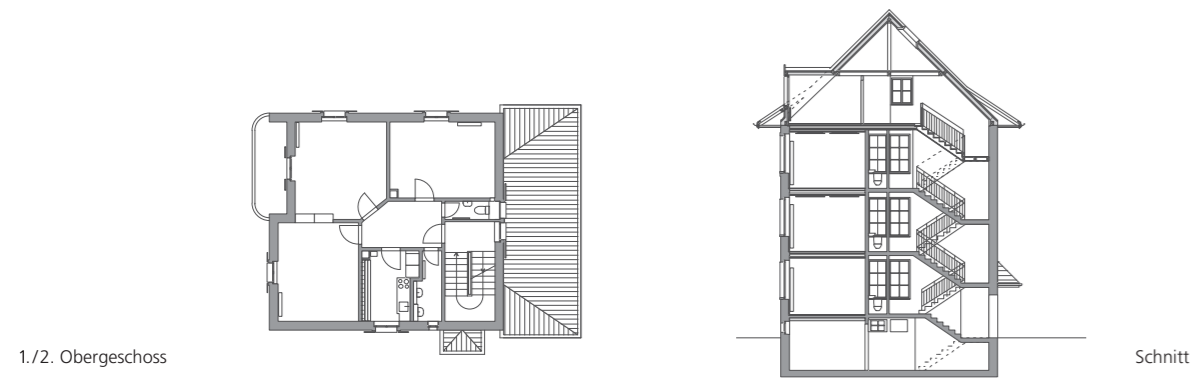
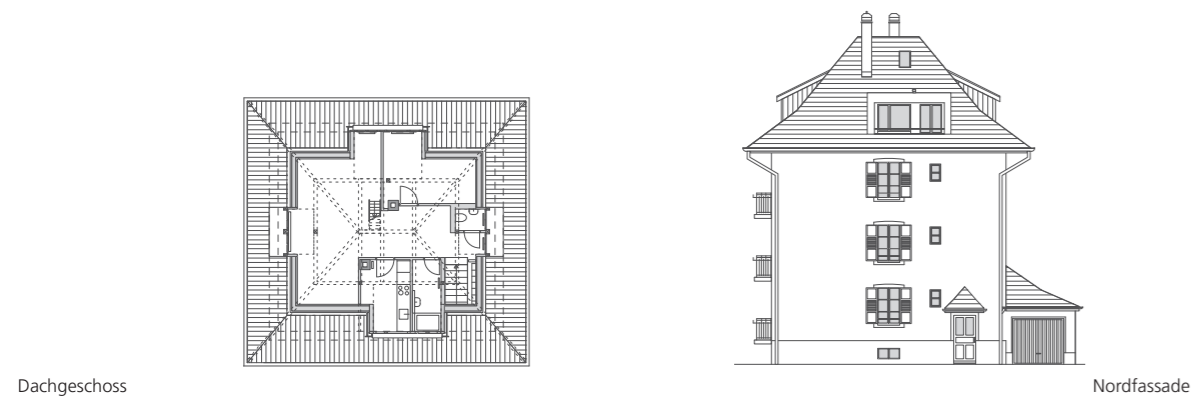


Gesamtsanierung Tagesstätte Kleefeld

Juni 2013

Anlässlich des Umbaus vom Wohnhaus in eine Tagesstätte wurde eine sorgfältige Gesamtsanierung vorgenommen, wobei der wertvollen Bausubstanz und der bestehenden Raumaufteilung besondere Beachtung geschenkt wurde.



Bauherrschaft

Stadtbauten Bern Projektleitung Martin Burkhardt

Planungsteam

Architektur Kurz / Vetter Architekten, Bern, Daniel Kurz
 Statik Bächtold & Moor AG, Bern, Andreas Moor
 Elektroplanung Boess + Partner AG, Bern, Matthias Leibundgut
 HS-Planung Matter & Ammann AG, Bern, Hans Schwab, Werner Minder
 Bauphysik Grolimund & Partner AG, Bern, Andreas Bergmann

Objekt

Grundstücke Tagesstätte für Schulkinder Kleefeld
 Adresse Freieckweg 2, 3018 Bern
 Parzellennummern 624, 499
 Baujahr 1932

Gebäudekennwerte

Geschossfläche GF SIA 416 543 m²
 Gebäudevolumen GV SIA 416 1 505 m³
 Umgebung BUF SIA 416 890 m²

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

BKP 2/m² GF SIA 416 2 078
 BKP 2/m³ GV SIA 416 748
 Schweizerischer Baupreisindex 101.9
 (Hochbau Espace Mittelland Oktober 2012,
 Basis Oktober 2010 = 100%)

Anlagekosten BKP 1-9 in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten 20 000
 2 Gebäude 1 125 000
 4 Umgebung 100 000
 5 Nebenkosten 180 000
 Total 1 425 000

Termine

Baukredit September 2011
 Baueingabe November 2011
 Baubeginn August 2012
 Bauende Mai 2013

Gebäudekosten BKP 2 in CHF

21 Rohbau 1 168 000
 22 Rohbau 2 178 000
 23 Elektroanlagen 83 000
 24 Heizung 67 000
 25 Sanitäranlagen 97 000
 27 Ausbau 1 89 000
 28 Ausbau 2 123 000
 29 Honorare 310 000

Impressum

Herausgeberin/Bezugsquelle:
 Stadtbauten Bern, Schwanengasse 10, CH-3000 Bern 14
 Redaktion und Satz:
 Barbara Wyss-Iseli, Thun / Stadtbauten Bern
 Fotos: Alexander Gempeler, Bern
 Druck: RITZ AG Print und Media, Bern
 Auflage: 1000 Ex.

Südfassade



Treppenhaus mit angepasstem Metallgeländer



Gruppenraum mit Balkon



Teeküche mit Garderobe



Dachgeschoss



Neue und sanierte Dachlukarnen



Vorgeschichte

Das Gebäude am Freieckweg 2 wurde 1932 als Mehrfamilienhaus mit drei 3½-Zimmer-Wohnungen, einem Mansarden-/Estrichgeschoss und einem Kellergeschoss erbaut. In späteren Jahren wurde das Gebäude westseitig durch einen eingeschossigen Bau mit Garage und Vorhalle ergänzt. Zudem wurde nachträglich auf der nordwestseitigen Parzellenfläche eine eingeschossige Holzbaracke erstellt. Südlich grenzt das Grundstück an eine nicht überbaute Parzelle, welche die grosszügige Umgebung des Gebäudes prägt.

In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude als Obdachlosenheim genutzt. Nach dem Auszug dieses Betriebs soll das Haus neu als «Tagesstätte für Schulkinder Kleefeld» dienen und Platz für bis zu drei Tagigruppen mit jeweils ungefähr 15 Kindern und Jugendlichen bieten.

Projektziele

Das Haus am Freieckweg 2 war in einem schlechten Zustand. Die Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach), der Innenausbau und die technischen Anlagen waren veraltet und mussten erneuert werden. Zudem entsprach das Gebäude nicht den Anforderungen an Brandschutz

und Energieverbrauch. Als Ersatz für die bestehenden Holzöfen sollte eine Zentralheizung eingebaut werden. Weiter musste das Gebäude der neuen Nutzung als Tagesstätte entsprechend umgebaut werden, wobei die Raumstrukturen grundsätzlich erhalten bleiben sollten. Der wertvollen Bausubstanz sollte dabei gebührend Rechnung getragen werden. Um eine optimale Nutzungsflexibilität zu erhalten, wurde der Umbau so konzipiert, dass das Gebäude bei Bedarf ohne grössere bauliche Eingriffe auch als Wohnhaus mit vier Geschosswohnungen genutzt werden kann.

Bauliche Massnahmen

Raumaufteilung

Die bestehende Gebäudestruktur des Wohnhauses entspricht den Bedürfnissen einer Tagesstätte, weil diese mit ihrem Gruppenkonzept familienähnlich aufgebaut ist. Eine Herausforderung des Umbaus lag darin, dass neben grosszügigen Haupträumen wenig Platz für Nebenräume (Technik, Garderobe, Nasszonen) vorhanden war. Hier galt es, kreative Lösungen zu finden.

Die Haustechnikinstallationen im Untergeschoss wurden ersetzt und sind nun kompakt und gut zugänglich angeordnet. Zusätzlich erhielt das Gebäude eine neue Zentralheizung, welche alle Räume gleichmässig mit Wärme versorgt. Im Erdgeschoss des Gebäudes wurden die Räume der Betriebsleitung sowie Nebenräume eingerichtet. Das 1. und 2. Obergeschoss umfasst innerhalb der unveränderten Raumstrukturen je eine Tagigruppe für ungefähr 15 Kinder und Jugendliche sowie je eine Küche und Nasszellen. Pro Geschoss stehen den Gruppen jeweils drei Räume – der mittlere mit Balkon – zur Verfügung, welche flexibel und nach individuellen Bedürfnissen eingerichtet werden können. Weil in den Eingangsbereichen der Obergeschosse relativ enge Platzverhältnisse vorherrschen, wurden die notwendigen

Garderoben in die Küchen verlegt. Das war möglich, weil diese nur noch als «Teeküchen» genutzt und die Hauptmahlzeiten angeliefert werden. Alle Räume wurden mit Akustik-Deckenschildern verkleidet und verfügen über eine dimmbare zentrale Deckenbeleuchtung, mit welcher die verschiedenen Lichtanforderungen abgedeckt werden können.

Ausgebautes Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wurde komplett umgebaut. In Zukunft soll dieses Geschoss die geplante dritte Tagigruppe beherbergen. Zwei zusätzliche Lukarnen und die offene Galerie bringen viel Licht und Luft herein. Im Gegensatz zu den zwei bestehenden und im historischen Stil sanierten Lukarnen sind sie modern und eigenständig konzipiert. Im Innern verströmen die sorgfältig sanierte Dachstuhlkonstruktion und die Riemenböden viel Wohnlichkeit. Die Raumeinteilung des Dachgeschosses wurde grösstenteils von den darunterliegenden Geschossen übernommen. Eine einfache Teeküche sowie Nasszellen wurden ebenfalls analog den unteren Geschossen eingebaut.

Werterhalt

Obwohl das Gebäude am Freieckweg 2 denkmalpflegerisch weder als schützens- noch erhaltenswert eingestuft ist, wurde viel Wert auf eine stilgerechte Sanierung innen und aussen gelegt. Die reiche Fassadengestaltung wurde aufgewertet und farblich abgestimmt. Treppenhaus und Hauseingang wurden von baulichem Ballast befreit, so dass die schönen Materialien und kunsthandwerklich wertvollen Geländer wieder sichtbar sind. Schliesslich mussten aufgrund neuer Sicherheitsanforderungen die Geländer im Treppenhaus – wie diejenigen der Balkone – erhöht werden. Die Ergänzungen wurden sorgfältig in die bestehenden Metallkonstruktionen eingebaut und sind kaum sichtbar.

Energiekonzept

Die Massnahmen im Energiebereich konzentrierten sich hauptsächlich auf Verbesserungen der Gebäudehülle. Sämtliche Fenster wurden ersetzt und genügen nun den heutigen wärmetechnischen Anforderungen (Isolierglasfenster). Auch Kellerdecke und Dach wurden, dem Minergiestandard entsprechend, wärmegeämmt. Eine zentrale Heizung ersetzt die bis anhin genutzten Holzöfen in den Zimmern. Nach einer eingehenden Kosten-/Nutzenanalyse wurde auf den Einbau einer Komfortlüftung verzichtet.

Umgebung

Auch die Umgebung des Gebäudes Freieckweg 2 wurde saniert. Im Bereich des Haupteingangs auf Seite Freieckweg wurde die Einfriedung komplett erneuert und entspricht wieder dem Originalzustand. Die zwei Zugänge ab Freieckweg und Statthalterstrasse blieben unverändert. Um das Haus herum wurden die Flächen und Plätze mit sickerfähigen Gartenplatten belegt, wodurch ein ganzjähriger Gebrauch der Umgebung durch die Kinder und Jugendlichen möglich ist. Auf der Südseite des Aussenraums befinden sich eine grosszügige Rasenfläche sowie ein in verschiedene Teile gegliederter Spielbereich mit Bäumen und Sträuchern als Schattenspender. Die Umgebung des Gebäudes soll dank unterschiedlichen Teilbereichen allen Nutzenden – von den Kindergärtlern bis zu den Teenagern – altersgerechte Möglichkeiten zum Spiel und Aufenthalt im Freien bieten.