



Dalmazirain 30/32/34/36

Gesamtsanierung und Ausbau Mansardengeschoss

Bauherrschaft

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten durch Immobilien Stadt Bern	Projektleitung: Michèle Haus
---	------------------------------

Planungsteam

Architekt	m+b architekten AG, Bern
Bauingenieur	B+S Ingenieure und Planer AG, Bern
Elektroingenieur	CSP Meier AG, Bern
Heizungsingenieur	Ingenieurzentrum Riederer & Partner GmbH, Gümligen
Sanitäringenieur	Gilgien, Uhlmann & Partner GmbH, Bern
Bauphysik	Grolimund + Partner AG, Bern 1. Etappe Marc Rüfenacht Bauphysik und Energie, Bern 2. Etappe

Objekt

Grundstück	Stadtkreis IV
Adresse	Dalmazirain 30/32/34/36
Parzellennummer	734/737/730/703
Baujahr/Gesamtsanierung	1916 und 1926/2018–2021
Denkmalpflegeinventar	keine Einstufung

Bautermine

Auftragserteilung	Mai 2017 und November 2017
Baukredit	Januar 2018 und Dezember 2018
Baubewilligung	Juni 2018 und August 2019
Baubeginn	September 2018 und Februar 2020
Bauende	September 2019 und Januar 2021



Das Gebäudeensemble, bestehend aus den Liegenschaften am Dalmazirain 30/32/34/36 und Dalmaziquai 65/67 (erbaut zwischen 1916 und 1926), wurde C-förmig um einen grossen Innenhof in den Aarehang gebaut und grenzte ursprünglich an eine grosszügige Gartenanlage im Süden der Parzelle, wo sich heute die Monbijoubücke befindet. Mit Abschluss der Gesamtanierung und dem Ausbau der Dachräume wurden insgesamt 30 attraktive Wohnungen realisiert. Das Angebot umfasst einen breiten Wohnungsmix von Studios bis hin zu 4-Zimmer-Wohnungen.

Die vier Liegenschaften gehören zum Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und bilden den nordöstlichen Brückenkopf der Monbijoubücke. Das Trottoir grenzt an die südseitigen Gebäudefassaden, die Fahrbahn wird nur durch den etwas breiteren Fussweg getrennt. Die Wohnungen im Erdgeschoss liegen unterhalb des Fahrbahnniveaus und stehen darum meist im Schatten der Brücke. Der einst schöne Garten am Aarehang musste der Brücke weichen.

Vor der Sanierung befanden sich die Häuser in einem sehr schlechten Zustand und waren kaum mehr zu vermieten: Die Haustechnik war veraltet, das Potential des Innenhofs lag brach und am Dalmazirain Nr. 36 wurde noch mit Öl- und Holzeinzelföfen geheizt.

Im Rahmen der umfangreichen Sanierungsmassnahmen wurden die Haustechnik sowie Wand- und Deckenbekleidungen erneuert und, sofern möglich, die alten ursprünglichen Bodenbeläge aufgefrischt oder wiederhergestellt. Die Nordfassade erhielt neue und grössere Fenster und dank grösseren Balkonen zum Innenhof profitieren heute alle Wohnungen (mit Ausnahme der Dachwohnungen) von einem grosszügigen und vom Verkehrslärm der Kirchenfeldstrasse geschützten Aussenraum.

Aus den ehemaligen Mansardenzimmern am Dalmazirain 30/32 entstanden drei grosszügige Dachgeschosswohnungen mit Galerien und am Dalmazirain 34/36 wurde der Estrich neu zu je einer 2-Zimmer-Wohnung ausgebaut, womit nun diese beiden Wohnungen von einer herrlichen Aussicht mit Blick auf Gurten und Bundeshaus profitieren.

Weiter wurde der gesamte Innenhof aufgewertet und der übrige Aussenraum mit einer neuen Begegnungszone und einer mit Pflanzen bewachsenen Pergola ergänzt. Komplettiert wurde der Aussenraum durch einen grossen gedeckten Abstellplatz für Fahrräder, der allen Mietenden der vier Liegenschaften am Dalmazirain zur Verfügung steht.

Dank der umfassenden Sanierungsarbeiten sind in zwei Bauetappen zeitgemässe Wohnungen entstanden, die den ursprünglichen Charakter der Gebäude wahren und einen hohen Wohnkomfort bieten.

Die Architekten haben das Wort

Der markante winkelförmige Baukörper am ostseitigen Brückenkopf der Monbijoubücke ist mit grossen Quergiebeln, Erkern und Balkonpartien differenziert gegliedert. Das Eckgebäude definiert strassen-seitig die Einfahrt zum Dalmazirain und hofseitig zusammen mit den angebauten Häusern einen vom Strassenlärm geschützten und begrünten Wohnhof. Auf dem wohl proportionierten Eckhaus von 1920 sitzt ein mächtiges doppelgeschossiges Dachvolumen mit Mansardendach, zwei Quergiebeln und diversen Schleplukarnen. Abgetreppert und dem stark abfallenden Terrain folgend, schliessen die Gebäude 34 und 36 an das Haus 32 an. Nicht zu übersehen ist die auffällig tiefe Anordnung der untersten Fensterreihe von Haus 32 an der Kirchenfeldstrasse. Entstanden ist diese missliche Fenstersituation durch den Bau der Monbijoubücke um 1962. Mit dem Anheben des Geländes für die neue Strassenführung zur Brücke wurde auch die damalige Befensterung der unter Brückenniveau liegenden Wohnungen zerstört. Durch das neue Wohnkonzept mit zum Innenhof orientierten Loft-Ateliers konnten diese ursprünglichen Wohnungen nun endlich wieder reaktiviert und bewohnbar gemacht werden.

Gesimse und Lisenen über dem Sockelgeschoss und bei den Erkern ergänzen zusammen mit den Gewändeeinfassungen und den Fensterläden spannungsvoll die Fassadenkomposition aus den 1920er Jahren. Rundbogenöffnungen und Quadersteinornamentik kennzeichnen das Sockel- und Eingangsgeschoss auf Seite Dalmazirain. Die Strassenfassaden der Gebäude 34 und 36 wie auch alle Innenhoffassaden sind deutlich zurückhaltender und einfacher ausgestaltet.

Der angetroffene schlechte Gebäudezustand erforderte eine ganzheitliche Betrachtung mit Prioritäten für die Eingriffe. Oberstes Ziel war es, alle bestehenden Wohnungen kostengünstig zu sanieren und potenzielle brachliegende Nutzflächen für zusätzliche Wohnungen zu aktivieren. Im Rahmen der Gesamt-sanierung wurde deshalb auch die Machbarkeit eines Dachausbaus der Mansardengeschosse überprüft; mit dem Ergebnis, dass fünf Dachwohnungen, zum Teil mit Dachgalerie, realisiert werden konnten.

Obwohl die Gebäude denkmalpflegerisch nicht klassiert sind, war es seitens Architekten und Bauherrschaft ein Anliegen, die Gesamterscheinung und Detaillierung möglichst originalgetreu wieder instand zu stellen. Nebst der äusseren Gesamterscheinung konnten die Treppenhäuser erhalten und aufgewertet werden. Die zum Teil noch alten Originalfenster wurden typgleich durch zeitgemässe besser gedämmte IV-Fenster ersetzt. Auch die bestehenden Fensterläden und Rolläden wurden wieder instand gestellt und tragen zur authentischen Gesamtwirkung der Gebäude bei.

Die Grundrissstruktur der Wohnungen konnte grossenteils beibehalten werden. Nur die unter dem Brückenniveau liegenden Wohnungen wurden neu zu Loft-Ateliers umgebaut und mit grosszügigen Fenstern zum ruhigen Innenhof orientiert. Zusätzlich entstanden im Dachgeschoss fünf neue Wohnungen mit z.T. Galeriebereichen, die mit internen Treppen vom offenen Wohnraum aus erschlossen sind. Ergänzend zu den bestehenden Balkonen der Strassenseite, erhielten die Wohnungen auf der Hofseite grosszügige dem Hauptkörper vorgestellte Wohnbalkone, die als offene Metallkonstruktion ausgeführt wurden.

Nebst vollständigem Ersatz der Hausinstallationen wurden alle Küchen und Bäder erneuert sowie eine Abluftanlage mit Luftersatz für eine minimale Durchlüftung der Wohneinheiten installiert. Drei der fünf neuen Dachwohnungen wurden mit autonomen Kompaktanlagen für die kontrollierte Lüftung nach Minergie ausgestattet. Die Wärmeerzeugung für die vier Gebäude erfolgt weiterhin mit den zwei bestehenden Gasheizkesseln in Haus 32 und 34.

Der rund hundertjährige klassische Aussenverputz aller Häuser war lose und musste grossflächig entfernt und wieder zweischichtig mit Grund- und Deckputz aufgebaut werden. Im Sockelverputz wurden die Rillen der bestehenden Quadersteinornamentik sorgfältig nachgezeichnet. Alle erneuerten Fassaden mit rekonstruierten Ornamenten wurden anschliessend mit differenziert abgestimmten Farben bemalt. Die Dach-elemente mit grossen Quergiebeln, unterschiedlichen Lukarnen und Dachvorsprüngen wurden sorgfältig erneuert sowie die ergänzten Elemente möglichst stilgerecht nachgebildet.

Im Innern mussten ebenfalls die meisten Wände neu verputzt, tapeziert und gestrichen werden, da sich der alte magere Verputz mit samt den Tapeten von den Backsteinmauern abgelöst hatte. Mit dem Einbau der neuen Dachwohnungen wurden die schiefen Böden und Dachkonstruktionen zimmermannsgerecht gerichtet, verstärkt und nach Minergie-Standard ausgedämmt.

Aufgrund des mächtigen und komplexen Dachvolumens mit Quergiebeln, Lukarnen und Balkonen wurden für beide Etappen je ein Notdach für die Arbeiten an der Hülle errichtet, das sich sehr bewährte und den Bauablauf positiv beeinflusste.

Die Architekten sind der Ansicht, dass die Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und weiteren Ämtern sehr gut und effizient verlaufen ist.

Gesamthaft betrachtet, sind in den vier Gebäuden zeitgemässe und attraktive Wohnungen entstanden. Sowohl die Reaktivierung der Wohnungen in den Untergeschossen zum ruhigen Wohnhof hin, wie auch die zusätzlichen Dachwohnungen sind ein Beitrag zur sinnvollen städtischen Verdichtung und können als Beispiel für weitere Objekte dienen.



Westfassade – Querschnitt



Ostfassade



Südfassade



Nordfassade



3. Obergeschoss – Umgebung

0.1 5 m



1



2



3



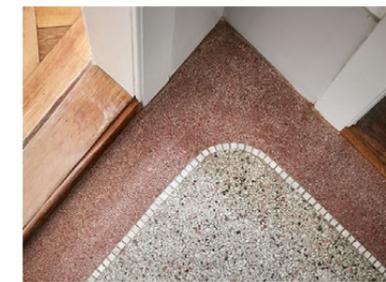
4



5



6



7

- 1 Südfassade Dalmazirain 32/34
- 2 DG Dalmazirain 32 mit Mansarde
- 3 Treppenhaus Dalmazirain 32
- 4 Erkerzimmer Dalmazirain 32
- 5 Küche Dalmazirain 30
- 6 Dachausbau Dalmazirain 32
- 7 Aufbereiteter Terrazzo



Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	253'000
2 Gebäude	8'025'000
4 Umgebung	395'000
5 Nebenkosten	335'000
Total	9'008'000

Gebäudekosten BKP 2 in CHF

21 Rohbau 1	2'012'000
22 Rohbau 2	969'000
23 Elektroanlagen inkl. PV-Anlage	567'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	372'000
25 Sanitäranlagen	777'000
27 Ausbau 1	1'423'000
28 Ausbau 2	1'337'000
29 Honorare	568'000
Total BKP 2	8'025'000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ² Geschossfläche	2'164
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen	763

Gebäudekennwert pro Gebäude

Geschossfläche GF (SIA 416)	3'709 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	10'523 m ³
Anzahl Wohneinheiten neu	30
Anzahl Studio und Loft-Wohnungen	2
Anzahl 1.5-Zimmer-Wohnungen	5
Anzahl 2 bis 2.5-Zimmer-Wohnungen	8
Anzahl 3 bis 3.5-Zimmer-Wohnungen	14
Anzahl 4-Zimmer-Wohnungen	1
Studio und Loft, vermietbare Fläche	Ø 45 m ²
1.5-Zimmer-Wohnung, vermietbare Fläche	Ø 59 m ²
2 bis 2.5-Zimmer-Wohnung, vermietbare Fläche	Ø 61 m ²
3 bis 3.5-Zimmer-Wohnung, vermietbare Fläche	Ø 82 m ²
4-Zimmer-Wohnung, vermietbare Fläche	91 m ²