



# AVADIS

## KERNSANIERUNG VON DREI WOHNBAUTEN BIEL – BE

Nr. 10146D

**Bauherrschaft**  
Avadis Vorsorge AG  
Zollstrasse 42  
8005 Zürich

**Bauherrenvertretung**  
Emch+Berger AG Bern  
Zihlstrasse 27  
2503 Biel

**Totalunternehmen**  
Losinger Marazzi AG  
Wankdorfallee 5  
3014 Bern

**Architekt**  
Robert Schmid Architekten AG  
Karl-Neuhaus-Strasse 15  
2502 Biel

**Bauingenieur**  
BG Ingenieure und Berater AG  
Bahnhofstrasse 16  
2502 Biel

**Elektroingenieur**  
Electro-Gutjahr AG  
Nidaugasse 22  
2502 Biel

**HLKS-Ingenieur**  
ASR Haustechnik  
Hauptstrasse 37  
4562 Biberist

**Lage des Bauobjektes**  
Johann-Verresius-Strasse 15, 17  
Murtenstrasse 58

**Ausführung**  
2016 – 2018



### LAGE/GESCHICHTE

Mitten in der Stadt Biel (BE), zwei Fahrminuten nordöstlich des Bahnhofplatzes, besitzt die Avadis Vorsorge AG ein Ensemble aus drei Gebäuden mit total 43 Mietwohnungen. Die Gebäude liegen an der westlichen Ecke eines begrünten Verkehrskreisels, dem sogenannten Johann-Verresius-Platz. Das Häusertrio ist in einem rechten Winkel angeordnet: An der Adresse Johann-Verresius-Strasse 17 befindet sich das Eckhaus, während die Nebengebäude an der Johann-Verresius-Strasse 15

und an der Murtenstrasse 58 liegen. Die drei Häuser wurden 1951 erstellt und über die Jahre gut unterhalten: Die Hausbesitzerin liess die Fenster ersetzen; der Keller und der Estrich wurden gedämmt. Die Fassade, der Innenausbau und die haustechnischen Anlagen waren jedoch veraltet und mussten ab Dezember 2016 erneuert werden. Mit der Kernsanierung wurde Losinger Marazzi als Totalunternehmerin beauftragt.



In der Schweiz produziert



**CENTRE D'INFORMATION**  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



## KONZEPT / ARCHITEKTUR

In den 43 Mietwohnungen wurden der gesamte Innenausbau inklusive Küchen und Bädern, die Haustechnik sowie die Steigzonen vollständig erneuert. Gleichzeitig wurden die Grundrisse der Wohnungen den modernen Bedürfnissen angepasst. Um einige Räume zu vergrössern, mussten tragende Wände herausgebrochen und durch Stahlträger ersetzt werden. In den Obergeschossen von zwei Gebäuden wurden Erker angebaut, die den Blick auf den Innenhof freigeben. Dort befinden sich neu eine Grünfläche mit Sträuchern, drei Parkplätze und ein Unterstand für Velos. Damit wurde der Innenhof erheblich aufgewertet; vor der Sanierung war er durchgehend asphaltiert.

## BESONDERHEITEN

Ein Bestandteil der Sanierung war die Erdbebenertüchtigung der drei Gebäude. Die Verstärkungsmassnahmen bestanden vor allem darin, die drei Gebäude besser miteinander zu verbinden: Das alte Mauerwerk der Brandwände zwischen den Häusern wurde entfernt und durch Wände aus Stahlbeton ersetzt.

Die Fassaden auf der Strassenseite sind denkmalgeschützt und mussten nach einer leichten Rissanierung wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt werden.

Die Baustelle mitten in der Stadt war eine logistische Herausforderung. Der Materialtransport erfolgte von der Strasse über einen Verbindungstunnel in den Innenhof. Weil dort kaum Platz vorhanden war, mussten die Materialien nach einem sehr genauen Zeitplan zu- und weggeführt werden. Trotz

dieser Schwierigkeiten konnte Losinger Marrazzi die drei sanierten Gebäude zeitversetzt, aber pünktlich übergeben.

## ENERGIEKONZEPT / NACHHALTIGKEIT

Im Rahmen der Kernsanierung wurde die alte Heizung ersetzt. Statt über Radiatoren werden sämtliche Wohnungen neu über eine Fussbodenheizung mit Wärme versorgt. Die Energie stammt aus umweltfreundlichem Erdgas: Jedes Haus verfügt über einen effizienten Gas-Brennwertkessel neuester Generation. Als weiterer Beitrag zur Nachhaltigkeit wurden auf der Seite des Innenhofs die Fassaden mit einer verputzten Aussenwärmemedämmung versehen.

## NACHHALTIGKEIT

Wärmeversorgung über umweltfreundliches Erdgas

Aussenwärmemedämmung der Fassaden

## PROJEKTDATEN

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Bruttogeschossfläche        | 4822 m <sup>2</sup>  |
| SIA-Volumen                 | 12265 m <sup>3</sup> |
| Anzahl Etagen               |                      |
| Johann-Verresius-Strasse 15 | 1 EG, 7 OG           |
| Johann-Verresius-Strasse 17 | 1 EG, 5 OG           |
| Murtenstrasse 58            | 1 EG, 4 OG           |

