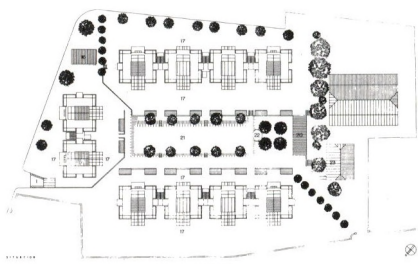


Wohnsiedlung Baumgarten, 3000 Bern

Habitat groupé Baumgarten, 3000 Berne

<i>Bauherr</i> <i>Maître de l'ouvrage</i>	Bauherrengemeinschaft Baumgarten
<i>Architekten</i> <i>Architectes</i>	Jürg Althaus Architekt und Planer ETH/SIA/SWB/BSP Mottastrasse 1 3000 Bern 6 Tél. 031/43 14 66
<i>Mitarbeiter</i> <i>Collaborateurs</i>	P. Helfer, U. Fischer, R. Stroppolini
<i>Bauingenieur</i> <i>Ingénieur civil</i>	Emch + Berger Bern AG, Bern
<i>Fachingenieure</i> <i>Ingénieurs</i>	
– <i>Electro</i> <i>Electricité</i>	Scherler AG, Bern
– <i>Heizung,</i> <i>Lüftung</i> <i>Chauffage,</i> <i>ventilation</i>	Neuenschwander- Neutair AG, Bern
– <i>Sanitär</i> <i>Sanitaire</i>	Ramseyer + Dilger AG, Bern
<i>Projekt</i> <i>Conception</i>	1982
<i>Ausführung</i> <i>Réalisation</i>	1989



Beschreibung / Description

Das Grundstück, mit Sonderbauvorschriften belegt, liegt im Gebiet «Baumgarten», welches eines der letzten, grossflächigen und zentrumsnahen Gebiete der Stadt Bern ist. Das nach Noch-Westen abfallende Gelände wird durch eine alte Sandsteinmauer begrenzt. Die ganze Überbauung (Eigentumswohnungen) ist in kleinere Hauseinheiten aufgeteilt, welche durch zwischenliegende offene Treppenhäuser erschlossen sind und sich um einen zentralen, terrassierten Hof gruppieren. Dieser Hof wird im Süd-Westen von einem Bauernhaus und einem versetzten, renovierten Spycher, welcher als Gemeinschaftsraum genutzt wird, räumlich begrenzt. Der Hof wird mit Privatgärten, Pergolen, Rampen, Treppen und Spielbereichen (teilweise überdeckt) genutzt. Die grosszügig verglasten Erker, die Balkone und die Dachaufbauten kennzeichnen die verschiedenen Wohnungstypen. Die innere Betontrogkonstruktion, mit Leichtbauwänden unterteilt, erlaubt eine grosse Flexibilität der Raumnutzung.

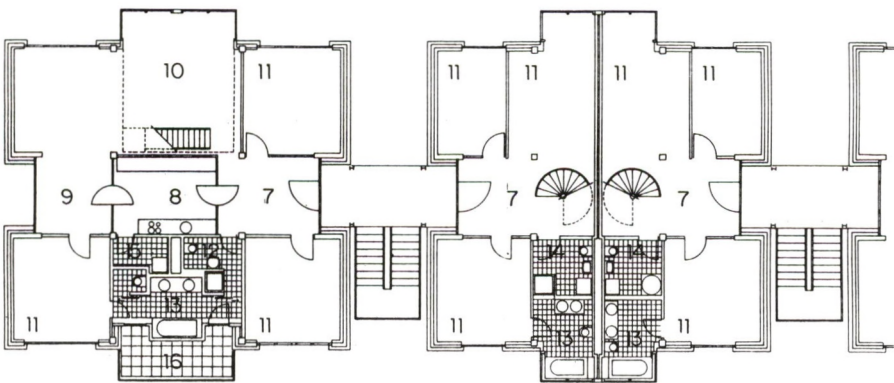
Grevée de prescriptions de construction particulières, la parcelle se situe dans le quartier «Baumgarten», l'un des derniers grands terrains proches du centre de la ville de Berne. Ce terrain, dont la pente s'oriente du nord à l'ouest, est délimité par un vieux mur en grès. L'ensemble du volume construit (appartements en PPE) est divisé en petites unités d'habitation, dont l'accès est assuré par des cages d'escalier mitoyennes, groupées autour d'une cour centrale aménagée en terrasse. Cette cour est limitée au sud-ouest par une ferme et une remise déplacée et rénovée, qui sert de local communautaire. La cour comprend des jardins privés, des pergolas, des rampes, des escaliers et des aires de jeu dont certaines sont couvertes. Les grandes baies vitrées en saillie, les balcons et les constructions sur les toits caractérisent les différents types d'appartements. La structure porteuse intérieure en béton, subdivisée par des parois légères, permet une grande souplesse d'utilisation des volumes.

Raumprogramm / Programmes

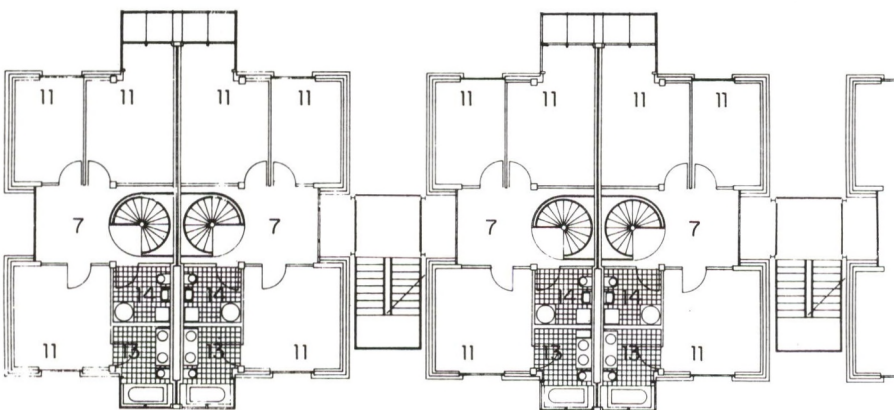
Maisonnette-Wohnungen: 14 x 4 1/2 Zi-Wohnungen (10 Wo mit Garten, 4 Wo mit Dachterrasse), Geschosswohnungen: 4 x 2 1/2 Zi-Wohnungen (2 Wo mit Garten, 2 Wo mit Balkon) 6 x 4 1/2 Zi-Wohnungen (mit Dachterrasse), 12 x 5 1/2 Zi-Wohnungen (3 Wo mit Garten, 2 Wo mit Dachterrasse, 7 Wo mit Balkon), 2 Büros, Gemeinschaftsraum (Spycher), unterirdische Autoeinstellhalle mit 45 Parkplätzen.

Appartements en duplex: 14 x 4 1/2 pièces (dont 10 avec jardin et 4 avec toiture-terrasse); appartements sur un niveau: 4 x 2 1/2 pièces (dont 2 avec jardin et 2 avec balcon); 6 x 4 1/2 pièces (avec toiture-terrasse), 12 x 5 1/2 pièces (dont 3 avec jardin, 2 avec toiture-terrasse et 7 avec balcon), 2 bureaux, local communautaire (remise), grand garage souterrain de 45 places de parc.

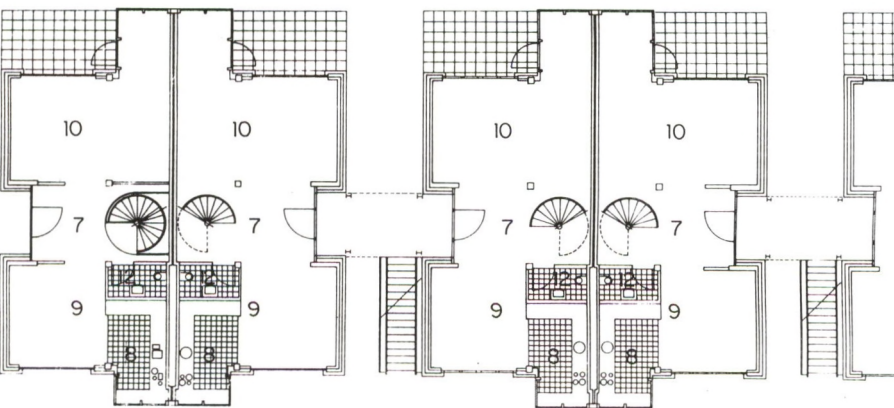




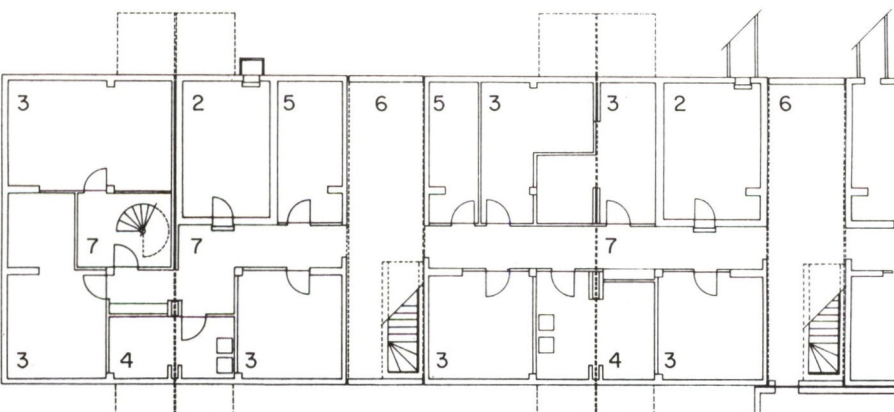
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

0 METER 5

- 1 Autoeinstellhalle
- 2 Schutzraum
- 3 Keller
- 4 Wasch- und Tröckneraum
- 5 Heizung
- 6 Abstellraum
- 7 Vorplatz
- 8 Küche
- 9 Essen
- 10 Wohnen
- 11 Zimmer
- 12 Sep. WC
- 13 Bad/WC
- 14 Du/WC
- 15 Reduit
- 16 Balkon
- 17 Dachterrasse
- 18 Privatgarten
- 19 Velo/Container
- 20 Gedeckter Spielplatz mit Feuerstelle
- 21 Rasenspielfeld
- 22 Brunnen
- 23 Gemeinschaftsraum (Spycher)

Konstruktion / Construction

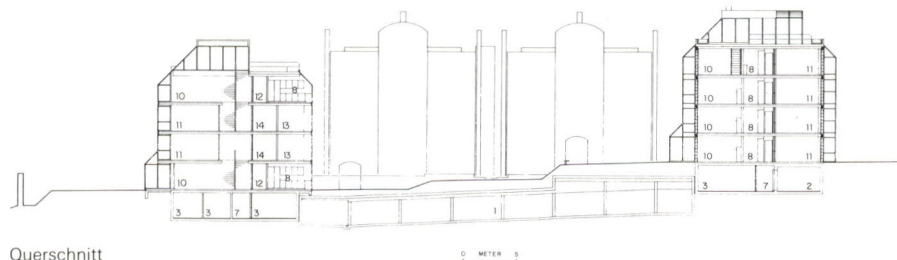
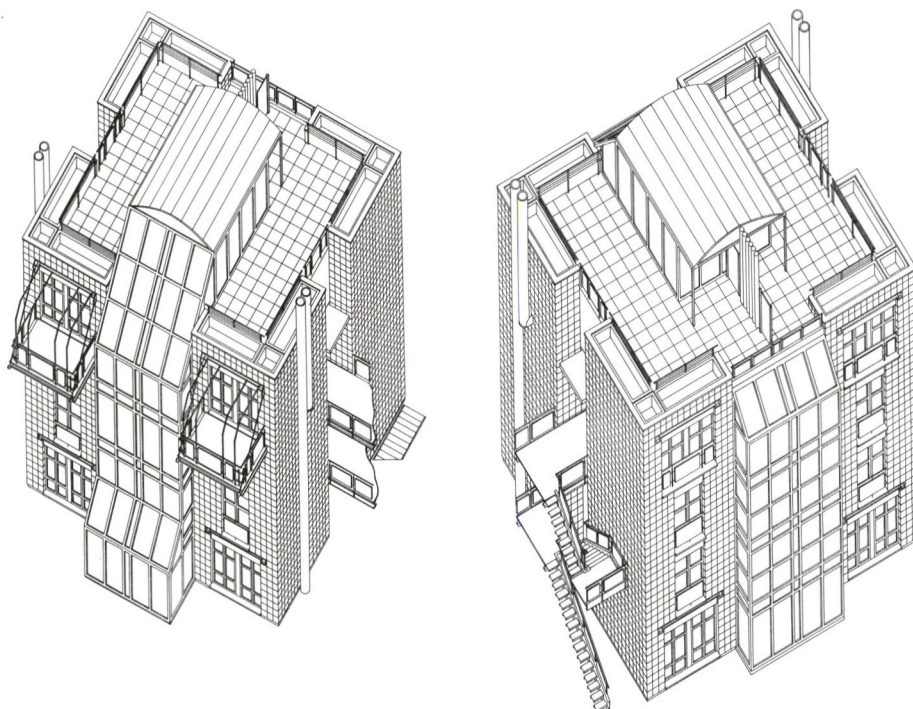
Fassade: Zweischalen-Sichtmauerwerk, Aussenschale: Bauka-Sichtstein, Luftzwischenraum, Isolation, Innenschale: Kalksandstein weiss gestrichen. Innere Tragkonstruktion: Betonstützen. Innere Trennwände: Gips-Leichtbauwände, Decken: Beton roh, gestrichen, Böden: Naturstein, Keramik, Holz, Textil, Fenster: Holz, Erker: Chromstahlprofile, Balkone und Treppenhäuser: Stahlkonstruktion feuerverzinkt, Flachdach: System Sarnafil, begehbar.

Façades: mur composé en maçonnerie de parement, paroi extérieure en éléments de parement Bauka, lame d'air, isolation, paroi intérieure en briques silico-calcaires peintes en blanc. Structure porteuse intérieure: poteaux en béton. Parois intérieures légères de plâtre; dalles: béton brut, peint; sols: pierres naturelles, céramique, bois, textile. Fenêtres: bois, baies vitrées en saillie: profilés en acier chromé; balcons et cages d'escalier: construction en acier zingué au feu. Toit plat: système Sarnafil, praticable.

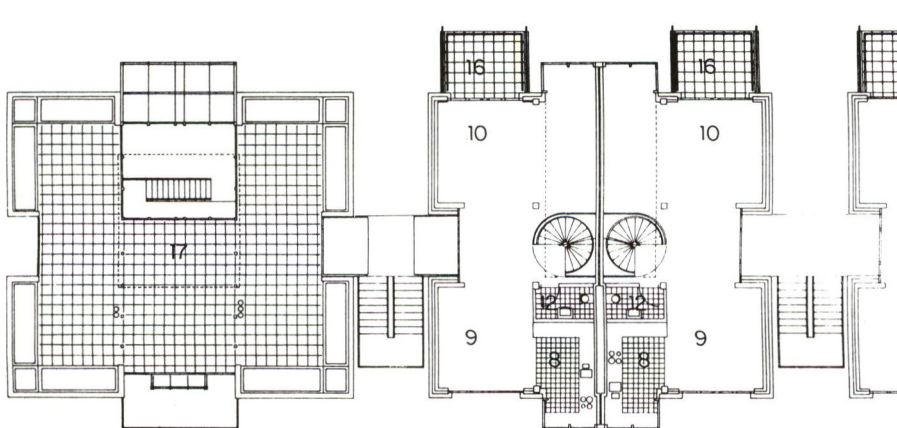
Daten / Caractéristiques

Arealfäche	
Surface du terrain	8 828 m ²
Umgebungsfläche	
Surface extérieure	6 843 m ²
Ausnützungsziffer	
Taux d'utilisation	0,7
Bebaute Fläche	
Surface bâtie	1 751 m ²
Geschossfläche (SIA 416, 1141)	
Surface brute: (SIA 416, 1141)	
Untergeschoss inkl. Garagen	
Sous-sol, y. c. garage	3 378 m ²
Erdgeschoss/Rez-de-chaussée	1 751 m ²
Obergeschosse/Etages	4 409 m ²
Total Geschossfläche/	
Surface brute totale	9 538 m ²
(allseitig umschlossen, überdeckt/	
dimensions extérieures, couvertes)	
Anrechenbare Bruttogeschossfläche (ORL)	
Surface brute totale commercialisable	6 300 m ²
Umbauter Raum (SIA 116)	
Volume construit (SIA 116)	31 119 m ³
Flächennutzungen/Surfaces utiles:	
Garagen/Garages	1 478 m ²
Wohnnutzung/Habitation	6 160 m ²
Nebenflächen/Locaux auxiliaires	1 900 m ²
(Keller, techn. Räume, etc.)	
(Caves, locaux techniques, etc.)	

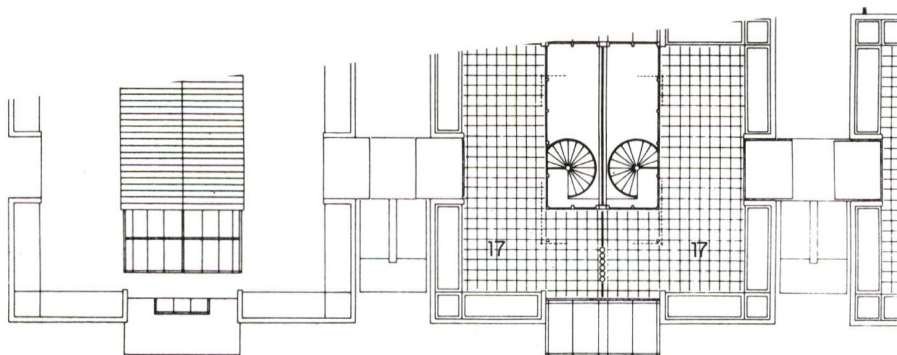




Querschnitt



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss

Kosten / Coûts

Anlagekosten, gegliedert nach BKP
Décomposition des coûts d'après la classification CFC:

- 1 Vorbereitungsarbeiten
Travaux préparatoires Fr. 69 000.—
- 2 Gebäude/Bâtiment Fr. 17 185 000.—
- 3 Betriebseinrichtungen
Equipements d'exploitation Fr. —.—
- 4 Umgebung
Aménagements extérieurs Fr. 1 679 000.—
- 5 Baunebenkosten
Frais secondaires Fr. 2 544 000.—
- 9 Ausstattung
Ameublement et décoration Fr. 26 000.—
- 20 Erdarbeiten/Terrassements
Travaux de terrassement Fr. 295 000.—
- 21 Rohbau 1/Gros-œuvre 1
Gros-œuvre 1 Fr. 7 953 000.—
- 22 Rohbau 2/Gros-œuvre 2
Gros-œuvre 2 Fr. 1 223 000.—
- 23 Elektroanlagen
Installations électriques Fr. 700 000.—
- 24 Heizung/Lüftung/Klima
Installations de chauffage, de ventilation et de climatisation Fr. 986 000.—
- 25 Sanitäranlagen
Installations sanitaires Fr. 1 160 000.—
- 26 Transportanlagen
Installations de transport Fr. 100 000.—
- 27 Ausbau 1
Aménagements intérieurs 1 Fr. 1 225 000.—
- 28 Ausbau 2
Aménagements intérieurs 2 Fr. 1 727 000.—
- 29 Honorare/Honoraires Fr. 1 816 000.—

Kosten/m³ SIA 116
Prix au m³ SIA 116 Fr. 552.—
Kosten/m² Geschossfläche SIA 416 (1.141)
Prix au m² de surface brute SIA 416 (1.141) Fr. 1801.—
Kosten/m² Umgebungsfläche
Prix au m² des aménagements extérieurs Fr. 245.—

Kostenstand:
Zürcher Baukostenindex 1977
= 100 Punkte
April 1987 = 139.6 (2/3 Bauzeit interpoliert).
Niveau des coûts:
Indice zurichois des coûts de construction
1977 = 100 points
Avril 1987 = 139.6 (interpolation aux 2/3 de la durée de la construction)

Bibliographie

as Schweizer Architektur Nr. 93
Juli-August 1990

© COPYRIGHT ANTHONY KRAFFT