

Denkmalpflegepreis 2021

Prix des monuments historiques 2021

Ausgezeichnet
Weiterentwickelt

Neuer Abschnitt im Lebenszyklus eines
Wohn- und Gewerbehauses



Zukunftsweisende Neuinterpretation

Für den Umbau des Wohn- und Gewerbehouses in Koppigen erhalten Fabienne und Matthias Birrer den Denkmalpflegepreis des Kantons Bern. Sie haben den Charakter des Hauses bewahrt und bereits für die nächste Nutzungsphase vorausgedacht. Die Erhaltung des Hauses ist auch für das Ortsbild ein grosser Gewinn.

Text: Elisabeth Schneeberger, Denkmalpflege des Kantons Bern; Fotos: Alexander Gempeler



1 Das grosse Wohn- und Gewerbehäus stammt von 1877. Im ehemaligen Wirtschaftsteil war früher eine Sattlerei; zeitweise auch die Poststelle untergebracht. Die Erhaltung des Hauses ist auch für das Ortsbild ein grosser Gewinn.



« Die Bauherrschaft hat den Kern des Baudenkmals erkannt. »

Nicolas de Wurstemberger, Bauberater der kantonalen Denkmalpflege Bern

1 Die ehemalige Tenne ist heute Dreh- und Angelpunkt einer grosszügigen Wohnung.

2 Der Wohnbereich profitiert vom Lichteinfall durch die Fensterfronten. Die grossen Tennstoren davor können bei Bedarf geschlossen werden.

3 An der Wand zur ehemaligen Sattlerei ist eine Inschrift von 1914 angebracht, wohl ein Hinweis auf die Unterbringung von Soldaten in dieser Zeit.

An der Decke des Wohn- und Esszimmers hängen zwei Schwalbennester. Der Blick schweift durch den hohen Raum und über das helle Holz mit verschiedensten Alters- und Gebrauchsspuren. Die Schwalben sind ausgezogen. Die Tenne, ehemals «Scharnier» zwischen Wohn- und Wirtschaftsteil, ist heute Dreh- und Angelpunkt einer grosszügigen Wohnung. «Durch Zufall sind wir in Koppigen auf dieses Gebäude gestossen. Es entsprach genau unseren Bedürfnissen», erinnern sich Fabienne und Matthias Birrer. Sie waren schon seit einer Weile auf der Suche nach einem neuen Zuhause für ihre Familie, nach etwas anderem als dem Einfamilienhaus, in dem

sie längere Zeit gewohnt hatten. «Das Haus in Koppigen gefiel uns, obwohl es mit der Eternitverkleidung und der Ausstattung aus den 1970er Jahren nicht auf den ersten Blick «schön» wirkte.»

Während mehrerer Jahre hatte das grosse Wohn- und Gewerbehause leer gestanden. Die Vorbesitzer hätten es gerne abgebrochen. Für ein Projekt, das den tiefgreifenden Umbau des Hauses und die Erstellung von Einfamilienhäusern in der Hofstatt vorsah, hatten sie jedoch keine Interessenten gefunden. «Am Anfang brauchte es Mut», berichten Birrers. Aber sie sahen das Potenzial, welches in dem grosszügigen Gebäude steckte. «Die Bauherrschaft hat den Kern des Baudenk- ➤



Die Unterteilung des Hauses in Wohn- und Wirtschaftsteil bestimmte das Umbaukonzept.

> mals erkannt», bekräftigt der Bauberater der kantonalen Denkmalpflege, Nicolas de Wurstemberger. «Sie hat gewagt, was viele nicht gewagt hätten.»

Flexible Nutzung geht vom Bestand aus
Architekt Daniel Egger liess sich sofort für das Gebäude begeistern. Als Erstes vertiefte er sich in die Baugeschichte. Diese war im Zuge der Abbruchdiskussion von der Denkmalpflege dokumentiert worden. «So habe ich bis zum Baubeginn jeden Balken verstanden», sagt Egger. Als Basis für seine Planung erstellte er eine präzise Massaufnahme: «In diesen Plan haben wir die Bedürfnisse der Bauherrschaft eingefügt. Wir haben das Bestehende neu bespielt».

Die Vielseitigkeit des Gebäudes sei nicht als Problem, sondern als Chance wahrgenommen worden, blickt der Bauberater zurück. Birrers wünschten sich eine möglichst flexible Nutzung. «Doch wir haben uns dem Haus angepasst, damit es seinen Charme behält»,



erzählen sie. Aktuell bewohnen sie das Haus gemeinsam mit ihren Töchtern. «Für die nächste Bauetappe haben wir bereits weitergedacht und alles vorbereitet», sagt der Architekt. Mit relativ geringem Aufwand kann das Gebäude in ein Cluster-Wohnhaus mit bis zu fünf unabhängigen Wohneinheiten umgebaut werden. Wohnzimmer, Küche, Wirtschaftsräume und Garten sind für die gemeinsame Nutzung vorgesehen. Die Zugänge und Anschlüsse sind erstellt, auch für das noch nicht ausgebaute Dachgeschoss.

Sorgfältige Restaurierung

Die Unterteilung des Hauses in Wohn- und Wirtschaftsteil bestimmte auch das Umbaukonzept. Im ehemaligen Wohnteil von 1877 wurde die teilweise erhaltene historische Ausstattung mit viel Liebe zum Detail restauriert und ergänzt. Die früheren Stuben dienen als Schlafzimmer. Die Täfer und Holzböden wurden ausgebaut, repariert und angepasst. Die beiden Kachelöfen wurden >

4 Blick vom ehemaligen Wirtschaftsteil über die Passerelle in den alten Wohnteil von 1877. Der alte Küchenherd dient heute zum Einfeuern des Kachelofens im Schlafzimmer.

5 Im ehemaligen Wohnteil wurde die teilweise erhaltene historische Ausstattung mit viel Liebe zum Detail restauriert. So auch der Kachelofen im Schlafzimmer.



Die Vielseitigkeit des Gebäudes wurde als Chance wahrgenommen.

6 Die historischen Täfer und Holzböden im Wohnteil wurden ausgebaut, repariert und angepasst.

7 Um den Raumeindruck nicht durch übertiefe Fensterleibungen zu verfälschen, wurde für die Innendämmung ein möglichst schlanker Wandaufbau gewählt.

8 Im Bad ist die Materialwahl vom Bestand abgeleitet. Fenster, die nicht aufgerüstet werden konnten, wurden für Durchblicke im Inneren wiederverwendet.

> restauriert; die alten kleinen Küchenherde dienen nun zum Einfeuern. Ein Highlight sind die Decken im Erdgeschoss, wo man aus der Not eine Tugend machte. Anstatt die verschiedenen Farbfassungen zu entfernen, passte die Malerin die Neufassung gekonnt den einzelnen Räumen an.

Der grösste Eingriff ist nicht auf Anhieb erkennbar: die Innendämmung. Um den Raumeindruck nicht durch übertiefe Fensterleibungen zu verfälschen, wurde ein möglichst schlanker Wandaufbau gewählt. Für dessen bauphysikalische Berechnung zog die Denkmalpflege einen zusätzlichen Spezialisten bei.

Spielraum für Neuinterpretationen

Die Räume im ehemaligen Wirtschaftsteil wurden neu interpretiert. Ihre ursprünglichen Funktionen – Sattlerwerkstatt, Stall, Knechtenwohnung und Tenne – sind nach wie vor ablesbar. Vor den Fensterfronten des Wohnzimmers sind die grossen Tennstore zu sehen, die bei Bedarf geschlossen werden können.

nen. Gleich daneben zielt eine verschnörkelte Inschrift von 1914 die Holzwand zur Sattlerei. Neu ist die Passerelle, die im Obergeschoss den ehemaligen Wirtschaftsteil mit dem Wohnteil verbindet. Auch das grosse Cheminée ist neu. Dieses ist Birrers sehr wichtig, es trägt massgeblich zum Wohlbefinden der Familie Birrer bei und wird rege gebraucht. «Aus denkmalpflegerischer Sicht befindet sich die Feuerstelle nicht am richtigen Ort», hält der Bauberater fest, «aber die Bauherrschaft braucht Spielraum, um das Haus nach ihren Bedürfnissen nutzen zu können. In der Diskussion haben wir für alle Anliegen eine gute Lösung gefunden.»

Unkonventionell ist auch die Küche im ehemaligen Stall. Hier war wegen statischer Probleme nachträglich eine Backsteinmauer eingefügt worden, welche die Giebelfassade des Wirtschaftsteils entstellte. Nach der statischen Sicherung wurde die Mauer abgetragen und durch eine Stahl-Glas-Konstruktion ersetzt. Die alte hölzerne Stallwand hin-



9 Über das einstige Tenn gelangt man vom Wohnteil in den ehemaligen Wirtschaftsteil. Eine neue Paserelle verbindet die Obergeschosse.

10 Die Küche ist im früheren Stall untergebracht. Die neue Fensterfront ersetzt ein nachträglich angebrachtes Backsteinmauerwerk.

11 Die hölzerne Stallwand hinter der Fensterfront ist original erhalten. Sie wurde Stück für Stück demontiert und nach Einbau der neuen Gebäudehülle wiedereingesetzt.

12 Vor der Küche bedecken Holzplanen das frühere Gülleloch. So entstand ein stimmungsvoller überdachter Aussensitzplatz, von dem der Gemüsegarten nur ein Katzensprung entfernt liegt.

13 Die Preisträger und glücklichen Besitzer der Liegenschaft: Fabienne und Matthias Birrer mit ihren beiden Töchtern.

> gegen wurde Stück für Stück demontiert und nach Einbau der neuen Gebäudehülle wieder aufgerichtet. Der Clou ist die ehemalige Jauchegrube vor dem Stall: Der neue Bretterdeckel dient als Boden für einen stimmungsvollen überdachten Aussensitzplatz, der direkt von der Küche aus zugänglich ist.

Trotz der Verschiedenartigkeit der Räume zieht sich eine gestalterische Linie durch das Haus. Was beim Umbau demontiert wurde, kam in ein Lager auf dem Dachboden und wurde im Verlauf der Arbeiten wiederverwendet.

Anpassung mit Bedacht

Fabienne Birrer lobt die kostenmässige Punktlandung. Eggers Berechnungen beruhen auf Erfahrungswerten – und auf der intensiven Vorarbeit. «Indem wir vom Bestand ausgegangen sind, haben wir Kosten gespart, unter anderem bei der Statik», sagt er.

Der einzige Wunsch, der sich für Birrers nicht erfüllt hat, ist der nach einer besseren Schallisolation innerhalb des Hauses. Mit der Wärmedämmung und dem Raumklima hingegen sind sie sehr zufrieden. Im ehemaligen Wirtschaftsteil, auf dem Dachboden und unter dem Erdgeschoss liess sich eine hochwertige Dämmung problemlos einbauen, sodass

in der Gesamtbetrachtung die etwas schwächere Innendämmung des Wohnteils nicht ins Gewicht fällt.

«Mit ihrem Engagement hat die Bauherrschaft dem Gebäude eine neue Lebensphase ermöglicht, ohne seinen Charakter zu verändern», resümiert de Wurstemberger. Möglich wurde dies durch die enge Zusammenarbeit aller Beteiligten – und durch den enormen Einsatz Eggers als Bauleiter: «Dass alle mit so viel Begeisterung dabei waren, hat mich zusätzlich motiviert».

Gewinn fürs Ortsbild

Das grosse Haus ist ein Fixpunkt in der Silhouette von Koppigen. Seine Erhaltung ist von grossem Wert für das Dorf, besonders nach dem Verlust des mittelalterlichen Burghügels in unmittelbarer Nähe, der 1970 für eine Überbauung kurzerhand abgetragen worden war.

Die frisch restaurierte Fachwerkfassade ist ein Blickfang im Quartier. Ebenso bedeutend für das ländliche Ortsbild ist der grosse Garten. Anstatt mit zusätzlichen Bauten auf dem Grundstück haben Birrers die bauliche Verdichtung im Haus selbst realisiert. Die dereinst fünf Parteien werden nicht nur vom gemeinsamen Wohnzimmer, sondern auch vom Gemeinschaftsgarten profitieren. <

« Wir haben uns dem Haus angepasst, damit es seinen Charme behält.»

Familie Birrer, Eigentümer

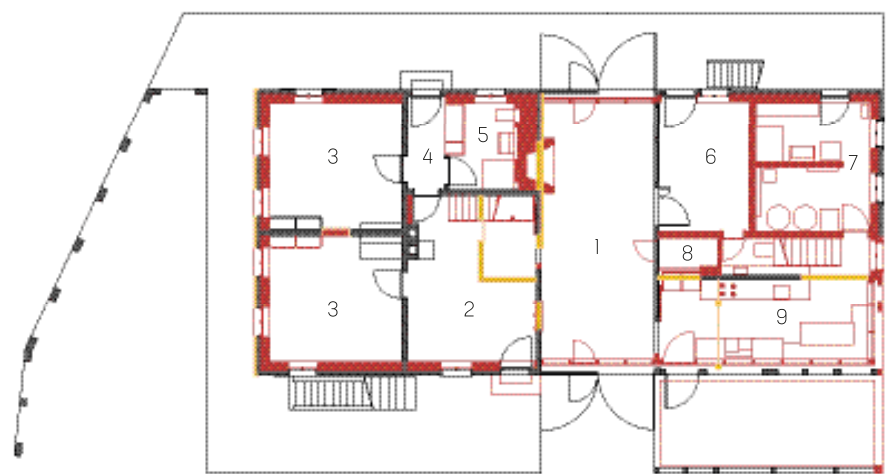




14 Die frisch restaurierte Fachwerkfassade ist ein Blickfang im Quartier. Der Wohnteil in Rieg weist Dekorelemente in zeittypischer Sägezier auf.

« Für die nächste Bauetappe haben wir bereits weitergedacht und alles vorbereitet. »

Daniel Egger, Architekt



Erdgeschoss

- 1 Wohnen
- 2 Musik
- 3 Zimmer
- 4 Vestibül

- 5 Bad
- 6 TV-Raum
- 7 Technik/Waschen
- 8 WC
- 9 Küche



NEU
ABBRUCH

Kontaktadressen

Planung und Bauleitung

Daniel Egger
Umbrä Architektur
Merzenacker 81a, 3006 Bern
T 031 944 10 02
www.umbrä.ch

Bauberatung Denkmalpflege

Nicolas de Wursterberger
Denkmalpflege des Kantons Bern
Schwarztarstrasse 31, Postfach
3001 Bern, T 031 633 40 30
www.be.ch/denkmalpflege

Zimmer- und Schreinerarbeiten, Parkett

Stuberholz AG
Sägestrasse 22, 3054 Schüpfen
T 031 879 59 59
www.stuberholz.ch

Malerarbeiten

Anna Iff
Malergeschäft Schertenleib
Burgdorfstrasse 33
3423 Ersigen, T 034 445 50 82
www.malergeschaefft-schertenleib.ch

Fenster

Lukas Krüsi
Könitzer + Hofer AG
Vechigenstrasse 4, 3076 Worb
T 031 839 23 01
www.fenster-ch.ch

Hafnerarbeiten

Bernhard Lenz
Ofen- und Cheminéebau
Kramgasse 28, 3011 Bern
T 031 311 32 62
www.lenz-ofenbau.ch

Küchenbau

Schreiner Werkstatt Schneider
Untere Zollgasse 22
3072 Ostermundigen
T 031 931 80 60
www.schrein.ch

Bauphysik Denkmalpflege

Andreas Bergmann
Holzbau Bergmann GmbH
Luzernstrasse 235, 3078 Richigen
T 031 558 31 37
www.holzbau-bergmann.ch

Gartengestaltung

Kurt Odermatt
naturgartenleben GmbH
Radiostrasse 19
3053 Münchenbuchsee
T 031 911 22 03
www.naturgartenleben.ch



Vielzweckbau am ehemaligen Burghügel

Nach einem Grossbrand entstand am Bühlrain, einst der Zugang zur mittelalterlichen Burg, eine kleinbäuerlich-gewerbliche Häusergruppe.



1 Luftansicht des Burghügels von 1937.

2 Plan des Burghügels um 1800.

3 Das Gebäude vor der Restaurierung, Aufnahme von 2013.

Die Gemeinde Koppigen liegt in der fruchtbaren Ebene zwischen Bern und Solothurn, die einst als Kornkammer des Kantons bezeichnet wurde. In dem mehrheitlich flachen Gelände umfließt die Oesch in einem sanften Bogen den ehemaligen Burghügel, der 1970 aufgerissen und teilweise eingeebnet wurde. Wie ein Zehntenplan aus dem 18. Jahrhundert zeigt, befand sich am südöstlichen Rand des Burghügels bereits damals eine Gruppe von Bauten – Darunter an der Stelle des heutigen Hauses Bühlrain 7 ein zweiteiliges Gebäude, wohl ein Bauernhaus. Am 25. April 1873 äscherte ein Grossbrand auf dem Bühl dieses und vier weitere Häuser vollständig ein.

Über den alten Kellern errichtete Sattlermeister Johann Mathys 1877 einen Neubau. Es handelte sich dabei um einen Vielzweckbau mit Wohnteil, Gewerbe- und Stallteil und einer dazwischenliegenden Tenne. Während der in Rieg erbaute Wohnteil mit Dekorelementen in zeittypischer Sägezier samt Interi-

eur nahezu original erhalten blieb, erlebte der Wirtschaftsteil im Verlauf des 20. Jahrhunderts einige Veränderungen. Strassenseitig war hier zunächst neben der Sattlerei auch das Postamt samt Telegraphenapparat untergebracht, bevor dieses 1890 ins Dorf verlegt wurde. Auf der Südseite kam zum Pferdestall nachträglich ein kleiner Schweinestall hinzu. Im Obergeschoss entstanden einfache Wohnräume, ein Abortturm wurde angebaut.

Das Wohn- und Gewerbehaus ist heute ein Hauptbaustein des historischen Ortsteils am ehemaligen Burgzugang. Seine charak-

teristische, einfache Bauart ist typisch für die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts, dazu demonstriert der Bau geradezu die im ganzen Dorf spürbare bäuerlich-gewerbliche Durchmischung. Das Gelände südlich des Burghügels ist mittlerweile weitgehend überbaut. Durch ihre leicht erhöhte Lage prägen die Häuser am Bühlrain mit ihren südlich vorgelagerten Grünräumen aber nach wie vor die Gesamterscheinung der Siedlung: Die traditionellen Dächer markieren als «Siedlungskrone» die Lage des alten Dorfs aus der Fernsicht.

Energetische Massnahmen am Baudenkmal

Beim Umbauen gehört die Reduktion des Energieverbrauchs zu den zentralen Themen der heutigen Zeit.

Historische Gebäude sind meist nicht für die Ansprüche konzipiert, die wir im Energiebereich aktuell an sie stellen. Die neuen technischen Mittel ermöglichen jedoch geeignete Anpassungen, die auf das Baudenkmal Rücksicht nehmen. Differenzierte Massnahmen schonen die Bausubstanz. Der Bauberater der Denkmalpflege, der Architekt und der Bauphysiker erläutern dies aus ihrer jeweiligen Sicht.



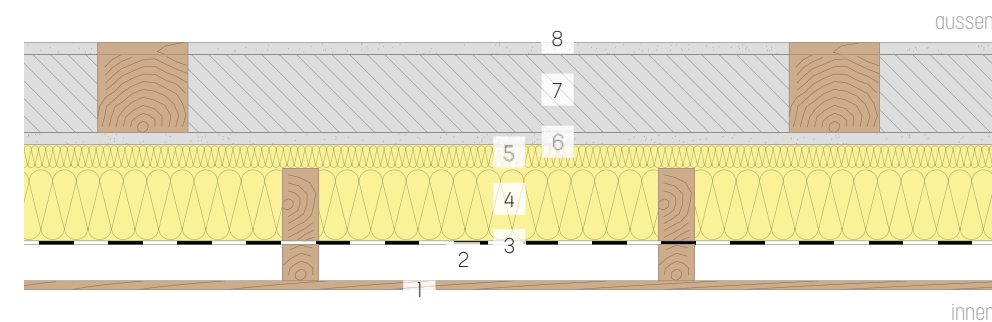
Andreas Bergmann,
Holzbau-Techniker und Bauphysiker

Für die Innendämmung des alten Wohnteils empfahl der Fachmann einen Wandaufbau mit Kalkputz und eingblasener Zellulose.

«Bei einer Innendämmung wird die aussenliegende Konstruktion in jedem Fall einer erhöhten Feuchtebelastung ausgesetzt, unabhängig von der Dämmstärke. Bei der Berechnung der optimalen Dämmstärke muss die Wärmeübertragung an den Übergängen, beispielsweise bei den Fenstern und Geschossdecken, einbezogen werden. Hohe Dämmstärken wie im Neubau machen deshalb bei einer Innendämmung im historischen Bau wenig Sinn. Bauphysikalisch wichtig sind Materialien, die Feuchtigkeit aufnehmen können, und eine feuchteadaptive Dampfbremse auf der Warmseite. Die freiliegende Fachwerk-Aussenhaut braucht regelmässigen Unterhalt.»

Innendämmung der Fachwerkwand im alten Wohnteil: Wandaufbau.

Grafik: © Andreas Bergmann, Richtig



- | | |
|---------------------------------|---|
| 1 Tüfer [Fichte] | 4+5 Dämmschicht [Zellulose, eingblasen, isofloc LM] |
| 2 Installationsebene [Hohlraum] | 6+8 Kalkputz |
| 3 Dampfbremse [isofloc active] | 7 Kalkstein |



Nicolas de Wurstemberger,
Bauberater

Der Architekt begleitete als Bauberater der Kantonalen Denkmalpflege Bern das Bauvorhaben.

«Die Abstimmung energetischer Massnahmen auf das historische Bauwerk ist ein häufiges Thema in der Bauberatung. Jedes Baudenkmal ist individuell, und es gilt die geeigneten Massnahmen zu definieren und auf die Gegebenheiten masszuschneiden. Dafür arbeiten wir eng mit spezialisierten Fachleuten zusammen. Im historischen Fachwerkbau in Koppigen gelang es, die Innendämmung so zu konzipieren, dass sie den Raumeindruck nicht verändert.»



Handbuch Energie und Baudenkmal

Das Handbuch «Energie und Baudenkmal» vermittelt Grundlagenwissen und zeigt bautechnische Lösungsansätze auf. Es ist in vier Hefte gegliedert, welche die Schwerpunkte «Gebäudehülle», «Fenster und Türen», «Haustechnik» und «Solarenergie» thematisieren.

Das Handbuch entstand im Zusammenhang mit den politischen Debatten um Klimaschutz und Energiewende sowie den Bemühungen um die Reduktion des Energieverbrauchs beim Gebäudebestand. Die Vorgaben zur Energienutzung gelten für alle bestehenden Gebäude, also auch für Baudenkmäler. Damit die energetische Anpassung bei historischen Gebäuden ohne Verlust von Substanz und historischer Aussagekraft gelingen kann, braucht es eine engagierte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und einen intensiven Austausch unter den beteiligten Fachleuten und den Gebäudeeigentümern. Um das gegenseitige Verständnis zu verstärken, haben die Denkmalpflege-Fachstellen der Kantone Bern und Zürich 2014 gemeinsam diesen umfassenden Ratgeber verfasst.

Das Handbuch ist ausschliesslich in digitaler Form verfügbar: www.be.ch/denkmalpflege > Publikationen > Baudenkmal und Energie

Daniel Egger, Architekt

Im frühen Planungsstadium führte der Architekt gemeinsam mit dem Bauphysiker eine Gesamtbetrachtung durch.

«Der Beizug von Spezialisten und die frühzeitige Planung der energetischen Massnahmen haben sich auch in Koppigen sehr bewährt. So konnten die Massnahmen im ganzen Haus optimal aufeinander abgestimmt werden. Unter dem Erdgeschoss, auf dem Dachboden und im ehemaligen Wirtschaftsteil war die Dämmung problemlos möglich. Das gab uns Spielraum, im Wohnteil auf das historische Erscheinungsbild Rücksicht zu nehmen. Eine Innendämmung muss sehr präzise geplant und ausgeführt werden, um spätere Bauschäden zu vermeiden.»

Neuer Lebensabschnitt für ein Wohn- und Gewerbehaus in Koppigen

Daniel Egger, Christina Haas

Das Wohn- und Gewerbehaus in Koppigen von 1877 ist ein wichtiger Bestandteil des historischen Ortsteils und beherbergte in seiner Geschichte bereits eine Sattlerei und eine Poststelle, diente der Armee im Zweiten Weltkrieg und wurde in mehrere Wohnungen aufgeteilt. Das erhaltenswerte Gebäude stand 15 Jahre lang leer, bis es 2017 bis 2018 zu einem Wohngebäude für eine vierköpfige Familie umgebaut wurde und durch diese wieder zum Leben erweckt wurde.



▲ 1 Der Kachelofen im ehemaligen Wohnteil steht heute im Elternschlafzimmer und wurde – wie der Rest der Ausstattung – liebevoll restauriert.

Annäherung an ein Baudenkmal

Auf den ersten Blick wirkt das Gebäude wie ein klassisches Bauernhaus, das in Wohnteil, Tenn und Stallungen aufgeteilt ist. Es ist aber komplexer und hat eine interessante Geschichte: Die Gewölbekeller gehen auf das Jahr 1720 zurück und wurden 1877 mit einem Mehrzweckbau für den Sattlermeister Johann Mathys überbaut, der sich aus einem Wohn- und einem Wirtschaftsteil zusammensetzt, verbunden durch eine Tenne. Der Wirtschaftsteil geht im Norden auf eine ehemalige Sattlerei zurück, die bereits 1871 eine Poststelle beherbergte und in der 1876 ein Telegrafengerät eingerichtet wurde. 1890 wurde das Postamt nach einem Brand ins Dorf verlegt. Im Süden des Wirtschaftsteils wurde nachträglich zusätzlich zum Pferdestall ein Schweinestall errichtet. Ausserdem wurden nach dem Brand vermutlich eine Knechtenwohnung mit einfachen Wohnräumen eingerichtet und ein Abortturm angebaut. Im Zweiten Weltkrieg diente das Gebäude der Schweizer Armee, was durch eine erhaltene und nun restaurierte Textzeile eines alten Soldatenlieds auf der Tennwand bezeugt wird. 1970 wurde das Gebäude im Bereich des Wohnteils abgebrochen und über den alten Gewölbekellern neu erstellt.

Projekte, die nicht zum Fliegen kamen

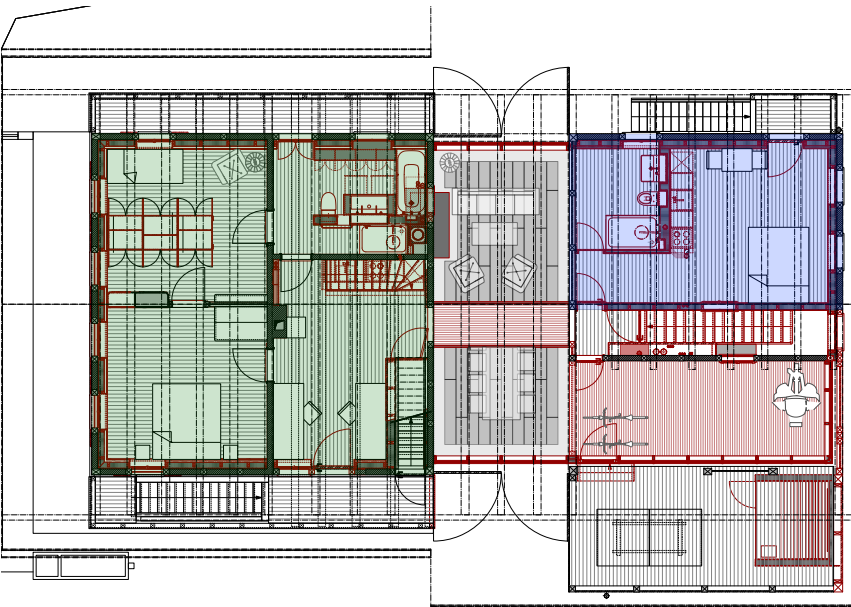
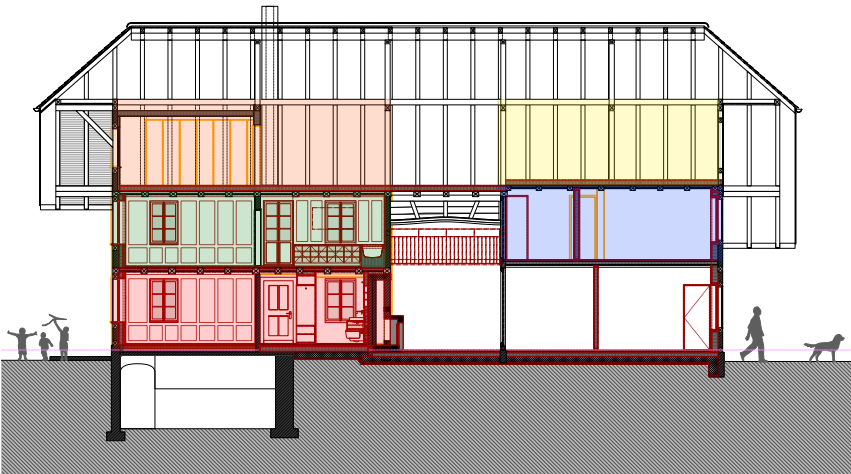
Während des Leerstands wurden mehrere Projekte entwickelt, die keinen Fokus auf den Erhalt der historischen Bausubstanz legten und interessanterweise letztendlich an der Wirtschaftlichkeit scheiterten. Seitdem die Eigentümerschaft, eine Erbgemeinschaft, 2007 realisierte, dass sie Umbau und Unterhalt der Liegenschaft nicht mehr finanzieren konnten wurden Projekte von verschiedenen interessierten Parteien – diese reichten von

privaten Parteien im Stockwerkeigentum bis zu professionellen Investorinnen und Investoren – ausgearbeitet. Sie alle sahen einen zumindest teilweisen Gebäudeabbruch und maximale bauliche Veränderungen vor. Bis zu drei Einfamilienhäuser mit Carport wurden anstelle des Wohn- und Gewerbehauses geplant. Gerechnet hat sich das alles nicht.

Erhalt als Chance

Die Bausubstanz des Gebäudes erodierte zu Beginn des 21. Jahrhunderts immer weiter, und bei jedem Anlauf potenzieller Investorinnen und Investoren verringerte die kantonale Denkmalpflege ihre Schutzforderungen, sodass es zum Schluss möglich war, das Gebäude bis auf den Wohnteil abzubauen. Aus Sicht des Architekten¹, der schliesslich ein erfolgreiches Umbauprojekt plante und ausführte, war die ganze bisherige Herangehensweise falsch. Mit dem Bestand wurde nicht sorgfältig umgegangen, und gleichzeitig war keine Rentabilität gegeben. Hierzu ein paar einfache finanzielle Betrachtungen, die für den Erhalt von bestehenden Bauten und Strukturen sprechen: Der Substanzwert eines Rohbaus mit Bauteilen, welche weiterverwendet werden können, liegt bei einem vergleichbaren Gebäude zwischen 25 und 30 Prozent. Ausserdem können bei einer Renovierung Förderbeiträge bei der Denkmalpflege und beim Gebäudeprogramm² eingeholt werden. Nicht zu unterschlagen sind die steuerlichen Abzüge, die im Bereich Unterhalt bei einem Projekt dieser Grössenordnung über zwei Jahre und im Bereich energetische Sanierung über drei Jahre geltend gemacht werden können. Durch einen Ersatzneubau wird nicht nur Geschichte und Kulturgut unwiderruflich vernichtet, sondern auch gute bauliche Substanz und Kapital zerstört. Das volle Potenzial des Wohn- und Gewerbehauses konnte nur durch einen sensiblen Umbau auf ökonomischer, ökologischer und kultureller Ebene genutzt werden.

Die Planungsarbeiten des jüngsten Umbaus basieren auf einer exakten Aufnahme der Liegenschaft durch den Architekten und auf einer umfangreichen Dokumentation der Geschichte



des Bauernhauses durch die kantonale Denkmalpflege, die nicht zuletzt aufgrund des Planungswillens diverser Parteien während des Leerstands entstanden ist. Anschliessend wurden die spezifischen Bedürfnisse der Bauherrschaft in die Struktur und Geschichte des Gebäudes eingewoben, wobei noch keine Architektur oder fertigen Bilder vorlagen. Zentral für diese Arbeitsweise ist ein vertieftes Verständnis für das Bestandsgebäude und eine grosse Zurückhaltung im Entwurf. Diese abstrakte Auseinandersetzung mit dem Objekt war auch für die Bauherrschaft herausfordernd, denn sie bekam anstelle eines fertigen Projekts zu einem fixen Preis viele mögliche Projektbausteine. Diese wurden stetig an die Vorstellungen und das Budget der Familie angepasst und schliesslich zu einem finalen Umbauprojekt zusammengesetzt.

Nutzungszyklen und Verdichtung

Das Hauptproblem vieler heutiger Projekte ist, dass nur aktuelle Bedürfnisse definiert werden und kein Denken in Nutzungszyklen stattfindet. (Wohn-)Bedürfnisse ändern sich jedoch schnell, und ein zu starrer Entwurf blockiert

▲ 2 Die Zukunft des Gebäudes wurde beim jüngsten Umbau mitgedacht: Heute grosszügiges Einfamilienhaus für eine vierköpfige Familie, morgen gemeinschaftliche Clusterwohnung für bis zu fünf Parteien.

▲ 3 Das Gebäude setzt sich aus dem ehem. Wohnteil links, der ehem. Tenne in der Mitte und dem ehem. Wirtschaftsteil rechts zusammen. Der vielseitige Charakter der Räume ist auch nach dem Umbau erlebbar.

► 4 Die Erhaltung und der Umbau des Wohn- und Gewerbehauses im historischen Zentrum von Koppigen wer-
ten das gesamte Ortsbild auf.



eine sinnvolle (Um-)Nutzung für die Zukunft. In dem Wohn- und Gewerbehaus Koppigen lebt heute ein Ehepaar mit zwei Jugendlichen, vier Katzen, zwei Hunden, fünfzehn Hasen und acht Hühnern. Das Gebäude weist 320 m² Bruttogeschossfläche auf und steht auf einer 1600 m² grossen Parzelle. Es wird in seinem heutigen Ausbaurzustand bis in die hinterste Ecke genutzt, Nutzgarten und Wiese werden bewirtschaftet. Es ist jedoch absehbar, dass nach dem Auszug der Kinder die Liegenschaft für das Ehepaar zu gross und ihre Bewirtschaftung zu anspruchsvoll werden könnte. In der Planungsphase wurde daher ein Umbau zu einem Clusterwohnhaus mitgedacht. In den beiden bereits umgebauten Stockwerken können mit wenig Aufwand drei Cluster mit jeweils einer kleinen Kaffeeküche realisiert werden. Die Erschliessung ist so angelegt, dass im bisher nicht ausgebauten Dachstock später noch zwei weitere Cluster realisiert werden können. Somit können in Zukunft bis zu fünf Parteien im Bauernhaus wohnen und sich die grosszügigen Gemeinschaftsräume teilen. Der Bestand kann also baulich verdichtet und in seiner Nutzung intensiviert werden, ohne dass historische Bausubstanz verloren geht. Das ist nachhaltig!

► 5 Die Tenne ist heute das Zentrum des Gebäudes. Der grosszügige Wohnraum wird von einer neuen Passerelle überführt und räumlich gegliedert.

Umdenken und Erhalt in der Bauphase

Für die Sanierung eines Denkmals werden Handwerkerinnen und Handwerker benötigt, die sich auf das Bauwerk und seine Besonderheiten einlassen. Der Bauprozess unterscheidet sich von dem eines Neubaus, auf den der Gross- teil der Baubranche heute spezialisiert ist. Das fängt bei den Rückbauarbeiten an: In Koppigen wurde nichts abgebrochen, stattdessen wurden Bauteile demontiert, gelagert und wieder montiert. Durch die Wiederverwendung der Bauteile ergibt sich die Chance, den Charakter des Baudenkmals zu bewahren und gleichzeitig Ressourcen für neue Bauteile zu sparen. Ein kreativer Umgang ist bei jeder Baustappe entscheidend. So wurde der Energieverbrauch im Betrieb gesenkt, indem das Gebäude neu mit einer sorgfältig konzipierten Innendämmung verkleidet wurde, die den Raumeindruck nicht einschränkt. Das Täfer wurde nicht sandge-



strahlt, sodass sich hier noch die Stösse des Handhobels spiegeln. Und der alte Holzboden hat auch nach Aufbereitung seinen Charakter – mit all seinen Gebrauchsspuren – behalten.

Umdenken und Erhalt in der Nutzungsphase

Historische Gebäude brauchen Nutzerinnen und Nutzer, die ihren Wert erkennen und sich auf ihren Charme einlassen. Am schwierigsten ist dies für Eigentümerinnen und Eigentümer, die schon im Gebäude aufgewachsen sind und das Alte auch mit Entbehrlichkeit verbinden. Ein altes gestemmtes Täfer und ein Kachelofen können für die einen ein Sehnsuchtsort sein, der Bauernsohn wird jedoch nur an durchfrorene Nächte erinnert. Zentral für die Bauherrschaft ist damit die Auseinandersetzung mit dem Gebäude und seiner Struktur. Das Wohn- und Gewerbehaus in Koppigen verfügt über grosszügige zweistöckige Räume im ehemaligen Wirtschaftsteil und gemütliche Kammern im ehemaligen Wohnteil. Diese Räume ergänzen



sich wunderbar in ihren Qualitäten. Als Besucherin oder Nutzer eines Baudenkmals sollte man sich auf die vorhandene Raumstruktur einlassen. Wenn praktisch jede Wand angepasst, verschoben oder entfernt werden muss und grosse Änderungen für das Wohlbefinden nötig sind, sollte von dem Verbleib im Baudenkmal abgeraten werden.

In Koppigen wurde etwas gewagt

Die Bauherrschaft war schon seit einer Weile auf der Suche nach einem neuen Zuhause für ihre Familie, nach etwas anderem als das Einfamilienhaus, in dem sie bisher wohnte. Sie suchte etwas Besonderes. Das Haus in Koppigen gefiel ihr, obwohl es mit der Eternitverkleidung und der Ausstattung aus den 1970er-Jahren nicht auf den ersten Blick schön wirkte. «Am Anfang brauchte es Mut», berichtete die Bauherrschaft. Sie hat etwas gewagt und das Bestehende neu bespielt. Die Räume im ehemaligen Wirtschaftsteil wurden neu interpretiert.

Ihre ursprünglichen Funktionen – Sattlerwerkstatt, Stall, Knechtenwohnung und Tenne – sind nach wie vor ablesbar. Neu ist die Passerelle, die im Obergeschoss das ehemalige Wirtschaftsteil mit dem ehemaligen Wohnteil verbindet. Die Technik und die Ausstattung im historischen Gebäude wurden auf den neusten Stand gebracht. Unkonventionell ist sicher auch die Küche mit ihrem schon fast industriellen Werkstattcharme im ehemaligen Stall. Diese neuen Elemente heben sich architektonisch vom Bestand ab und harmonisieren gleichzeitig gestalterisch mit ihm. Die Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Architekt musste sich erst mal etablieren. Sie hatten unterschiedliches Wissen und unterschiedliche Visionen für den Ort. Am Anfang des Prozesses befanden sie sich in unterschiedlichen Welten: Während der Architekt sich eine zeitgenössische Küche ausmalte, stand die Bauherrschaft noch in einem Kuhstall. In Koppigen hat sich im Laufe der Zusammenarbeit gegenseitiges Vertrauen etabliert.

DENKMALPFLEGEPREIS 2021

Für den Umbau des Wohn- und Gewerbehauses in Koppigen erhielten Fabienne und Matthias Birrer den Denkmalpflegepreis 2021 des Kantons Bern. Mit ihrem Engagement hat die Bauherrschaft dem Gebäude einen neuen Lebensabschnitt ermöglicht, ohne seinen Charakter zu verändern. Für die nächste Nutzungsphase wurde dabei bereits vorausgedacht. Die Erhaltung des Hauses ist auch für das Ortsbild ein grosser Gewinn. Möglich wurde dies durch die enge Zusammenarbeit aller Beteiligten – und dadurch, dass alle mit viel Begeisterung mit dabei waren.

Anmerkungen

- 1 Umbra Architektur, Merzenacker 81a, 3006 Bern, www.umbra.ch.
- 2 Das Gebäudeprogramm ist ein kantonales Förderprogramm für erneuerbare Energie und Energieeffizienz: www.dasgebaeudeprogramm.ch, Stand: 27.05.2022.

◀ 6 Zum Schluss der Zusammenarbeit hat die Bauherrschaft noch einen gemütlichen Sitzplatz im Aussenraum bestellt, und der Architekt hat ihnen ein Pschüttloch vorgeschlagen. Die Augen der Bauherrschaft haben geleuchtet, das Pschüttloch ist gebaut, und das Ergebnis ist harmonisch.