

**Bern, Wohnhäuser
Muesmattstrasse 39-43
Renovation und Umbau**

Bau-, Verkehrs- und Energie-
direktion des Kantons Bern
Hochbauamt

**Bern, Wohnhäuser
Muesmattstrasse 39-43
Renovation und Umbau**

Herausgeber:

Bau-, Verkehrs- und Energie-
direktion des Kantons Bern
Hochbauamt
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

Oktober 1993

Inhalt

3
Flicken und Geflicktes

4
**Bauherrschaft und
Planungsteam**

5
Zur Nutzung

6
Zur Geschichte

11
Zur Renovation 1991–92

16
Baukennwerte

Redaktion und Satz
Kantonales Hochbauamt, Bern
Barbara Wyss-Iseli

Fotos
Hans-Ulrich Meyer, Bern

Druck
Rickli + Wyss AG, Grafischer Betrieb, Bern
Gedruckt auf chlorfrei gebleichtes Papier

Titelseite
Häuserzeile Muesmattstrasse 39–43
Seite Platanenhof Unitobler

Wir leben auf grossem Fuss. Abgenützte Schuhe werfen wir weg. Ihre Verbrennung erfolgt über Rauchgasfilter. Bei der Produktion der neuen sparen Wärmerückgewinnungsanlagen Energie ein. Der Abfallsack ist schwefelfrei und die Einkaufstasche aus recycelbarem Kunststoff. Schuhmacher sterben aus und Handelsgesellschaften blühen auf. Wir haben alles im Griff.

Beim Bauen handeln wir nach dem gleichen Verhaltensmuster. Wir pflegen Häuser wenig und brechen sie dann ab. Sanieren ist mühsam und risikoreich. Alles klar.

Die Häuser an der Muesmattstrasse waren über 100jährig, heruntergewirtschaftet, Abbruchobjekte. Aber: Ihr Abbruch hätte Erinnerungen zerstört, der Transport des Schuttes den Verkehr und das immer knapper werdende Deponievolumen belastet. Wir entschieden uns für die Erhaltung.

Das Resultat ist gut, aber wir haben zuviel bezahlt, um es zu erreichen. Es darf nicht sein, dass aus einer Sanierung, bei welcher vorhandene Werte übernommen werden können, derselbe Kubikmeterpreis resultiert wie aus einem Neubau. Unsere Ansprüche sind unnötig hoch und überfordern die bestehende Bausubstanz; ein dichtes Netz von Vorschriften erzwingt aufwendige technische Massnahmen; zu viele Planer lösen die Aufgabe mit der Bibliothek des CAD-Systems, statt Massschneiderei zu betreiben; Handwerker offerieren nach Verbandstarif und setzen sich ungenügend mit den Gegebenheiten des Objektes auseinander.

Das Hochbauamt wird eine Flickstrategie entwickeln und entsprechende Arbeitsmethoden bereitstellen. Das Gewerbe soll wieder Handwerker anbieten, welche Freude am Beruf haben und nicht nur mit Unterakkordanten den Gewinn erhöhen.

Was wir brauchen sind Schuhmacher statt Verkäufer; geistige Schrittmacher statt Mitläufer. Geflicktes muss gesellschaftlich wieder den höheren Stellenwert erhalten als Neues.



Urs Hettich
Kantonsbaumeister

**Bauherrschaft und
Planungsteam**

**Bau-, Verkehrs- und
Energiedirektion des
Kantons Bern**

vertreten durch das Hochbauamt
Urs Hettich, Kantonsbaumeister
Werner Probst, Adjunkt
Roland de Loriol, Projektleiter
Horst Klein, Fachleiter Haustechnik

**Finanzdirektion des
Kantons Bern**

Liegenschaftsverwaltung
Hans-Ulrich Reist, Liegenschaftsverwalter
Marianne Peter, Liegenschaftsadministration

**Verein Berner
Studentenlogierhaus**

Elisabeth Hirni

Architekt

Hans-Ulrich Meyer, Architekt BSA SIA, Bern
Philipp Mayer, Carole Giraudi

Heizungsingenieur

Sulzer Infra AG, Bern
Adolf Rawyler, Dominique Hofer

Bauingenieur

Moor + Hauser AG, Bern
Roger Hauser

Sanitäringenieur

Anton Riesen, Bern

Denkmalpflege

Denkmalpflege der Stadt Bern
Ruedi Hasler, Markus Waber

Bauphysik

Gartenmann AG, Bern
Heinz Reber

Die Häuser wurden zum Wohnen gebaut, ihre Umnutzung hätte hohe Kosten verursacht. Zwar ist auch die Sanierung von Wohnungen für den Kanton wirtschaftlich uninteressant, er kann damit aber wenigstens seinen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum für die Studierenden leisten. Weil nur Quartiere mit vernünftigem Wohnanteil lebendige Quartiere sind, dient der Entscheid auch der gesellschaftlichen Entwicklung des Länggassquartiers.

Die Wohnformen sind im Umbruch: Während der Bedarf an Familienwohnungen sinkt, steigt derjenige an Unterkünften für

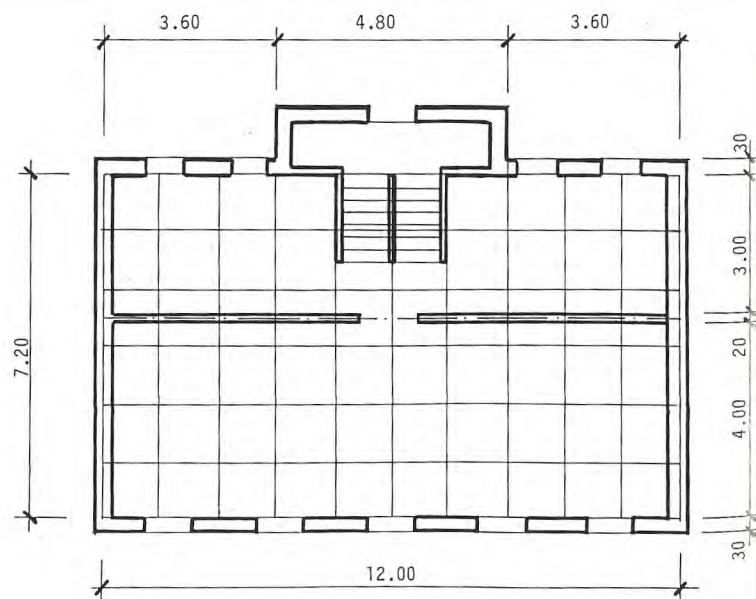
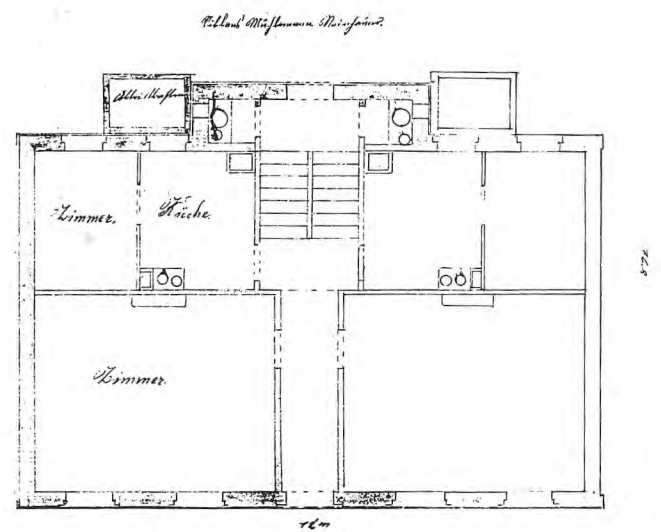
Einzelpersonen und Wohngemeinschaften. Der Architekt wurde deshalb vom Hochbauamt aufgefordert, nutzungsneutrale Grundrisse zu entwickeln, welche langfristig am Wohnungsmarkt Interessenten finden werden. Durch diese Massnahme verlängert sich die Abschreibungsdauer, was mindestens teilweise die Folgen der hohen Investitionen mildert.



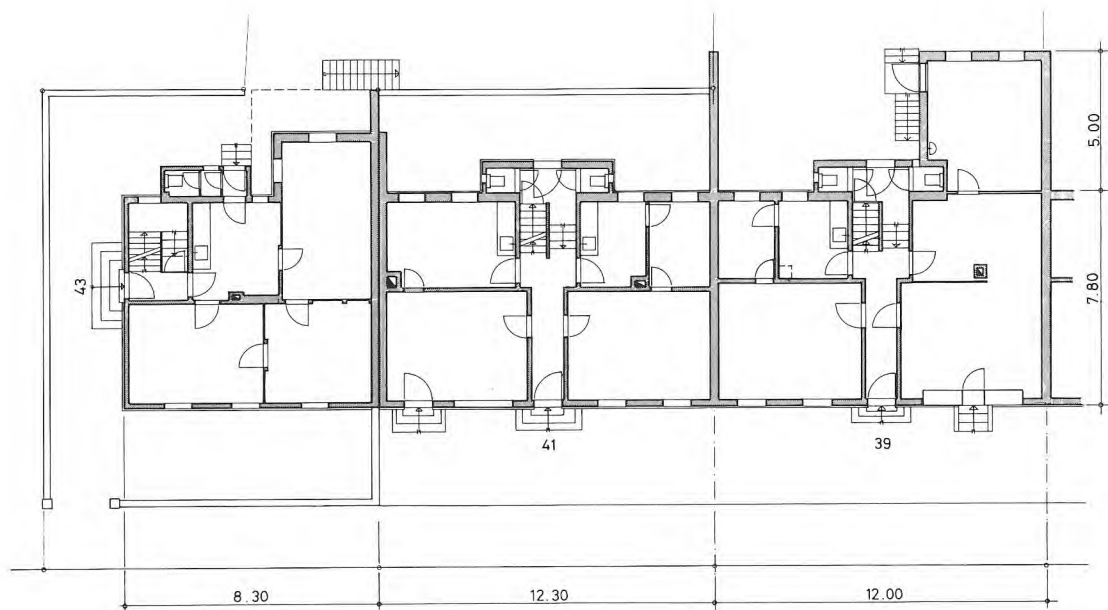
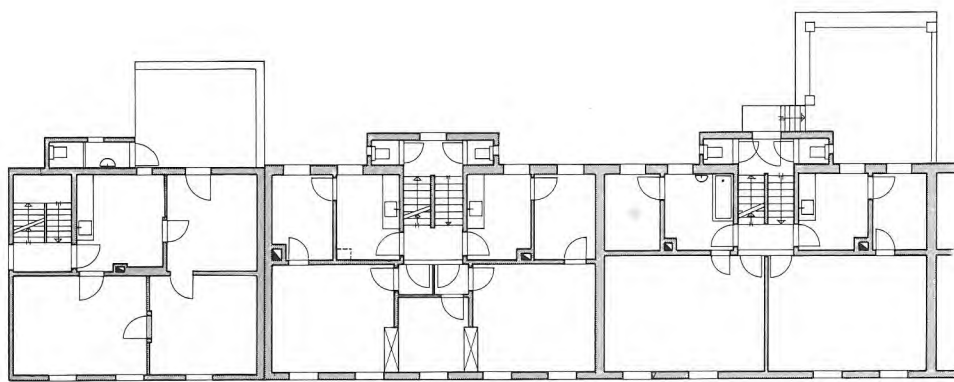
Die Häuser Muesmattstrasse 39–43 sind etwas mehr als hundert Jahre alt. Sie sind Teil einer dreigeschossigen Überbauung aus den siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts (Nr. 39 und 41: 1879), sie sind also zwanzig Jahre vor dem benachbarten ersten Tobler-Fabrikgebäude gebaut worden. Die Häuser sind ein frühes Beispiel des unternehmerisch orientierten Wohnungsbaus in der Stadt Bern. Das Erdgeschoss war für Läden und Kleingewerbe bestimmt, in den zwei Obergeschossen waren je zwei Wohnungen und im Dachgeschoss einzelne Dachzimmer untergebracht. Die Aussenwände und Brandmauern sind in massivem Sandstein, die Geschossdecken als Holzbalkenlagen mit Parkettböden ausgeführt. Das Erdgeschoss ist, typisch für die Bauzeit, als Sockel ausgebildet. Die bescheidenen Wohnungen verfügten über keine Badezimmer, die Toiletten befanden sich auf den Zwischenpodesten der hofseitigen Treppenhäuser, welche als breite Vorbauten in Erscheinung treten. Das Grundriss-Schema dieses Gebäude-Typs zeigt eine interessante Massordnung mit einfachen, ganzzahligen Verhältnissen 3 : 5 und 3 : 4 : 3.

Das Haus Nr. 43 wurde später, im Jahr 1886, als Kopfbau der Zeile angefügt. Das Baumaterial ist nicht mehr massiver Sandstein, sondern Rieg und Backstein. Die verschindelte Fassade übernimmt jedoch wichtige Gestaltungselemente der bestehenden Häuser, z. B. die Weiterführung des Gurtgesimses und die Fensterteilung, so dass die Häuserzeile trotz der verschiedenen Materialien als Einheit erscheint. Durch die stirnseitige Erschliessung ergibt sich beim Kopfbau auch ein anderer Grundrissaufbau als bei den übrigen Häusern der Zeile. Pro Geschoss ist hier nur eine Wohnung angeordnet.

Die ganze Häuserzeile ist von der Denkmalpflege der Stadt Bern als schützenswert, städtebaulich bedeutend und als nicht wegzudenkender Bestandteil des Quartierbildes bezeichnet. Sie liegt im Wirkungsbereich der Überbauungsvorschriften Toblerareal, d. h. Fassaden, Brandmauern und Geschossdecken dürfen nicht abgebrochen werden, bauliche Veränderungen sind nur möglich, wenn sie dem Schutzgedanken nicht widersprechen.



Oben: Grundriss-Typ der 2-Zimmerwohnung mit Küche
Unten: Analyse der Massordnung



Aufnahmepläne des Ist-
Zustandes 1988
Oben: 1. Obergeschoss
Unten: Erdgeschoss

Oben: Geschlossene Wirkung der Häuserzeile trotz verschiedenartiger Konstruktion

Unten: Ansicht von der Muesmattstrasse, Eingänge der Häuser Nr. 43 und 41



Oben: Hofansicht Haus Nr. 39

Unten: Erschliessung und Gebäudestruktur bleiben erhalten, Türen und Einbauten wurden wo möglich geflickt, Installationen, Küchen und Sanitärbereiche sind neu



LAENGGASSTRASSE

SCHREINERWEG

GENOSSENWEG

HOHGANTWEG

FREIESTRASSE

MUESMATTSTRASSE

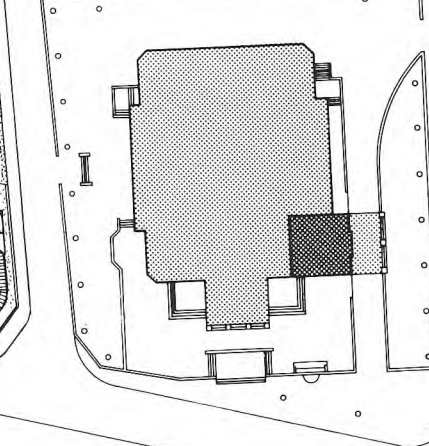
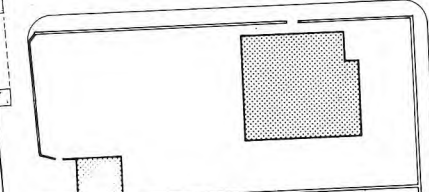
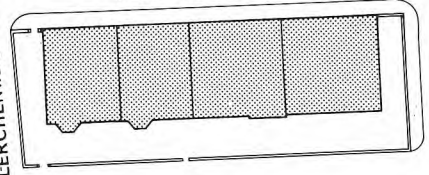
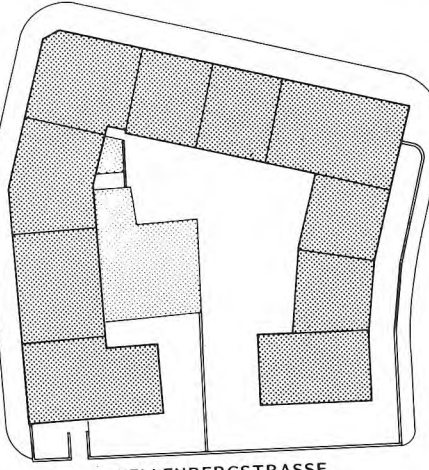
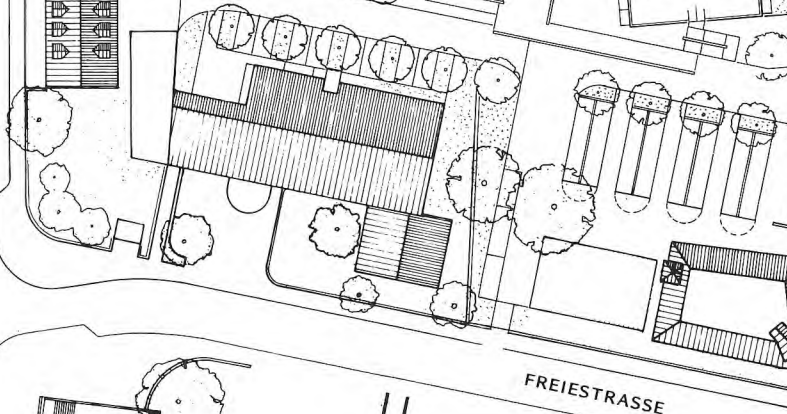
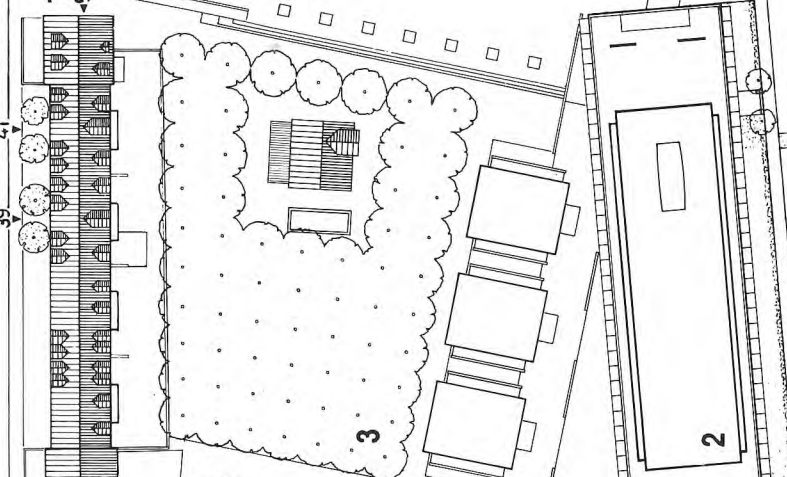
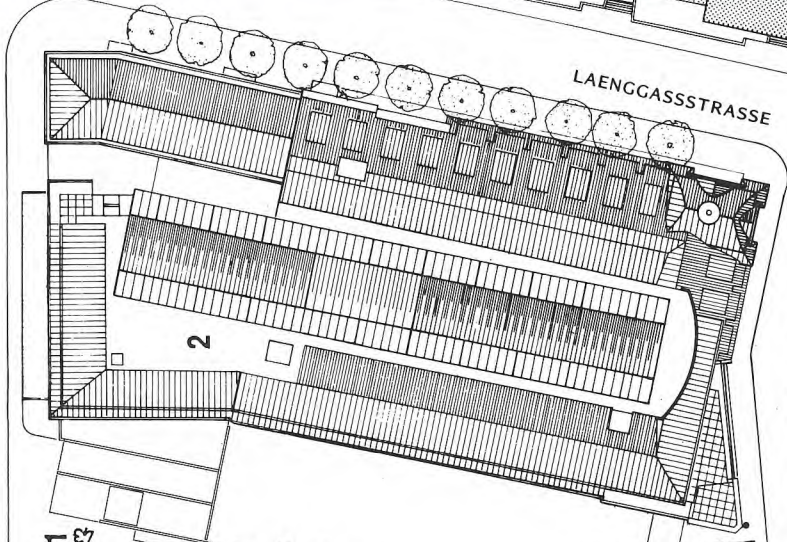
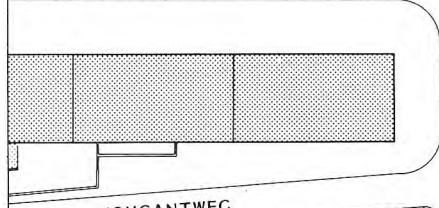
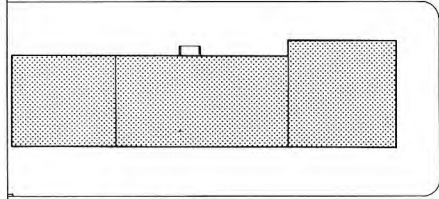
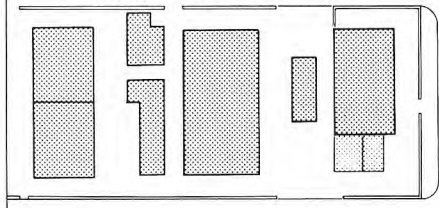
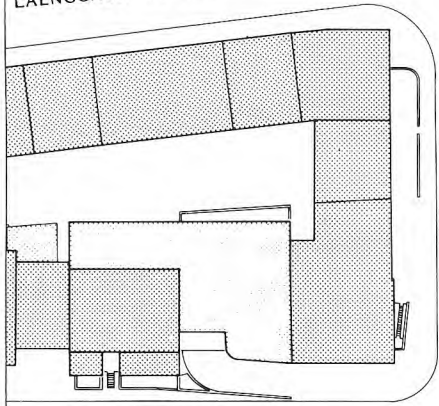
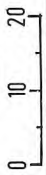
39

41

LAENGGASSTRASSE

LERCHENWEG

FREIESTRASSE



Situation
1 Muesmattstrasse Nr. 39-43
2 Untobler
3 Platanenhof

Die Häuser befanden sich baulich in sehr schlechtem Zustand, die Wohnungen waren teilweise (Nr. 41) nicht mehr bewohnbar.

Die Zielsetzung für die Renovation war, neben der Erhaltung der für das Quartierbild wichtigen Bausubstanz, das Schaffen von Raum für studentisches Wohnen in unmittelbarer Nähe der Unitobler-Anlagen. Diese Zielsetzung wurde während der Projektierung in dem Sinne abgeändert, als die Wohnungen sowohl studentischen Bedürfnissen wie auch diejenigen des freien Wohnungsmarktes genügen sollten. Das Thema des Projekts war nicht mehr «studentisches Wohnen», sondern «normaler» Wohnungsbau mit einem gemischten Wohnungsangebot, allerdings nur, soweit dies der vorhandenen Gebäudestruktur angemessen war.

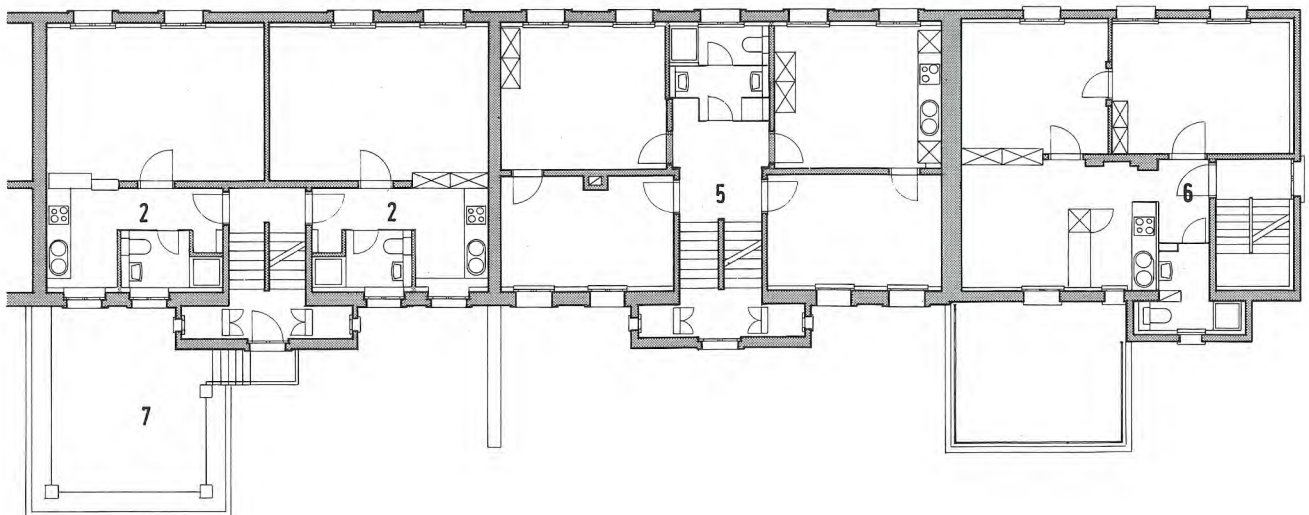
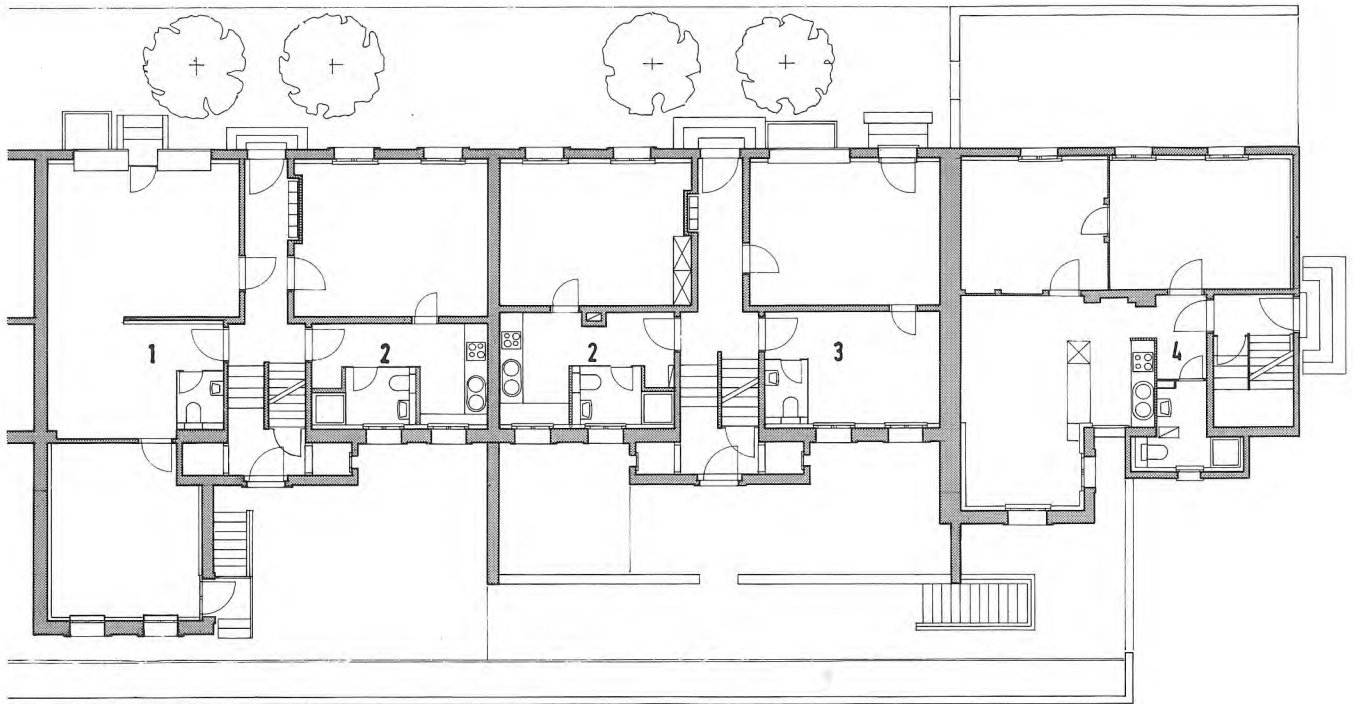
Die baulichen Eingriffe beschränken sich auf den Küchen- und Sanitärbereich und den Ausbau der Dachräume. Sämtliche Installationen mussten vollständig neu erstellt werden. Die neue Wärmeverteilung mit Röhrenradiatoren ist über eine Unterstation im Keller Haus Nr. 43 und einer Fernleitung mit der Wärmeversorgung der Unitobler-Anlagen verbunden.

Äusserst schwierig und problematisch war die wärmetechnische Sanierung gemäss Energiegesetz. Da aus denkmalpflegerischen Gründen nur eine innere Isolation in Frage kam, mussten bauphysikalisch heikle und teilweise aufwendige Dampfdiffusionsprobleme gelöst werden.

Beim Haus Nr. 41 ist (entsprechend der Gebäudestruktur) eine Sanitärzone in der Mitte des Grundrisses auf der Strassenseite angeordnet. Die drei Vierzimmerwohnungen weisen je zwei Tagräume auf der Strassenseite und zwei Schlafräume auf der Hofseite auf. Das Haus Nr. 39 behält seine kleinteilige Wohnungsstruktur: Pro Geschoss sind je zwei Kleinwohnungen mit neuem Küchen-/Sanitärbereich auf der Hofseite angeordnet.

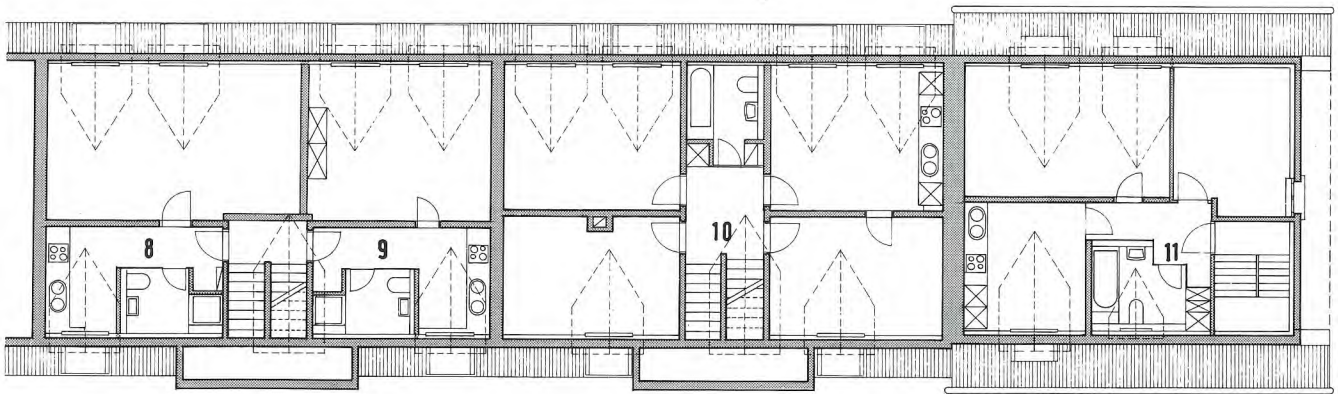
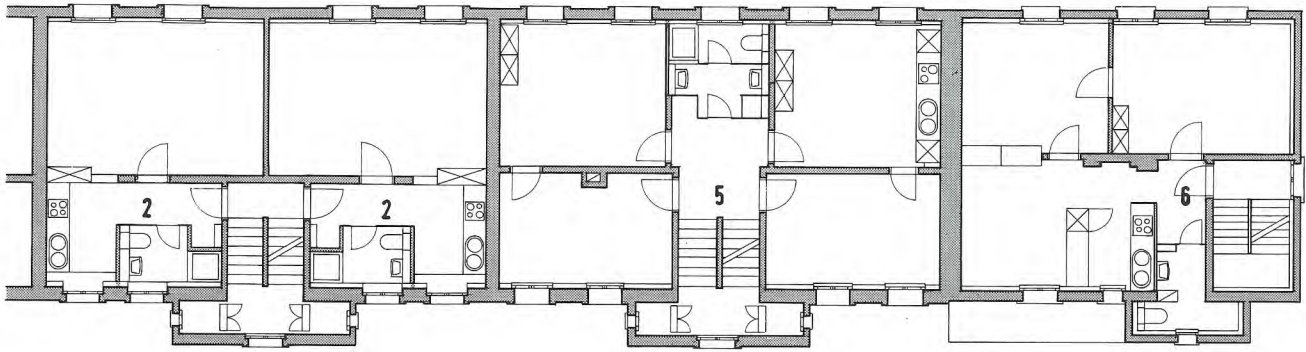
Erdgeschoss

1	Bürräume	47,0 m ²
2	1-Zimmerwohnung	32,5 m ²
3	Bürräume	32,0 m ²
4	2½-Zimmerwohnung	58,0 m ²



1.	Obergeschoss	
2	1-Zimmerwohnung	32,5 m ²
5	3½-Zimmerwohnung	58,0 m ²
6	2½-Zimmerwohnung	52,0 m ²
7	Gemeinsame Terrasse	

- 2. Obergeschoss**
 2 1-Zimmerwohnung 32,5 m²
 5 3½-Zimmerwohnung 69,0 m²
 6 2½-Zimmerwohnung 52,0 m²



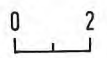
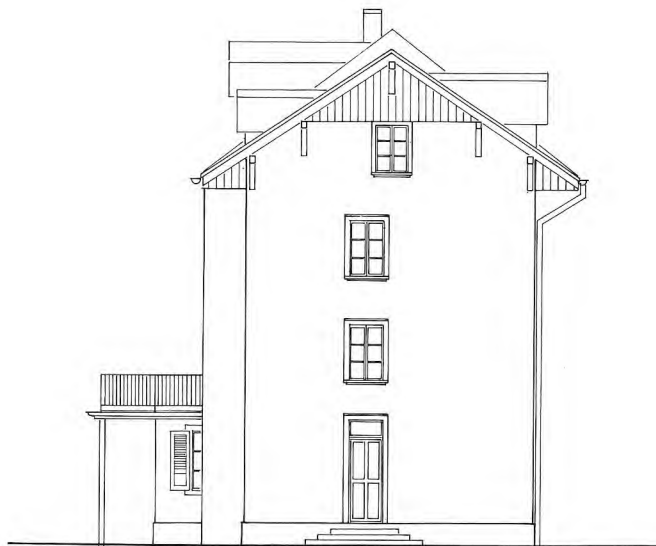
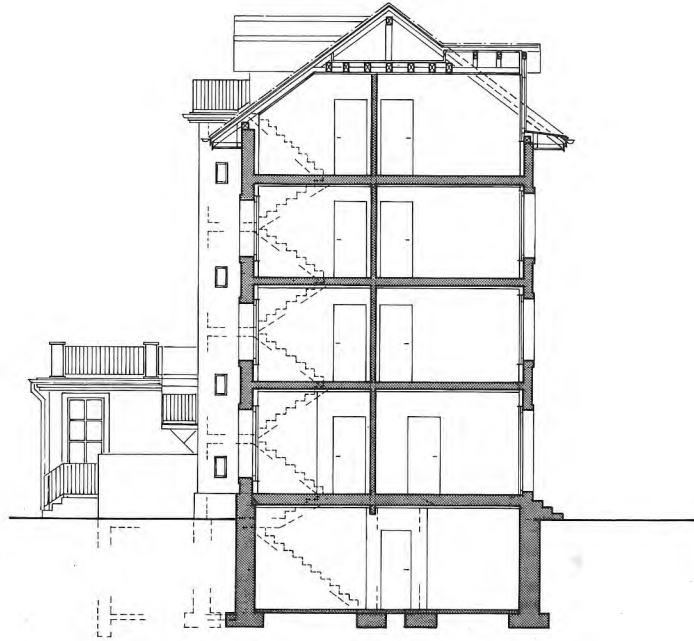
0 2

- Dachgeschoss**
 8 1-Zimmerwohnung 40,0 m²
 9 1-Zimmerwohnung 25,0 m²
 10 3½-Zimmerwohnung 67,0 m²
 11 2-Zimmerwohnung 47,0 m²

Nord-West Ansicht,
Muesmattstrasse



Süd-Ost Ansicht, Platanen Hof



Baukennwerte

Objekt

Wohnhäuser Muesmattstrasse 39–43, 3012 Bern	Preisstand:	01.04.92: 119,6	(ZH 1988=100)
Code HBA: 3274	Kostenanteile	Neubau	—%
Bauzeit: November 1991–November 1992	(BKP 1–8):	Umbau	25%
		Renovation	75%

Projektdaten

Rauminhalt SIA 116	RI	4 139 m ³	Verkehrsflächen	VF	185 m ²
Grundstückfläche	FG	656 m ²	Konstruktionsflächen	KF	273 m ²
Umgebungsfläche	UBF	357 m ²	Nutzfläche	HNF+NNF=NF	1 023 m ²
Gebäudegrundfläche	(EG)	299 m ²	Geschossfläche SIA 416	GF1	1 499 m ²
Hauptnutzflächen	HNF	753 m ²	Energiebezugsfläche SIA 180.4	EBF	1 089 m ²
Nebennutzflächen	NNF	270 m ²	Verhältnis	HNF/GF1=Fq1	0,4
Funktionsflächen	FF	18 m ²	Verhältnis	NF/GF1=Fq2	0,7

Kosten BKP

	%	Fr.		%	Fr.
0 Grundstück	—	—	20 Baugrube	—	—
1 Vorbereitungsarbeiten	—	23 700	21 Rohbau 1	28,55	909 200
2 Gebäude	100,0	3 185 000	22 Rohbau 2	10,98	349 800
3 Betriebseinrichtungen	—	—	23 Elektroanlagen	5,13	163 500
4 Umgebung	—	21 200	24 HLK-Anlagen	3,24	103 200
5 Baunebenkosten	—	14 800	25 Sanitäranlagen	6,31	201 100
6 —	—	—	26 Transportanlagen	—	—
7 Spez. Betriebseinrichtungen	—	—	27 Ausbau 1	24,05	765 900
8 Spez. Ausstattung	—	—	28 Ausbau 2	10,03	319 300
1–8 Total Baukosten		3 244 700	29 Honorare	11,71	373 000
9 Ausstattung	—	—	2 Total Gebäude	100,0	3 185 000

Kostenkennwerte

	BKP 2	BKP 1–8		BKP 2	BKP 1–8
Kosten pro m ² GF1	2 125.—	2 165.—	Kosten pro m ² HNF	4 230.—	4 309.—
Kosten pro m ³ RI	769.—	784.—	Kosten pro m ² NF	3 113.—	3 172.—

Die Zahlen basieren auf der provisorischen Bauabrechnung, Stand Juni 1993.

Projektinformation

Wohnhäuser, Baujahr 1879/86, baulich schlechter Zustand, Umbau für studentisches Wohnen, ohne strukturelle Veränderungen. Erneuerung sämtlicher Installationen, wärmetechnische Sanierung, Dachausbau.