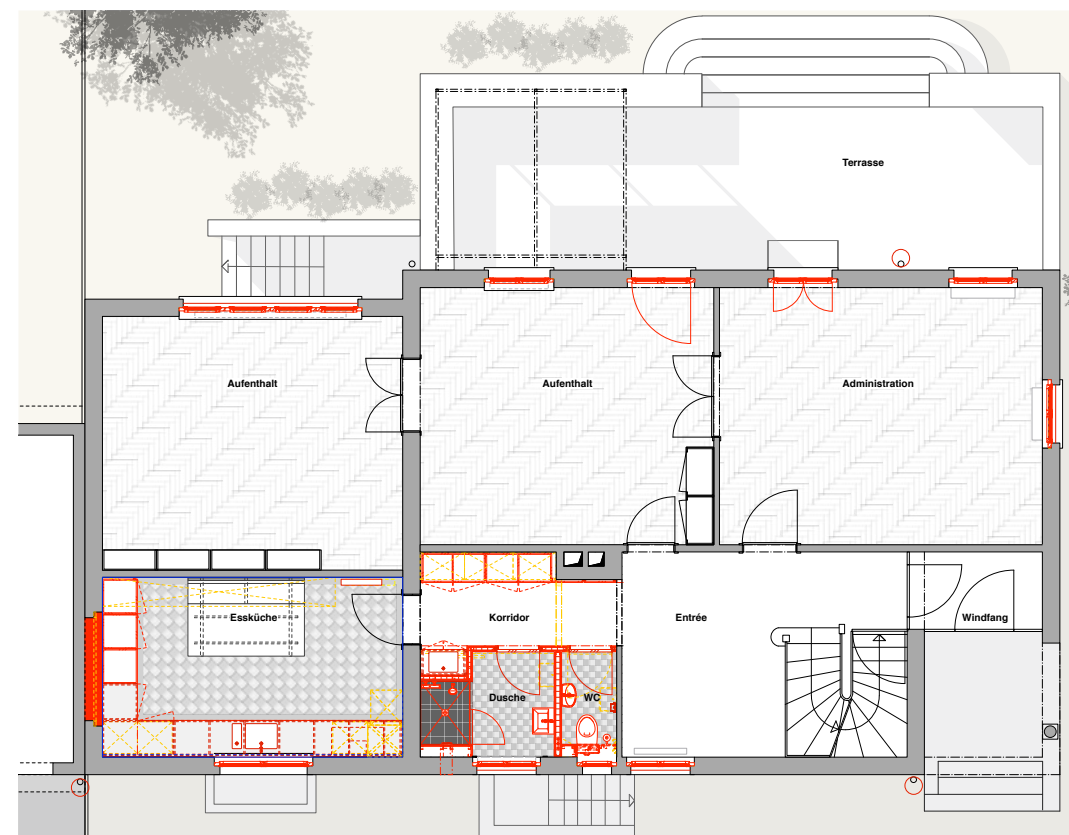
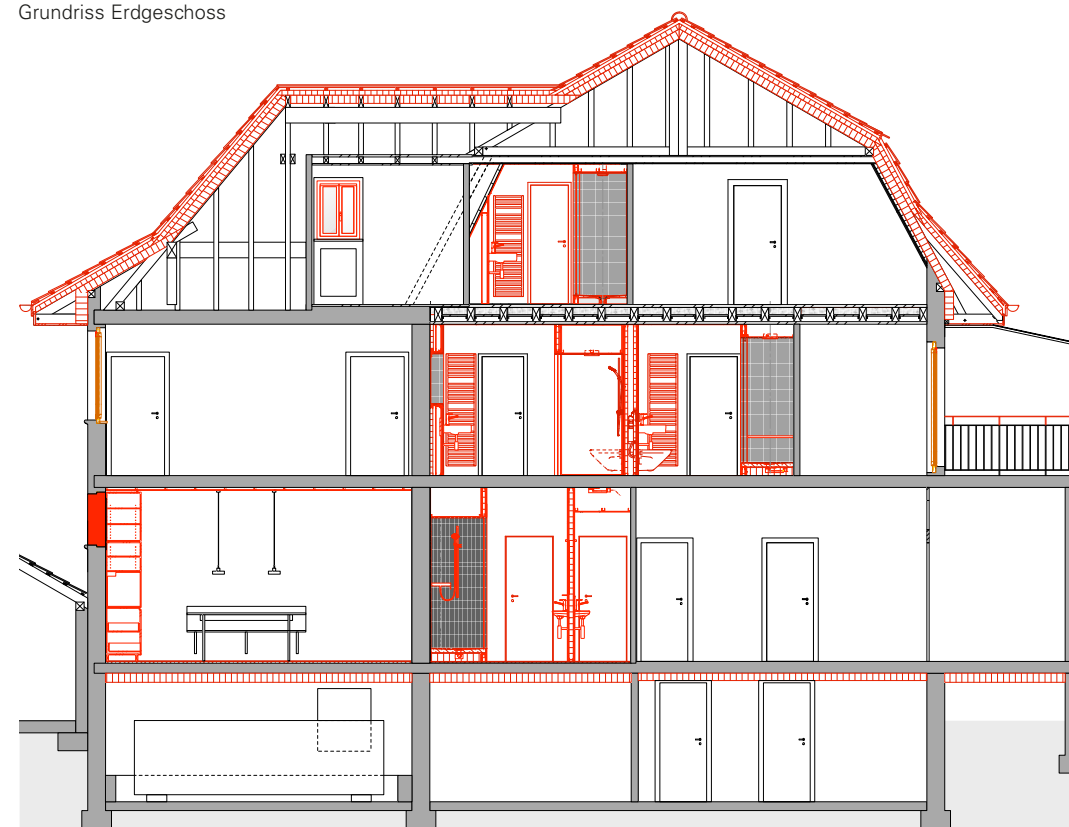




Sanierung Notaufnahmegruppe für Jugendliche Buchserstrasse 44
Februar 2017



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt

Bauherrschaft	Objekt
Hochbau Stadt Bern Projektleitung Marcel Gilgen	Objekt Notaufnahmegruppe für Jugendliche Adresse Buchserstrasse 44, 3006 Bern Parzellen Nr. 1448

Planungsteam	Gebäudekosten BKP 2	in CHF
Architektur urech architekten ag, Köniz	21 Rohbau 1	102 000.00
Bauleitung urech architekten ag, Köniz	22 Rohbau 2	300 000.00
Elektroingenieur Elektroplanung Schneider AG, Münchenbuchsee	23 Elektroanlagen	60 000.00
Sanitärplanung RSZ Planung GmbH, Thörishaus	24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	10 000.00
HLK-Planer Strahm AG, Ittigen	25 Sanitäranlagen	110 000.00
Bauphysiker Infrablow.Sigrist, Bolligen	27 Ausbau 1	95 000.00
	28 Ausbau 2	98 000.00
	29 Honorare	145 000.00

Kostenkennwerte BKP 2 (Gebäude)	in CHF	Anlagekosten BKP 1-9	in CHF
pro m ² Geschossfläche	1 752.00	1 Vorbereitungsarbeiten	18 000.00
pro m ² Hauptnutzfläche	639.00	2 Gebäude	920 000.00
pro m ³ Gebäudevolumen	3 219.00	4 Umgebung	15 000.00
		5 Baunebenkosten	77 000.00
Baukostenindex (Hochbau Espace Mittelland Oktober 2015)	102.7	Total	1 030 000.00

Gebäudekennwerte (nach SIA 416)	Bautermine		
Geschossfläche (GF)	525 m ²	Baukredit	Mai 2015
Hauptnutzfläche (HNF)	1 440 m ³	Baueingabe	Juni 2016
Gebäudevolumen (GV)	320 m ²	Baubewilligung	September 2016
		Baubeginn	Oktober 2016
		Bauende	Februar 2017
		Inbetriebnahme	März 2017

Impressum
Herausgeberin/Bezugsquelle: Hochbau Stadt Bern, Bundesgasse 33,
3011 Bern | Redaktion: Hochbau Stadt Bern | Fotos: Damian Poffet, Bern |
Konzept: Bloom Identity GmbH, Bern | Layout: Hochbau Stadt Bern |
Druck: Ast & Fischer AG, Bern | Auflage: 500 Ex.



NAG BUCHSER STRASSE 44



Das Gebäude an der Buchserstrasse 44 wird als Notaufnahmegruppe (NAG) für sechs bis acht sozial gefährdete Jugendliche ab 14 Jahren genutzt. Während einer befristeten Aufenthaltsdauer erhalten sie dort ein Zimmer.

Ausgangslage

Der äusserste Teil der oberen Schosshalde präsentiert sich als vornehmes Quartier mit freistehenden Villen auf grosszügigen Grundstücken. Hierzu gehört auch das im Jahr 1924 im Berner Landhausstil erbaute Wohnhaus an der Buchserstrasse 44. In den 1950er-Jahren wurde das Gebäude um einen grosszügigen, zweigeschossigen Anbau ergänzt.

Die Liegenschaft ist der Stadt im Jahr 2011 von einer privaten Eigentümerschaft geschenkt worden. Die Liegenschaft gehört heute dem Fonds für Kinder und Jugendliche. Dieser hat Immobilien Stadt Bern die Verwaltung der Liegenschaft übertragen. Die Gebäudenutzung ent-

spricht im Wesentlichen einem Wohnhaus mit Küche, Ess- und Wohnbereichen, Schlafzimmern für die Jugendlichen sowie Sanitäranlagen ergänzt mit einem Büro und einem Pikettzimmer für die Betreuerinnen und Betreuer. Eine im Jahr 2013 erstellte Zustandsbeurteilung führte diverse bauliche Mängel zutage. Ausserdem waren die Bäder, WCs und die Küche in einem schlechten Zustand. Die Stadt hat daraufhin beschlossen, das Gebäude zu sanieren.

Projektziel

Das Ziel war es, das sanierungsbedürftige Gebäude mit bedarfsgerechten Massnahmen für einen weiteren Le-



benszyklus instand zu stellen. Dabei sollte das bestehende, bewährte Raumlayout im Wesentlichen erhalten bleiben.

Das Projekt wurde fristgerecht, unter Einhaltung der Kosten und gemäss den Bedürfnissen der Nutzenden und Betreibenden umgesetzt.

Gebäudehülle und energetische Massnahmen

Die wichtigste Massnahme im Bereich der Gebäudehülle war die Erneuerung des Daches. Dieses wurde bis auf den Dachstuhl zurück- und neu aufgebaut und nach den aktuellen Standards wärmegeklärt.

Um den Charakter der Liegenschaft zu erhalten, wurde auf eine aufwändige, aussen angebrachte Wärmedämmung an den Fassaden verzichtet. Hingegen wurden neue Fenster im Sinne der Denkmalpflege mit der ursprünglichen Sprosseneinteilung eingesetzt. Ausserdem erhielten die Fassade, die Fensterläden und alle Geländer einen neuen Anstrich.

Die in den Kellerräumen festgestellten Feuchtigkeitsprobleme konnten mit dem Einbau von zusätzlichen Dachwasserschächten und weiteren Anpassungen an den Entwässerungsleitungen behoben werden. In diversen Untergeschossräumen wurde eine Deckenisolation

angebracht und so die Behaglichkeit im darüber liegenden Geschoss verbessert. Bereits mit diesen Massnahmen konnte der Gesamtwärmebedarf deutlich gesenkt werden. Auf den Ersatz der Heizung wurde vorerst verzichtet, da dieser zu einem späteren Zeitpunkt unter laufendem Betrieb möglich ist.

Neue Nassbereiche und Küche

Die Bäder, WC-Anlagen und die Küche befanden sich teilweise in originalem Zustand und waren am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Das Ausfallrisiko von Apparaten und Armaturen sowie das Schadensrisiko von undichten Wasser- und Abwasserleitungen war hoch. Ausserdem entsprach auch das Layout der Bäder und WCs nicht mehr den Bedürfnissen der Nutzenden. Deswegen wurde entschieden, sämtliche Nasszellen vollständig zu erneuern. Im Erdgeschoss wurden zusätzlich ein WC und Duschraum für die Betreuerinnen und Betreuer eingebaut. Die drei in den Obergeschossen liegenden Bäder mit Duschen für die Bewohnerinnen und Bewohner wurden allesamt komplett ersetzt. Sämtliche Sanitärleitungen wurden im Zusammenhang mit diesen Arbeiten erneuert.

Auf die Erneuerung der Küche, als einer der zentralen Aufenthaltsbereiche im Haus, wurde besonderes Augen-

MIT FARBEN ZU HAUSE



merk gelegt. Die Anordnung und Ausstattung wurde den Bedürfnissen der Nutzenden entsprechend geplant und umgesetzt. So entstand eine grosszügige Wohnküche. Sowohl der Gestaltung der Nassbereiche als auch der Küche wurde die Architektur des ursprünglichen Gebäudes zugrunde gelegt. In einer Gesamtwirkung fügen sich die komplett sanierten Bereiche nun selbstverständlich und harmonisch in das Gebäude ein.

Weitere Massnahmen und Eingriffe

Das Raumlayout der Wohn- und Schlafräume wurde nicht verändert. Jedoch wurden die teilweise stark abgenutzten Oberflächen aufgearbeitet oder erneuert. So wurden beispielsweise alle bestehenden Parkettböden abgeschliffen und frisch geölt und Schränke, Türen und Wände gestrichen.

Ausserdem wurden die punktuell vorhandenen Altlasten und Sicherheitsmängel, wie unzureichende Absturzsicherungen, beseitigt. Die alten Elektroinstallationen wurden im ganzen Gebäude erneuert.

Farbkonzept

Die Farbgebung der Aussenhülle nimmt Bezug auf die ursprünglich verwendeten Farbtöne. Im Innern wurde das



Farbkonzept differenziert auf die bestehenden Raumzonen abgestimmt. Mosaikartige, dezente eingesetzte Farben in Nasszellen und Küche verweisen auf die feinen Farbnuancen der ursprünglichen Feinsteinzeugplattenbeläge. In den Aufenthalts- und Verkehrsbereichen wurde mit einzelnen kontrastreichen Farbakzenten eine anregende und freundliche Stimmung geschaffen. Die Farbgebung der Zimmer der Jugendlichen beschränkt sich auf einzelne Wandoberflächen und nimmt mit warmen Farbtönen Bezug auf die aufgefrischten Holzfußböden.

Grosser Mehrwert

Für die umfangreichen Massnahmen musste der Betrieb der Notaufnahmegruppe vorübergehend in ein Provisorium umziehen.

Durch die Bündelung der Sanierungsmassnahmen konnte in kompakter Bauzeit ein grosser Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner der NAG geschaffen werden. Die Sicherheitsmängel und die Gefahr wachsender Schäden konnten behoben werden. Durch den sorgsamsten Umgang mit den vorhandenen Qualitäten des Gebäudes und durch gezielte und präzise Eingriffe erstrahlt dieses innen wie aussen nun wieder in neuer Frische.