

Sanierung Werkhof Freiburgstrasse

Dezember 2008

Die baulichen Eingriffe sind geprägt durch ein nutzungsgerechtes, den Betriebsfunktionen dieses Zweckbaues entsprechendes Verhalten.



Bauherrschaft

Stadtbauten Bern Projektleitung Kurt Häusler

Planungsteam

Architekt Häfliger von Allmen Architekten, Bern
Freie Mitarbeit Planung Mani + Aebersold Architekten, Bern
Freie Mitarbeit Bauleitung Heinz Zürcher, Architektur und Baumanagement, Seftigen
Bauingenieur WAM Partner, Planer und Ingenieure, Bern
Elektroplanung varrin & müller, Ingenieurbüro für Gebäudetechnik GmbH, Thun
HLK- und Sanitärplanung Roschi + Partner AG, Ittigen
Bauphysik Gartenmann Engineering AG, Bern
Signaletik TAB-Signalisation, Bern

Objekt

Grundstück Werkhof Stadtbauten Bern
Parzellennummer 1996 (Gemeinde Bern)
Baujahr 1978
Adresse Freiburgstrasse 151, 3008 Bern

Gebäudekennwerte

Geschossfläche GF/Gebäudevolumen (SIA 416)
Etappe West 1721 m²/6480 m³
Etappe Ost 2235 m²/9433 m³
Etappen West + Ost 3956 m²/15913 m³

Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten 134 000.–
2 Gebäude total 4 885 000.–
– Etappe West 2 881 000.–
– Etappe Ost 2 004 000.–
4 Umgebung 269 000.–
5 Nebenkosten 279 000.–
Total 5 567 000.–

Gebäudekosten (BKP 2)

21 Rohbau 1 1 230 000.–
22 Rohbau 2 839 000.–
23 Elektroanlagen 417 000.–
24 Heizung Lüftung 408 000.–
25 Sanitäranlagen 190 000.–
26 Aufzüge 152 000.–
27 Ausbau 1 361 000.–
28 Ausbau 2 433 000.–
29 Honorare 855 000.–

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

anrechenbare Kosten BKP 2/SIA 416
pro m² Geschossfläche
Etappe West 1674.–
Etappe Ost 897.–
Etappen West + Ost 1235.–
pro m³ Gebäudevolumen
Etappe West 445.–
Etappe Ost 212.–
Etappen West + Ost 307.–
Kosten pro m² Umgebung, BKP 4 92.–
Baupreisindex Espace Mittelland 04/2008 120.8

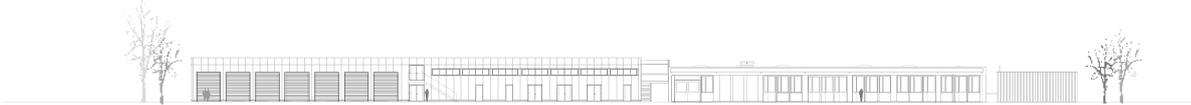
Bautermine

Baubewilligung Etappe West Dezember 2006
Baukredit März 2007
Baubeginn Etappe West Mai 2007
Baubewilligung Etappe Ost Oktober 2007
Baubeginn Etappe Ost Januar 2008
Bauende Oktober 2008

Impressum

Herausgeberin/Bezugsquelle:
Stadtbauten Bern, Schwarztorstrasse 71, 3000 Bern 14
Redaktion: Brigitte Tschannen, Stadtbauten Bern
Fotos: imbild Dominique Plüss, Bern
Gestaltung: Desk Design, Hinterkappelen
Druck: Ritz AG Print und Media, Bern
Auflage: 700 Ex.

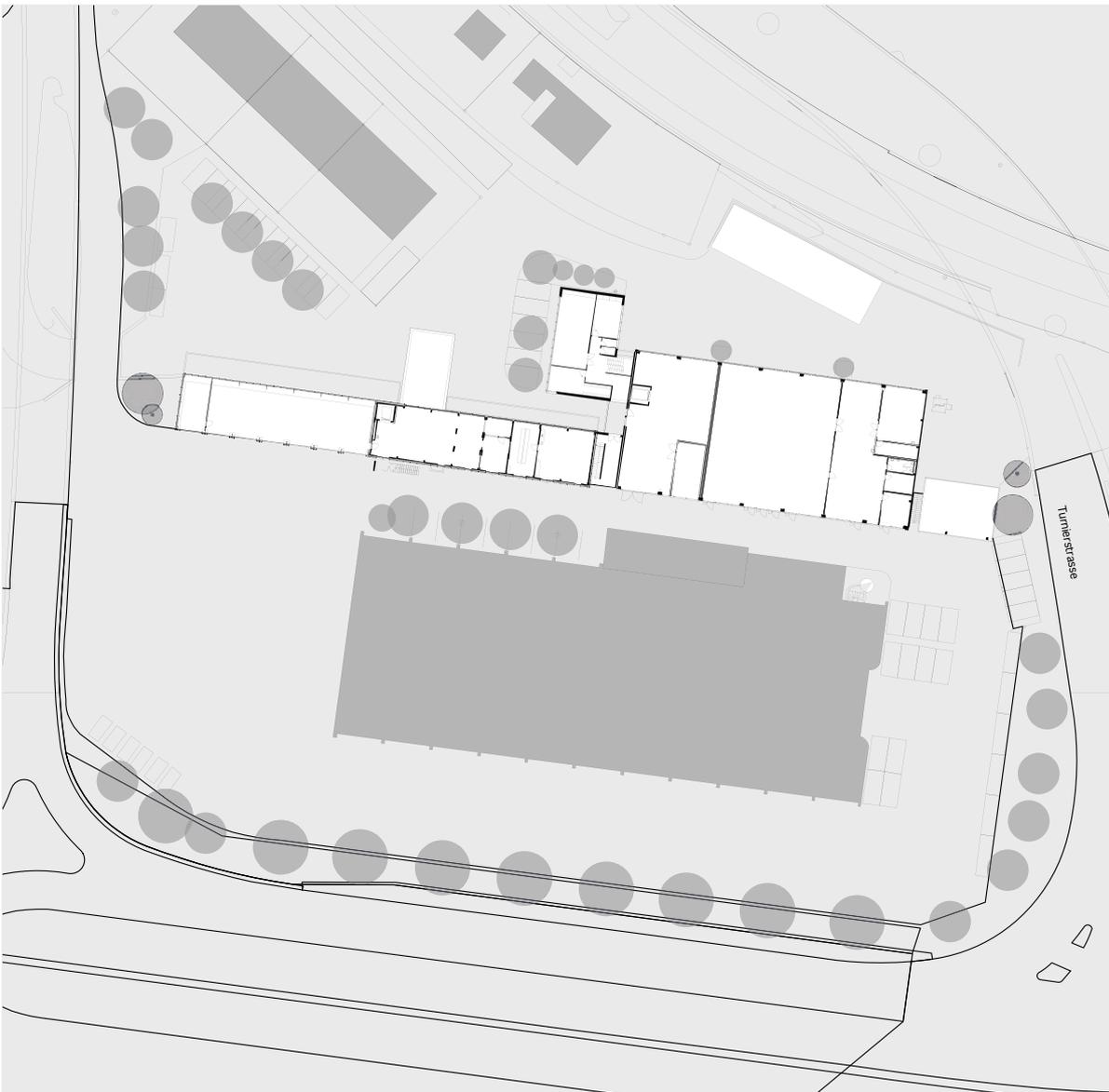
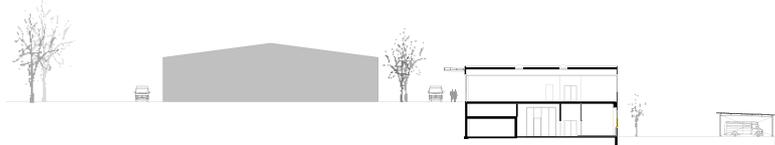
Südfassade



Querschnitt West



Querschnitt Ost



Situation/Grundriss EG

Westfassade



Nordfassade



Vorgeschichte

Mit der vom Stimmvolk im Jahre 2004 genehmigten Umzonung Brunnmatt Ost wurde das bisher durch den Garagenbetrieb und die Abteilung Signalisation des Tiefbauamts der Stadt Bern genutzte Areal an der Schwarztorstrasse der Wohn- und Dienstleistungsnutzung zugeführt. Für Stadtbauten Bern ergab sich daraus die Notwendigkeit, für die gewerblichen Nutzungen des Tiefbauamts nach Ersatzstandorten zu suchen.

Ausgangslage/Projektentwicklung

Für den Garagenbetrieb konnte eine Mietlösung in einer Liegenschaft der Post an der Stöckackerstrasse 50 gefunden werden. Studien von Stadtbauten Bern haben aufgezeigt, dass die Abteilung Signalisation mit einer baulichen Verdichtung sowie internen Umzügen am eigenen Standort Freiburgstrasse 151 untergebracht werden kann. Die Liegenschaft befindet sich im Dreieck zwischen dem Autobahnviadukt Ausserholligen, dem Autobahnzubringer Turnierstrasse und der BLS-Bahnlinie Richtung Gürbetal. Die 1978 erstellte Gewerbehalle beherbergte bereits den Schreinereibetrieb des Tiefbauamts sowie den Baudienst von Bernmobil, welcher gleichzeitig

zusätzliche Bedürfnisse nach einer Fahrzeughalle sowie Aufenthalts- und Büroräumen anmeldete.

Projektziele

- Unterbringung der Baudienste von Bernmobil sowie der Abteilungen Signalisation und Schreinerei des Tiefbauamts.
- Realisierung der zusätzlichen Raumbedürfnisse.
- Optimierung der Betriebsabläufe, Erweiterung des Personalbereiches und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz.
- Erfüllen der gesetzlichen Betriebsauflagen bezüglich Arbeitssicherheit und Brandschutz.
- Realisierung des Projekts ohne Betriebsunterbrüche.

1. Untergeschoss Lagerhalle



Projektrealisierung aus Sicht des verantwortlichen Architekturbüros

Architektonisches Verhalten

Die baulichen Eingriffe sind geprägt durch ein nutzungs-gerechtes, den Betriebsfunktionen dieses Zweckbaues entsprechendes Verhalten. Um vermehrt ein einheitliches Ganzes zu erreichen wird versucht, mit wenigen, aber prägnanten und wiederkehrenden Neubauelementen und der zurückhaltenden Farbgebung der bestehenden Heterogenität der Anlage entgegenzuwirken.

Der Prozess

Als grösste Herausforderung bei der Umsetzung des Projektes stellte sich das Einhalten des Kostendaches während eines Bauprozesses über mehrere Etappen heraus. Gleichzeitig verlangte die Aufrechterhaltung des Funktionierens der Betriebe während der komplexen Realisierung von allen Beteiligten – Bauleuten wie Benutzern – grosses Verständnis und Improvisationsbereitschaft. Die Einhaltung der Kostenvorgabe konnte durch den «design to cost» Prozess mit konsequenter Kostenkontrolle und einer Zwischenabrechnung nach der ersten Etappe erreicht werden.

Die baulichen Massnahmen

Neubauteil und Umbau des Holzlagers

Die neue LKW-Halle und das frühere Holzlager sind mit einer Stegplattenkonstruktion verkleidet. Die beheizten Bauteile, d.h. das Büro im 1. OG und der Werkstattbereich im EG des früheren Holzlagers, werden unter der Stegplatte isoliert. Es entsteht ein vollständig neuer und homogener Fassaden- und Gebäudeausdruck. Verstärkt wird diese Einheitlichkeit durch die neuen grossflächigen Roll- und Schiebetore. Die LKW-Halle sowie der darunterliegende Lagerbereich und die Werkstätten im UG sind nicht beheizt, aber frostsicher ausgeführt. Die zusätzlich zu beheizenden Bauteile sind, wie schon die heutige Heizung, an die Heizzentrale Freiburgstrasse 153 angeschlossen.

Werkhallen im Erdgeschoss und UG

In den Werkhallen im Erd- und Untergeschoss wurde zum Teil die Nutzung verändert, die vorhandenen Maschinen wurden neu platziert. Entsprechend sind alle haustechnischen Installationen angepasst worden. Eine neue Späneabsauganlage mit Brikettierturm ersetzt die alte Installation mit dem nicht mehr benötigten und abgebrochenen Spänesilo. Die Elektroverteilung ist, entsprechend der neu erforderlichen Messkreise, neu installiert.



Die Beleuchtung ist den neuen Nutzungen angepasst und vollständig neu installiert. Die neuen Galerien im UG sind als Stahl-Holzkonstruktion erstellt. Neue Falttore im Untergeschoss ersetzen die alten. Die Fenster an der Nordfassade im Unter- und Erdgeschoss und die Holz-Glas-Südfassade im Erdgeschoss sind ersetzt worden. Die Ausbauteile sind, sofern sie durch die Massnahmen tangiert wurden, saniert oder wenn nötig erneuert (Schallschutzdecken, Fermacelltrennwände, Glastürkonstruktionen, Holzböden). Wo keine Eingriffe stattfanden, bleibt der bestehende Ausbau unverändert.

Sozialtrakt

Im heutigen Tröckneraum des Sozialtraktes ist zusätzlich eine Damengarderobe mit Dusche und WC eingebaut. Im Erdgeschoss ist das Büro für den Inkassodienst saniert. Im Untergeschoss, dem früheren Holzlager, ist neu die Herengarderobe für die Mitarbeiter der FISTA und der Abteilung Signalisation des Tiefbauamts eingebaut. Gleichzeitig erhält das Treppenhaus einen neuen Anstrich.

Umgebung

Die Schwarzbeläge sind punktuell geflickt und Ersatzbäume sind gepflanzt. Der Westteil der Anlage verfügt neu über 10 zusätzliche Parkplätze. Eine Holzwand schliesst zweiseitig den neuen Autounterstand gegen die Bahnlinie und die Nachbarschaft ab.