



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Liegenschaftsverwaltung

Gesamtsanierung mit Bank- und Büroeinbau Brünnenstrasse 123

Bauherrschaft

Raiffeisen Bank Bern	Bauherrenvertretung Jack Egli
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung	Projektleitung Kurt Glanzmann

Planungsteam

Architekt	Althaus Architekten AG, Bern
Bauingenieur	Weber + Brönnimann AG, Bern
Elektroingenieur	BERING AG, Bern
Heizungsingenieur	Rieben Marcel Ingenieure AG, Liebefeld
Lüftungsingenieur	Rieben Marcel Ingenieure AG, Liebefeld
Lichtplaner	Sommerlatte + Sommerlatte, Zürich
Bauphysik	Grolimund + Partner AG, Bern
Denkmalpflege	Roland Flückiger, Bern
Kunst am Bau	Julia Steiner, Bern

Objekt

Grundstück	Stadtkreis VI
Adresse	Brünnenstrasse 123
Parzellenummer	594
Baujahr/Gesamtsanierung	1911/2009

Bautermine

Kreditgenehmigung	Mai 2008
Machbarkeitsstudie	Juli 2008
Baubewilligung	Januar 2009
Baubeginn	Januar 2009
Bauende	August 2009



Die Liegenschaft Brünnenstrasse 123 wurde bis anfangs 2008 als Polizeistützpunkt Bern-West genutzt. Das prägnante Gebäude mit dem Turm an der östlichen Hausecke wurde 1911 vom Architekten Karl Indermühle erbaut und ursprünglich als Postgebäude genutzt. Bevor ab den 1950er-Jahren ein Polizeiposten untergebracht wurde, diente der Bau vorübergehend einer Banken-Nutzung. Das Gebäude gilt nicht nur als Kopfbau der an der Keltenstrasse anschliessenden im selben Stil erbauten Hausreihe, sondern ist auch der Initialbau der teilweise erstellten Schlossgut-Überbauung. Seit 2009 präsentiert sich die Geschäftsliegenschaft in neuem Glanz: Die Raiffeisen Bank als Mieterin hat ihre neue Geschäftsstelle eröffnet.

Der markant in Erscheinung tretende Bau liegt an einem städtebaulich wichtigen Ort in der Kernzone Bern-Bümpliz und ist als «schützenswert» eingestuft. Der Eigentümer der Liegenschaft, der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern, hat mit der Raiffeisen Bank einen langfristigen Mietvertrag für das gesamte Gebäude abgeschlossen. Die neue Geschäftsstelle schafft in Bümpliz bis zu zwölf Arbeitsplätze.

Die regional verankerte Raiffeisen Bank hat gemeinsam mit der Liegenschaftsverwaltung einen Studienauftrag an fünf Berner Architekturbüros erteilt. Ziel war es, eine repräsentative Geschäftsstelle mit Büroräumlichkeiten zu realisieren. Gefordert wurden innovative Lösungen von hoher architektonischer Qualität unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte. Das erstrangierte Projekt der Althaus Architekten AG wurde schliesslich ausgeführt. Es respektiert die Geschichte des Gebäudes und dessen historische Baustruktur optimal.

Das Erdgeschoss wurde zwar grundsätzlich verändert, jedoch blieb die ehemalige Schaltherhalle der Post als Raum integral erhalten und übernimmt heute die Funktion der 24-Stunden-Zone mit den Geldautomaten. Die Kundenhalle rückt ins Zentrum des Gebäudes, die Beraterräume und der Arbeitsbereich sind umliegend angeordnet. Die neue Geschäftsstelle wurde als «offene Berater-Bank» realisiert, zwischen Kundschaft und Beratenden existiert kein trennendes Element mehr. Die Mitarbeitenden der Bank stehen vorwiegend für Beratungen zur Verfügung.

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat sich mit einem grossen Anteil an den Gesamtkosten für den Grundausbau beteiligt, die Kosten für mieter-, bzw. bankspezifischen Einrichtungen wurden durch die Raiffeisen Bank getragen.

Die umfangreich sanierten Räumlichkeiten präsentieren sich in neuem Glanz. Der sorgfältige Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz zeigt, dass ein zeitgemässer Ausbau in einem schützenswerten historischen Gebäude ohne weiteres möglich ist.

Die Architekten haben das Wort

Die gewünschte Transparenz und Öffnung soll im Einklang mit dem bestehenden Gebäude erreicht werden. Die im Charme der vergangenen Epochen verwurzelte Bausubstanz weist eine klar massive Raumkonzeption vor. Präzise Alignements von Lochöffnungen sind dabei vorherrschendes Gestaltungselement und verbinden die einzelnen Raumeinheiten gemäss ihrer Wichtigkeit und Funktion. Diese Konzeption wird aufgenommen und weitergeführt.

Mit dem Einführen einer konstanten Horizontlinie im ganzen Erdgeschoss ist es möglich, die nutzungsbedingte Raumaufteilung und die transparente Grossraumidee gleichzeitig zu realisieren. Es entsteht somit aus dem historisch verwurzelten Gestaltungselement des Brusttäfers eine in der dritten Dimension entwickelte Transparenz, und erspart dadurch ein unsensibles Aushöhlen des bestehenden Gebäudes. Die präzise Position des neuen Aufzuges und der neuen Sanitärzellen erlauben einen minimalen Eingriff im Gebäudeinnern. Neben der Kundenhalle wird die bestehende Struktur lediglich im Servicezonenbereich tangiert. Die Fassade bleibt unverändert, wichtige Gebäude-teile wie die Eingangshalle und die Treppe werden nicht nur in ihrer Substanz, sondern auch in ihrer Funktion beibehalten.

An zentralster Lage soll die Platzgestaltung im Interesse einer grösseren Einheit am Verkehrskreisel mit der neuen Tramlinie sehr zurückhaltend sein. Die mit Bäumen überdachten Parkplätze schliessen das Gartenthema der Nachbarsbauten ab und rahmen den Platz vor dem Bankgebäude. Die Rampe für Anlieferung und Rollstuhlfahrende verbindet die Parkzone und den Eingang mit der wieder verwendeten Treppe. Eine Sitzbank lädt zum Verweilen ein und stellt in der Fassade die horizontale Grundlinie wieder her.

Die Eingangshalle ist zentraler Ankunftsort sowohl für Kunden im Erdgeschoss wie auch für sämtliche anderen internen Nutzer und Besucher. Als 24-Stunden-Zone bietet sie eine räumlich abgeschlossene und in sich funktionierende Raumeinheit. Die neue Öffnung erlaubt eine grosszügige, enfiladeähnliche Verbindung in die Schaltherhalle. Die Servicezone wird so zum raumbildenden Element zwischen der vierachsigen Ostseite und der dreiachsigen Westseite des Gebäudes. Das Aufnehmen des Bogenmotivs im Grundriss erlaubt neben dem dynamischen Bezug von Infodesk zum Eingang einen plastischen Dialog zwischen Neu und Alt. Rund um die Schaltherzone befinden sich die Beraterräume und das Backoffice. Halbtransparente multifunktionale Wandelemente vermitteln hier ein spannendes Lichtspiel.

Der Terrazzobelag im Erdgeschoss nimmt das Thema des an diesem Gebäude eingesetzten Kunststeins auf und verleiht dem Eingang gleichzeitig eine zeitgenössische Stimmung. Der Parkett im Hauptraum lässt die ursprüngliche Stimmung dieses Innenraumes wieder aufkommen. Der weisse Putz der bestehenden Gewölbe und Bogen betont deren

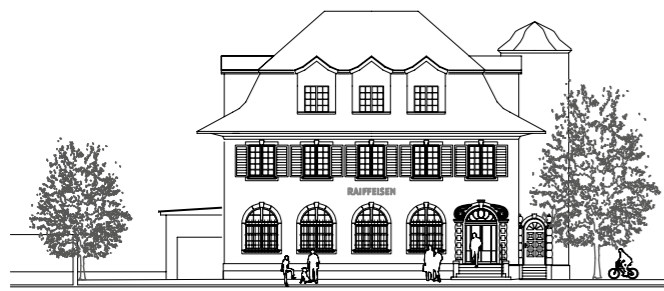
plastische Kraft. Die indirekte Beleuchtung, installiert auf den halbtransparenten Wandelementen, betont die gewünschte Raumkonzeption. Mit dem sanften Spiel von Licht und Schatten auf den dezent gehaltenen Oberflächen wird eine lichte und ausgewogene ruhige Stimmung angestrebt.

In den Obergeschossen gilt es, die historischen Räume möglichst wieder herzurichten. Der minimale Eingriff erlaubt, bestehende Parkettböden und Tüргewände zu erhalten. Als präziser Eingriff erlauben die beiden Öffnungen zum mittleren Büro-raum optimale natürliche Belichtung sowie auch auf diesem Geschoss eine neue Leichtigkeit, ohne die bestehende Raumkonzeption zu zerstören.

Analog zum Bau spannt auch das Kunstprojekt «Im Licht» einen weiteren Bogen zwischen Geschichte und Neuem. Das Wandgemälde von Julia Steiner in der Kundenhalle bereichert das Täferthema auf traditionelle Weise. Ihre Installation auf dem Vorplatz indes lädt den Betrachter zur Interaktion und spielt mit dem Kontrast zum soliden Bestand. Die Grundgedanken zum Kunstprojekt werden in zwei eigenständigen Werken umgesetzt:

Das Werk des Roten Spiegels präsentiert sich auf dem Vorplatz: Ein spielerisches, anziehendes und plastisch präsent Werk im Aussenraum, das besonders die Begegnung der Betrachter mit sich selbst und der Umgebung betont. Besonders nachts wird das Spiel mit überraschenden Lichtstrahlen und spannenden Reflektionen ergänzt. Das Rot verleiht dem Spiegelobjekt eine gewisse Präsenz und Anziehungskraft. Flüchtige Licht- und Schattenspiele sowie Lichtflecken und Spiegelungen ziehen den Betrachter in seinen Bann. Das Licht und dessen Reflexionen erstrahlen rot und lehnen sich somit an den Farbton, der letztlich auch den Schriftzug der Raiffeisen prägt.

Das andere Werk in der Kundenhalle öffnet neue Welten: Das Wandbild auf der gerundeten Wand soll die Offenheit, Grosszügigkeit sowie die Tiefe und Weite des Raumes verstärken. Thematisch nimmt das Bild das Thema des Lichtes mit dessen Komponenten hell-dunkel und positiv-negativ auf. Eine leise Dynamik, eine leichte Stimmung, der Hauch des Atems und ein luftiges Zirkulieren sind hier die Ansätze. Das Motiv ist pflanzlich geprägt und scheint sich in den Elementen Luft, Licht und Dunst aufzulösen. Das Werk deutet an, lässt offen, ermöglicht Interpretationsfreiraum für den Betrachter und lädt ein, den Blick spazieren und verweilen zu lassen.



Südfassade



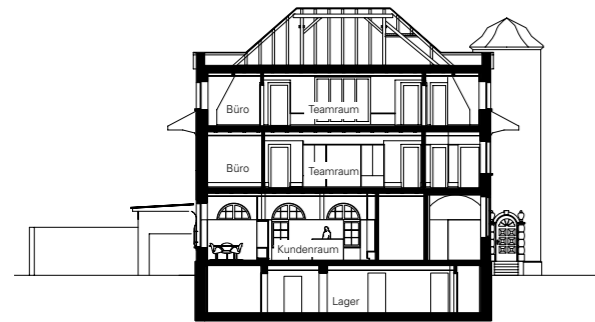
Ostfassade



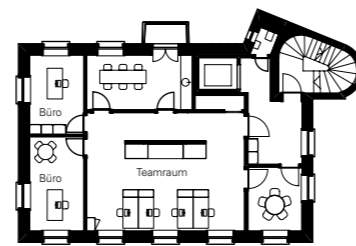
1



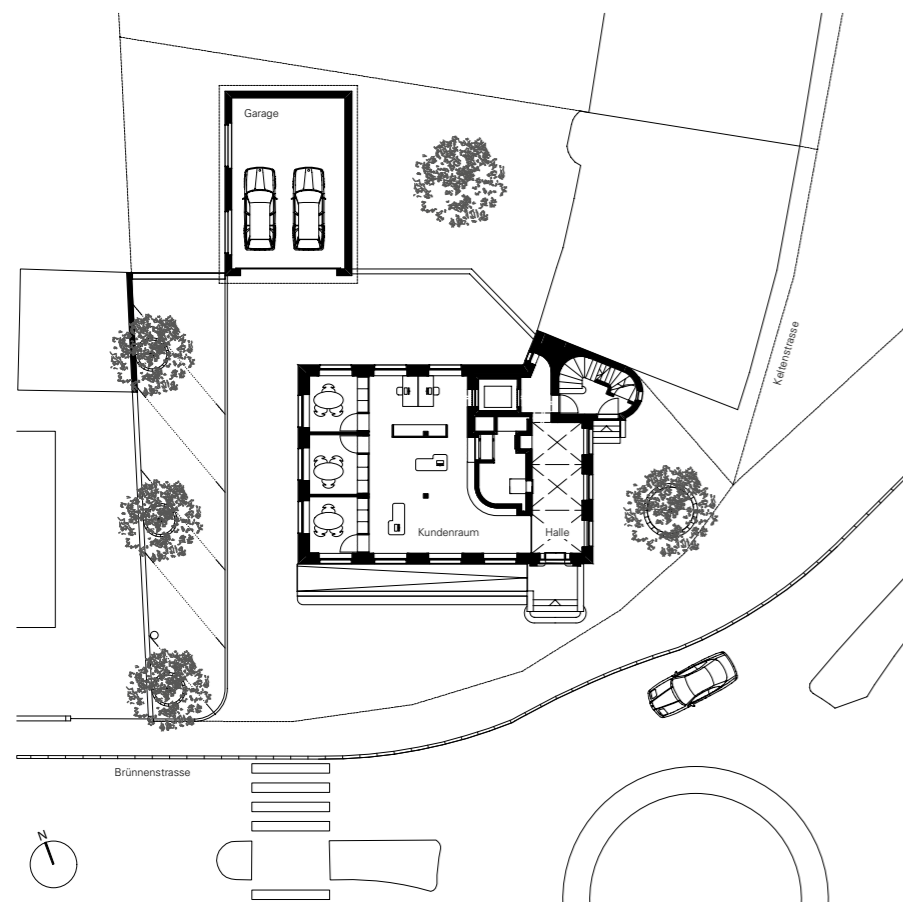
2



Schnitt



1. Obergeschoss



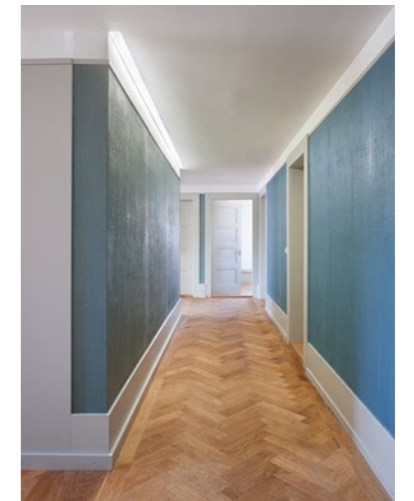
Erdgeschoss



3



4



5



6



7

- 1 Strassenseitige Fassade mit Kundeneingang und Kunst am Bau
- 2 Kundenraum mit Servicezone und dahinterliegenden Beraterräumen
- 3 Eingangshalle als zentraler Ankunftsort mit 24-Stunden-Zone
- 4 Beraterräume vor bestehendem Bogenfenster
- 5 Korridor 1. OG mit altem Fischgrat-Parkett
- 6 Sorgfältig und sanft saniertes Treppenhaus
- 7 Helle Büro-Arbeitsplätze im 1. Obergeschoss



Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	53'000
2 Gebäude	2'690'000
4 Umgebung	88'000
5 Nebenkosten	754'000
Total	3'585'000

Gebäudekosten BKP 2 in CHF

21 Rohbau 1	378'000
22 Rohbau 2	276'000
23 Elektroanlagen	275'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	592'000
25 Sanitäranlagen	96'000
26 Transportanlagen	58'000
27 Ausbau 1	372'000
28 Ausbau 2	200'000
29 Honorare	443'000
Total BKP 2	2'690'000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ² Geschossfläche	4'222
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen	1'200

Gebäudekennwert

Geschossfläche GF (SIA 416)	637 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	2'240 m ³