Zeitschrift: Heimat heute / Berner Heimatschutz
Herausgeber: Berner Heimatschutz, Region Bern Mittelland
Band: - (2022)

Artikel: Neuer Lebensabschnitt für ein Wohn- und Gewerbehaus in Koppigen
Autor: Egger, Daniel / Haas, Christina
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1007066

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

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 Telegrafenapparat 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 Erbengemeinschaft, 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.

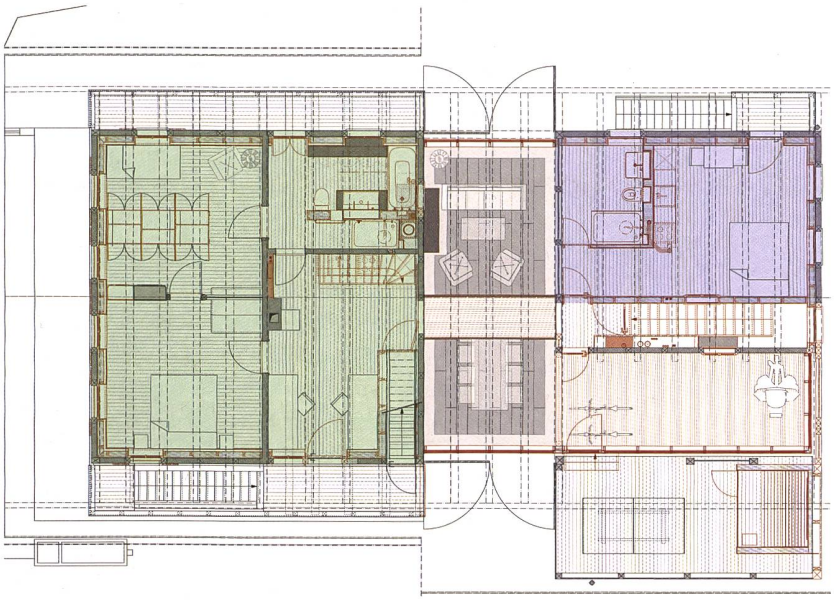
Erhaltung als Chance

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 abzubrechen. Aus Sicht des Architekten[1], 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 Gebäudeprogramm[2] 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 Clusterwohnungen 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 werten 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 Ausbauzustand 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 gebaut 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 Grossteil 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 Bauetappe 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 sandgestrahlt, 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

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.

sich wunderbar in ihren Qualitäten. Als Besitzerin 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 harmonieren 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.