015 die Jurierung statt. In der Schulanlage Sulgenbach wurde von Anfang an eine definitive Lösung geplant. Damit auch hier schnell qualitativ hochwertiger Schulraum zur Verfügung steht, wurde für die Erweiterung um vier Basisstufen auf einen iterativen Planungsprozess gesetzt.

### Investitionsplanung

In den nächsten Jahren will die Stadt aus finanziellen Gründen das Investitionsbudget für Hochbauten stark begrenzen – in den Jahren 2015 und 2016 auf CHF 75 Millionen, ab 2017 auf CHF 51 Millionen. Zusätzlich sind für die Instandhaltung jährlich CHF 11 Millionen in der laufenden Rechnung von Immobilien Stadt Bern budgetiert. Die Stadt will die Investitionen in den Unterhalt priorisieren, doch gleichzeitig wächst aber aufgrund der Bevölkerungszunahme der Bedarf an Schulraum rasant. Entsprechende Vorhaben sind in Planung und müssen so rasch wie möglich umgesetzt werden.

Diese Vorgaben sind nur mit einer Verschiebung von geplanten und sich schon in der Phase Projektierung befindenden Bauvorhaben möglich. Dies steigert jedoch das Risiko von Projektunterbrüchen. Da rund 80 bis 85% der Investitionen in der Realisierungsphase anfallen, bedeutet dies, vor allem den Baubeginn von grösseren Projekten zu verschieben. Projektierung und Bewilligungsprozess sollen möglichst vorgezogen werden, damit bei einer Verzögerung eines Projekts ein anderes Vorhaben umgesetzt werden kann.

Um den Zustand des Gebäudeportfolios des Verwaltungsvermögens zu halten, bedarf es jährlicher Investitionen von ca. CHF 60 Millionen. Die Budgetvorgaben von CHF 51 Millionen werden dazu führen, dass sich der Zustand des Portfolios tendenziell verschlechtern wird.

holt. Damit kann parallel zum Entscheidprozess für den Baukredit an der Ausschreibung für das Bauprojekt weitergearbeitet werden.

### Schulraumprojekte

Der Schulraumbedarf steigt wieder. Im Schulkreis Mattenhof Sulgenbach und im Schulkreis Kirchenfeld Laubegg sogar schneller als vorausgesehen. Bleibt die Suche nach Mietprovisorien erfolglos, müssen schnelle Baulösungen gefunden werden. Wie auch in anderen Städten sind auch für die Stadt Bern Modulbauten ein möglicher Lösungsansatz wenn es darum geht, relativ schnell qualitativ hochwertigen Schulraum zur Verfügung zu stellen. So plant HSB aktuell an drei verschiedenen Standorten solche Gebäude ab Stange als Provisorium: Im Marzili soll eine Basisstufe entstehen, welche voraussichtlich im Sommer 2015 dem Betrieb übergeben wird. Eine Erweiterung der Volksschule Pestalozzi mit sechs Schulzimmern sollte ebenfalls 2015 in Betrieb gehen, Einsparungen verzögern allerdings dieses Vorhaben. Mittlerweile konnte Immobilien Stadt Bern ein Provisorium für zwei Basisstufen längerfristig mieten, so dass nur noch vier Klas-

# VORSTUDIEN UND WETTBEWERBE

**Im Zusammenhang mit der Gründung von Hochbau Stadt Bern wurde ein neuer, auf Vorstudien und Wettbewerbe spezialisierter, Bereich geschaffen. Das fünfköpfige Team bearbeitet seit Januar 2014 Machbarkeitsstudien, Entwicklungskonzepte sowie Architektur- und Ingenieurwettbewerbe für das Verwaltungs- und das Finanzvermögen der Stadt Bern.**

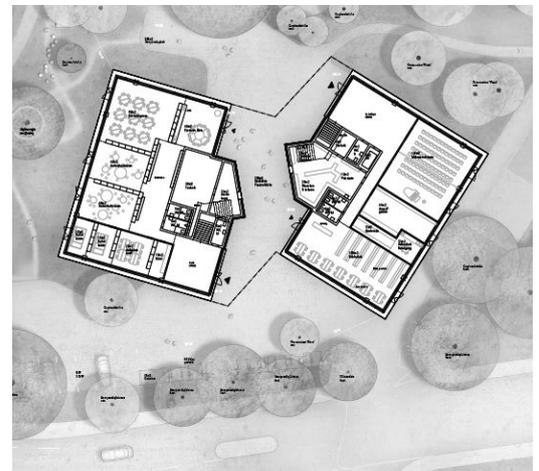
Die Zusammenarbeit mit dem Team, welches im Portfoliomanagement von Immobilien Stadt Bern für das Verwaltungsvermögen zuständig ist, stellte im Wesentlichen eine Fortsetzung der bisherigen Tätigkeit innerhalb von Stadtbauten Bern dar. Im Jahr 2014 wurde an 14 Wettbewerben gearbeitet. Vier Wettbewerbe für den Neubau oder die Erweiterung von Schulanlagen sowie der Wettbewerb für den Fussball-Campus Bodenweid konnten im Jahr 2014 erfolgreich abgeschlossen werden. Im Rahmen der im 2014 gut gestarteten Zusammenarbeit mit dem Portfoliomanagement des Finanzvermögens sind derzeit zwei Wettbewerbe in Bearbeitung. Einerseits die Erweiterung des Restaurants Dählhölzli, andererseits die Umnutzung der alten Feuerwehrekaserne an der Viktoriastrasse.

Ausserdem konnten diverse Vorstudien wie zum Beispiel die Machbarkeitsstudie für die 50m-Schwimmbhalle oder die Entwicklungsstudie für die Erneuerung und Erweiterung der Schulanlage Bümpliz-Statthalter und der Neubau der Heilpädagogischen Schule vorangetrieben oder abgeschlossen werden.

Planerinnen und Planer zeigen erfreulich grosses Interesse an den Wettbewerbsausschreibungen der Stadt Bern. Die Bündelung der Kompetenzen im Bereich Vorstudien und Wettbewerbe wird sowohl in der Politik als auch in der Baubranche positiv aufgenommen. Diese gute Ausgangslage gilt es weiterhin zu pflegen.

Die Beratung von (stadtnahen) Dritten für in den Phasen Vorstudien und Wettbewerbe erachtet Hochbau Stadt Bern als wertvolle Entwicklungsperspektive. Im Bereich des genossenschaftlichen Wohnungsbaus dürfte in Bern in den nächsten Jahren einiges an Dynamik entwickelt werden. Das Wettbewerbsteam ist bestrebt, seine Kompetenzen auch für Verfahren in diesem Bereich auszubauen.

Oben: Restaurant Dählhölzli; links: Ersatzneubau Volksschule Kleefeld; rechts: Erweiterung Volksschule Marzili



**«DIE BÜNDELUNG DER KOMPETENZEN IM BEREICH VORSTUDIEN UND WETTBEWERBE WIRD IN DER BRANCHE POSITIV AUFGENOMMEN.»**

# STAB

**Das Jahr 2014 stand für den Stab im Fokus der Organisationsentwicklung. Der Stab gestaltete und entwickelte massgeblich viele neue Prozesse der jungen Organisation.**

## **Politische Geschäfte**

Da die Finanzkompetenzen in der Stadt um ein Vielfaches tiefer sind als bei Stadtbauten Bern, gab es viele neue Kreditanträge zu behandeln, sowohl auf Stufe Gemeinderat als auch auf Stufe Stadtrat. Der Stab war massgeblich daran beteiligt, dass in der täglichen Projektarbeit möglichst keine Änderungen spürbar sind und sich der administrative Aufwand in Grenzen hält. Die Mitarbeiterinnen des Stabs stellten bei sämtlichen Geschäften die Qualität sicher und koordinierten diese mit dem Generalsekretariat und anderen involvierten Amtsstellen. Im Laufe des Jahres 2014 wurden insgesamt 17 Geschäfte vom Gemeinderat und fünf vom Stadtrat beschlossen. Zudem unterstützte der Stab die Projektleitenden in 237 Vergabeverfahren.

## **Kommunikation**

Ein weiterer Schwerpunkt im Stabsgeschäft ist die Abwicklung von Kommunikationsgeschäften. Als erste Hauptaufgabe wurde Anfang Jahr ein neues CI/CD-Layout für Hochbau Stadt Bern erarbeitet. Unter dem Motto «Bauen mit Buchstaben» konnte ein ansprechendes Design für die Kommunikationsprodukte Bau-flyer, Jurybericht, Informationsflyer, Baustellentafeln, Projektdokumentation und PowerPoint-Präsentationen erstellt werden. Es freute uns entsprechend, dass unsere Kreation als gutes Beispiel eines eigenständigen Layouts unter der Dachmarke «Stadt Bern» im CI/CD-Manual Beachtung fand. Ansprechende Layoutgrundlagen motivieren bei der Erarbeitung der Kommunikationsprodukte und so entstanden übers Jahr sechs Bau-flyer, fünf Juryberichte, zwei Informationsflyer, sechs Baustellentafeln, zehn Projektdokumentationen und zahlreiche PowerPoint-Präsentationen.

Die neue Abteilung Hochbau Stadt Bern erhielt im Jahr 2014 viel mediale Aufmerksamkeit. Der Stab waltete dabei als zentrale Ansprechstelle für Medienanfragen und Medienkommunikation. In enger Zusammenarbeit mit dem Informationsdienst wurden 18 Medienmitteilungen erarbeitet und rund 50 Medienanfragen beantwortet. Auch konnten die Medien zu verschiedenen Anlässen wie Spatenstichen, Eröffnungen und Preisübergaben eingeladen werden. Besonders überraschte, dass sich die Bernerinnen und Berner auch für kleinere Sanierungspro-

Publikationen können unter [www.bern.ch/hochbau](http://www.bern.ch/hochbau) heruntergeladen werden.  
Bild unten rechtes:  
Zytglogge, Restaurierung  
Hans von Thann.





# PRO JEKTE 2014

Hochbau Stadt Bern entwickelt, plant und führt Bauprojekte. Die Projektleiterinnen und -leiter übernehmen die bauherrenseitige Gesamtprojektleitung für Gebäude und Anlagen im Hochbau. Sie sind verantwortlich für das Erreichen der definierten Projektziele, insbesondere die Einhaltung von Kosten, Terminen und Leistungen. Als Bauherrenvertretung leiten sie die Planungsteams, koordinieren die unterschiedlichen Ansprüche und stellen den entsprechenden Informationsfluss sicher. Im Jahr 2014 arbeiteten die Projektleitenden an durchschnittlich 95 Projekten, davon 14 Wettbewerbe. Dabei wurden sowohl kleinere Projekte ab 100 000 CHF, wie Umgebungssanierungen als auch Grossprojekte um 50 Mio. CHF, wie der Neubau des Feuerwehrstützpunkt im Forsthaus oder Gesamtsanierungen von Schulanlagen begleitet. Im Jahr 2014 wurden 30 Projekte abgeschlossen. Hinzu kommen zahlreiche Instandhaltungsprojekte bis 100 000 CHF. Bei keinem Projekt wurden die Kosten überschritten oder die Qualität nicht eingehalten. Einige wichtige Projekte und Wettbewerbe aus dem Berichtsjahr werden nachfolgend vorgestellt.

# VORSTUDIEN UND WETTBEWERBSPROJEKTE

## Bodenweid

Der Wettbewerb für die Erweiterung der Sportanlage Bodenweid zu einem Fussballcampus im Westen von Bern stellte sowohl für die Planungsteams als auch für die Jury eine besondere Herausforderung dar. Dem Siegerprojekt «Aufstieg» des Generalplanerteams unter Leitung

von Arthur Huser, Architekt ETH SIA aus Bern, gelingt es auf überzeugende Weise, die Anforderungen, welche durch die stark schwankende Auslastung im Tagesverlauf geprägt sind, optimal zu erfüllen und einen attraktiven öffentlichen Ort für Spiel und Sport zu schaffen.



Bodenweid

## Volksschule Marzili

Von April bis September 2014 wurde ein offener Projektwettbewerb für diese Erweiterung durchgeführt. Der dreigeschossige, schmetterlingsähnliche Baukörper des Siegerprojekts des Generalplanerteams unter Leitung der ARGE Hull Inoue Radlinsky GmbH Wolfgang Rossbauer aus Zürich, «Papilio», fügt sich ideal in die Landschaft ein und bietet im Innern eine sinnvolle Aufteilung von Klassenräumen und Infrastruktur. Die Volksschule Marzili wird zukünftig eine zweireihige Schule mit Tagesschule sein und insgesamt vierzehn Klas-

sen der Basis- und Mittelstufe Platz bieten. Im Erweiterungsneubau sind ein Lehrer- und Lehrerinnenbereich sowie Gemeinschafts- und Nebenräume vorgesehen. Zudem gibt es nebst der Tagesschule und den acht Klassenräumen für die Mittelstufe weitere Räume für Fach- und Spezialunterricht. Alles in allem ist ein Schulhaus für rund 260 Schülerinnen und Schüler geplant.

### **Volksschule Spitalacker**



Spitalacker

Die bestehende Turnhalle der Schulanlage Spitalacker an der Gotthelfstrasse 30 muss saniert werden. Zudem soll anstelle des angrenzenden Gebäudes Viktoriastrasse 60, wo heute der Gesundheitsdienst Bern-Nord untergebracht ist, ein Ersatzneubau mit zusätzlichen Nutzflächen für die Schule, die Sportplatzgarderoben, die

Strassenreinigung und die freiwillige Feuerwehr Platz finden. Im Rahmen eines Projektwettbewerbs wurde die überzeugendste bauliche Lösung für die Erweiterung und Erneuerung der Schulanlage mit Zusatznutzungen gesucht.

Das Siegerprojekt VIKTORIA von Kast Kaeppli Architekten aus Bern schlägt eine Erweiterung mit zwei Anbauten vor, welche die bestehende Turnhalle auf der Ost- und Westseite umfassen. Es bietet damit sehr gute Voraussetzungen, um unter Berücksichtigung der Nutzerbedürfnisse das stadträumlich und architektonisch qualitätsvolle Umfeld überzeugend zu ergänzen.



Kleefeld

### **Volksschule Kleefeld**

Für die Schulanlage Kleefeld ist ein Ersatzneubau vorgesehen. Um ein qualitativ überzeugendes Projekt realisieren zu können, wurde ein offener Projektwettbewerb für Generalplanerteams durchgeführt. Das Siegerprojekt KLEE des Generalplanerteams unter Leitung von Kast Kaeppli Architekten aus Bern überzeugt sowohl als Intervention zur Aufwertung des Quartiers und dessen Aussenräumen wie auch als zeitgemässe Schule, die genügend Offenheit für künftige Anpassungen aufweist.

### **50m-Schwimmhalle Neufeld**

Die Machbarkeitsstudie für den Neubau einer 50m Schwimmhalle im Neufeld hat interessante Zwischenergebnisse hervorgebracht und zeigte klar auf, dass im Neufeld mehrere Standorte in Frage kommen. Dabei steht in erster Linie die Ergänzung der bestehenden Sportanlagen mit einem Neubau für den Schwimmsport im Vordergrund.

### **Basisstufen und Tagesschule Länggasse**

Im Länggassquartier wird zusätzlicher Schulraum für Basisstufen und die Tagesschule benötigt. Das Projekt «Villa Kunterbunt» von nuak Architekten GmbH aus Zürich, welche aus dem durchgeführten offenen Projektwettbewerb für Generalplanerteams als Siegerteam hervorgingen, überzeugt insbesondere durch seine gute Einbindung ins Quartier und eine sorgfältige Gliederung des Baukörpers. Es übernimmt Formen, Volumen und Farben der im Quartier vorhandenen Wohnbauten und kombiniert diese mit Gestaltungselementen von Schulhausbauten und Pavillons. Dadurch fügt sich der Neubau gut in die bestehende Baustruktur ein und zeichnet sich gleichwohl als öffentlicher Bau aus.

# ABGESCHLOSSENE PROJEKTE



## Neubau Gewächshäuser Elfenau

Die neuen Gewächshäuser bestehen aus dreizehn Schiffen, von denen vier als Warmhäuser konzipiert sind. Die übrigen sind Kalthäuser, die in bis zu fünf verschiedene Klimazonen unterteilt werden können. Je nach klimatischer Anforderung kann das Dach im Kalthausbereich komplett geöffnet werden. In den Warmhäusern hingegen regulieren Lüf-

tungsflügel das Klima. Trotz der unterschiedlichen Anforderungen konnte das Ziel, ein Volumen zu erstellen, das als einheitliche Abwicklung in der Parklandschaft wahrgenommen wird, erreicht werden. Die gewählte Gewächshaustypologie mit je drei feingliedrigen Dachgiebeln pro Schiff unterstreicht das gestalterische Konzept.

Die Wärme wird in den Glashäusern über ein unteres und ein oberes Röhrensystem verteilt. Zusätzlich sorgen Luftheizapparate dafür, dass die Wärme direkt auf die Produktionsflächen verteilt wird. Dadurch kann sehr schnell auf Temperaturschwankungen reagiert werden. Die Klimasteuerung – Lüftungsöffnungen, Wärmebedarf, Energieschirme – wird vollautomatisch vom Computer mit angeschlossener Wetterstation geregelt und überwacht. Zentral unter der neuen Anlage wurde ein Retentionsbecken mit einem Fassungsvermögen von 600 m<sup>3</sup> gebaut. Das darin gesammelte Regenwasser ermöglicht eine autonome Bewässerung der Pflanzen auf den Produktionstischen. Über ein Rücklaufsystem wird das überschüssige Wasser wieder dem Becken zugeführt. Die einzelnen Pflanzentische sind auf Rollen gelagert, können auf durchgehenden Führungsschienen in der gesamten Produktion verschoben und so in der jeweils richtigen Klimazone platziert werden. In den Monaten Juli bis Dezember, in denen die Produktion auf ein Minimum reduziert wird, können in fünf Schiffen die Pflanzentischanlagen demontiert werden. Dann lassen sich in diesen Bereichen Veranstaltungen wie Ausstellungen oder Konzerte organisieren, aber auch Pflanzenversuche durchführen.



### **Erweiterung und Modernisierung Entsorgungshof Fellerstrasse**

Als Grundlage für das Projekt wurde ein neues Betriebskonzept entwickelt. Dieses basiert auf einer weitgehenden Trennung des Kunden- und Werkverkehrs, dem Umsetzen einer konsequenten Verwiegung sowie der Differenzierung der Kunden, welche vorsortierte oder nicht sortierte Abfälle anliefern. Die Triage erfolgt im Einfahrtsbereich am Administrationscontainer. Dort erhalten die Kunden eine Karte, die zur Erfassung der persönlichen Abfallarten und -mengen sowie für den Bezahlvorgang dient.

Das neue Rampengebäude ist das Herzstück des modernisierten und neu gestalteten Entsorgungshofs. Die Entsorgungsrampe ist im Vergleich zum Hofterrain um zwei Meter erhöht und wird auf den Längsseiten von einer Auf- und einer Abfahrtsrampe umrahmt. Das Dach der Hallenkonstruktion besteht aus Stahl und bietet den erwünschten Witterungsschutz. Es öffnet sich sowohl zum Containerbereich als auch zur Südfassade, wodurch im Bereich der Entsorgungsrampe ein angenehmes Raumgefühl für die Kunden erzeugt

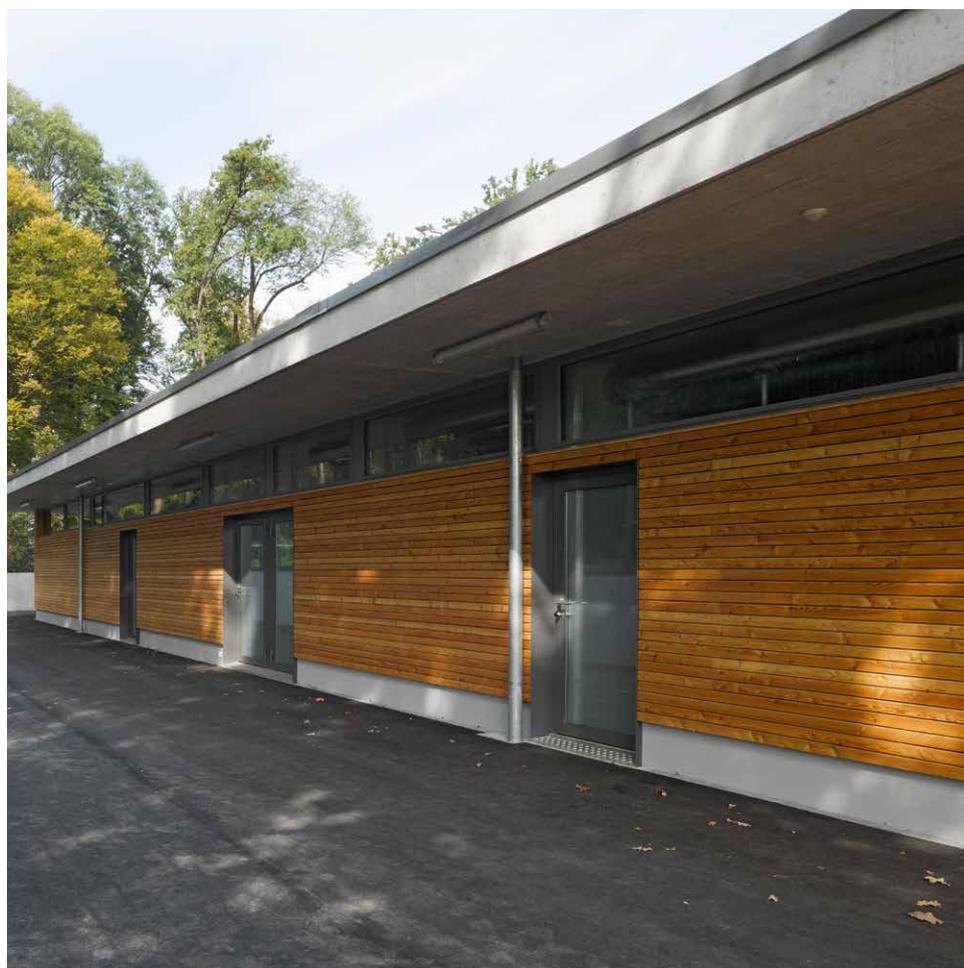
wird. Auf der Höhe der Linie, welche die Bereiche «Maschine» und «Mensch» trennt, weist das Dach einen Knick auf. Dort sammelt sich das Dachwasser und wird abgeführt. Die Dach- und Fassadenelemente sind schalldämmend isoliert und leisten so einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion des bei der Entsorgung entstehenden Lärms.

Mit der Wiederinbetriebnahme des Entsorgungshofs an der Fellerstrasse erreicht die Stadt Bern einen wichtigen Meilenstein bei der Umsetzung des städtischen Abfallentsorgungskonzepts, welches zukünftig nur noch zwei grössere Standorte für die Entsorgung vorsieht.

### Sanierung und Erweiterung Sportplatz Wyler

Im Jahr 2010 bestellte der Gemeinderat zur Erhöhung der Nutzungskapazität der Anlage anstelle des bestehenden Naturrasenfelds ein neues Kunstrasenspielfeld sowie die dazugehörige Infrastruktur. Gleichzeitig soll die sanierte Anlage die Anforderungen für Spiele der 1. Liga erfüllen. Um beiden Ansprüchen zu genügen, wurden neben der Sanierung und Anpassung des bestehenden Garderobengebäudes weitere vier Garderoben mit Duscheneinheiten mit teilweise besonderen Anforderungen sowie Garderoben und sanitäre Einrichtungen für Trainer und Schiedsrichter erstellt. Das neue Kunstrasenfeld ersetzt den sanierungsbedürftigen Hauptplatz und ermöglicht die gewünschte Erhöhung der Nutzungskapazität. Das zweite Rasenfeld steht wie bisher

auch dem Freibad Wyler als Spielwiese zur Verfügung. Die Umstellung auf ein Kunstrasenspielfeld bedingte die Beschaffung von Spezialfahrzeugen zur Reinigung und Pflege, für welches ein abschliessbarer Einstellraum erstellt wurde. Die Unterhaltsfahrzeuge werden auch auf den im Nordquartier liegenden Sportplätzen Spitalacker und Allmend eingesetzt.



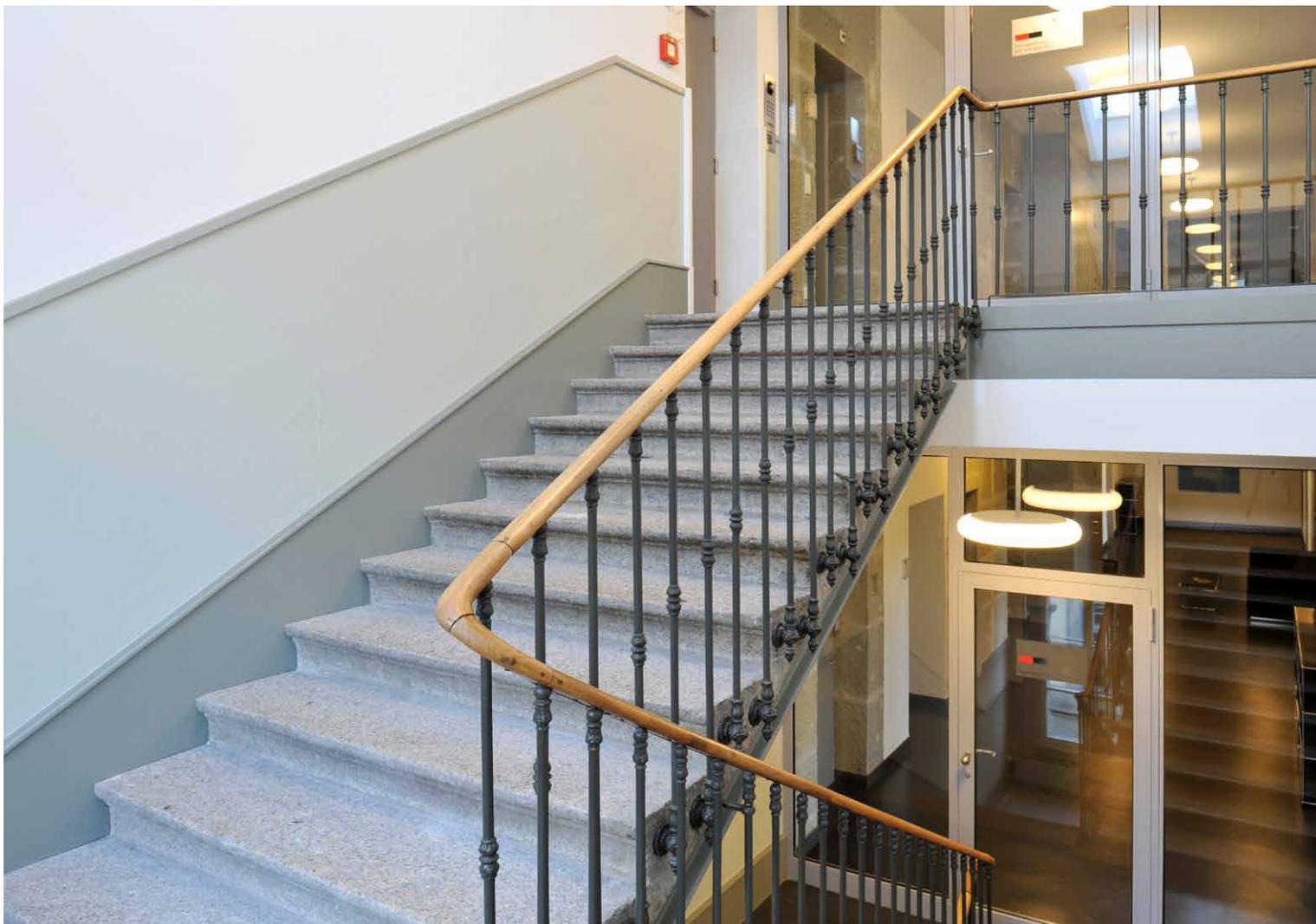


### **Sanierung Volksschule** **Länggasse gross**

Das von Juli 2013 bis August 2014 realisierte Projekt resultiert aus dem im Jahr 2010 durchgeführten Projektwettbewerb. Es umfasst die Sanierung und den Umbau des bestehenden Schulgebäudes mit der partiellen Neugestaltung der Umgebung. Das Äussere des Gebäudes bleibt nahezu unverändert. Die Fassaden und das Holzwerk der Dachuntersichten werden aufgefrischt.

In das bestehende Dach werden ein Dachfenster über dem Treppenhaus und – zur Belichtung der neuen Räume – grosszügige Oberlichter eingebaut. Ein neuer Zugang im Südosten des Gebäudes ermöglicht eine hindernisfreie Erschliessung. Die notwendigen Eingriffe in die Tragkonstruktion des Gebäudes begrenzen sich auf den Einbau eines Aufzugs und Massnahmen zur Erhöhung der Erdbebensicherheit. Das Raumprogramm wird unter Beibehaltung der originalen baulichen Raumstrukturen organisiert. Im Bereich des Erdgeschosses bis zum zweiten Obergeschoss befinden sich Klassenzimmer mit je einem Gruppenraum im angrenzenden ehemaligen Garderobenzimmer sowie Mehrzweckräume und Büros. Der Lehrerbereich ist

zentral im Erdgeschoss angeordnet und besteht aus einer intern verbundenen Raumfolge von Aufenthaltsbereich, Kopierraum, Arbeitsbereich und Garderobe. Im Untergeschoss werden die Musik- und Werkräume sowie diverse Lager- und Nebenräume eingerichtet. Im neu ausgebauten Dachgeschoss werden zwei tageslichtdurchflutete Räume geschaffen, welche mittels einer mobilen Trennwand flexibel genutzt werden können. Die Wohnung des Hauswarts im Erdgeschoss bleibt erhalten und wird saniert. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege konnte das geschützte Schulhaus an die heutigen Anforderungen von Schule und Betrieb angepasst werden.



**Sanierung**  
**Verwaltungsgebäude**  
**Nägeligasse 2**

Das Verwaltungsgebäude Nägeligasse 2 wurde 1882 für die Nutzung als «Freies Gymnasium» durch den Architekten Eugen Stettler erbaut. Im Inventar der städtischen Denkmalpflege ist das ganze Gebäude als geschützt eingestuft. Ein erster tiefgreifender Umbau des Schulhauses für die Zwecke der Sanitätspolizei und weitere Verwaltungsstellen erfolgte zwischen 1978 und 1980. Seither bestand jedoch ein wesentlicher struktureller Mangel:

es gab keine durchgehende Treppenhausverbindung mehr. Für einen normalen Gebrauch als Büro- und Verwaltungsgebäude war das Haus dementsprechend nicht geeignet. Der Auszug der Sanitätspolizei im Frühjahr 2013 ermöglichte die Neu- belegung der frei werdenden Flächen für Büronutzung im 1. und 2. Obergeschoss. Die Flächen im Erd- und Untergeschoss sollten künftig dem Berner Nachtleben zur Verfügung gestellt werden. Die Oberge-

schosse werden durch die Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie SUE und das Ratssekretariat belegt. Infolge der vorgesehenen Neu- belegungen waren bauliche Eingriffe unumgänglich, insbesondere beim Umbau der Einsatzleitzentrale Sanitätspolizei zu Büroräumlichkeiten. Die strukturellen Mängel (Wieder- herstellung einer durchgehenden inneren Erschliessung) mussten be- hoben werden. Gleichzeitig wurden fällige Instandsetzungen in den Be- reichen Gebäudehülle und Haustechnik durchgeführt.

## **Neubau**

### **Feuerwehrstützpunkt**

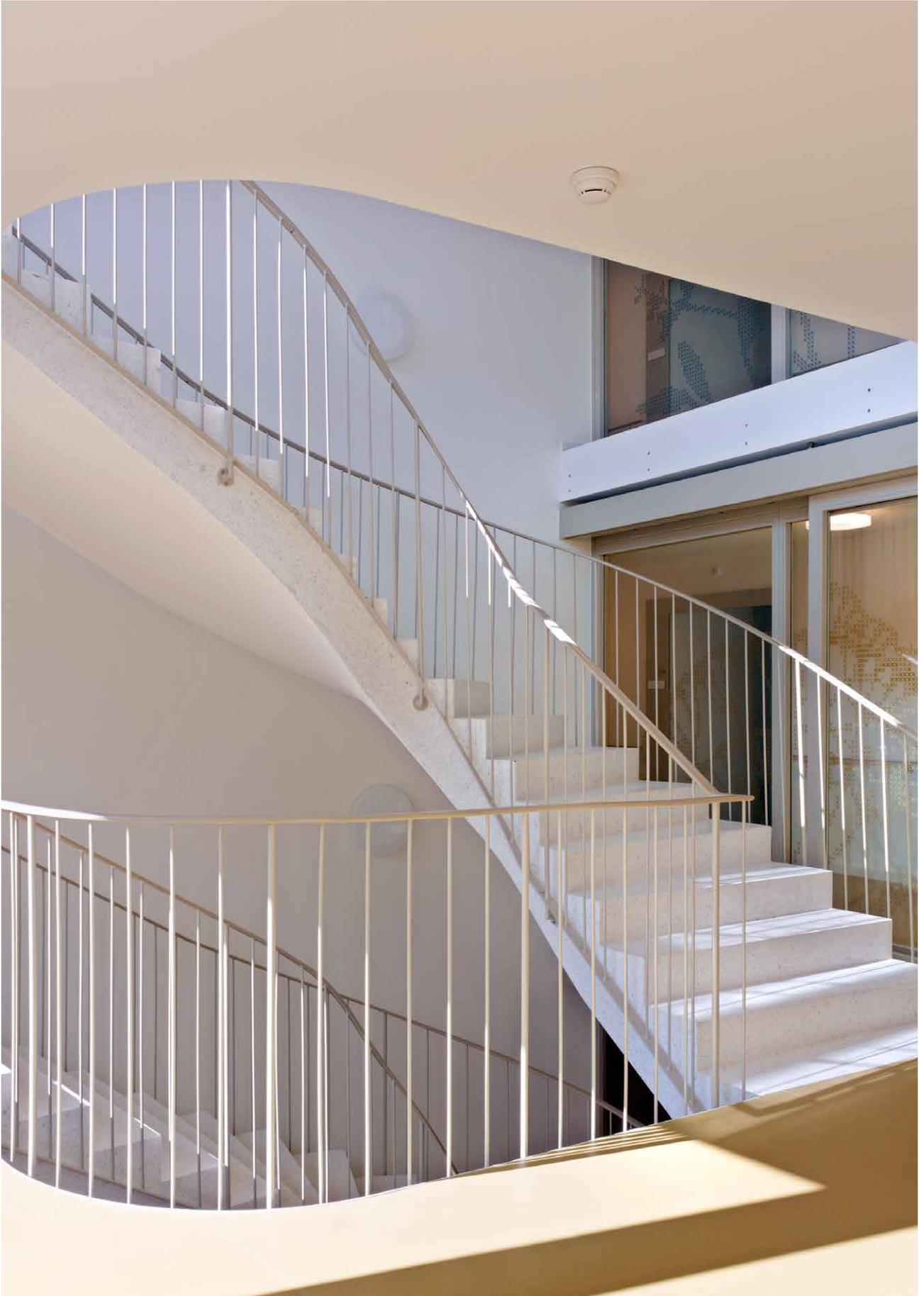
#### **Forsthaus West**

Die Berufsfeuerwehr Stadt Bern muss jeden Einsatzort im gesamten Stadtgebiet innert der gesetzlich vorgegebenen Zeit erreichen können. Der heutige Stützpunkt wurde in den 30-er Jahren des letzten Jahrhunderts an der Viktoriastrasse im Breitenrainquartier gebaut. Die Stadt Bern hat sich in den letzten Jahrzehnten in alle Himmelsrichtungen, insbesondere in Richtung Westen, stark ausgedehnt, was eine schnelle Erreichbarkeit peripherer Gebiete erschwert. Zudem ist die Kapazität des bisherigen Standorts, der ursprünglich auf 14 Mann ausgerichtet war, bereits seit längerem ausgeschöpft und erfüllt die Anforderungen an eine moderne Feuerwehr nicht mehr. Für den notwendigen Neubau eines leistungsstarken, strategisch und verkehrstechnisch günstig gelegenen Stützpunktes, konnte ein Areal an der Murtenstrasse durch die Burgergemeinde Bern zur Verfügung gestellt werden. Am neuen Standort an der Murtenstrasse 98 werden verschiedene Betriebsstandorte der städtischen Abteilung Feuerwehr, Zivilschutz und Quartieramt (FZQ) zusammengelegt.

Das zentrale Element des Gebäudekomplexes ist das Logistikgebäude mit der grossen Fahrzeughalle für den ersten Löschzug im Erdgeschoss, der Feuerwehreinsatzzentrale im Zwischengeschoss sowie den Büro-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen in den darüber liegenden Geschossen. Im obersten Geschoss befindet sich der grosse Theoriesaal, der bis zu 300 Personen Platz bietet. Das Untergeschoss nimmt die Haustechnikzentrale und die grosse Einstellhalle auf, in der der zweite Löschzug

und die zahlreichen Spezialfahrzeuge ihren Platz finden. Das Hauptgebäude verfügt über vier Obergeschosse und ein Untergeschoss. Als besonderes Kennzeichen der Feuerwehr gilt der Übungsturm, welcher sich im Norden der Mehrzweckhalle an das Gebäude angliedert. Mit seiner Höhe von 36 Metern dient er zugleich als weit sichtbares, städtebauliches Merkmal und Erkennungszeichen der Feuerwehr.





# BAU KOS TEN

Das Bedürfnis nach genauen Kostenangaben, insbesondere auch in frühen Projektphasen, ist allseits sehr gross. Besonders die SIA-Phasen 1 (Strategische Planung) und 2 (Vorstudien und Wettbewerb) sind für die Steuerung der Kosten bedeutend, da hier massgebende Entscheide getroffen werden, welche über das Ausmass der zukünftigen Erstellungs- wie auch Betriebskosten bestimmen. Die immer wiederkehrende Aufgabe, möglichst verlässliche Kostenprognosen in sehr frühen Projektphasen berechnen zu können, stellt Projektverantwortliche vor eine grosse Herausforderung. Die Bauherrschaft steht vor der Aufgabe, mit wenigen Informationen unter Abwägung der bekannten und unbekanntenen Risiken und Projektentwicklungen eine Kostenschätzung zu erstellen. Diese erste Kostenschätzung können und sollen keine externen Kostenplaner übernehmen. Hochbau Stadt Bern suchte deshalb nach Instrumenten, welche die Projektleitenden bei dieser Arbeit unterstützen und ein standardisiertes, effizientes Vorgehen ermöglichen.

## FACHSTELLE BAUÖKONOMIE

Zwecks nachhaltiger Verbesserung in den Bereichen Kostensicherheit, Kostensteuerung und Kostentransparenz wurde bereits im Jahr 2013 entschieden, eine Fachstelle für Bauökonomie aufzubauen. Dabei sollen die Verlässlichkeit, die Qualität und die Transparenz erster Projektkostenangaben erhöht werden. Die Fachstelle unterstützt sowohl Bereichs- wie auch Projektleitungen bei Fragen rund um Bau- und Lebenszykluskosten. Vor allem bietet sie den Projektleitenden Hilfestellung bei Kostenermittlungen und Kostenanalysen (systematischer Vergleich mit Referenzobjekten).

Dazu baut die Fachstelle eine Gebäudedatenbank mit Kostenkennwerten eigener wie auch ausserstädtischer Projekten auf, um so die Kostensicherheit für zukünftige Neubau- oder Sanierungsprojekte zu steigern. Dabei wertet sie abgerechnete Projekte aus und baut somit die Datenbank laufend aus. Wo nötig zieht sie externe Kostenplaner bei. Im Weiteren erstellt die Fachstelle alle erforderlichen Fachdokumente rund um Baukostenfragen. Als Hilfsmittel dienen verschiedene Softwareprogramme, Fachliteratur, externe Berater und die Datenbank abgerechneter und ausgewerteter Projekte. Derzeit stehen der Fachstelle Bauökonomie 100-Stellenprozent zur Verfügung.

## E.KOS.HSB

**Die erste öffentlich kommunizierte Zahl wird mit e.Kos.hsb verständlich und nachvollziehbar berechnet. So kann das Projekt bereits in einer frühen Phase transparent dokumentiert werden. Da jede weitere Kostenberechnung in späteren Phasen in der gleichen Struktur erfasst werden soll, lässt sich künftig die Kostenentwicklung im Projektverlauf genau nachvollziehen und begründen.**

Hochbau Stadt Bern suchte ein Instrument, um Kosten möglichst früh möglichst genau definieren zu können. Dieses sollte folgenden Anforderungen genügen: Einerseits müssen alle verfügbaren Informationen bestmöglich genutzt werden. Andererseits sollte es möglichst zuverlässig, transparent und damit glaubwürdig im Ergebnis sein. Dabei sollte es auch einfach in der Anwendung sein, damit der Zeitaufwand verhältnismässig bleibt. Zudem sollte das Instrument das Typische eines Projektes gut wiedergeben, vor allem auch die Kostenunterschiede von Projektvarianten ausweisen. Weiter sollte es sowohl für Projektleitende wie auch für die vertiefte Bearbeitung durch die Fachstelle Bauökonomie anwendbar sein. Schliesslich soll es an das bestehende Projektdatenbanktool angebunden werden können.

Da auf dem Markt keine den Anforderungen entsprechende Softwarelösung gefunden wurde, entwickelte Hochbau Stadt Bern gemeinsam mit der Firma Planconsult ein massgeschneidertes Kostenberechnungstool: e.Kos.hsb.

### **Beschrieb und Anwendung System e.Kos.hsb**

Das System besteht aus zwei Elementen: zum einen dem Kostenberechnungsformular, zum anderen der zugehörigen Datenbank mit Referenzprojekten und Kostenkennwerten, aus der sich schliesslich diverse Auswertungen erstellen lassen. Gegliedert nach eBKPh (Haupt- und teilweise Elementgruppen) werden die Kostenberechnungen auf der Basis Menge x Kosten je Mengeneinheit berechnet. Es besteht dabei auch die Möglichkeit, auf spezifische Projekteigenschaften einzugehen. So können getrennte Berechnungen für einzelne Teile der Gebäudeanlage, Korrekturfaktoren oder verschiedene Eingriffsgrade festgelegt werden.

Es ist notwendig, im Vorfeld von Kostenberechnungen alle verfügbaren Projektinformationen zu sammeln und bestmöglich zu nutzen. Es sind dies Angaben zu Anforderungen (Baustandard, Energiestandard, Nutzung, ...), baurechtliche Rahmenbedingungen sowie Angaben zu Baugrund, Altlasten etc. Anschliessend werden die notwendigen Mengen ermittelt. Dazu wird eine Projektskizze erstellt, welcher das gewünschte Raumprogramm als Basis dient.

### **Praktische Anwendung e.Kos.hsb**

Das Standardvorgehen für eine Kostenberechnung erfolgt nach folgenden Schritten: Zuerst muss eine Skizze des Gebäudekörpers erstellt und die erforderlichen Inputdaten bereitgestellt werden. Nach der Dateneingabe – Mengen, Kostenkennwerte und Beschrieb – werden die Ergebnisse vom Tool berechnet und dargestellt. Zum Schluss werden die Daten plausibilisiert, in dem sie mit ähnlichen Bauten verglichen werden. Allenfalls werden daraufhin noch Korrekturen vorgenommen. E.kos.hsb ist auch für die Berechnung von Sanierungskosten geeignet. Diese werden auf Basis der fiktiven Neubaukosten berechnet.

### **Erste Erfahrungen mit e.Kos.hsb**

Das Kalkulationstool wird nun bei HSB für Kostenberechnungen laufend angewendet. Trotz der Umstellung auf eine neue Anwendungsoberfläche und die neue Kostengliederung gemäss eBKPh, die dazu erforderliche präziseren Grundlagen mit Skizze und einem Beschrieb der Inputdaten wurde das Tool durchwegs positiv aufgenommen. Dies mag einerseits am Miteinbezug der Anwender bei dessen Aufbau und Entwicklung liegen. Andererseits sind sicher auch die einfache, praktische und selbsterklärende Anwendung sowie der relativ bescheidenen Zeitaufwand – ca. zwei Stunden für ein Neubauprojekt um rund CHF 10 Millionen Erstellungskosten – massgebend für die grosse Akzeptanz. Die erzielbare Genauigkeit bei den Kostenkalkulationen liegt bei 20 bis 25 Prozent.

Das heute für die Anwendung vorliegende Excel-Kostenberechnungsblatt wird nun gemeinsam mit der erforderlichen Datenbank von Referenzprojekten und Kostenkennwerten in die bestehende IT-Umgebung integriert.

**Impressum Baujahr 2014**

Herausgeberin/ Bezugsquelle: Hochbau Stadt Bern,  
Schwanengasse 10, 3011 Bern  
Gesamtproduktion: Bloom Identity GmbH, Bern  
Auflage: 800 Exemplare

**Kontakt**

Hochbau Stadt Bern  
Schwanengasse 10, 3011 Bern  
T +41 (0)31 321 66 11  
[www.bern.ch/hochbau](http://www.bern.ch/hochbau)



