

# PROJEKT NEWS

AUSGABE 2 | 2017

stokar projekt support partner



Foto: Maier Hess Architekten

## GYMNASIUM STRANDBODEN

Die kantonale Schulanlage Strandboden in Biel wurde 1980 in Betrieb genommen. Die vom Architekten Max Schlup erbaute Anlage ist eine bedeutende Vertreterin der sog. Solothurner Schule (Jura-Südfuss-Architektur) und besteht aus drei in die grosszügige Parkanlage eingebetteten Unterrichtsgebäuden und einer Sporthalle auf der gegenüberliegenden Seite der Schüss.

Der enorme Energiebedarf, die Dringlichkeit verschiedenster technischer Instandstellungen, sowie die am Ende ihrer Lebensdauer angelangte Fassade machten eine tiefgreifende Sanierung notwendig. Zudem wurde das Deutsche Gymnasium um den Schüler- und Lehrer-Bestand des Gymnasiums Linde zum Seeland-Gymnasium erweitert. Die hierfür zusätzlichen notwendigen Flächen sollten in einem Erweiterungsneubau realisiert werden.

## SANIERUNG DER DENKMALGESCHÜTZTEN FASSADE

Das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) des Kantons Bern hatte 2005 einen Wettbewerb zur Fassadensanierung der Altbauten und der Sporthalle ausgeschrieben. 2008 wurden Maier Hess Architekten GmbH zusammen mit Sutter & Weidner Fassadenplanung vom AGG mit den Planungen beauftragt. Die Herausforderung bestand darin, die energetisch schlechte, denkmalgeschützte Fassade durch eine neue, minergietaugliche Fassade zu ersetzen – ohne das Erscheinungsbild der Gebäude zu verändern. Dies ist hervorragend gelungen; für den Laien sind kaum Unterschiede erkennbar.

Für den neuen Erweiterungsneubau und die landschaftsarchitektonische Gestaltung der Anlage wurde zudem im Jahr 2010 ein Entwurfswettbewerb lanciert, aus dem das Team Brügger Architekten AG siegreich hervorging.

## PROJEKT-ECKDATEN

### TERMINE

Wettbewerb Fassadensanierung  
2005

Auftrag zur Ausschreibung  
Gesamtleistungswettbewerb  
an Maier Hess Architekten & S+P  
2008

Beginn des einstufigen nicht anonymen  
TU-Wettbewerbs  
18.6.2012

Abgabe der TU-Angebote  
6.11.2012

Unterzeichnung des LOI mit Steiner AG  
26.03.2013

Baubeginn  
11.07.2013

Übergabe Ergänzungsneubau an Schule  
06.02.2015

Übergabe sanierter F-Trakt an Schule  
10.10.2014

Übergabe sanierte Sporthalle an Schule  
22.10.2014

Übergabe sanierter M-Trakt an Schule  
04.04.2016

Übergabe sanierter D-Trakt an Schule  
29.07.2016

## GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB

Um Sanierung und Neubau günstig und mit grosser Kostensicherheit ausführen zu können, beauftragte das AGG die Maier Hess Architekten und Stokar+Partner AG mit der Ausschreibung und Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs für die Erstellung des Neubaus und die Sanierung des Bestandes. Während der Sanierung musste der Schulbetrieb ungehindert weitergeführt werden. D.h. die Anbieter konnten die Etappierung der Arbeiten frei wählen und mussten die dazu allenfalls notwendigen Provisorien (Schulcontainer) inkl. Umzugskosten in ihr Angebot einrechnen.

Eine weitere Herausforderung war die Ertüchtigung der Bestandsgebäude bezüglich Erdbebensicherheit und Brandschutz im Einklang mit der Denkmalpflege. Hier mussten die offerierenden TUs ihre eigenen, umsetzbaren Konzepte entwickeln.

Die Firma Steiner AG entschied den Wettbewerb am Ende für sich, nicht zuletzt dank einer geschickten Etappierung der Sanierungsarbeiten.

## ENERGIEKONZEPT

Die alten Gebäude hatten wegen der nur marginal gedämmten Fassaden gigantische Klimaanlage, welche enorme Energiemengen verbrauchten. Mit der Sanierung konnte der Minergiestandard erreicht und der Energieverbrauch auf einen Bruchteil reduziert werden.

Als perfekte Lösung für eine umweltfreundliche Gebäudekühlung erwies sich das Wasser des vorbeifliessenden Flüsschens Schüss, welches auch im Sommer kaum wärmer ist als 16°C. Zusätzlich kommt eine automatische Nachtauskühlung über die Fenster zum Einsatz.

Der Erweiterungsneubau wurde in Holzbauweise erstellt.

Geheizt werden heute alle Gebäude mit einer modernen und schadstoffarmen Holzsplitzelheizung. Die BKW plante und realisierte die Heiz- und Kühlzentrale auf eigene Kosten, da sie in der Folge den Auftrag als Contractor für deren Betrieb erhielt. Die Schule bezahlt somit dem Contractor nur die bezogene Wärme und Kälte zu den angebotenen Einheitspreisen.

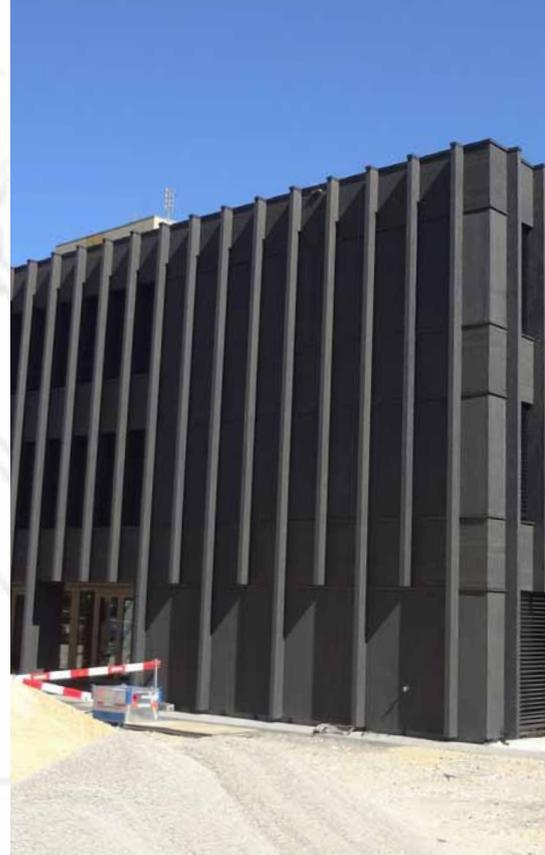
Auch die Dachflächen wurden für die Nutzung mit Photovoltaik ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt der Anbieter mit dem günstigsten Preis pro kWh gerechnet über 20 Jahre. Darin eingeschlossen sind die Abschreibungs- und Unterhaltskosten. Der jährliche Stromertrag musste vom Anbieter garantiert werden.

## INVOLVIERUNG VON S+P

S+P erstellte zusammen mit Maier Hess Architekten die TU-Ausschreibung. Speziell war, dass für den Erweiterungsneubau ein fertiges Bauprojekt vorlag, während es für die Bestandesbauten mit Ausnahme der Fassade nur funktionale Vorgaben gab.

Die TU-Ausschreibung musste entsprechend dem unterschiedlichen Detaillierungsgrad der Projekte angepasst werden, so dass für die Anbieter klar war, wo sie Freiheiten für eine Kostenoptimierung hatten und wo nicht. In der Ausführung und während der Mängelbehebungsphase begleitete S+P das Projekt auf Seite der Bauherrenvertretung und unterstützte die Bauherrschaft in zahlreichen technischen und baulichen Fragen wie z.B. bei Problemen mit der Akustik oder der Nachtauskühlung.

Dank dem Kostencontrolling von S+P herrschte jederzeit Transparenz bezüglich Kostenstand und Endkostenprognose. Das Budget des AGG konnte eingehalten werden.



**Eugen Wagner**  
Baumanager, Dipl. Bauingenieur TU,  
Amt für Grundstücke und Gebäude  
des Kantons Bern



Bilder oben (v. l. nach r.): Erweiterungsneubau, PV-Anlagen; Bild unten: Mensa

## INTERVIEW MIT HERRN EUGEN WAGNER, BAUMANAGER BEIM AMT FÜR GRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE DES KANTONS BERN

### Was waren die grossen Herausforderungen im Projekt Gym Biel?

Die besondere Exposition der Schule, sowohl örtlich wie gesellschaftlich und die Bedeutung der vorliegenden Architektur weckten gegenläufige Ansprüche Dritter an das Projekt. Die Gegner des Projekts zogen alle Register von Einsprachen über Medienkampagnen bis zum Boykottaufruf an die Architekten. Eine Folge war, dass wir für das Projekt sieben Baubewilligungen einholen und 5 Beschwerden, teilweise bis vor Bundesgericht durchfechten mussten.

Schliesslich startete das Projekt bereits mit angebrauchter Reserve in die Realisierung, so dass wir die im Rahmen des Risikomanagements vorsorglich definierten Einsparoptionen grossteils ziehen mussten.

Innerhalb der Projektdauer von 12 Jahren traten auch fast alle anderen grösseren Projektrisiken ein, von Überraschungen im Untergrund, über unbekannte Asbestfunde, falsche Bestandspläne, bis hin zum Ausfall zahlreicher Schlüsselpersonen.

### Sie haben das Projekt als TU-Wettbewerb durchgeführt. Was waren die Vorteile? Würden Sie das rückblickend wieder so machen?

Ja, schon aus Kostengründen würden wir es wieder so machen, denn bei einer konventionellen Variante hätten wir viele zusätzliche Kosten getragen, die nun in das Risiko der TU gefallen sind. Gleichzeitig hatten wir immer nur einen Ansprechpartner, was mühsame Dreiecks-Diskussionen auf ein Minimum reduzierte. Und letztlich schonte das TU-Modell meine eigenen Ressourcen. Ich selbst konnte zeitgleich weitere Kantonsprojekte vorantreiben.

### Stokar+Partner AG hat Sie als Bauherrenvertreter fast von Anfang an begleitet und unterstützt. Hat sich der Beizug eines Bauherrenvertreters aus Ihrer Sicht gelohnt?

Es war schlicht nicht möglich, ein Projekt mit diesem Umfang und dieser Komplexität mit den vorhandenen Ressourcen ohne Unterstützung zu stemmen. Bei der Formulierung des TU-Vertrags konnten wir die grosse Erfahrung von S+P nutzen. Neben der Unterstützung im Controlling konnte S+P insbesondere bei haustechnischen Fragestellungen, welche die Diskussionen mit der TU dominierten, einen wertvollen Beitrag leisten. Ja, die Beauftragung von S+P hat sich gelohnt.



## AUSBLICK

Der Ceres-Tower in Pratteln, das höchste Gebäude des Kantons Basel-Landschaft, ist nun nach 25 Monaten Bauzeit vollendet. Seit Oktober 2017 werden die 7 Gewerbegeschosse und 15 Wohngeschosse sukzessive bezogen.

Die Gewerbeflächen erstrecken sich in den unteren Geschossen auf 6'370 m<sup>2</sup>. Darüber befinden sich verteilt auf 15 Geschosse sechzig 3½-Zimmer-Wohnungen und dreissig 2½ Zimmer-Wohnungen. Die 90 hellen Wohnungen sind nicht nur grosszügig verglast, die meisten verfügen auch über eine Loggia.

Stokar+Partner AG hat das 70-Millionen-Projekt als Bauherrenvertreterin für die Credit Suisse Funds AG ab der Ausführung begleitet. Wir freuen uns, Ihnen das Projekt in unserer nächsten Ausgabe vorstellen zu können.

## PERSONELLES: STEPHAN RUTNER

Seit Juli 2017 verstärkt Stephan Rutner, Dipl.-Ing. (FH), unseren Bereich Projektmanagement / Bauherrentreuhand. Er diplomierte im Jahr 1999, an der Hochschule für Technik in Stuttgart, im Fachbereich Architektur. Nach seinem Abschluss arbeitete er als Entwurfsarchitekt im Architekturbüro Hans-Ruedi Bühler in Bottmingen, bevor er 2001 zur Gruner Gruppe in Basel wechselte. Dort entwickelte sich seine berufliche Verantwortlichkeit innerhalb von 17 Jahren vom Entwurfsarchitekten bis hin zum Senior-Projektleiter / Gesamtprojektleiter. Ein persönliches Highlight in seinem umfassenden Projektportfolio stellt das Milliardenprojekt *The Circle at Zurich Airport* dar, an welchem er als Projektleiter und Chefarchitekt der Gruner AG, bis zur Übernahme durch den ausführenden TU, erfolgreich mitarbeitete. Vor seinem Wechsel zu S+P war Stephan Rutner zuletzt am Projekt *Kinderhospital Zürich* als Projektleiter für das Gebäude LLF (Labor, Lehre, Forschung) und die Fassaden zuständig.

Auf Grund seiner langjährigen Erfahrung – gerade auch im Bereich von Grossprojekten – wurde ihm bei Stokar+Partner die Aufgabe als Gesamtprojektleiter Bauherr für den Neubau des Kantonsspitals Aarau anvertraut.

Seine Freizeit verbringt Stephan am liebsten mit seiner Frau und seinen zwei Kindern auf Trekking- und Wandertouren. Als leidenschaftlicher Jäger widmet er sich im heimischen Revier intensiv den Aufgaben der Hege und Pflege bis hin zur eigentlichen Jagdausübung gemeinsam mit seinem Jagdhund Asco.



**Stephan Rutner**

Dipl.-Ing. (FH), Architekt  
bei Stokar+Partner

## IMPRESSUM

Der Newsletter erscheint zweimal jährlich.

Herausgeber: Stokar+Partner AG

Texte, Redaktion und Layout:

ruweba kommunikation ag

Fotos: Stokar+Partner AG

Kontakt:

Stokar+Partner AG

Pfeffingerstrasse 41, 4053 Basel

Tel. 061 366 96 00

Email: [support@stokar-partner.ch](mailto:support@stokar-partner.ch)

Besuchen Sie unsere Homepage  
[www.stokar-partner.ch](http://www.stokar-partner.ch)