



Burggemeinde Bern

**Gebäudezustandsanalyse Liegenschaften Gerechtigkeitsgasse 40, 42
und Postgasse 31, 33, 35 in Bern**

Gebäudezustandsanalyse Kurzfassung

22.01.2021



1 Ausgangslage

Die Burgergemeinde Bern ist Eigentümerin der Liegenschaften Gerechtigkeitsgasse 40, 42 und Postgasse 31, 33, 35 in der Berner Altstadt. Die Immobilien liegen im UNESCO-Perimeter und sind somit in der höchsten Einstufung denkmalgeschützt.

Das Patrizierhaus in der Gerechtigkeitsgasse 42 wurde 1734, das Stadtpalais nebenan 1743 errichtet. Die Hinterhäuser zur Postgasse hin sind später erstellt worden. Obschon an den Liegenschaften regelmässig Sanierungen und Umbauten vorgenommen wurden sind viele Bauteile noch der Originalsubstanz erhalten geblieben.

Gemäss den vorliegenden Unterlagen wurden im Verlauf des letzten Jahrhunderts immer wieder Umbauten getätigt. Dabei wurden insbesondere wesentliche Teile der noch heute vorhandenen Haustechnik eingebaut (Moderne Küchen, Bäder, Zentralheizung und Stromversorgung).

Die letzten grösseren Umbauten erfuhren die Gebäude Anfang der 1980er Jahre. Aufgrund ihres Alters ist davon auszugehen, dass die meisten Bauteile am Ende ihres Lebenszyklus stehen.

2 Gebäudezustandsanalyse

Auf Basis mehrerer Gebäuderundgänge, diverser Abklärungen mit Fachspezialisten, Interviews mit der Bauherrschaft, der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie weiterer, in der Bürgerbibliothek konsultierter Dokumente, konnten Zustandsberichte für die denkmalgeschützten Liegenschaften an der Postgasse und der Gerechtigkeitsgasse erarbeitet werden.

Das vorliegende Dokument ist eine Kurzfassung der umfangreichen Berichte pro Gebäude und Gebäudeteil.

Das repräsentativen Vorderhäuser an der Gerechtigkeitsgasse sind in weiten Teilen in ihrer ursprünglicheren Substanz erhalten, während bei den Hinterhäusern insbesondere der Postgasse 35 im Zuge der umfangreichen Sanierung in den 1980er und 2000er Jahren deutliche Eingriffe und Veränderungen vorgenommen wurden.

Generell weisen jedoch die meisten Oberflächen deutliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren auf und auch die Haustechnik insbesondere die Sanitärleitungen sind in einem schlechten Zustand. Im Bereich der Gebäudehülle sind die nicht vorhandene Wärmedämmung der Dächer bzw. der Dachböden sowie die Fenster zu nennen, welche die heute geltenden energetischen Anforderungen bei weitem nicht erfüllen. Bei letzterem Bauteil ist anzunehmen, dass dieses aufgrund von Undichtigkeiten auch zu Beeinträchtigungen der Behaglichkeit führen.

Die Oberflächen in der Postgasse 35 wirken insgesamt gepflegter und auch die Haustechnik ist in einem besseren Zustand. Bei einer Gesamtsanierung ist daher davon auszugehen, dass hier einige Bauteile bei einer Sanierung in einen nächsten Lebenszyklus überführt werden können.

Bei den Liegenschaften sind die Küchen und Bäder 40-jährig oder älter, jedoch wegen der langjährigen und sorgsamsten Mieterschaft und einigen Unterhaltsmassnahmen zwar noch funktionstüchtig. Jedoch ist die Lebensdauer deutlich überschritten. Die Küchen und Bäder sollten in den nächsten Jahren komplett ersetzt werden.

Insgesamt könnte jedoch die Liegenschaft für mehrere Jahre, mit Ausnahme punktueller, sicherheitsrelevanter Eingriffe ohne umfassende, spezifische Massnahmen weiter betrieben werden. Hierbei ist jedoch von einem laufend steigenden Unterhaltsbedarf auszugehen und es ist zunehmend nicht auszuschliessen, dass sich Ereignisse wie Leckagen und dgl. häufen werden.

Hinsichtlich der angesprochenen sicherheitsrelevanten Bauteile entsprechen insbesondere die Brüstungshöhen bei Fenstern, Geländern und Treppenläufen vielerorts nicht den aktuell geltenden gesetzlichen Vorgaben. Ausserdem gibt es bei den Elektroinstallationen Sicherheitsmängel. Auch ein Lift bzw. dessen nicht mitfahrende Liftinnentür birgt Gefahren. Zudem entsprechen vorhandene Brandabschnitte und innere Verglasungen nicht den aktuellen Normen.

Die Layouts der Wohnungen funktionieren gut und haben sich über viele Jahre bewährt. Anpassungen an der Aufteilung der Räume müssen somit nicht zwingend in die Beurteilung möglicher Baumassnahmen einbezogen werden, sollte in der Projektierung jedoch geprüft werden. In der Wohnung im 3.OG in der Gerechtigkeitsgasse 42 müsste wohl der vor Jahren veränderte Grundriss wiederhergestellt werden, was mit der Denkmalpflege abzuklären ist.



Unter Würdigung des gesamtheitlichen Gebäudezustandsbilds empfehlen wir, in den nächsten Jahren eine Gesamt-sanierung der Liegenschaften vorzusehen. Die empfohlenen baulichen Massnahmen entsprechen einer soliden Gesamterneuerung der Liegenschaft, jedoch ohne wesentliche Komfortverbesserungen und ohne Nutzung des vorhandenen Ausbaupotenzials, welches in der weiteren Projektierung vertieft untersucht werden sollte.

Der insgesamt achtbare Gebäudezustand und die gemachten Erkenntnisse erlauben jedoch einen gewissen Spielraum in der terminlichen Umsetzung der Sanierung. Dies zum Beispiel aufgrund strategischer Überlegungen der Eigentümer-schaft. Auch eine Etappierung der Sanierungsmassnahmen könnte aufgrund unterschiedlichen Gebäudezustands der Vor-der- und Hinterhäuser für die Eigentümerin aus strategischer Sicht sinnvoll sein.

Im Weiteren empfehlen wir, von den Gebäuden CAD-Aufnahmen erstellen zu lassen. Die bestehenden Unterlagen sind nicht vollständig, teils nicht der Realität entsprechend und nicht digital.

Die Grobkosten für die Sanierungsmassnahmen werden wie folgt geschätzt:

Kosten in CHF, Kostengenauigkeit $\pm 25\%$, inkl. MWST, Honorare und Nebenkosten.

Beschreibung	Ger.g. 40	Ger.g. 42	Postg. 31	Postg. 35	Postg. 35	Total
Solide Gesamter-neuerung der Liegenschaften	4'943'000 CHF	3'822'000 CHF	2'627'000 CHF	1'110'000 CHF	2'798'000 CHF	15'300'000 CHF

Eine detaillierte Zusammenstellung der Grobkosten pro Bauteil/Gewerk ist in den umfangreichen Gebäudezustandsberichten zu finden.

Nicht in den Kosten berücksichtigt sind:

- Der übliche Gebäudeunterhalt, Servicearbeiten, Kosten für laufende Service- und Unterhaltsverträge, kleinere Reparaturen und Energiekosten.
- Grössere Anpassungen an der Grundrisseinteilung bzw. am Raumlayout.
- Spezifische Verbesserungen des Komforts/Schalldämmungen und dgl.
- Massnahmen im Bereich Wärmeerzeugung.
- Allfällige Mehrkosten für Etappenweise „Gesamt-sanierung“.
- Massnahmen Brandschutz (Massnahmen müssen anhand eines (Vor-) Projekts mit Behörden definiert werden)
- Detaillierte Massnahmen Denkmalpflege / Restauration (Massnahmen müssen mit Behörden definiert werden). Die geschätzten Kosten basieren auf realistischen Annahmen.
- Unvorhergesehenes (nicht erkannte Altlasten, verborgene Schäden/Mängel, alte Malereien oder Tapeten und dgl.).
- Kosten für Umzüge, Fremdmieten, Mietzinsausfälle und Mietzinsersatzkosten sind in der Schätzung nicht enthalten.
- Die Beurteilung der Elemente erfolgte auf Sicht, ohne Beizug von Spezialisten und ohne Anwendung von Prüfverfahren.