



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD
Bundesamt für Bauten und Logistik BBL
Bereich Bauten
Projektmanagement

Projekt TN10/5845.007

Hotel Bellevue Bern, Teilsanierung Bäder und Hotelzimmer

Projektpflichtenheft



Datum 03.05.2021 / Version 1.0

Impressum	
Verfasst am:	03.05.2021
Version:	1.0
Verfasser:	PL Bauherr

Revisionen			
Version:	Datum:	Verfasser:	Bemerkungen:

Verteiler			
Name	Funktion im Projekt	Firma / Organisation	Anzahl

Total

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Das Projektpflichtenheft (PPH)	4
1.2	Pflege Projektpflichtenheft	4
1.3	Abkürzungen und Begriffe	5
1.4	Grundlagendokumente	5
2	Projektdefinition und Ziele	6
3	Anforderungen Bau	7
3.1	Rechtliche Grundlagen und Normen	7
3.2	Nachhaltigkeit	8
3.3	Altlastensanierung	8
3.4	Baustatik	8
3.5	Bauphysik	9
3.6	Gebäudetechnikkonzepte	9
3.7	Sicherheit	12
3.8	Hindernisfreies Bauen	12
3.9	Material-/Farbkonzept und Bemusterung	13
3.10	Baustelleninstallation	13
3.11	Umzug und Möblierung	13
3.12	CAD/CAFM	13
4	Anforderungen Gebäudebetrieb	15
4.1	Grundsätzliches	15
4.2	Grundsätzliches zum konstruktiven Entwurf	16
4.3	Wartung und Bedienung techn. Anlageteile	16
4.4	Vertragswesen	16
4.5	Gebühren, Steuern, Rechnungswesen	16
4.6	Betriebskostenplan / Betriebsführungskonzept / Bewirtschaftungskonzept	16
4.7	Abnahme, Übernahme und Übergabe (inkl. Bauwerksakten)	16
5	Kostenmanagement	18
6	Termine	18
7	Qualitätsmanagement	18

1 Einleitung

1.1 Das Projektpflichtenheft (PPH)

Das Projektpflichtenheft ist das gemeinsame Arbeitsinstrument aller am Projekt Beteiligten und definiert die bauherrenseitigen Anforderungen und Rahmenbedingungen an das Projekt. Es dient für den beauftragten Planer als Vorgabe bezüglich den geforderten Leistungen (Qualität/Quantität), welche sie erbringen müssen.

Die vorliegende Aufzählung der Randbedingungen und Vorgaben zur Unterbringung ist nicht abschliessend. Vom Planer wird eine umfassende Planung des Projektes gemäss Planervertrag verlangt. Sie sind verpflichtet, den Inhalt des PPH zu prüfen und diesen falls notwendig nach Rücksprache mit der Bauherrschaft zu ändern oder zu ergänzen.

Das Projektpflichtenheft ist für die gesamte Planungs- und Ausführungszeit des Projektes gültig.

1.2 Pflege Projektpflichtenheft

Das PPH wird jeweils bei Phasenbeginn oder -wechsel sowie bei wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen geprüft und falls notwendig durch den PL Bauherr angepasst. Antragsteller für die Änderungen am PPH melden ihre Anregungen an den PL Bauherr. Die Änderungen werden in den verantwortlichen Gremien besprochen und im Bauausschuss, resp. in der Projektkommission bekannt gegeben. Die Freigabe des PPH erfolgt durch das BBL PM.

1.2.1 Versionen

Die Nummerierung der Versionen folgt folgenden Regeln:

Erhöhung um 0.1: geringfügige Veränderungen des entsprechenden Kapitels, Arbeitsunterlagen oder Beilagen.

Erhöhung um 1.0: wesentliche Änderung, Ergänzung des entsprechenden Kapitels, Arbeitsunterlagen oder Beilagen.

1.2.2 Verteiler

Das Projektpflichtenheft wird gemäss Verteilliste per E-Mail verteilt.

1.3 Abkürzungen und Begriffe

Abk.	Definition
BBL	Bundesamt für Bauten und Logistik
BKP	Baukostenplan
BöB/VöB	Bundesgesetz/ Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen
CAD	Computer Aided Design
CAFM	Computer Aided Facility Management
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EFD	Eidgenössisches Finanzdepartement
EGBG	Eidgenössisches Büro für die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen
FM	Facility Management
GVB	Gebäudeversicherung Bern
IKT	Informations- und Kommunikationstechnik
KGM	Kaufmännischem Gebäudemanagement
KS	Kostenschätzung
KV	Kostenvoranschlag
KBOB	Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren
OM	Objektmanagement
OV	Objektverantwortlicher
pbFM	projekt- und baubegleitendes Facility Management
PL	Projektleitung
PM	Projektmanagement
PPH	Projektpflichtenheft
PQM	Projektbezogenes Qualitätsmanagement
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft (französisch: Secrétariat d'Etat à l'économie)
SES	Verbandes Schweizerischer Errichter von Sicherheitsanlagen
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
UKV	Universelle Kommunikationsverkabelung
VILB	Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes
VKF	Verein Kantonalen Feuerversicherungen

1.4 Grundlegendokumente

- Machbarkeitsstudie mit Grobkostenschätzung vom 05.03.2021, W2H Architekten AG
- Machbarkeitsstudie Trinkwasserleitungssanierung vom 28.12.2015, René Décorvet HLKS Planungen AG
- Tabellarische Übersicht der zu sanierenden Zimmer und Bäder
- Pläne Umbau Bäder Stand 04.05.2021
- Brandschutzkonzept Bestand
- Sicherheitskonzept Bestand

Diese und weitere, in den einzelnen Kapiteln aufgeführten Grundlegendokumente, gelten als integrierender Bestandteil zu diesem Pflichtenheft.

2 Projektdefinition und Ziele

Im Hotel Bellevue in Bern müssen ein Teil der Bäder und der Steigleitungen saniert werden. Bei den angrenzenden Zimmern müssen die Oberflächen erneuert werden. Die Arbeiten müssen in Etappen erfolgen, das Hotel bleibt währenddessen unter Betrieb. Die Umsetzung der Arbeiten soll so bald wie möglich erfolgen. Die Planungsphase ist entsprechend kurz zu halten, Vorleistungen sind vorhanden.

Für die Planung und Realisierung ist das Generalplanerteam bestehend aus den Disziplinen Architektur/ Bauleitung (Federführung), Elektro-, Lüftung- und Sanitärplanung verantwortlich. Zu erbringen sind die Grundleistungen nach SIA Phase 32 bis 53.

Projektziele

- Einhaltung des Kostenrahmens von CHF 8.5 Mio.
- Gewährleistung der Weiterführung des Hotelbetriebs.
- Zeitnahe Sanierung von Bädern, Steigleitungen und Zimmern.

Ausgangslage und Zusammenfassung der Aufgabe

Das Hotel Bellevue Palace in Bern wurde im Jahr 2002 teilweise saniert. Von rund 126 Gästezimmern wurden bei 59 die Nasszellen sowie die Zentrale und Warmwasserbereitung erneuert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen wurden für die sanierten Nasszellen neu in CNS und GUSS/PE-Rohren erstellt. Die Verteilleitungen wurden im 5. Obergeschoss grösstenteils und im 4. Obergeschoss teilweise neu realisiert.

Die Nasszellen aus den Jahren 1986 bis 1991 wurden noch nicht saniert. Sie sollen analog des bereits umgebauten Musterzimmers mit Nasszelle erneuert werden. Mit der Bauherrschaft muss in der Projektphase entschieden werden, ob Duschen, Badewannen oder beides verbaut werden.

Im 1. Untergeschoss wurden während den Jahren 2002 bis 2018 laufend alte Leitungen ersetzt. Ein allfälliger Ersatz von allen Eisenleitungen ist in die Planung zu integrieren. Bei der Sanierung von 2002 wurden Armaturen eingebaut, bei welchen sich die Kunststoffdichtungen zersetzt haben. Der Austausch dieser Armaturen muss in sämtlichen Geschossen vorgenommen werden. Notwendige Filtereinbauten und Revisionen der Sanitärzentrale sind umzusetzen.

Für die Gesamtplanung aller erforderlichen Aufnahmen muss ein Konzept erstellt werden. Wenn möglich, sollen alle alten Eisenleitungen ersetzt werden, damit keine Korrosionspartikel in den Versorgungsmedien mehr enthalten sind. Um Gästereklamationen betreffend Wasserdruck zu vermeiden, ist zudem eine Druckverlustberechnung vorzunehmen und eine allfällige Druckerhöhungsanlage optional einzuplanen.

Siehe auch Machbarkeitsstudie Bellevue Bäder vom 05.03.2021.

Perimeter

Hotel Bellevue Bern mit Fokus auf südliche und östliche Zimmer. Die Grösse des Perimeters ist abhängig von den Etappierungen und den Baukosten pro Zimmer. Der Kostenrahmen von CHF 8.5 Mio. (inkl. MwSt., BKP 1-9) darf nicht überschritten werden. In erster Priorität müssen die Zimmer und Suiten auf der Süd- und Ostseite des Hotels erneuert werden. In zweiter Priorität folgen die Zimmer auf der West- und Nordseite.

3 Anforderungen Bau

Die folgende Auflistung der Vorgaben und Randbedingungen ist nicht abschliessend. Die aufgeführten Anforderungen sind vom Planer zu hinterfragen und zu präzisieren. Insbesondere sind der Bauherrschaft und den Nutzern der technische Aufwand und die anfallenden Betriebskosten bei den aufgeführten Anforderungen aufzuzeigen.

3.1 Rechtliche Grundlagen und Normen

Der Planer ist verantwortlich, sich über die gültigen Gesetze, Normen und Richtlinien zu informieren und die Vorgaben bei der Projektierung einzuhalten.

3.1.1 Vorgaben und Richtlinien

- Normen und Merkblätter SIA
- Normen und Regelwerke der Fachverbände
- Weisungen und Verordnungen BBL
- Empfehlungen KBOB
- Öffentliches Beschaffungswesen BoeB/VoeB

3.1.2 Eigentumsverhältnisse, Rechte und Lasten

Objekt: Hotel Bellevue Palace Bern, Kochergasse 3 – 5, CH-3011 Bern

Eigentümerin: Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesamt für Bauten und Logistik BBL, Fellerstrasse 21, CH-3003 Bern

3.1.3 Denkmalschutz

Das Hotel Bellevue ist im Bauinventar der Denkmalpflege der Stadt Bern als schützenswert aufgeführt (www.bauinventar.bern.ch).

Auszug aus dem Bauinventar «Kochergasse 5» von 2017:

Baujahr: 1911 - 1913

Architekten: Lindt & Hofmann Architekten Bern

Bauherrschaft: unbekannt

Parzellen-Nr: 848

Baugeschichtliche Daten: 1911-13 Neubau / 1987-89 Fassadenrenovierung / 1999-2002 Sanierung Zimmer und Suiten (Jordi + Partner, Architekten, Bern)

Literatur: DPF 1978-1984, S. 26/27; Ausstellungskatalog 1982

Das Hotel Bellevue Palace ist ein wuchtiger Neubarockbau an städtebaulich exponierter Lage, mit den Bundeshäusern, dem ehemaligen Bernerhof und dem Casino Teil der markanten, südlichen Stadtsilhouette über dem Aarehang. Das Gebäude wurde an der Stelle der ehemaligen Münze bzw. des Inselspitals errichtet, welches das Gelände des benachbarten Bundeshauses Ost einnahm. Gassenfront: Viergeschossige, breitgelagerte Fassade mit leicht vorspringendem Mittelteil. Monumental gestaltet. Die Hauptfassade wird von einem an Zugankern aufgehängten grossen Vordach beherrscht, welches mit der Marmorbekleidung des Portalbereiches und der zurückgesetzten Eingangspartie ein opulentes Entrée im Geist der Belle Epoque erzeugt. Darüber symmetrischer Mittelteil mit Kranzgesims und Attika. Architektonische Gliederung und Dekor sehr flächig gehalten. Seitenteile fugiert. Fenstergitter,

Balkongeländer aus der Bauzeit. Ost- und Südfronten: Über dem Erdgeschoss mächtig, eingestellte, über drei Stockwerke reichende korinthische Säulen. Dazwischen rund ausschwingende Balkone. Kräftiges Kranzgesims mit Attika. Seitenteile fugiert. Ecke durch die Gliederung mit Doppelsäulen und reicher Attika besonders hervorgehoben. Neuer Restaurantanbau im Osten. Inneres: Kostbar ausgestattete Säle mit guten architektonischen Gliederungen im Erdgeschoss. Verglaste säulenumrahmte Erdgeschosshalle. C.S.

3.1.4 Bewilligungen

Das Einbinden der verschiedenen Stakeholder wie Behörden, Nachbarschaft etc., sowie das Einholen der notwendigen Vorabklärungen ist frühzeitig zu lancieren, so dass das Projekt rechtzeitig bewilligungsfähig ist, falls eine Baubewilligung notwendig ist.

Der beauftragte Planer setzt die sich aus der Baubewilligung ergebenden Auflagen in der Planung um.

3.2 Nachhaltigkeit

Die folgenden Empfehlungen der KBOB Fachgruppe Nachhaltiges Bauen sind zu berücksichtigen / umzusetzen.

- Empfehlung Ökobilanzdaten im Baubereich
- Liste Ökobilanzdaten im Baubereich
- Empfehlung Nachhaltiges Bauen
- Regeln für Ökobilanzdaten im Baubereich
- Nachhaltig produziertes Holz beschaffen
- Empfehlung Beton aus recycelter Gesteinskörnung
- Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen
- Nachhaltiges Bauen - Bedingungen für Planungsleistungen
- Nachhaltiges Bauen - Bedingungen für Werkleistungen
- Bauen, wenn das Klima wärmer wird

Bei Sanierungen und Abbrüchen ist die Wiederverwendung von Bauteilen zu prüfen. Das Vorgehen erfolgt gemäss Prozessdokument K1P31_A4d_Wiederverwendung von Bauteilen

3.3 Altlastensanierung

Mit den Behörden ist abzuklären, ob die Parzelle als Verdachtsfläche im Kataster aufgeführt ist.

Es gilt die BBL-Weisung „Schadstoffvorkommen in zivilen Bundesbauten“ mit den beiden zugehörigen Anhängen.

3.4 Baustatik

3.4.1 Statik

Die SIA Normen 260 bis 269 sind einzuhalten.

3.4.2 Erdbebensicherheit

Die Weisungen des Eidgenössischen Finanzdepartements (EFD) zum Erdbebenschutz bei Mitgliedern der KBOB vom 21. Dezember 2015 sind zu befolgen.

3.5 Bauphysik

Die Bauschadenfreiheit ist zu garantieren. Werden Änderungen an der Haustechnik vorgenommen, ist ein behagliches Raumklima für die Nutzer zu allen Jahreszeiten einzuhalten.

3.5.1 Raumklima

Die Kühlleistung in den Zimmern ist im Rahmen des Projekts zu überprüfen. Die Leitungen in den Steigschächten müssen so ausgelegt werden, dass sie genügend Kapazität für eine zukünftige Erneuerung der Umluftkühlgeräte bieten. Das Ziel ist, im Zuge der Trinkwasserleitungssanierung die Basis für eine spätere Optimierung der Lüftung vorzubereiten. Das Raumklima ist entsprechend der SIA Norm 180 und dem SIA Merkblatt 2024 auszulegen.

3.5.2 Raumakustik

Die Raumakustik ist entsprechend der SIA Norm 180 und 181 sowie dem SIA Merkblatt 2024 auszulegen.

3.5.3 Schalldämmung

Die Schalldämmanforderungen sind in der SIA-Norm 181, Ausgabe 2006 geregelt.

Dass die gestellten Anforderungen an die Schalldämmung erfüllt werden, ist mit Messungen nachzuweisen und zu dokumentieren. Die Messstandorte sind mit dem Auftraggeber festzulegen.

3.6 Gebäudetechnikkonzepte

3.6.1 Grundlagen

Die Anlagen sind generell nach dem Konzept "Wirtschaftlichkeit / Ökologie / Energie" der KBOB -Empfehlung „Gebäudetechnik“ zu planen und auszuführen. Auch für die technischen Vorgaben sind die geltenden KBOB - Empfehlungen beizuziehen. Grundsätzlich soll einfache, verlässliche und sichere Technik zum Einsatz kommen (so wenig wie möglich, soviel wie nötig).

Allgemein gilt das folgende Vorgehen:

- Strategische Planung der Bedürfnisse und Lösungen
- Erarbeiten von Raumdatenblättern
- Umsetzen der Nutzerbedürfnisse zu Anlagekonzepten
- Erarbeiten des Mengengerüsts in Rücksprache mit den Nutzern
- Ausarbeiten der Konzepte
- Festlegen der Gebäudetechnik-Anlagen, Definition des Raumbedarfes

Die Planer erstellen ein Kennzeichnungs- und Beschriftungskonzept anhand der BBL Weisung „Kennzeichnung Gebäudetechnik“. Dieses Konzept muss vor der Umsetzung von der Bauherrschaft bewilligt werden.

Für alle Anlagen ist ein Wartungs- und Bedienungskonzept zu erstellen. Sämtliche gebäudetechnischen Anlagen, Apparate und Installationen, die in irgendeiner Weise des Unterhalts bedürfen (Wartung, Reinigung, Reparatur, Austausch) müssen ohne Demontage fest installierter Bauteile zugänglich sein. Die Gebäudenutzung darf durch Wartungsarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

Sämtliche Konzepte müssen dem Auftraggeber in der Projektierungsphase rechtzeitig zur Genehmigung vorgelegt werden.

Sämtliche Submissions- und Ausführungsunterlagen müssen dem Auftraggeber rechtzeitig zur Kontrolle vorgelegt werden.

Folgende Grundlagen sind speziell zu berücksichtigen:

KBOB Empfehlungen <http://www.kbob.ch>

- Gebäudetechnik
- Universelle Kommunikationsverkabelung
- Einsatz von Elektrokabeln, Funktionserhalt und Brandverhalten

BBL Weisungen / Vorgaben: www.bbl.admin.ch/bbl/de/home/dokumentation/publikationen/projektmanagement/fb-gebaeudetechnik.html

- Weisung Gebäudeautomation
- Weisung Energiemessungen
- Weisung Kennzeichnung Gebäudetechnik
- Faktenblatt „Kühlung von Etagenverteilern UKV“
- CAD-Richtlinien
- Excel-Tool Wirtschaftlichkeitsberechnung KBOB
- Visualisierungskonzept Gebäudeautomation BBL
- Fachbezogene Bestimmungen für Ausschreibungen
- Vorlage Prüfprotokolle
- Abnahmeprozedere
- Weisung Bewirtschaftungsakten

Brandschutzvorschriften VKF <http://bsvonline.vkf.ch/>

Technische Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Errichter von Sicherheitsanlagen SES <http://www.sicher-ses.ch/>

NIN Niederspannungs-Installationsnorm (NIN) SN SEV 1000 der electrosuisse

3.6.2 Elektro

Während der Bauzeit sind Provisorien und Schutzmassnahmen vorzusehen.

Die bestehende Versorgung muss betreffend Erweiterbarkeit und Kapazität überprüft werden. Zur Evaluation möglicher Lösungen ist eine Entscheidungsgrundlage zu erstellen und der Fachberatung Elektro vorzulegen. Die Machbarkeit der technischen und baulichen Erweiterung der Medien ist in Phase 32 Bauprojekt zu prüfen.

Der Betrieb in den nicht vom Umbau betroffenen Gebäudebereichen muss während der Bauzeit gewährleistet sein. Störungen müssen vermieden werden.

Das Sicherheits-, Brandschutz- und Beleuchtungskonzept des Bestandes ist zu berücksichtigen und daraus folgende organisatorische Massnahmen sind zu respektieren. Fluchtwege müssen jederzeit gewährleistet sein.

Bezüglich Kunstlicht ist ein Beleuchtungskonzept zu erarbeiten. Die technischen Nachweise bezüglich Energieverbrauch, Ausleuchtung der Räumlichkeiten aufgrund ihrer nutzungsspezifischen Anforderungen sind zu erbringen. Die Beleuchtungsstärke soll in den Zimmern individuell gedimmt werden können.

Lichtquellen sollen dieselben Effizienzanforderungen erfüllen, welche durch die Energieeffizienzverordnung, EnEV SR 730.02 ab dem 1. September 2023 vorschreibt.

Alle Kabel sollen die folgende Spezifikation nach KBOB aufweisen: Cca-s1,d1,a1.

Die Beschriebe und Prinzipschemata sind in den einzelnen Projektphasen frühzeitig der Fachberatung Elektro vorzulegen, zu erläutern und genehmigen zu lassen. Dies betrifft alle Planungsphasen mit dem entsprechenden Detaillierungsgrad (siehe auch Abschnitt Dokumentation der KBOB Empfehlung Gebäudetechnik).

3.6.3 Informations- und Kommunikationstechnik

Bei Massnahmen im Bereich Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) sind die Schnittstellen zwischen Bauherr, Nutzer und Leistungserbringer zu berücksichtigen. Zusammen mit Nutzer und Leistungserbringer sind geeignete Lösungen zur Umsetzung zu erarbeiten.

Beim Einsatz von aktiven Komponenten zugunsten der Gebäudetechnik sind die Anforderungen bezüglich Informatiksicherheit und Netzwerkarchitektur des Bundes einzuhalten.

Alle Kabel sollen die folgende Spezifikation nach KBOB aufweisen: Cca-s1,d1,a1.

3.6.4 Lüftung / Kälte

Siehe Punkt 3.5.1 Raumklima.

Es sollen natürliche Kältemittel eingesetzt werden, Ausnahmen müssen beantragt und begründet werden.

Die Beschriebe und Prinzipschemata sind in den einzelnen Projektphasen frühzeitig der Fachberatung vorzulegen, zu erläutern und genehmigen zu lassen. Dies betrifft alle Planungsphasen mit dem entsprechenden Detaillierungsgrad (siehe auch Abschnitt Dokumentation der KBOB Empfehlung Gebäudetechnik).

3.6.5 Sanitär

Bei der Gesamtsanierung 2002 wurde die Wasserzentrale und die Zuleitungen für die Gästezimmer neu in CNS erstellt. Die Zuleitungen kalt und warm bis ins 5. OG, inklusive der Ringleitungen im 1. und 5. OG für die Warmwasserzirkulation sind in einem guten Zustand. Die 28 Strangleitungen, welche die Zimmer versorgen, wurden jedoch nicht ersetzt und sind aus verzinkten Eisenrohren. Ziel ist es, diese zu ersetzen.

Bei den Strängen, die in nicht zugänglichen Installationsschächten verlaufen, müssen die angeschlossenen Nasszellen ebenfalls saniert werden.

Bei den 2002 sanierten Bädern, welche über einen nicht zugänglichen Steigschacht erschlossen werden, müssen Sondierungen vorgenommen werden.

Ein Ersatz der horizontalen Leitungen im 1.UG soll überprüft werden.

Um Fremdpartikel vom Netzbetreiber zu beseitigen, soll der Einbau eines Filters im Kaltwasser beim Hauseingang geprüft werden. Generell ist eine Filterung in der Zirkulation des Warmwassernetz zu prüfen, so lange noch Eisenleitungen in Betrieb sind.

Die Absperrventile der Stränge im 1. OG, 5. OG und 3. UG müssen ersetzt werden.

Die Bäder aus den Jahren 1986 - 1991 müssen saniert werden. Die Bäder aus dem Jahr 2002 müssen nur saniert werden, falls sie durch den Ersatz der Steigleitungen beschädigt werden. Im Zuge des Bauprojekts muss der aktuelle Planungsstand verifiziert werden. Zimmer sollen mit einer zusätzlichen Dusche nachgerüstet werden oder die Badewannen gegebenenfalls durch grosszügige Duschen ersetzt werden. Die neuen Bäder sollen mit Dusch-WCs ausgerüstet sein.

Grundrisse im Massstab 1:100, eine tabellarische Übersicht der Zimmer und Bäder sowie zwei Musterzimmer inkl. Bädern dienen als Grundlage.

Die Beschriebe und Prinzipschemata sind in den einzelnen Projektphasen frühzeitig der Projektleitung vorzulegen, zu erläutern und genehmigen zu lassen. Dies betrifft alle Planungsphasen mit dem entsprechenden Detaillierungsgrad (siehe auch Abschnitt Dokumentation der KBOB Empfehlung Gebäudetechnik). Der Schallschutz ist zu beachten.

3.6.6 Gebäudeautomation

Die Gebäudeautomation ist in das bestehende Konzept zu integrieren.

Die Auslegung der Anlagen erfolgt aufgrund der BBL Weisung Gebäudeautomation und des Kapitels 5 der KBOB Empfehlung Gebäudetechnik.

Der Regel- und der Funktionsbeschrieb sowie die Topologie und das Prinzipschema des Netzwerkes sind in den einzelnen Projektphasen frühzeitig der Fachberatung MSRL und dem technischen Gebäudemanagement vorzulegen, zu erläutern und genehmigen zu lassen. Dies betrifft alle Planungsphasen mit dem entsprechenden Detaillierungsgrad (siehe auch Abschnitt Dokumentation der KBOB Empfehlung Gebäudetechnik).

3.7 Sicherheit

Mängel an der Brandmeldeanlage müssen aufgenommen und behoben werden.

Die Sicherheit und der Brandschutz sind zu gewährleisten. Fluchtwege müssen überprüft und das bestehende Brandschutzkonzept gegebenenfalls angepasst werden.

Grundsätzlich sind bei der Planung des Projekts die Brandschutzvorschriften der VKF zu berücksichtigen und einzuhalten. Besonderer Beachtung gilt es dabei der Tragkonstruktion, der Brandabschnittsbildung, den Fluchtwegen, sowie den speziellen Nutzungen (Sondernutzungen, EDV, etc.) zu schenken. Die Brandschutzanforderungen bei diesem Projekt werden von der Gebäudeversicherung Bern (GVB) festgelegt.

Die Brandschutzanforderungen sind vom Planerteam in Zusammenarbeit mit der zuständigen Baubewilligungsbehörde (Formulierung der Bedingungen bezüglich der VKF-Vorschriften) zu erarbeiten.

Auch während der Bauzeit ist die Sicherheit und der Brandschutz jederzeit zu gewährleisten. Ein entsprechendes Konzept ist zu erarbeiten.

3.8 Hindernisfreies Bauen

Ein Gestaltungskonzept für hindernisfreies Bauen ist zu erarbeiten. Dabei ist der Bedarf an hindernisfreien Zimmern und Bädern abzuklären und der heutige Zustand zu evaluieren.

Die Anforderungen für hindernisfreies Bauen und die Schweizerische Norm SIA 500, Ausgabe 2009, sind einzuhalten. Die Fachstelle für Behindertengerechtes Bauen, das Eidgenössische Büro für die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (EGBG) ist beizuziehen. Bei konkurrierenden Anforderungen ist mit allen betroffenen Fachstellen eine Einigung zu erzielen. Die Umsetzung eventueller Auflagen ist dem Auftraggeber zur Genehmigung vorzulegen.

3.9 Material-/Farbkonzept und Bemusterung

Bei der Materialwahl, der Farbgebung und der Formensprache ist der Kontext zu berücksichtigen und zu einem harmonischen und funktionalen Gesamtbild zu vereinen. Insbesondere die Nutzung und die Anforderungen an einen Hotelleriebetrieb mit 5-Sterne-Standard sind dabei zu beachten. Als Grundlage dienen zwei bereits erstellte Musterzimmer mit Bädern.

Der Generalplaner erstellt auf dieser Basis ein Material- und Farbkonzept, welches von Auftraggeber freigegeben wird. Es sind Materialien von hochwertiger und dauerhafter Qualität zu wählen. Der Nutzer und der Betrieb sind in die Erarbeitung des Material- und Farbkonzepts miteinzubeziehen. Grossflächige Bemusterungen von Bodenbelägen, Wandoberflächen, Decken, sowie Muster von Leuchten, Sanitärapparaten, Türdrückern etc. sind der Bauherrschaft zur Genehmigung vorzulegen.

3.10 Baustelleninstallation

Auf Grund des beengten räumlichen Bauperimeters in der Altstadt von Bern sowie der Ausführung während laufendem Betrieb ist frühzeitig ein Baustellenlogistikkonzept zu erstellen. Darin sind insbesondere die bauliche Trennung des Baustellenperimeters, die Baustellenzu- und abfahrt inkl. Platzbedarf für An- und Ablieferung, die Signalisation, die Beleuchtung, die Anzahl und Standorte der Unternehmerparkplätze, die Material- und Entsorgungsdepots, das Entsorgungskonzept und die zu treffenden Sicherheitsmassnahmen festzulegen. Die Sicherheit und der möglichst störungsfreie Betrieb des Hotels müssen jederzeit gewährleistet werden.

3.11 Umzug und Möblierung

Während der Bauarbeiten müssen die Möbel zwischengelagert werden. Der Umzug wird in Zusammenarbeit mit der Fachberatung Umzugskoordination des BBL geplant und organisiert. Der Generalplaner ist für die Koordination der Schnittstellen und Termine aller Beteiligten verantwortlich.

3.12 CAD/CAFM

Das BBL als Auftraggeber setzt für die Gebäudebewirtschaftung ein CAFM-System sowie eine elektronische Planverwaltung ein, lässt die dafür notwendigen Daten erstellen und stellt diese den entsprechenden Organisationseinheiten zur Verfügung. Die zielgerichtete Nutzung dieser Daten kann nur gewährleistet werden, wenn diese bezüglich Inhalt, Form, Struktur und Qualität einem einheitlichen Standard entsprechen.

Insbesondere gelten hierzu:

- Richtlinie CAD-Daten, Version 2007; Regelung der Datenqualität von grafischen Bauwerks- und Bewirtschaftungsdaten (CAD-Daten) im Auftrag des BBL.
- CAFM-Richtlinien, Version 2007 (Computer Aided Facility Management); Regelung der Definition, Datenerfassung, Zuordnung und Verrechnung von Flächen in zivilen Liegenschaften der Bundesverwaltung.

Der Planer verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Bauvollendung (Bereitschaft zur Ingebrauchnahme des Bauwerks) die ordnungsgemäss, entsprechend den vorstehenden Richtlinien erstellten Daten dem Auftraggeber kostenlos abzugeben.

Die Schlussabrechnung wird erst zur Zahlung fällig, wenn der Beauftragte die verlangten Daten sowie die weiteren Dokumentationen über das Bauwerk gemäss den Vorgaben des BBL dem Auftraggeber sowohl in elektronischer als auch in Papierform abgegeben hat.

Ein generelles Instandhaltungskonzept mit Prüfplan ist dem Nutzer bei Bauabnahme zu übergeben. Falls notwendig müssen die ausführenden Unternehmen den Nutzern eine Instruktion geben.

Der Plandatenaustausch erfolgt über den Projektraum SharePoint, klassifizierte Dokumente mittels SecureCenter.

4 Anforderungen Gebäudebetrieb

4.1 Grundsätzliches

4.1.1 Vorbemerkung

Die nachfolgenden Vorgaben basieren auf Erfahrungen unterschiedlichster Gebäude des BBL und des Facility Management (FM). Diese können aus Gründen der Bewilligungsfähigkeit, Denkmalschutz, Rücksichtnahme auf bestehende Bausubstanz, Rücksichtnahme auf Nutzung der gesamten Anlage und der Räume evtl. nicht eingehalten werden. Abweichungen sind jedoch in jedem Fall vom Planer zu begründen und mit dem Projektleiter Betrieb FM abzustimmen. Gemäss Weisungen Projekt- und baubegleitendes FM hat der PL Betrieb FM das Vetorecht und wird gemäss dem entsprechenden Eskalationsverfahren entschieden.

4.1.2 Ausgangslage

Nutzung, Vermietbarkeit, Kosten, Werterhalt, Ökologie und damit auch die Renditen eines Objektes können vor allem in der Planungs- und Ausführungsphase beeinflusst werden. Daher müssen diese Anliegen und Vorgaben bereits in der Planungs- und Bauphase mitberücksichtigt werden. Rund 85% der Gesamtkosten einer Immobilie fallen während der Bewirtschaftungsphase und rund 15% während der Vorbereitungs-, Planung – und Erstellungsphase an.

Der Begriff projekt- und baubegleitendes FM (pbFM) beinhaltet:

- Das Einbringen von Erkenntnissen aus der Bewirtschaftungsphase bestehender Objekte in allen Phasen gemäss Leistungsmodell SIA 112.
- Die notwendigen Grundlagen zu erarbeiten, damit der Bauherr und der Eigentümer die richtigen Investitionsentscheide fällen können, so, dass eine wirtschaftliche Bewirtschaftung der Immobilie über den gesamten Lebenszyklus ermöglicht wird.
- Das Sicherstellen, dass die Anforderungen aus der Sicht des Eigentümers, Nutzers und Bewirtschafters / Dienstleisters im Projekt koordiniert und berücksichtigt werden.
- Das Vorbereiten der Bewirtschaftung während der Projektierung und der Realisierung, so, dass ein reibungsloser Übergang in die Bewirtschaftungsphase gewährleistet wird.

Ziel und Zweck des pbFM ist:

- Dem Eigentümer zu garantieren, dass seine Bedürfnisse und Vorgaben aus der Sicht der Bewirtschaftung und der Lebenszykluskosten der Objekte optimal umgesetzt werden.
- Dass die Vorgaben aus der Sicht der Bewirtschaftung während der Projektierung und Realisierung vertreten und durchgesetzt werden.
- Eine reibungslose Übernahme der Objekte und Übergabe an die Nutzer zu garantieren.
- Den Datentransfer und die Daten-Aktualisierung sicherzustellen.

4.1.3 Zusätzlich zu den bereits in den vorangehenden Kapiteln genannten Weisungen, Prozessen und Checklisten gelten:

- Weisungen über das projekt- und baubegleitende FM vom 1. Januar 2010.
- Anhang 1 zu den Weisungen über das Projekt- und baubegleitendes Facility Management (pbFM) im Bundesamt für Bauten und Logistik BBL (1. Oktober 2008).
- Weisung über die Raumnummerierung betreffend der Regelung über die Vergabe von Raumnummern in den zivilen Liegenschaften in Bundesamt für Bauten und Logistik BBL

4.1.4 Wichtigste Vorgaben aus der Weisung pbFM

- Im Bauprogramm ist die notwendige Zeit für die Objektübergabe / Übernahme, die Instruktion der Objektbetreiber und Nutzer sowie den notwendigen Tests (insbesondere den integralen Test) vorzusehen. (Vorgaben durch den PL Betrieb FM)
- Bei Vergaben der wichtigsten technischen Anlagen und Gebäudeteilen sind die Lebenszykluskosten als Zuschlagskriterium zu berücksichtigen. Die entsprechenden Gebäude-technik-Anlagen werden durch den Vertreter des OM dem PL Bauherr vor Beginn der Phase 41 mitgeteilt.
- Die BBL Arbeitsanleitung K3P30_A2_Übergabe / Übernahme ist zwingend einzuhalten.

4.2 Grundsätzliches zum konstruktiven Entwurf

- Eine kostenoptimierte Bewirtschaftung und ein entsprechender Unterhalt des Objektes muss gewährleistet werden.
- Der Verhinderung möglicher Vandalenakte ist bei allen Bauteilen, Flächen und Konstruktionen genügend Beachtung zu schenken. Es sind entsprechende Konstruktionen und Materialien zu wählen, die nicht zu solchen Akten verleiten, wie schlechte Zugänglichkeit, entsprechende Dimensionierung usw.

4.3 Wartung und Bedienung techn. Anlagenteile

Die Wartungs-, Bedienungs- und Unterhaltskonzepte sind analog der Haustechnik auch für den baulichen Teil zu erarbeiten und abzugeben, mit Detailangaben zum Vorgehen und zu den örtlichen Gegebenheiten (Pläne), was ist wo zu prüfen, zu reinigen, zu ersetzen etc.

Folgende Bereiche sind zu regeln und zu dokumentieren:

- Schiebetüren mit automatischem Antrieb
- Brandabschlüsse, testen der Türauslösung im Brandfall
- Feuerlöschposten

4.4 Vertragswesen

- Das Vertragswesen hat gemäss KGM zu erfolgen.

4.5 Gebühren, Steuern, Rechnungswesen

- Sämtliche Gebühren, Steuern und Abgaben welche durch das Projekt verursacht werden, sind durch den Projektkredit zu bezahlen.

4.6 Betriebskostenplan / Betriebsführungskonzept / Bewirtschaftungskonzept

- Muss entsprechend dem pbFM initialisiert, ausgearbeitet und eingeführt werden.

4.7 Abnahme, Übernahme und Übergabe (inkl. Bauwerksakten)

Die Abnahme, Übernahme und Übergabe hat gemäss Übergabekonzept BBL zu erfolgen. Dies sieht zusammengefasst folgendes vor:

- Abnahme der Werke durch den Planer und Behebung allfälliger Mängel.
- Übergabe an das PM (Bauherr).

- Alle Anlagen sind mittels integralem Test nach Bauende zu prüfen und einzuregulieren.
- Übernahme des Gesamtwerkes durch OM (Projektleiter Betrieb FM).
- Übergabe des Gesamtwerkes von OM/KGM an Nutzer

Das Objektmanagement übernimmt das Objekt nur unter der Voraussetzung, dass die Sicherheit und die Funktionstüchtigkeit vollumfänglich gewährleistet werden kann.

5 Kostenmanagement

Das Kostendach von CHF 8.5 Mio. (inkl. MwSt.) ist einzuhalten.

In dem Kostendach enthalten sind BKP 1 – 9 inkl. Reserven:

BKP 1 – 4 (Verantwortung GP)	CHF	7 Mio.
BKP 5 Nebenkosten und Reserven	CHF	1 Mio.
BKP 9 Ausstattung und Umzüge	CHF	0.5 Mio.
Kostendach	CHF	8.5 Mio.

Der Generalplaner führt das Kosten- und Terminmanagement inklusive BKP 5. Er gleicht seine Baubuchhaltung regelmässig mit der Buchhaltung des Auftraggebers ab.

6 Termine

Mit der Planung und Ausschreibung muss sofort nach Auftragserteilung im Juli 2021 begonnen werden. Das Ziel ist ein möglichst zeitnaher Baustart, wobei die einzelnen Etappen sorgfältig geplant und mit dem Nutzer abgestimmt werden müssen. Die Ausführungszeit ist so kurz wie möglich zu halten.

Provisorische Termine:

Start Projektierung (Bauprojekt)	Juli 2021
Phasenabschluss Bauprojekt	August/ September 2021
Abklärung Baugesuch	August/ September 2021
Ausschreibung	September - Dezember 2021
Start Realisierung 1. Etappe	Dezember 2021
Inbetriebnahme und Möblierung 1. Etappe	Februar 2022
Start Realisierung 2. Etappe	März 2022
Inbetriebnahme und Möblierung 2. Etappe	Juni 2022
Ggf. weitere Etappen	
Abschluss	abhängig von Etappierung

Die Termine werden durch den Generalplaner verifiziert und optimiert. Die Auslastung des Hotels kann die Terminplanung beeinflussen.

7 Qualitätsmanagement

Die Chancen und Risiken im Projekt werden erfasst, bewertet und laufend überprüft. Geeignete Massnahmen werden erarbeitet und festgehalten.