

Wohnraum mit Zukunft in erhaltenswertem Gebäude



Das markante Wohngebäude erfuhr durch den Umbau in mancherlei Hinsicht eine Aufwertung. Dank Dachausbau, Wohnungszusammenlegungen sowie der Realisierung von Balkonen und Aufzuganlagen können neu hindernisfreie, grosszügige Wohnungen für unterschiedliche Alters- und Sozialschichten angeboten werden. Die bestehenden, historisch wertvollen Bauelemente wurden wo immer möglich geschont beziehungsweise wiederhergestellt.

Kontext

Die Mietshäuser wurden Anfang der 1920er-Jahre als gemeinnütziger Wohnungsbau vom Architekturbüro der Gebrüder Louis erbaut und von der Stadt Bern subventioniert. Die fünfteilige Anlage mit dem prägenden, überhöhten Mittelhaus unter ausladendem Walmdach ist inzwischen im Berner Bauinventar als erhaltenswert eingestuft; auch der Aussenraum ist von gartendenkmalpflegerischem Interesse.

Der Zustand des Gebäudes vor dem Umbau war mangelhaft, insbesondere die Gebäudehülle wies diverse Mängel auf. Auch die technische Infrastruktur und der Wohnungsmix mit Kleinwohnungen waren nicht mehr zeitgemäss.

Dank unmittelbarer Nähe zu Ausbildungsstätten und Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentlichem Verkehr ist die städtebauliche Lage der Liegenschaft äusserst attraktiv. Mit einem neuen Aussenraum und einer hindernisfreien Erschliessung mittels Aufzug sollten die Wohnungen zusätzlich aufgewertet werden. Zusätzlich galt es, die vorhandenen Dachbodenräume zu neuem Wohnraum umzubauen. In einem zweistufigen,

öffentlich ausgeschriebenen Verfahren wurde ein Generalplanerteam gesucht, das die architektonische und bautechnische Umsetzung der geforderten Massnahmen realisieren konnte. Vergeben wurde der Auftrag an das Team der Berner W2H Architekten AG.

Umbau

Das Umbaukonzept berücksichtigte die bestehende, an der Nordfassade ablesbare Typologie mit jeweils zentrisch angeordneter Erschliessung und flankierenden Nassräumen. In die Verlängerung eines Nassraums wurde der neue Aufzug eingebaut, der nun sämtliche sechs Geschosse erschliesst. Während die Wohnungsaufteilung im Erdgeschoss unverändert blieb, wurden in den Obergeschossen jeweils zwei Kleinwohnungen zu einer 4- oder 5-Zimmer-Wohnung zusammengelegt, wobei die bestehende Baustruktur möglichst erhalten blieb. In den Dachräumen entstand unterschiedlich ausgebildeter, neuer Wohnraum: offene Grundrisse jeweils an den Gebäudeenden, Maisonette-Wohnungen im Mittelhaus, dazwischen 3-Zimmer-Wohnungen. Dieses Grundrisskonzept gewährleistet ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Mieterbedürfnisse.

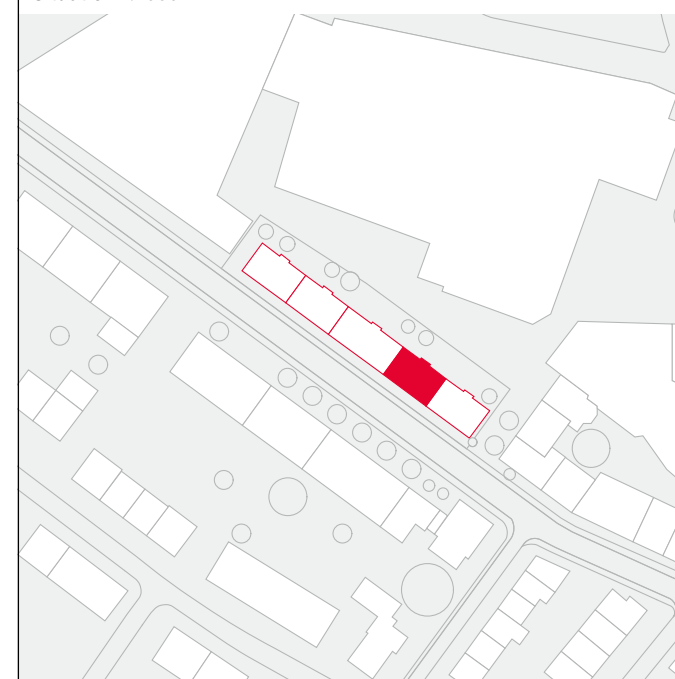
Da die Qualität der Oberflächen in den bestehenden Wohnungen mangelhaft war, mussten für eine nachhaltige Neukonzeption sämtliche Wand- und Deckenverkleidungen bis auf die Grundstruktur rückgebaut werden. Dies war zwar eine tiefgreifende Massnahme, sie bot aber auch die Chance, den schlechten Schallschutz der Wohnungen deutlich zu verbessern. Sämtliche Decken und Böden wurden auf dem vorherigen Niveau wieder neu eingebaut, zusätzlich wurde ein neues Eichenriemenparkett verlegt.

Der Charakter der Wohnungen ist geprägt durch das erhaltene und ergänzte Holzwerk. So wurden die Türen in ihrer ursprünglichen Art mit Futter und Verkleidung rekonstruiert und die Türblätter mit einem feinen, stabförmigen Ornament gegliedert. Fenstereinfassungen und Fensterläden konnten erhaltungsweises grösstenteils in originaler Art erneuert werden. Die Gestaltung der Balkone mit dem feingliedrigen Geländer erfolgte in Anlehnung an historische Bauten und in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Durch die gewählte Leichtbauweise weisen die Balkone lediglich eine geringe Konstruktionshöhe auf. Aufgrund dessen sowie dank der einfachen Staketengeländer und der aufwendig gestalteten Glas-trennwände integrieren sie sich sehr gut in die Gesamterscheinung des Gebäudes.

Die neuen Lukarnen entsprechen den historischen Vorbildern und folgen dem Fensterraster des Gebäudes, wobei jeweils zwischen zwei Lukarnen ein Dacheinschnitt als Aussenraum für die Dachwohnungen realisiert wurde. Durch die geschickte Anordnung sind diese vom Strassenraum her nicht einsehbar.

Die bestehende Gestaltung des Aussenraums wurde nach der Sanierung wiederhergestellt, zusätzlich sind Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Familien mit Kindern geschaffen worden. Eine neu gepflanzte Hecke entlang der Einfriedung Tscharnerstrasse steigert die Wohnqualität der Erdgeschosswohnungen.

Situation 1:2000



Massnahmen Hindernisfreiheit



Erschliessung

Um die Liegenschaft hindernisfrei zu gestalten, musste der Eingangsbereich nur geringfügig angepasst werden. Im Gegensatz zu anderen Beispielen derselben Bauperiode ist hier die Split-Level-Treppe nicht im Gebäudeinnern, sondern an der dem Eingang gegenüberliegenden Fassade angeordnet. Das Gebäude nimmt über das Kellergeschoss einen Geländesprung auf, wodurch sich das Niveau strassenseitig nur wenig verändert. Diese Höhenunterschiede werden im Bereich des Vorgartens mit ansteigenden Bodenbelägen anstelle von Rampen aufgenommen. Die ins Gebäudevolumen eingezogenen Hauseingänge sind prägnant gestaltet.

Die Wände sind mit farbigen Keramikplatten verkleidet und die Türen mit einem schweren Steingewände eingefasst. Aus denkmalpflegerischen Überlegungen und um den ausdrucksstarken Charakter des Hauses zu wahren, hat man sich gegen die Entfernung der 3 cm hohen Türschwelle entschieden. Für Bewohnende im Rollstuhl erfolgt der Zugang über eine kleine Rampe aus Holzkeilen.

Innerhalb der Wohnungen gibt es teilweise Korridore, die nicht die in der Norm SIA 500 geforderten Breiten aufweisen, speziell bei Verteilern, in denen eine 90-Grad-Drehung erforderlich ist. Bei den Maisonette-Wohnungen sind die Treppen nicht breit genug für einen ergänzenden Treppenlift, falls einer benötigt würde.

Aufzug

Der innenliegende Aufzug, der sämtliche Geschosse erschliesst, wurde im frei gewordenen Eingangsbereich einer der beiden zusammengelegten Stockwerkwohnungen realisiert. So konnte der Eingriff ohne Verlust von Wohnraum erfolgen. Die Aufzuggrösse ist allerdings für die Nutzung mit einem Rollstuhl nicht ideal, die Kabineninnenmasse sind mit 1,10 auf 1,30 m nur bedingt hindernisfrei.

Balkone

Auf der strassenabgewandten, gegen Nordost gerichteten Seite wurden 1,50 m tiefe Balkone angebaut. Die auskragende Stahlkonstruktion ist an die bestehenden Stahlträger angeschweisst. Das Küchenfenster wurde vergrössert zu einer Balkontür. Dabei blieb der Sturz bestehen, und die Schwelle konnte minimiert werden. Aufgrund der Balkontürkonstruktion blieben allerdings 3 cm Höhenunterschied, der von Bewohnenden im Rollstuhl mit einer mobilen Plastikrampe überwunden werden kann.

Badezimmer

Durch die Sanierung und die Isolation der Sanitärleitungen wurden Wandverbreiterungen und Schächte notwendig, wodurch sich die Raumbreite in den Badezimmern verringerte. Die heutigen Masse sind deswegen knapp unter der von der Norm geforderten Breite. Trotz des Zusammenschlusses zweier Wohnungen blieben beide Badezimmer erhalten. Die neue Strukturierung der Wohnung ermöglicht nun eine dem gewünschten Grad an Privatheit angepasste Nutzung. In je zwei Wohnungen pro Haus wurden hindernisfreie Bäder eingebaut.



Fazit

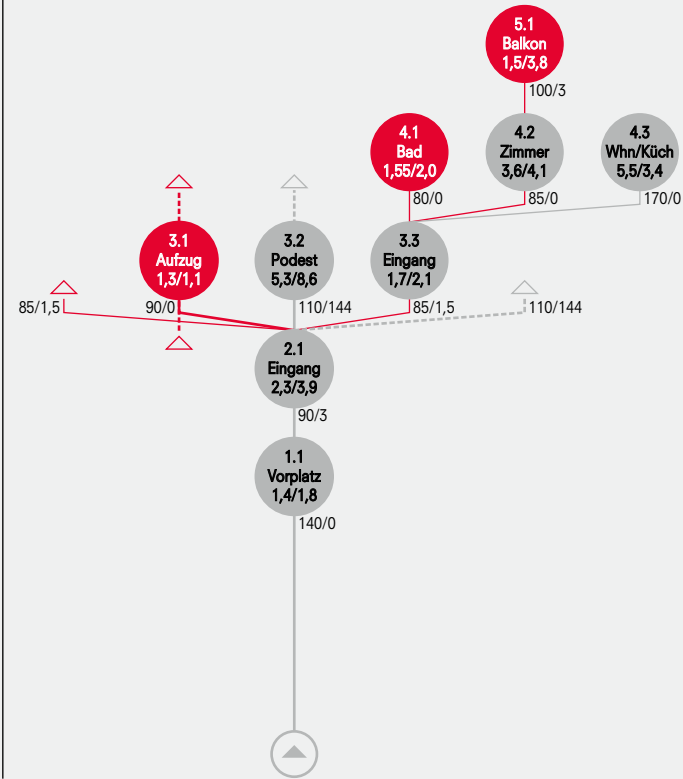
Mit dem strategischen Entschluss, die Kleinwohnungen an der Tscharnerstrasse zu Familienwohnungen umzubauen, wurde der Grundstein für eine positive Weiternutzung der Liegenschaft gelegt. Durch die neuen Balkone im Bereich der Küchen entstand eine verstärkte Ausrichtung zur Gartenseite. Das Gleichgewicht wird durch das neu entstandene, grosszügige Wohnzimmer auf der Strassenseite gehalten. Mit dem Aufzug sind die Wohnungen hindernisfrei erschlossen. Insgesamt ist ein bezüglich Sozial- und Altersstruktur gut durchmisches Wohngebäude an zentraler städtischer Lage entstanden. Obwohl die Anforderungen der Hindernisfreiheit nur teilweise erfüllt sind, bietet das Gebäude auch in dieser Hinsicht einen deutlichen Mehrwert.

Elsi Hischier, Teamleiterin Nachhaltiges Immobilienmanagement, Stadt Bern

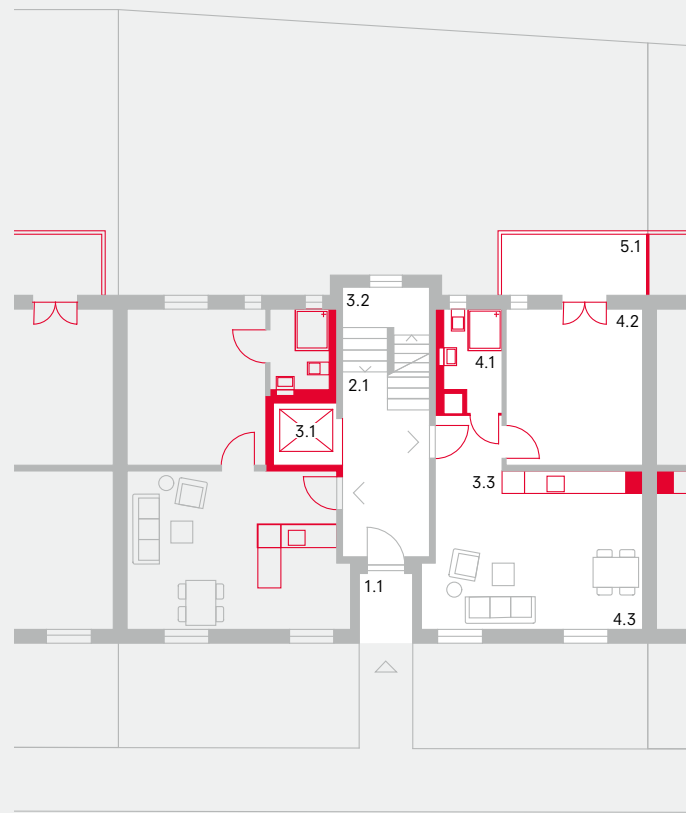
«Hindernisfreie Wohnungen sind die Basis für eine gut durchmischte Sozial- und Altersstruktur. Weil sie für eine breite Mieterschaft attraktiv sind, sichern sie die Zukunft einer Liegenschaft nachhaltig.»



Eingangsgeschoss

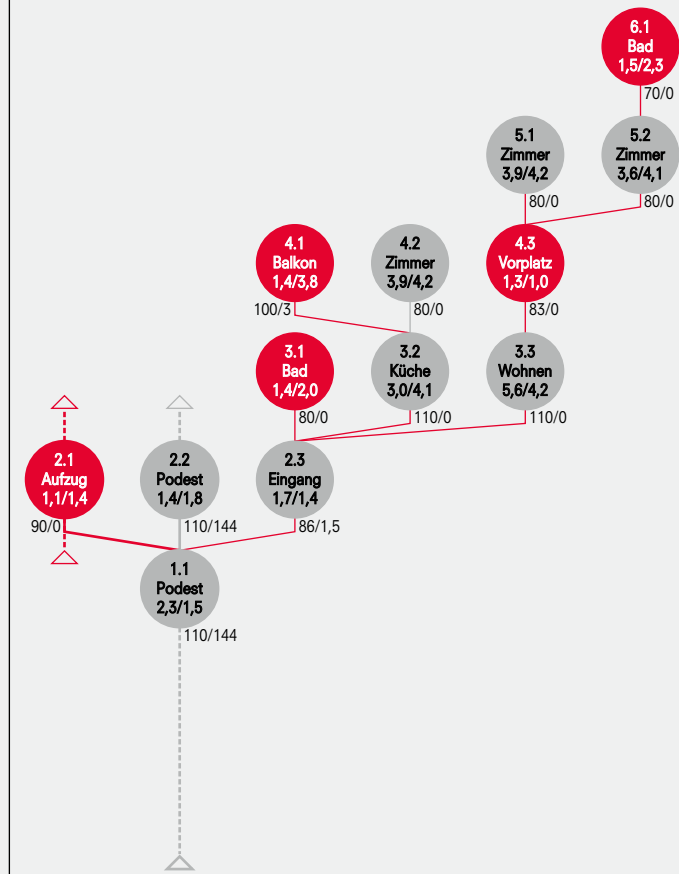


1:200

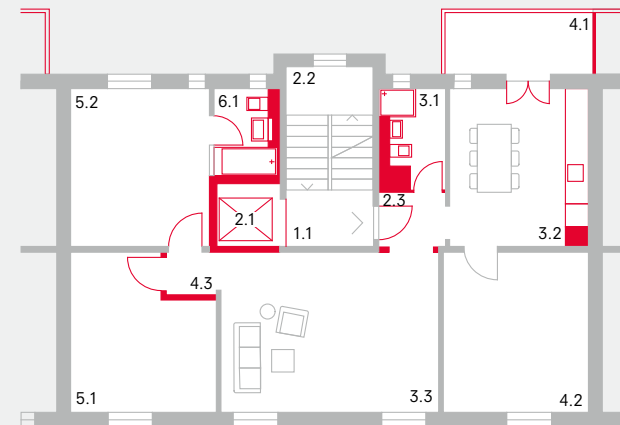


Erläuterungsskizze
Raumdiagramm
siehe Seite 221

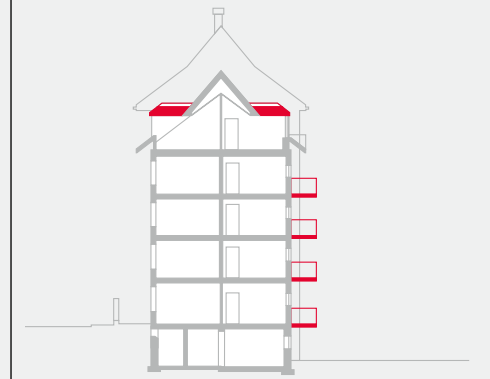
Regelgeschoss



1:200



Schnitt 1:500



Steckbrief

GSF Grundstücksfläche m²: 1530
GF Geschossfläche total m²: 4349
Anzahl Wohnungen: 31
Hindernisfreie Wohnungen: 31

Daten Bestand

Baujahr: 1921
Konstruktionsweise: Mauerwerk und Balkenlage
Bauherr: Stadt Bern (gemeinnütziger Wohnungsbau)
Architekt: Gebrüder Louis Architekten
Erschliessung: Zweispänner ohne Aufzug
Wohnprogramm: 2- und 3-Zimmer-Kleinwohnungen

Daten Umbau

Umbaujahr: 2014
Bauherr: Immobilien Stadt Bern
Architekt: W2H Architekten AG, Bern
Erschliessung: Einspänner mit Aufzug
Wohnprogramm: EG 2- und 3-Zimmer-Wohnungen,
OG 4- und 5-Zimmer-Wohnungen