Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern

Laubeggstrasse 40
Gesamtsanierung Wohnhaus

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

Planungsteam	
Architekt	maeder | stooss architekten gmbh, Bern
Bauingenieur	Weber & Brönnimann Bauingenieure AG, Bern
Elektroingenieur	Fux & Sarbach Engineering AG, Gümligen
Bauphysik	Marc Rüfenacht Bauphysik & Energie, Bern
Landschaftsarchitekt	Moeri & Partner AG, Bern
Denkmalpflege	Regula Hug, Bern

Objekt	
Grundstück	Stadtkreis IV
Adresse	Laubeggstrasse 40
Parzellennummer	1'828
Baujahr / Gesamtsanierung	1800 (Kernbau) / 1860 (Erweiterung)

Bautermine	
Auftragserteilung	Februar 2019
Baubewilligung	Dezember 2020
Baukredit	Januar 2021
Baubeginn	August 2021
Bauende	September 2022

Das herrschaftliche Wohnhaus Laubeggstrasse 40 liegt östlich der Berner Altstadt, nahe dem Rosengarten, eingebettet im historischen Landgut Schönberg. Der ehemalige Herrenstock mit Ursprungsbau aus dem 18. Jahrhundert und charakterisierender Überformung nach Mitte des 19. Jahrhunderts, gilt als früher Vertreter des Historismus. Das schützenswerte Baudenkmal ist eine von fünf historisch wertvollen Bauten in der ehemaligen «Campagne Schönberg». Im Rahmen einer grosszyklischen Instandsetzung wurde die Liegenschaft in den Jahren 2021–22 mit grosser Sorgfalt vollumfänglich saniert.

Das Grundstück mit Stadtvilla, Bauernhaus, Pförtnerhaus, Orangerie und Herrenstock wurde 1943 durch die Stadt Bern aus dem Besitz der Patrizierfamilie von Fischer erworben. Abgesehen von der Orangerie dienen aktuell alle Bauten dem Wohnzweck und wurden innerhalb des letzten Jahrzehnts umfassend instand gestellt. Seit den 1980er-Jahren beherbergte der Herrenstock drei grosszügige Geschosswohnungen. Im Rahmen der Gesamtsanierung wurde an der bestehenden Wohnnutzung festgehalten. Allerdings wurde das Dachgeschoss zu Ertragszwecken und zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum komplett ausgebaut und in zwei Wohneinheiten unterteilt. Die Vermarktung der vier Wohneinheiten erfolgt zu einer adäquaten Marktmiete.

Der ehemalige Herrenstock besticht durch bauzeitlich gut erhaltene Elemente, wie etwa kunstvoll gefertigte Wandtäfer, zierliches Holzsägewerk, dekorative Heizkörper oder filigran geschmiedete Metallbauteile. Ebenfalls gut erhaltene Oberflächenmaterialien aus Naturstein, Terrazzo oder massiven Parkettböden runden das herrschaftliche Erscheinungsbild des beispielhaften Zeitzeugen ab. Entsprechend war der Bauherrschaft ein sorgsamer Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz von zentraler Bedeutung. Mit dem Architekturbüro «maeder stooss architekten» stand Immobilien Stadt Bern ein erfahrener Partner zur Seite, welcher sich der anspruchsvollen Aufgabe mit dem erforderlichen Fingerspitzengefühl und grosser Hingabe widmete. Gestützt auf bauhistorische Untersuchungen, Expertengutachten und in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege wurden bauliche Interventionen sorgfältig entwickelt und umgesetzt. Das Projekt zeigt, wie ein zeitgemässer Umgang mit historisch wertvoller Bausubstanz gelingen kann.

Die Architekten haben das Wort

Der Herrenstock der «Campagne Schönberg», ein früher Vertreter des Historismus, erstrahlt in neuem Glanz. Das bereits mehrfach umgebaute Gebäude, östlich der Altstadt im Schosshaldequartier, orientiert sich nach der aktuellen Gesamtsanierung an seiner Gestalt aus den 1860er-Jahren. Einst als Einheit genutzt, bietet es neu Raum für vier Wohneinheiten.

Der Kernbau der altehrwürdigen, historisch bedeutsamen Liegenschaft – eine frühere Vertreterin des Historismus – geht auf die zweite Hälfte des 18. Jahrhunderts zurück und wurde in den 1860er-Jahren überformt. Aus dieser Zeit stammt seine Gestalt, welche als Referenzzustand definiert wurde. Insgesamt für drei Millionen hat die Stadt das Wohnhaus sanieren lassen – mit Wohnungen zu erschwinglichen Mietpreisen für Familien.
Als Mehrfamilienhaus dient das Gebäude seit den 1980er-Jahren, damals erfolgte die dafür notwendige strukturelle Veränderung und Umnutzung. Aufgelaufene Unterhaltsarbeiten und ein grosszyklischer Erneuerungsbedarf drängten nun zur Gesamtsanierung.

Das Malerische, Naturnahe, vielleicht sogar das Liebliche und Wunderliche, das im Erscheinungsbild aus jeder Epoche angelegt ist, wurde herausgearbeitet und bestärkt. Die über die Jahre purifizierte Fassade erscheint wieder in der Farbigkeit und Feinheit der einstigen Fassadenpläne. In den Auffrischungen und Ergänzungen – etwa der Schindelfassade – kulminiert die pittoreske, ausdrucksstarke Architektur. Das rekonstruierte Laubsägewerk ziert die Dachgiebel, die Massivholzelemente erhalten ihre detailreiche Gestalt zurück. Die reprofilierten Sandsteinlisenen und Gurte der Sockelgeschossfassade wirken da ergänzend und konsequent mitten hinein.

Das ursprünglich als Einheit genutzte Gebäude (zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss) erhält vier Wohneinheiten, die der originalen Gebäudestruktur folgen. Im Erd- und Obergeschoss bieten die bestehenden Raumkammern die Struktur für zwei typologisch ähnliche Geschosswohnungen. Die Küchen avancieren neu zu Treffpunkten bzw. gemeinschaftlichen Zentren. Der Dachraum organisiert neu zwei kleinere Wohneinheiten, gegliedert durch die eingebauten Nasszellen und insbesondere Küchenzeilen mit angrenzendem Essbereich. Eine zentrale Raumsequenz, die den Grundriss unterteilt und sich räumlich akzentuiert mittels Niveauversatz gegenüber dieser traufseitigen Raumzonen. Schiebewände ermöglichen zudem die Variabilität unterschiedlicher Raumwirkungen und Wohnsituationen. Für ausreichende Belichtung und Belüftung sorgen vier neue, fein profilierte und präzise gesetzte Lukarnen. Insgesamt unterscheiden sich die Dachwohnungen in der Formensprache als auch im Detaillierungsgrad von den darunterliegenden Geschosswohnungen; sie referenzieren in ihrer Ausgestaltung die grobgezimmerten Bretterabschlüsse der vormals vorhandenen Mansardenzimmer.

Die neue Farbigkeit und Farbgestaltung im Inneren, die im Kern aus vier abgestuften, graugrünen Farbtönen besteht, basiert auf Rückschlüssen epochengerechter Farbgebung und Materialisierung, die stratigrafische Untersuchungen vor und während der Umbauarbeiten ergeben bzw. zugelassen haben.

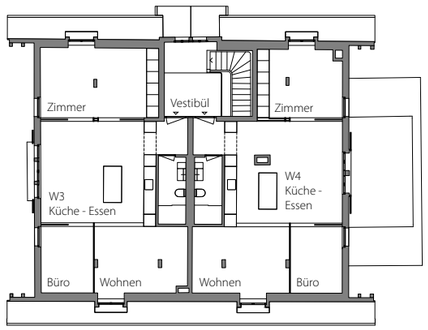
Der Eingriff in den Bestandsbau brachte Wertvolles zu Tage; dazu gehören entdeckte Fragmente einer dekorativen und nun konservierten Rahmen-Füllungsmalerei mit Schablonenelementen im Vestibül, Gartenzimmer und Erdgeschoss-Entrée. Diese von Restauratoren begleitete Rekonstruktion wie auch andere wesentliche Umsetzungen erfolgten in intensiver Absprache mit der Denkmalpflege und erforderten eine präzise Auslotung der Eingriffstiefe. Ebenso machen die weitgehend aufgefrischten Wandtäfelungen, Parkett- und Terrazzoböden sowie Stuckdecken den Rundgang durchs Haus zu einem baugeschichtlichen Erlebnis. Die im Vorfeld erstellte bauhistorische Analyse half dabei, die richtigen Entwurfsentscheidungen zu fällen und den kohärenten Umgang mit der historischen Bausubstanz zu gewährleisten.

Die herrliche, parkähnliche Umgebung und Gartenanlage haben die Landschaftsarchitekten von «Moeri & Partner», Bern in den ursprünglichen Zustand (nach dem entsprechenden Flurrainplan von 1875) zurückgeführt. Insgesamt erscheint das Gebäude wieder in seiner einstigen Ausprägung von 1860. Zugleich gehen aus dem umgesetzten denkmalpflegerischen Konzept ablesbare Details hervor, bereits vorhandene und neue, die zusammen eine gestalterische Einheit bilden.

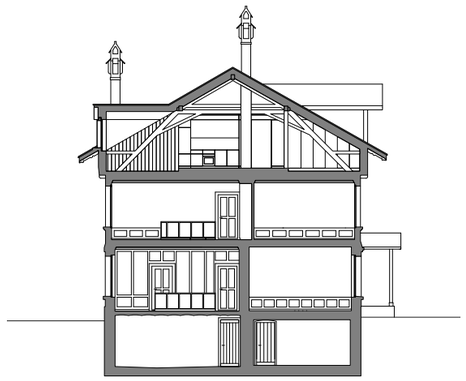
Herausgeberin / Bezugsquelle: Immobilien Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern (Redaktion: Christoph Maurer)
Fotos: Architekturfotografie Gempeler, Bern; Gestaltung: Hahn+Zimmermann, Bern; Druck: Länggass Druck AG, Bern; Auflage: 250 Ex.

Nordostfassade

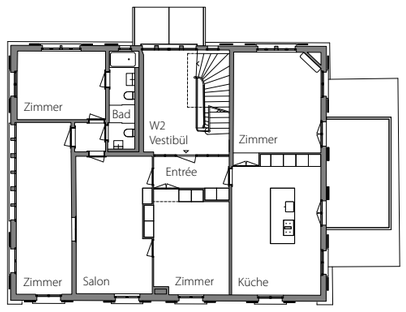
Nordwestfassade



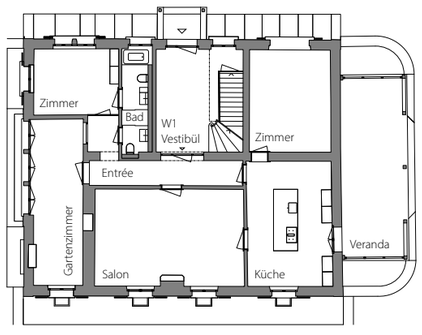
Dachgeschoss



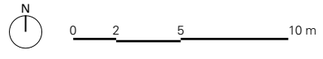
Schnitt



Obergeschoss



Erdgeschoss



1

2

3

4

5

6

1 Nord- und Westfassade
2 Treppenhaus
3 Badezimmer im Obergeschoss
4 Küche im Obergeschoss
5 Zimmer im Obergeschoss
6 Küche im Dachgeschoss

Anlagekosten BKP in CHF	
1 Vorbereitungsarbeiten	127’000
2 Gebäude	2’698’000
4 Umgebung	(485’000)
5 Nebenkosten	179’000
Total	**3’004’000**

Gebäudekosten BKP 2 in CHF	
21 Rohbau 1	571’000
22 Rohbau 2	600’000
23 Elektroanlagen inkl. PV-Anlage	155’000
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	65’000
25 Sanitäranlagen	249’000
27 Ausbau 1	445’000
28 Ausbau 2	289’000
29 Honorare	324’000
Total BKP 2	**2’698’000**

Kennwerte Gebäudekosten in CHF	
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m² Geschossfläche	3’345
Anrechenbare Kosten BKP 2 pro m³ Gebäudevolumen	980

Gebäudekennwert pro Gebäude	
Geschossfläche GF (SIA 416)	807 m²
Gebäudevolumen GV (SIA 416)	2’760 m³
Anzahl Wohneinheiten	4
4.5-Zimmer-Wohnung EG, vermietbare Fläche	135 m²
5.5-Zimmer-Wohnung OG, vermietbare Fläche	147 m²
Zwei 3-Zimmer-Wohnungen DG, vermietbare Fläche	76 m² / 81 m²