

Sanierung Fassade Schlösslistrassen 29

August 2014



**SCHLÖ
SSLI
STRA
SSE 29**



Schlösslistrasse Nr. 29

Das Gebäude Nr. 29 an der Schlösslistrasse ist der letzte verbliebene Teil des ehemaligen Schössliguts. Seine Geschichte ist bisher noch nicht archivarisch untersucht worden. Erstmals ist das Gut auf dem Katasterplan von Ingenieur Müller aus dem Jahre 1797 wiedergeben. Der Name Schössligut taucht auf dem 1809/12 entstehenden Plan der Stadt und des Stadtbezirks Bern von J. R. Bollin auf. Beide Pläne zeigen denselben Baubestand: Die zentrale Baugruppe des Herrschaftshauses und seiner Nebengebäude an der Schlösslistrasse sowie die Bauten des Gutbetriebes an der Brunnmattstrasse.

Die Architektur des Gebäudes – der zweigeschossige Wohnstock mit dem mächtigen, geknickten Walmdach und der streng linearen, klassizistischen Fassadengliederung – zeigt, dass die Erbauung der Anlage im letzten Jahrzehnt des 18. Jahrhunderts anzusetzen ist. Einige Jahre nach dem Bau ist das Wohnhaus erstmals umgebaut worden: Um 1840 ist auf der Westseite ein Säulenperistyl mit geschlossenem Obergeschoss entstanden. Ende des 19. Jahrhunderts wurde auf der Ostseite, vor

der Türe in den Garten, der Wintergarten angefügt. Es handelt sich dabei um eine leichte Konstruktion aus vorgefertigten, wohl aus Paris bezogenen, Gusseisenelementen mit Glaswänden.

Ursprünglich als Landreserve von der Stadt Bern erworben und für eine Erweiterung des angrenzenden Schulgebäudes gedacht, stand die Villa lange Zeit leer. 1979 bis 2012 wurde das Herrschaftshaus als Sekretariat genutzt, nachdem es zuvor renoviert und den neuen Anforderungen angepasst wurde. Seit 2012 ist der Kaufmännische Verband eingemietet. Nach beinahe 40 Jahren seit der letzten Renovierung stand eine Gebäudehüllensanierung an.

Projektziel

- Schonende Sanierung der bestehenden Fassaden in Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege.
- Die Gebäudehülle und Teile der Haustechnik sind saniert, so dass das Gebäude für die nächsten 15 Jahre betriebsstauglich ist.

BIJOU IN NEUEM GLANZ

NORDFASSADE



INNENSEITE WINTERGARTEN



VERZIERUNGEN WINTERGAR



Bauliche Massnahmen an der Fassade

Das von Oktober 2013 bis August 2014 realisierte Projekt wurde nach einer Gesamtanalyse und dem vorgeschlagenen Massnahmenpaket zur Ausführung bewilligt. Die Sanierung der Aussenhülle umfasste die vollständige Erneuerung des Fassadenputzes und des Anstrichs, die Rekonstruktion respektive den Ersatz der Sandsteinelemente und die Sanierung der historischen Holzfenster und Glasscheiben.

Trotz der Voruntersuchungen blieben Überraschungen nicht aus: Am Anbau auf der Gebäudewestseite wurden Schäden an der Holzkonstruktion festgestellt. Diese mussten behoben und der Mantel aus Holzschindeln samt Fensterleibungen und -bänken vollumfänglich ersetzt werden. Dies führte zu wesentlichen Mehrkosten und zu einer Terminverzögerung von einem halben Jahr.

Die filigrane Eisen-/Glaskonstruktion des Wintergartens auf der Ostseite des Gebäudes wurde durch den Kunstschlosser in aufwändiger Kleinarbeit abgebaut, alle Teile beschriftet und zur Sanierung in die Werkstätte transpor-

tiert. Durch Sandstrahlen konnten die noch intakten Teile vom Rost befreit werden, irreparabel beschädigte oder fehlende Teile wurden neu gegossen oder geschmiedet. Anschliessend konnten alle Metallteile mit Eisenglimmerfarbe gespritzt werden. Die Rosetten und Binder wurden, wie beim ursprünglichen Pavillon, vom Restaurator mit Goldfarbe versehen. Die fertig sanierten Teile des Wintergartens wurden Stück für Stück wieder montiert und neu verglast. Dies geschah wie beim Bau im 19. Jahrhundert: Auch damals wurden fertig gelieferte Metallgussteile vor Ort zusammengebaut. Teile der Dachkonstruktion mussten ersetzt werden, das gesamte Verandadach und die umlaufende Rinne wurden mit Titanzinkblech neu erstellt. Nach dem Einbau der gezogenen Fensterglasscheiben konnte der Restaurator die Arbeit im Inneren aufnehmen. Mit Hilfe der vorgängig ermittelten Farben wurde die Dekorationsmalerei mit rot eingerahmten Quadrern auf beigem Grund an der Rückwand des Wintergartens sowie die beiden Säulen mit der marmorierten Dekor-Fassung und der Plafond restauriert.



Energetische Massnahmen

Auf den bestehenden Estrichboden, welcher teilweise mit Tonplatten belegt war, wurden eine Balkenlage mit Riemenboden verlegt. Der Hohlraum wurde mit Zelluloseflocken ausgeblasen. Durch diese Massnahmen konnte die vorhandene Bausubstanz unverändert belassen und der Energiebedarf des Gebäudes gesenkt werden.

Gebäudetechnik

Die Elektrohauptverteilung wurde komplett ersetzt, ebenso wie die Elektroinstallationen im Keller und im Estrich, an der Fassade und im Wintergarten. Damit sind alle Elektroinstallationen im ganzen Gebäude auf dem heutigen Stand der Technik. Im Weiteren wurde der überdimensionierte Boiler durch eine entsprechend kleinere Einheit ersetzt und das Leitungsnetz angepasst. Die Heizkörper und Deckenstrahler im Pavillon wurden zurückgebaut, da dieser, wie ursprünglich, als unbeheizter Aussenraum genutzt werden soll.

Material- und Farbkonzept

Die gesamte Fassade des historischen Gebäudes wurde in ihrer Materialität im Sinne der Entstehungszeit des Gebäudes gestaltet. Die Farbgestaltung der Fassade, der Anbauten auf der Westseite und der Veranda wurde in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und basierend auf Untersuchungen des Restaurators ausgeführt.

Kosten, Termine, Leistungen

Der Bürobetrieb im Gebäude konnte während der ganzen Bauzeit aufrecht erhalten werden. Die Mitarbeitenden des Kaufmännischen Verbandes und der technische Dienst von WKS KV Bildung wurden jedoch über längere Zeit mit teilweise lärmigen Arbeitsphasen konfrontiert.

Aufwändiger als ursprünglich angenommen war die Sanierung des Verputzes und des verschindelten Obergeschosses über dem Säulenperistyl. Die Mehrkosten konnten über die Reserven gedeckt werden. Die Bauzeit verlängerte sich aber um ein halbes Jahr.



Ansicht Nordfassade



Ansicht Ostfassade



Ansicht Südfassade



Ansicht Westfassade

Bauherrschaft

Hochbau Stadt Bern
Projektleitung Christian Burri

Objekt

Nutzer Büronutzung
Adresse Schlösslistrasse 29, 3008 Bern
Parzellen Nr. 3368

Planungsteam

Architektur H+R Architekten AG, Münsingen
Kunstschlosser W. Meister u. R. Schweizer,
 Taroni AG, Ittigen
Restaurator Fischer & Partner AG, Bern
Bauphysik Zeugin Bauberatung AG,
 Münsingen
Denkmalpflege Markus Waber
der Stadt Bern

Gebäudekosten BKP 2 in CHF

21 Rohbau 1	490 000.00
23 Elektroanlage	25 000.00
24 Heizungs- und Lüftungsanlage	5 000.00
25 Sanitäranlagen	7 000.00
27 Ausbau 1	120 000.00
28 Ausbau 2	18 000.00
29 Honorare	65 000.00

Anlagekosten BKP 1 – 5 in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	5 000.00
2 Gebäude	725 000.00
4 Umgebung	5 000.00
5 Baunebenkosten	10 000.00
Total	745 000.00

Kennwert Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP2	
pro m ² Geschossfläche	1 580.00
pro m ³ Gebäudevolumen	280.00
Baupreisindex	101.8
(Hochbau Espace Mittelland April 2013)	

Gebäudekennwert (nach SIA 416)

Geschossfläche (GF)	462 m ²
Hauptnutzfläche (HNF)	375 m ²
Gebäudevolumen (GV)	2 600 m ³

Bautermine

Planungsbeginn	März 2012
Bauprojekt	Oktober 2012
Baukredit	August 2013
Fernleistungsbau (mit RUAG)	November 2012
Baubeginn	Oktober 2013
Fertigstellung	August 2014

Impressum

Herausgeberin/Bezugsquelle: Hochbau Stadt Bern, Schwanengasse 10,
3011 Bern | Redaktion: Hochbau Stadt Bern
Fotos: Christine Blaser, Bern | Konzept: Bloom Identity GmbH, Bern |
Layout: Hochbau Stadt Bern | Druck: Ast & Fischer AG, Bern | Auflage:
500 Ex.