



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL
Office fédéral des constructions et de la logistique OFCL
Ufficio federale delle costruzioni e della logistica UFCL
Uffici federal per edifiziz e logistica UFEL

01 Wohnen

Bern, Effingerstrasse 29 Sanierung und Umbau zu Dienstwohnungen

Bauherrschaft	Bundesamt für Bauten und Logistik BBL, Bern
Nutzer	Eidgenössisches Departement für auswärtige Angelegenheiten EDA
Architektur	Ehrenbold Schudel Architektur; Bern
Bauingenieur	Ingenta AG, Bern
Elektroingenieur	CSP Meier, Bern
HLS-Ingenieur	Ingenieurbüro Riesen AG, Bern
Bauphysik	Grolimund + Partner AG, Bern
Text	Werner Huber, Hochparterre, Zürich
Fotografie	Maximilian Lederer, Bern
Denkmalpflege	Markus Waber, Stadt Bern

Ausgangslage und Aufgabe

Wenn Angestellte des Bundes, beispielsweise Botschaftsangehörige oder Mitarbeitende der Entwicklungszusammenarbeit, von einem Auslandsaufenthalt zurückkehren, benötigen sie für kurze Zeit eine Wohnung – entweder bis sie zu ihrem nächsten Einsatzort aufbrechen oder

eine definitive Bleibe gefunden haben. Das Gebäude an der Effingerstrasse 29 bot sich für die Einrichtung zehn solcher Dienstwohnungen an. Das Wohnhaus entstand von 1933 bis 1934 nach Plänen des Berner Architekten Hans Weiss und ist im Bauinventar der Stadt Bern als

erhaltenswert aufgeführt. Im Erdgeschoss und im Nachbarhaus hat seit längerem eine Sektion der Humanitären Hilfe der DEZA ihre Büros. Sie blieben auch während des Umbaus in Betrieb, was bei den Bauarbeiten berücksichtigt werden musste.

Architektur

Bei der Sanierung blieb die bestehende Struktur des Gebäudes erhalten; es wurde auf einem mittleren Standard sanft saniert. Um die verlangte Flexibilität zu gewährleisten, funktioniert im zweiten, dritten und vierten Obergeschoss je ein Zimmer als Schaltzimmer: Wahlweise lässt sich so jeweils die östliche Wohnung von einer Drei- zu einer Vierzimmerwohnung erweitern. Im Attikageschoss entstand aus den fünf kleinen Mansardenzimmern eine Zweieinhalbzimmerwohnung.

Während des Umbaus wurden die Schichten früherer Renovierungen abgetragen, sodass sich das Gebäude dem Originalzustand annäherte. Dieser war für die Architekten die Basis, auf der

sie das ursprüngliche Erscheinungsbild weiterentwickelten und in eine zeitgemässe Form führten. Dies zeigt sich an den Materialien und Farben in Küchen und Bädern, bei den aufgefrischten, teilweise rekonstruierten Einbauschränken oder dem Ersatz der alten Fenster durch neue Holzfenster. In enger Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege ermittelten die Architekten die originale Farbgebung des Treppenhauses und erneuerten sie in einer modernen Interpretation.

Anstelle der dezentralen Warmwasseraufbereitung mit einem Elektroboiler in jeder Wohnung installierte man eine auf Sonnenenergie (Warmwasser) und Fernwärme (Heizung) basierende

zentrale Wärmeversorgung. Dafür steht im 1. Untergeschoss ein Speicher, und auch die übrige Haustechnik ist da zusammengefasst. Die Waschküche liegt nach wie vor im 6. Obergeschoss. Neben den Anpassungen für die Absturzsicherheit und den Brandschutz verbessern entkoppelte Gipsdecken und ein schalldämmender Bodenaufbau auch den Schallschutz. Die Wohnungen werden möbliert vermietet, wobei die Einrichtung aus drei Quellen stammt: aus einer aufgegebenen Liegenschaft an der Jupiterstrasse, aus den Beständen des BBL und aus Neuanschaffungen.

Grundmengen

Nach SIA 416	Gebäudevolumen	3 806 m ³	Verkehrsfläche/Hauptnutzfläche	12 %
	Geschossfläche	1 138 m ²	Gebäudehülle/ Gebäudevolumen	1 237 m ² / 3 806 m ³
	Geschosse	7		
	Nutzfläche/Geschossfläche	77 %		

Kosten CHF

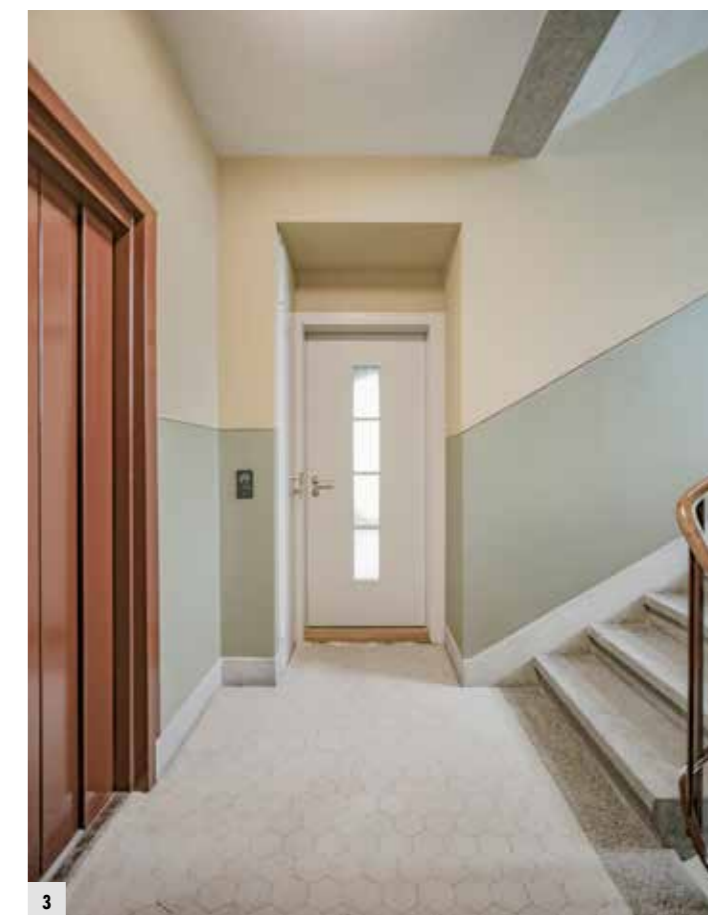
1 Vorbereitung	2 702 000	21 Rohbau 1	264 000	Kennwerte Gebäudekosten SIA 416	
5 Baunebenkosten	33 000	22 Rohbau 2	400 000		BKP 2/m ³ GV
9 Ausstattung	265 000	23 Elektroanlagen	147 000	BKP 2/m ² GF	2 374
		24 HLKK	55 000		
		25 Sanitäranlagen	427 000	Baupreisindex Espace Mittelland	
		26 Transportanlagen	87 000	Oktober 2017	
		27 Ausbau 1	544 000	Hochbau	98.4
		28 Ausbau 2	326 000	Renovation MFH nicht Minergie	96.7
Anlagekosten	3 000 000	29 Honorare	452 000	Basis Oktober 2010	100

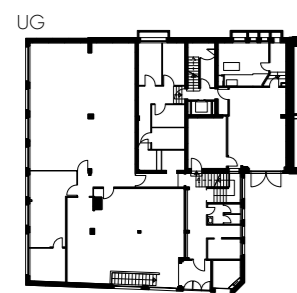
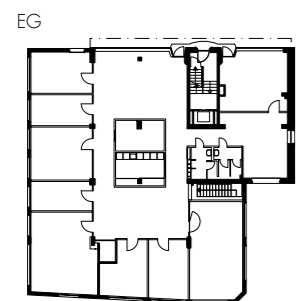
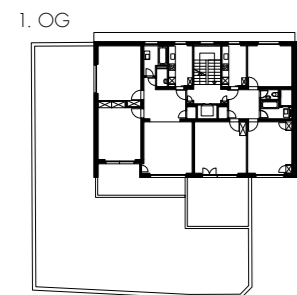
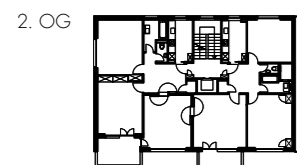
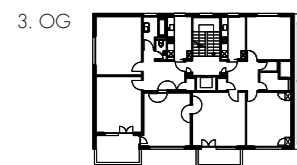
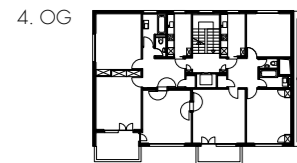
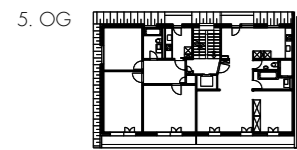
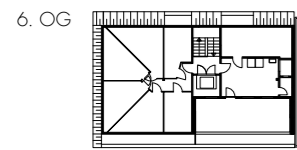
Termine

Planungsbeginn	März 2017	Baubeginn	September 2017	Bauende	Juli 2018
----------------	-----------	-----------	----------------	---------	-----------



- 1 Situation
- 2 Fassade Süd
- 3 Treppenhaus
- 4 Fassade West mit neuen Fenstern, Rollläden und Absturzsicherungen
- 5 Rauch-Wärme-Abzug
- 6 Farbmuster Treppenhaus





- 7 Grundrisse
- 8 Entrée und Reduit mit Linoleumboden und Eichenschwellen
- 9 Zweieinhalbzimmerwohnung im 5. OG Ost: Durchwohnen
- 10 Zweieinhalbzimmerwohnung im 5. OG Ost: Einbauschränk im Schlafzimmer
- 11 Schaltzimmer: Abschlüssbare Balkontüre mit Milchglas
- 12 Schaltzimmer: Doppeltüren für den Schallschutz
- 13 Neue Schiebe Türen schaffen Platz in den Küchen
- 14 Küchencharme: Offene Oberschränke, 6eckige Bodenplättli und stilsichere Türgriffe
- 15 Badezimmer: Spiegelschrank und Lavabomöbel
- 16 Badezimmer: Badewanne und gelbe Wandplättli