



Baujahr 2017

Jahresrückblick | Tätigkeitsfelder | Projekte |
Überprüfung Gebäudeportfolio | Wir über uns |



BAU JAHR 20 17



Inhaltsverzeichnis

Vorwort **3**

Jahresrückblick **4**

Tätigkeitsfelder **7**

Projektentwicklung 8
 Bauprojektmanagement 10
 Stab 12

Projekte 2017 **15**

Vorstudien und Wettbewerbsprojekte 16
 Abgeschlossene Projekte 18

Fokus Überprüfung Gebäudeportfolio **27**

Überprüfung Gebäudeportfolio 28
 Interview mit Kristina Bussmann, Immobilien Stadt Bern 32
 Fachbeitrag von Daniel Schrepfer, Basler & Hofmann 33

Wir über uns **35**

Zusammenarbeitskultur bei HSB 36
 Kennzahlen 38

Impressum 42



Vier Jahre HSB. Damit haben auch wir unsere erste «Legislatur» hinter uns und ich glaube man darf sagen, dass wir mit dem bisher Erreichten zufrieden sein dürfen. So wurden zwei Entsorgungshöfe dem Betrieb übergeben, mehrere der städtischen Verwaltungsgebäude saniert und in den Quartieren Länggasse, Brünen, Wankdorf und Lorraine grössere Schulhausprojekte abgeschlossen. Mit den Projekten Stapfenacker, Marzili und Pestalozzi stehen zudem aktuell drei Schulraumerweiterungen im Bau.

Obwohl sich die Zyklen im Bauwesen im Unterschied zum politischen Kalender auf viel längere Zeiträume beziehen, können wir auf Projekte zurückblicken, welche wir innerhalb dieser vier Jahre vollständig abgewickelt haben. Dazu zählen die Schulmodulbauten auf der Munzingerwiese und im Wyssloch, der Ersatzbau Sulgenbach, die Erweiterung des Kindergartens Baumgarten sowie die Sanierung der Basisstufen Wylerstrasse.

«DIE GROSSE HERAUSFORDERUNG ABER WIRD BLEIBEN, UNS FÜR DIE KOMMENDEN ZEHN BIS FÜNFZEHN JAHRE RICHTIG AUFZUSTELLEN.»

Die grosse Herausforderung aber wird bleiben, uns für die kommenden zehn bis fünfzehn Jahre auf die anstehenden Sanierungsprojekte in den Bereichen Eis, Wasser und Schule organisatorisch richtig aufzustellen. Sprach man im 2014 von jährlich 51 Millionen Franken Investitionssumme, so sieht nun die mittelfristige Investitionsplanung im Hochbau über die kommenden Jahre mehr als das Doppelte vor. Das wird nur mit gezieltem personellen Wachstum möglich sein. Dabei werden wir präzise überprüfen müssen, wo überall Handlungsbedarf besteht. Denn zum Erreichen einer höheren Realisierungsquote sind wir genauso von den städtischen Finanzen, den involvierten städtischen Amtsstellen und nicht zuletzt den politischen Prozessen abhängig.

Thomas Pfluger
Stadtbaumeister

JAHRES RÜCKBLICK

2

Anfang Oktober 2017 erfolgte der Baustart der neuen Volksschule Marzili, einem Ergänzungsneubau zur bestehenden, geschützten Schulanlage. Das neue Schulhaus für insgesamt elf Klassen kommt auf Schwemmland mit hohem Grundwasserspiegel zu stehen. Aus diesem Grund stand eine rund 60 Tonnen schwere und 34 Meter hohe Maschine im Einsatz, mit der insgesamt 88 rund 10 Meter lange Pfähle zur Stabilisierung des Baugrunds in den Boden getrieben wurden. Für die Fertigstellung des Nebaus sind zwei Jahre eingeplant. Anschliessend werden die bestehenden Pavillonbauten saniert, die dann im Frühjahr 2020 wieder betriebsbereit sein werden.



Planerinnen- und Planeranlass

1

Im Juni 2017 führte Hochbau Stadt Bern zum ersten Mal einen «Planerinnen- und Planeranlass» durch. Eingeladen waren Architektinnen und Architekten sowie Planende in den Bereichen Haustechnik und Landschaftsarchitektur aus insgesamt 92 Büros, welche in den letzten zwei Jahren für Hochbau Stadt Bern gearbeitet hatten. Nach einem Grusswort von Stadtpräsident Alec von Graffenried führte Thomas Pfluger durch die Veranstaltung. Der Stadtbaumeister nutzte die Gelegenheit, auf drei Jahre HSB zurückzuschauen, über aktuelle und zukünftige Herausforderungen zu sprechen und den Gästen für ihren Einsatz im Rahmen der Projekte von HSB zu danken.



Baustart Volksschule Marzili



Wettbewerb Reichenbachstrasse

3

Am Standort der ehemaligen Krankenpflegeschule Engeried an der Reichenbachstrasse 118 sollen rund 100 neue Wohnungen, eine Bibliothek sowie Basisstufenklassenzimmer und eine Tagesschule entstehen. Ab November 2016 hat Hochbau Stadt Bern im Auftrag von Immobilien Stadt Bern einen entsprechenden Projektwettbewerb für Generalplanerteams im offenen Verfahren durchgeführt. Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Siegerprojekt «milet» des Generalplanerteams unter der Leitung von Büro B Architekten schlägt ein stimmiges Gesamtensemble aus vier um eine gemeinsame Mitte angeordneten Gebäuden vor. Die Überbauung soll voraussichtlich im Jahr 2022 fertiggestellt sein.

60

Tonnen schwer ist die Maschine, die Pfähle zur Stabilisierung des Baugrunds bei der Volksschule Marzili in den Boden trieb.

68.3

Mio. Franken wurden 2017 von HSB in bauliche Massnahmen investiert. (mit Stadttheater)

4

Im Berichtsjahr kamen drei Geschäfte von Hochbau Stadt Bern an die Urne. Wie bei den Abstimmungen im Vorjahr handelte es sich dabei um Sanierungen oder Erweiterungen von Schulanlagen. So stimmten die Stadtbernerinnen und -berner über die Erweiterungsneubauten der Volksschule Pestalozzi beziehungsweise der Volksschule Marzili sowie über die Sanierung und Erweiterung der Volksschule Burgfeld ab. Bei allen Vorhaben sagte das Volk deutlich Ja. Zusätzlich wurden rund 20 Hochbaugeschäfte im Gemeinderat und / oder im Stadtrat behandelt.



Eine von drei Abstimmungen: Erweiterungsneubau Volksschule Pestalozzi



Abschluss Sanierung Stadttheater

5

Nach rund vier Jahren Bauzeit konnte die Sanierung des Stadttheaters Bern im Herbst 2017 abgeschlossen werden. Um den aktuellen künstlerischen und sicherheitstechnischen Anforderungen zu entsprechen, musste das Stadttheater seit Frühsommer 2014 in vier Bauetappen instandgesetzt werden. Nachdem in der vergangenen Bauetappe die Publikumsbereiche im Vordergrund standen, fanden die Umbauarbeiten der Bauphase 2017 mehrheitlich im Backstage-Bereich statt. Nun folgt noch der Einbau des Theatercafés in das Gebäude der alten Kornhauspost.

6

Im Februar 2017 begannen die Bauarbeiten für den Ersatzneubau eines – ursprünglich als Provisorium erstellten – Erweiterungsbaus der Volksschule Stapfenacker in Bümpliz. Das Gebäude entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen, die Baustuktur war ungeeignet und mit Schadstoffen belastet und der Energieverbrauch viel zu hoch. Aus diesen Gründen wurde das Gebäude rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt. Dieser wird voraussichtlich 2019 fertiggestellt und schafft für die Schülerinnen und Schüler sowie die Lehrpersonen eine pädagogisch wertvolle, zukunftsgerichtete Lernumgebung und zum qualitativ hochwertigen und geschützten Hauptbau aus den 1930er-Jahren eine ebenso qualitätvolle Ergänzung.



Baustelle Volksschule Stapfenacker



TÄTIG KEITS FELDER

Im vergangenen Jahr standen die durchgeführten Wettbewerbsverfahren im Zeichen des Finanzvermögens. So führte HSB beispielsweise für Immobilien Stadt Bern den Projektwettbewerb für das Wohnbauprojekt Reichenbachstrasse 118 durch. Die Vorbereitungen für das komplexe Wettbewerbsverfahren auf dem Areal Viererfeld/Mittelfeld überstrahlte jedoch alles andere. Im Auftrag des Stadtplanungsamtes, Immobilien Stadt Bern und Stadtgrün Bern werden drei üblicherweise unabhängige Verfahren in einem Wettbewerb zusammengefasst, von denen jedes einzelne für sich einen «ausgewachsenen Wettbewerb» darstellen würde. Zudem waren im Bereich der Eis- und Wasseranlagen zahlreiche Machbarkeitsstudien im Gange, welche als Vorbereitung für die kommenden Verfahren 2018 das Schwergewicht wieder vermehrt auf unsere eigenen Projekte im Verwaltungsvermögen legen werden.

Der Ersatzneubau für die Volksschule Stapfenacker, die Gesamtsanierung und Erweiterung der Volksschule Manuel und die Sanierung des Stadttheaters befanden sich 2017 in Ausführung. Mit Einsprachen bei den Projekten Volksschule Kirchenfeld, dem Kindergartenneubau an der Depotstrasse und bei der Volksschule Burgfeld verzögern sich zurzeit jedoch drei zur Ausführung bereite Projekte.

Im vergangenen Jahr waren im Stab Hochbau Stadt Bern für einmal etwas weniger politische Geschäfte zu bearbeiten. Nachdem die Anzahl der Geschäfte und Vorstösse im Wahljahr 2016 merklich zunahm, entspannte sich dies zu Beginn der neuen Legislatur im 2017 etwas. Das wird 2018 anders sein, sind doch zurzeit so viele politische Geschäfte wie noch nie gleichzeitig in Vorbereitung.

Über die vergangenen vier Jahre betrachtet, ist das Wachstum der Stadt Bern auch in der Zunahme von Projekten und Geschäften klar ablesbar. Ein Hauptfokus bei HSB wird weiterhin sein, sich für die deutliche Zunahme der Investitionsquoten personell richtig aufzustellen.

PROJEKTENTWICKLUNG

«Die Stadt Bern hat einzigartige Qualitäten. Es ist unsere Aufgabe, die Stadt so weiter zu entwickeln, dass sie sich den kommenden Herausforderungen stellen kann und den Menschen, die in der Stadt leben und arbeiten, auch den künftigen Generationen, eine hohe Lebensqualität bietet» (Aus dem Vorwort zum räumlichen Stadtentwicklungskonzept 2016).

Viererfeld/Mittelfeld

Auf dem Viererfeld/Mittelfeld soll ein lebendiges und vielfältiges neues Stadtquartier entstehen. Am 5. Juni 2016 haben die Berner Stimmberechtigten den entsprechenden Zonenplänen zugestimmt. Das neue Stadtquartier für rund 3000 Menschen liegt mitten in der Kernagglomeration der Hauptstadt Bern. In-

nerhalb von sieben Minuten vom Hauptbahnhof erreichbar, ist der Standort an Attraktivität kaum zu überbieten. Das erhöhte Plateau über dem Aarehang mit Panoramablick und Naturbezug steigert die Attraktivität zusätzlich. Die Voraussetzungen für eine gute Anbindung des Fuss- und Veloverkehrs, des öffentlichen Verkehrs und des motorisierten Individualverkehrs sind optimal.

Der Stadt Bern als Grundeigentümerin bietet sich hier die Chance, die Stadtentwicklung aktiv zu prägen und ein Quartier mit Pioniercharakter erstellen zu können. Dieses soll urban, nachhaltig, hindernisfrei, grün und wegweisend hinsichtlich der Zielerreichung als 2000-Watt-Areal gestaltet werden. Mindestens die Hälfte der Wohnungen soll von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften realisiert werden. Die Stadt Bern möchte damit einen guten Wohnungsmix auch mit günstigem Wohnraum schaffen können. Etwa die Hälfte des

Viererfelds und ein Drittel des Mittelfelds bleiben grün und stehen als Stadtteilpark für Spiel und Naherholung zur Verfügung. Partizipation und Aneignung durch die heutige Nachbarschaft und die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sollen die Arealentwicklung mitprägen.

Der Bereich Vorstudien und Wettbewerbe von Hochbau Stadt Bern konnte zum Wettbewerbsverfahren einen wesentlichen Beitrag leisten. Im Auftrag und in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und Immobilien Stadt Bern wurde ein auf die komplexe Aufgabe zugeschnittenes Wettbewerbsverfahren erarbeitet. Im Vorfeld wurde als erstes ein Workshop mit den betroffenen städtischen Direktionen und externen Experten organisiert. Mit dem Lenkungsausschuss wurde eine Besichtigungsreise zu vergleichbaren Arealen durchgeführt und eine gemeinsame Vision mit Leitsätzen für die Arealent-



Vierer- und Mittelfeld

«ANDERS ALS BEI EINEM KLASSISCHEN PROJEKTWETTBEWERB MIT KLAR DEFINIERTEM RAUMPROGRAMM UND BEKANNTEN NUTZENDEN GILT ES AUF DEM VIERER- UND MITTELFELD EIN GANZES STADTQUARTIER MIT DER DAZUGEHÖRIGEN INFRASTRUKTUR ZU ENTWICKELN».

wicklung erarbeitet. Bei allen Beteiligten ist dabei die Überzeugung gewachsen, dass zur Suche der besten baulichen Lösung und zur Auswahl geeigneter Planungsteams ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden soll. Die zentrale Aufgabe von HSB bestand darin, in Kooperation mit dem Stadtplanungsamt und Immobilien Stadt Bern die Ziele der Wohn- und Arealstrategie in ein schlüssiges Wettbewerbsprogramm zu übersetzen sowie einen Vorschlag für das Verfahren und die Zusammensetzung der Wettbewerbsjury zu unterbreiten.

Anders als bei einem klassischen Projektwettbewerb mit klar definiertem Raumprogramm und bekannten Nutzenden wie etwa bei einem Schulhaus oder einer Wohnüberbauung, gilt es auf dem Vierer- und Mittelfeld ein ganzes Stadtquartier mit der dazugehörigen Infrastruktur zu entwickeln.

Auch aufgrund der engen terminlichen Zielsetzung des Gemeinderates, waren innovative Vorgehensweisen gefragt. So beschloss man, drei Aufgabenfelder in ein einziges Verfahren zu integrieren. Das erste Aufgabenfeld beinhaltet ein städtebauliches Konzept für den Gesamtperimeter, das zweite Aufgabenfeld betrifft den Stadtteilpark als besonderen Teil des öffentlichen Raums und das dritte Aufgabenfeld umfasst

den Wohnungsbau. Die Stadt verspricht sich durch dieses Vorgehen ein vielfältiges und gut aufeinander abgestimmtes Gesamtergebnis.

In einer Präqualifikation werden 25 Planungsteams mit ausgewiesenen Kompetenzen in den Fachbereichen Städtebau/Architektur, Landschaftsarchitektur, Soziales und Mobilität ausgewählt. Ihre Aufgabe wird es sein, Vorschläge für ein attraktives, dichtes, durchmischtes Stadtquartier zu erarbeiten. Das gewählte Wettbewerbsverfahren stellt an die interdisziplinären Teams wie auch an die Jury hohe Anforderungen. Im Gegenzug wird es nicht nur ein Siegerteam geben, sondern gleich mehrere. Ein vergleichbares Verfahren dieser Grössenordnung ist Hochbau Stadt Bern bisher nicht bekannt.

Neubau 50-Meter-Schwimmhalle

In der Stadt Bern gibt es zu wenig gedeckte Wasserfläche. Insbesondere in den Spitzenzeiten sind die drei bestehenden öffentlichen Hallenbäder bereits heute stark überbelegt, während die Berner Bevölkerung stetig wächst. Der Bau einer 50-Meter-Schwimmhalle ist seit 2009 explizites Legislaturziel des Gemeinderats. Zudem sagten die Stimmberechtigten der Stadt Bern deut-

lich Ja zur Hallenbad-Initiative, welche ein zusätzliches Hallenbad fordert. Im Sommer 2016 sprach sich der Gemeinderat für den Standort Neufeld im Länggassquartier aus. Hier soll die neue 50-Meter-Schwimmhalle realisiert werden. Im Neubau sollen eine Eingangshalle mit Kasse und Gästebereich, drei Wasserbecken (50-m-Becken, Lehrschwimmbecken, Mehrzweckbecken), Garderoben, ein Multifunktionsraum sowie die notwendigen Betriebs-, Technik-, Personal- und Lagerräume Platz finden. Das Hallenbad soll primär der breiten Berner Bevölkerung, den Schulen und dem Stadtberner Vereinssport dienen sowie auch für Menschen mit Behinderungen, für Familien, Seniorschwimmen, Aus- und Weiterbildungsinstitutionen und Kurswesen geeignet sein. Lokale, regionale und vereinzelt nationale Wettkämpfe sollen ebenfalls möglich sein, jedoch wird die Schwimmhalle nicht als nationales Leistungszentrum oder Wettkampfhalle mit Tribüne konzipiert.

Um die beste Lösung für diesen Standort zu finden, wird seit November 2017 ein anonymer, einstufiger Projektwettbewerb für Generalplanerteams im selektiven Verfahren unter der Leitung von Hochbau Stadt Bern durchgeführt. Das Siegerprojekt wird voraussichtlich im Sommer 2018 feststehen.



Kindergarten und
Tagesschule Depotstrasse

BAUPROJEKT- MANAGEMENT

Das Jahr 2017 war geprägt vom Ausbau der Organisation. So konnte HSB zwei neue Projektleitende anstellen und die Ausschreibung für externe Projektleitende mit der Auswahl von sechs neuen externen Mitarbeitenden abschliessen. Diese Rekrutierungen sind ein weiterer Schritt zur Erhöhung der Investitionsquote zum Erhalt der baulichen Infrastruktur der Stadt Bern. Sollen, wie in der Investitionsplanung vorgesehen, demnächst 118 Millionen Franken umgesetzt werden, sind allerdings weitere personelle Ressourcen notwendig.

Im 2017 haben Projektunterbrüche in grossen Projekten stark zugenommen. Bei den Bauvorhaben Sanierung und Erweiterung Volksschule Manuel und den Ersatzneubauten Volksschule Kleefeld und Volksschule Bethlehemacker gab es – wie schon 2016 bei der Volksschule Spitalacker – grosse Beststellungsänderungen, welche den Ablauf der Projektabwicklung stark beeinflussten. Bei den Vorhaben Volksschule Kleefeld und Volksschule Bethlehemacker wurde durch die Eigentümerin Immobilien Stadt Bern der Sanierungsperimeter auf die restlichen Anlageteile ausgeweitet. Bei der Volksschule Manuel wurden zwei zusätzlich bestellte Basisstufen in das bestehende Neubauprojekt integriert. Die beiden Basisstufen waren ursprünglich am Standort der Volksschule Efenau vorgesehen. Abklärungen zeigten jedoch, dass es zweckmässiger ist, den zusätzlichen Schulraum in der Manuel-Schule unterzubringen, weil damit grössere Synergieeffekte erzielt werden können. Ausserdem wäre eine Erweiterung der Volksschule Efenau ohne Abbruch mindestens eines der als erhaltenswert eingestuften Pavillons nicht möglich gewesen.

«EIS- UND WASSERPROJEKTE STEHEN STARK IM FOKUS DER ÖFFENTLICHKEIT, WESHALB ES WICHTIG IST, FRÜHZEITIG DIE RICHTIGEN KOMMUNIKATIONSMASSNAHMEN ZU WÄHLEN.»

Bei den Projekten Volksschule Burgfeld und Volksschule Kirchenfeld kam es, trotz Einbezug des Quartiers und der betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner, zu Einsprachen gegen das Baugesuch. Beim Projekt Kindergarten und Tagesschule Depotstrasse gab es eine Beschwerde gegen die Erteilung der Baubewilligung.

Damit musste auch der Baustart dieser Projekte verschoben werden, was insgesamt zu einer wesentlichen Verschiebung der Investitionen führte. Damit fällt auch die Umsetzungsquote des Investitionsbudgets 2017 mit 83 Prozent wesentlich tiefer aus als in den Vorjahren.

Eis- und Wasser-Projekte

Weiter gestiegen ist die Anzahl der Eis- und Wasserprojekte, also Projekte, welche die Frei- und Hallenbäder oder die Kunsteisbahnen der Stadt Bern betreffen. Diese stehen stark im Fokus der Öffentlichkeit, weshalb es wichtig ist, frühzeitig die richtigen Kommunikationsmassnahmen zu wählen. Unter anderem ist die Mitwirkung der Quartierorganisationen hier ein wichtiger Teil der Öffentlichkeitsarbeit.

Bei der Sanierung des Freibads Weyermannshaus ergab sich ein Rückstand gegenüber dem ursprünglichen Terminplan, da sich die gewählte naturnahe Wasseraufbereitung für dieses Projekt als teuer und aufgrund des riesigen Beckenvolumens und des hohen Umwälzungsbedarfs als sehr energieintensiv erwies. Deshalb werden derzeit Alternativen geprüft, was zu einer Verschiebung des geplanten Baustarts um rund ein Jahr führt. Das Projekt Bueberseeli im Marzili konnte dafür ohne Verzögerungen weiterbearbeitet werden, so dass voraussichtlich im Herbst 2018 mit dem Bau begonnen werden kann. Auch das Sanierungsprojekt Freibad Lorraine ist auf Kurs.

Nebst dem Freibad Weyermannshaus soll auch das Hallenbad der Anlage saniert und die bestehende Eisanlage auf zwei Eishockeyfelder umgebaut werden. Wegen der Lärmemissionen bei Eishockeyspielen muss mindestens eines der Felder eingehaust werden. Der Wettbewerb zu Hallenbad und Eisanlage ist in Vorbereitung. Bereits abgeschlossen werden konnte die Sanierung der Eisbahn Weyermannshaus.

In der Phase Vorstudie befinden sich zudem Projekte für das Freibad Marzili, das Frei- und Hallenbad Wyler sowie den Campingplatz Eichholz.

Partizipation

Neben dem Einbezug der Quartierkommissionen war die Kinder- und Jugendmitwirkung – vorwiegend in Schulprojekten – ein weiteres Thema. Zusammen mit dem Jugendamt wurde der Prozess und die Grundlagen neu erarbeitet. Damit soll der Ablauf klarer und der Aufwand besser planbar werden. Gegenwärtig laufen in neun Projekten Kinder- und Jugendmitwirkungsverfahren, weitere elf sind für die nächsten zwei Jahre geplant. Je nach Projekt können die Kinder und Jugendlichen bei der Bedarfserhebung, der Ideensammlung oder der Projektierung mitwirken. Oft dürfen sie sogar bei der Umsetzung selber Hand anlegen. Im Projekt Volksschule Spitalacker beispielsweise haben die Kinder und Jugendlichen der Mittel- und Oberstufe im Rahmen der Mitwirkung die bestehende Umgebung analysiert, Stärken und Schwächen der Umgebung aufgezeigt und ihre Bedürfnisse für die zukünftige Gestaltung formuliert. Die Ergebnisse werden jeweils in einem Bericht festgehalten und als Grundlage für die Weiterbearbeitung ins Projekt aufgenommen.

STAB

Der Stab ist für alle Querschnittsaufgaben von HSB zuständig. Dazu gehören neben politischen Geschäften und Kommunikation auch Assistenzdienstleistungen, Finanzen und Support.

Das Bild von Lenny (siehe Zeichnung auf Seite 13) erreichte Hochbau Stadt Bern im Rahmen der Fertigstellung der Volksschule Lorraine. Die Schülerinnen und Schüler der Primarstufe malten im Unterricht ein Bild ihres Schulhauses. Lenny malte das Lorraine-Schulhaus und stellte es farbig als zentralen Fokus im oberen Teil des Bildes dar – der Rest von Bern reiht sich kreisförmig um die Schule, die Altstadt mit dem Münster ist «am Rande der Stadt» noch erkennbar. Wie Lenny erleben viele Bürgerinnen und Bürger als Direktbetroffene die Projekte der Stadt Bern als Mittelpunkt ihres Quartiers, im Positiven wie im Negativen: Sportplätze, Schulen, Freibäder, Kindergärten bedeuten neue Infrastruktur für die einen, Baulärm und manchmal auch die Überbauung von

beliebten Freiflächen für die anderen. Die HSB-Mitarbeitenden bekommen die mit dem Bauprojekt assoziierten Emotionen sehr direkt mit, Freude wie auch Ärger. Dieser direkte Draht zu den Bürgern macht die Arbeit bei HSB spannend, ist aber auch herausfordernd. Der Stab unterstützt die Projektleitenden beim Beibehalten des direkten Drahts: So werden Bürgerinnen und Bürger via Informationsschreiben, Internet, Baustellentafeln und Medien informiert. Zudem werden viele Projekte in den jeweiligen Quartierzeitungen vorgestellt oder bei den Delegiertenversammlungen der Quartierkommissionen oder Elternabenden präsentiert. So können Bedenken und Inputs angehört und abgeholt werden. Direkt mitbestimmen können Bürgerinnen und Bürger bei den Abstimmungen über unsere Projekte. Im Jahr 2017 wurden drei Projekte den Stimmberechtigten unterbreitet und von ihnen unterstützt. Viele weitere Geschäfte wurden im Stadtrat behandelt.

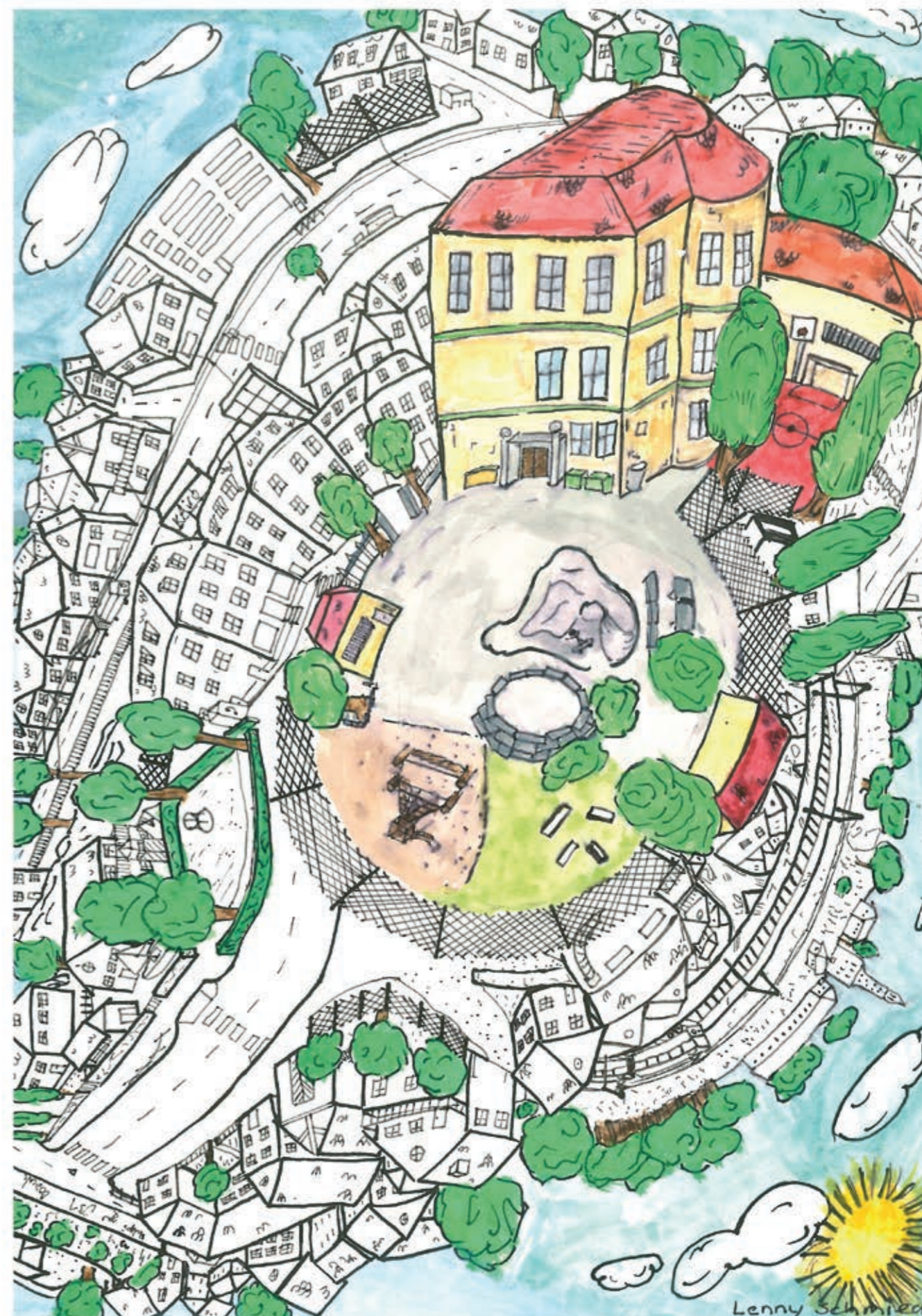
Neben den Bürgerinnen und Bürgern steht insbesondere die Zusammenar-

beit mit den Planenden im Zentrum. Sie sind die wichtigsten Partner in der Projektarbeit. Im Berichtsjahr hat HSB deshalb erstmals einen Planerinnen- und Planeranlass durchgeführt. Das Ziel des vom Stab organisierten Anlasses war, die Zusammenarbeit zu verbessern und für die geleistete Arbeit im Rahmen der Projekte von HSB zu danken.

Für die Projektleitenden stehen die Projekte im Mittelpunkt ihrer Arbeit – der Stab unterstützt dabei und entlastet von allem anderen. Dazu gehört beispielsweise auch die Unterstützung bei der Erarbeitung der Projektabrechnungen und die Koordination mit den Revisoren. Im Jahr 2017 wurden erstmals seit der Zeit von Stadtbauten Bern Projektabrechnungen durch das städtische Finanzinspektorat geprüft. Dazu hat der Stab neue Prozesse definiert und die Zusammenarbeit mit dem Finanzinspektorat koordiniert. Des Weiteren konnte HSB vier neue Projektleitende gewinnen. Der Stab hat diese Rekrutierungen begleitet und die neuen Mitarbeitenden mit Rat und Tat bei der Einführung begleitet.

«FÜR DIE PROJEKTLUITENDEN STEHEN DIE PROJEKTE IM MITTELPUNKT IHRER ARBEIT – DER STAB UNTERSTÜTZT DABEI UND ENTLASTET VON ALLEM ANDEREN.»

Zeichnung Lenny Schmied





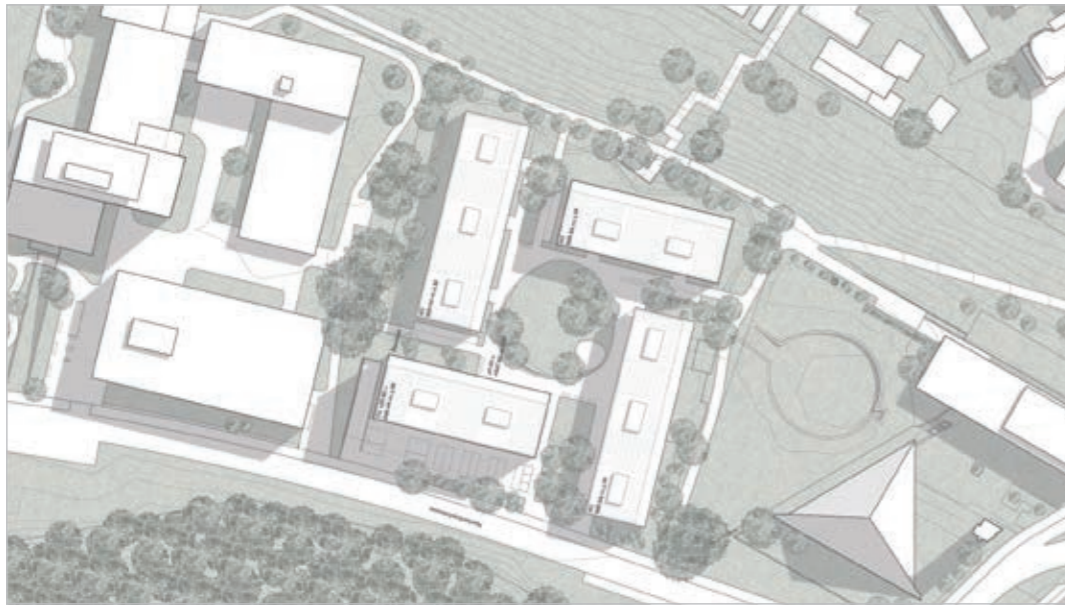
PRO JEKTE 2017

Anfang Jahr 2017 waren im Bereich Bauprojektmanagement rund fünfzig Projekte in den Phasen Projektierung und Realisierung in Bearbeitung. Der Schwerpunkt der Geschäfte lag auch in diesem Jahr bei den Schulbauten, bedingt einerseits durch einen Sanierungsrückstand und andererseits durch zusätzliche Raumbedürfnisse aufgrund der nach wie vor steigenden Kinderzahlen. Bei rund fünfzehn dieser fünfzig Projekte konnten im laufenden Jahr die Bauarbeiten abgeschlossen und die Anlagen dem Betrieb sowie den Nutzenden übergeben werden. Höhepunkte in diesem Jahr waren die Fertigstellung der Volksschule Lorraine und der Doppelturnhalle Bitzios. Die qualitativ hochwertige Doppelturnhalle im Minergie-Standard ist ein gelungenes Beispiel für die Integration einer grossen Halle in eine denkmalpflegerisch geschützte Anlage. Die Sanierung der Volksschule Lorraine zeigt, dass sich die Umsetzung des Minergie-Eco-Standards mit dem sorgfältigen Umgang mit einem Baudenkmal vereinbaren lässt. Im Aussenraum entstand mit dem realisierten Wheel-Park auch für das Quartier ein grosser Mehrwert.

Aktuell sind viele grössere Projekte – wie der Neubau des Werkhofs Forsthaus, die Sanierung und Erneuerung von grossen Schulanlagen wie den Volksschulen Schwabgut, Bethlehemacker und Kleefeld – in Erarbeitung. Umso wichtiger sind Massnahmen, welche das Risiko von Einsparungen oder grossen Bestellungenänderungen in den Projekten minimieren und damit zu einer effizienten Umsetzung führen.

Doppelturnhalle
Bitzios

VORSTUDIEN UND WETTBEWERBSPROJEKTE



Wohnüberbauung

Reichenbachstrasse 118

Auf dem stadt-eigenen Areal der ehemaligen Krankenpflegeschule Engeried an der Reichenbachstrasse 118 im Rossfeld sollen rund 100 neue und kostengünstige Wohnungen entstehen. Im November 2016 wurde ein Projektwettbewerb für Generalplanerteams im offenen Verfahren ausgeschrieben, welcher von Hochbau Stadt Bern im Auftrag des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und Immobilien Stadt Bern als Bauherrschaft durchgeführt wurde. Zielsetzung des einstufigen, offenen Verfahrens war es, einen Vorschlag für eine soziale, ökologische und langfristig wirtschaftliche Siedlung mit einem vielfältigen Angebot von rund 100 Wohnungen zu finden, in der vor allem Familien ein neues Zuhause finden. Kleinere Wohnungen für Paare und Alterswohnungen sowie Studios und/oder Clusterwohnungen sollen den Wohnungsmix ergänzen. Zudem sollen im Erdgeschoss eine Bibliothek sowie Basisstufenklassenzimmer und eine Tagesschule untergebracht werden. Dabei war wichtig, dass die Raumstruktur

so konzipiert wird, dass sie mit einfachen baulichen Massnahmen anpassbar und zu Wohnungen umnutzbar ist. Bei der Auswahl des geeigneten Projekts wurden die Themen städtebauliche Einpassung, architektonische Qualität, Freiraumqualität, Quartierverträglichkeit, Nachbarschaft, Nutzungsqualität, wirtschaftliche Tragbarkeit und Bauökologie gleichermaßen berücksichtigt. Insgesamt gingen 50 Projektvorschläge ein. Zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde schliesslich das Projekt «milet» des Generalplanerteams unter der Leitung von Büro B Architekten aus Bern. Das Preisgericht war einstimmig der Ansicht, dass «milet» den gestellten Anforderungen am besten gerecht wird und einen qualitativ hochwertigen Beitrag zum zeitgenössischen, kommunalen Wohnungsbau leistet. Das Siegerprojekt sieht vier Bauten vor, die um eine gemeinsame Mitte angeordnet sind und sich an der rechtwinkligen Struktur des bestehenden Quartiers orientieren. Die vier Gebäude erfüllen die Anforderungen an ein 2000-

Watt-Areal und umfassen nebst Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen sowie 102 Wohnungen auch eine Bibliothek, eine Basisstufenklasse und eine Tagesschule. Die Erschliessung der Gebäude erfolgt ausschliesslich über den klar gefassten und abwechslungsreich gestalteten Hofraum. Diese mittige Konzentration der Zugänge und die grossen Eingangshallen ermöglichen die gewünschten Begegnungsmöglichkeiten. Die Anordnung der Baukörper und die Balkone lassen sowohl gute Sichtbezüge als auch Rückzugsmöglichkeiten zu. Die Bibliothek sowie die Räume für die Quartiernutzung und Gewerbe sind entlang der Reichenbachstrasse angeordnet. Die Tagesschule und die Basisstufe befinden sich im südlichen Gebäude. Der architektonische Ausdruck orientiert sich an den bestehenden Gebäuden. Mit der gewählten Materialisierung mit Betonelementen und Faserzementtafeln entsteht auf diese Weise ein stimmiges Gesamtensemble.

Weitere Projekte in Bearbeitung

Neben den Wettbewerbsverfahren für das Viererfeld/Mittelfeld, die Reichenbachstrasse und die 50-Meter-Schwimmhalle wurden zahlreiche weitere Projekte vorangetrieben. So kann im kommenden Jahr der Wettbewerb für den Neubau einer heilpädagogischen Schule abgeschlossen werden. Der Wettbewerb für die Umgestaltung des Helvetiaplatzes ist in Vorbereitung. Für die Gesamtanierung der Kunst- und Wellenbahn Dählhölzli (Ka-We-De) wurde ein Projektierungskredit vom Ge-

meinderat genehmigt. Ein Kreditantrag für die Erneuerung des Eisfelds und des Hallenbads auf der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus ist derzeit in Erarbeitung. Für das Freibad Marzili wird eine Entwicklungsstudie ausgearbeitet und für den Neubau auf der Goumoënsmatte wurde neben der beschlossenen Schul- und Sportnutzung auch eine zusätzliche Wohnnutzung geprüft. Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat im 2018 vorgelegt.

Neubau Schule Wyssloch

Im Schosshalde-Quartier gibt es aufgrund steigender Schülerinnen- und Schülerzahlen zu wenig Schulraum. Weil die Volksschulen Laubegg und Bitzius schon heute eine sehr hohe Belegung aufweisen und nicht erweitert werden können, hat Immobilien Stadt Bern zusammen mit dem Schulamt in der näheren Umgebung der beiden Schulanlagen intensiv nach möglichen Standorten gesucht. Es hat sich gezeigt, dass einzig im Wyssloch noch genügend Fläche für einen Neubau zur Verfügung steht. Im Auftrag von Hochbau Stadt Bern erarbeiteten Schär Buri Architekten eine Standort- und Machbarkeitsstudie in welcher auf dem Areal insgesamt sieben mögliche Standorte untersucht wurden. Drei dieser Varianten wurden anschliessend vertieft abgeklärt. Entlang der Muristrasse hätte ein Schulneubau auf dem Areal des ehemaligen Entsorgungshofes eine städtebauliche Lücke schliessen können. Die Distanz zum Wysslochgut als Tagesschulstandort und die Sicherheitsbedenken aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Egelseeufer sowie der stark befahrenen Muristrasse liessen diese Variante jedoch in den Hintergrund treten. Als beste Lösung wurde schliesslich der Bereich am nördlichen Hang zwischen Laubeggstrasse und Egelgasse als neuer Schulstandort evaluiert. Hier soll ein Schulhaus für insgesamt acht Klassen mit den entsprechenden Spezial- und Nebenräumen geschaffen werden. Davon sollen drei Klassen als Ganztageschule geführt werden. Im Weiteren soll zwischen Egelsee und Zentrum Paul Klee ein öffentlicher Stadtteilpark entstehen und das Bauernhaus Wysslochgut zu einer Tagesschule umgenutzt werden. In einem Wettbewerbsverfahren wird im kommenden Jahr sicherzustellen sein, dass die heutigen Qualitäten eines durchgängigen Grünraums bis an die Muristrasse als künftiger Stadtteilpark Wyssloch mit integriertem Schulstandort erhalten bleiben können.

ABGESCHLOSSENE PROJEKTE

Gesamtsanierung Volksschule Lorraine

Die Schulanlage Lorraine wurde 1880 als eines der ersten Schulhäuser ausserhalb der Altstadt erbaut. Die Gebäudegruppe mit Schulhaus und Turnhalle ist im kantonalen Bauinventar als schützenswert eingestuft. Seit der Erstellung der Anlage wurden immer wieder partielle Sanierungen und Umbauten durchgeführt. Nun waren die Haustechnik, die inneren Oberflächen und die Einrichtungen am Ende ihrer Lebensdauer und mussten dringend saniert werden. Zudem entsprach die Schulanlage mit ihrer über hundertjährigen Raumstruktur nicht mehr den heutigen pädagogischen und gesetzlichen Anforderungen. Es fehlten insbesondere Gruppenräume und die heute gewünschte Transparenz zwischen den Schulräumen. Im Zuge der Gesamtsanierung wurden viele der Nutzungen im Schulhaus neu verteilt. So konnte in der ehemaligen Dienstwohnung eine Tagesschule eingebaut werden und neu steht für jeweils zwei Klassenzimmer ein Gruppenraum zur Verfügung. Mit dieser Neuorganisation konnte Platz für ein zusätzliches Klassenzimmer geschaffen werden. Ausserdem wurde die gesamte Gebäudetechnik erneuert und ein hindernisfreier Personenaufzug eingebaut. Im Verbindungsbau zur Turnhalle wurde das Flachdach neu erstellt, der Bereich von Einbauten befreit und durch ein Oberlicht aufgehellert. In der aufgewerteten Turnhalle konnte die originale Tragkonstruktion wieder sichtbar gemacht werden. Das neue Sportfeld für Ballspiele und Unihockey grenzt an die Turnhalle und wird zweiseitig vom

Baumbestand eingerahmt. Im Norden des Pausenplatzes entstand ein Wheel Park – eine wellenartig modulierte Oberfläche – welcher für das ganze Quartier zusätzliche, attraktive Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten schafft. Die ganze Schulanlage entspricht nach der Sanierung den heutigen Normen bezüglich Erdbebensicherheit, Brandschutz und Personensicherheit. Die baulichen Massnahmen im Minergie-ECO-Standard wurden sorgfältig geplant und durchgeführt, so dass die historische Bausubstanz weitgehend beibehalten werden konnte.



Sanierung und Erweiterung Velostation Grosse Schanze

Die Velostation Schanzenbrücke wurde im Jahr 2000 eröffnet und ist die am längsten in Betrieb befindliche Velostation in Bern. Die Räumlichkeiten waren jedoch zu eng und sanierungsbedürftig. Ausserdem war das Veloabstellsystem veraltet und erfüllte die heutigen Ansprüche nicht mehr. Aus diesen Gründen wurde die Anlage umfassend saniert und auf insgesamt 300

Veloabstellplätze erweitert. Unter anderem wurde ein neues, modernes Veloabstellsystem eingebaut, ein Aufenthaltsbereich für die Mitarbeitenden des Kompetenzzentrums für Arbeit der Stadt Bern geschaffen, die Elektroinstallationen erneuert und die Beleuchtung optimiert. Zudem wurde eine Lüftung eingebaut, welche die Nutzbarkeit der Werkstatt wesentlich verbessert.

Sanierung Alters- und Pfleheheim Kühlewil

Das auf dem Längenberg oberhalb von Kehrsatz gelegene Alters- und Pflegeheim Kühlewil wurde in den Jahren 1890–1892 von der Stadt Bern erbaut und besteht aus einem Altbau, einem Wirtschafts- und Pflegehaustrakt sowie einem Neubau, der 2014 in einer ersten Etappe fertiggestellt wurde. Nun folgt der etappenweise Umbau des Altbaus. Seit Anfang 2016 wurde der Südtrakt des Altbaus den heutigen Bedürfnissen angepasst. So wurden unter anderem die Zweibettzimmer zu Einzelzimmern umgebaut. Nebst der Anpassung der Raumstruktur wurden auch der Innenausbau und die Haustechnik erneuert. Der Umbau des Südtrakts konnte Mitte 2017 abgeschlossen werden. Nun erfolgt die Sanierung der übrigen beiden Trakte des Altbaus bis ins Frühjahr 2020.





Sanierung Turnhalle **Volksschule Gäbelbach**

Die Turnhalle der Volksschule Gäbelbach wurde vor knapp 40 Jahren erbaut. Trotz regelmässiger Unterhaltsmassnahmen waren insbesondere die Gebäudehülle und die Haustechnik veraltet und entsprachen nicht mehr den aktuellen Standards. Um Folgeschäden zu verhindern und die Turnhalle den neuen Bedürfnissen anzupassen, wurde das Gebäude gesamt saniert. Bei der Sanierung wurde Rücksicht auf die bestehenden Materialien genommen: Defekte Wandplatten oder Sichtbacksteine wurden mit ähnlichen ersetzt. Durch die farbliche Akzentuierung der neuen Eingriffe konnte eine ausgeglichene Balance zwischen Alt und Neu geschaffen werden. Der Sporthallenboden zum Beispiel ist mit einem goldgelben Belag gestaltet. In Kombination mit den beste-

henden Backsteinwänden und der komplett erneuerten Fensterfront wirkt die Halle auf diese Weise heller als zuvor. Die Turnhalle verfügt nun über neue Sportgeräte und eine Kletterwand. Die Wand- und Bodenplatten in den Sanitärräumen mussten ausgewechselt werden. Das Farbkonzept wurde hier mit einem satten violetten Farbanstrich umgesetzt. Dank einer neuen Trennwand haben Mädchen und Knaben heutigen Anforderungen gemäss separate Garderoben und Duschräume. Dank den Anpassungen an den Sanitäranlagen und dem Einbau einer entsprechenden Garderobe ist die Halle nun hindernisfrei. Zudem wurde die Haustechnik in der ganzen Turnhalle samt der Lüftungsanlage erneuert und mit einer Wärmerückgewinnungsanlage ergänzt.

Neubau Doppel- **turnhalle Bitzios**

Die Schulanlage Bitzios wurde 1909 von der städtischen Baudirektion erstellt. Die im Jahr 1927 auf der nördlichen Schmalseite der Schule angebaute Turnhalle war in die Jahre gekommen und genügte den Anforderungen an den Schulsportunterricht nicht mehr. Aus diesem Grund wurde sie durch eine neue, unterirdische Doppelturnhalle ersetzt, die sich direkt unterhalb des Schulgebäudes befindet. Sie ist von aussen als verglastes Sockelgeschoss wahrnehmbar und so geschickt in die denkmalgeschützte Anlage integriert. Die rund elf Meter hohe Halle ist im Minergie-Standard gebaut und umfasst drei Geschosse. Die grosszügigen, rund

drei Meter hohen Fenster entlang des oberirdischen Bereichs der Turnhalle sorgen für eine natürliche Belichtung und gewähren einen Ausblick ins Freie. Der rote Turnhallenboden wird durch Wände aus rohem Beton kontrastiert. Im gesamten Innenbereich wurde für Türen, Fensterrahmen und Wandverkleidungen Eichenholz verwendet. Die Halle entspricht den heutigen Normen des Bundesamts für Sport BASPO und ist für viele Sportarten wie Basketball, Handball oder Volleyball geeignet. Sie kann mittels eines Trennelements in zwei Bereiche geteilt und als Versammlungsraum mit einer Belegung bis zu 200 Personen genutzt werden. Im Erd-

geschoss befindet sich ein Mehrzweckraum von rund 100 m² mit eigener Garderobe. Je zwei Sportgarderoben und die Garderoben für Lehrpersonen sind im Erdgeschoss beziehungsweise im ersten Untergeschoss vorzufinden. Im zweiten Untergeschoss sind die Technik- und Materialräume untergebracht. Das Dach der Turnhalle kann als Allwetterplatz genutzt werden und ergänzt damit den bestehenden Aussenraum. Die Halle ist nebst dem Eingang für den Vereinssport sowohl vom Allwetterplatz als auch direkt vom Innern des Schulgebäudes her erreichbar und ist durch den Einbau eines Lifts hindernisfrei erschlossen.



Sanierung Eishockeyfeld Sport- und Freizeitanlage Weyermannhaus

Das Eishockeyfeld im Weyermannshaus befand sich in einem schlechten Zustand. Vor allem die alten Kühlleitungen hatten ihre Lebensdauer überschritten. Die Kälteplatte musste saniert werden, um den Eishockeyspielbetrieb im Weyermannshaus weiterhin sicherzustellen. So wurde auf das bestehende Eishockeyfeld eine neue Betonplatte mit eingelegten Kühlleitungen gebaut. Um den Normen der Dachorganisation des Schweizer Hockeys, der «Swiss Ice Hockey Federation», zu genügen, musste ausserdem die bestehende Bandenanlage ersetzt werden. Zusätzlich wurden die Match-Anzeigen erneuert und ein neues Zeitnehmerhäuschen an die Bande gesetzt.



Sanierung Notaufnahmegruppe Buchserstrasse

Das Gebäude an der Buchserstrasse 44 wird als Notaufnahmegruppe (NAG) für sechs bis acht sozial gefährdete Jugendliche ab 14 Jahren genutzt. Während einer befristeten Aufenthaltsdauer erhalten sie dort ein Zimmer. Das Gebäude aus den 1920er-Jahren war sanierungsbedürftig. So musste unter anderem das Dach bis auf den Dachstuhl zurück- und neu aufgebaut und nach den aktuellen Standards wärmegeklämt werden. Die Fenster und Aussentüren wurden ersetzt, die Fassade, die Fensterläden und alle Geländer erhielten einen neuen Anstrich. Im Untergeschoss wurde eine Deckenisolation angebracht und so die Behaglichkeit im darüber liegenden Geschoss verbessert. Die Bäder, WC-Anlagen und die Küche befanden sich teilweise noch in originalem Zustand und waren am Ende ihrer Lebensdauer angelangt.

Aus diesen Gründen wurden sämtliche Nassräume vollständig erneuert und im Erdgeschoss zusätzlich ein WC und ein Duschraum für die Betreuerinnen und Betreuer eingebaut. Der Erneuerung der Küche, als einer der zentralen Aufenthaltsbereiche im Haus, wurde besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Anordnung und Ausstattung wurde den Bedürfnissen der Nutzenden entsprechend geplant und umgesetzt. Auf diese Weise entstand eine grosszügige Wohnküche. In einer Gesamtwirkung fügen sich die komplett sanierten Bereiche nun selbstverständlich und harmonisch in das Gebäude ein. Die Farbgebung der Aussenhülle nimmt Bezug auf die ursprünglich verwendeten Farbtöne. Im Innern wurde das Farbkonzept differenziert auf die bestehenden Raumzonen abgestimmt.



Altlastensanierungen Wylerbud und Niederried

Auf dem Gebiet der Stadt Bern liegen insgesamt drei ausgediente und stillgelegte Schiessanlagen: die Schiessanlagen Wyler, Bümpliz und Niederried. Das kantonale Amt für Wasser und Abfall (AWA) hat die Stadt Bern aufgefordert, alle ehemaligen Schiessplätze gemäss der Altlastenverordnung zu untersuchen und entsprechend zu sanieren. Die Sportplätze Wyler und das Schwimmbad Wyler befinden sich auf dem Gebiet eines ehemaligen 300m-Schiessplatzes und eines Kleinkaliberschiessstandes. Die Schiessanlagen wurden 1935 stillgelegt und abgebrochen. Das Gelände wurde in der Folge verändert und bebaut. Der Kugelfangdamm des ehemaligen Kleinkaliberschiessstandes lag im Bereich des heutigen Kinderschwimbeckens und des Spielplatzes des Wylerbads. Deshalb wurde die dortige Liegewiese des Freibads prioritär saniert. Der Oberboden wurde auf einer Fläche von rund 25 mal 40 Metern und bis zu einer Tiefe von 30 Zentimetern ausgetauscht, fachgerecht entsorgt und mit einer neuen Erdschicht ersetzt. Auch die ehemalige Schiessanlage Niederried wurde saniert. Die Anlage stand von 1911 bis 2007 in Betrieb und umfasste acht beziehungsweise ab 1964 noch vier Scheiben. Untersuchungen zeigten, dass der Boden – insbesondere im von Feldgehölz bewachsenen Kugelfangbereich – stark mit Blei und anderen Schwermetallen belastet war. Um den Boden von Geschossfragmenten und belastetem Material zu befreien, wurde in einem Bereich von rund 1700 Quadratmetern das Erdreich bis in eine Tiefe von 1,3 Metern abgetragen und anschliessend mit unbelasteter Erde aufgefüllt. Zudem wurden die noch vorhandenen Betonwände des Zeigergrabens rückgebaut. Mit diesen Massnahmen ist eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Folgenutzung möglich.



Gesamtsanierung Stadttheater Bern

Das Stadttheater Bern wurde 1903 eröffnet. Die letzte Sanierung der Gebäudehülle und der bühnentechnischen Einrichtungen erfolgte von 1981 bis 1984. Um den heutigen künstlerischen und sicherheitstechnischen Anforderungen zu entsprechen, wurde das Stadttheater seit Frühsommer 2014 in vier Bauphasen instandgesetzt. In der ersten Bauphase 2014 wurde die fehlende Verbindung zwischen dem dritten und vierten Untergeschoss des Gebäudes, dem sogenannten Schüttrakt, und dem Bühnenvorderhaus realisiert und die Elektrohauptverteilung ersetzt. Während der zweiten Phase im 2015 wurden unter anderem Rohbauarbeiten zwischen dem dritten Rang und der Mansarde durchgeführt. Es erfolgen die Installationen an der Haustechnik in den Untergeschossen und den Steigzonen. Im Bereich der Bühnentechnik wurde die gesamte Untermaschinerie saniert und ein neuer Bühnenboden eingebaut. Zudem wurde der Eingangsbereich des Theaters neu gestaltet und um eine Kassenhalle ergänzt. Während der dritten Bauphase

im Jahr 2016 wurde mit dem Zuschauerraum das Herzstück des Theaters saniert. Die Oberflächen im gesamten Raum wurden erneuert und die Podesterie sowie die Bestuhlung gemäss den heutigen Anforderungen an den Komfort und den Brandschutz ersetzt. Zudem wurde eine zentrale Garderobe eingerichtet und die Bühnen- und Haustechnik erneuert. Die Umbauarbeiten der letzten Bauphase im 2017 fanden mehrheitlich im Backstage-Bereich statt. So wurden im Schüttrakt nebst allgemeinen Renovierungsarbeiten der Chor- und der Ballettsaal abgetauscht. Der Chorsaal wurde zusätzlich akustisch und funktional aufgewertet. Im gesamten Gebäudeteil wurden die Fenster saniert, die Fassade wärmegeklämmt und die Decken inklusive der Beleuchtung erneuert. Auch die haustechnischen Anlagen in den Bereichen Lüftung, Elektro und Heizung wurden umfangreich erneuert. Im dritten Rang des Theaters entstand mit der Mansarde eine zusätzliche Spielstätte, die auch für Lesungen oder private Anlässe genutzt werden kann. Im kommenden Jahr folgt noch der Ausbau des Theatercafés im Gebäude der alten Kornhauspost.



Einbau Reinigungs- stützpunkt Ost

Die Einstellhalle des neuen Reinigungsstützpunkts befindet sich unter dem Renspielfeld der Schulanlage Manuel. Die Zufahrtsrampe zur Einstellhalle liegt in der Nord-Ost-Ecke der Parzelle an der Hofmeisterstrasse. In der privat betriebenen Einstellhalle wurden auf einer knapp 900 Quadratmeter grossen Fläche Parkplätze für die Reinigungsfahrzeuge, moderne, nach Geschlechtern getrennte Garderoben, Duschen und WC-Anlagen sowie ein Trocknungsraum eingerichtet. In einem oberirdischen Neubau steht den Mitarbeitenden neu ein Pausenraum mit Küche und der Einsatzleitung ein Büro zur Verfügung. Finanziert wurden die notwendigen Investitionen von der Aumag Bern AG, der Betreiberin der Einstellhalle. Die Stadt ist ein langfristiges Mietverhältnis eingegangen. Die Betriebseinrichtungen wurden durch ISB finanziert, Hochbau Stadt Bern begleitete die Bauarbeiten und koordinierte diese mit dem Bauprojekt Erweiterung Volksschule Manuel.

Einbau Gesundheitsdienst, Viktoriastrasse 72

Der schulärztliche Dienst kümmert sich um das körperliche und seelische Wohlbefinden der Kinder und Jugendlichen in der Stadt Bern. Vier Teams führen die schulärztlichen Untersuchungen und Impfungen sowie die schulärztlichen Spezialabklärungen durch, beraten Jugendliche, Eltern, Lehrpersonen und Schulleitungen zu schulelevanten Gesundheitsfragen und arbeiten an schulischen Gesundheitsveranstaltungen mit. Der schulärztliche Bereich Nord des Gesundheitsdiensts befand sich bis Anfang 2017 an der Viktoriastrasse 60, direkt neben der Turnhalle der Volksschule Spitalacker. Dieser Standort musste jedoch aufgegeben werden, da das Gebäude im Zuge der Erweiterung der Volksschule Spitalacker zurückgebaut wird. Um die schulärztliche Versorgung der Schülerinnen und Schüler sicherzustellen, wurden Räumlichkeiten an der Viktoriastrasse 72 zugemietet und entsprechend ausgebaut. Das Grossraumbüro im zweiten Obergeschoss konnte mittels Leichtbauwänden in drei separate Bereiche unterteilt werden. Mit wenigen baulichen Anpassungen wurden ein Büro für den schulärztlichen Dienst, ein Personalraum, zwei Behandlungsräume sowie eine Empfangszone mit Warteraum geschaffen. Die bestehende Metalldecke musste rückgebaut und mit einer akustischen Decke ersetzt werden. Die Elektroinstallationen und die Beleuchtung wurden wo nötig angepasst. Ausserdem erhielten alle Wände und Decken einen neuen Anstrich. Der textile Bodenbelag wurde entfernt. Die Böden sind nun mit einem hygienischen Linoleumbelag versehen.



Sanierung Hauswirtschafts- küchen Volksschule Schwabgut

Die Schulanlage der Volksschule Schwabgut wurde zwischen 1959 und 1967 erbaut und besteht aus zwei Schulhäusern, einer Turnhalle und einem eingeschossigen Gebäude mit der Hauswartwohnung. Im ersten und zweiten Obergeschoss des Schulhauses Schwabgut 2 befindet sich je eine Hauswirtschaftsküche, deren Zustand jedoch bereits seit längerem mangelhaft war. Aufgrund der Reduktion der Hauswirtschaftslektionen im neuen Lehrplan 21 wird nur noch eine der beiden Hauswirtschaftsküchen benötigt. Die zweite Küche wird deshalb vorläufig nicht saniert. Die Hauswirtschaftsküche im ersten Obergeschoss wurde gesamthaft erneuert. So wurden der Innenausbau komplett ersetzt und alle Korpusse und Apparate erneuert. Die Bodenbeläge wurden ausgewechselt, Wände und Decken saniert. Ebenfalls ersetzt wurde die dazugehörige Haustechnik. Nebst der Elektroverteilung und der Abwasserleitungen wurden die Wasserzuleitung und -verteilung erneuert. Auch die bestehende Zu- und Abluftanlage hatte das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und musste ersetzt werden.





ÜBER PRÜFUNG GEBÄUDE PORT FOLIO

Eine der Kernaufgaben von Hochbau Stadt Bern besteht darin, die Instandsetzung und die Überprüfung des Zustandes der bestehenden Gebäude im Verwaltungsvermögen sicherzustellen. Zu diesem Zweck erstellt HSB zuhanden der Eigentümerin Immobilien Stadt Bern (ISB) jährlich einen detaillierten Bericht über den Zustand des Gebäudeportfolios mit Empfehlungen zur Priorisierung notwendiger Instandsetzungsprojekte. Für die Zustandserfassung und Auswertung der Gebäude setzt HSB die Software Stratus ein. Stratus liefert die Grundlagen für die kurz- und langfristige Planung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten. Es wird auf einen Blick ersichtlich, welche Arbeiten in den nächsten Jahren anstehen, welche Massnahmen allenfalls gebündelt werden können und welche Budgets benötigt werden. Sollen Arbeiten zur Instandsetzung zum Beispiel aus Kostengründen verschoben werden, simuliert das Programm allfällige Folgeschäden und spätere Mehrkosten. Die Methode eignet sich für sämtliche Gebäudetypen vom Velounterstand bis zu Schulgebäuden, vom Werkhof bis zu Verwaltungsgebäuden. Stratus wurde von ausgewiesenen Baufachleuten entwickelt und ist seit vielen Jahren bei professionellen Immobilienbewirtschaftern im Einsatz – bei Kantonen, Städten und Gemeinden ebenso wie bei Privaten. Heute werden in der Schweiz mehr als 30 000 Gebäude mit Stratus bewirtschaftet.

UNTERHALTSÜBERWACHUNG STRATUS

Das Thema Unterhaltsrückstand bei städtischen Liegenschaften hat in den letzten Jahren an Aktualität gewonnen. Die in den 1990er-Jahren betriebene Sparpolitik staute bei den öffentlichen Gebäuden einen erheblichen Unterhaltsbedarf auf. Diese Tatsache tritt bei den städtischen Schulbauten und Eis- und Wasseranlagen am augenfälligsten zutage.

Zur Gewährleistung der Nutzungssicherheit, Gebrauchstauglichkeit und zur Vermeidung eines weiteren Wertverlustes der Objekte wurden in den letzten Jahren grosse Anstrengungen unternommen, die bislang aus finanziellen Gründen aufgeschobenen Arbeiten möglichst rasch umzusetzen.

Prozess Gebäudeüberprüfung und Bauteilsicherheit

Mit dem jährlich wiederkehrenden Prozess zur Gebäudeüberprüfung werden zwei grundlegende Aufgaben erfüllt. Es sind dies einerseits die Aktualisierung des Gebäudezustands und andererseits die Kontrolle der Bauteilsicherheit. Für die Aktualisierung des Gebäudezustands werden zwei Parameter benötigt: Der Versicherungswert des Gebäudes, welcher durch die Gebäudeversicherung Bern (GVB) ermittelt wird sowie der aktuelle bauliche Zustand des Gebäudes. Die Mitarbeitenden von HSB überprüfen vor Ort den Zustand der 20 wichtigsten Bauteile wie Rohbau, Dach, Fassade, Fenster, Sanitär, Elektroinstallationen oder Wärmeerzeugung. Mit den erwähnten Basisdaten werden alle wichtigen Kennwerte für den Unterhalt eines Gebäudes aufgezeigt: Der Zustandswert, die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie der ideale Zeitpunkt für Instandsetzungsmassnahmen jedes einzelnen Bauteils. Für die Kontrolle der Bauteilsicherheit werden sämtliche risikobehafteten Tragwerke oder Bauteile unter Einbezug von Fachspezialisten periodisch überprüft.

Portfolio und Bereiche

Mit der Methode Stratus wird aktuell ein 627 Gebäude umfassendes Portfolio im Verwaltungsvermögen Hochbau mit einem Neuwert von 2.047 Milliarden Franken überwacht. Das Portfolio ist – auf Basis der gemäss dem Harmonisiertem Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) definierten Objektkategorie-Typen – in sechs Bereiche gruppiert: Bildung, Infrastrukturbauten, Kultur und Geselligkeit, Sport und Freizeit, Verwaltungsgebäude, Wohnen und Aufenthalt.

Den grössten Anteil machen Gebäude im Bereich Bildung aus. Darunter fallen Berufs- und Volksschulen, Turnhallen, Kindergärten sowie Kindertagesstätten. Dieser Bereich ist auch jener mit dem grössten Neuwertanteil.

«EINE DER KERNAUFGABEN VON HOCHBAU STADT BERN BESTEHT DARIN, DIE INSTANDSETZUNG UND DIE ÜBERPRÜFUNG DES ZUSTANDES DER BESTEHENDEN GEBÄUDE IM VERWALTUNGSVERMÖGEN SICHERZUSTELLEN.»

An zweiter Stelle folgt der Bereich Infrastrukturbauten. Darin befinden sich Bauten wie der Feuerwehrstützpunkt, Entsorgungs- und Werkhöfe, Friedhofsanlagen, Garagen und Magazine, Velostationen, aber auch Kleinbauten wie WC-Anlagen und Wartehallen.

Zum Bereich Kultur zählen das Stadttheater und weitere Konzert- und Theatersäle, Jugend- und Kindertreffs, das Camping Eichholz und einige Denkmäler.

Der Bereich Sport und Freizeit umfasst rund einen Drittel aller Gebäude. Darunter fallen die Sport- und Freizeitanlagen Marzili, Weyermannshaus, Wyler und KA-WE-DE

sowie das Hallenbad Hirschengraben, Sporthallen und Garderobengebäude.

Der Bereich Verwaltung umfasst die wenigsten Gebäude. Zu diesen zählen die Bürogebäude der städtischen Verwaltung sowie der Erlacherhof, der Sitz des Stadtpräsidenten.

Im Bereich Wohnen und Aufenthalt befinden sich die Gebäude des Alters- und Pflegeheim Kühlewil und des Obdachlosenheims Schwanden, die Bauten des Kompetenzzentrums Jugend und Familie, zwei Durchgangszentren und die Notschlafstelle Sleeper.



Mitarbeitende von Hochbau Stadt Bern überprüfen vor Ort den Bauteilzustand



Wird regelmässig überprüft:
Baldachin beim Bahnhof Bern

Aktueller Zustand

Der Zustand des Gesamtportfolios konnte in den letzten Jahren schrittweise verbessert werden und erreichte 2017 einen Mittelwert von 78 %. Dies bedeutet, dass die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen einen aktuellen Zustandswert von 1.597 Milliarden Franken haben, also einen Wertverlust von 22 % gegenüber dem Neuwert von 2.047 Milliarden Franken aufweisen.

Die Aufwendungen für Instandsetzung und Instandhaltung sind am tiefsten bei einem Zustandswert eines Immobilienportfolios von 80 bis 82 % des Neuwertes. Der Unterschied von 2 bis 4 % zum aktuellen Zustandswert mag klein erscheinen, bedeutet jedoch bei einem Portfolioumfang von 627 Gebäuden in der Umsetzung eine Vielzahl von Sanierungsprojekten und einen erheblichen Finanzbedarf.

Aus folgenden Gründen sind weitere Anstrengungen zur Verbesserung des Portfoliozustandes unerlässlich:

- Die einzelnen Teilbereiche weisen erhebliche Zustandsunterschiede auf. Insbesondere in den Bereichen Bildung, Sport und Freizeit sowie Wohnen und Aufenthalt sind die Zustandswerte zu tief (vgl. Grafik Seite 39).

- Würden nur die sechs grössten, vor kurzem neu erstellten beziehungsweise sanierten Bauten (Stadttheater, Feuerwehrstützpunkt, Verwaltungsgebäude Bundesgasse 33, Volksschule Brünnen, Volksschule Wankdorf und das Wiesenhaus des Alters- und Pflegeheims Kühlewil) nicht dem Gesamtportfolio angerechnet, würde der aktuelle Zustandswert 75 % betragen. Diese sechs Gebäude fallen gegenüber den restlichen 621 Gebäuden dank ihres guten Zustands und hohen Versicherungswerts relativ stark ins Gewicht. Eine nuancierte Gesamtbeurteilung des Portfolios bleibt unerlässlich.

- Nebst dem Zustandswert gilt es auch, den aufgelaufenen Rückstand bei der Instandhaltung und Instandsetzung zu beachten. Die aufgelaufenen Rückstände für die Instandhaltung und Instandsetzung betragen aktuell 203 Millionen Franken. Diese Rückstände gilt es in den kommenden Jahren zu verkleinern und den Unterhalt zu intensivieren, ansonsten droht sich der Zustand des Portfolios rasch wieder zu verschlechtern.

Zukünftige Entwicklungen

Die fortschreitende Digitalisierung der Gesellschaft stellt die gesamte Baubranche vor neue Herausforderungen. Insbesondere die Entwicklungen auf dem Gebiet des Building Information Modeling (BIM) verfolgt HSB aufmerksam und beteiligt sich aktuell an einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe. In Bezug auf die Bauten der Stadt Bern bedeutet die zunehmende Digitalisierung einen tendenziell steigenden Anteil an komplexen Gebäudeinstallationen. Die Kosten für Instandsetzung und Instandhaltung werden dadurch wahrscheinlich zunehmen – zusätzlich getrieben durch die stets kürzer werdende Lebensdauer digitaler Komponenten. Nebst der Planung und Abwicklung von Bauprojekten bleibt die Gebäudeüberprüfung und Bauteilsicherheit folglich auch in Zukunft eine der wichtigsten Kernaufgaben von Hochbau Stadt Bern.

BEGRIFFLICHKEITEN

Instandhaltung

Die wichtigste Grundlage für eine optimale Lebensdauer einer Liegenschaft ist eine seriöse und zeitgerechte Instandhaltung. Diese sichert die Gebrauchstauglichkeit eines Gebäudes durch einfache und regelmässige bauliche Massnahmen. Dies sind Reparaturen, Service- und Kontrollarbeiten sowie technische Reinigungsarbeiten zum Beispiel an Flachdächern, Fassaden oder haustechnischen Anlagen.

Instandsetzung

Unter Instandsetzung versteht man das Wiederherstellen der Bausubstanz und der Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer von ca. 15 bis 25 Jahren. Beispielsweise umfassen Instandsetzungsmassnahmen Dachneueindeckungen, den Ersatz einer Heizung oder der Fenster oder das Erneuern der Bodenbeläge. Bei der Instandsetzung wird ein bestehendes Bauteil durch

ein gleichwertiges ersetzt. Werden zum Beispiel Fenster mit einer Doppelverglasung durch neuere, dreifachverglasete Fenster ersetzt, spricht man von einer wertvermehrenden Investition. Gleichzeitig mit den Instandsetzungen werden oft wertvermehrnde Investitionen getätigt: Dies können neue gesetzliche Anforderungen bezüglich Hinderisfreiheit, Erdbebensicherheit, Feuerpolizei oder Energieeffizienz, aber auch neue Nutzendenwünsche sein.

Unterhaltsrückstand

Werden notwendige Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten nicht oder nicht rechtzeitig durchgeführt (zum Beispiel als Folge einer Sparpolitik) nennt man dies allgemein ausgedrückt Unterhaltsrückstand. Die Kosten für die Beseitigung des Unterhaltsrückstands, beziehungsweise der notwendigen baulichen Massnahmen um bei einem

Gebäude die Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit wiederherzustellen, nennt man kumulierte Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten.

Mittelfristige Investitionsplanung MIP

Die mittelfristige Investitionsplanung der Stadt Bern enthält alle geplanten Vorhaben der Stadt, welche im jeweiligen Budgetjahr und den darauffolgenden sieben Jahren Investitionen auslösen. Die Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Zinsen) der geplanten Investitionen des Budgetjahres und die der drei folgenden Jahre fliessen in den Integrierten Aufgaben und Finanzplan (IAFP) ein. Die Planung dient der durch Investitionen ausgelösten Ausgabensteuerung und der langfristigen Finanzplanung der Stadt.

INTERVIEW MIT KRISTINA BUSSMANN, BEREICHSLIMITERIN PORTFOLIOMANAGEMENT IMMOBILIEN STADT BERN

Wie ist das Portfoliomanagement der Stadt Bern organisiert?

Das Portfoliomanagement der Stadt Bern sowohl für das Finanz- wie auch für das Verwaltungsvermögen wird innerhalb von Immobilien Stadt Bern (ISB) im gleichnamigen Bereich abgewickelt. Der Bereich Portfoliomanagement umfasst grundsätzlich drei Teams: Ein Team beschäftigt sich mit den Liegenschaften des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Finanzvermögen), ein Team ist für das Verwaltungsvermögen zuständig und seit dem 1. Januar 2018 gehört auch das Nachhaltige Immobilienmanagement (NIM), das zuvor im Baumanagement angesiedelt war, zum Bereich Portfoliomanagement. Im Team des Verwaltungsvermögens nehmen drei Portfoliomanager/innen die Eigentümervertretung in ihren jeweiligen Teilportfolien wahr.

Was beschäftigt das Portfoliomanagement der Stadt Bern im Verwaltungsvermögen zurzeit am meisten?

Zahlreiche Bauprojekte befinden sich in der Mittelfristigen Investitionsplanung oder sind bereits in der konkreten Planung. Für diese Projekte erarbeiten wir zusammen mit den verschiedenen Nutzerinnen und Nutzern im Rahmen der strategischen Abklärungen die jeweiligen Betriebs- und Raumkonzepte. Diese Konzepte sollen einen

möglichst strategisch ausgerichteten und präzisen Auftrag zuhanden von Hochbau Stadt Bern (HSB) ermöglichen. Im Bildungsbereich beschäftigt uns vor allem die Suche nach geeigneten Bauprovisorien für die Sanierungsphase von diversen Schulgebäuden.

Welche Ziele verfolgt das Portfoliomanagement Verwaltungsvermögen in der Stadt Bern?

Im Bereich Portfoliomanagement nehmen wir die Funktion des Grundeigentümergevertreters wahr. Grundsätzlich geht es uns um die Werterhaltung des gesamten Immobilienportfolios, welche dank einer integralen Sichtweise über alle Immobilien der Stadt Bern erreicht werden soll. Wir streben Optimierungen sowohl im Bestand als auch in der Nutzung an, mit dem Ziel, dass die städtischen Liegenschaften möglichst nachhaltig genutzt werden können.

Wo besteht der dringendste Handlungsbedarf im Verwaltungsvermögen der Stadt Bern?

In erster Linie gilt es vor allem die dringenden Sanierungen im Bereich der Eis- und Wasseranlagen rasch umzusetzen. Parallel dazu stehen aber auch sehr wichtige Sanierungs- und Erweiterungsbauten im Bereich der Bildung und der Infrastrukturen an. Da nicht alle Grossprojekte gleichzeitig realisiert werden können, stehen wir mit unserem Vorhaben, diese Projekte möglichst optimal zu priorisieren, vor einer grossen Herausforderung.

Welche Auswirkungen wird die Zunahme der städtischen Bautätigkeit für das Portfoliomanagement haben?

Je mehr gebaut wird, desto mehr sind die Portfoliomanager/innen in den einzelnen Projekten involviert, was sehr zeitintensiv ist.

Welche zusätzlichen Stratus-Informationen wären für das Portfoliomanagement sinnvoll?

Grundsätzlich liefert Stratus sehr gute Informationen. Für uns ist es in erster Linie wichtig, dass die Daten regelmässig und gut gepflegt werden, damit die Aussagen eine hohe Genauigkeit aufweisen.



Fachbeitrag

IMMOBILIENMANAGEMENT IM EIN-KLANG MIT DER FINANZPLANUNG



Schulen, Verwaltungsgebäude, Werkhöfe, Sportanlagen – Städte und Gemeinden besitzen eine Vielzahl unterschiedlicher Immobilien, für die sie besorgt sein müssen. Zum einen gilt es, ihren Wert dauerhaft zu erhalten, zum anderen die Gebäude je nach Bedarf für künftige Nutzungen anzupassen. Diese Aufgaben erfordern oft beträchtliche Investitionen und machen das Immobilienmanagement in vielen öffentlichen Institutionen zum grössten Posten im Budget. Umso wichtiger ist es, dass die Investitionsplanung umfassend und vorausschauend erfolgt. Dabei sind die unterschiedlichsten Anliegen zu beachten: In welchem Zustand befindet sich welches Gebäude? Bestehen Unterhaltsrückstände? Können Instandsetzungen sinnvoll gebündelt werden? Wie passen die geplan-

ten Massnahmen in das vorhandene Budget? Kann man die Investitionen staffeln, ohne hohe Folgekosten zu verursachen? Die Fülle von Fragen zeigt: Das Immobilienmanagement muss stets ein Gleichgewicht finden zwischen den Anforderungen an die Gebäude auf der einen Seite sowie der Finanzplanung und der Politik auf der anderen Seite. Wie gelingt dieser Balanceakt? Die Grundvoraussetzung ist ein umfassender Überblick über das gesamte Portfolio: Die Stadt Bern setzt für das Immobilienmanagement

Bauvorhaben sinnvoll und abgestimmt auf das Budget planen und jederzeit Auskunft über den künftigen Investitionsbedarf geben. Das Hochbau-Team der Stadt Bern bewirtschaftet sein Portfolio besonders umfassend: So wurde jüngst zum Beispiel erhoben, bei welchen Bauten in Zukunft zusätzliche Kosten anfallen, etwa durch den Denkmalschutz, energetische Sanierungen, Brand- oder Erdbebenschutz – und auch diese Daten in Stratus integriert. Mit diesem präzisen Monitoring des Immobilienportfolios erkennen die Im-

«DAS IMMOBILIENMANAGEMENT MUSS STETS EINE BALANCE FINDEN ZWISCHEN DEN ANFORDERUNGEN AN DIE GEBÄUDE UND DER FINANZPLANUNG DER POLITIK.»

bereits seit 1992 ein professionelles Bewirtschaftungstool ein: Die Software Stratus. Bern gehörte damit zu den Pionieren und wirkte phasenweise sogar bei der Weiterentwicklung der Profi-Software mit. Mittlerweile nutzen fast alle Schweizer Kantone sowie etliche Städte und Gemeinden das Planungstool. Über 33000 Bauwerke werden damit schweizweit bewirtschaftet. Die Mitarbeitenden von Hochbau Stadt Bern überwachen mit Stratus die Immobilien des städtischen Verwaltungsvermögens – das sind über 600 Gebäude im Wert von rund zwei Milliarden Franken. Die Software stellt den baulichen Zustand jedes einzelnen Bauwerks dar und ermittelt daraus automatisch die künftigen Instandsetzungszeitpunkte und -kosten. Auch die Investitionen für Bauprojekte – seien es Umbauten, Erweiterungen oder Neubauten – lassen sich erfassen. Rasch wird dann ersichtlich, welche langfristigen Folgekosten im Unterhalt ein Neubau in der Zukunft mit sich bringt – ganz im Sinne einer Lebenszyklusbetrachtung. Anhand der umfassenden Auswertungen können die Baufachleute ihre

mobiliexperten stets lange im Voraus, wo sie hinsteuern und wo ein Eingreifen notwendig wird. Unerwartete Baumassnahmen und überraschende Budgetposten werden so verhindert. Und nicht zuletzt liefert die sorgfältige Immobilienbewirtschaftung der Politik fundierte Entscheidungsgrundlagen und Argumente für anstehende bauliche Projekte. So kann Bern seine Mittel stets sinnvoll und gezielt einsetzen.

Daniel Schrepfer, Teamleiter Stratus bei Basler & Hofmann



WIR ÜBER UNS

Seit der Rückführung in die Stadtverwaltung Anfang 2014 bildet Hochbau Stadt Bern das neue Baufachorgan der Stadt Bern. HSB deckt den Raumbedarf der Stadt Bern in den Bereichen Schule, Sport, Verwaltung, Kultur, Soziales und Infrastruktur durch Umbauten, Erweiterungen oder Neubauten ab und ist verantwortlich für die Instandsetzung und die Überprüfung des Zustandes der bestehenden Gebäude im Verwaltungsvermögen. Zudem stärkt HSB die städtebauliche und architektonische Qualität mit Vorstudien und Wettbewerben für die ganze Stadt Bern. Auf diese Weise leistet Hochbau Stadt Bern einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung und Weiterentwicklung der städtischen Baukultur. Dafür setzt sich Abteilungsleiter Thomas Pfluger in der Rolle des Stadtbau-meisters in zahlreichen Gremien und Ausschüssen ein.

Der Fachbereich Vorstudien und Wettbewerbe (VWW), der von Heinrich Sauter geleitet wird, ist als Fachstelle für sämtliche städtischen Wettbewerbe zuständig. Dem Bereich gelingt es mittels Entwicklungs- oder Machbarkeitsstudien, städtebauliche Entscheide anhand konkreter Bauvorhaben zu überprüfen und die Grundlagen für ein anschliessendes Wettbewerbsverfahren zu definieren. Die beiden Bereiche Schule, Sport, Soziales (SSS) und Verwaltung, Kultur, Infrastruktur (VKI), unter der Leitung von Michael Althaus beziehungsweise Melanie Bachmann, übernehmen in der Rolle der Bauherrenvertretung die Umsetzung der Hochbauprojekte. Gleichzeitig stellen ihre Mitarbeitenden die Zustandsüberprüfung der rund 630 Hochbauobjekte im Verwaltungsvermögen sicher und definieren notwendige Instandsetzungsmassnahmen.

Unterstützt, sei es in Fragen der Projektkommunikation oder bei politischen Anträgen, werden die Bereiche durch die Mitarbeitenden des Stabs. Geleitet von Jennifer Luginbühl bildet der Stab darüber hinaus die Verbindung zu den Medien und kümmert sich um die administrativen Belange der Abteilung.

ZUSAMMENARBEITS- KULTUR BEI HSB

Hochbau Stadt Bern pflegt eine wertschätzende Mitarbeitendenkultur. Ein starker Teamzusammenhalt und ein gutes Arbeitsklima werden durch verschiedene Massnahmen aktiv gefördert.

Im April 2017 erhielten die Mitarbeitenden der Stadt Bern einen Fragebogen zur Erhebung der Arbeitszufriedenheit. Den städtischen Angestellten wurden Fragen in den Bereichen Arbeitsaufgaben und -inhalte, Organisation, Arbeitsklima, Weiterbildung und Entwicklungsmöglichkeiten, Führung und Personalbeurteilung, Anstellungs- und Arbeitsbedingungen, Gleichstellung sowie zur generellen Zufriedenheit gestellt. Die Befragung zeigte, dass die Mitarbeitenden aller Direktionen sich mit ihren Aufgaben in hohem Masse identifizieren und im Allgemeinen sehr zufrieden sind. HSB übertraf den gesamtstädtischen Zufriedenheitsdurchschnitt unter anderem in den Bereichen Arbeitsaufgaben und -inhalte, Arbeitsklima sowie Weiterbildung und Entwicklungsmöglichkeiten.

Es gilt als erwiesen, dass nicht der Lohn, sondern das Arbeitsklima die Hauptmotivation für den Verbleib an einer Arbeitsstelle ist. Die Fluktuation bei Hochbau Stadt Bern ist unterdurchschnittlich: Sieben Austritten sowie einer Pensio-

nierung stehen zwölf neue Rekrutierungen gegenüber. Ein wichtiger Stützpfeiler eines guten internen Klimas ist ein starker Teamzusammenhalt. Dieser wird bei HSB mit diversen Massnahmen gefördert. So wurden bereits 2014 während eines Workshops Leitsätze zum Umgang untereinander definiert. Nach diesen Grundsätzen, die unter anderem respektvollen Umgang miteinander, eine offene Kommunikation und eine konstruktive Feedbackkultur umfassen, wird seit drei Jahren täglich gelebt. Zusätzlich zu den Leitsätzen wurden in den vergangenen zwei Jahren die Vision und das Leitbild vom Team HSB gemeinsam erarbeitet.

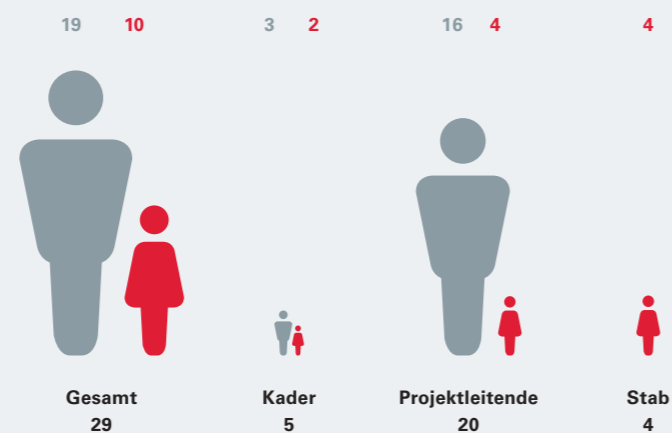
Ebenso stärken gemeinsame Unternehmungen und Erlebnisse den Zusammenhalt. Neben dem Jahresausflug nach Luzern, bei dem sich HSB mit der Abteilung Baumanagement der Stadt Luzern zu aktuellen Themen austauschen konnte, fanden diverse kleinere und grössere Veranstaltungen statt. Beispielsweise wurde im Sommer 2017 erstmals ein Anlass durchgeführt, bei dem neben den Mitarbeitenden von HSB auch deren Angehörigen teilnehmen konnten. So bot sich die Möglichkeit, sich in einer entspannten, familiären Atmosphäre ebenfalls über Themen auszutauschen, die nicht primär die tägliche Arbeit betreffen.



KENNZAHLEN

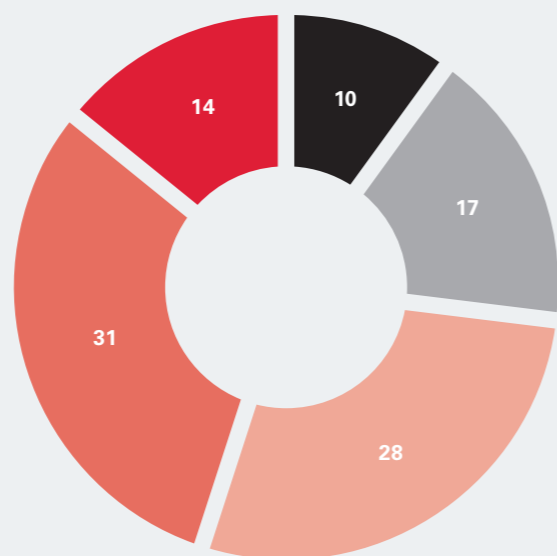
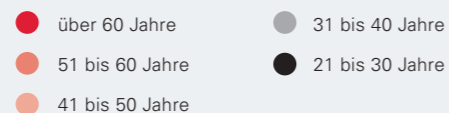
Im nachfolgenden Teil werden Personalstatistiken sowie Kennzahlen zum Gebäudeportfolio Verwaltungsvermögen Hochbau und zu den bearbeiteten Projekten aus dem Jahr 2017 aufgezeigt.

FRAUEN- UND MÄNNERANTEIL



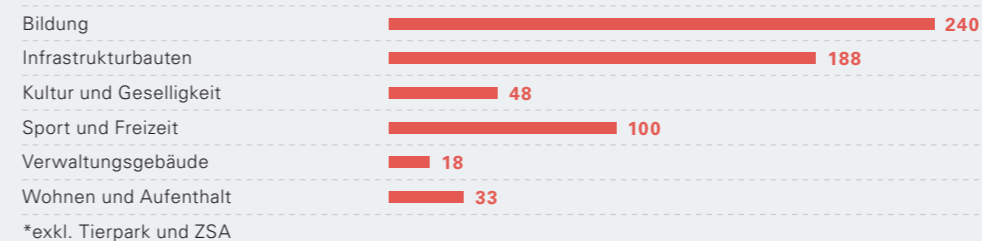
Der Frauenanteil bei Hochbau Stadt Bern beträgt rund 34 Prozent. Beim Kader beträgt er unverändert 40 Prozent und übertrifft damit die Vorgaben des Gemeinderats von 30 Prozent Frauen in Führungspositionen.

ALTERSGRUPPEN IN %

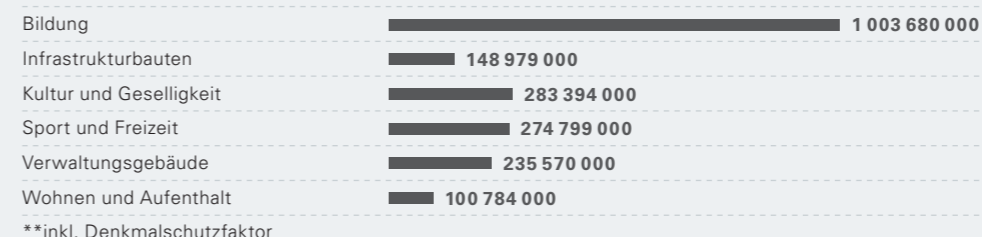
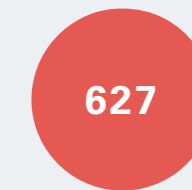


Die Altersstruktur hat sich im 2017 hauptsächlich aufgrund von sechs Geburtstagen verändert, durch die Mitarbeitende in die nächst höhere Alterskategorie gelangt sind. Der Anteil Mitarbeitende zwischen 21 und 30 Jahren ist um 15 Prozent gesunken. Um 14 Prozent gestiegen ist der Anteil der Mitarbeitenden zwischen 41 und 50 Jahren. Noch immer machen die Mitarbeitenden zwischen 51 und 60 Jahren den grössten Anteil aus.

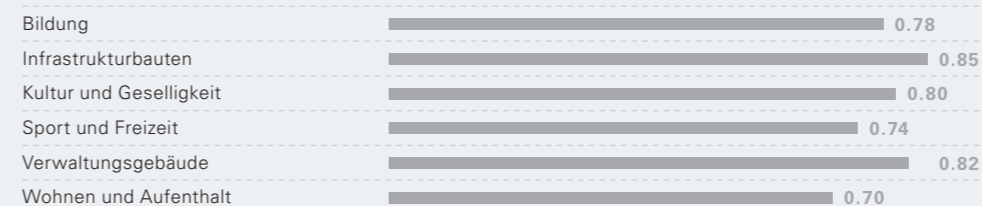
ANZAHL GEBÄUDE (AUFGETEILT NACH BEREICHEN) NEUWERT (AUFGETEILT NACH BEREICHEN) PORTFOLIOZUSTAND (AUFGETEILT NACH BEREICHEN)



Total Anzahl Gebäude*



Total Neuwert**



Durchschnitt Gebäude***



***Z/N-Wert 2017 (627 Gebäude, ohne Tierpark, ZSA und Gebäude Z/N mit 0)

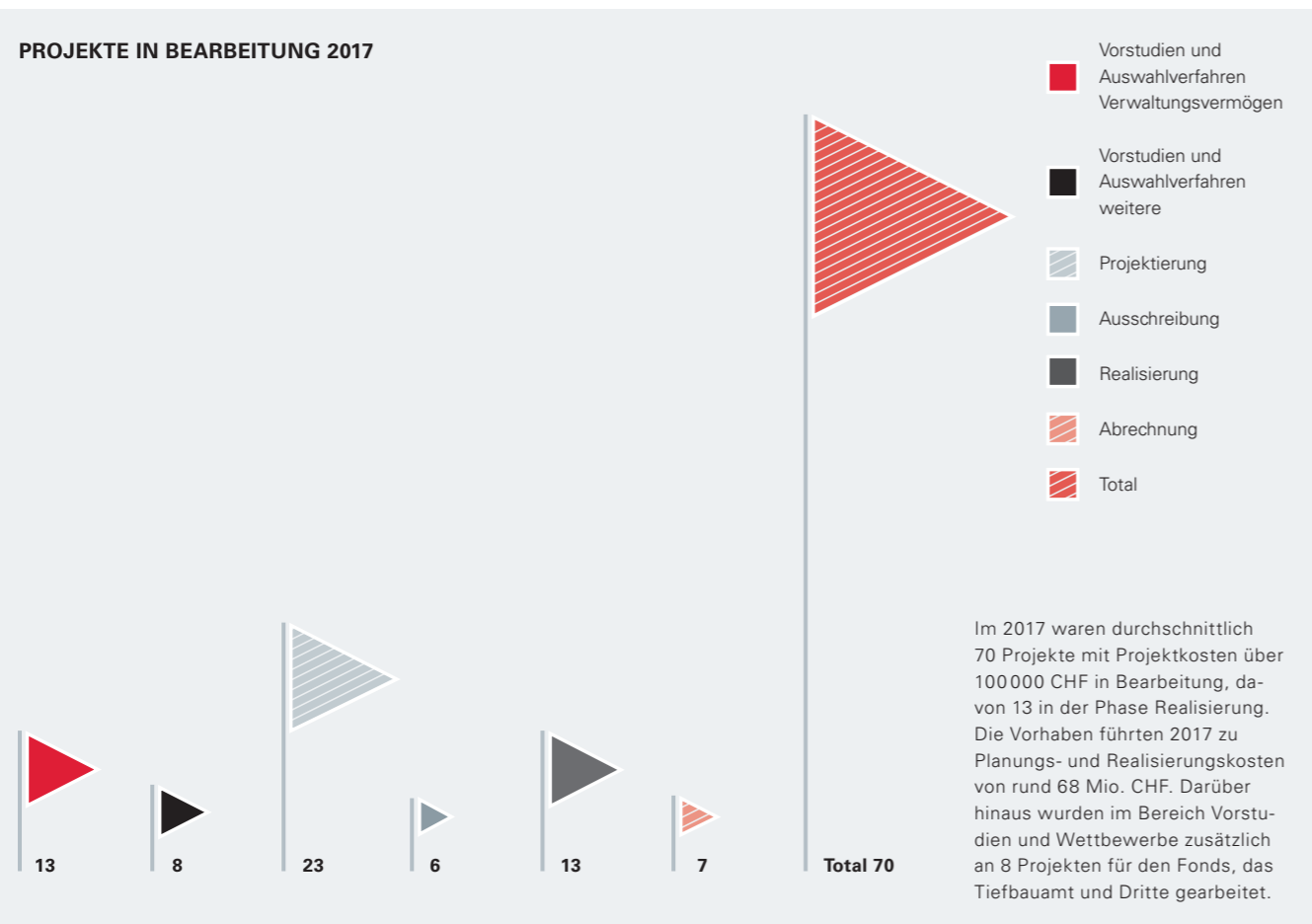
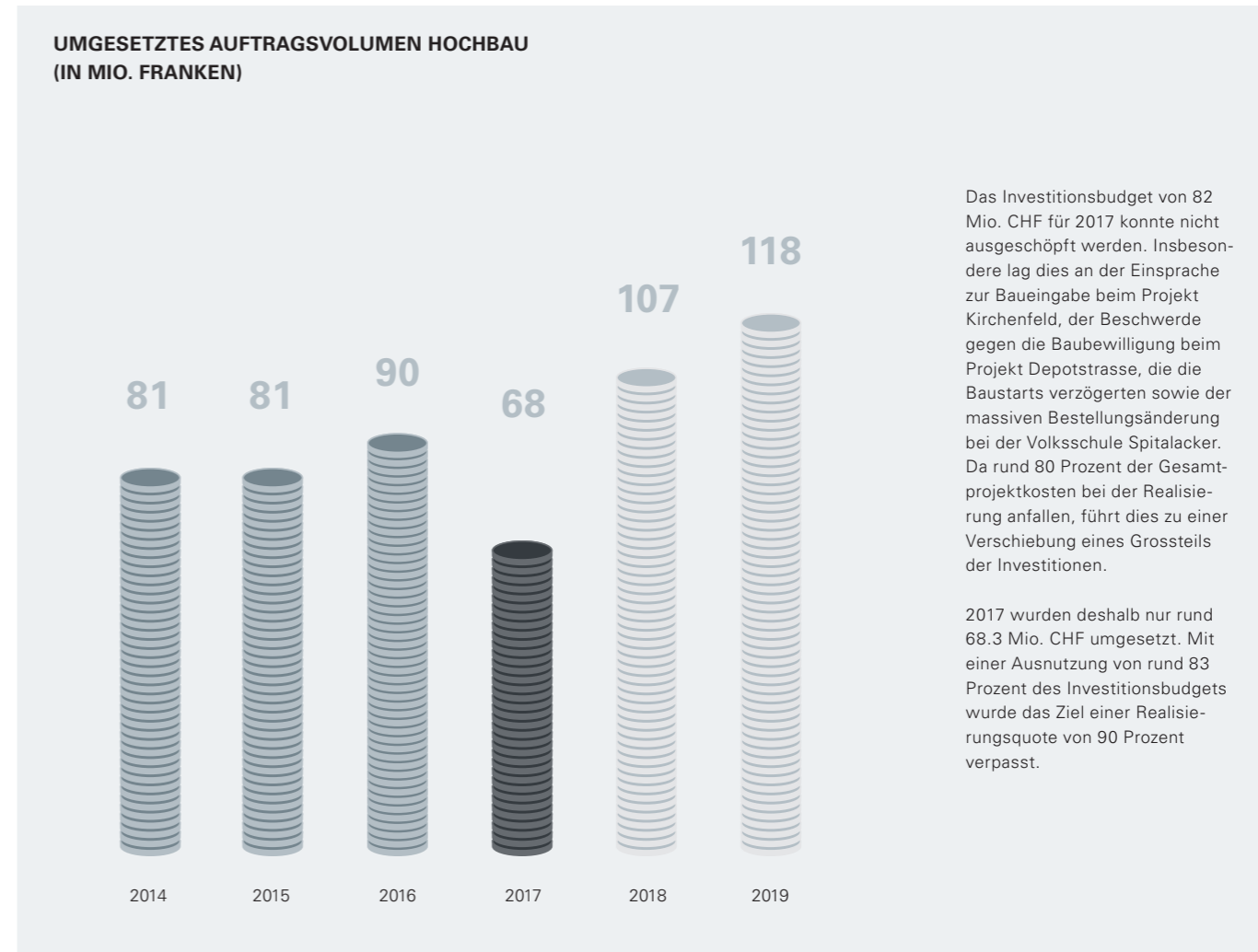
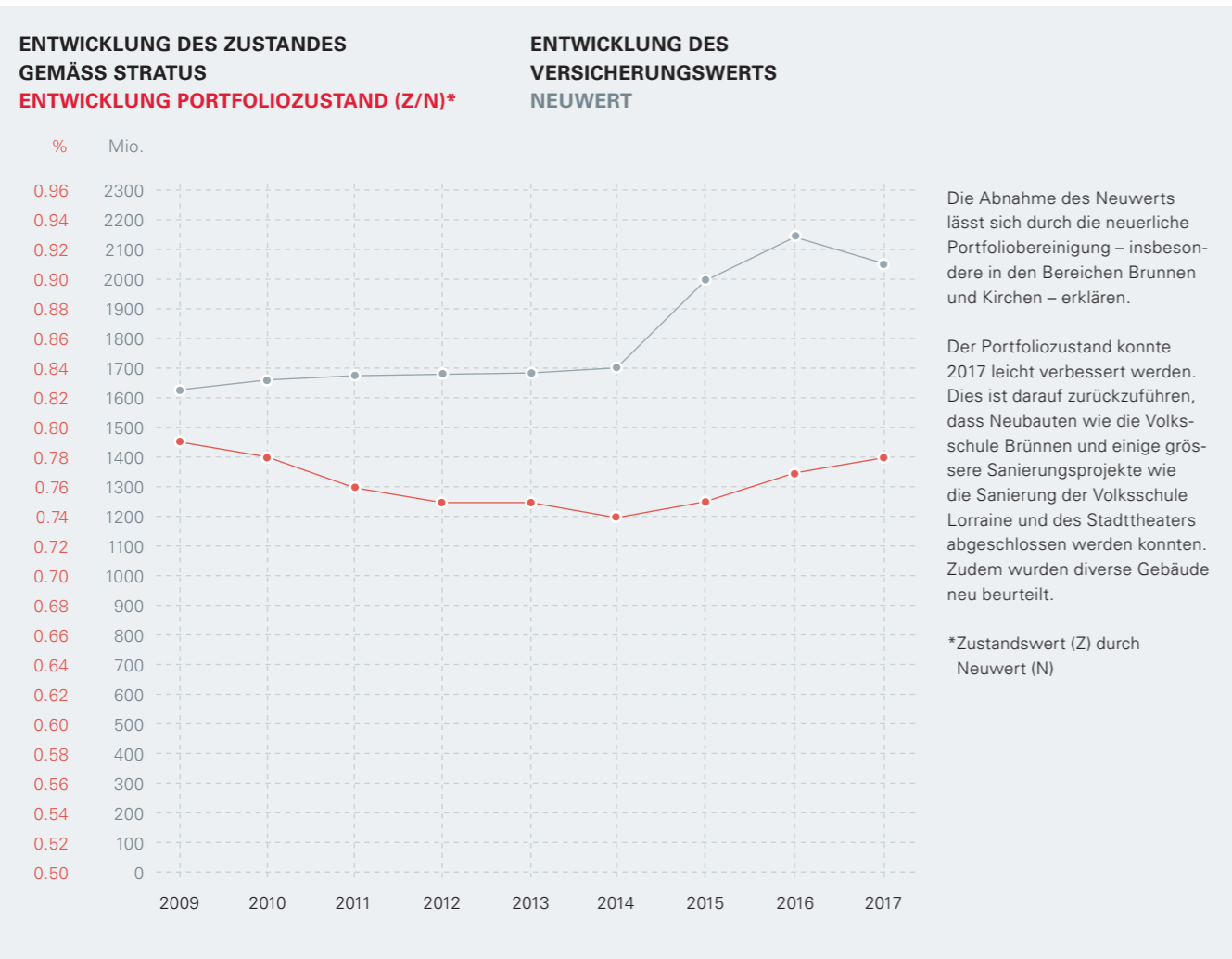
Nachdem bereits seit den Jahren 2015 und 2016 das Teilportfolio Tierpark beziehungsweise die Zivilschutzanlagen (ZSA) nicht mehr berücksichtigt werden, wurde das Gesamtportfolio im Berichtsjahr in Zusammenarbeit mit ISB nochmals bereinigt. Neu entfallen auch Brunnen, Kirchen, Friedhöfe, Stützmauern und Pissoirs. Damit verringert sich die Anzahl der Gebäude um rund 50 Stück auf total 627 und auch der Neuwert sinkt um rund 100 000 CHF auf ca. 2.05 Milliarden CHF.

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



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

Die heute gültigen Normen und Vorschriften bezüglich Brandschutz, Erdbebensicherheit oder Absturzsicherung stellen für alle Beteiligten eine Herausforderung dar und verlangen beim Umgang mit den geschützten Objekten eine sorgfältige Güterabwägung.



Impressum Baujahr 2017

Herausgeberin/Bezugsquelle:
Hochbau Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern
Gesamtproduktion: Bloom Identity GmbH, Bern
Bilder: Hochbau Stadt Bern
Auflage: 700 Exemplare

Kontakt

Hochbau Stadt Bern
Bundesgasse 33, 3011 Bern
T +41 (0)31 321 66 11
www.bern.ch/hochbau

