



## Zähringerstrasse 22

### Gesamtsanierung Wohnhaus

#### Bauherrschaft

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten durch Immobilien Stadt Bern	Projektleitung: Kurt Glanzmann
---	--------------------------------

#### Planungsteam

Architekt	W2H Architekten AG, Bern
Bauingenieur	WAM Planer und Ingenieure AG, Bern
Elektroingenieur	Fux & Sarbach Engineering AG, Bern
Heizungsingenieur	Ingenieurzentrum Riederer und Partner GmbH, Gümligen
Sanitäringenieur	Ingenieurbüro Riesen AG, Bern
Bauphysik	Marc Rüfenacht Bauphysik & Energie, Bern
Denkmalpflege	Markus Waber, Bern

#### Objekt

Grundstück	Stadtkreis II
Adresse	Zähringerstrasse 22
Parzellennummer	79
Baujahr/Gesamtsanierung	1875–1877/2012 und 2018

#### Bautermine

Auftragserteilung	August 2015
Baukredit	März 2017
Baubewilligung	Juni 2016
Baubeginn	November 2017
Bauende	Oktober 2018

Die im Bauinventar als «schützenswert» eingetragene Liegenschaft an der Zähringerstrasse 22 ist im Besitz des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und wurde seit 1954 als Alterswohnheim genutzt. Das Gebäude bildet den südöstlichen Abschluss einer historisch wertvollen Häuserzeile, deren vier Mehrfamilienhäuser zu den bedeutendsten Beispielen dieses Bautyps im Länggassquartier gehören. Nachdem der Heimbetrieb eingestellt wurde, folgte 2017/2018 eine umfassende Sanierung, um die Liegenschaft im beliebten Länggassquartier wieder als Mehrfamilienhaus mit drei 4.5-Zimmer-Geschosswohnungen sowie zwei 2.5-Zimmer-Dachwohnungen zu vermieten.

Als im Frühling 2011 der bauliche Zustand des Alterswohnheims mit dem bestehenden, nicht rollstuhlgängigen Lift sowie den mehrheitlich ungenügenden Sanitärbereichen bemängelt wurde, beschloss die Betreiberin und die involvierten Stellen verschiedene Anpassungen, um den Betrieb bis spätestens Ende April 2016 aufrechtzuerhalten. Im Sommer 2012 wurden im Zuge der baulichen Anpassungen zudem eine fällige Gebäudehüllensanierung inklusive energetischen Optimierungen vorgenommen.

Das Baugesuch für die Gesamtsanierung wurde im Dezember 2015 eingereicht und im Mai 2016 erfolgte wie geplant die Schliessung des Heimbetriebs. Nach einer Zwischennutzung als Unterkunft für Asylsuchende begannen im Herbst 2017 die umfangreichen baulichen Massnahmen, um das dreigeschossige Gebäude aus den 1870er Jahren wieder als Mehrfamilienhaus im klassischen Sinne zu nutzen. Dabei blieben die vorhandenen Haupträume, wertvolle Bauteile wie Gips-Stuckaturen an Wänden und Decken, ein offener Kamin sowie alte Parkettelemente erhalten. Neu wurden dafür in allen Geschossen Küchen und Bäder eingebaut und bis auf wenige Ausnahmen die gesamte Haustechnik erneuert. Zudem wurde der nicht originale Küchenanbau des Altersheims rückgebaut und durch einen Balkon-Vorbau, welcher sich am Bestand der Gebäudezeile orientiert, ersetzt. Das gesamte Bauprojekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erarbeitet und realisiert.

Mit den vorgenommenen Arbeiten wurden vom Erdgeschoss bis in das 2. Obergeschoss drei grosszügige Geschosswohnungen à 140 m<sup>2</sup> sowie zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss realisiert. Sämtliche Wohnungen konnten innert kürzester Zeit vermietet werden, was unter Berücksichtigung der hervorragenden Lage und der hohen architektonischen Qualität nicht überrascht.

## Die Architekten haben das Wort

Die vier Reihenmehrfamilienhäuser «Mon Repos» wurden zwischen 1875 und 1877 durch den Berner Baumeister Friedrich Kern erstellt. In spätklassizistischer Grundhaltung präsentiert sich der spannungsvoll rhythmisierte dreigeschossige Putzbau mit einer ausdrucksstarken Schaufront zur Zähringerstrasse. Lisenen sowie Stock- und Dachgesims gliedern die Fassaden. Die stichbogigen Wandöffnungen im Erdgeschoss und die Öffnungen mit geraden Stürzen in den Obergeschossen sind von reichem sandsteinernem Bauschmuck in teils barockisierenden Formen gefasst. Dekorative Balkone auf Volutenkonsolen und Dreiecksgiebel akzentuieren zusätzlich die Beletage. Die hofseitige Fassadenflucht mit den Hauseingängen ist durch unterschiedlich erhaltene Veranden unterteilt. Eine knapp bemessene Vorgartenzone mit filigranem Staketengeländer fasst zur Zähringerstrasse das Ensemble. Die qualitätsvolle Häuserzeile gehört zu den bedeutendsten Beispielen dieses Bautyps im Länggassquartier.

Das Wohnhaus an der Zähringerstrasse 22 in Bern ist im Eigentum des Fonds für Boden und Wohnbaupolitik der Stadt Bern. In den 1960er Jahren wurde das Mehrfamilienhaus vom Wohnhaus in ein Altersheim umgebaut. Die damalige Verandaterrasse musste einem eingeschossigen ostseitigen Anbau für die Produktionsküche und dem Essraum weichen. In den folgenden Jahren erfolgten diverse Anpassungen an betriebliche Anforderungen.

Im Sommer 2015 wurde W2H Architekten AG der Auftrag erteilt, das Gebäude zu Wohnen umzunutzen und gesamtheitlich zu sanieren. Mit dem Restaurator und der Denkmalpflege wurden wichtige bauhistorische Erkenntnisse zu Materialität und Farbigkeit ermittelt. Mittels historischer Pläne konnte die ursprüngliche Grundrisstypologie des Wohnhauses eruiert werden. Auf der Eingangsseite waren Nasszelle und Küche angeordnet, gegen die repräsentative Südseite die Wohn-, Arbeits- und Schlafräume. Das Ziel war, das Gebäude in seine ursprüngliche Form als Wohnhaus zurückzuführen. Der eingeschossige Anbau, sowie die kleinteiligen Einbauten auf den Geschossen wurden rückgebaut. Mit einer sorgfältigen Spurensuche konnten historische Fragmente zusammengefügt werden; es zeigte sich immer deutlicher ein Gesamtbild des einstigen Zustandes. Die Eingriffe in den drei Wohngeschossen ordnen sich in die historische Architektursprache ein, neue Raumsequenzen werden analog den Bestehenden untereinander verbunden. Entsprechend der übergeordneten Leitidee wurden so weit als möglich bestehende Bauteile repariert und weiterverwendet oder mit handwerklicher Raffinesse wiederhergestellt.

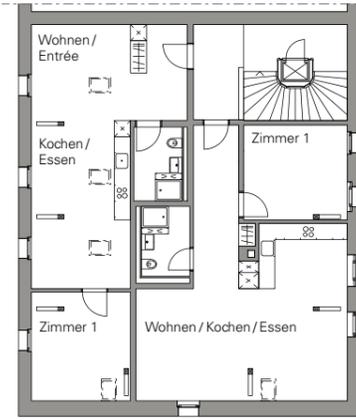
Das grossräumige Dachgeschoss gewährte ideale Voraussetzungen für den Einbau von zwei kleineren Wohnungen. Die Eingriffe heben sich deutlich vom Ursprünglichen ab, schaffen aber mit dem sichtbaren Gebälk den historischen Bezug. Eine neue Faltung der inneren Deckenverkleidung produziert neue, eigenständige Raumkörper, die Grosszügigkeit des Dachraums blieb dabei erhalten. Aufbauend auf den Gesetzmässigkeiten der bestehenden Bauten wurde die gesamte nordseitige Erdgeschossfassade rekonstruiert und in beeindruckender handwerklicher Präzision Unikate hergestellt. Einzelne Bauteile konnten aus dem Lager der Denkmalpflege bezogen werden und vervollständigen das Gebäude in seiner historischen Erscheinung. In Analogie an die ursprüngliche Verandaterrasse, entstand auf den Grundmauern des erhaltenen Natursteinsockels eine zweigeschossige Veranda in Sichtbeton. Stützen, Träger und Füllungen wurden differenziert zueinander versetzt vor Ort vergossen. Die Farbigkeit und Oberflächenstruktur stellt eine leise Referenz an die vorgefundenen Sandsteinelemente des Gebäudes dar.

Unter teilweise mehreren Schichten Bodenbelägen konnten historische Parkettböden gesichert werden, wobei fehlende Beläge wieder nachgebaut wurden. Verschiedene Holz- und Verlegearten führen wieder zu einer atmosphärischen Raumstimmung, abgeschlossen mit dem durchlaufenden Fussladen. In Anlehnung an die teilweise gefundenen sechseckigen Zementplatten, wurde in den Nassräumen in gleicher Art und Farbigkeit der neue Boden verlegt. Mehrfache Sanierungen und Umbauten zeigten sich auch an den Wänden, diverse Schichten von Tapeten mussten bis auf die Grundstruktur zurückgebaut werden. Hinter nachträglich versetzten Schränken konnten aufschlussreiche Erkenntnisse zur ursprünglichen Farbigkeit gefunden werden. In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und dem Restaurator konnte ein durchgängiges Farbkonzept für die Wohnungen und das Treppenhaus erstellt werden. Neue Einbauten reihen sich in diese Farbigkeit ein, heben sich aber durch in ihrer Gestaltung differenziert ab. Das nun eingebaute Küchenmöbel wurde in Analogie zum Küchenbuffet formal neu interpretiert.

Mit der Sanierung und Umnutzung der Zähringerstrasse 22 in ein Wohnhaus soll der soziale Austausch unter den Bewohnern gepflegt werden. Das Gebäude bietet ideale Voraussetzungen für Familien, aber auch für ältere Paare oder Einzelpersonen. Bewusst wurde auf wohnungsinterne Waschmöglichkeiten verzichtet, und dafür ein gemeinsamer Wasch- und Trocknungsraum im Untergeschoss realisiert. Für Bastel- oder Werkarbeiten steht ein zusätzlicher Raum zur Verfügung. Der neu gestaltete Aussenraum bietet Platz für Aufenthalt, Begegnung und Spiel. Symbolisch wird der Apfelbaum dem gemeinsamen Sitzplatz Schatten spenden.



Nord-Ostfassade



Dachgeschoss

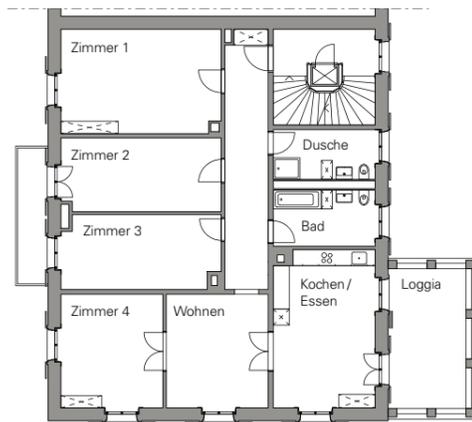


1

2



Süd-Ostfassade



1.-2. Obergeschoss



3



4



5



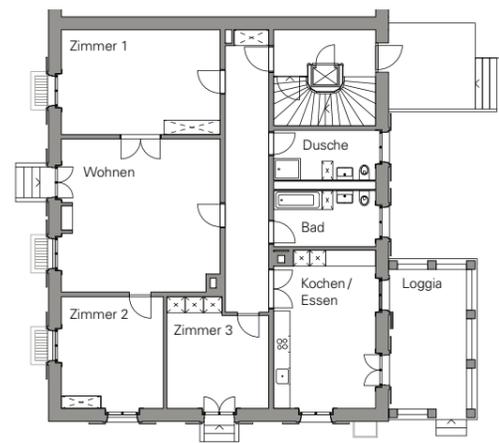
6



7



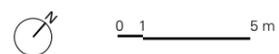
Schnitt



Erdgeschoss



8



- 1 Südost- und Südwestfassade
- 2 Balkon 1. Obergeschoss
- 3 Korridor 1. & 2. Obergeschoss
- 4 Küche 1. & 2. Obergeschoss
- 5 Wohnzimmer Erdgeschoss
- 6 Nasszelle mit Dusche
- 7 Eingangsbereich mit Garderobe
- 8 Enfilade im 1. & 2. Obergeschoss



#### Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	37'000
2 Gebäude	2'025'000
4 Umgebung	67'000
5 Nebenkosten	149'000
<b>Total</b>	<b>2'278'000</b>

#### Gebäudekosten BKP2 in CHF

21 Rohbau 1	487'000
22 Rohbau 2	156'000
23 Elektroanlagen	103'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	56'000
25 Sanitäranlagen inklusive Küchen	208'000
26 Transportanlagen	7'000
27 Ausbau 1	468'000
28 Ausbau 2	272'000
29 Honorare	299'000
<b>Total BKP 2</b>	<b>2'025'000</b>

#### Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m <sup>2</sup> Geschossfläche	2'113
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m <sup>3</sup> Gebäudevolumen	645

#### Gebäudekennwert / Wohnungsmix

Geschossfläche GF (SIA 416)	958 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	3'139 m <sup>3</sup>
Anzahl Wohnungen	5
2.5-Zimmer-Wohnung DG, vermietbare Fläche	64 m <sup>2</sup>
2.5-Zimmer-Wohnung DG, vermietbare Fläche	70 m <sup>2</sup>
5.5-Zimmer-Wohnung 1.-2. OG, vermietbare Fläche	138 m <sup>2</sup>
4.5-Zimmer-Wohnung EG, vermietbare Fläche	140 m <sup>2</sup>