

Erneuerung Verwaltungsgebäude Schwarztorstrasse 71

März 2012

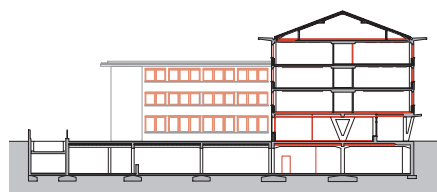
Das umgesetzte Projekt respektiert das charakteristische Gebäude und schafft eine angemessene Arbeitsumgebung für das Sozialamt und den Stützpunkt der Strassenreinigung.



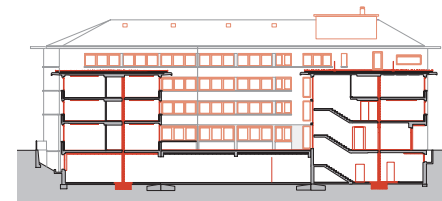
1. Obergeschoss



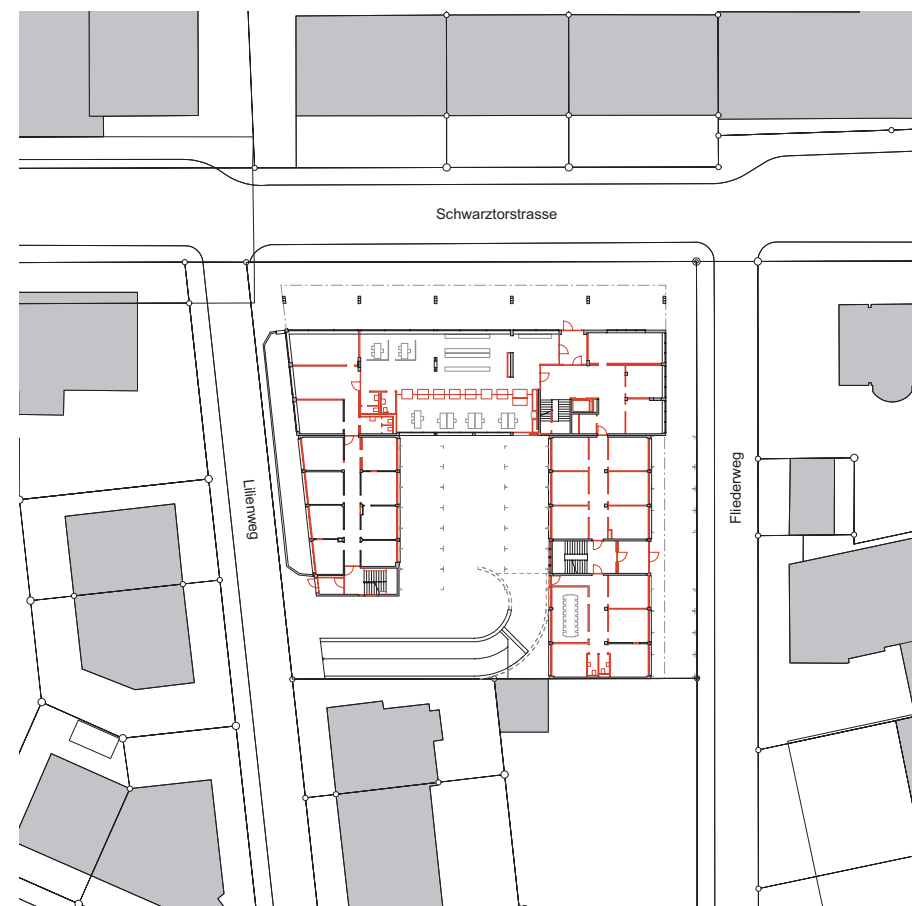
3. Obergeschoss



Querschnitt Nordflügel



Querschnitt West-/Ostflügel



Situation/Erdgeschoss

Bauherrschaft

Stadtbauten Bern Projektleitung Markus Kindler

Planungsteam

Architekt und Bauleitung Rykart Architekten AG, Gümligen
 Bauingenieur Nydegger + Finger AG, Bern
 Elektroplanung Boess + Partner AG, Bern
 HLKS-Planung Roschi + Partner AG, Ittigen
 Bauphysik und Akustik Grolimund + Partner AG, Bern
 Signaletik Laszlo Horvath, Bern

Objekt

Grundstück Verwaltungsgebäude
 Adresse Schwarztorstrasse 71, 3007 Bern
 Parzellennummer 319
 Baujahr 1960–62

Gebäudekennwerte

Geschossfläche GF 6 727 m²
 Gebäudevolumen GV (SIA 416) 21 900 m³

Anlagekosten in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten 392 000
 2 Gebäude 8 505 000
 3 Betriebseinrichtungen 86 000
 4 Umgebung 23 000
 5 Baunebenkosten 674 000
 9 Ausstattung 90 000
 Total 9 770 000

Gebäudekosten BKP2 in CHF

21 Rohbau 1 818 000
 22 Rohbau 2 1 060 000
 23 Elektroanlagen 1 475 000
 24 Heizung, Lüftung 738 000
 25 Sanitäreanlagen 567 000
 26 Aufzüge 128 000
 27 Ausbau 1 1 234 000
 28 Ausbau 2 880 000
 29 Honorare 1 605 000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2/SIA 416 8 505 000
 pro m² Geschossfläche 1 264
 pro m³ Gebäudevolumen 388
 Schweizerischer Baupreisindex 101.1
 (Hochbau Espace Mittelland April 2011, Oktober 2010 = 100%)

Termine

Studienauftrag Juli 2008
 Baubewilligung Juni 2010
 Baukredit August 2010
 Baubeginn Februar 2011
 Bauende März 2012

Impressum

Herausgeberin/Bezugsquelle: Stadtbauten Bern, Schwanengasse 10, CH-3000 Bern 14
 Redaktion und Satz: Barbara Wyss-Iseli, Thun / Stadtbauten Bern
 Fotos: Bildaufbau, Christine Blaser, Bern
 Druck: RITZ AG Print und Media, Bern
 Auflage: 1500 Ex.

Büro- und Korridorzone



Empfang



Pausenraum



Treppenhaus Ost



Stützpunkt der Strassenreinigung



Vorgeschichte

Das Gebäude wurde 1961/62 von den Architekten Fridolin Limbach und Ernst Bolliger als Büro- und Betriebsgebäude für das Autogewerbe erbaut. Die Grundstruktur und die Gebäudehülle befinden sich im Originalzustand, im Innern wurden von den bisherigen Eigentümern mehrmals Umbauten vorgenommen. Im Jahr 2007 erwarb Stadtbauten Bern das Gebäude von Energie Wasser Bern. Im Hinblick auf die nötigen Renovationsarbeiten und den Auszug des EWB wurde im Sommer 2008 ein Studienauftrag durchgeführt. Beim Siegerprojekt von Rykart Architekten wurde im Jurybericht hervorgehoben, dass es sich um einen sehr selbstverständlichen Vorschlag mit vergleichsweise bescheidenen baulichen Interventionen handelte. Das Projekt wurde anschliessend für eine belegungsneutrale Nutzung weiterentwickelt. Im Mai 2010 entschied der Gemeinderat, das Gebäude dem Sozialamt zuzuweisen. Das Untergeschoss sollte als Stützpunkt der Strassenreinigung genutzt werden.

Ausgangslage/Projektentwicklung

Der Sozialdienst war bis anhin an vier Standorten untergebracht, was mit vielen Nachteilen verbunden war. Mit der Konzentration an der Schwarztorstrasse

können die unzureichenden Raumverhältnisse an den bisherigen Standorten behoben werden. Mit dem kundenfreundlichen Empfang im Erdgeschoss und den grosszügigen Erschliessungsbereichen kann den Bedürfnissen von Klientinnen und Klienten sowie Mitarbeitenden Rechnung getragen werden. Der neue Pausenraum im 3. Obergeschoss bietet den Mitarbeitenden des Sozialamtes einen Ort der Begegnung. Die Strassenreinigung Kreis II war bis jetzt an mehreren Standorten domiziliert. Mit der zentralen Unterbringung ergeben sich effizientere Betriebsabläufe. So wird die Koordination von Einsatzkräften und Maschinen erleichtert und die Reinigungsarbeiten können durch den zielgerichteten Einsatz der Ressourcen noch bedarfsgerechter erfolgen.

Projektziele

Die Fenster und ein Grossteil der technischen Anlagen waren nach 50 Jahren Gebrauch am Ende ihrer Lebensdauer angelangt und mussten ersetzt werden. Das Gebäude genügte den gesetzlichen Anforderungen bezüglich Sicherheit, Brandschutz, Hindernisfreiheit und Energieverbrauch nicht mehr. Im Weiteren galt es, das Gebäude punkto Erdbebensicherheit den geltenden Normen und Richtlinien anzupassen. Das Projekt konnte

innerhalb des sehr eng gesetzten Termin- und Kostenrahmens umgesetzt werden.

Architektonisches Konzept

Das dreiflügelige Bürohaus an der Schwarztorstrasse 71 in Bern tritt durch seine markante Fassadengliederung in Erscheinung: Ins Auge springt die für die frühen 1960er-Jahre typische Bänderung mit blauem Glasmosaik und umlaufenden Kunststein-Fensterbänken. Ebenfalls zeittypisch sind die filigranen «fliegenden» Betonvordächer. Aufgrund seiner Beton-Skelett-Struktur weist das Objekt eine hohe Nutzungsflexibilität auf. Durch gezielte Massnahmen wurde das an einem attraktiven städtischen Standort gelegene Gebäude aufgewertet und an seine neue Nutzung angepasst.

Äusseres Erscheinungsbild

Die Architekten legten Wert darauf, dass die Ausstrahlung des charakteristischen Gebäudes erhalten blieb. Mit der sorgfältigen Reinigung und Ergänzung des bestehenden Glasmosaiks und der Erneuerung der Anstriche wurden die Fassaden sanft saniert. Als wichtiges Element der Fassadengliederung blieben die filigranen Vordächer und die umlaufenden Kunststein-Fensterbänke unverändert. Zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle und

zur Erfüllung der Lärmschutz-Anforderungen wurden die bauzeitlichen Schwingfenster durch Holz-Metall-IV-Fenster mit identischer Fensterteilung ersetzt. Hellgraue Stoffmarkisen dienen als Sonnenschutz.

Architektonische Eingriffe im Innenraum

Das Erdgeschoss des Nord-Traktes wurde auf die Tragstruktur rückgebaut und konnte damit als Empfangs- und Wartebereich für die Klienten des Sozialdienstes neu gestaltet werden. Die Empfangstheke wurde als «Möbel» in den Raum gestellt und erfüllt die komplexen Anforderungen an die Sicherheit und die Funktionalität. In einer neuen Sanitärzone sind die Toiletten für diesen Bereich angeordnet. In den Bürobereichen blieb die bestehende Zellenstruktur weitgehend unverändert. Der ehemalige Werkstattbereich im Erdgeschoss wurde zu Zellenbüros ausgebaut. Im dritten Obergeschoss wurde neu ein Pausenraum, welcher allen Mitarbeitenden des Sozialamtes zur Verfügung steht, eingerichtet. Die Nasszellen wurden insgesamt erneuert. Die Einstellhalle im Untergeschoss steht dem Tiefbauamt als Stützpunkt der Strassenreinigung zur Verfügung. Der neu eingebaute Aufenthaltsbereich für die Mitarbeitenden sowie Duschen und Garderoben ergänzen die Infrastruktur.

Sicherheit

Durch die Ausbildung von Sicherheitszonen in den Erschliessungsbereichen kann die kontrollierte Führung der Klienten sichergestellt werden. Die aktuellen Brandschutzauflagen wurden durch den Einbau von Brandabschlüssen im Bereich der Erschliessungen erfüllt. Der Gebäudekomplex wurde entsprechend den aktuellen Normen für Erdbebensicherheit ertüchtigt. Dies umfasste im Wesentlichen das Einfügen von vier über alle Geschosse durchlaufenden Betonscheiben, welche mit Mikropfählen im Untergrund verankert wurden. Die erforderlichen Betonscheiben konnten konzeptionell so eingebunden werden, dass sie optisch nicht in Erscheinung treten.

Material- und Farbkonzept

Die originale Farbigkeit der Fassaden wurde belassen. Die hellblauen Glasmosaik-Bänder bilden den wesentlichen Farbräger der Fassade. Innenräumlich wurden die Wände der Treppenhäuser in Komplementärfarben zum Blauton der Fassade eingefärbt. Das «Herzstück» des Hauses, die Empfangstheke im Erdgeschoss, empfängt den Besucher in einem warmen Orange. Die Bodenbeläge wurden in einem dunklen Linoleumbelag ausgeführt, welcher mit dem Kunststein der Treppen eine angenehme Verbindung eingeht.

Energie

Das Gebäude ist an den Wärmeverbund EWB angeschlossen, die Heizenergie wird aus der Abwärme der Kehrichtverbrennungsanlage bezogen. Der Minergie-Standard für Umbauten konnte mit folgenden Massnahmen an der Gebäudehülle erreicht werden: Dämmung des Dachbodens, der Untersichten sowie der Decke gegen das unbeheizte Untergeschoss und Ersatz der bauzeitlichen Fenster mit IV-Verglasungen. Eine mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung wurde im erdgeschossigen Empfangsbereich und im Pausenraum eingebaut.

Wirtschaftlichkeit

Sämtliche Massnahmen wurden auf ihr Kosten-Nutzen-Verhältnis überprüft. Wie es sich während der Planungsphase zeigte, eignet sich das bestehende Gebäude sehr gut für die Bedürfnisse der Nutzer. Wo immer möglich, wurden deshalb bestehende Bauteile, Oberflächen und Raumstrukturen belassen.