

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 demonstrieren 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 starkschadhafte 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 Allianzwapen 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)





# Timber and Technology

Timbatec – ihr Partner für anspruchsvolle Holzbauten



Timbatec ist Ihr Partner für:  
Statik und Konstruktion, Brandschutz,  
Bauphysik, Produktentwicklung



**Timbatec**  
Timber and Technology

[www.timbatec.com](http://www.timbatec.com)

## Bärenplatz 9, 11, 27 – Sozial- und baugeschichtliches Zeugnis

Die Wohngebäude Bärenplatz 9, 11 und 27 stehen im Bereich der zweiten Stadtbefestigung von Bern, welche zwischen 1255 und 1268 unter den Savoyern entstand. Nach dem Bau der dritten Stadtbefestigung, die auch den Christoffelturm beinhaltet und zwischen 1344 und 1348 entstand, wurde die zweite Stadtbefestigung überflüssig. Das Land wurde zur Bebauung freigegeben. Auf beiden Seiten der nicht mehr benötigten Stadtmauer entstanden daraufhin neue Wohnhäuser.

Der *Bärenplatz 27* ist nicht nur das älteste der drei Gebäude, es enthält auch umfangreich erhaltene Ausbauten aus ursprünglich zwei autonomen Häusern. Das Nordhaus zeigt gassenseitig eine spätgotische Fassade aus dem 16. Jahrhundert. Sie geht somit auf die Zeit der Erstbebauung der Grundstücke an der ehemaligen Stadtmauer zurück. 1863 wurde das ehemalige Wohnhaus zum Hotel «zum Goldenen Hahnen» umgebaut. Nach 1870 eröffnete hier das Restaurant Gambrinus. 1956 wurden Durchbrüche zur Liegenschaft Bärenplatz 11 erstellt und im 1. Obergeschoss die erste Pizzeria in Bern eröffnet. Die oberen Geschosse wurden bis ins Jahr 2019 als Büroräumlichkeiten genutzt.

Das Gebäude am *Bärenplatz 11* entstand ebenfalls aus zwei Häusern. Beide Bauten dürften im 17. und 18. Jahrhundert als Neubauten errichtet worden sein. 1922 wurden beide Häuser zusammengelegt und in der Grundrisstruktur neu organisiert. Der Innenausbau und die Fassadengestaltung wurden dann durch den vorherrschenden Heimatstil geprägt.

Der *Bärenplatz 9* ist ein Neubau der Frühen Moderne und ist in den Jahren 1931 bis 1933 entstanden. Die innere Tragstruktur ist ein Skelettbau aus Stahlstützen und -trägern. Unter dem Einfluss des Neuen Bauens ab den 1920er Jahren wurde damals für die bauzeitliche Ausstattung eine intensive Farbgebung gewählt, die wir der Liegenschaft im Zuge der Sanierung wieder zurückgeben.

Trotz unzähliger Umbauten blieben die wertvollen historischen Zeugnisse bis heute erhalten. Einiges davon trat bei den Sondierungen zutage, die im Vorfeld des geplanten Umbaus dieser Häuser unter der Leitung der Denkmalpflege vorgenommen wurden. Nicht nur die Liegenschaften, sondern auch dessen langjährige Betreiber hatten Tradition und waren bei Stadtbernern in aller Munde. Nun wird die Geschichte weitergeschrieben und es ziehen neue Nutzungen ein. Im Erdgeschoss über alle drei Gebäude ist mit dem Restaurant Röstigrabe ein neuer Gastrobetrieb einer stadtbekannteren Familienunternehmung entstanden. In den oberen Geschossen wurden zeitgemässe Büros eingerichtet und in den darüberliegenden Stockwerken wird neu gewohnt.

Alle unsere Fachzeitschriften im Web unter:  
[www.robe-verlag.ch](http://www.robe-verlag.ch)



**CLIMECO**

Energie- und Gebäudetechnik Engineering

### Climeco AG

Zentweg 9, CH-3006 Bern  
Tel. +41 31 934 05 05  
[www.climeco.ch](http://www.climeco.ch), [info@climeco.ch](mailto:info@climeco.ch)



**COMMUNICATION SYSTEM PLANNING**

### CSP Meier AG

Elektroengineering  
Zikadenweg 7, 3006 Bern  
Tel. 031 330 66 30  
[www.cspmeier.ch](http://www.cspmeier.ch), [csp@cspmeier.ch](mailto:csp@cspmeier.ch)

**bauleitungen.ch**

### Eberhart Partner Bauleitungen AG

Sickingenstrasse 6, 3014 Bern  
Tel. 031 333 39 39  
[info@bauleitungen.ch](mailto:info@bauleitungen.ch)



### - Gebäudehüllen AG -

Fassadenbau und Bedachungen  
Colombstrasse 28, 3027 Bern  
Fon +41 31 981 14 14  
[www.gbh-bern.ch](http://www.gbh-bern.ch) | [info.gbh-bern.ch](mailto:info.gbh-bern.ch)

## Kieback&Peter

### Kieback&Peter AG

Sihlbruggstrasse 140, 6340 Baar  
Tel. 041 766 33 11  
[www.kieback-peter.ch](http://www.kieback-peter.ch)  
[info@kieback-peter.ch](mailto:info@kieback-peter.ch)

**wirz**  
Bauunternehmung

### Wirz AG

Bauunternehmung  
Freiburgstrasse 359, 3018 Bern  
Tel. 031 990 77 77  
[www.wirzag.ch](http://www.wirzag.ch), [info@wirzag.ch](mailto:info@wirzag.ch)





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



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

■ Attraktive Büroräumlichkeiten wurden in den ersten Obergeschossen der kernsanierten, denkmalgeschützten Gebäuden realisiert. (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 Stadtpartements wissen nebst der ausgezeichneten Lage und den sorgfältig ausgewählten Materialien auch mit geschichtsträchtigen, restaurierten Details zu überzeugen. Die Wohnungen sind mit einer Umlufkühlung ausgestattet und verfügen über eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse mit Blick auf das Bundeshaus. ■ pb