



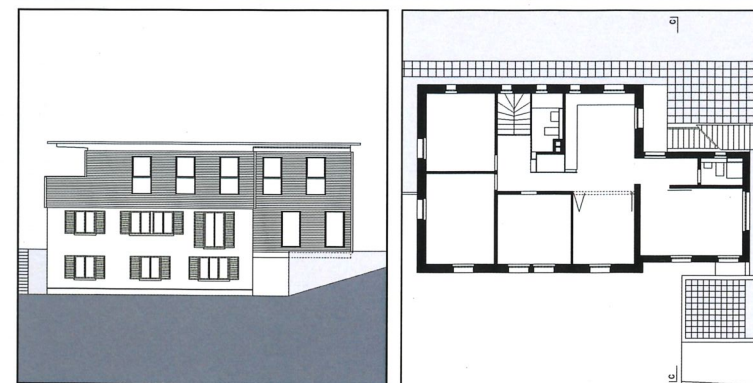
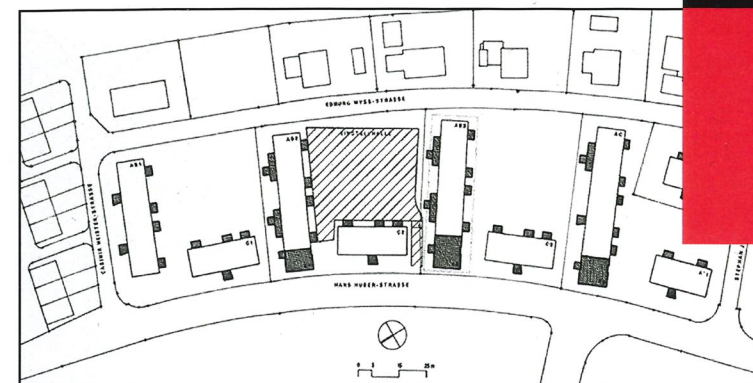
Stadt Bern  
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

## Bauliche Verdichtung

Beispiele aus der Praxis

November 2007



P/S//P///  
Plattner Schulz Partner AG  
Münsterberg 1, CH-4051 Basel  
Fon 061 225 98 98  
Fax 061 225 98 99  
pspag@pspag.ch  
www.pspag.ch

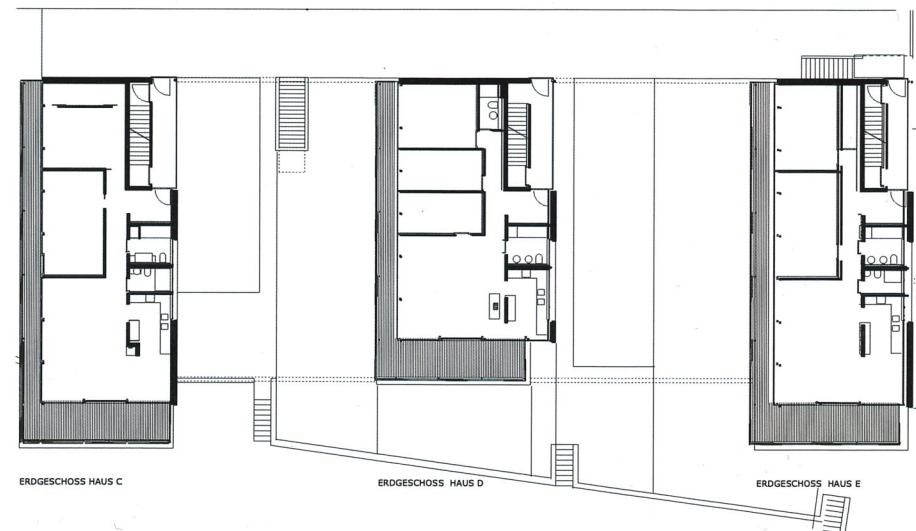
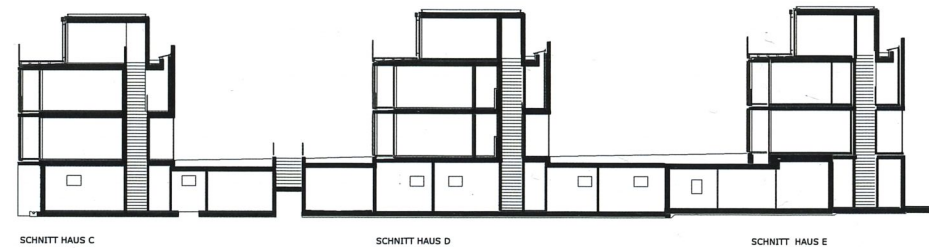
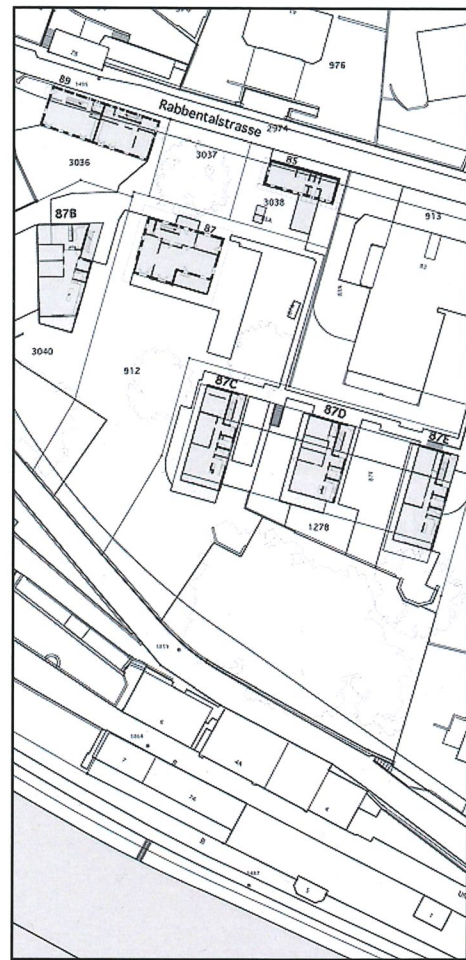
Edition Facette GmbH  
Münsterberg 1, CH-4051 Basel  
Tel. 061 271 45 35  
Fax 061 271 45 36  
marketing@editionfacette.com  
www.editionfacette.com

# Rabbentalstrasse 85-87, 3013 Bern

Erneuerung einer Villa und einiger Nebengebäude sowie Schaffung zusätzlicher Wohnungen in Zusatzbauten.

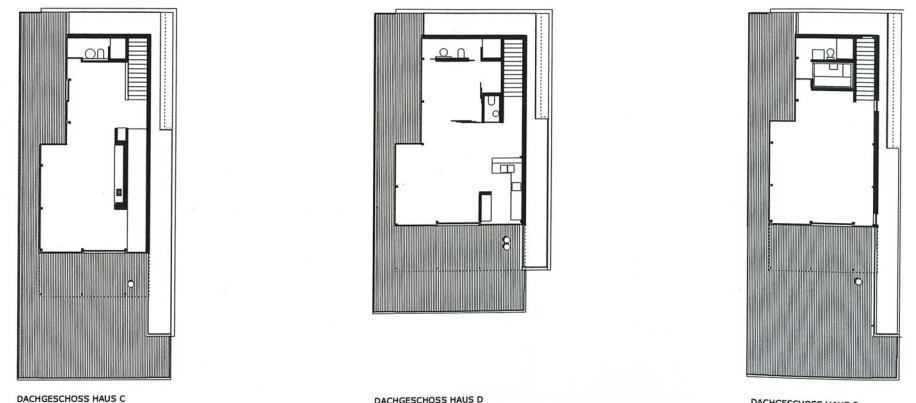
**Projektetails:** Die in einem parkähnlichen Gelände am Aareufer gelegene Villa sowie das zugehörige Kutscher- und Wäschehaus wurden erneuert und mit vier Neubauten ergänzt, welche vor allem Wohnungen, aber auch Räume für Ateliers/Gewerbe enthalten. Die Neubauten stehen - im Gegensatz zur Villa und zum Nebengebäude - quer zum Hang, orientieren sich hinsichtlich Kubatur aber an den bestehenden Gebäudevolumina. Die Planungs- und Ausführungszeit war mit 7 resp. 3 Jahren eher lang, dies war unter anderem auf Einsprachen von Nachbarn und von einer Interessenvereinigung zurückzuführen.

**Bauherr:** Haus B Spreng-Lys, Haus C-E A. Bill AG  
**Architekt:** Spreng + Partner Architekten AG, Bern



Bauzone 2  
Wohnzone a

- Art der Massnahme:**
- Umbau
  - Anbau
  - Aufstockung
  - Zusatzbau
  - Ersatzbau
  - Umnutzung
  - Hofbebauung



Nutzung: vorher

Bruttogeschossfläche: 695 qm

- \_ 2 2 - 2,5 Zimmerwohnungen
- \_ 1 6+ Zimmerwohnung (Villa)
- \_ Gewerberäume

Nutzung: nachher

Bruttogeschossfläche: 2.180 qm

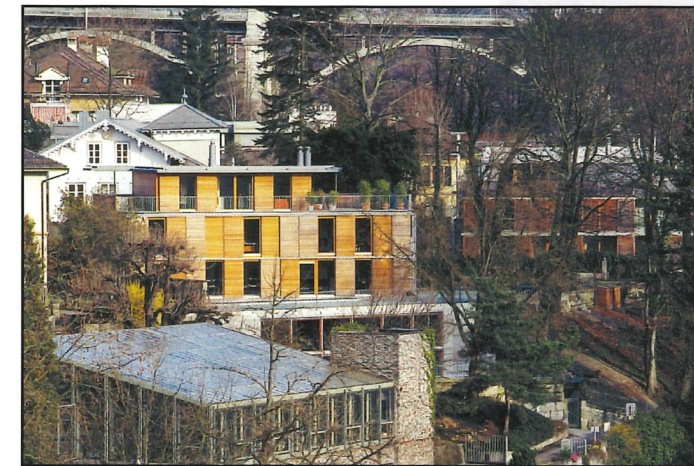
- \_ 2 2 - 2,5 Zimmerwohnungen
- \_ 10 4 - 4,5 Zimmerwohnungen
- \_ 1 6+ Zimmerwohnung (Villa)
- \_ Atelier, Gewerberäume

Baukosten:

Gesamtkosten (BKP 1-5, nur Neubauten) ca. CHF 7.0 Mio.

Kosten pro m3 (BKP 2) CHF 765

Realisierung: 1998 - 2000



Monatliche Miete: ca. CHF 900,-

Monatliche Miete für eine 4,5 Zimmerwohnung: ca. CHF 3 200

Kaufpreis pro Wohnung: ca. CHF 890 000

- Art der Nutzung:**
- \_ Miete
  - \_ Stockwerkeigentum
  - \_ Alleineigentum

