



Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Liegenschaftsverwaltung

Gesamtsanierung mit Dachausbau Mattenhofstrasse 29+31

Bauherrschaft

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

Planungsteam

Architekt	asp Schwaar & Partner AG, Bern
Bauingenieur	WAM Partner, Bern
Elektroingenieur	Bären Elektro AG, Bern
Sanitäringenieur	Zumstein H. Ing. SIA AG, Bern
Heizungsingenieur	Züllig, Riederer & Partner GmbH, Bremgarten
Lüftungsingenieur	Züllig, Riederer & Partner GmbH, Bremgarten
Bauphysik	Zeugin Bauberatungen AG, Bern
Denkmalpflege	Markus Waber

Objekt

Grundstück	Stadtkreis III
Adresse	Mattenhofstrasse 29+31
Parzellennummer	228, 229
Baujahr / Gesamtsanierung	1896/2011

Bautermine

Machbarkeitsstudie	September 2008
Projektierungskredit	März 2009
Baukredit	Dezember 2009
Baubewilligung	August 2010
Baubeginn	August 2010
Bauende	April 2011



Die Liegenschaften Mattenhofstrasse 29+31

wurden 1896/97 von Baumeister P. Kramer als Mietshaus erstellt. Die beiden spiegelbildlich zusammengebauten Einheiten Nr. 29+31 und 33+35 (Sanierung erfolgt 2011–2012) wurden 1990 von den damaligen Städtischen Verkehrsbetrieben (heute BERNMOBIL) gekauft und befinden sich nun im Besitz des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Bis zur Gesamt-sanierung 2010/11 wurden lediglich kleinere Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Die viergeschossigen Gebäude sind im Bauinventar Bern Monbijou-Mattenhof als «erhaltenswert» eingestuft.

Der bauliche Zustand der Liegenschaften Mattenhofstrasse 29+31 war mangelhaft und nicht mehr zeitgemäss. Die Küchen und Bäder sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen entsprachen den heutigen Anforderungen nicht; der Energiebedarf des Gebäudes war entsprechend hoch. Die beiden Liegenschaften mit ihren bis dahin insgesamt zwölf 3-Zimmer-Wohnungen und einigen Mansarden waren bis zu Beginn der Sanierungsarbeiten im Frühling 2010 voll vermietet.

Im Rahmen der Gesamtsanierung wurden die 3-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss zu attraktiven familiengerechten 6-Zimmer-Wohnungen mit direktem Zugang zum Garten zusammengelegt. Das schafft einen Bezug zum südlich gelegenen Aussenraum und erhöht somit die Wohnqualität. Mit der Zusammenlegung zu den beiden grosszügigen Familienwohnungen wird der Teilstrategie Wohnen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik entsprochen, die u.a. das Schaffen von Familienwohnungen vorsieht. Im Dachgeschoss wurden neu insgesamt vier loftartige 1-Zimmer-Wohnungen eingebaut. Mit dem Ausbau dieses Geschosses wurde zusätzlicher Wohnraum an zentraler Lage geschaffen.

Die baugeschichtlich wertvollen reich verzierten Balkone prägen den Charakter des Gebäudes entscheidend. Aus denkmalpflegerischen Gründen blieben deshalb nicht nur die Balkone unverändert, sondern auch die prägnanten Eckrisalite, Fenstergewände und die horizontal verlaufenden Gesimse der Fassaden. Aus denselben Gründen wurde auf eine Aussendämmung verzichtet und lediglich der Dachbereich wie auch die Decke über dem Untergeschoss optimal gedämmt. Alle neuen Bauteile wurden alle nach Minergie-Standard vorgesehen, so dass der neu geschaffene Wohnraum im Dachgeschoss diesen Standard nun erfüllt.

Nach der Gesamtsanierung vereinen sich an der Mattenhofstrasse 29+31 die Themen Verdichtung, Energieeffizienz, Wohnungsmix und Denkmalpflege zu einem beeindruckenden Ganzen.

Die Architekten haben das Wort

Die Liegenschaften Mattenhofstrasse 29+31 sind vierspännige Wohnhäuser mit insgesamt zwei Treppenhäusern und drei Hauptgeschossen. Das Sockelgeschoss hebt sich von den Normalgeschossen durch einen markanten Sims ab. Die horizontale reliefartige Gliederung durch Friese im Erdgeschoss und die markanten versetzten Lisenen gliedern die Fassade zusätzlich. Die Fenster sind mit Leibungen, Simsen, Gewänden und einem aufgesetzten Mittelkapitell gefasst. Geprägt wird die Fassade durch die reich verzierten pilasterartigen Konsolen, auf denen die Balkone der Südseite aufgelagert sind. Der liegende Dachstuhl bildet ein Satteldach, welchem in den 1970er Jahren einseitig Dachlukarnen aufgesetzt wurden. Die für die Bauzeit typischen Grundrisse mit 3-Zimmer-Wohnungen sind mit strassen-seitigen Nebenräumen und den hofseitigen Haupträumen gegliedert. Die Materialisierung des Bestandes ist für die damalige Bauzeit typisch: Natursteintreppe mit Metallgeländer, Klinkerplatten in der Eingangszone der Wohnungen, Fischgratparkett in den Haupträumen und ein Dielenboden in den strassenseitig angeordneten Zimmern. Vor dem Umbau wurde der Dachraum als Estrich- und Mansardengeschoss genutzt.

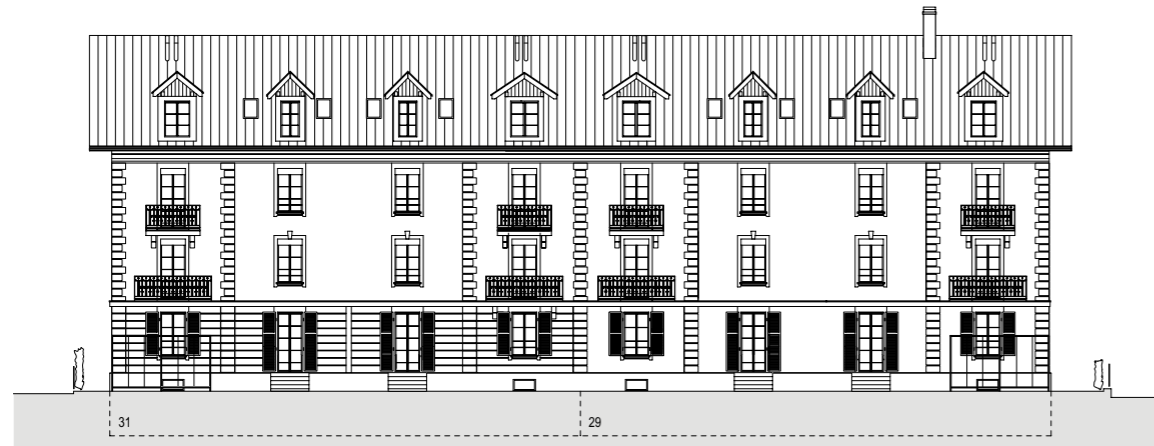
Der Erhalt der Liegenschaften nach denkmalpflegerischen Kriterien war ein wesentlicher Aspekt im Sanierungskonzept der Architekten. Neben den Grundriss-Strukturen wurden weitgehend auch die Materialien erhalten. Zusätzlich zur komplett neuen Installation der Haustechnik sind die Küchen und Bäder vollständig erneuert worden. Den energetischen Aspekten trug man weitgehend Rechnung; das neu ausgebaute Dachgeschoss wurde mit loftartigen Grundrissen nach Minergie-Standard realisiert. Im Erdgeschoss sind jeweils zwei Wohneinheiten zu einer geräumigen 6-Zimmer-Familien-Wohnung zusammengefasst worden, indem im Bereich des Wohnens ein Durchbruch gemacht wurde. Die Anordnung der Nasszellen und der Küche erlaubt es, bei Bedarf die Wohnung wieder in zwei Einheiten zu trennen. Die Fenster der Hauptwohnräume wurden auf der Südseite zu Fenstertüren ausgebrochen, die neuen vorgesetzten Betonelementtreppen erlauben nun den direkten Zugang in den vorgelagerten Garten. Beide Gartenwohnungen verfügen südseitig über filigran gestaltete Pergolas, die längs der Hecke angeordnet sind, welche auch den Abschluss gegen den Parkplatz bilden. Der Vorgarten auf der Strassenseite wird auch durch die neuen Briefkästen auf einem Betonsockel charakterisiert. Auf der Strassenseite sind die bestehenden hochstämmigen Bepflanzungen erhalten geblieben, die Hauszugänge wurden mit alten Pflastersteinen gestaltet. Generell gliedern Stahlstellplatten die Kies- und Pflanzbereiche. Die Gestaltung der Umgebung erfolgte nach dem Vorbild klassischer Stadtgärten in Bern.

Auf Grund der guten Nutzungs- und Möblierungsmöglichkeiten wurde auch in den Obergeschossen die Struktur der Grundrisse beibehalten. Wo nötig sind die Klinkerböden durch zeitgemässe Steinzeugplatten ersetzt und die bestehenden Parkettböden sorgfältig aufgefrischt worden. Die Küchen und Bäder wurden komplett erneuert. Die neu geschaffenen Wohnungen im Dachgeschoss weisen, mit der Ausnahme des Bodens, eine identische Materialisierung auf; eine Landhausdiele in Eiche bildet hier den Bodenbelag. Grosszügige Bäder mit Steinzeuggböden, Glasmosaikverkleidungen an den Wänden und eingebaute Spiegelschränke verdeutlichen die neue Infrastruktur. Sämtliche Neuinstallationen wurden schalltechnisch optimiert eingebaut. Die Wohnungen im Dachgeschoss sind mit Ausnahme des naturbelassenen hölzernen Dachstuhls in weiss gehalten.

In den übrigen Geschossen ist primär das markante Holzwerk in den Wohnungen farblich akzentuiert worden. Die Sockelbretter, Türen, Fenster und Einbauschränke sind in einem hellen grau gestrichen worden. Da verschiedene nachträglich angebrachte Farbanstriche die ursprüngliche originale Farbgebung abdeckten, hat ein Restaurator eine entsprechende Farbanalyse erstellt. In beiden Treppenhäusern wurde die klassische Jute mit Holzleiste wieder hergestellt, die neue Farbgebung lehnt sich hier an den ursprünglichen Bestand. Die Jute wurde anstelle senfgelb neu in siena und der Sockel sandsteinfarbig gestrichen. Die Beschläge wurden soweit möglich erhalten und sonst stilgemäss ergänzt. Den Architekten war es wichtig, den Charakter des Gebäudes im Innern wie auch aussen zu erhalten und nötigenfalls in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Die Wohnungseingangstüren sind schall- und sicherheitstechnisch aufgerüstet worden; eine Aufdoppelung auf der Innenseite der Türen erlaubte es, dass auf der Seite Treppenhaus der Charakter erhalten blieb. Die fehlenden ornamentalen Verglasungen wurden wiederhergestellt, resp. entsprechend ersetzt. Der ursprüngliche Charakter der farbigen Türläser kann so wieder wahrgenommen werden. Die Fassade wurde nach Vorbild des Ursprungs neu gestrichen, die Hauseingangstüren wurden von ihrem Anstrich befreit und präsentieren sich heute wieder in Holz.

Die Architekten sind der Meinung, dass bei diesem Projekt eine optimale Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und der Denkmalpflege stattgefunden hat. Es sind attraktive zeitgemässe Wohnungen unter dem Aspekt des denkmalpflegerischen Erhaltens und Erneuerns entstanden.

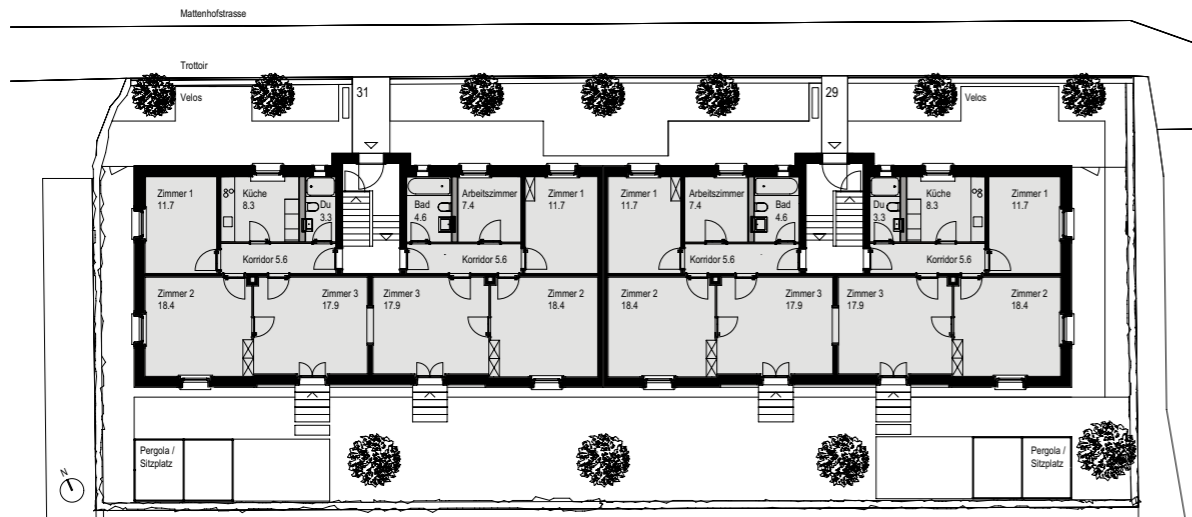
Der Ausbau des Dachgeschosses kann als städtische Verdichtung betrachtet werden. Die Architekten sind überzeugt, dass das Erneuerungskonzept mit diesem Gedankengut noch für viele historische Bauten Gültigkeit haben wird.



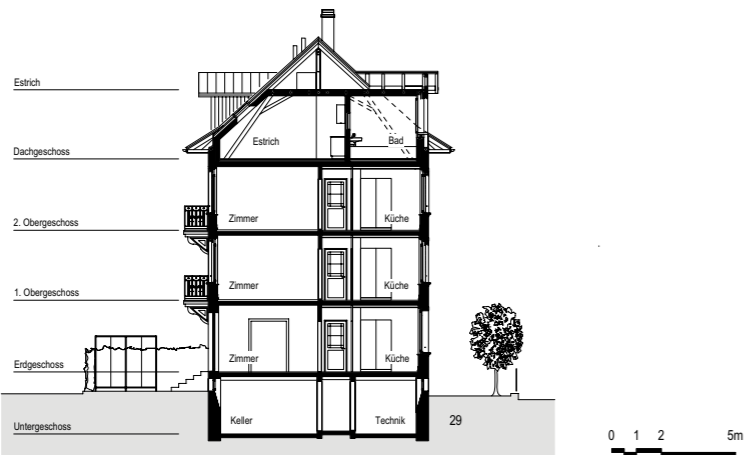
Süd



Obergeschoss



Erdgeschoss



Querschnitt



- 1 Strassenseitige Fassade mit neuen Dachlukarnen
- 2 Detail Hauseingang mit neuer Briefkastenanlage
- 3 Detail aufgefrishtes Treppengeländer im Erdgeschoss
- 4 Sorgfältig und sanft saniertes Treppenhaus mit ursprünglich verglaster Wohnungstüre
- 5 Raumabfolge und Durchblick Zimmer Wohnung Erdgeschoss
- 6 Verbindung zusammengelegte Wohnungen Erdgeschoss mit Gartenzugang
- 7 Loftartige 1-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
- 8 Geräumiges helles Bad im Dachgeschoss



Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	95'000
2 Gebäude	3'145'000
4 Umgebung	85'000
5 Nebenkosten	395'000
Total	3'720'000

Gebäudekosten BKP 2 in CHF

21 Rohbau 1	576'000
22 Rohbau 2	414'000
23 Elektroanlagen	193'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	263'000
25 Sanitäranlagen inklusive Küchen	440'000
27 Ausbau 1	483'000
28 Ausbau 2	436'000
29 Honorare	340'000
Total	3'145'000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ² Geschossfläche	1'848
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen	650

Gebäudekennwert / Wohnungsmix

Geschossfläche GF (SIA 416)	1'702 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	4'839 m ³
Anzahl Wohnungen	14 Einheiten
6 Zimmer-Wohnung EG, vermietbare Fläche	130 m ²
3 Zimmer-Wohnung 1.–2.OG, vermietbare Fläche	65 m ²
1 Zimmer-Wohnung DG, vermietbare Fläche	61 m ²