

Zeitschrift: Wohnen
Band: 97 (2022)
Heft: 8: Renovation : Energie

Artikel: Alterswohnen in historischer Liegenschaft
Autor: Krucker, Daniel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1037303>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.11.2024

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



Das umgebaute Gebäude stammt aus dem 16. Jahrhundert. Ursprünglich war es nur zur Erntezeit bewohnt. Bevor die Wohnbaugenossenschaft Zuhause am Bielersee hier Alterswohnen ermöglicht hat, diente das Haus lange als Hotel und Restaurant.

Wohnbaugenossenschaft Zuhause am Bielersee realisiert in Ligerz (BE) zweites Projekt

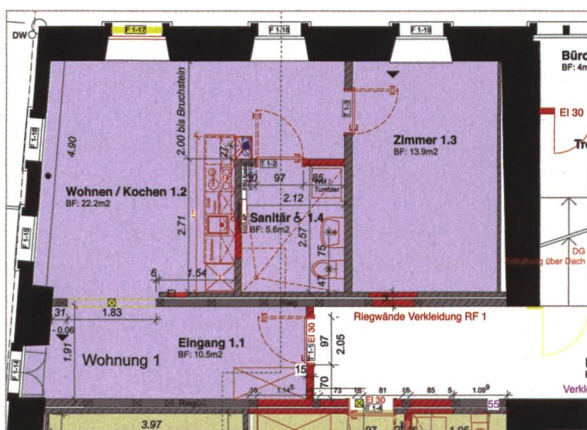
Alterswohnen in historischer Liegenschaft

Die Wohnbaugenossenschaft «Zuhause am Bielersee» hat das denkmalgeschützte ehemalige Hotel Kreuz in Ligerz saniert und neun hindernisfreie Wohnungen geschaffen. Das Restaurant im Erdgeschoss und der Kreuzsaal bleiben der Region erhalten. Wie schon bei ihrem ersten Umnutzungsprojekt in Twann verbindet die Genossenschaft Alterswohnen und Kultur.

Von Daniel Krucker

Das nördliche Ufer des Bielersees ist geprägt von Rebbaun und malerischen Winzerdörfern. Hier, in Ligerz, erwarb die Wohnbaugenossenschaft Zuhause am Bielersee nach dem Engel-

Haus in Twann (siehe *Wohnenextra* 3/2017) Ende 2020 zum zweiten Mal ein historisches Gebäude. Der ehemalige Gasthof Kreuz wurde im frühen 16. Jahrhundert erstellt und diente ursprünglich den Berner Patriziern als sogenanntes Herbsthaus; diese Gebäude waren nur im Herbst bewohnt, wenn die Ernte überwacht werden musste. Über zehn Jahre stand das stattliche Hotel Kreuz zum Verkauf, erzählt Co-Präsidentin Gabrielle Wanzenried. Schon 2015 habe die Genossenschaft, die dringend benötigten Wohnraum für ältere Menschen in der Region schaffen möchte, ein Auge auf die Liegenschaft geworfen. Das Projekt habe man damals aber abgebrochen, weil insbesondere die Finanzierung nicht wie gewünscht vorankam. «Als junge Genossenschaft haben wir uns ein Eigenkapital von vierzig Prozent zum Ziel gesetzt. Dazu brauchten wir einfach mehr Zeit», sagt Wanzenried. Vier Jahre später kam der Ball wieder ins Rollen. «Das Objekt war



Grundriss einer Wohnung im Obergeschoss.

Bilder: Peter Schär, Lord Ficinno Art



Jede Wohnung hat ihren eigenen Grundriss und Charakter. Weil es ein Herrschaftshaus war, gab es keine Probleme mit der Höhe.



Erst nach längeren Verhandlungen bewilligte die Denkmalpflege genügend breite Lukarnen. Deren Platzierung forderte der Architektin einiges ab.



Das ehemalige Hotel mit den Rebbergen im Rücken liegt (fast) direkt am See.



Für die Fussböden wählte man das Naturprodukt Linoleum.



Wegen dem Denkmalschutz waren keine energetischen Massnahmen an der Fassade möglich. Das Dachgeschoss wurde aber sehr gut isoliert.

Bilder: z/vg

einfach ideal», meint dazu die Architektin Elisabeth Aellen. Sie hat bereits das Engel-Haus in Twann in enger Zusammenarbeit mit der Genossenschaft umgebaut. Man habe auch andere Häuser angeschaut, aber kaum eines davon hätte sich rechnen lassen. «Wir wussten, dass dieses praktisch das einzig verbliebene Haus in der Region ist, das die Voraussetzungen zur Realisierung von altersgerechtem Wohnraum gemäss den Kriterien der Genossenschaft erfüllt», sagt Aellen.

Entscheidend für das Vorankommen des Projekts war die Gemeinde Ligerz: Sie gewährte ein zinsloses Darlehen, zeichnete Eigenkapital und sprach zusätzlich einen À-fonds-perdu-Beitrag. Auch die neuen Mieterinnen und Mieter leisteten einen signifikanten finanziellen Beitrag: Je nach Wohnung hatten sie Anteilscheine zwischen 40 000 und 100 000 Franken zu übernehmen. «Ja, das ist viel, aber es war für uns die einzige Möglichkeit, innerhalb der verfügbaren Zeit das notwendige Eigenkapital zu beschaffen», sagt Wanzenried und verweist auf die grundsätzliche Finanzierungsproblema-

tik junger Genossenschaften. Neue Genossenschaftsmitglieder, die verzinliches Kapital zeichnen wollen, sind denn auch immer noch willkommen. Trotz des hohen Anteilscheinkapitals konnten alle Wohnungen rasch vermietet werden, was neben dem attraktiven Angebot sicherlich auch an den austarierten Mietzinsen liegt.

Schwierige Verhandlungen mit der Denkmalpflege

Auch dank erfolgreichem Fundraising konnten im Januar 2019 die Verhandlungen mit den Eigentümern des Hauses erneut aufgenommen werden. Bald darauf fanden erste Treffen mit der Denkmalpflege statt. Das Kreuz steht nämlich im Inventar für schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude des Kantons Bern, Ligerz im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Entsprechend wird bei Umbauten in der Dorfkernzone automatisch die Denkmalpflege involviert. Weil die Parteien aber in grundlegenden Fragen keine Übereinstimmung fanden, lief das Projekt Gefahr, zu schei-

tern. Mit den ursprünglichen Vorgaben der Denkmalpflege, geben sich die Co-Präsidentin und die Architektin unisono überzeugt, hätte man mit Leerständen bei den Wohnungen rechnen müssen. Einer der grossen Knackpunkte war die Belichtung des Dachgeschosses. Die geplanten Lukarnen wollte die Denkmalpflege in der angedachten Grösse und Form nicht gutheissen. Die Genossenschaft wiederum hielt die Vorschläge der kantonalen Denkmalpflege für unbefriedigend: «Für jemanden im Rollstuhl wäre der Zugang zum Fenster so gar nicht möglich gewesen», hält Aellen fest.

Nach intensiver Überzeugungs- und Netzwerkarbeit gab es jedoch Fortschritte, und nach rund einem Jahr einigten sich beide Seiten auf eine gangbare Lösung. Die Lukarnen konnten breiter gebaut werden, die Genossenschaft akzeptierte im Gegenzug schweren Herzens die Forderung der Denkmalpflege, im Dachgeschoss auf Balkone zu verzichten.

Bestehende Strukturen erhalten

Architektin Aellen arbeitet praktisch schon ihr ganzes Berufsleben mit alter



Der Kreuzsaal wird in einer zweiten Etappe renoviert und dient als Gemeinschaftsraum. Er soll zudem Raum für regionale und lokale Kulturveranstaltungen bieten.



Das Seebistro auf dem Gartengrundstück ist im Sommer sehr beliebt. Der restliche Seegarten steht nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern auch für kulturelle oder Vereinsveranstaltungen zur Verfügung.

Bausubstanz. Als grösste bauliche Herausforderungen beim Kreuz nennt sie die bestehende Tragstruktur sowie das bestehende Leitungssystem, die es zu integrieren galt. Da das Erdgeschoss nicht umgebaut wurde, mussten nach ersten Abbruch- und Freilegungsarbeiten die bestehenden Leitungen im Betonboden aufgenommen und je nach ihrer Lage die Nassräume im Grundriss umplatziert und entsprechend angepasst werden. Auch auf das bestehende Treppenhaus mit Lift musste man Rücksicht nehmen: Um die Wohnungen hindernisfrei zu gestalten, war eine Anpassung der Höhe im Korridor notwendig.

Eine weitere Schwierigkeit stellte die Dachkonstruktion dar. Der Abstand zwi-

schen den tragenden Dachbalken betrug nur drei Meter, weshalb die Platzierung der neuen Lukarnen gut durchdacht sein wollte. Schliesslich sollten die neuen Dach- mit den darunterliegenden Fassadenfenstern ein stimmiges Bild vermitteln. Auch die Statik verlangte der Planung einiges ab. Weil nicht zusätzliches Gewicht in Form von neuen Mauern in die Wohnungen hineingetragen werden konnte, arbeitete man mit Leichtbauwänden. Das schlug auf der Kostenseite zu Buche, denn Baumaterialien von hoher Stabilität und geringem Gewicht sind teuer.

Mit dem Umbau haben sich die ehemaligen zwölf Hotel- und zwei Personalzimmer in neun gänzlich unterschiedli-

che Wohnungen mit viel Charme verwandelt. Sie wurden im Sommer bezogen. In den detailreichen Wohnungen ist erkennbar, dass die vorhandenen Strukturen nicht um jeden Preis entfernt wurden, nur um freien Raum zu schaffen. Entstanden sind dafür an mancher Stelle kleinere, halb abgetrennte Ecken und Winkel, die den Wohnungen Charakter verleihen und gleichzeitig einen praktischen Nutzen bieten. Weil im Dachgeschoss keine Balkone eingebaut werden durften, hat sich die Bauherrin zusammen mit der Architektin entschieden, die Fensterbrüstungen auf sieben Zentimeter abzusenken. Der Effekt ist frappant: Sitzt man bei geöffnetem Fenster auf dem Sofa, fühlt es sich fast an, als sässe man im Freien.

Baudaten

Bauträgerin:

Wohnbaugenossenschaft Zuhause am Bielersee, Twann

Architektur und Bauleitung:

Elisabeth Aellen und Monika Marti Dietrich, Nidau

Umfang:

9 Wohnungen; Restaurant, Gemeinschaftsraum (Kreuzsaal, Renovation Herbst 2022)

Baukosten (BKP 1–5):

5,85 Mio. CHF total, inklusive anstehende Arbeiten (davon 3,1 Mio. CHF für Kauf) 3200 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:

2 ½-Zimmer-Wohnung, 55 m²:

CHF 1300 plus CHF 175 NK

3 ½-Zimmer-Wohnung, 81 m²:

CHF 1900 plus CHF 200 NK

Graue Energie mitgedacht

Nutzung und Finanzen müssen stimmen – dieses Credo stand bei allen Entscheidungen im Mittelpunkt. Wegen der begrenzten finanziellen Mittel konzentrierte sich die Genossenschaft von Anfang an auf den Umbau der beiden Wohnengeschosse. Das ebenerdige Restaurant blieb während der gesamten Bauphase in Betrieb, und im ehemaligen Kreuzsaal, der zum Gemeinschaftsraum für die Mieterinnen und Mieter wird, wurde bis anhin lediglich eine Serviceküche eingebaut. Ab die-

Anzeige

**Gepflegte Gärten machen
mehr Freude!**

Gartenbau Genossenschaft Zürich

044 377 85 85

www.ggz-gartenbau.ch



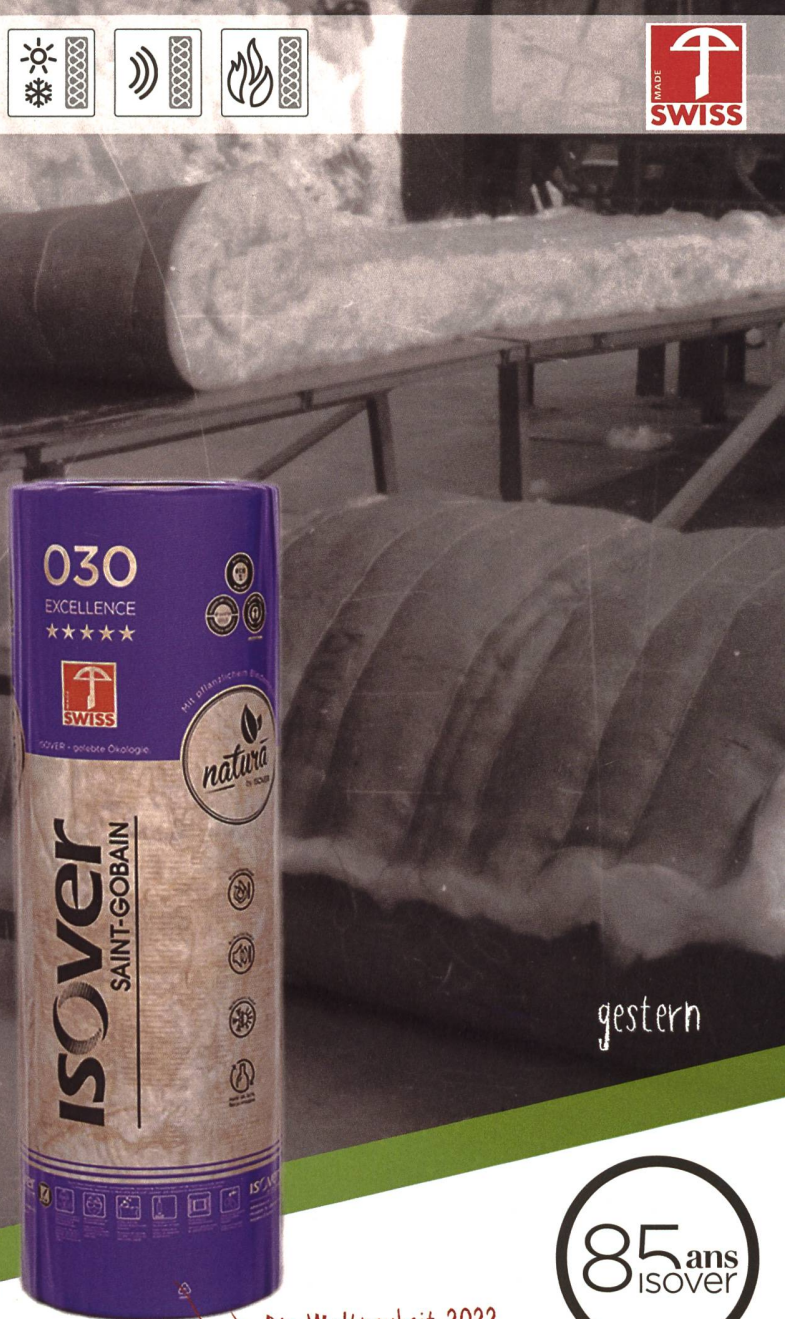
sem Herbst werden weitere Infrastrukturerneuerungen und Renovationsarbeiten im ganzen Erdgeschoss für neue Frische sorgen.

Aus Denkmalschutzgründen waren energetische Massnahmen bei den Fassaden nicht möglich. Das Dachgeschoss wurde jedoch zusätzlich sehr gut isoliert und die alte Ölheizung durch Fernwärme ersetzt. Die Genossenschaft hat auch die graue Energie beim Umbau berücksichtigt. So wurden beispielsweise alle Fenster, die noch in gutem Zustand waren, lediglich aufgefrischt und altes, aber noch intaktes Dämmmaterial wiederverwendet. Aellen findet die Wiederverwendung von Materialien im Sinne der Kreislaufwirtschaft ganz grundsätzlich wünschenswert. «Leider lohnt sie sich aber meistens nur, wenn man den Ausbau als Eigenleistung erbringt». Ebenfalls aus Budgetgründen hat man auf eine Rundumsanierung des riesigen Daches verzichtet und nur die defekten Dachziegel ersetzt.

Vor bösen und kostspieligen Überraschungen während der Bauphase blieb die Genossenschaft verschont und der Kostenvoranschlag konnte eingehalten werden. Die Architektin führt dies vor allem auf die jahrzehntelange Erfahrung ihres Büros im Umgang mit Altbauten zurück. Auch müsse die Bauherrschaft bei solchen Projekten einerseits für die Planung und Ausführung genügend Zeit zur Verfügung stellen, andererseits aber in der Lage sein, Entscheide rasch zu fällen. Überdies hat Aellen den eigentlichen Bauprozess als Bauleiterin ein Jahr lang mit fast täglichen Besuchen sehr eng begleitet.

Garten für alle

Ein ganz besonderes Highlight ist der private Seegarten. Wie der Name suggeriert, liegt die rund tausend Quadratmeter grosse Parzelle nur wenige Schritte über die Strasse direkt am See mit schönem Ausblick auf die nahe St. Peterinsel. Auf dem Grundstück befindet sich ein Seebistro, das zum Restaurant gehört und vor allem während der Sommermonate sehr beliebt ist, weil Boote dort direkt anlegen können. Der restliche Teil des privaten Gartens steht primär der Mieterschaft zur Verfügung, wird für ausgewählte Veranstaltungen aber auch einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich sein. Genauso wie der Kreuzsaal, der den Hausbewohnerinnen und -bewohnern als Gemeinschaftsraum dient. Hier will die Wohnbaugenossenschaft analog zum Engel-Haus Veranstaltungen anbieten. Denn sie hat sich nicht nur die Schaffung von Alterswohnungen, sondern auch die Verständigung der Generationen und die Förderung der regionalen Kultur zum Ziel gesetzt. ■



heute

Die Weltneuheit 2022
SWISSROLL 030



DÄMMSTOFFE AUS GLASWOLLE robust – langlebig – ökologisch

... sind nachhaltige Produkte, die wir aus zu über 80% rezykliertem Glas gewinnen und im Schweizer Werk in Lucens (VD) herstellen. Den dafür notwendigen Strom beziehen wir zu 100% aus heimischer Wasserkraft.

Jedes einzelne Gebäude, das mit Glaswolle gedämmt wird, leistet einen wertvollen Beitrag zur CO₂-Reduzierung.

Machen Sie mit!



Saint-Gobain ISOVER SA
Route de Payerne 1, CH-1522 Lucens
Tel. +41 (0)21 906 01 11
www.isover.ch, admin@isover.ch

ISOVER
SAINT-GOBAIN



Die Sonne schickt Ihnen keine Rechnung

Mehr Wert für Ihre Neu- und Bestandsbauten
Optimieren Sie Ihr Immobilienportfolio mit Solarstrom durch einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch.



Ihr Kontakt
sami.rakib@enpuls.ch
+41 58 359 23 56

enpuls

Für unsere Geschäftsstelle in Olten suchen wir auf
Anfang Februar 2023 oder nach Vereinbarung eine/n

Sachbearbeiter/in Finanzierungen (50–80%)

Ihre Aufgaben

- Prüfung von Finanzierungsgesuchen in direktem Kontakt mit gemeinnützigen Wohnbauträgern
- periodische Überprüfung der Liegenschaften mit EGW-Finanzierungen
- Unterstützung der Geschäftsleitung bei der Mittelbeschaffung am Kapitalmarkt
- Mitwirkung im Finanz- und Rechnungswesen

Ihr Profil

- kaufmännische Grundausbildung sowie einige Jahre Berufserfahrung, vorzugsweise im Bank-, Finanz-, Treuhand- oder Immobilienbereich
- Flair für Zahlen
- stilsicheres Deutsch in Wort und Schrift, idealerweise auch gute Französischkenntnisse
- dienstleistungsorientierte und teamfähige Persönlichkeit
- hohes Verantwortungsbewusstsein, exakte und selbstständige Arbeitsweise

Mehr Informationen zu unserem Tätigkeitsbereich und das ausführliche Stelleninserat finden Sie unter www.egw-ccl.ch.
Senden Sie uns Ihre Bewerbungsunterlagen an bewerbung@egw-ccl.ch.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen
Patrizia Obrist, Mitglied der Geschäftsleitung, unter 062 206 06 16 gerne zur Verfügung.

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements

RWDSchlatter
Objekttüren nach Mass



Wohnungseingangstüren smart saniert

- Brandschutz, Wärmedämmung & Einbruchschutz optimiert
- verbesserter Schallschutz für mehr Privatsphäre
- clevere Lösungen, die sich in der Praxis bewährt haben
- jetzt QR Code scannen und mehr dazu erfahren



rwd Schlatter.ch