



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern

Bundesrain 8

Gesamtsanierung Wohnhaus

Bauherrschaft

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

Planungsteam

Architekt	saj Architekten AG, Bern
Bauingenieur	WAM Planer und Ingenieure AG, Bern
Bauphysik	Marc Rüfenacht, Bern

Objekt

Grundstück	Stadtkreis III
Adresse	Bundesrain 8
Parzellennummer	654
Baujahr/Gesamtsanierung	1915/2016

Bautermine

Auftragserteilung	November 2013
Baukredit	Juni 2014
Baubewilligung	August 2014
Baubeginn	April 2015
Bauende	Februar 2016



Die Liegenschaft Bundesrain 8 wurde in den 1910er-

Jahren errichtet und befindet sich heute im

Besitz des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.

Das freistehende, im Bauinventar als «beachtens-

wert» eingetragene Wohnhaus mit grossem

Umschwung liegt prominent an der Südhanglage

unterhalb des Bundeshauses. Am Gebäude wurden

in den letzten Jahrzehnten lediglich kleinere

Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Aufgrund bauphysi-

kalischer Probleme wurde eine Gesamtsanierung

unumgänglich. Die Grundrisstrukturen wurden

dabei weitgehend beibehalten. Damit kann

das Haus künftig gesamtheitlich oder als zwei

unabhängige Wohnungen vermietet werden.

Unweit der Marzilibahn befindet sich die Liegenschaft Bundesrain 8 an zentraler und ruhiger Lage. Die Parzelle weist mit einer Fläche von insgesamt 869 m² einen sehr grosszügigen Umschwung auf. Aus diesem Grund stellte sich für Immobilien Stadt Bern die Frage, ob anstelle der Sanierung die Parzelle auch verdichtet genutzt oder entwickelt werden könnte.

Die gesamte Parzelle wird der Bauklasse E «Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur» zugeordnet. Die Liegenschaft gehört der Wohnzone W an. Der südwestliche Landteil der Parzelle hingegen gehört der Schutzzone B an und ist ausserdem Bestandteil der Zone «im öffentlichen Interesse». Aufgrund dieser baurechtlichen Gegebenheiten wurden sowohl ein Ersatzneubau wie auch ein Anbau ausgeschlossen. Somit war naheliegend, die Liegenschaft einer Gesamtsanierung inklusive eines Dachausbaus zu unterziehen.

Ein wichtiges Projektziel war, die vorhandene Grundrisstruktur weitgehend beizubehalten und das Gebäude als klassisches Wohnhaus über drei Geschosse mit insgesamt fünf grosszügigen Hauptwohnräumen zu sanieren. Die 2-Zimmerwohnung im Gartengeschoss funktioniert selbstständig und verfügt über einen separaten Wohnungszugang. Sie kann ausserdem als Einliegerwohnung angeboten werden, welche bei Bedarf der Hauptwohnung zugeschaltet werden kann. Damit ist sie auch für Gross- und Patchwork-Familien, Mehrgenerationenwohnen oder andere alternative Wohnformen geeignet.

Neben der Behebung der baulichen Mängel war das Gebäude auch energetisch bestmöglich zu sanieren und eine alternative Wärmeerzeugung wurde geprüft. Allerdings sind Wärmepumpen mit Erdsonden sowie die Nutzung von Grundwasser an dieser Lage nicht bewilligungsfähig. So kommt heute eine Gasheizung zum Einsatz.

Mit der Gesamtsanierung wurde die Wohnqualität deutlich aufgewertet und das kleine Bijou mit grossem Umschwung steht nun bereit für die Zukunft.

Die Architekten haben das Wort

Die Liegenschaft Bundesrain 8 wurde im Jahr 1915 südlich des Bundeshauses errichtet, liegt an leichter Hanglage und ist von einem grossen Garten umgeben. Das freistehende, symmetrisch axierte Gebäude mit Fenstererkern und ehemals zwei Veranden wurde im Landhausstil mit einem Wohngeschoss errichtet. Das Gebäude wurde als Blockbau konstruiert und gilt damit als frühes Beispiel einer Mischung zwischen herkömmlicher und fortschrittlicher Bauweise.

Im Jahr 1937 wurde das Gartengeschoss ausgebaut und mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung ergänzt. Der Grundriss des Hauptgeschosses wurde auf Kosten einer Veranda abgeändert und der Dachraum zu zwei Kammern mit einem separaten Estrichabteil ausgebaut. Raumaufteilung und Bausubstanz blieben bis zur Sanierung im Jahr 2015 grösstenteils bestehen. Während der letzten Jahre wurden lediglich die nötigsten Unterhaltsarbeiten ausgeführt, weshalb für die Liegenschaft grosser Sanierungsbedarf bestand. Da das Gebäude in seiner Erscheinung erhalten bleiben sollte, wurde ein sanfter Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz angestrebt.

Während der Abbrucharbeiten wurde die unerwartet schlechte Bausubstanz ersichtlich. Aufgrund von schwierigen statischen Gegebenheiten drängten sich zusätzliche Massnahmen auf. Ebenfalls erwiesen sich die bereits bekannten Feuchtigkeitsprobleme im Gartengeschoss als umfangreicher als ursprünglich angenommen. Die geplante sanfte Sanierung wurde somit zu einer umfassenden Gesamtsanierung: Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlage und -verteilung mussten von Grund auf neu installiert werden. Dach und Fassaden wurden bis auf die Primärstruktur rückgebaut, mit einer zusätzlichen Wärmedämmung ergänzt und neu verkleidet. Alle Wände im Gartengeschoss mussten zusätzlich von innen abgedichtet und gedämmt werden.

Die Raumaufteilung im hellen Hauptgeschoss wurde beibehalten. Durch die neue Vollverglasung des südseitigen Balkonerkers konnte die querverbindende Raumabfolge zwischen Entrée und Wohnzimmer noch stärker zur Geltung gebracht werden. Der kleine, bis anhin kaum nutzbare Balkon wurde durch einen grösseren ersetzt und die Wand zwischen Vorraum und Küche aufgehoben. Im Dachgeschoss entsprachen die engen Kammern nicht mehr den heutigen Raumbedürfnissen. Sie wurden zu einem grosszügigeren Dachzimmer zusammengefasst und mit einer Toilette ergänzt.

In der Einliegerwohnung des Gartengeschosses sorgen neue, grosse Fensteröffnungen für mehr Licht und Durchblicke. Die Raumaufteilung in den Wohnräumen wurde während der Planungszeit flexibel gehalten und erst mit Wahl des Erstmieters definitiv bestimmt. Intern ist die Einliegerwohnung mit der Hauptwohnung verbunden, verfügt jedoch über einen eigenen Eingang und kann somit auch separat vermietet werden.

Aufgrund der umfangreichen Sanierungsmassnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz, konnten vom bestehenden Innenausbau nur wenige Teile beibehalten werden. Neue Elemente wurden in sorgfältiger Schreiner- und Zimmermannsarbeit in den Bestand eingefügt. Der neue, geölte Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen bildet das verbindende Element über alle Geschosse. Küchen und Bäder der beiden Wohnungen sind in zwei Farbnuancen gehalten. Im Gartengeschoss sind die Plattenbeläge in einem gebrochenen Rotton, im Wohngeschoss in sanften Grüntönen gehalten. Die gemusterten Zement-Bodenplatten in den Küchen bringen eine spielerische Note in die sonst eher zurückhaltende Innenraumgestaltung.

Die Farbgebung wird in der Fassade nochmals aufgenommen: Neues und bestehendes Holzwerk wurde in drei verschiedenen Grünnuancen gemalt. Neu ersetzen runde Holzschindeln die ursprünglichen, asbesthaltigen Eternitschindeln. Die aussen aufgesetzten Fensterrahmen sind bewusst schlicht gehalten. Alle Sprossenfenster wurden mit traditionellen, aber neu hergestellten Jalousien ausgestattet. Für die grossen Fensteröffnungen an der südseitigen Fassade wurden Sonnenstoren in der Farbe mauve gewählt.

Die Problematik des wasserführenden Aarehangs stellte bei dieser Sanierung eine Herausforderung dar. Verlässliche Angaben zu bestehenden Leitungs- und Quellwasserkataster gab es kaum. Daher erfolgte die Sanierung der Entwässerungsanlage und Kanalisation in rollender Planung. Etappenweise mussten Leitungen und Schächte sondiert und ersetzt werden. Die bestehende Gartenanlage musste dafür aufgehoben und neu konzipiert werden. Der neue Entwurf lehnt sich stark an die ursprüngliche Gartengestaltung an. Alle um das Haus führenden Kieswege wurden wiederhergestellt und sind neu durch ein Stahlband vom Rasen abgegrenzt.

Die Einliegerwohnung mit eigenem Gartenzugang erhielt einen Aussensitzplatz mit Festkiesbelag. Das Staudenbeet, welches den Garten hangseitig abschliesst, wurde wiederhergestellt. Einheimische Sträucher ergänzen nun die bestehende Bepflanzung entlang der Parzellengrenze und nehmen die Farbgebung des Bestandes auf: Frühjahrsblüten in den Farbtönen weiss, lila und violett und herbstliche Blattfärbungen in den Farbtönen gelb, orange und rot sorgen während den unterschiedlichen Jahreszeiten für punktuelle Farbakzente.

Der besondere Charme, welcher von Haus und Garten ausgeht, konnte trotz aufwändiger Gesamtsanierung beibehalten werden. Durch die längst fälligen baulichen Massnahmen konnte das versteckte Juwel im Herzen von Bern in einen neuen Lebenszyklus gebracht werden.



Südfassade



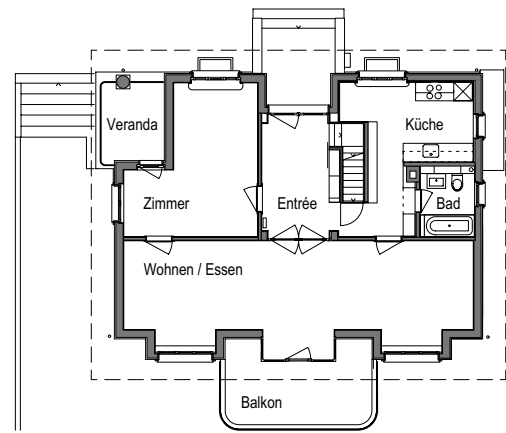
Westfassade



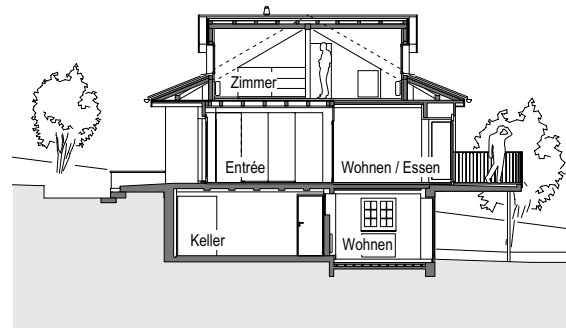
1



2



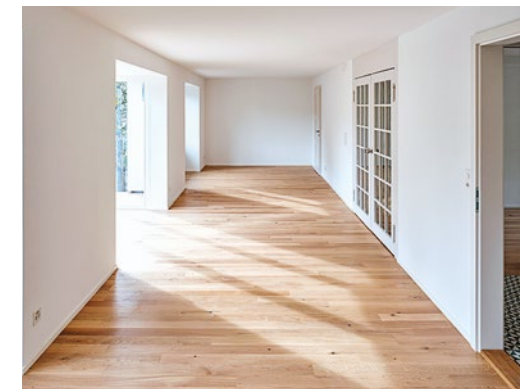
Hauptgeschoss



Querschnitt



3



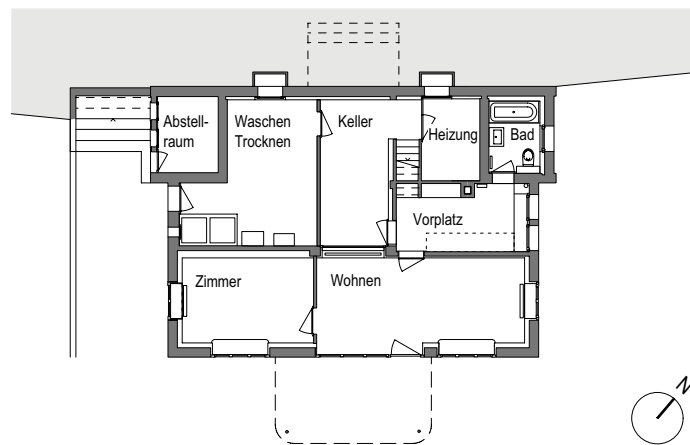
4



5



6



Gartengeschoss



7

- 1 Gesamtansicht der Südfassade
- 2 Umschwung mit Balkon und Gartensitzplatz
- 3 Geräumige Küche im Hauptgeschoss
- 4 Hauptwohnraum mit erkerartigen Ausbauten
- 5 Entrée mit Treppenaufgang
- 6 Blick in Korridorbereich Richtung Küche
- 7 Ansicht Bad im Hauptgeschoss



Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	80'000
2 Gebäude	1'061'000
4 Umgebung	55'000
5 Nebenkosten	102'000
Total	1'298'000

Gebäudekosten BKP 2 in CHF

21 Rohbau 1	321'000
22 Rohbau 2	217'000
23 Elektroanlagen	54'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	37'000
25 Sanitäranlagen inklusive Küchen	83'000
27 Ausbau 1	112'000
28 Ausbau 2	89'000
29 Honorare	148'000
Total BKP 2	1'061'000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ² Geschossfläche	4'128
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen	1'555

Gebäudekennwert / Wohnungsmix

Geschossfläche GF (SIA 416)	257 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	682 m ³
Anzahl Wohnungen	2 Einheiten
3-Zimmer-Wohnung, Haupt- und Dachgeschoss, vermietbare Fläche	115 m ²
2-Zimmer-Wohnung, Gartengeschoss, vermietbare Fläche	45 m ²