



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik
Immobilien Stadt Bern

Lorrainestrasse 51

Gesamtsanierung

Bauherrschaft

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

Planungsteam

Architekt	wbarchitekten AG, Bern
Bauingenieur	WAM Planer und Ingenieure AG, Bern
Elektroingenieur	Boess + Partner AG, Bern
Heizungsingenieur	Grünig & Partner AG, Liebefeld
Sanitäringenieur	Grünig & Partner AG, Liebefeld
Bauphysik	Marc Rüfenacht Bauphysik & Energie, Bern
Denkmalpflege	Regula Hug, Städtische Denkmalpflege

Objekt

Grundstück	Stadtkreis V
Adresse	Lorrainestrasse 51
Parzellennummer	1353
Baujahr / Gesamtsanierung	1874 / 2019
Bauinventar Denkmalpflege	erhaltenswert

Bautermine

Auftragserteilung	Juli 2016
Baukredit	September 2017
Baubewilligung	April 2018
Baubeginn	September 2018
Bauende	Juli 2019



Das 1874 erbaute Mehrfamilienhaus an der Lorrainestrasse 51 gehört seit 1936 der Einwohnergemeinde Stadt Bern. Da die letzte Sanierung bereits Jahrzehnte zurücklag, drängte sich eine Gesamtsanierung auf. Zudem entsprach der Ausbaustandard nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Sämtliche Wohnungsgrundrisse wurden so überarbeitet, dass in jeder Wohnung eine Nasszelle untergebracht werden konnte. Die charakteristischen Elemente wie Bodenbeläge, Wandverkleidungen oder Wohnungstüren wurden mit viel Liebe zum Detail nachgebaut. Der grosszügige Garten im Süden der Parzelle bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen ein.

Das einfach erstellte Arbeiterhaus wurde kurz nach der Auflösung des Lorrainegutes mit weiteren schlichten Wohnhäusern in der hinteren Lorraine gebaut. Der zweigeschossige Rechteckbau mit Satteldach und Zwerchdächern im Norden besticht mit den noch vorhandenen Laubsägedekors unter dem Dach. Die Südfassade fällt mit ihren bemalten Rundschindeln auf. Die Wandmalereien im Treppenhaus, für diese Zeitperiode und die einfache Bauart eher untypisch, wurden wieder restauriert und vervollständigt.

Die Gebäudestruktur und die Fassaden des Altbaus blieben grösstenteils erhalten. Im Untergeschoss befinden sich weiterhin die Kellerräume, die Waschküche mit den Haustechnikinstallationen und ein Bastelraum. Die von der Bauherrschaft geforderte Umgestaltung des ersten Obergeschosses, Zusammenlegung von zwei Kleinwohnungen zu einer Familienwohnung, konnte in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege geplant und umgesetzt werden. Im Erdgeschoss und Dachgeschoss blieben die Grundrisse mehrheitlich erhalten. Aufgrund der geringen Raumhöhe konnte im bestehenden Estrich kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Die energetischen Optimierungen richteten den Fokus auf die Kellerdecke, den Estrichboden, das Dach, die Fenster sowie die Wärmeerzeugung. Durch minimale Eingriffe an den Aussenwänden konnte die Energiebilanz verbessert werden, gleichzeitig blieb das bestehende Erscheinungsbild mit dem Brusttäufer erhalten. Die Holz- und Öleinzelföfen wurden rückgebaut und durch eine Erdsonden-Wärmepumpe ersetzt.

Die Farb- und Materialwahl orientiert sich am vorhandenen Bestand. Das Herzstück des Gebäudes, das Treppenhaus, wurde aufwändig wiederhergestellt. Die Malerarbeiten an den Wänden verleihen dem sonst eher schlichten Gebäude einen Hauch von Eleganz. Auch in den Wohnungen wurden die alten Gestaltungselemente, wie Bodenbeläge und die Farbgebung, wieder eingebaut. So entstand ein stimmiges und harmonisches Gesamterscheinungsbild.

Die Architekten haben das Wort

Das in einer Gebäudegruppe von ehemaligen Arbeiterhäusern erhaltenswerte Wohnhaus aus dem Jahre 1874 hat die Einwohnergemeinde Bern im Jahre 1936 gekauft und seither zu Wohnzwecken vermietet. Dieser einfache Wohnbau mit Rundschindeln liegt mit anderen Baumeisterhäusern in der hinteren Lorraine. Es ist einer der wenigen Bauten dieser Art, der keine Lauben aufweist.

Der grosszügige vorgelagerte Garten im Süden verbindet das Haus mit der Lorrainestrasse. Im Südwesten wird das Grundstück durch ein neues zeitgemässes Ateliergebäude gefasst, welches im Baurecht im Jahre 2004 erstellt wurde und den einstigen Holzschuppen ersetzt.

Das Wohnhaus ist auf einem Sandsteinsockel errichtet. Das Hochparterre wird durch einen durchgängigen Erschliessungskorridor getrennt. Die Erschliessung erfolgt über zwei dem Haus vorgelagerte Treppen im Norden und Süden. Im Erd- und Obergeschoss waren ursprünglich Einzelzimmer und aussenliegende Toilettenanlagen, vor dem Umbau je 2 Kleinwohnungen und im Dachgeschoss eine Familienwohnung angeordnet. Die zentralen Elemente des Grundrisses bilden der durchgehende Korridor und das innenliegende zentrale Treppenhaus. Diese sind mit noch originalen Wandmalereien aus der Entstehungszeit verziert.

In den letzten Jahren wurden lediglich die nötigsten Unterhaltsarbeiten ausgeführt, so dass für die gesamte Liegenschaft ein umfassender Sanierungsbedarf bestand. Nach einem Brand wurde das Holzwerk des Daches bereits erneuert, die Biberschwanzziegel jedoch nicht ersetzt. Die gesamte Haustechnik war veraltet, die Wohnungen wurden mittels Einzelraumholzöfen beheizt und verfügten jeweils über eine Toilette auf der Etage. Nasszellen wurden pro Wohnung behelfsmässig eingebaut und entsprachen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

Das Gebäude und die Details sollten in seiner Ausformulierung wieder gestärkt werden, ein sanfter Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz wurde umgesetzt. Sämtliche Arbeiten erfolgten in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege.

Während der Abbrucharbeiten musste festgestellt werden, dass die Bausubstanz in einem sehr schlechten Zustand ist. Der Holzriegel war stellenweise morsch und musste ersetzt und verstärkt werden, die Aussenwände mussten somit bis auf die Tragstruktur zurückgebaut werden. So konnten diese innen auf ein Minimum gedämmt werden. Ergänzend wurden die Fenster ersetzt. Zusätzlich wurden die Kellerdecke und der Estrichboden gedämmt. Die Einzelraumholzöfen wurden durch eine Erdsonden-Wärmepumpe mit Heizkörpern ersetzt.

Die beiden Kleinwohnungen im Erdgeschoss wurden in ihrer Struktur belassen. Im Obergeschoss konnte trotz des historisch wertvollen Treppenhauses dank einem präzisen Eingriff in die vorhandene Struktur eine zusätzliche Familienwohnung mit 4 Zimmern realisiert werden. Die bestehenden 4-Zimmer Dachwohnung wurde soweit als möglich erhalten. Alle Wohnungen wurden mit einer Wohnküche und einer Nasszelle ausgestattet.

Trotz der umfangreichen Sanierungsmassnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz konnten vom bestehenden Innenausbau Teile erhalten werden. Die alten Wandschränke und die gestemmten Zimmertüren wurden aufgefrischt und wiederverwendet. Der Tafelparkett in den repräsentativen Räumen gegen den Garten hin musste analog dem alten Parkett nachgebaut werden. Eichenholzriemen schmückten den Boden der Nordzimmer sowie die gesamte Dachwohnung. Die achteckigen Fliesen mit farbigen Einlegern wurden in Anlehnung an den Bestand im Entrée und den Nasszellen verlegt. Die Brusttäufer waren nur noch zum Teil vorhanden, wurden nachgebaut und im Originalfarbton gestrichen. Die mural belassenen Wände wurden mit einer feinstrukturierten Tapete verkleidet. Die Wohnküchen wurden in sorgfältiger Schreinerarbeit angefertigt und fügen sich dank der dezent gewählten Farbe und Materialisierung in den Bestand ein.

Die historischen Wandmalereien im Treppenhaus wurden aufwändig restauriert und anhand von erstellten Schablonen rekonstruiert. Das bestehende gedrechselte Holzgeländer war sehr niedrig und wurde in einem aufwändigen Verfahren auf die geforderte Lage erhöht. Die Bodenbeläge im Treppenhaus wurden analog dem Bestand ersetzt und die alten Sandsteinplatten im Dachgeschoss aufgefrischt.

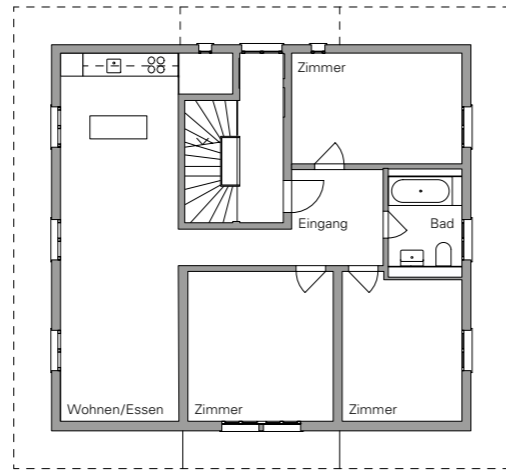
Die bauzeitlichen Farbtöne konnten trotz der stratigraphischen Methode nicht überall verifiziert werden. So wurde das Farbkonzept in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erarbeitet und umgesetzt. Der gut erhaltene Sandsteinsockel erhielt einige kosmetische Korrekturen. Das in Anlehnung an den Historismus neu gestaltete Vordach beim Hauptzugang auf der Nordseite sowie beim Gartenausgang fügt sich selbstverständlich in das Fassadenbild ein.

Der verwunschene Garten wurde im Sinne des Gebäudes nur sanft gestaltet. Mit dem Pflanzen einheimischer Sträucher und der Ergänzung der Steinpflasterung rund um das Gebäude wurde der Garten im Sinne der ursprünglichen Gestaltung instand gesetzt und soll von den Bewohnern belebt und gestaltet werden können.

So wirkt das Gebäude mit der ockerfarbenen Fassade, den oxidroten Fenstern und den grünen Fensterläden zusammen mit dem grosszügigen Garten wie ein Kleinod mitten im belebten Lorrainequartier.



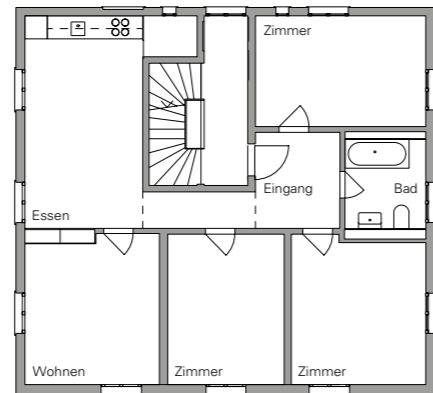
Südfassade



Dachgeschoss



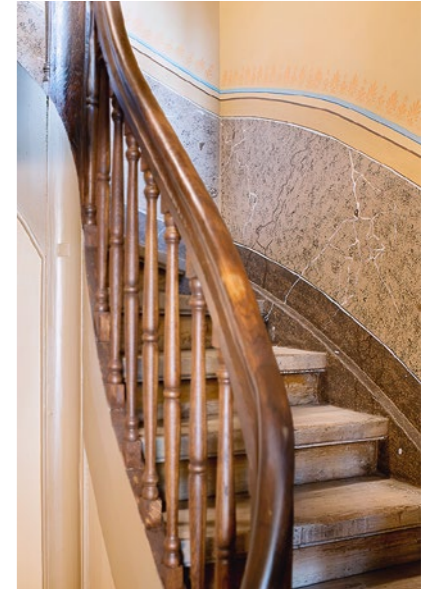
1



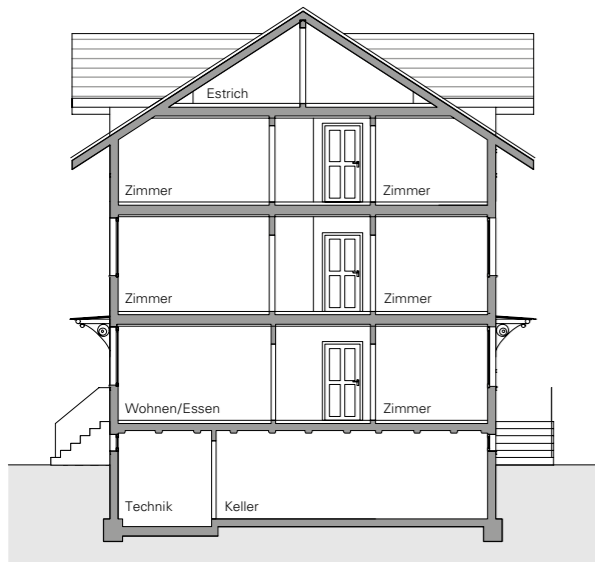
Obergeschoss



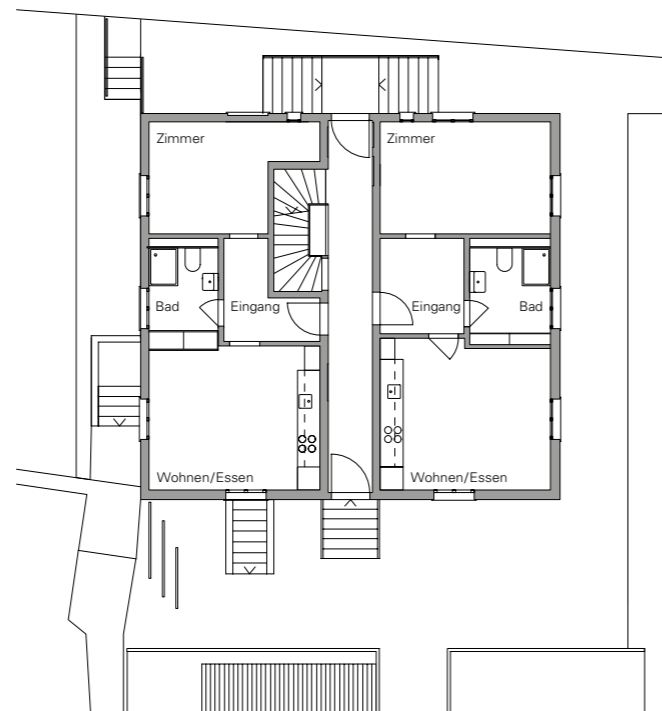
2



3



Querschnitt



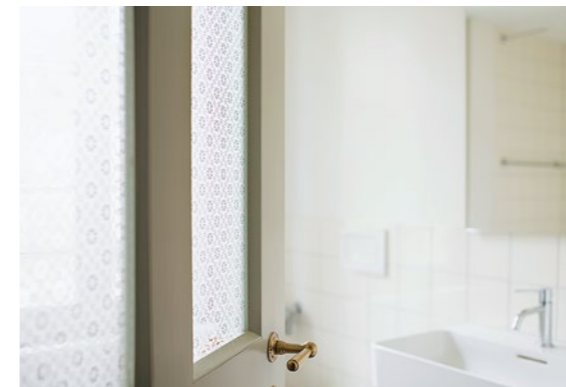
Erdgeschoss



4



5



6

- 1 Gesamtansicht der Südfassade
- 2 Essplatz 1. Obergeschoss
- 3 Erschliessung Obergeschosse
- 4 Malereien im Treppenhaus
- 5 Küche 2-Zimmer-Wohnung
- 6 Bad/WC im Obergeschoss



Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	60'000
2 Gebäude	1'690'000
4 Umgebung	85'000
5 Nebenkosten	25'000
Total	1'860'000

Gebäudekosten BKP 2 in CHF

21 Rohbau 1	406'000
22 Rohbau 2	156'000
23 Elektroanlagen inkl. PV-Anlage	85'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	126'000
25 Sanitäranlagen inklusive Küchen	170'000
27 Ausbau 1	238'000
28 Ausbau 2	179'000
29 Honorare	175'000
Total BKP 2	1'525'000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ² Geschossfläche	3'396
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen	1'096

Gebäudekennwert / Wohnungsmix

Geschossfläche GF (SIA 416)	452 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	1'400 m ³
Anzahl Wohnungen	4
4-Zimmer-Wohnung, vermietbare Fläche (2 Einheiten)	88 m ²
2-Zimmer-Wohnung, vermietbare Fläche (1 Einheit)	38 m ²
2-Zimmer-Wohnung, vermietbare Fläche (1 Einheit)	43 m ²