



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Liegenschaftsverwaltung

Gesamtsanierung mit Balkonanbauten Mittelstrasse 17–21

Bauherrschaft

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

Planungsteam

Architekt	Atelier a&b René Bolt, Bern
Bauingenieur	WAM Partner, Bern
Elektroingenieur	Boess & Partner AG, Bern
Sanitäringenieur	Linder & Partner GmbH, Bern
Heizungsingenieur	Züllig, Riederer & Partner GmbH, Bern
Bauphysik	Grolimund & Partner AG, Bern
Denkmalpflege	Markus Waber

Objekt

Grundstück	Stadtkreis II
Adresse	Mittelstrasse 17, 19, 21, 3012 Bern
Parzellenummer	164, 165, 166
Baujahr / Gesamtsanierung	1864 / 2009

Bautermine

Machbarkeitsstudie	Januar 2007
Projektierungskredit	Februar 2007
Baukredit	Januar 2008
Baubewilligung	Juli 2008
Baubeginn	Juli 2008
Bauende	April 2009



Die drei Holzbauten in der Mittelstrasse 17–21

im Berner Länggassquartier wurden in der Mitte des 19. Jahrhunderts von den Architekten

Konrad + Wyder als Mietshausüberbauung

für Arbeiter erbaut. Die heute noch bestehende

4-teilige Mietshausreihe mit jeweils 2

spiegelbildlich zusammengebauten Einheiten

gilt als Restbestand einer einst zusammen-

hängenden Mietshausüberbauung. Die Häuser

wurden 1989/1991 in Hinblick auf einen

möglichen Abriss der Gebäude zur Erstellung

von neuen Geschäfts- und Wohnhäuser

(Erweiterung Zähringer-Zentrum) durch die

Einwohnergemeinde der Stadt Bern gekauft

und befinden sich heute im Besitz

des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.

Die 4-geschossigen Liegenschaften sind im Bauinventar Bern Länggasse als «schützenswert» eingestuft. Die Erhaltung dieses wichtigen Zeitzeugen aus der Quartierentwicklung war dem Fonds wichtig, nicht zuletzt, weil die Häuserreihe einen bedeutenden gesellschaftlichen und städtebaulichen Wert darstellt. Die schlichte spätklassizistische Miethausreihe hat ihre hohe Bedeutung vor allem in ihrem bautypologischen wie auch ihrem sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Wert. Bei der Gesamtsanierung der Gebäude wurde der sorgfältige Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz zu einem zentralen und wichtigen Thema. Die Arbeiten an den schützenswerten Gebäuden erfolgten in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Der markante und bedeutende Zeitzeuge in der Länggasse wird so auch künftig an eine längst vergangene und spannende Epoche Berns erinnern.

Die Liegenschaften der Mittelstrasse 17–21 mit ihren bis dahin insgesamt einundzwanzig 2-Zimmer-Wohnungen waren vor der Gesamtsanierung bis Herbst 2007 voll vermietet. Während der bisherigen gesamten Nutzungsdauer wurden nur kleinere Unterhaltsarbeiten ausgeführt, so dass die Wohnungstypologien weitgehend dem Originalzustand entsprachen. Die drei zusammenhängenden Gebäude befanden sich teilweise in recht desolatem Zustand. Zustandsanalysen und Machbarkeitsstudien zeigten aber, dass die Bausubstanz, entgegen ersten Vermutungen, als gut bezeichnet werden konnte und die Sanierung damit auch finanziell zu vertreten war. Während der Projektierungsphase wurde im September 2007 dann im Unter- und Erdgeschoss ein starker Befall des Substanz zerstörenden Hausschwamms diagnostiziert. Diesbezügliche dringliche Sanierungsmassnahmen wurden umgehend vorgenommen.

Die Architekten haben das Wort

Der langgezogene rechteckige Baukörper wird strassenseitig von hervorstehenden Treppenhäusern markant gegliedert. Der mit Sandsteinquadern ausgemauerte Holzriegelbau ist an den Fassaden mit Rundschindeln oder Verputz und bei den strassenseitigen Vorbauten mit einer horizontalen Holzverschalung versehen. Ursprünglich sorgten gartenseitig die vorstehenden Brandmauern sowie verzierte Holzlisenen für die Gliederung des langen Gebäudes. Diese Gliederung war nur noch im Haus Nr. 17 in einzelnen Fragmenten im Originalzustand erhalten. Bei einer in den 1950er Jahren angebrachten Eternitschindelverkleidung wurde die ursprüngliche Fassadenoberfläche bis auf den Riegelbau entfernt. Die Gebäude enthielten pro Geschoss je zwei 2-Zimmerwohnungen mit WC in den strassenseitigen Vorbauten und einen Küchenraum, der je nach Wohnungstyp hinter der Laube oder hinter der Eingangsfront angeordnet war. Nasszellen mit Bädern oder Duschen waren keine vorhanden. Die Zimmer wirken grosszügig und hell und überraschen durch ihre hohe Wohnqualität. Das Dachgeschoss beherbergte nur eine 2-Zimmerwohnung. Der restliche Dachraum wurde als Estrichraum genutzt.

In einer ersten Phase mussten im Fassadenbereich die angefaulten Holzschwelen ersetzt werden. Diese waren unmittelbar auf den Kellerwänden aus Sandstein aufgelagert, deren Feuchtigkeit die Holzkonstruktion über dem Sockelbereich stark in Mitleidenschaft gezogen hatte. An den Fassaden wurden alle nicht originalen Verkleidungen und Bauteile entfernt. Die ursprünglich verputzten Fassaden erhielten ihre charakteristischen Holzlisenen zurück und wurden somit originalgetreu wiederhergestellt. Bei den Fenstereinfassungen, Fensterbänken, Jalousieläden und den umfangreich verzierten Ortbrettern wurde grossen Wert auf «Reparieren anstatt Ersetzen» gelegt. Strassenseitig wurden die sich nach aussen öffnenden Vorfenster saniert und wieder eingebaut, dahinter sorgt ein neues IV-EV Fenster für zeitgemässe Dämmwerte. Die Balkone wurden in filigraner Stahlkonstruktion der Fassade vorgebaut und pro Wohnung ein Fenster zur Balkontür vergrössert. Für die Wohnungen im Erdgeschoss wurde ein direkter Zugang zum ruhigen Garten geschaffen, mit dieser Massnahme konnte die Wohnqualität zusätzlich erhöht werden. Wo immer möglich diente bei der Materialwahl, dem Farbkonzept und der Ausgestaltung der Details der Originalzustand als Referenz.

Aus den ursprünglich einundzwanzig 2-Zimmerwohnungen entstanden fünf 4-, drei 4 ½- und acht 2-Zimmerwohnungen. Die Zusammenlegung von zwei 2-Zimmerwohnungen wurde mit einem minimalen Eingriff (Türöffnung) in die bestehende Bausubstanz erreicht. Die Zusammenlegung hatte den Vorteil, eine der zwei Küchenräume als Bad umnutzen zu können. In den verbleibenden 2-Zimmerwohnungen wurde der Raum für Dusche und WC entweder im Anbau oder im Bereich der ursprünglichen Küche eingebaut.

Durch dieses Konzept wurden die Grundrisse nur unwesentlich verändert, die ursprüngliche räumliche Abfolge konnte so beibehalten werden. Die Estrichräume im Dachgeschoss wurden mit der 2-Zimmerwohnung zu einer 4-Zimmerwohnung ausgebaut. Bedeutende alte Estrichfronten mit kunstvollen Beschlägen blieben erhalten und dienen heute als Zimmertrennwände. Tannenbohlen als Bodenbelag, weiss ausgekleideten Wänden und Decken und die naturbelassene Estrichbrandmauer in Sandstein verleihen den Räumen einen eigenständigen und einzigartigen Charakter. In einem der Treppenhäuser war die Jutetapete mit Originalanstrich noch vorhanden, deren Ausföhrung und Farbe diente später als Referenz für die beiden anderen Treppenhäuser.

Früher bildete der Nutzgarten die grösste Fläche, die mittig auf der ganzen Länge mit einem umlaufenden schmalen Weg an Fassade und Gartenmauer definiert war. Die neuen schichtartig vorgelagerten Balkone sowie die veränderten Nutzungsbedürfnisse erforderten eine Anpassung der ursprünglichen Gartengestaltung. Es galt, bedingt durch die neuen Gartenzugänge, den Wohnungen im Erdgeschoss nutzbare Flächen zu schaffen sowie den Raumansprüchen der Balkone Rechnung zu tragen. Aus diesem Grund wurde die bepflanzbare Fläche an die südseitige Gartenmauer verlegt. Anstelle der Nutzgärten ermöglichen heute eine Rasenbepflanzung und die Mergelfläche entlang der Balkonschicht vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten. Unter Berücksichtigung der ursprünglichen klassischen Garteneinteilung wurden so neue Gartenräume mit unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten gestaltet. Der ursprüngliche Baumbestand konnte in die neue Anlage integriert werden. Zentraler Treffpunkt der Gartenanlage bildet das zweiteilige lichtdurchflutete Waschhaus, das saniert wurde und seine ursprüngliche Funktion behält. Strassenseitig bleibt die niedrige Gartenmauer als Abgrenzung zur Mittelstrasse erhalten. Sämtliche versiegelten Flächen der Umgebung wurden entfernt und durch einen Mergelbelag ersetzt.

Für den beauftragten Architekten war es bezeichnend, wie sich während der Bauzeit die Einstellung der am Bau Beteiligten den Umständen angepasst hatte: Die sanierungsbedürftige Liegenschaft erhielt mehr und mehr den Respekt der Handwerker, die den wohl nicht alltäglichen Auftrag mit Freude, Einsatz und Sorgfalt verdankten.



Südwest



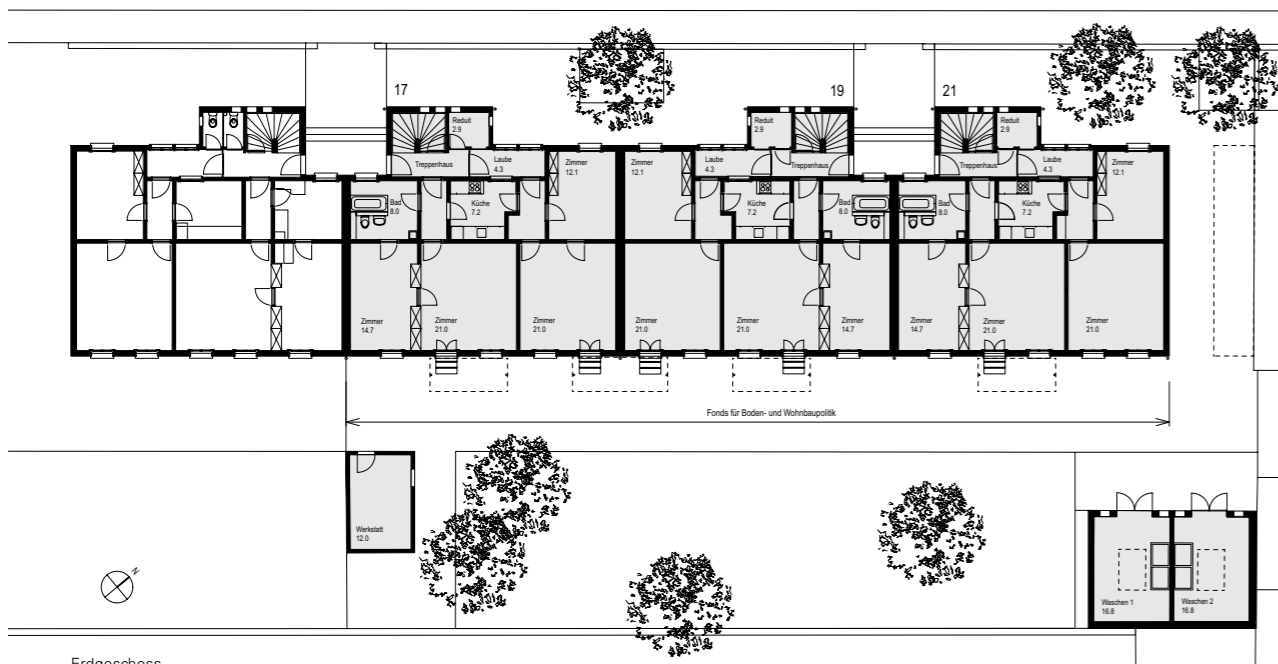
1



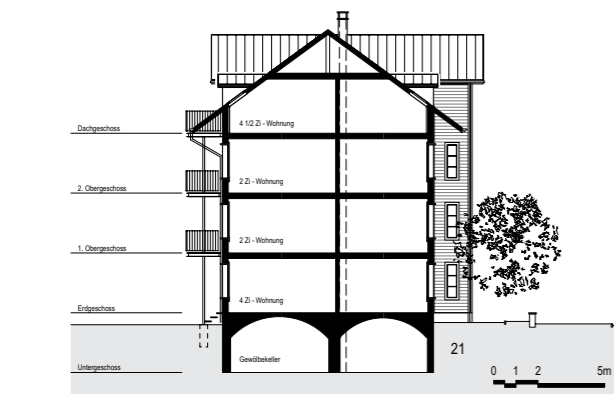
2



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Querschnitt



3



4



5



6



7



8

- 1 Strassenseitige Fassade mit original verschalteten Treppenhäusern
- 2 Filigraner Balkonbau an hofseitiger Fassade
- 3 Bestehendes saniertes Treppenhaus
- 4 Blick vom Treppenhaus in den neuen Wohnraum Dachgeschoss
- 5 Neuer Wohnraum mit Küche im Dachgeschoss
- 6 Blick in den Korridorbereich
- 7 Einzelne bestehende Sitzofen bleiben erhalten
- 8 Sanitäreinheit in den 4-Zimmer-Wohnungen



Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	5'000
2 Gebäude	3'131'000
4 Umgebung	79'000
5 Nebenkosten	363'000
Total	3'578'000

Gebäudekosten BKP 2 in CHF

21 Rohbau 1	543'000
22 Rohbau 2	529'000
23 Elektroanlagen	225'000
24 Heizung	172'000
25 Sanitäranlagen	328'000
27 Ausbau 1	616'000
28 Ausbau 2	365'000
29 Honorare	353'000
Total	3'131'000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ² Geschossfläche	1'490
Pro m ³ Gebäudevolumen	580

Gebäudekennwert / Wohnungsmix

Geschossfläche GF (SIA 416)	2'100 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	5'401 m ³
Anzahl Wohnungen	16 Einheiten
4 Zimmer-Wohnung EG, vermietbare Fläche	98 m ²
4½ Zimmer-Wohnung DG, vermietbare Fläche	98 m ²
2 Zimmer-Wohnung Typ 1; 1.-2.OG, vermietbare Fläche	49 m ²
2 Zimmer-Wohnung Typ 2; 1.-2.OG, vermietbare Fläche	48 m ²