



**Stadt Bern**

Direktion für Finanzen  
Personal und Informatik

## Liegenschaftsverwaltung

### Gesamtsanierung und Ausbau Bauernhaus Laubeggstrasse 36

#### Bauherrschaft

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung	Projektleitung Kurt Glanzmann
---	-------------------------------

#### Planungsteam

Architekt	Ernst Gerber Architekten AG, Bern
Bauingenieur	Tschopp Ingenieure GmbH, Bern
Elektroingenieur	Varrin & Müller GmbH, Ostermundigen
Heizungsingenieur	Züllig, Riederer & Partner GmbH, Bremgarten
Lüftungsingenieur	Züllig, Riederer & Partner GmbH, Bremgarten
Bauphysik	Grolimund + Partner AG, Bern
Denkmalpflege	Jean-Daniel Gross, Bern

#### Objekt

Grundstück	Stadtkreis IV
Adresse	Laubeggstrasse 36
Parzellenummer	1828
Baujahr/Gesamtsanierung	1858/2012

#### Bautermine

Architekturwettbewerb	Juni 2005
Baukredit	April 2008
Baubewilligung	Oktober 2009
Baubeginn	August 2010
Bauende	November 2011



**Das ehemalige Landgut Schönbergpark nahe dem stadtbekanntem Rosengarten umfasst mehrere Gebäude mit unterschiedlicher Nutzung. Das 1858 erbaute Bauernhaus wurde 2011 umfassend saniert. Unter Beibehaltung der Gebäudetypologie wurde eine Gesamtanierung realisiert, zudem konnte neuer Wohnraum geschaffen werden. Den denkmalpflegerischen Aspekten wurde gebührend Rechnung getragen, der sorgfältige Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz wurde zu einem wichtigen Projektziel. Entstanden sind zwei grosszügige mehrgeschossige Wohnungen sowie ein geräumiges Atelier. Das Projekt zeigt, wie zeitgemässer Umgang mit historischer Bausubstanz sein kann.**

Die Gegend des Schönbergs bildete den Ausläufer einer Moränenzunge, früher Galgenfeld genannt. Die ursprüngliche Topographie ist heute noch in Form der kleinen Hügelkuppe im Zentrum des Waldes erkennbar.

Das zum Schönbergpark gehörende Bauernhaus, bestehend aus Wohn- und grossem ursprünglichen Ökonomieteil, wurde in den Jahren vor der Gesamtanierung nicht mehr voll genutzt. Im ursprünglichen Wohnteil waren zwei bescheidene Wohnungen untergebracht. Während der gesamten Nutzungsdauer wurden nur kleinere Unterhaltungsarbeiten ausgeführt. Aus diesem Grund entsprach die Grundrisstypologie weitgehend dem Originalzustand.

Sorgfältigster Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz war der Bauherrschaft ein grosses Anliegen. Sämtliche bauliche Eingriffe erfolgten daher in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Das spätklassizistische Gebäude ist im Inventar als «erhaltenswert» eingestuft. So weist es beispielsweise mit seinen Laubenbrüstungen und Treppengeländer Elementen auf, welche im Schweizer Holzstil gestaltet sind.

Der ursprüngliche Wohnteil wurde in seiner Grundriss-Struktur und Materialisierung weitgehend belassen und saniert. Hier entstand über 3 Geschosse eine grosszügige 5-Zimmer-Wohnung mit 163 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Auf der Heubühne des ehemaligen Ökonomieteils liegt die untere Ebene der zweigeschossigen 122 m<sup>2</sup> umfassenden 4½-Zimmer-Wohnung. Im ehemaligen Ökonomieteil des Erdgeschosses wurden Atelierräumlichkeiten geschaffen, wo noch immer die alte Bausubstanz erlebbar bleibt.

Den heutigen energetischen Anforderungen wurde, wo immer möglich, grösstmöglich Rechnung getragen. Neue Bauteile im gesamten Gebäude wurden nach Minergie-Standard ausgeführt, der neu eingefügte Baukörper in Holzrahmen-Bauweise wurde ebenfalls nach diesen Grundlagen konzipiert und ausgeführt. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdsonden gemeinsam mit den entstehenden Neubauten in der Nachbarschaft.

## Die Architekten haben das Wort

Der Osten Berns wurde während langer Zeit von Landgütern geprägt. Auch der Schönbergpark war ein solches Gut und besteht noch heute aus einer ausgedehnten Grünanlage mit einem Herrschaftssitz östlich des Berner Rosengartens. Nach dessen Entstehung vor mehr als hundert Jahren ist jedoch aus dem Landgut längst ein Stadtgut geworden und rund um das Areal sind städtische Quartiere entstanden. Der Park dehnt sich heute um die Gebäudegruppe aus und wird dreiseitig von einem dichten Baumbestand gesäumt. Gegen Norden hin, wo sich vor allem Gärten befinden, bleibt die Grünanlage eher offen.

Beim Schönberg fällt vor allem die bevorzugte Lage mit einer leichten Anhöhe auf. Der ursprüngliche Verlauf der Laubeggstrasse erklärt die Stellung von Gärtnerhaus (Pfortnerhaus) und Herrenstock beim Arealzugang. Im Parkinnern stehen sich die Herrschaftsvilla mit den angrenzenden Stallungen und das Bauernhaus («Pächterhaus») rechtwinklig gegenüber. In der Frontachse der Herrschaftsvilla und in der Längsachse des Bauernhauses befand sich in winkelförmiger Sandsteinmauereinfassung der ehemalige Herrschaftsgarten. Die vorhandenen Gebäude innerhalb des Parks wurden im Laufe der Zeit teilweise umgebaut.

Im historischen Kontext ist auch der Umbau des Bauernhauses im Jahre 2010–2011 zu verstehen, welches als Teilobjekt aus dem Architekturwettbewerb mit der nordöstlich davon entstehenden kleinen Wohnüberbauung hervorgegangen ist. Das Bauernhaus, bzw. das Pächterhaus, war der Arbeits- und Lebensort des «Lehnbauern» auf dem Landgut Schönberg. Das Bauernhaus des Landgutbauers, ursprünglich südlich an den Landsitz angrenzend, existiert heute nicht mehr.

Das Pächter-Bauernhaus besteht aus Holz-, Backstein- und Riegbau und wurde in den Jahren 1856–1858 erbaut. Das Gebäude ist südwestlich ausgerichteten, umfasst einen 2-geschossigen Wohnteil mit darüberliegendem Söller, einem offenem Tennteil sowie einem Ökonomieteil. Ein historisch unbedeutender Anbau mit Knechte- und Mägdestuben aus dem Jahre 1911 wurde im Zuge der aktuellen Gesamtanierung ersatzlos rückgebaut.

Das neue Nutzungsprogramm des Bauernhauses beinhaltet zwei Wohnungen und ein Atelier. Zusätzlich wurden am Ende der Stallungen, im Bereich der ehemaligen Remise, zwei Garagen in das Gebäude integriert.

Die südwestseitige Wohnung befindet sich im ursprünglichen Teil des Bauernhauses und wurde in den Dachstock erweitert. Es handelt sich dabei um eine grosszügige 5-Zimmer-Wohnung mit Wohnraum-Küche-Essraum im Erdgeschoss, zwei Zimmer mit dazwischenliegendem Bad/WC im Obergeschoss und einem grossen offenen Lofraum

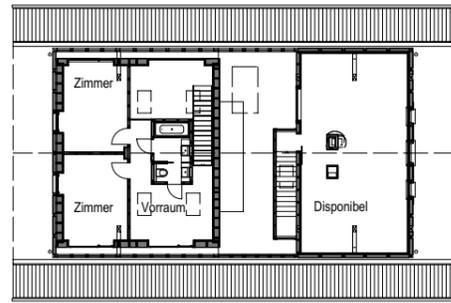
im Dachgeschoss. Dieser könnte nachträglich in 2–3 Einzelzimmer mit vorgelagerter Nasszelle unterteilt und ausgebaut werden. Die Vertikalerschliessung der Wohnung befindet sich als geschlossener Körper auf der Seite Tennteil und weist mit der geschlossenen Wand auf die interne Wohnungs-Verbindung hin.

Die nordostseitige 4½-Zimmer-Wohnung ist über dem ehemaligen Stallteil auf der Futterbühne als «Haus-im-Haus» konzipiert. Dieser innere Gebäudeteil ist von den Bohlenwänden der beiden Längsfassaden zurückversetzt, damit der Ausdruck des ehemaligen Bauernhauses nicht verloren geht. Erst auf den zweiten Blick erkennbar ist die Nutzungsänderung des hineingestellten weissen Gebäudekörpers mit seinen Lochfenstern. Diese Duplex-Wohnung wird über eine Treppe vom Tennteil auf den ehemaligen Ökonomieteil erschlossen. Auf der ersten Ebene sind der Wohnraum, Küche-Essen und ein halboffener, dem Arbeiten oder Wohnen zuteilbarer Raum angeordnet. Auf der zweiten Ebene befinden sich über eine Galerie erschlossen zwei Zimmer. Das an der halboffenen Galerie angegliederte Bad mit separatem WC bildet zum Luftraum Wohnen hin einen geschlossenen, freien Körper.

Im Erdgeschoss befindet sich in den ehemaligen Stallungen ein kleines Atelier, welches mit seiner liegenden Befensterung einen räumlichen Bezug zum Tennteil herstellt. Der Tennteil wird zur zentralen Begegnungs- und Kommunikationszone innerhalb des Gebäudes.

Die Gesamtanierung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Unter anderem wurde die Farbigkeit des ehemaligen Wohnteils wieder aufgenommen. Die seit jeher rohbelassenen Holz- und Mauerteile des dahinterliegenden Trens und Ökonomieteils wurden lediglich instand gestellt. Auch die alten Holztore des Trens konnten aufgefrischt und beibehalten werden.

Der Einbau des «Haus-im-Haus» wurde bewusst in schlichtem und neuzeitlichem Form- und Materialausdruck realisiert, damit bleibt die Nutzungsänderung und die Verdichtung deutlich ablesbar. Dieser neue Gebäudeteil wurde in Holzbauweise erstellt und ist innen wie aussen neutral in Weiss gehalten. Ein dunkler Parkettboden steht in dessen Kontrast und verdeutlicht die Modernität der neu geschaffenen Wohnung. Im ursprünglich alten Teil des Bauernhauses blieben die Wohnräume in ihrer Form und Gestalt erhalten und wurden instand gestellt. Die alten Böden und Wandtäfer wurden ausgebaut, saniert, wieder eingebaut oder wo nötig ersetzt. Neue Bauteile wie Küche, Bad/WC und der Ausbau des Dachgeschosses präsentieren sich nun in einer zeitgemässen Form- und Materialsprache. Der Umgang mit bestehender Bausubstanz und den neu eingefügten Elementen erwies sich als spannende Herausforderung.



Dachgeschoss

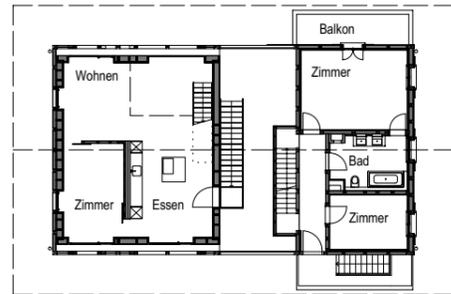


Westfassade

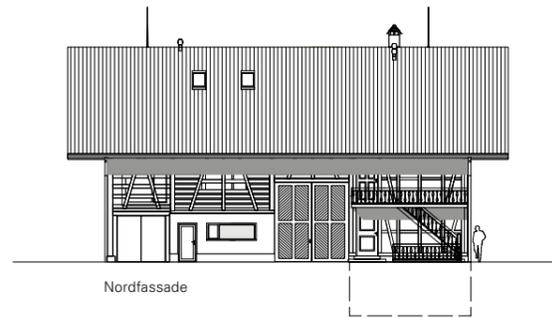


1

2



1. Obergeschoss



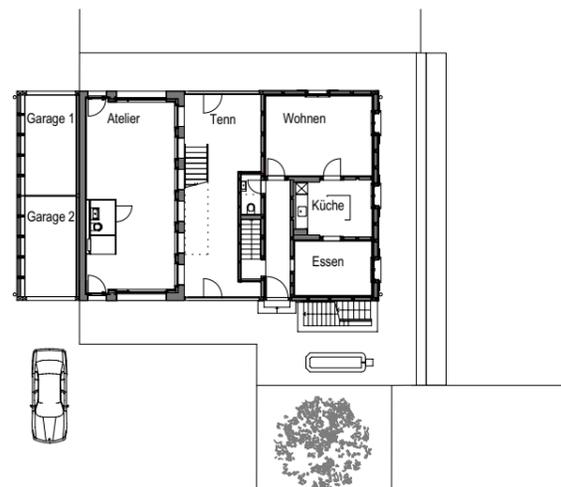
Nordfassade



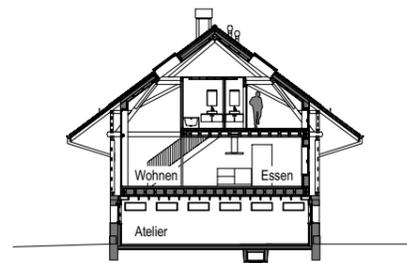
4



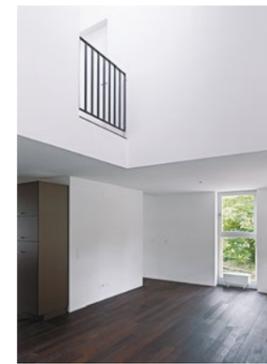
5



Erdgeschoss



Querschnitt

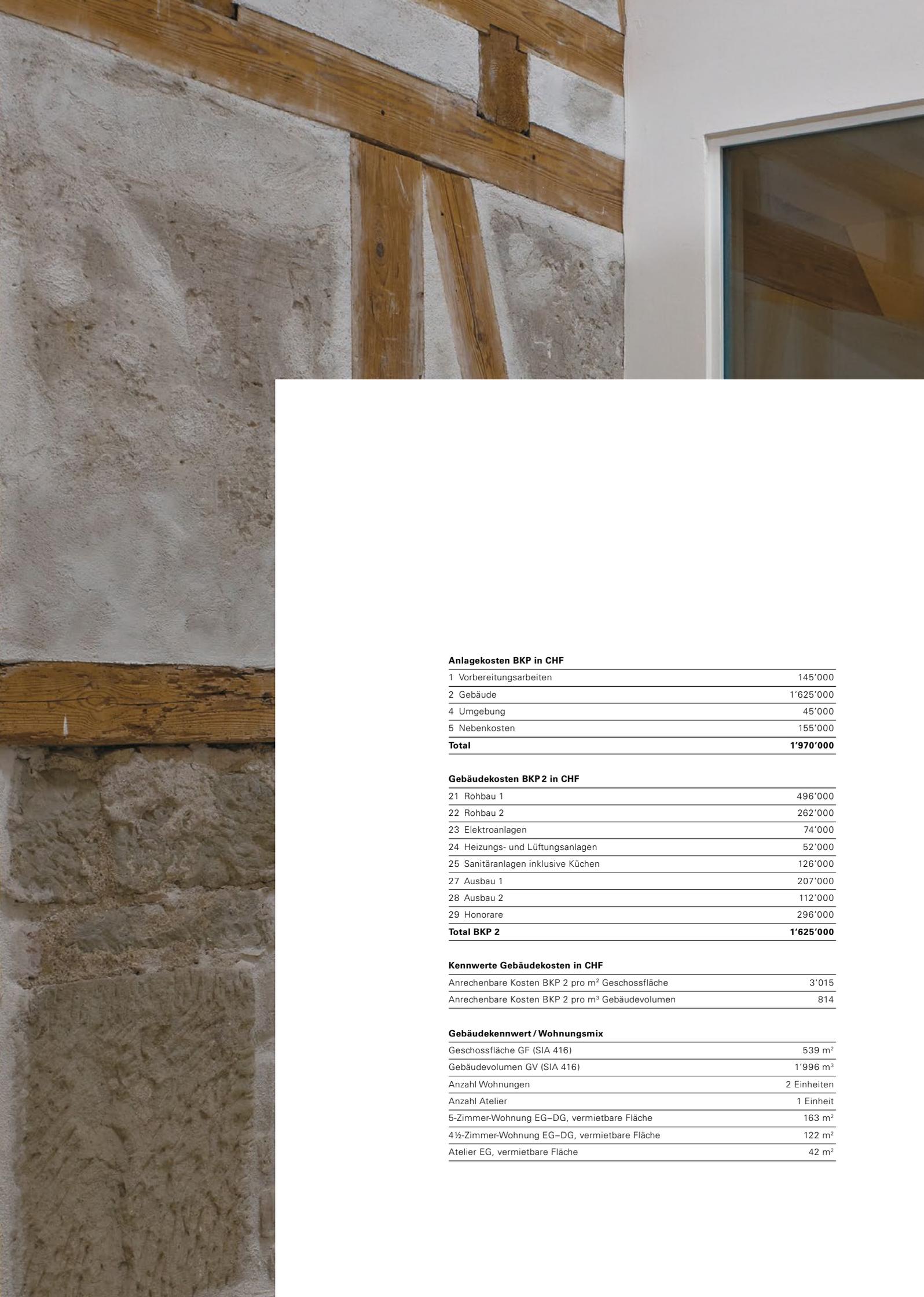


6



7

- 1 Südwestliche Ansicht Wohn-, Tenn-, und ehemaliger Ökonomieteil
- 2 Ansicht nordseitige Laube mit ursprünglichem Treppenaufgang
- 3 Unbeheizter Tennenteil mit Treppe zu Wohnungseingang «Haus-im-Haus»
- 4 Ausgebauter Dachraum im ursprünglichen Wohnenteil mit skulpturalem Kamin
- 5 Geräumiges Bad im 1. Obergeschoss des ursprünglichen Wohnteils
- 6 Blick in den Wohnraum mit Galerie im «Haus-im-Haus»
- 7 Koch- und Essbereich über dem ehemaligen Ökonomieteil



#### Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	145'000
2 Gebäude	1'625'000
4 Umgebung	45'000
5 Nebenkosten	155'000
<b>Total</b>	<b>1'970'000</b>

#### Gebäudekosten BKP 2 in CHF

21 Rohbau 1	496'000
22 Rohbau 2	262'000
23 Elektroanlagen	74'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	52'000
25 Sanitäranlagen inklusive Küchen	126'000
27 Ausbau 1	207'000
28 Ausbau 2	112'000
29 Honorare	296'000
<b>Total BKP 2</b>	<b>1'625'000</b>

#### Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m <sup>2</sup> Geschossfläche	3'015
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m <sup>3</sup> Gebäudevolumen	814

#### Gebäudekennwert / Wohnungsmix

Geschossfläche GF (SIA 416)	539 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	1'996 m <sup>3</sup>
Anzahl Wohnungen	2 Einheiten
Anzahl Atelier	1 Einheit
5-Zimmer-Wohnung EG-DG, vermietbare Fläche	163 m <sup>2</sup>
4½-Zimmer-Wohnung EG-DG, vermietbare Fläche	122 m <sup>2</sup>
Atelier EG, vermietbare Fläche	42 m <sup>2</sup>