



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern

Zieglerstrasse 9

Gesamtsanierung

Bauherrschaft

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten durch Immobilien Stadt Bern	Projektleitung: Christoph Maurer
---	----------------------------------

Planungsteam

Architekt	Plan C Architektur GmbH, Bern
Bauingenieur	WAM Planer und Ingenieure AG, Bern
Bauphysik	Marc Rüfenacht Bauphysik & Energie, Bern
Denkmalpflege	Markus Waber, Bern

Objekt

Grundstück	Stadtkreis III
Adresse	Zieglerstrasse 9
Parzellennummer	282
Baujahr / Gesamtsanierung	1902/2021

Bautermine

Auftragserteilung	Februar 2019
Baukredit	November 2019
Baubewilligung	März 2020
Baubeginn	Oktober 2020
Bauende	August 2021



Die herrschaftlichen Wohnhäuser an der Zieglerstrasse 7 und 9 liegen im ehemaligen Villenquartier Vilette unweit des Inseleospitals und wurden vom Architekt Paul Lindt 1902 erbaut. Die beiden als «schützenswert» eingestuften Jugendstilvillen befinden sich seit 1980 im Besitz des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds). An der Liegenschaft Nr. 9 wurden in den letzten Jahrzehnten lediglich kleinere Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Dementsprechend befand sich die Gebäudesubstanz in einem schlechten Zustand und bedurfte einer gesamtheitlichen Instandsetzung. Die Villa wurde seit ihrer Erbauung zu Wohnzwecken genutzt und sollte auch künftigen Generationen als Wohnraum dienen.

Zwischen 2011 und 2016 wurden im Auftrag der Betriebskommission des Fonds verschiedene Szenarien zur Entwicklung der beiden Grundstücke an der Zieglerstrasse 7 und 9 geprüft. Entsprechend der nach wie vor gültigen Überbauungsordnung Vilette aus den 1980er Jahren wurde unter anderem auch der Abbruch der beiden Stadtvillen zugunsten eines Neubauprojekts angestrebt. Die beiden Bauten waren zu diesem Zeitpunkt lediglich als «erhaltenswert» eingestuft. Mit der Revision des städtischen Bauinventars im Jahr 2017 wurden die Liegenschaften von «erhaltenswert» auf «schützenswert» hochgestuft. Die neuen Rahmenbedingungen verunmöglichten somit einen Abbruch der herrschaftlichen Jugendstilvillen und erforderten zugleich einen Wechsel der Entwicklungsstrategie. Mit dem Entscheid, die Liegenschaften im Eigentum des Fonds zu behalten, sie zu sanieren und an der heutigen Wohnnutzung festzuhalten, ebnete die Betriebskommission im Jahr 2018 den Weg zur weiteren Projektierung.

Die Liegenschaft Zieglerstrasse 9 besticht durch äusserst wertvolle bauzeitlich erhaltene Elemente, wie etwa zierliche Jugendstilfenster, dekorative Heizkörper oder kunstvoll geschmiedete Metallbauteile. Die ebenfalls gut erhaltenen Oberflächenmaterialien aus Naturstein, Terrazzo oder massiven Berner- und Fischgratparkettböden runden das herrschaftliche Erscheinungsbild der Stadtvilla ab. Zu den Werken des Architekten Paul Lindt zählen nebst den Villen an der Zieglerstrasse eine ganze Reihe von repräsentativen Wohn- und Geschäftsbauten, wie das «Casino Bern», das «Geschäfts- und Zunfthaus zu Mittellöwen» oder das «Hotel Bellevue Palace» in Bern. Durch die aufeinander abgestimmten Raum-, Fassaden- und Innenraumgestaltungskonzepte heben sich seine Bauten markant von etlichen anderen, aus dieser Zeit durch Baumeisterarchitekten geschaffenen, Bauwerken ab.

Die Architekten haben das Wort

Am 19. April 1902 reichte der renommierte Architekt Johann Paul Lindt (1859–1913) die Bauanträge für zwei ähnlich gestaltete Villen entlang der Zieglerstrasse ein. Lindt unterzeichnete die Dokumente sowohl in seiner Funktion als Architekt als auch als Bauherr. Nach Erhalt der Baugenehmigung veräusserte er die Grundstücke und die zugehörigen Bauprojekte an die Familie Fasnacht-Oesterle (Zieglerstrasse 9) sowie an die Familie Nussbaum (Zieglerstrasse 7). Im selben Zeitraum erstellte Paul Lindt noch zwei weitere Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft (Villa an der Zieglerstrasse 8 und Mietshausreihe an der Laupenstrasse 53–57). Damit war die Komposition der von Paul Lindt entworfenen Wohnbauten im Bereich der Mündung der Zieglerstrasse in die Laupenstrasse vollendet.

Im Situationsplan der Baueingabe sind die Fussabdrücke der beiden Bauten identisch dargestellt, und auch für die Beschreibung der Bauvorhaben hat der Architekt quasi denselben Text verwendet. Geschossigkeit, Grundrisskonzeption, Raumprogramm und auch die gestalterischen Grundzüge ähneln sich derart, dass angenommen werden könnte, die Pläne seien lediglich in Details angepasst worden. Tatsächlich sind jedoch nur die Raumordnung und die Dimensionen der Erschliessungsbereiche mit Vorhalle und Treppenanlage identisch, in allen anderen Bereichen wurden die Gebäude auf die Wünsche und Bedürfnisse der jeweiligen Käuferschaft angepasst. Der Vergleich der wenigen Baueingabepläne mit den realisierten Bauten belegt, dass die Gebäude bis auf kleinere Abweichungen entsprechend dem Planungsstand vom April 1902 auch realisiert worden sind. Die Villa Zieglerstrasse 7 ist allgemein in den Raumabmessungen grosszügiger, in der Ausführung detailreicher und aufwändiger sowie in der Wahl der Baumaterialien etwas differenzierter ausgefallen als ihr Nachbarbau Zieglerstrasse 9.

Die Sanierungsarbeiten an der Zieglerstrasse 9 starteten im Oktober 2020 und erfolgten in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft, der städtischen Denkmalpflege sowie diversen Spezialist*innen und Fachpersonen. Die Tragstruktur des 120-jährigen Gebäudes wies bis auf den maroden und vom Einsturz gefährdeten Eingangsportikus keine grossen Mängel auf. Hingegen zeigte sich der Lauf der Zeit an allen anderen Bauelementen und Oberflächen. Über die Jahre sind viele Elemente der ursprünglich vielfältigen Materialisierung und Ornamentik verloren gegangen, erodiert oder unter diversen Sanierungsschichten verschwunden.

Durch die Gesamtansanierung sollte die Liegenschaft an die Anforderungen von unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen angepasst und soweit möglich auf einen aktuellen Stand der Technik gebracht werden. Die Erscheinung des Gebäudes sollte erhalten und seinem bauzeitlichen Stand angenähert werden. Originale und unersetzbare Bauteile wie keramische Wandplatten, Kunststeingesimse und -ornamente, Strukturglas, Kronleuchter, Heizkörper, Küchenbuffets und sogar

Badewannen wurden durch Spezialisten sorgfältig repariert und instand gesetzt. Die Grundrissstruktur wurde nur wo nötig verändert. Somit beschränken sich die Abbrucharbeiten auf das Hochparterre, wo die Wohnküche vergrössert und die ehemalige Speisekammer zu einer Nasszelle wurden.

Durch bauhistorische, gartendenkmalpflegerische Gutachten sowie stratigraphische Untersuchungen (Untersuchung der vorhandenen Oberflächen und Farben im Verlauf der Jahre) konnte eine konkrete Vorstellung über die ursprüngliche Erscheinung der Villa gewonnen werden. Im Verlauf dieser Sondierungen wurden kleine Bereiche von bauzeitlichen Tapeten im Treppenhaus und in einem Wohnraum freigelegt. Diese wurden für die Rekonstruktion und Reproduktion der Tapetensujets gesichert. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, einem Tapetenmaler und der Bauherrschaft gelang es, die aufwendigen historischen Tapeten zu rekonstruieren und mittels Handdruckverfahren originalgetreu zu reproduzieren. Die ursprüngliche Farbgebung wurde durch Testdrucke und Probehängungen schrittweise ermittelt. Die Tapeten wurden in den drei Wohnräumen im Erdgeschoss angebracht. Es ist anzunehmen, dass die Räume unterschiedliche Tapetensujets und Farbigkeiten aufwiesen. Im Rahmen der Sanierung wurden die drei Räume mit dem gleichen Tapetensujet aber in unterschiedlichen Farbnuancen ausgekleidet.

Aufgrund der Publizierung des Baugesuches wurden die bis anhin nicht vorhandenen Originalpläne der Liegenschaft (aus dem Jahre 1902) bei Immobilien Stadt Bern abgegeben. Die Pläne waren bisher im Besitz einer Privatperson, die ihre Kindheit in der Villa an der Zieglerstrasse 7 verbrachte und damals Kontakt zu den Nachbarinnen, den ledigen Schwestern Bertha Margaretha und Frieda Anna Cäcilia Fasnacht (Bewohnerinnen der Zieglerstrasse 9), pflegte. Dank den Plänen und den Kindheitserinnerungen konnten Details, Farbigkeiten und Materialisierungen bestätigt sowie spannende Einblicke in die Historie der Liegenschaft gewonnen werden. Beispielsweise zeigten die Pläne Dachurnen und eine Windfahne auf dem Dach. Diese waren nicht mehr vollzählig vorhanden und konnten anhand der Pläne wiederhergestellt werden.

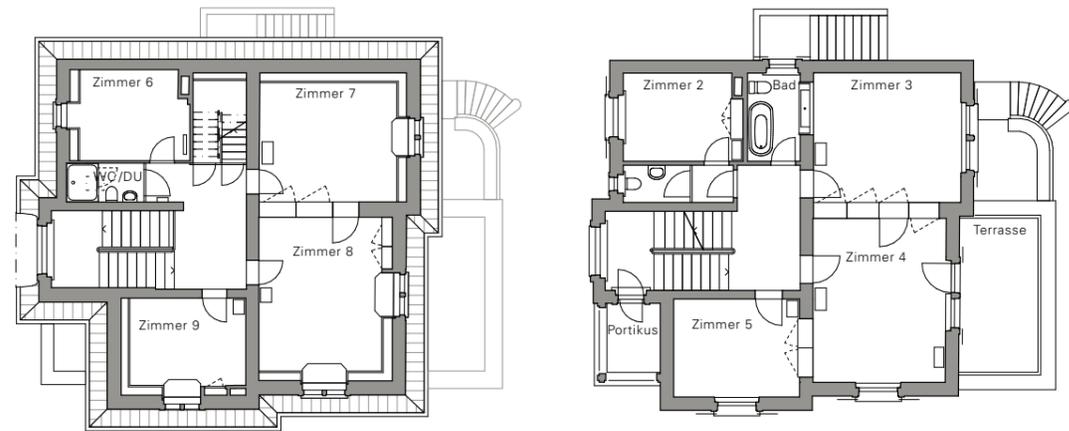
Der stark veränderte und verwilderte Garten wurde anhand eines gartendenkmalpflegerischen Gutachtens gemäss der zeittypischen Manier des jungen 20. Jahrhunderts rekonstruiert. So wurde die grosse Rasenfläche wieder zum Villengarten mit geschwungenen Bretzelwegen und nierenförmigen Rasen- und Blumenrabatten. Geschützte Bäume und bauzeitliche Bepflanzungen wurden dabei in das Konzept integriert. Die Sockelmauer mit Postamenten und schmiedeeisernem Gartenzaun war stark verwittert und bauchte zur Strasse aus. Die Mauer wurde begradigt und der Gartenzaun ersetzt. Die wunderschön verzierten, schmiedeeisernen Zwischenpfeiler konnten repariert, neu beschichtet und somit erhalten werden.



Süd-Ostfassade



1



Mansardengeschoss

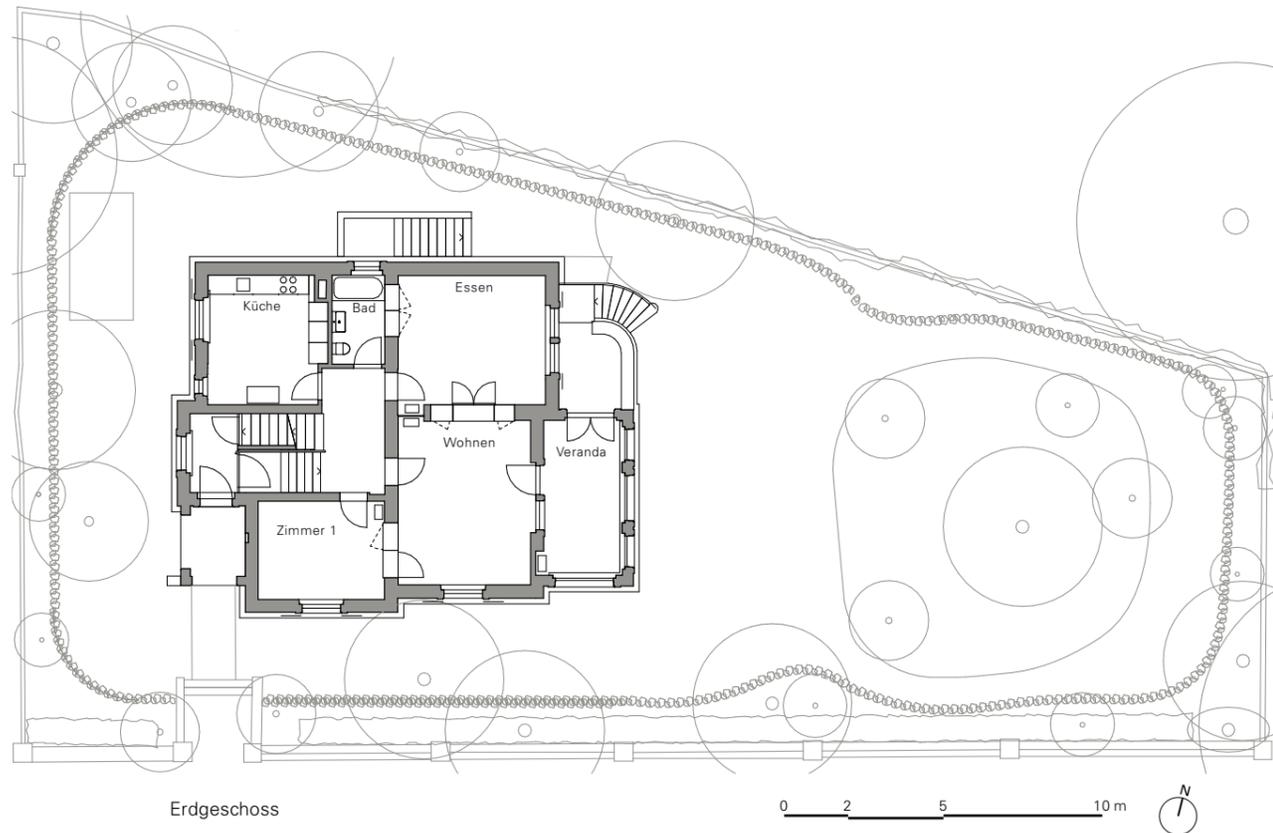
Obergeschoss



2



3



Erdgeschoss

0 2 5 10 m N



4



5



6

- 1 Südfassade
- 2 Veranda im Erdgeschoss
- 3 Tapetensujet in den Wohnräumen
- 4 Wohnräume im Erdgeschoss
- 5 Neue Nasszelle im Erdgeschoss
- 6 Küche im Erdgeschoss



Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	40'000
2 Gebäude	1'515'000
4 Umgebung	120'000
5 Nebenkosten	135'000
Total	1'810'000

Gebäudekosten BKP2 in CHF

21 Rohbau 1	360'000
22 Rohbau 2	315'000
23 Elektroanlagen inkl. PV-Anlage	100'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	40'000
25 Sanitäranlagen	90'000
27 Ausbau 1	235'000
28 Ausbau 2	230'000
29 Honorare	145'000
Total BKP 2	1'515'000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ² Geschossfläche	2'185
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen	825

Gebäudekennwert pro Gebäude

Geschossfläche GF (SIA 416)	693 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	1'836 m ³
Anzahl Wohneinheiten	1
10-Zimmer-Einfamilienhaus, vermietbare Fläche	244 m ²