



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik



Liegenschaftsverwaltung

**Gesamtsanierung
mit Dachausbau
Brünnenstrasse 114**

Bauherrschaft

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

Planungsteam

Architekt	Kast Kaeppli Architekten GmbH, Bern
Bauingenieur	WAM Planer und Ingenieure AG, Bern
Elektroingenieur	Schneider AG, Münchenbuchsee
Heizungsingenieur	Züllig, Riederer & Partner GmbH, Bremgarten
Lüftungsingenieur	Züllig, Riederer & Partner GmbH, Bremgarten
Sanitäringenieur	Bieri Sanitärplanungen, Bern
Bauphysik	B + S AG, Bern
Denkmalpflege	Markus Waber, Bern

Objekt

Grundstück	Stadtkreis VI
Adresse	Brünnenstrasse 114
Parzellennummer	458
Baujahr/Gesamtsanierung	1890/2013

Bautermine

Auftragserteilung	Mai 2011
Baukredit	März 2012
Baubewilligung	Mai 2012
Baubeginn	Juni 2012
Bauende	Mai 2013



Das Geschäfts- und Wohnhaus Brünnenstrasse

114 liegt direkt am Eingang zur Fussgängerzone

des Zentrums in Bümpliz und ist mit Baujahr

1890 einer der ältesten Bauten im Dorfzentrum.

Viele Jahre waren in den beiden Ladenlokalen

verschiedene Mieter untergebracht. 2012 wurde

die Liegenschaft in enger Zusammenarbeit

mit der Denkmalpflege gesamtsaniert und in den

Obergeschossen zwei grosszügige Maisonette-

Wohnungen eingebaut. Kernstück des Gebäudes

bildet eine grosszügig gewendelte Sandstein-

terrasse, welche ins Obergeschoss führt. Der grosse

Garten kann direkt von den Wohnungen

über die sanft sanierten Lauben erreicht werden.

Die Liegenschaft präsentiert sich heute wieder

in der ursprünglichen Farbigkeit, welche mittels

Sondierungen ermittelt wurde.

Das als «erhaltenswert» eingestufte Gebäude bildet einen zurückhaltenden, durch den Garten und Stadtbach leicht rückversetzten Eckpunkt an der Strassenkreuzung Brünnen- und Bümplizstrasse. Der um 1890 erstellte Bau gilt als einer der ältesten der unmittelbaren Umgebung und ist damit Zeuge der ehemaligen Eigenständigkeit der Gemeinde. Der währschafte Riegbau verfügt über ein massives Erdgeschoss mit sogenannt verzahnten Eckverbänden aus Berner Sandstein. Das Ladengeschäft inklusive der Schaufenster-Anlage in der nord-westlichen Ecke des Gebäudes entsprach dem Originalzustand. Im Jahre 1930 liess der damalige Besitzer, Fabrikant Christian Gfeller, durch den Bümplizer Architekten Werner Kormann einen Ladenumbau vornehmen. Dabei verlor die Nordfassade ihre achsensymmetrische Befensterung. Mit der Sanierung von 2013 konnte die Symmetrie unter Beibehaltung der beiden Schaufenster wiederhergestellt werden. Durch Belassen der Grundrissstruktur wurden im Erdgeschoss die Räumlichkeiten so saniert, dass sie auch künftig zwei Geschäften Raum bieten. Bei Bedarf könnte auch die gesamte Fläche zusammenhängend vermietet werden. In den Obergeschossen sind die beiden ursprünglichen 2-Zimmer-Wohnungen mit Einbezug des Dachraumes zu geräumigen spiegelbildlichen 4½-Zimmer-Maisonette-Wohnungen ausgebaut worden. Ein spannendes neu eingefügtes Element bildet die Treppe mit integriertem Wohnungsréduit. Ziel war es, mit der vorhandenen Bausubstanz behutsam umzugehen. Beispielsweise bedeutete dies, altes bestehendes Wand- und Deckentäfer und bestehende gestemmte Türen mit ihren ursprünglichen Beschlägen wiederzuwenden. Aussen wurden die Jalousieläden und die floralen Sägezierwerk lediglich aufgefrischt. Die neuen Bauteile, wie auch der gesamte Dachausbau, wurden nach Minergie-Standard ausgeführt und verfügen nun über eine Komfortlüftung. Die bestehenden gartenseitigen Lauben präsentieren sich sanft saniert, die wohnungseigenen Treppen ermöglichen einen direkten Zugang zur grosszügigen Gartenanlage und steht allen Mietern zur vielseitigen Benutzung offen.

Die Architekten haben das Wort

Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage und bildet an der Ecke Bümpliz- und Brünnenstrasse den Abschluss der Zentrumsüberbauung. Vor der Gesamtsanierung war das Gebäude in einem verhältnismässig schlechten Zustand. Im Erdgeschoss waren bis Sanierungsbeginn ein Gebrauchtwarenladen und ein Veloladen eingemietet. Auch die Räume im 1. Obergeschoss befanden sich bis Sanierungsbeginn im Originalzustand: zwei einfache 2-Zimmer-Wohnungen mit einer geräumigen Küche dienten den Bewohnern über viele Jahre in unverändertem Zustand. Im Dachgeschoss waren neben mehreren Mansarden auch ein Estrich untergebracht.

Die Überprüfung Variante «Ersatzneubau» zeigte, dass sich durch die einzuhaltenden Gebäude- und Grenzabstände im Rahmen der geltenden Überbauungsordnung kein mögliches Neubau-Volumen schaffen lässt. Nachdem die Bauherrschaft entschieden hatte, die Liegenschaft gesamtheitlich zu sanieren, wurden für das kleine Wohn- und Geschäftshaus verschiedene Organisationsvarianten erarbeitet. Zur Realisierung wurde dem Konzept den Vorzug gegeben, welches im Erdgeschoss eine Nutzung für Geschäfte oder Büros sowie im Ober- und Dachgeschoss zwei Maisonette-Wohnungen vorsieht.

Dank der Grundriss-Anordnung über zwei Geschosse konnten grosszügige 4-Zimmer-Familienwohnungen geschaffen werden. Damit konnte gleichzeitig auf umfangreiche Brand- und Schallschutzmassnahmen beim Aufbau der Decke über dem 1. Obergeschoss verzichtet werden. Bedingt durch die neue Anordnung wurde die ursprüngliche hölzerne Estrichtreppe rückgebaut. Damit erhielt das grosszügige stattliche Treppenhaus mit der bestehenden, gewendelten Sandsteintreppe ins Obergeschoss eine weitere Aufwertung.

Die Wohnungen wurden im Obergeschoss neu so angeordnet, dass ein grosszügiger Wohn- und Essbereich mit Küche entstanden ist, welcher über die gesamte Haustiefe organisiert ist. Ein kleines Zimmer ergänzt die Nutzung im Obergeschoss, das bei Bedarf dem Wohnbereich zugeschaltet, oder als separates Zimmer genutzt werden kann. Die Wohn- und Essküche bietet direkten Zugang zur südseitigen Laube, von dort gelangt der Bewohner über eine Holztreppe direkt in den Garten. In den Zimmern wurde das bestehende charakteristische Wandtäfer saniert und wo notwendig ergänzt. Neu führt eine wohnungsinterne gewendelte Treppe in das ausgebaute Dachgeschoss, wo sich zwei gleichwertige Zimmer giebelseitig und nordseitig das Bad befinden.

Der Vorplatz im Dachgeschoss konnte so konzipiert werden, dass er als Wohn-, Arbeits- oder Spielecke genutzt werden kann. Insgesamt wurden acht neue Dachlukarnen eingebaut, welche eine optimale Belichtung der neuen Wohnräume gewährleisten. Auch nach erfolgtem Ausbau bleibt die ursprüngliche Dachkonstruktion in weiten Teilen sichtbar und erlebbar. Die gesamte Dachhaut wurde optimal nach Minergie-Standard gedämmt.

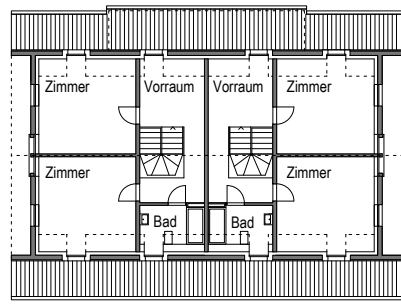
Im Erdgeschoss wurden die vorhandenen Zimmer auf den Giebelseiten des Hauses sanft saniert und mit neuen Holzböden ausgestattet. Die ehemaligen Küchen behielten ihren charakteristischen Sandsteinboden und sind als Zugangraum zur Verandaseite des Gebäudes erhalten geblieben. Anstelle der alten Einzel-Holzöfen wurde eine neue zentrale Gas-Heizung installiert, die Wärmeverteilung erfolgt nun über Röhren-Radiatoren, welche unter den Fenstern platziert sind. Neu wird das Dachwasser gesammelt und über einen grossen Versickerungsschacht im Garten weggeführt.

Das Äussere der Liegenschaft wurde in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege der Stadt Bern saniert. Vor Sanierungsbeginn wurde mittels Sondierungen und Untersuchungen die ursprüngliche Farbigkeit des Hauses ermittelt und konnte im Zuge der Sanierungsarbeiten entsprechend wiederhergestellt werden.

Die Gestaltung der Dachlukarnen erfolgte so, dass sie nicht auf Anhieb als neue Elemente erkennbar sind. Auf der Westfassade wurden die Schindeln erneuert, da der bestehende Schild in einem sehr schlechten Zustand war und daher zu ersetzen war. Die bisherigen rechteckigen Faserzement-Schindeln der Laube wurden demontiert und ebenfalls mit neuen Holzschindeln verkleidet. Um zusätzliches Tageslicht in die angrenzenden Küchen zu bringen, wurden zudem die Laubenfenster im Obergeschoss vergrössert. Auf Seite Brünnenstrasse konnte im Erdgeschoss die ursprüngliche Symmetrie der Fassadengestaltung wieder hergestellt werden, so dass zwei gleichwertige attraktive Schaufenster inklusive direkten Zugängen entstanden.

Der Aussenraum des Gebäudes ist ebenfalls von denkmalpflegerischem Interesse und konnte in diesem Sinne einer zeittypischen, dem Baujahr des Hauses entsprechenden Gartenanlage in Zusammenarbeit mit Vertretern von Stadtgrün Bern neu gestaltet werden. Grosszügige Kiesbereiche auf der Südseite des Hauses ergänzen nun ein Wegsystem auf dem Ostteil der Parzelle. Die Rasenflächen und Staudenbeete wurden mit eingelegten Stahlbändern von den Kiesbereichen abgetrennt. Eine durchgehende Buchenhecke und hohe Einzelbepflanzungen schliessen die Gartenanlage zu den Grundstücksgrenzen ab.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten gab es zahlreiche positive Reaktionen, die zeigen, wie bedeutend das Gebäude für die Bewohnenden von Bümpliz ist. Die Erkenntnis, welchen Wert solche Zeitzeugen aus der Vergangenheit auch für Leute haben, die sich nicht täglich mit Baugeschichte und Architektur auseinandersetzen, ist beeindruckend. Die hohe baugeschichtliche Bedeutung und die Wirtschaftlichkeit der nun gesamtsanierten Liegenschaft rechtfertigen den beträchtlichen Aufwand, der von allen Beteiligten erbracht wurde.



Dachgeschoss



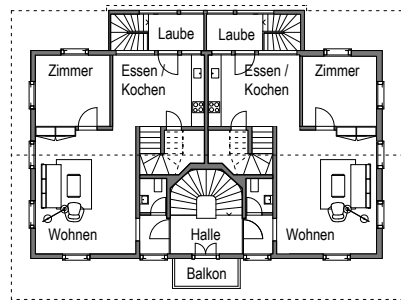
Westfassade



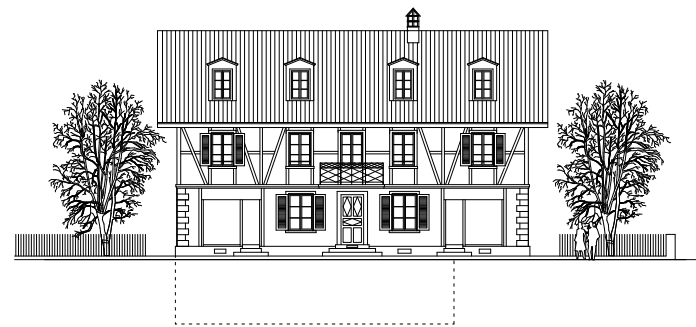
1



2



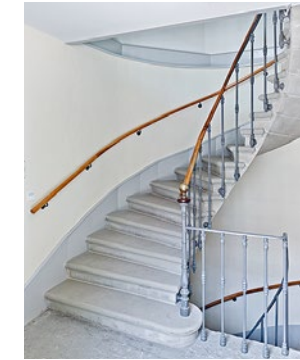
1. Obergeschoss



Nordfassade



3



4



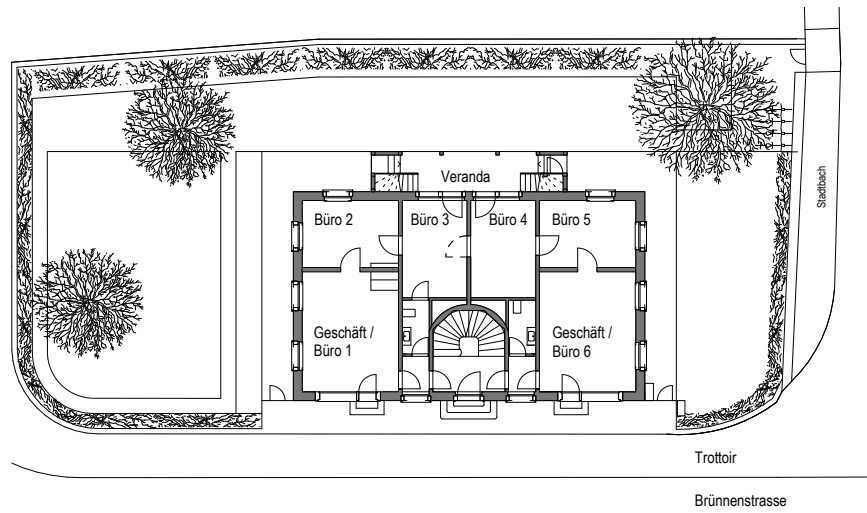
5



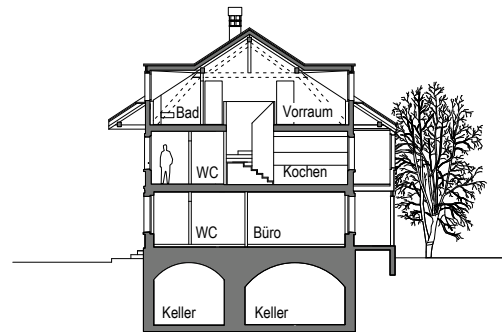
6



7



Erdgeschoss



Querschnitt



8



0 1 2 5m

- 1 Geräumige Küche mit Essbereich und Laubenzugang
- 2 Nordöstliche Ansicht der Fassaden mit Schaufenstern
- 3 Blick in den Wohnraum mit dahinterliegendem Eckzimmer und Küche
- 4 Sanft saniertes Treppenhaus mit Sandstein-Tritten
- 5 Wohnungsinterne Treppenverbindung ins Dachgeschoss
- 6 Raumabfolge Wohnen-Küche-Verbindung Dachgeschoss
- 7 Südsseitige Laube mit floralem Sägezierwerk
- 8 Helle Geschäftsräume mit ursprünglichem Kachelofen



Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	25'000
2 Gebäude	1'722'000
4 Umgebung	45'000
5 Nebenkosten	98'000
Total	1'890'000

Gebäudekosten BKP 2 in CHF

21 Rohbau 1	515'000
22 Rohbau 2	255'000
23 Elektroanlagen	68'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	115'000
25 Sanitäranlagen inklusive Küchen	120'000
27 Ausbau 1	306'000
28 Ausbau 2	145'000
29 Honorare	198'000
Total BKP 2	1'722'000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ² Geschossfläche	2'837
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen	948

Gebäudekennwert / Wohnungsmix

Geschossfläche GF (SIA 416)	607 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	1'815 m ³
Anzahl Wohnungen	2 Einheiten
Anzahl Geschäfte	2 Einheiten
4 ½-Zimmer-Wohnung OG-DG, vermietbare Fläche	112 m ²
Geschäft EG, vermietbare Fläche	58 m ²