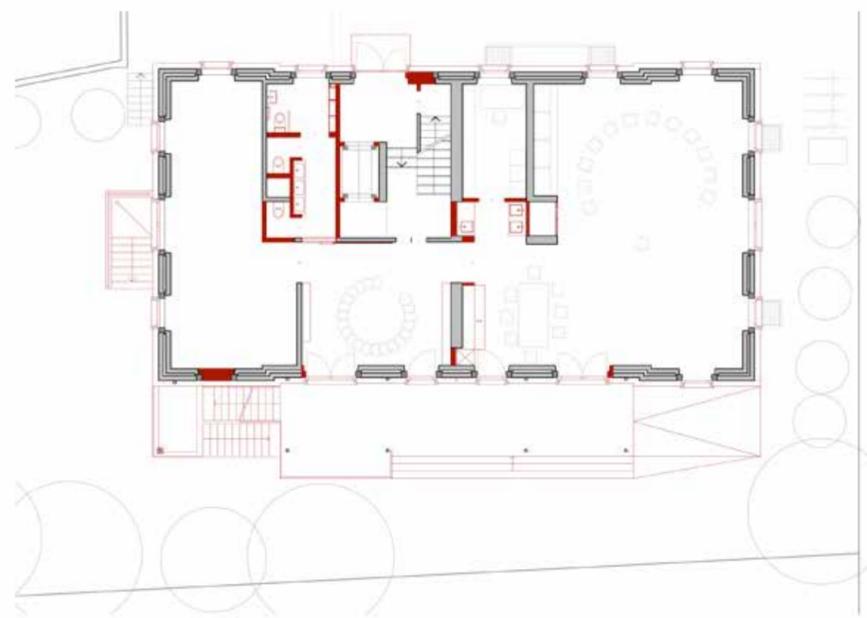




Fassade



Grundriss Erdgeschoss

Bauherrschaft

Hochbau Stadt Bern
Projektleitung Marcel Gilgen

Objekt

Objekt Kindergarten Wylerstrasse
Adresse Wylerstrasse 23, 3014 Bern
Parzellen Nr. 310

Planungsteam

Generalplaner+
Architektur planrand architekten GmbH, Bern
Bauleitung planrand architekten GmbH, Bern
Bauingenieur Bächtold & Moor AG, Bern
Elektroingenieur Boess & Partner AG, Bern
Heizungs- und Lüftungsplanung Strahm AG, Bern
Sanitärplanung Grünig & Partner AG, Liebefeld
Landschaftsarchitektur Müller Wildbolz Partner GmbH, Bern
Bauphysik Grolimund + Partner AG, Bern

Gebäudekosten BKP 2

in CHF

21 Rohbau 1	840 000.00
22 Rohbau 2	648 000.00
23 Elektroanlagen	146 000.00
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	204 000.00
25 Sanitäranlagen	165 000.00
26 Transportanlagen	92 000.00
27 Ausbau 1	337 000.00
28 Ausbau 2	363 000.00
29 Honorare	594 000.00

Anlagekosten BKP 1-9

in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	15 000.00
2 Gebäude	3 389 000.00
4 Umgebung	189 000.00
5 Baunebenkosten	405 000.00
9 Ausstattung	100 000.00
Total	4 098 000.00

Kostenkennwerte BKP 2 (Gebäude)

in CHF

pro m ² Geschossfläche	3 730.00
pro m ³ Gebäudevolumen	1 155.00
pro m ² Hauptnutzfläche	6 050.00
Baukostenindex	101.10
Hochbau Espace Mittelland April 2013)	

Bautermine

Baukredit	September 2014
Baubewilligung	August 2014
Baubeginn	Dezember 2014
Bewilligung Umnutzung	September 2015
Baubeginn Umnutzung	Oktober 2015
Bauende	März 2016
Bezug	August 2016

Gebäudekennwerte (nach SIA 416)

Geschossfläche (GF)	908 m ²
Hauptnutzfläche (HNF)	560 m ²
Gebäudevolumen (GV)	2 930 m ³

Basisstufen Wylerstrasse

Juli 2016



BASIS STUFEN WYLER STRASSE

Impressum

Herausgeberin/Bezugsquelle: Hochbau Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern | Redaktion: Hochbau Stadt Bern | Fotos: Silvia Hugli, Bern | Konzept: Bloom Identity GmbH, Bern | Layout: Hochbau Stadt Bern | Druck: Ast & Fischer AG, Bern | Auflage: 1000 Ex.



SCHNOU SE U SCHPILE



Das über 100-jährige Gebäude mit zwei Kindergärten und einer Wohnung an der Wylerstrasse 23 wurde umfassend saniert.

Projektverlauf und Geschichte des Hauses

Das Gebäude an der Wylerstrasse 23 wurde 1903 erbaut. Bezüglich Bauform und Gliederungselementen verkörpert das Gebäude den typischen bunthistoristischen Stil der Jahrhundertwende. Die Liegenschaft im Breitenrain wurde während vieler Jahre als Lehrlingsheim genutzt. In den 1960er Jahren wurde das Gebäude das letzte Mal umfassend umgebaut. Seither waren zwei Kindergärten im Gebäude untergebracht, das Dachgeschoss wurde als Wohnung genutzt. Aufgrund des grossen Sanierungsbedarfs wurde in einer Studie überprüft, ob das Gebäude abgerissen und

neu gebaut oder saniert werden soll. Weil die geltenden Abstands- und Zonenvorschriften wesentlich weniger Nutzfläche zugelassen hätten, kam nur eine Gesamtsanierung der Liegenschaft in Frage.

Konzept und Gestaltung

Die beiden Kindergärten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss wurden während der Sanierung basisstufentauglich umgebaut. Anstelle der einen grossen Wohnung im Dachgeschoss wurden zwei kleinere geplant mit der Auflage, dass diese beiden Wohnungen bei Bedarf in eine dritte Basisstufe umgebaut werden könnten. Bereits während der Realisierungsphase musste das Schulamt von dieser Option Gebrauch machen. Obwohl diese Nutzungsänderung ein zusätzliches Baubewilligungsverfahren auslöste, konnten am Ende alle drei basisstufentauglichen Kindergärten fristgerecht von den Nutzern übernommen werden. Die Gestaltung der Grundrisse musste auf die heutigen Anforderungen an basisstufengerechte Kindergärten abgeglichen werden. Das Layout wurde in allen drei Hauptgeschossen so angepasst, dass von der zentralen Garderobe bei den Eingängen der Kindergarten-Hauptraum, der Gruppenraum und

der Aussenbereich erschlossen werden. Angrenzend an das Treppenhaus wurde ein Personenlift eingebaut, der alle Geschosse hindernisfrei erschliesst. Die alte Kunststiebtreppe ist eines der wenigen Bauteile, welches nur aufgefrischt und renoviert, aber nicht komplett ersetzt wurde. Das Gebäude erhält durch die prägenden und eingefärbten Betonwände und der neuen südlichen Vorzone mit Terrasse einen neuen Ausdruck. Sämtliche Materialien wurden in der Gestaltung und Farbgebung aufeinander abgestimmt bis hin zur Neugestaltung der Umgebung mit Bepflanzung, Spielgeräten und dem Sandkasten.

Bauliche Massnahmen

Der schlechte Zustand der Liegenschaft sowie diverse Anforderungen an die Hindernisfreiheit und den Brandschutz führten dazu, dass die Umbaumassnahmen auch den Rohbau betrafen. Die bestehende Gebäudehülle, die komplette Haustechnik und alle Nassräume mussten vollständig erneuert werden. Der Einbau des Personenlifts stellte den grössten Eingriff in die Gebäudestruktur dar. Der Einbau des massiven Liftschachts diente auch der Erdbebenertüchtigung. Beim notwendigen Rückbau

auf den Rohbau wurden sämtliche Schadstoffe wie Asbest und die Hochofenschlacke aus den Schiebeböden entfernt. Die Gebäudehülle wurde vollständig erneuert. Eine verputzte Kompaktfassade mit mineralischen Aufbau und die lückenlose Dämmung des Daches mit Zellulose gewährleisten einen tiefen Heizenergieverbrauch. Ausserdem waren diverse Brandschutzmassnahmen notwendig. Der Innenausbau umfasste den Ersatz aller Oberflächen wie Böden, Wände und Decken. Ebenso wurden alle Schreinerarbeiten wie die kleinen Teeküchen, sämtliche Türen und die Garderobeeinbauten neu erstellt.

Energie und Gebäudetechnik

Die Gesamtsanierung und Erneuerung wurde nach den Vorgaben von Minergie-Eco geplant und umgesetzt. Die Eco-Anforderungen verlangten umfangreiche Anpassungen im Schichtaufbau der Böden für die Verbesserung des Schallschutzes zwischen den Geschossen sowie Akustikmassnahmen in den Unterrichtsräumen. Auch die ganze Gebäudetechnik wurde nach diesen Vorgaben erneuert. So verfügen zum Beispiel sämtliche Beleuchtungskörper in den Haupt- und Schulräumen über LED-Leuchtmittel. Die gesamte Wärmeverteilung

wurde neu erstellt und die Wärmeabgabe mit neuen Niedertemperatur-Heizkörpern sichergestellt. Die Wärmeerzeugung erfolgt, wie bisher, ab der bestehenden Gasheizung im Nachbargebäude.

Die Räumlichkeiten der Kindergärten werden mit jeweils zwei Komfortlüftungsgeräten pro Geschoss be- und entlüftet. Die Geräte sind mit Filtern und einer Wärmerückgewinnung ausgestattet und werden bedarfsabhängig über CO₂-Fühler gesteuert.

Aussenraumgestaltung

Der Aussenraum ist für drei Basisstufen knapp bemessen. Zudem wird er nachmittags durch die Kinder der benachbarten Tagesstätte genutzt. Als Aufwertung und Erweiterung der Aussenfläche wurden eine grosszügige Terrasse im Erdgeschoss und ein grosser Balkon im ersten Obergeschoss erstellt, von welchem die Kinder über die Aussenstiebtreppe direkt in den Garten gelangen können.

Ziel der Umgestaltung war es, ein möglichst vielfältiges Spielangebot zu schaffen, welches den vorhandenen

Aussenraum optimal ausnutzt. Entstanden sind drei Bereiche mit verschiedenen Charakteren, welche durch einen Pfad aus Hüpfplatten miteinander verbunden sind. Auf der Ostseite liegt der «Schnousgarten» mit verschiedenen Beerensträuchern. Der Pfad zieht sich weiter auf die Südseite des Hauses auf die freie Rasenfläche in den Aktivspielbereich mit Klettergerüst, Turm und Rutschbahn. Als Abschluss liegt im Westen der Sand-Wasserbereich für das kreative Gestaltungsspiel.

Ausblick

Nach einer Bauzeit von etwa einem Jahr konnten die Basisstufen an der Wylerstrasse 23 im März 2016 fertiggestellt werden. Sie werden ab dem Schuljahr 2016 / 2017 von drei Klassen bezogen.