

# Machbarkeitsstudie **Glockenstrasse 3-5, 3018 Bern**

Bern, 20. Mai 2015



## **Impressum**

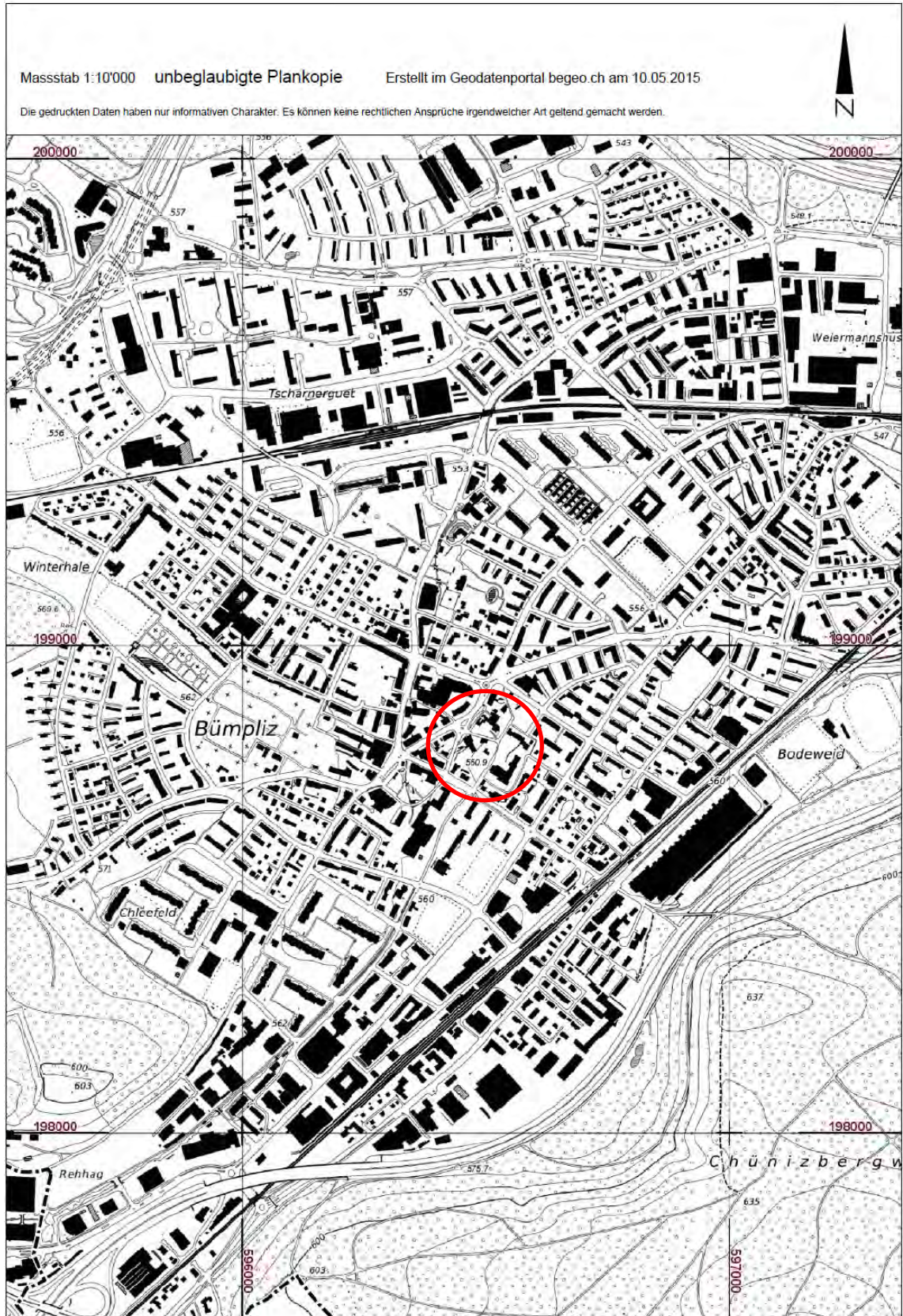
Texte, Grafiken, Pläne:	Strasser Architekten AG, Bern Jutta Strasser, Dipl. Architektin FH SIA SWB Reto M. Steffen, Dipl. Architekt FH
Fotos und Abbildungen:	Diverse Webseiten, Strasser Architekten AG Bern
Titelbild:	Hauptfassade Isenschmidhof und Speicher
Erstellt:	20.05.2015
Geht an:	Immobilien Stadt Bern

**Inhalt**

1	Übersichtsplan.....	4
2	Situationsplan.....	5
3	Ausgangslage.....	6
3.1	Auftraggeber	6
3.2	Planungsteam	6
3.3	Begrüsste Amtsstellen	6
3.4	Beteiligte Personen und Sitzungen	7
3.5	Grundlagen	7
3.6	Raumprogramm	7
3.7	Zielvereinbarung	7
4	Analyse.....	8
4.1	Kurzdokumentation Baugeschichte und Zustand heute	8
4.2	Glockenstrasse 5 – Bauerhaus mit Ökonomieteil	10
4.3	Glockenstrasse 3 –Stöckli	12
4.4	Glockenstrasse 5b – Speicher	13
4.5	Planungsgeschichte	13
4.6	Raumplanung und Baurecht	14
5	Machbarkeitsstudie .....	15
5.1	Umgang mit Bausubstanz / Entwurfsidee	15
5.2	Empfehlungen zur Machbarkeitsstudie	18
6	Raumangebot.....	19
6.1	Variante 1 Atelier / Wohnen	19
6.2	Variante 2 Wohnungen	20
7	Kostenschätzung, Flächen und Volumen .....	21
7.1	Flächen nach SIA 416	21
7.2	Kubus nach SIA416	21
7.3	Grobkostenschätzung +/- 25% Genauigkeit	21
7.4	Kostenkennwerte	21
7.5	Kostengenauigkeitsgrad	22
7.6	Indexstand	22
7.7	Mehrwertsteuer	22
8	Anhang .....	23

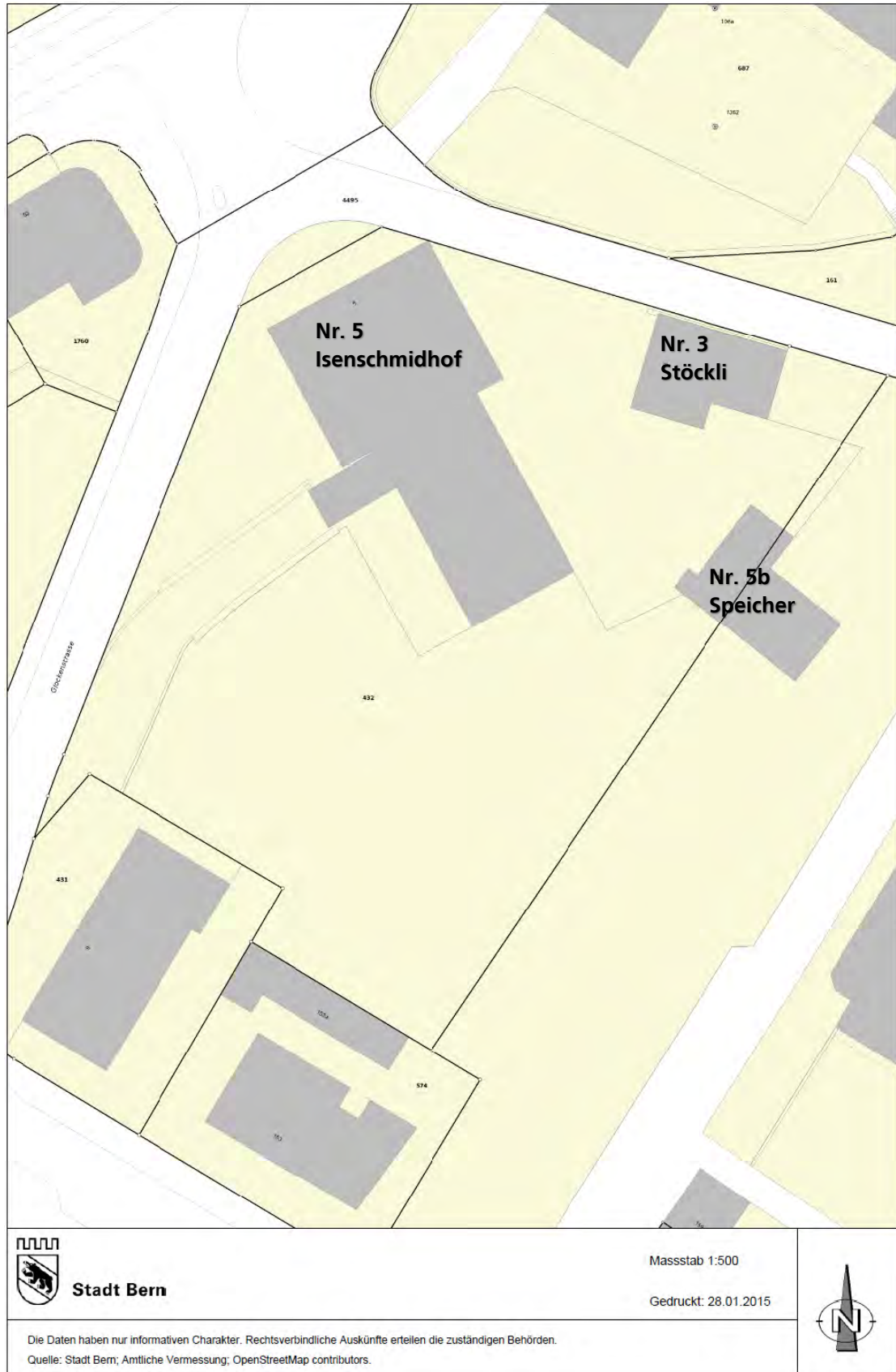


# 1 Übersichtsplan





## 2 Situationsplan



### **3 Ausgangslage**

#### **3.1 Auftraggeber**

Immobilien Stadt Bern  
Kristina Bussmann  
Schwanengasse 10  
3011 Bern

#### **3.2 Planungsteam**

Architekt:

Strasser Architekten AG  
Zähringerstrasse 61  
Postfach  
3000 Bern 9  
  
T: +41 31 991 56 55  
F: +41 31 991 56 06  
team@strasserarchitekten.ch  
www.strasserarchitekten.ch

Projektleitung:           Reto M. Steffen  
                                  Jutta Strasser

Spezialisten:

HMQ Architektur- und Gebäudevermessung  
Schützenweg 8  
7430 Thuisis  
  
T: +41 81 650 05 05  
admin@hmq.ch

#### **3.3 Begrüsste Amtsstellen**

Denkmalpflege:

Denkmalpflege der Stadt Bern  
Markus Waber  
Postfach 636  
Junkerngasse 47  
3011 Bern  
  
T: +41 31 321 60 91  
markus.waber@bern.ch

Abteilung Kulturelles:

Präsidialdirektion der Stadt Bern  
Martin Müller  
Gerechtigkeitsgasse 79  
Postfach 551  
3000 Bern 8  
  
T: +41 31 321 68 82  
martin.mueller@bern.ch

### **3.4 Beteiligte Personen und Sitzungen**

Startsitzung:	31.3.15 (Frau Bussmann, Herr Waber, Herr Müller, Herr Steffen, Frau Strasser)
S 1	09.04.15 (Herr Waber, Herr Steffen, Frau Strasser)
S 2	16.04.15 (Frau Bussmann, Herr Müller, Frau Strasser)
Schlussitzung:	11.05.15 (Frau Bussmann, Herr Waber, Herr Müller, Herr Steffen, Frau Strasser)

### **3.5 Grundlagen**

Auftragsblatt Machbarkeitsstudie Glockenstrasse 3, 5, 5b, 3018 Bern v. 28.1.2015, Immobilien Stadt Bern

Susanne Schwob- Fonds, Anforderungen an eine Ersatzliegenschaft, Präsidialdirektion Stadt Bern v. 24.1.2015

Stellungnahme Archäologie v. 19.12.2013, Archäologischer Dienst des Kantons Bern

CD Bestandespläne Glockenstrasse 3 -5 v. 16.2.2015 von Immobilien Stadt Bern

HMQ – Bestandesaufnahme Speicher, Glockenstrasse 5b, v. 27.3.2015

Untersuchungsbericht Glockenstrasse 5, 3018 Bern

Bestandesaufnahme der bauzeitlichen Substanz und Ausstattung im Wohn- und im Ökonomieteil, Nussli Restauratoren v. 1.11.2011

Inventarblätter Denkmalpflege der Stadt Bern, 2010

Ensemble 5

Glockenstrasse 3 – Stöckli

Glockenstrasse 5 – Bauernhaus

Glockenstrasse 5b – Speicher

### **3.6 Raumprogramm**

Variante 1

Künstlerateliers, Anzahl offen

25 – 40 m<sup>2</sup> (5 x 5 bis 6 x 7 m, Höhe 2.5m bis 3.0 m ), mit Wasseranschluss

Lageraum für Kunstwerke

1 Raum, ca. 10 – 20 m<sup>2</sup> (2.5 m x 4 bis 5 x 4 m, Höhe 3.0 m)

Übungsräume, 20 – 50 m<sup>2</sup> (4 x 5 bis 7 x 7 m, Höhe 2. 5m und mehr) –

Anzahl offen, zwei Räume ca. 15 m<sup>2</sup>, schallgedämmt

Variante 2

Wohnung/Alterswohnungen , Anzahl offen

### **3.7 Zielvereinbarung**

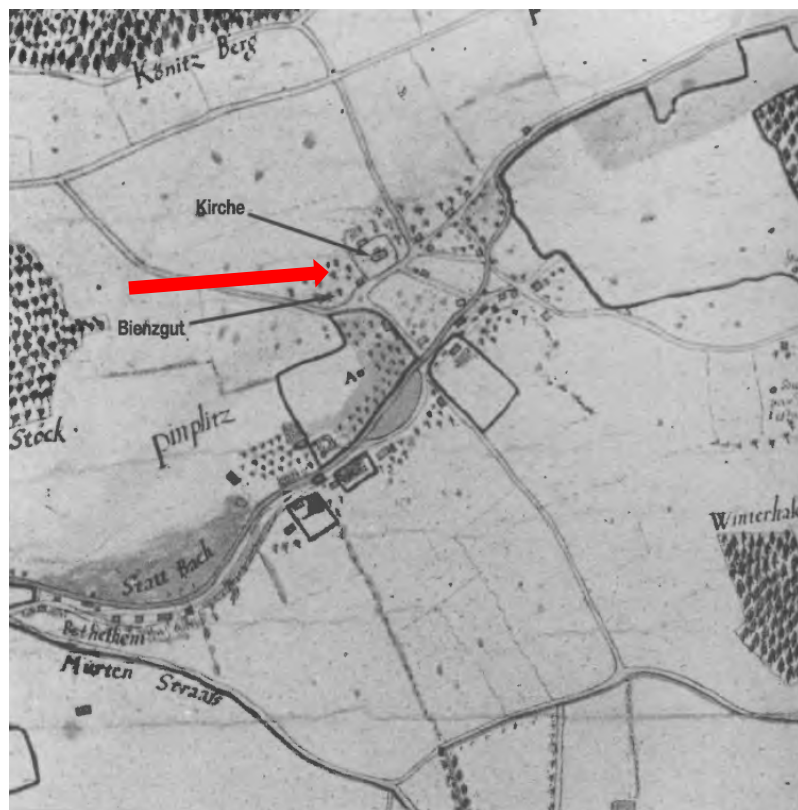
Die Machbarkeitsstudie soll die mögliche Umsetzung der beiden oben erwähnten Szenarien inkl. einer Grobkostenanalyse aufzeigen.

## 4 Analyse

### 4.1 Kurzdokumentation Baugeschichte und Zustand heute

Die Gebäudegruppe Glockenstrasse 3, 5 und 5b liegt gemäss Inventarblatt der Denkmalpflege der Stadt Bern nahe des Kirchbezirks, der schon seit der Römerzeit als besiedelt gilt. Dies wurde auch bei der Renovation und den archäologischen Grabungen des Bienzgut Bümpliz (Umbau 1996 – 1999) bestätigt, als der ehemalige römische Gutshof (1.-4. Jahrhundert n. Chr.) mit seinen Fundamentresten teilweise freigelegt wurde.

„Insgesamt stellt das Ensemble aus Bauten der Bernstrasse (Bienzgut und Kirche) sowie Glockenstrasse 3-5, das allseitig beschnitten wurde und durch die umgebende Bebauung z.T. auch beeinträchtigte dörfliche Insel innerhalb des heutigen agglomerierten, städtisch geprägten Bümpliz dar. Ihr Wert liegt nicht nur in den qualitätvollen Hofsituationen und in der beruhigend grosszügigen Begrünung sondern auch in der historischen Bedeutung als zentraler Zeuge des ehemaligen Bauerndorfes.“ (Inventarblatt Ensemble, Denkmalpflege Stadt Bern)



Plan Willomet 1688





Übersichtsplan Bümpliz, 1878, v. K. Feller

#### 4.2 Glockenstrasse 5 – Bauerhaus mit Ökonomieteil



Südfassade Gebäude Nr. 5



Wappen von Bümpliz und vermutlich von Isenschmid

Der sogenannte Isenschmidhof wurde 1842 als Riegbau erstellt. Im Ründefeld ist das Wappen in bekränzten Ovalen aufgemalt. An den seitlichen Lauben im Gadengeschoss sind florale Symbole aufgemalt. Der Nordwestseitige Ökonomieteil wurde 1908 zu einem überdimensionierten Querbau in Rieg und Sichtbacksteine erweitert.

Nähere Informationen zur Entstehung und Veränderung der Liegenschaft finden sich im Untersuchungsbericht, Bestandesaufnahme der bauzeitlichen Substanz und Ausstattung im Wohn- und im Ökonomieteil der Nussli Restauratoren vom 1.11.2011



Ostfassade in Rieg von Gebäude Nr. 5



Westfassade Ökonomietrakt Gebäude Nr. 5





Ökonomietrakt von innen, Gebäude Nr. 5

#### 4.3 Glockenstrasse 3 –Stöckli



Ansicht von Süd, Gebäude Nr. 3

Um ca. 1840 wurde das als Ofenhaus, Waschhaus und als Remise ursprünglich genutzte Gebäude im Erdgeschoss als Massivbau, im Ober- und Dachgeschoss als Riegbau erstellt.



#### 4.4 Glockenstrasse 5b – Speicher



Ansicht von Nord, Gebäude Nr. 5b

Dieser Bau stammt aus dem Jahre 1749 und ist als Bohlenständerbau erbaut worden. Die Bauherrschaft war gemäss Inschrift über der Tür im Obergeschoss Hans Hausammann. Der Speicher ist ein Zeuge von hohem zimmerhandwerklichen Können und einer der wenigen, die in Bümpliz noch erhalten sind.

Insgesamt befinden sich sowohl die 3 Gebäude wie auch die Umgebung der Anlage in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

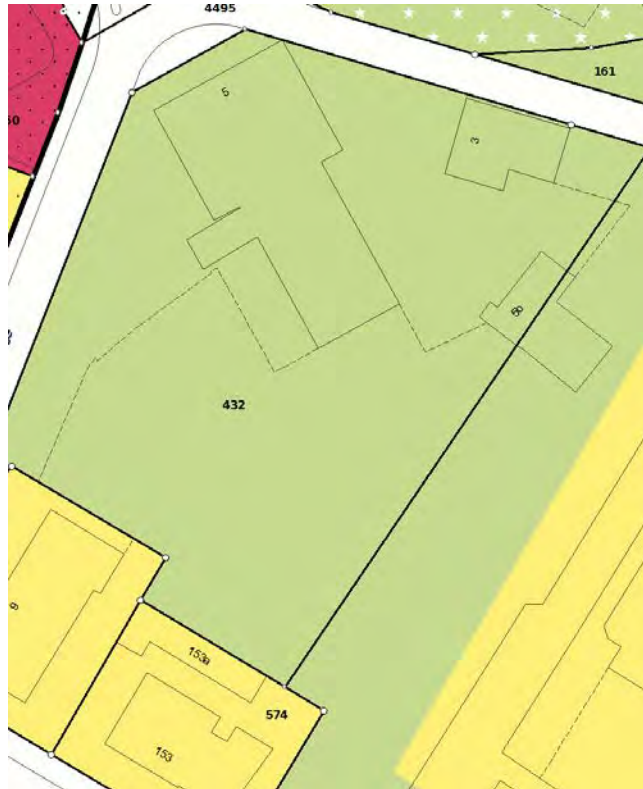
#### 4.5 Planungsgeschichte

Bereits seit 2005 wird über die um- oder Neunutzung der Gebäude verhandelt. Es wurden mehrere Analysen und Machbarkeitsstudien erstellt, welche alle Umnutzung in ein Alterswohnhaus vorsehen.

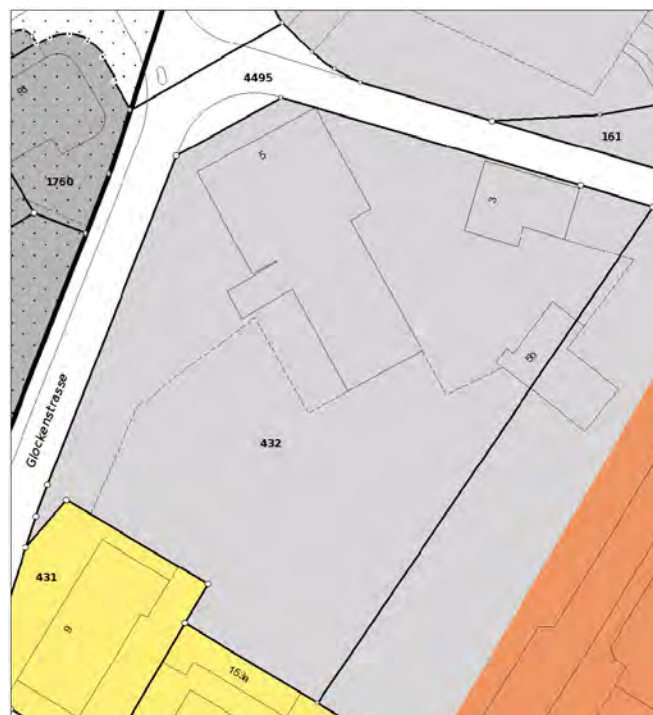
Mit der hier vorliegenden Machbarkeitsstudie soll neu die Nutzung von Künstlerateliers als Ersatz für eine andere Liegenschaft (Susanne-Schwob-Fonds) untersucht werden.

Zusätzlich wünscht der Auftraggeber eine Aussage zur Umnutzung mit Alterswohnungen.

#### 4.6 Raumplanung und Baurecht



Nutzungszone Zone im öffentlichen Interesse (Freifläche F)  
für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse



Bauklasse Zone im öffentlichen Interesse

## 5 Machbarkeitsstudie

### 5.1 Umgang mit Bausubstanz / Entwurfsidee



#### Isenschmidhof

Der Südteil des Gebäudes eignet sich ausschliesslich für Wohnungen, sinnvoller Weise mit der gleichen dreistubenbreiten Raumanordnung gegen Süd wie heute. Das Gebäude kann mit zwei praktisch gleichen Wohnungen genutzt werden. Im 2. OG könnte ebenfalls eine kleine Wohnung mit Südorientierung vorgesehen werden oder der Ausbau dieses Bereiches wird zur Ateliernutzung geschlagen. Im Vordergrund stehen eher Wohnungen einfachen Standards, die Raumhöhen betragen im EG ca. 2.2 m und im 1. OG ca. 2.1 m.

Für den Ökonomieteil überzeugt die Idee von innenliegenden, teilweise freigestellten Körpern (Haus in Haus-Konstruktionen) und punktuellen Lichtöffnungen über Dachflächenfenster sowie wenig gezielten zusätzlichen Fensterflächen in der Fassade, die denkmalpflegerisch vertretbar wären und zu qualitativ hochwertigen Innenräumen führen würden. Die Eignung für Ateliernutzungen ist sehr gut möglich. Beispiele für vergleichbares Handeln gibt

es zahlreiche. Bei der Ateliernutzung steht die freie Kunst, Malerei, Video, etc. im Vordergrund, vereinzelt könnten auch Musiküberäume angeboten werden. Diese bedingen einen wesentlich verbesserten Schallschutz gegenüber den anderen Ateliers, was die Baukosten in die Höhe treibt.



15  
Transformation d'une ferme à Bisikon (ZH), 2009.  
Bellwald Architekten AG, Winterthur.

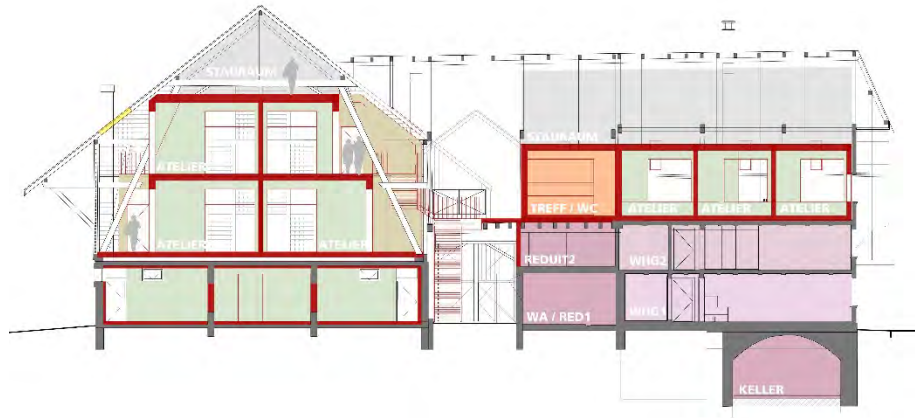


16  
Transformation d'une ferme à Marsens (FR), 2004.  
Atelier d'architecture espaces et environnement Sàrl, Fribourg.

Das Nutzungsangebot von Alterswohnungen wird zwar ebenfalls in der Machbarkeitsstudie Variante 2 abgebildet, aber es ist bereits heute erkennbar, dass diese Nutzung technisch sehr viel anspruchsvoller unterzubringen wäre und nur sehr kostenintensiv im Gebäude integriert werden könnte (insbesondere der Punkt des „hindernisfreien Bauens“ wäre nur durch grossen Aufwand zu erreichen).

Eine Anpassung der Anzahl Geschosse (es wird für die Ateliers eine grössere Raumhöhe gewünscht) ergibt die Möglichkeit, die heutigen Fenster auf der Ost und West-Seite sehr viel besser einzubeziehen. Mit zusätzlichen Öffnungen im Dach kann eine gute Atelierbelichtung mit blendfreiem Nordlicht geschaffen werden. Die Ost und Westseite können mit zusätzlichen Öffnungen nach „den heutigen Spielregeln“ des Fassadenbildes versehen werden.





### Stöckli

Das Gebäude sollte möglichst gemäss seiner ursprünglichen Nutzung weiterverwendet werden, d.h. im Erdgeschoss bestünde die Möglichkeit für ein bis zwei Ateliers (z.B. Steinbildhauer, o.ä.) oder für Lagerraum der Künstler.

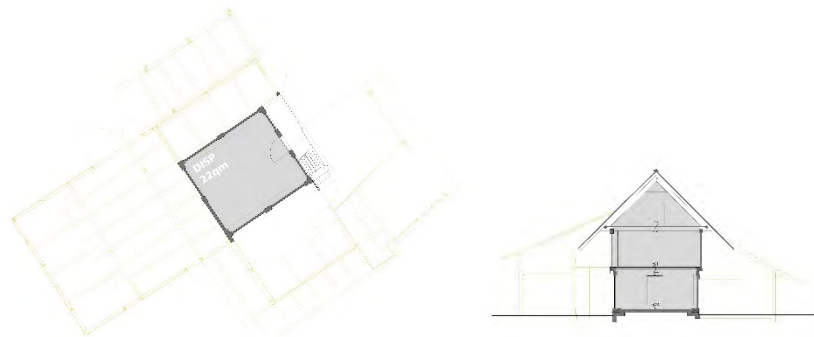
In den beiden oberen Geschossen muss bei einer Renovation der Einbau eines Bades und einer neuen Küche berücksichtigt werden. Mit einer einfachen Verbindungstreppe ins Dachgeschoss kann eine 3-4-Zimmer-Wohnung angeboten werden. Der Zugang zur Wohnung kann nur über die Laubentreppe erfolgen und ist daher nicht für Alterswohnungen geeignet.



### Speicher

Das Gebäude ist heute stark durch einfache Farnisanbauten verunklärt, die z.T. sehr provisorisch angeschlossenen Dächer können Feuchteschäden an der Originalsubstanz des eigentlichen Speichers verursachen. Durch Abbruch dieser im Laufe der letzten Jahre hinzugefügten Elemente könnte die Qualität des ursprünglichen Baus und v.a. des ganzen Ensembles stark verbessert werden.

Das Gebäude ist v.a. als Lagerraum für Material geeignet, das nicht feuchtigkeitsempfindlich ist und Temperaturschwankungen ausgesetzt werden kann. Die Nutzung des Schopfes (unbeheizt) für unterschiedlichste Veranstaltung, sowohl durch die Künstler vor Ort, wie auch durch das Quartier, sind ebenfalls denkbar.



### Umgebung

Die gesamte Umgebung des Isenschmidhofes kann durch einfache Massnahmen aufgewertet werden. Der Innenhof eignet sich sehr gut für Atelierarbeiten unter freiem Himmel, da grosse Vordächer des Bauernhauses bereits bestehen. Der Grünraum kann z.B. mit einer kleinen Hostett angemessen ergänzt und als attraktiver Aussenraum einen wertvollen Beitrag zu Wohn- und Arbeitsqualität leisten. Ein Einbinden des südlichen Bereichs des Grünraums in das öffentliche Wegnetz kann zudem zu einer Park ähnlichen Situation führen, welche die öffentliche Funktion des Ortes als Grün und Erholungsraum verstärken würde.

## 5.2 Empfehlungen zur Machbarkeitsstudie

Aufgrund der Besichtigungen vor Ort mit allen Beteiligten, den Gesprächen und Diskussionen, sowie Referenzbeispielen empfehlen wir die Variante der Alterswohnungen aus folgenden Gründen zu verwerfen.

Die Raumhöhen sind entweder zu niedrig (ca. 2.1m) oder bedingt durch die Lage von bestehenden Fenstern und Konstruktionsteilen, die berücksichtigt werden müssen, sehr hoch (ca. 3.5m)

Die Ertüchtigung der Bauten mit Liften und Rampen (bei Alterswohnungen) stehen in keinem Verhältnis zu den Wohnflächen und deren Qualitäten.

Aussenräume (attraktive Balkone) mit guten Sichtbezügen sind nur in Ausnahmefällen möglich. Diese sind für Alterswohnungen sinnvoll und gewünscht.

Die Nutzungsanordnung von Ateliers in der Anlage oder von Wohnungen mit sehr einfachem Ausbaustandard sind vom Kosten-Nutzen-Verhältnis die wohl bestmöglichen Ausbauvarianten.

**6 Raumangebot****6.1 Variante 1 Atelier / Wohnen**

## Isenschmiedhof Süd Nr. 5

EG und 1. OG	2x	3.5 Zi WG	110 m2	220m2
		Waschküche	16 m2	
		Reduit	23 m2	
2. OG	3x	Atelier	23 m2	69 m2
	1x	«Treff » und WC's		23 m2

## Ökonomietrakt

EG	1x	Atelier		54 m2
	2x	Atelier	26 m2	52 m2
	1x	Atelier		30 m2
	1x	Foyer		36 m2
1. OG	3x	Atelier	27 m2	81 m2
	2x	Atelier	20 m2	40 m2
	1x	Atelier		41 m2
2. OG	1x	Atelier		26 m2
	1x	Atelier		40 m2
	1x	Atelier		32 m2
	1x	Atelier		15 m2
	1x	Material		11 m2

**Gesamtnutzfläche Nr. 5** **ca. 770 m2**

## Stöckli Nr. 3

EG	1x	Atelier/Lager	50 m2	50 m2
	1x	Atelier/Lager	32 m2	32 m2
1. OG	1x	Atelier	37 m2	27 m2
	1x	3.5 Zi WG Maisonnette		115 m2

**Gesamtnutzfläche Nr. 3** **ca. 224 m2**

## Speicher Nr. 5b

EG	1x	Disponibel/Lager		22 m2
1. OG	1x	Disponibel		23 m2
2. OG	1x	Disponibel		10 m2

**Gesamtnutzfläche Nr. 5b** **ca. 55 m2**

Je nach Bedarf können weniger Attraktive und schwach belichtete Atelierräume auch als Lagerräume genutzt werden. (Beispielsweise Stöckli EG oder im zentralen Dachraum des Bauernhaus-Wohntraktes.

## 6.2 Variante 2 Wohnungen

### Isenschmiedhof Süd Nr. 5

EG und 1. OG	2x	3.5 Zi WG	110 m2	220m2
	1x	Reduit	15 m2	
	1x	Reduit	22 m2	
	1x	Gemeinschaftsraum		44 m2
2. OG	1x	3.5 Zi WG		107 m2
	1x	Reduit	25 m2	
	1x	Gemeinschaftsraum/Loft		106 m2

### Ökonomietrakt

EG	1x	Mehrzweckraum		51 m2
		div. Nebenräume/ Tech, / WK		
1. OG	1x	3.5 Zi WG		79 m2
	1x	3.5 Zi WG		87 m2
	2x	Reduit	11.5 m2	
2. OG	1x	3.5 Zi WG		72 m2
	1x	3.5 Zi WG		79 m2
	2x	Reduit	12.5 m2	

**Gesamtnutzfläche Nr. 5** **ca. 845 m2**

### Stöckli Nr. 3 – dito Variante 1

EG	1x	Atelier/Lager	50 m2	50 m2
	1x	Atelier/Lager/Garge	32 m2	32 m2
1. OG	1x	Atelier	37 m2	27 m2
	1x	3.5 Zi WG Maisonnette		115 m2

**Gesamtnutzfläche Nr. 3** **ca. 224 m2**

### Speicher Nr. 5b – dito Variante 1

EG	1x	Disponibel/Lager		22 m2
3. OG	1x	Disponibel		23 m2
4. OG	1x	Disponibel		10 m2

**Gesamtnutzfläche Nr. 5b** **ca. 34 m2**



## 7 Kostenschätzung, Flächen und Volumen

### 7.1 Flächen nach SIA 416

GSF	Grundstücksfläche	3638	m <sup>2</sup>
GGF	Gebäudegrundflächen	705	m <sup>2</sup>
UF	Umgebungsfläche	2933	m <sup>2</sup>
GF	Geschossfläche Nr. 3	330	m <sup>2</sup>
GF	Geschossfläche Nr. 5b	186	m <sup>2</sup>
GF	Geschossfläche Nr. 5 Bh	479	m <sup>2</sup>
GF	Geschossfläche Nr 5 Öko	1093	m <sup>2</sup>
GF	Geschossfläche	2088	m <sup>2</sup>

### 7.2 Kubus nach SIA416

GV	Gebäudevolumen Nr. 3	939	m <sup>3</sup>
GV	Gebäudevolumen Nr. 5b	466	m <sup>3</sup>
GV	Gebäudevolumen Nr. 5	6076	m <sup>3</sup>
GV	Gebäudevolumen Total	7481	m <sup>3</sup>

### 7.3 Grobkostenschätzung +/- 25% Genauigkeit

Die detaillierte Kostenzusammenstellung ist im Anhang enthalten.

Variante 1 Atelier / Wohnen

<b>Bauernhausteil und Ökonomierteil</b>	<b>Fr.</b>	<b>4'913'899.00</b>
Stöckli	Fr.	896'104.00
Speicher	Fr.	151'770.00

Variante 2 Wohnen (mit Lifteinbau)

<b>Bauernhausteil und Ökonomierteil</b>	<b>Fr.</b>	<b>6'036'137.00</b>
Stöckli	Fr.	896'104.00
Speicher	Fr.	151'770.00

Umgebungskosten ganze Parzelle Fr. 304'950.00

### 7.4 Kostenkennwerte

GV	Gebäudevolumen Nr. 3 Stöckli, Atelier + Wohnen	Fr.	865	m <sup>3</sup>
GV	Gebäudevolumen Nr. 5b (kein Ausbau, Instands.)	Fr.	300	m <sup>3</sup>
GV	Gebäudevolumen Nr. 5 Ökonomietrakt Atelier	Fr.	780	m <sup>3</sup>
GV	Gebäudevolumen Nr. 5 Bauernhaus Atelier Wohnen	Fr.	900	m <sup>3</sup>
GV	Gebäudevolumen Nr. 5 Ökonomietrakt Wohnen	Fr.	980	m <sup>3</sup>
GV	Gebäudevolumen Nr. 5 Bauernhaus Wohnen	Fr.	900	m <sup>3</sup>

In der beiliegenden Kostenschätzung sind Fr. 148'000.- für Umgebungsarbeiten ausgewiesen. Diese beziehen sich ausschliesslich auf die unmittelbaren Bereiche mit ca. 3m-Abstand um das Gebäude.

Für eine Auffrischung der gesamten Parzellenumgebung mit 2033 m<sup>2</sup> muss bei einfacher Gestaltung mit ca. Fr. 150.-/m<sup>2</sup> Umgebungsfläche gerechnet werden.

**7.5 Kostengenauigkeitsgrad**

± 25%

**7.6 Indexstand**

Baupreisindex BFS Grossregion Espace Mittelland (Quelle BFS 06.05.2015)

Oktober 2014 100.4 Pkte.

Basis Okt. 2010 100 Pkte.

**7.7 Mehrwertsteuer**

Die Mehrwertsteuer ist in den oben dargestellten Kosten mit 8% enthalten.

**8 Anhang**

- 1 Machbarkeitsstudie V1 Ateliers
- 2 Machbarkeitsstudie V2 Wohnungen
- 3 Berechnungen der Geschossflächen und Volumen nach SIA 416
- 4 Grobkostenschätzung für V1 und V2





**Anhang 1**

**Machbarkeitsstudie V1 Ateliers**



600

Massstab: 1:500

Plangrösse: A4

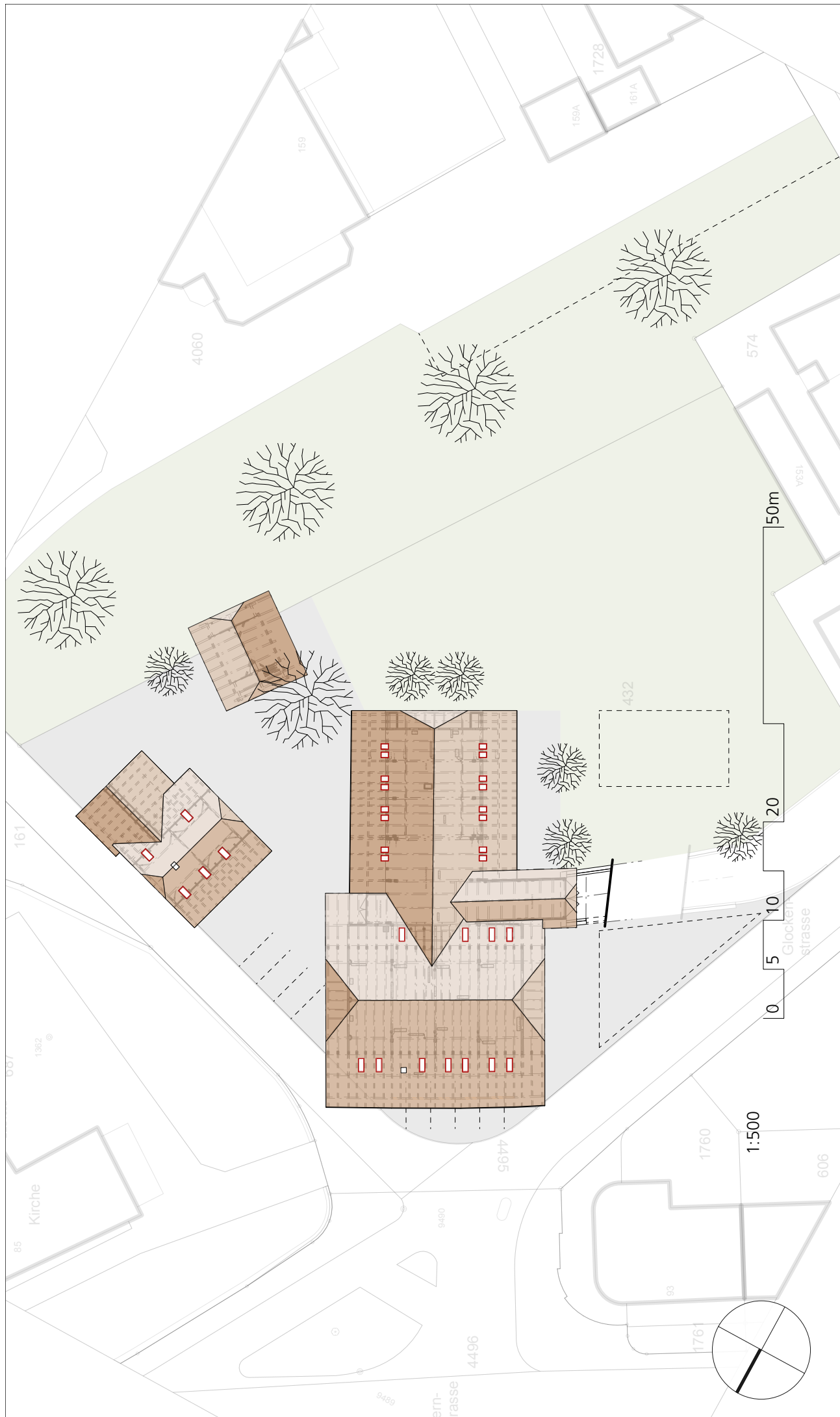
Datum: No Revision

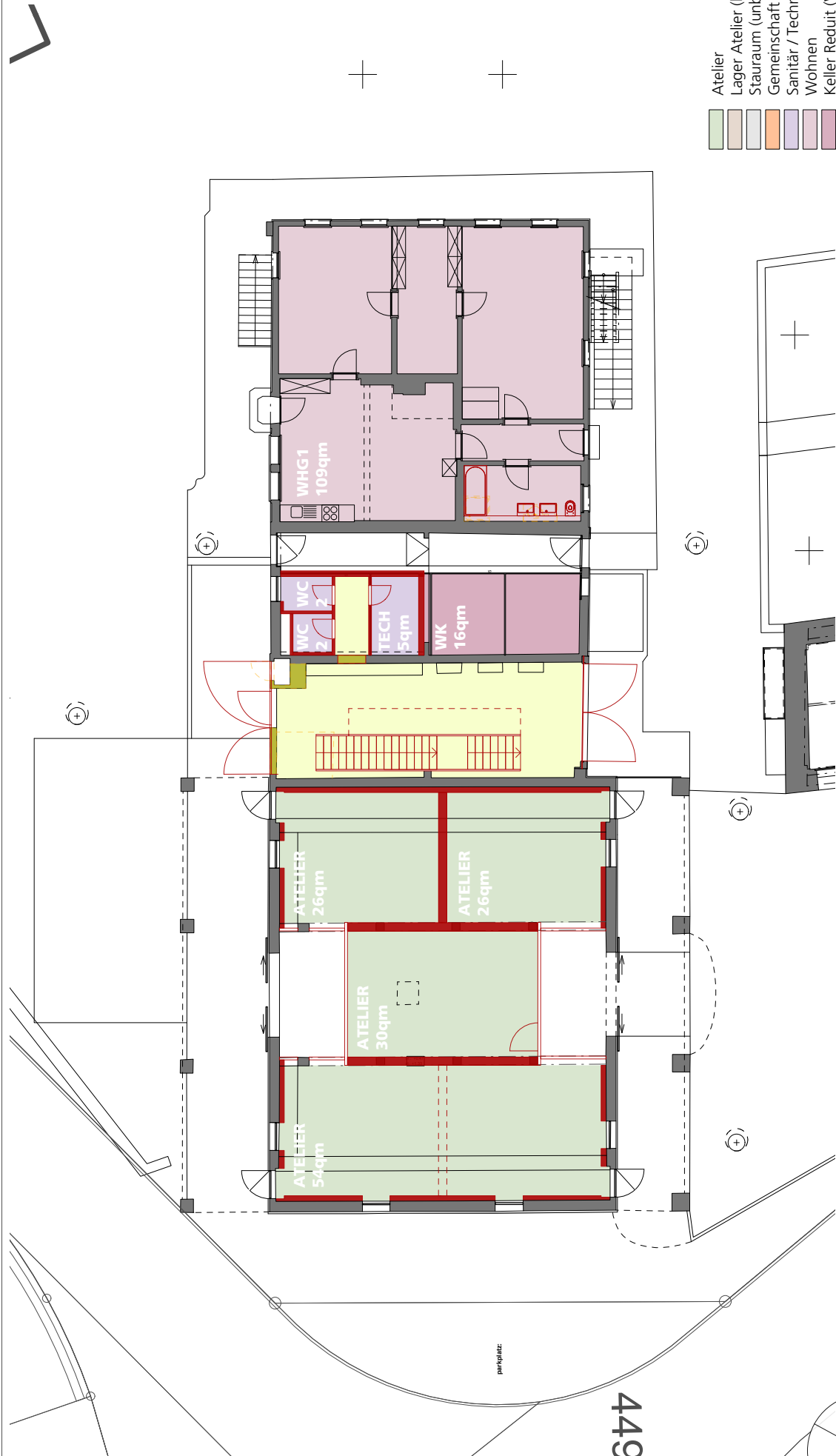
## Machbarkeitsstudie, Glockenstrasse 3-5, Bern Situation

20137-10 Glockenstrasse Situatic  
Ausdruck: 20.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**

Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)





- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

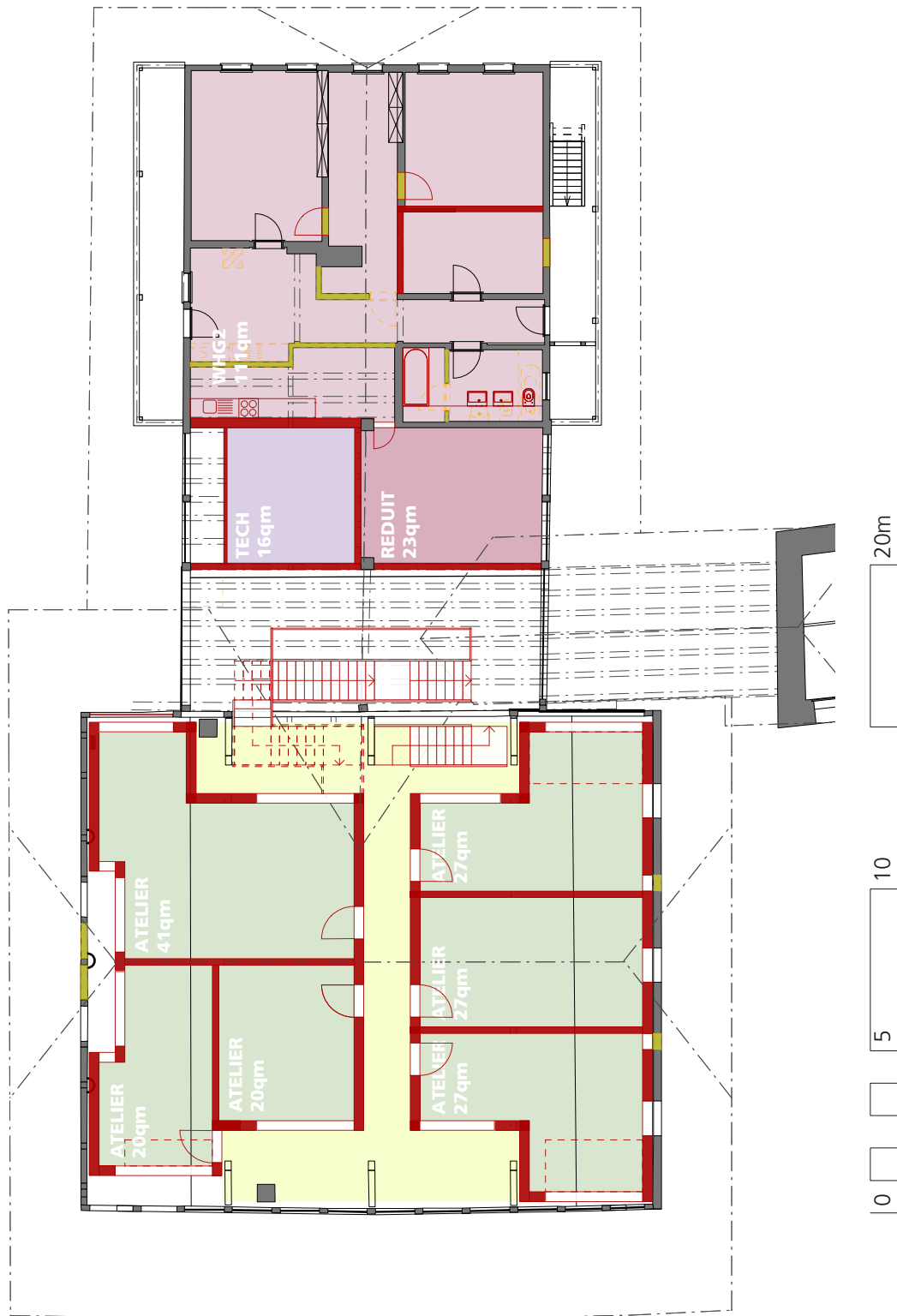
5-V1 100  
Massstab: 1:200  
Plangrösse: A4  
Datum: No Revision

# Machbarkeitsstudie Atelier, Glockenstrasse 5, Bern

## Grundriss Erdgeschoss

20137-10-5 Glockenstrasse5 Atel  
Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

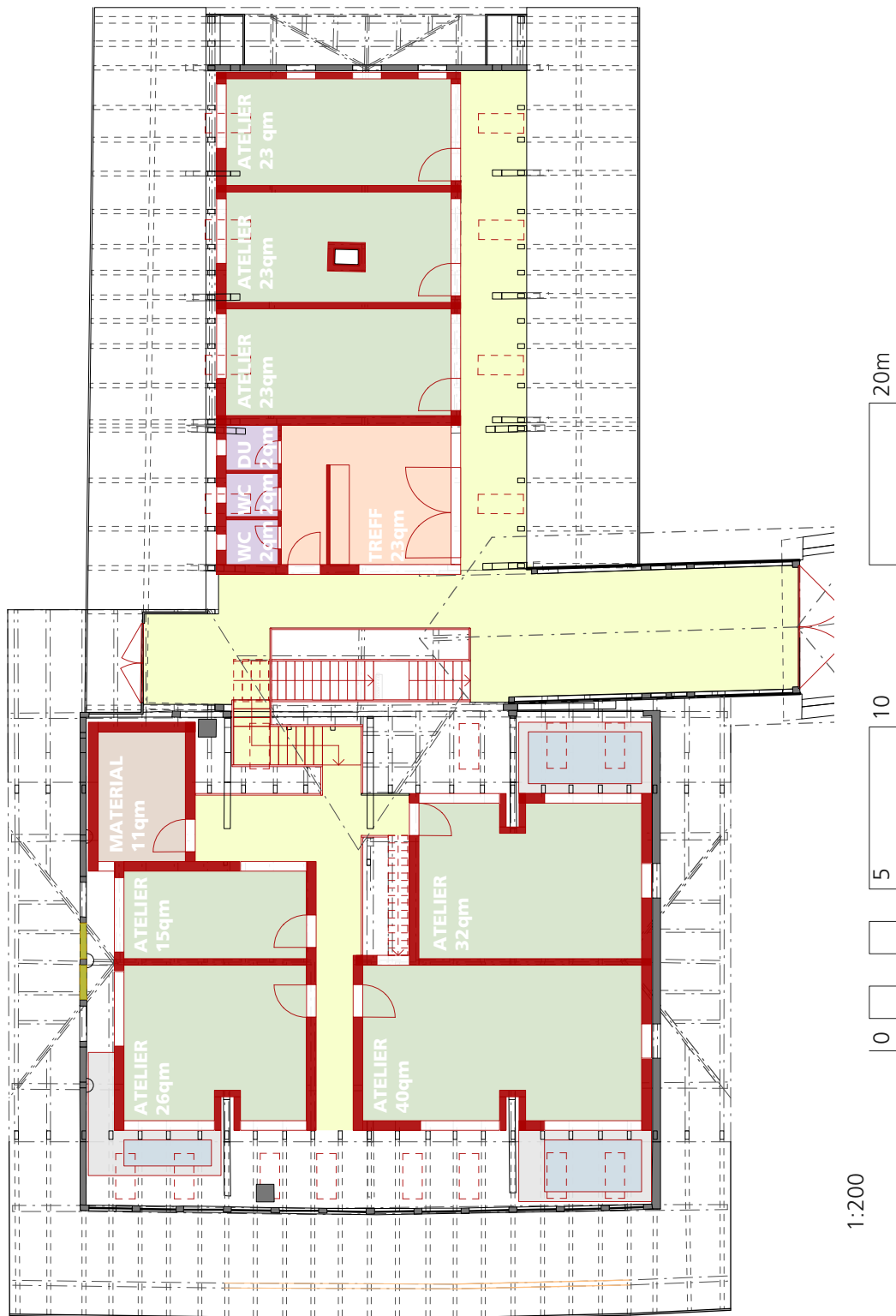
5-V1 101  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Atelier, Glockenstrasse 5, Bern Grundriss 1. Obergeschoss

20137-10-5 Glockenstrasse5 Atel  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)





**5-V1 102**  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

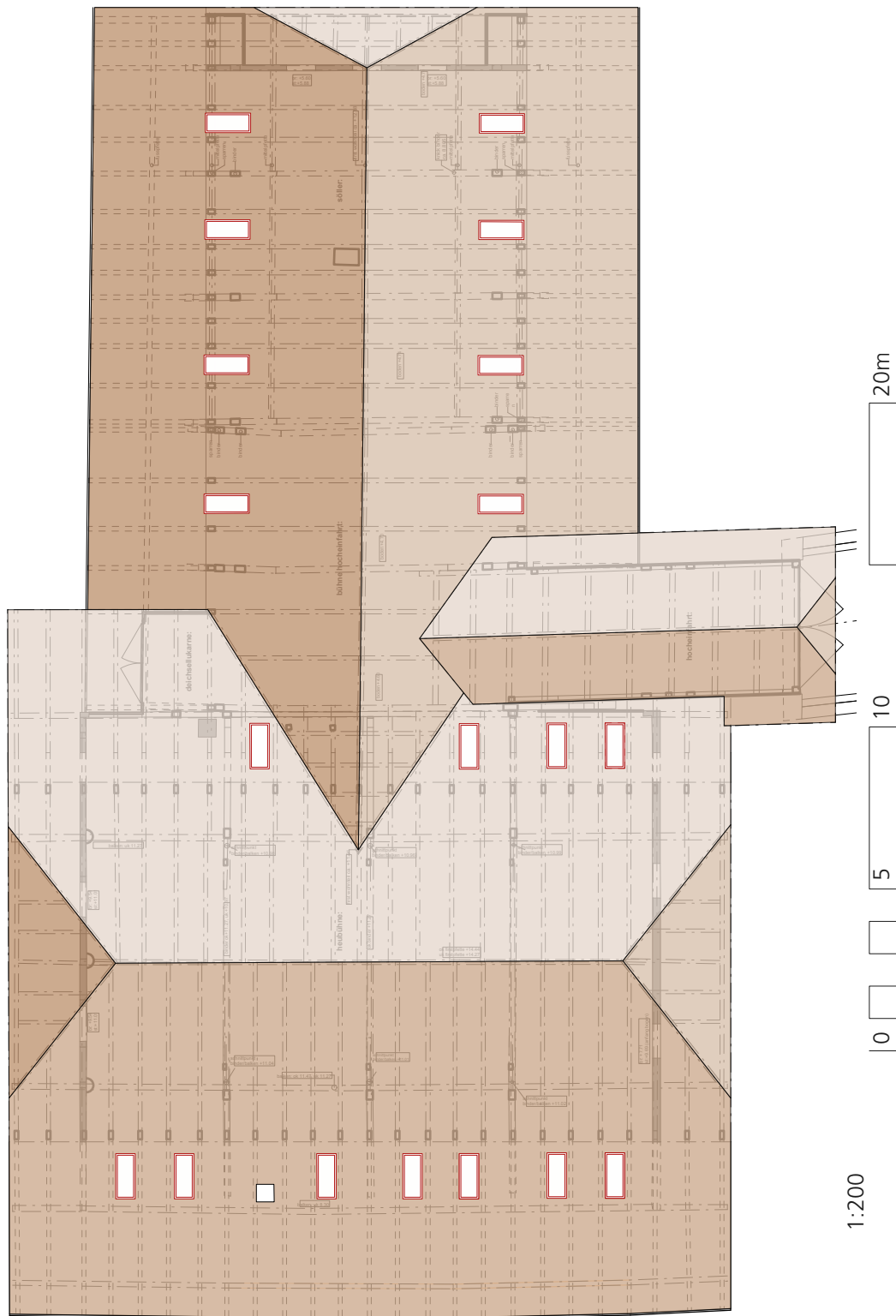
## Machbarkeitsstudie Atelier, Glockenstrasse 5, Bern

### Grundriss 2. Obergeschoss

20137-10-5 Glockenstrasse5 Atel  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**

Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



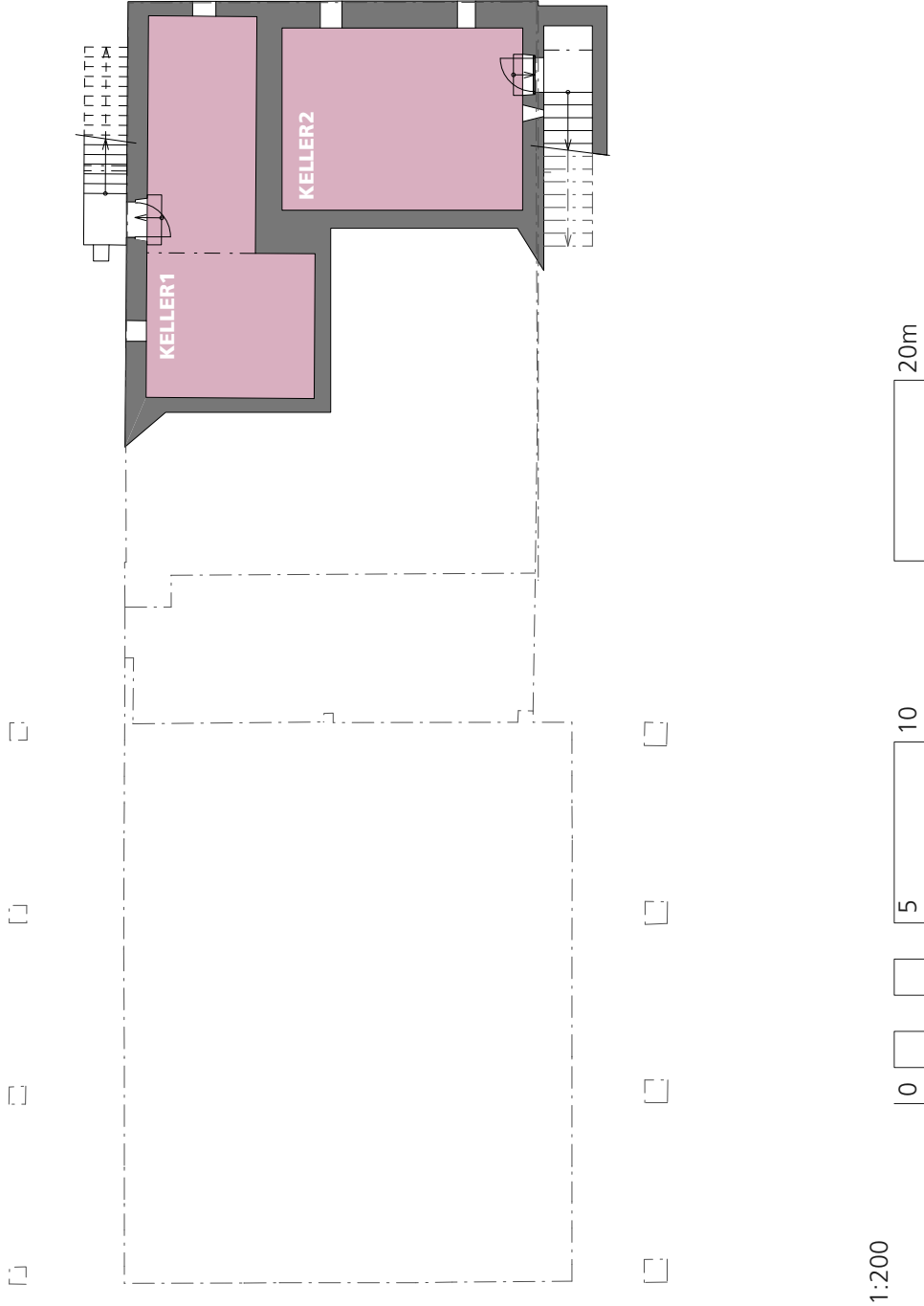
- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

5-V1 103  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

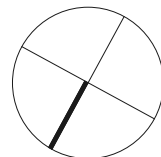
## Machbarkeitsstudie Atelier, Glockenstrasse 5, Bern Dachaufsicht

20137-10-5 Glockenstrasse5 Atel  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



1:200



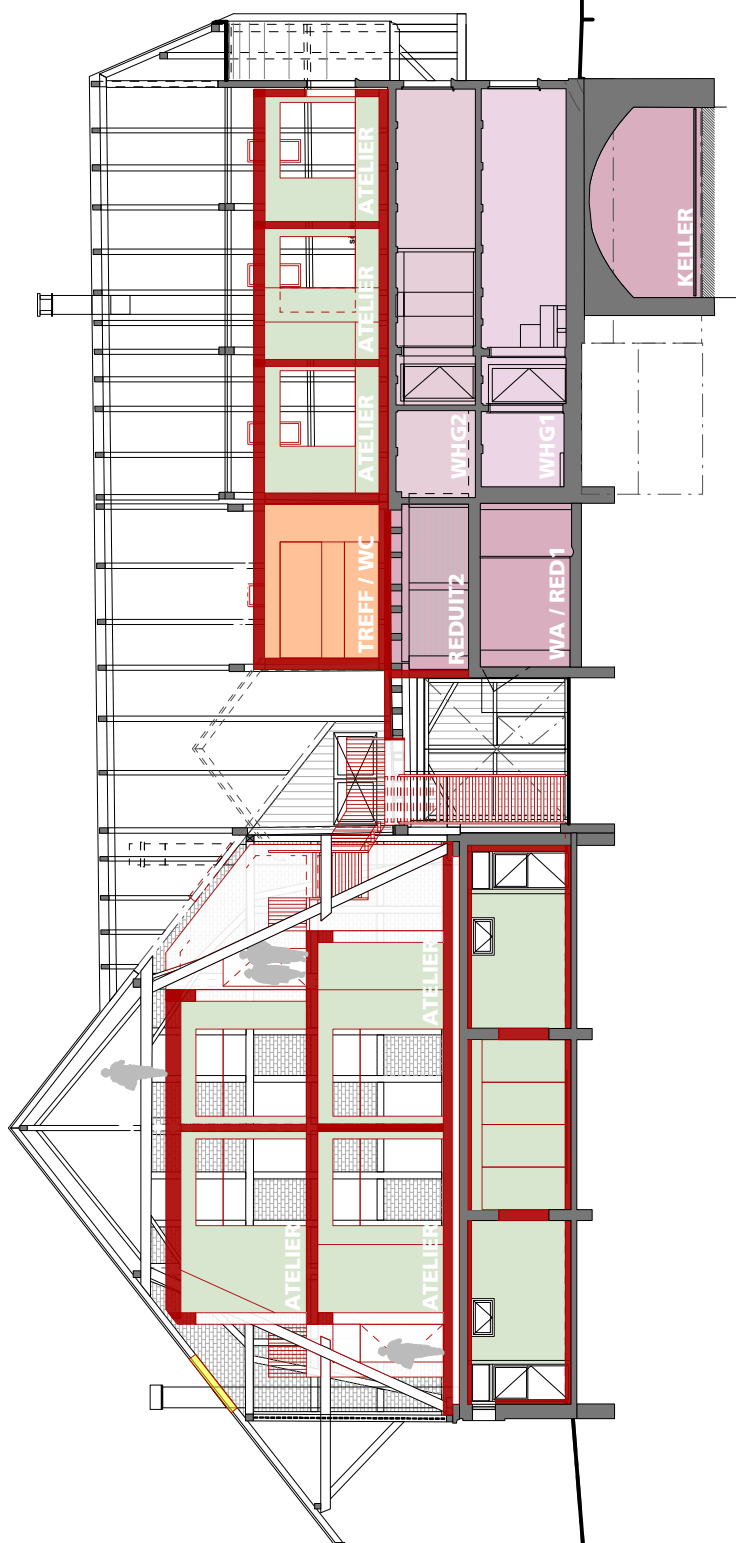
- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

5-V1 101  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Atelier, Glockenstrasse 5, Bern Grundriss Untergeschoss

20137-10-5 Glockenstrasse5 Atel  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

1:200

0 5 10 20m

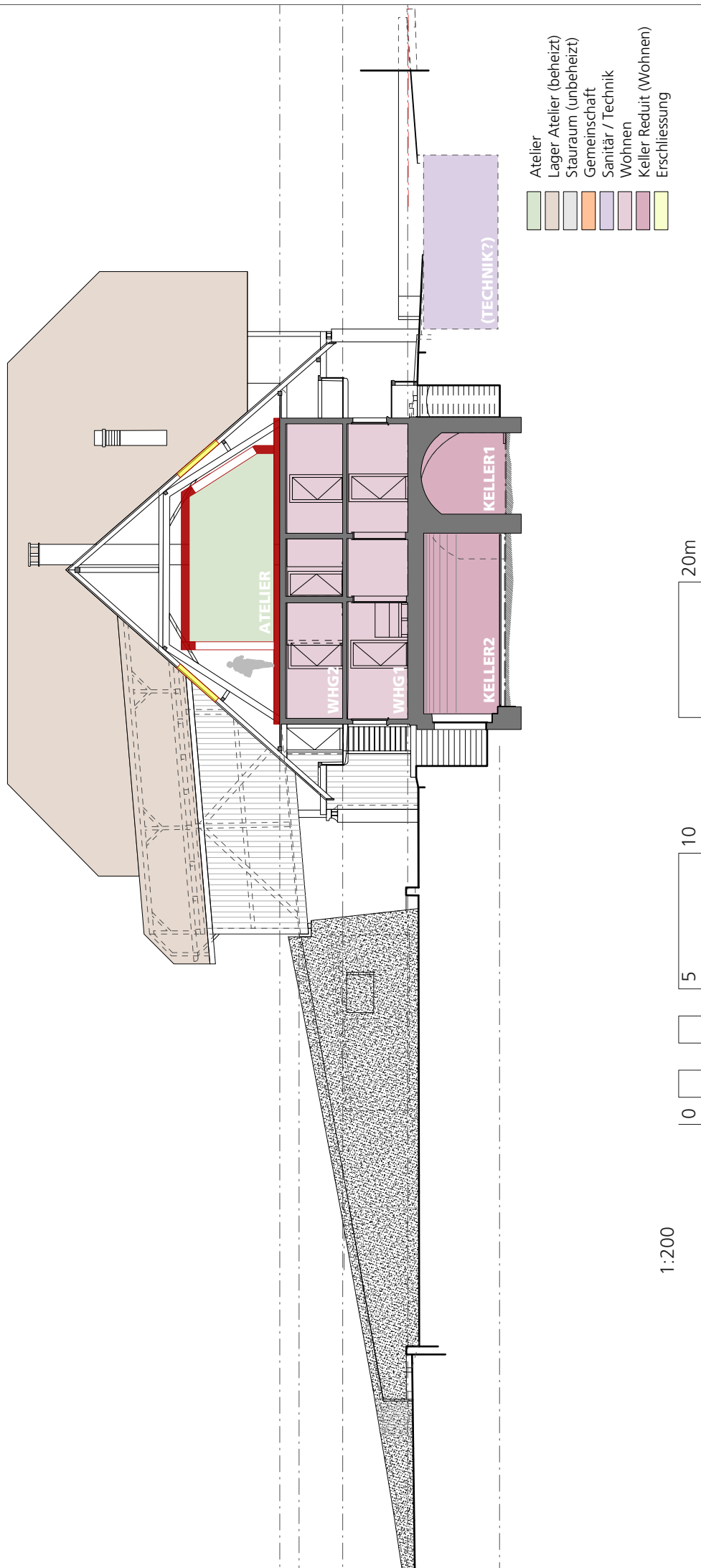
5-V1 201  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Atelier, Glockenstrasse 5, Bern Schnitt A-A

20137-10-5 Glockenstrasse5 Atel  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**

Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



**5-V1 202**  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

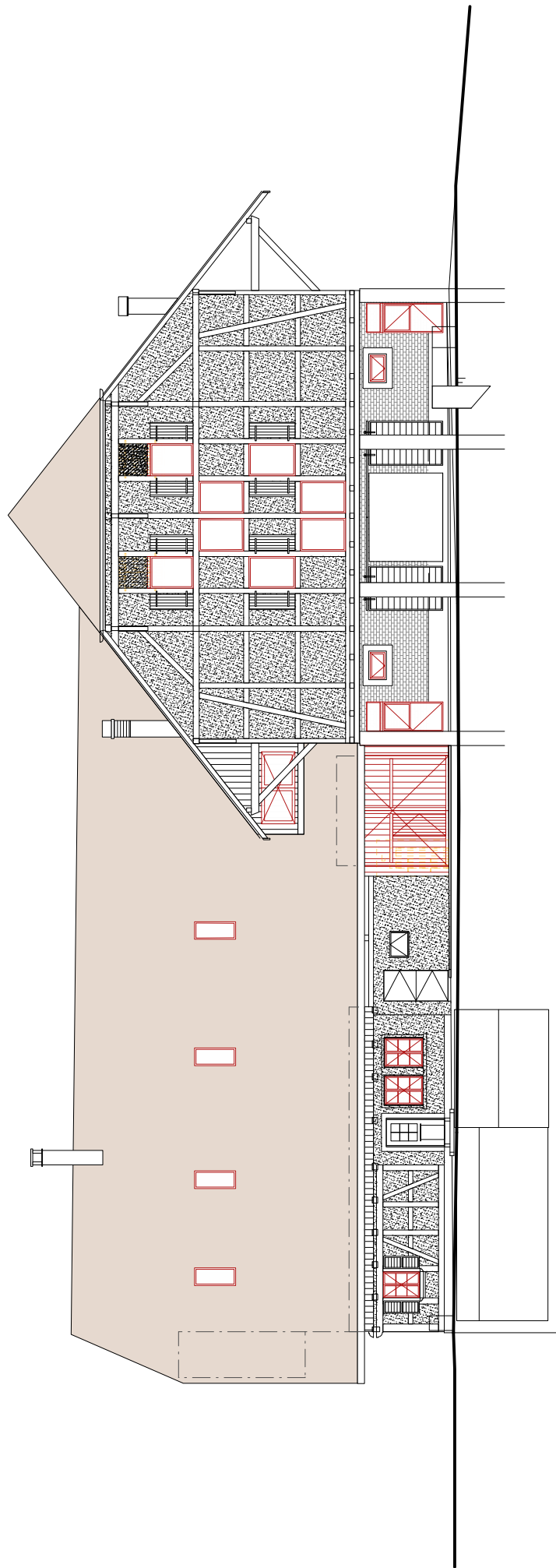
# Machbarkeitsstudie Atelier, Glockenstrasse 5, Bern

## Schnitt B-B

20137-10-5 Glockenstrasse5 Atel  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)





- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

1:200

0 5 10 20m

**5-V1 203**  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Atelier, Glockenstrasse 5, Bern Ostfassade

20137-10-5 Glockenstrasse5 Atel  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



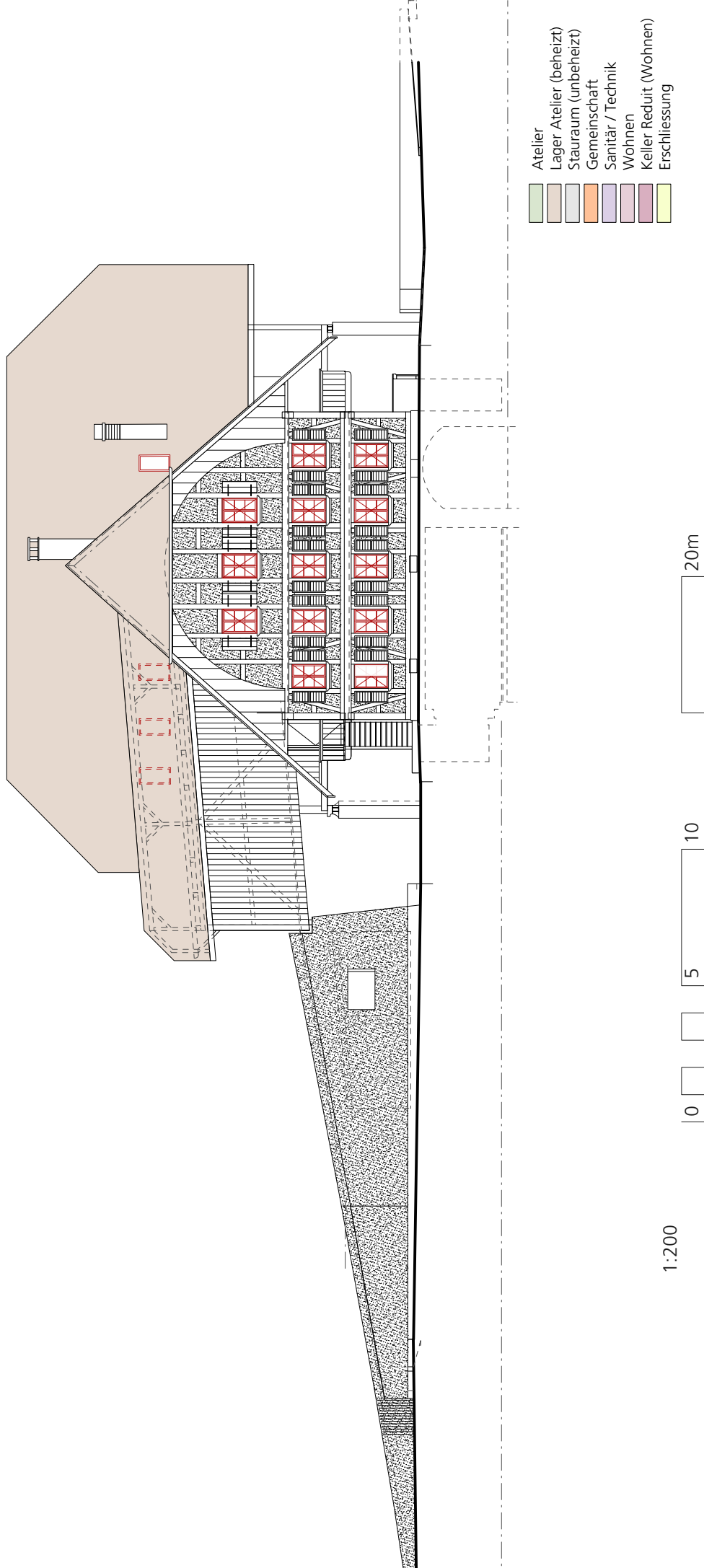
- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

**5-V1 204**  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Atelier, Glockenstrasse 5, Bern Westfassade

20137-10-5 Glockenstrasse5 Atel  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



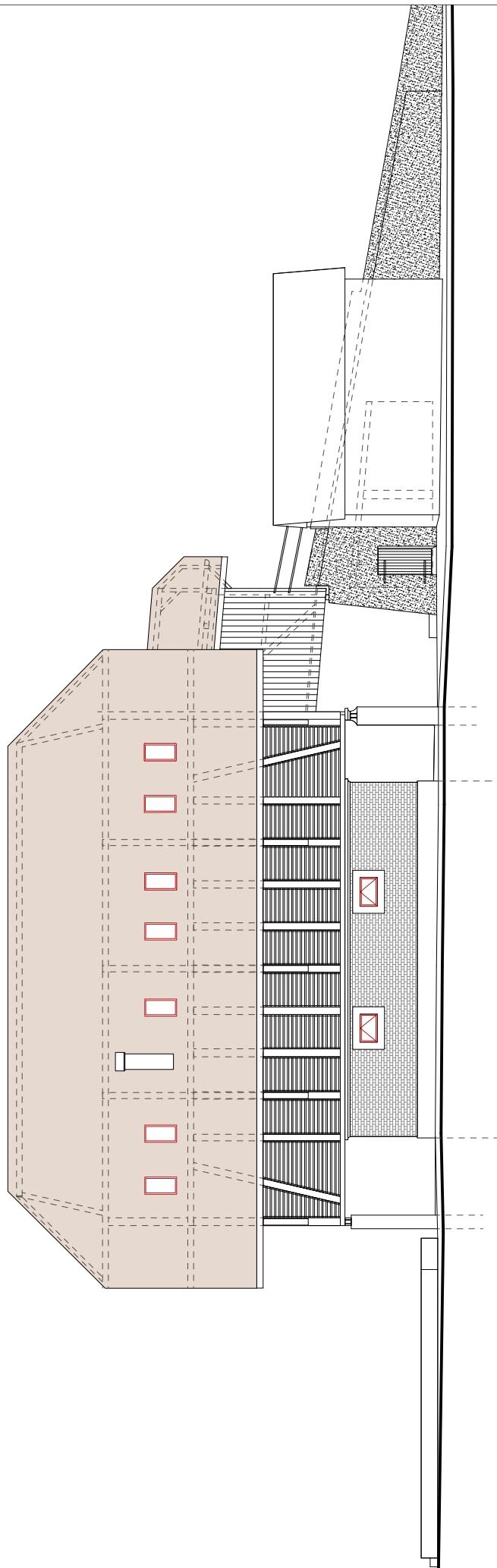
1:200

**5-V1 205**  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Atelier, Glockenstrasse 5, Bern Südfassade

20137-10-5 Glockenstrasse5 Atel  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

1:200

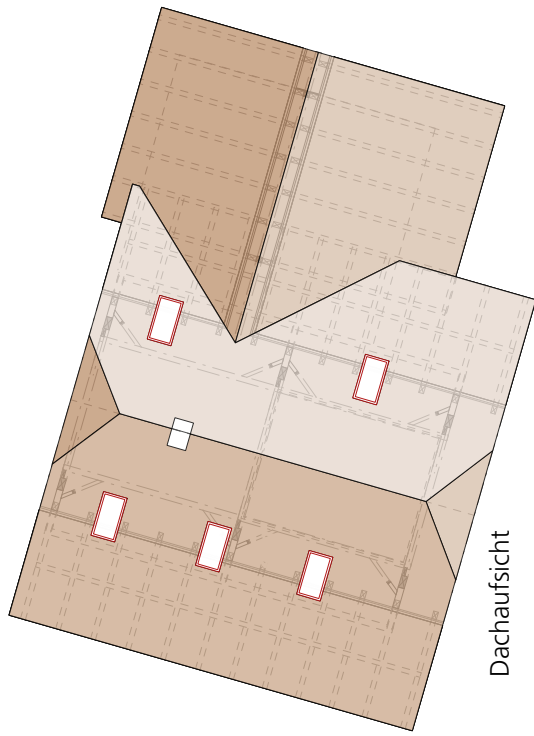
0 5 10 20m

**5-V1 206**  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

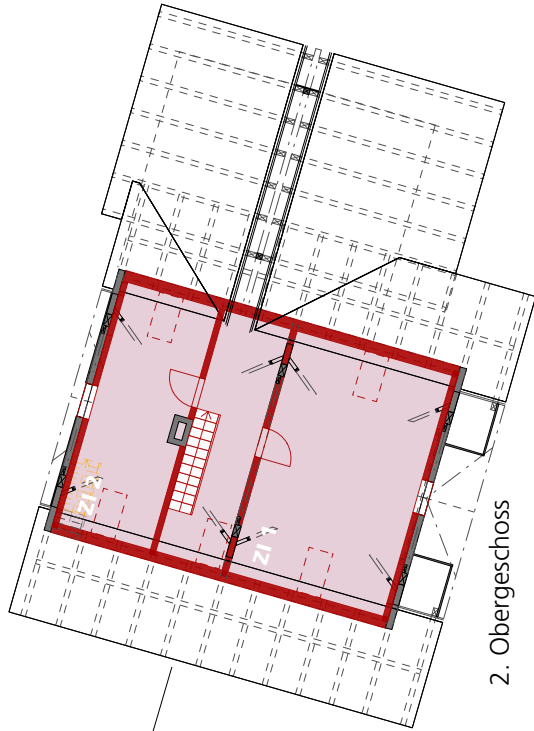
## Machbarkeitsstudie Atelier, Glockenstrasse 5, Bern Nordfassade

20137-10-5 Glockenstrasse5 Atel  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



Dachaufsicht



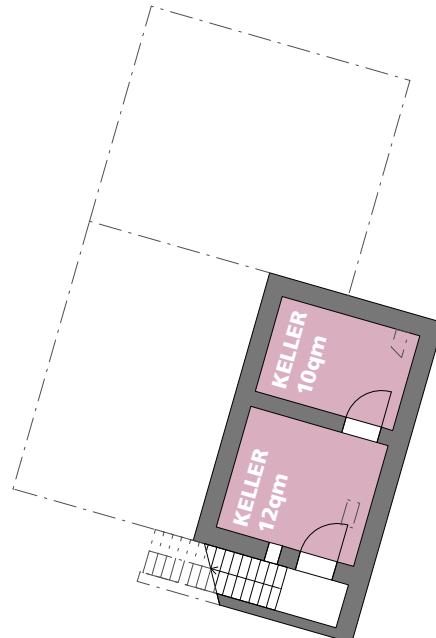
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss

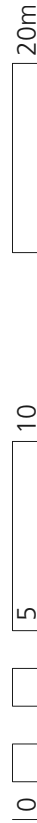
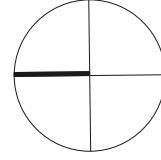


Erdgeschoss



Untergeschoss

- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung



1:200

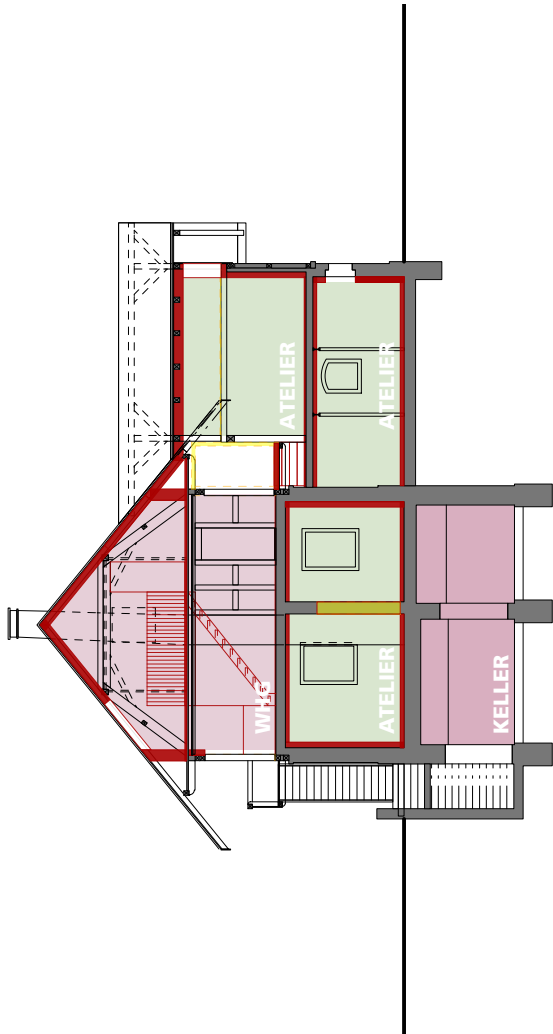
**3-VA 1**  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

# Machbarkeitsstudie Stöckli Glockenstrasse 3, Bern Grundrisse

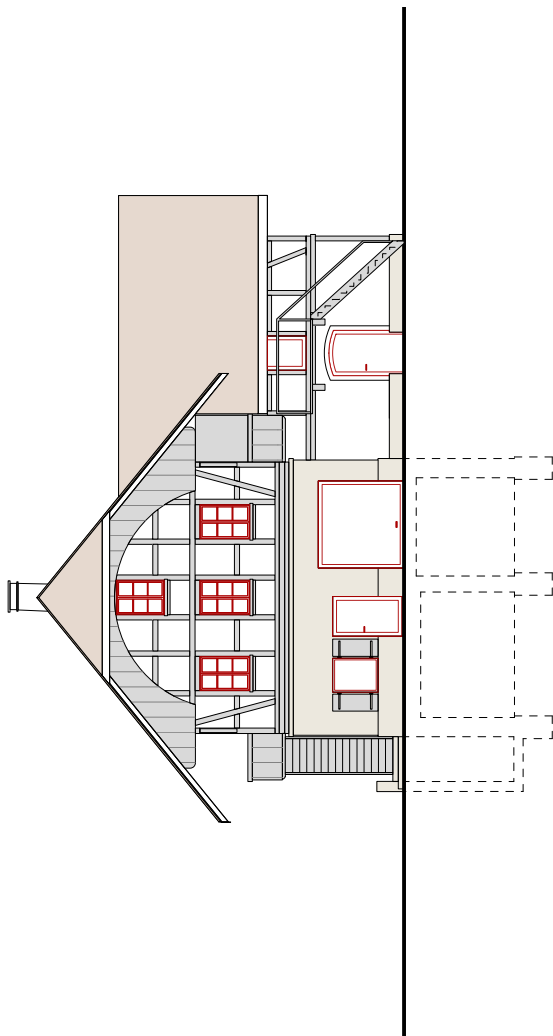
20137-10-3 Glockenstrasse3 DEF  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
 www.strasserarchitekten.ch





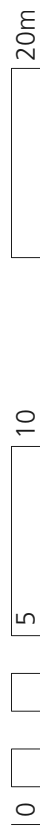
Schnitt A-A



Südfassade

- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

1:200



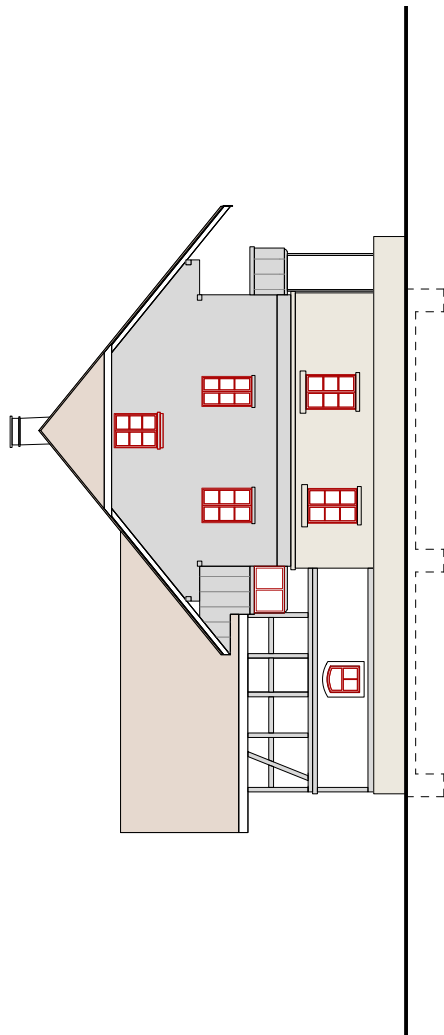
**3-VA 21**  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Wohnatelier Glockenstrasse 3, Bern

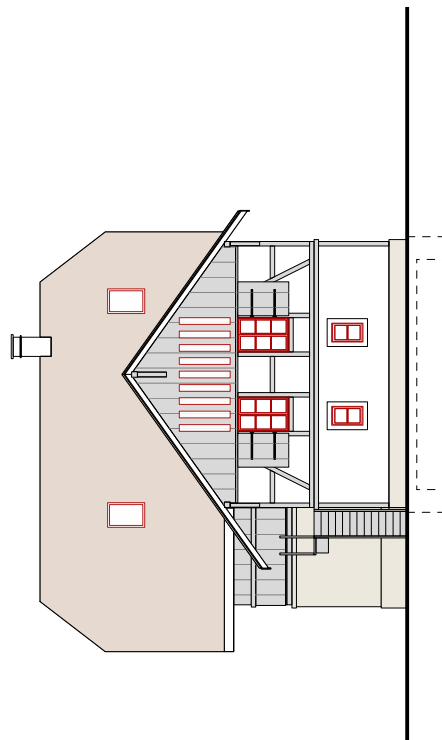
### Schnitt A-A, Südfassade

20137-10-3 Glockenstrasse3 DEF  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)

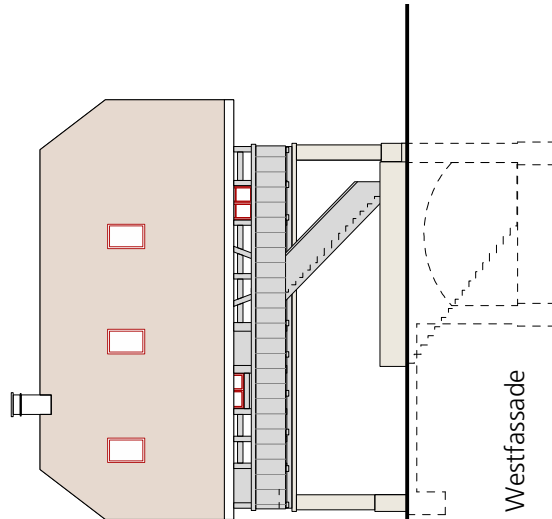


Nordfassade



Ostfassade

1:200



Westfassade

20m

10

5

0

- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

**3-VA 22**  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

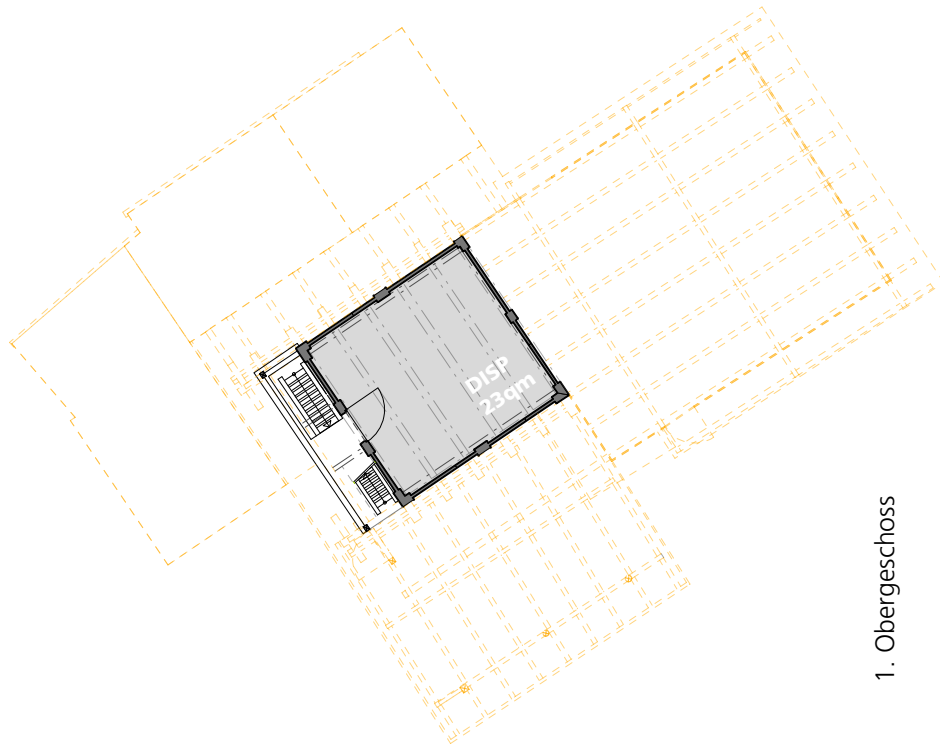
## Machbarkeitsstudie Wohnatelier Glockenstrasse 3, Bern

### Fassaden (Nord / Ost / West)

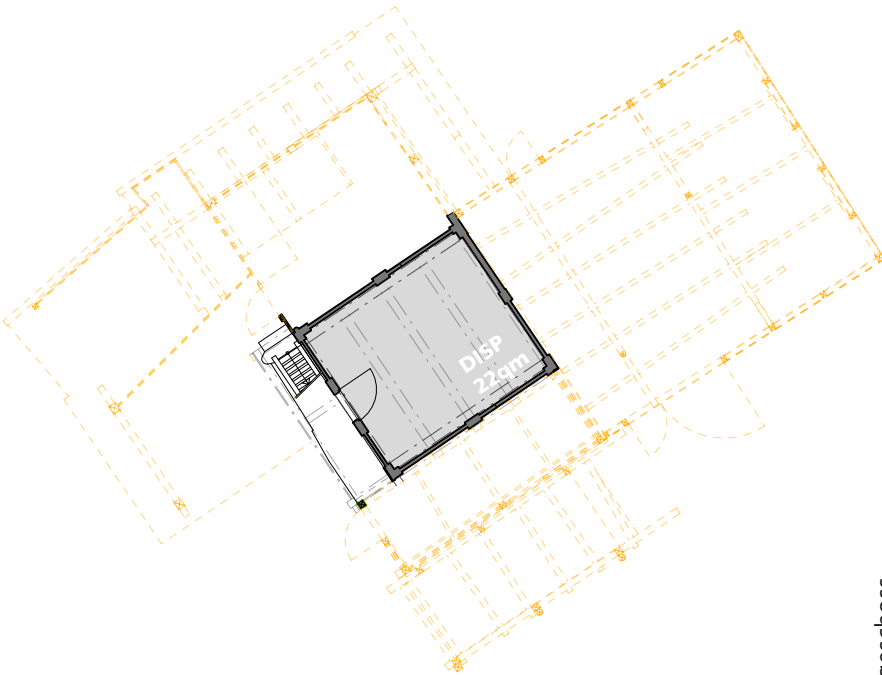
20137-10-3 Glockenstrasse3 DEF  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**

Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)

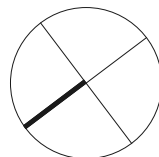


1. Obergeschoss



Erdgeschoss

- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung



1:200



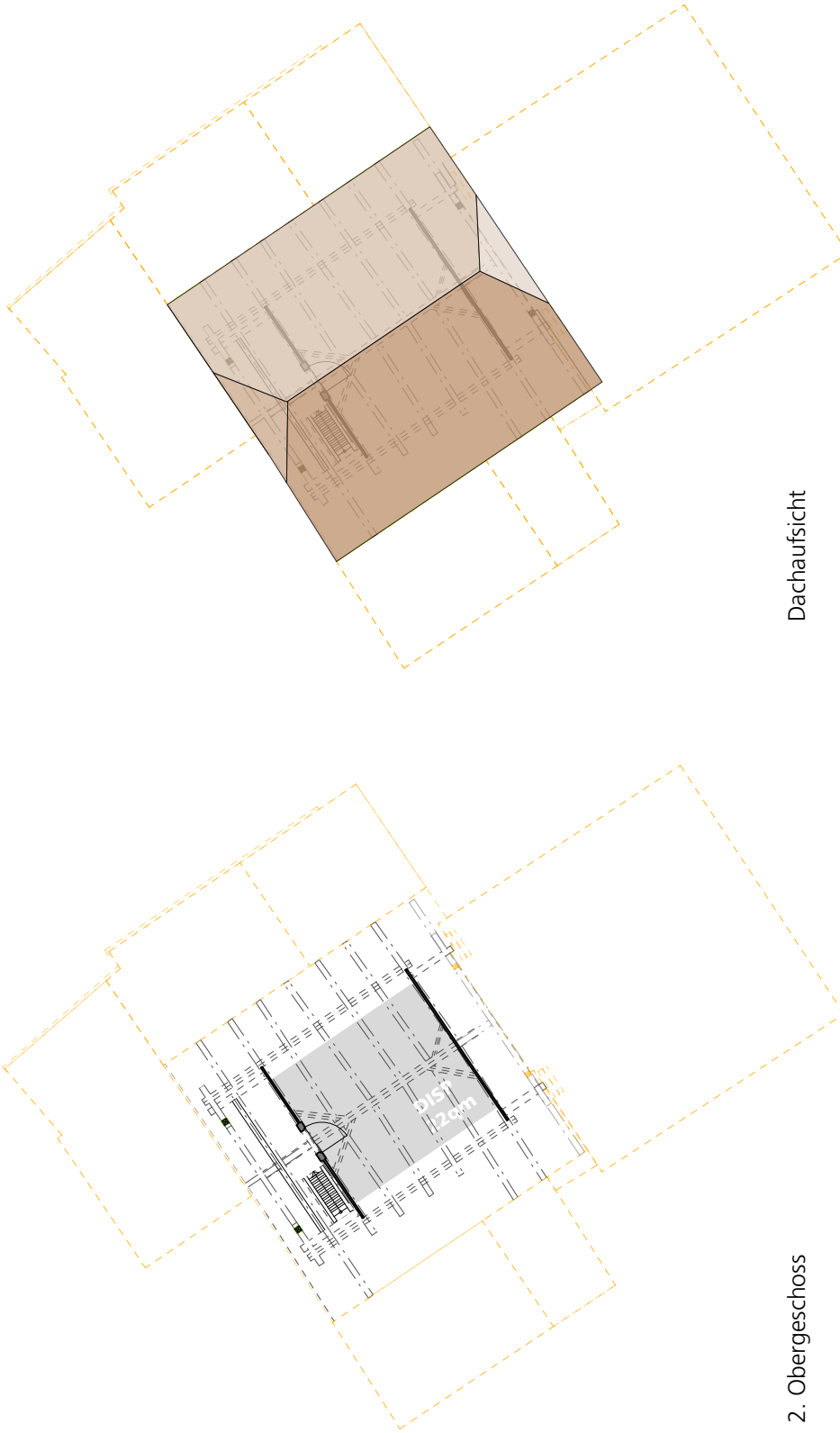
**5b-VA 11**  
 Massstab: 1:100  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

# Machbarkeitsstudie Speicher, Glockenstrasse 5b, Bern

## Grundrisse 1

20137-10-5b Glockenstrasse 5b D  
 Ausdruck: 20.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

Dachaufsicht

2. Obergeschoss

1:200

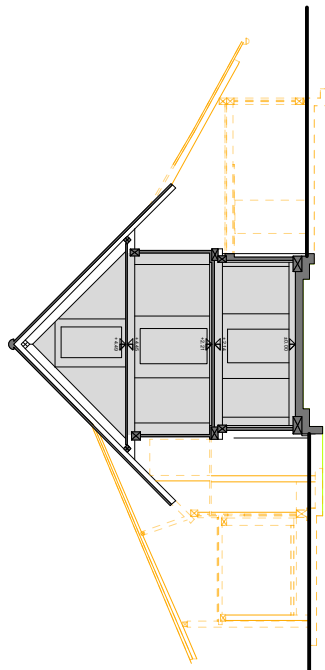
0 5 10 20m

**5b-VA 12**  
 Massstab: 1:100  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

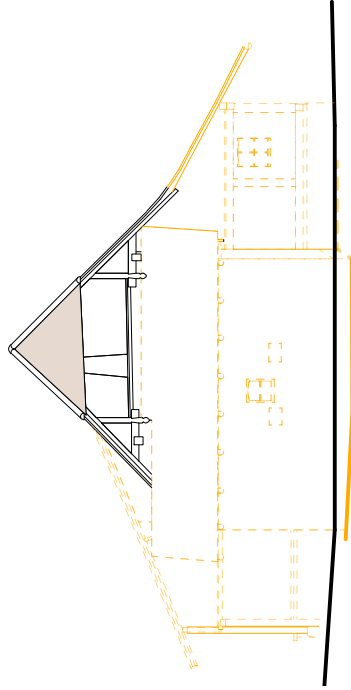
# Machbarkeitsstudie Speicher, Glockenstrasse 5b, Bern Grundrisse 2

20137-10-5b Glockenstrasse 5b D  
 Ausdruck: 20.5.15

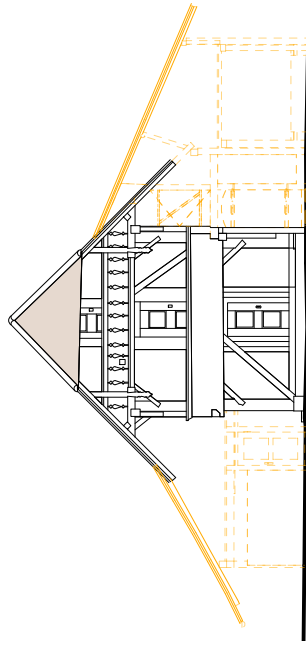
**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
 www.strasserarchitekten.ch



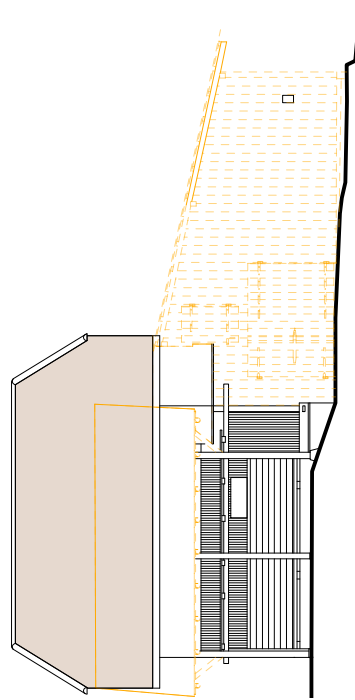
Schnitt A-A



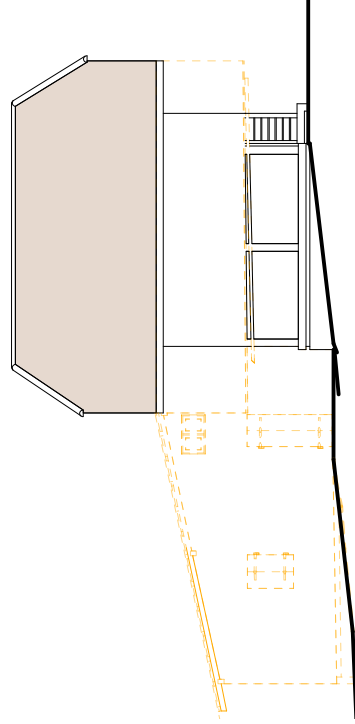
Südostfassade



Norwestfassade



Südwestfassade



Nordostfassade

- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

1:200

0 5 10 20m

**5b-VA 2**  
 Massstab: 1:100  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Speicher, Glockenstrasse 5b, Bern Schnitt Fassaden

20137-10-5b Glockenstrasse5b D  
 Ausdruck: 20.5.15

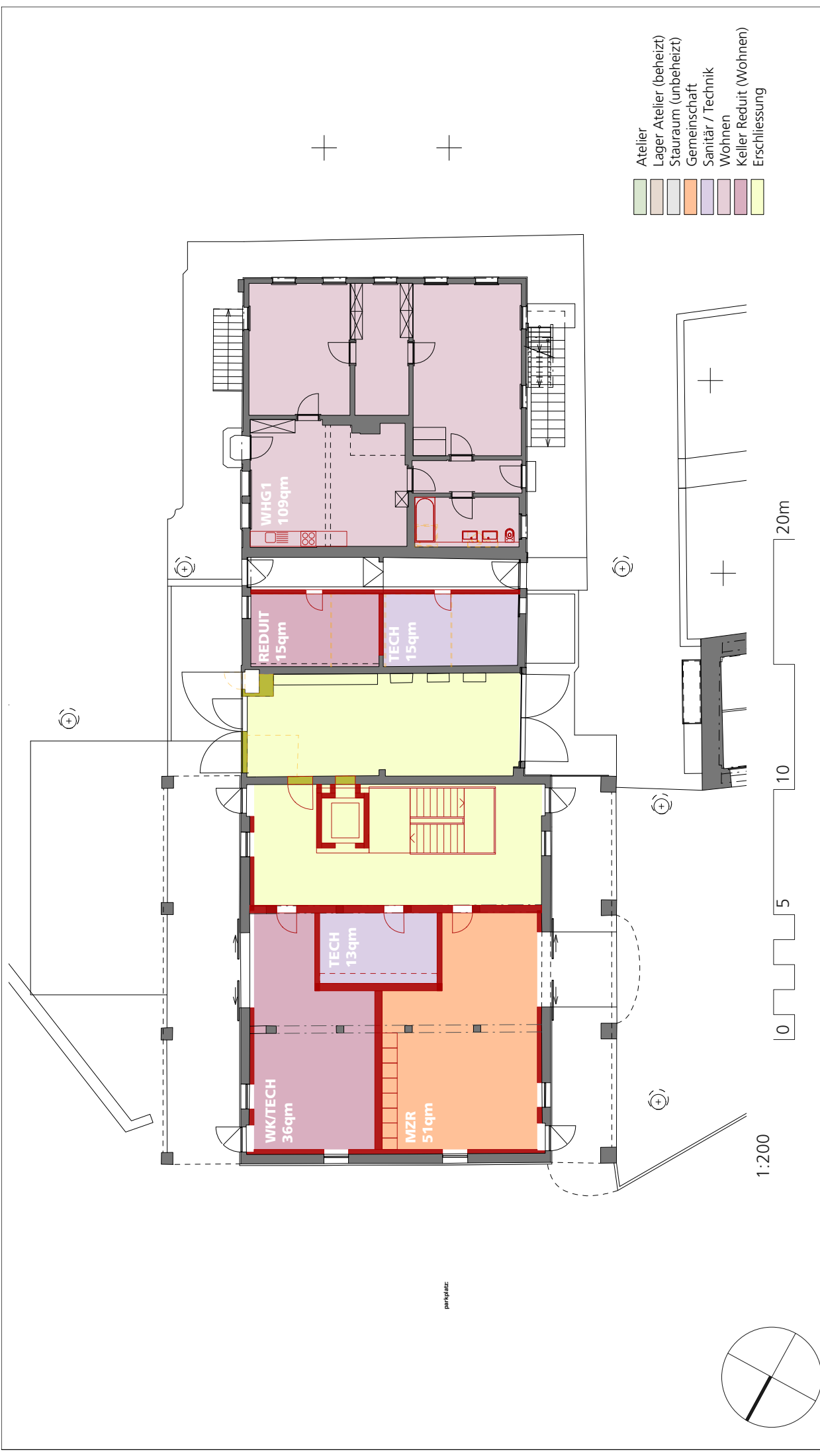
**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
 www.strasserarchitekten.ch



**Anhang 2**

**Machbarkeitsstudie V2 Wohnungen**





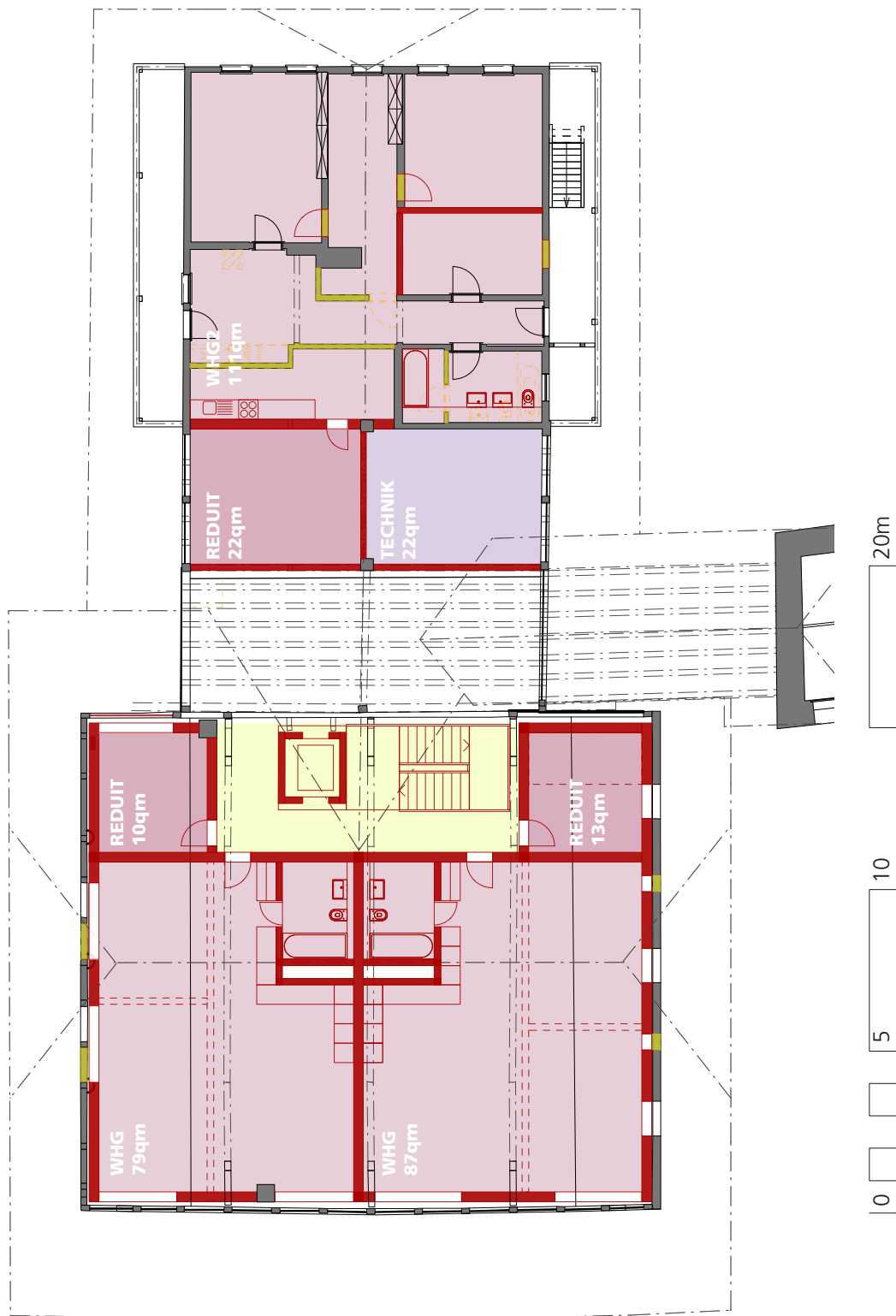
5-V2 100  
Massstab: 1:200  
Plangrösse: A4  
Datum: No Revision

# Machbarkeitsstudie Wohnen, Glockenstrasse 5, Bern

## Grundriss Erdgeschoss

20137-10-5 Glockenstrasse5 Wol  
Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



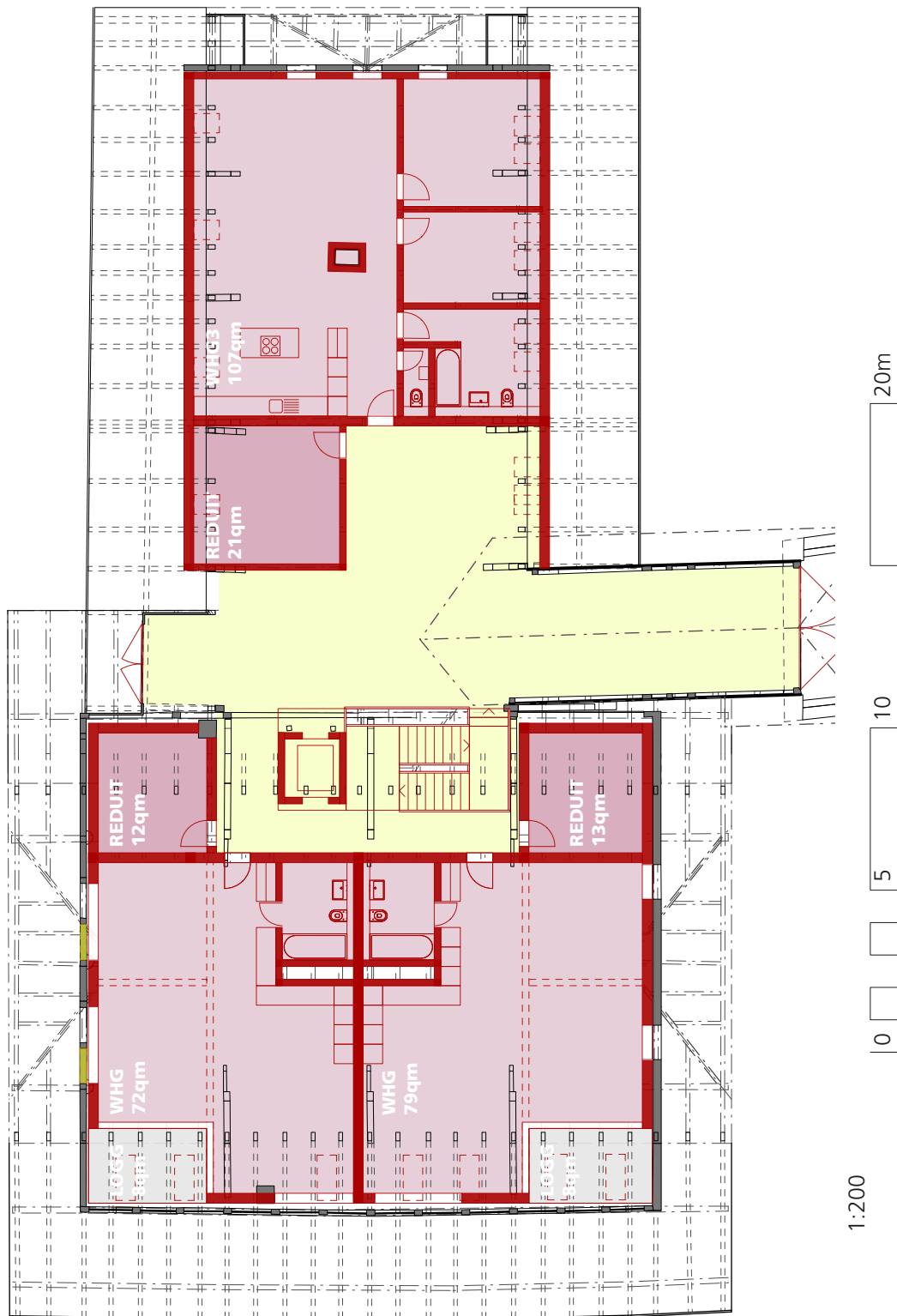
- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

5-V2 101  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Wohnen, Glockenstrasse 5, Bern Grundriss 1. Obergeschoss

20137-10-5 Glockenstrasse5 Wol  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



**5-V2 102**  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

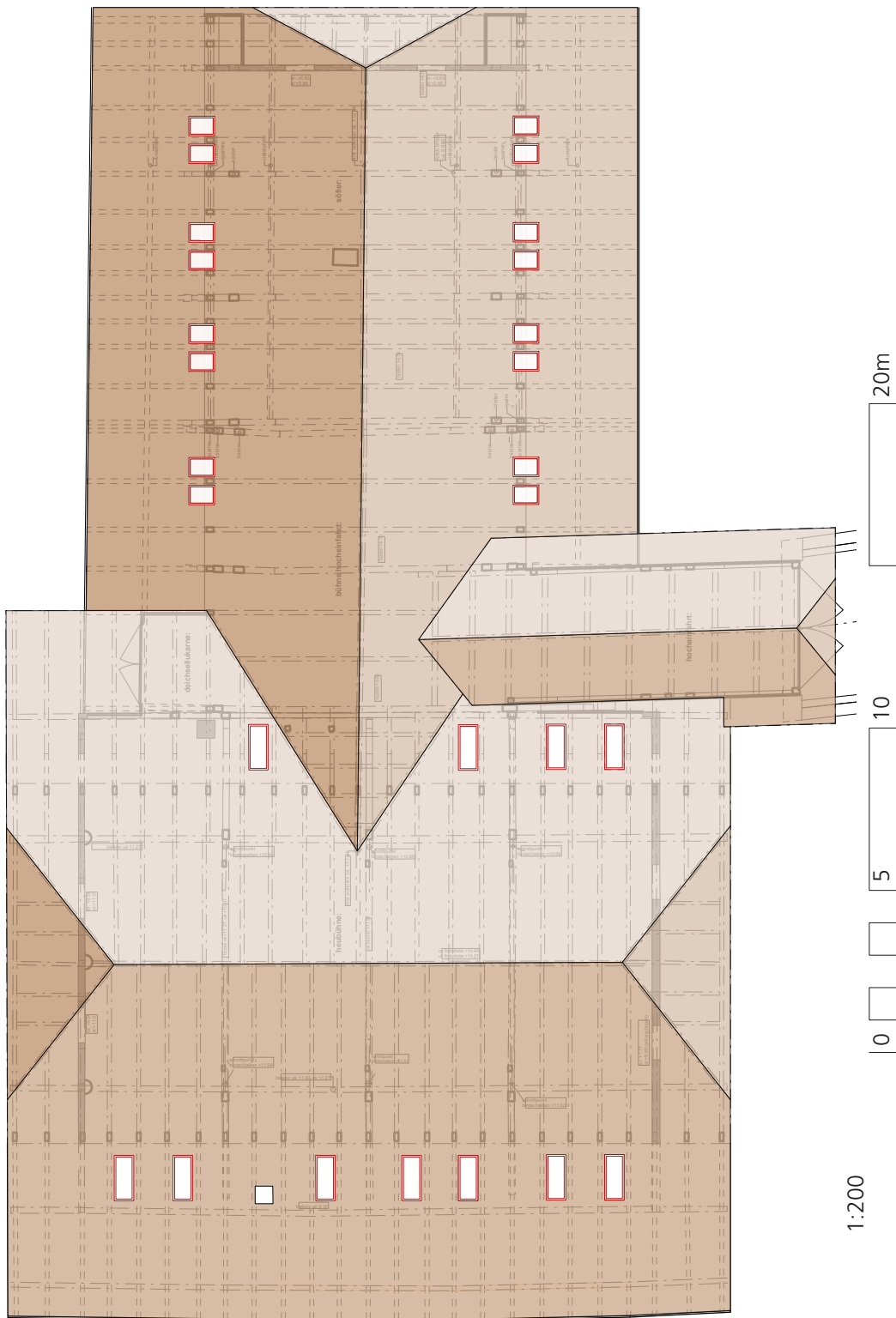
## Machbarkeitsstudie Wohnen, Glockenstrasse 5, Bern

### Grundriss 2. Obergeschoss

20137-10-5 Glockenstrasse5 Wol  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**

Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

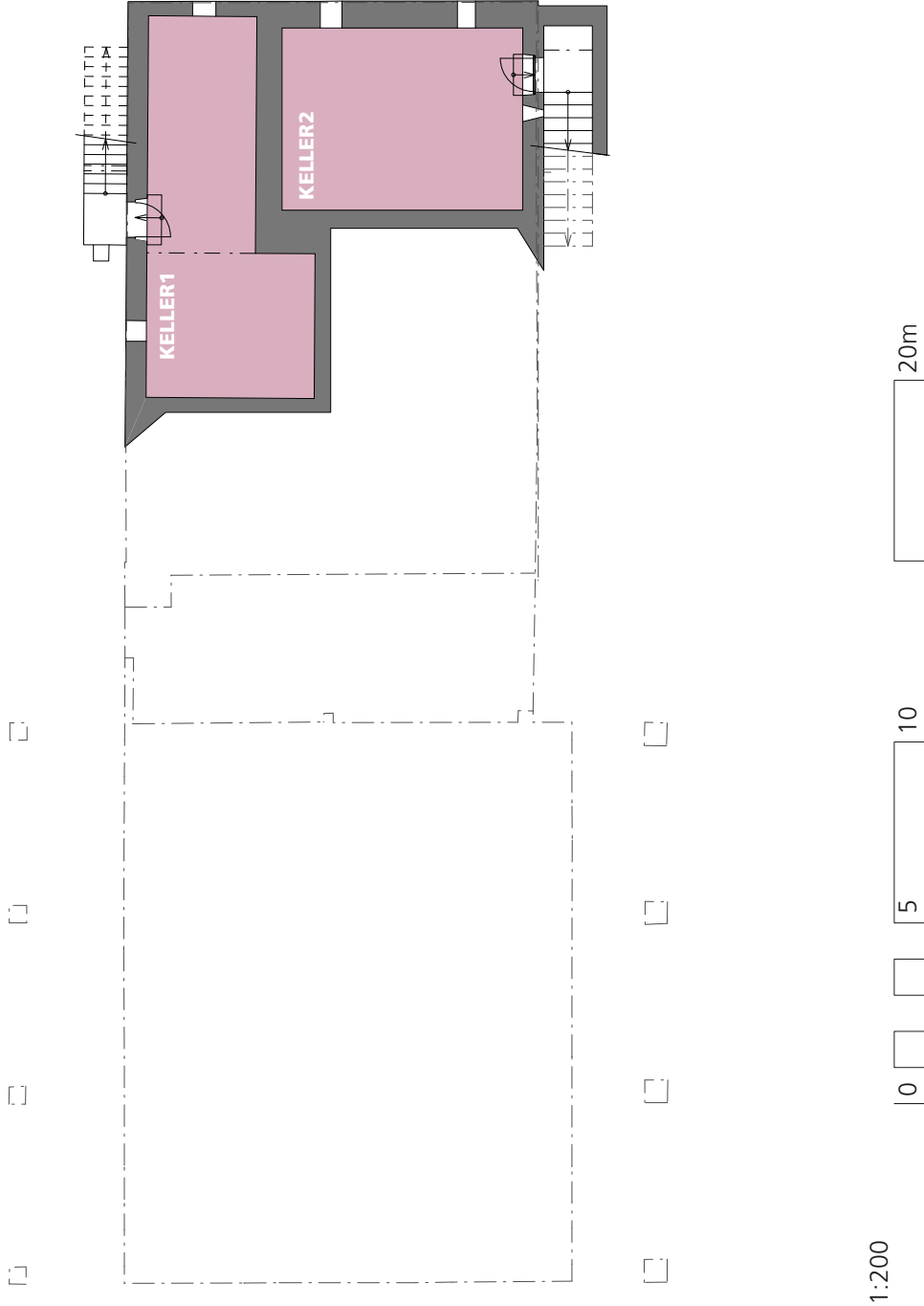
5-V2 103  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Wohnen, Glockenstrasse 5, Bern Dachaufsicht

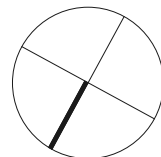
20137-10-5 Glockenstrasse5 Wol  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)





1:200



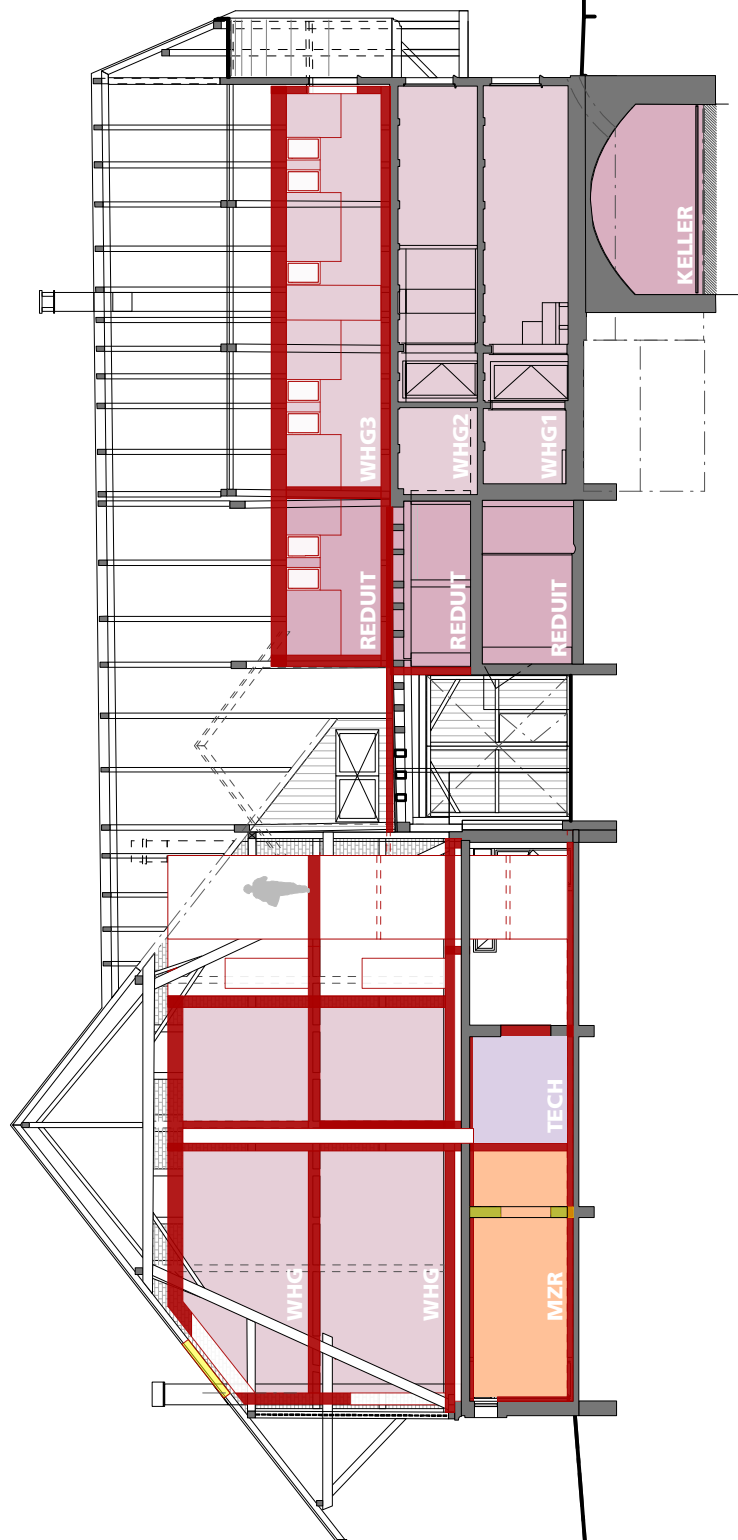
- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

**5-V2 1U1**  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Wohnen, Glockenstrasse 5, Bern Grundriss Untergeschoss

20137-10-5 Glockenstrasse5 Wol  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

1:200

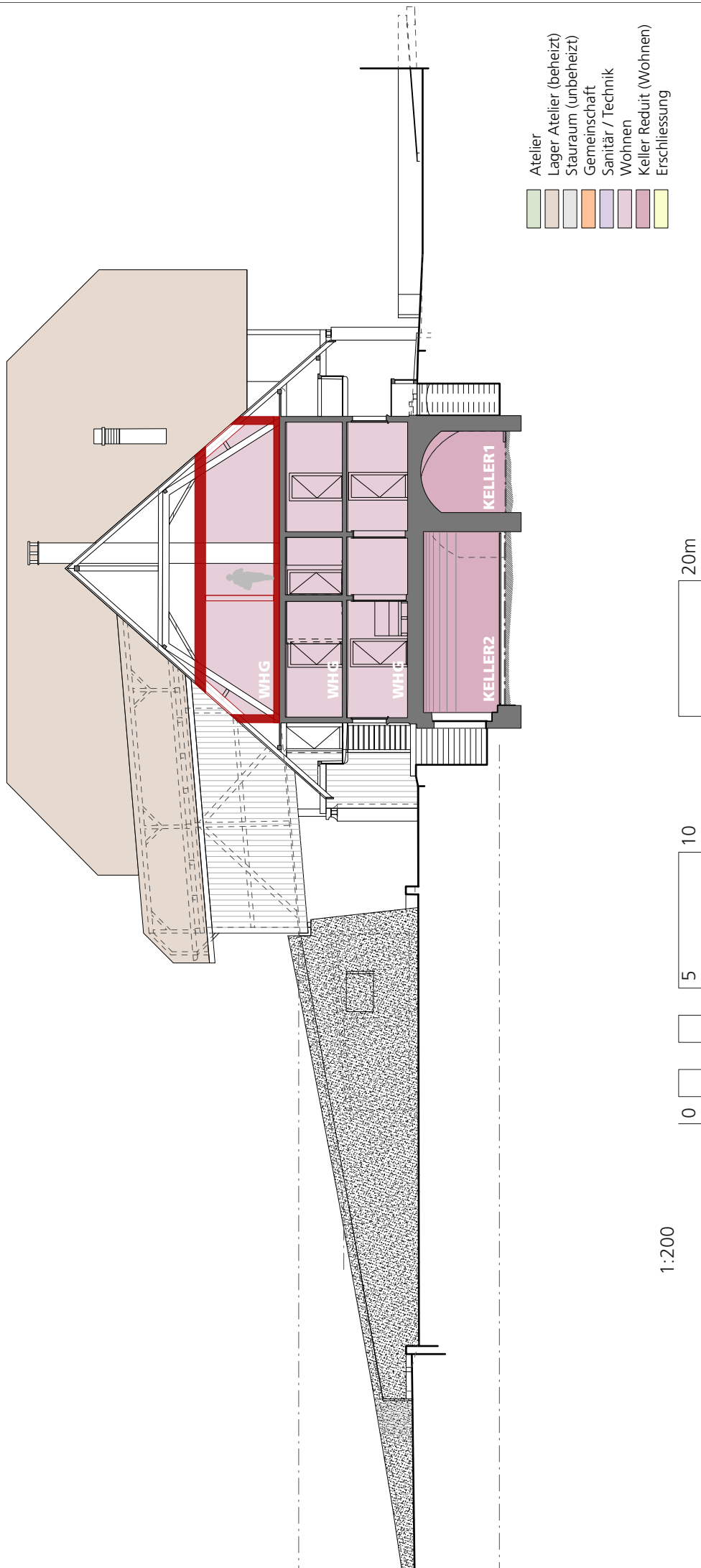
0 5 10 20m

5-V2 201  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Wohnen, Glockenstrasse 5, Bern Schnitt A-A

20137-10-5 Glockenstrasse5 Wol  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)

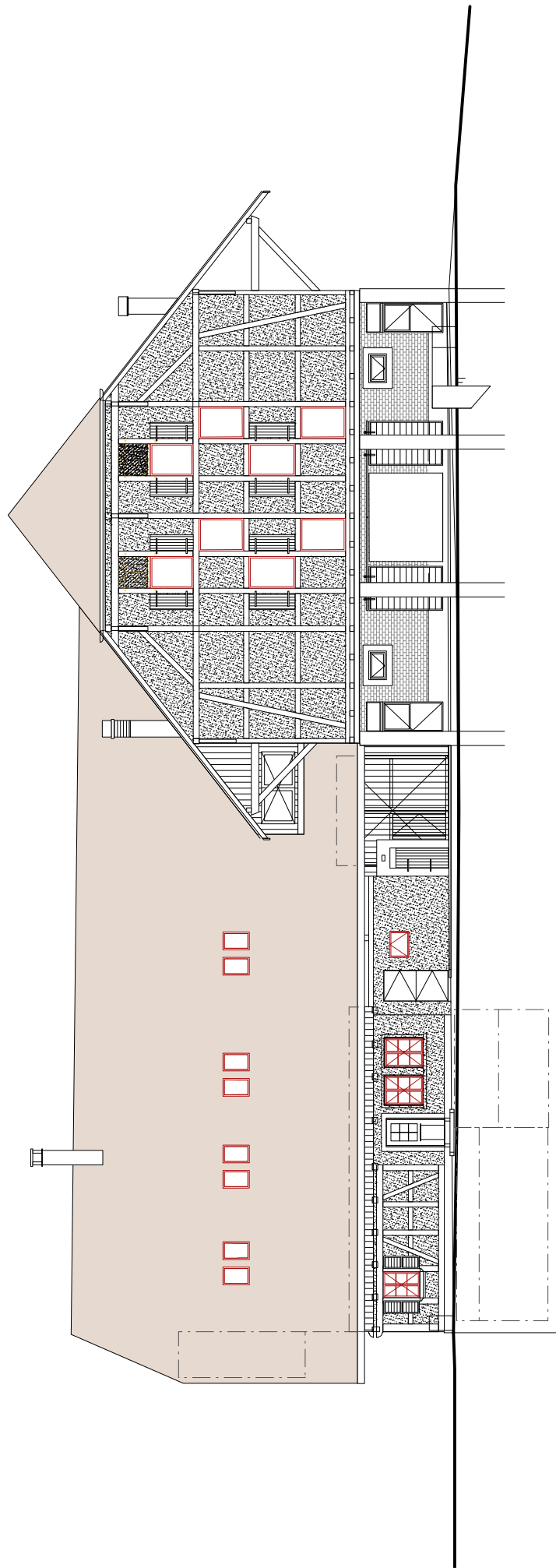


5-V2 202  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

# Machbarkeitsstudie Wohnen, Glockenstrasse 5, Bern Schnitt B-B

20137-10-5 Glockenstrasse5 Wol  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
 www.strasserarchitekten.ch



- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

1:200

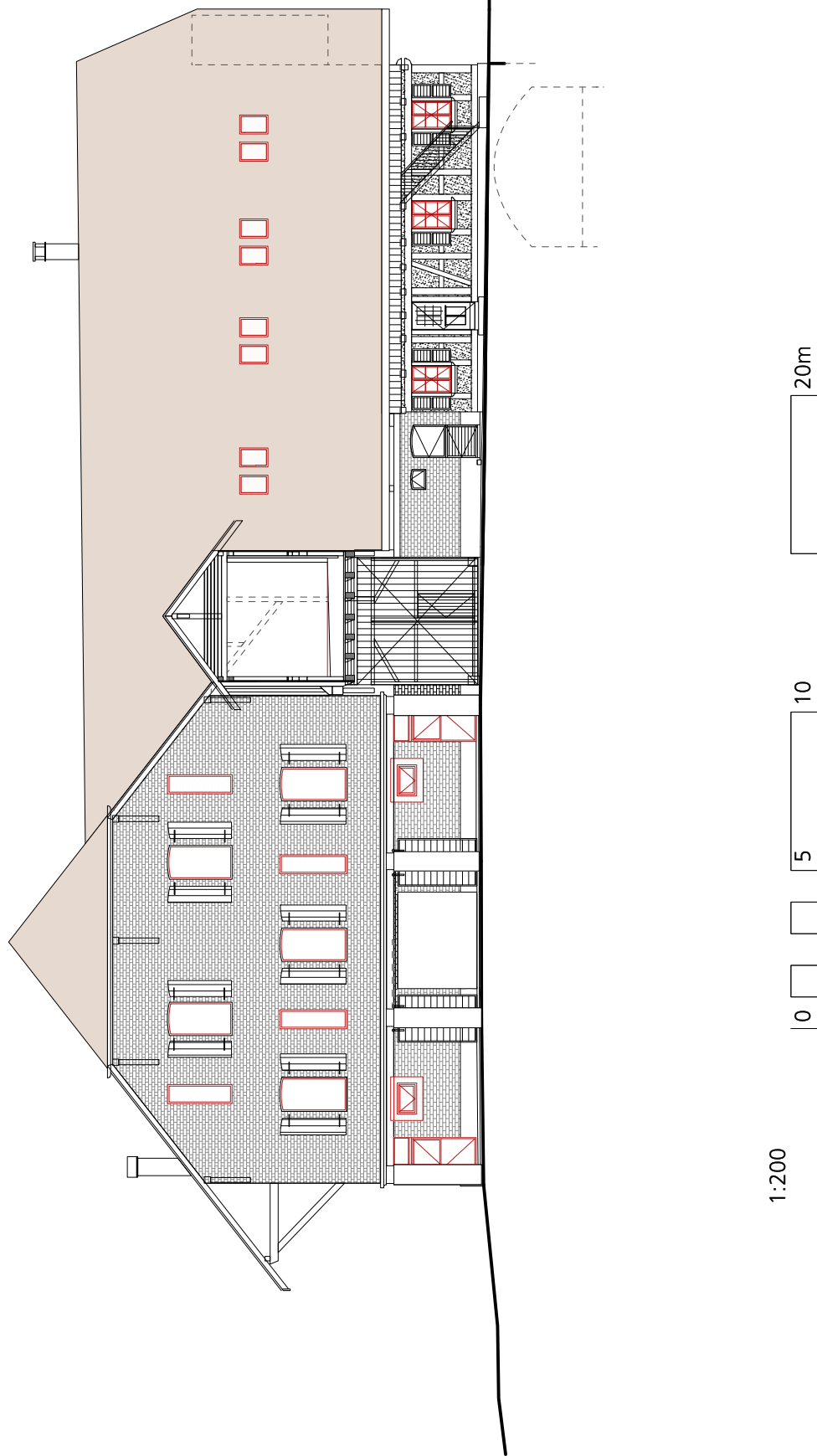
0 5 10 20m

5-V2 203  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Wohnen, Glockenstrasse 5, Bern Ostfassade

20137-10-5 Glockenstrasse5 Wol  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

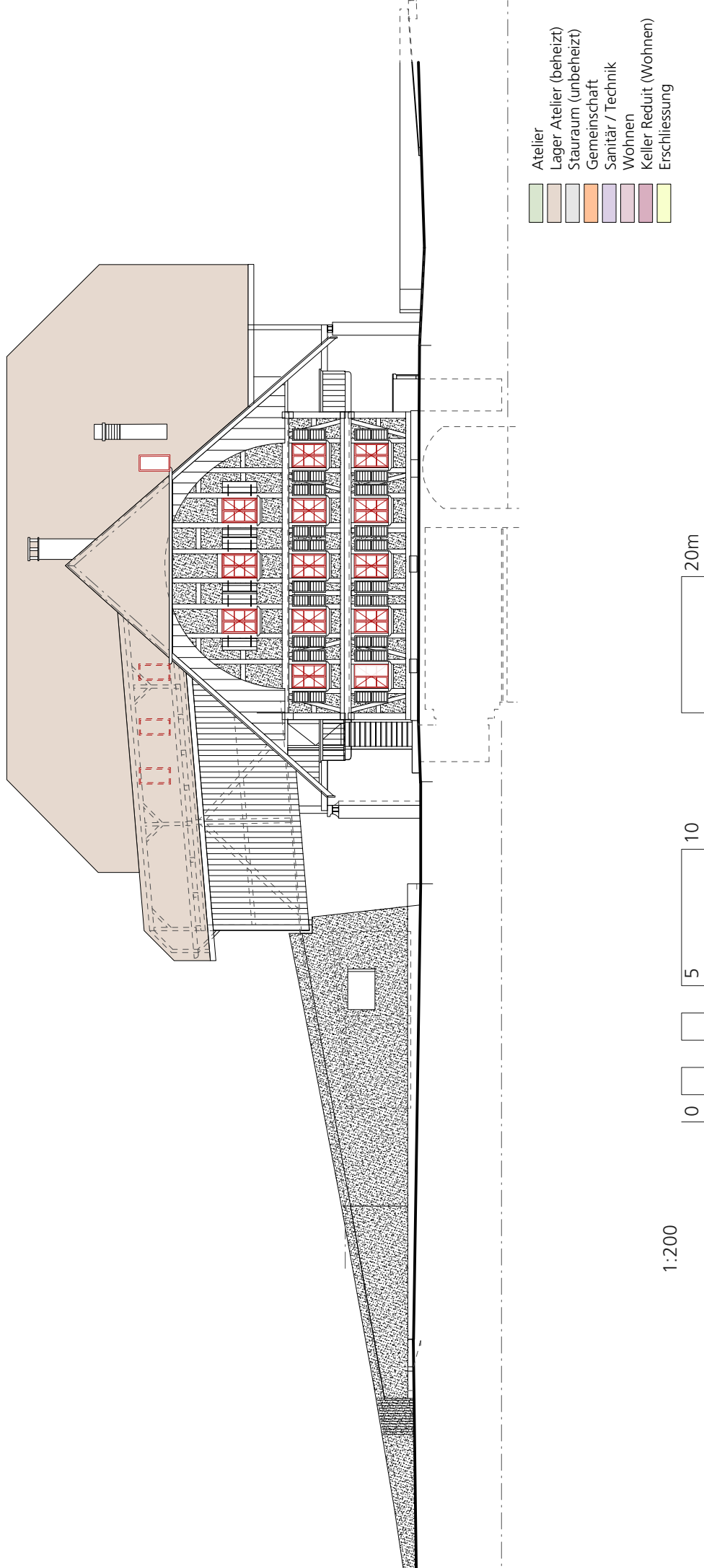
5-V2 204  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Wohnen, Glockenstrasse 5, Bern Westfassade

20137-10-5 Glockenstrasse5 Wol  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**

Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



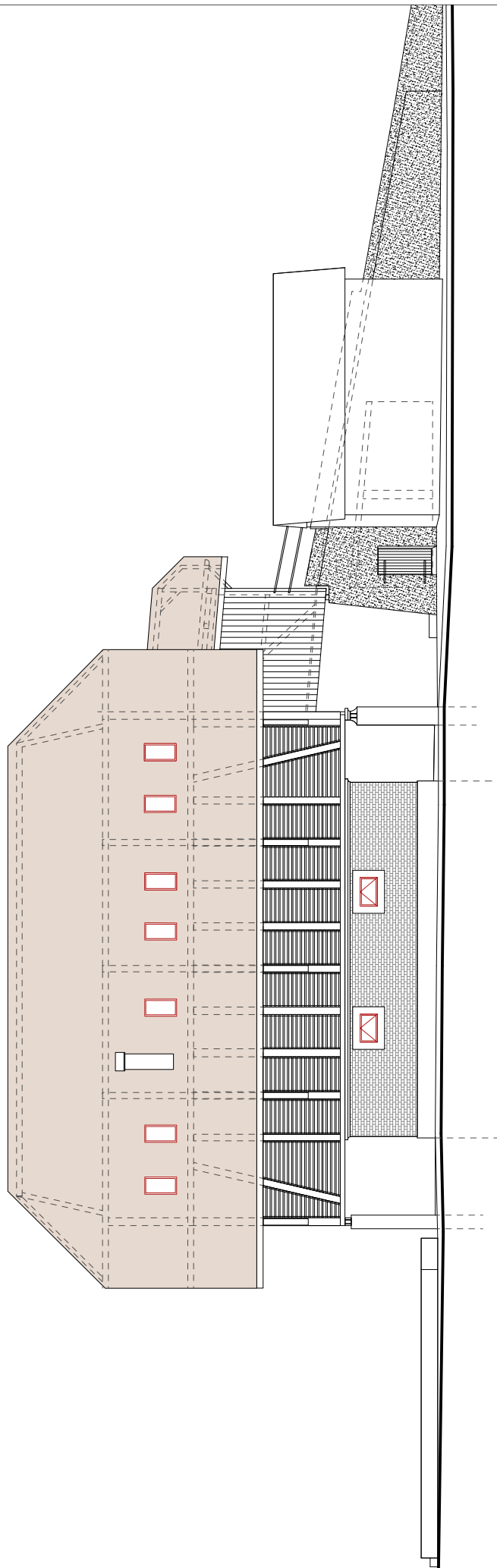
**5-V2 205**  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Wohnen, Glockenstrasse 5, Bern Südfassade

20137-10-5 Glockenstrasse5 Wol  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**  
 Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)





1:200

0 5 10 20m

- Atelier
- Lager Atelier (beheizt)
- Stauraum (unbeheizt)
- Gemeinschaft
- Sanitär / Technik
- Wohnen
- Keller Reduit (Wohnen)
- Erschliessung

5-V2 206  
 Massstab: 1:200  
 Plangrösse: A4  
 Datum: No Revision

## Machbarkeitsstudie Wohnen, Glockenstrasse 5, Bern Nordfassade

20137-10-5 Glockenstrasse5 Wol  
 Ausdruck: 19.5.15

**STRASSERARCHITEKTEN AG**

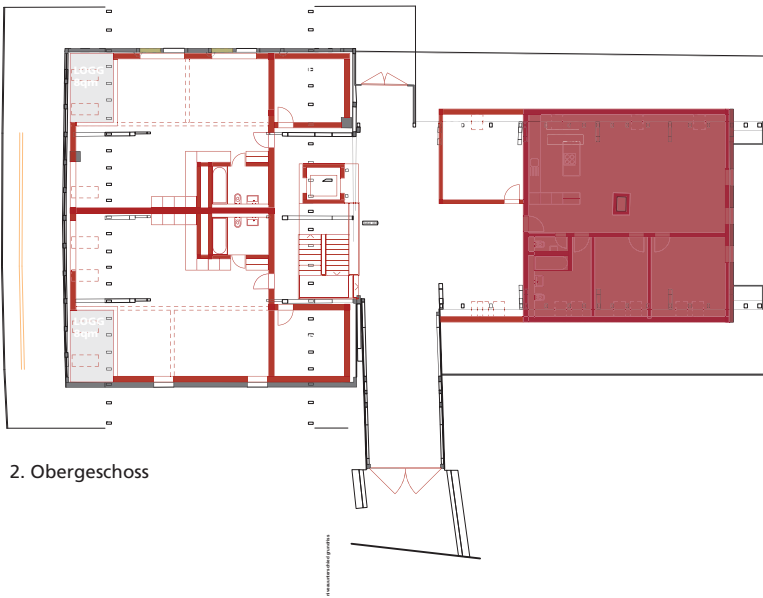
Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
 T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



**Anhang 3**

**Berechnungen der Geschossflächen und Volumen nach SIA 416**

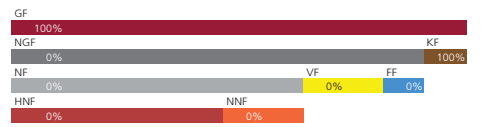




2. Obergeschoss

Flächen nach sia 416

	GGF	UF	BUF	UUF	GSF						
	0	0	0	0	0						
Geschoss	HNF	NNF	NF	VF	FF	NGF	KF	GF	AGF	hG	
2. OG	0	0	0	0	0	0	125	125	0	4.50	
1. OG	0	0	0	0	0	0	127	127	0	2.54	
EG	0	0	0	0	0	0	127	127	0	2.80	
UG	0	0	0	0	0	0	100	100	0	2.80	
Total	0	0	0	0	0	0	478	478	0		



GGF Gebäudegrundfläche  
UF Umgebungsfläche  
BUF bearbeitete Umgebungsfläche  
UUF unbearbeitete Umgebungsfläche  
GSF Grundstücksfläche

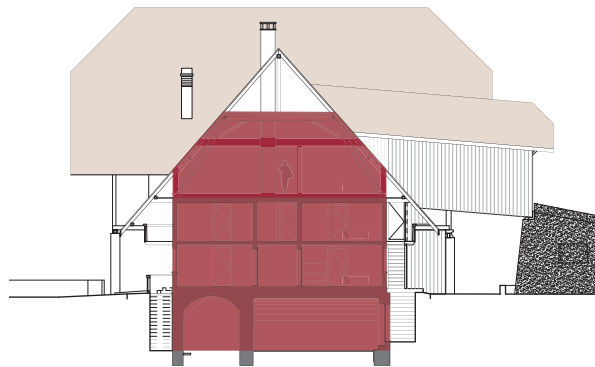
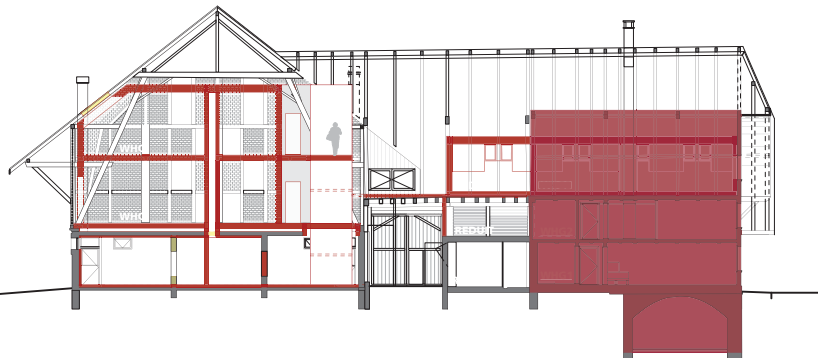
Volumen nach sia 416

	GV
2. OG	565
1. OG	321
EG	354
UG	279
Total	1'520

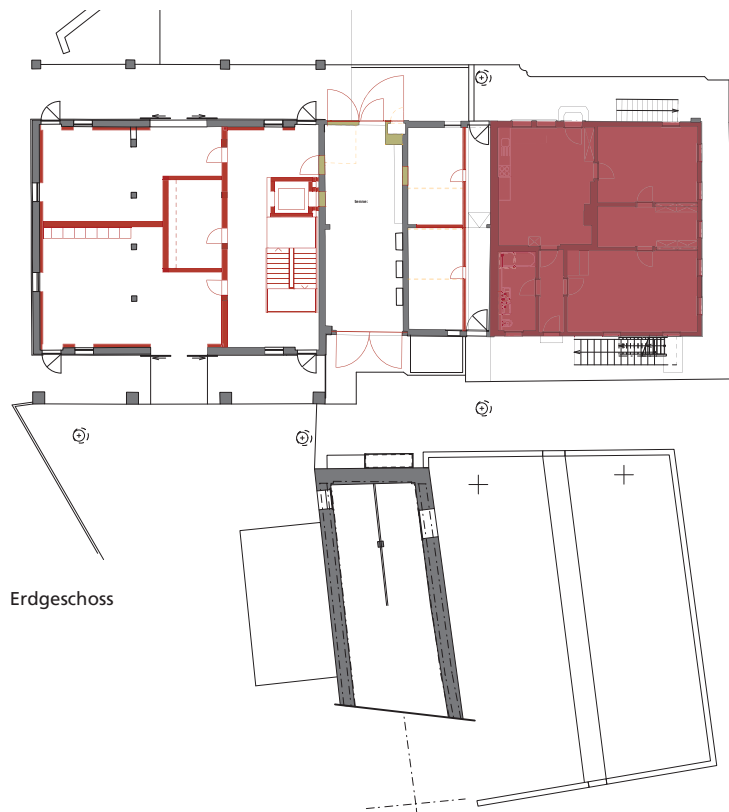
HNF Hauptnutzfläche  
NNF Nebennutzfläche  
NF Nutzfläche  
VF Verkehrsfläche  
FF Funktionsfläche  
NGF Nettogeschossfläche  
KF Konstruktionsfläche  
GF Geschossfläche  
AGF Aussengeschossfläche  
hG Geschosshöhe



1. Obergeschoss

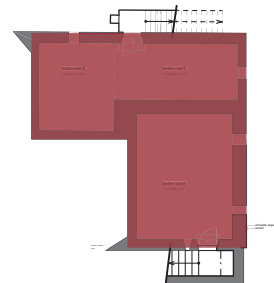


000  
Massstab:  
Plangröße: A2  
Datum: No Revision



Erdgeschoss

Untergeschoss



Machbarkeitsstudie Wohnen Glockenstrasse 5, Bern  
Bestand Bauerhaus  
Gebäudevolumen nach SIA 416 Bauerhaus rechts

20137-10-5 Gl. 5 Bauerhaus  
Ausdruck: 15.5.15

STRASSERARCHITEKTEN AG  
Züringstrasse 61 | Postfach 3000 Bern 3  
T +41 31 591 55 55 | F +41 31 591 56 06  
www.strasserarchitekten.ch

1:200



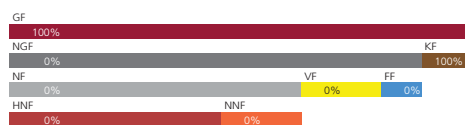


Flächen nach sia 416

GGF   UF   BUF   UUF   GSF

---

Geschoss	HNF	NHF	NF	VF	FF	NGF	KF	GF	AGF	hG
2. OG	0	0	0	0	0	0	392	392	0	5.20
1. OG	0	0	0	0	0	0	328	328	0	3.65
EG	0	0	0	0	0	0	373	373	0	3.55
UG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total	0	0	0	0	0	0	1'093	1'093	0	



GGF	Gebäudegrundfläche
UF	Umgebungsfläche
BUF	bearbeitete Umgebungsfläche
UUF	unbearbeitete Umgebungsfläche
GSF	Grundstücksfläche

Volumen nach sia 416

GV

---

---

---

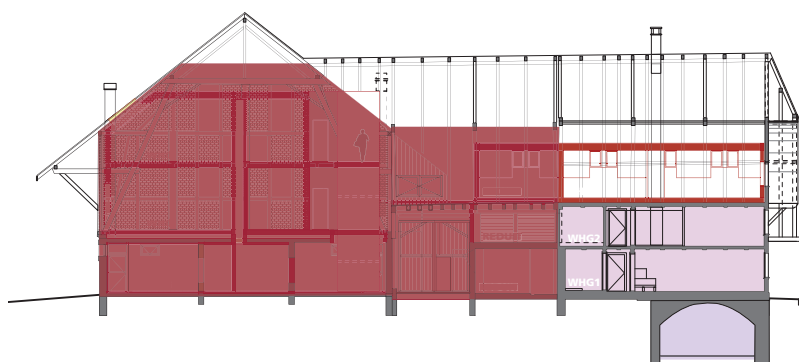
1. OG	1'195
-------	-------

---

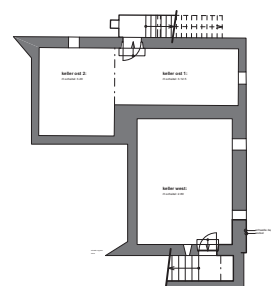
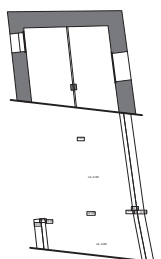
UG	0
----	---

Total	4'559
-------	-------

AGF    Aussengeschossfläche



## 1. Obergeschoss



Untergeschoss

000  
Massstab:  
Plangrösse:A2  
Datum: No Revision

**Machbarkeitsstudie Wohnen Glockenstrasse 5, Bern  
Bestand - Ökonomie  
Gebäudevolumen nach SIA 416 Ökonomietrakt**

20137-10-5 GI 5 Ökonomie  
Ausdruck: 15.5.15

**STRASSERARCHITEKTENAG**  
Zähringerstrasse 61 Postfach 3000 Bern 9  
T +41 31 991 56 55 F +41 31 991 56 06  
[www.strasserarchitekten.ch](http://www.strasserarchitekten.ch)



1:200

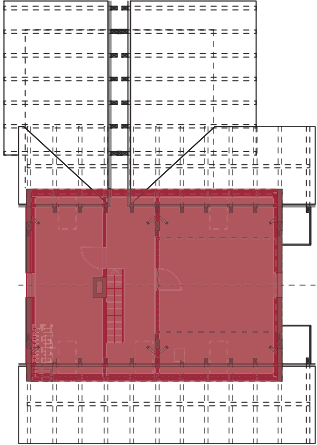




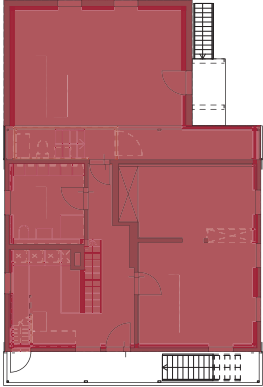
Machbarkeitsstudie Wohnatelier Glockenstrasse 3, Bern

Bestand - Stöckli

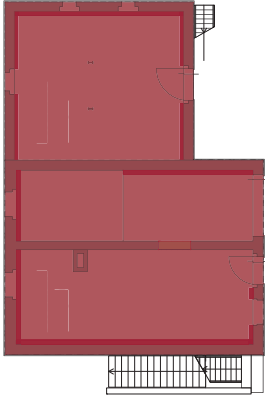
Gebäudevolumen nach SIA 416



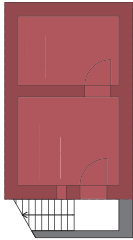
2. Obergeschoss



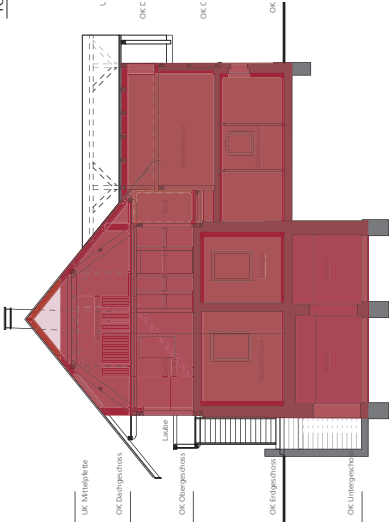
1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

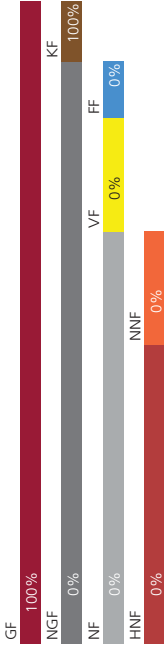


Schnitt AA

Flächen nach sia 416

GGF	UF	BUF	UUF	GSF
0	0	0	0	0

Geschoss	HNF	NNF	NF	VF	FF	NGF	KF	GF	AGF	hG
2. OG	0	0	0	0	0	0	0	69	0	2.40
1. OG	0	0	0	0	0	0	114	114	0	2.40
EG	0	0	0	0	0	0	112	112	0	3.50
UG	0	0	0	0	0	0	35	35	0	3.05
Total	0	0	0	0	0	0	330	330	0	0

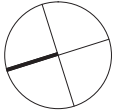


- GGF Gebäudegrundfläche
- UF Umgebungsfläche
- BUF bearbeitete Umgebungsfläche
- UUF unbearbeitete Umgebungsfläche
- GSF Grundstücksfläche

- HNF Hauptnutzfläch
- NNF Nebennutzfläch
- NF Nutzfläche
- VF Verkehrsfläche
- FF Funktionsfläche
- NGF Nettogeschossfläche
- KF Konstruktionsfläche
- GF Geschossfläche

Volumen nach sia 416

GV
2. OG 165
1. OG 273
EG 392
UG 107
Total 937



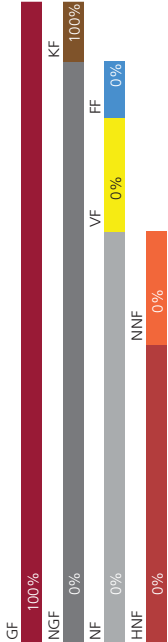
1:200



Flächen nach sia 416

GGF	UF	BUF	UUF	GSF
140	-140	-140		

Geschoss	HNF	NNF	NF	VF	FF	NGF	KF	GF	AGF	hG
4. OG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. OG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. OG	0	0	0	0	0	0	19	19	0	1.50
1. OG	0	0	0	0	0	0	27	27	0	2.20
EG	0	0	0	0	0	0	140	140	0	2.70
UG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	186	186	0	0



- GGF Gebäudegrundfläche
- UF Umgebungsfäche
- BUF bearbeitete Umgebungsfäche
- UUF unbearbeitete Umgebungsfäche
- GSF Grundstücksfläche

- HNF Hauptnutzfläch
- NNF Nebennutzfläch
- NF Nutzfläche
- VF Verkehrsfläche
- FF Funktionsfläche
- NGF Nettogeschossfläche
- KF Konstruktionsfläche
- GF Geschossfläche

- AGF Aussen geschossfläche
- hG Geschosshöhe

Volumen nach sia 416

	GV
4. OG	0
3. OG	0
2. OG	29
1. OG	59
EG	378
UG	0
Total	466

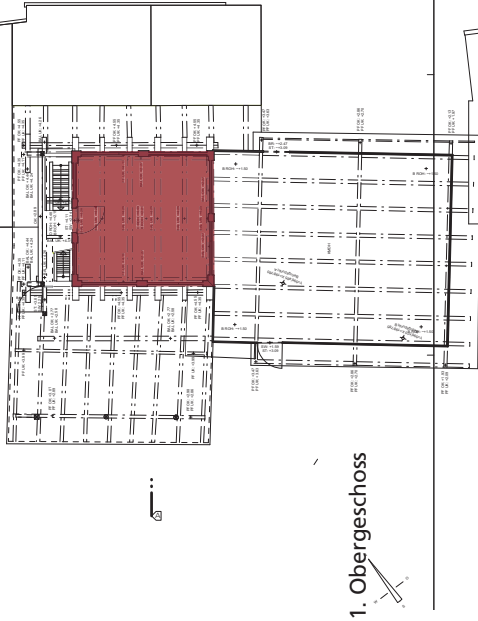
# Machbarkeitsstudie Wohnatelier Glockenstrasse 3, Bern

## Bestand - Speicher

### Gebäudevolumen nach SIA 416



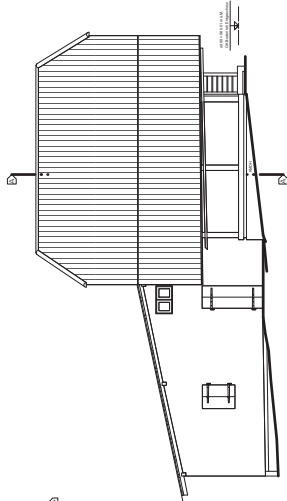
2. Obergeschoss



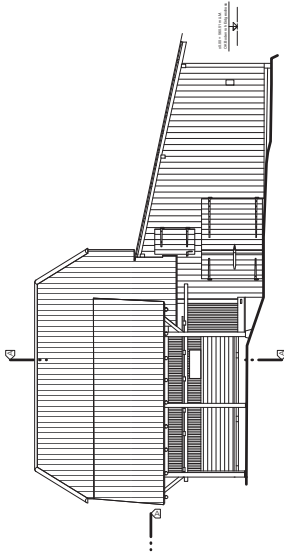
1. Obergeschoss



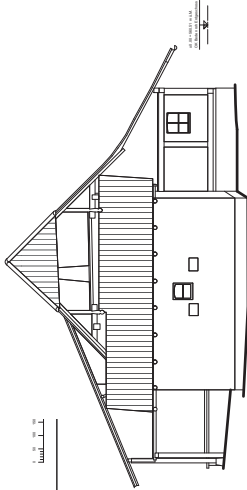
Erdgeschoss



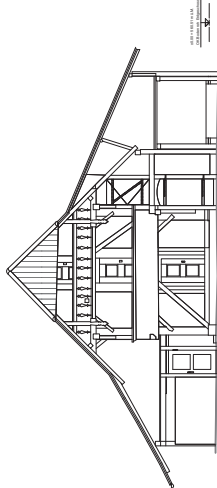
Fassade Nordost



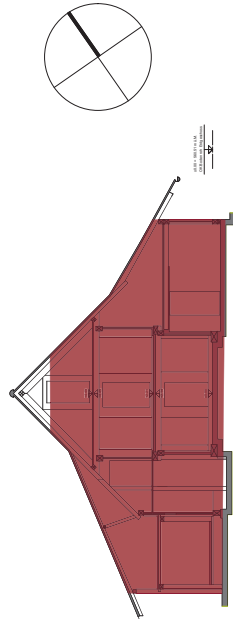
Fassade Südwest



Fassade Südost



Fassade Nordwest



Schnitt

Übernommen aus DWG von HMQ

**Anhang 4**

**Grobkostenschätzung für V1 und V2**



**Kostenschätzung +/-25%****GL 5 Bauernhausteil und Ökonomietrakt Variante 1 Atelier**

Stand 15.5.2015/Ju

Bauernhausteil	Höhe	Volumen	Baukosten	Anlagekosten
GF				
UG	100	2.80	280.00	200.00
EG	127	2.80	355.60	800.00
1. Og	127	2.54	322.58	800.00
2. Og	125	4.50	562.50	780.00
BKP 2 Gebäude	479 à	1'520.68		
<b>Kosten Bauernhausteil</b>				<b>1'037'294.00</b>

Ökonomietrakt	Höhe	Volumen	Baukosten	Anlagekosten
GF				
UG	0	0.00	0.00	
EG	373	3.55	1'324.15	
1. Og	328	3.65	1'197.20	
2. Og	392	5.20	2'038.40	
BKP 2 Gebäude	1093 à	4'559.75	780.00	3'556'605.00
BKP 4 Umgebung				100'000.00
BKP 5 Baunebenkosten				220'000.00
BKP 9 Ausstattung				0.00
<b>Kosten Ökonomieteil mit Umgebung und Nebenkosten</b>				<b>3'876'605.00</b>
<b>Anlagekosten Gebäude Glockenstrasse 5 Variante 1</b>				<b>4'913'899.00</b>

Kostenzusammenstellung nach BKP (ohne Komfortlüftung)

Geäudekosten BKP 2				
21 Rohbau 1	30.50%			1'401'139.20
22 Rohbau 2	16.20%			744'211.64
23 Elektroanlagen	4.50%			206'725.46
24 Heizung- u. Lüftung	3.20%			147'004.77
25 Sanitäranlagen u. Küchen	7.70%			353'730.22
26 Transportanlagen	0.00%			0.00
27 Ausbau 1	12.80%			588'019.07
28 Ausbau 2	6.90%			316'979.03
29 Honorare	18.20%			836'089.62
<b>Total BKP 2</b>	<b>100.00%</b>			<b>4'593'899.00</b>

alle Kostenangaben inkl. Mwst. 8%

Kostenschätzung +/-25%					
GL3 Variante 1 + 2 Wohnen + Atelier					
Stand 15.5.2015/Ju					
Stöckli		Höhe	Volumen	Baukosten	Anlagekosten
	GF				
UG	35	3.05	106.75	200.00	21'350.00
EG	112	3.51	393.12	780.00	306'633.60
1. Og	114	2.40	273.60	1'100.00	300'960.00
2. Og	69	2.40	165.60	1'100.00	182'160.00
BKP 2 Gebäude	330 à		939.07		
Kosten Bauernhausteil					811'103.60
BKP 4 Umgebung					40'000.00
BKP 5 Baunebenkosten					45'000.00
BKP 9 Ausstattung					0.00
Anlagekosten Glockenstrasse 3 Stöckli mit Umgebung und Nebenkosten					896'103.60

Kostenzusammenstellung nach BKP (ohne Komfortlüftung)

Gebäudekosten BKP 2					
21 Rohbau 1		30.50%			247'386.60
22 Rohbau 2		16.20%			131'398.78
23 Elektroanlagen		4.50%			36'499.66
24 Heizung- u. Lüftung		3.20%			25'955.32
25 Sanitäranlagen u. Küchen		7.70%			62'454.98
26 Transportanlagen		0.00%			0.00
27 Ausbau 1		12.80%			103'821.26
28 Ausbau 2		6.90%			55'966.15
29 Honorare		18.20%			147'620.86
Total BKP 2		100.00%			811'103.60

alle Kostenangaben inkl. Mwst. 8%



Kostenschätzung +/-25%						
GL 5b Abstellfläche und Lagerraum für Variante 1 + 2						
Stand 15.5.2015/Ju						
Speicher		Höhe	Volumen	Baukosten	Anlagekosten	
	GF					
UG						
EG	140	2.70	378.00			
1. Og	27	2.20	59.40			
2. Og	19	1.50	28.50			
BKP 2 Gebäude	186	à	465.90	300.00		139'770.00
Kosten Bauernhausteil						139'770.00
BKP 4 Umgebung						8'000.00
BKP 5 Baunebenkosten						4'000.00
BKP 9 Ausstattung						0.00
Anlagekosten Glockenstrasse 5b Speicher mit Umgebung und Nebenkosten						151'770.00

Kostenzusammenstellung nach BKP unbeheiztes Volumen

Gebäudekosten BKP 2						
21 Rohbau 1		41.00%				57'305.70
22 Rohbau 2		43.00%				60'101.10
23 Elektroanlagen		4.00%				5'590.80
24 Heizung- u. Lüftung		0.00%				0.00
25 Sanitäranlagen u. Küchen		0.00%				0.00
26 Transportanlagen		0.00%				0.00
27 Ausbau 1		0.00%				0.00
28 Ausbau 2		0.00%				0.00
29 Honorare		12.00%				16'772.40
Total BKP 2		100.00%				139'770.00

alle Kostenangaben inkl. Mwst. 8%

**Kostenschätzung +/-25%****GL 5 Bauernhausteil und Ökonomietrakt Variante 2 Wohnen**

Stand 15.5.2015/Ju

Bauernhausteil	Höhe	Volumen	Baukosten	Anlagekosten
GF				
UG	100	2.80	280.00	200.00
EG	127	2.80	355.60	900.00
1. Og	127	2.54	322.58	900.00
2. Og	125	4.50	562.50	980.00
BKP 2 Gebäude	479 à	1'520.68		
<b>Kosten Bauernhausteil</b>				<b>1'217'612.00</b>

Ökonomietrakt	Höhe	Volumen	Baukosten	Anlagekosten
GF				
UG	0	0.00	0.00	
EG	373	3.55	1'324.15	
1. Og	328	3.65	1'197.20	
2. Og	392	5.20	2'038.40	
BKP 2 Gebäude	1093 à	4'559.75	980.00	4'468'555.00
BKP 4 Umgebung				100'000.00
BKP 5 Baunebenkosten				250'000.00
BKP 9 Ausstattung				0.00
<b>Kosten Ökonomieteil mit Umgebung und Nebenkosten</b>				<b>4'818'555.00</b>
<b>Anlagekosten Glockenstrasse 5 Variante 2</b>				<b>6'036'167.00</b>

Kostenzusammenstellung nach BKP (ohne Komfortlüftung)

Geäudekosten BKP 2				
21 Rohbau 1	29.90%			1'700'163.93
22 Rohbau 2	16.00%			909'786.72
23 Elektroanlagen	4.40%			250'191.35
24 Heizung- u. Lüftung	3.10%			176'271.18
25 Sanitäranlagen u. Küchen	7.60%			432'148.69
26 Transportanlagen	1.50%			85'292.51
27 Ausbau 1	12.50%			710'770.88
28 Ausbau 2	6.80%			386'659.36
29 Honorare	18.20%			1'034'882.39
<b>Total BKP 2</b>	<b>100.00%</b>			<b>5'686'167.00</b>

alle Kostenangaben inkl. Mwst. 8%

