



Keltenstrasse 106 + 108

Gesamtsanierung Wohn- und Geschäftshaus

Bauherrschaft

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

Planungsteam

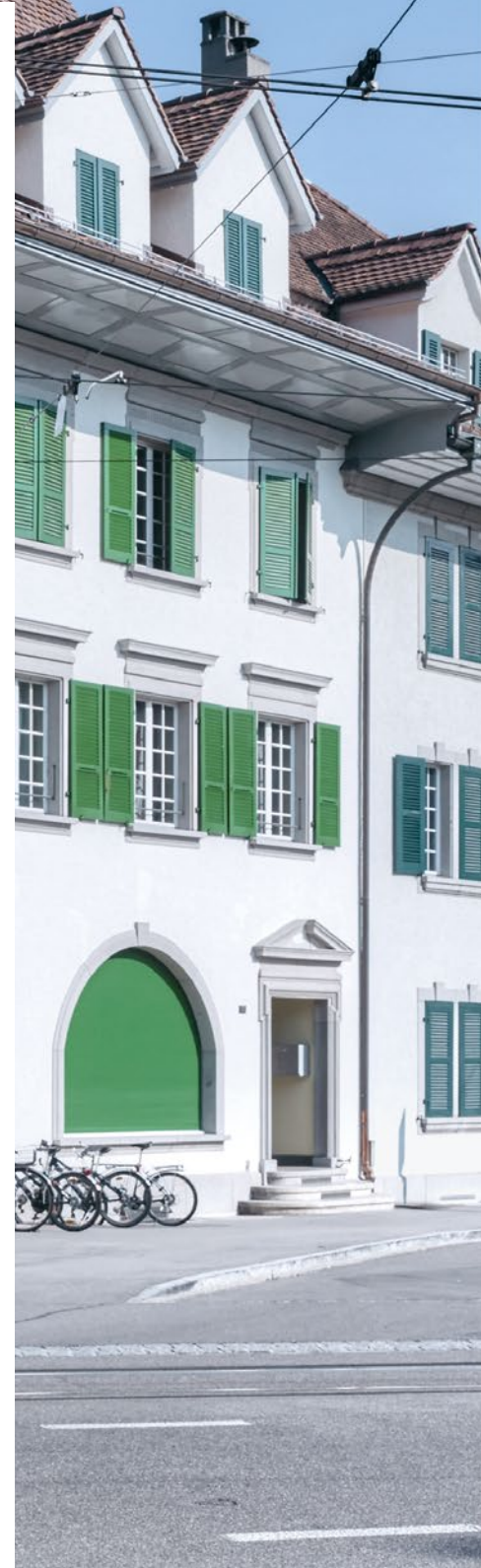
Architekt	Dimension X AG, Bern
Bauingenieur	WAM Planer und Ingenieure AG, Bern
Elektroingenieur	CSP Meier AG, Bern
Heizungsingenieur	Gruner Roschi AG, Köniz
Lüftungsingenieur	Gruner Roschi AG, Köniz
Sanitäringenieur	Gruner Roschi AG, Köniz
Bauphysik	B+S AG, Bern
Denkmalpflege	Markus Waber, Bern

Objekt

Grundstück	Stadtkreis VI
Adresse	Keltenstrasse 106+108
Parzellennummer	592, 593
Baujahr/Gesamtsanierung	1911/2015

Bautermine

Auftragserteilung	Juli 2012
Baukredit	Mai 2013
Baubewilligung	Mai 2013
Baubeginn	März 2014
Bauende	März 2015



Die markante Gebäudezeile Brünen- und Keltenstrasse wurde im Jahre 1911 vom Architekten Karl Indermühle erbaut. Die Bauten liegen an einem städtebaulich wichtigen Ort und befinden sich an einer verkehrstechnisch stark frequentierten Lage in der Kernzone von Bern-Bümpliz. Viele Jahrzehnte lang wurden lediglich die nötigsten Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Noch heute entsprechen daher die Wohnungsgrundrisse dem Originalzustand.

Die Gebäude Keltenstrasse 106+108 wurden nun umfangreich gesamtsaniert und die ursprüngliche Farbigkeit mit den floralen Bemalungen im Innern wiederhergestellt. Die Liegenschaften sind im Bauinventar als «schützenswert» eingestuft.

An den stattlichen Gebäuden wurde über viele Jahrzehnte hinweg wenig verändert, lediglich in den späten 50er-Jahren sind im Dachgeschoss die einzelnen Mansarden zu einer Wohnung zusammengefasst worden. Die grosszügigen Grundrisse der bestehenden 3- und 4-Zimmer-Wohnungen in den Obergeschossen haben sich bewährt und wurden daher auch nach der Gesamtsanierung beibehalten. Während die 3-Zimmer-Wohnungen der Keltenstrasse 106 über einen gartenseitigen, halbeinspringenden Balkon mit originalen grün- und rosafarbenen Seitenwänden verfügen, sind es bei den 4-Zimmer-Wohnungen der Keltenstrasse 108 die strassenseitigen Veranden mit bunten Dekorelementen, die als privater Aussenraum dienen. Sämtlichen Mietenden steht zudem die Möglichkeit offen, den ruhig gelegenen Garten, der einen hofartigen Charakter aufweist, zu nutzen.

Verschiedene Mieterwechsel in den Büro- und Ladenlokalen des Erdgeschosses führten zu diversen Mieterausbauten in Form von Trennwänden oder Wanddurchbrüchen. Im Rahmen der Gesamtsanierung wurde mit Hilfe der originalen Baupläne von 1912 der Urzustand der Erdgeschosse wiederhergestellt. Der repräsentative grosse Hauptraum des Hauses Keltenstrasse 108 ist heute durch üppige florale Verzierungen geprägt. Was früher eine Kaffeehalle war, dient heute einer Büronutzung. Neu eingefügte zeitgemässe Glaswände lassen die Betrachter den Raum weiterhin als gesamtheitlich wahrnehmen und Charakter und Charme des historischen Raums bleiben so erlebbar. Die Glaswand kann bei einer allfälligen Nutzungsanpassung ohne grossen Aufwand entfernt werden.

Ein zusätzlicher Ausbau des Daches zur Schaffung weiteren Wohnraums war nicht möglich. Die beiden Wohnungen in den obersten Geschossen befinden sich bereits innerhalb des Dachbereiches. Der vorhandene Estrich bleibt weiterhin den Wohnungen zugeordnet.

Im Rahmen der Gesamtsanierung war es möglich, die eindrückliche Farbigkeit sowie die vielseitigen Dekorelemente wieder sichtbar und erlebbar zu machen – eine Erinnerung an die 1910er-Jahre.

Die Architekten haben das Wort

Die Gebäudezeile mit südseitigem Kopfbau Brünenstrasse wurde durch den gelernten Steinmetz und Architekten Karl Indermühle (1877–1933) geplant, ein vehementer Verfechter eines auf der regionalen Bautradition basierenden Heimatstils. 1908 erhielt er in Bümpliz mit der Projektierung der Überbauung Schlossgut die einmalige Gelegenheit, seine Architekturvorstellungen grossflächig zu realisieren. Die Häuser Keltenstrasse 104–108 gehören zu den 1912 erstellten Bauten. Karl Indermühle lehnte jede geometrische Regelmässigkeit ab und gestaltete daher die gesamte Häuserzeile konsequent asymmetrisch. So verfügt jedes Haus über eine andere Dachform und weist unterschiedliche Gebäudelängen sowie verschiedene Grundriss-Strukturen auf.

Auch heute noch verfügen die mittlerweile im Bauinventar als «schützenswert» eingetragenen Gebäude mehrheitlich über den originalen Grundriss und die ursprüngliche Materialisierung. Aus baulicher Sicht bestand Handlungsbedarf, da über viele Jahre hinweg nur marginal in den baulichen Unterhalt investiert wurde. Insbesondere Küchen und Bäder entsprachen nicht mehr den heutigen Standards und die Haustechnik befand sich am Ende ihrer Lebenszeit.

Die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt aufgenommen, da es unabdingbar war, einen behutsamen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz zu pflegen. Den Lösungsansätzen lag eine intensive Auseinandersetzung mit dem historischen Gebäude zu Grunde. So war es beispielsweise möglich, in der Stirnfassade ein zusätzliches Fenster in elliptischer Form einzubauen. Das sogenannte «Ochsenauge» ist kaum als neues Element wahrnehmbar. Mit dem Eingriff kann die Dachwohnung jedoch bedeutend besser belichtet werden und eröffnet einen spannenden Ausblick in Richtung Kirche.

Eine energetische Verbesserung der Fassade war aus denkmalpflegerischen Gründen nicht denkbar. Wo es vertretbar erschien, wurden jedoch Optimierungen vorgenommen; so konnten die Decke über dem Untergeschoss und die Decke über dem Dachgeschoss bestmöglich gedämmt werden.

In den Gebäuden aus der Zeit des Heimatstils ist in der Regel eine beträchtliche Farbigkeit zu erwarten. Tatsächlich stellten die Restauratoren im Rahmen der stratigraphischen Untersuchungen etliche historische Farbtöne fest und es war unbestritten, dass die ursprünglichen Farben aus der Bauzeit sichtbar gemacht werden sollten. Die Treppenhäuser wie auch die Eingangshallen der Wohnungen in den beiden Obergeschossen wiesen verschiedene Dekorationsmalereien auf. Im Haus Nr. 108 waren die schablonierten Dekorbänder mit vegetabilen Motiven in den 1920er-Jahren mit einem Art-Déco-Motiv überdeckt worden. Die vorgefundenen und sichtbar gemachten Malereien wurden mit Hilfe eigens angefertigter Schablonen erneuert und aufgefrischt. Obschon davon ausgegangen werden konnte, dass die Wohnräume ursprünglich

allesamt mit farbigen Dekortapeten ausgestattet waren, wurden dazu kaum Befunde gemacht. Aus diesem Grunde wurden die Wände, abgestimmt auf die vorgefundenen Holzübermalungen, uni gestrichen.

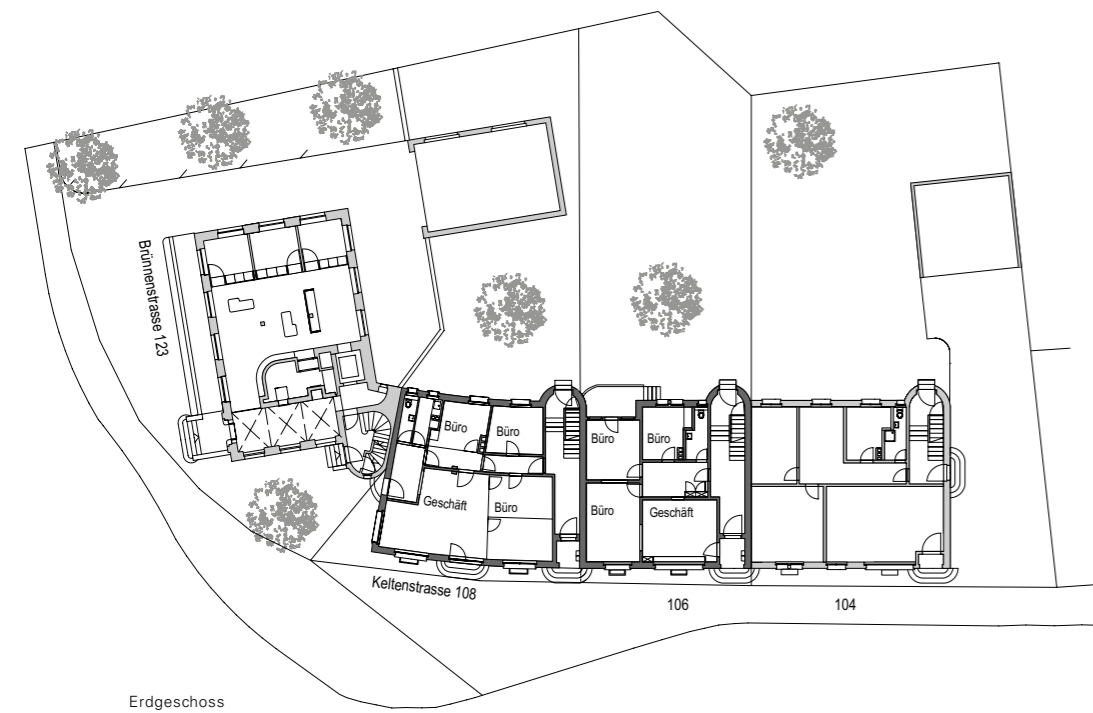
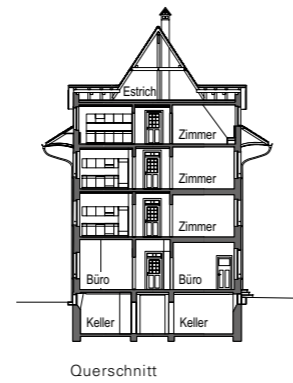
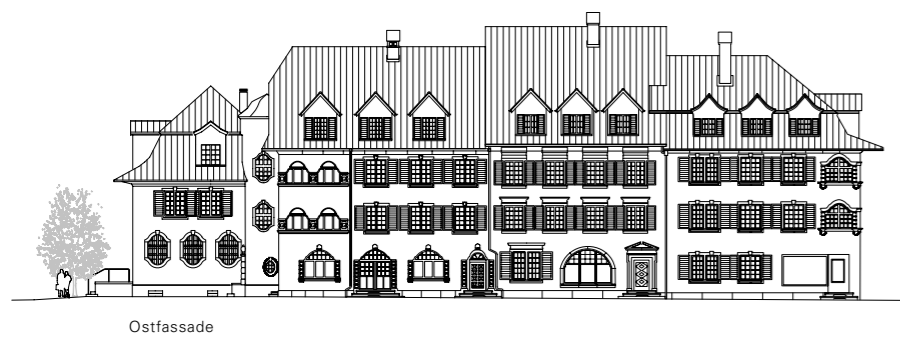
Die Veranden waren ursprünglich äusserst bunt ausgestattet mit grasgrünem Sockel, fleischfarbener Wand und rötlichem Dekorband. Auch diese Farbgebung wurde aufgefrischt. Die Ladenlokale im Erdgeschoss wiesen schon immer einen repräsentativen Charakter auf. Eine später eingebaute Trennwand wurde im Zuge der Gesamtsanierung rückgebaut und der Hauptraum mit dem maserierten Brusttäfer ist nun wieder in seiner Originalgrösse erlebbar.

Die Fassaden wiesen ursprünglich einen dünnen, weissen Edelputz auf. Da eine Reinigung nicht zum gewünschten Ergebnis führte, wurde die Fassade im ursprünglichen Farbton gestrichen. In den reichen Kunststeinelementen der Fassade lässt sich die berufliche Herkunft von Karl Indermühle als Steinmetz erkennen. Diese prägenden Elemente wurden im Rahmen der Gesamtsanierung schonend einer Trockeneisreinigung unterzogen. Die charakteristischen roten Fugen zwischen den Kunststeinelementen wurden ausgebessert und einzelne Fenster im Erdgeschoss nach den Originalplänen von Karl Indermühle wiederhergestellt.

Da die Wohnungen im Dachgeschoss moderat belichtet waren, war es angezeigt, durch das Herabsetzen der Brüstungshöhe die Lukarnenfenster zu vergrössern. Dadurch konnte die Belichtung verbessert und ein direkter Blick nach aussen ermöglicht werden. Die Dachfläche wurde mit neuen und bestehenden Biberschwanzziegeln eingedeckt und nicht mehr benötigte Kamine wurden rückgebaut. Die originalen Kamine wurden mit dem ursprünglichen «Berner Kaminhut» ergänzt.

Wesentliche bauliche Eingriffe wurden in den Küchen und Bädern vorgenommen. Zudem galt es, in den 4-Zimmer-Wohnungen eine zusätzliche Toilette zu integrieren. Trotz des Einbaus eines neuen umfangreicheren Installationsschachtes konnte der originale Terrazzo-Bodenbelag weitgehend erhalten und aufgefrischt werden. In den Bädern wurde neu ein gegossener Boden eingebracht.

Nach erfolgter Gesamtsanierung entsprechen Küche und Bäder den Anforderungen des 21. Jahrhunderts und bilden in ihrer Modernität einen spannenden Kontrast zur historischen Bausubstanz. Insbesondere die Eingangshallen der Wohnungen beeindruckten mit ihrer Erscheinung. Die ursprüngliche üppige Farbigkeit konnte nahezu original wiederhergestellt werden. Selbst die Eingangstüren zu den Wohnungen konnten trotz restriktiven Brandschutzanforderungen in den Originalproportionen, inklusive der Verglasung, wiederhergestellt werden. Die gesamte Planungs- und Bauzeit ermöglichte eine eindrucksvolle Reise in die Vergangenheit!



0 1 2 5m



- 1 Gesamtansicht der Ostfassade
- 2 Westfassade mit Balkon und Treppenhaus
- 3 Innenansicht Bürolokal im EG
- 4 Eingangshalle innerhalb der Wohnung
- 5 Strassenseitige Veranda mit Blick in die Wohnung
- 6 Wohnraum im Dachgeschoss
- 7 Treppenhaus mit Wohnungseingangstüre
- 8 Geräumige Wohnküche im Obergeschoss



Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	60'000
2 Gebäude	2'965'000
4 Umgebung	60'000
5 Nebenkosten	255'000
Total	3'340'000

Gebäudekosten BKP2 in CHF

21 Rohbau 1	555'000
22 Rohbau 2	411'000
23 Elektroanlagen	174'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	104'000
25 Sanitäranlagen inklusive Küchen	267'000
27 Ausbau 1	654'000
28 Ausbau 2	424'000
29 Honorare	376'000
Total BKP 2	2'965'000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ² Geschossfläche	2'204
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen	709

Gebäudekennwert / Wohnungsmix

Geschossfläche GF (SIA 416)	1'345 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	4'180 m ³
Anzahl Wohnungen	6 Einheiten
Anzahl Geschäfte	2 Einheiten
4-Zimmer-Wohnung Keltenstrasse 108, vermietbare Fläche	107 m ²
3-Zimmer-Wohnung Keltenstrasse 106, vermietbare Fläche	86 m ²