

Bümplizstrasse 98

Gesamtsanierung mit Dachausbau

Bauherrschaft

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten durch Immobilien Stadt Bern	Projektleitung Kurt Glanzmann
---	-------------------------------

Planungsteam

Architekt	Kast Kaeppli Architekten BSA, Bern
Bauingenieur	WAM Planer und Ingenieure AG, Bern
Elektroingenieur	EPS Schneider AG, Münchenbuchsee
Heizungsingenieur	Züllig, Riederer & Partner GmbH, Bremgarten
Lüftungsingenieur	Züllig, Riederer & Partner GmbH, Bremgarten
Sanitäringenieur	Bieri Sanitärplanungen, Bern
Bauphysik	B+S AG, Bern

Objekt

Grundstück	Stadtkreis VI
Adresse	Bümplizstrasse 98 + 98a
Parzellennummer	285
Baujahr/Gesamtsanierung	1900/2015

Bautermine

Auftragserteilung	Mai 2013
Baukredit	Juni 2014
Baubewilligung	Juli 2014
Baubeginn	Juli 2014
Bauende	August 2015

Das im Jahre 1900 erbaute Gebäude Bümplizstrasse 98 bildet zusammen mit den angrenzenden Schulbauten eine eigenständige Gebäudegruppe, die nördlich des alten Dorfkerns von Bümpliz liegt. Das Haus befindet sich seit 1965 im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern und umfasst bis zur Gesamtanierung im Jahr 2015 vier kleine Mietwohnungen sowie Ladenräumlichkeiten im Erdgeschoss. In den letzten Jahrzehnten wurden kaum mehr Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Entsprechend schlecht präsentierte sich der Zustand des Gebäudes und ein Grundsatzentscheid über die Zukunft der Liegenschaft wurde unumgänglich. Nach erfolgter Gesamtanierung können heute drei geräumige Geschosswohnungen angeboten werden.

Die ehemalige Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern (heute: Immobilien Stadt Bern) hat 2012 eine Machbarkeitsstudie zu dem Gebäude erarbeiten lassen. Darin wurden die Szenarien Ersatzneubau und Gesamtanierung analysiert und mögliche Ansätze aufgezeigt. Beim Szenario Ersatzneubau hätten die Position und die Lage dem bestehenden Gebäude entsprechen müssen, bedingt durch die Bauklasse E «Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur». Eine Verdichtung oder das Anbieten zusätzlichen Wohnraums wäre daher auch bei einem Ersatzneubau nicht möglich gewesen.

Ein bedeutendes Ziel der Gesamtanierung war es, den eigenständigen Charme des Altbaus wahren zu können. Dennoch sollten die baulichen Mängel behoben und die Liegenschaft energetisch bestmöglich optimiert werden. Die Wohnqualität konnte durch die Optimierung der Grundrisse gesteigert werden, da alle Hauptwohnräume möglichst nutzungsneutral angeordnet wurden und damit der Mieterschaft maximale Möblierungsmöglichkeiten erlauben. Mit dem vollständigen Ausbau des Dachgeschosses konnte zusätzlicher Wohnraum an idealer Lage von Bümpliz geschaffen werden. Die westseitige Laube, die gleichzeitig die Vertikalerschliessung und den gedeckten Aussenraum bildet, wurde mit einem grosszügigen Fensterband geöffnet und mit perforierten Schiebeläden ergänzt.

Auch nach den Sanierungsarbeiten bleibt das Ladenlokal im Erdgeschoss bestehen, welches heute ergänzend als Büro- oder Wohnraum der Erdgeschoss-Wohnung zugeordnet werden kann. Bei Bedarf kann der Ladenraum unabhängig von der Wohnung genutzt werden.

Die Räumlichkeiten des Nebenbaus dienten früher vorwiegend als Ergänzung des Ladenlokals und dienen heute beispielsweise als Hobby- und Veloraum sowie als Garage.

Die Architekten haben das Wort

Die Liegenschaft Bümplizstrasse 98 wurde zu Beginn des letzten Jahrhunderts erbaut und ist Teil des Ensembles mit dem Primarschulhaus Bümpliz. Die Wohnhäuser und kleingewerblichen Betriebe, die bis heute erhalten geblieben sind, bilden zusammen mit den beiden Schulhäusern eine aus der Zeit des aufstrebenden Dorfes Bümpliz stammende, charakteristische Gruppe. Das traufständig zur Bümplizstrasse stehende Gebäude ist ein typischer Vertreter der damaligen dörflichen Baumeister-Architektur. Es handelt sich um einen verputzten Riegbau mit Satteldach. Die romantisierenden Giebelzierden entschärfen die Strenge der spätklassizistischen Bauform. Die Denkmalpflege hat das Gebäude als «beachtenswert» eingestuft.

Ein Nebenbau ergänzt das Haupthaus in der nordwestlichen Ecke der Parzelle und gliedert den Aussenraum in einen Vorplatz und einen Garten. Im Erdgeschoss befand sich früher ein zur Strassenseite hin orientierter Milch- und Kolonialwarenladen, dem eine Wohnung angegliedert war. Die drei Wohnungen und der Estrich der beiden Obergeschosse wurden von der Gartenseite her über eine Aussentreppe im Laubenanbau erschlossen.

Im Zuge der Sanierung entstand auf jedem der drei Geschosse eine neue Wohnung, die auf der aussergewöhnlichen, kammerartigen Gebäudestruktur des Hauses basiert. Mit dem Abbruch zweier Wände konnte eine kreuzförmige Grundrissstruktur geschaffen werden, in der die zudienenden Räume eingeschoben sind. Dank neuer Wandöffnungen entlang der Fassaden kann das Gebäude nun in seiner ganzen Länge wahrgenommen werden.

Die Dachwohnung unterscheidet sich im Grundriss von den darunterliegenden Geschossen. Die quer zur Längsfassade verlaufenden Holzbinder wurden aus statischen Gründen erhalten. Charakteristisch für die Wohnung ist somit die Abfolge von vier aneinandergereihten Räumen. Die Innentüren sind in einer Flucht angeordnet, damit auch im Dachgeschoss die ganze Gebäudelänge spürbar ist. Zwei neue Dachflächenfenster bringen zenital Tageslicht in die Küche und in ein Zimmer. Aus der strukturellen Vorgabe des Altbaus sind einzigartige Wohnungen entstanden.

Die Materialisierung wurde vom Bestand übernommen und bei Bedarf ergänzt. Die Innenseite der Aussenwände ist mit einem grau gestrichenen Holztäfer bekleidet, die bestehenden Wände der kreuzförmigen Grundrissstruktur sind mit einem Glasvlies tapeziert und weiss gestrichen. Ein graues Sockelbrett bildet den Übergang zum Boden und wirkt als verbindendes Element zwischen den Zimmertüren. Der Parkettboden mit dunklerem Randfries betont den kammerartigen Charakter der Zimmer. Die neu eingebauten Küchen, Bäder und Toiletten sind als eigenständige Räume anders materialisiert als die Schlaf- und Wohnräume. Mit ihren grünen Mosaikplatten bilden die Böden der Einbauten einen angenehmen Kontrast zum umlaufenden Parkettboden.

Die Küchen sind mit grau gestrichenen Holzplatten, Bäder und Toiletten mit perlfarbenen Mosaikplatten bekleidet. Der Innenausbau der Mietwohnungen erfolgt dezent und zurückhaltend: Farbgebung und Materialisierung der Küchen und Bäder sind einheitlich und harmonisch aufeinander abgestimmt.

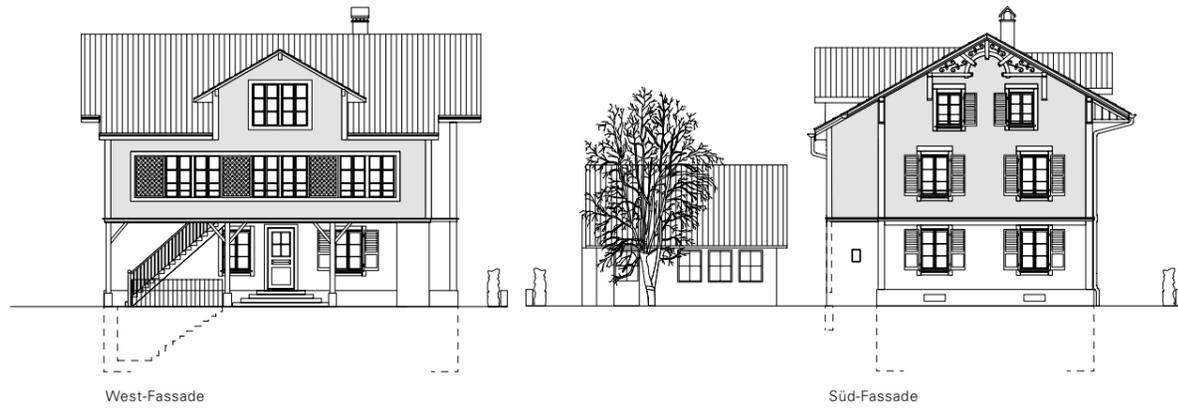
Typische Gestaltungselemente des Altbaus wie die gestemmt Türen mit Glaseinsätzen, die Sprossenfenster und feine, handwerkliche geprägte Türgriffe konnten beibehalten oder ergänzt werden. Auch neu hinzugefügte Details, wie die um die vertikal gerichteten Badezimmer-Radiatoren geführten Handtuchstangen, tragen zum Charme der Wohnung bei. Die alten Holzöfen wurden durch eine neue Gas-Zentralheizung und Radiatoren unter den Fenstern ersetzt.

Die Fassade wurde auf drei Seiten erhalten, sorgfältig saniert und in der ursprünglichen Farbigkeit des Hauses gestrichen. Bei der gartenseitigen Laubenfassade wurden die Fenster vergrössert und neue Schiebeläden dienen nun als Sonnenschutz. Die Perforierung dieser Schiebeläden erinnert an die ehemalige, sehr geschlossene Schindelfassade und lässt eine einmalige Lichtstimmung entstehen. Nach wie vor dient die Laube als Erschliessungsbereich, sie kann aber auch als halbprivater Aussenraum genutzt werden. Auf der Süd- und Westseite wurden die Schindeln erneuert, da die bestehende Fassade in einem sehr schlechten Zustand war und nicht saniert werden konnte. Der Nebenbau ist dezenter gestaltet als das Wohnhaus und wurde einheitlich in einem dunkleren Grau gestrichen.

Der Aussenraum des Hauses wurde als zeittypische, dem Baujahr des Hauses entsprechende Gartenanlage neu gestaltet. Die um das Gebäude führende Pflasterung wurde mit den vorhandenen Steinen neu verlegt. Im Garten entstand ein Wegsystem mit Chaussierung, abgegrenzt mit einem eingelegten Stahlband zur mittigen Grünfläche und zur durchgehenden Buchenhecke entlang der Grundstücksgrenze. Der kleine, zum Strassenraum orientierte Gartenbereich ist mit einem zu verschiedenen Jahreszeiten rot blühenden Blumenbeet geschmückt.

Mit der Gesamtanierung ist es gelungen, das sich vormals in schlechtem Zustand befindende Haus zu neuem Leben zu erwecken. Es erinnert an die dörfliche Vergangenheit und die damalige Baukunst und steht stolz an zentraler Stelle im Ortsbild. Der sorgfältige Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern in Bümpliz sehr positiv wahrgenommen und entsprechend geschätzt.

Unter 78 Eingaben wurde die Gesamtanierung im Januar 2016 vom Schweizer Magazin «Umbauen + Renovieren» mit dem Architekturpreis «Der beste Umbau 2016» ausgezeichnet.

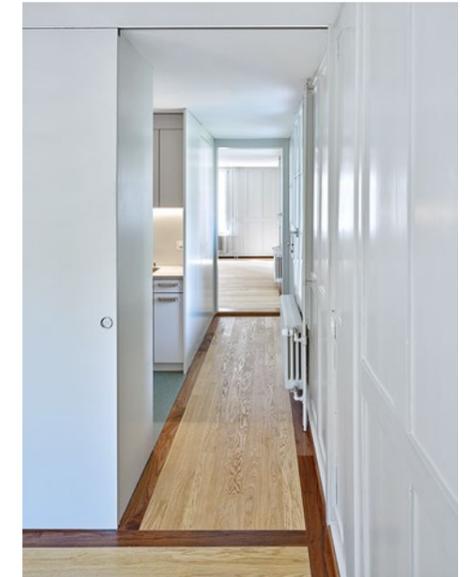


West-Fassade

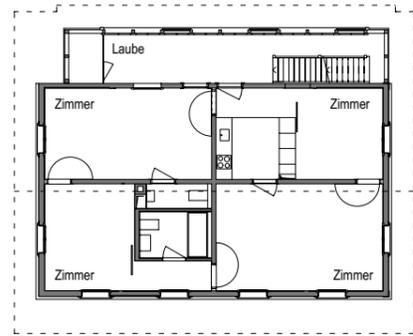
Süd-Fassade



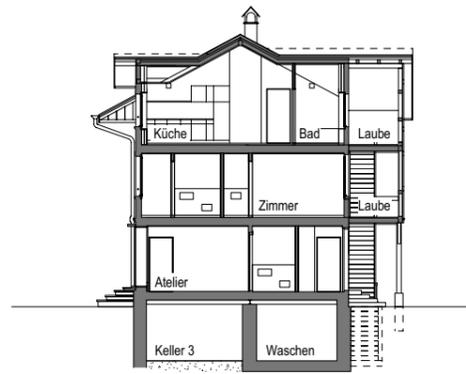
1



2



1. Obergeschoss



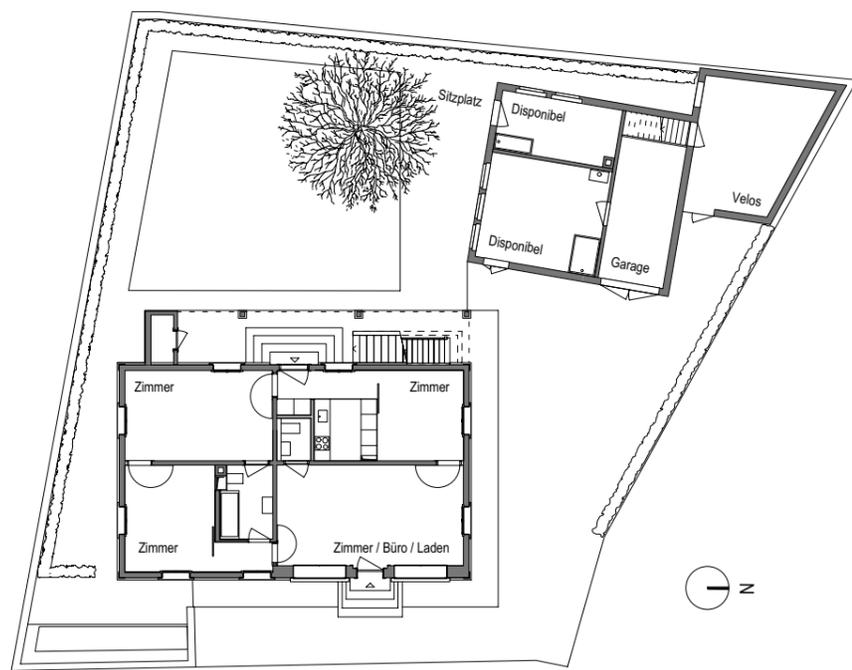
Querschnitt



3



4



Erdgeschoss



0 1 2 5m



5



6



7

- 1 Südwestliche Ansicht mit Laubenbau
- 2 Durchblick innerhalb der Wohnung
- 3 Mögliches Ladenlokal im Erdgeschoss
- 4 Ansicht Küche im 1. Obergeschoss
- 5 Ansicht Bad im Erdgeschoss
- 6 Laubenbau als Erschliessungsbereich
- 7 Geräumige Wohnküche im Dachgeschoss



Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	35'000
2 Gebäude	1'370'000
4 Umgebung	45'000
5 Nebenkosten	120'000
Total	1'570'000

Gebäudekosten BKP2 in CHF

21 Rohbau 1	405'000
22 Rohbau 2	155'000
23 Elektroanlagen	65'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	85'000
25 Sanitäranlagen inklusive Küchen	115'000
27 Ausbau 1	185'000
28 Ausbau 2	145'000
29 Honorare	215'000
Total BKP 2	1'370'000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ² Geschossfläche	3'239
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen	1'134

Gebäudekennwert / Wohnungsmix

Geschossfläche GF (SIA 416)	423 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	1'208 m ³
Anzahl Wohnungen	3 Einheiten
Anzahl Geschäfte (optional)	1 Einheit
4-Zimmer-Wohnung EG, vermietbare Fläche	94 m ²
3-Zimmer-Wohnung DG, vermietbare Fläche	86 m ²