



Langmauerweg 1

Gesamtsanierung

Bauherrschaft

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten durch Immobilien Stadt Bern	Projektleitung: Christoph Maurer
---	----------------------------------

Planungsteam

Architekt	Plan C Architektur GmbH, Bern
Bauingenieur	Indermühle Bauingenieure GmbH, Thun
Bauphysik	Marc Rüfenacht Bauphysik & Energie, Bern
Denkmalpflege	Jean-Daniel Gross, Bern

Objekt

Grundstück	Stadtkreis I
Adresse	Langmauerweg 1
Parzellennummer	334
Baujahr / Gesamtsanierung	ca. 1844/2021

Bautermine

Auftragserteilung	Februar 2019
Baukredit	November 2019
Baubewilligung	März 2020
Baubeginn	September 2020
Bauende	Juli 2021

Das ruhig und doch zentral in der unteren Altstadt gelegene Geschäftshaus am Langmauerweg 1 befindet sich im Besitz des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Das geschützte Baudenkmal stammt aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und liegt an diskreter Lage abseits der Touristenströme im Perimeter des UNESCO-Weltkulturerbes. An der Liegenschaft wurden in den letzten Jahrzehnten lediglich kleinere Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Dementsprechend befand sich die Gebäudesubstanz in einem schlechten Zustand und bedurfte einer gesamtheitlichen Instandsetzung.

Unweit der Untertorbrücke bildet der kleine Solitärbau am Langmauerweg 1 den westseitigen Abschluss des Läuferplatzes. Die Liegenschaft ist seit 1960 im Besitz der Stadt Bern. Das ursprünglich als Heubühne, Fuhrhaltereie und Remise konzipierte Bauwerk wurde über die Jahre hinweg in mehreren Etappen umgebaut und erweitert. Ab den 1980er Jahren wurde im Erdgeschoss das Vereins- und Klublokal «Frouebeiz» des gleichnamigen Vereins eingerichtet. Zu einem späteren Zeitpunkt wurden die Räumlichkeiten durch den Verein XENIA (Fachstelle Sexarbeit) übernommen und seither als Beratungs- und Büroräumlichkeiten genutzt.

Im September 2017 beschliesst die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik die Liegenschaft zu Ertragszwecken sowie zum Erhalt wertvoller Bausubstanz zu sanieren und an einer gewerblichen Nutzung festzuhalten. Im Frühjahr 2019 wurde die Planung der bevorstehenden Sanierung aufgenommen. Nebst einer Bereinigung der bestehenden Grundrissstruktur und Erweiterung der Nutzfläche, sollte die Liegenschaft auch energetisch bestmöglich saniert werden. Gebäudetechnische Installationen waren ebenfalls in die Jahre gekommen und mussten vollumfänglich ersetzt werden.

Durch präzise Eingriffe in die historischen Strukturen konnten die angestrebten Ziele erreicht werden. Bestehende Räumlichkeiten wurden reorganisiert, aufgewertet und mit zusätzlicher Nutzfläche erweitert. Die neue Grundrissstruktur ermöglicht eine flexible Nutzung und entspricht aktuellen Bedürfnissen von Mietenden. Das Gebäudeklima wurde spürbar verbessert und unterliegt nicht mehr stetigen Temperaturschwankungen. Mit dem neuen Erscheinungsbild fügt sich das Bauwerk sorgsam in den äusserst anspruchsvollen Kontext der unteren Altstadt ein und schafft eine authentische Atmosphäre rund um den Läuferplatz.

Die Architekten haben das Wort

Das Fachwerkgebäude auf gemauertem Sockelgeschoss wurde im Jahr 1844 als Ökonomiegebäude (Stall/Remise) errichtet. Der Läuferplatz war damals durch eine Stützmauer mit Tor zum Aarequai abgetrennt und das Bauwerk lag mit 1–2 m Zwischenraum vor dieser Mauer. Im Jahr 1886 wurde ein Baugesuch eingereicht, um das Gebäude um den Zwischenraum, zwischen der bestehenden Ostfassade und der älteren Stützmauer des Läuferplatzes, zu erweitern. Dafür sollte die Stützmauer erhöht und zur neuen Fassade (die nun direkt am Läuferplatz lag) umgestaltet werden. Der so entstehende neue Gebäudestreifen am Läuferplatz wurde mit einem Flachdach gedeckt und die gesamte Fassade geschlänmt. Eine vorgesehene Verschiebung der bestehenden Lukarne über die neue Hauseingangstür wurde nicht vorgenommen. Sie blieb vorerst über dem Eingangstor in die Ökonomie und wurde später ganz entfernt.

Zwischen 1940–1960 folgte die Umnutzung des Sockelgeschosses von der Fuhrhaltereie in eine Autoreparaturwerkstätte. 1960 übernahm zudem die Stadt Bern die Liegenschaft. In mehreren Schritten wurden die beiden freiliegenden Fassaden des Sockelgeschosses mit grossen autotauglichen Öffnungen, westseitig mit Schiebtoren, versehen. Die im Erdreich liegenden Ost- und Nordfassaden hingegen blieben unverändert.

Am 4. Februar 1982 genehmigte der Stadtrat die Vorlage betreffend Gebäudesanierung Langmauerweg 1 für die Errichtung der «Frouebeiz» des gleichnamigen Vereins. Das im Februar 1982 eingereichte Baugesuch wurde am 2. Juni 1982 bewilligt. Der Verein «Frouebeiz» richtete im Erdgeschoss sein Vereins- oder Klublokal im Osttrittel ein. Im Mitteldrittel wurde eine neue Küche eingebaut und die Treppe zum Dachgeschoss durch eine bequemere ersetzt. Das vorher als Remise genutzte Westtrittel des Geschosses wurde zum Sitzungszimmer ausgebaut und der Dachstock gedämmt sowie ausgebaut.

Die Herausforderung der Gesamtsanierung bestand in der Reorganisation der Grundrisse im Sockel-, Erd- und Dachgeschoss unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz. Der über die Zeit gewachsene Grundriss sollte bereinigt und vereinfacht werden. Die Büronutzungen sind von den öffentlichen Räumen entflochten worden, um eine Vermietung auch ausserhalb der Bürozeiten zu ermöglichen. Dabei musste die Haustechnik erneuert, der Bestand gewahrt und die unterschiedlichen Entstehungs- und Bauetappen weiterhin erkennbar bleiben. Die unterschiedlichen Eingriffe sollten eine stimmige Einheit ergeben, die sich den wandelnden Bedürfnissen von Mietenden anpasst und vielseitig genutzt werden kann.

Die Sanierungsarbeiten starteten im September 2020 und erfolgten in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft, der städtischen Denkmalpflege sowie diversen Spezialisten und Fachpersonen. Anhand einer bauhistorischen Analyse wurden die bisherigen Bauphasen aufgezeigt und die historisch relevanten Gebäudeelemente identifiziert. Eine stratigraphische Untersuchung (freilegen, datieren und bestimmen von übereinanderliegenden Farbschichten) wies die unterschiedlichen Farb- und Oberflächen nach und war wegweisend für das Material- und Farbkonzept. Die Tragstruktur des 180-jährigen Gebäudes wies bis auf den durchgebogenen und teilweise brüchigen Boden zum Untergeschoss keine grossen Mängel auf.

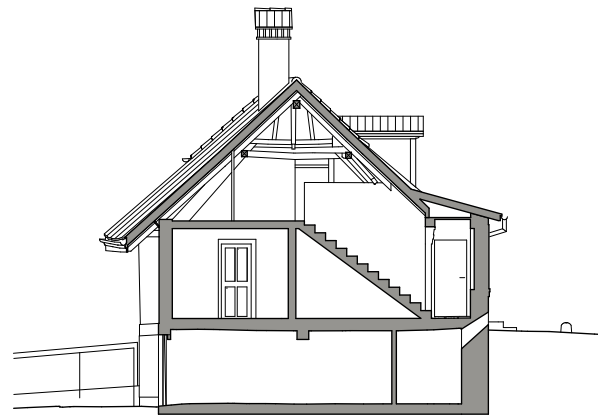
Das Untergeschoss wurde bereinigt und alte Wände rückgebaut. Der Grundriss wurde reorganisiert. Die alte Autowerkstatt wurde zu einem beheizten Atelierraum und der mittlere Bereich des Untergeschosses zu Parkplätzen umgenutzt. Zusätzlich gibt es einen Lager- und einen Haustechnikraum. Neben dem Dämmen der stark durchhängenden Decke waren auch statische Massnahmen (Unterfangungen) unumgänglich.

Die Büroräume im Erd- und Dachgeschoss wurden aufgefrischt und um zwei Arbeitsplätze erweitert. Der ehemalige Frauenraum mit Küche steht der Öffentlichkeit als Mehrzweckraum zur Verfügung und kann für private Anlässe gemietet werden. Deshalb wurden die beiden Nutzungen (Büronutzung und öffentliche Räume) entflochten und organisatorisch voneinander separiert. Die Nutzung des Mehrzweckraumes ist somit auch ausserhalb der Bürozeiten möglich. Um Raum für die geforderten zusätzlichen Arbeitsplätze zu schaffen, wurde eine neue Holzdecke in die ehemalige Remise eingezogen. Der dadurch entstandene Dachraum ist über einen neuen Zugang im Dachgeschoss erschlossen.

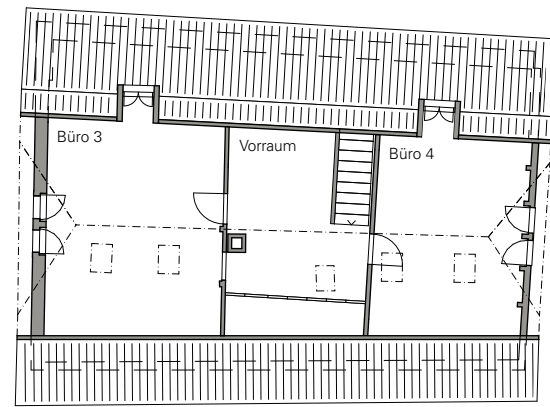
Zur Optimierung des Raumklimas und der Aufenthaltsqualität im Dachgeschoss wurde die Konstruktion gedämmt und die Dachflächenfenster durch neue ersetzt. Zusätzlich konnten zwei neue Lukarnen in die Dachfläche integriert werden. Diese wurden nach Vorgaben der Denkmalpflege erstellt.

Das alte flachdachähnliche Metaldach wurde entfernt und durch einen Aufschiebling mit Ziegelaufdeckung ersetzt. Dadurch wird der platzseitige Korridorbereich optisch besser in das Gebäude integriert. Die vorhandenen Ziegel wurden gereinigt und – ergänzt mit neuen Ziegeln – wieder verwendet.

Das Farbkonzept im Innen- und Aussenraum entstand anhand der stratigraphischen Untersuchung. Das Ziel war es, die ursprünglichen Oberflächen und Farben aus den verschiedenen Bauphasen sichtbar zu machen und dennoch ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.



Querschnitt

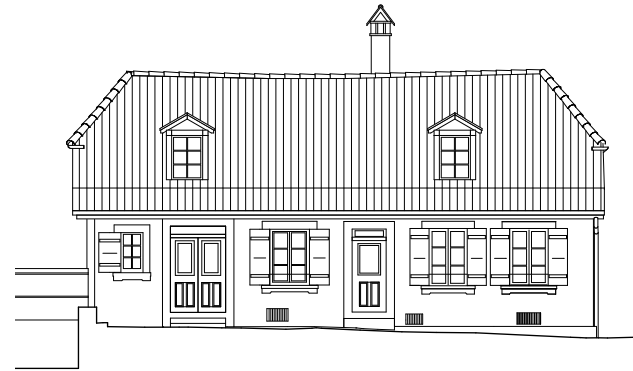


Dachgeschoss

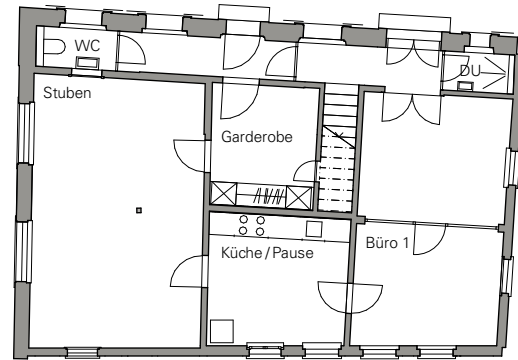


1

2



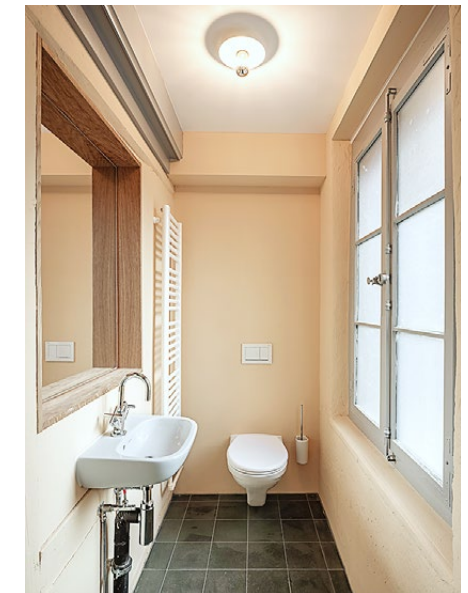
Südostfassade (platzseitig)



Erdgeschoss



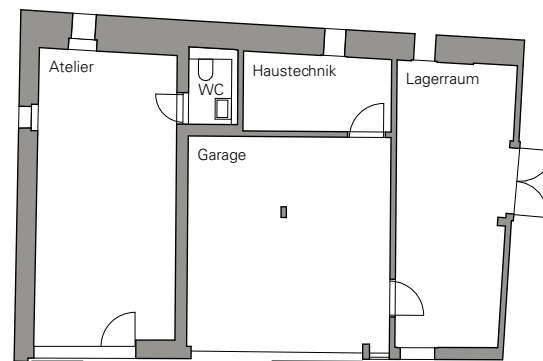
3



4



Nordwestfassade (hofseitig)



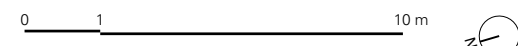
Untergeschoss



5



6



- 1 Südostfassade
- 2 Büro im Dachgeschoss
- 3 Mehrzweckraum im Erdgeschoss
- 4 Sep. WC im Erdgeschoss
- 5 Dusche im Erdgeschoss
- 6 Küche im Erdgeschoss



Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitungsarbeiten	50'000
2 Gebäude	885'000
4 Umgebung	45'000
5 Nebenkosten	95'000
Total	1'075'000

Gebäudekosten BKP2 in CHF

21 Rohbau 1	320'000
22 Rohbau 2	170'000
23 Elektroanlagen inkl. PV-Anlage	65'000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	30'000
25 Sanitäranlagen	60'000
27 Ausbau 1	100'000
28 Ausbau 2	60'000
29 Honorare	80'000
Total BKP 2	885'000

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ² Geschossfläche	2'680
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen	1'270

Gebäudekennwert / Wohnungsmix

Geschossfläche GF (SIA 416)	330 m ²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	695 m ³
Anzahl vermietbare Einheiten	5
Büroräumlichkeiten EG/OG, vermietbare Fläche	120 m ²
Atelier UG, vermietbare Fläche	32 m ²
Lager UG, vermietbare Fläche	22 m ²
Einstellhalle UG, Einheiten	2 PP