

**GESCHÄFTSHAUS
GARTENSTRASSE, BERN**

Das Beispiel aus dem
Lehrbuch

Auch ohne Ersatzneubau lässt sich ein in die Jahre gekommenes und laufend verändertes Geschäftshaus wieder auf Vordermann bringen. Die Verwaltungsimmobilie in der Stadt Bern wandelte sich vom Flickwerk zu einem architektonisch und energetisch zeitgemässen Renditeobjekt.

Im Winter knapp warm und im Sommer schnell überhitzt, so zeigt sich das für Bürobauten typische Innenraumklima leider allzu oft. Die thermische Behaglichkeit ist ein wesentlicher Einflussfaktor für die Produktivität am Arbeitsplatz. Noch mehr als an einem niedrigen Energiebedarf sind Eigentümer von Geschäftsliegenschaften am hohen Nutzerkomfort interessiert. Im Idealfall schafft es eine umfassende Erneuerung, das Qualitätsniveau für beide Ansprüche aufzuwerten, was auch das Marktpotenzial solcher Immobilien wesentlich erhöht. Der Umbau eines Bürokomplexes, der sich im Berner Mattenhofquartier um eine Strassenecke zieht, demonstriert dies exemplarisch und beweist ebenfalls, dass eine umfassende Erneuerung inklusive Aufstockung häufig eine preisgünstigere, nutzungsintensivere Variante ist als ein Ersatzneubau. Das viergeschossige und zweiteilige Gebäude



stammt von 1960 und ist 2015 architektonisch, konstruktiv und technisch generalüberholt worden. Dem Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein dient das Projekt seither als Vorzeigebispiel für eine energetische Gebäudeerneuerung gemäss dem Merkblatt SIA 2047 *Sanierungsstrategien*.

Die Eingriffe kommen sowohl dem sommerlichen als auch dem winterlichen Wärmeschutz zugute. Von der neuerdings dichten Hülle profitiert das Innenklima in allen Jahreszeiten. Die massiven Aussenwände haben eine zusätzliche Wärmedämmung (bis 28 cm) und darüber einen Putz aus Sumpfkalk erhalten. Ebenso sind die Fenster durch hochwertige Produkte ($U_g = 0.6 \text{ W/m}^2\text{K}$) mit dreifacher Wärmeschutzverglasung

ersetzt worden. Zwar wurde der Gebäudestandard Minergie-P (Heizwärmebedarf: 25 kWh/m^2) angestrebt. Doch dazu wären optimierte Solargläser und die eigene Solarstromproduktion erforderlich gewesen. Auch ohne diesen Mehraufwand wird ein Standard erreicht, der sich mit damaligen Minergie-Neubauten vergleichen lässt (Heizwärmebedarf: 30 kWh/m^2).

Der Energiebedarf für die Gebäudekühlung wird mit passiven und aktiven Mitteln gedeckt. Zum internen Ausgleich trägt insbesondere die thermische Speichermasse der Geschossdecken und Unterlagsböden bei; ein manuelles Öffnen der Fenster erlaubt die zusätzliche Nachtauskühlung bei Bedarf. Als Unterstützung dienen die automatischen Rafflamellenstoren zum Schutz vor zu viel Sonne sowie thermisch aktivierbare Geschossdecken und die temperierbare Zuluft, um die Räume nach Bedarf tagsüber oder in der Nacht zu kühlen.

Äusserlich erkennbar sind die baulichen und energetischen Eingriffe einzig an der Erhöhung um ein Attikageschoss und an den aufgefrischten Fassaden. Ansonsten sind die Geometrie und die Feinstruktur der Fensterbänder im Wesentlichen unverändert geblieben. Sie dürfen die Architektur des Gebäudes, wie schon im Original, weiter prägen. (pk)

AM BAU BETEILIGTE

Bauherrschaft: Avadis Anlagestiftung, Zürich
Architektur: Bürgi Schärer Architekten, Bern

GEBÄUDE

Typ: Geschäftshaus mit Baujahr 1960
Erneuerung: Aufstockung, Gebäudehülle, Fensterersatz, Haustechnik, strukturelle Anpassungen
Energiebezugsfläche: 2268 m^2
Energiekennzahl: 60 kWh/m^2 (Minergie Erneuerung); Zielwert SIA Effizienzpfad Energie
Bausumme: 7.4 Mio CHF (BKP 1–9)
Bauzeit: 2014–2015

