

Altbausanierung – Renovation, Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses Friedbühl in Oberhofen am Thunersee.

# Mehr Raum in historischen Wänden



Das sanierte Mehrfamilienhaus Friedbühl mit dem Erweiterungsbau rechts ist umgeben von einem wunderschönen Garten und bietet heute idealen Wohnraum für Familien.

BILDER ANB ARCHITEKTEN AG

Friedbühl ist gleichzeitig Name des Hauses und Name des Hügels, auf dem es steht. Das 1899 gebaute Haus auf dem Friedbühl in Oberhofen am Thunersee war damals

DANIEL SUTER  
ANB Architekten AG

das erste Haus auf diesem Hügel. Die baulichen Voraussetzungen lassen darauf schliessen, dass das Friedbühl ursprünglich als Haus mit je einer Wohnung auf zwei Stockwerken, sowie weiteren zwei Zimmern und Estriichen im Dachstock gebaut und genutzt wurde. Die Gebäudestruktur ermöglichte, ohne wesentliche Eingriffe, den Einbau einer dritten, kleinen Wohnung im Dachstock bereits vor weit über einem halben Jahrhundert.

In den vergangenen über 100 Jahren wurde praktisch der ganze Hügel überbaut. In den letzten Jahren wurden, gut erkennbar, zunehmend bestehende Häuser durch grössere ersetzt, andere umgebaut und vergrössert. Eine Phase der Verdichtung hatte eingesetzt.

## Schützenswertes Objekt

Die Eigentümlichkeit des Hauses besteht aus dem Standort mit Aussicht

in alle Richtungen und der Geometrie der Fassaden und Grundrisse. Die zwei jeweils gegenüberliegenden Fassaden des annähernd quadratisch gebauten Hauses, mit zwei Lauben in Holz, sind sowohl in sich als auch untereinander spiegelbildlich. Auch der Aufbau der Grundrisse ist symmetrisch. Der Korridor verläuft auf der Gebäudeachse von Fassade zu Fassade. Auf beiden Seiten des Korridors sind jeweils zwei Zimmer angeordnet, wobei im einen Küche und Bad eingerichtet sind.

Der Standort und die architektonischen Voraussetzungen, wie wohl auch die Tatsache, dass das Haus aussen und innen, auch nach weit über 100 Jahren, weitgehend im Originalzustand ist, waren auch für die Einstufung als schützenswerter Bau durch die Denkmalpflege massgebend. Damit waren aber der Abbruch des Hauses und die Neuerstellung eines weit grösseren Hauses ausgeschlossen, obwohl dies auf dem grossen Grundstück und nach Baureglement möglich gewesen wäre.

## Bauliche Veränderungen

Zunehmend erwies sich jedoch in den letzten Jahren die Grösse der Wohnungen als Problem. Die drei grossen Zimmer konnten aufgrund ihrer An-

ordnung zum Korridor und den Verbindungen von Zimmer zu Zimmer zwar beliebig als Wohn-, Ess- oder Schlafzimmer verwendet werden, entsprachen aber anzahlmässig nicht mehr den heutigen Bedürfnissen einer Familie mit Kindern. Die grosse, südseitige Laube, die auch im Winter an sonnigen Tagen nutzbar ist, dient zwar als Wohnungserweiterung, ist aber kein vollwertiger Raum. Die Tatsache, dass die Küche einen vergleichsweise einfachen Standard aufweist und dass nur ein Sanitärraum zur Verfügung steht, war dagegen kaum jemals als problematisch beurteilt worden. Dies liegt wohl daran, dass das alte, gut gebaute und gut nutzbare Haus selber schon eine hohe Lebens- und Wohnqualität vermittelt und Menschen anspricht, die diese Werte schätzen.

Nach den richtungsweisenden Vorabklärungen des Architekten mit der Denkmalpflege stand fest, dass das Haus innen und aussen weitestgehend im ursprünglichen Zustand zu erhalten und der Raumbedarf mit einem Erweiterungsbau zu lösen sei. Gleichzeitig bestand auch die Notwendigkeit zur Erneuerung des Treppenhauses. Die Treppe war in der nördlichen Laube angeordnet, war wie diese aus Holz konstruiert und entsprach damit nicht mehr den Brandschutzvorschriften.

## Planungsverlauf und Projekt

Bereits im Stadium der Vorprojektstudien hatten die beauftragten Architekten den Kontakt mit der Kantonalen Denkmalpflege aufgenommen und die ersten Vorschläge gemeinsam diskutiert, bei einem Bauvorhaben mit einem schützenswerten Objekt ist dies unumgänglich, um spätere, unter Umständen tiefgreifende, Projektanpassungen vermeiden zu können. Das gemeinsame Ziel von Bauherrschaft und Denkmalpflege, das ursprüngliche Haus zu erhalten und mit einem zurückhaltenden Erweiterungsbau zu verbinden, erleichterte die weiteren Schritte und führte, nicht zuletzt dank der guten Beratung und Unterstützung, zu einem massvollen Projekt, in dem die wesentlichen Raumbedürfnisse realisiert werden konnten. Auch war es dadurch möglich, die nördliche Laube neu zu erstellen und in den Erweiterungsbau zu integrieren. Dieses Konzept ermöglichte einen zusätzlichen

Raum für die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie den Ausbau des Dachgeschosses zu einer weiteren grosszügigen Wohnung mit einem überdeckten Balkoneinbau im Dach und für ein neues Treppenhaus.

Auch der Einbau eines Liftes wurde geprüft, wäre aber im bestehenden Haus mit zu grossen Eingriffen verbunden gewesen. Zudem fehlten, wie im Erweiterungsbau, die räumlichen Voraussetzungen. Und nicht zuletzt wären für die drei Wohnungen zu hohe Kosten entstanden.

Durch die Topographie des Hügels liegt der Hauszugang auf Untergeschossniveau. Mit den darüberliegenden drei Wohngeschossen ergab dies, nach den damals geltenden Brandschutzvorschriften, ein 4-stöckiges Treppenhaus in Massivbauweise. Bedingt durch diese Vorgabe wurde der gesamte Bau massiv erstellt. Der Erweiterungsbau wurde mit einer belüfteten Holzschalung verkleidet und die Laube als Zwischenteil zum bestehenden Haus gestalterisch der Laube auf der gegenüberliegenden Hausseite angepasst. Das Ziel, das von Anfang verfolgt wurde, bestand darin, alt mit neu zu verbinden und gleichzeitig mit einer Staffelung der Baukörper und einer differenzierten Farbgebung die ursprüngliche Bedeutung des Hauses zu erhalten.

## Energie und Akustik

Mit der Planung des Bauvorhabens wurden zudem die energierelevanten Teile des Hauses wie Heizung, Warmwassererzeugung und die gesamte Wärmedämmung der Bauhülle untersucht und erneuert.

Die alte Zentralheizung mit Öl und die Warmwassererzeugung mit Etagenboiler wurden durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden für die Warmwasserproduktion von Heizung und Brauchwasser ersetzt. Für den Betrieb der Wärmepumpe wurde auf der Südhalbe des Daches eine Photovoltaikanlage erstellt, deren Strom primär für das Gebäude verwendet wird und sekundär ins Netz eingespeist wird.

Die Bauhülle des Erweiterungsbaus und das neu erstellte Dach des alten Hauses wurden hoch wärmegeklämt. Eine Wärmedämmung wurde zudem raumseitig an den Aussenwänden der neuen Dachwohnung im bestehenden Haus und an der Kellerdecke angebracht. Trotz grösserem Gebäudevolumen reduzierte sich der Energieverbrauch aufgrund dieser Wärmedämmmassnahmen.

Die in Holz erstellten Bodenkonstruktionen im bestehenden Haus wurden bis heute nicht verändert. Der Schallschutz dieser Böden ist nach heutigen Massstäben ungenügend, kann aber ohne sichtbare Veränderungen an der ursprünglichen Substanz in den Wohnungen nicht verbessert werden. Deshalb wurde auf Massnahmen an der Decke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss verzichtet. Da die Wohnung im Dachgeschoss praktisch neu erstellt wurde, konnte der Bodenaufbau auf der Holzbalkenlage optimiert und damit der Schallschutz deutlich verbessert werden. Decken und Wände des Erweiterungsbaus wie auch die Treppe wurden den heutigen Schallschutzanforderungen entsprechend ausgeführt.

## Wohnsituation

Mit dem Bauvorhaben konnten die bisherigen zwei 3-Zimmerwohnungen und die 2-Zimmerwohnung im Dachstock zu 4½-Zimmerwohnungen ausgebaut werden.

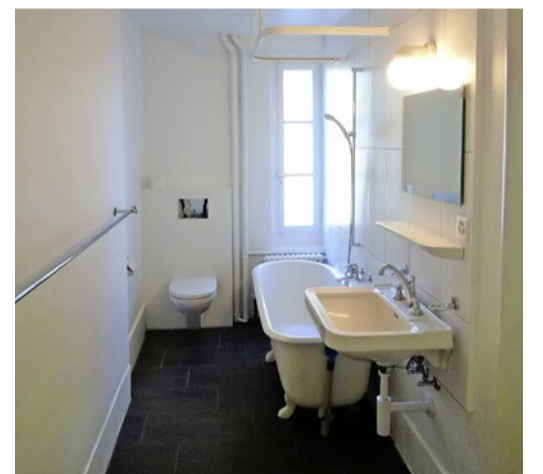
Wichtig war dabei, dass nebst dem Erhalt der hohen Qualität der ursprünglichen Substanz auch die grundsätzlichen Absichten und Überlegungen hinsichtlich der Ausrichtung des Wohnungsstandards eingehalten



Parkett, Einbauschränke, Fenster und Türen sind erhalten und nur sanft renoviert worden.



Die grossen Lauben geben den Wohnungen ein besonderes Flair.

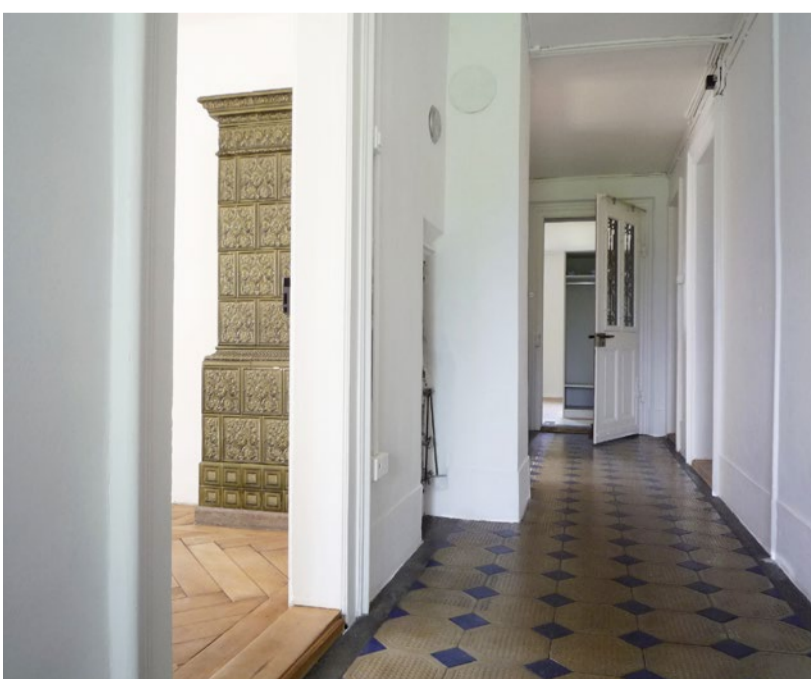


Bei den alten Bädern wurde der Retrostil erhalten, sie entsprechen aber dem aktuellen Standard.

werden konnten. Vor allem sollten optimale Voraussetzungen für Familien mit Kindern geschaffen werden, die eine Wohnung mit einer vielfältig nutzbaren Raumaufteilung schätzen und Wert auf einen grosszügigen Aussenraum legen.



Der Erweiterungsbau fügt sich dank überlegter Materialwahl fast nahtlos an den Originalbau an.



Der Originalsteinboden sowie der Kachelofen sind Zeugen der Vergangenheit, die sich gut in ein modernes Wohnumfeld eingliedern.