



**Projektdokumentation**  
**Neubau 50m-Schwimmhalle und Sportanlagen Neufeld**  
Baukredit

# 50 METER SCHWIMM HALLE

**Projektbeteiligte****Nutzervertretung**

Direktion für Bildung, Soziales und Sport  
Sportamt

**Bauherrenvertretung**

Präsidialdirektion  
Hochbau Stadt Bern

**Eigentümerversetzung**

Direktion für Finanzen, Personal und Informatik  
Immobilien Stadt Bern

**Impressum**

Präsidialdirektion, Hochbau Stadt Bern  
Bundesgasse 33, 3011 Bern  
031 321 66 11, hochbau@bern.ch

Visualisierungen: Architektur Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich; Visualisierung Nightnurse images GmbH, Zürich

Bern, Mai 2019

# INHALTS VER ZEICH NIS

Projektkurzinformationen	04
Situation	05
Wettbewerb	06
<b>Neubau 50m-Schwimmhalle und Umgebung</b>	<b>08</b>
Projektkurzinformationen	09
Projektbeschreibung	10
<b>Neuanordnung bestehende Sportanlagen</b>	<b>14</b>
Projektkurzinformationen	15
<b>Provisorien</b>	<b>16</b>
Projektkurzinformationen	17
Projektbeschreibung	18
Pläne, Schnitte und Fassaden	20
Kostenzusammenstellung	28
Kostenüberprüfung	30

# Projektkurzinformationen

## Projektkurzbeschreibung

Der Bau einer 50m-Schwimmhalle ist seit 2009 explizites Legislaturziel des Gemeinderats. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern haben im November 2015 der Hallenbad-Initiative deutlich zugestimmt. Der zusätzliche Bedarf an gedeckter Wasserfläche ist dringend und kann mit dem Bau der 50m-Schwimmhalle erfüllt werden. Der Gemeinderat hat sich im Juni 2016 für den Standort Neufeld ausgesprochen. Um die beste Lösung an diesem attraktiven Standort zu finden, wurde im Jahr 2017 ein einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Generalplanungsteams durchgeführt. Das Preisgericht empfahl im Juni 2018 das Projekt «goccia» des Planungsteams unter Federführung von Armon Semadeni Architekten GmbH aus Zürich zur Weiterbearbeitung.

Der Neubau beinhaltet eine grosszügige Eingangshalle mit Kasse und Gästebereich, 50m-Becken, Lehrschwimmbecken, Mehrzweckbecken mit Sprunganlage, Warmwasserbecken mit Sprudel- und Massagedüsen, Garderoben, einen Multifunktionsraum sowie die notwendigen Betriebs-, Technik-, Personal- und Lagerräume. Zur Aufwertung und besseren Ausnützung der Sportanlagen am Standort Neufeld werden die vorhandenen Infrastrukturen auf dem Areal neu angeordnet. Für alle bestehenden Sportnutzungen werden während der Bauzeit der 50m-Schwimmhalle Provisorien zur Verfügung gestellt, so dass auch während der Bauzeit die bisherigen Sportaktivitäten möglich bleiben. Die gemäss Quartierplanung vorgesehene neue Fusswegverbindung Muraltweg-Neubrücke-Strasse wird in einem separaten Bauprojekt weiterverfolgt. Das Neubauprojekt sowie dessen Einbettung in die bestehende Anlage sollen im Umgang mit Energieeffizienz und Umweltsanierung positiv herausragen und Vorbildcharakter aufweisen.

Für den Neubau der 50m-Schwimmhalle und die Neuordnung der Sportfelder wird dem Stadtrat und den Stimmberechtigten ein Baukredit mit Kostendach von Fr. 75,5 Mio. beantragt. Die Projektierungskosten in der Höhe von Fr. 6,7 Mio. sind im Baukredit enthalten.

## Standort

Sportanlage Neufeld (Gesamtanlage)  
Grundstücke Bern Gbbl.-Nr. 2/757 und 2/2343

## Provisorische Termine

Hallenbad-Initiative	November 2015
Genehmigung Wasserstrategie	März 2018
Projektierungskredit	September 2016
Entscheid Wettbewerb	Juni 2018
Baueingaben	August 2019
Volksabstimmung Baukredit	November 2019
Volksabstimmung Zonenplanänderung	November 2019
Baubeginn	Sommer 2020
Bauende	Sommer 2023

## Kosten

Projektierungskredit (bewilligt)	Fr. 6 700 000.00
Anlagekosten	Fr. 69 500 000.00
Antrag Baukredit (Kostendach)	Fr. 75 500 000.00

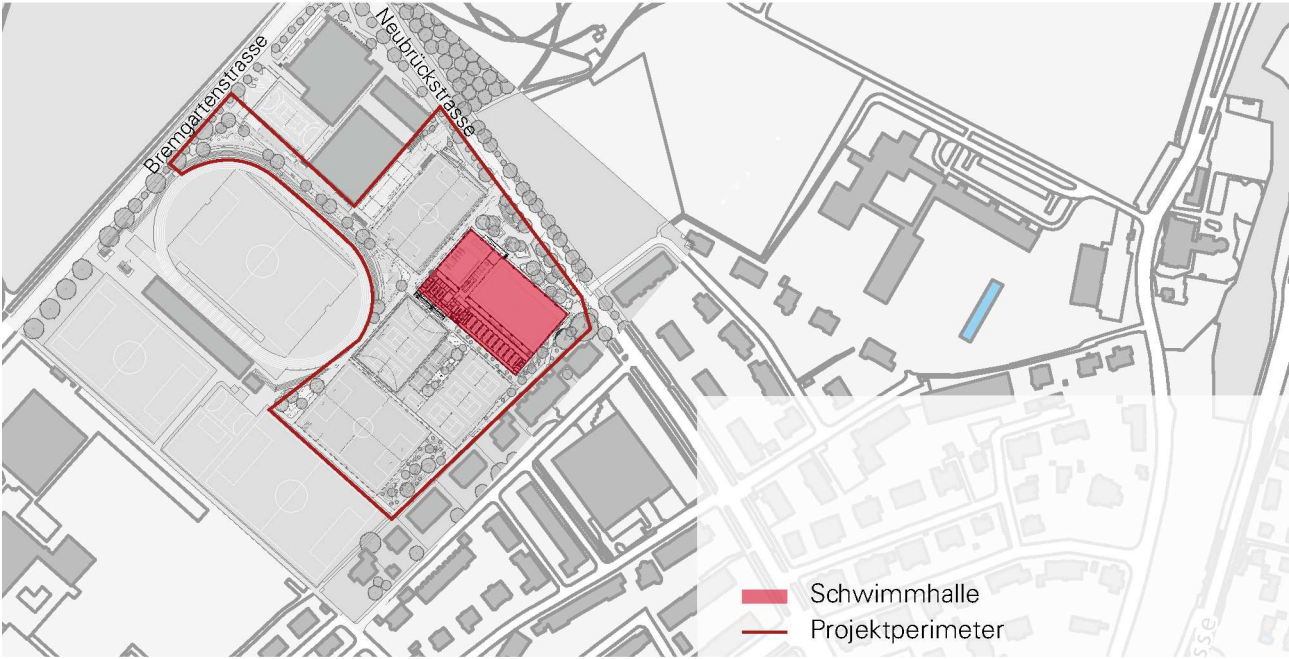
## Flächen

Geschossfläche (GF)	9 377 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche (HNF)	5 379 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen (GV)	62 830 m <sup>3</sup>
Bearbeitete Umgebungsfläche	24 068 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	1 813 m <sup>2</sup>
Tennisplätze	5 405 m <sup>2</sup>
Uni-Sportfelder	4 410 m <sup>2</sup>
Kunstrasenspielfeld FCL	4 144 m <sup>2</sup>

# Situation



Situationsplan



Lageplan und Projektperimeter

## Wettbewerb

Für die Lösungsfindung wurde ein einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Generalplanungsteams durchgeführt und im Juni 2018 abgeschlossen. Ziel des Wettbewerbs war es, ein städtebaulich, architektonisch und betrieblich überzeugendes Projekt zu finden, welches der Bedeutung der Aufgabenstellung gerecht wird und möglichst eine breite Bevölkerungsschicht, insbesondere auch Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und ältere Menschen zum Schwimmen und Tummeln im Wasser anregt. Zudem soll die neue Schwimmhalle bezüglich Energieeffizienz und Umweltanliegen höchsten Ansprüchen genügen und damit Vorbildcharakter für vergleichbare Bauvorhaben einneh-

men. Weiter müssen die wegen der engen Platzverhältnisse verdrängten Nutzungen von Tennis, Fussball und Universität innerhalb des Planungssperimeters mindestens gleichwertig ersetzt werden.

Das Siegerprojekt «goccia» des Teams um Armon Semadeni Architekten aus Zürich setzt das vorgegebene Raumprogramm hervorragend um und überzeugt durch eine klare architektonische und städtebauliche Setzung und eine zurückhaltende Architektur. Das Projekt wurde gemäss den Empfehlungen der Jury weiterentwickelt.



Siegerprojekt «goccia» des Teams um Armon Semadeni Architekten: Visualisierung Aussenansicht Schwimmhalle



Visualisierung: Rückseite der Schwimmhalle mit den Räumlichkeiten des Tennis



Visualisierung Innenansicht Eingangsgeschoss mit Brücke

**50  
METER  
SCHWIMM  
HALLE**



# Projektkurzinformationen

## Neubau 50m-Schwimmhalle

### Kurzbeschreibung

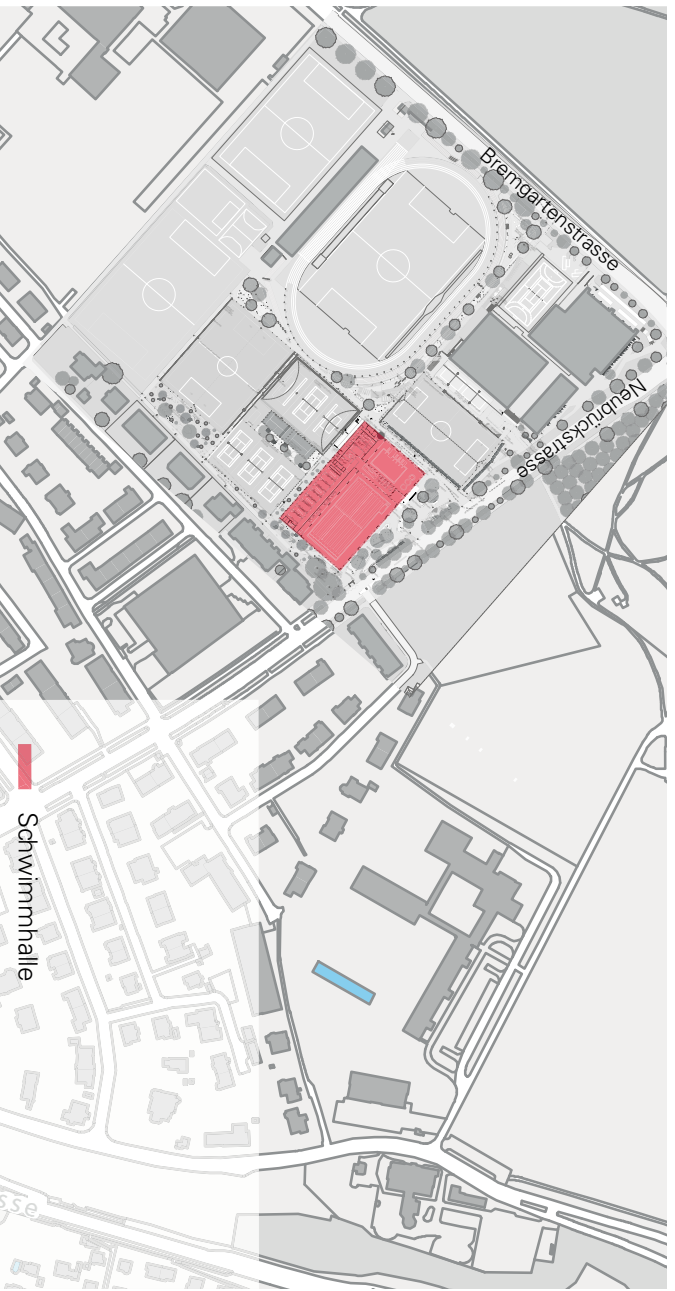
Der Neubau ist von der Neubrücke strasse zurückversetzt. Damit ergibt sich ein gut proportionierter Vorplatz, der die bestehenden Bauten der Universität einbindet und über die Strasse einen Bezug zum zukünftigen Quartier des Mittel- und Viererfelds schafft.

Die sichtbare Gliederung des Neubaus in zwei Gebäudeteile widerspiegelt die innere Nutzung von Schwimmbad und Tennis und prägt das Erscheinungsbild. Insgesamt besticht die Gestaltung des neuen Volumens und der Umgebungsanlagen durch Angemessenheit, Einfachheit und Funktionalität.

<b>Standort</b>	<b>Anlagekosten</b>
50m-Schwimmhalle	Schwimmbad
	exkl. Räumlichkeiten Tennis
	Fr. 52 604 000.00

<b>Provisorische Termine Neubau</b>	<b>Flächen</b>		
Bauingabe	August 2019	Geschossfläche (GF)	9 377 m <sup>2</sup>
Baubeginn	Sommer 2020	Hauptnutzfläche (HNF)	5 379 m <sup>2</sup>
Bauende	Sommer 2023	Gebäudevolumen (GV)	62 830 m <sup>3</sup>



Neue Situation 50m-Schwimmhalle

## Projektbeschreibung



Visualisierung 50m-Becken (rechts) und Lehrschwimmbecken (links). Im Hintergrund ist die als Brücke ausgestaltete Eingangshalle zu sehen.

### Beckenprogramm

Die Schwimmhalle ist in drei Nutzungsbereiche unterteilt: 50m-Becken, Sprungbecken, Lehrschwimmbecken und Warmwasserbecken mit Sprudel- und Massagedüsen.

#### 50m-Becken

Das 50m-Becken befindet sich gemeinsam mit den anderen Becken im Badgeschoss und ist das Herzstück des Gebäudes. Es ist 2,0 bis 2,50 Meter tief.

Im 50m-Becken sind folgende Nutzungen vorgesehen: Schwimmen, Wasserball und Synchronschwimmen sowie Aqua-Jogging. Zwischen dem 50m-Becken und dem Mehrzweckbecken gibt es eine Begegnungszone mit Sitzgelegenheit.

#### Mehrzweckbecken mit Sprunganlage

Das Mehrzweckbecken (20 x 12m) mit mehreren Sprungbrettern und -plattformen dient als Multifunktionsbecken. Mit seiner Beckentiefe von 3,80 Meter ist das Becken nebst dem Wasserspringen auch für Aqua-Jogging, Tauchen, Synchronschwimmen (Figurentraining) sowie Ausbildung Wasserrettung geeignet. Daneben befindet sich ein Warmwasserbecken mit Sprudel- und Massagedüsen, welches den Besuchenden als Ort zur Erholung

und Entspannung sowie zum Aufwärmen zur Verfügung steht.

#### Lehrschwimmbecken

Im grosszügig bemessenen Lehrschwimmbecken (25 x 11m) kann nebst dem Schwimmunterricht auch Wassergymnastik, Wassertherapie sowie Spiel und Plausch stattfinden. Mit einer Tiefe bis 1.30m ist bei starker Auslastung auf einer Längsseite des Beckens auch öffentliches Schwimmen auf zwei Bahnen möglich. Mit einem Wasserspiel auf der hinteren Stirnseite des Beckens wird auch den kleinsten Badegästen Rechnung getragen. Auf der anderen Stirnseite des Lehrschwimmbeckens ist der Materialschränk für die Wassersportgeräte angeordnet und damit von allen Becken sehr gut zugänglich.

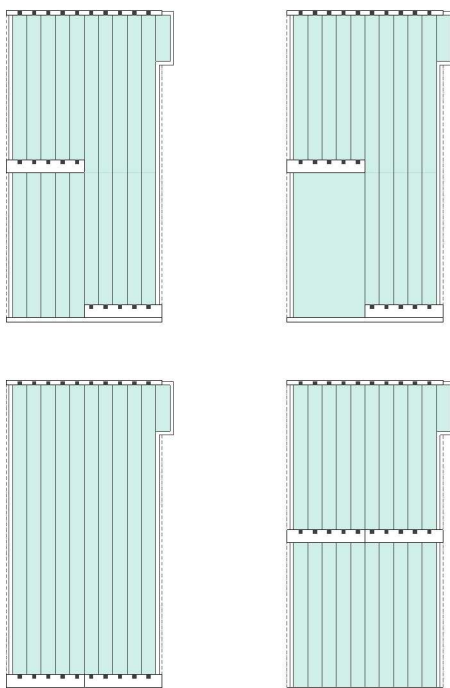


Visualisierung Multifunktionsbecken mit Sprungturm und Sprudelbecken

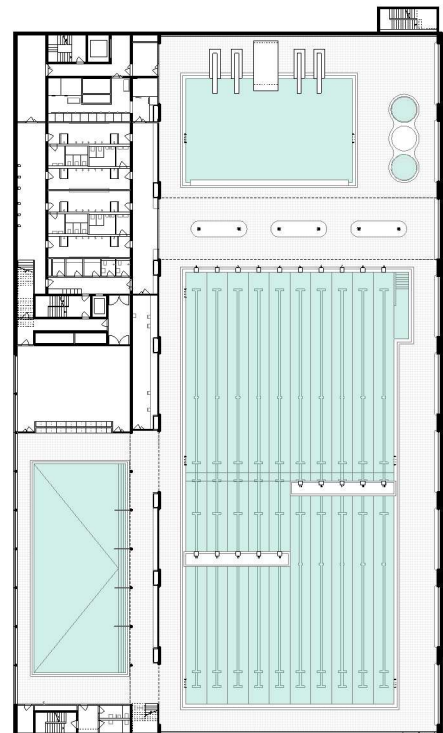
### Mobile Beckenteilung

Das 50m-Becken wurde so projektiert, dass nicht nur auf 10 Bahnen à 50 Meter, sondern mittels mobiler Unterteilung auch auf 20 Bahnen à 25 Meter geschwommen werden kann. Aufgrund der mobilen Beckenteilung kann das

50m-Becken gleichzeitig von zwei bis drei verschiedene Nutzergruppen genutzt werden. Das Nebeneinander von Schulen, Vereinen und der Öffentlichkeit wird dadurch wesentlich verbessert.



Vier Varianten der mobilen Beckenteilung



Anordnung der Becken (s. grossen Grundriss Seite 22)

## Mobilität

Es liegt ein Mobilitätskonzept vor, welches Ziele und Massnahmen bezüglich Verkehrs- und Mobilitätsfragen bestimmt und als Grundlage für die Planung dient.

### Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Areal ist durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Die Haltestelle Brückfeld befindet sich unmittelbar vor dem Eingang der neuen Schwimmhalle und wird durch die Linie 11 von Bernmobil durchschnittlich alle 6 bis 7 Minuten direkt vom Hauptbahnhof Bern aus bedient.

### Fussverkehr

Die Schwimmhalle kann aus den angrenzenden Quartieren problemlos zu Fuss erreicht werden. Die bestehenden Wege und Strassen ermöglichen grösstenteils direkte Verbindungen.

### Anbindung an Velohaupttrouten

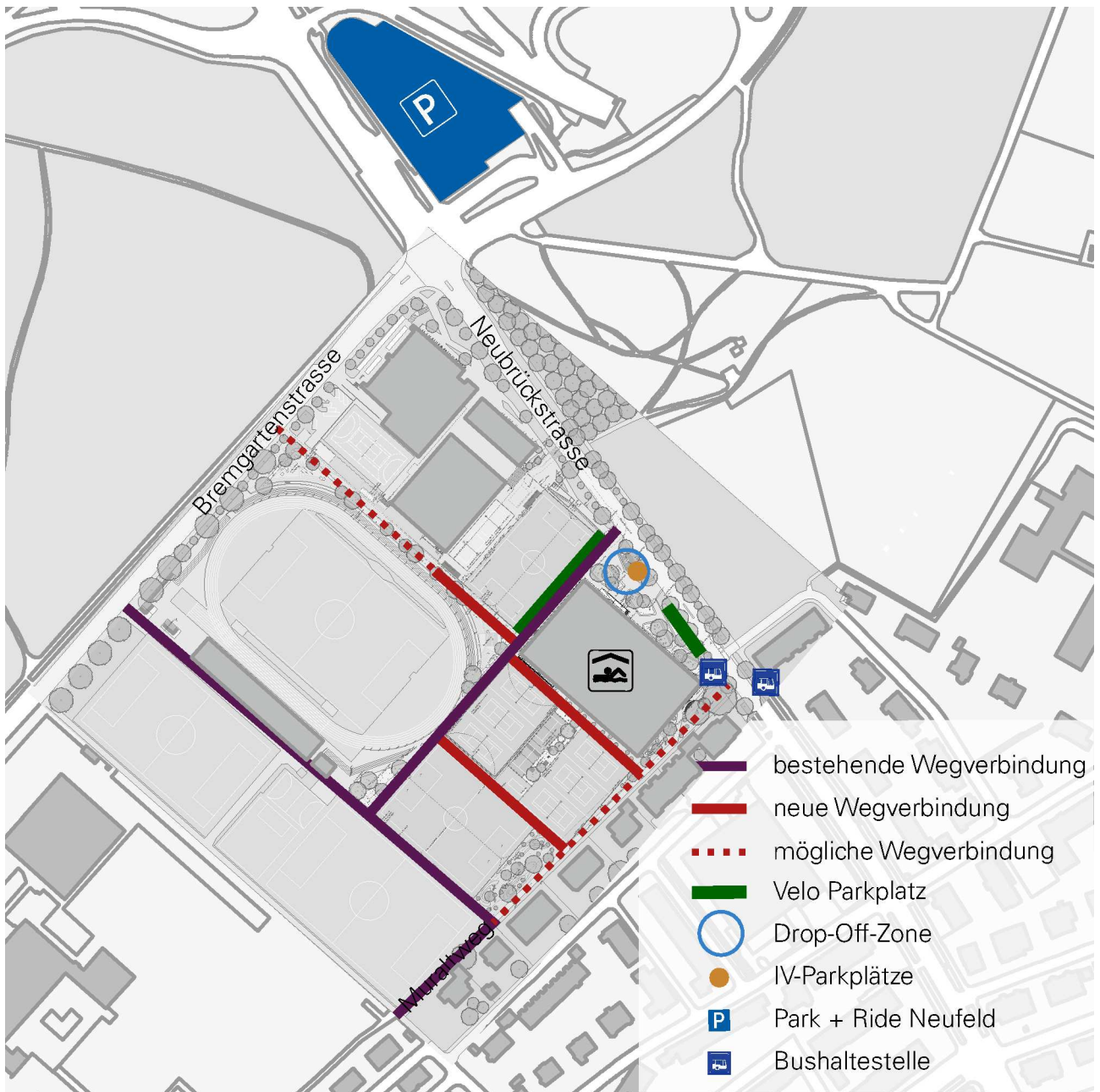
Die Erschliessung der rund 240 (davon 165 gedeckte) Veloabstellplätze auf dem Areal erfolgt über die Neubrücke-Strasse. Zusätzlich gibt es 40 Abstellplätze für Kickboards/Tretroller und 20 Parkplätze für Motorräder.

### Parkplätze für MIV

Der zukünftige motorisierte Individualverkehr (MIV) wird über die Abstellmöglichkeiten im Park+Ride Neufeld abgefangen.



Visualisierung Umgebung und Eingangsbereich Schwimmhalle



**NEU  
ORDNUNG  
SPORT  
ANLAGEN**

## Projektkurzinformationen

### Neuordnung bestehende Sportanlagen

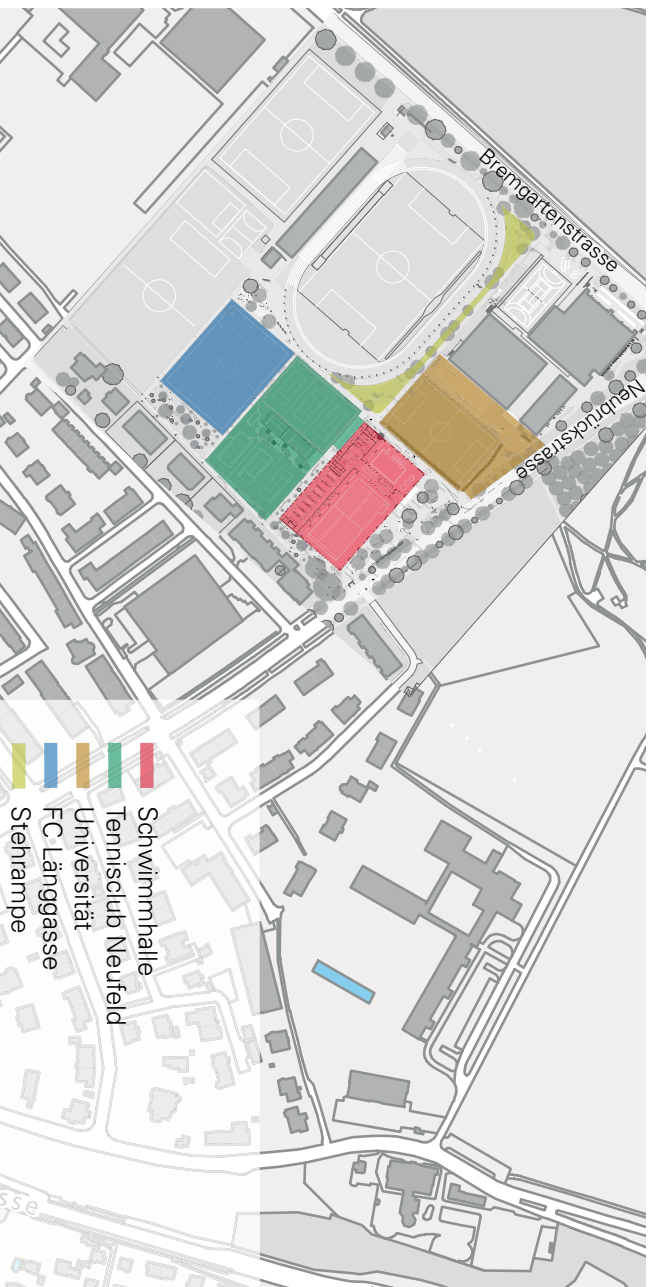
#### Kurzbeschreibung

Damit die 50m-Schwimmhalle realisiert werden kann, sind diverse Neuordnungen auf dem Areal notwendig. Direkt angrenzend an den Neubau folgt der neue Bereich des Tennisclub Neufeld und dessen Untermieter, dem Hallentennisclub Bern mit Tennisplätzen, Padelanlagen und ein Aufenthaltsbereich. Die Neuordnung der Tennisplätze bedingt auch den Abbruch des bestehenden Clubhauses. Dieses ist im Bauinventar nicht eingetragen.

Auf der Südwestseite der Tennisfelder wird der Fussballplatz des FC Länggasse verkleinert, dafür aber in ein beleuchtetes Kunstrasenfeld umgewandelt, um die die dringend notwendigen Kapazitäten erhöhen zu können.

Auch die Sportfelder der Uni (Kunstrasensportfeld, Beachvolleyfeld und Boulderwand) müssen neu angeordnet werden, damit die Schwimmhalle dem Sportcluster Neufeld sinnvoll zugefügt werden kann.

Standort	Anlagekosten	Flächen
FC Länggasse Bern	Neubrückstrasse 139	Uni-Sportfelder
Tennis Club Neufeld Bern	Neubrückstrasse 133p	Tennisplätze
Sportplatz Neufeld Bern	Neubrückstrasse 149	Kunstrasenspielfeld FCL
<b>Provisorische Termine</b>		
Baubeginn	Sommer 2020	
Bauende	Sommer 2023	
	Fr. 14 555 000.00	4 410 m <sup>2</sup>
		5 405 m <sup>2</sup>
		4 144 m <sup>2</sup>



Neue Situation der Sportanlagen

**PROVI  
SORIEN**



# Projektkurzinformationen

## Provisorien

### Kurzbeschreibung

Für sämtliche bestehenden Sportanlagen auf dem Areal Neufeld müssen während der Bauzeit der 50m-Schwimmhalle Provisorien erstellt werden. Ein Unterbruch der Sportaktivitäten ist nicht möglich. Sämtliche Kosten für die Erstellung oder den Rückbau von Provisorien sind im Baukredit enthalten.

### Anlagekosten

Provisorien

Fr. 2 341 000.00



Lageplan Standort Provisorien

## Projektbeschreibung

### **Tennisclub Neufeld**

Ein Provisorium während der Bauzeit war von Beginn weg eine der Bedingungen des TC Neufeld, damit der Club seine Baurechtsparzelle zur Verfügung stellt und die Entwicklung am Standort Neufeld überhaupt erst möglich wurde. In der Entwicklungsvereinbarung wurde festgehalten, dass dem TC Neufeld und dem Hallentennisclub Bern während der Bauzeit drei Tennisplätze auf Stadtberner Boden zur exklusiven Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Der Tennisclub Neufeld wird die bestehende Anlage auf dem Neufeld bis zum Baustart im Sommer 2020 nutzen können.

Entgegen der Entwicklungsvereinbarung konnte mit der neuen Vereinsleitung des TC Neufeld ausgehandelt werden, dass der Verein während der Bauzeit «virtuell» geführt wird. Das heisst, die Mitglieder des TC Neufeld verteilen sich auf andere Tennisclubs in der Stadt Bern; der Club wird dezentral geführt. Da die Mitgliederbeiträge für die Einkäufe in die anderen Tennisclubs verwendet werden müssen, kommt die Stadt für verbleibende Fix-

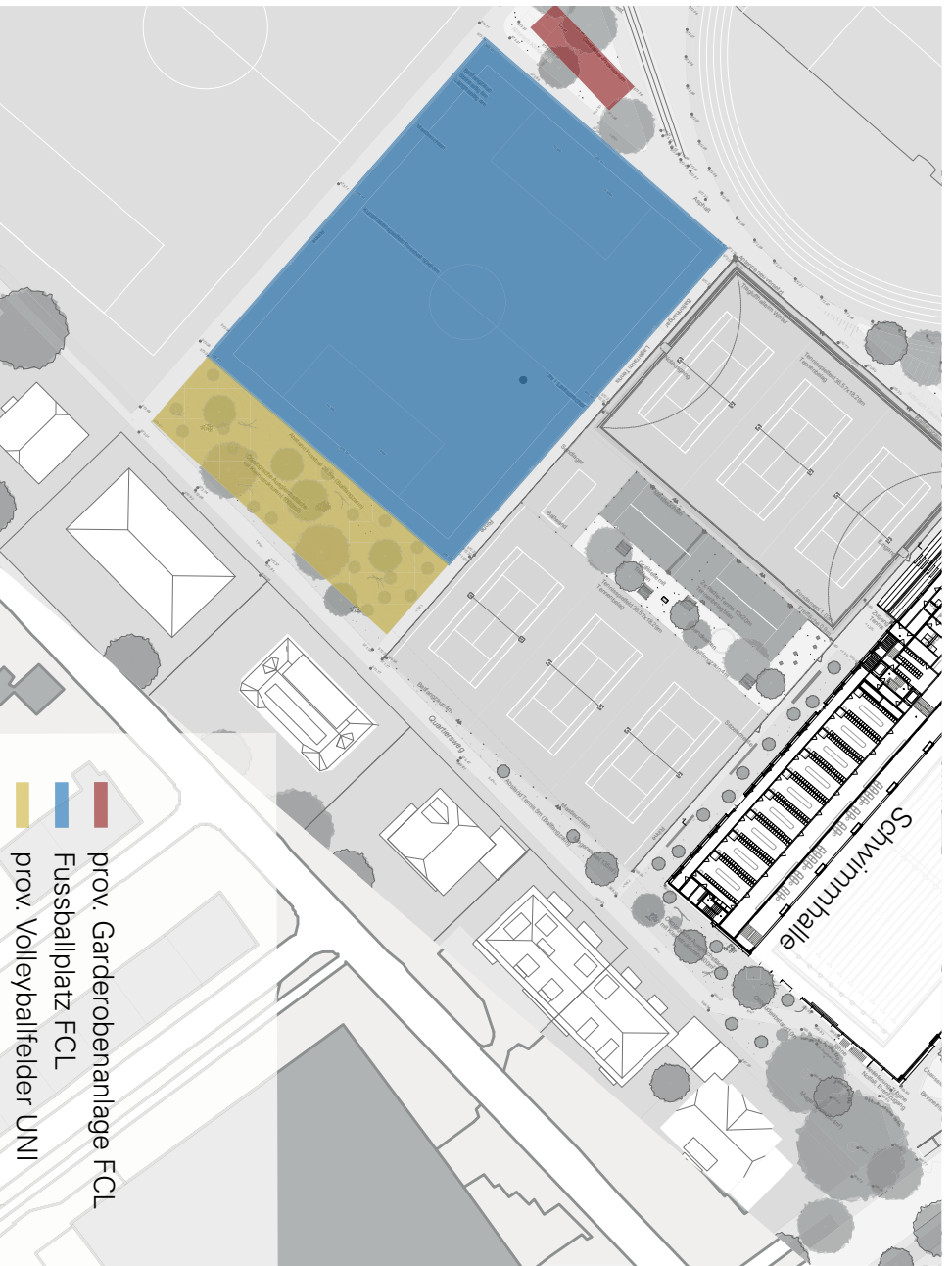
kosten und die Administration des dezentral geführten Clubs auf. Der Hallentennisclub wird für die dreijährige Bauzeit ins Tenniscenter «Sagi» in Bolligen dislozieren. Das vorübergehende Exil ist mit einem finanziellen Mehraufwand verbunden. Dieser wird von der Stadt gedeckt. Sobald der Tennisplatz auf dem Neufeld fertig erstellt ist, erfolgt der Wechsel der Mitglieder zurück an den ursprünglichen Standort.

### **FC Länggasse**

Ab April 2020 wird der Fussballplatz zu einem beleuchteten Kunstrasenspielfeld umgebaut (Umbauzeit ca. drei bis vier Monate). Dafür muss das bestehende Clubhaus mit Sportgarderoben weichen. Die bereits provisorisch bestehenden mobilen Garderobeneinheiten auf der Stirnseite des Länggasse-Platzes werden mit zusätzlichen Garderoben- und Lagereinheiten und um ein Clublokal-Modul erweitert. Der Spielbetrieb während der Umbauzeit des FC Länggasse erfolgt auf dem Uni-Sportfeld, den Neufeldplätzen und im Viererfeld.

**Sportanlagen der Universität**  
Da die Sportplätze – Fußball- und Volleyballplatz und Boulderwand - der Universität neu angeordnet werden müssen, sind auch hier Provisorien notwendig. Nachdem der Sportplatz vom FC Länggasse in ein Kunstrasenfeld umgebaut ist, kann der Tagesbetrieb der UNI auf dieser Anlage abgewickelt werden. Der Abendbetrieb wird

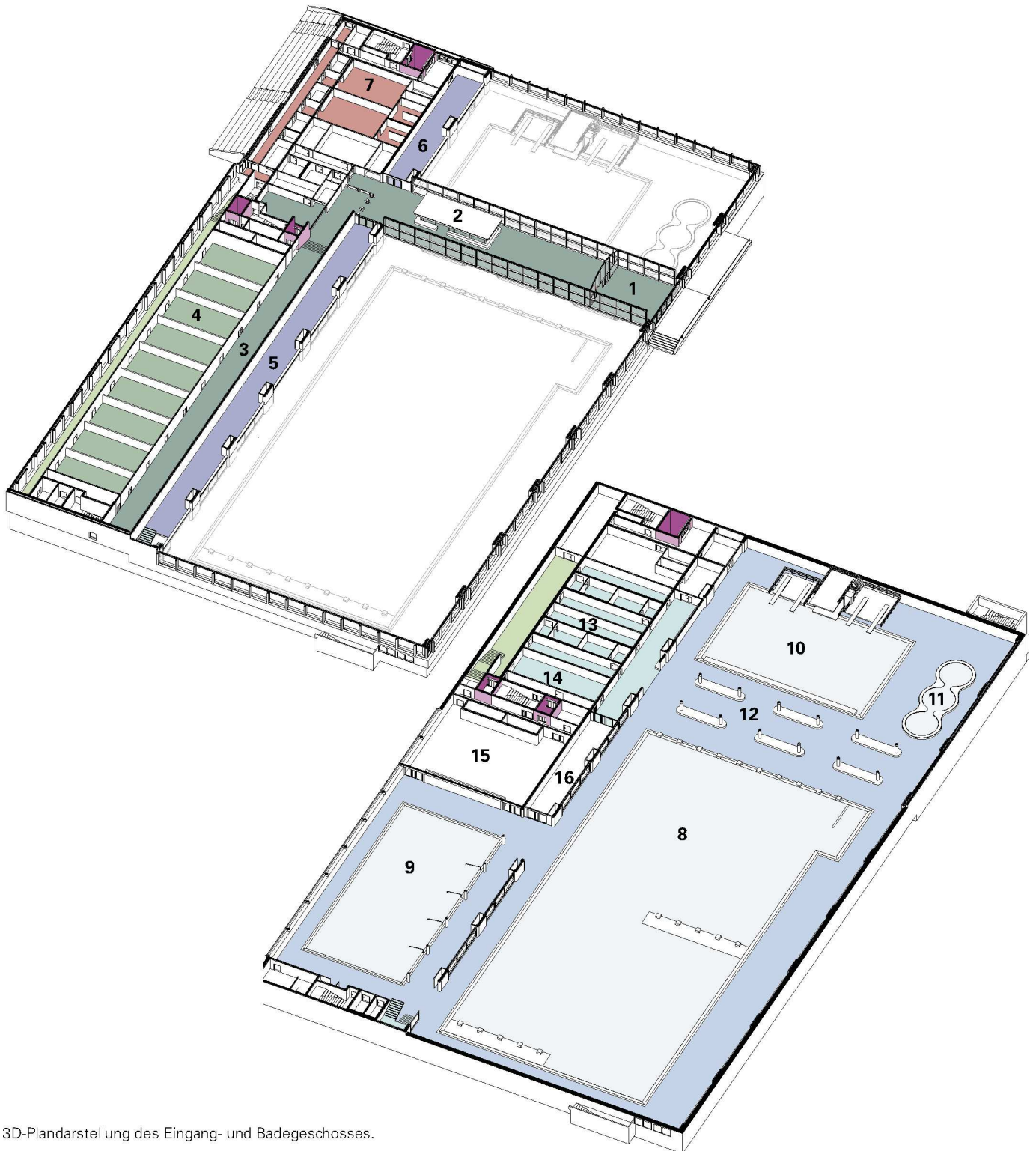
auf den Länggassplatz, die weiteren Neufeldplätze und den Viererfeldplatz verteilt. Im südöstlichen Bereich des Fußballfeldes werden während der Bauzeit die beiden Volleyballfelder der Uni angelegt. Diese werden nach Fertigstellung der neuen Unisportanlage wieder zurückgebaut und an dieser Stelle die ökologische Ausgleichsfläche angesiedelt.



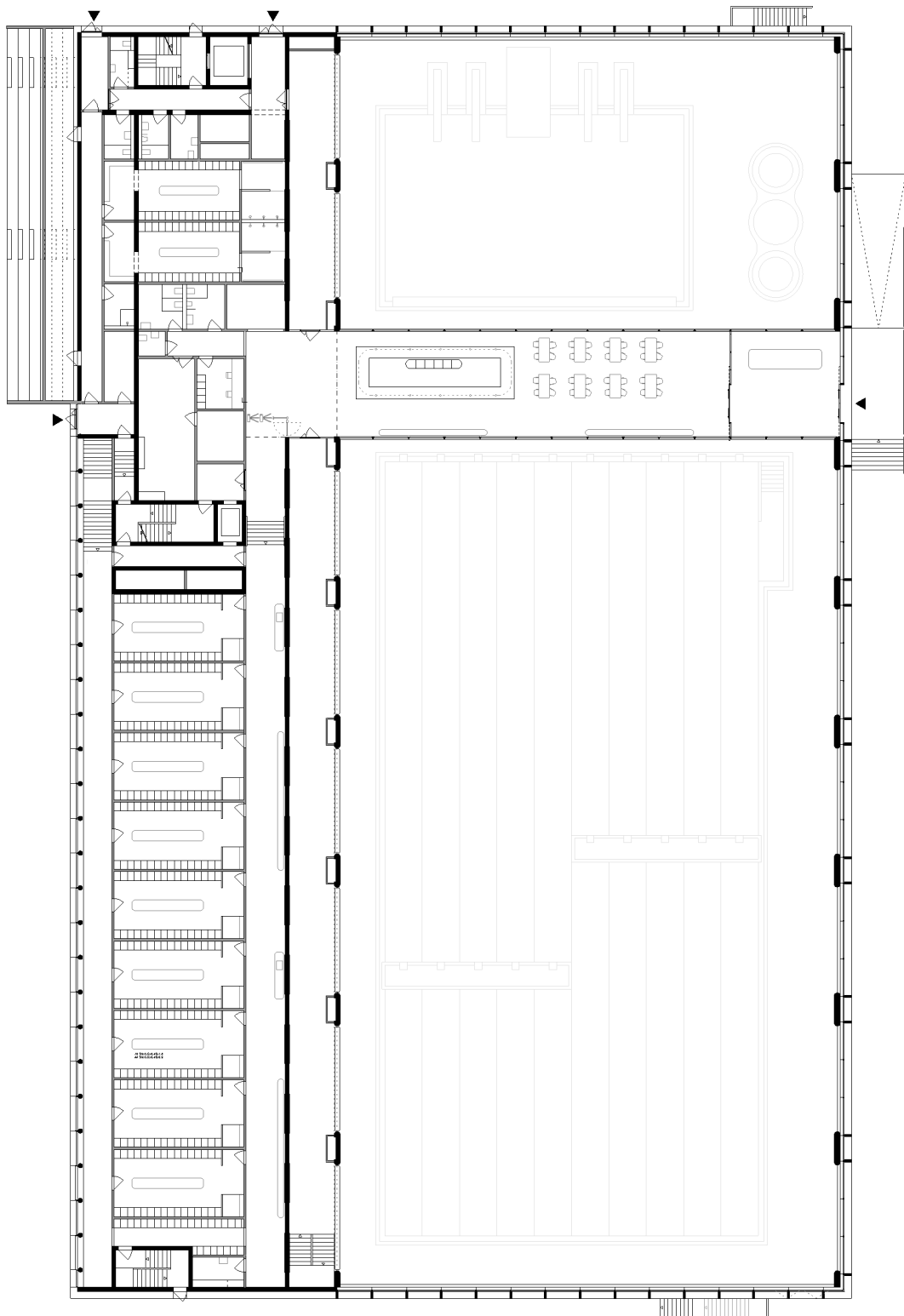
Provisorien während der Bauzeit auf dem Areal Neufeld

## Pläne, Schnitte und Fassaden

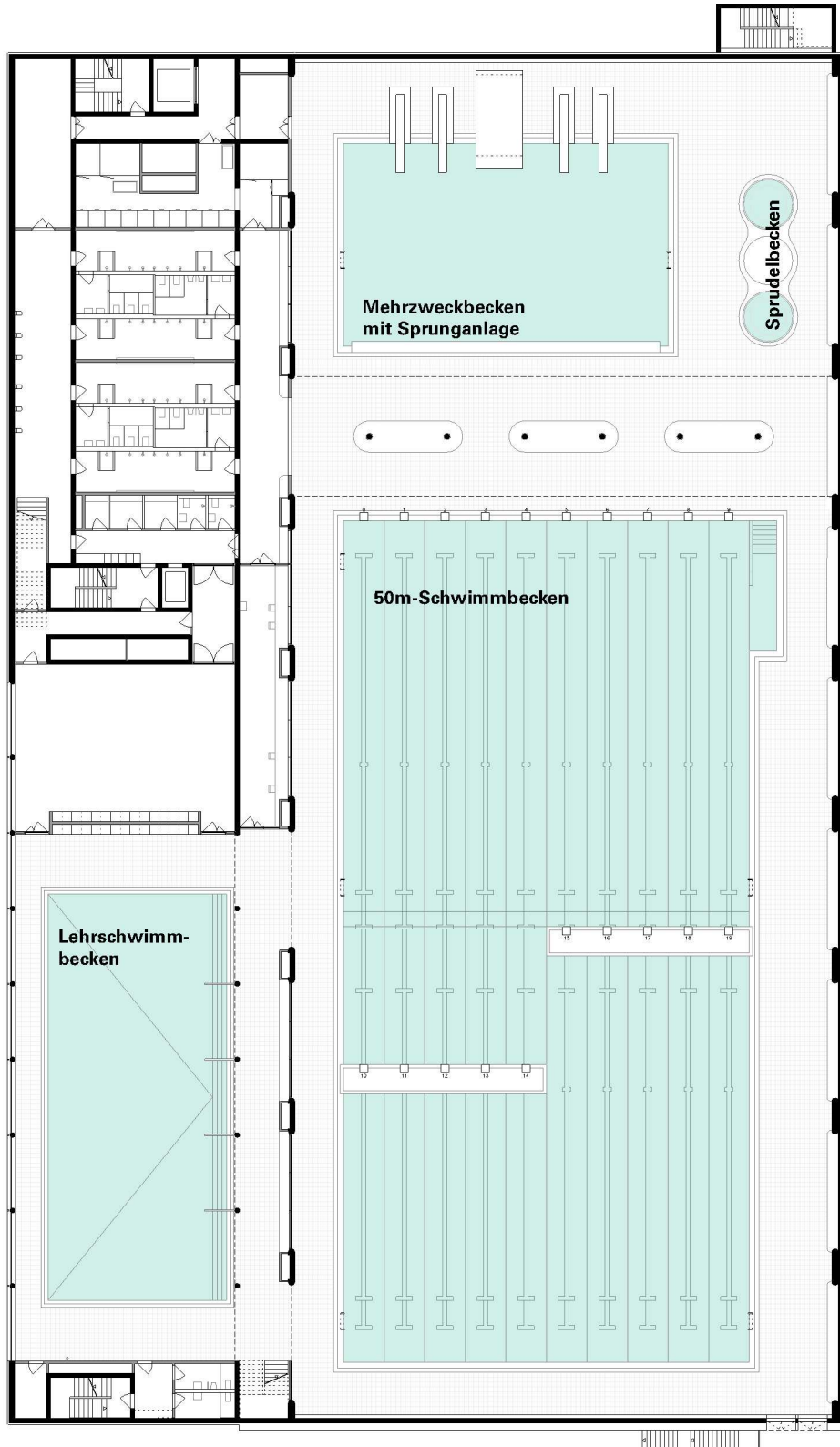
- 01 Eingang Schwimmbad mit Windfang
- 02 Kasse / Bistro
- 03 Vorraum Garderoben mit Föhnstation
- 04 Garderoben
- 05 Galerie 50-Meter-Schwimmhalle
- 06 Galerie Mehrzweckbecken mit Sprunganlage
- 07 Räumlichkeiten Tennisclub Neufeld
- 08 50-Meter-Becken mit mobiler Beckentrennung
- 09 Lehrschwimmbecken
- 10 Mehrzweckbecken mit Sprunganlage
- 11 Sprudelbecken
- 12 Sitzbänke
- 13 Duschen und WC
- 14 Garderobe für Menschen mit Behinderungen inkl. Duschen und WC
- 15 Mehrzweckraum
- 16 Raum Badeaufsicht



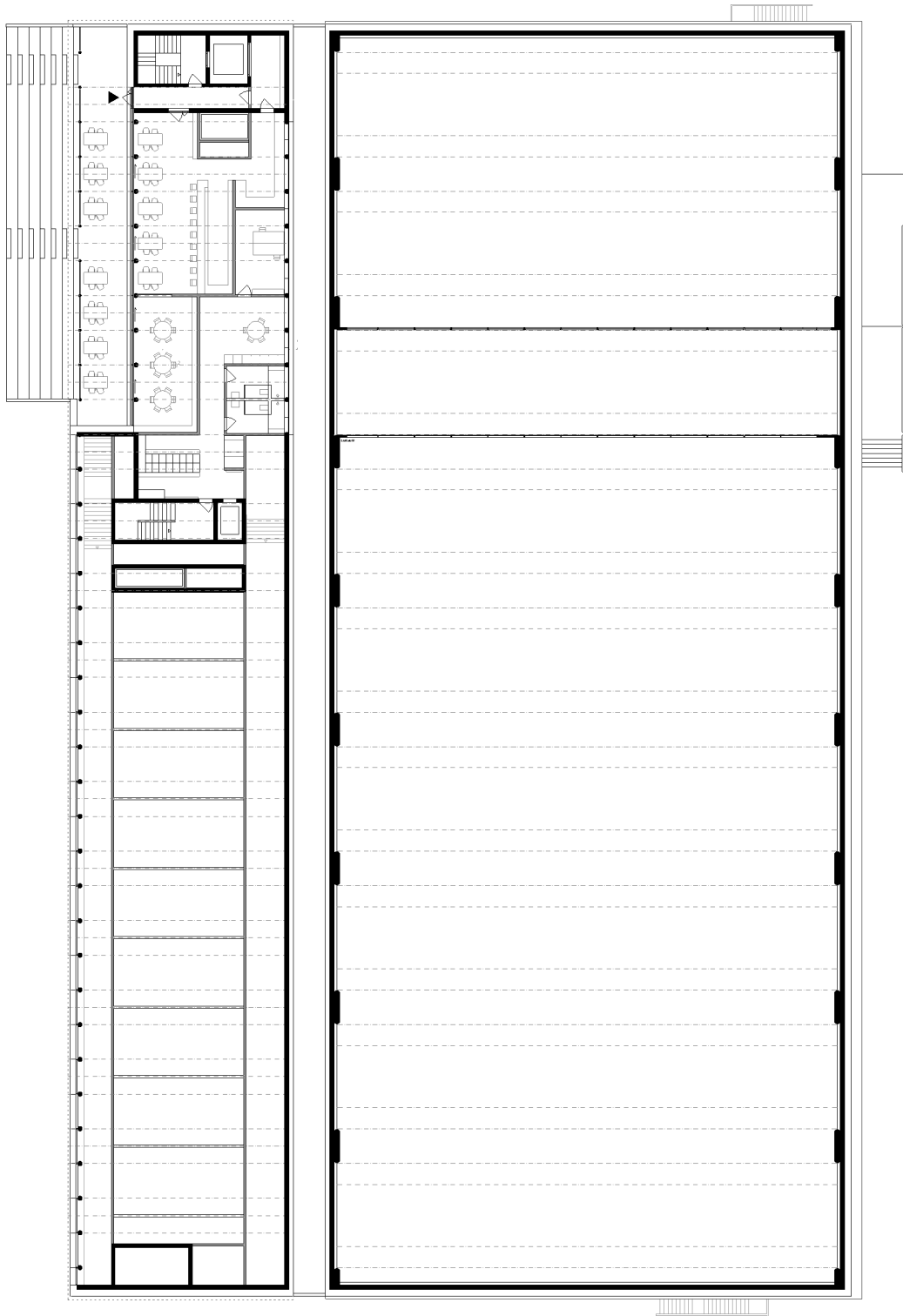
3D-Plandarstellung des Eingang- und Badegeschosses.



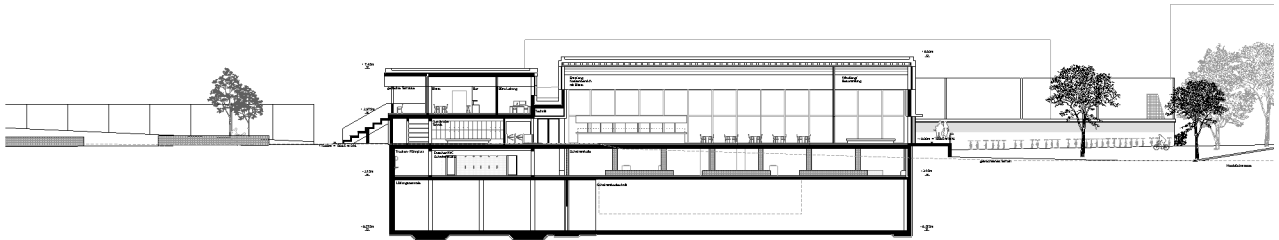
Grundriss Eingangsgeschoss



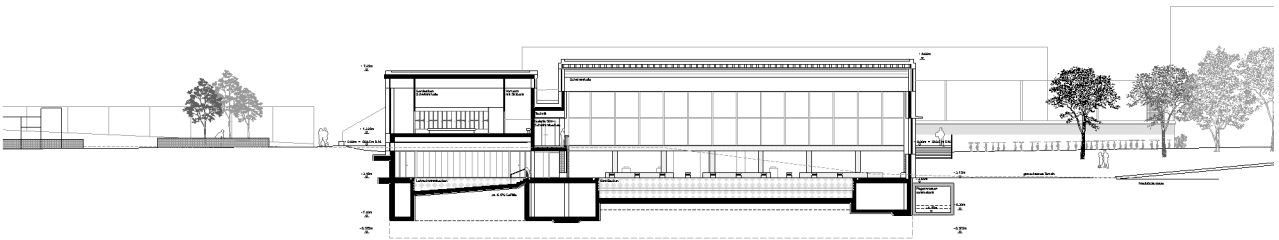
Grundriss Badegeschoss



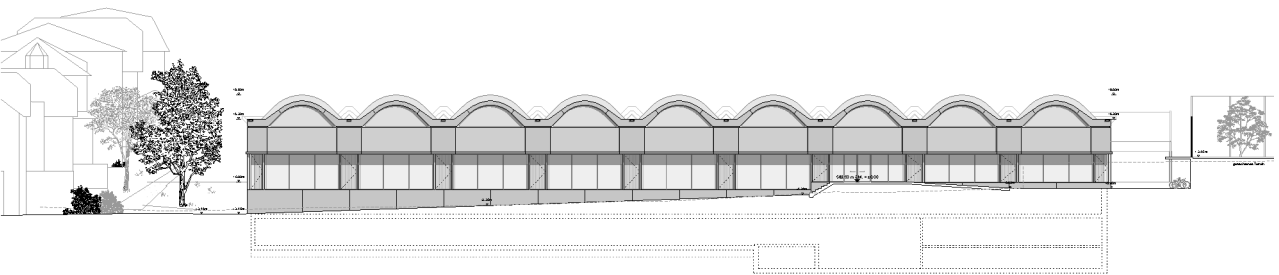
Grundriss Dachgeschoss



Queerschnitt A – A

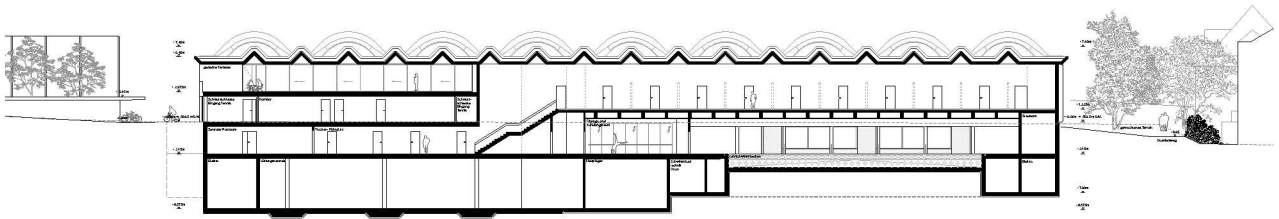


Queerschnitt B – B

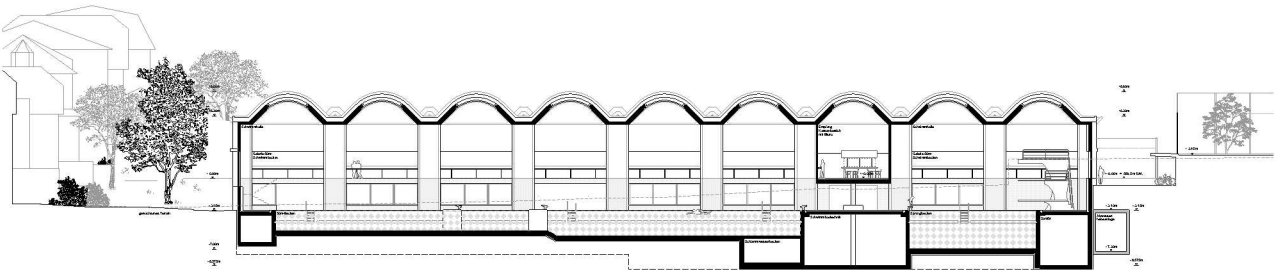


Fassade Nord-Osten

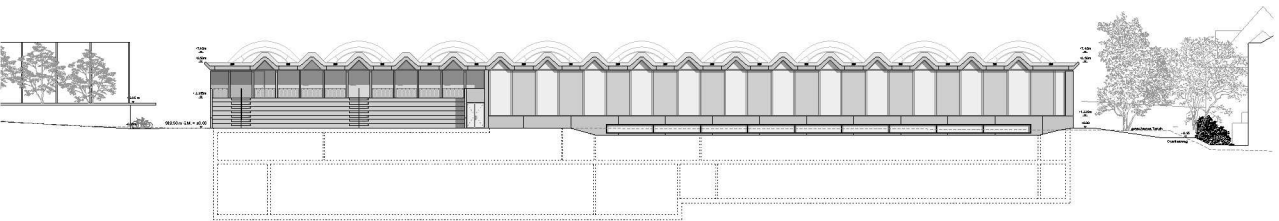




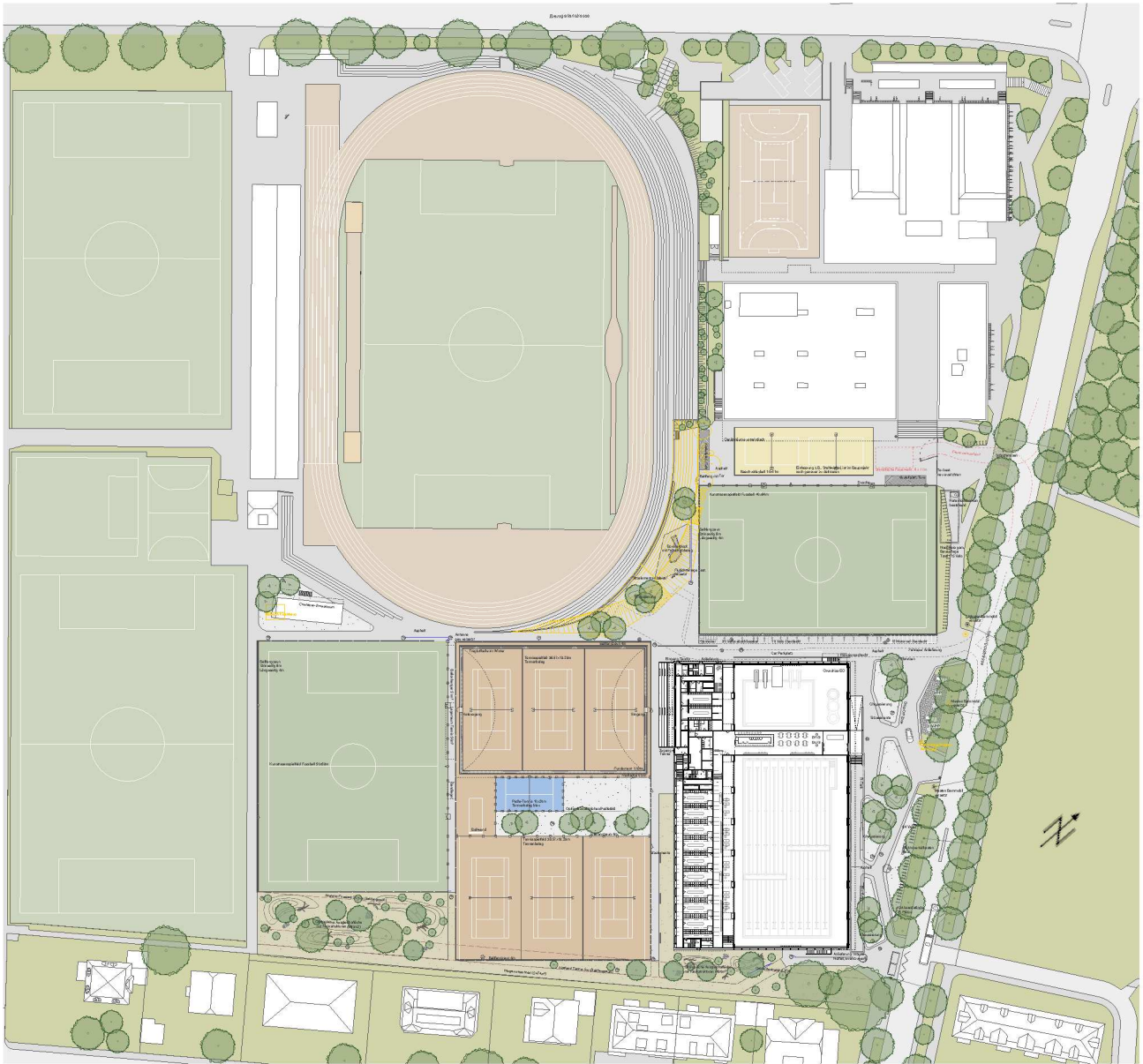
Längsschnitt C – C



Längsschnitt D – D



Fassade Süd-Westen

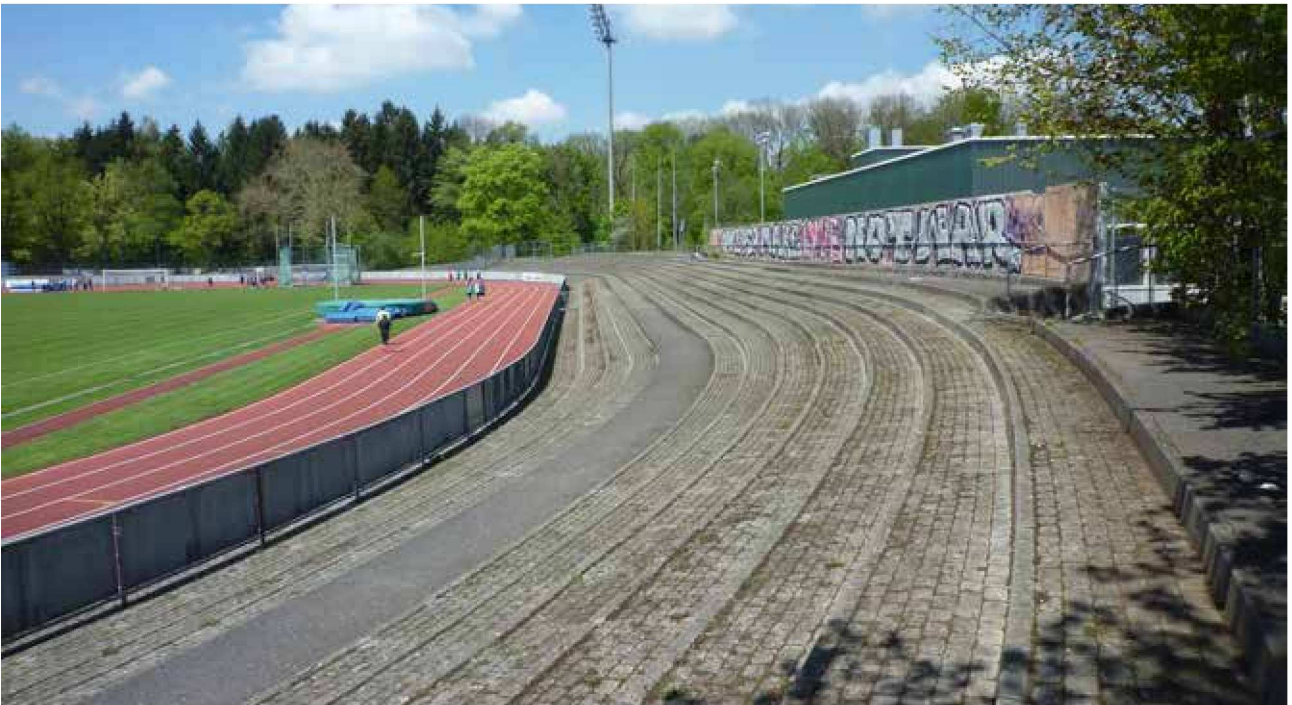


Grundriss mit Umgebung

### Stehrampe

Um die Anlieferung zur Universität weiterhin zu gewährleisten und um die Aufenthaltsqualität zu verbessern, wird im südwestlichen Bereich ein Teil der Stehrampe des Stadions Neufeld zurückgebaut. Dieser Teil ist im Baukredit eingerechnet. Im weiteren Projektverlauf wird geprüft, ob weitere Teile der Stehrampe rückgebaut werden.

So könnte die bisher brachliegende Achse entlang des Universitätsgeländes aufgewertet und ein neuer öffentlicher Fussweg mit neuer Bepflanzung realisiert werden. Die Umsetzung der gesamten Achse ist abhängig vom Kostenstand der noch verfügbaren Mittel im Kredit. Die Stehrampe ist im städtischen Bauinventar weder als «schützenswert» noch als «erhaltenswert» eingetragen.



Neufeld Stadion: Bestand Stehrampe



Schnitt Stehrampe: Gelb = heutiger Zustand (Rückbau), Grau = Zustand nach Umbau

# Kostenzusammenstellung

## KV BKP zweistellig inklusive MwSt.

Stand Baukostenindex: Oktober 2018, 100,9 Punkte

	<b>Total Anlagekosten</b>	<b>Neubau und Umgebung</b>	<b>Sportanlagen</b>	<b>Provisorien</b>
<b>0 Grundstück</b>	<b>2 214 000.00</b>	1 107 000.00	1 107 000.00	
<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>5 631 000.00</b>	2 027 000.00	1 744 000.00	1 860 000.00
10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	8 000.00	4 000.00	4 000.00	
11 Räumungen, Terrainvorbereitungen	925 000.00	462 000.00	463 000.00	
12 Sicherungen, Provisorien	1 665 000.00	23 000.00	22 000.00	1 620 000.00
13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung	100 000.00	50 000.00	50 000.00	
14 Anpassungen an bestehende Bauten	78 000.00	39 000.00	39 000.00	
15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	368 000.00	184 000.00	184 000.00	
16 Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	75 000.00	37 000.00	38 000.00	
17 Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	1 420 000.00	852 000.00	568 000.00	
19 Honorare	992 000.00	376 000.00	376 000.00	240 000.00
<b>2 Gebäude</b>	<b>37 936 000.00</b>	36 136 000.00	1 800 000.00	
20 Baugrube	2 388 000.00	2 388 000.00		
21 Rohbau 1	10 143 000.00	10 143 000.00		
22 Rohbau 2	4 187 000.00	4 187 000.00		
23 Elektroanlagen	3 040 000.00	3 040 000.00		
24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3 294 000.00	3 294 000.00		
25 Sanitäranlagen	1 779 000.00	1 779 000.00		
26 Transportanlagen	177 000.00	177 000.00		
27 Ausbau 1	3 411 000.00	3 411 000.00		
28 Ausbau 2	2 338 000.00	2 338 000.00		
29 Honorare	7 179 000.00	7 179 000.00		
<b>3 Betriebseinrichtungen</b>	<b>6 304 000.00</b>	6 207 000.00	97 000.00	
35 Sanitäranlagen	3 789 000.00	3 692 000.00	97 000.00	
38 Ausbau 2	1 311 000.00	1 311 000.00		
39 Honorare	1 204 000.00	1 204 000.00		

	<b>Total Anlagekosten</b>	<b>Neubau und Umgebung</b>	<b>Sportanlagen</b>	<b>Provisorien</b>
<b>4 Umgebung</b>	<b>8 827 000.00</b>	828 000.00	7 999 000.00	
41 Roh- und Ausbaurbeiten	76 000.00	23 000.00	53 000.00	
42 Gartenanlagen	469 000.00	141 000.00	328 000.00	
44 Installationen	48 000.00	14 000.00	34 000.00	
46 Kleinere Trassenbauten	1 647 000.00	494 000.00	1 153 000.00	
49 Honorare Umgebung	519 000.00	156 000.00	363 000.00	
42 Gartenanlage UNI	1 490 000.00		1 490 000.00	
42 Sportflächen TC Neufeld	2 180 000.00		2 180 000.00	
42 Sportflächen FC Länggasse	1 257 000.00		1 257 000.00	
49 Honorare Sportplätze	1 141 000.00		1 141 000.00	
<b>5 Baunebenkosten u. Übergangskonten</b>	<b>7 353 000.00</b>	5 064 000.00	1 808 000.00	481 000.00
50 Wettbewerbskosten	900 000.00	540 000.00	270 000.00	90 000.00
51 Bewilligungen, Gebühren	1 107 000.00	664 000.00	332 000.00	111 000.00
52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	423 000.00	254 000.00	127 000.00	42 000.00
53 Versicherungen	50 000.00	30 000.00	15 000.00	5 000.00
55 Bauherrenleistungen	1 050 000.00	630 000.00	315 000.00	105 000.00
56 Übrige Baunebenkosten	115 000.00	69 000.00	35 000.00	11 000.00
59 Bauherrenberatung	48 000.00	29 000.00	14 000.00	5 000.00
581 Reserve Rückstellungen für zu erwartende Kosten	1 830 000.00	1 424 000.00	350 000.00	56 000.00
583 Reserve für Unvorhergesehenes	1 830 000.00	1 424 000.00	350 000.00	56 000.00
<b>9 Ausstattung</b>	<b>1 235 000.00</b>	1 235 000.00		
90 Möbel	293 000.00	293 000.00		
93 Geräte, Apparate	160 000.00	160 000.00		
94 Kleininventar	50 000.00	50 000.00		
98 Kunst und Bau	500 000.00	500 000.00		
99 Honorare	232 000.00	232 000.00		
<b>Anlagekosten (Total BKP 0 – 9)</b>	<b>69 500 000.00</b>	52 604 000.00	14 555 000.00	2 341 000.00
Kostenungenauigkeit (± 10 %, BKP 1 – 4, 9)	6 000 000.00	4 650 000.00	1 164 000.00	186 000.00
<b>Kostendach Kreditantrag</b>	<b>75 500 000.00</b>	<b>57 254 000.00</b>	<b>15 719 000.00</b>	<b>2 527 000.00</b>

# Kostenüberprüfung

## Kostengenauigkeit

Die geschätzten Anlagekosten gemäss Kostenvoranschlag betragen 69,5 Mio. Franken. Die Kostenangaben basieren auf dem vom Generalplanerteam erarbeiteten Vorprojekt «Plus». Nach SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) beträgt die Kostengenauigkeit in dieser Teilphase üblicherweise  $\pm 15\%$ . Jedoch wurden einzelne kostentreibende Positionen wie Haustechnik, Fassade, Provisorien und Badtechnik detaillierter als gewöhnlich ausgearbeitet. Aufgrund dieser Voraussetzung kann eine Kostengenauigkeit von  $\pm 10\%$  ausgewiesen werden. Mit dem Kostendachzuschlag von  $10\%$  ergibt dies ein Kostendach von 75,5 Mio. Franken.

## Kostenüberprüfung

Die Fachstelle Bauökonomie bei Hochbau Stadt Bern (HSB) unterzieht während der Planungsphasen alle Projekte mehrfach einer internen Kostenanalyse. Dabei werden die Kosten systematisch mit ähnlichen Projekten – eigene (sofern vorhanden) sowie Projekte Dritter – verglichen um mögliche Auffälligkeiten zu erkennen und gegebenenfalls korrigierend einzuwirken.

Im Fall der 50-Meter-Schwimmhalle ist es kaum möglich, aktuelle und vergleichbare Schwimmhallenprojekte für einen Kostenvergleich zu finden. HSB liegen zwar drei Schwimmhallenprojekte mit Kostenvoranschlägen vor. Allerdings weichen die Raumprogramme teilweise deutlich von jenem der Berner 50m-Schwimmhalle ab. Zusätzlich lassen anderweitige Gründe wie abweichende Bau- und Energiestandards, abweichende Umgebung und Baugrundverhältnisse, Sanierung statt Neubau oder Synergien mit Zusatznutzungen einen umfassenden und aussagenkräftigen Vergleich nicht zu. Zudem hat HSB diese Unterlagen von den entsprechenden Bauherrschaften nur für den internen Gebrauch zur Verfügung gestellt

bekommen; eine Veröffentlichung wurde untersagt. Deshalb muss HSB auf die Präsentation des üblichen Kostenvergleichs (Baukosten CHF / m<sup>2</sup> GF BKP2) verzichten.

Dennoch wurden die Kosten des Generalplanerteams vertieft geprüft. Mit der weitgehend nutzungsunabhängigen Bauteilmethode wurden die einzelnen Bauteilkosten berechnet und verglichen. Die eher bäderspezifische Kostenkennwerte stammen aus den Drittobjekten, für jene der Gebäudeteile und Sportfelder standen eigene Kennwerte zur Verfügung.

Zusätzlich hat die Firma SGC AG aus Basel im Anschluss eine umfassende Projektanalyse durchgeführt. Dabei wurde das Projekt hinsichtlich allfälliger Risiken untersucht, die Kosten überprüft und Optimierungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die Analyse ergab, dass die Bearbeitungstiefe phasengerecht ist und die Kostenberechnung korrekt und vollständig erstellt wurde.

Die ursprünglich vom Planer vorgelegten Kosten waren noch deutlich höher, was teilweise auf unterschiedliche Baustandards und – angesichts der frühen Projektierungsphase – erhöhte Planungsunsicherheiten und entsprechende Reserven zurückzuführen ist. Insgesamt konnte mit Projektoptimierungen eine Kostenreduktion von rund 9 Mio. Franken erreicht werden. Dabei wurden Vereinfachungen bei der Konstruktion, dem Ausbaustandard, der Haustechnik sowie in der Ausgestaltung der Umgebung vorgenommen sowie das Volumen der Schwimmhalle verkleinert.

Trotz der Optimierungen entspricht das Projekt noch der ursprünglichen Bestellung. Die Kosten sind plausibel und nachvollziehbar und entsprechen der anspruchsvollen Nutzung in einem dichtbebauten Sportcluster.

