

Nach einer stilvollen Renovation, die in Verbindung mit Umbaumaassnahmen erfolgte, ist es im Erscheinungsbild authentisch geblieben: das Aebersoldhaus in Bolligen BE. Zu seinem 200. Geburtstag kann sich das im Ortszentrum gelegene, stattliche Bauernhaus mit einem modifizierten Innenleben und einem aufgefrischten Äusseren präsentieren.

Subtil renoviert: Bauernhaus wurde zum Bijoux für hohe Wohnansprüche

Mit dem Wegzug der Familie Aebersold gegen Ende der 1980er-Jahre war das letzte Kapitel der landwirtschaftlichen Nutzung dieses stattlichen Anwesens im Herzen von Bolligen geschrieben. Und weil sich kein neues in Form einer Nachnutzung auftat, begann für das aus Wohnhaus und Ställen, Hocheinfahrt und Wagenschopf bestehende, freilich in die Jahre gekommene Bauensemble eine Zeit der Ungewissheit über Fortbestand oder gar Abbruch. Erst nachdem die Liegenschaft den Eigentümer wechselte, wurden entscheidende Weichen für eine Zukunft des zu Beginn des 19. Jahrhunderts erbauten Bauernhauses (siehe Kasten «Ein Bauernhaus als Zeit- und Bauzeug») gestellt.

Kein Schein, sondern Sein

Nach dem Willen seiner neuen Eigentümer sollte das Aebersoldhaus weder abgerissen werden, um gesichtslosen Neubauten Platz zu machen, noch im Zuge einer Auskernung als Fassadenkulisse ein weiteres Dasein fristen. Aus der Zusammenarbeit von Experten der kantonalen Denkmalpflege, dem mittlerweile verstorbenen Seniorchef der Althaus Architekten Bern AG, Bern, sowie der Bauherrschaft resultierte ein anspruchsvolles Kon-



zept, das auf eine stilvolle Erneuerung in Kombination mit einer Nutzung als hochwertige Wohnimmobilie ausgerichtet war. Im Mittelpunkt der zweijährigen Planungsphase standen Überlegungen, wie unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten (Statik) und mit massvollen Eingriffen in die Baustruktur eine bestmögliche Neunutzung der betagten Immobilie erreicht werden kann. Innen wie aussen sollte unter Beibehaltung des vorhandenen Materialmixes so wenig wie möglich verändert werden. Das hiess im Klartext, beim auf Authentizität bedachten Umbau die dreiteilige Grundstruktur (Wohnteil, Stallungen, Tenne/Heuboden) des Bauernhauses beizubehalten, und mit diesen baulichen Vorgaben das Raumprogramm für sechs Wohnungen mit Nutzflächen von 95 m² bis 220 m² nach neuzeitlichem Standard zu realisieren.

Renovieren schafft Werte

Der bauliche Zustand des ehemaligen Wagenschopfs liess nur noch einen Abbruch zu, was Platz für einen eingeschossigen Neubau mit Flachdach ergab, der mit Bauernhaus und Tennenauffahrt, die nun in abgetreppter Form als Erschliessungsweg zum Loft dient, einen hof-

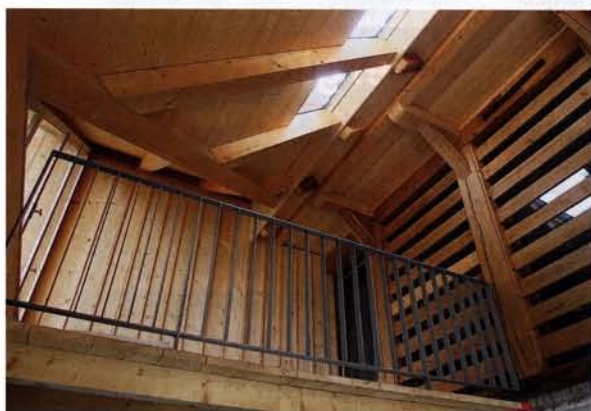
Von der Bauherrschaft über die Projektierenden bis zu den ausführenden Bauhandwerkern waren alle vom Kerngedanken besetzt, das Aebersoldhaus in Bolligen mit seiner Grundstruktur stilgerecht zu renovieren und zu erneuern.



Fotos: Herzog Bau und Holzbau AG/
Isabelle Hadorn; W. Bogusch

artigen Aussenraum bildet. Ansonsten lautete die Devise: «Soviel wie möglich an Authentischem bewahren.»

Unter weitgehender Wahrung seiner traditionellen Bauwerte, ist im September 2008 begonnen worden, das Aebersoldhaus zu renovieren, mit dem Ziel, Wohnbereiche zu schaffen, die von einem einzigartigen Cachet geprägt sind. Die Nutzung für Wohnzwecke gestaltete den Umbau speziell unter bauphysikalischen Anforderungen sehr anspruchsvoll. Ein besonderes Augenmerk galt der Schalldämmung. So war es im ehemaligen Stallbereich erforderlich, die Zwischendecken in massiver Ausführung (Hurdis) einzuziehen; darnach erfolgte mit grossem handwerklichem Geschick der Ausbau zu Duplexwohnungen. Und bei der baulichen Verwandlung der ehemalige Heubühne zu einer geräumigen Loftwohnung gelangte über der vorhandenen Bundbalkenlage ein mehrschichtiger Aufbau zur Ausführung, bestehend aus Neoprenlage, BSH-Balken, Schüttung, Estrichelement, Filzlage und Bodenbelag. Das Ambiente der 220 m² grossen Loftwohnung wird von den sichtbar belassenen Strukturen des mächtigen, neu mit Biberschwanzziegeln eingedeckten Walmdaches



Wo einst Stallungen, Tenne und Heuboden mit dessen Zufahrt waren, sind mit Blick auf die Schaffung von sechs Wohnungen fachgerechte Baumassnahmen in der Weise vorgenommen worden, die dem Bestehenden ebenso Rechnung trugen wie den bautechnischen Anforderungen (Statik, Schall- und Brandschutz).

geprägt. Die mit Zustimmung der Denkmalpflege geschickt eingebauten Dachflächenfenster sorgen für einen ausreichenden Lichteinfall in die Räumlichkeiten der oberen Geschosse.

Ein besonderes Augenmerk galt der Verwendung ökologischer Produkte, angefangen beim Einbau von unbehandelten Konstruktionshölzern über die Beplankungen mit emissionsarmen Werkstoffplatten bis zur Wärmedämmung der Ge-

bäudehülle (Aussenwände, Dach) mit Holzfaserplatten. Als Bodenbelag in den jeweiligen Wohnbereichen kamen Landhausdielen aus Eichenholz (weiss geölt) zur Verwendung; in den Küchen und Nassräumen wurden Fliesen verlegt. Um dem denkmalpflegerischen Ansprüchen gerecht zu werden, wurden sämtliche Fenster durch individuelle, stilgerechte Neuanfertigungen (Fi-/Ta-Rahmen, 3-fach verglast) ersetzt.

Ein Bauernhaus als Zeit- und Bauzeuge im Berner Mittelland

Wann genau die Liegenschaft erbaut wurde, konnte bislang nicht genau ausgemacht werden. Zahlreiche baumorphologische Kennzeichen lassen jedoch den Schluss zu, dass das heutige Aebersoldhaus nicht später als 1820 gebaut wurde. Konkretere Angaben finden sich im Zusammenhang mit einer die Familie Rüedi betreffenden Regelung des Nachlasses mit dem im Jahre 1856 im Grundbuch erfolgten Eintrag: «Ein aus Holz und Rieg erbautes und mit Ziegeln gedecktes Wohnhaus mit Scheune, welches vom Erblasser namens Johannes Rüedi erbaut wurde.» Diese Annahme wird gestützt durch einen bis heute intakt gebliebenen Zeitzeugen: Der mit Holz beheizbare Trittofen in der Wohnstube des Erdgeschosses weist neben der Jahreszahl 1843 auch auf den möglichen Ofenbauer («H. R.») in der Person des damaligen Hausbesitzers Hans (Johannes) Rüedi hin.

Das Aebersoldhaus in Bolligen weist jene charakteristischen Merkmale auf, wie sie für die bewirtschaftungsorientierte Bauernhausarchitektur im Berner Mittelland am Ende des 18. Jahrhunderts und zu Beginn des 19. Jahrhunderts typisch waren. Die Zulieferung von Heu und Getreide erfolgte über eine aufwendig gemauerte Hocheinfahrt. Gehörten Pferde zur Viehhabe, so befand sich der Rossstall in der Nähe des Wohnteils, unmittelbar angrenzend an die Küchenstube. Der Stall für die Kühe befand sich zumeist im hintersten Bereich des Hauses. Die ebenerdige, mit einem Lehm Boden versehene Dreschtenne diente ausserhalb der Erntezeit auch als Wagenremise. Die als Ausgang dienende Küche und die Wohnräume wurden auf das Erdgeschoss verteilt, während die Schlafkammern mit reduzierten Raumhöhen im Obergeschoss untergebracht wurden.

Einem Repräsentationsbedürfnis, vielleicht auch Prestigedenken des Erbauers mag es zuzuschreiben sein, dass der in Holzbauweise ausgeführte Wohnhausteil nach aussen hin als vornehmer und bürgerlicher Steinbau erscheinen sollte. Für das bäuerliche Architekturverständnis in der Zeit um 1800 war Materialechtheit eine Nebensache. Allein der Gesamteindruck eines Bauwerkes war entscheidend. Es musste möglichst gross, bunt und prächtig sein. Da die kunstvoll gegliederte Fassade aus technischen Gründen nicht in Sandstein errichtet werden konnte, imitierte man die Formen und Profile von Steingewänden. So erklären sich die graue Bemalung des hölzernen Riegwerkes und die Bemalung der Fassaden sowie der Untersicht der optisch dominanten Ründi. -bo-

Gut Ding will Weile haben

Umbau- und Sanierungsmassnahmen gestalten sich bei der praktischen Umsetzung zeitlich aufwendig, da sich oftmals bei dieser oder jener Arbeitsgattung Unvorhergesehenes einstellt. Es brauchte eben seine Zeit, die alten Wohnungstüren sorgsam auszubauen, um sie nach einer Auffrischung in der Werkstatt wieder als bauliche Zeitdokumente in den umgebauten Wohnräumen weiterzuverwenden. Da und dort mussten unerwartet Konstruktionshölzer ersetzt oder ergänzt werden. Die Erneuerung der Fassadenmalereien erfolgte in zwei Etappen: Zunächst haben Schüler der Kunstschule Bern die Motive massstabsgerecht aufgenommen und darnach hat sie der Restaurator Peter Pfander aus Schüpfen farblich umgesetzt.

Die Koordinaten der Marschtabelle für die terminierte Fertigstellung der Bauaufgabe haben sich bis zum Frühjahr 2010 verschoben, doch hat sich der Aufwand – wie ihn die Bilder dieses Beitrags dokumentieren – gelohnt: Das renovierte



Spür- und sichtbar: Geist und Charakter seiner früheren Tage sind dem Aebersoldhaus nach der Renovation erhalten geblieben.



Der desolate Bauzustand des ehemaligen Wagenschopfs liess keine andere Wahl zu als dessen Abbruch. Das schuf Platz für einen eingeschossigen Neubau, der mit seinen raumhohen Fenstertüren den Bewohnern den Kontakt zum hofartigen Aussenraum erschliesst.



Material-Hersteller/-Lieferanten

Verleimtes Konstruktionsholz (GL24h):

Witholz GmbH, Leibstadt

Sperrholzplatten (Douglas, roh gesägt)/Unterdeckplatten («Hofafest UD»):

Holzwerkstoffe Reiden AG, Reiden

Unterdach- und Schalungsbahnen («Delta Foxx plus»):

HWZ Kuratle & Jaeger, Leibstadt

Estrichelement/Ausgleichschüttung/Estrichkleber (Fermacell-Produkte):

Holzwerkstoffe Reiden AG, Reiden

Wärmedämmung («Holzflex standard»):

Homotherm (Schweiz) GmbH, Guggisberg

Schwingflügel Fenster («Special GGLX»):

Velux Schweiz AG, Trimbach

Aufzugtreppen:

Feldmann + Co. AG, Lyss

Landhausdielen «Steirer Design» (Eiche, weiss geölt):

Anliker AG Holzwerkstoffe, Ittigen

Bautafel «Aebersoldhaus» Bolligen

Bauherrschaft:

Ywal Beteiligungen AG, Bern

Vorprojekt:

Althaus Architekten Bern AG, Bern

Ausführungsprojekt:

saj Architekten AG, Bern

Baumeisterarbeiten:

Herzog Bau und Holzbau AG, Bern

Holzbau, Innenausbau, Fenster:

Herzog Bau und Holzbau AG, Stettlen

Parkettarbeiten:

Walter Lüthi Holzbau AG, Münsingen



Dem alten Erschliessungskonzept treu geblieben (links): Es ist die Küche, die als erstes einer jeden Wohnung betreten wird. Bei den dreigeschossigen Wohnungen führen viertelgewendelte Treppen in Eichenholz (unten) vom ...

Aebersoldhaus in Bolligen erfährt seitens der Kantonalen Denkmalpflege eine Aufwertung, wird es doch in das Inventar der schützenswerten Objekte im Kanton Bern aufgenommen. Und ausserdem: Jede der sechs Eigentumswohnungen stellt hinsichtlich Grundrissgestaltung und Raumaufteilung ein Unikat, eine Exklusivität dar. Ein gemeinsames Merkmal freilich, auf das beim Umbaukonzept grossen Wert gelegt wurde, ist bei allen Wohneinheiten anzutreffen: Wie zu alten Zeiten in Bauernhäusern üblich, ist es die Küche, die über die Wohnungstür als erstes betreten wird. Von da aus erschliessen sich die weiteren Räumlichkeiten. Bei zwei Wohnungen sind diese auf drei Geschosse verteilt, die über eine Treppenanlage in Eichenholz erschlossen werden. -bo-



... Küchenbereich im Erdgeschoss, wo die Raumhöhe beibehalten wurde (links), bis zu den Räumlichkeiten unter dem Dach (oben), dessen sichtbar belassene Tragstrukturen eine individuelle Raumnote schaffen.