

**Qua
drat**^{AG}

Architektur und
Design-Möbel-
Occasionen
Bernstrasse 178
3052 Zollikofen

T 031 305 50 50
F 031 305 50 51

info@quadrat.ch
www.quadrat.ch

einzigartig - stilvoll - suburban
**Gemeinschaftliches Wohnen
in einer Altbau-Loft im alten
Bahnhöfli Bern Riedbach**

Verkaufsdokumentation
Mehrfamilienhaus
Bottigenstrasse 391
3020 Bern-Riedbach

Die Liegenschaft

Der ursprüngliche Teil des Gebäudes, erbaut 1899, wurde lange Zeit erfolgreich als Gartenbeiz „Gasthof Bahnhöfli“ betrieben. In mehreren Phasen wurde der Liegenschaft südseitig und gegen Westen Gebäudeerweiterungen angebaut. Neben den Gaststuben und den Economie-Räumen im Erdgeschoss war das Kernstück des Landgasthofes der Saal mit der grossen Theaterbühne im Obergeschoss.



Theatersaal vor dem Umbau



Westseite nach dem Umbau



An aerial photograph showing a rural landscape. A railway line with overhead power lines runs vertically through the center. To the left of the tracks, there are several houses and a road. To the right, there are more houses, a parking lot with several cars, and a road. The surrounding area is mostly green fields and some trees. The lighting suggests it's either early morning or late afternoon, with long shadows cast across the fields.

Die Lage

Der Weiler Riedbach im Westen der Stadt liegt im Gemeindegebiet Bern und trotzdem in ländlicher Umgebung. Mit der S-Bahn (stündlich in 8 Min am HB) ist er gut mit dem Öffentlichen Verkehr erschlossen, ebenfalls fährt ein BernMobil-Bus halbstündlich nach Bachmätteli mit Tram-Anschluss (25 Min. bis HB).

Der Ort befindet sich in Velo-Distanz zu den Einkaufsmöglichkeiten im Westside und auch das Stadtzentrum ist z.B. mit einem E-Bike problemlos erreichbar.

Umnutzung, Umbau, Totalsanierung 2017 – 2018

Gebäudehülle und Gebäudestruktur

Das Haus wurde im bestehenden Gebäudevolumen umgebaut und total saniert. Aus den ehemaligen Räumen des Restaurants entstanden auf drei Etagen fünf unterschiedliche Eigentumswohnungen.

Das Dach wurde saniert und mit einer Wärmedämmung versehen, während neue Dachaufbauten den Ausbau dieser Wohnung ermöglichten.

Die Aussenwände wurden grösstenteils mit Wärmedämmung versehen. Sämtliche Fenster der Liegenschaft wurden ersetzt. Die Ost- und Nord-Fassaden blieben mit der Holzschindel-Bekleidung weitgehend unverändert erhalten. An der Westfassade wurde die Eternit-Schindelung durch eine Holzschindelung ersetzt. Neue Fensteröffnungen ermöglichten den Ausbau der Wohnung im EG.

Der bestehende Anbau West wurde mit einer Holzschalung bekleidet; das Flachdach wurde saniert und wieder als Dachterrasse nutzbar gemacht.

Auf der Westseite wurde eine Balkonanlage für die Wohnung Saal im OG angebaut.

Sämtliche Geschossdecken, Wohnungstrennwände und Wände zum Treppenhaus wurden mit einem neuen Aufbau versehen. Die Brandschutzanforderungen sind erfüllt. Massnahmen zum Schallschutz sind bestmöglich gemäss gebotener Verhältnismässigkeit getroffen.

Allgemeinräume

Der Hauseingang mit dem zentralen Treppenhaus und die bestehende Treppe blieben erhalten und erschliessen die Wohnungen. (Einige Wohnungen haben zusätzliche direkte Zugänge von Aussen.)

Der Zugang auf die gemeinschaftliche Dachterrasse ist durch das Treppenhaus gewährleistet.

Zwei Nebenräume auf den Zwischenböden im Treppenhaus wurden als Waschräume mit je einer Waschmaschine und einem Tumbler ausgestattet.

Die bestehenden Räume im UG wurden ausgebaut: Technikraum, Wohnungskeller.

Die Kegelbahn im UG bleibt unverändert bestehen und wird ohne Renovationsarbeiten an die Käufer übergeben.

Aussenräume

Die grosse Dachterrasse West dient als Gemeinschafts-Aussenraum für alle Parteien.

Mit Ausnahme der Wohnung DG wurde für jede Wohnung mindestens ein privater Aussenraum eingeplant (Sitzplatz, Terrasse, Balkon). Für die Wohnung DG wurde ein direkter Zugang auf die gemeinschaftliche Dachterrasse erstellt. Ein Teil davon soll noch zur alleinigen Nutzung abgetrennt werden.

Auf der Nordwestseite werden 5 Aussenparkplätze für Auto ausgewiesen; jeder Wohnung ist ein Parkplatz zugeteilt. Die Parkplätze sind im Kaufpreis enthalten.

Veloabstellplätze sind vorhanden.

Haustechnik

Für die Wärmeerzeugung (Heizung und Warmwasseraufbereitung) wurde eine Erdsonde-Wärmepumpe erstellt. Die Heizwärme wird durch die neue Bodenheizung verteilt.

Sämtliche technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro) für Haus und Wohnungen wurden neu gebaut.

Das bestehende Reservoir mit Grundwasseranschluss bleibt in Betrieb. Anschlüsse für Gartenbewässerung wurden erstellt. Die bestehende Anlage (Zuleitung, Reservoir, Überlauf) wird im unsanierten Zustand an die Käufer übergeben.

Die Leitungen für Kanalisation wurden saniert oder neu gebaut.

Photovoltaik-Anlage

Auf den Dachflächen Ost und West wurde eine PV-Anlage mit total ca. 21'000 kW Leistung für die Stromerzeugung angebracht. Die Stockwerkeigentümergeinschaft betreibt die Anlage nach dem System „Eigenverbrauchsgemeinschaft“. Die Kosten für die Anlage sind im Kaufpreis der Wohnungen enthalten.

Energieeffizienz

Durch die Totalsanierung wurde vor allem dank der Wärmepumpe und der PV-Anlage eine sehr starke Verbesserung der Energieeffizienz erreicht. Zusammen mit den neuen Wärmedämmungen Dach und Fassaden wurde für die Berechnungen des Gebäudeenergieausweises (GEAK) eine Verbesserung von 4 Effizienzklassen die Stufe B (Effizienz Gesamtenergie) erreicht.



Verkauf Eigentumswohnung im Dach

Die umgebaute Liegenschaft umfasst 5 sehr verschiedene Wohnungen, welche im Stockwerkeigentum einzeln verkauft wurden. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist gegründet und 4 von 5 Wohnungen sind bereits verkauft und bezogen.

Für die letzte Wohnung im Dachgeschoss besteht ein Konzept für eine Raumaufteilung, welches jedoch noch nicht umgesetzt ist; Käuferwünsche sind möglich.

Die Wohnung ist bezugsbereit und ab sofort zu verkaufen.

Wohnung EG Süd Nettowoohnfläche	4 1/2 Zimmer 154 m ²	verkauft
Wohnung EG West Nettowoohnfläche	4 1/2 Zimmer 124 m ²	verkauft
Wohnung OG Saal Nettowoohnfläche	Loft 170 m ²	verkauft
Wohnung OG Nord Nettowoohnfläche	2 1/2 Zimmer 77 m ²	verkauft
Wohnung DG Nettowoohnfläche Richtpreis	Raumaufteilung noch offen 163 m ² CHF 1'060'000	





Lebhafte Gemeinschaft gewünscht

Die letzte der fünf grundverschiedenen Wohnungen wird auch im Stockwerkeigentum verkauft und ist ab sofort bezugsbereit. Die Stockwerkeigentümergeinschaft setzt sich auch verschiedenen Eigentümern zusammen, welche Wert auf Gemeinsamkeiten legen.

Eine westlich ausgerichtete, rund 70 m² grosse Flachdachterrasse steht für die gemeinschaftliche und partiell zur privaten Nutzung zur Verfügung. Die alte Kegelbahn im UG soll als Treffpunkt der Hausbewohner dienen.



Verkäuferschaft

Qubik AG Zollikofen

Dan Hodler

dan@quadrat.ch

031 305 50 50

079 307 50 50