Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern

Jurastrasse 60
Gesamtsanierung
Wohn- und Gewerbehaus

Bauherrschaft	
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten durch Immobilien Stadt Bern	Projektleitung: Michèle Haus

Planungsteam	
Architekt	Riesen Roux Architektur GmbH, Bern
Bauingenieur	WAM Planer und Ingenieure AG, Bern
Elektroingenieur	Bering AG, Bern
Heizungsingenieur	Ingenieurzentrum Riederer & Partner GmbH, Muri
Sanitäringenieur	NGB Ingenieure AG, Bern
Bauphysik	Marc Rüfenacht Bauphysik & Energie, Bern

Objekt	
Grundstück	Stadtkreis V
Adresse	Jurastrasse 60
Parzellennummer	1367
Baujahr / Gesamtsanierung	1877 / 2022–2023
Denkmalpflegeinventar	Beachtenswert

Bautermine	
Auftragserteilung	August 2020
Baukredit	Mai 2021
Baubewilligung	Dezember 2021
Baubeginn	Juli 2022
Bauende	August 2023

Die Liegenschaft an der Jurastrasse 60 gehört zu einer Handwerker- und Arbeitersiedlung, die zwischen 1860 und 1880 entlang der hinteren Jurastrasse errichtet wurde. Im Rahmen der Sanierung ist das Gebäude mit Baujahr 1877 von seinen nachträglich verputzten Fassadenwänden befreit worden, womit das ursprüngliche Fassadenbild wiederhergestellt wurde. Der jüngere südseitige Anbau mit Aussentreppe in die oberen Stockwerke sowie der nordseitige Pultdachanbau wurden ersetzt. Die bestehende Grundrissstruktur wurde so weit wie möglich erhalten; einzelne Zimmer wurden jedoch zusammengelegt, um den heutigen Bedürfnissen zu entsprechen.

Die Handwerker- und Arbeitersiedlung in der hinteren Jurastrasse liegt zentrumsnah und profitiert dank dem westorientierten Hang zum Naherholungsgebiet der Aare von einer ruhigen und verkehrsarmen Lage. Die Liegenschaft an der Jurastrasse 60 gehört zu einem für die Stadt Bern einmaligen Gebäudeensemble; das Quartier besteht mehrheitlich aus Kleinst- und Einfamilienhäusern mit kleinen Gewerbebetrieben sowie mehrstöckigen Mietshäusern in einfacher Bauweise. Auch an der Jurastrasse 60 ist mit einer Schreinerei ein ortstypischer Gewerbebetrieb eingemietet. Die Schreinerei wurde bei der Planung der Sanierungsarbeiten einbezogen und nahm den Betrieb nach der Fertigstellung im Sommer 2023 wieder auf.

Mit der Gesamtsanierung wurde das durch den Baumeister Johann Dähler errichtete Gebäude vom nachträglich angebrachten Verputz befreit und in seinen Ursprungszustand als Riegbau zurückgeführt. Die ebenfalls nachträglich erstellten Anbauten (nord-/südseitig) wurden komplett rückgebaut und in einer dem Gebäude angepassten Form wieder erstellt. Wie auch bei der Nachbarliegenschaft Jurastrasse 58 (ebenfalls im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik) wurde der Treppenaufgang zu den Obergeschossen überdacht.
Das alte Toilettenhäuschen im Hof wurde rückgebaut und dem Hof mehr Raum zugeteilt. Heute verfügt die Liegenschaft mit einer Grundfläche von 193 m^2 über je eine 4.5-Zimmerwohnung im Ober- und Dachgeschoss.

Die Gesamtsanierung erfolgte in unbewohntem Zustand. So konnten auch die morschen Holzteile der Riegkonstruktion sowie die Geschossdecken verstärkt werden. Aufgrund der Eingriffstiefe mussten im Altbau sämtliche Wandverkleidungen erneuert werden. Alle Erneuerungsmassnahmen wurden in Absprache mit den Fachingenieuren vorgenommen. Beide Wohnungen konnten nach einer 1-jährigen Bauzeit wieder vermietet werden.

Die Architekten haben das Wort

Der Riegbau an der Jurastrasse 60 wurde im Jahr 1877 durch den Architekten Johann Carl Dähler zeitgleich mit dem benachbarten Gebäude an der Jurastrasse 58 erbaut. Das Haus grenzt direkt an die Strasse und blickt über die Aare. Im Rücken des Gebäudes befindet sich der Aarehang, weshalb das Erdgeschoss in den Sandstein gebaut und im Obergeschoss eine hohe Schutzmauer erstellt wurde. Die Liegenschaft wurde von Anfang an als Wohn- und Gewerbegebäude konzipiert und genutzt. Der Grundriss des ursprünglichen Baueingabeplans zeigt eine grosszügige Gewerbefläche im Erdgeschoss. Eine interne Treppe führte in die oberen zwei Wohngeschosse, unter dem Dach befand sich der Estrich.

Über die Jahre wurde das Haus mehrmals umgestaltet. Ein aussenliegender Anbau mit Aussentreppe sowie ein eingeschossiger Erweiterungsbau für den Gewerbebetrieb entstanden seitlich des Gebäudes. Das Fachwerk wurde, wohl in guter Absicht und zum Schutz, mit Aussenputz versehen.

Bei der ersten Begehung Ende 2020 bot das Haus den planenden und realisierenden Architekten einen faszinierenden Blick in die Vergangenheit. Die kleinteilige, innere Wohnraumaufteilung und die darin verbauten Bauteile und Oberflächen beinhalteten vieles, was bei der Erbauung des Hauses in Mode gekommen und anschliessend wieder vergangen ist. Nasszellen mit Dusche oder Badewanne und fliessendes Wasser waren zwar im ganzen Haus vorhanden, die Toilettenanlage befand sich jedoch nach wie vor draussen im hangseitigen Hof in einem Holzschopf. Die Wärmeerzeugung erfolgte noch dezentral mit Holzöfen in den einzelnen Zimmern. Die Obergeschosse waren vor den Sanierungsarbeiten für drei Parteien eingerichtet; im EG befand sich zudem eine Schreinerei.

Die Stadt Bern bzw. der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik war sich der Bedeutung der Liegenschaft als Zeitzeuge und für die Baugruppe am unteren Ende der Jurastrasse im Klaren und legte grossen Wert auf den Erhalt und die Wiederherstellung des Gesamterscheinungsbildes. Die Aufgabe der Architekten war, mit kosteneffizienten Mitteln den ursprünglichen Charakter des Gebäudes wieder hervorzubringen und gleichzeitig das Gebäude an zeitgemässe Anforderungen bezüglich der Nutzung anzupassen. Zudem mussten die geltenden energetischen Vorschriften erfüllt und die Sicherheit betreffend Brandschutz, Statik und Hangrutsch gewährleistet werden.

Der Baustart erfolgte im Sommer 2022. Nach einer umfänglichen Schadstoffsanierung wurde das Gebäude entkernt und die Anbauten abgebrochen. Zwei erschwerende Elemente wurden gleich zu Beginn der Arbeiten offensichtlich: Einerseits erwiesen sich die bestehenden Strukturen in einem weitaus schlechteren Zustand als erwartet, andererseits erschwerten die Lage und Zugänglichkeit des Gebäudes die Bauplatzinstallation. Logistik und Bauabläufe mussten vorausschauend koordiniert und ausserplanmässige Änderungen mit Improvisationstalent angegangen werden.

Der nach den Abbrucharbeiten zutage gelegte schlechte Zustand des Gebäudes bedingte zudem, dass mehr Teile als angenommen ersetzt werden mussten.

Entsprechend dem Architekturkonzept wurde das Gebäude von den mittlerweile maroden Anbauten befreit und mit neuen, einheitlichen Ersatzanbauten versehen. Im Erdgeschoss entstand ein grosser, offener Gewerberaum. Im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss wurden die Wohnungen von ihrer Kleinteiligkeit befreit, ohne den Charakter des Innenraums zu zerstören. Im Dachgeschoss wurde zudem der Estrich entfernt – dieser dient nun als überhöhter Luftraum, welcher durch den Einbau einer Galerie genutzt werden kann. Einfache stilistische Mittel wurden in Anlehnung an den ursprünglichen Charme des Gebäudes erstellt, um diesen zu wahren. Die vorhandene Fachwerkfassade wurde hervorgeholt, saniert und wieder sichtbar gemacht. Bei der Farbgebung wurden für den Altbau bewusst klassische Farben gewählt, welche bei Häusern dieser Art in der Region verwendet wurden. Das Farbkonzept wurde in Zusammenarbeit mit Restauratoren erarbeitet.
Die Anbauten wurden mit einer stilistischen Verbindung zum Hauptgebäude bewusst modern gehalten.
Der Anspruch an die Fassade der neuen Anbauten war, dass sich diese dem Gebäude anfügt und gleichzeitig einen passenden Übergang zu den Nachbargebäuden bildet.

Die Wohnungen erhielten zusätzlich attraktive Aussenräume, welche bisher fehlten. Für die Wohnung im ersten Obergeschoss entstand eine grosszügige Dachterrasse über dem Anbau der Gewerbefläche; für das Dachgeschoss wurde ein vorgesetzter Balkon angebracht.

Um wertvolle Wohnfläche im Innenraum zu erhalten, wurde für die Dämmung der Fassade eine Ausfachung zwischen dem Rieg mit innenliegender zweiter Dämm- und Installationsebene gewählt. Die Fenster wurden zwar in moderner Holz-Metallbauweise gebaut, jedoch mit aufliegenden Sprossen und innen mit profilierter Einfassung und Vorhangbrett erstellt. Auch die Türen wurden mit einfachen, stilisierten Profilierungen erstellt. Das Anbringen von Fasertapete, kleinformatigen Feinsteinzeugplatten in den Nasszellen sowie die Verwendung von Röhrenradiatoren tragen das ihre dazu bei, um den ursprünglichen Charme des Gebäudes zu erhalten.

Dank dem reibungslosen Zusammenspiel zwischen der Bauherrschaft sowie den planenden und ausführenden Unternehmungen wurde das Projekt als gemeinsamer Akt erfolgreich abgeschlossen.

Herausgeberin / Bezugsquelle: Immobilien Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern (Redaktion: Michèle Haus)
Fotos: Rolf Siegenthaler, Bern; Gestaltung: Hahn+Zimmermann, Bern; Druck: Länggass Druck AG, Bern; Auflage: 250 Ex.

Westfassade

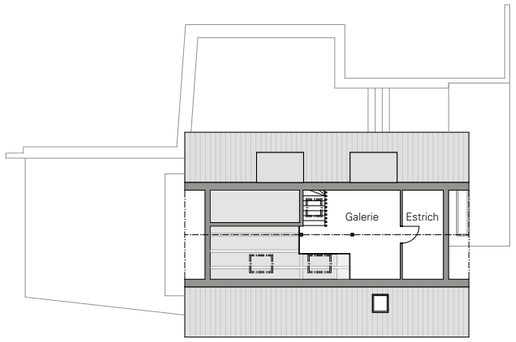
Querschnitt

1

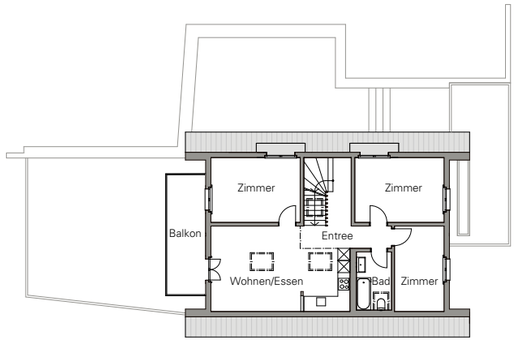
2

3

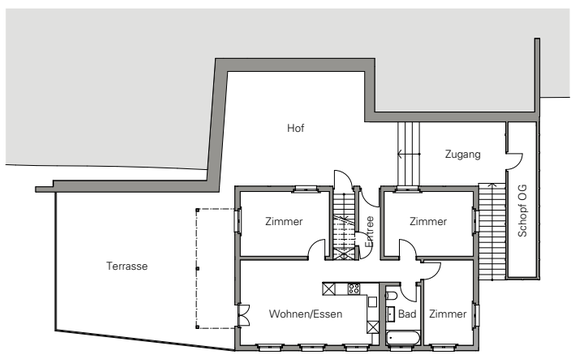
5



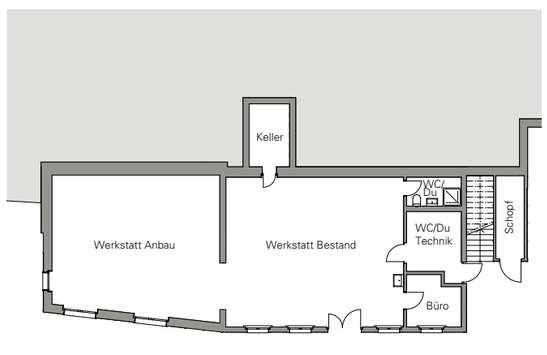
Galerie



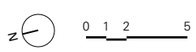
Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



1 Süd- und Westfassade
2 Ostseite mit Hof
3 Badezimmer 1. Obergeschoss
4 Küche & Eingang 2. Obergeschoss
5 Galerie Dachgeschoss

Anlagekosten BKP in CHF	
1 Vorbereitungsarbeiten	138’000
2 Gebäude	2’006’000
4 Umgebung	37’000
5 Nebenkosten	74’000
Total	**2’255’000**

Gebäudekosten BKP 2 in CHF	
21 Rohbau 1	941’000
22 Rohbau 2	255’000
23 Elektroanlagen	86’000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	97’000
25 Sanitäranlagen	97’000
27 Ausbau 1	182’000
28 Ausbau 2	51’000
29 Honorare	297’000
Total BKP 2	**2’006’000**

Kennwerte Gebäudekosten in CHF	
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m² Geschossfläche	4’507
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m³ Gebäudevolumen	1’451

Gebäudekennwert pro Gebäude	
Geschossfläche GF (SIA 416)	445 m²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	1’382 m³
Anzahl Wohneinheiten neu	2
Anzahl 4.5-Zimmer-Wohnungen	2
Anzahl Gewerbefläche	1
4.5-Zimmer-Wohnung, vermietbare Fläche	83 bis 107 m²