Gesamtsanierung Unesco-Weltkulturerbe Bärenplatz Bern

# Eine würdige Adresse in der Schweizer Bundeshauptstadt

**Im Herzen von Bern wurden die Gebäude am Bärenplatz 9, 11 und 27 durch eine Totalsanierung aufgewertet. Alle Sanierungsarbeiten werden in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege umgesetzt. Nun bieten die Liegenschaften Raum für ein umfangreiches Gastroangebot, Büros und Mietwohnungen.**

«Die zentrale Lage unserer Liegenschaften in grossen Städten bringt es mit sich, dass ein beträchtlicher Teil der Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Solch schützenswerte Bauten haben identitätsstiftenden Charakter, und mit deren Erhalt können für die Gesellschaft ideelle Werte bewahrt werden. Es ist jedoch kein Geheimnis, dass die Sanierung von denkmalgeschützten Liegenschaften nicht immer einfach ist», erklärt Christoph Sättler, zuständiger Eigentümervertreter bei PSP Swiss Property.

Bei jeder Totalsanierung analysiert er neben dem Standort und dem Markt auch das Gebäude und überlegt, was man zur geeigneten Nutzungskonzeption erhalten will. Bei einem schützenswerten Gebäude ist die Denkmalschutzbehörde von Beginn an mit von der Partie, und der Prozess funktioniert in jeder Stadt etwas anders. Für den Bärenplatz hat sich die Bauherrin PSP Swiss Property zusammen mit der Denkmalschutzbehörde darauf geeinigt, einen Historiker mit einer bauhistorischen Analyse zu beauftragen. Anhand eines 132-seitigen Dossiers wurde die ganze Geschichte der Liegenschaft aufgearbeitet und dokumentiert. Bei der Altstadt in Bern kommt hinzu, dass diese auf der Liste der Weltkulturgüter der Unesco steht. Die örtliche Denkmalpflege hat dadurch eine erhöhte Pflicht, die baulichen Veränderungen am Gebäude genauestens zu kontrollieren und zu belegen.

## Bauliche Herausforderungen

Die Bauleitung für die 18 Monate dauernde Gesamtsanierung der denkmalgeschützten Häuserzeile wurde Eberhart & Partner Bauleitungen AG übertragen. Bevor die eigentliche Arbeit in Angriff genommen werden konnte, wurde zunächst die innere Gebäudestruktur freigelegt, um die Bausubstanz zugänglich zu machen. Dabei mussten tiefer gehängte Decken demontiert und im Lauf der Jahrzehnte in mehre-

ren Lagen übereinander eingebaute, teilweise längst stillgelegte und vergessene Leitungen, Armaturen und Installationen wie Rohre, Monoblöcke, Lüftungen und dergleichen ausgebaut werden. Im Vorfeld wurden bei verschiedenen Böden Asbestsanierungen vorgenommen.
Die über 100-jährigen Gebäude erzählen mit ihrer heterogenen Tragstruktur eine Geschichte der vergangenen Baukultur sowie der früher verwendeten Baustoffe und Tragwerkssysteme. In den vergangenen Jahrzehnten erfolgten zahlreiche Eingriffe und Veränderungen am Tragwerk, welche kaum dokumentiert wurden.
Für die Analyse der vorhandenen Tragstruktur in den historischen Bauten standen sehr begrenzte Unterlagen zur Verfügung. Mittels Sondagen wurde die historisch gewachsene sehr uneinheitliche Tragstruktur analysiert. Im Zuge der Ausführung hielt das bestehende Tragwerk und die teilweise stark schadhafte Bausubstanz zahlreiche Überraschungen bereit, denen mit hoher Flexibilität und rascher Lösungsfindung begegnet werden musste. So mussten beispielsweise im Haus 9 unter Berücksichtigung von Zeit- und Kostenoptimierung zwei Decken der Untergeschosse innert kürzester Zeit komplett ersetzt werden. Eine weitere Herausforderung stellten die teilweise komplexen Bauzustände im Bestand dar. Denkmalpflegerische Aspekte bedingten punktuell anspruchsvolle Abfangkonstruktionen, um die bestehende Bausubstanz zu erhalten.
Die vorgegebenen, beengten Platzverhältnisse erforderten eine detaillierte Koordination mit den beteiligten Fachplanern und Gewerken.

## Bedeutende Wandmalereien entdeckt

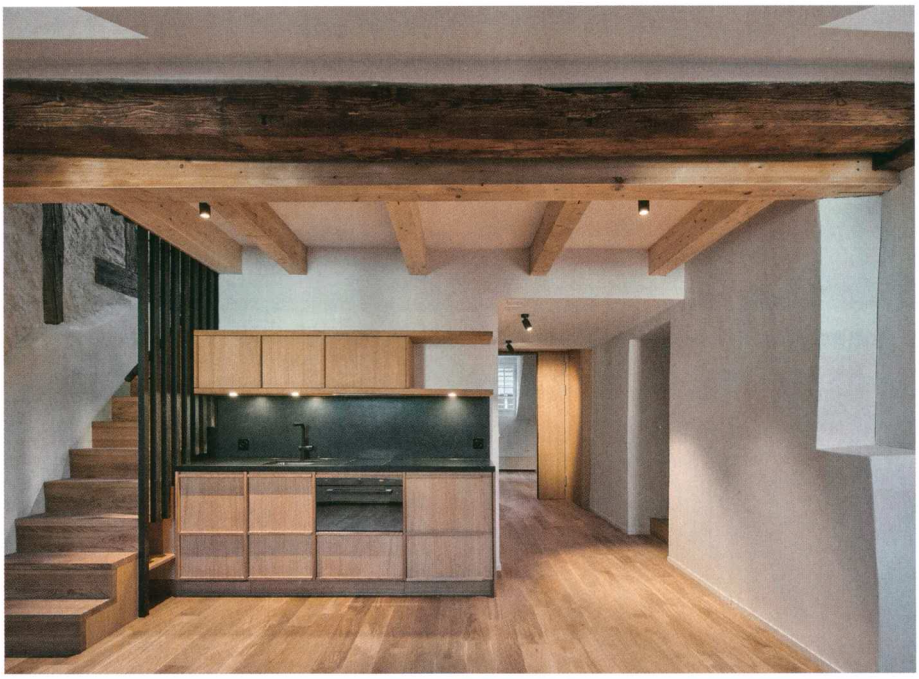
Bei Sondierungsarbeiten für die Sanierung des Hauses Bärenplatz 27 wurden bedeutende Wandmalereien aus dem 17. Jahrhundert entdeckt. Diese zeigen laut der Stadt Bern, dass auch Häuser in der oberen Altstadt wertvolle historische Bausubstanz zu bieten haben. Die historischen Malereien wurden im Rahmen einer Voruntersuchung zur Sanierung des Hauses entdeckt. Die Sondierung wurde von der Liegenschaftsbesitzerin PSP Swiss Property in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege Bern durchgeführt. Konkret wurden in einem Raum im 3. Obergeschoss ganzflächig mit Kalkfarbe bemalte Wände aus dem 17. Jahrhundert freigelegt. Dabei handelt es sich um die Darstellung eines Familienstammbaums, der unter anderem Fantasielandschaften mit Bergen und Jagdszenen mit verschiedenen Tieren zeigt. Auch exotische und damals in Bern völlig unbekannte Dattelpalmen sind darin enthalten.
In der Darstellung sind ausserdem Namen sowie Geburts- und Todesjahre festgehalten, die die entsprechende Familienzuordnung ermöglichen: Die Malerei zeigt den Stammbaum des Buchbinders Christian Gerwer (1648 – 1689) und seiner Frau Margaretha Zeender, deren Lebensdaten fehlen. Neben dem Stammbaum wurde auf einer Fenstersäule auch ein in Sandstein gehauenes, farbig gefasstes Allianzwappen der Familien Zeender und Gerwer entdeckt und eine im selben Stile wie die Wandmalereien ausgeführte Rankendecke. Die Raumausstattung zeigt das Bestreben der damaligen Bernischen Mittelschicht, es der Oberschicht gleichzutun.

## Restaurant, Büros und Wohnungen

Die drei kernsanierten Liegenschaften am beliebten Treffpunkt der Bernerinnen und

■ Die Achse Bärenplatz – Waisenhausplatz ist ein beliebter Aufenthaltsort der Bernerinnen und Berner mit Läden und vielen Restaurants und Cafés. Ausserdem finden dort Märkte und andere Veranstaltungen statt. (Bilder: Damian Poffet, Bern)

■ Die historische Wandmalerei zeigt einen Stammbaum mit Fantasielandschaft, Dattelpalmen, Jagdszenerie und Tieren. (Bild: Damian Poffet, Bern)



■ Die Wohnung im Dachgeschoss ist mit Umlufkühlung augestattet und verfügt über grosszügiges Reduit mit eigenem Waschturm. (Bild: Damian Poffet, Bern)

## Bauherrschaft und Architektur
PSP Management AG, Seestrasse 353, 8038 Zürich
zuerich@psp.info, www.psp.info

## Bauleitung
Eberhart & Partner Bauleitungen AG, Sickingerstrasse 5
3013 Bern, info@bauleitungen.ch, www.bauleitungen.ch

## Ingenieure
*Holzbauingenieur:*
**Timbatec Schweiz AG,** Falkenplatz 1, 3012 Bern
bern@timbatec.ch, www.timbatec.com

*Elektroingenieur.*
**CSP Meier AG Elektro-Engineering,** Zikadenweg 7
3000 Bern 20, csp@cspmeier.ch, www.cspmeier.ch

*Ingenieur HLK:*
**Climeco AG,** Zentweg 9, 3006 Bern, info@climeco.ch
www.climeco.ch

*Gebäudeautomation:*
**Kieback & Peter AG,** Sihlbruggstrasse 140 6340 Baar
info@kieback-peter.ch, www.kieback-peter.com/de-ch

*Bauingenieur:*
Ingenta AG Ingenieure + Planer, 3000 Bern 31

*Bauphysik / Akustik:*
Zeugin Bauberatungen AG, 3110 Münsingen

## Inserenten
Climeco AG, Bern
CSP Meier AG, Bern
Eberhart Partner Bauleitungen AG, Bern
GBH Gebäudehüllen AG, Bern
Kieback & Peter AG, Baar
Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG, Bern
Wirz AG Bauunternehmung, Bern

Berner bieten nun ein neues gastronomisches Angebot im Erdgeschoss, in den Wintergärten und im Aussenraum auf dem Platz. 300 Innenplätze sind auf die diversen Räume und den Wintergarten verteilt, 200 Aussenplätze auf dem Bärenplatz.
In den Obergeschossen wurden Büros und 15 hochwertige Wohnungen realisiert. Die Stadtappartements wissen nebst der ausgezeichneten Lage und den sorgfältig ausgewählten Materialien auch mit geschichtsträchtigen, restaurierten Details zu überzeugen. Die Wohnungen sind mit einer Umluftkühlung ausgestattet und verfügen über eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse mit Blick auf das Bundeshaus. ■ *pb*

■ Attraktive Büroräumlichkeiten wurden in den ersten Obergeschossen der kernsanierten, denkmalgeschützten Gebäuden realisiert. (Bild: Damian Poffet, Bern)