

Objektdossier Unterhalt



SAP Manf-Nr: 862256560

Projekt TN1086/2001/BH

Anlageort:
Bundesgasse 3, Bern

Anlage / Objekt:
2001 / BH

Projektbezeichnung:
Diverse Instandsetzungsmassnahmen

Gesamtkosten

CHF 6'884'000.- inkl. MwSt.

Bauherrschaft

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL
Fellerstrasse 21, 3003 Bern
Abteilung Objektmanagement
Gerhard Fahrni

Projektverfasser

Dito Bauherrschaft

0 Inhaltsverzeichnis

Kapitel	01	Antrag zum Objektdossier Unterhalt
	02	Objekt- und Projektbeschrieb
	03	Massnahmen und Kosten
	04	Fotodokumentation
	05	Pläne
	06	Anhang

Letzte Anpassung: 22.12.2011 / Charles Giger
In Kraft gesetzt: 22.12.2011 / T. Steiner

Formular

1 Antrag zum Objektdossier Unterhalt

Anlage Nr.:	2001	Anlagebezeichnung:	Bundeshäuser
Strasse - Nr.:	Bundesgasse 3	PLZ Ort:	3003 Bern
Objekt:	BH	Bauwerksart:	massiv
Nutzer:	GS-EFD, SIF	Betreiber:	DLZ 2
Eigentum:	Bund	Reproduktionswert	

Unterhaltskategorie Zustandsbeurteilung Spezialfall

Zu realisierende Unterhaltsmassnahmen:

Diverse Instandsetzungen an der Gebäudehülle. Innenausbau Ersatz der textilen Bodenbeläge, Oberflächensanierung Böden, Wände und Decken. Ersatz von Haustechnikanlagen. Neukonzeption Serverraum U210. Neukonzeption der Betreiberräume.

Kosten		CHF	6'884'000
Kostenbasis		Geplante Ausführung	
<input type="checkbox"/>	Schätzung der Grössenordnung der Baukosten	Bemerkung	
<input checked="" type="checkbox"/>	Grobschätzung der Baukosten 25%	im Jahr	2022
<input type="checkbox"/>	Schätzung der Baukosten 10%		CHF
<input type="checkbox"/>	Kostenvoranschlag 5%		CHF
Unterhalt	% 100	CHF	6'884'000
Wertvermehrend	%	CHF	
		im Jahr	CHF
		im Jahr	CHF
		im Jahr	CHF
		im Jahr	CHF
		später	CHF

Dringlichkeit

☒ Zwingend (Dringlichkeit 1)

Konsequenz bei Nichtdurchführung:

Räumlichkeiten sind nicht mehr Repräsentativ, gravierende Ausfälle der Haustechnikanlagen

☐ Wichtig (Dringlichkeit 2)

☐ Empfehlenswert (Dringlichkeit)

Vorgehen

☐ Ausführung durch OM möglich

☒ Mitarbeit, Fachberatung PM

☒ Ausführung durch PM erforderlich

Datum: 21.07.2020

Unterschrift:

2 Objekt- und Projektbeschreibung

Geschichte

Der Bernerhof (1858) wurde als Nobelhotel für Räte und hohe Staatsbesuche an der heutigen Bundesmeile erbaut. Der ursprünglich spätklassizistische, würfelförmige Baukörper wurde im Rahmen einer Gesamterneuerung 1907/08 durch Mansardendächer, Giebel und Dachaufbauten verändert. Die Hauptfassade gegen die Bundesgasse hat vorgezogene hofbildende Seitenflügel und einen Mittelrisalit mit einfachen Fensterumrahmungen.

Im Inneren ist die grosse Erdgeschosshalle, die 1907 ebenfalls verändert wurde, besonders erwähnenswert. Darüber befindet sich das Lichthofsystem von drei Geschossen mit grazilen Gusseisensäulen und -geländer aus der Bauzeit. Diese Geschosse werden durch ein schwungvolles Halbkreistreppenhaus von grosszügigen Abmessungen mit teilweise noch originalen Geländern erschlossen.

Nach der Übernahme durch den Bund ab 1923 wurde es zum Sitz des eidgenössischen Finanz- und Zolldepartements umgebaut. Zur Beherbergung der Parlamentarier diente fortan das Hotel Bellevue Palace.

Weil der Bundesverwaltung repräsentative Räume fehlten, wurden bei der Gesamtsanierung 2002-2005 im Erdgeschoss Räume für Staatsempfänge realisiert. Die Sanierung setzte das zu grossen Teilen stark in Mitleidenschaft gezogene Innere mit einer stimmungsvollen Neuinszenierung wieder in Stand.

Trotz diverser Vereinfachungen anlässlich späterer Fassaden- und Dachrenovierungen ist der nach wie vor monumentale Baukörper ein wichtiger Bestandteil der südlichen Stadtsilhouette.

Zielsetzung

Mittels dieser Zustandsanalyse soll aufgezeigt werden, welches die notwendigen baulichen Massnahmen sind um das repräsentative Gebäude vollumfänglich instand zu stellen.

Für die Zustandsanalyse wurden aufgrund der aktuellen Einschränkung des BAG betreffend COVID-19 nur einige Büros stichprobenweise untersucht, es ist anzumerken, dass dadurch gleichwohl ein vollumfassendes Dossier vorliegt. Die Gebäudehülle, die allgemeinen Innenräume und die Haustechnikanlagen wurden vollumfänglich untersucht.

Nach der Umsetzung der aufgeführten Massnahmen ist davon auszugehen, dass das Objekt die darauffolgenden 15 Jahre keinem grossen Instandsetzungsbedarf unterliegen wird.

Nebst den jeweils ausgewiesenen Massnahmen wurden die dazugehörigen Kosten +/- 25% berechnet.

Zeitraumen

Die aufgeführten Instandsetzungsmassnahmen sollen innert der nächsten zwei Jahre (bis Ende 2022) umgesetzt werden.

3 Massnahmen und Kosten

Kostenschätzung ± 25%, inkl. MwSt.

Bauteil	Massnahme	Kosten	Jahr
Arkade Boden/Decke	Decke über dem 2.UG rückbauen. Betonsanierung durchführen, Abplatzungen und lose Betonteile abspitzen, Bewehrung entrostet konservieren und reprofiliert. Neue Decke (flächendeckend demotierbar) montieren.	125'000.-	2022
	Grundsätzlich wird empfohlen die Decke auf der Aussenseite nachhaltig zu sanieren (Aussenisolation). Diese Massnahme hat aber weiterreichende Konsequenzen auf weitere Bauteile und Gewerke. Die Möglichkeit einer Innenisolation sollte geprüft werden.	110'000.-	2022
	Fläche Passerelle: 240 m2		
Flachdach Südseite	Ersatz Flachdachbelag Terrasse Süd. Betontragstruktur flächendeckend sanieren. Bewehrung konservieren. Neue begehbare Flachdachabdichtung aufbauen.	180'000.-	2022
Haupteingang Aussentreppe, Rampen	Kontrolle und Ersatz der Fugen. Rostausbühlungen prüfen auf verdeckte Schadstellen bei der Armierung. Abklärung mit dem Bauingenieur notwendig.	30'000.-	2022
Haupteingang Glasvordach	Kontrolle aller Dichtungen. Ersatz der defekten Dichtung in der Nordost-Ecke. Flicker der undichten Stelle.	10'000.-	2020
Leitungen, Schächte	Anbringen eines Putzstützens beim Fallstrang in der abgehängten Decke über EG Anschluss an Abwasserleitung mit Bogen 2x 45° ändern.	8'000.-	2022
Fenster	Flicker von Schadstellen. Alle Fenster süd- und westseitig müssen aussen neu gestrichen werden. Richten und schmieren von Beschlägen. Anzahl Fenster streichen: 190 Stück	55'000.-	2022
Rollladen	Ersatz aller Rollladen, die noch aus dem Jahr 2004 stammen mit Holzrollladen (Metall verstärkt) und starkem Motor. Anzahl: 160 Stück	430'000.-	2022
Aussentüren	Ersatz der Steuerung bei der Türe in der Mitte mit Nacht-Schleusenfunktion, wie bisher.	20'000.-	2022
Fugen	Kontrolle aller Fensterfugen. Ersatz Anschlussfugen bei Treppen und Bodenbelägen. Teilersatz von Plattenfugen im UG.	40'000.-	2022
Dachwassereinläufe Dachterrasse 5.OG	Anschlüsse Bodenablauf auf 2x 45°-Bögen ändern. Kontrolle aller Blechanschlüsse an die Aufbauten.	15'000.-	2022

Letzte Anpassung: 22.12.2011 / Charles Giger
 In Kraft gesetzt: 22.12.2011 / T. Steiner

Formular

Kälteanlage	Ersatz der Kaltwasseranlage	120'000.-	2022
Brandmeldeanlage	Ersatz der Brandmeldeanlage	150'000.-	2022
Beleuchtung	Ersatz der gesamten Beleuchtungskörper / Leuchtmittel. Alle Leuchtmittel sollen die bestmögliche Energieeffizienz aufweisen. Bürobeleuchtung inkl. Tageslichtsteuerung.	250'000.-	2022
Serverraum U210	Der Gesamte Ausbau wie alle Haustechnikanlagen sind nachhaltig zu ersetzen. Die Infrastruktur für den Informatikausbau muss nach dem heutigen Stand der Technik erfolgen. Kalt- und Warmzonen sind konsequent zu trennen.	300'000.-	2022
	Damit die Gesamtmodernisierung realisiert werden kann muss die Informatikinfrastruktur zwingend für 6 Monate ausgelagert werden.	120'000	2022
Bodenbelag Keramik	Füllen von kleinen Abplatzungen und Rissen. Ersatz bei stark beschädigten Platten. Fläche: 580 m2	10'000.-	2022
Bodenbelag Naturstein	Füllen der Löcher und Risse mit Weisszement. Fläche: 330 m2	20'000.-	2022
Bodenbelag Holz	Instandsetzen, schleifen und ölen/versiegeln aller Parkettflächen.	150'000.-	2022
	Fläche: 2'630 m2; Schleifen und ölen aller Holztreppe. Fläche: 220 m2		
Bodenbelag Teppich	Ersatz aller Spannteppiche mit WARON-K von Tisca, anthrazit/hellgrau gestreift. Fläche: 4'900 m2 Ersatz mit einem Spannteppich in Premium-Qualität. Kosten: 120.-/ m2 = 588'000.-	1'077'000.-	2022
Bodenanstrich	Böden mit Bodenfarbe streichen Fläche: 1'010 m2	30'000.-	2022
Wandoberfläche	Alle Wände flicken. Fläche: 28'100 m2 Prüfen der Terrazzo-Wand im Bad des Bundesrats.	260'000.-	2022
Wandanstriche	Alle Wände zweimal streichen. Die Räume im Erdgeschoss und in den Nordkorridoren 1. - 3.OG sind in der bestehenden Farbe zu streichen.	180'000.-	2022
	Fläche weisse Wände: 26'750 m2 Fläche farbige Wände: 1'340 m2		
Decken	Alle Decken einmal streichen. Die Räume im Erdgeschoss müssen in der richtigen Farbe (Leimfarbe?) gestrichen werden. Fläche glatte Decken: 8'730 m2 Fläche Gipsloch-Decken: 340 m2 Fläche Stuckdecken: 1'250 m2	150'000.-	2022

Letzte Anpassung: 22.12.2011 / Charles Giger
 In Kraft gesetzt: 22.12.2011 / T. Steiner

Formular

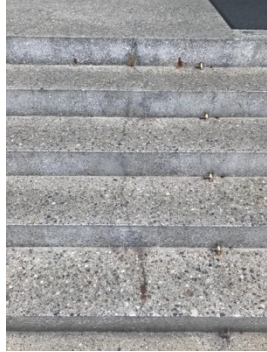
Innentüren	Bürotüren, Türen zu Technikräumen: waschen, streichen. Anzahl: 261 Türen, Kosten: 40'000.- Verbindungsstüren Salon 1-3: Ersatz von Türfronten. Anzahl: 4 Fronten, Kosten: 80'000.- Schlafende Brandschutztüren: Ersatz des Auslösmechanismus im Brandfall. Anzahl: 9 Stück, Kosten: 20'000.-	140'000.-	2022
Brandschutzglaswände	Ersatz aller Brandschutzgläser in Fronten, Türen und Oblichtern. Glasfläche Total: 364 m2 Ersatz aller Fugendichtungen	728'000.-	2022
Apparate / Armaturen	Ersatz aller Waschbecken und Armaturen in den Toiletten. Anzahl: 35 Stück	42'000.-	2022
Vereinzelungsanlage	Ersatz der Schleusenanlage Eingang 2.UG	80'000.-	2022
Gewerke	Instandsetzungsmassnahmen	4'830'000.-	
Unvorhergesehenes	Gewerke 10%	490'000.-	
Honorare	Architekt, Fachingenieure Spezialisten: 20%	980'000.-	
Nebenkosten	Nebenkosten 10%	490'000.-	
Total		6'790'000	

Neukonzeption Betreiberräume			
Betreiberräume	Die Räume für die Reinigung und Hausdienst sind auf die neuen Bedürfnisse auszurichten. Mit dieser Massnahme können die täglichen Arbeitsabläufe stark optimiert werden.	65'000.-	2022
Honorar	Architekt, Fachplaner	9'000	
Ausstattung	Lieferung und Montage Mobiliar	10'000	
Reserve	5%	3'000	
Nebenkosten	10%	7'000	
Total		94'000	

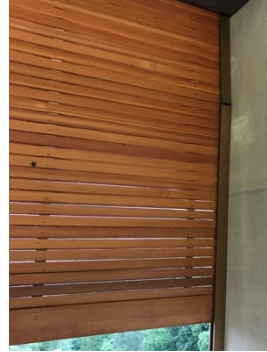
4 Fotodokumentation



Passerelle Süd, Boden



Aussentreppe Haupteingang



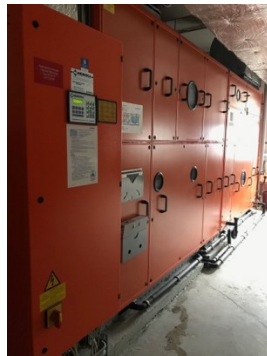
Fassaden Rollläden



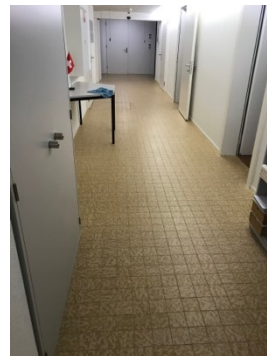
Fassaden Vordach



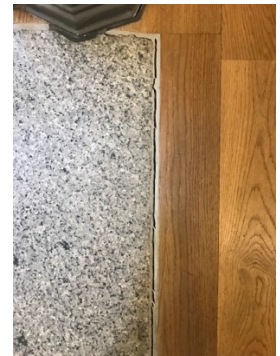
Passerelle Süd Flachdach



Kaltwasseranlage



Innenausbau Keramikplatten



Innenausbau Fugen



Innenausbau Holzböden



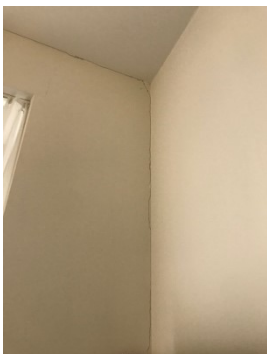
Innenausbau Textilbeläge



Innenausbau Terrazzo



Innenausbau Wände



Innenausbau Wände



Innenausbau Decken



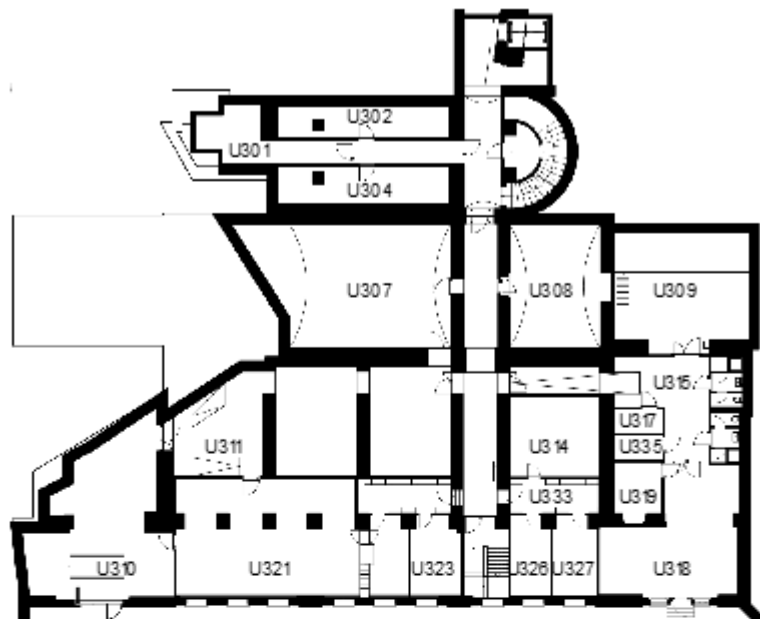
Innenausbau Innentüren



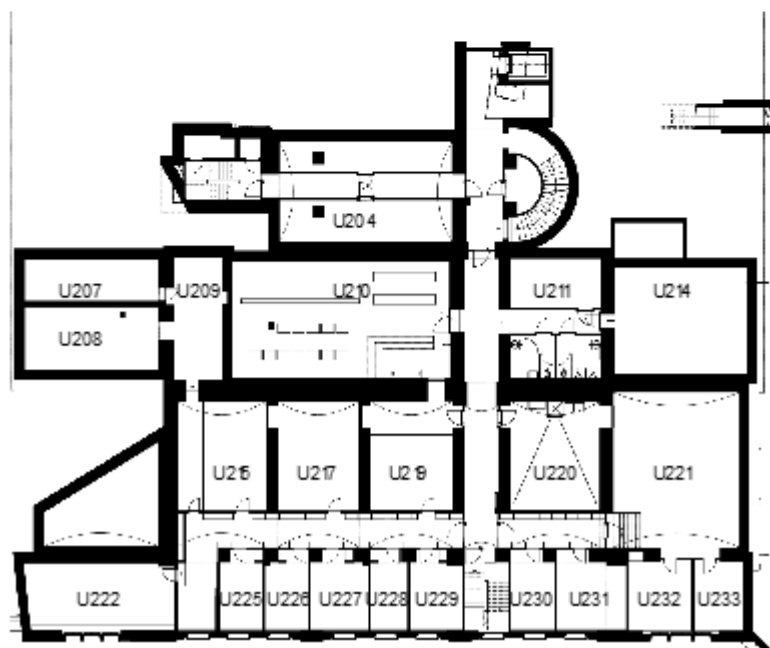
Vereinzelung 2.UG

5 Pläne

3. Untergeschoss

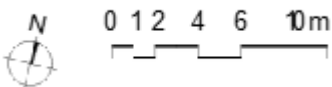
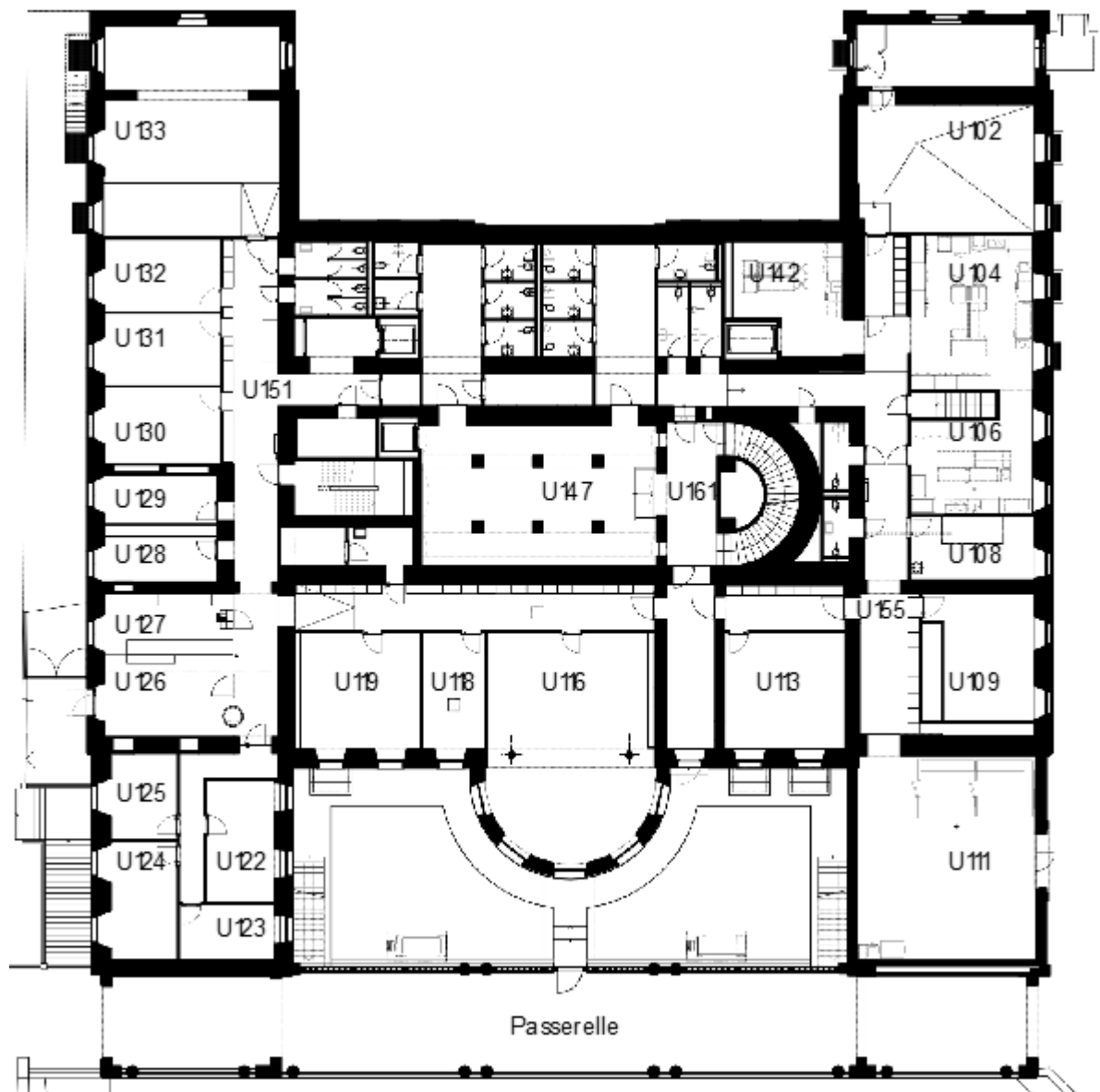


2. Untergeschoss



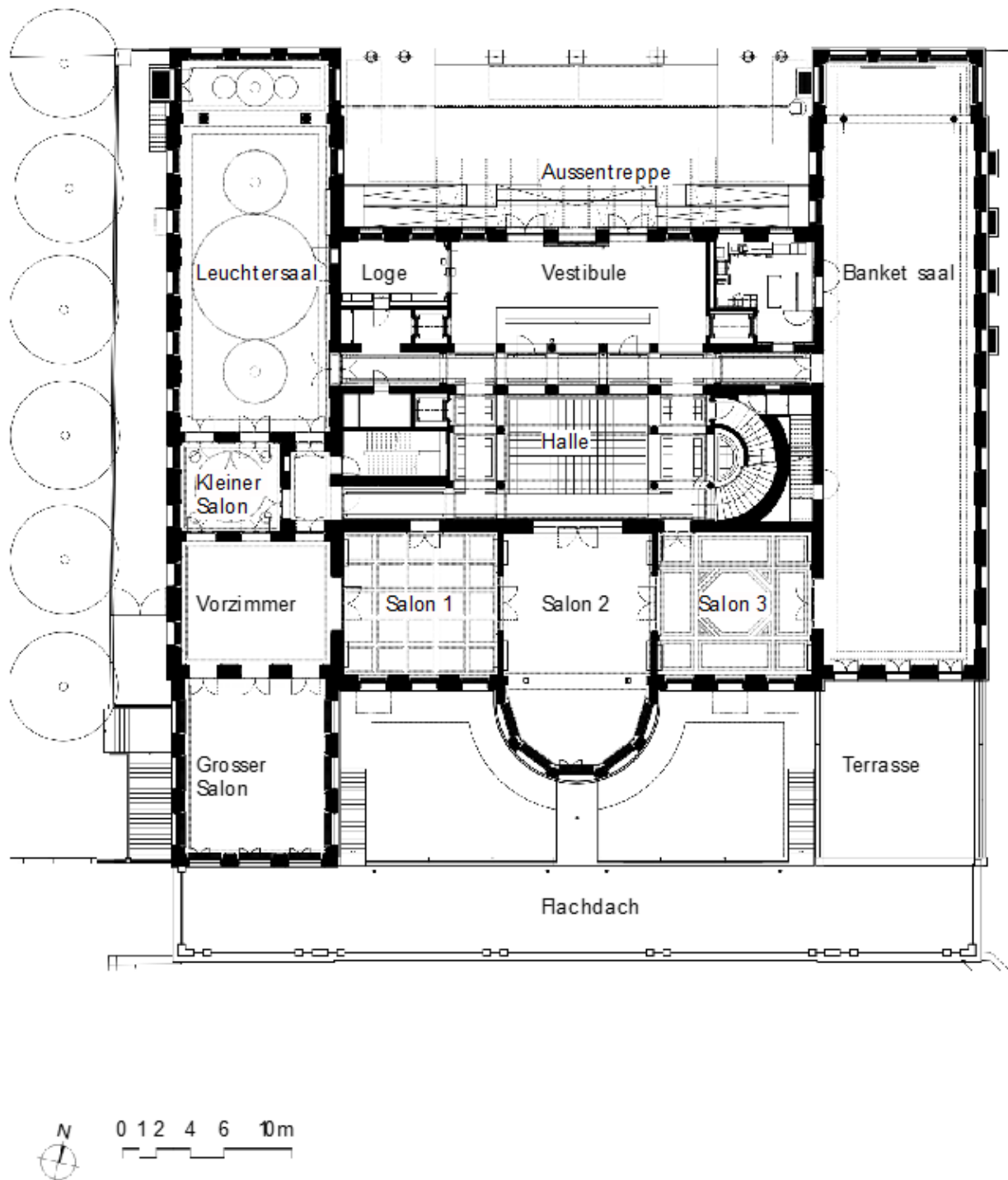
5 Pläne

1. Untergeschoss



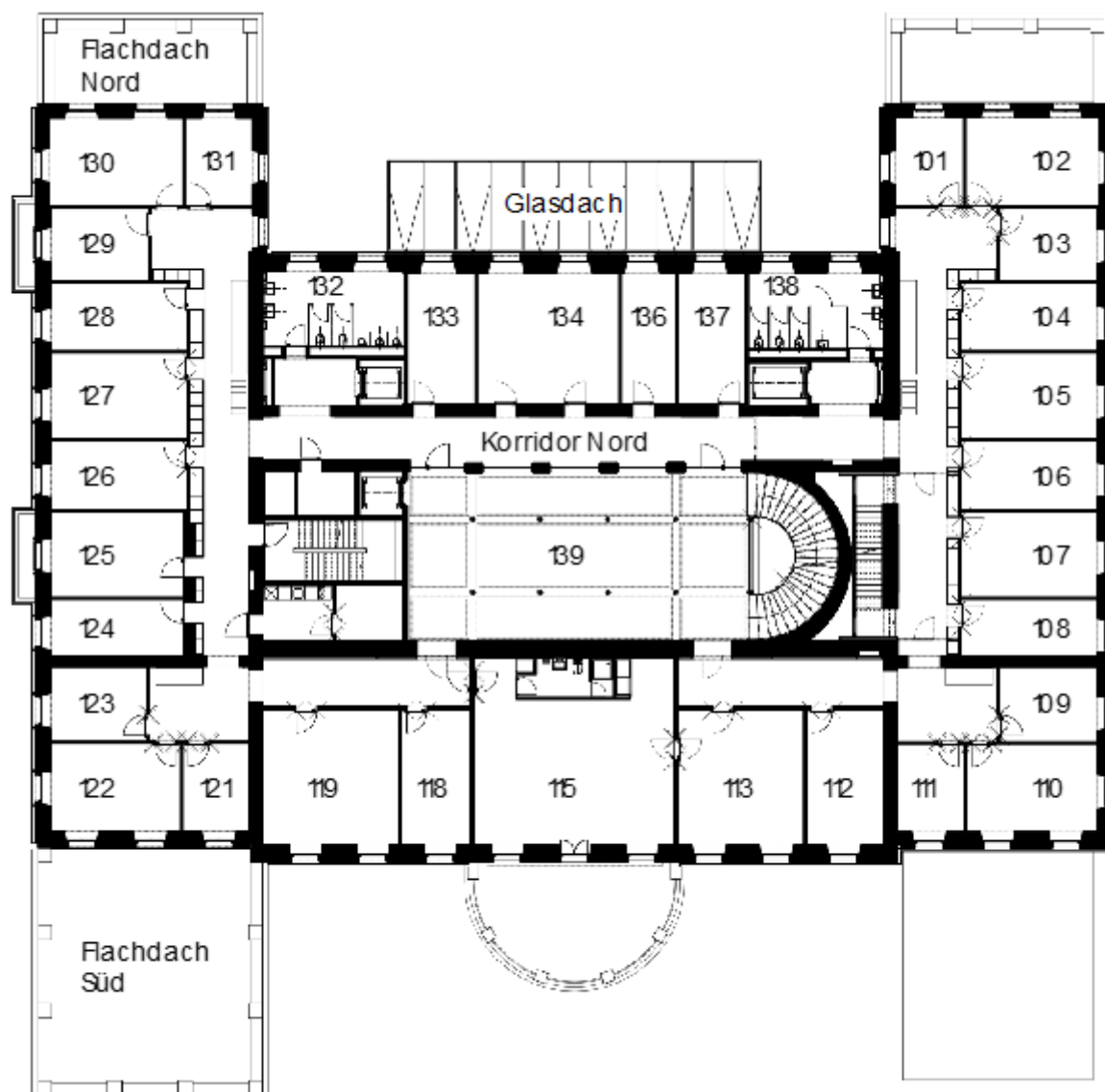
5 Pläne

Erdgeschoss

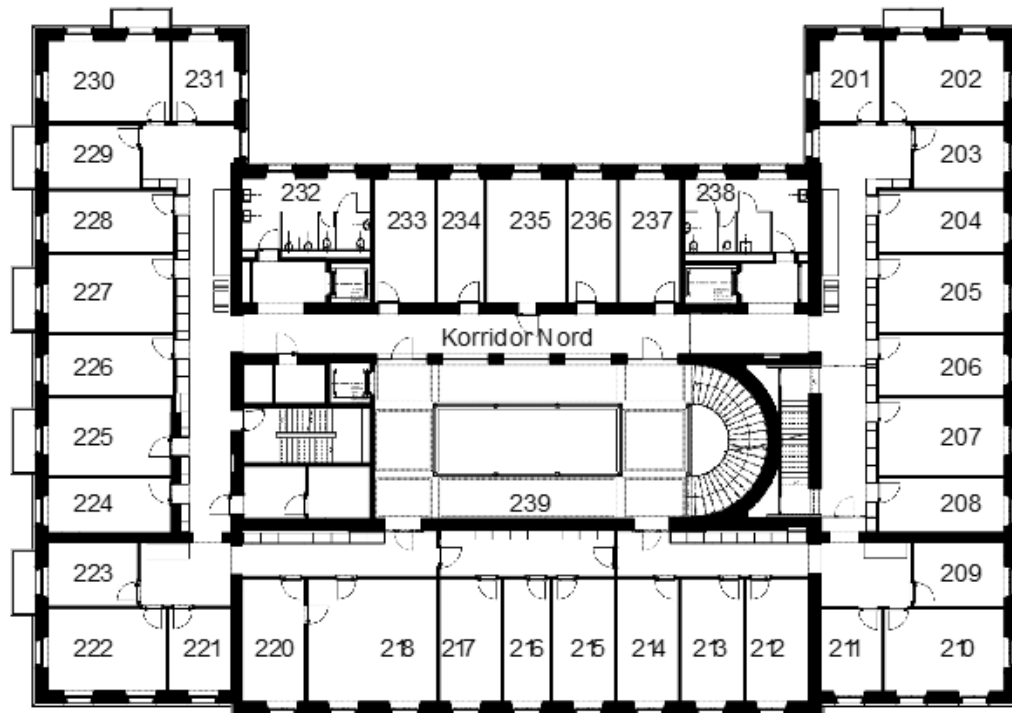
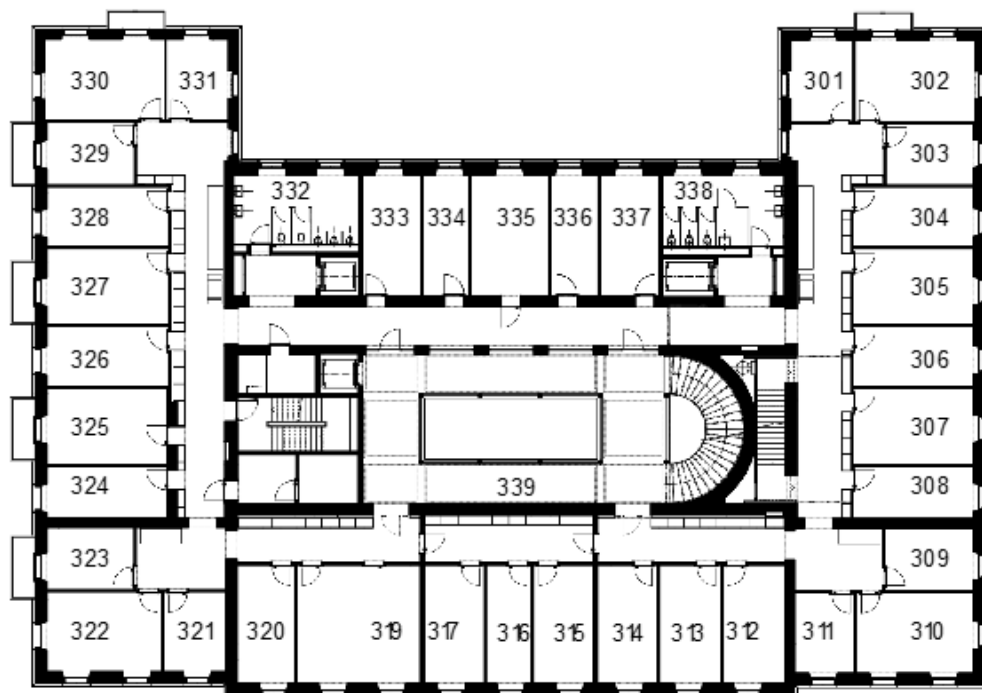


5 Pläne

1. Obergeschoss

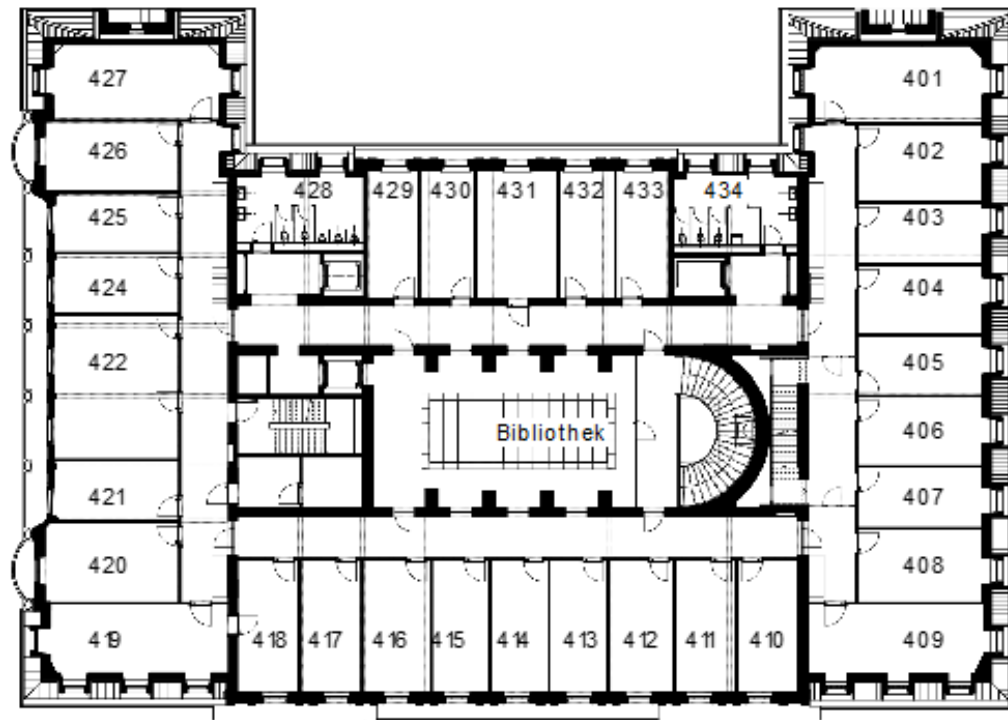


5 Pläne

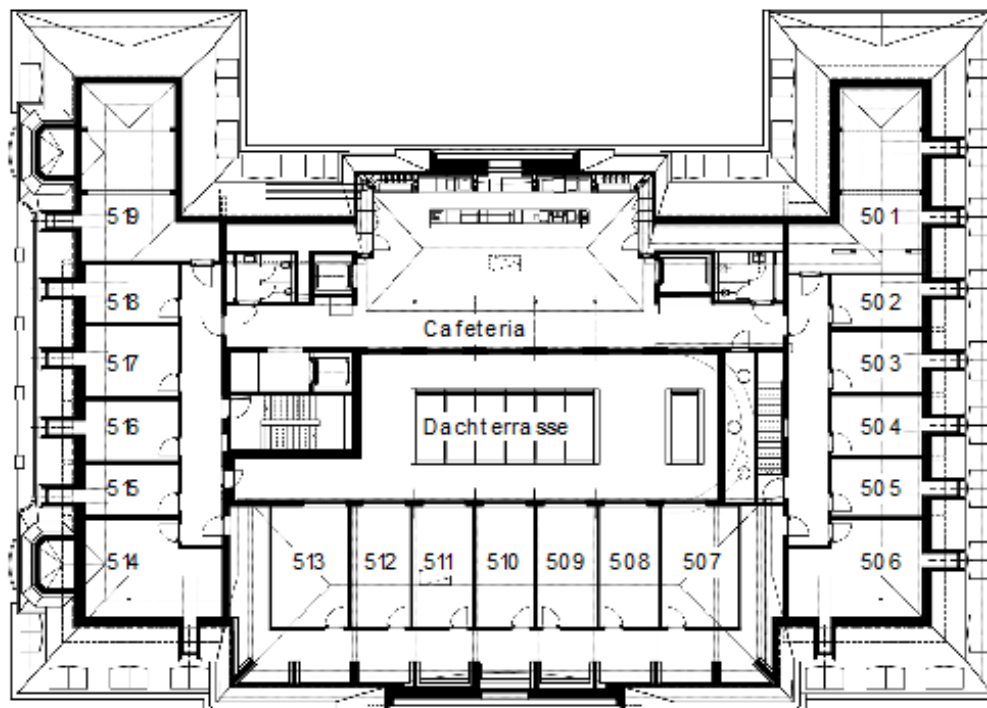
2. Obergeschoss**3. Obergeschoss**

5 Pläne

4. Obergeschoss



5. Obergeschoss



Letzte Anpassung: 22.12.2011 / Charles Giger
In Kraft gesetzt: 22.12.2011 / T. Steiner

Formular

6 Anhang

Neukonzeption Betreiberräume

co-architekten, 2020