



HOCH BAU STADT BERN

Hochbau und städtische Bauprojekte
Einführung Stadträtinnen und Stadträte
22. Mai 2025

Inhalt

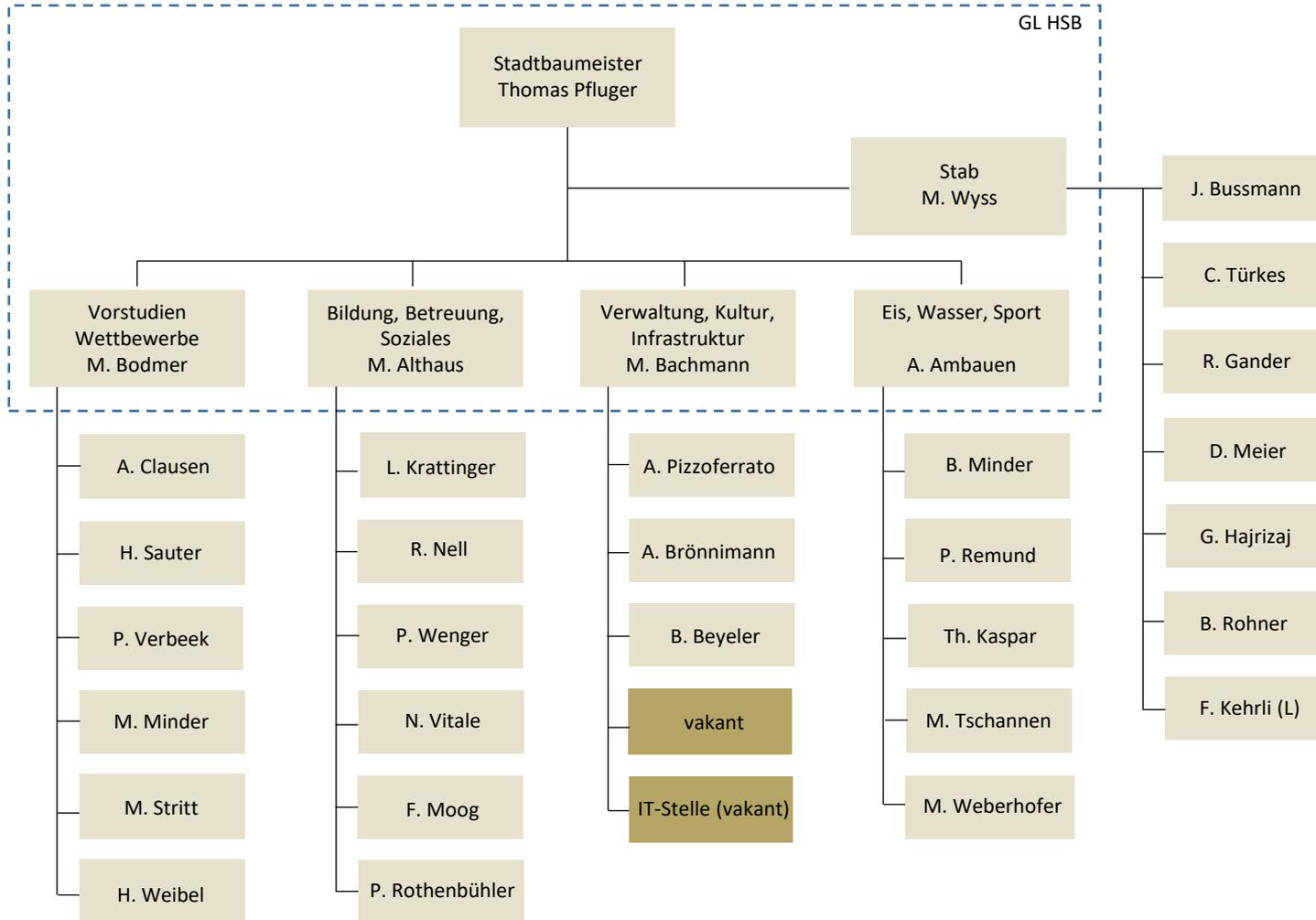
- 1 Hochbau Stadt Bern
- 2 Bauprozess, Organisation, Schnittstellen
- 3 Wettbewerbswesen
- 4 Bauprojektmanagement
- 5 Kosten
- 6 Mitwirkung / Partizipation
- 7 Öffentliche Beschaffung
- 8 Ausblick



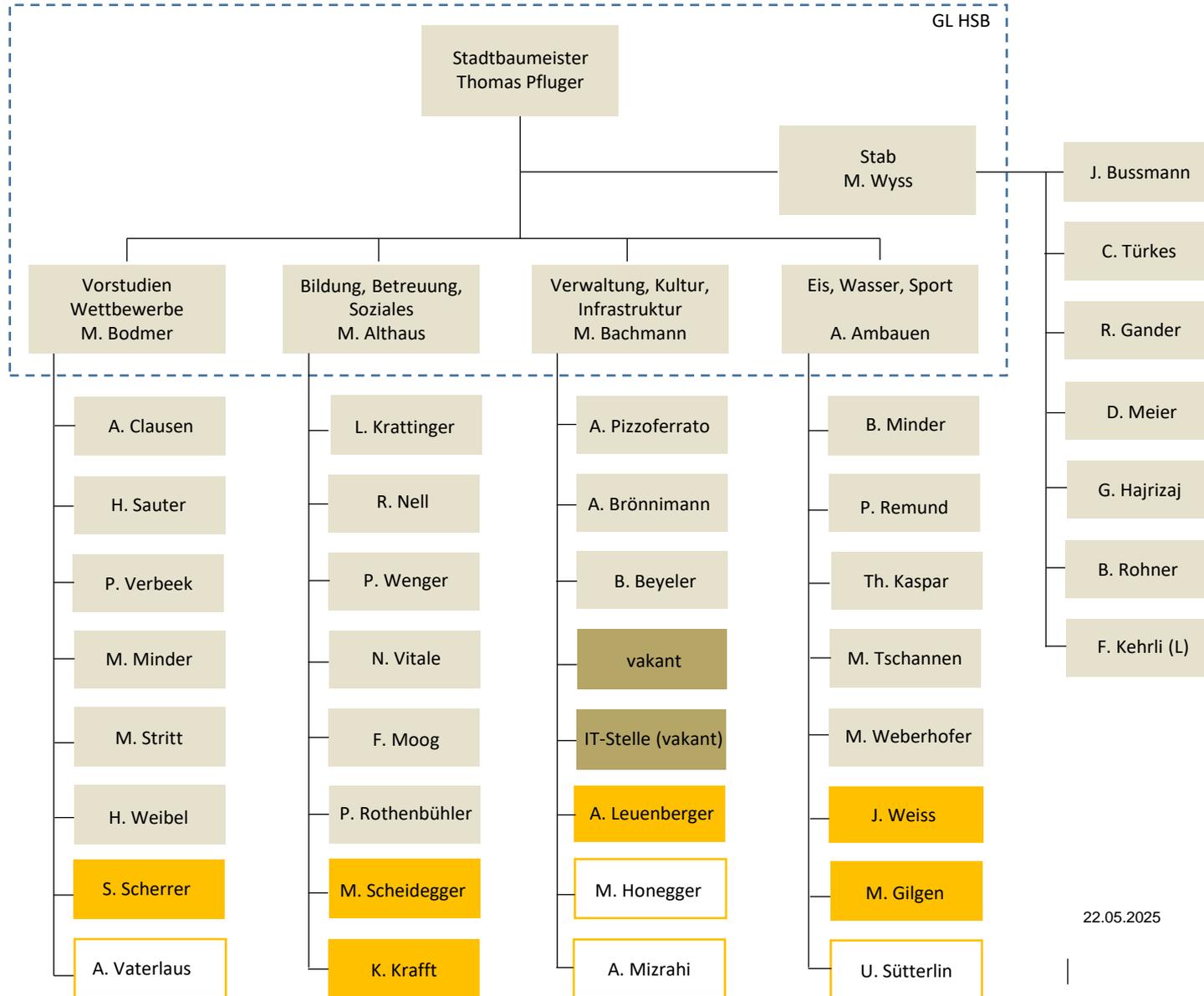
1

Hochbau
Stadt
Bern

Organigramm (Mai 2025)



Organigramm (März 2025)



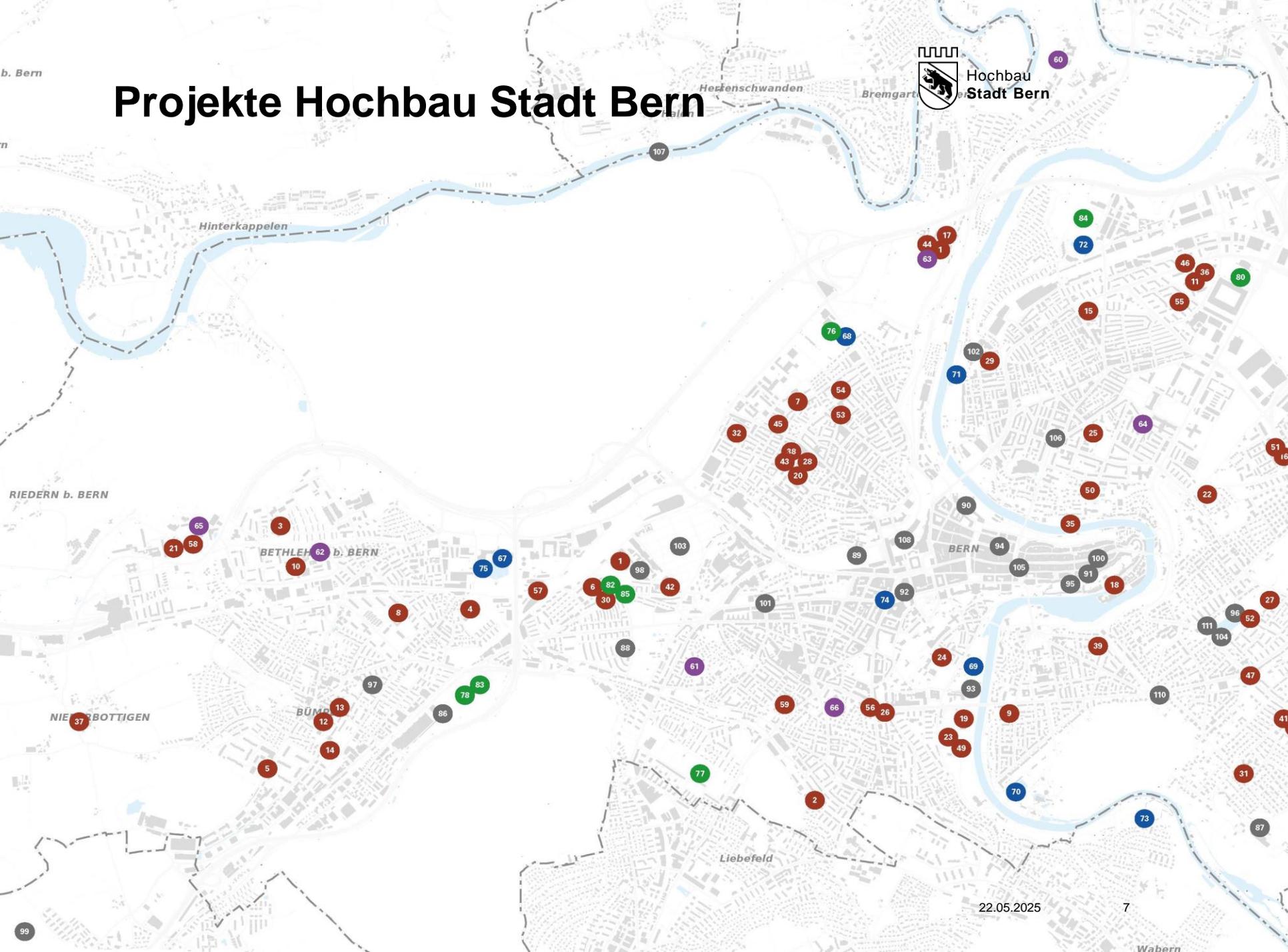
Leistungen Hochbau Stadt Bern

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

Projekte Hochbau Stadt Bern



Hochbau
Stadt Bern



BILDUNG

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

BETREUUNG UND SOZIALES

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

EIS UND WASSER ANLAGEN

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

SPORTANLAGEN

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

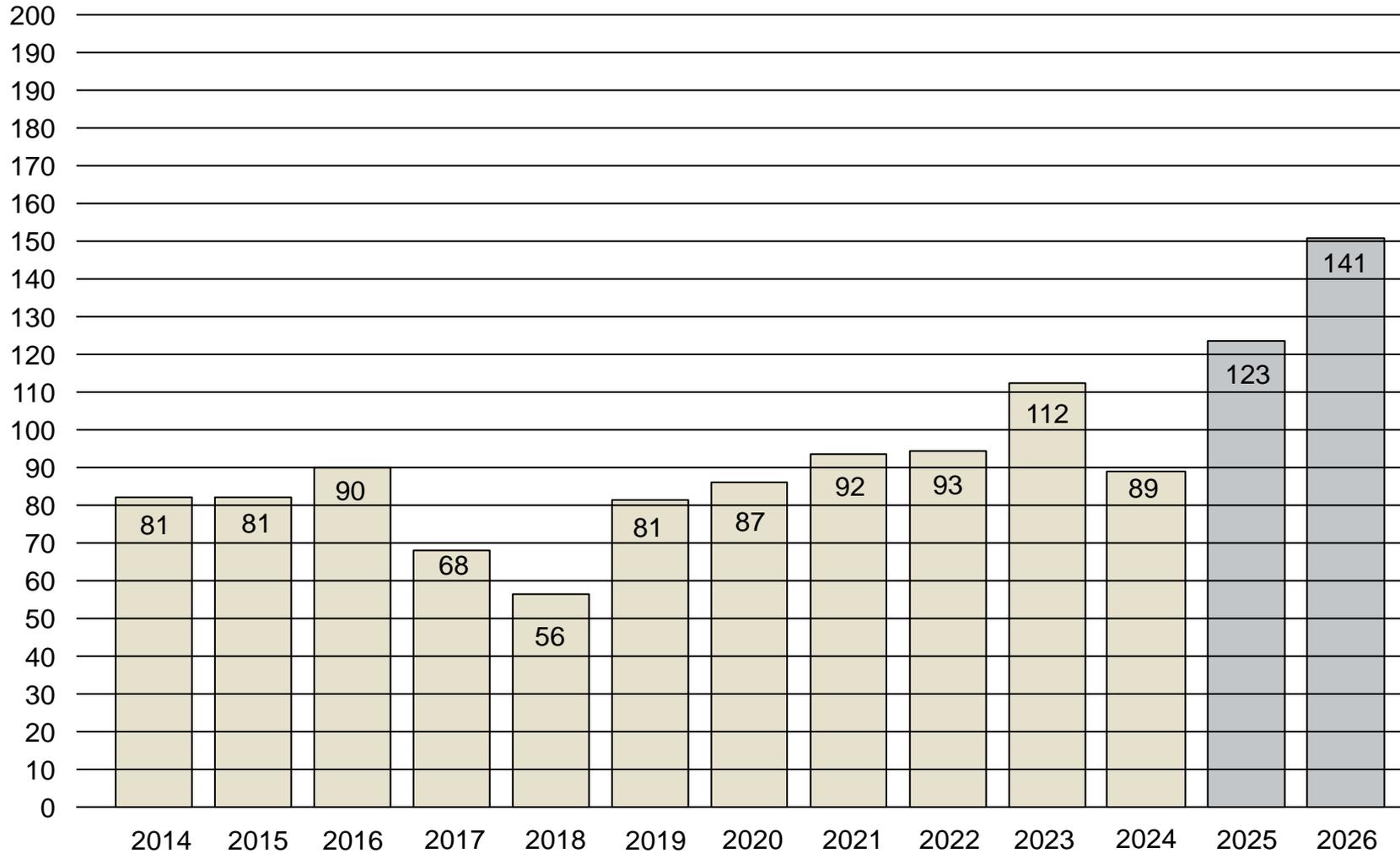
WEITERE PROJEKTE AUSSERHALB DER BSS

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

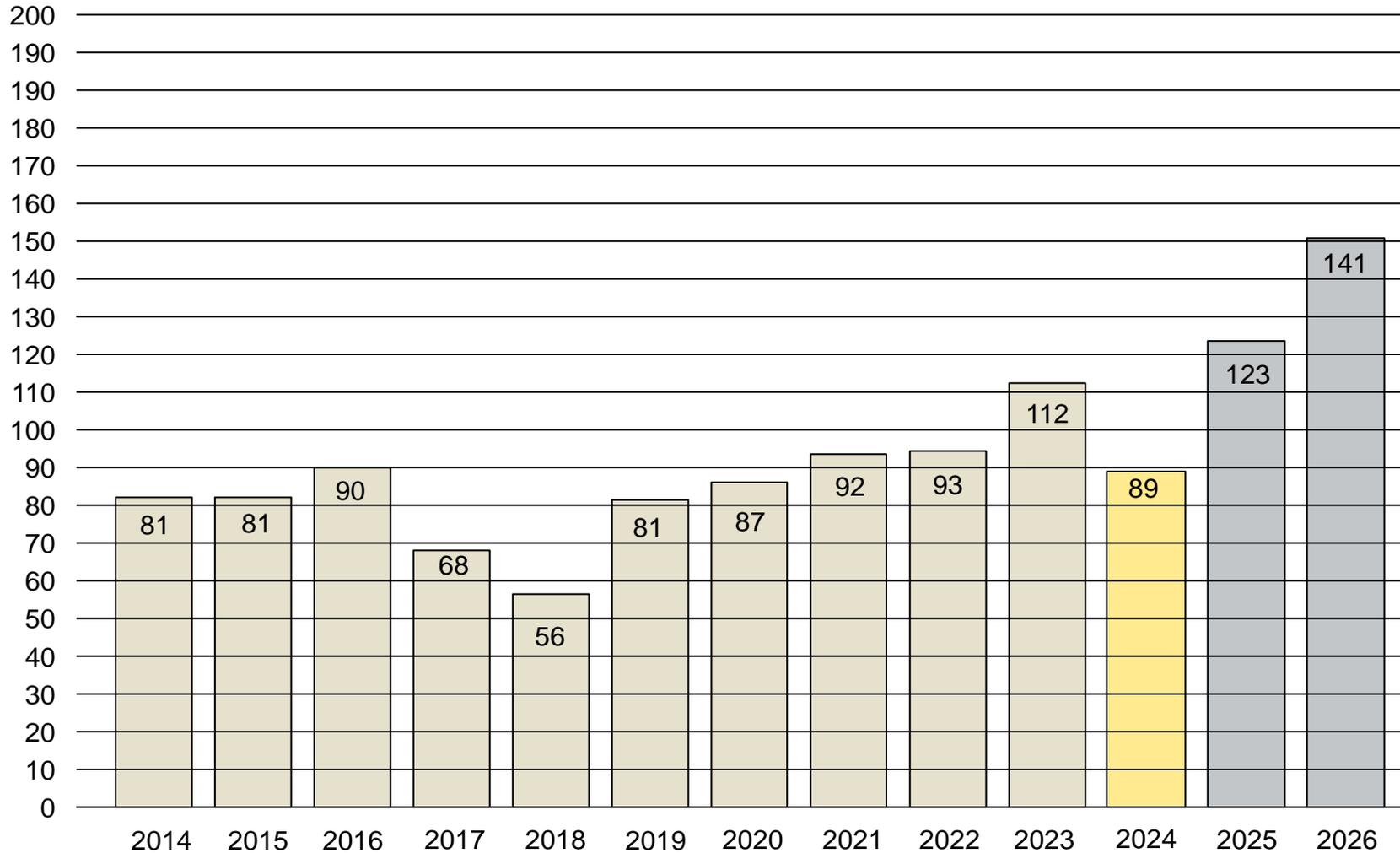
MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)



Hochbau
Stadt Bern



MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)





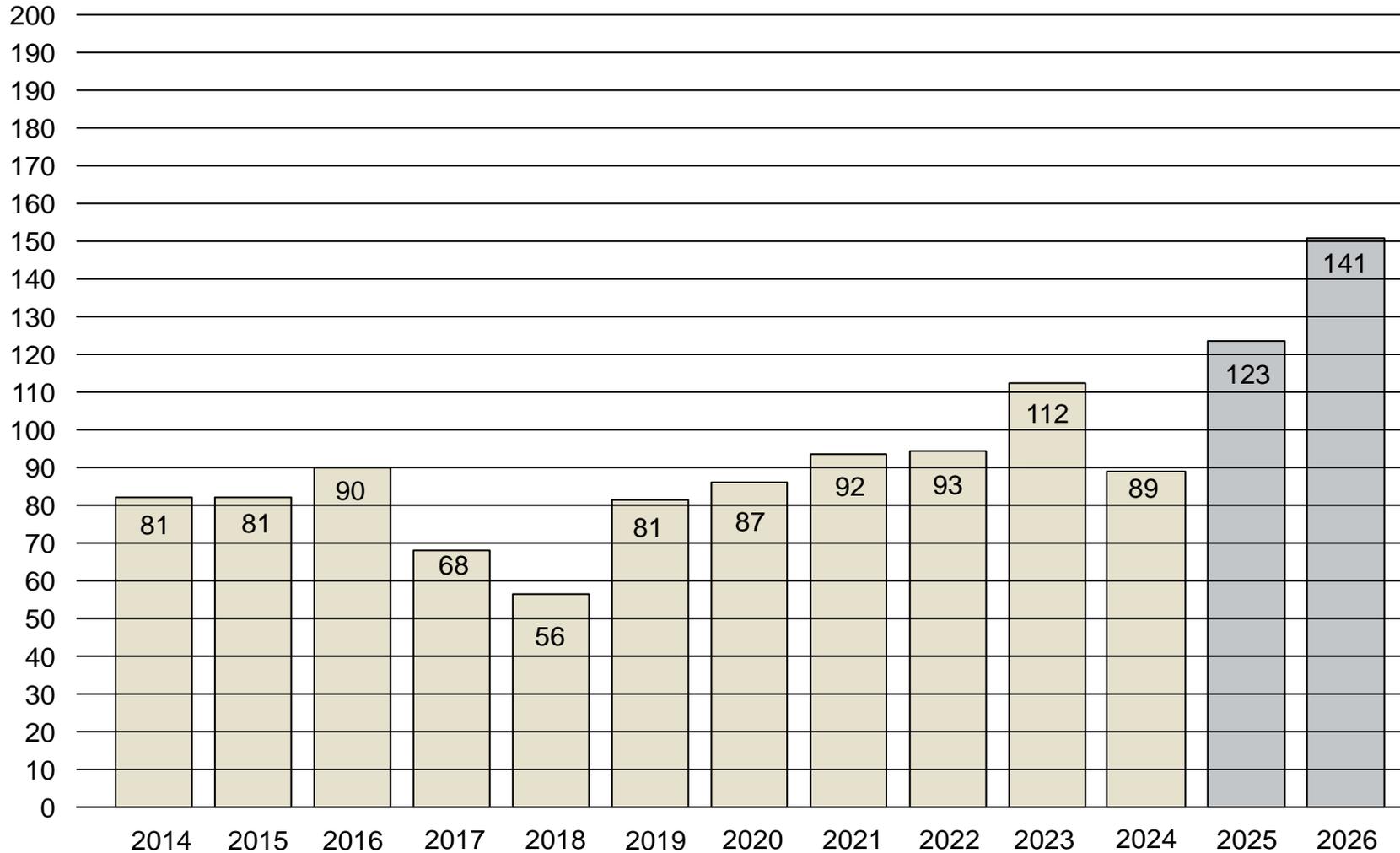
2

**Bauprozess
Organisation
Schnittstellen**

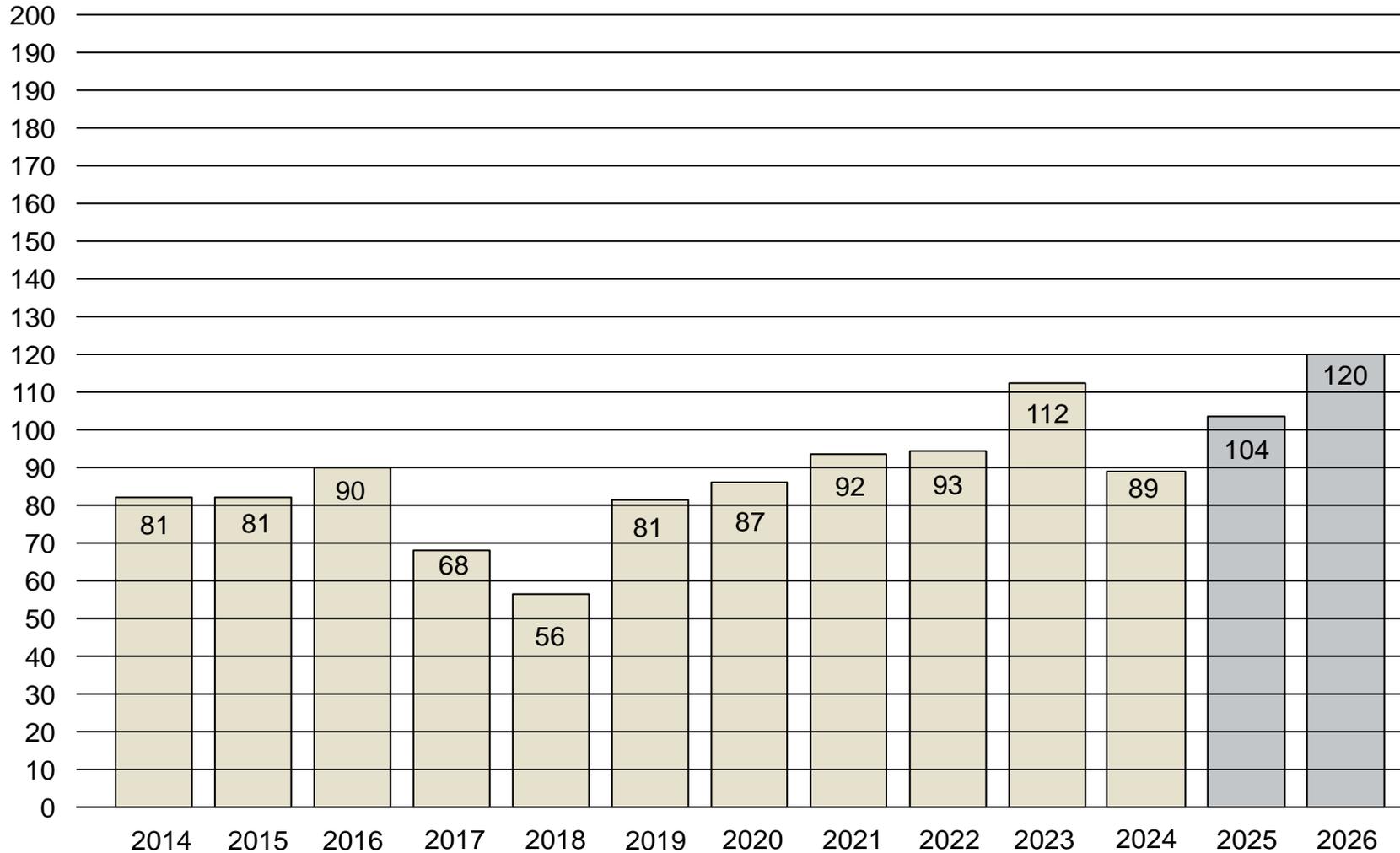
MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)



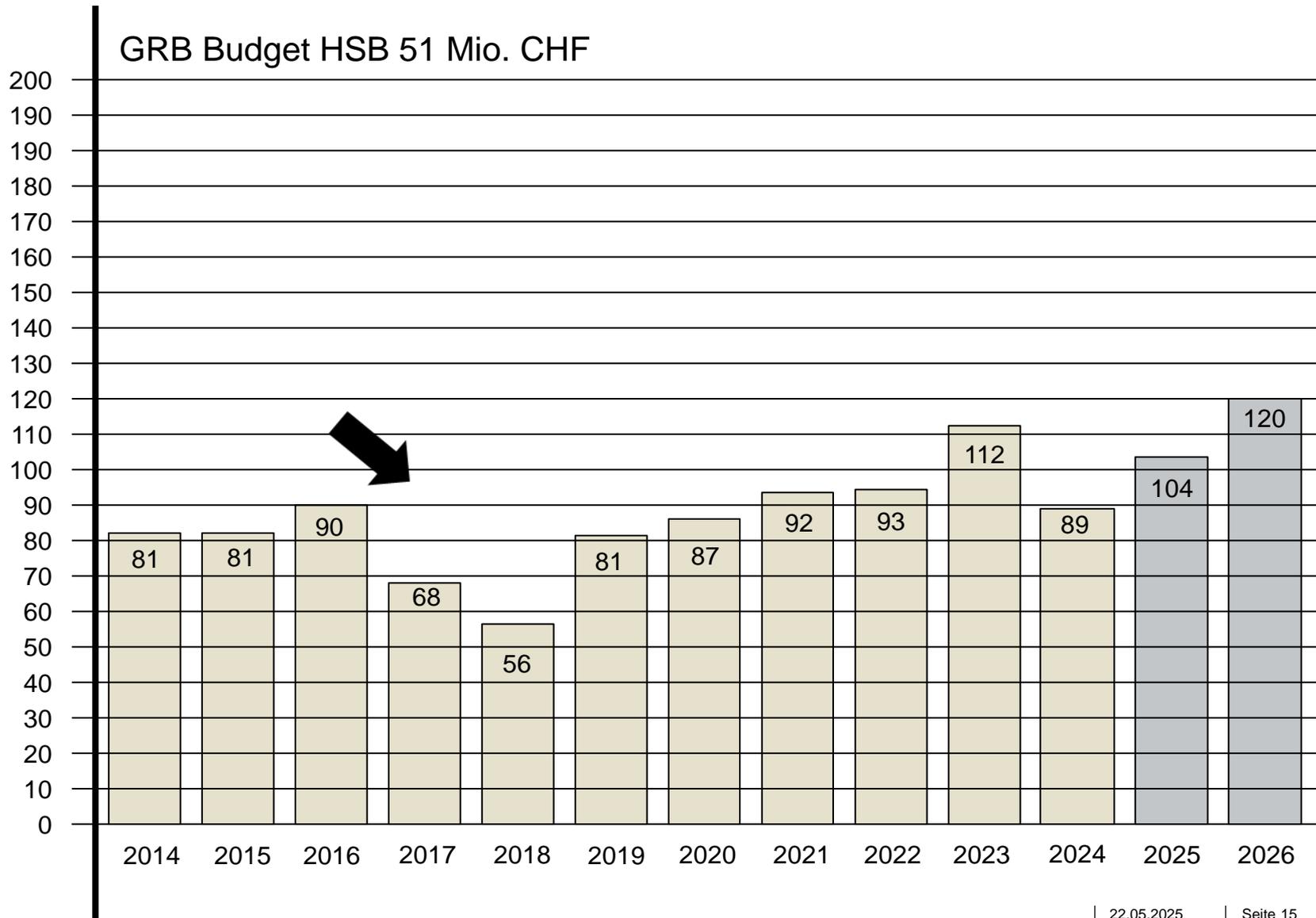
Hochbau
Stadt Bern



MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)



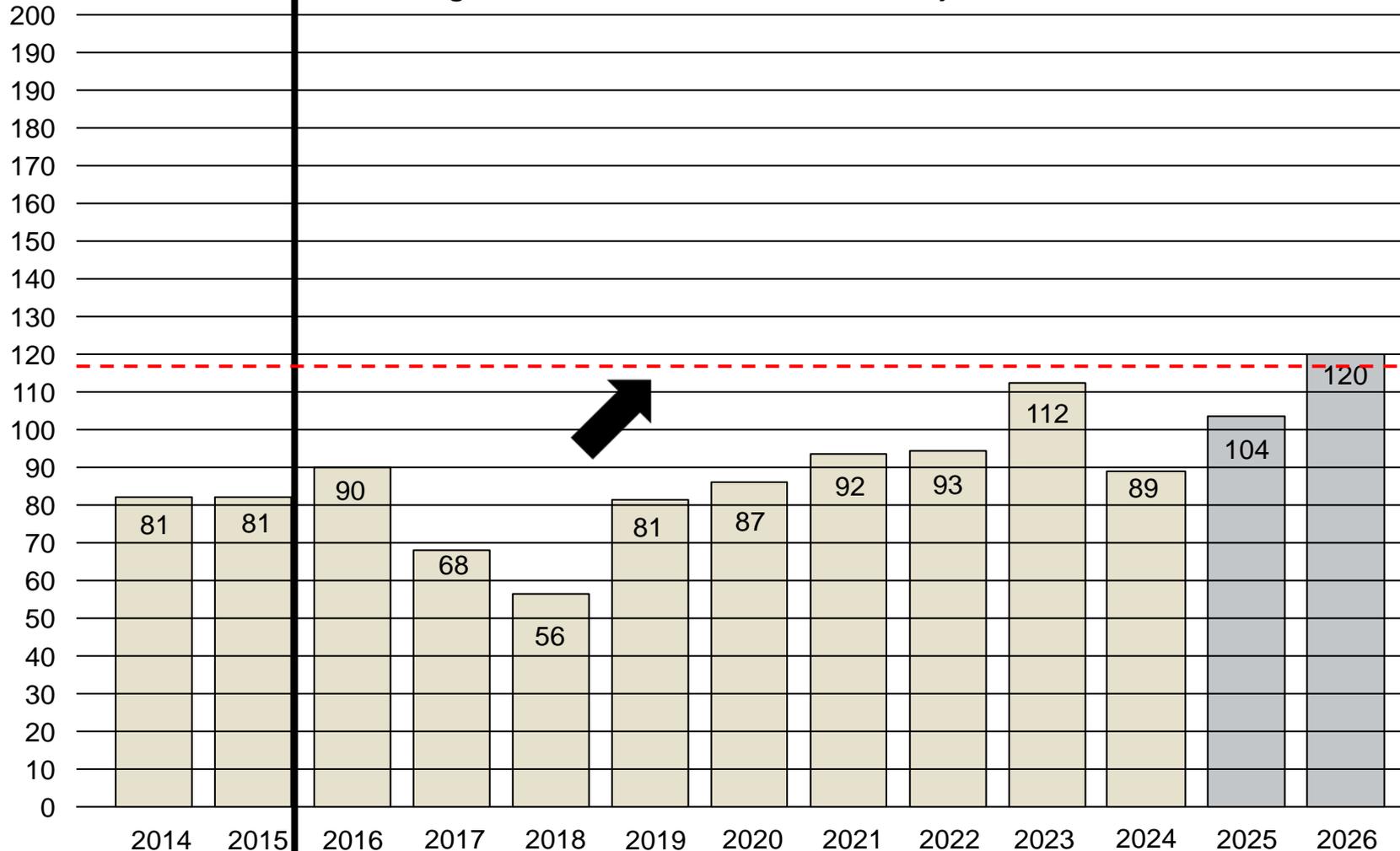
MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)



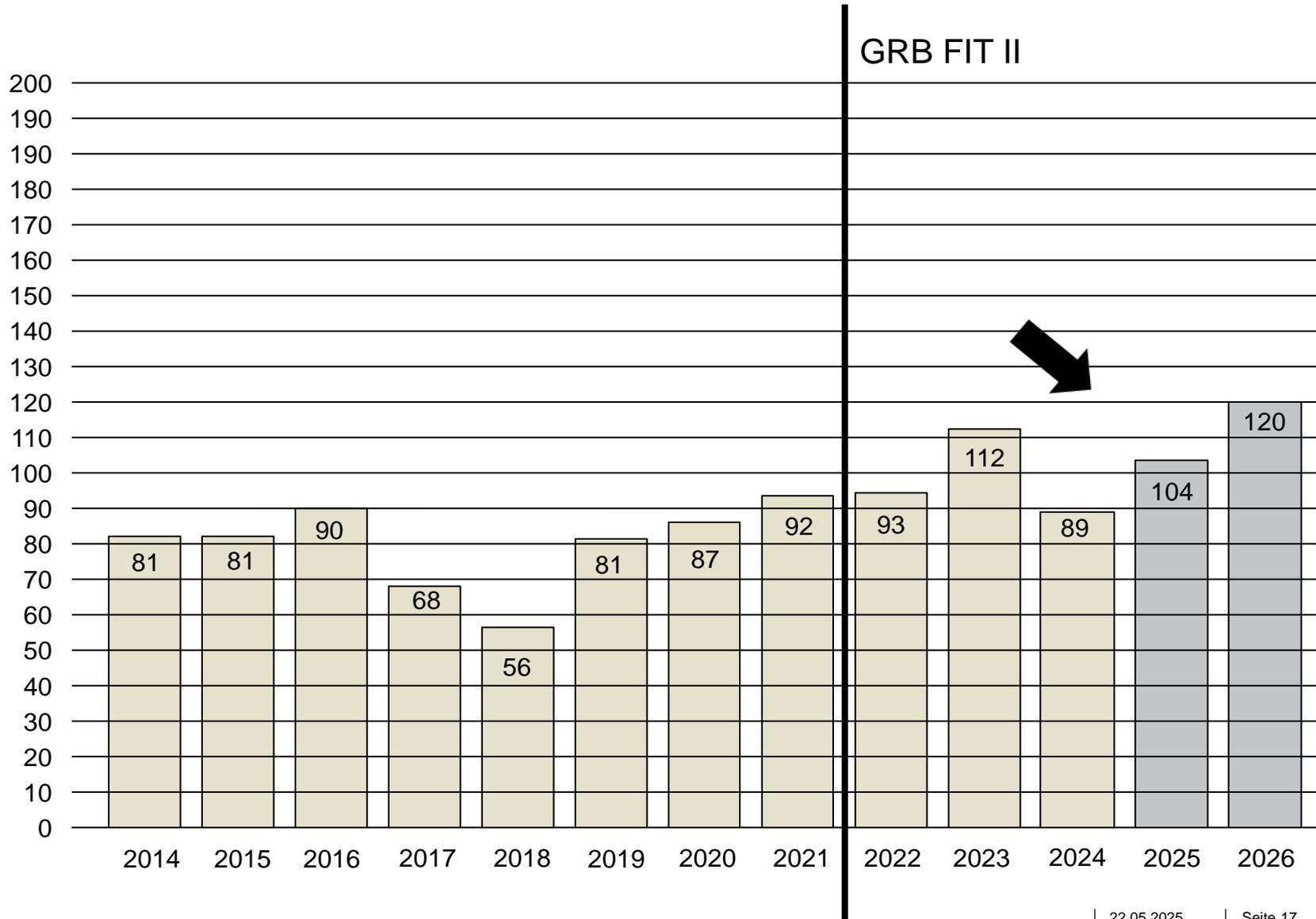
MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)



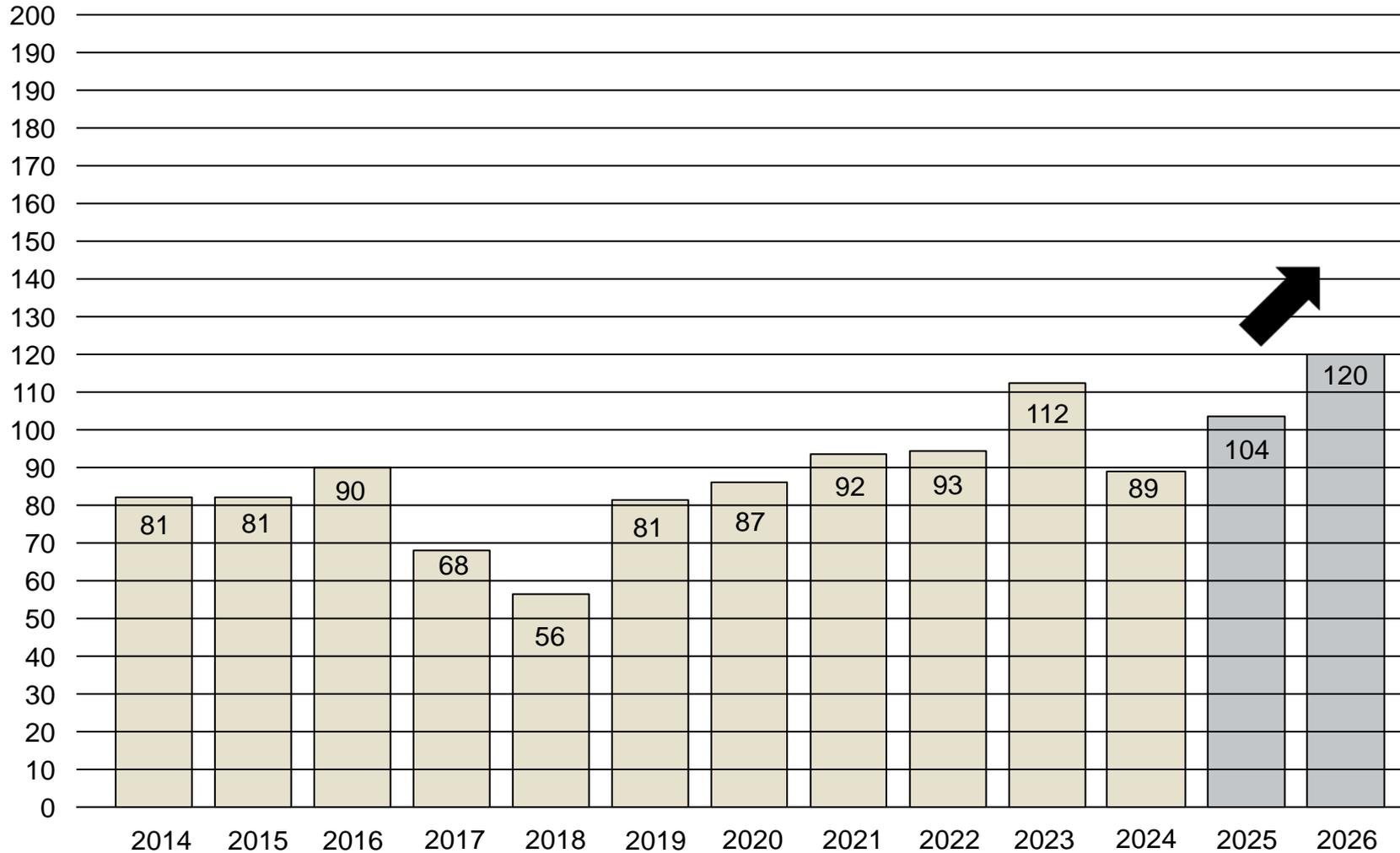
Erhöhung GRB Stratus-Wert auf 0.80 / jährlich 118 Mio. Franken



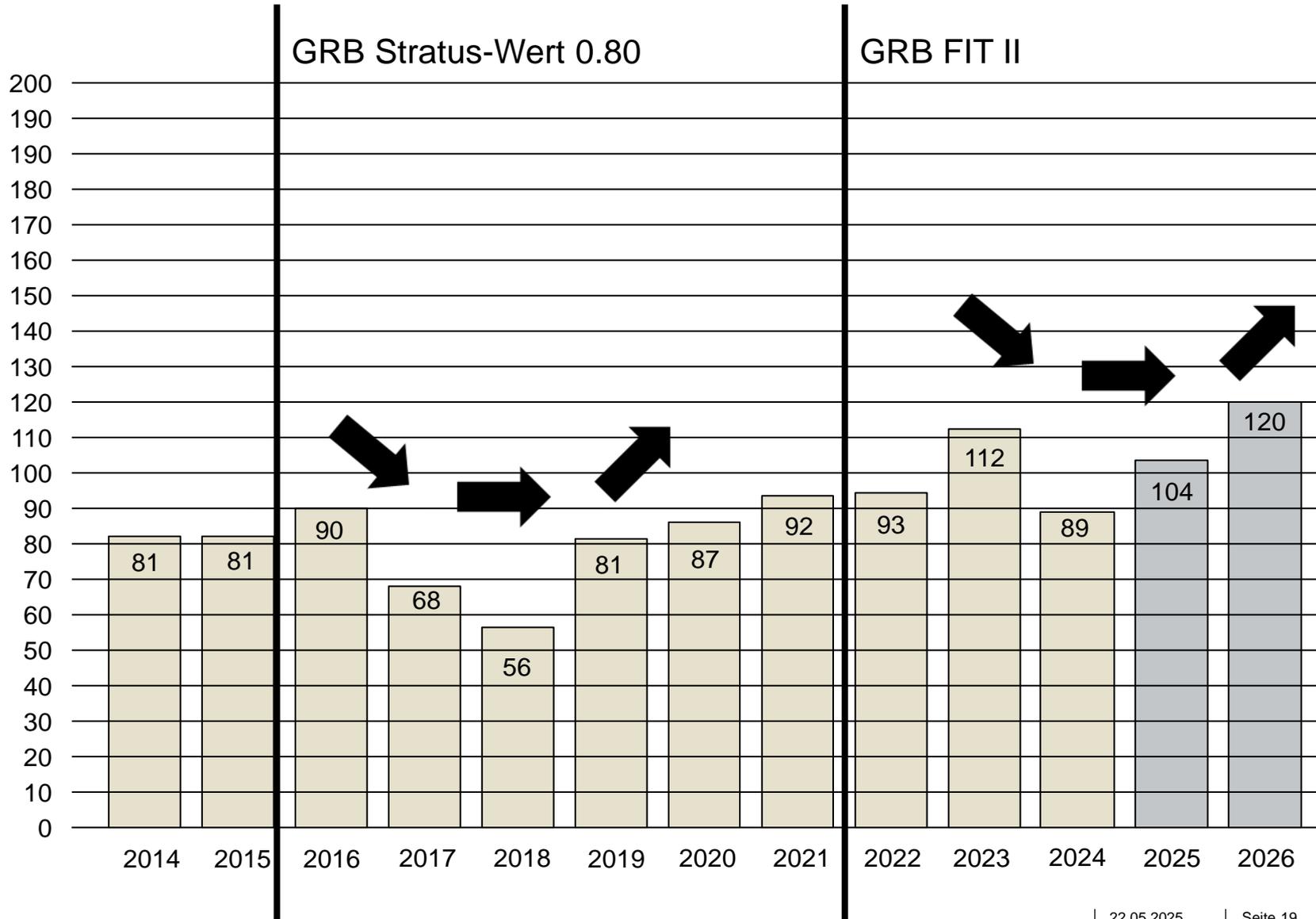
MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)



MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)

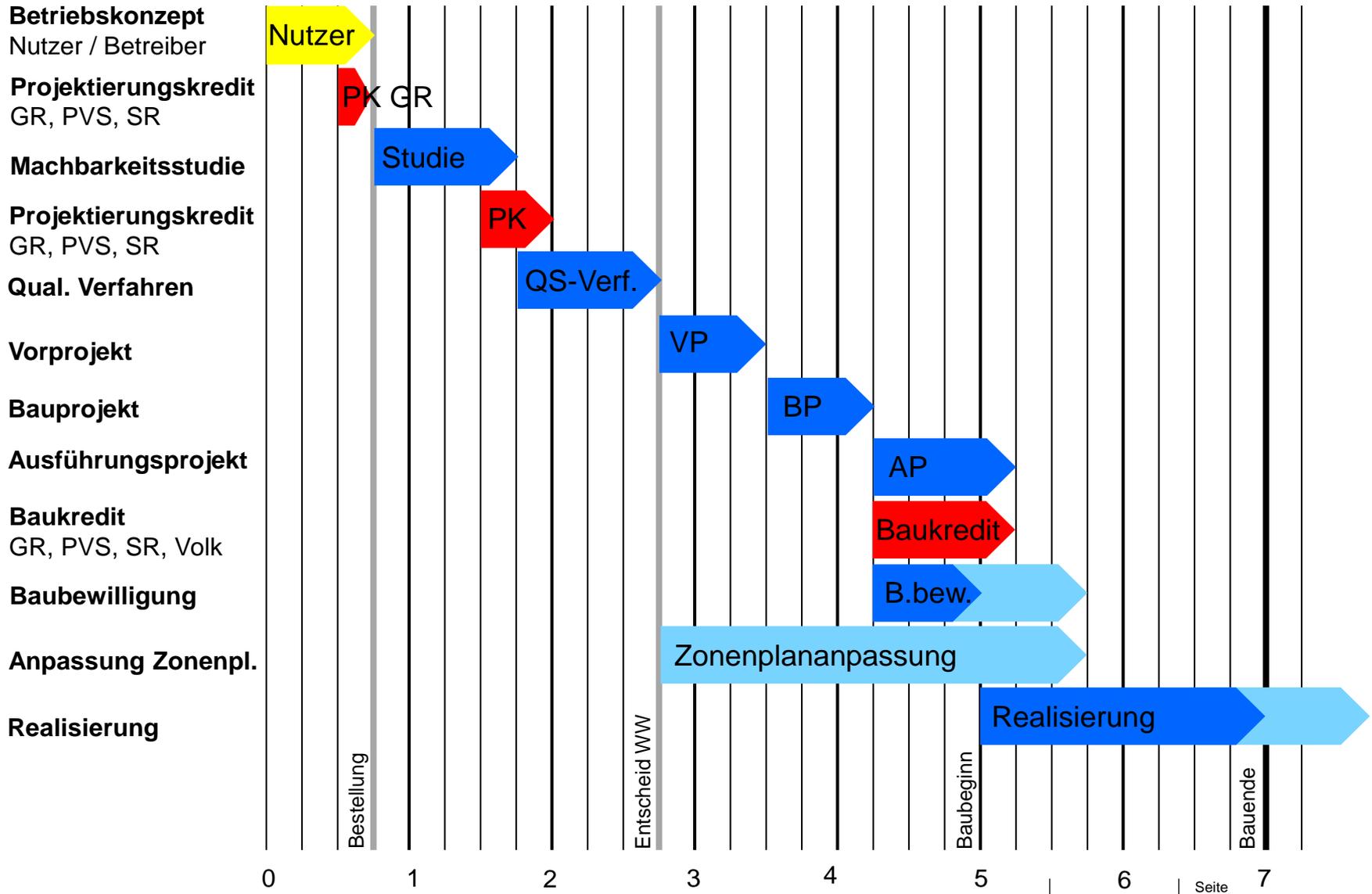


MIP (Mittelfristige Investitionsplanung)





Prozesse bei Hochbauprojekten



Politische Geschäfte

Anzahl Geschäfte Hochbau Stadt Bern:

| | GR | SR | Volk |
|------|----|----|------|
| 2017 | 22 | 9 | 3 |
| 2018 | 24 | 15 | 2 |
| 2019 | 25 | 16 | 3 |
| 2020 | 35 | 8 | 5 |
| 2021 | 29 | 12 | 1 |
| 2022 | 28 | 19 | 4 |
| 2023 | 31 | 18 | 1 |
| 2024 | 23 | 16 | 5 |

Organigramm Stadtverwaltung

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

Organigramm Stadtverwaltung

Abteilungen und Fachstellen mit Baubezug:

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

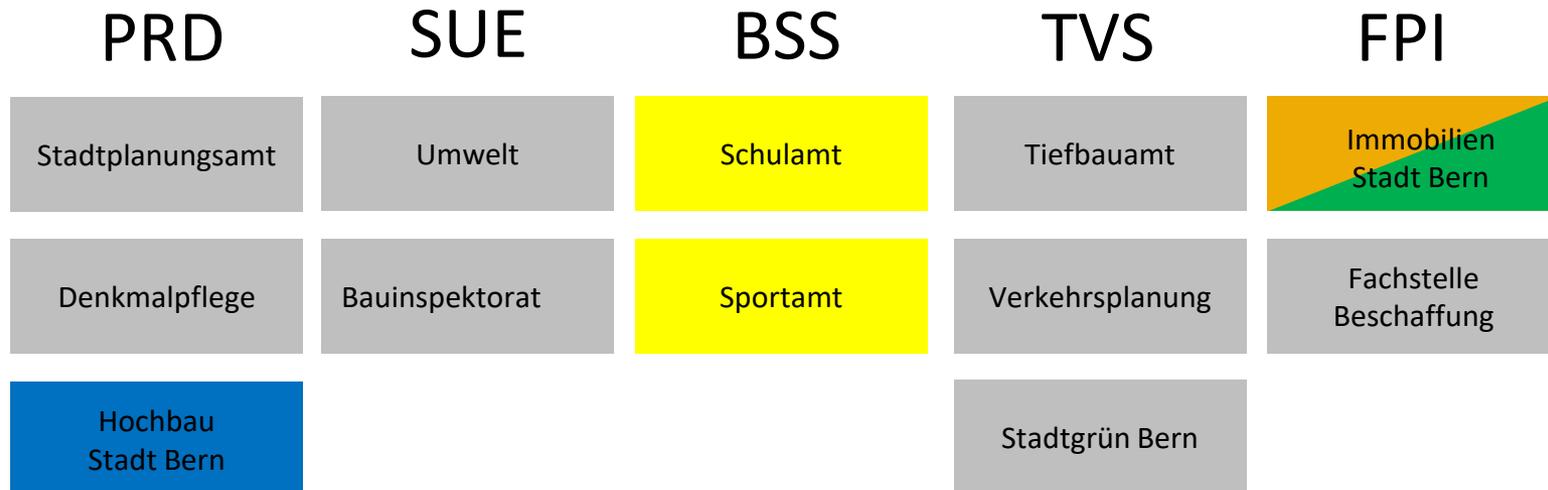
Organigramm Stadtverwaltung

Abteilungen und Fachstellen mit Baubezug:

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

Organigramm Stadtverwaltung

Abteilungen und Fachstellen mit Baubezug:



Zuständigkeiten

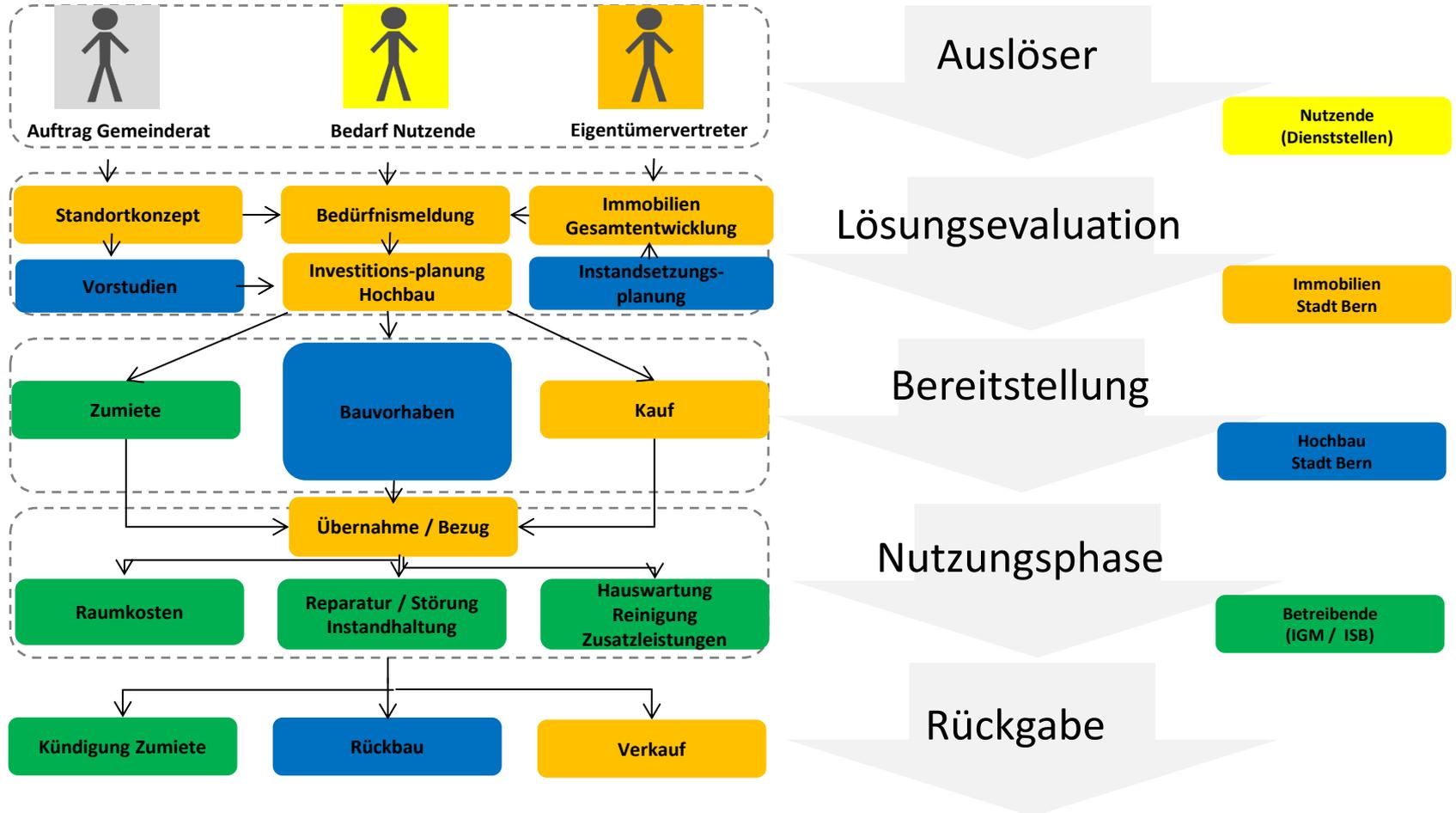
| Bestellende (Nutzende) | Eigentümerversretung (i.d.R. ISB ¹) |
|--|---|
| <p>Bestellende von Immobilien im Verwaltungsvermögen sind die Dienststellen der Stadtverwaltung, für welche zur Deckung ihrer Raumbedürfnisse eine Bezugspflicht bei Immobilien Stadt Bern (ISB) gilt. Für die Nutzung der Immobilien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



Zuständigkeiten

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

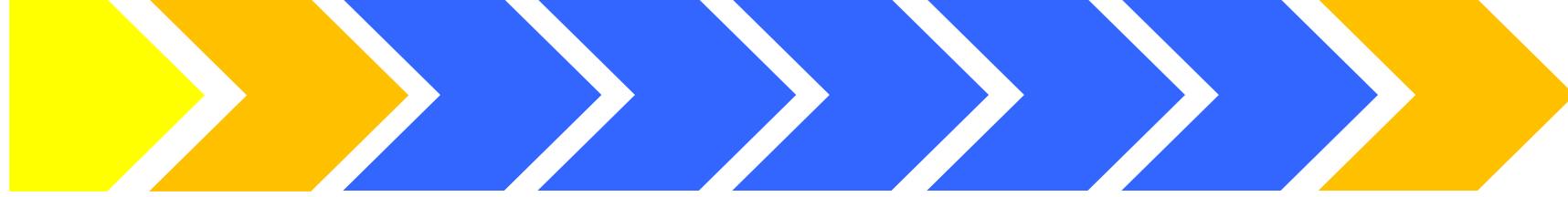
Zuständigkeiten



Bauphasen nach sia 102



Bauphasen nach sia 102



Bedürfnisformulierung

Projektdefinition

Machbarkeitsstudie
+/- 25%

Qualitätssicherung
(z.B. Wettbewerb)

Vorprojekt
+/- 15%

Bauprojekt / Auflageproj.
+/- 10%

Ausführung

Betrieb

Bauphasen nach sia 102



Bedürfnisformulierung

Projektdefinition

Machbarkeitsstudie
+/- 25%

Qualitätssicherung
(z.B. Wettbewerb)

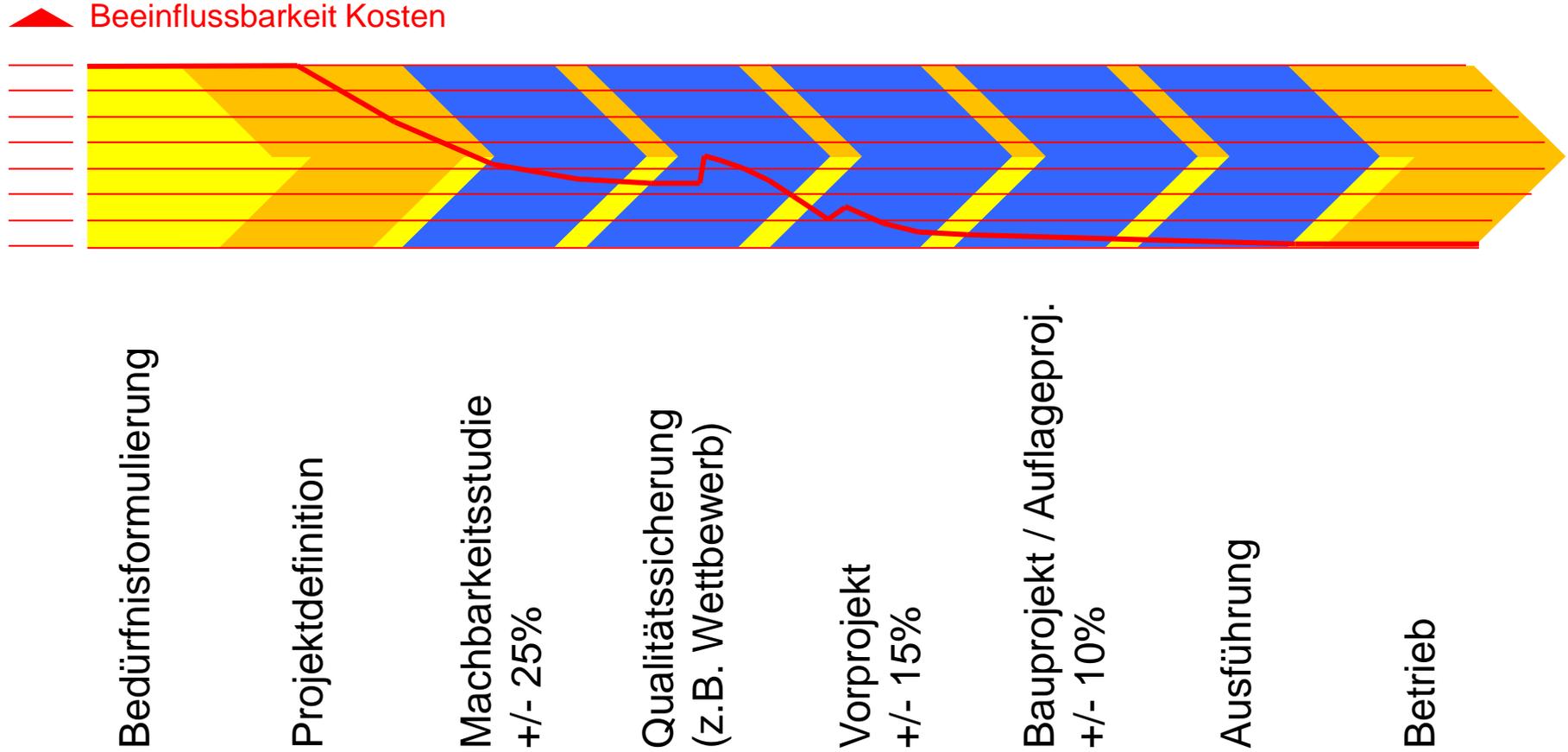
Vorprojekt
+/- 15%

Bauprojekt / Auflageproj.
+/- 10%

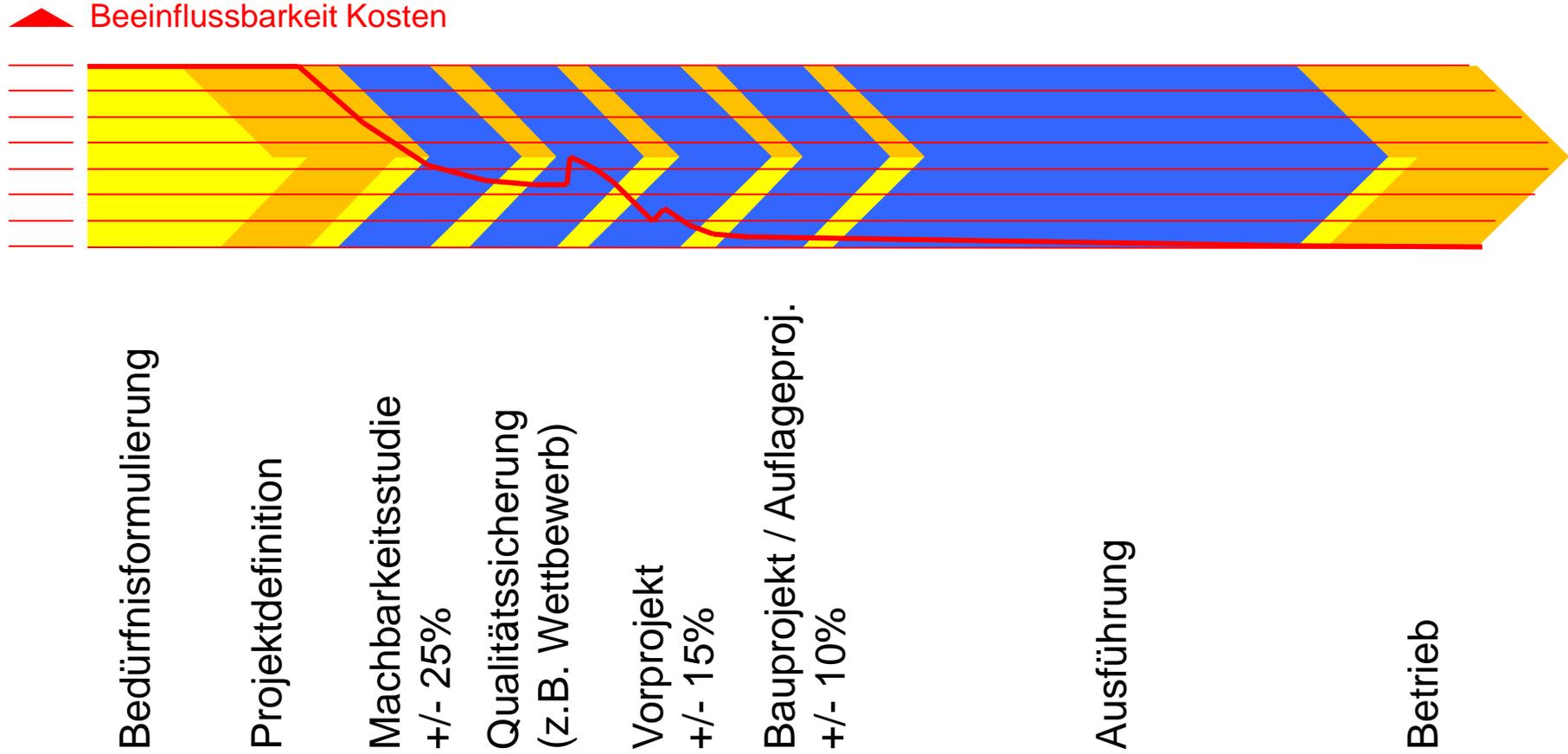
Ausführung

Betrieb

Bauphasen nach sia 102



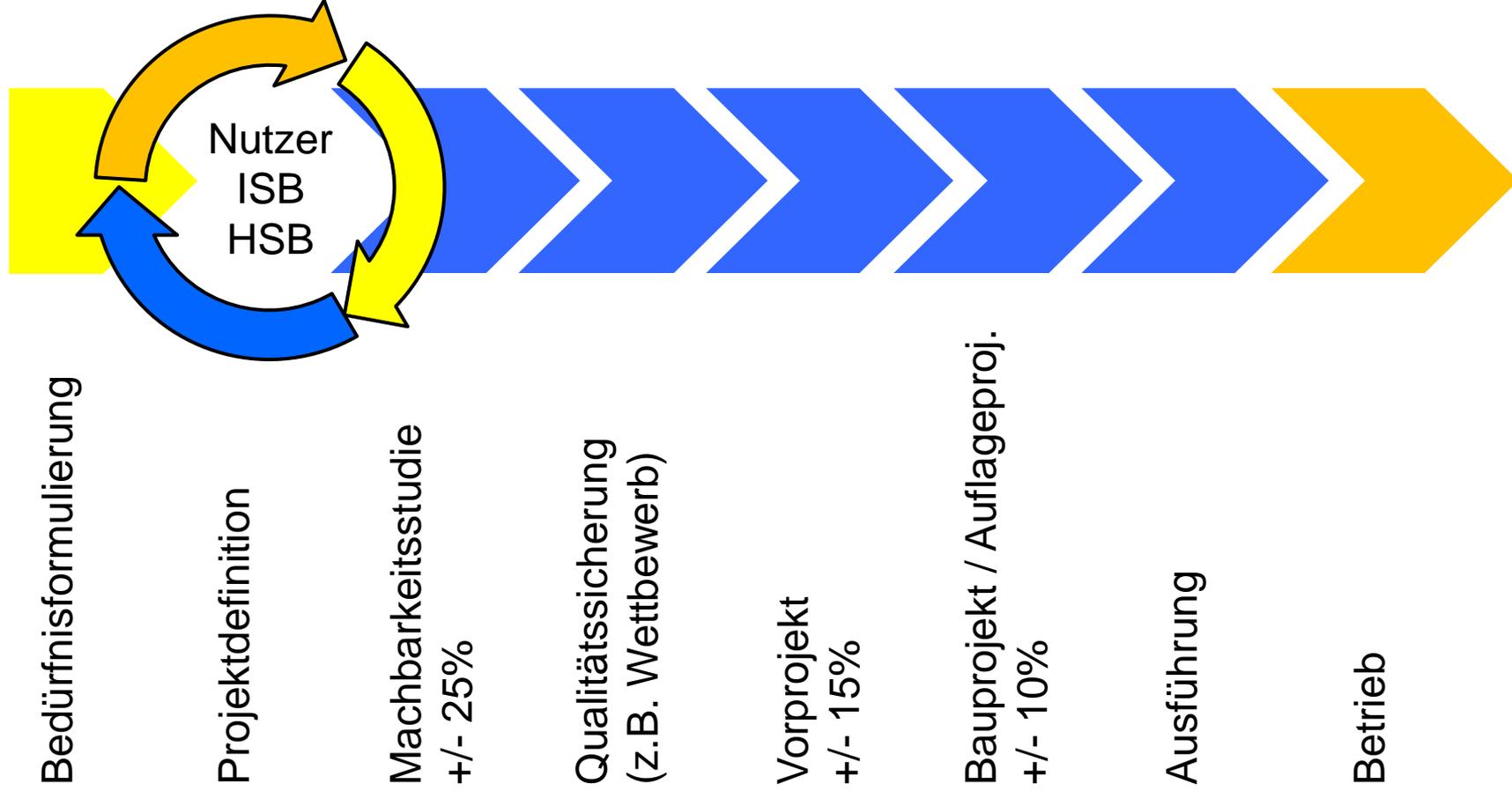
Bauphasen nach sia 102



Bauphasen nach sia 102



Bauphasen nach sia 102



Genehmigungsdauer

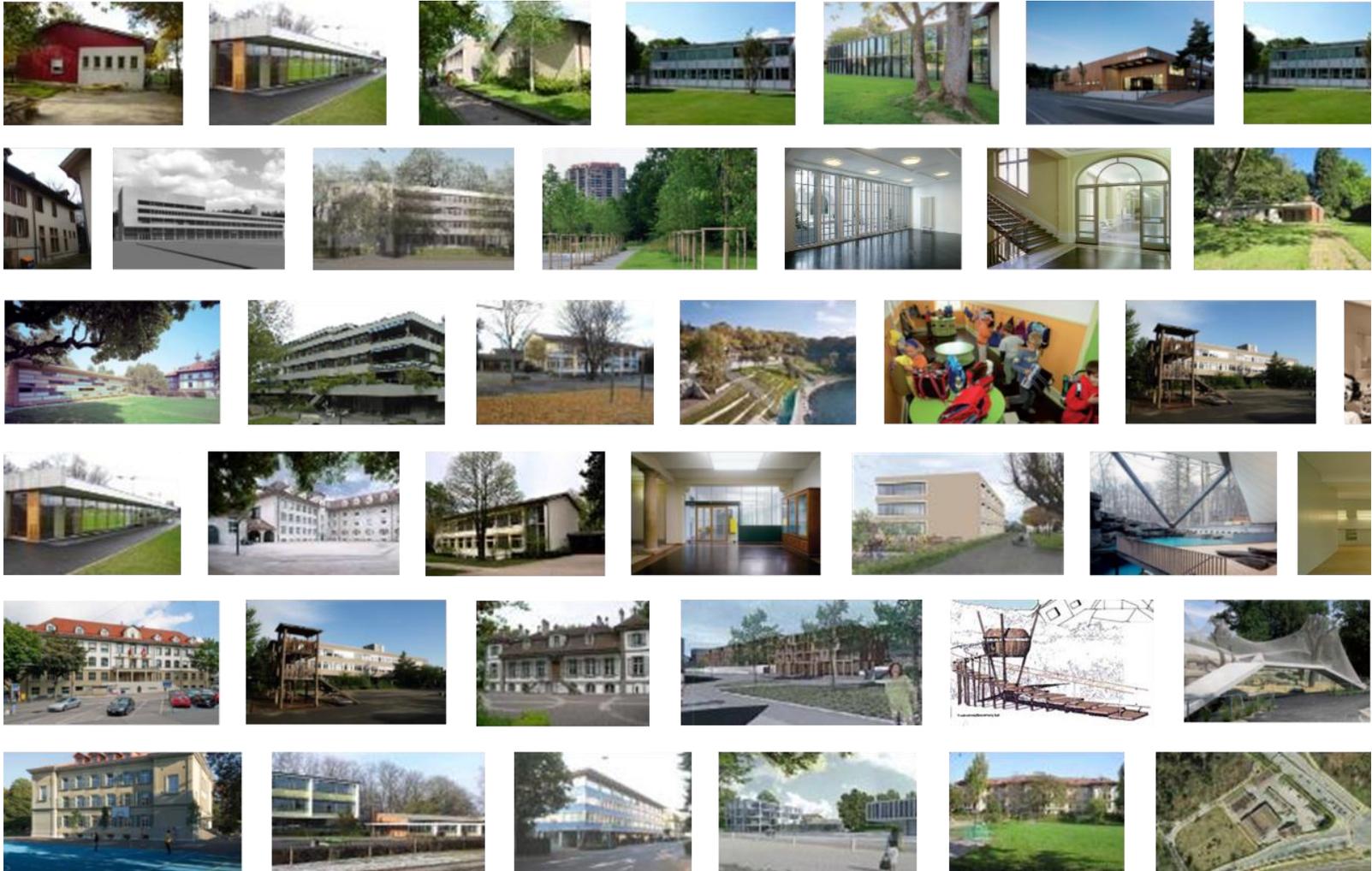
- Gemeinderat: < 300'000 CHF ca. 3 Monate
- Stadtrat: > 300'000 CHF ca. 6 Monate
- Fak. Referendum: > 2'000'000 CHF ca. 8 Monate
- Volksabstimmung: > 7'000'000 CHF ca. 12 Monate



3

Wettbewerbswesen

Fachstelle Wettbewerbe



Wettbewerbswesen

Qualitätssichernde Verfahren nach sia:

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

Wettbewerbswesen

Qualitätssichernde Verfahren nach sia:

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

Wettbewerbswesen

Weitere qualitätssichernde Verfahren:

- Einzelauftrag mit Begleitgremium (Workshop-Verfahren)
- Konzeptstudie

Verfahren zur Auftragsklärung:

- Testplanungen
- Machbarkeitsstudien

Wettbewerbswesen

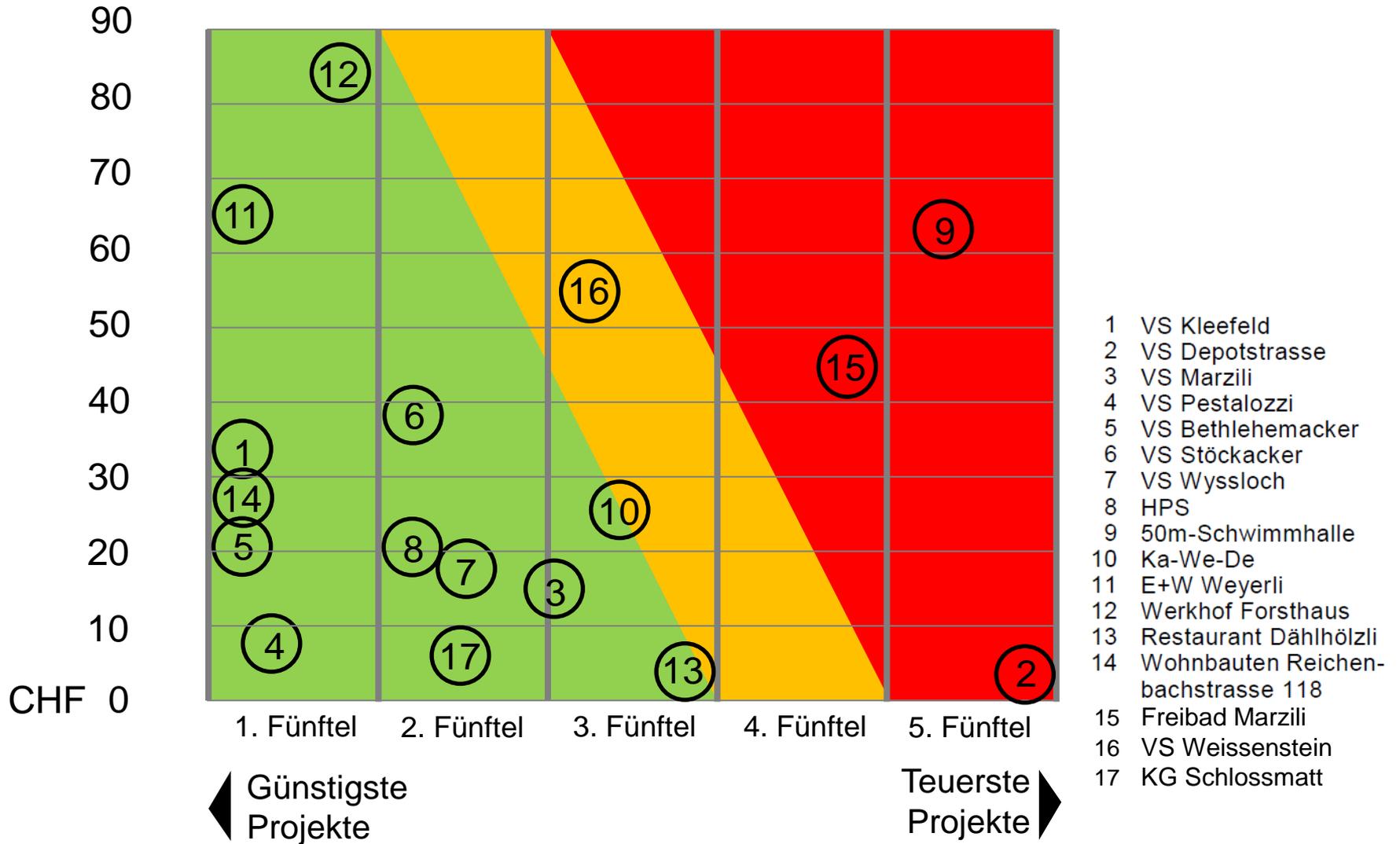
- Die Bauherrschaft hat die Wahl.
- Die Bauherrschaft erhält früh wertvolle Informationen zur Lösbarkeit und zu den Risiken der Bauaufgabe.
(Bauprojekte sind Prototypen: Simulation Gütermarkt im Dienstleistungsbereich)
- Wettbewerbe fördern Nachwuchskräfte und sind ein wichtiger Bestandteil der Baukultur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

Wettbewerbswesen

Wettbewerbe lohnen sich in den meisten Fällen:

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

Investitionskosten

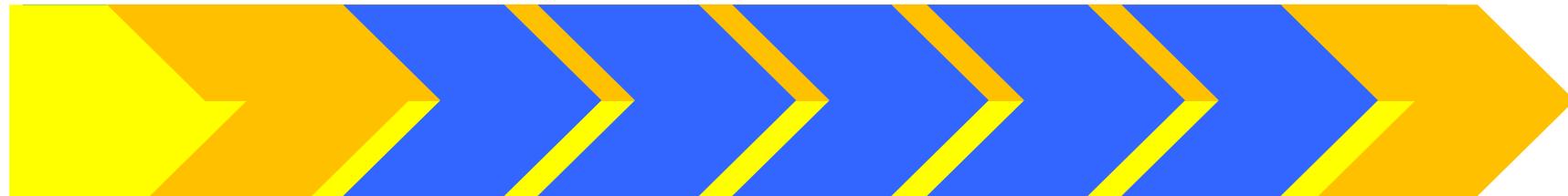




4

Bauprojektmanagement

Bauphasen nach sia 102



Bedürfnisformulierung

Projektdefinition

Machbarkeitsstudie
+/- 25%

Qualitätssicherung
(z.B. Wettbewerb)

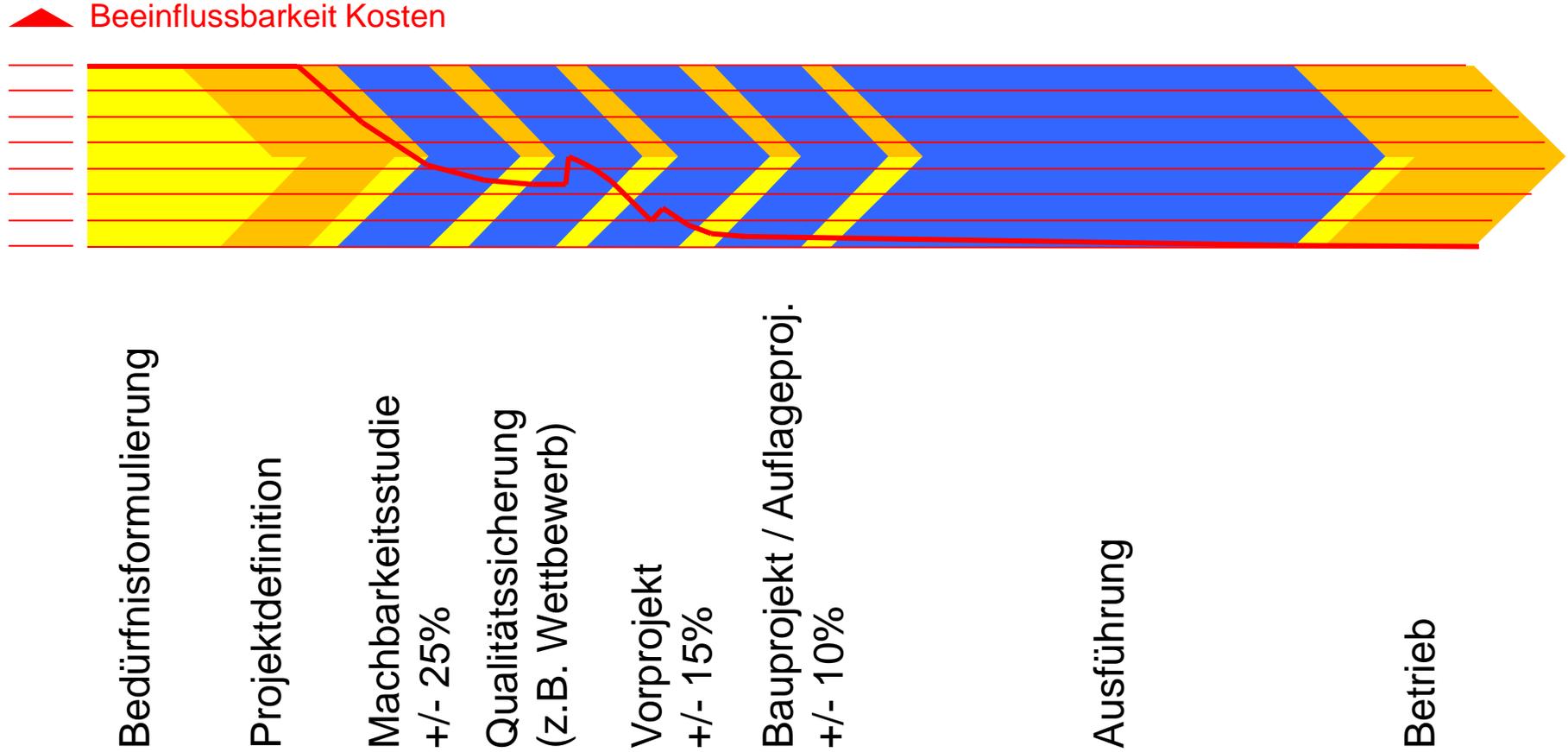
Vorprojekt
+/- 15%

Bauprojekt / Auflageproj.
+/- 10%

Ausführung

Betrieb

Bauphasen nach sia 102



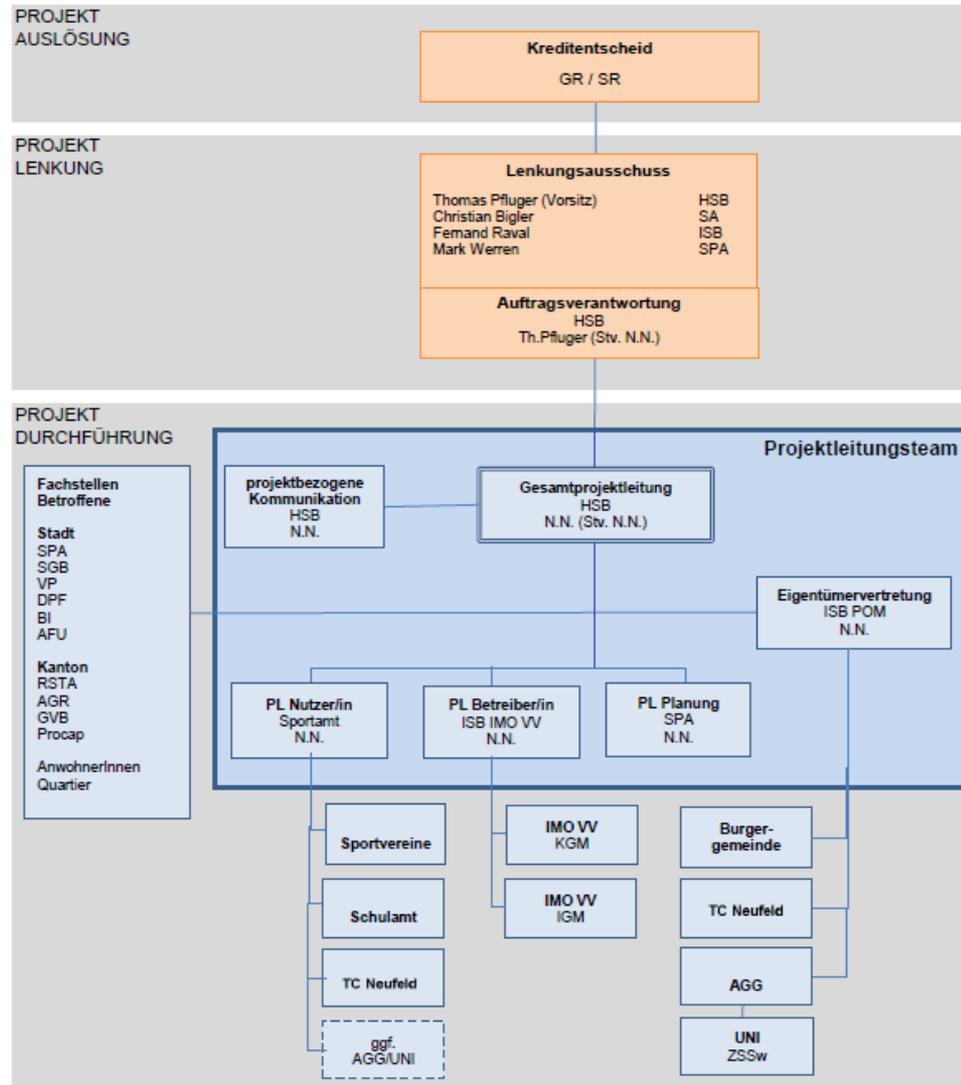
Bauprojektmanagement

Nach Studie oder Wettbewerb Übergabe zu Bauprojektmanagement.

Gesamtprojektleiter/in (GPL) HSB

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

Projektorganigramm





5

**Kosten
Reservebewirtschaftung**

Projektziele HSB

- Kostenbewusstes Bauen
- Qualitätsbewusstes Bauen
- Ökologisches Bauen

Projektziele HSB

- Kostenbewusstes Bauen
- Qualitätsbewusstes Bauen
- Ökologisches Bauen

Nachhaltiges Bauen gemäss sia 112/1

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

Projektziele HSB

- Kostenbewusstes Bauen
- Qualitätsbewusstes Bauen
- Ökologisches Bauen

Nachhaltiges Bauen ↔ Lebenszykluskosten

Lebenszykluskosten sind...

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

AΩ

Lebenszykluskosten sind...

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

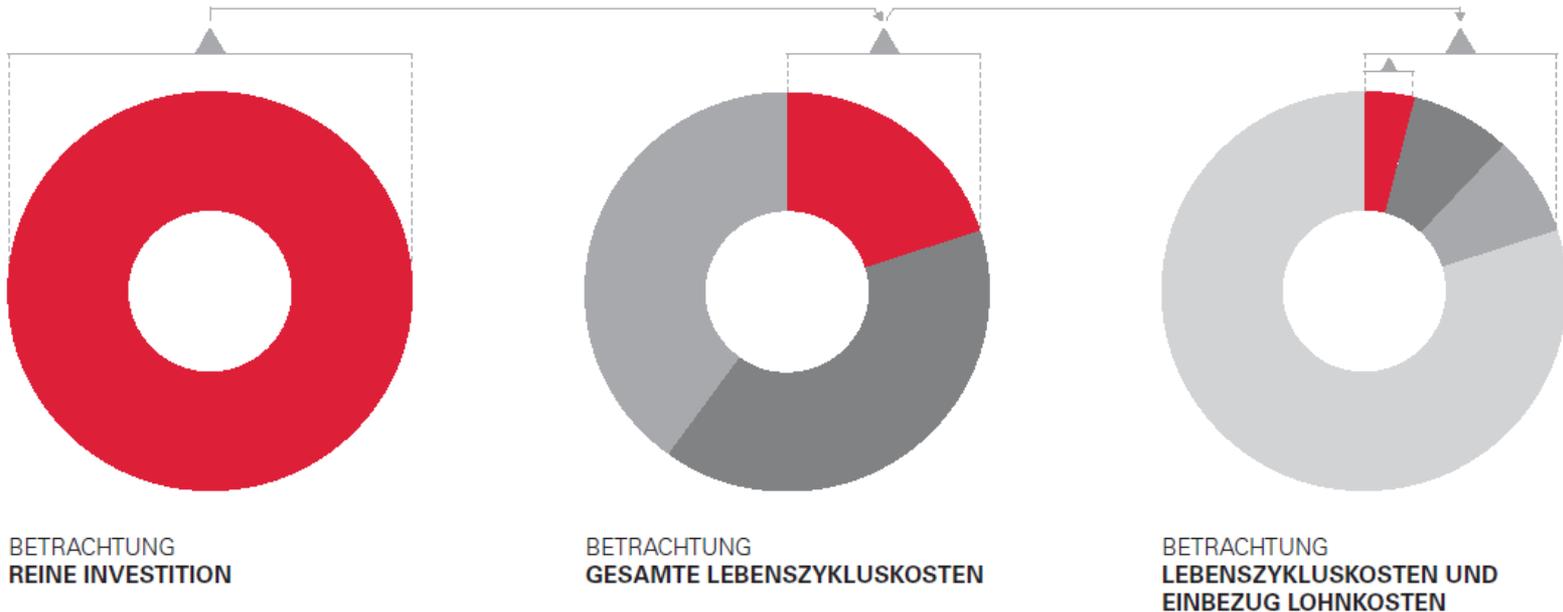
AΩ

Lebenszykluskosten sind *nicht*...

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

AΩ

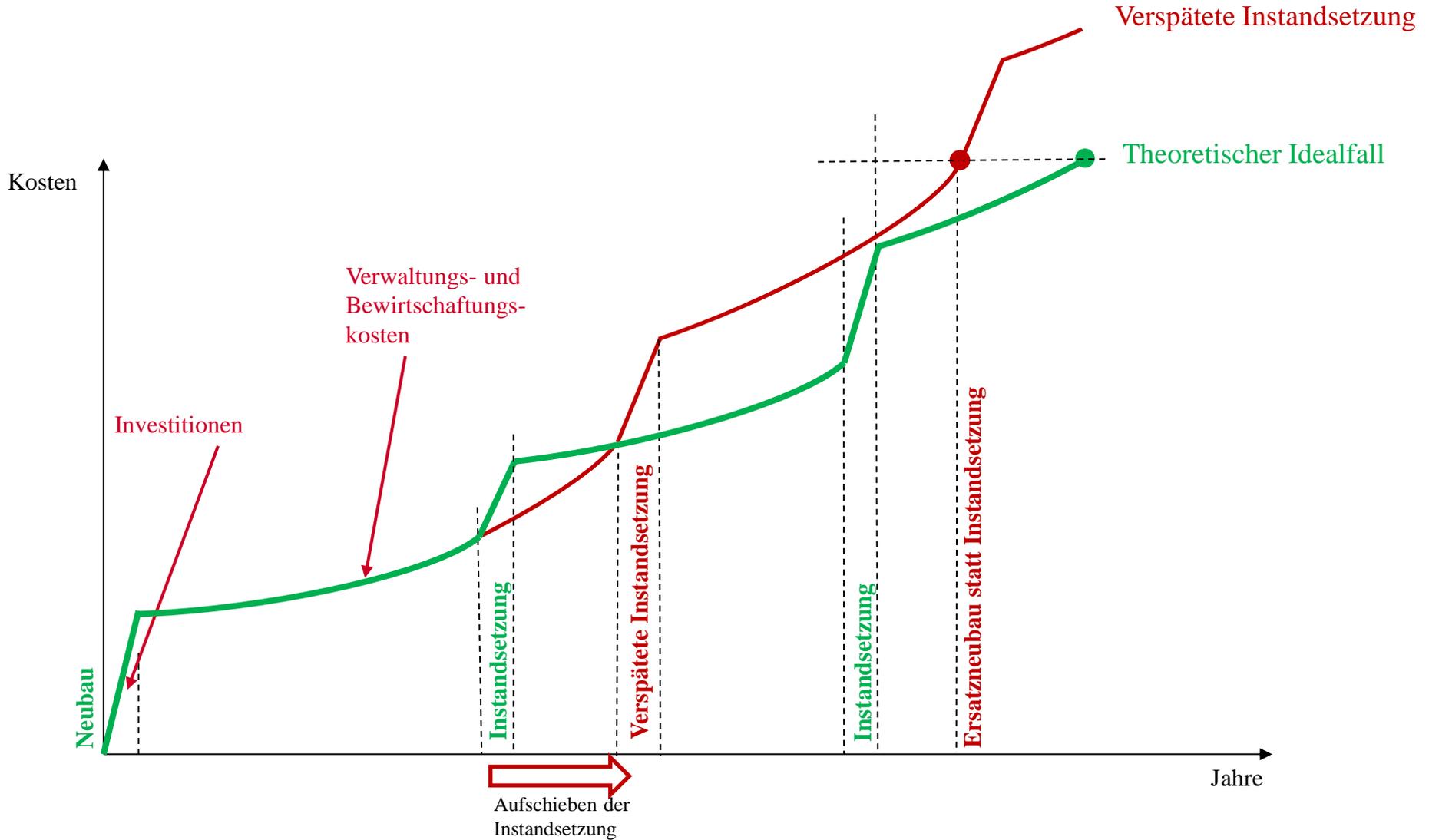
Lebensläufe von Hochbauten



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



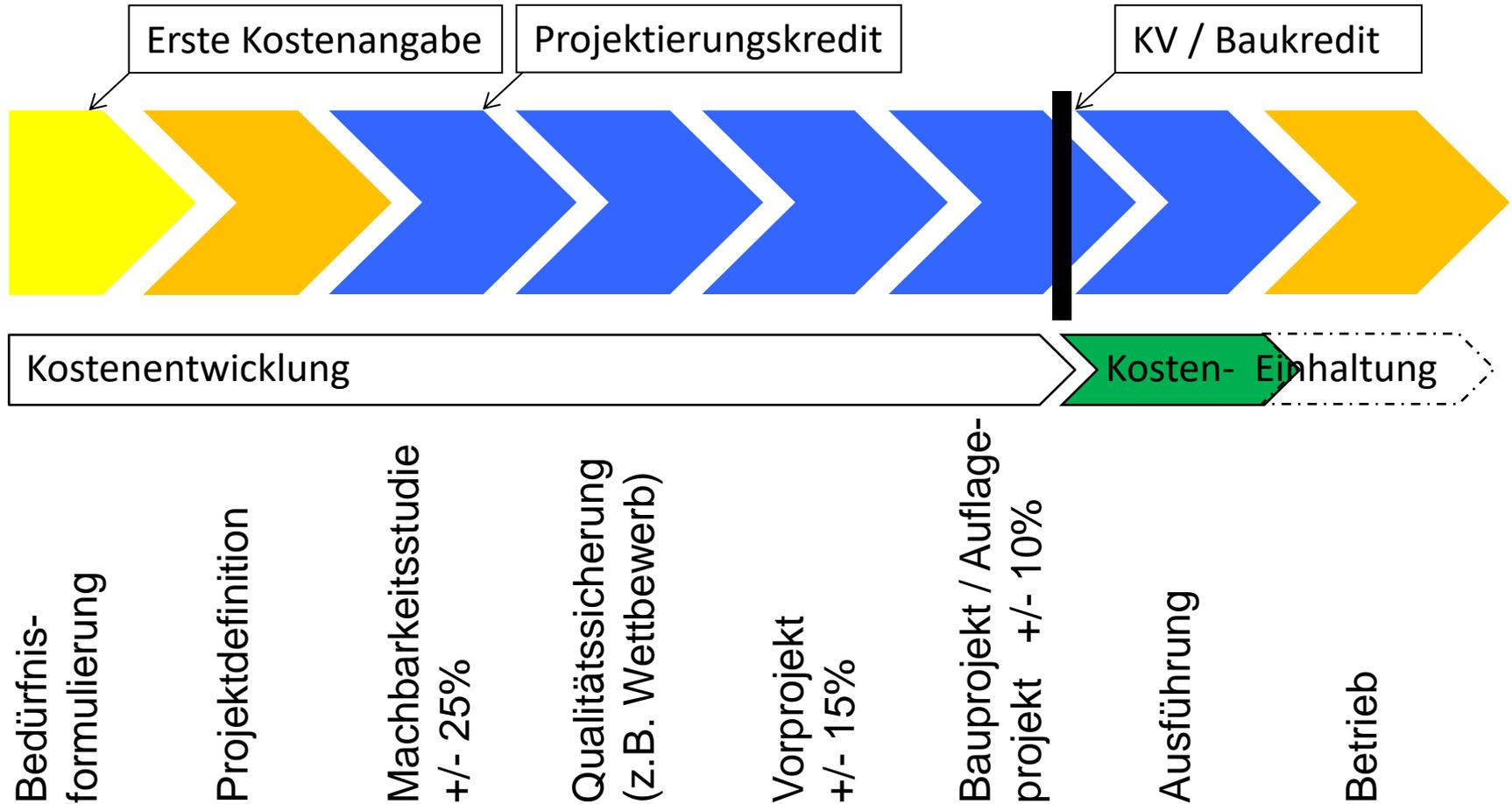
Lebensläufe von Hochbauten



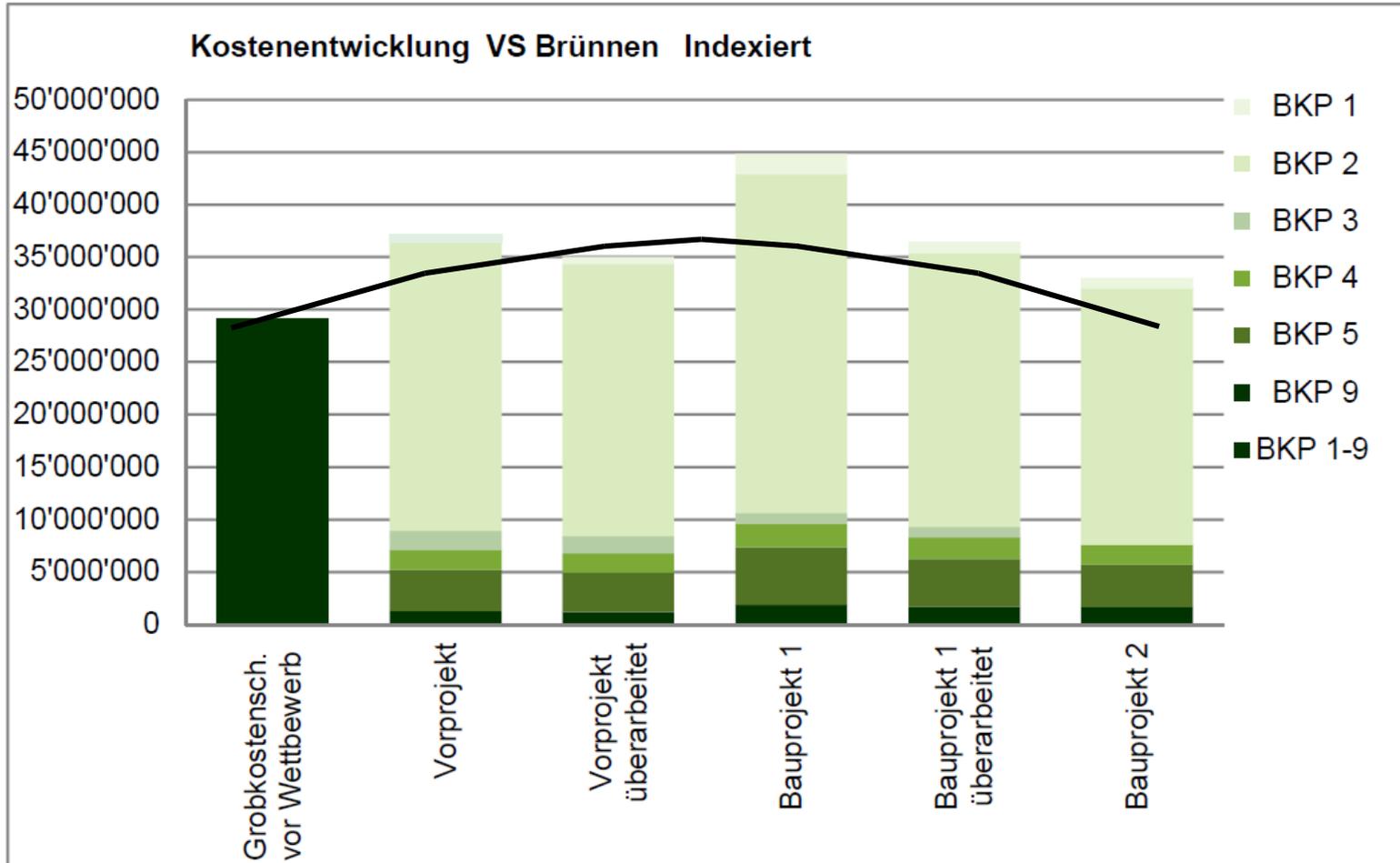
«KruX der ersten Zahl»



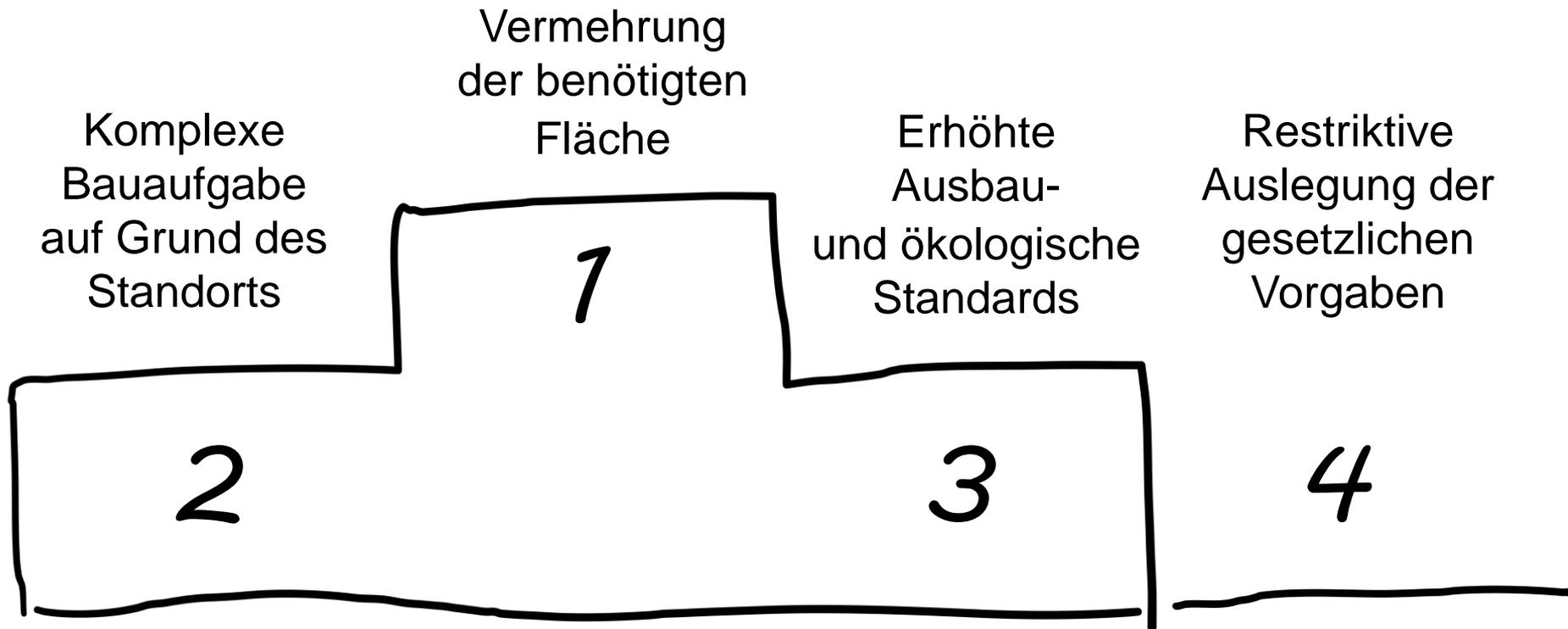
«KruX der ersten Zahl»



«Kostenbogen»



Kostentreiber (Amt für Hochbauten Stadt Zürich)



Fachstelle Bauökonomie und Kostentool **ekos.hsb**

Projektkostenkalkulation

Projektdatenerfassung

Auswertungen, Analysen

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

Kostentool eKos.hsb

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

Kalkulations-Projekt PB16-999 – Variante 2 Testobjekt Sanierung

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

Kostentool eKos.hsb

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

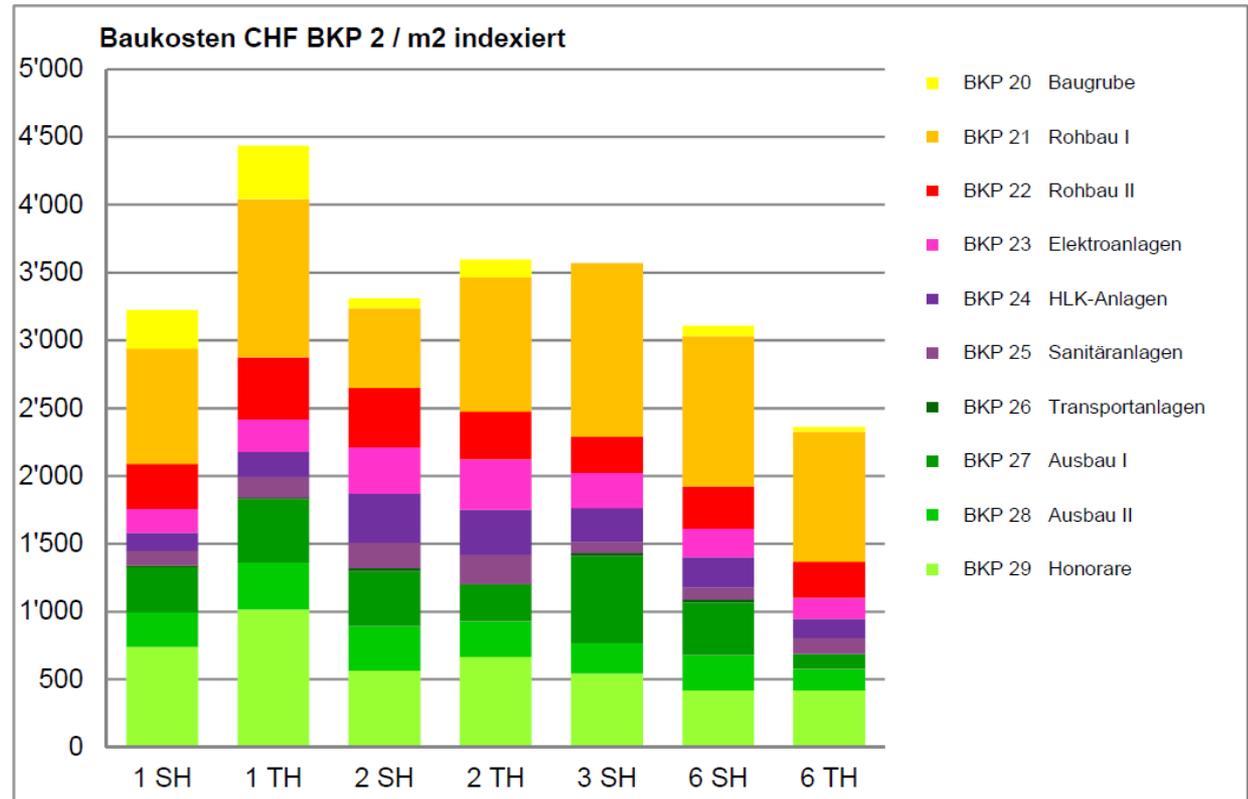
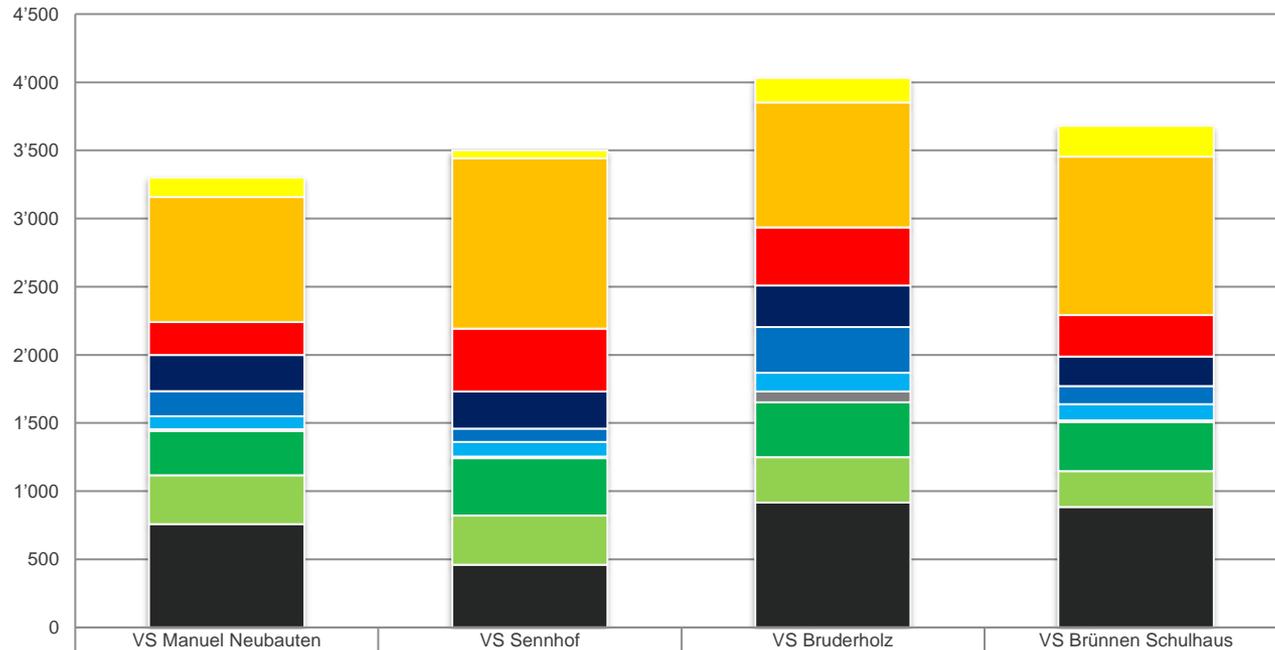


Abb. 6 Absoluter Vergleich der Kosten nach Untergruppen BKP 2 / m2 Aufgeteilt in Schulhaus und Turnhalle

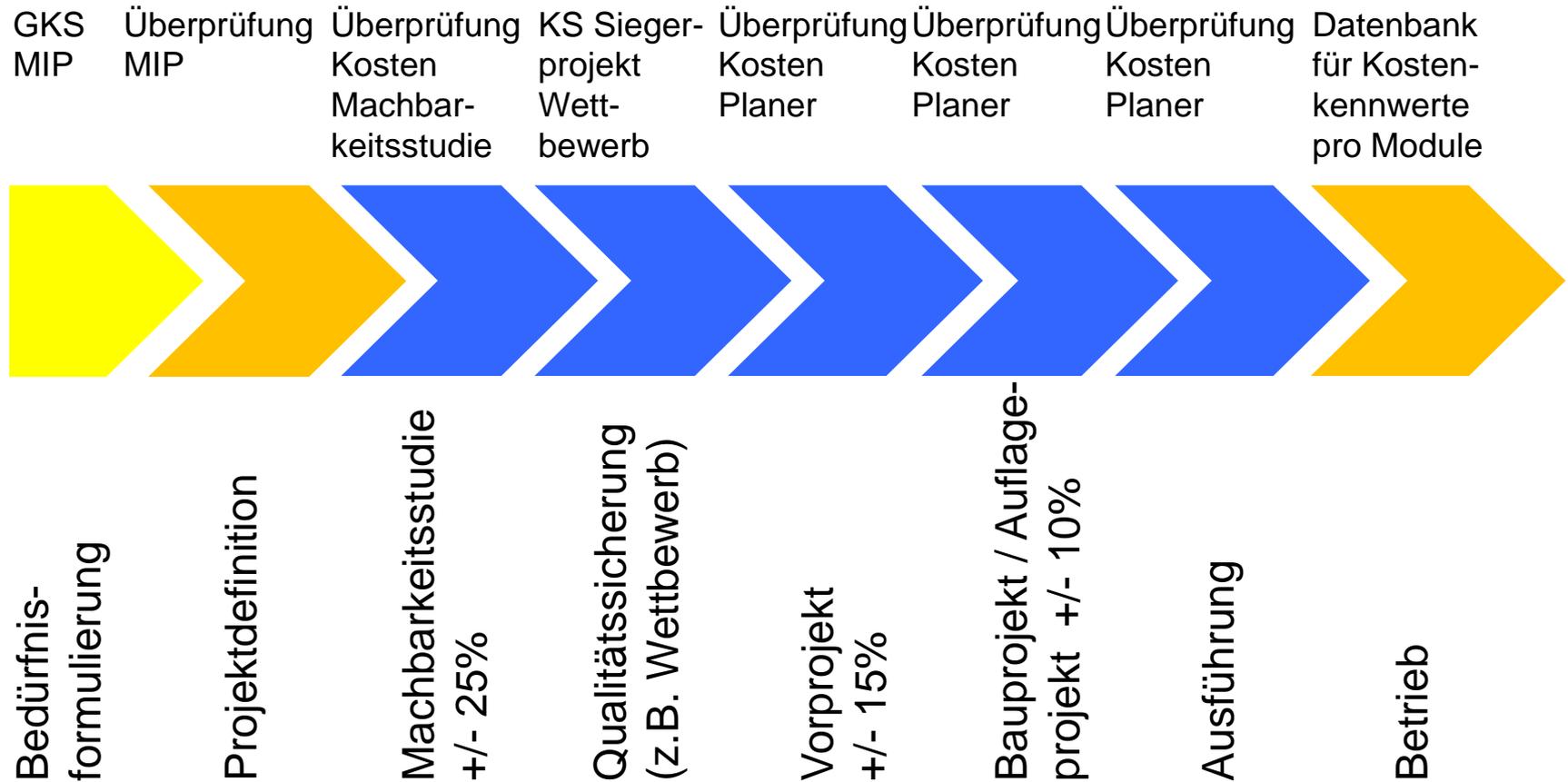
Kostentool eKos.hsb

Baukosten BKP 2 / m2 GF Neubauten Indexiert



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

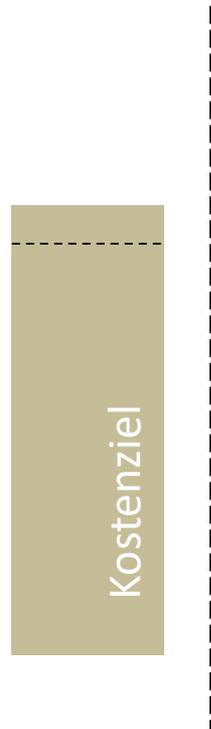
Kostentool eKos.hsb



Reservebewirtschaftung HSB

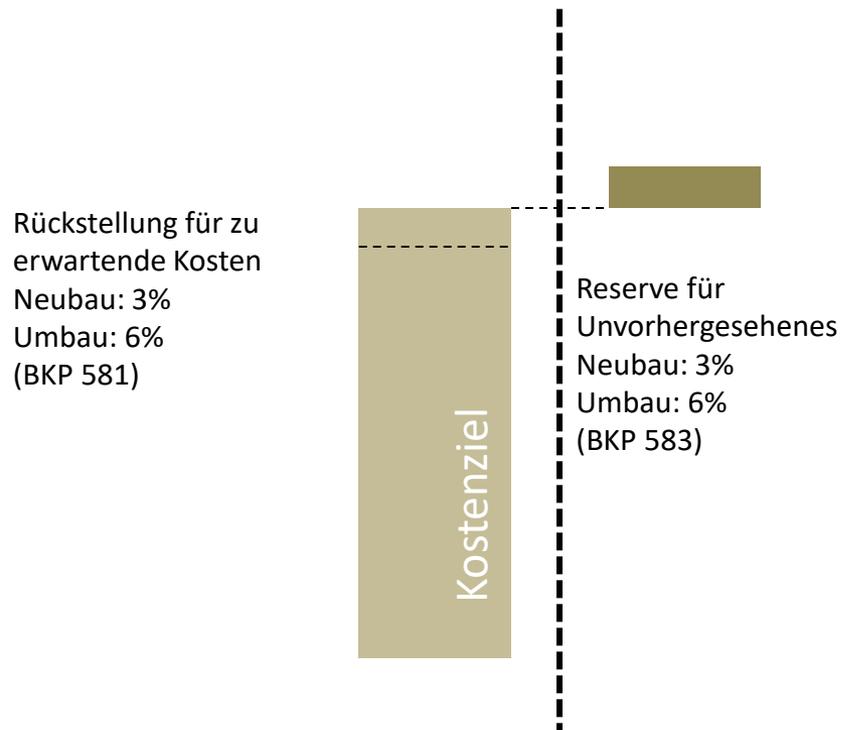
Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit

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



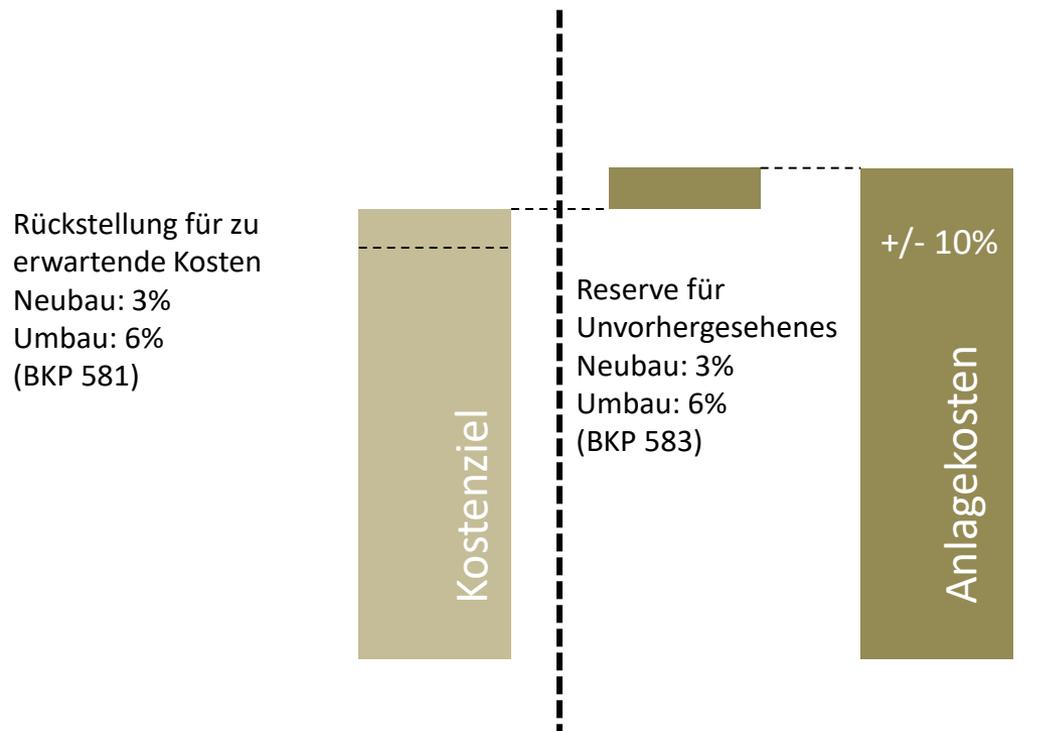
Reservebewirtschaftung HSB

Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit



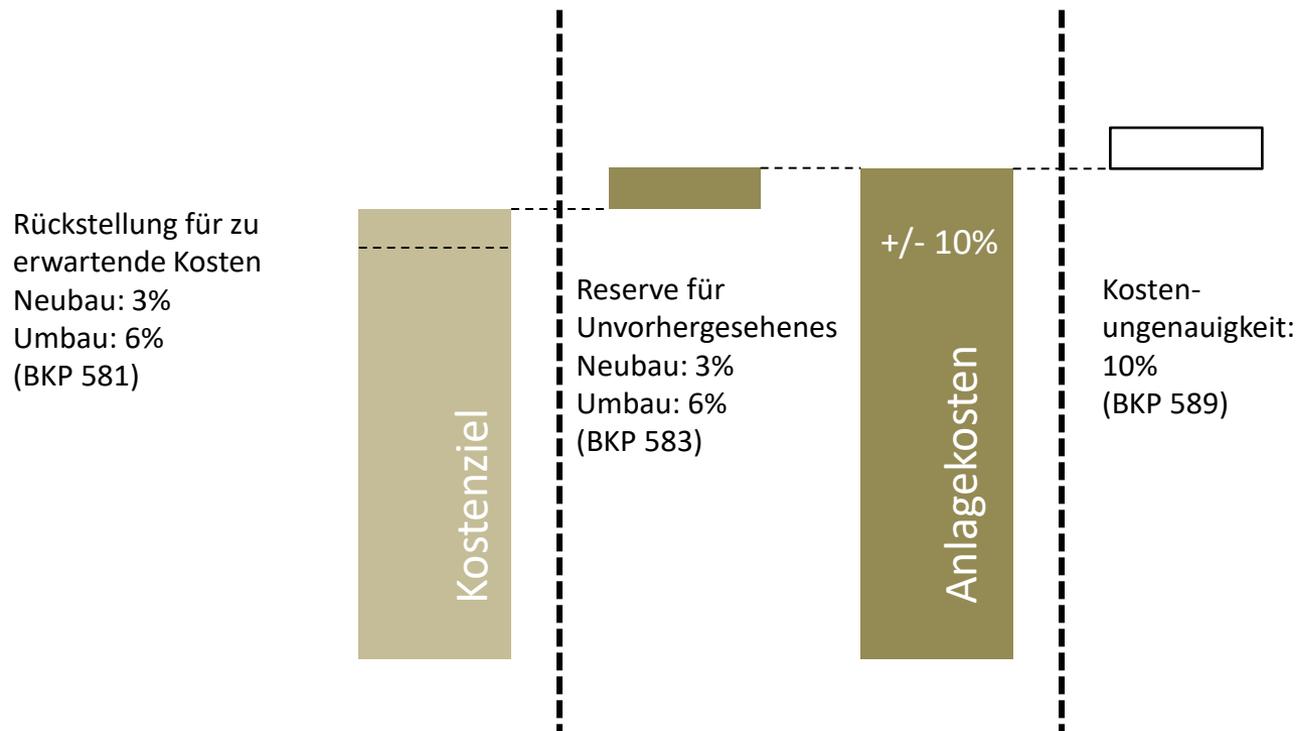
Reservebewirtschaftung HSB

Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit



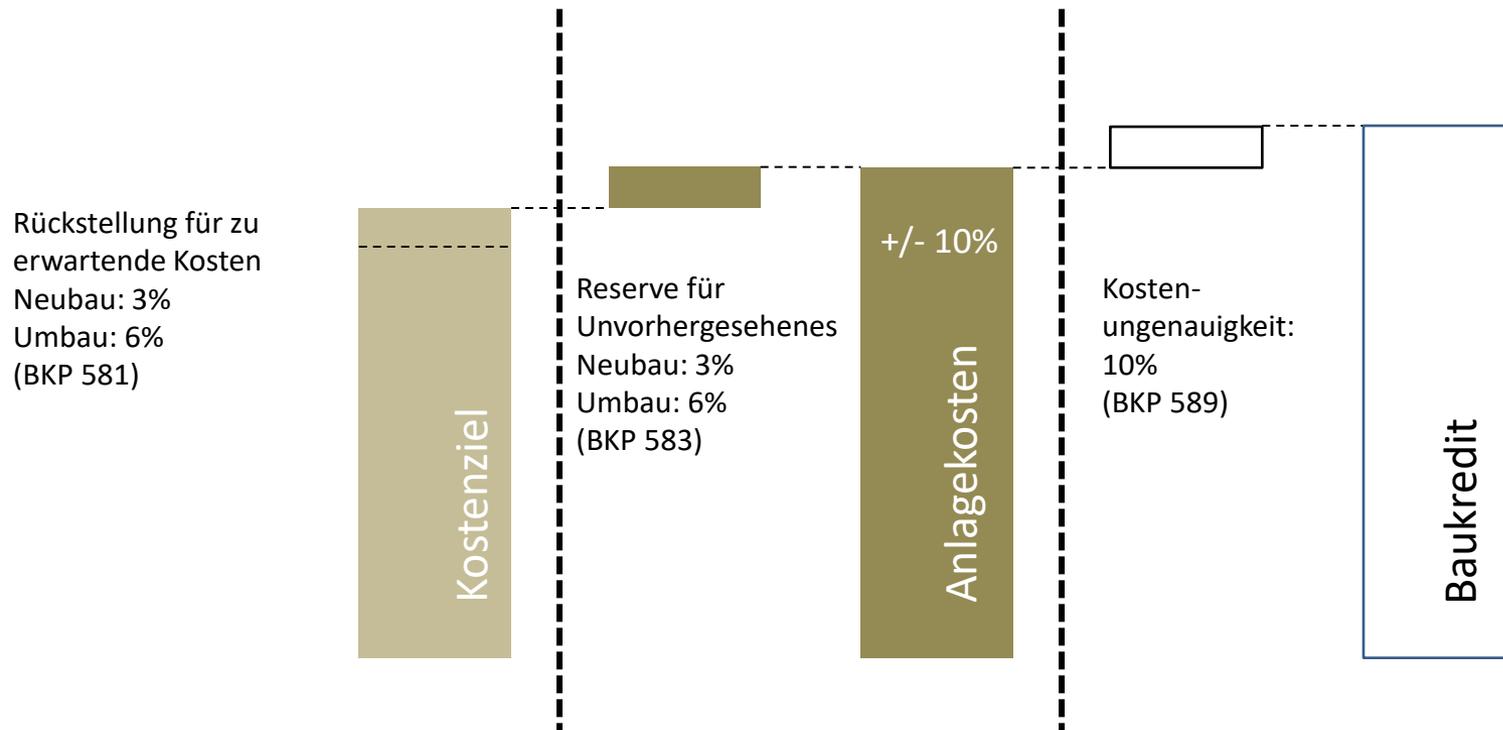
Reservebewirtschaftung HSB

Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit



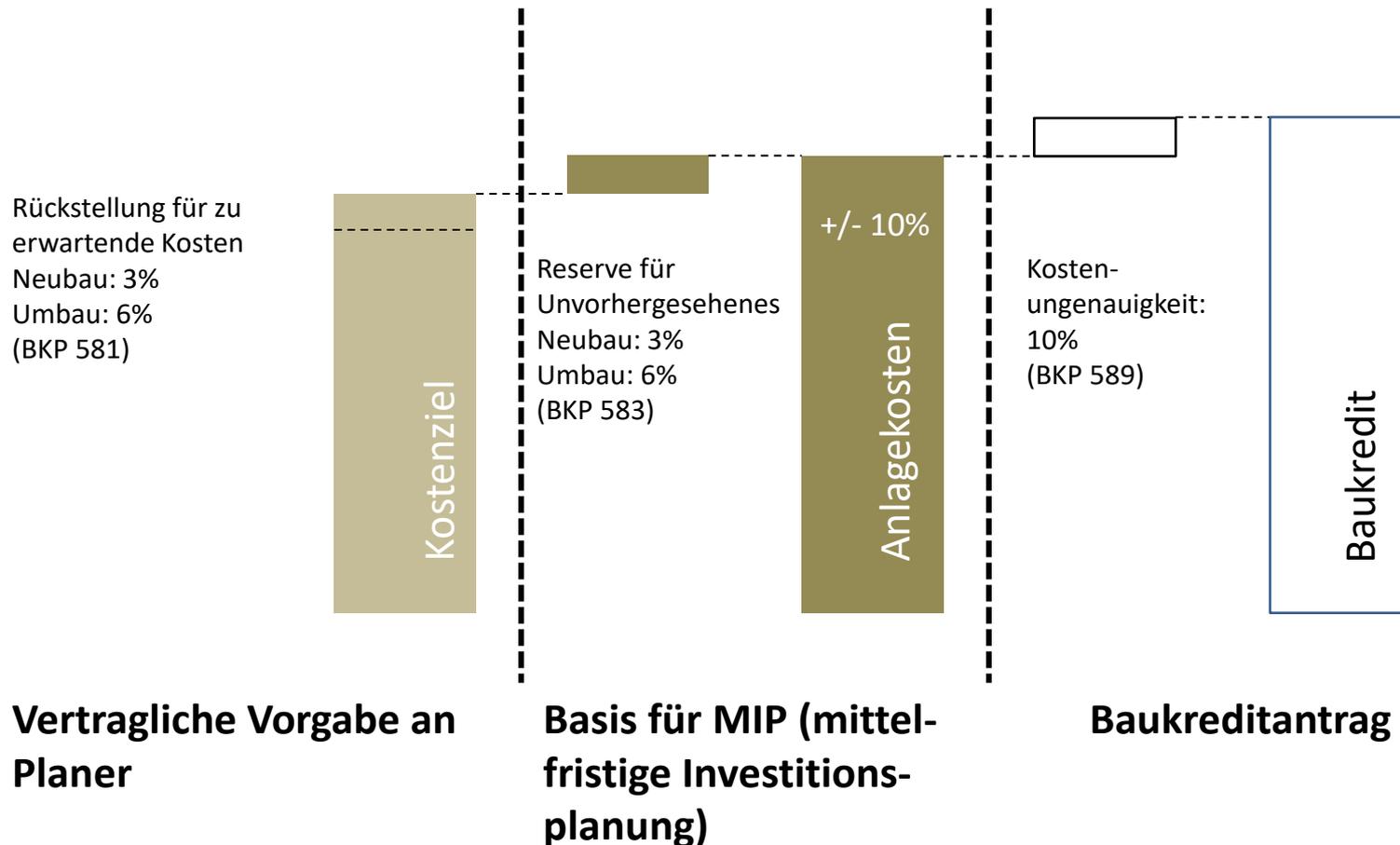
Reservebewirtschaftung HSB

Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit



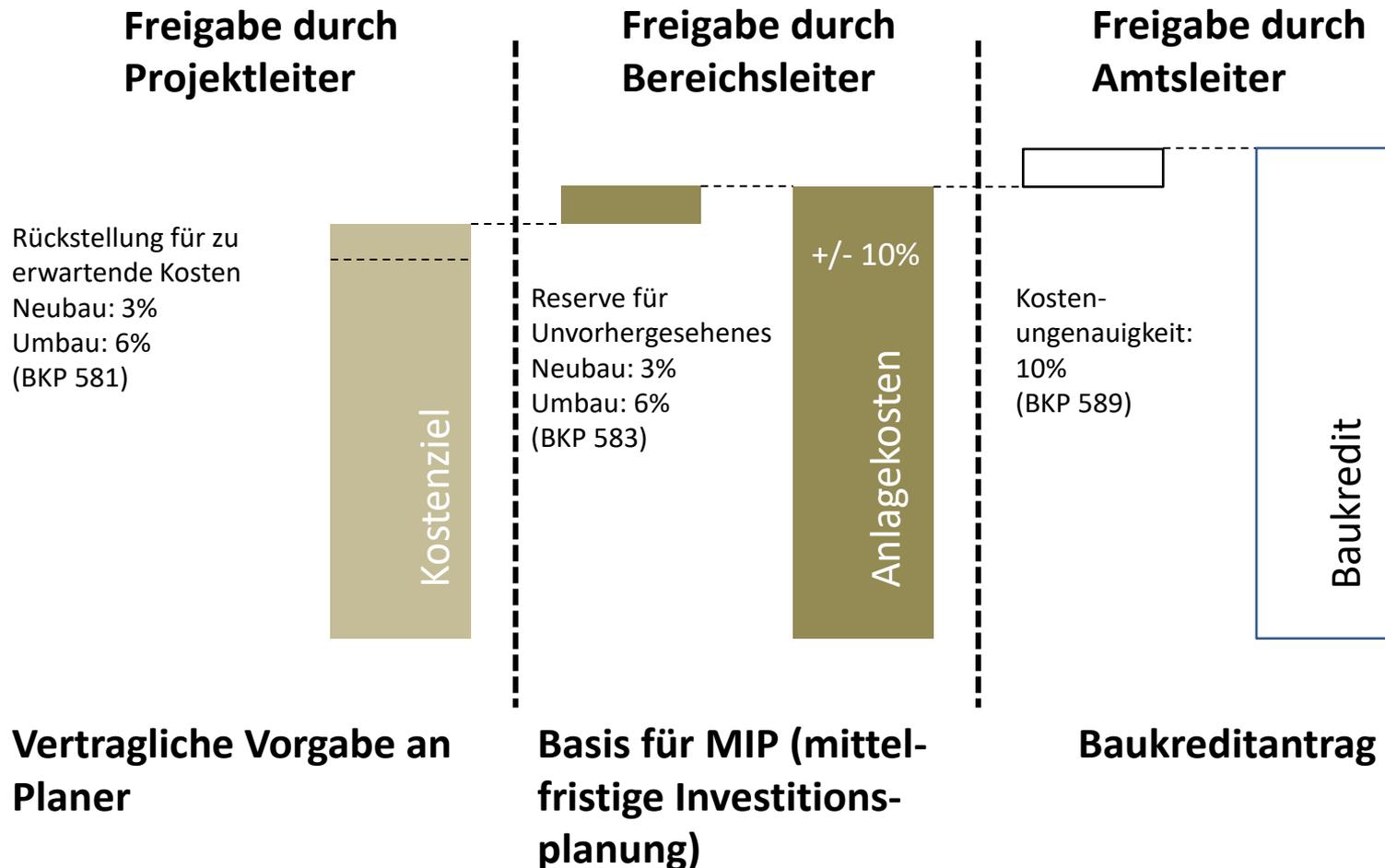
Reservebewirtschaftung HSB

Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit



Reservebewirtschaftung HSB

Kostenziel – Anlagekosten – Baukredit

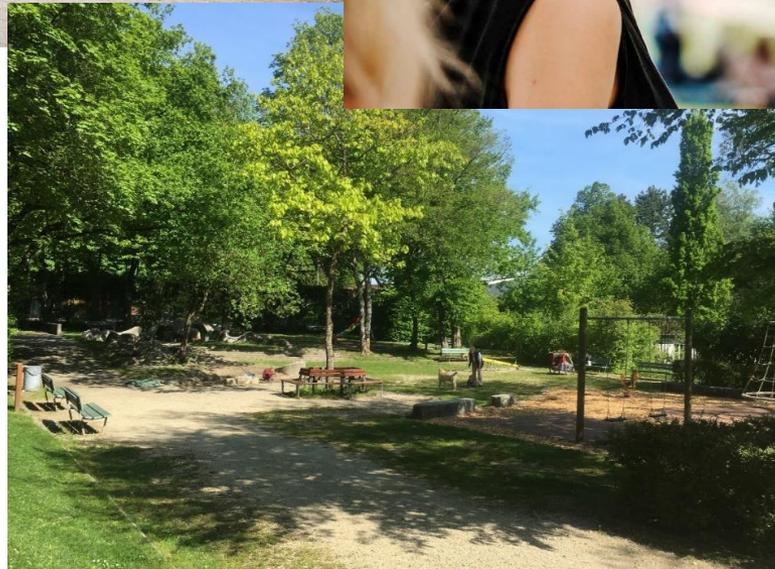




6

Mitwirkung Partizipation

Partizipation



Partizipation

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

7

Öffentliche Beschaffung



Öffentliche Beschaffung

Projektierung (Dienstleistungsaufträge)

- Freihändiges Verfahren: 1 CHF bis 150'000 CHF
- Einladungsverfahren: 150'000 CHF bis 250'000 CHF
- Offenes Verfahren: 250'000 CHF bis

Ausführung (Werkleistungsaufträge Bau**haupt**gewerbe)

- Freihändiges Verfahren : 1 CHF bis 300'000 CHF
- Einladungsverfahren: 300'000 CHF bis 500'000 CHF
- Offenes Verfahren: 500'000 CHF bis

Ausführung (Werkleistungsaufträge Baune**ben**gewerbe)

- Freihändiges Verfahren : 1 CHF bis 150'000 CHF
- Einladungsverfahren: 150'000 CHF bis 250'000 CHF
- Offenes Verfahren: 250'000 CHF bis

Öffentliche Beschaffung

Besonderheiten im Vergleich zu privater Beschaffung:

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



COMING
Soon

8

Ausblick

Projekte 2025 im Stadtrat

- PK Volksschule Sulgenbach, Gesamtsanierung
- BK Freibad Lorraine, Gesamtsanierung
- BK Bernisches Historisches Museum, BK Beitrag
- BK Verwaltungsgebäude Predigergasse 4-10, Fensterersatz
- PK Volksschule Hochfeld, Gesamtsanierung
- PK Volksschule Steigerhubel, Provisorium II und Einbau Tagesbetreuung

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Haben Sie Fragen?