



**Verwaltungsgebäude
Predigergasse 5**

März 2007

Mit dem abgeschlossenen Erneuerungszyklus visiert Stadtbauten Bern einen Bauzustand an, der in den nächsten 20 bis 25 Jahren aus Sicht der Bauwerkserhaltung ohne grössere Instandsetzungsarbeiten auskommen soll.



Bauherrschaft

Stadtbauten Bern Projektleitung Martin Burkhardt

Planungsteam

Architektur und Bauleitung	Dimension X Bern, Martin Hefti
Sandsteinspezialist	Sandsteinplaner Überstorf, Peter Lüthi
Bauingenieur	Tschopp + Kohler Ingenieure GmbH, Bern, Matthias Kohler
Liftingenieur	Goetschi Ingenieurbüro AG Buchs, M. Scattolo
Liftfassadenplanung	Prometplan AG Brugg
Elektroingenieur	CSP Meier AG, Bern, Walter Rieder
HLKK-Ingenieur	Energie Wasser Bern ewb, Martin Bretscher
Sanitäringenieur	Hans Kündig+Partner AG, Bern
Bauphysik	Grolimund&Partner AG, Bern, Daniel Mathys

Projektgruppe

Denkmalpflege der Stadt Bern	Dr. Roland Flückiger
Benutzervertretung Polizeiinspektorat	Martin Schmid
Benutzervertretung Direktion BSS	Gyula Lehretter
Hausdienst Stadtbauten Bern	Werner Oesch

Objekt

Adresse	Verwaltungsgebäude Predigergasse 5, 3011 Bern
Parzellennummer	857 Kreis 1
Baujahr	1907 (Hofbebauungen 1947 und 1988)

Gebäudekennwerte/Raumprogramm

Büroräume inkl. Sitzungszimmer (114 Raumeinheiten)	3469 m ²	5	Baukostenindex (Hochbau Espace Mittelland 08/07)	117.5
Schalterhalle EG (1 Raumeinheit)	190 m ²			
Räume IT-Infrastruktur (5 Raumeinheiten)	53 m ²			
Werkstätten Sanitätspolizei (3 Raumeinheiten)	132 m ²			
Garagenbetriebe Sanitätspolizei (3 Raumeinheiten)	145 m ²			
Cafeteria (2 Raumeinheiten)	71 m ²			
Archiv/Lager (16 Raumeinheiten)	507 m ²			
Gebäudevolumen (GV SIA 116)	26972 m ³			
Gebäudevolumen (GV SIA 416)	22926 m ³			
Geschossfläche (GF SIA 416)	7487 m ²			
Hauptnutzfläche (HNF SIA 416)	4060 m ²			
Umgebungsfläche	0 m ²			

Anlagekosten BKP in CHF

1-9 Gesamtkosten	4 250 000.-
1 Vorbereitungsarbeiten	165 000.-
2 Gebäude	3 880 000.-
5 Nebenkosten	205 000.-
21 Rohbau 1	1 063 000.-
22 Rohbau 2	931 000.-
23 Elektroanlagen	432 000.-
24 Heizung- und Lüftungsanlagen	61 000.-
25 Sanitäranlagen	94 000.-
26 Transportanlagen	195 000.-
27 Ausbau 1	331 000.-
28 Ausbau 2	278 000.-
29 Honorare	495 000.-

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

1 Gebäudekosten BKP 2/GV SIA 116	144.-/m ³
2 Gebäudekosten BKP 2/GV SIA 416	169.-/m ³
3 Gebäudekosten BKP 2/GF SIA 416	518.-/m ²
4 Gebäudekosten BKP 2/HNF SIA 416	956.-/m ²

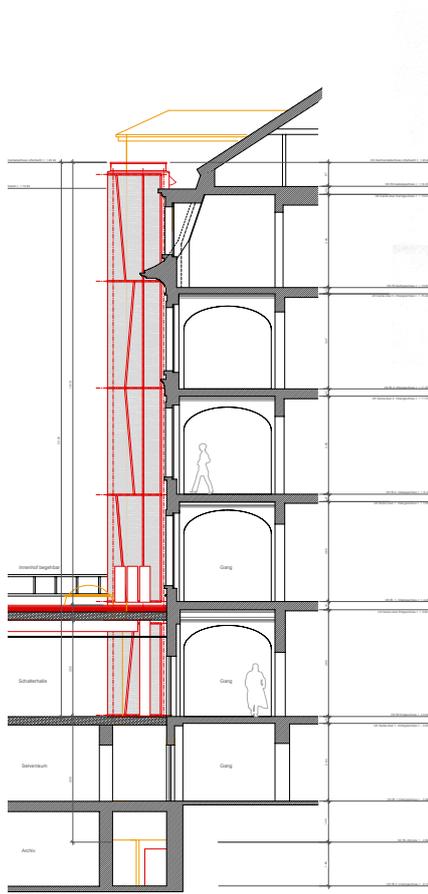
Bautermine

Baumassnahmenplanung	
Stadtbauten Bern	2003
Baukredit Instandsetzungs- massnahmen 2005/2006	09.2004
Realisierung Voretappe	
hindernisfreier Zugang	12.2004
Resultat Dienstleistungs- wettbewerb Architektur	12.2004
Baueingabe	03.2005
Baubewilligung	06.2005
Fassadensanierung	05.2005 – 12.2006
Erneuerung Aufzugsanlagen	01.2006 – 09.2006
Baukredit für Instandsetzungs- massnahmen 2006/2007	06.2006
Massnahmen für Gebäudesicherheit	10.2006 – 01.2007
Erneuerung Hauptkorridore und WC-Anlagen	09.2006 – 03.2007
Bauende	03.2007

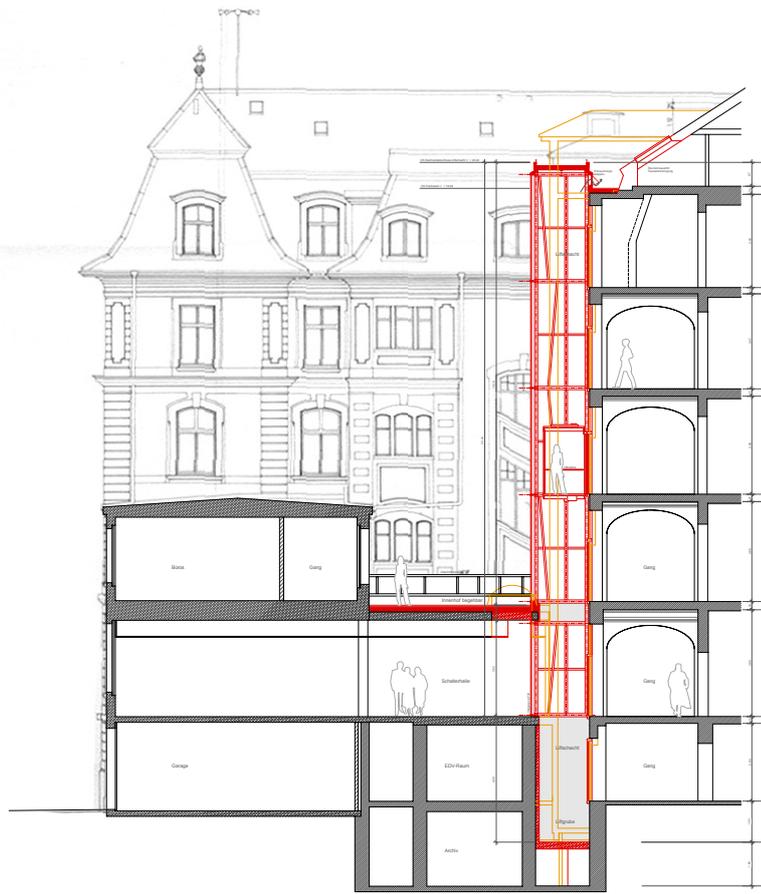
Impressum

Herausgeberin/Bezugsquelle:	Stadtbauten Bern, Schwarztorstrasse 71, 3000 Bern 14
Redaktion:	Dagmar Boss, Stadtbauten Bern
Fotos:	imbild Dominique Plüss Bern, ausser «Nordansicht vor der Sanierung» (Stadtbauten Bern)
Pläne:	Dimension X Architekten SIA Bern
Gestaltung:	Desk Design, Hinterkappelen
Druck:	Länggass Druck AG
Auflage	500

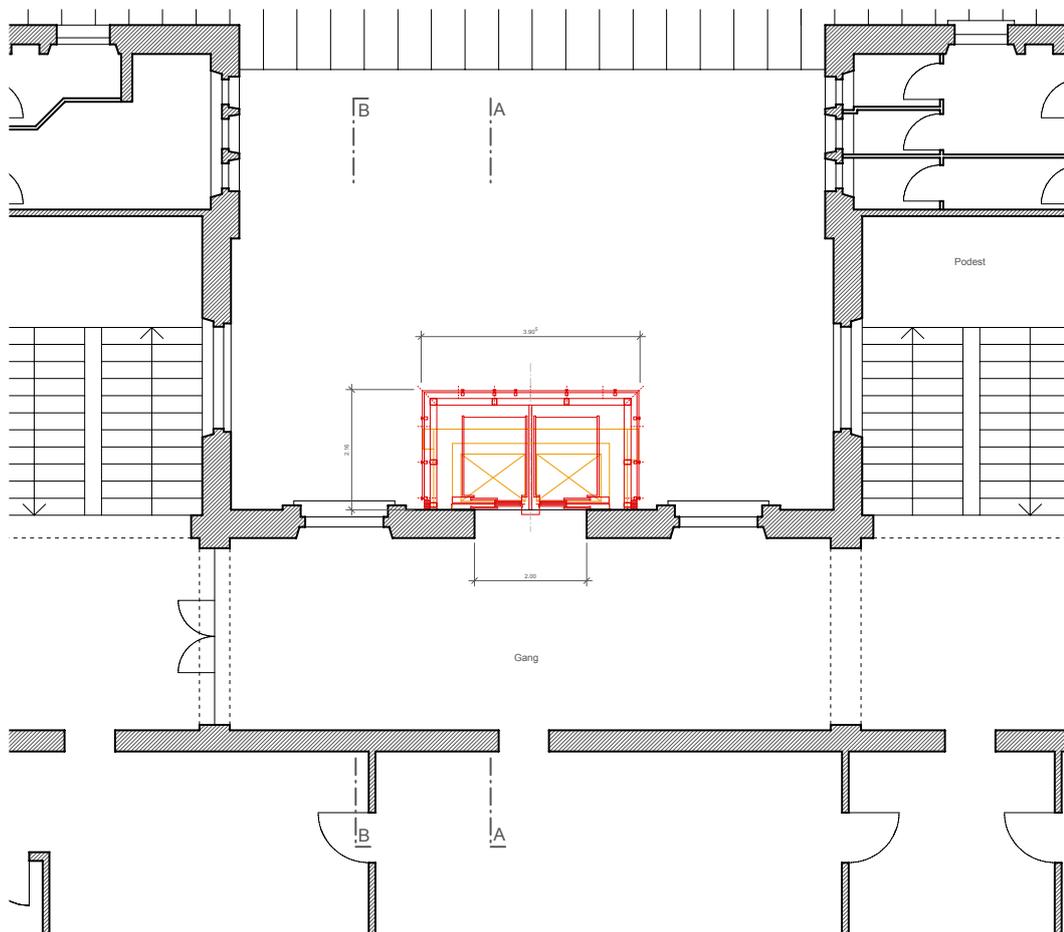
Schnitt/Fassade B-B



Schnitt A-A



Grundriss 2.+ 3. Obergeschoss





Geschichte der Liegenschaft Prediger-gasse 5

Auf dem nordwestlichen Teil des Areals des ehemaligen Predigerklosters baute die Stadt in den Jahren 1905 bis 1907 das Gebäude der Prediger-gasse 5 als Sitz der Polizeidirektion und des Polizeikorps. Die markante Lage an der Aarehangkante war typisch für öffentliche Bauten dieser Zeit und prägt noch heute die Nordansicht der Stadtsilhouette in Nachbarschaft mit dem Stadttheater wesentlich mit. Während der axialsymmetrische Grundriss und die formale Ausgestaltung der Fassaden im historischen Stil noch ganz dem Geist der kurz vorher entstandenen Bundesbauten verpflichtet waren, bildet die turmartige Ausgestaltung der Südwestecke, die gewissermassen den Kopf des Gebäudes darstellt, bereits eine Markierung des Heimatstils.

Ausgangslage/Projektentwicklung

Das Gebäude musste auf Grund der gut nutzbaren Raumstrukturen aus betrieblicher Sicht nie einer Gesamt-sanierung unterzogen werden. Die Gebrauchstauglichkeit konnte in den letzten Jahrzehnten immer wieder einzig mit laufenden Unterhaltsarbeiten und punktuellen Mass-nahmepaketen gewährleistet werden.

Im November 2003 wurde im Berner Stadtrat eine Richt-linienmotion angenommen, die die Behindertengängig-keit dieses von der Öffentlichkeit stark frequentierten Verwaltungsgebäudes verlangte. Die dazu notwendigen Liftschachtvergrösserungen und die baulichen An-passungen im Erdgeschoss wurden im Zusammenhang mit der sowieso vorgesehenen Fassadensanierung als Massnahmenpaket geplant.

Aufgabenstellung

- Hindernisfreier Zugang ins Erdgeschoss und Erneue-rung der Aufzugsanlagen
- Instandsetzung der Fassaden mit Ersatz aller Fenster
- Instandsetzung Korridore und WC-Anlagen auf allen Stockwerken
- Anpassungen zur Verbesserung der Gebäudesicherheit

Beschrieb der baulichen Massnahmen

Eines der Hauptziele der Sanierung bestand darin, das historische Verwaltungsgebäude Prediger-gasse 5 weitest-gehend hindernisfrei zu gestalten. Zu diesem Zweck musste das Eingangspodest im Türbereich um zwei Treppentritte auf das Niveau des Gehsteigs abgesenkt



werden, um ein schwellenloses Betreten des Gebäudes zu garantieren. Die Höhendifferenz vom unmittelbaren Eingangsbereich in das, um ein halbes Geschoss höher gelegene Erdgeschoss kann neu durch einen eigens installierten Treppenlift überwunden werden.

Die Erneuerung der zwei bestehenden Aufzüge im Inneren der Liegenschaft schienen auf Grund der notwendigen rollstuhlgängigen Kabinenvergrößerung auf die Masse 110 x 140 cm baulich aufwändige statische Eingriffe in die Bausubstanz zu verursachen. Dank Optimierungen und modernster Errungenschaften in der Liftbautechnik konnten diese Aufwendungen jedoch im Laufe der Planung reduziert werden. Als Beitrag der heutigen Architektursprache fügt sich nun der neu konzipierte Liftturm in angemessener Art und Weise in die hofseitige Aussenansicht ein. Dessen aufgedruckte Streifen dokumentieren – in ständiger Wiederholung – in Form eines Strichzahlen-Code das Baujahr sowie die Daten der Erweiterungen und wesentlichen Gebäudeerneuerungen.

Die Fassadensanierung der denkmalgeschützten Aussenhülle umfasste insbesondere Sandsteinarbeiten mit einem hohen Anteil an Aufmodellierungen, den Ersatz aller

Holzfenster, den Teilersatz von Rollläden, sowie äussere Malerarbeiten. Die erneuerte, differenzierte Farbgebung in Sandsteingelb- und Ockertönen holen die Fassade ausdrucksvoll aus der mausgrauen Vergangenheit der letzten Jahrzehnte in eine neu erlebbare frische Körperlichkeit zurück.

Die Instandsetzungsarbeiten im Inneren umfassten vorwiegend die öffentlichen Bereiche und wurden geprägt durch die Aufgabe, einen hindernisfreien Zugang zu gewährleisten. Gleichzeitig wurden eine farbliche Auffrischung der Korridore und der Umbau der Toilettenanlagen vorgenommen. Die bereits vorhandenen grosszügigen Gang- und Treppenhäuseranlagen – im Nachhinein zusätzlich ergänzt mit Brandabschnittstüren – erhielten eine neue spannungsvolle Farbgebung in Olive- und Hellgrautönen. Die neue Beleuchtung sorgt für eine helle, freundliche Stimmung. Die Möblierung in den Warte-, Kopier- und Druckbereichen ermöglicht die angestrebte minimale Zusatznutzung auf den Korridoren. Mit der Aufhebung der Pissoiranlagen und dem Umbau zu geschlechtsneutralen WC-Anlagen auf allen Stockwerken konnte auch im sanitären Bereich eine optimale Nutzungsflexibilität erzielt werden.

Neuer Liftturm im Hof



Mit dem abgeschlossenen Erneuerungszyklus visiert Stadtbauten Bern einen Bauzustand an, der in den nächsten 20 bis 25 Jahren aus Sicht der Bauwerkserhaltung ohne grössere Instandsetzungsarbeiten auskommen soll.

Der Bauprozess unter vollem Betrieb und in engen Platzverhältnissen im Altstadtbereich stellte an alle Beteiligten hohe Ansprüche und erforderte intensive Absprachen aller Beteiligten. Geschickt eingeteilte Bauetappen, Lärmprogramme und bauliche Schutzmassnahmen hielten die unvermeidlichen Betriebseinschränkungen und die Immissionen mit Staub und Lärm jedoch in erträglichem Rahmen.

Übersicht über die bisher vorgenommenen baulichen Veränderungen

1907	Neubau
1942	Einbau von Lift und Garagen
1947	Aufstockung des Baus zwischen seinen beiden nordseitigen Flügeln (Schalterhalle)
1952	Instandstellung der damaligen Schaltherhalle
1961	Einbau des Fundbüros
1962	Umbau Schriftenwesen, Garagen und Aufenthaltsräume, Sanitätspolizei
1986–88	Umbau Schaltherhalle
1993–94	Elektrosanierung und Brandschutzmassnahmen
2005–07	Instandsetzungen und Standardanpassungen