



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern

Jurastrasse 58

Gesamtsanierung und Erweiterung Wohnhaus

Bauherrschaft

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten durch Immobilien Stadt Bern	Projektleitung: Michèle Haus
---	------------------------------

Planungsteam

Architekt	Kast Kaeppli Architekten BSA SIA, Bern
Bauingenieur	WAM Planer und Ingenieure AG, Bern
Elektroingenieur	EPS Elektroplanung Schneider AG, Münchenbuchsee
Heizungsingenieur	Ingenieurzentrum Riederer & Partner GmbH, Gümligen
Sanitäringenieur	Grünig & Partner AG, Liebefeld-Bern
Bauphysik	Marc Rüfenacht Bauphysik und Energie, Bern

Objekt

Grundstück	Stadtkreis V
Adresse	Jurastrasse 58
Parzellennummer	1366
Baujahr/Gesamtsanierung	1877/2018–2019
Bauinventar Denkmalpflege	erhaltenswert

Bautermine

Auftragserteilung	Juni 2016
Baukredit	Juni 2017
Baubewilligung	November 2017
Baubeginn	Juli 2018
Bauende	Juni 2019

Die 1877 erbaute Liegenschaft an der Jurastrasse 58

ist Bestandteil einer Handwerker- und Arbeitersiedlung, die zwischen 1860 und 1880 entlang der hinteren Jurastrasse errichtet wurde. Das kleine Wohnhaus mit einer Grundfläche von rund 40 m², beherbergte früher drei 2-Zimmerwohnungen auf je einer Etage. Mit der Gesamtsanierung und dem neuen Erweiterungsbau entstanden zwei zeitgemässe Wohnungen. Die bestehende Grundrisstruktur im Riegbau sowie die Unterteilung der Schlafräume und Nasszellen blieben erhalten. Der Erweiterungsbau wurde als Holzelementbau konstruiert und beherbergt den Wohnbereich mit Küche und Essecke. Die Fassaden des Anbaus wurden mit einer Holzschalung verkleidet.

Diese Handwerker- und Arbeitersiedlung ist einmalig in der Stadt Bern. Die Gebäudegruppe besteht mehrheitlich aus Kleinsthäusern, Einfamilienhäusern mit kleinen Gewerbebetrieben sowie mehrstöckigen Miethäusern in einfacher Bauweise. Das Quartier liegt zentrumsnah und profitiert dank dem westorientierten Hang zum Naherholungsgebiet der Aare von einer ruhigen und verkehrssarmen Lage.

Mit seiner ursprünglichen Geschossfläche von gut 40 m² war es das kleinste Wohngebäude der unteren Jurastrasse. Es wurde durch den Baumeister Johann Carl Dähler errichtet und ist das einzige Gebäude der Gebäudegruppe, dessen Riegkonstruktion noch vollständig sichtbar ist. Als Besonderheit kann die mit einem eigenen Dach versehene Aussentreppe bezeichnet werden, die an der südlichen Seitenfassade das Obergeschoss erschliesst. Der ehemalige Abortturm sowie die Nebenbauten wurden entfernt und durch den Erweiterungsbau ersetzt. Heute verfügt die Liegenschaft über eine 3.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss und eine 4.5-Zimmerwohnung im Ober- und Dachgeschoss.

Die Gesamtsanierung erfolgte in unbewohntem Zustand. So konnten auch die morschen Holzteile der Riegkonstruktion sowie die Decke über dem Untergeschoss ersetzt werden. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands mussten im Altbau sämtliche Wandverkleidungen erneuert werden. Alle Erneuerungsmassnahmen wurden in Absprache mit den Fachingenieuren und der Denkmalpflege vorgenommen.

Die Riegkonstruktion der ehemaligen Aussenfassade auf der Ostseite wurde im Erdgeschoss und Obergeschoss instand gestellt und als Sichrieg zur Essecke erhalten. Die Materialwahl und die neuen Wand- und Deckenaufbauten vermitteln ein angenehmes Wohnklima. Bei der Umgebungsgestaltung wurde auf den natürlichen Verlauf des Terrains und die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner Rücksicht genommen. Beide Wohnungen konnten nach einer 1-jährigen Bauzeit wieder vermietet werden.

Die Architekten haben das Wort

Das Fachwerkhaus an der Jurastrasse 58 wurde im Jahr 1877 erstellt und ist Teil eines ansprechend am Aarehang gelegenen Ensembles, das mehrheitlich durch kleinmassstäbliche, ländlich-spätklassizistische Riegbauten geprägt wird. In den drei Wohngeschossen befanden sich vor dem Umbau je eine kleine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Schlaf- und Wohnzimmer. In einem an der identitätsstiftenden Laubentreppe angebauten separaten Abortturm befanden sich zudem zwei Toiletten und eine Dusche. Zwischen dem Gebäude und der hangseitigen Stützmauer existierten mehrere einfache Kleinbauten mit Nebennutzungen. Die Denkmalpflege hat das Fachwerkhaus als erhaltenswert eingestuft und die Sanierung begleitet.

Ziel war die Beseitigung der baulichen Mängel, die energetische Optimierung des Gebäudes und die Steigerung der Wohnqualität durch eine räumliche Neuorganisation. Das Fachwerkhaus wurde mit einem Anbau ergänzt, so dass im Erdgeschoss eine 3.5-Zimmer-Wohnung und in den oberen Geschossen eine 4.5-Zimmer-Wohnung entstehen konnten. Dadurch war es einerseits möglich, zeitgemässe Wohnungsgrössen und eine quartierverträgliche Verdichtung zu erzielen. Andererseits konnte so die aussenliegende Erschliessung über die prägnante Laubentreppe bis ins Obergeschoss beibehalten werden. Die Erweiterung wurde im rückwärtigen Bereich zwischen Bestand und Hangstützmauer eingepasst und entwickelt sich bis in den südseitigen Hof. Die aneinander gereihten Satteldächer des Neubauteils schliessen unterhalb des bestehenden Hauptdachs an die Dachkonstruktion der Laubentreppe an. Damit bleibt der Altbau in seinen Proportionen ablesbar.

Wegen der kleinteiligen Struktur wurden im kreuzförmig unterteilten Altbau-Grundriss die Schlafräume und Nasszellen angeordnet, während im offenen und grosszügigen Raum des Anbaus das Wohnen, Kochen und Essen stattfindet. Dank der Schiebetür hinter der Badewanne bleibt das zweite Schlafzimmer zugänglich, wenn das Badezimmer benutzt wird. Das Entrée verbindet über eine Öffnung in der ehemaligen Fachwerkfassade den Altbau- mit dem Neubaubereich. Trotz des im Erd- und Obergeschoss fast identischen Grundrisses schaffen die auf die Topografie reagierenden Fensteröffnungen und die Dachform in der Erweiterung unterschiedliche, einzigartige räumliche Bezüge und Stimmungen. Am Ort der früheren Laubentreppe führt eine – etwas steilere – neue Treppe in das Dachgeschoss, wo sich neben dem Vorraum auch ein grosses Schlafzimmer und eine Dusche befinden. Zusätzlich zu den gedeckten Eingangsbereichen der Laube haben beide Wohnungen einen eigenen Aussensitzplatz erhalten.

Die Materialisierung des Altbaus wurde übernommen und ergänzt. Die Innenseiten der Aussenwände wurden mit einem grauen Kassetentäfer bekleidet. In diesem hellgrauen Farbton sind sämtliche Einbauten wie Fenster, Türen, Schränke sowie die Küche gehalten. Die Innenwände wurden mit

einem Glasvlies tapeziert und weiss gestrichen. Sockelleisten und -bretter wirken als verbindendes Element zwischen den Türen und bilden den Übergang zum Boden. Die Riemenböden wurden geschliffen und geölt. Im Erdgeschoss wurde ein andernorts demontierter hochwertiger Riemenboden verbaut. Badezimmer und Entrée sind mit Plattenbelägen ausgestattet. Im Neubauteil wurden Wände sowie Decken mit einer weiss gestrichenen Holzschalung versehen und der Boden mit grossformatigem Eichenparkett ausgestattet. Die Riegstruktur der nun innenliegenden Fassade des Altbauteils ist im Farbspektrum der Innenräume gehalten. Typische Gestaltungselemente des bestehenden Gebäudes, wie z.B. die gestemmen Wohnungstüren mit Glaseinsätzen, die Sprossenfenster und die feinen, handwerklich geprägten Türgriffe, wurden beibehalten. Im Dachgeschoss konnte das einzige verbleibende originale Fenster – es liegt nun innerhalb des Dämmperimeters – erhalten und sorgfältig restauriert werden. Röhrenradiatoren ersetzen die alten Holzöfen.

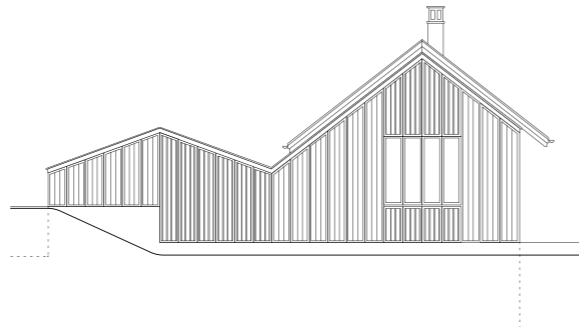
Die Fachwerkfassade wurde sorgfältig saniert und in der ursprünglichen Farbigkeit gestrichen. Der Neubauteil nimmt sich gegenüber dem Bestand zurück und wurde einheitlich mit einer braunen Lasur gestrichen. Die Kassetierung der Fassade nimmt Bezug auf die Fachwerkfelder des Bestands und schafft eine angenehme Kleinteiligkeit. Analog zur Fassade gestaltete Schiebeläden dienen als Sonnenschutz. Im geschlossenen Zustand verstärken sie das Bild eines an das Fachwerkhaus angebauten Schopfs und lassen eine spezielle Lichtstimmung im Innenraum entstehen. Dieser Idee kommt auch entgegen, dass jede Fassadenseite nur genau eine Fensteröffnung aufweist und so der Eindruck der Zweigeschossigkeit vermieden werden kann.

Der Aussenraum des Hauses wurde als zeittypische, dem Baujahr des Hauses entsprechende Gartenanlage neugestaltet. Der Hauszugang im Vorbereich der Laubentreppe wurde mit einer Pflästerung realisiert. Die Terrassenbereiche mit Kiesbelag sind mit einfachen Stufen im Hang miteinander verbunden. Der bestehende Palisadenzaun wurde mit anderswo nicht mehr benötigten alten, aber intakten Palisaden stellenweise repariert.

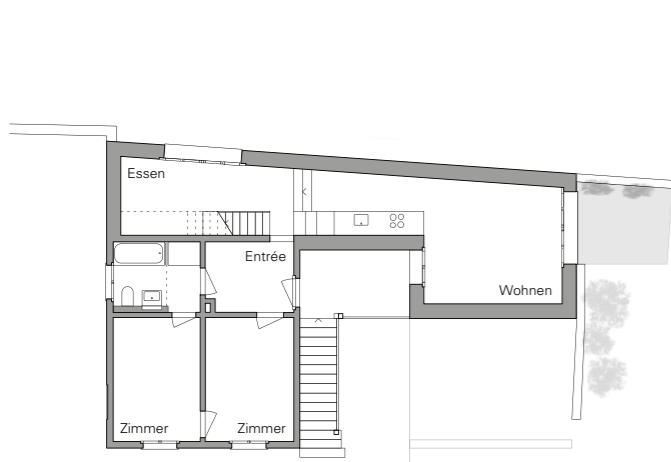
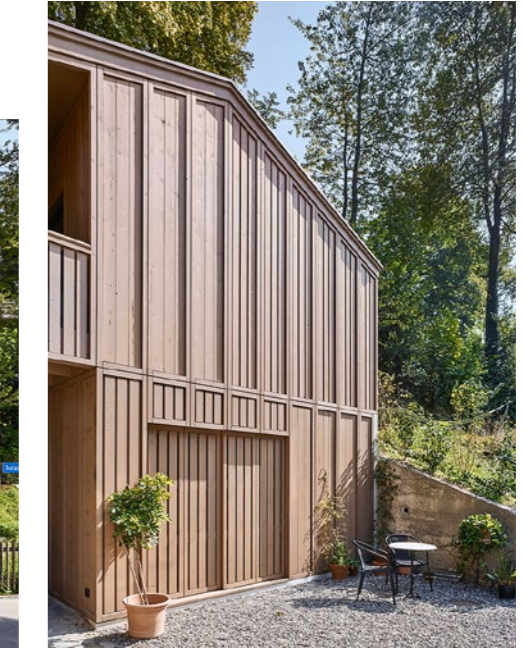
Durch die Sanierung und Erweiterung ist es gelungen, das sich in einem schlechten baulichen Zustand befindende Wohnhaus zu neuem Leben zu erwecken und die heutigen Anforderungen punkto Wohnqualität, Ökologie und Denkmalpflege zu erreichen. Entstanden ist eine detailreiche Architektur, die auf eine komplexe Topografie spezifisch reagiert und auch limitierten Platzverhältnissen qualitative Wohnräume abgewinnt. Die Hingabe, mit der die Sanierung von allen Beteiligten geplant und ausgeführt wurde, wird von den Bewohnenden sowie vom Quartier wahrgenommen und geschätzt.



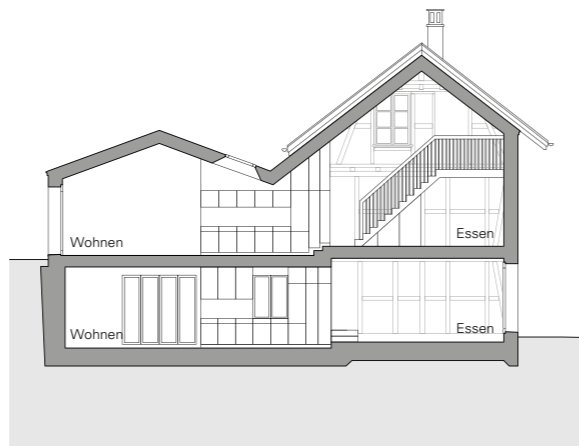
Westfassade



Ostfassade



Obergeschoss



Querschnitt



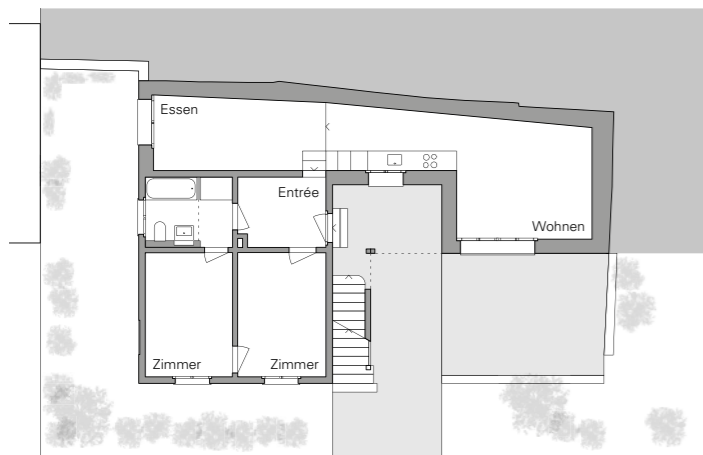
3



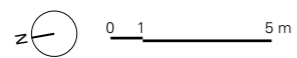
4



5



Erdgeschoss



6



7

- 1 Westfassade
- 2 Sitzplatz Wohnung Erdgeschoss
- 3 Zimmer Dachgeschoss
- 4 Eingangsbereich mit Blick ins Badezimmer
- 5 Laube Obergeschoss
- 6 Treppe zum Dachgeschoss
- 7 Küche Dachwohnung



Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	23'000
2 Gebäude	1'315'000
4 Umgebung	34'000
5 Nebenkosten	112'000
Total	1'484'000

Gebäudekosten BKP2 in CHF

21 Rohbau 1	607'000
22 Rohbau 2	134'000
23 Elektroanlagen inkl. PV-Anlage	38'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	87'000
25 Sanitäranlagen inklusive Küchen	90'000
27 Ausbau 1	90'000
28 Ausbau 2	57'000
29 Honorare	212'000
Total BKP 2	1'315'000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ² Geschossfläche	4'907
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen	1'716

Gebäudekennwert / Wohnungsmix

Geschossfläche GF (SIA 416)	268 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	766 m ³
Anzahl Wohnungen neu	2 Einheiten
3½-Zimmer-Wohnung, vermietbare Fläche	73 m ²
4½-Zimmer-Wohnung, vermietbare Fläche	104 m ²