



Itten+Brechbühl AG  
Nordring 4A  
Postfach  
3001 Bern

T +41 31 340 81 11  
bern@ittenbrechbuehl.ch  
ittenbrechbuehl.ch

## Liegenschaft Bödeli 9 & 11 in Lyss

Zustandsanalyse | 04.06.2025

### Auftraggeber

Gemeinde Lyss  
Javier Garcia  
Bau + Planung  
Bahnhofstrasse 10  
Postfach  
3250 Lyss  
  
+41 32 387 03 10  
+41 32 387 03 02  
javier.garcia@lyss.ch  
lyss.ch

### Architekten/Generalplaner

Itten+Brechbühl AG  
Nordring 4A  
Postfach  
3001 Bern  
  
T +41 31 340 81 11  
bern@ittenbrechbuehl.ch  
ittenbrechbuehl.ch

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>A AUSGANGSLAGE</b>              | <b>4</b>  |
| A1 Aufgabenstellung                | 4         |
| <b>B GRUNDLAGEN</b>                | <b>5</b>  |
| B1 Arealentwicklung                | 5         |
| B2 Arealerschliessung              | 7         |
| B3 Baurechtliches                  | 8         |
| B4 Bestand                         | 9         |
| B5 Nutzungsmix                     | 11        |
| B6 Grundbuchauszug                 | 13        |
| <b>C ZUSTANDSANALYSE</b>           | <b>16</b> |
| C1 Analyse Architektur und Gebäude | 14        |
| C2 Analyse Umgebung                | 23        |
| C3 Analyse Bauteil                 | 24        |
| C4 Brandschutz                     | 25        |
| C5 Zusammenfassung / Fazit         | 26        |



## A Ausgangslage

### A1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Lyss besitzt im Schachen-Bödeli nordöstlich von Lyss auf den Grundstücken drei Mehrfamilienhäuser. Diese befinden sich auf den Parzellen Nr. 2062, 2035 und 2023. Das Wohnquartier im Bödeli liegt zwischen der Alten Aare und dem Industriequartier Lyss Nord im Schachen.

Die Wohnblöcke auf den Parzellen Nr. 2035 und 2062 (Im Bödeli 1 + 3, sowie im Bödeli 5 + 7) wurden in den vergangenen Monaten zurückgebaut.

Die drei Wohnblöcke wurden alle zwischen 1960-1966 erstellt.

Der Wohnblock 9+11 wurde 2009 verhältnismässig umfassend saniert.

Der Wohnblock 1+3 wurde von der Gemeinde Lyss von CreaBeton abgekauft, um die Landverfügbarkeit für das ASTRA-Projekt T6 im Jahre 2040 sicherzustellen.

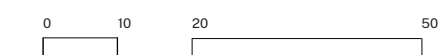
Die Gemeinde Lyss möchte nun den verbliebenen Wohnblock 9 + 11 ins Baurecht überführen.

Parzelle Nr. 2023  
Betrachtungsperimeter: 2'784 m<sup>2</sup>



Betroffener Perimeter

Mst. 1:1000





### B1 Arealentwicklung

Im Bödeli

Datierung: 25.05.1977

Fotograf: Swissair Photo AG

Bildnachweis: ETH-Bibliothek Zürich,





### B1 Arealentwicklung

#### Zeitreise | Arealentwicklung

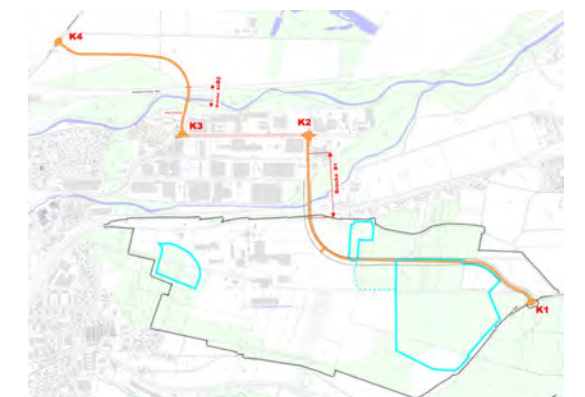
- 1867 1. Juragewässerkorrektur zur Kanalisierung und Umleitung der Aare Ausbildung Hagneck-Kanal, um Aare bei Aarberg in Biedlersee umzuleiten.
- 1930er Ausbau Strasse nach Busswil
- 1946 Entwicklung Industrieansiedlungsplan; Schaffung neuer Arbeitsplätze.
- 1950er Ausbau Strasse nach Biel; Erste Autostrasse der Schweiz
- 1956 Erschliessung des Industriegebiets Schachen
- 1995 Erweiterung Abbau gen Osten der Bangertergrube
- 1970 Zweites Industriegebiet in Grien; Landreserven in Schachen aufgebraucht
- 1974 Fusion von Schulgemeinden Lyss und Hardern zur Einwohnergemeinde Lyss
- 2011 Fusios der beiden Gemeinden Busswil bei Büren mit Lyss
- 2011 Gespräche für weiteren Abbau bei Chrützhöchi Richtung Sonnhalde
- seit 2011 Weitere Expansionsmöglichkeiten in Bannholz in Busswil

#### Zeitreise | Im Bödeli

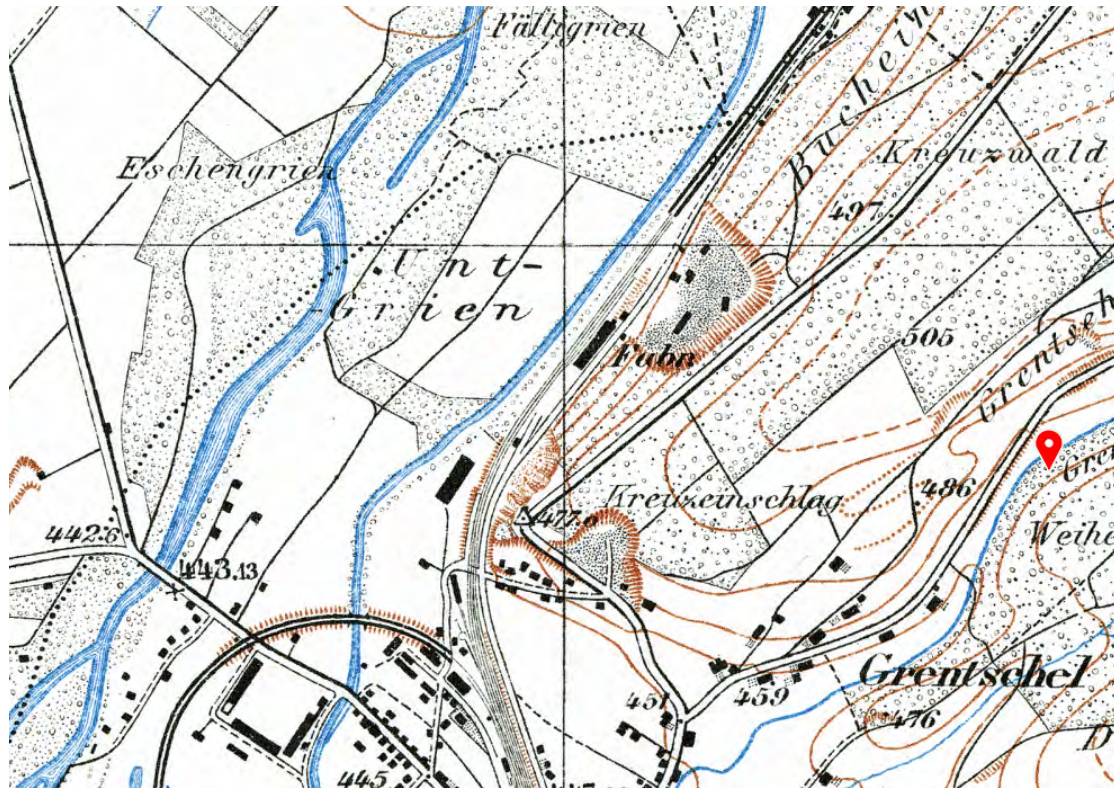
- 1960/61 Wohnblock Bödeli 9+11
- 1963 Wohnblock Bödeli 1+3
- 1965/66 Wohnblock Bödeli 5+7

#### Zeitreise | Umfahrung T6

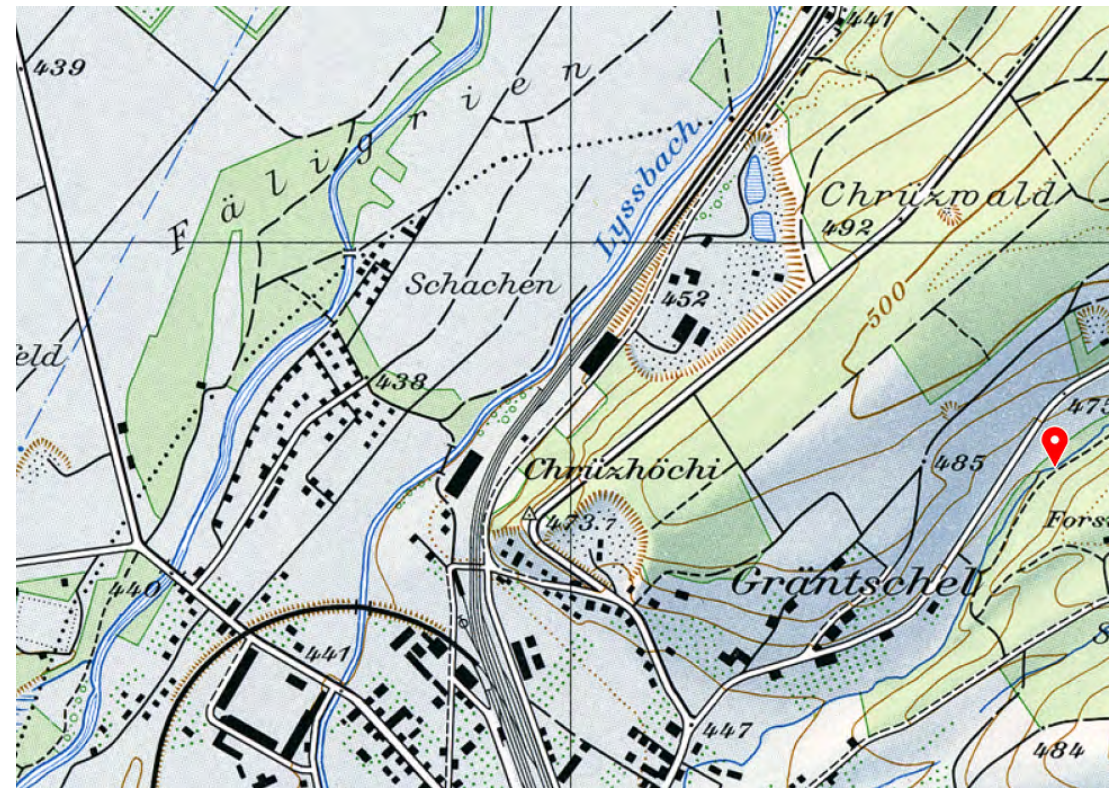
- 1995 Volksabstimmung für Umfahrung angenommen, um Lysser Dorfkern von Schwerverkehr zu entlasten.
- 2040 Beginn Bauarbeiten Umfahrung T6



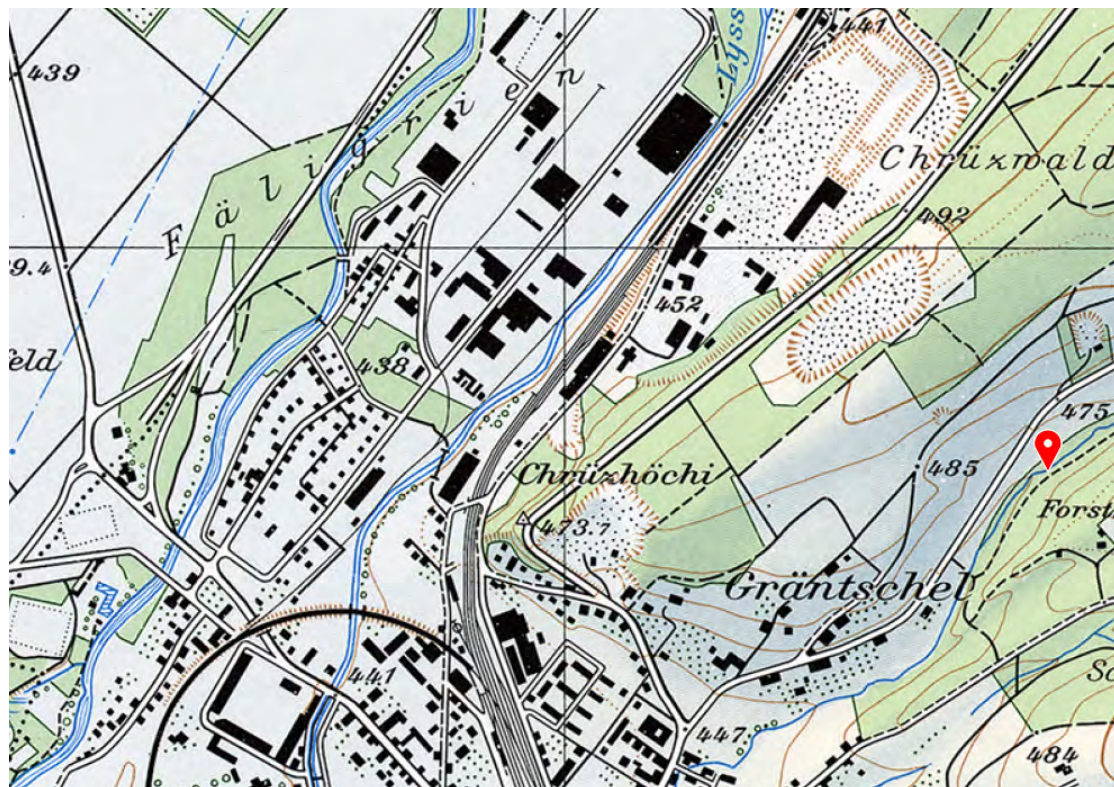
Kiesgrube «Bangerter» an die T6



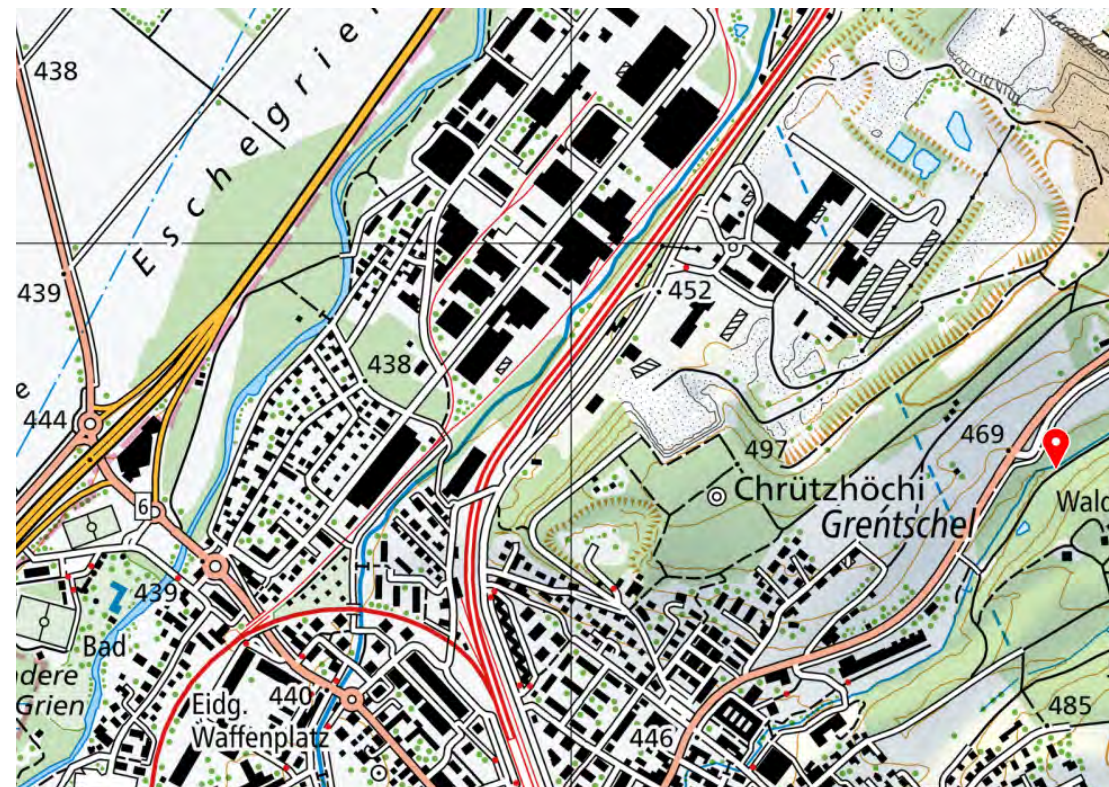
Zeitreise | 1930



Zeitreise | 1955



Zeitreise | 1970



Zeitreise | 2021



### B2 Arealerschliessung



#### Erreichbarkeit mit dem ÖV

Die Bushaltestelle ist 850m vom Bödeli entfernt, somit ca. 10-15 Minuten zu Fuss. Der Industriering ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.



Der Bahnhof ist zu Fuss oder mit dem öffentlichen Verkehr jeweils in knapp 20 Minuten erreichbar



#### Legende

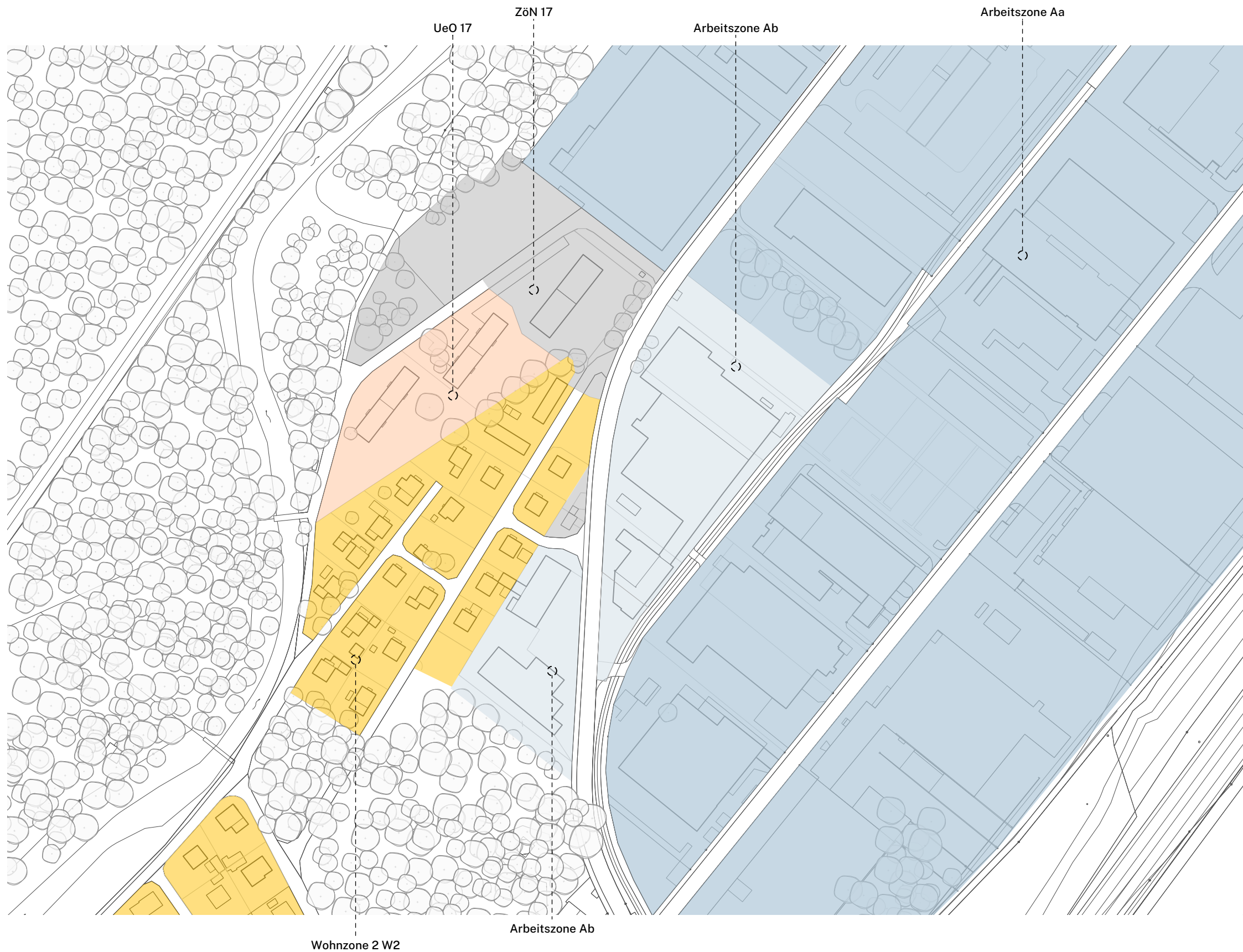
-  Im Bödeli
-  10 Gehminuten

#### öV-Haltestellen

-  Bus
-  Zug



### B3 Baurechtliches



Die Parzelle Nr. 2023 unterliegt der UeO\_17\_ Bödeli

**Zone für öffentliche Nutzung ZöN**  
 ZöN 17 (Bödeli) / Kultur, Freizeit, Quartierspielplatz, Freihalteraum für Umfahrungsstrasse


Eingeschossige An- und Kleinbauten bis:  
 -GF: 40 m<sup>2</sup>  
 -Fh tr: max. 3.0 m  
 -GH: 7.0 m

Fahrnisbauten wie Gartenhäuser und andere Kleinbauten:  
 -anrechenbare Gebäudefläche: max. 16 m<sup>2</sup>  
 -Fh tr: max. 3.0 m  
 -kA und gA: mind. 2.0 m


#### Legende

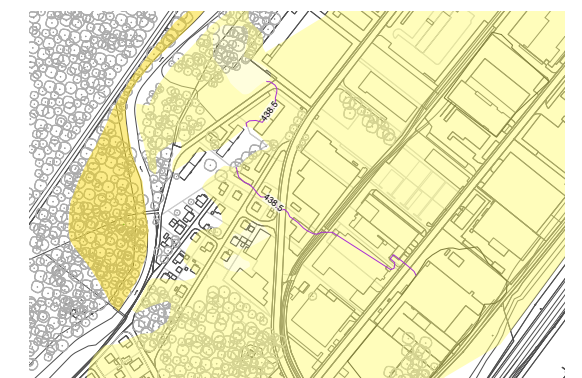
Zonenplan Naturgefahren

 Wohnzone 2 W2

 Aufgestuftes Gebiet nach Art. 43 Abs. 2 Lärmenschutzverordnung LSV

Zonenplan Naturgefahren

 Restgefährdung innerhalb / ausserhalb des Überflutungsgebiets eines 300-jährlichen Hochwassers





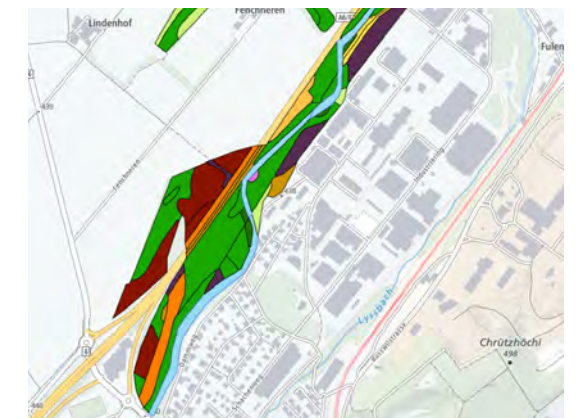
### B4 Bestand

#### Grünraum und Freiraum

Im Bödeli liegt auf der Schwelle zwischen Industrialisierung und Alte Aare. Eine gewachsene Baumallee grenzt die Parzelle zu den ehemaligen Wohngebäude 1+3 und 5+7 von der restlichen Wohnzone ab.

Der naturnahe Aussenraum lädt zum Verweilen ein, bietet Schutz aber verleiht zugleich dem Ort einen introvertierten Charakter.

So wurde bereits zum Naturschutzgebiet in Richtung Ufer der Alten Aare ein grossflächiger und grüner Spielplatz errichtet. Vereinzelt erstrecken sich Schrebergärten über die Parzellen und dienen der Selbstversorgung und Biodiversität im Bödeli.



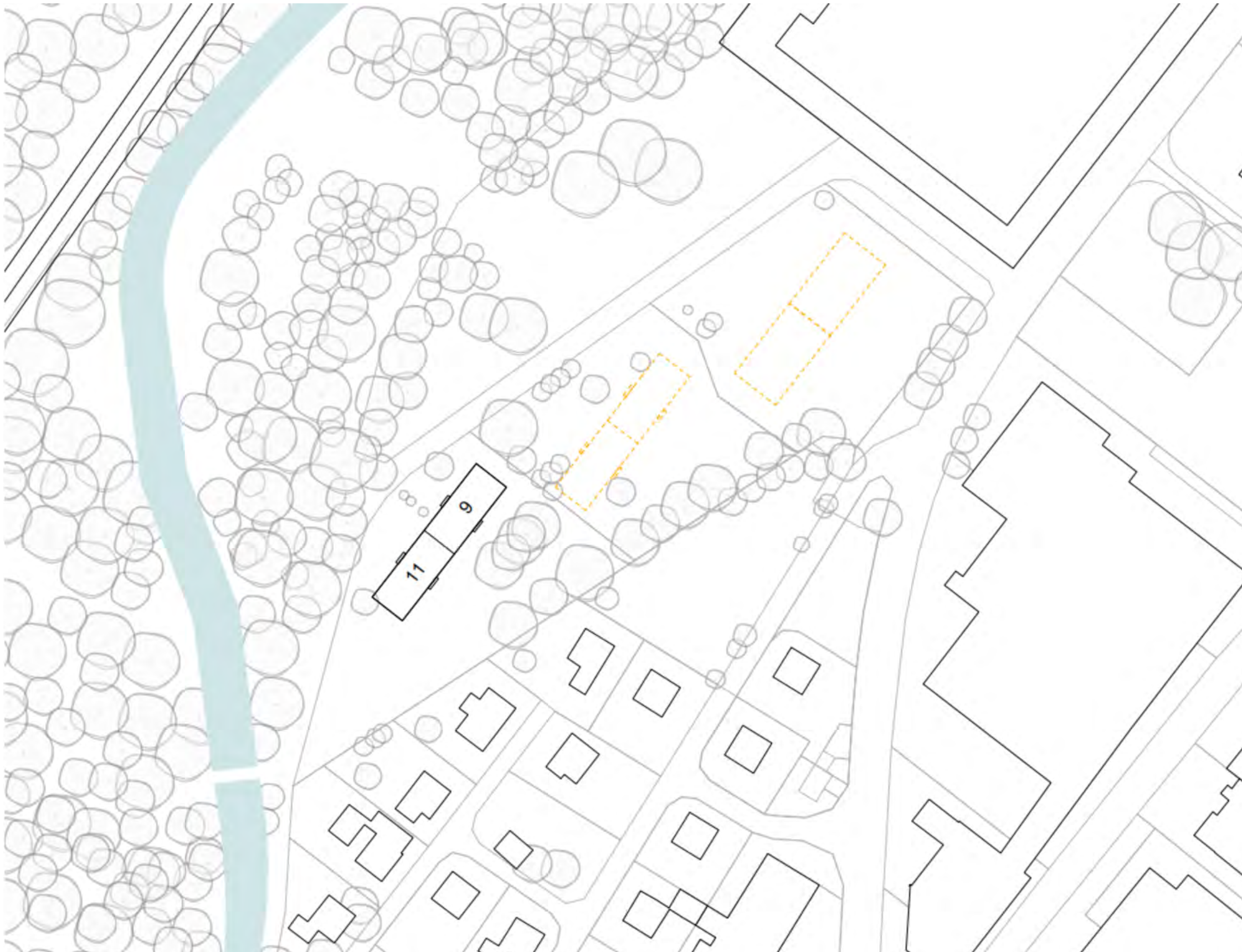
- Eschen-Auenwälder
- Auenwälder in Übergang an Flüssen
- übrige Wälder, Mäntel und Gehölze
- intensive Forstwirtschaft
- künstliche Vegetation



### B4 Bestand

#### Situation

Im Bödeli 9+11  
 -1 Dachgeschoss  
 -3 Vollgeschosse  
 -1 Untergeschoss  
 -GF 371 m<sup>2</sup> (GB: 349 m<sup>2</sup>)  
 -FH: 10.85 m  
 -GH: 2.60 m





### B5 Nutzungsmix

#### Wohnungsmix | im Bödeli 9 + 11

|            |    |                    |                    |
|------------|----|--------------------|--------------------|
| 3.5 Zimmer | 06 | 63m <sup>2</sup>   | =378m <sup>2</sup> |
| 4.5 Zimmer | 06 | 73.3m <sup>2</sup> | =440m <sup>2</sup> |

**Whg. Total 12 818m<sup>2</sup>**  
(Hauptnutzfläche HNF gem. SIA 416)

#### Die Aussenflächen sind wie folgt:

|                  |    |                 |                   |
|------------------|----|-----------------|-------------------|
| Sitzplätze EG    | 04 | 4m <sup>2</sup> | =16m <sup>2</sup> |
| Balkone 1./2. OG | 08 | 4m <sup>2</sup> | =32m <sup>2</sup> |

#### Abstellplatz aussen

|                |    |
|----------------|----|
| Autoparkplatz  | 08 |
| Motorradplatz  | —  |
| Fahrräderplatz | —  |

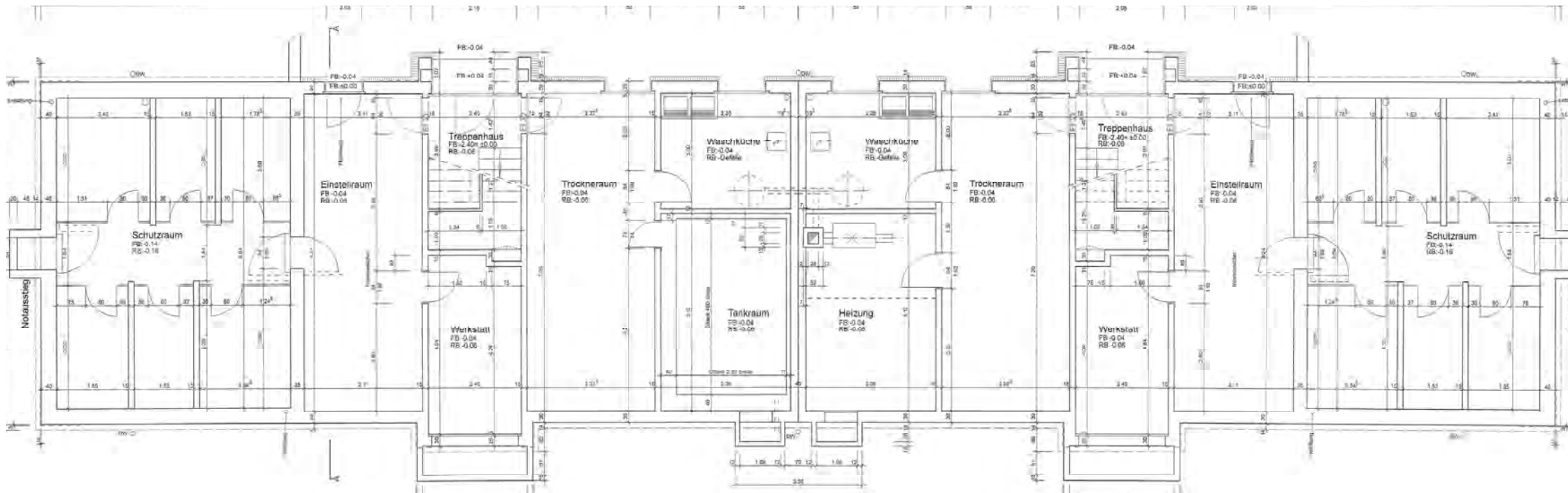
Pro Geschoss sind immer vier Wohnungen - je zwei jeden Typs.  
Mittig gespiegelt, die 4.5 Zimmerwohnungen jeweils aussenseitig.

Die Wohnungen wurden im 2009 teilsaniert und bspw. die kleinen Küchen, sowie die Bäder ersetzt. Die Oberflächen - ausser streichen - wurden weitestgehend belassen. Es hat zwei Wohnungen welche seit 2009 ein weiteres Mal teilsaniert wurden. Bei diesen wurden unter Anderem auch die Böden ersetzt. Ebenfalls wurden im 2009 die Balkone als Stahlkonstruktion neu erstellt.

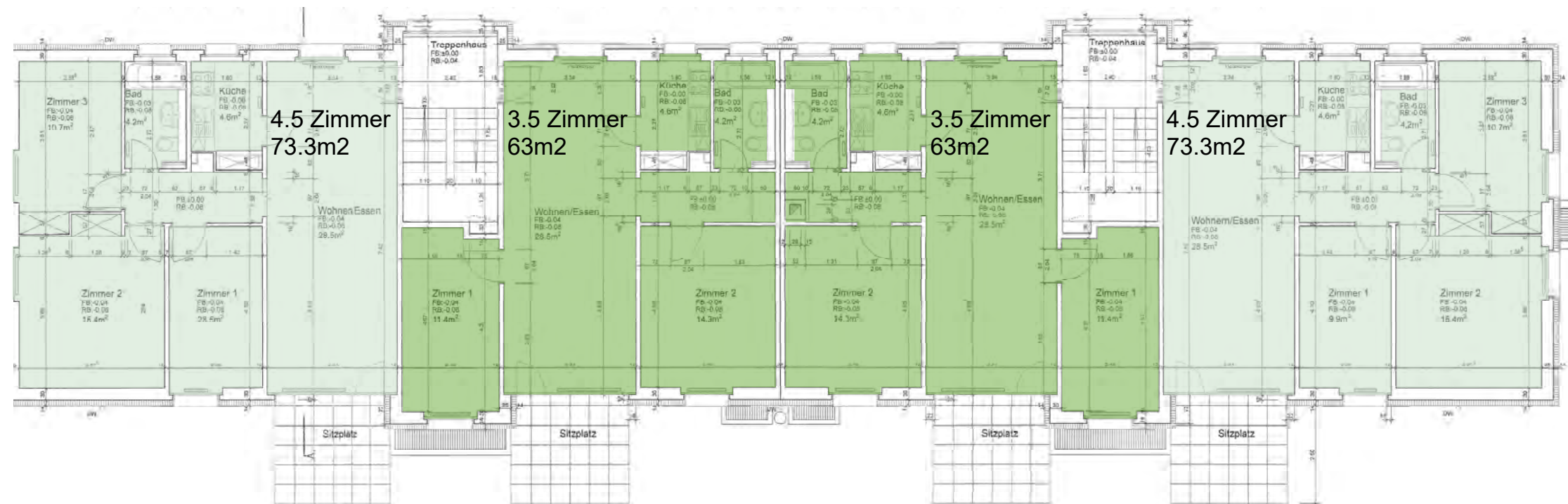
Die Kellerräume sind in einem alten und sehr abgenutzten Zustand. Diese wurden nicht saniert und nur gestrichen (Waschküche).

Das Dachgeschoss wurde leicht ausgebaut (Dämmerimeter Boden) und um zusätzliche Räume für die Lüftungszentralen ergänzt.

Vom Dachgeschoss liegt kein Plan vor.

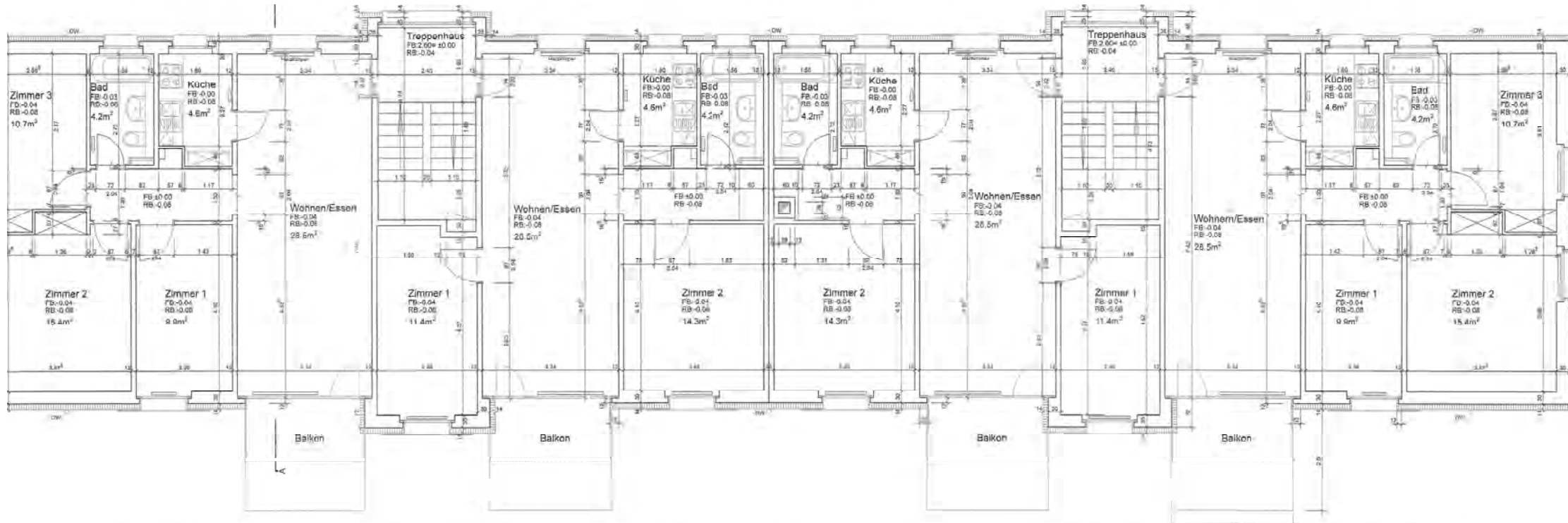


Im Bödeli 9+11 | Untergeschoss



Im Bödeli 9+11 | Erdgeschoss - mit schematisch vermerkten Wohnungen - Die Wohnungen sind im 1. / 2. OG flächenmässig identisch





Im Bödeli 9+11 | 1. & 2. Obergeschoss



Im Bödeli 9+11 | Schnitt & Fassaden



### B6 Grundbuchauszug

Liegenschaft Lyss 1 (Lyss)  
306.1/2023

**Dienstbarkeiten / Servituten:**  
Keine

| Grundstücksbeschreibung |   |                    |                    |
|-------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Gemeinde                | Lyss 1 (Lyss), BFS-Nummer: 306, Kreisnummer: 1                |                    |                    |
| Grundstücksnummer       | 2023  |                    |                    |
| Grundstücksart          | Liegenschaft  |                    |                    |
| Form der Führung        | Eidgenössisch   |                    |                    |
| E-GRID                  | CH453146323517  |                    |                    |
| Grundstücksfläche       | 2'784 m <sup>2</sup>  |                    |                    |
| Grundbuchpläne          | 1391, 1411  |                    |                    |
| Lagebezeichnung         |   |                    |                    |
| Art                     | Bezeichnung   |                    |                    |
| Flurname                | Im Bödeli   |                    |                    |
| Bodenbedeckung          |   |                    |                    |
| Art                     | Fläche  |                    |                    |
| Gartenanlage            | 2'435 m <sup>2</sup>  |                    |                    |
| Gebäude                 | 349 m <sup>2</sup>  |                    |                    |
| Gebäude                 |   |                    |                    |
| EGID                    | Bezeichnung/Adresse   | Teilfläche         | Gesamtfläche       |
| 1253074                 | Wohnhaus<br>Im Bödeli 11, 3250 Lyss<br>Im Bödeli 9, 3250 Lyss | 349 m <sup>2</sup> | 349 m <sup>2</sup> |

**Flächenanteile SDR**  
Keine

**Bemerkungen AV**  
Keine

**Dominierte Grundstücke**  
Keine

| Eigentum               |        |            |
|------------------------|--------|------------|
|                        | Anteil | Datum      |
| Alleineigentum         |        |            |
| Einwohnergemeinde Lyss |        | 30.12.1955 |

**Dienstbarkeiten**  
Keine

**Grundlasten**  
Keine

**Öffentliche Anmerkungen**  
Keine bzw. gemäss Grundbuch

#### Legende

|        |  |
|--------|--|
| DI     | Dienstbarkeit                            |
| EGID   | Eidgenössischer Gebäudeidentifikator     |
| E-GRID | Eidgenössische Grundstücksidentifikation |
| GL     | Grundlast                                |
| LLast  |  |
| LIG    | Liegenschaft                             |
| MIT    | Miteigentumsanteil                       |
| R      | Recht                                    |
| SDR    | Selbstständiges und dauerndes Recht      |
| STW    | Stockwerkeigentum                        |
| z.G.   | zu Gunsten                               |
| z.L.   | zu Lasten                                |



## C Zustandsanalyse

### C1 Analyse Architektur und Gebäude

#### Fassaden

##### C Konstruktion Gebäude

Die Tragkonstruktion scheint in funktionalem Zustand zu sein - allerdings langsam gegen das Ende der zu erwartenden Lebensdauer

##### E Äussere Wandbekleidung Gebäude

###### E 2.1 Äussere Beschichtung

Die verputzte Fassade ist in gutem bis sehr gutem Zustand. Es sind einzelne kleinere Abplatzer und Verfärbungen vorhanden. Allerdings sehr lokal. (Eingänge, oberhalb Küchenfenster, Sockelbereich - generell bei stärker frequentierten Bereichen und bei Ecken)

Backstein - Vollmauerwerk,  
Aussenwärmedämmung (Polystyrol)  
nachträglich montiert, Grundputz, Deckputz.



Eingangsbereich



Balkone



Süd-Westfassade



Luftaufnahme



Nord-Ostfassade





Dachaufsicht



Ziegel | Moosbildung

### C1 Analyse Architektur und Gebäude

#### Dach / Detail

##### F 1.3 Bedachung geneigtes Dach

Altersgerechter Zustand.

Das Dach, resp. die Eindeckung war nicht Teil der Sanierung im 2009 und wurde nicht gesamtheitlich ersetzt.

Es wurden (vermutlich) nur kleinere Anpassarbeiten gemacht.

Es ist Moos und Bewuchs ersichtlich.

Weiter wurde in der Vergangenheit wohl ein Teil der Eindeckung punktuell erneuert (hellere Ziegel). Vermutlich gab es da bereits Undichtigkeiten oder Defekte.

Beschreibung:

Satteldach mit Tonziegel-Eindeckung, inkl. Spenglerarbeiten, Traufbrett, Dachuntersichten aus Holz.



Nahaufnahme Ziegel



Dachuntersicht



Ortgang



### C1 Analyse Architektur und Gebäude

#### Fassaden Details

##### E 2.1 Äussere Beschichtung

Guter Zustand mit kleineren Blessuren zumeist im Sockelbereich und/oder an Kanten und bei den Eingängen

##### E 3.1 Fenster

Guter Zustand - Ersatz 2009

Beschreibung:  
Kunststofffenster mit Fensterläden aus Metall

##### E 3.2 Ausstür

Guter Zustand - Ersatz im 2009 - einzelne Dellen vorhanden.

Beschreibung:  
Verglaste Metalltüren

##### E 3.4 Sonnenschutz, Wetterschutz

Fensterläden aus 2009 - guter Zustand



Eingang zu Keller / Fahrradraum



Detail Putzsaden



Balkon



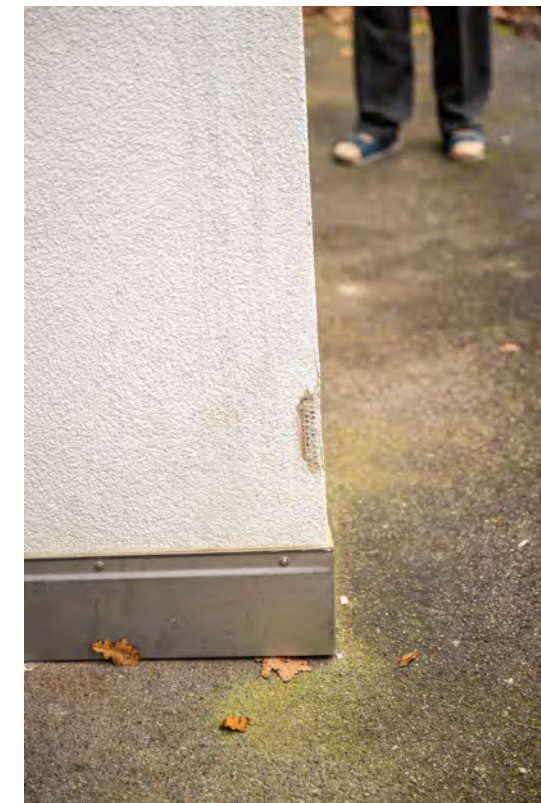
Fensterladen Metall



Haupteingang



Detail Türfalle mit Putzsaden



Detail Putzsaden



## C Zustandsanalyse

### C1 Analyse Architektur und Gebäude

#### Treppenhäuser

Guter Zustand, einzelne Abplatzer und Striemen an den Oberflächen.

#### G 1.5 Innentür, Wohnungstüren

Guter Zustand, 2009 ersetzt.

Beschreibung:

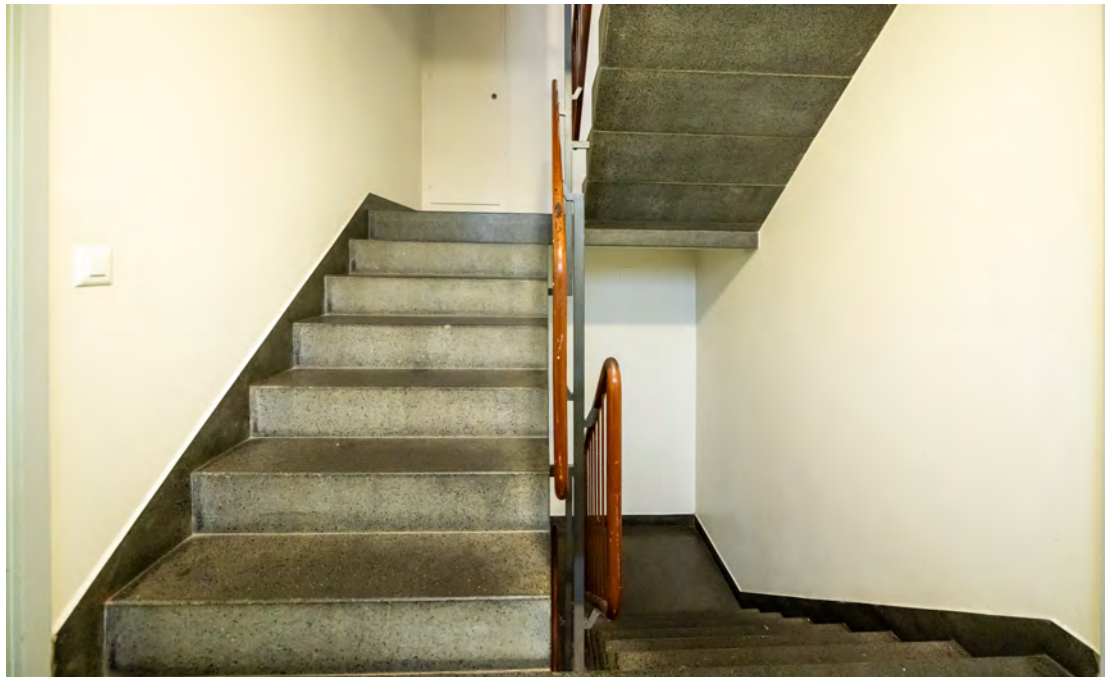
Moderne Wohnungstüren mit belegten Blätter (Kunstharz).

#### G 5.5 Absturz-, Anprallschutteinrichtung

Die heutige SIA-Norm 358 verlangt eine Absturzsicherung (am Treppenlauf) mit einer Höhe von mindestens 90 cm; diese Höhe wird gerade so eingehalten.

#### G 5.7 Kleinbauteile, z.B Briefkasten

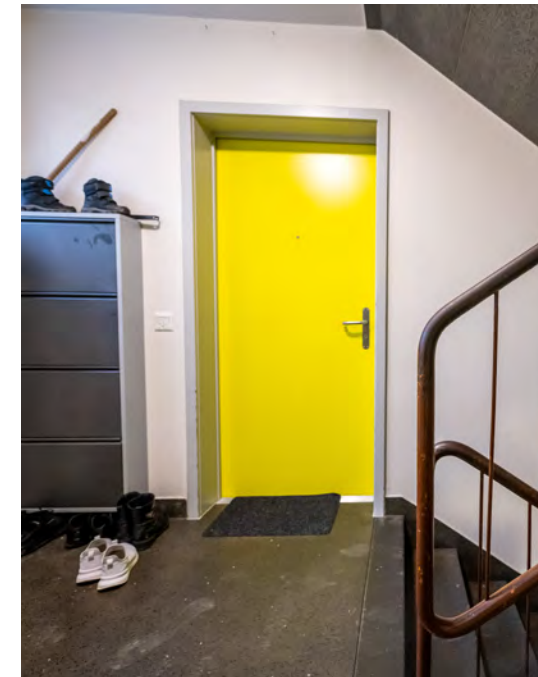
Die Briefkastenanlage ist in Aluminium ausgeführt und befindet sich in mittlerem Zustand. Vermutlich ist die Anordnung der obersten Reihe bezüglich Barrierefreiheit nicht konform.



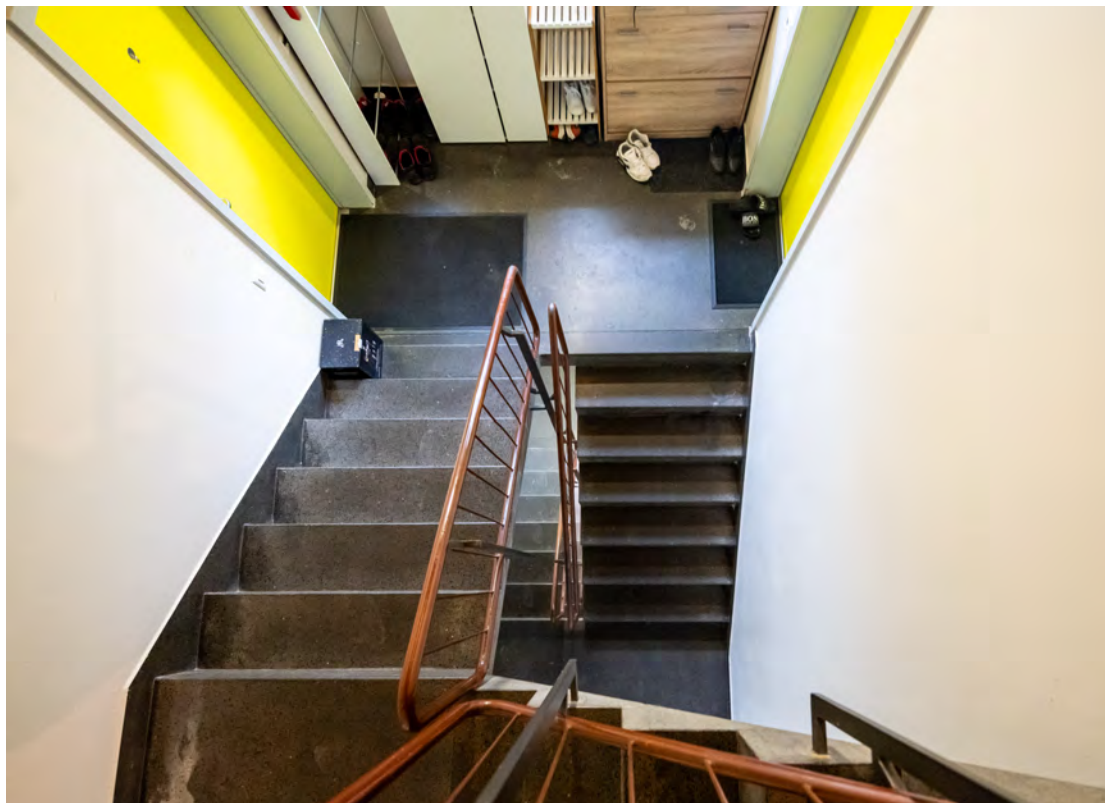
Treppenhaus



Detail Rundrohrgeländer



Wohnungstür



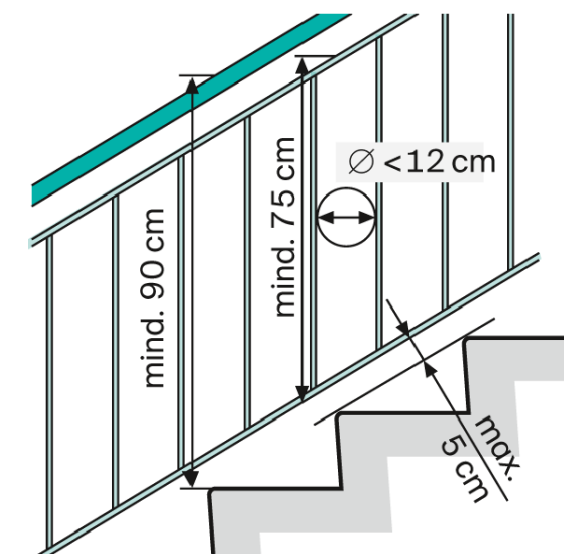
Treppenhaus



Treppenhaus - Geländerhöhe



Treppenhaus



BFU Richtlinien Staketengeländer



### C1 Analyse Architektur und Gebäude

#### Estrich / Dachgeschoss

#### C 4.5 Konstruktion geneigtes Dach mittlerer Zustand

Der Estrichboden wurde im 2009 gedämmt. Das heisst der Dämmperimeter endet mit dem Estrichboden. Das Dach selbst ist ungedämmt oder nur äusserst minimal und wurde im 2009 nicht saniert.

Ebenfalls wurden die Lüftungsanlagen (Be-/Entlüftung Wohnungen) im Estrich im Jahre 2009 ergänzt.

Die Pavatexplatten zwischen den Sparren wölben sich. Die Holzeinfassungen der Dachfenster haben Feuchtigkeitsspuren. Ebenso sind Feuchtigkeitsspuren auf dem Boden ersichtlich was auf leichte Undichtigkeiten hindeutet.

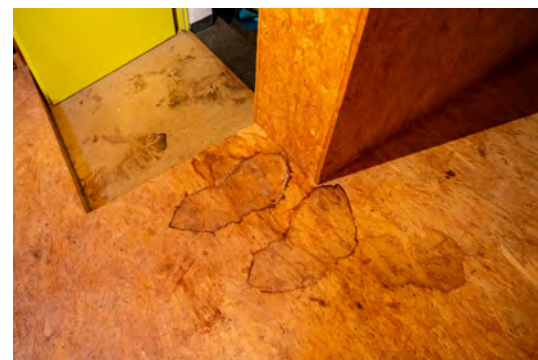
Bei der Begehung regnete es allerdings seit ein paar Tagen und es waren keine nassen Stellen ersichtlich / keine Tropfen ersichtlich. Das heisst, dass das Dach jeweils auszutrocknen vermag oder dass undichte Stellen bereits geflickt wurden (hellere Dachziegel, erwähnt im Kapitel C1).

#### Lüftungsanlagen

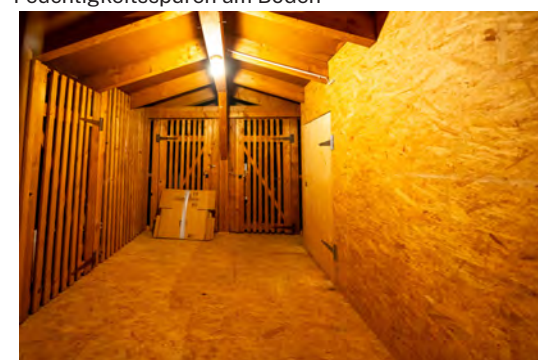
Im Jahre 2009 wurde eine kleine Lüftungsanlage für die Wohnungen eingebaut. Die Monoblocke stehen in den OSB-Verschlägen im Dachgeschoss. Bei unseren Begehungen waren uns die Anlagen selbst nicht zugänglich. Von Mieter wissen wir allerdings, dass diese nicht sehr gut funktioniert. Es wurden wegen Zug und Lärm zum Teil Auslässe (in den Wohnungen) zugeklebt. Dies könnte auch einen Einfluss auf die vereinzelt Schimmelbildung in einigen Wohnungen haben.



Estrich - Sicht aufs Treppenhaus



Feuchtigkeitsspuren am Boden



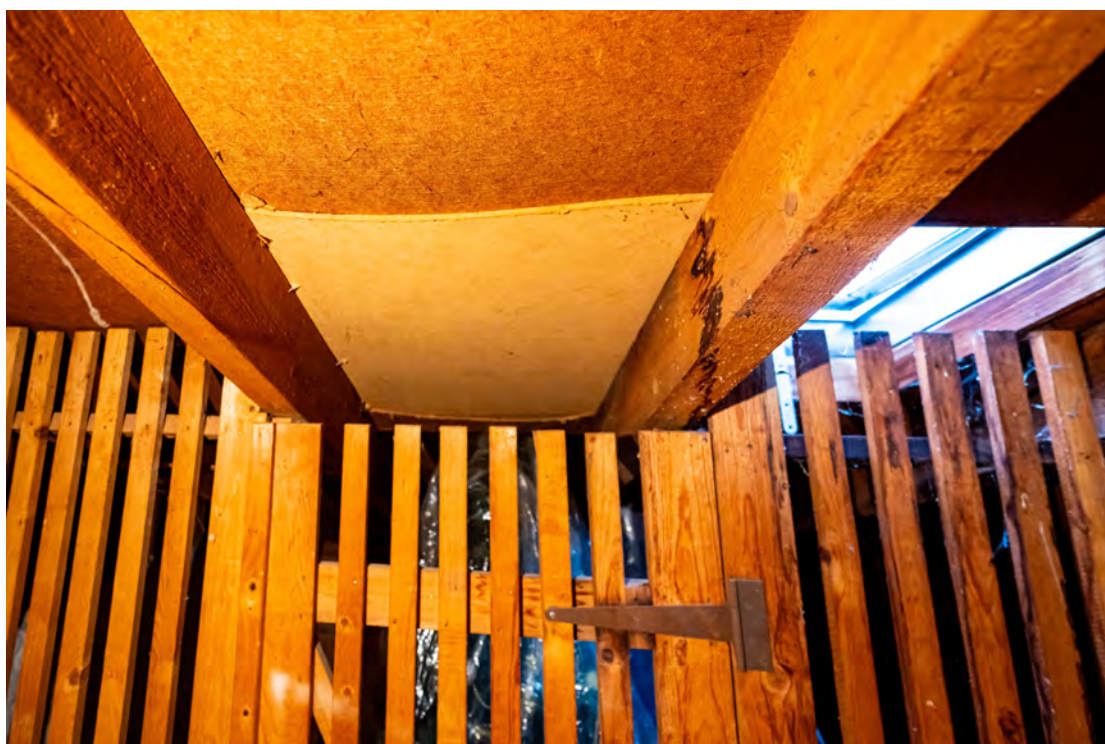
Estrich - Lüftungszentrale rechte Seite



Detail Dachfenster



Gewölbte Pavatexplatten



Estrich



Feuchtigkeitsspuren am Boden



Estrich mit Sparrenlage



### C1 Analyse Architektur und Gebäude

#### Innenausbau Substanz

Die Substanz scheint in mittlerem Zustand. Es wurden im Rahmen der Sanierung 2009 keine statischen Massnahmen ergänzt resp. Nur vereinzelte Instandsetzungsarbeiten gemacht.

#### G 1.5 Innentür, Zimmertüren

mittlerer Zustand intakt/gebraucht

Die Innentüren sind teilweise original und aus Holz mit umlaufenden Holzrahmen. Hier sind ebenfalls unterschiedlich starke Gebrauchsspuren sichtbar. Die Gebrauchstauglichkeit ist jedoch gegeben.

#### G 2.2 Bodenbelag

Mittlerer Zustand, teilweise schadhaft. Mancherorts bereits ersetzt. Wurde im 2009 nicht erneuert. Bestehend grösstenteils aus Vinyl/PVC Böden in den Zimmern, mit Keramikplatten in Küche und Bad. In einer der renovierten Wohnungen ist Laminat vorhanden.

#### G 3.2 Wandbekleidung

#### G 4.2 Deckenbekleidung

In mittlerem Zustand. Verfärbungen und Schimmelbildung in manchen Küchen sowie den Nassräumen ersichtlich. Das Problem ist nicht universell, sondern besteht in circa 3 Wohnungen und ist vermutlich, zumindest zum Teil, auf das Mieterverhalten (Lüften) zurückzuführen.

#### G 5.2 Einbauküche

Die Einbauküchen wurden im Jahre 2009 ersetzt. Sie sind in einem annehmbaren Zustand mit Abnutzungserscheinungen.

Die Küchen haben einen tiefen Ausbaustandard. Die Küchenmöbel sind aus Spanplatten mit Kunstharz belegt und haben ein Edelstahlbecken. Die Geräte sind aus (ca.) 2009.

#### G 5.3 Innerer Fensterausbau

mittlerer Zustand, leicht bis mittel schadhaft

Beschreibung:  
Kunststoff-Fenster mit 2-fach Dichtung.



Küche



Küche



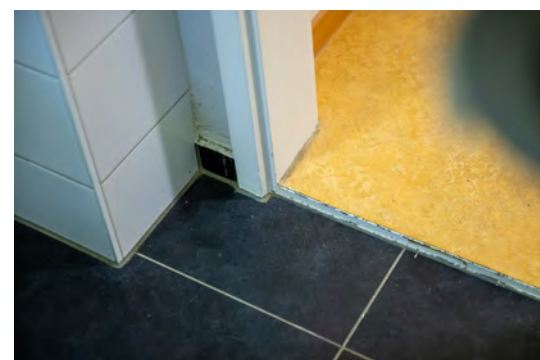
Detail Türschwelle



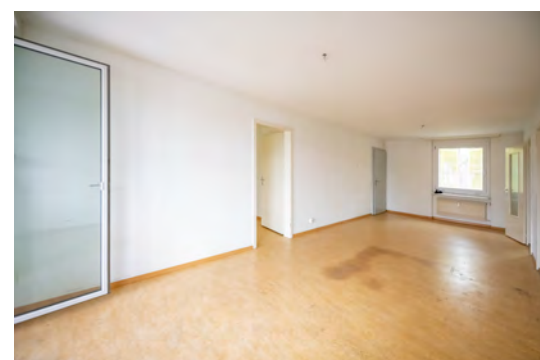
Wohnzimmer / Esszimmer



Badezimmer



Schwelle Korridor zu Badezimmer



Wohnung Leerstand mit Schäden im Belag



Balkon



### C1 Analyse Architektur und Gebäude

#### Innenausbau Substanz - Fortsetzung

##### G 4.2 Deckenbekleidung

In mittlerem Zustand. Ebenfalls mit Verfärbungen und Schimmelbildung in manchen Küchen sowie in manchen Nassräumen. Dies ist nicht universell und ist vermutlich zumindest zum Teil auf das Mieterverhalten (Lüften) zurückzuführen.

Vertäfelungen in manchen Wohnungen im Korridor. Diese ist in gutem Zustand.



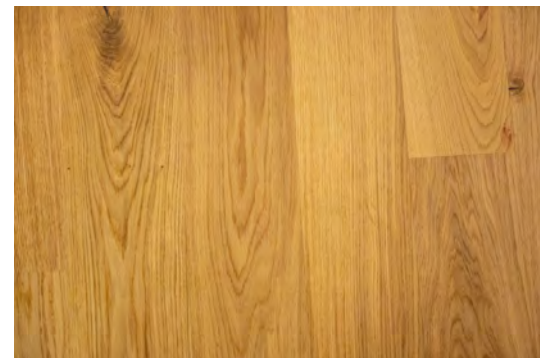
Badezimmerfenster



Sanierte Wohnung mit Laminat



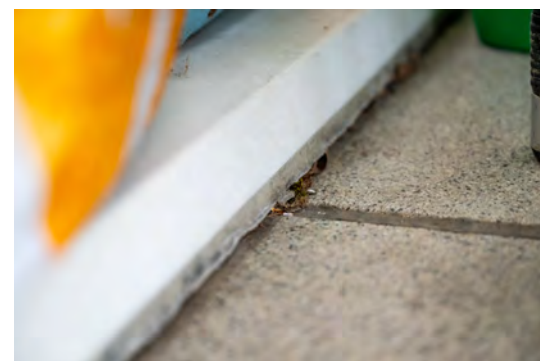
Schwelle mit PVC Belag



Laminatboden



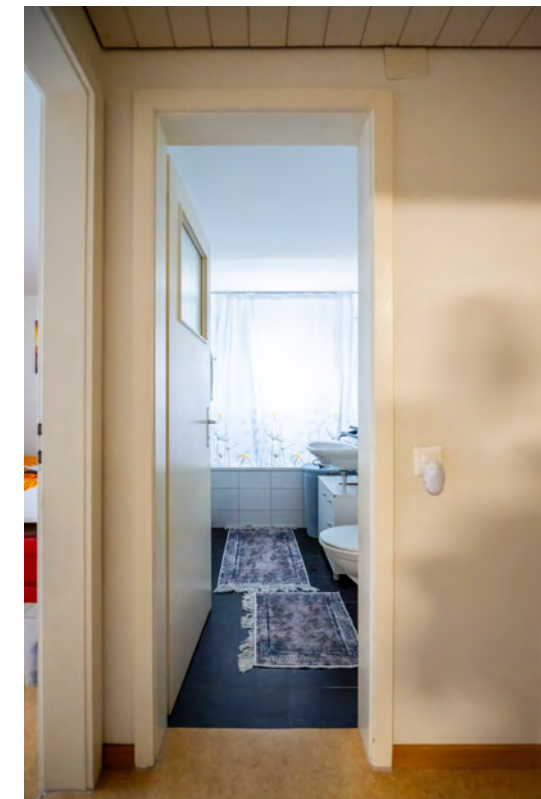
Schimmelspuren im Badezimmer



Fuge Balkon



Korridor mit vertäfelter Decke



Türrahmen, Sicht ins Badezimmer



### C1 Analyse Architektur und Gebäude

#### Untergeschoss - Technikräume & Waschküche

Mittlerer Zustand.  
Die Waschküchen, Trockenraum und die Haustechnikräume sind der Nutzung entsprechend in Ordnung,

#### G 3.2 Wandbekleidung

#### G 4.2 Deckenbekleidung

Mittlerer bis guter Zustand. Die Deckenuntersichten wurden im 2009 gedämmt um einen vernünftigen Dämmperimeter zu erreichen.

Es hat kleinere Schäden und einzelne Löcher. Ebenso sind kleinere Abplatzer an den Wänden zu finden

#### Elektro

Die Elektroanlagen wurden grossteilig im 2009 erneuert. Der Zustand ist -soweit von uns beurteilbar- in Ordnung. Es sind allerdings - gerade im UG - Kabelleichen sichtbar die gegebenenfalls zurückgebaut werden könnten / sollten.

#### Sanitär-Leitungen

Im Rahmen der Sanierung im 2009 wurden grössere Arbeiten an der Kanalisation (Leitungen) und an den Ver- und Entsorgungsleitungen im Haus gemacht. Gemäss der Bauabrechnung kann man davon ausgehen, dass diese gesamtheitlich ersetzt wurden. Es waren keine Rinnstellen oder dergleichen ersichtlich. Die Leitungen sind gedämmt, die Dichtungen wurden ersetzt.

#### Wärmeerzeugung

Die gesamte im Bödeli-Überbauung wurde ca. 2020 an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Der Zustand scheint in Ordnung. Die Wärmeverteilung wurde im 2009 zur Gänze erneuert

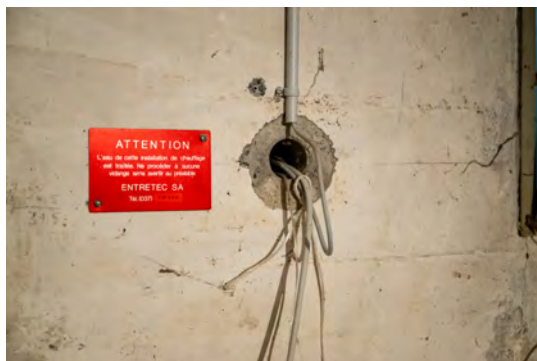


Gebäudetechnik: Warm- und Kaltwasserverteilung



Boiler

Heizungsverteilung



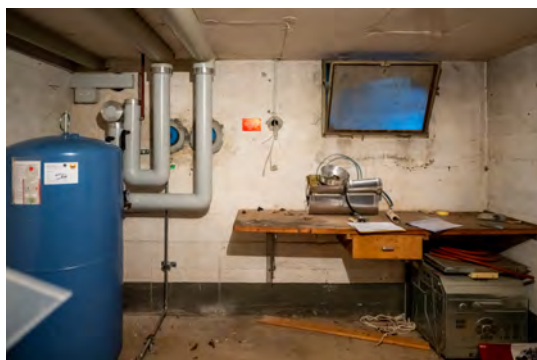
Gekappte Leitungen



Waschküche Detail



Waschküche



Gebäudetechnik: Warm- und Kaltwasserverteilung



Waschküche





Kellerräume



Kellerräume - Teilweise mit Naturboden



Trockenraum



Kellerräume



Trockenraum



Kellerräume - Teilweise mit Naturboden



Putzschaden

### C1 Analyse Architektur und Gebäude

**Untergeschoss - Kellerräume**  
die Kellerräume sind in verhältnismässig schlechtem Zustand. Diese wurden nicht saniert (ausser Deckenuntersicht) und sind alt und abgenutzt. Ebenso ist ein Flickwerk von Mieter angebrachten Sichtschutzplatten und dergleichen entstanden.

**G 3.2 Wandbekleidung**  
**G 4.2 Deckenbekleidung**  
Mittlerer bis guter Zustand. Die Deckenuntersichten wurden im 2009 gedämmt um einen vernünftigen Dämmperimeter zu erreichen.  
Es hat jedoch auch hier vereinzelt kleinere Schäden oder Löcher. Ebenso sind Abplatzer an den Wänden zu finden





Gehwegplatten ums Haus



Blick zum Bödeli 5 + 7



Luftaufnahme

### C2 Analyse Umgebung

#### Umgebung und Freiflächen

Die unmittelbare Umgebung ist in ordentlichem Zustand. Bei der Begehung im Februar ist jahreszeitbedingt kein üppiger Bewuchs sichtbar.

Die Gehwegplatten waren frei von Bewuchs und die Rasenfläche gestutzt.

Durch die (mittlerweile abgeschlossenen) Abbrucharbeiten am Nachbargebäude 5+7 sind entsprechend Absperrungen aufgestellt und ausgetretene, kahle Flächen im Rasen ersichtlich.



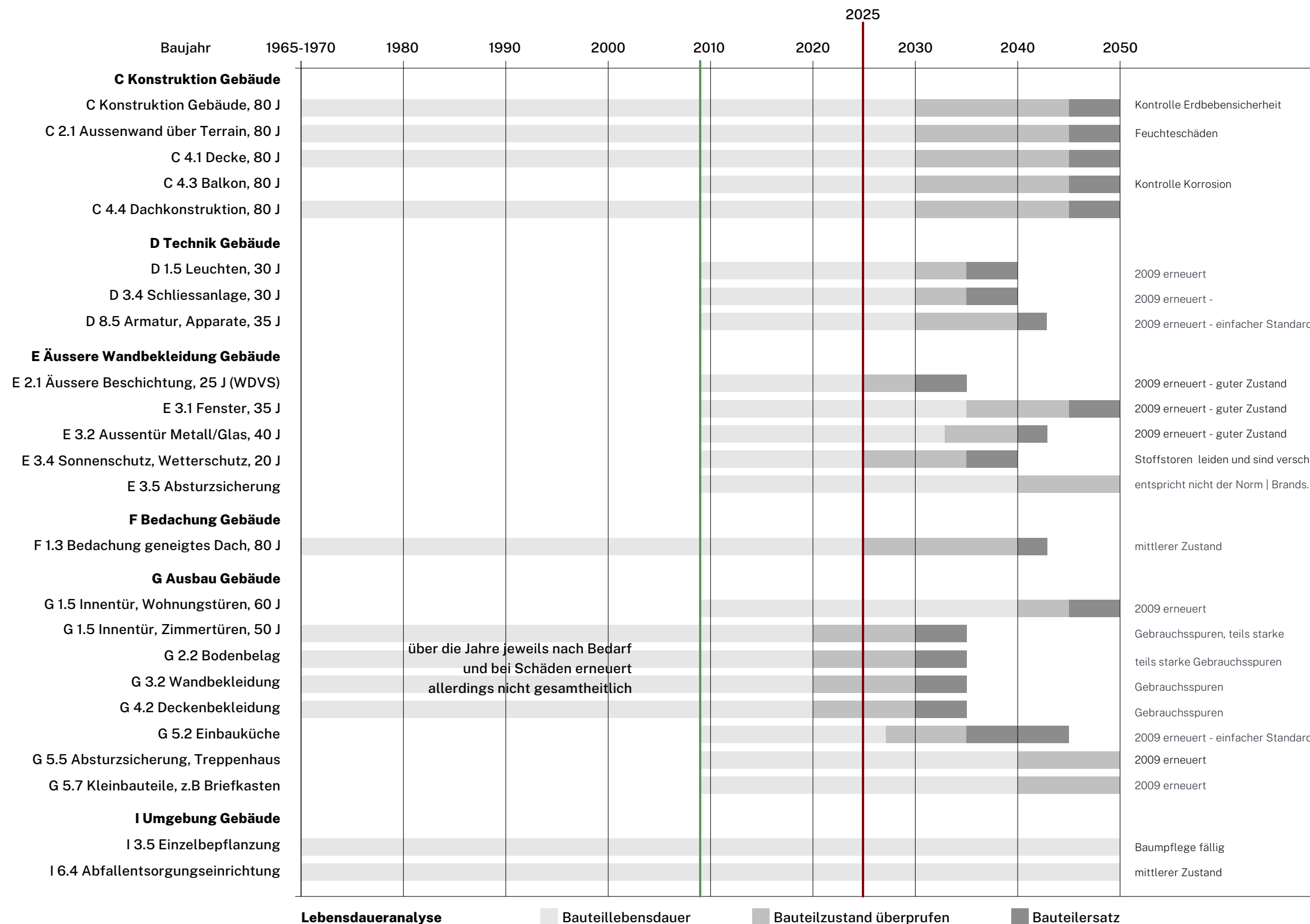
Luftaufnahme



Luftaufnahme



### C3 Analyse Bauteil



**Lebensdaueranalyse im Bödeli 9+11**  
Die Lebensdaueranalyse von Bauteilen und Komponenten erlaubt es, die Funktions-tauglichkeit auf einer Zeitachse darzustellen. Somit kann auf einen Blick erfasst werden, was langfristig funktionstauglich ist/bleibt und was nicht sofort, aber bald ersetzt oder zumindest laufend auf seine Funktionstüchtigkeit überprüft werden muss.

**Sanierungsgeschichte im Bödeli 9+11**  
Der Wohnblock im Bödeli 9+ 11 ist der letzte noch stehende der drei nahezu identischen Wohnblöcke.

Über die Zeit zwischen der Entstehung ca. im Jahre 1965 bis ins Jahr 2009 liegen uns keine Informationen vor. Vermutlich wurde jeweils bei Defekten / Schäden an Geräten und Bauteilen lokal geflickt oder ersetzt.

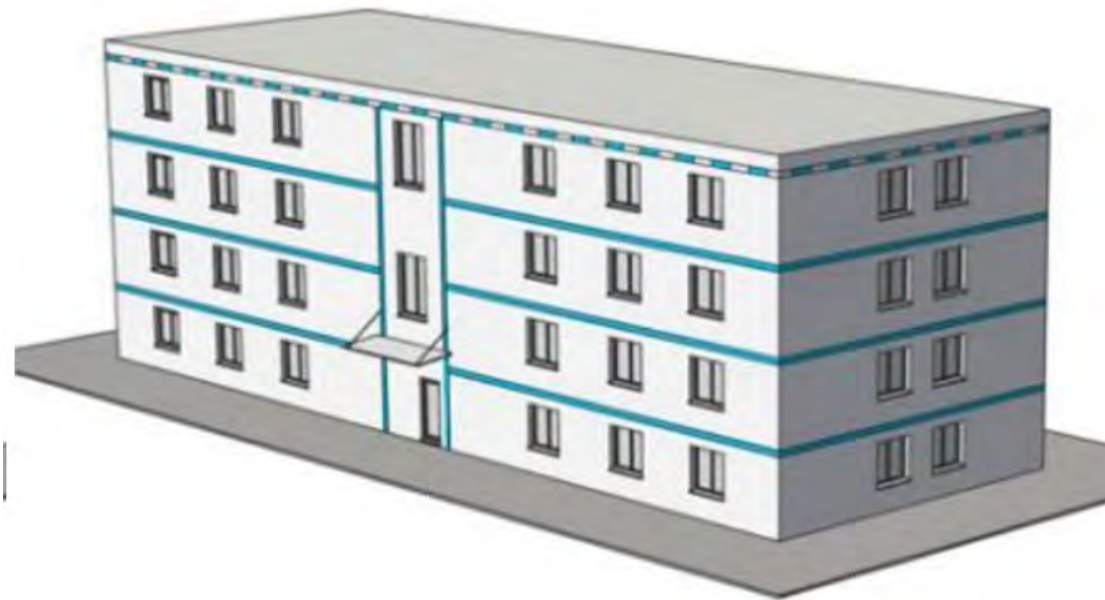
Im Jahre 2009 wurde die Liegenschaft jedoch gründlich saniert. Die Gebäudetechnik wurde ersetzt, die Gebäudehülle wurde ertüchtigt und Küchen / Bäder wurden ebenfalls ersetzt. Es wurden die Balkone angebaut. Die Wohnungen wurden aber nicht gesamtheitlich saniert. Und das Dach wurde nicht neu eingedeckt.

Zwischen 2009 und heute wurden wiederum nur einzelne Wohnungen, zum sicherstellen der Vermietbarkeit, bei Mieterwechsel saniert und wieder instand gestellt. (Böden, Malerarbeiten etc.)

Im Jahre 2020 wurde die Liegenschaft an die Fernwärme angeschlossen.



## Anstehende Anpassungen an den Brandschutz im Falle von zukünftigen Sanierungsarbeiten



### Aussenwandbekleidungssystem:

Hier fehlen voraussichtlich die Brandriegel als konstruktive Unterteilung für jedes Geschoss und die vertikalen Brandriegel zum Treppenhaus

Tabelle 16: Minimale Bauteilabmessungen und Bewehrungsüberdeckungen

| Feuerwiderstandsklasse | Minimale Bewehrungsüberdeckung [mm] | Minimale Bauteilabmessungen [mm] |       |         |            |             |                      |
|------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------|---------|------------|-------------|----------------------|
|                        |                                     | Stützen                          | Wände | Platten | Pilzdecken | Flachdecken | Unterzüge Stegbreite |
| R 30                   | 20                                  | 150                              | 120   | 60      | 150        | 150         | 100                  |
| R 60                   | 20                                  | 200                              | 140   | 80      | 150        | 200         | 150                  |

### Tragwerk:

Die Flachdecken zwischen den Geschossen EG / 1.-2. OG und DG sind sehr schlank und -soweit ersichtlich - nur ca. 11cm stark.

Nach heutigen Normen werden mindestens 200mm und eine Bewehrungsüberdeckung von mind. 20mm für einen Tragwerkswiderstand R60 (Geschossdecken REI60) gefordert. Im vorliegenden Fall würden aktuelle normen nicht erfüllt und die Decken müssten ertüchtigt und mit einer unteren Brandschutzverkleidung versehen werden.

### Gebäudetechnik:

Aufgrund der Heizung durch Fernwärme haben die Technikräume im UG (Keine Brenner oder dgl.) keine speziellen Brandschutzanforderungen.

Falls aber saniert wird und moderne Normen zum Tragen kommen, wäre gegebenenfalls die Lüftung im Dachgeschoss resp. Die Verteilung zu prüfen und eventuell sind Brandschutzklappen nachzurüsten falls nicht vorhanden.

## Anstehende Sofortmassnahmen



Die Schaltgerätekombinationen im Treppenhaus muss ersetzt werden. Die Anforderung wäre EI30-RF1

## C Zustandsanalyse

### C4 Brandschutz

#### Bestandesaufnahme

Beim Brandschutz muss jeder einzelne Punkt abgewogen werden. Generell gehen wir von einer Lebensdauer des Tragwerks von 80 bis 100 Jahre aus. Das hier vorliegende - schlanke - Tragwerk würden wir eher bei um die 80 Jahre verorten.

Bis zu dieser Dauer gilt auch der Bestandeschutz. Dieser erlischt nach Ablauf der antizipierten Lebensdauer. Dies ist keine exakte Wissenschaft und muss im Falle einer Sanierung mit der Behörde genauer geklärt werden.

Wir denken jedoch, das im vorliegenden Fall mit Ertüchtigungsmassnahmen gerechnet werden müsste.

Die ganz links auf dieser Seite aufgeführten Anpassungen am Tragwerk kämen zu diesem Zeitpunkt vermutlich ins Spiel. Da die Sanierung der Wohnungen wohl vorher bereits wieder eine Rolle spielen wird, könnte das auch früher geschehen.

Dies natürlich immer in der Annahme man betreibt diese Liegenschaft mit einer identischen Nutzung weiter.

#### Sofortmassnahme

Türen und Abschlüsse im Treppenhaus (vertikale Fluchtweg) sind generell zu prüfen. Die Wohnungstüren sind in gutem Zustand, sind jedoch - soweit ersichtlich - nicht zertifiziert. In den Bestandespläne allerdings mit EI30 gekennzeichnet, was korrekt wäre.

Die Schaltgerätekombinationen im Treppenhaus müssen erneuert werden, die entsprechen nicht dem Standard EI30-RF1 .



**C5 - Zusammenfassung / Fazit****Zusammenfassung:**

Technisch scheint die Liegenschaft in einem akzeptablen Zustand zu sein. Der Standard vom Jahre 2009 ist hinsichtlich Gebäudetechnik, Bauteile wie Fenster und dergleichen auch nicht mehr neu aber verhältnismässig modern. Die Wohnungen resp. die Oberflächen müssten wohl kurz- bis mittelfristig gesamtheitlich ersetzt werden. Zudem ist das Dach wohl zum Teil (lokal) undicht und sollte bei Gelegenheit vertieft untersucht und gegebenenfalls saniert werden.

Im Hinblick auf die Lebensdauertabelle muss die Liegenschaft zwischen 2030 und 2040 wohl nochmals saniert werden. Wie im vorangehenden Abschnitt erwähnt, ist das Tragwerk jedoch bereits 60 Jahre alt - mit einer geschätzten Restlebensdauer von ca. 20 Jahre.

Somit ist es fraglich ob es sich lohnt die Liegenschaft nochmals gesamtheitlich zu sanieren - zumal in diesem Falle dann heutige Normen zur Anwendung kommen dürften.

Weiter ist die Lage am Rande von Lyss, nahe dem Industriegebiet, gekoppelt mit geplanten Bautätigkeiten in der Umgebung (Autobahnanschluss) eine zusätzlicher Faktor der beim Weiterbetrieb der Liegenschaft eine Rolle spielen kann.

Die Parzelle böte eigentlich Potential. Wir denken jedoch, dass dies nur -oder zumindest deutlich einfacher -- mit der Schaffung eines neuen Zentrums, respektive mit einer übergeordneten Arealplanung abgeschöpft werden kann.