

Objekt: Fachhochschule Biel
Quellgasse 10-12
2500 Biel

Auftraggeberin: Amt für Grundstücke und Gebäude des Kanton Bern
Reiterstrasse 10
3001 Bern

Zusammenfassung – Zusatzkosten Projekt Gymnasium

Datum 16.08.2019

Auftragnehmer: Universal Gebäudemanagement AG
untere Bönigstrasse 10A
3800 Interlaken

Tel. 033 282 10 70
Fax 031 282 10 71
info@universalag.ch



Inhaltsverzeichnis

1.	Summary	3
2.	Ausgangslage	3
3.	Zielsetzung-Grundlagen	3
4.	Kosten.....	3
5.	Asbest und weitere Schadstoffe.....	4
6.	Hindernisfreies Bauen	4
7.	Erdbebensicherheit	4
8.	Technische Installationen HLKSE	4

1. Summary

2. Ausgangslage

Die heutige Nutzung des Gebäudes Quellgasse 10/12 in Biel als „Berner Fachhochschule BFH, Technik und Informatik soll“ in naher Zukunft in die Nutzung als Gymnasium überführt werden. Zu diesem Zweck wurden vom AGG Umnutzungsvarianten in Auftrag gegeben.

3. Zielsetzung-Grundlagen

Ziel ist eine Kostenschätzung +/- 25% für die durch die Umnutzung entstehenden Zusatzkosten, auf Basis unserer Zustandsanalyse vom 21.11.2018.

Als Grundlagen standen folgende Dokumente zur Verfügung

- Grundrisspläne „Baukontext GmbH M 1:250 vom 09.05.2019, Variante 1 (Nutzungspläne)
- Protokoll Denkmalpflege vom 09.05.2019
- Regelwerk_Mittelschulen_V1 mit RTB
- Protokoll Biel_Quellgasse_Pk_GVB
- Zustandsanalyse Universal AG vom 21.11.2018
- Fachberichte zur Zustandsanalyse vom 21.11.2018
- Vertiefte Machbarkeit Minergie_Quellgasse_2019_20190619

4. Kosten

Die angegebenen Kosten basieren auf dem Baukostenindex Espace Mittelland (Stand 01.04.2019, Index 100) und verstehen sich in Schweizer Franken inklusive einem Mehrwertsteuersatz von 7.7%. Die Kosten der einzelnen Positionen beinhalten, neben den jeweiligen Zusatzarbeiten, ebenfalls die Honorare der notwendigen Planungs- und Bauleitungsaufgaben sowie die anfallenden Baunebenkosten. Es handelt sich um Grobkostenschätzung +/- 25%. Diese dienen als Richtwerte und müssen mittels detaillierten Kostenvoranschlägen anhand von Unternehmerofferten präzisiert werden. Dazu gehört vorgängig eine genaue konstruktive und technische Planung sämtlicher gewählter Massnahmen.

Berücksichtigt wurden:

- bauliche Veränderungen, Abbrüche, Transporte und Entsorgung
- Schallschutzmassnahmen in Schulungsräumen
- zusätzliche technische Installationen und Anpassungen
- Umstellung Wärmeerzeugung nach Minergie ECO von Gas auf Pelletheizung
- Bauliche Anpassungen nach vertiefte Machbarkeitsstudie Minergie ECO
- Demontage von nicht mehr benötigten techn. Einrichtungen (Grobschätzung)
- Zusatzkosten auf Grund Demontage von Betriebseinrichtungen
- für den Schulbetrieb notwendigen festen Einrichtungen wie Beamer, Wandtafeln, Schränke etc.
- Mehrkosten Schadstoffsanierung (Grobschätzung)
- Anpassungen für ein „hindernisfreies Gebäude“
- Anpassungen der Brandabschnitte (siehe Protokoll)
- Anpassung Brandabschnitt Treppenhäuser Nr. 10/12

Die in der Zustandsanalyse eingesetzten Kosten für die Demontage von Betriebseinrichtungen stellen eine sehr grobe Schätzung dar und sind unbedingt durch Unternehmerofferten zu prüfen. Ebenfalls sind die anschliessenden Folgekosten durch stillzulegenden Leitungen, das schliessen von Oeffnungen etc. beim vorliegenden Projektstand nicht genau zu beurteilen.

Nicht berücksichtigt:

- Mobiliar
- Umzugskosten

5. Asbest und weitere Schadstoffe

Die Belastung mit Schadstoffen ist aus dem Fachbericht der Zustandsanalyse zu entnehmen. Vor Baubeginn werden weitere Baustoffproben empfohlen. Es ist möglich, dass sich im Rahmen der Demontearbeiten, speziell in den Laborräumen, weitere Schadstoffbelastungen zeigen. Ebenfalls sollte ein vorgängiges Sanierungskonzept erstellt werden.

6. Hindernisfreies Bauen

Das Gebäude wird, entsprechend der heutigen Nutzung, hindernisfrei angepasst.
Im Gebäude 10 wird zusätzlich ein Aufzug eingebaut, um drei Geschosse zu erschliessen.

7. Brandschutz

Ausbildung Treppenhaus als Brandabschnitt

8. Erdbebensicherheit

Die im Fachbericht vorgesehenen Massnahmen sind Berücksichtigt.

9. Technische Installationen HLKSE

9.1 Heizung

Entsprechend der vertieften Machbarkeitsstudie „Minergie ECO“ Umstellung auf Wärmeerzeugung mit Pelletheizung.

9.2 Lüftungsanlagen

Entsprechend der vertieften Machbarkeitsstudie „Minergie ECO“ neue Lüftungsanlagen.
Es entstehen Zusatzkosten auf Grund baulichen Anpassungen und Demontage von Betriebseinrichtungen.

9.3 Sanitärinstallationen

Anpassungen, Ergänzungen auf Grund Nutzungsänderungen
Zusatzkosten auf Grund Demontage von Betriebseinrichtungen

9.4 Elektroinstallationen

Anpassungen, Ergänzungen auf Grund Nutzungsänderungen. Es entstehen Zusatzkosten auf Grund der Demontage von Betriebseinrichtungen. Ein flächendeckendes Wlan ist vorhanden.

Thomas Schreier

Peter Nenniger

Gebäudeanalysten
Architekten FH

Interlaken, 16.08.11.2019

Patrick Gurtner

Mitglied GL, Architekt FH
Betriebswirtschaftler NDS