

# Eckdaten, Baukennwerte

Objekt		
Verwaltungsgebäude Bern, Universität Bern, Hochschulstrasse 6, 3012 Bern		
BE_GID:	3801/12.0404	
Bauzeit:	2013–2015	
Preisstand: Espace Mittelland		
123,6/April 2015 (BFS Hochbau Espace Mittelland Okt. 1998 = 100)		
Kostenanteile BKP 1–9:	Umbau	7 844 000

Projektorganisation		
Bauträgerschaft:	Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern	
Architekt:	Rykart Architekten AG, Liebefeld	
Bauingenieur:	Bächtold & Moor AG, Bern	
Elektroingenieur:	R+B engineering ag, Bern	
HLSK-Ingenieur:	Gruner Roschi AG, Köniz	
Bauphysik:	Grolimund + Partner AG, Bern	

Projektdaten			
<i>Grundstück</i>			
Grundstücksfläche	GSF	4 224 m <sup>2</sup>	
Umgebungsfläche	UF	2 138 m <sup>2</sup>	
Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	1 150 m <sup>2</sup>	
<i>Gebäudevolumen</i>			
Rauminhalt SIA 416	RI	42 158 m <sup>3</sup>	
Rauminhalt	Best. Gebäude	42 158 m <sup>3</sup>	

<i>Flächendaten SIA 416 und D 0165</i>			
Gebäudegrundfläche (EG)	GGF	2 086 m <sup>2</sup>	
Hauptnutzfläche	HNF	6 593 m <sup>2</sup>	
Nebennutzfläche	NNF	220 m <sup>2</sup>	
Funktionsfläche	FF	177 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche	VF	2 107 m <sup>2</sup>	
Konstruktionsfläche	KF	2 199 m <sup>2</sup>	
Nutzfläche	NF	6 813 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche	GF	11 296 m <sup>2</sup>	
Energiebezugsfläche SIA 180/4	EBF	9 797 m <sup>2</sup>	
Verhältnis	HNF/GF = Fq1	0,58	
Verhältnis	NF/GF = Fq2	0,60	

<i>Nachhaltiges Bauen</i>			
Energiebezugsfläche SIA 180.4	EBF	9 797 m <sup>2</sup>	

**Impressum**  
 Redaktion und Satz: Blitz & Donner, Bern  
 Fotos/Pläne: Sandro Huber, Rykart Architekten AG, Liebefeld  
 Druck: Haller + Jenzer AG, Burgdorf  
 Bezugsquelle: Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern  
 Reiterstrasse 11, 3011 Bern, www.agg.bve.be.ch

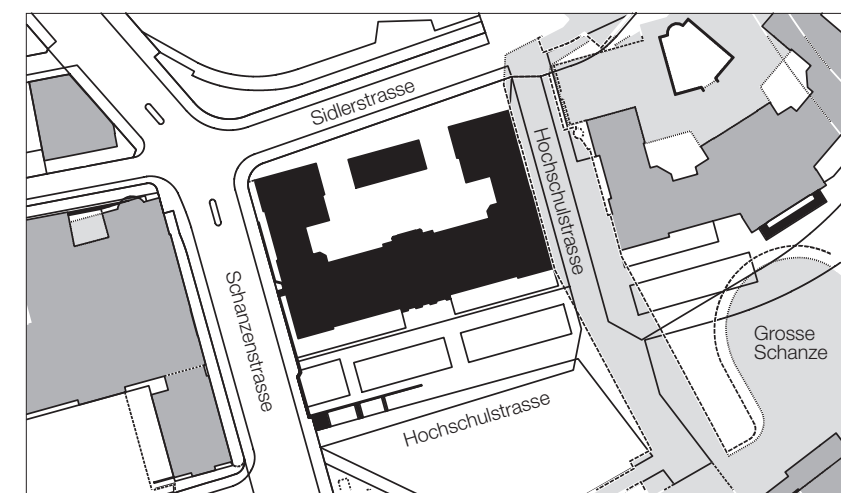
Anlagekosten			
	%	CHF	
1	Vorbereitungsarbeiten	3,8	294 000
2	Gebäude	90,6	7 109 300
4	Umgebung	1,9	151 100
5	Baunebenkosten	3,7	289 600
<i>Total Anlagekosten</i>		<i>100,0</i>	<i>7 844 000</i>

Gebäudekosten			
	%	CHF	
21	Rohbau 1	8,1	577 600
22	Rohbau 2	3,5	250 800
23	Elektroanlagen	22,1	1 570 500
24	HLK-Anlagen	7,9	558 600
25	Sanitäranlagen	2,7	188 400
26	Transportanlagen	2,2	153 400
27	Ausbau 1	13,3	948 300
28	Ausbau 2	17,7	1 262 600
29	Honorare	22,5	1 599 100
<i>Total Gebäudekosten</i>		<i>100,0</i>	<i>7 109 300</i>

Kostenkennwerte (SIA 416)		
	BKP 2	BKP 1–9
CHF pro m <sup>2</sup> Geschossfläche	629	694
CHF pro m <sup>3</sup> Rauminhalt	168	186
CHF pro m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	1078	1189
CHF pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	1043	1151

Die Kosten basieren auf der Abrechnungsprognose vom 16.3.2016.

## Situation



**Sanierung Liegenschaft  
 Hochschulstrasse 6,  
 Länggassquartier, Bern**

Amt für Grundstücke und  
 Gebäude des Kantons Bern

April 2017



# Sanierung Liegenschaft Hochschulstrasse 6, Länggassquartier, Bern

**Das Gebäude an der Hochschulstrasse 6 stammt aus dem Jahr 1876, wurde 1901 um zwei Seitenflügel erweitert und ist im Inventar der Denkmalpflege als schützenswertes Objekt von kantonalen Bedeutung klassifiziert. Es gehörte den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB), bis der Kanton die Liegenschaft im Jahr 2011 für eine neue Nutzung durch die Universität Bern erworben hat.**

Auf eine Gesamtsanierung der historischen Liegenschaft konnte aufgrund des guten baulichen Zustands verzichtet werden. Das Bereitstellungs-konzept sah deshalb eine geringe Eingriffstiefe vor. Für die neue Nutzung als Bürogebäude durch die Universität Bern waren technische und wenige strukturelle Anpassungen notwendig. Die Einhaltung gesetzlicher Auflagen löste verschiedene zwingend notwendige bauliche Massnahmen aus.

## Gezielte bauliche Massnahmen

Der Anschluss ans öffentliche Stromnetz hat die Energieversorgung des Gebäudes via SBB-Netz abgelöst. Für den barrierefreien Zugang wurde die hofseitige Erschliessung umgestaltet. Die neue Liftanlage zur Personen- und Warenbeförderung ersetzt die bestehenden Anlagen, die den sicherheitstechnischen und funktionalen Anforderungen nicht mehr entsprachen. Den Auflagen der Gebäudeversicherung folgend, gab es Anpassungen bei den Brandabschnitten, Fluchttreppen und Löscheinrichtungen. Für die Geländer, deren Höhe nicht den heutigen Vorgaben für Absturzsicherungen entsprach, wurden in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege Lösungen gefunden. Videoaufnahmen bestätigten grosse Schäden an der bestehenden Kanalisation. Die Leitungen mussten ersetzt werden. Die bestehende Haustechnik – Heizung, Lüftung, Kälte, sanitäre und Elektro-Einrichtungen – konnte mit einzelnen Erneuerungen saniert werden. Im Sockelbereich der Fassade wurden kleinere Schäden ausgebessert.

Die Netzwerkverkabelung stammte aus den 1980er-Jahren. Ihr kompletter Ersatz durch eine neue Universelle Kommunikationsverkabelung (UKV) war zusammen mit der Brandschutzsteuerung der Türen am aufwendigsten, aber unumgänglich.

## Neue Raumorganisation

Einige teils sehr grosse Räume in den Seitenflügeln sind jetzt in funktionale Kleinbüros unterteilt. Die grössten baulichen Eingriffe erfolgten bei den seitlichen Treppenhäusern. Für offene Aufent-

halts- und Besprechungsbereiche gab es jeweils einen Wanddurchbruch zum Korridor. An die Aufenthaltsbereiche angrenzend, wurde immer ein Raum mit Teeküche und gemeinsam genutzten Multifunktionsgeräten (Drucker, Scanner, Kopierer) eingerichtet. Böden, Wände und Decken wurden im gesamten Gebäude aufgefrischt oder ersetzt. Bei der Behandlung der Oberflächen war massgebend, dass sie funktional und ästhetisch erscheinen, aber gleichzeitig wenig Unterhalt brauchen.

Die unterschiedlich grossen Büros wurden standardisiert für eine multifunktionale Nutzung ausgestattet. Durch ein modulares Möbelprogramm kann trotzdem auf die individuellen Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer reagiert werden. Die zeitgemässe Begleitinfrastruktur mit Sitzungszimmern, Drucker- und Kommunikationszonen ist zentral für alle Mitarbeitenden zugänglich. Die offenen Aufenthalts- und Besprechungsbereiche spielen eine wichtige Rolle: Am grossen Stehtisch finden gemeinsame Kaffeepausen statt, aber auch geplante und spontane Besprechungen, die in den Mehrpersonenbüros stören würden.

## Optimale Nutzung

Die Zusammenfassung der vorher auf verschiedene Standorte aufgeteilten Organisationseinheiten in einem Gebäude bringt erhebliche betriebliche und räumliche Synergien. Aufgrund der vorhandenen Struktur – die Raumgrössen sind knapp, Foyers fehlen – ist die Liegenschaft nicht für die Lehre geeignet. Deshalb wurden in der Hochschulstrasse 6 die Universitätsleitung und Abteilungen aus dem Zentralbereich zusammengefasst. Durch die nun sehr kurzen Wege wird die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen einfacher, und es konnten in anderen Gebäuden Räume für Lehre und Forschung freigespielt werden.

Der Standort Hochschulstrasse 6 ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen. Dadurch wird die Mobilität klein gehalten.

- 1 Verschiedene Sitzungszimmer decken die Bedürfnisse der Mitarbeitenden ab.
- 2 Die Ambiance ist geschichtsträchtig.
- 3 Auch einfache Kaffeeküchen gehören zum Infrastrukturangebot.
- 4 Eine gute Beleuchtung schafft eine freundliche Atmosphäre in den langen Korridoren.
- 5 Aufenthalts- und Besprechungsbereiche bieten informell Raum für Debatten und sind gleichzeitig Treffpunkt für die Mitarbeitenden.
- 6 Bei der Auffrischung der Böden wurden in einigen Räumen bis zu drei Schichten alte Beläge entfernt, um das ursprüngliche Parkett freizulegen.
- 7 Die Büroeinrichtung der hohen Altbauräume ist sachlich-funktional.



■ Bürobereich ■ Communication-Hubs ■ Infrastructure-Hubs ■ Sitzungszimmer ■ Allgemeine Nutzung ■ Nebennutzung/Technik