



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern

**Gesamtsanierung mit Dachausbau
Mattenhofstrasse 33+35**

Bauherrschaft

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

Planungsteam

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

Objekt

Grundstück	Stadtkreis III
Adresse	Mattenhofstrasse 33+35
Parzellennummer	225, 226
Baujahr/Gesamtsanierung	1896/2013

Bautermine

Auftragserteilung	Januar 2011
Baukredit	Juni 2011
Baubewilligung	November 2011
Baubeginn	Oktober 2011
Bauende	August 2012



Im Jahre 2011 hat die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern die Sanierungsarbeiten an den Liegenschaften Mattenhofstrasse 29+31 termingerecht abgeschlossen und in einer zweiten Etappe die spiegelbildlich zusammengebauten Einheiten Mattenhofstrasse 33+35 ebenfalls gesamtsaniert. Beide Gebäudezeilen – 1896/97 durch den Baumeister P. Kramer als Mietshaus erstellt – wurden 1990 von den Städtischen Verkehrsbetrieben Bern gekauft und befinden sich seither im Besitz des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Während vielen Jahren wurden lediglich kleinere Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Dies bedingte umfangreiche Sanierungsarbeiten, wobei mit dem Ausbau des Dachgeschosses zusätzlich qualitativ hochstehender Wohnraum geschaffen werden konnte.

Im Rahmen der Gesamtsanierung sind die beiden 3-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss Mattenhofstrasse 35 sowie im 1. Obergeschoss Mattenhofstrasse 33 zu je einer familiengerechten 6-Zimmer-Wohnung zusammengesetzt worden.

Die restlichen bestehenden 3-Zimmer-Wohnungen in den Obergeschossen konnten weitgehend beibehalten und unter geschickter Ausnutzung des geräumigen Dachvolumens insgesamt zwei grosszügige, loftartige 3½-Zimmer-Wohnungen zusätzlich errichtet werden. Diese zweigeschossigen Wohnungen verfügen intern über eine skulptural ausgebildete Wendeltreppe und vom oberen Geschoss aus wird die helle Dachterrasse erschlossen, die in einem Dacheinschnitt integriert ist: Von hier aus bietet sich den Bewohnerinnen und Bewohnern eine wunderbare Aussicht auf das Mattenhofquartier bis hin zum Berner Hausberg Gurten.

Parallel zu der umfassenden Erneuerung der gesamten Haustechnik galt es, mit der vorhandenen Bausubstanz behutsam umzugehen. Die im Bauinventar als «erhaltenswert» klassierten Liegenschaften werden entscheidend geprägt durch die reich verzierten Balkonkonsolen und die charakteristischen Eckrisalite. Die nun wiederhergestellte Farbigekeit der Fassaden entspricht den im Rahmen der Bauuntersuchung vorgefundenen früheren Anstrichen.

Zusätzlich zu der Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte wurden energetische Optimierungen umgesetzt: So sind nun das Dachgeschoss und die Decke über dem Untergeschoss optimal wärmedämmend und in der Dachfläche konnten zwei Felder Sonnenkollektoren integriert werden, die präzise zwischen den beiden neu geschaffenen Dacheinschnitten der Balkone gesetzt wurden. Ein grosser Anteil der Warmwassererzeugung erfolgt über diese Solaranlage.

Mit den Sanierungsarbeiten wurden wichtige Projektziele umgesetzt, die beispielsweise den behutsamen Umgang mit vorhandener Bausubstanz, das Schaffen zusätzlichen Wohnraums oder auch energetische Optimierungen umfassen.

Die Architekten haben das Wort

Die Liegenschaften Mattenhofstrasse 33+35 sind vierspännige Wohnhäuser mit zwei Treppenhäusern und drei Hauptgeschossen. Im Erdgeschoss befindet sich gartenseitig ein eingeschossiger Gewerbeanbau, die dahinter liegende Wohnung wird als Büro genutzt.

Das Sockelgeschoss hebt sich von den Normalgeschossen durch einen markanten Sims ab. Die Fassade wird durch die markanten Lisenen gegliedert, die im unteren und oberen Bereich unterschiedlich materialisiert sind. Die Fenster sind mit Leibungen, Simsen, Gewänden und einem aufgesetzten Mittelkapitell gefasst. Geprägt wird die gartenseitige Fassade durch die Balkone mit reich verzierten Konsolen und filigranen Metallgeländern. Der liegende Dachstuhl bildet ein Mansardendach mit aufgesetzten Lukarnen. Die für die Bauzeit typischen Grundrisse mit 3-Zimmer-Wohnungen sind mit strassenseitigen Nebenräumen und hofseitigen Haupträumen gegliedert. Die Materialisierung des Bestandes ist für die damalige Bauzeit typisch: Naturstiebtreppe mit Staketengeländern, Klinkerplatten in den Eingangszonen der Wohnungen, Fischgratparkett in den Haupträumen und ein Riemenparkett in strassenseitigen Zimmern. Vor dem Umbau wurde der Dachraum als Mansardengeschoss mit Zimmern und Estrichen genutzt.

Die Gesamtsanierung der Liegenschaften Mattenhofstrasse 33+35 erfolgte im Rahmen einer zweiten Etappe, nachdem bereits die benachbarten Liegenschaften Mattenhofstrasse 29+31 realisiert wurden. Die Vorgehensweise und die bereits gesammelten Erfahrungen konnten miteinbezogen werden.

Der Erhalt der Liegenschaft nach denkmalpflegerischen Kriterien bildete einen wesentlichen Aspekt im Sanierungskonzept der Architekten. Neben den Grundriss-Strukturen galt es, auch die Materialien weitestgehend zu erhalten. Zusätzlich zur Neuinstallation der Haustechnik wurden die Bäder komplett erneuert und die neuen Küchen räumlich offen gestaltet. Den energetischen Aspekten galt es, weitgehend Rechnung zu tragen: Alle Wohnungen verfügen nun über eine Komfortlüftung und das Dachgeschoss wurde nach Minergie-Standard ausgebaut.

Im Erdgeschoss rechts und im 1. Obergeschoss links sind jeweils zwei Wohneinheiten zu einer geräumigen 6-Zimmer-Familien-Wohnung zusammengefasst worden, indem man im Bereich des Wohnens einen Durchbruch erstellte. Die Anordnungen der Nasszellen und Küchen erlauben es, bei Bedarf die Wohnung wieder in zwei Einheiten zu trennen. Die Fenster der Hauptwohnräume im Erdgeschoss wurden zu Fenstertüren ausgebrochen, die neuen vorgesetzten Betontreppen bieten nun einen direkten Zugang zum Garten, der auch einer filigranen Pergola Platz bietet. Ein Teil des südseitigen Gartens wird der Wohnung im Erdgeschoss als privater

Aussenraum zugeordnet, der restliche Teil kann von der gesamten Mieterschaft mitbenutzt werden. Prägende Elemente im Vorgarten (Strassenseite) sind die neuen Briefkästen auf einem Betonsockel sowie die neu gepflanzten Bäume. Die Gestaltung der Umgebung erfolgte nach dem Vorbild klassischer Stadtgärten in Bern.

Aufgrund der guten Nutzungs- und Möblierungsmöglichkeiten konnte auch in den Obergeschossen die Struktur der Grundrisse beibehalten werden. Die bestehenden Parkett- und Dielenböden sind sorgfältig aufgefrischt und im Korridor, den Nasszellen und den Küchenbereichen ist ein neuer fugenloser Bodenbelag eingebracht worden. Die neuen Wohnungen im Dachgeschoss präsentieren sich in einer zeitgemässen Materialisierung: Böden mit Landhausparkett in Eiche, weisse glatte Wände und Decken sowie naturbelassene Holzkonstruktionen im Dachbereich. Grosszügige Bäder mit dunklem fugenlosem Bodenbelag und zeitlosen Glasmosaikverkleidungen an den Wänden und eingebaute Spiegelschränke verdeutlichen die neue Infrastruktur. Die hellen grosszügigen Küchen sind offen gestaltet und zentral im Hauptwohnraum angeordnet. Sämtliche Neuinstallationen sind schalltechnisch optimiert. Im Weiteren sind die zweigeschossigen Dachwohnungen mit einer hellen Galerie und einer geräumigen Dachterrasse aufgewertet worden.

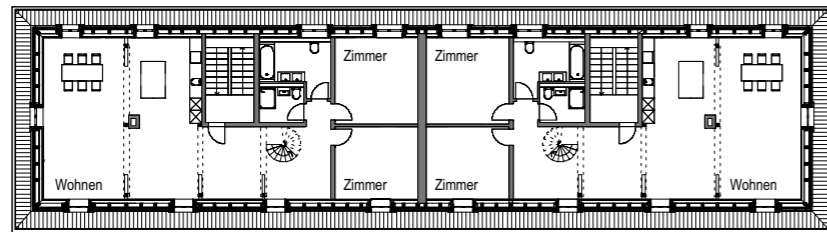
In den übrigen Geschossen ist primär das markante Holzwerk in den Wohnungen farblich abgesetzt und die Sockelbretter, Türen, Fenster und Einbauschränke sind in einem hellen Grau gestrichen worden. In beiden Treppenhäusern konnten die klassischen Wandbekleidungen in Jute mit Holzleiste wiederhergestellt werden. Die Wohnungseingangstüren wurden schall- und sicherheitstechnisch aufgerüstet; eine Aufdoppelung auf der Innenseite der Türe liess es zu, dass auf der Treppenhausseite der ursprüngliche Charakter erhalten blieb. Die vorhandenen ornamentalen Verglasungen mit den farbigen Türgläsern konnten, soweit vorhanden, instand gestellt werden. Die Fassaden wurden nach Vorbild des Ursprungs neu gestrichen, zudem sind die Hauseingangstüren von ihrem Anstrich befreit worden und präsentieren sich heute wieder in Holz.

Die Architekten sind der Meinung, dass bei diesem Projekt wiederum eine optimale Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und der Denkmalpflege stattgefunden hat. Dabei sind attraktive zeitgemässe Wohnungen unter dem Aspekt des denkmalpflegerischen Erhaltens und Erneuerns entstanden. Der Ausbau des Dachgeschosses kann als städtische Verdichtung betrachtet werden, überdies sind vorhandene Bauvolumen ausgenutzt sowie zusätzlicher attraktiver Wohnraum an gefragter Lage geschaffen worden.

Die Architekten sind überzeugt, dass Erneuerungskonzepte, die diesem Projekt zugrunde lagen, für weitere historische Bauten Gültigkeit haben können.

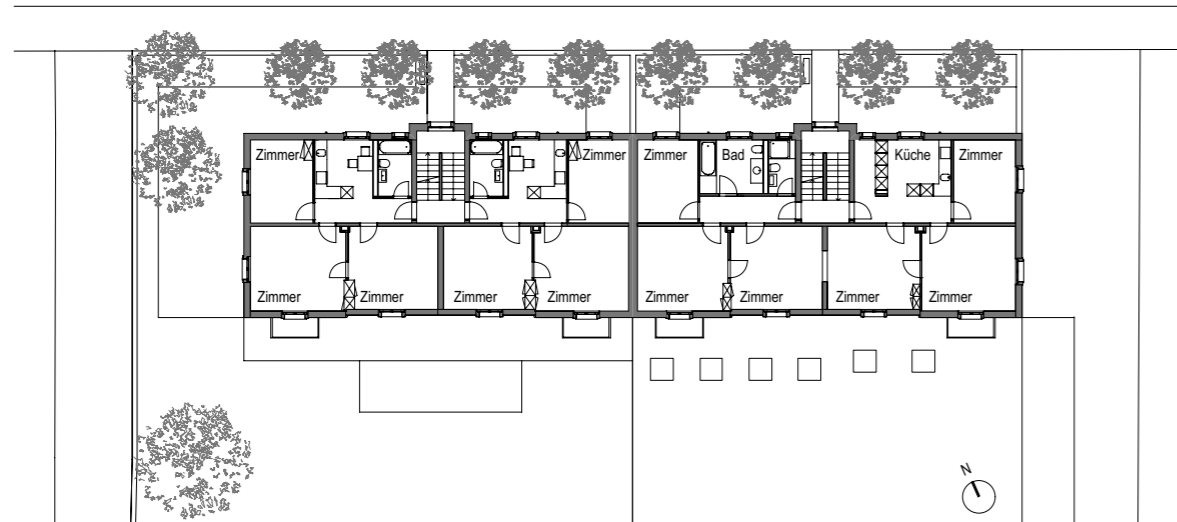


Südfassade

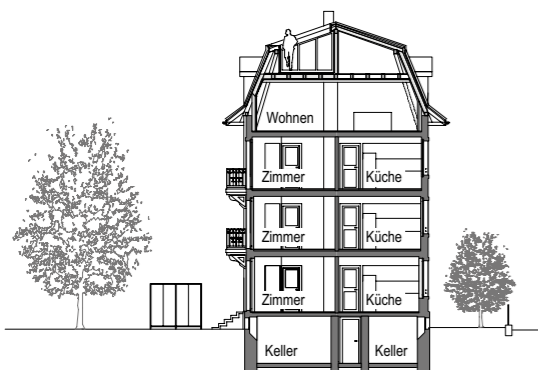


Dachgeschoss

Mattenhofstrasse

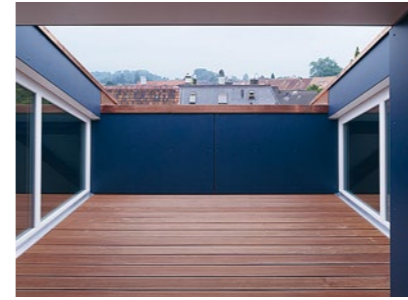


Obergeschoss



Querschnitt

0 1 2 5m



1



2



3



4



5



6



7



8

- 1 Helle Dachterrasse mit Aussicht, integriert in Dacheinschnitt
- 2 Aussenansicht Seite Mattenhofstrasse mit neu gepflanzter Baumreihe
- 3 Interne Wendeltreppe in zweigeschossiger Dachwohnung
- 4 Raumabfolge mit original Fischgrat-Parkett im Erdgeschoss mit darüberliegender Dachterrasse
- 5 Zweigeschossiger Wohnraum im Dachgeschoss mit darüberliegender Dachterrasse
- 6 Sanft saniertes Treppenhaus mit original teilverglaster Wohnungstüre
- 7 Geräumiges Bad in der familiengerechten Wohnung Erdgeschoss
- 8 Offene und helle Küche in der 3-Zimmer-Wohnung Obergeschoss



Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	20'000
2 Gebäude	3'660'000
4 Umgebung	170'000
5 Nebenkosten	420'000
Total	4'270'000

Gebäudekosten BKP 2 in CHF

21 Rohbau 1	855'000
22 Rohbau 2	580'000
23 Elektroanlagen	265'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	235'000
25 Sanitäranlagen inklusive Küchen	451'000
27 Ausbau 1	686'000
28 Ausbau 2	322'000
29 Honorare	266'000
Total BKP 2	3'660'000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ² Geschossfläche	2'804
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen	768

Gebäudekennwert / Wohnungsmix

Geschossfläche GF (SIA 416)	1'305 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	4'762 m ³
Anzahl Wohnungen	10 Einheiten
6-Zimmer-Wohnung EG/1.OG, vermietbare Fläche	130 m ²
3-Zimmer-Wohnung 1.–2.OG, vermietbare Fläche	65 m ²
3½-Zimmer-Wohnung DG, vermietbare Fläche	161 m ²