



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik
Immobilien Stadt Bern

Laubeggstrasse 34

Gesamtsanierung Wohnhaus

Bauherrschaft

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten durch Immobilien Stadt Bern	Projektleitung: Stefan Spicher
---	--------------------------------

Planungsteam

Architekt	Schwaar & Partner AG, Bern
Bauingenieur	Ebing Bauingenieur GmbH, Thun
Elektroingenieur	Fux & Sarbach Engineering AG, Gümligen
HLKK-Ingenieur	Eicher + Pauli AG, Bern
Sanitäringenieur	Eicher + Pauli AG, Bern
Bauphysik	Weber Energie und Bauphysik AG, Bern
Denkmalpflege	Regula Hug, Bern

Objekt

Grundstück	Stadtkreis IV
Adresse	Laubeggstrasse 34
Parzellennummer	1828
Baujahr / Gesamtsanierung	1856 / 2016

Bautermine

Auftragserteilung	März 2014
Baukredit	Mai 2015
Baubewilligung	Mai 2015
Baubeginn	Juli 2015
Bauende	August 2016



Der Berner Schönbergpark, auch unter dem Namen «Campagne Schönberg» bekannt, befindet sich in der Nähe des Rosengartens und bietet Platz für mehrere Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen. Eines der Gebäude, das 1856 erbaute ehemalige Pförtnerhaus am Eingang des Parks, wurde 2016 umfassend saniert und mit einem Anbau erweitert. Den denkmalpflegerischen Aspekten Rechnung tragend, wurde der sorgsame Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz in den Vordergrund gerückt. Mit der Zusammenlegung der ehemals beiden kleinen Wohnungen und mit der Ergänzung eines modernen Anbaus entstand ein grosses Familienhaus als Teil eines Parks und doch städtisch zentral gelegen.

Das unweit des Rosengartens, zum Schönbergpark gehörende ehemalige Pförtnerhaus bestand vor seiner Sanierung aus zwei kleinen Wohnungen und diversen Schopfanbauten, die sich alle in einem stark demodierten Zustand befanden. Nach Umbauarbeiten in den 1980er-Jahren wurden bis zur Gesamtsanierung nur noch kleinere Unterhaltsarbeiten ausgeführt.

Die ursprüngliche Gebäudestruktur wiederherzustellen, war eines der wichtigsten Projektziele der Sanierung. Deshalb wurden, neben der Entfernung sämtlicher Nebenbauten, die beiden Kleinwohnungen wieder zu einer grossen Familienwohnung zusammengelegt und zudem mit einem zusätzlichen, in Holzrahmen-Bauweise ausgeführten Anbau als Wohnraumerweiterung ergänzt. Dem heutigen Wohnstandard entsprechend, sind sowohl im Erd- wie auch Obergeschoss je ein neuer Nassraum eingebaut worden. Das stetige Eindringen von Wasser im Untergeschoss konnte mit einer dicht ausgeführten Betonwanne unterbunden werden. Insgesamt entstand über 3 Geschosse eine grosszügige Familienwohnung mit 145 m² Nutzfläche. Zum neu gewonnenen Wohnstandard gehört auch der neu gestaltete Aussenbereich inklusive Nutzgarten, welcher im Zuge der etappenweisen Sanierung der Parkanlage gemäss dem Parkpflegewerk «Schönberg» ausgeführt wurde.

Den aktuell geltenden energetischen Anforderungen wurde grösstmöglich Rechnung getragen. Dazu gehörte, dass die vorhandenen Wandtäfer demontiert, eine Wärmedämmung angebracht und anschliessend die Wandtäfer wieder montiert wurden. Zudem sind die Fenster ersetzt sowie die gesamte Dachkonstruktion saniert und wärmegeklärt worden. Die Wärmeerzeugung erfolgt nach dem Rückbau der Holz- und Öleinzellöfen neu mittels einer Erdsonden-Wärmepumpe.

Mit der Gesamterneuerung wurde die Wohnqualität deutlich aufgewertet; das kleine Bijou mit schönem Umschwung steht nun als Familienhaus bereit und konnte an eine junge Familie vermietet werden.

Die Architekten haben das Wort

Gesamtsanierung mit Anbau
Das ehemalige Gärtner- und Pförtnerhaus gehört zur Gartenanlage der früheren Berner «Campagne Schönberg». Der gesamte Landsitz kam 1855 in den Besitz von Sigmund Samuel von Fischer von Schloss Reichenbach. Er begann anschliessend mit einer umfangreichen Neugestaltung der gesamten Anlage. Die Gebäude Nr. 34, 36, 36A, 38, 38A, barock gebaut, entstanden alle in den Jahren 1856–1858.

Das Gebäude 34 wurde ursprünglich parallel zum Verlauf der alten Laubeggstrasse errichtet. Erst später, in den Jahren 1860–1875 wurde die Laubeggstrasse korrigiert und das Gebäude verlor auf der Südseite die Orientierung am heutigen Strassenverlauf. Als Gärtner- und zugleich Pförtnerhaus diente das Haus anfänglich wohl hauptsächlich als Lagerschuppen für Gerätschaften und für die Ernten aus den neu angelegten Nutzgärten. Um 1912 wurde das Gebäude ganzheitlich umgebaut und erstmals der Wohnnutzung zugeführt. Aus dieser Zeit stammt auch das konvex vorgewölbte Portal (Neubarock) von Henry B. von Fischer. Die Denkmalpflege stuft das Gebäude heute als erhaltenswert ein.

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern als Eigentümer beabsichtigte von Beginn weg, die bestehenden beiden kleinen Wohnungen zu einer grösseren Wohnung zusammenzuschliessen, um das Haus als Familienwohnung bewohnbar zu machen.

Konzept & Architektur
Um die grundlegende Art und Funktion des bestehenden Gebäudes mit den kleinteiligen Wohnungsgrundrissen aus dem Jahre 1912 erhalten zu können, wurden die angebauten Schöpfe auf der Westseite des Hauptgebäudes abgebrochen und mit einem neuen zeitgemässen Anbau ersetzt. Die Form des Volumens erinnert dabei an die ursprüngliche Art eines einfachen zweckdienlichen Anbaus.

Der in den Anbau integrierte Hauptzugang von Norden her entspricht dem gewesenen Zustand, denn seit dem erstmaligen Einbau von Wohnungen wird der ursprünglich repräsentative Eingang in der Ostfassade nicht mehr benutzt. Im Anbau sind nebst dem Eingangsbereich eine neue grosszügige Küche und ein dazugehöriger Essbereich untergebracht. Die zentrale vertikale Erschliessung baut auf der bestehenden historischen Treppe ins Untergeschoss auf und ist an die neue Situation angepasst worden. Nebst dem Einbau von zwei übereinanderliegenden Nasszellen wurden im Bestand keine strukturellen Veränderungen getätigt.

Umgebung & Parkpflegewerk
Die Umgebung wurde in Zusammenarbeit mit Moeri + Partner umgestaltet. Nach den Vorgaben des Parkpflegewerks sollen die verbliebenen Bereiche der ursprünglichen Gartenanlage bei Gelegenheit auf den Zustand von 1856 zurückgeführt werden. Auf der Westseite des Pförtnerhauses wurden deshalb die ehemaligen Nutzgärten wieder neu angelegt. Die Anschlüsse ans Gebäude wurden an die neue Wohnsituation angepasst.

Fazit
Mit dem neuen Anbau ist es gelungen, eine interessante zeitgemässe Wohnung in das Haus zu integrieren. Die entstandene Wohnung beansprucht wie früher wieder das ganze Gebäude. Zusammen mit der Umgebung und den neu angelegten Nutzgärten wird das neue alte Haus wieder als eine klare Einheit im Schönbergpark wahrgenommen.



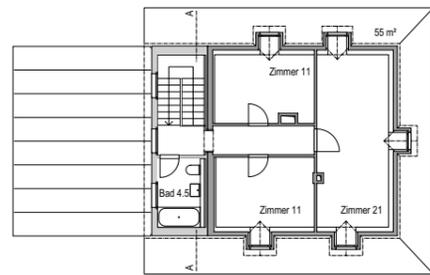
Nordostfassade



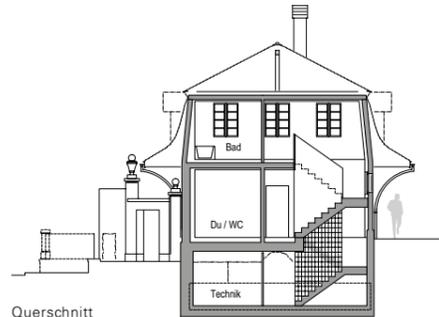
Südostfassade



1



Obergeschoss



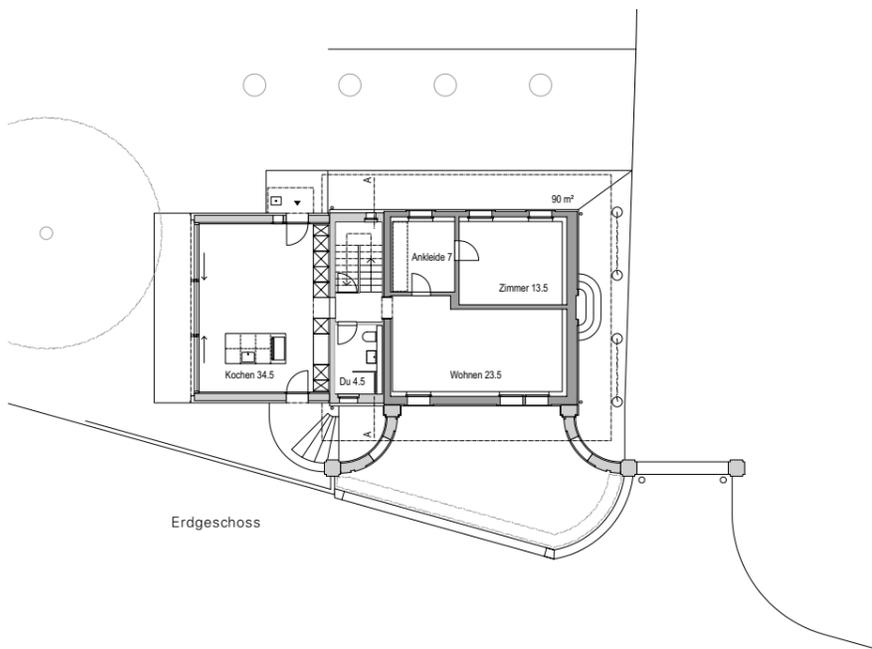
Querschnitt



2



4



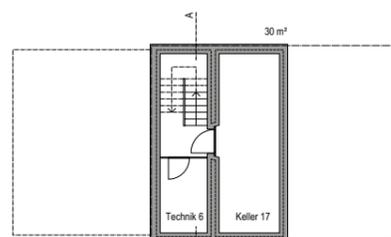
Erdgeschoss



3



5

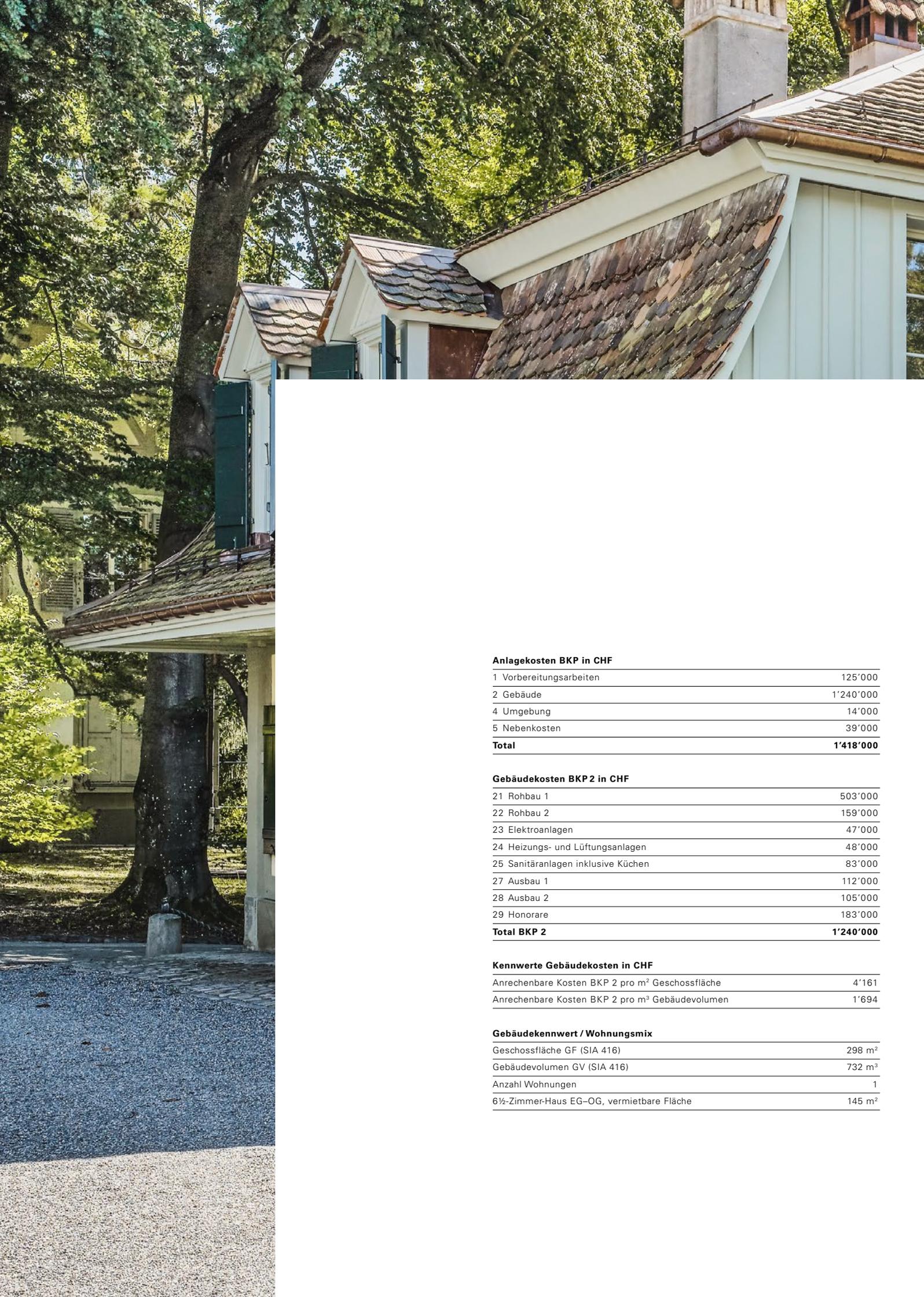


Untergeschoss



6

- 1 Gesamtansicht der Nordostfassade
- 2 Zimmer im Obergeschoss
- 3 Aufgang zum Obergeschoss
- 4 Gesamtansicht der Nordwestfassade
- 5 Küche im Bereich des neuen Anbaues
- 6 Bad/WC im Obergeschoss



Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	125'000
2 Gebäude	1'240'000
4 Umgebung	14'000
5 Nebenkosten	39'000
Total	1'418'000

Gebäudekosten BKP 2 in CHF

21 Rohbau 1	503'000
22 Rohbau 2	159'000
23 Elektroanlagen	47'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	48'000
25 Sanitäranlagen inklusive Küchen	83'000
27 Ausbau 1	112'000
28 Ausbau 2	105'000
29 Honorare	183'000
Total BKP 2	1'240'000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ² Geschossfläche	4'161
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen	1'694

Gebäudekennwert / Wohnungsmix

Geschossfläche GF (SIA 416)	298 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	732 m ³
Anzahl Wohnungen	1
6½-Zimmer-Haus EG-OG, vermietbare Fläche	145 m ²