

Zukunft Zunfthaus zur Schneidern, Kramgasse 12, Bern

Studienauftrag nach SIA-Ordnung 143 (Stand 2025)

Bericht der Jury

Zunft zur Schneidern Bern

Brandenberger Ruosch

Impressum

Veranstalterin des Verfahrens
Zunft zur Schneidern

Verfahrensbegleitung
Brandenberger+Ruosch AG
Kapellenstrasse 5
CH-3011 Bern
www.brandenbergerruosch.ch

1. Ausgangslage und Zielsetzung 6

1.1 Ausgangslage 6
1.2 Zielsetzungen 6

2. Aufgabe und Perimeter 7

2.1 Aufgabe 7

3. Bestimmungen zum Verfahren 8

3.1 Veranstalterin 8
3.2 Verfahrensbegleitung 8
3.3 Art des Verfahrens 8
3.4 Beurteilungs- und Expertengremium 8
3.5 Teilnahmeberechtigung 9
3.6 Beurteilungskriterium 9
3.7 Vorprüfung 9
3.8 Entschädigung 9

4. Ablauf Studienauftrag 10

4.1 Versand der Unterlagen 10
4.2 Startbegehung und Begehung 10
4.3 Fragenbeantwortung 10
4.4 Vorprüfung der Zwischenbesprechung 10
4.5 Zwischenbesprechung 10
4.6 Schriftliche Rückmeldung nach Zwischenbesprechung 10
4.7 Abgabe der Projekte 11
4.8 Vorprüfung vor Beurteilung 11
4.9 Beurteilung Mittwoch, 2. September 2026, ganzer Tag 11

5. Würdigung des Verfahrens 12

6. Empfehlungen der Jury 13

7. Projektbeschriebe 14

6.1 Bellorini Architekten AG 15
6.2 Co. Architekten AG 27
6.3 gsj Architekten AG 39
6.4 Spörri Graf Partner APP AG 55

8. Genehmigung Jurybericht 70

01

Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Ausgangslage

Die Zunft zur Schneidern sucht mittels vorliegendem einstufigen Studienauftrag nach Ordnung SIA 143 (2025) mit Zwischenbesprechung und vorgängiger Präqualifikation einen geeigneten Projektvorschlag für das Vorhaben Zukunft Zunfthaus zur Schneidern, Kramgasse 12, Bern.

Die Liegenschaft Kramgasse 12 / Rathausgasse 9 in Bern ist seit dem frühen 15ten Jahrhundert Eigentum und Sitz der Zunft zur Schneidern. Sie sie ist zweifellos ein bedeutendes Baudenkmal und ein wertvolles Zeugnis Bernischer Zunftgeschichte. Es dokumentiert die Entwicklung des bernischen Zunftwesens über mehr als 600 Jahre.

Die Anlage besteht aus dem Vorderhaus (1691/92) und dem Hinterhaus (1746/47). Bedeutende Architekten wie Samuel Jenner, Johann Daniel Osterrieth und Albert Gerster prägten das Gebäude. Besonders wertvoll sind die historischen Fassaden, der Zunftsaal sowie zahlreiche original erhaltene Innenräume.

Die Bausubstanz ist insgesamt sehr gut erhalten, das Gebäude weist an verschiedenen Stellen jedoch Sanierungsbedarf auf. Zudem sind in den vergangenen Jahrzehnten diverse bauliche Eingriffe im Gebäude erfolgt, welche aus heutiger Sicht teilweise kritisch betrachtet werden und Potential bieten, bei zukünftigen Sanierungen historisch wertvollere Zustände wieder herbeizuführen.

Die Zunft zur Schneidern wollte mit dem vorliegenden Studienauftrag eine ganzheitliche Sicht auf die Liegenschaft gewinnen.

1.2 Zielsetzung

Ziel des Studienauftrages war das Erkennen von Potentialen der Liegenschaft, um aus diesen die nachfolgenden Entscheide hinsichtlich Zeitpunkts, Umfang und Eingriffstiefe zukünftiger baulicher Massnahmen treffen zu können.

Es sollten bauhistorische, denkmalpflegerische und räumliche Potentiale aufgezeigt werden und eine Optimierung der Nutzugszuteilung vorgenommen werden. Ziel künftiger Sanierungen ist der Erhalt und die Wiederherstellung historischer Raumstrukturen und Oberflächen sowie die Reduktion späterer, störender Einbauten.

02

Aufgabe und Perimeter

2.1 Aufgabe

Erarbeiten eines Lösungsvorschlags
Für die Teams galt es, unter Beachtung der Themenfelder Architekturhistorik, Denkmalpflege, Räume/Architektur, Nutzungen, Haustechnik, Tragwerk und Wirtschaftlichkeit einen Lösungsvorschlag zu erarbeiten, welcher die Grundlage bilden wird für alle zukünftigen Entscheide betreffend Erhalt und Weiterentwicklung des Baudenkmals.

Raumprogramm
Auf die Vorgabe eines klassischen Raumprogramms wurde verzichtet. Das Raumprogramm sollte basierend auf dem Potenzial der historischen Baustruktur entwickelt werden.

Es gab jedoch Nutzungen, welche auch zukünftig zwingend in der Liegenschaft verortet sein sollen:
- Zunftsaal
- Zunftkeller
- Restaurant

Vorgaben zu bestehenden Nutzungen
Restaurant
Das bestehende Gastronomiekonzept mit externer Speisenproduktion wird beibehalten. Aufgrund der räumlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen wird auf eine Produktionsküche verzichtet. Geplant sind lediglich punktuelle Optimierungen:
- Ausbau der Gästetoiletten auf zwei Anlagen, davon eine hindernisfrei, mit abgeschlossenem Vorraum.
- Separate Personaltoilette.
- Erhalt möglichst vieler Sitzplätze.

Zunftkeller
- Die bestehende Nutzung bleibt unverändert.

Zunftsaal
- Der Saal bleibt am heutigen Standort.
- Eine moderate Verkleinerung auf die ursprüngliche Grösse ist zu prüfen.
- Erforderlich sind ein gut situierter Neben-/Lagerraum für Catering und Mobiliar sowie Flächen für einen Büroarbeitsplatz.

Weitere Nutzungen
- Für Zunft- und Dienstleistungsnutzungen sind ausreichend Toiletten vorzusehen; eine gemeinsame Nutzung ist möglich.
- Zusätzlich können gemeinsam nutzbare Sitzungszimmer vorgesehen werden.

03

Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Veranstalterin

Veranstalterin des Verfahrens ist die Zunft zur Schneidern.

3.2 Verfahrensbegleitung

Brandenberger+Ruosch AG

3.3 Art des Verfahrens

Es handelte sich um einen einstufigen Studienauftrag nach Ordnung SIA 143 (2025) mit Zwischenbesprechung und vorgängiger Präqualifikation. In der Präqualifikation wurden 4 Teams ausgewählt und zur Teilnahme eingeladen.

Die SIA-Ordnung 143 (2025) inklusive ergänzender Wegleitungen wurde subsidiär zu den gesetzlichen Bestimmungen angewendet. Es war keine öffentliche Beurteilung vorgesehen.

Das Verfahren unterstand der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB 2019, BSG 731.2-1), dem Gesetz über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBG, BSG 731.2), der Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBV, BSG 731.21) und der Verordnung über die Organisation des öffentlichen Beschaffungswesens (OÖBV, BSG 731.22).

Das Verfahren wurde in deutscher Sprache geführt.

Sofern eine Projektstudie für die Weiterbearbeitung und Realisierung von der Jury als geeignet beurteilt wird und sobald in hinreichender Weise feststeht, dass die angestrebte Entwicklung und Wirtschaftlichkeit gegeben sind, beabsichtigt die Auftraggeberin, den Empfehlungen der Jury zu folgen und das siegreiche Team mit der Fortsetzung der Projektierung zu beauftragen.

3.4 Beurteilungs- und Expertengremium

Das Beurteilungs- und Expertengremium setzte sich wie folgt zusammen:

Sachmitglieder (stimmberechtigt)
- Anna Katharina Laederach, Zunft zur Schneidern, Präsidentin (Vorsitz)
- Monica Escher Haag, Zunft zur Schneidern, Sozialverantwortliche (Ersatz)
- Christine Neuhaus, Zunft zur Schneidern, Finanzverantwortliche
- Michael Wälchli, Zunft zur Schneidern, Stubenmeister

Fachmitglieder (stimmberechtigt)
- Lukas Buol, Buol&Zünd, Dipl. Arch. HTL/BSA
- Siegfried Möri, ADB Büro für Architektur, Denkmalpflege und Baugeschichte
- Fritz Schär, Dipl. Architekt BSA SIA, Bern
- Michael von Allmen, Stv. Denkmalpfleger Stadt Bern
- Bernhard Wyss, Architekt, Bern (Ersatz)

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)
- Peter Frischknecht, PBK AG, Bauökonomie
- Daniel Indermühle, Indermühle Bauingenieure, Tragwerk/Brandschutz
- Martin Hebeisen, ASG Bern GmbH*
- Paul Jurt, ASG Bern GmbH*
- Alessandro Pereira, Enerconom, Haustechnik
- Mathias Kilchenhofer, Fischer & Partner Restauratoren, Stratigraphische Untersuchungen

Verfahrensbegleitung
- Simon Nägeli, Brandenberger+Ruosch AG
- Juliane Fink, Brandenberger+Ruosch AG

*vormals aarestadt gastro, Gastronomie

3.5 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt waren die 4 bestgeeigneten Büros/Planerteams in alphabetischer Reihenfolge:
- Bellorini Architekten AG, Bern mit ASP Architekten AG (Baumanagement)
- Co. Architekten AG, Bern
- gsj Architekten AG, Solothurn
- Spörri Graf Partner APP AG, Bern

3.6 Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung der Projekte wurden folgende Beurteilungskriterien angewendet. Die Reihenfolge der Kriterien entsprach keiner Gewichtung. Ausschlaggebend war das Zusammenspiel aller Aspekte zu einer gesamthaft guten Lösung.

Architektur und Denkmalpflege
- Denkmalpflegerische Weiterentwicklung des Objekts, respektive konzise denkmalpflegerische Haltung zum vorliegenden Bestand
- Umgang mit bauzeitlichen Elementen
- Umgang mit restauratorisch wertvollen Elementen
- Architektonischer Ausdruck
- Qualität der Grundrisse
- Angemessene Konstruktion

Wirtschaftlichkeit
- Eingriffstiefe
- Effiziente Gebäudetechnik (Systeme, Steigzonen etc.)

Nachhaltigkeit
- Umgang mit Ressourcen

3.7 Vorprüfung

Die Projekte wurden vor der Zwischenbesprechung und vor der Schlussbeurteilung einer formellen und wertungsfreien inhaltlichen Vorprüfung unterzogen.

3.8 Entschädigung

Die vier präqualifizierten Planungsteams erhalten je CHF 23’000 (exkl. Mehrwertsteuer) als fixe Entschädigung. Voraussetzung für die Auszahlung der Entschädigung ist die Abgabe eines vollständigen Projektbeitrags.

04

Ablauf Studienauftrag

4.1 Versand der Unterlagen

Das Programm des Studienauftrags und sämtliche Unterlagen wurden am Montag, 23. März 2026 an die Teilnehmenden versandt.

4.2 Startveranstaltung und Begehung

Am Montag, 30.03.2026 fand von 10.00 – 12.00 Uhr eine obligatorische Begehung statt. Alle teilnehmenden Büros haben an der Besichtigung teilgenommen.

4.3 Fragenbeantwortung

Die Teilnehmenden konnten bis am Montag, 8. April 2026 schriftlich Fragen zum Programm des Studienauftrags, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Die Fragenbeantwortung erfolgte durch die Jury. Sämtliche Fragen und Antworten wurden allen Teilnehmenden am Dienstag, 21. April 2026 als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt.

4.4 Vorprüfung der Zwischenbesprechung

Die Verfahrensbegleitung prüfte die Projekte bezüglich der Vollständigkeit der für die Zwischenbesprechung geforderten Unterlagen.

4.5 Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechung fand am Dienstag, 26. Mai 2026 statt. Alle 4 Teams präsentierten ihre Beiträge vor der Jury.

4.6 Schriftliche Rückmeldung nach Zwischenbesprechung

Die schriftliche Rückmeldung wurde allen Teams separat per E-Mail am Freitag, 5.Juni 2026 zugestellt. Neben Team spezifischen Rückmeldungen wurden folgende allgemeinen Rückmeldungen gegeben:

Haustechnik
Die Erneuerung und Abstimmung der Haustechnik auf die vorgeschlagenen Nutzungen stellt ein zentrales Element der bevorstehenden Sanierungsarbeiten dar. Im Rahmen des Studienauftrags ist diese Thematik mit der notwendigen Aufmerksamkeit zu bearbeiten und es ist ein realistischer Raumbedarf für die Unterbringung von Monobloc, Rückkühlung, Zu- und Abluft sowie Steigleitungen vorzusehen.

Raumbedarf Zunft
Der Raumbedarf der Zunft hat sich gegenüber dem Programm zum Studienauftrag nicht verändert. Es besteht nach wie vor kein Bedarf an zusätzlichen Flächen für die Zunft. Die von den heutigen Nutzungen freigespielten Flächen sind somit anderen Nutzungen zuzuführen.

Gastronomie
Effiziente Wege und Logistik sind anzustreben.

Sanitäre Anlagen / Garderoben
- Für die Gastronomie werden zwei Toiletten benötigt. Mindestens eine Toilette muss die Anforderungen an SIA 500 erfüllen (Behindertengerechtigkeit). Für das Personal wird eine separate Toilette mit Garderobe und Dusche benötigt.
- Für die Nutzung der Zunft (Zunftsaal) braucht es ebenfalls zwei Toiletten, wovon eine behindertengerecht ausgestaltet sein muss.
- Eine gemeinschaftliche Nutzung der Toiletten (oder eines Teils davon) ist denkbar, sofern die Zugänglichkeiten im Gebäude entsprechend organisiert werden können.

Nachweis Belichtung Wohnungen
Sofern im Dachraum Wohnungen vorgeschlagen werden ist der Nachweis zu erbringen, dass die Flächen genügend belichtet sind und die wohnhygienischen Mindestanforderungen erreicht werden können.

Abstellräume Wohnungen
Die gemäss BauV erforderlichen Abstellräume sind nachzuweisen.

Lift
Aufgrund des öffentlichen Charakters des Gebäudes muss davon ausgegangen werden, dass ein SIA 500 kon-former Aufzug eingebaut werden muss. Sofern dieser nicht im bestehenden Lichtschacht untergebracht werden kann, ist eine Erweiterung in Richtung des kleinen Innenhofs zu prüfen. Von Vorteil ist es, die Liftanlage in die bestehende Struktur zu integrieren.

Waschküche
Eine zentrale Waschküche kann zu Gunsten von WM/TU in den Wohnungen aufgehoben werden.

Fassaden
Allfällige Veränderungen an den Hoffassaden sind aufzuzeigen. Die Bearbeitung der zwei Gassenfassaden (Fensterersatz) ist nicht Gegenstand des Studienauftrags. Demzufolge kann darauf verzichtet werden.

Brandschutz
Die Anforderungen des Brandschutzes (insbesondere Fluchtweg) sind stufengerecht zu berücksichtigen und nachzuweisen.

Statik
Es sind diejenigen Massnahmen aufzuzeigen, welche einen langfristigen, unterhaltsarmen und sicheren Gebäudebetrieb ermöglichen.

4.7 Abgabe der Projekte

Die Projektdossiers wurden mit dem Vermerk «Studienauftrag Zunfthaus Zukunft zur Schneidern» versehen am Montag, 3. August 2026 bei der Verfahrensbegleitung eingereicht.

4.8 Vorprüfung vor Beurteilung

Die wertungsfreie Vorprüfung erfolgte vom Dienstag, 4. August bis Mittwoch, 25. August 2026. Sie umfasste die formelle Prüfung (fristgerechte Einreichung, Vollständigkeit) sowie Identifikation von Verstössen gegen die gesetzten Rahmenbedingungen (Erfüllung der Studienauftragsaufgabe, Einhaltung der inhaltlichen Randbedingungen usw.). Die Vorprüfung der eingereichten Projekte erfolgte durch die beteiligten Expertinnen und Experten sowie die Verfahrensbegleitung. Im Rahmen der Vorprüfung wurden auch vergleichende Kostenschätzungen erstellt.

4.9 Beurteilung Mittwoch, 2. September 2026, ganzer Tag

Zu Beginn wurde der Jury das Ergebnis der Vorprüfung vorgestellt und von dieser genehmigt.

Anschliessend studierte die Jury die vier Projektbeiträge vertieft. Es folgt eine eingehende Diskussion und ein Vergleich der vier Projekte miteinander.

Die Jury empfiehlt einstimmig, dem Projekt von Bellorini Architekten AG als bestes Projekt den Folgeauftrag zu erteilen.

Würdigung des Verfahrens

Die Jury bedankt sich bei allen teilnehmenden Teams für die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und für die Einreichung der hochwertigen Projektvorschläge im Rahmen des Studienauftrags.

Die Zielsetzungen des Studienauftrags wurden vollumfänglich erreicht.

Die unterschiedlichen Strategien und Lösungsansätze der Projektbeiträge haben sowohl den bestehenden Handlungsbedarf und die Schwachstellen als auch die vorhandenen Potenziale des Zunfthauses exemplarisch aufgezeigt und damit eine fundierte Grundlage für die weiteren Entscheidungen geschaffen.

Alle Projektbeiträge zeigten drei unterschiedliche Eingriffsebenen auf. Eine erste Ebene umfasste Massnahmen zur Behebung des aufgestauten Sanierungsbedarfs und zur Sicherstellung des langfristigen Gebäudeerhalts. Die zweite Ebene beinhaltete gezielte Interventionen, welche eine nachhaltige Inwertsetzung des Zunfthauses ermöglichen und dessen Nutzungspotenziale stärken.
Die dritte Ebene umfasste Massnahmen mit merklichem Aufwertungspotenzial, die jedoch weitgehend unabhängig von den übrigen Eingriffen und zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können, beispielsweise Anpassungen an den Fassaden.

Empfehlungen der Jury

Mit dem ausgewählten Siegerprojekt liegt eine überzeugende und tragfähige Grundlage für die Erarbeitung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Sanierungsstrategie für das Zunfthaus vor.

Die im Rahmen des Studienauftrags gewonnenen Erkenntnisse sind durch das Planungsteam in enger Zusammenarbeit mit der Liegenschaftskommission weiterzuentwickeln und zu vertiefen. Für die weiteren Arbeiten wird empfohlen, die im Studienauftrag aufgezeigten drei Eingriffsebenen zu konkretisieren, hinsichtlich ihrer Zielsetzungen zu schärfen und in ihrem Zusammenspiel weiterzuentwickeln.

Darauf aufbauend ist eine langfristig ausgerichtete Strategie zur nachhaltigen, wirtschaftlichen und denkmalgerechten Sanierung der Liegenschaft zu erarbeiten und zu verabschieden. In einem nächsten Schritt sind abgestimmt auf diese Strategie mögliche Etappierungsvarianten mit entsprechenden Zeithorizonten zu entwickeln und hinsichtlich ihrer technischen, betrieblichen und finanziellen Umsetzbarkeit zu prüfen.

Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollen als Grundlage dienen, um die nächsten Sanierungsschritte festzulegen sowie konkrete Sanierungsprojekte vorzubereiten, zu beschließen und schrittweise umzusetzen.

07

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Bellorini Architekten AG

Architekt
Bellorini Architekten AG, Bern

weitere
ASP Architekten AG, Bern
Weber + Brönnimann Bauingenieure AG, Zofingen
fux & sarbach ENGINEERING AG, Bern
Gruner AG, Zürich
BG Ingenieure und Berater AG, Baar
HPMISTELI & PARTNER AG, Bern

Projektbeschrieb

Umgang mit dem Baudenkmal
Die Projektverfassenden haben nebst einer bauhistorischen Analyse eine umfassende Untersuchung der Transformationen, welche in den letzten Jahrzehnten erfolgten, vorgenommen und äusserst stringent bewertet. Unbedachte Eingriffe haben Spuren hinterlassen, teilweise wertvolle historische Bausubstanz zerstört oder kohärente Typologien verunklärt. Dies zeigt sich exemplarisch im Erdgeschoss. Nach der Aufhebung des ursprünglich offenen Verbindungsgangs zwischen Kramgasse und Rathausgasse, dem Einbau und der Gestaltung eines Restaurants anstelle der Gaststube im 1. Obergeschoss und der Schliessung des Innenhofs mit einer Decke über dem Erdgeschoss sind heute weder die Stadtmorphologie mit Vorder- und Hinterhaus noch die ursprünglichen Raumtypologien beider Häuser wahrnehmbar. Entstanden ist vielmehr ein immens tiefer Raum ohne atmosphärische Verortung. Das einst der Nutzung als Zunfthaus angemessene Treppenhaus mit den grosszügigen Vestibülen wurde durch den Einbau zusätzlicher Nebenräume schwerwiegend beeinträchtigt. Ein adäquater Zugang des Zunftsaals ist leider nicht mehr vorhanden. Zusätzlich bilden einzelne Nasszellen in den Wohngeschossen, welche nachträglich eingebaut wurden, weitere Verunklärungen.

Die Interventionsstrategie konzentriert sich demzufolge konsequent auf die Klärung der genannten, beeinträchtigten Bereiche.

Die für das Zunfthaus wichtigste Intervention ist die Wiederherstellung des Innenhofs bis ins Erdgeschoss. Dieser Eingriff ermöglicht nicht nur die wünschenswerte Wahrnehmbarkeit der Stadtmorphologie, vielmehr erhält das Restaurant eine verortete, atmosphärische Dichte. Räume mit unterschiedlicher Ausprägung im Vorder- und Hinterhaus werden durch einen nutzbaren Innenhof belichtet. Unter Berücksichtigung der Vorgabe, dass die bestehenden 60 Sitzplätze zwingend zu erhalten sind, erscheint der Vorschlag im ersten Moment überraschend. Dies bedarf einer Neuorganisation des Gastrobetriebes, seiner Nebenräume in den Untergeschossen und der so oder so zu ersetzende Haustechnik. Die heutigen zwei Erschliessungsachsen für Gäste und Betrieb werden auf eine reduziert, womit die Nutzfläche für die Sitzplätze nicht nur erhalten bleibt, vielmehr werden zusätzliche, wertvolle Aussensitzplätze im Innenhof geschaffen. Durch die räumliche Neuorganisation wird der Zirkulationsbereich der Gäste in den Bereich der ursprünglichen Verbindungsachse Kramgasse - Rathausgasse verlegt. Die Verschiebung des Küchenbereichs ins Obergeschoss ermöglicht effizientere Arbeitsabläufe und bildet eine hervorragende Grundlage für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Mit minimalen Eingriffen erfährt die Eingangssituation eine signifikante Aufwertung. Der Rückbau der späteren Einbauten im Treppenhaus mit einer Neuinterpretation der Vestibüle verleiht dem Zunfthaus die erwünschte, angemessene Wertigkeit. Weitere, sehr präzise Vorschläge wie der Ersatz der Laubenfassade Kramgasse, die Gestaltung der Verbindungslaube Hoffassade oder Wandgestaltungen mit Motiven des Zunftwappens führen allesamt zu grossen Aufwertungen, haben jedoch für die Festlegung der zukünftigen Gebäudestrategie nicht die gleiche konzeptionelle Relevanz wie der Vorschlag der Wiederherstellung des Innenhofs bis ins Erdgeschoss.

Qualität der Grundrisse
Die vorgeschlagenen Eingriffe, welche dem Zunfthaus zu seiner ursprünglichen und unverkennbaren Identität verhelfen, ermöglichen Grundrisse von ausserordentlicher Qualität. Das Restaurant erhält durch den Innenhof unterschiedlich nutzbare Bereiche von hoher atmosphärischer Dichte. Die Rückführung auf die ursprünglichen Raumstrukturen ermöglicht im 1. Obergeschoss des Hinterhauses sowohl Dienstleistungs- als auch Wohnnutzungen. Die Setzung der Nasszellen im Hinterhaus ist aus historischer Stringenz nachvollziehbar. Hier wäre jedoch zu Gunsten der Raum- und Nutzungsqualität der Hofzimmer auch ein pragmatischerer Ansatz denkbar. Mit dem Entscheid, den Estrich im Hinterhaus zu belassen und die erforderlichen Nebenraumflächen zu realisieren, kann auf zusätzliche Reduits und somit auf einen Flächenverlust der Wohnungen verzichtet werden.

Tragkonstruktion und Brandschutz
Die vorgesehenen Eingriffe in die Tragstruktur sind grundsätzlich unproblematisch. Eine Unsicherheit besteht beim vorgesehenen Abbruch des Wandzapfens im EG: Sollte dieser tragend sein, könnte aber mit dem Einziehen eines Stahlträgers reagiert werden.
Es wurden detaillierte Überlegungen und plausible Vorschläge zur Verstärkung der Geschossdecken gemacht, gemäss einer ersten statischen Überprüfung erfüllt die bestehende Struktur die Mindestanforderungen bezüglich Erdbebensicherheit.
Das Fluchtwegkonzept so umsetzbar, es bestehen keine projektspezifischen Probleme oder Risiken.

Haustechnik
Das vorgeschlagene Haustechnikkonzept reagiert geschickt auf die Nutzungsverteilungen. Sowohl die Anordnung einer neuen Technikzentrale im Dachgeschoss des Vorderhauses als auch die Situierung der Nasszellen ermöglichen optimierte Leitungsführen. Zusätzliche Eingriffe in die historische Bausubstanz können weitgehend vermieden werden.
Die aus den Plänen ersichtlichen Flächen und Leitungsführungen erscheinen jedoch noch zu optimistisch. Insbesondere die neue Technikzentrale bedarf infolge der beschränkten Nutzbarkeit der Flächen durch die Dachschräge wohl einer Vergrösserung zu Lasten der Maisonettewohnung.

Würdigung
Die übergeordnete Zielsetzung des Studienauftrags war, gesamtheitliche Betrachtungen der Liegenschaften Kramgasse und Rathausgasse als Grundlage für eine nachhaltige Sanierungsstrategie zu erhalten.
Das Projekt «sur mesure» überzeugt durch seine stringente Beurteilung von Vorgefundenem, von Beeinträchtigungen und von möglichen Potenzialen der Gebäude. Die vorgeschlagenen Interventionen beeindrucken durch deren Sorgfalt und den Umgang mit dem Baudenkmal. Das Projekt zeigt nicht nur mögliche Sanierungsstrategien auf, vielmehr wird dem Gebäude mit einer angemessenen Aufwertung seine partiell verlorengegangene Bedeutung als öffentliches Gast- und Zunfthaus zurückgegeben. Die äusserst geschickten, auf das notwendige Minimum reduzierten Eingriffe weisen eine ausserordentliche hohe Qualität bezüglich Architektur, Haustechnik und Nutzungsmöglichkeiten auf.
Das Projekt bildet eine ideale Grundlage für die nun folgende Definition einer zukunftsweisenden Sanierungsstrategie.

sur mesure

Studienauftrag Zukunft Zunfthaus zur Schneidern
Kramgasse 12, Bern

Bellorini Architekten AG
ASP Architekten AG
Weber + Brönnimann Ingenieure AG
fux & serbeck ENGINEERING AG
Gruner AG
HPMRSTELI & PARTNER AG
BG Ingenieure und Berater AG



Situationsplan 1:1000

Einleitung und Aufgabenverständnis

Seit Jahrhunderten schon beseelen Gastfreundschaft und Geselligkeit die geschichtsträchtige Liegenschaft an der Kramgasse 12. Das Haus wird in den Schriftquellen des Zunftarchivs seit 1413 als Heimat der Zunft zur Schneidern erwähnt. Über 600 Jahre später ist es auch weiterhin regelmässiger Treffpunkt für die Zünftlerinnen und Zünftler und beherbergt mit dem Restaurant Kramer seit einigen Jahren auch wieder einen Gastronomiebetrieb für die Öffentlichkeit.
Wie bei vielen Altstadtliegenschaften wurden in den vergangenen Jahrzehnten punktuell die Nutzungsstruktur angepasst, mit mehr oder weniger Bedacht zusätzliche Nutzfläche generiert und in Teilbereichen die haustechnische Infrastruktur unkoordiniert an die geänderten Bedürfnisse angepasst. Bei einigen Interventionen ging aufgrund von Purifizierungen zudem ein Teil der atmosphärisch wichtigen, historischen Bausubstanz verloren. All diese Eingriffe haben Spuren hinterlassen, welche die Qualität des Hauses an einigen Stellen beeinträchtigen, seine typologische Kohärenz verunklären und sein atmosphärisches Potenzial mindern.
Die Zunft zur Schneidern hat entschieden, diese unkoordinierte Handlungsstrategie zu beenden. Über die Lancierung eines Studienauftrags soll eine gesamtheitliche Betrachtung der Liegenschaft ermöglicht und Entwicklungsmöglichkeiten des Altstadtbaus ausgelotet werden.



Der Gültbrief von 1474

Die Lektüre des Buchs «Das Zunfthaus», die Analyse der bauhistorischen Unterlagen und der Archivpläne sowie die daraus abgeleiteten, denkmalpflegerischen Wertungsplänen zeigen beeindruckend klar, welche Bereiche der Liegenschaft durch unbedachte Eingriffe beeinträchtigt wurden: typologische Unklarheiten zeigen sich im Erdgeschoss vornehmlich im Bereich des Gastronomiebetriebs mit dem ursprünglich offenen und heute überstellten Verbindungsgang zwischen Kram- und Rathausgasse sowie dem überbauten und durch zahlreiche Lüftungsinstallationen unkenntlich gemachten Innenhof. Weiter vermag der Entrée-Bereich mit dem Treppenantritt in der heutigen Ausformulierung und mit Blick auf die Bedeutung des Hauses atmosphärisch nicht zu überzeugen. In den Obergeschossen wurden die ursprünglich grosszügigen Vestibüle mit zusätzlichen Räumen überbaut, was die typologische Lesbarkeit des Zunfthauses mit seinem deziderten Öffentlichkeitsanspruch verunklärt. Im Hinterhaus beschränken sich die kritischen Eingriffe auf nachträglich hinzugefügte Raumunterteilungen sowie die teilweise unpassend platzierten Sanitärbereiche.
Unsere Interventionsstrategie konzentriert sich auf die oben genannten, beeinträchtigten Bereiche und wird durch die Bereinigung der Nutzungsstruktur und einen präzisen Vorschlag für die gestalterische Verfeinerung abgerundet – ein Eingriff «sur mesure», ganz im Sinne des hier beheimateten Schneiderhandwerks!





Innenhof



Entrée

Typologische Klärung, erläutert anhand eines Rundgangs durchs Haus

Untergeschoss

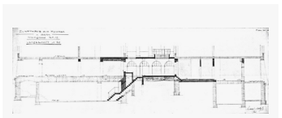
Durch den Transfer der Küchen- und Lagerbereiche vom Gewölbekeller des Hinterhauses ins 1. Obergeschoss auf Seite Kramgasse und die Etablierung einer neuen Lüftungszentrale im Dachgeschoss des Vorderhauses, kann Raum für eine ordentliche Personalgarderobe mit separater Toilette, Dusche und Umkleide sowie einen kleinen Büroarbeitsplatz freigespielt werden. Der Vorkeller wird nach dem Rückbau des Monoblocs künftig als Lager- respektive Entsorgungsfläche für die Gastronomie genutzt und könnte Raum für die Installation einer kleinen Kühlzelle bieten. Der erst kürzlich instand gestellte Zunftkeller auf Seite Kramgasse bleibt bestehen, wird lüftungstechnisch jedoch ebenfalls von der Haustechnikzentrale im Dachgeschoss angebunden. Durch den Rückbau der Technikflächen in den beiden Vorkellern kann auch auf dieser Gebäudeseite zusätzliche Lagerfläche für die Gastronomienutzung angeboten werden. Dabei dient der westliche Kellerabgang ausschliesslich der Logistik währenddem der östliche dem Publikumsbetrieb vorbehalten bleibt.

Erdgeschoss

Im Bereich des «Kramers» sind deutliche Verunklärungen der typologisch-morphologischen Struktur des Hauses feststellbar: hier wurde 2015 der historisch bedeutende, einst offene Verbindungsgang zwischen Kram- und Rathausgasse durch den Einbau der Bar sowie mehrerer Nebenräume unkenntlich gemacht. Bereits in einer früheren Bauphase (1919) wurde der Innenhof über dem Erdgeschoss überbaut, das Niveau auf die Erdgeschossköte des Vorderhauses angehoben und die damals noch vorhandenen Oberlichter in einer späteren Bauphase aufgehoben. Dadurch erscheint das Lokal heute im Tagesbetrieb sehr düster und die ursprüngliche Hofsituation ist kaum mehr wahrnehmbar. Bei der letzten Umbauphase wurde 2015 zudem die gesamte Leitungsführung für die Lüftung in den Bereich des ehemaligen Innenhofs verlegt, inklusive Aussenluftfassung und aussen aufgestelltem Rückkühler im Hofbereich des 1. Obergeschosses. Durch die vorgeschlagene Öffnung des Hofs wieder bis auf Erdgeschossniveau wird eine typologische Klärung sowie eine räumlich und atmosphärische Aufwertung des Restaurants erzielt. Einerseits gelangt nun zusätzliches Tageslicht in die bisher düstere Mittelzone des Gastronomiebetriebs und andererseits gelingt es, weitere, attraktive Aussensitzplätze im «altneuen» Innenhof anzubieten. Durch die räumliche Neuorganisation der Restaurantmöblierung wird die Zirkulationszone wieder in den Bereich der ursprünglich offenen Verbindungsachse Kramgasse–Rathausgasse verlegt. Trotz der, aufgrund des wiederhergestellten Innenhofs, leicht reduzierten Restaurantnutzfläche, gehen keine Sitzplätze verloren. Durch die geschickt angeordnete Möblierung stehen im Innern auch weiterhin 60 Sitzplätze sowie neu zusätzlich 16 Sitzplätze im Innenhof zur Disposition. Der Lift wird im bestehenden Schacht durch ein neues Modell (Schindler 3000 für Umbau) ersetzt, um den Anforderungen an die hindernisfreie Erschliessung der Obergeschosse zu entsprechen. Durch die moderne, platzsparende Lifttechnik und -steuerung kann westlich des Lifts nun auch die erforderliche, hindernisfreie Toilette für die Liegenschaft angeboten werden.



Baueingabe 1919, Grundriss Erdgeschoss



Baueingabe 1919, Schnitt

1. Obergeschoss

Bei verschiedenen Eingriffen im 20. Jahrhundert wurde in den Obergeschossen des Vorderhauses mehr Nutzfläche geschaffen, indem die ursprünglich grosszügigen Vestibüle im 1. bis 3. Obergeschoss mit Nebenräumen überbaut wurden. Durch den Rückbau dieser typologisch verunklärenden Einbauten werden die Vestibüle auf allen Geschossen wieder in ihrer ursprünglichen Grosszügigkeit hergestellt, wodurch der einzigartige, öffentliche Charakter und der ebensolche Anspruch des Hauses gestärkt werden. Die Steigzonen für die Haustechnikinstallationen werden dabei in den abgerundeten Flanken des Vestibüls integriert – dort wo bereits val Originalsubstanz verloren gegangen ist. Mit dieser Lage kann die Anbindung sämtlicher, lüftungstechnisch zu erschliessenden Räume im gesamten Gebäude über kurze Erschliessungswege direkt aus der Technikzentrale im Dachgeschoss sichergestellt werden. Im 1. Obergeschoss werden neben dem gemeinsam genutzten Sitzungszimmer auch weiterhin Büro- und Dienstleistungsnutzungen angeboten. Dabei wird die ursprüngliche Raumstruktur im Hinterhaus wieder hergestellt und der Ausbaustandard so gewählt, dass diese Fläche bei Bedarf künftig auch zum Wohnen dienen könnte. Küche und Bad sind kompakt an der Mittelfragachse platziert, wodurch die ursprüngliche Raumtypologie wieder klar ablesbar gemacht wird. Im Vorderhaus wird westseitig das gewünschte, gemeinsam genutzte Sitzungszimmer platziert, welches über eine Doppeltür mit der daneben liegenden Bürofläche verbunden werden könnte. Die robuste und flexibel nutzbare Raumstruktur wird engänzt durch eine, den beiden Räumen vorgelagerte, gemeinsam genutzte Garderobe und Teeküche. Hofseitig befindet sich die neue Produktionsküche, zentral gelegen zwischen Zunftsäler und Restaurant sowie Zunftsaal im 2. Obergeschoss. Die Küche ist über einen neuen Gastronomieaufzug mit sämtlichen, gastronomisch genutzten Geschossen verbunden. Um Synergien zu nutzen, dient die neue Toilettenanlage sowohl den Gastronomiebereichen, dem Zunftsaal und dem Büro- und Sitzungszimmerbereich im Vorderhaus zur gemeinsamen Nutzung.

2. Obergeschoss

Analog zum 1. Obergeschoss wird auch hier das grosszügige Vestibül wieder hergestellt und der Zunftsaal auf seine ursprüngliche Grösse verkleinert. Eine Office-Küche, ein Lagerbereich sowie eine Garderobe ergänzen das Angebot für den Zunftsaal. Im Hinterhaus ist eine 2.5-Zimmer-Wohnung vorgesehen, bei der die Fronten der bestehenden Einbauschränke im Hofzimmer als Verkleidung der neuen Badezimmerbox wiederverwendet werden.

3. Obergeschoss

Ab diesem Geschoss wird die gesamte Liegenschaft zu Wohnzwecken genutzt. Im Vorderhaus kann eine grosszügige 3.5-Zimmer-Wohnung, im Hinterhaus eine 2.5-Zimmer-Wohnung angeboten werden. Die Eingriffe beschränken sich auf diesem Geschoss auf die Neuorganisation der Küchen und Bäder.

4. Obergeschoss

Auch dieses Geschoss beherbergt Wohnnutzung: zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen, einmal als Maisonette im westlichen Bereich des Vorderhauses sowie eine weitere 2.5-Zimmer-Wohnung im Hinterhaus. Die strukturellen Vorgaben des Bestands werden bei der Neuorganisation der Wohnungen berücksichtigt, Interventionen finden hauptsächlich im Bereich der Sanitärzellen und der Küchen statt.

Dachgeschoss

Neben dem Wohnbereich für die Maisonette-Wohnung im 4. Obergeschoss wird der nördliche, hofseitige Teil des Dachgeschosses im Vorderhaus für die neue Haustechnikzentrale genutzt. Die Belichtungssituation für die Wohnung wird durch die Etablierung einer zusätzlichen Gaube sowie eines Glasziegel-Oberlichts auf der nordseitigen Dachfläche maximiert. Im Hinterhaus bleibt der Dachraum als Kaltdach erhalten und beherbergt die gesetzlich notwendigen Nebenräume für die Wohnungen.

Konzept Nutzung

Mit dem Ziel, in der Unteren Altstadt zusätzlichen Wohnraum anzubieten, wird die Nutzungsstruktur der Liegenschaft gesamtheitlich betrachtet und folgendermassen bereinigt: Die gastronomischen Nutzungen im Untergeschoss (Zunftkeller) und Erdgeschoss (Restaurant Kramer) bleiben dabei genauso erhalten wie die Zunftnutzung im 2. Obergeschoss des Vorderhauses. In den Räumlichkeiten des 1. Obergeschosses sind neben dem gemeinsam genutzten Sitzungszimmer auch weiterhin Büro- und Dienstleistungsflächen vorgesehen. Der Ausbaustandard der Mietfläche auf der Seite Rathausgasse ist dabei so gewählt, dass hier zu einem späteren Zeitpunkt ohne weitere, bauliche Eingriffe auch eine Wohnnutzung möglich wäre. In den restlichen Geschossen wird – baurechtskonform – ausschliesslich Wohnnutzung eingeplant. Das Dachgeschoss des Hinterhauses bleibt dabei als Kaltdach erhalten und beherbergt sämtliche notwendigen Nebenraumflächen für die Wohnungen.

Da die heutige Zunftstube im Dachgeschoss des Vorderhauses zur Disposition steht, kann die südorientierte Fläche der Wohnnutzung zugeführt werden. Der nordseitige, hoforientierte Bereich bietet sich als idealer Standort für die neue Haustechnikzentrale an, da von hier aus sämtliche anzudienenden Nutzflächen über kurze Wege erreichbar sind und der Lüftungsmonoblloc ohne lange Kanalführung mit Zu- und Fortluft versorgt werden kann.

Etappierungsvorschlag

Falls die Bauarbeiten etappiert ausgeführt werden, wird in einer ersten Bauphase das Hinterhaus bearbeitet. Während dieser Zeit können der Gastronomiebetrieb, die Zunft sowie die Praxen und Wohnungen im Vorderhaus weiterhin benutzt werden. In der zweiten Etappe wird dann das Vorderhaus inklusive Untergeschosse und Holberreich überarbeitet. Während dieser Bauphase ist – aufgrund der singulären Treppenerschliessung für beide Gebäudeteile – auf eine klare Trennung der Baustellenwege und derjenigen der Nutzenden zu achten (→ Bauwand im Treppenhaus).

Konzept Statik

Um die Nutzlast im Zunftsaal wie gewünscht von heute 3.0 kN/m² (300 kg/m²) auf künftig 5.0 kN/m² (500 kg/m²) zu erhöhen, werden die bestehenden Tragbalken beidseitig mit Holzlamellen verstärkt. Darüber wird eine Mehrschichtplatte aufgebracht und mittels Schraubpressverleimung kraftschlüssig mit der bestehenden Balkenlage verbunden. Dadurch entsteht ein statischer Verbundquerschnitt, welcher die Tragfähigkeit und Steifigkeit der Deckenkonstruktion erhöht. Für diese Arbeiten muss der historische Parkettboden im Zunftsaal sorgfältig demontiert, zwischengelagert und nach Abschluss der Verstärkungsmassnahmen wieder eingebaut werden. Der definitive Bodenaufbau ist aufgrund der Sondiergergebnisse sowie in Abstimmung mit Bauphysik und Denkmalpflege festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass das bestehende Bodenniveau möglichst beibehalten wird, um Anschlussschwellen mit der Wandvertäfelung, den Radiatoren sowie dem Kachelofen zu vermeiden. Die übrigen Holzbalkendecken erfüllen die Anforderungen an die Tragsicherheit und müssen aus statischer Sicht nicht verstärkt werden. Dort, wo die Decken im Rahmen der Sanierungsarbeiten ohnehin bis auf die Balkenlage zurückgebaut werden, werden zur Erhöhung der Steifigkeit und zur Verbesserung des Schwingungsverhaltens Mehrschichtplatten im statischen Verbund eingebaut. Diese gezielten Eingriffe reduzieren die Deckenschwingungen spürbar und verbessern den Nutzungskomfort. In den übrigen Bereichen werden die für historische Holzbalkendecken typischen Schwingungen akzeptiert. Die Überprüfung der bestehenden Tragstruktur zeigt, dass die Erdbebensicherheit die gemäss den geltenden Richtlinien für bestehende Bauwerke geforderten minimalen Erfüllungsfaktoren von η = 0.25 erreicht. Umfangreiche bauliche Ertüchtigungsmassnahmen zur weiteren Erhöhung des Erfüllungsgrades würden aufgrund des hohen Eingriffs in die historische Bausubstanz und des verhältnismässig geringen Sicherheitsgewinns einen unverhältnismässigen Aufwand verursachen und sind deshalb nicht vorgesehen. Dort, wo im Zuge der Umbauarbeiten ohnehin neue Deckenscheiben erstellt werden, werden die angrenzenden Fassadenwände mittels Stahlwinkeln an die neuen Deckenscheiben angeschlossen. Dadurch werden die Fassaden gegen das Ausklippen aus der Ebene gesichert. Sämtliche vorgeschlagenen Massnahmen folgen dem Grundsatz, die Trag- und Erdbebensicherheit im Rahmen der ohnehin geplanten Eingriffe gezielt zu verbessern und gleichzeitig die historische sowie denkmalgeschützte Bausubstanz mit grösstmöglicher Zurückhaltung zu behandeln.

Konzept Gastro

Sämtliche Gastronomie-Flächen im Gewölbekeller (Zunftkeller), im Erdgeschoss (Restaurant Kramer) sowie im 2. Obergeschoss (Zunftsaal) werden neu über einen geschickt platzierten Gastronomieaufzug mit der neuen Produktionsküche im 1. Obergeschoss verbunden. Dort erfolgen sowohl die Mahlzeiten-Produktion (inklusiver Frittueuse), als auch die zentrale Reinigung von Tellern und Besteck. Gläser und Tassen werden dezentral in den Unterthieken-Abwaschmaschinen im Zunftsäler, im Barbereich des Erdgeschosses und in der Office-Küche zum Zunftsaal gereinigt. Im Keller auf Seite Rathausgasse wird vorschriftsgemäss die Personalgarderobe mit separater Toilette, Dusche und Umkleide sowie einem kleinen Administrationsbereich eingeplant. Der, infolge Zentralisierung der Haustechnikkomponenten frei werdende, Vorkeller kann als geläfteter Abfall- respektive Lagerraum mit /ohne Kühlzelle genutzt werden.

Auch in den Vorkellern auf Seite Kramgasse wird durch den Rückbau der Lüftungsgeräte zusätzlicher Raum für Lager, Kühlzellen und/oder Kühlschränke freigespielt, da die neue Lüftungszentrale im Dachgeschoss nun auch den Zunftkeller erschliesst. Der westliche Kellerabgang dient hier als Betriebszugang währenddem der östliche den Gästen vorbehalten bleibt. Die Lagerbereiche im Vorder- und Hinterhaus werden über reversible, aufgestzte Transportbänder angedient, um den händischen Aufwand für den Warentransport zu minimieren. Die künftige Gastronomienutzung muss – analog zum Umbau- und Sanierungskonzept – passgenau auf die räumlichen, betrieblichen und baulichen Gegebenheiten des Bestands abgestimmt werden. Der beigezogene Gastronomiespezialist, Lorenz Hug, beurteilt die vorgesehenen Eingriffe als deutliche betriebliche Verbesserung und als wesentliche Voraussetzung für einen reibungslos funktionierenden Gastronomiebetrieb in der historisch geprägten Unteren Altstadt.

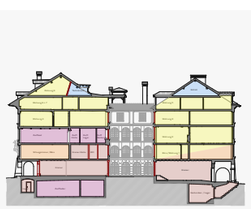
Konzept Brandschutz

Auf Grund der Bestandssituation und des denkmalpflegerischen Werts wird im Rahmen der brandschutztechnischen Beurteilung ein verhältnismässiger und objektspezifischer Ansatz verfolgt. Auf einschneidende, beziehungsweise massive bauliche Anpassungen wird verzichtet. Die Brandschutzmassnahmen werden mit grösstmöglicher Rücksicht auf den Bestand geplant und umgesetzt. Ziel ist es, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Erhalt der schützenswerten Bausubstanz und den heutigen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz sowie der Nutzungsflexibilität zu schaffen. Die zulässigen Fluchtweglängen sind auf allen Geschossen eingehalten. Da der Zunftsaal über zwei Ausgänge verfügt, ist eine Belegung von maximal 1'100 Personen zulässig.

Die Türen, welche direkt in den vertikalen Fluchtweg (grün hinterlegt) führen, sind brandschutztechnisch zu ertüchtigen respektiv bei neuen Türen entsprechend auszurüsten. Die bereits vorhandene Brandmeldeanlage wird an die neue Situation angepasst. Mittels ihr kann auf tiefgreifende, bauliche Massnahmen verzichtet werden. Es wird – falls noch nicht vorhanden – empfohlen ein Blitzschutzkonzept zu realisieren.



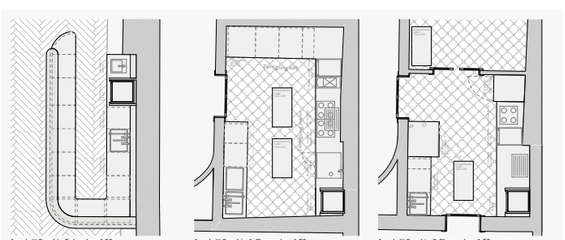
Nutzungsschema aktuell



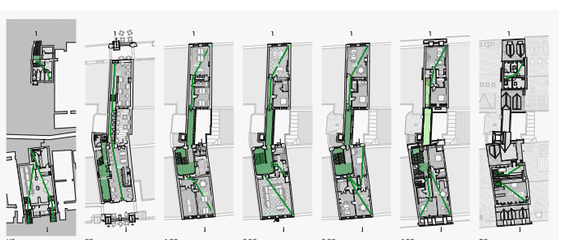
Nutzungsschema Projekt



Vorschlag Etappierung



Ausschnitt Grundriss Erdgeschoss 1:50 | Ausschnitt Grundriss 1. Obergeschoss 1:50 | Ausschnitt Grundriss 2. Obergeschoss 1:50



Verfeinerungen

Über die Jahre hat die Liegenschaft diverse Purifizierungen und Verunklärungen erfahren und viel ihrer Ursprünglichkeit und ihrer historischen Poesie eingebüsst. Das Haus erscheint heute in Teilbereichen allzu «clean» und charmelos. Durch gezielte, punktuelle Massnahmen soll dieser Mangel behoben und dem Gebäude wieder mehr Atmosphäre eingehaucht werden. Bei der Gestaltung dieser Eingriffe dienen einerseits der historische Ursprungszustand und andererseits die drei Motive des neuen Zunftwappens (Schere, Karde, Tuch) als Richtschnur, um bei identischen Vorschlägen einen starken Bezug zum Bestand, seiner Geschichte und der bedeutenden Nutzung als Zunfthaus herzustellen.

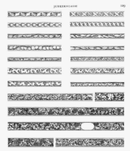


Laubenfassade Kramgasse

Die vorgeschlagene, neue Laubenfassade des Gastronomiebetriebes orientiert sich gestalterisch und materiell am bestehenden Zugangsportal von 1852, wodurch die gesamte Laubenansicht der Liegenschaft wieder als durchgehende, einladende Einheit erlebbar wird und den Gassenraum des «Rohrs» aufwertet. Das Flachschnitz-Fries in Eiche mit Scherenmotiv greift das zentrale Symbol des neuen Zunftwappens auf und verweist dezent auf die Nutzungsgeschichte der Liegenschaft.



Tris und Robert Haussmann, 1990-1993, Renovierung Modehaus Laube & Gassli, Baden



Junkerngasse 1, 20 Flachschnitzfriese, um 1606-1610



Hoffassade Verbindungslaube

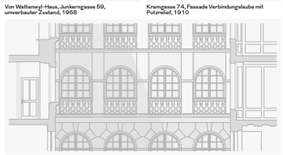
Durch die Wiederherstellung des Innenhofs bis auf Erdgeschossniveau können die Hoffassaden im Sockelbereich rekonstruiert werden. Aufgrund mangelnder Planunterlagen zur ursprünglichen Hoffassadierung dienen die Aussagen in den Schriftquellen als Basis für die Neugestaltung der Verbindungslaube: Die erwähnten «bockenförmigen Schmiedeisengitter», welche die ursprünglich offenen Laubenarkaden gesichert haben, werden in Form eines Putz-Motivs zum Gestaltungsthema, das an die ursprüngliche Ausformulierung erinnert.



Von Wattenwyl-Haus, Junkerngasse 59, Putzrelief, 1909



Kramgasse 7-9, Fassade Verbindungslaube mit Putzrelief, 1910





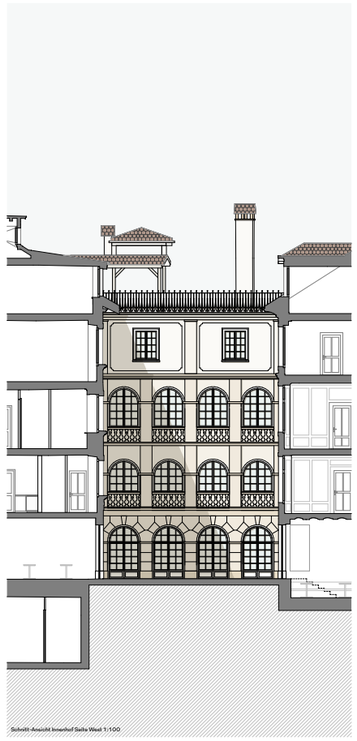
Vestibül Zunftgeschoss



Ansicht Laube Kramgasse 1:33



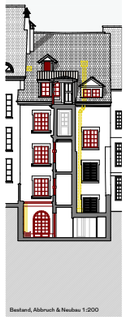
Schnitt-Ansicht Innenhof Seite Süd 1:100



Schnitt-Ansicht Innenhof Seite West 1:100



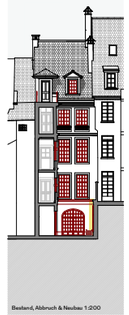
Schnitt-Ansicht Innenhof Seite Nord 1:100



Bestand, Abbruch & Neubau 1:200



Bestand, Abbruch & Neubau 1:200



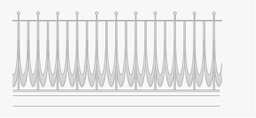
Bestand, Abbruch & Neubau 1:200

Hoffassade Geländer

Das prosaische Staketengeländer im 4. Obergeschoss wird durch ein neues Geländer ersetzt, welches sich in der Gestaltung an einem weiteren, auf dem neuen Zunftwappen vorhandene Symbol orientiert, dem Tuch. Dieses Element bekrönt die neu gestaltete Hoffassade der Verbindungslaube und verleiht ihr einen adäquaten Abschluss.



Tris und Robert Haussmann, Boutique Lanvin, Zürich, 1975-1977



Entrée

Die neu gestaltete und an der westlichen Brandwand mittig aufgestellte Briefkastenanlage mit kaschiertem Brandmelde-Tableau verhilft dem Raum eine neue Mitte, welche zusätzlich durch eine festliche Hängeleuchte betont wird. Der bestehende Bodenbelag wird sorgfältig aus- und in neuer Verlegeart und mit ausgebildeten Randfriesen wieder eingebaut. Im Bereich des bestehenden, Sandsteinsturzarkaden werden hier sowie im 1. bis 3. Obergeschoss die ursprünglich vorhandenen Pilaster an den Stirnwänden durchgängig wieder hergestellt, um das tektonische Bild korrekt zu vervollständigen. Die beiden ersten Treppentritte werden ausgerundet, um neben der einladenden Geste auch einen adäquaten Abschluss dieser einzigartigen Treppenanlage zu finden, die - gemäss Einschätzung von Paul Hofer - eine der frühesten erhaltenen Barocktreppen Berns darstellt. Der Durchgang zum Lift wird mit einer flach gewölbten Decke versehen, um diesen Raum optisch vom Treppenraum abzutrennen und dem engen Durchgang eine eigene Atmosphäre und Dramatik zu verleihen.

Vestibüle und Verbindungslauben

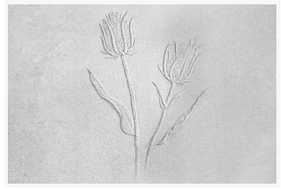
Die wieder auf ihre ursprüngliche Grosszügigkeit vergrösserten Vestibüle im 1. bis 3. Obergeschoss werden mit gerundeten Ecken in barocker Formensprache ausgestattet. Im Zunftgeschoss nobilitiert zudem ein Gips-Flachrelief den festlichen Zugang zum Saal. Dieses Basrelief zeigt das dritte Wappenmotiv der Karde und verweist dadurch auf ein wichtiges, historisches Handwerkszeug der Weber. Sondagen werden zeigen, ob im Bereich der Verbindungslauben der, unter dem aktuellen Bodenbelag vermutete, grossformatige Sandsteinbelag noch vorhanden ist und wiederhergestellt werden kann. Die ursprüngliche Sandsteinfarbigkeit der Innenseite der Laubenfassade wird auf allen Geschossen wieder hergestellt.



Karl Blossfeldt, Dipsacus laciniatus, Schlitzblättrige Karde, Weberkarde, vor 1928, Silbergelatineabzug



Gerechtigkeitsgasse 40, Grundriss 1. Obergeschoss, ca. 1740-1745



Schlusswort

Die Zunft zur Schneidern hat sich für eine gesamtheitliche Betrachtung ihrer einzigartigen und geschichtsträchtigen Liegenschaft an der Kramgasse 12 entschieden. Sie hat vorbildlich ihre beeindruckende Geschichte aufarbeiten lassen und damit die Basis für die Erarbeitung eines spezifischen Umbau- und Sanierungskonzepts gelegt. Durch diese weitsichtige Strategie wird einerseits sichergestellt, dass sämtliche Baumassnahmen im Wissen um die Historie geplant werden und andererseits ermöglicht die angestrebte Gesamtbetrachtung gleichzeitig, die Prinzipien der Nachhaltigkeit optimal zu erfüllen. Das Haus entspricht in seiner Typologie nicht einem «normalen» Wohnhaus in der Unteren Altstadt sondern weist als Zunfthaus einen weit höheren Öffentlichkeitsgrad und einen ebensolchen Anspruch auf, welcher durch die bevorstehende Bauphase wieder gestärkt werden soll. Die gesamtheitlich geplanten und koordinierten Eingriffe werden sich – nach einer Epoche mit punktuellen, oft planlosen Eingriffen und Purifizierungen - in die auf der Südfassade des Vorderhauses eingemeisselte Abfolge wichtiger Bauphasen in der Geschichte des Gebäudes einreihen: 1692 - Neubau Vorderhaus durch Samuel Jenner, 1747 - Neubau Hinterhaus durch Johann Rudolf Hebler, 1827 - Neufassadierung Vorderhaus durch Johann Daniel von Österreith, 1986 - Umbau und Gesamtsanierung durch Walter Jaussi & Hans Weiss. Ganz im Sinne des Schneiderhandwerks wird ein Eingriff nur massvoll vorgeschlagen: wie bei einem Massanzug wird das Umbau- und Sanierungskonzept als Schnittmuster passgenau auf den (Bau-)körper angepasst. Durch die vorgeschlagenen Massnahmen wird das Gebäude typologisch und morphologisch wieder näher an den Ursprungsbau herangeführt. Es erzählt deutlich lesbarer über seine bewegte Geschichte und wird wieder seinem ursprünglichen Status als öffentliches Gast- und Zunfthaus gerecht. Durch präzise Eingriffe und auf die Bau- und Nutzungsgeschichte abgestimmte Verfeinerungen wird die Basis für das nächste, zukunftsfähige Kapitel in der beeindruckenden Geschichte des Zunfthauses zur Schneidern gelegt und dem Haus die in Teilbereichen verloren gegangene, historische Atmosphäre und Poesie wieder zurückgegeben.

Konzept Energie und Gebäudetechnik

Wie in zahlreichen anderen historischen Liegenschaften wurde auch an der Kramgasse 12 bei vergangenen Umbauten und Sanierungen oft nur punktuell eingegriffen, da unter Betrieb gebaut werden musste und weder die Bearbeitungstiefe noch das zur Verfügung stehende Budget eine haustechnische Gesamtschau ermöglichte. Sowohl aus denkmalpflegerischer aber auch aus nachhaltiger Sicht gilt es nun, im Rahmen der bevorstehenden Baumassnahmen eine typologisch vertretbare und revisionierbare Erschliessungsstruktur für sämtliche Haustechnikmedien zu finden und zudem - über die Gesamtliegenschaft betrachtet - mögliche Synergien zu nutzen, die Installationen gemäss den aktuellen Vorschriften auszuführen und die festgestellten Mängel zu beheben. Bei der Erschliessung sämtlicher Medien wird auf möglichst kurze Wege und bestmögliche Flexibilität für spätere Erweiterungen und Anpassungen im Gebäude geachtet. Das Prinzip der Systemtrennung wird konsequent eingehalten.

Sanitär

Sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen werden komplett ersetzt und entsprechend den neuen Gegebenheiten zeitgemäss geplant. Wo sinnvoll und möglich werden aber die vorhanden Erschliessungswege wieder verwendet, um zusätzliche Eingriffe in die historische Bausubstanz zu vermeiden.

Heizung

Die Wärmeerzeugung mittels Gasheizung wird gemäss Empfehlung im Zustandsbericht Gebäudetechnik beibehalten. Es empfiehlt sich jedoch künftig beim Energieversorger ein Produkt mit erhöhtem Biogas-Anteil zu wählen, womit ein nachhaltiger Energieträger eingesetzt wird. Die Wärmeverteilung über Heizkörper wird ebenfalls beibehalten. Wo es durch neue Raumeinteilungen erforderlich ist, werden einzelne Heizkörper auf die neuen Gegebenheiten angepasst beziehungsweise ergänzt.

Lüftung und Gewerbliche Kälte

Die erforderliche Luftmenge für die vorgesehenen Nutzungen nach der Sanierung beträgt in der Summe ungefähr 5'200 m³/h. Basierend auf dem Nutzungskonzept des Gebäudes ist eine gleichzeitige, maximale Nutzung der Räumlichkeiten Zunftsaal, Produktionsküche, Restaurant und Zunftkeller eher unwahrscheinlich. Daher wird die Luftmenge für ein gemeinsames Lüftungsgerät auf 4'000 m³/h (ca. 75%) festgelegt. Dies ermöglicht eine kompakte Lüftungsanlage im neuen Technikraum, da die Brandschutzvorschriften bei einer höheren Luftmenge separate Aggregate und Kanalführungen fordern, woraus ein erhöhter Platzbedarf für die Technik mit entsprechend höherer Eingriffstiefe in den Bestand resultieren würde. In den sporadisch genutzten Bereichen und im Küchen kann die Lüftung über die allgemeinen Anlagen mit Hauptlüftung, Treppenhaus, Beleuchtung und Lüftung. Aufgrund der aktuellen Nutzungsverteilung ist mit rund 10 Messungen zu rechnen. Die definitive Anzahl ist in der nächsten Projektphase mit dem Energieversorger und den finalen Betriebskonzept abzustimmen.

Steigzonen und Unterverteilungen

Die zentrale Steigzone wird im Bereich des Treppenhauses geführt und kann gemeinsam mit der Lüftung genutzt werden. Dadurch entsteht eine klare vertikale Installationsachse über alle Geschosse des Vorderhauses. Die Steigzonen sind geschossweise zugänglich und nehmen folgende Medien auf: Elektro Starkstrom, Schwachstrom/UKV, Brandmeldeanlage/ Sicherheitsanlagen, Gegensprechanlage/Zutritt, Allgemeinbeleuchtung und Notbeleuchtung, Zuleitungen zu den Wohnungs-/Büroverteilungen. Die Wohnungen und Büros erhalten eigene kleine Unterverteilungen, welche in den Schreinereinbauten untergebracht werden. Die Gastronomie, Zunftbereiche und allgemeinen Anlagen werden separat erschlossen, damit Betrieb, Unterhalt und spätere Abrechnung sauber getrennt werden können.

Etappierte Ausführung

Für die Etappierung ist die Lage der neuen Hauptverteilung im Dachgeschoss vorteilhaft, weil diese dadurch unabhängig von der bestehenden Hauptverteilung im Erdgeschoss aufgebaut werden kann (= Parallelbetrieb). Die zentrale Steigzone im Treppenhaus kann schrittweise erstellt und danach geschossweise in Betrieb genommen werden. Aus Sicht Elektro wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen: Zuerst Aufbau der neuen Hauptverteilung im Dachgeschoss mit Zählerplätzen und Reservefeldern, dann Erstellen der zentralen Steigzonen im Treppenhaus gemeinsam mit Lüftung und Schwachstrom, gefolgt von der Erstellung einer provisorischen Einspeisung sowie einen gesicherten Weiterbetrieb der bestehenden Anlagen während der Bauphase und abgeschlossen mit dem geschossweisen Umschliessen der neuen Nutzungen auf die neue Hauptverteilung.





Schemaschnitt Gebäudetechnik

Konzept Elektro

Die heutige Lage der Hauptverteilung im Entrée wird aufgehoben und in den neuen Technikraum im Dachgeschoss transferiert. Dort werden Hauptverteilung inkl. Messungen und technische Reserveflächen zusammengefasst. Die Hauptverteilung ist so gut zugänglich, trocken, brandschutztechnisch sauber abgetrennt und ausserhalb des öffentlich zugänglichen Bereichs angeordnet. Ab dieser Hauptverteilung werden die Unterverteilungen für Gastronomie, Zunft, Büros, Wohnungen, Lift, Lüftung und allgemeine Anlagen separat erschlossen.

Elektro Zählerkonzept

Die Messung wird nutzungsgetrennt aufgebaut. Vorgesehen sind separate Zähler für Gastronomie, Zunft, die Büros und Wohnungen sowie die allgemeinen Anlagen mit Haustechnik, Lift, Treppenhaus, Beleuchtung und Lüftung. Aufgrund der aktuellen Nutzungsverteilung ist mit rund 10 Messungen zu rechnen. Die definitive Anzahl ist in der nächsten Projektphase mit dem Energieversorger und dem finalen Betriebskonzept abzustimmen.

Steigzonen und Unterverteilungen

Die zentrale Steigzone wird im Bereich des Treppenhauses geführt und kann gemeinsam mit der Lüftung genutzt werden. Dadurch entsteht eine klare vertikale Installationsachse über alle Geschosse des Vorderhauses. Die Steigzonen sind geschossweise zugänglich und nehmen folgende Medien auf: Elektro Starkstrom, Schwachstrom/UKV, Brandmeldeanlage/ Sicherheitsanlagen, Gegensprechanlage/Zutritt, Allgemeinbeleuchtung und Notbeleuchtung. Zuleitungen zu den Wohnungs-/Büroverteilungen. Die Wohnungen und Büros erhalten eigene kleine Unterverteilungen, welche in den Schreinereinbauten untergebracht werden. Die Gastronomie, Zunftbereiche und allgemeinen Anlagen werden separat erschlossen, damit Betrieb, Unterhalt und spätere Abrechnung sauber getrennt werden können.

Etappierte Ausführung

Für die Etappierung ist die Lage der neuen Hauptverteilung im Dachgeschoss vorteilhaft, weil diese dadurch unabhängig von der bestehenden Hauptverteilung im Erdgeschoss aufgebaut werden kann (= Parallelbetrieb). Die zentrale Steigzone im Treppenhaus kann schrittweise erstellt und danach geschossweise in Betrieb genommen werden. Aus Sicht Elektro wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen: Zuerst Aufbau der neuen Hauptverteilung im Dachgeschoss mit Zählerplätzen und Reservefeldern, dann Erstellen der zentralen Steigzonen im Treppenhaus gemeinsam mit Lüftung und Schwachstrom, gefolgt von der Erstellung einer provisorischen Einspeisung sowie einen gesicherten Weiterbetrieb der bestehenden Anlagen während der Bauphase und abgeschlossen mit dem geschossweisen Umschliessen der neuen Nutzungen auf die neue Hauptverteilung.

Konzept Nachhaltigkeit

Nichts, was vorher Bedeutung hatte, soll durch die Umwandlung unnötig vernichtet werden.
Lucius Burckhardt, Der kleinmöglichste Eingriff, oder die Rückführung der Planung auf das Planbare.

Das Zunfthaus zur Schneidern mit seiner beeindruckenden Bau- und Nutzungsgeschichte ist als Teil des Unesco Weltkulturerbe-Perimeters von grösstem baukulturellem, städtebaulichem und architektonischem Wert und damit von herausragender, identitätsstiftender und gesellschaftlicher Bedeutung. Mit der geplanten Instandsetzung wird die Sicherung und der Erhalt dieses einzigartigen Baudenkmals für nachfolgende Generationen sichergestellt und der geschichtsträchtige Ort für die gesellige Zusammenkünfte der Zunftbrüdern und Zünfter bewahrt. Die von der Auslobern angestrebte, gesamtheitliche Betrachtung der Liegenschaft, erlaubt es, eine nachhaltige Sanierungsstrategie zu entwickeln, bei der sowohl energetische Optimierungen als auch verschiedenste, heute brachliegende Potenziale der Liegenschaft wieder oder neu genutzt werden können. Das Durchdrungen nach «dem kleinstmöglichen Eingriff» ist stets auch im Hinblick auf die denkmalpflegerischen Belange und die Anliegen der Nachhaltigkeit der Königsweg: Bei allen Eingriffen ist der Substanzverlust und damit die Eingriffstiefe zu minimieren respektive dort anzusetzen, wo bereits in einer früheren Bauphase historische Bausubstanz vernichtet wurde. Wertvolle historische Bauteile, die ausgebaut werden müssen, werden wo immer möglich in der Liegenschaft an andere Stelle wiederverwendet. Weiterbauen in traditionellen, handwerklichen Konstruktionsprinzipien garantiert auch künftig eine optimale Reparatur- und Anpassungsfähigkeit an sich ändernde Bedürfnisse. Die Materialwahl orientiert sich dabei konsequent am Bestehenden und Bewährten. Durch diese, seit Jahrhunderten im Denkmalpflegekontext betriebenen Strategien der Nachhaltigkeit kann ganz selbstverständlich auch ein zeitgemässer Beitrag zur Kreislaufwirtschaft geleistet werden. Bei der Gesamtsanierung muss neben der Fensterertüchtigung respektive dem Fenstersatz auch die optimale Dämmung der Dachflächen und der Flächen gegen unbeheizte Räume sichergestellt werden, um den Energieverbrauch für die nächsten Nutzungsphase zu minimieren. Mit der vorgesehenen Energieerzeugung mit einem hohen Biogas-Anteil wird ein nachhaltiger Energieträger eingesetzt. Weiter garantiert das gesamtheitlich geplante Lüftungs- und Kältekonzept die optimierte Nutzung von Synergien und einen energieeffizienten Betrieb des gesamten Gebäudes. Bei den Umbau- und Sanierungsmassnahmen wird konsequent auf eine nachhaltige Systemtrennung geachtet, um eine spätere Revisionierbarkeit der Installationen mit unterschiedlicher Lebensdauer zu ermöglichen. Die vorliegende, bauhistorische Analyse sowie frühzeitige Sondagen zu Statik, Konstruktion, Materialität und Farbigkeit bilden die Basis für die Entwicklung des massgeschneiderten Umbau- und Sanierungskonzepts. Der integrative Entwurfsansatz orientiert sich gestalterisch, materiell und konstruktiv am Vorgefundenen und strebt auch in der Detailierung und Ausführung die handwerkliche Qualität des Bestands an – atmosphärisch bereichert durch ein Quäntchen Poesie.

Berechnungen

Wohnungsmiete/

Ursprungsgeschoss Name	Geschoss	Grösse	Fläche
Wohnung 1	4.OG	4.5 Zi.	112 m²
Wohnung 2	3.OG	4.5 Zi.	112 m²
Wohnung 3	2.OG	4.5 Zi.	112 m²
Wohnung 4	1.OG	4.5 Zi.	97 m²
Wohnung 5	4.OG/DG	4.5 Zi.	90 m²
Wohnung 6	3.OG	4.5 Zi.	97 m²
			620 m²

Gewerbefläche

Geschoss	Räume	Fläche
1.OG/2.OG/3.OG	Büro Lager, Archiv, Sitzungszimmer	461 m²
1.OG/Zwischengeschoss	Lager	90 m²
1.OG	Produktionsküche, Restaurant	1'000 m²
1.OG	Produktionsküche, Restaurant	1'000 m²
1.OG	Büro (1 Stellung 1)	13 m²
1.OG	Büro	20 m²
		2'584 m²

Zunft

Geschoss	Räume	Fläche
1.OG	Zunftsaal mit WC, Küche	97 m²
2.OG	Zunftsaal mit Nebenräume, Mitteilgeschoss Küche	97 m²
		194 m²

Gemeinsam genutzte Räume

Geschoss	Räume	Fläche
DG	WC, Lift	6 m²
1.OG	Sitzungszimmer mit Garderobe und Toilette	33 m²
1.OG	WC	7 m²
		46 m²

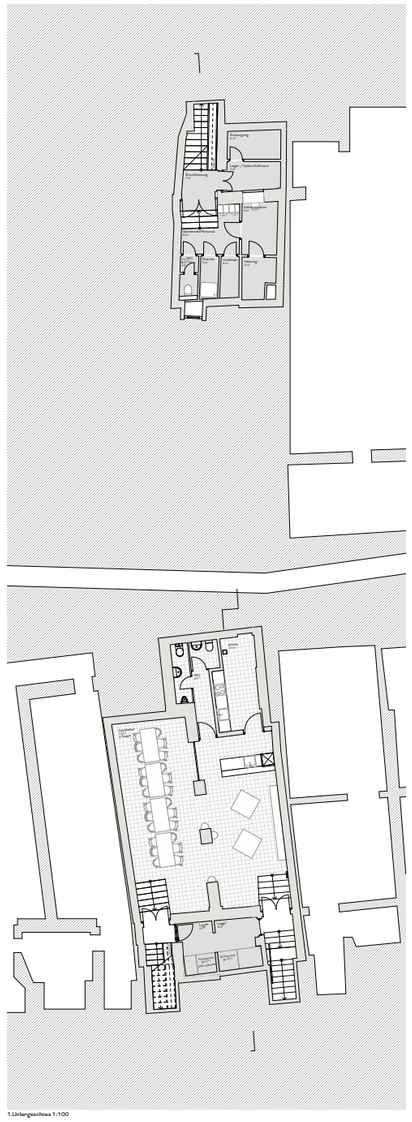
GF

Ursprungsgeschoss Name	Fläche
Untergeschoss	621
Erdgeschoss	619
1.Obergeschoss	658
2.Obergeschoss	597
3.Obergeschoss	597
4.Obergeschoss	498
Dachgeschoss	1'115
	1'753 m²

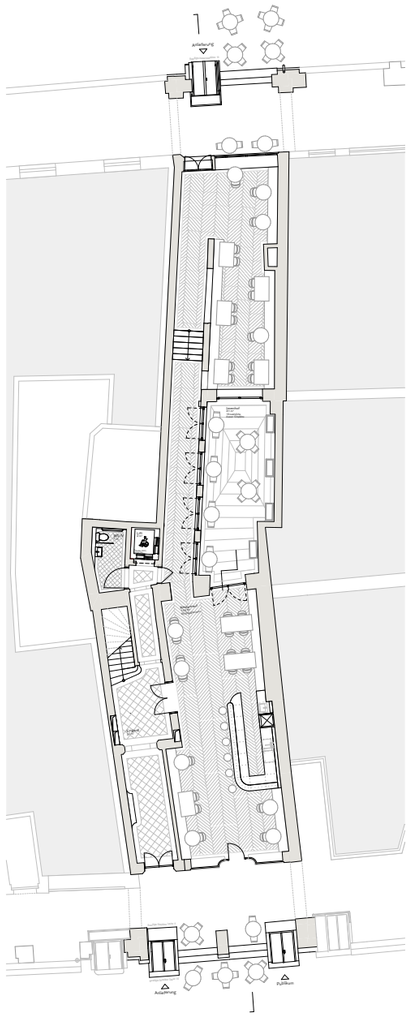
324.416

Kategorie	Fläche
Aussen Terrassenfläche	10
Fassadenfläche	647
Hauptnutzfläche	1'697
Nebennutzfläche	97
Verkehrsfläche	1'141
	1'947 m²

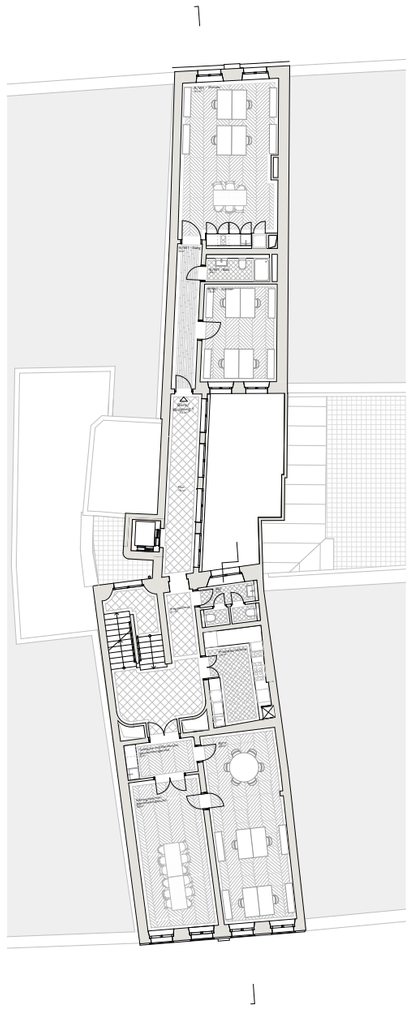




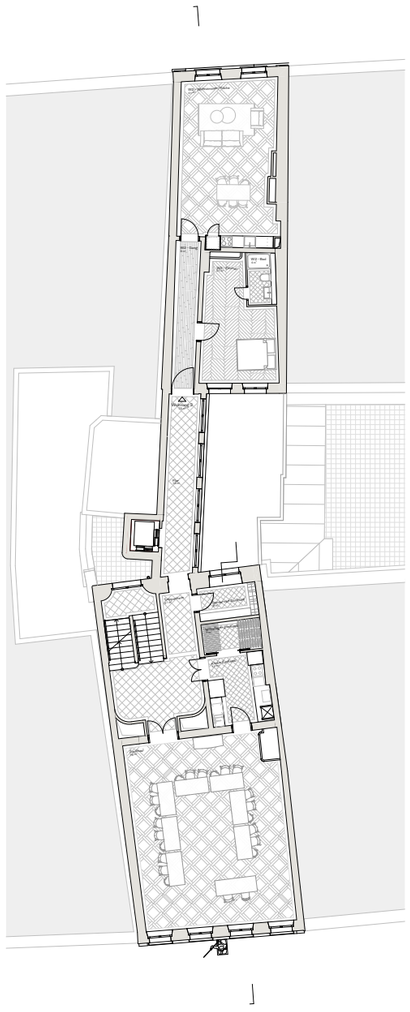
1.Untergeschoss 1:100



Erdgeschoss 1:100



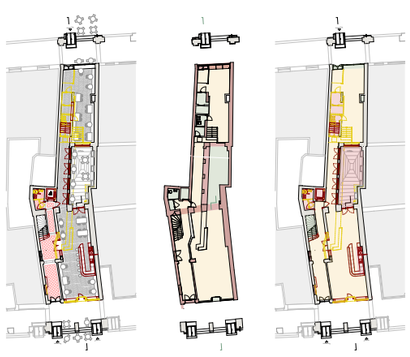
1.Obergeschoss 1:100



2.Obergeschoss 1:100



1.UG - Bestand, Abbruch & Neubau 1:300 1.UG - Wertungsplan 1:300 1.UG - Interventionsplan 1:300



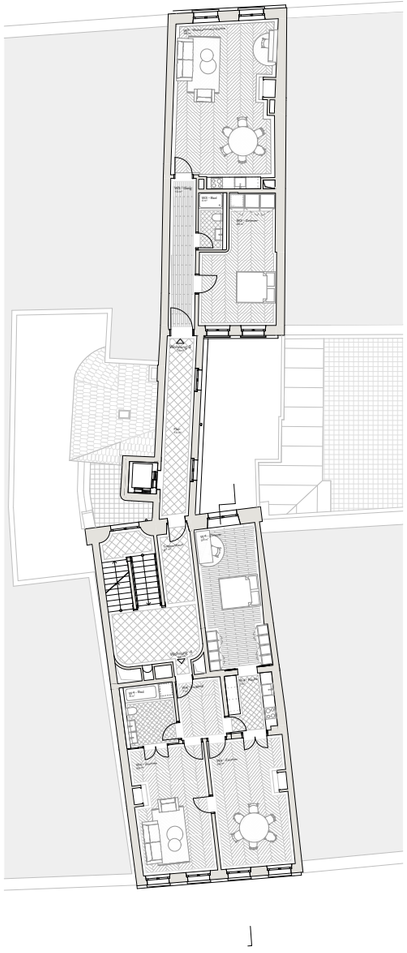
EG - Bestand, Abbruch & Neubau 1:300 EG - Wertungsplan 1:300 EG - Interventionsplan 1:300



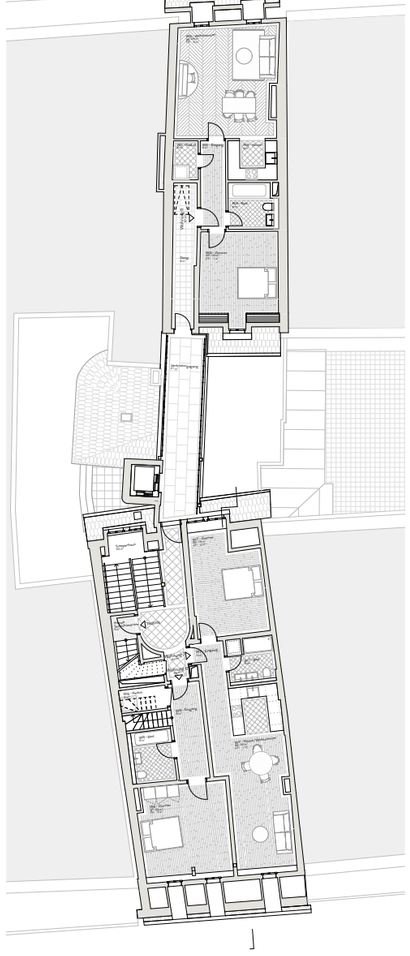
1.OG - Bestand, Abbruch & Neubau 1:300 1.OG - Wertungsplan 1:300 1.OG - Interventionsplan 1:300



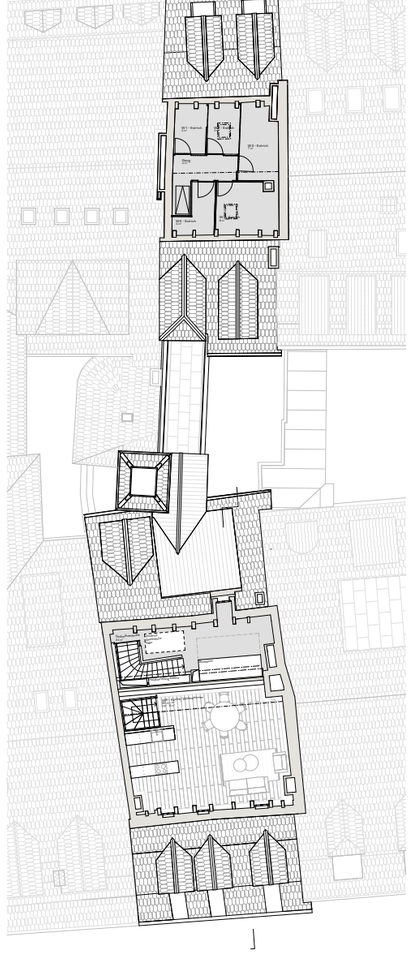
2.OG - Bestand, Abbruch & Neubau 1:300 2.OG - Wertungsplan 1:300 2.OG - Interventionsplan 1:300



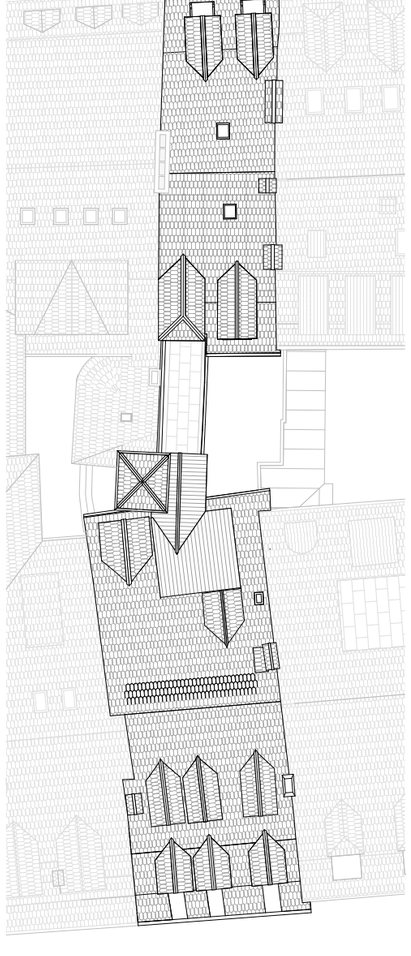
3.Obergeschoss 1:100



4.Obergeschoss 1:100



Dachgeschoss 1:100



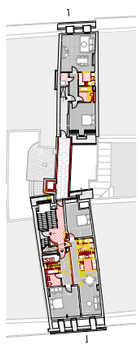
Dachaufsicht 1:100



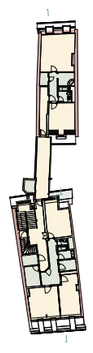
3.OG - Bestand, Abbruch & Neubau 1:300

3.OG - Wertungsplan 1:300

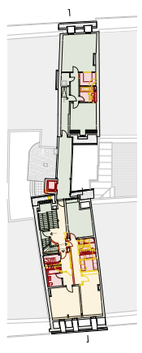
3.OG - Interventionsplan 1:300



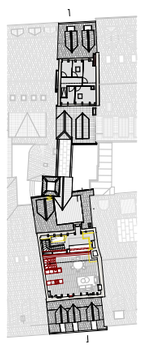
4.OG - Bestand, Abbruch & Neubau 1:300



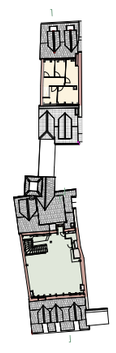
4.OG - Wertungsplan 1:300



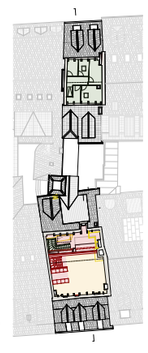
4.OG - Interventionsplan 1:300



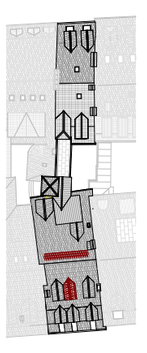
DG - Bestand, Abbruch & Neubau 1:300



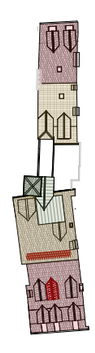
DG - Wertungsplan 1:300



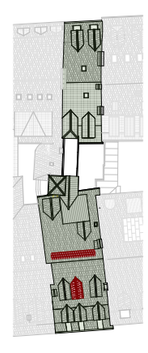
DG - Interventionsplan 1:300



DA - Bestand, Abbruch & Neubau 1:300



DA - Wertungsplan 1:300



DA - Interventionsplan 1:300

Co. Architekten AG

Architekt
Co. Architekten AG, Bern

Fachplaner
WAM Planer und Ingenieure AG, Bern
Enerplan AG Bern

Projektbeschrieb

Umgang mit dem Baudenkmal
Das Projekt „Ospite“ überzeugt im Umgang mit der bestehenden Raumstruktur sowohl am Oberbau des Vorder- als auch des Hinterhauses. Die bauzeitlichen grosszügigen Vestibüle werden im 1. und 2. Obergeschoss wieder hergestellt, und ihnen sind gassenseitig wieder hausbreite Säle zugeordnet. Im ersten Obergeschoss werden gar die in situ erhaltenen spätbarocken Wandschränke beibehalten. Im dritten Obergeschoss wird richtigerweise auf eine Rückführung des Saals verzichtet und die beiden wichtigen Phasen der Gastzimmereinbauten von 1785 beziehungsweise 1852 werden respektiert und die Ausstattung erhalten. In diesem Geschoss wird auf die Rückführung des Vestibüls verzichtet, aber - weniger überzeugend - anstelle der heutigen Küche ein Entrée und ein Abstellraum eingeführt. Im 4. und 5. Obergeschoss sind zwei Duplexwohnungen vorgesehen. Während das untere Geschoss die beiden Wohnungen parallel zum First in eine Nord- und eine Südwohnung trennt, so erfolgt die Trennung im oberen Geschoss mit seinen Dachschrägen einleuchtend quer zum First in eine West- und eine Ostwohnung.
Das untere Geschoss vermag noch nicht vollumfänglich zu überzeugen. Zwar werden die beiden gassenseitigen Zimmer, das ostseitige seit 1985 mit einspringender Raumecke, übernommen und auch das hofseitige Zimmer entspricht dem Bestand. Doch dem zwischenliegenden Bereich mit den beiden wohnungsinternen Treppen, Abstellräumen und Bädern fehlt eine klare Ordnung.
Das von Gasse zu Gasse durchgehende Erdgeschoss hält sich sehr stark, vielleicht zu stark, an den aktuellen Bestand mit Küche im Hofbereich und Bar in der gassenseitigen Verlängerung. Zur räumlichen Klärung und Differenzierung in die Bereiche Vorderhaus, Hof und Hinterhaus wird über den gesamten Hof ein Glasdach eingeführt. Seine Gestaltung ist klar formuliert, inklusive die an Hand eines Details illustrierte Entwässerung mittels einer verdeckten Einlegerinne. Die Hoffassaden sind vom Erdgeschoss aus wieder erlebbar. Die Jury äussert jedoch ihre Bedenken bezüglich der ständigen Verschmutzung der grossen horizontalen Glasfläche. Der Hinterhausbereich wird nicht verbessert. Die Anordnung der Aborte im einstigen Zirkulationsbereich im heute aber verstellten Westteil des Hinterhauses zementiert die bestehende räumliche Situation und führt zu keiner Verbesserung.
Als Einzige haben CO. Architekten versucht, natürliches Licht dem Liftzugang zuzuführen, indem in das Dach des kleinen Westhofs ein rundes Oblicht eingeführt wird. Der Vorschlag vermag allerdings nicht restlos zu überzeugen.

Qualität der Grundrisse
Die Raumstruktur des Hinterhauses mit je einem gassenseitigen und einem hofseitigen Zimmer ist sorgfältig bearbeitet und teilweise rekonstruiert. Die drei ersten Obergeschosse – das erste Obergeschoss für Dienstleistungen, die beiden oberen als Wohnungen - respektieren die bisherige Lage der Sanitärzellen jeweils im Nordteil des hofseitigen Zimmers, und sie sehen an denselben Stellen neue Sanitärzellen vor. Die verträglich in die Gassenzimmer gesetzten Küchen der beiden Wohngeschosse bestehen aus einer Küchenzeile an der Rückwand und einer in den Raum gestellten Kochinsel. Die sorgfältigen Vorschläge gehen hier und dort über die reine Neuinstallation der Sanitär- und Küchenzellen hinaus, so werden beispielsweise die heute funktionslosen ehemaligen Alkoventüren in der Südwand des Gassenzimmers zu den WC`s im 2. Obergeschoss wieder zu nutzbaren Türen aktiviert.

Tragkonstruktion und Brandschutz
Die vorgeschlagene Erweiterung des Untergeschosses ist technisch äusserst schwierig und aufwändig. Das Verhältnis von Aufwand zu Nutzen dieser Massnahmen wird in Frage gestellt.
Ob Aushubarbeiten im Bereich der unteren Altstatt vom archäologischen Dienst genehmigt würden, ist sehr fraglich. Der geplante Einbau des Liftes wird, mit Ausnahme des Untergeschosses, als unproblematisch beurteilt. Der Ersatz der vorhandenen Decke im Innenhof durch ein Glasdach ist statisch einfach lösbar, konstruktiv aber anspruchsvoll. Zwar wurden bereits Detaillösungen gezeichnet, die grundsätzlichen Probleme wie Beschattung, Reinigung und Entwässerung verbleiben aber. Der Einbau neuer Treppen im Dachgeschoss ist statisch so möglich, es wird aber in die historischen Holzkonstruktion eingegriffen. Die vorgesehene Fluchtwegsituation wird dargestellt und entspricht den geltenden Vorschriften. Es bestehen keine projektspezifischen Probleme oder Risiken.

Haustechnik
Das Projekt sucht nach einer kompakten Lösung für die Haustechnik des Kramers und des Zunftkellers. Die dazu vorgeschlagene neue Lüftungszentrale unter dem Treppenhaus und dem kleinen Höflein bis hin zum Ehgraben holt Aussenluft über das Höflein und leitet die Fortluft unsichtbar im Liftschacht ab. Dieser, gemäss Aussagen der Projektverfasser zu kleine Schacht soll neu gebaut werden als Stahlkonstruktion mit blutroter Holzverkleidung. Ob der vorgeschlagene Neubau gegenüber den heutigen Ziegelwänden des ehemaligen Abortturms eine wirkliche Verbesserung darstellt, muss bezweifelt werden.

Würdigung
Der sehr sorgfältige und bis ins Detail durchdachte Projektvorschlag überzeugt durch seinen Umgang mit dem Bestand und ihrer historischen Substanz vor allem am Oberbau, weniger im Erd- und im Untergeschoss. Sein formuliertes Ziel indes „Das Haus wird gewissermassen zur manifesten Identität der Zunft. Diese Identität gilt es in erster Linie mit den baulichen Massnahmen herauszuschälen und zu stärken“ kann es aus der Sicht der Jury nicht ganz erreichen.

ZUKUNFT ZUNFTHAUS ZUR SCHNEIDERN

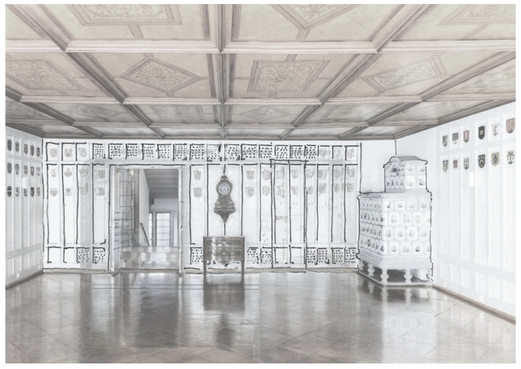
Wir nehmen das Vorwort der Jubiläumsschrift zum Leitbild:

...weil die Häuser, aber auch die Gassen und sogar die Menschen hier miteinander zu einem einzigen grossen Körper verschmelzen, von dem man beim ersten Hinschauen nicht die Details, sondern nur die Ganzheit wahrnimmt...

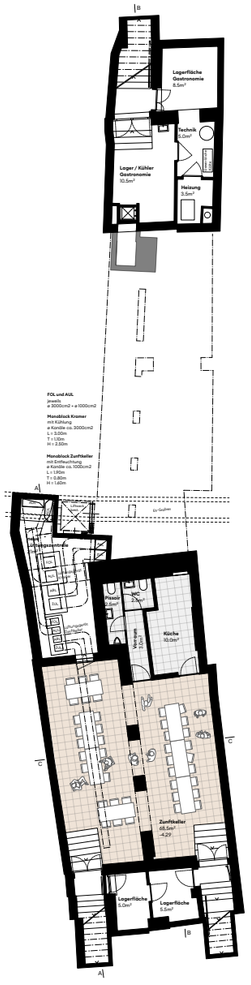
Die Schilderung der Berner Altstadt, als ein einziger grosser Körper, scheint uns eine treffende Interpretation der Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum. Alle Häuser fügen sich nahtlos aneinander. Ein Gebilde, in dem der einzelne Baustein fast untergeht. Es ist die "Ganzheit" welche mitunter sehr prägend für die Berner Altstadt ist. Wir betrachten es als wesentlich, dass dieser gelebte Organismus an den Eingangstüren nicht Halt macht und beim Betreten keine losgelöste, andere Welt entsteht. Die beschriebene Ganzheit soll aus unserer Sicht auch die einzelnen Bausteine – in unserem Fall das Zunfthaus zur Schneidern – durchdringen. Sie setzt sich im Inneren fort und führt die Besuchenden durch das Treppenhaus, über die Verbindungslauben zum Innenhof, der durch ein neues Glasdach wieder erlebbar wird.

Dem gegenüber steht die Idee des Zunfthauses an sich. Es wird als der Ort beschrieben, der die Zunft ausmacht. Das Haus wird gewissermassen zur Manifesten Identität der Zunft. Diese Identität gilt es in erster Linie, mit den anstehenden baulichen Massnahmen herauszuschälen und zu stärken.
Dabei spielen nebst dem Zunftsaal und dem Zunftkeller das Erschliessungssystem eine besonders identitätsstiftende Rolle. Dieses in ihrer Gesamtheit zu erhalten und den Zünftern zugänglich zu machen sehen wir -auch nach der Zwischenkritik- als eine zentrale Aufgabe an.

Das Haus erzählt eine 600-jährige Geschichte. Insofern sind die anstehenden Massnahmen nichts weiteres als das Fortschreiben dieser Geschichte.



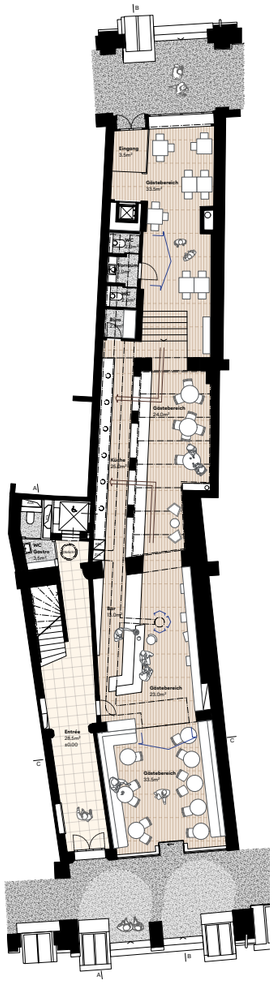
ZUNFTSAAL IN SEINER URSPRÜNGLICHEN PROPORTION



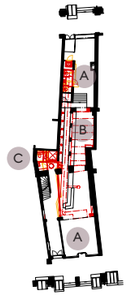
UNTERGESCHOSS 1:100



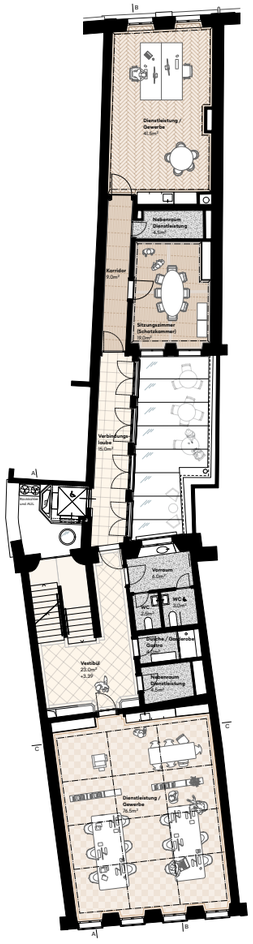
MASSNAHMEN UG 1:333



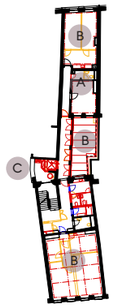
ERDGESCHOSS 1:100



MASSNAHMEN EG 1:333



1. OBERGESCHOSS 1:100



MASSNAHMEN LOG 1:333

Potentialanalyse

Architekturgeschichte / Denkmalpflege

Die 600-jährige Geschichte des Zunfthauses zur Schneidern zeigt sich im gesamten Gebäude. Das Nebeneinander unterschiedlicher Zeitschichten erachten wir als ein prägendes Merkmal des Hauses. Das Sichtbarlassen und sorgfältige Herausarbeiten dieser Schichten stärkt die Qualität des Gesamtwerks. Gleichzeitig entstehen auch Spielräume für neue Eingriffe und für die Gestaltung der jüngsten Zeitschicht.

Die zeitgemässe Weiterführung der Geschichte liegt darin, diese jüngste Zeitschicht präzise und qualitätsvoll in das historische Umfeld einzufügen. Sie soll künftige Veränderungen des Hauses nicht behindern, sondern als selbstverständlicher Bestandteil der unaufhaltsamen Geschichte des Zunfthauses wahrgenommen werden.

Raumstruktur / Architektur

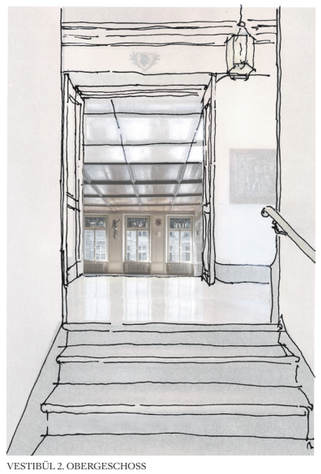
Die ursprüngliche Gebäudestruktur ist in ihren Grundzügen bis heute weitgehend erkennbar. Das Vorderhaus umfasst die Treppenanlage, das Vestibül sowie die Gassen- und Hofzimmer. Das Hinterhaus wird über die Verbindungslaube erschlossen und gliedert sich ebenfalls in Gassen- und Hofzimmer. Die räumliche Klarheit und die Hierarchisierung der Räume durch Grösse, Proportion und Ausstattung bringen die vielfältigen Nutzungen und die lange Geschichte des Hauses zum Ausdruck. Besonders eindrücklich sind die Säle des Vorderhauses sowie die Erschliessungsräume – von der Treppenanlage über das Vestibül bis zur Verbindungslaube. Die historische Verbindung im Erdgeschoss zwischen Kram- und Rathausgasse ist heute nur noch optisch ablesbar. Dank der öffentlichen Nutzung des Erdgeschosses bleibt sie zumindest in der räumlichen Bewegung erfahrbar, wenn auch nicht mehr in ihrer historischen Ausformulierung. Auf der Ebene des Restaurants ist die Grundstruktur des Zunfthauses, mit ihrer Gliederung in Vorder- und Hinterhaus, durch die heute massive Hofüberdeckung jedoch kaum noch spürbar.

Die ursprüngliche Aufteilung zu stärken und auch auf Gassenebene wieder les- und erfahrbar zu machen, bietet die Chance, das Zunfthaus seiner Geschichte und Bedeutung entsprechend zu präsentieren.

Nutzungen / Wirtschaftlichkeit

Im Zunfthaus wurde seit jeher gewohnt, logiert, gegessen, getrunken, eingekauft und gelagert. Die Zunftmitglieder kamen im Saal, in der Gaststube oder in der Vorgesetztenstube zusammen. Im Laufe der Zeit verlagerten sich die Nutzungen innerhalb des Hauses, wobei die räumliche Struktur diese Veränderungen stets ermöglichte.

Die historisch gewachsene und bis heute bestehende Vielfalt der Nutzungen birgt ein grosses Synergiepotenzial. Die unterschiedlichen Parteien benötigen teilweise dieselben Infrastrukturen. Deren gemeinsame Bereitstellung ermöglicht einen effizienten und nachhaltigen Betrieb. Der Lift erhöht den Komfort und macht das Haus für Menschen mit eingeschränkter Mobilität zugänglich. Toiletten, Duschen und Sitzungszimmer können nutzungsübergreifend geteilt werden. Dadurch lassen sich räumliche Eingriffe reduzieren und die historische Bausubstanz ressourcenschonend nutzen.



VESTIBÜL 2. OBERGESCHOSS

Bauliche Hauptmassnahmen

Dachwohnungen

Im Dachgeschoss des Vorderhauses werden auf der Fläche der heutigen Wohnung und der Zunftstube zwei neue Duplexwohnungen vorgeschlagen. Dabei werden die historischen Kammern integriert. Die bestehende Wohnung im Hinterhaus wird durch eine Galerie erweitert. Hierfür wird der Estrichboden ausgebaut.

Vestibül

Der Vorraum wird in jedem Geschoss im Sinne einer räumlichen, bauhistorischen und gestalterischen Aufwertung angemessenen und differenziert umgebaut. Im 1. und 2. Obergeschoss wird im Hinblick auf die halböffentliche Nutzung eine Rückführung auf die ursprüngliche Grösse angestrebt.
Im 3.Obergeschoss wird die Eingangspartie durch eine weichere Linienführung des Wohnungsabschlusses neu interpretiert.

Hof

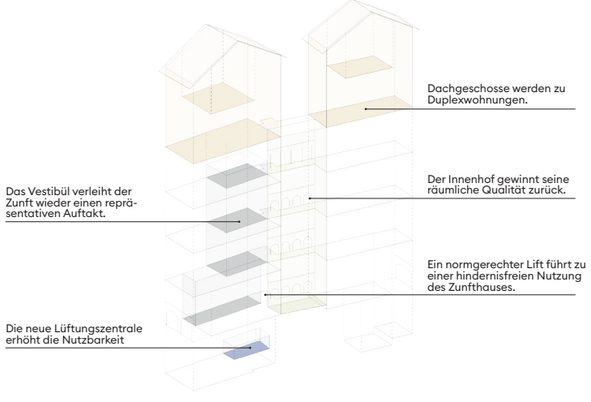
Ein Glasdach macht die drei Hoffassaden wieder bis ins Erdgeschoss sichtbar. Die Verbindungslaube soll als eines der prägenden Elemente des Zunfthauses wieder ihr spätbarockes Gewand erhalten. Dabei werden im 1. und 2. Obergeschoss die Rundbögen erneut raumhoch ausgebildet. Da die bauzeitliche Ausführung im 3. Obergeschoss keine besondere Qualität aufweist, wird die Laube, architektonisch angemessen, neu interpretiert.

Lift

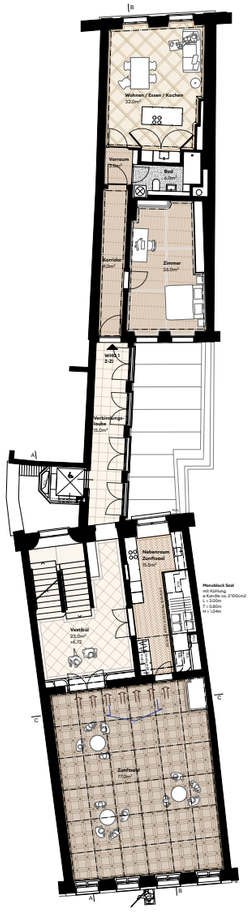
Die Abmessungen der heutigen Liftkabine genügt nicht mehr den normativen Anforderungen. Die notwendige Vergrösserung des Schachts erfolgt sehr subtil. Aus einem auf die bestehende Liftunterfahrt gestelltes und mit ochsenblutroten Holzlatten verkleidetes Stahlgerüst wird ein sich gut in das Altstadtgefüge integrierender Turm geformt. Dieser eignet sich zugleich optimal zur Führung des Fortluftkanals.

Lüftungszentrale

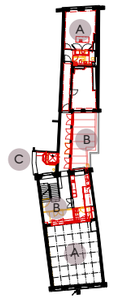
Der Gastrobetrieb und der Zunftkeller benötigen aus Gründen der Dimensionierung einen Ersatz der bestehenden Lüftungsanlagen. Mit der gewählten Lage der Zentrale im bei der bestehende Liftunterfahrt im Untergeschoss sind der hierfür baulich notwendige Eingriff an einem Standort konzentriert. Die Platzierung ermöglicht eine einfache und wirtschaftliche Kanalführung und entlastet damit die historische Gebäudestruktur. Sie schafft eine technisch klare Lösung für die beiden Gastronomieräume und steigert deren Komfort erheblich.



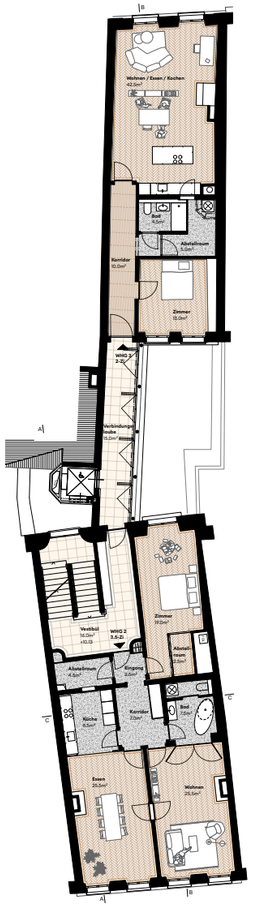
SCHEMA HAUPTEINGRIFFE



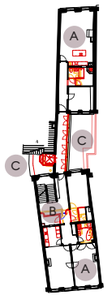
2. OBERGESCHOSS 1:100



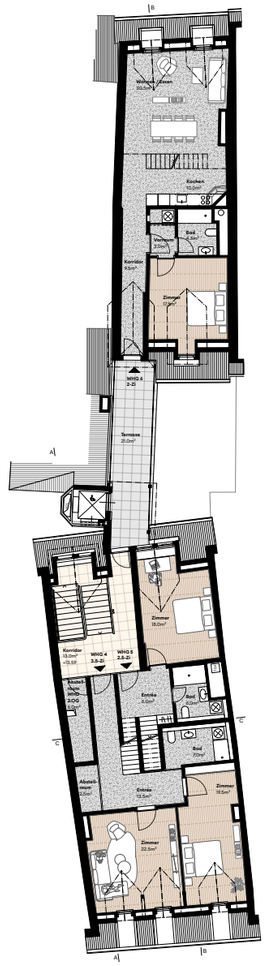
MASSNAHMEN 2.OG 1:333



3. OBERGESCHOSS 1:100



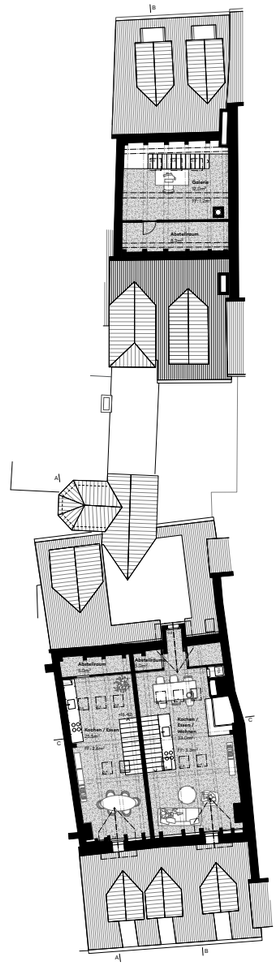
MASSNAHMEN 3.OG 1:333



1. DACHGESCHOSS 1:100



MASSNAHMEN 1.DG 1:333



2. DACHGESCHOSS 1:100



MASSNAHMEN 2.DG 1:333

Nutzungskonzept

Die historisch überlieferte Nutzungsvielfalt im Zunfthaus zur Schneidern soll erhalten bleiben und das Haus im Sinne seiner Tradition weiterhin beleben.

Zunfträume

Die unterschiedlichen Räume der Zunft sind im Gebäude immer wieder umdisponiert worden. Das Herzstück – der Zunftsaal – befindet sich jedoch seit der Errichtung des Vorderhauses im Gassenzimmer des 2. Obergeschoss und ist für die Zunft zur Schneidern von identitätsstiftender Bedeutung. Der Zunftkeller, vom Restaurant Kramer betrieben, bietet der Zunft einen stimmungsvollen Raum für festliche Anlässe. Die weniger gut nutzbare Zunftstube wird im Dachgeschoss im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dem Wohnen zugeführt.

Gastronomie

Die Zünfte betrieben traditionell eine Gastwirtschaft. Als Verpflegungsstätte der Zünftler und ihrer Gäste, als Ort des Austausches oder für Feierlichkeiten war die Gaststube ein zentraler Treffpunkt des Zunfthauses. Mit dem Restaurant Kramer im Erdgeschoss wird diese Tradition weitergeführt.

Wohnen

Auch das Wohnen wird seit der Erstellung gepflegt. Zu Beginn standen den Zunftmitgliedern Gastzimmer zur Verfügung, die vom Stubenwirt betreut wurden. Mit dem wachsenden Wohnraumbedarf wurden im Laufe der Zeit immer grössere Teile des Zunfthauses dem Wohnen nach heutigem Massstab vorbehalten.

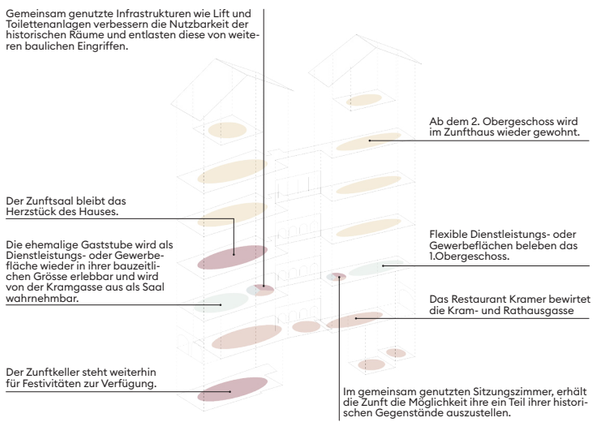
Auch heute besteht ein grosser Bedarf an Wohnraum, der zudem in der Bauordnung der Stadt Bern festgehalten wird. Deshalb wird, mit Ausnahme des Zunftsaals, ab dem 2. Obergeschoss Wohnen vorgeschlagen. Im 2. und 3. Obergeschoss ergeben sich Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit historischem Charakter. Die Dachgeschosse lassen sich vollständig ausbauen und bieten auf zwei Ebenen attraktiven Wohnraum.

Dienstleistung und Gewerbe

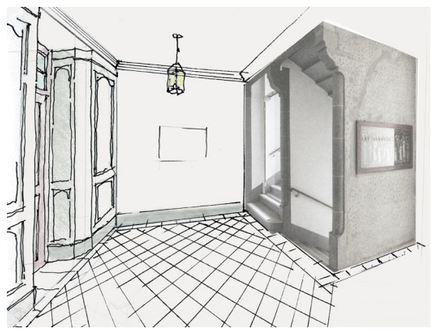
Das Erdgeschoss wurde historisch als Ladenfläche und Lager für Feuerspritzen genutzt. Somit stellen auch Gewerbe und Dienstleistung eine historische Nutzung im Zunfthaus dar. Sie wanderten im Lauf der Zeit in die oberen Etagen. Es wird vorgeschlagen, das 1. Obergeschoss als Mietflächen für Dienstleistung oder leises Gewerbe anzubieten.

Nutzung von Synergien

Im Sinne einer flächenoptimierten Einlagerung werden bestimmte Nebenräume für die jeweiligen Nutzungseinheiten im 1. Obergeschoss bewusst gemeinsam bewirtschaftet. Die Nutzer der Dienstleistungs-/Gewerbefläche teilen ihre Toilettenanlage mit der Zunft. Dort befindet sich auch, erschlossen durch den neuen Aufzug nach SIA 500, eine hindernisfreie Toilette für alle. Auch das Sitzungszimmer steht allen Nutzern zur Verfügung und dient der Zunft, nach Aufhebung der Zunftstube im Dach, im Sinne des früheren „Gwölblin", zudem als „Schatzkammer".



SCHEMA NUTZUNGSVERTEILUNG



VESTIBÜL 1. OBERGESCHOSS



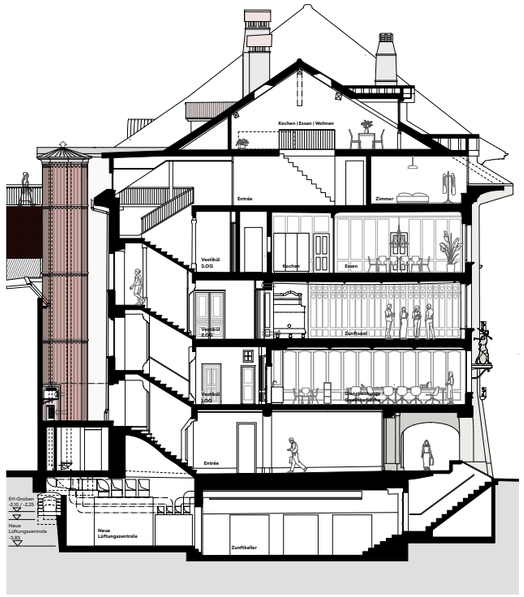
VESTIBÜL 3. OBERGESCHOSS



VERBINDUNGSLAUBE



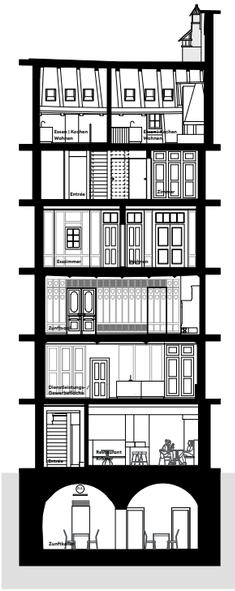
GASSENFASSADE VORDERHAUS 1:100



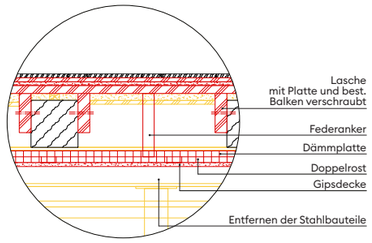
SCHNITT A-A 1:100



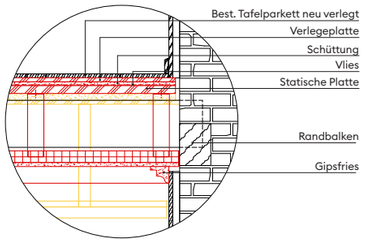
HOFFASSADE VORDERHAUS 1:100



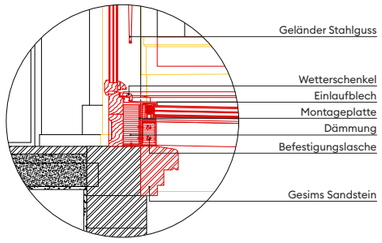
SCHNITT C-C 1:100



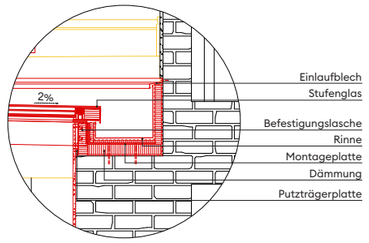
D1 DECKE 1. OG GASSENZIMMER 1:10



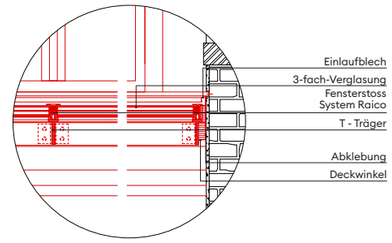
D2 DECKE 1. OG GASSENZIMMER 1:10



D3 ANSCHLUSSDETAIL LAUBE 1:10



D4 ANSCHLUSSDETAIL RINNE 1:10



D4 ANSCHLUSSDETAIL SEITLICH 1:10

Tragkonstruktion

Das Zunfthaus ist ein konventioneller Bau mit Holzbalkendecke und Wänden in Bruchsteinmauerwerk oder Riegbau. Das Dach ist ein zweigeschossiger Holzbau.

Neue Technikzentrale und Liftunterfahrt

Die neue Technikzentrale kann bei laufendem Betrieb realisiert werden. Da der Eingriff am Lift ohnehin erforderlich ist, bietet sich die unmittelbar angrenzende Realisierung der Technikzentrale sowohl konstruktiv als auch im Hinblick auf den Bauablauf als sinnvollste Lösung an. Der Treppenlauf vom Erdgeschoss zum Obergeschoss sowie darüberliegend muss für den Bauzustand abgefangen werden: Über dem Boden EG werden Stahlträger quer zur Treppe eingebaut, darauf wird das Treppenhaus temporär abgestellt. Nach dem Aushub und dem Neubau der Technikzentrale wird der Lastabtrag des Treppenhauses über die Decke der Technikzentrale sichergestellt. Anschliessend können die Stahlträger demontiert werden. Die Materialisierung der aufgehenden Wände (Mauerwerk / Stahlbeton) ist abhängig von diversen Auflagen (Schallschutz / Befestigungen) und ist in der weiterführenden Projektierung zu definieren. Die Unterfahrt des Liftschachtes ist bestehend und wird weiterverwendet. Im Bereich des EH-Grabens wird der Eingriff mit höchster Sorgfalt durchgeführt. Der EH- Graben wird wo nötig abgefangen, jedoch nicht weiter beeinträchtigt.

Lift

Der Liftschacht wird als Stahlgerüst ausgeführt. Diese Bauweise ermöglicht eine einfache Baulogistik sowie einen zügigen Bauablauf.

Stütze 1.OG Vorderhaus

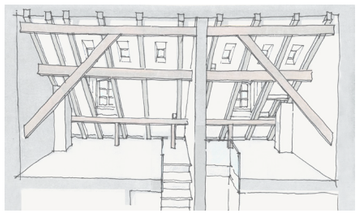
Im 1. Obergeschoss werden die bestehenden Stahlbauteile, bestehend aus Stütze und Träger, zurückgebaut. Die Decke ist anschliessend gemäss den abgebildeten Details 1 und 2 konstruktiv zu ertüchtigen. Die Bodenlast des Zunftsaals kann dadurch auf 500kg/m2 erhöht werden.

Geschossdecken

Die vorhandenen Holzbalkendecken sind grundsätzlich in einem guten Zustand, weisen aber gemäss dem Bericht «Indermühle» Defizite auf. In der Projektierungsphase sind diese Aussagen zu verifizieren: Die Decken sind zu sondieren, statisch nachzuprüfen und wo nötig zu verstärken.

Erdbebensicherheit

Die Erdbebensicherheit wurde am Gebäude noch nicht nachgerechnet. Die Ingenieure gehen davon aus, dass die Sicherheit kleiner als 1.0 ist, dass sie aber trotz den wenigen Querwänden deutlich über dem Mindesterfüllungsfaktor von amin = 0.25 liegt: Die Balkendecken bauen mit der Vernagelung eine gewisse Scheibenwirkung auf. Zudem entstehen die grossen Horizontallasten primär in den schweren / massiven Wänden selbst. Die Ingenieure gehen davon aus, dass der Nachweis zur Erdbebensicherheit erbracht werden kann. Allfällige Massnahmen zur Ertüchtigung sind nicht verhältnismässig und müssen daher auch nicht realisiert werden.



DUPLEXWOHNUNGEN DACHGESCHOSS VORDERHAUS



Umgang mit bauhistorischer Substanz

Das Zunftbuch, die Übersichtspläne der verschiedenen Bauzustände sowie die Besichtigung vor Ort geben Aufschluss über die unterschiedlichen Zeitschichten des Hauses und ermöglichen eine präzise historische Einordnung der einzelnen Raumgruppen und Bauteile. Grundlage für den behutsamen Umgang mit der bauhistorischen Substanz sind eine sorgfältige Analyse und Einschätzung der Zeitschichten verbunden mit dem Erarbeiten eines Vorgehensplans mit differenziert und präzise benannten baulichen Massnahmen. Dabei hat der Erhalt der bauzeitlichen Struktur und Ausstattung oberste Priorität. Rückbau und Ersatz werden nur so weit vorgenommen, um bauhistorisch dokumentierte räumliche und gestalterische Qualitäten im Innen- wie im Aussenraum wieder herzustellen.

Das präzise formulierte Drehbuch gibt die Anweisungen für die baulichen Massnahmen und wird nach den folgenden Kriterien bzw. Massnahmentypen strukturiert: Erhalt, Austausch/ Rückbau, Anpassung gliedern.

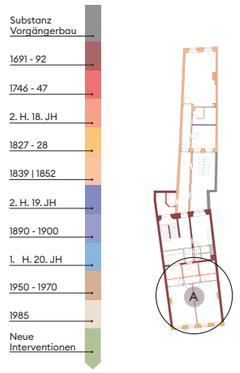
Erhalt
• Bauzeitliche Ausstattungen bleiben erhalten und werden, wo nötig, geflickt/gepflegt. Ihr Erhalt ist zwingend.
• Über die Zeit verloren gegangene Ausstattungen werden in Absprache mit der Denkmalpflege ergänzt:
a) Wenn Original dokumentiert, in Handwerkstradition wiederhergestellt.
b) Wenn Original nicht dokumentiert, in einer sinngemässen, zeitgenössischen Interpretation.

Austausch / Rückbau
• Grössere Eingriffe zur Wiederherstellung der bauzeitlichen Gebäudestruktur können den Rückbau von jüngeren Zeitschichten erfordern.
• Austausch und Erneuerung von jüngeren Zeitschichten sind möglich, wenn das Vorhandene nur geringe Qualität aufweist.
• Restaurierung und Erneuerung bauzeitlich dokumentierter Oberflächen erfolgt in Absprache mit der Denkmalpflege

Anpassung
• Anpassungen fügen sich harmonisch in die historische Raumstimmung ein.
• Neu interpretierte Ergänzungen ordnen sich der bauzeitlichen Grundstruktur unter.
• Erneuerungen erfolgen zurückhaltend und im Sinne des Bestands.
• Neue Elemente sind von hoher handwerklicher Qualität und dauerhaft ausgeführt.

Vorgehensweise

Um bei den unterschiedlichen Situationen nach einheitlichen Grundsätzen vorzugehen, wird eine systematischer Vorgehensplan entwickelt. Dazu werden zunächst einzelne Raumgruppen betrachtet und die Qualität des Bestands beurteilt.
Dabei stehen folgende Fragen im Fokus: Ist die ursprüngliche Grundstruktur, etwa die Gliederung in Hof- und Gassenzimmer sowie die Erschliessungsstruktur, noch ablesbar? Besitzt eine jüngere Zeitschicht eine eigenständige gestalterische Qualität? Sind die ursprünglichen räumlichen Proportionen noch erhalten? Auf Grundlage dieser Analyse wird die jeweilige Situation einer der drei Handlungsweisen A, B oder C zugeordnet. Die daraus resultierenden Eingriffe werden anschliessend gemäss den erwähnten Prinzipien Erhalt, Austausch/ Rückbau oder Anpassung umgesetzt.



A Vorgehen

Bauzeitliches bleibt erhalten, jüngere Zeitschichten werden akzeptiert und falls nötig erweitert.
- Da Qualität vorhanden ist.

B Vorgehen

Bauzeitliches bleibt erhalten, jüngere Zeitschichten zurückgebaut oder verändert.
- Da keine/wenig Qualität vorhanden ist.

C Vorgehen

Bauzeitliches bleibt nicht erhalten.
- Da keine/wenig Qualität vorhanden ist, Neuinterpretation nötig.

BEISPIEL VORGEHENSWEISEN - SITUATIONEN UND VERHALTEN


Firsthöhe
+21.07
2. Dachgeschoss
+16.42
1. Dachgeschoss
+13.59
3.Obergeschoss
+10.09
2.Obergeschoss
+6.69
1.Obergeschoss
+3.40
Erdgeschoss Vorderhaus
±0.00 = 535.18 MüM
Untergeschoss
-4.29
Kochen | Essen | Wohnen
Zimmer
Bad
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Bad
Zimmer
Bad
Zimmer
Bad

gsj Architekten AG

Architekt
gsj Architekten AG, Solothurn

Fachplaner
Gruner AG, Zürich
WAM Planer und Ingenieure AG, Bern

Projektbeschrieb

Umgang mit dem Baudenkmal
Das Projekt «Schnittmuster» verbindet eine gründliche Analyse der Baugeschichte mit einer sorgfältigen denkmalpflegerischen Haltung. Ausgangspunkt ist die Feststellung einer hohen Dichte an erhaltenswerten und qualitätsvollen Interieurs. Daraus entwickeln die VerfasserInnen eine geschossweise differenzierte Strategie, welche auf unterschiedliche «Schnittmuster» innerhalb eines gleichbleibenden Grundschnitts setzt.

Diese Haltung führt zu weitgehend substanzschonenden Eingriffen und einem respektvollen Umgang mit dem Bestand. Gerade bei einem Haus von besonderer historischer Bedeutung ist dieser Ansatz grundsätzlich nachvollziehbar. Gleichzeitig bleibt jedoch eine übergeordnete, auf die zukünftige Entwicklung des Hauses ausgerichtete Konzeption zu wenig erkennbar. Die Vielzahl sorgfältig aus der Analyse abgeleiteter Einzelmassnahmen verdichtet sich nicht zu einer klaren Gesamtstrategie.

Qualität der Grundrisse
Besonders deutlich zeigt sich dies im Erdgeschoss. Die VerfasserInnen erkennen zutreffend, dass durch zahlreiche Eingriffe im Laufe der Zeit, einschliesslich des Verlusts bauzeitlicher Substanz, die ursprüngliche räumliche Typologie weitgehend verloren gegangen ist. Die vorgeschlagene Raumabfolge in die Tiefe des Hauses ist atmosphärisch interessant und besitzt erhebliches Potenzial. Durch die partielle Wiederherstellung bauzeitlicher Elemente wird die historische Struktur punktuell wieder lesbar gemacht.
Die zentrale räumliche Figur des nicht unterkellerten Innenhofs wird jedoch lediglich über ein neues Oblicht in der bestehenden Decke thematisiert. Der von den VerfasserInnen beschriebene «Blick in den Hof» vermag die Jury räumlich nicht zu überzeugen. Auch die generative Wiederherstellung von Aussenwandoberflächen, die sich faktisch innerhalb des Innenraums befinden, erscheint konzeptionell widersprüchlich. Die Idee einer vertieften räumlichen Abfolge ist grundsätzlich überzeugend, wird jedoch nicht konsequent weiterentwickelt und durch die weitgehende Übernahme des bestehenden Betriebskonzepts teilweise relativiert.
In den Obergeschossen führt die zurückhaltende Grundhaltung zu einzelnen sehr überzeugenden und selbstverständlich wirkenden Eingriffen. Besonders im 1. Obergeschoss wird das Vestibül nicht nur auf seine ursprüngliche Dimension zurückgeführt, sondern durch den Wiedereinbau originaler Schränke auch atmosphärisch präzise gestärkt. Solche Massnahmen zeigen exemplarisch das Potenzial des gewählten Ansatzes.
Diese Qualität wird jedoch nicht in allen Geschossen mit gleicher Konsequenz weitergeführt. Während dem Vestibül im 1. Obergeschoss eine besondere räumliche Bedeutung zugemessen wird, bleibt eine vergleichbare Auseinandersetzung im 3. Obergeschoss aus. Auch im Hinterhaus an der Rathausgasse folgt das Projekt konsequent der minimalen Eingriffstiefe, teilweise jedoch mit sehr pragmatischen Lösungen, welche das konzeptionelle Potenzial des Bestands nicht vollständig ausschöpfen.

Tragkonstruktion und Brandschutz
Die Vergrösserung des Warenliftes im UG ist zwar statisch verhältnismässig einfach zu bewerkstelligen, ob Aushubarbeiten im archäologisch sehr sensiblen Bereich der unteren Altstatt grundsätzlich genehmigungsfähig sind, ist sehr fraglich.
Die neue Treppe im Dachgeschoss ist sorgfältig geplant und nimmt Rücksicht auf die bestehende, bauzeitliche Holzkonstruktion. Die gemachten Vorschläge zur Ertüchtigung der bestehenden Decken sind plausibel.
Die Fluchtwegesituation wurde dargestellt und ist so umsetzbar, das Projekt hat keine spezifischen Probleme bezüglich Brandschutz.

Haustechnik
Die vorgeschlagene Haustechnikkonzeption im Bereich Lüftung folgt derselben minimalinvasiven Haltung. Anstelle einer zentralen Lüftungsanlage werden dezentral verteilte Kompaktgeräte für die jeweiligen Raumluftanforderungen vorgesehen. Die Jury beurteilt diesen Ansatz kritisch. Die vermeintlich geringere Eingriffstiefe erscheint nur auf den ersten Blick vorteilhaft; insbesondere Bewirtschaftung, Unterhalt sowie der Aufwand der Erstinstallation werden nach Einschätzung der Jury unterschätzt.

Würdigung
Zusammenfassend überzeugt das Projekt «Schnittmuster» durch seine sorgfältige Analyse, seinen respektvollen Umgang mit der historischen Substanz und einzelne präzise denkmalpflegerische Eingriffe. Es zeigt auf, wie unterschiedliche, aus dem Bestand entwickelte Massnahmen zu einer gehaltvollen Renovation beitragen können. Gleichzeitig fehlt eine klar formulierte, langfristig tragfähige Gesamtstrategie, welche das Haus der Zunft zur Schneidern über die Summe einzelner Eingriffe hinaus in eine zukünftige Entwicklung überführt.

Analyse

Baugeschichte - Bauphasen der Liegenschaft

Die Liegenschaft des Zunfthauses zur Schneidern gelangte zwischen 1390 und 1413 in den Besitz der Zunft der Schneider und Tuchscherer. Die Liegenschaft besteht aus dem Vorder- und dem Hinterhaus, welche die Zunft nacheinander erwerben konnte. Die wichtigsten baulichen Etappen sind folgende:

- Das heutige Vorderhaus wurde 1692 durch Werkmeister Samuel Jenner geplant und auf dem Keller, unter Verwendung der bestehenden Doppellaube erstellt und die bereits bestehende hölzerne Kommunikationslaube erneuert.

- 1747 wurde auf den Grundmauern und dem Keller des Vorgängerhauses das heutige Hinterhaus durch den Werkmeister Johann Rudolf Hebler errichtet und die Kommunikationslaube in Stein neu erstellt.

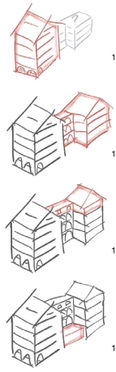
- Die Gassenfassade des Vorderhauses wurde 1827 ersetzt und den Fassaden der Nachbarhäuser bezüglich Gestaltung und Grösse der Fensterflächen angepasst.

- Das bereits bei der Erstellung des Hinterhauses angedachte aber damals wieder verworfene 3. Obergeschoss wurde 1840 realisiert und in der Konsequenz die Kommunikationslaube ebenfalls um ein Geschoss aufgestockt.

- Der Hof wurde 1919 zugunsten von mehr Erdgeschossfläche überbaut.

In den heute bestehenden Gebäuden haben sich auch Bauteile der Vorgängerbauten erhalten, die weiter- oder wiederverwendet wurden. Entsprechend sorgfältig müssen Eingriffe geplant und umgesetzt werden, damit auch diese Fragmente der Vorgängerbauten erhalten bleiben.

Die Innenausbauten wurden in den 600 Jahren, in denen die Zunft die Liegenschaft nutzt, immer wieder den aktuellen Bedürfnissen der Nutzenden angepasst.

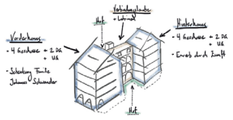


Liegenschaftsstruktur - erhalten trotz Weiterentwicklung

Die Liegenschaft hat eine klare Struktur, die sich aus der Struktur der mittleren Zähringerstadt ergibt. Die Häuser sind auf die Gassen ausgerichtet mit Höfen dazwischen, durch bzw. unter welchen der Ehgraben fliesst. Die Liegenschaft besteht strukturell aus folgenden Elementen:

- Vorderhaus an der Kramgasse
- Hinterhaus an der Rathausgasse
- zwei Höfe
- Kommunikationslaube
- Latrinenturm / Aborturm (heutiger Liftturm) über dem Ehgraben

Bis auf die Überbauung der Höfe, hat sich die Liegenschaftsstruktur erhalten, obwohl die Liegenschaft immer wieder den Bedürfnissen der Nutzenden angepasst wurde.



Ursprüngliche Raumstruktur - über beide Gebäude gleich

Die ursprüngliche Raumstruktur von Vorder- und Hinterhaus war trotz der Differenz in der Grösse der Häuser gleich aufgebaut. Beide Häuser wiesen ein grosses Zimmer, beziehungsweise einen Saal zur Gasse, auf und ein kleineres Zimmer zum Hof.

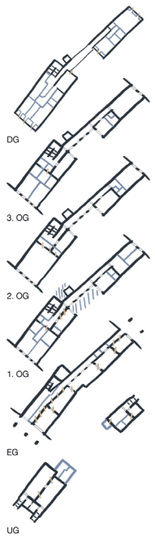
Das Vorderhaus nimmt zudem mit dem Treppenhaus die Erschliessung für beide Häuser in sich auf.

Anpassung Raumstruktur an sich verändernde Bedürfnisse

Die Ansprüche der Nutzenden an das Zunfthaus und die zunehmende Individualisierung und Technisierung haben in den Obergeschossen über die Jahrhunderte zu einem Bedürfnis nach kleineren Räumen und damit einer kleinteiligeren Raumstruktur geführt.

Im Erdgeschoss war die Entwicklung gegenläufig und die ursprüngliche Raumstruktur wurde über mehrere Bauetappen aufgelöst, so dass seit der Überbauung des Hofs das Erdgeschoss von der Kramgasse zur Rathausgasse als ein durchgehender Raum gelesen wird. Die Erschliessung in der Verlängerung der Kommunikationslaube war ursprünglich im Erdgeschoss durchgehend, diese wurde jedoch mit dem Einbau des Lifts in den Keller und weiteren Nebenräumen unterbrochen.

Die ursprünglich als Lagerräume genutzten Dachgeschosse ohne grosse Einbauten oder Unterteilungen wurden nach und nach der Nutzung des Hauses einverleibt und zu immer vollwertigeren Geschossen ausgebaut.



Denkmalpflegerisches Konzept

Wertung - kunst- und bauhistorisch wertvolle Ausstattungen

Das Zunfthaus weist eine grosse Dichte an bau- und kunsthistorisch wertvollen Interieurs aus unterschiedlichen Bauphasen auf. Neuere Einbauten schmälern teilweise die zusammenhängende Erlebbarkeit der Ausstattungen aus wichtigen Bauphasen.

Das Erdgeschoss hat aufgrund der Vielzahl an Nutzungsänderungen im Bereich der Nutzfläche kaum noch sichtbare bauhistorisch wertvolle Bausubstanz.

Im 1. Obergeschoss haben sich wertvolle Ausstattungen erhalten, das Raumgefühl wird jedoch durch Einbauten gestört.

Hervorzuheben sind die Ausstattungen des 2. Obergeschosses im Vorder- und Hinterhaus, die grösstenteils erhalten sind. Diese wurden als einzige durchgehend durch die Zunft genutzt und haben nur wenige punktuelle Anpassungen und Änderungen erfahren.

Im 3. Obergeschoss haben sich in den Räumen zur Gasse und im Hofzimmer des Hinterhauses die Ausstattungen erhalten. In der Mitte von jedem Haus wurden grosszügige Anpassungen vorgenommen, um die für die Nutzung notwendigen Nebenräume einzufügen.



Übersicht Wertung

- Bauzeitliche Ausstattung zu grössten Teilen vorhanden, kunst- und bauhistorisch wertvoll
- Bauzeitliche Ausstattung vorhanden, kunst- und bauhistorisch wertvoll, teilweise verstellt oder unkenntlich
- Bauzeitliche Ausstattung vorhanden, kunst- und bauhistorisch wertvoll, jedoch durch neuere Eingriffe nicht oder nur bedingt erkennbar

Intervention / Denkmalpflegerischer Ansatz - das "Schnittmuster"

Es werden Interventionen in Form eines "Schnittmusters" oder Interventionsplans über alle Geschosse vorgeschlagen, um die Gebäude- und Raumstruktur zu stärken:
- Mit gezielten Eingriffen wird im Erdgeschoss der Hof als solcher für die Gäste wieder spürbar gemacht.
- Die Dachflächen zur Gasse werden in ihrer Gestaltung beruhigt und sollen im zweiten Dachgeschoss keine Lukarnen mehr aufweisen.
- In den Obergeschossen sollen durch gezielte Rückbauten erhaltene, historisch wertvolle Interieurs möglichst ganzheitlich wieder erlebbar gemacht werden.
- Anpassungen, die für neue Nutzungen notwendig sind, werden in die Gebäudestruktur integriert, und auf die bauzeitliche Raumstruktur oder die Struktur aus einer wichtigen Bauphase zurückgeführt.

Dieses "Schnittmuster" wird pro Geschoss leicht angepasst wie ein Kleidungsstück, das auf jeden Körper ab einem Grundmuster massgeschneidert wird. Denn die reiche Baugeschichte hat auf jedem Geschoss leicht andere Spuren hinterlassen. Auf die Baugeschichte und die vorhandenen Ausstattungen wird gezielt eingegangen, und die Interventionen werden so definiert, dass die vorhandenen Qualitäten gestärkt werden.

Die haustechnischen Anlagen insbesondere die Lüftung werden auf das durchschnittliche Nutzungsmass ausgelegt und sorgfältig in die Gebäudestruktur eingefügt. Auf die Integration von Nutzungen, die einen hohen technischen Installationsgrad haben (z.B. Gastroküche, grosse Versammlungssäle, etc.) wird verzichtet, um die Eingriffe in die historische Bausubstanz möglichst klein zu halten.

Die statischen Massnahmen werden auf das notwendigste beschränkt und so integriert, dass wertvolle Ausstattungen belassen oder wieder eingebaut werden können.



Übersicht Intervention

- Keine oder kleine Eingriffe
- Einzelne Eingriffe zur Verbesserung der typologischen oder ausstattungstechnischen Disposition hinlänglich der prägenden Ausstattungsphase
- Bereinigung von typologischen Zuständen und grössere Wiederinstandstellungsarbeiten hinlänglich der prägenden Ausstattungsphase

Ausblick - "Anprobe und Anpassung des Kleidungsstücks"

Auch wenn bereits viele Untersuchungen am Gebäude vorgenommen wurden und die Bau- und Nutzungsgeschichte sorgfältig aufgearbeitet wurde, werden in der weiteren Bearbeitung des Projektes und auch während dem Bau neue Erkenntnisse dazu führen, dass das Projekt und auch das Konzept justiert und präzisiert werden muss.

Nutzungskonzept

Analyse Nutzungsgeschichte - ein Haus für die Zunft und ihre Zwecke

Die Geschichte der im Zunfthaus untergebrachten Nutzungen hängt stark mit der Bedeutung und den Aufgaben der Zunft zusammen.

Ursprünglich hat die Zunft alle Räume der beiden Gebäude bis auf das Erdgeschoss selbst genutzt. Im Erdgeschoss waren teilweise ebenfalls Nutzungen untergebracht, die eine direkte Verbindung mit der Zunft hatten. So zum Beispiel die Feuerwehr, deren Bereitstellung eine Aufgabe der Zünfte war. Die Zunft nutzte die Räume für die Administration, die Versammlungen und die Aus- und Weiterbildung.

Die Gross-Versammlungen der Zunft wurden im Zunftsaal im 2. Obergeschoss abgehalten. Das Gwölbln als Archiv bzw. Kasse und das Vorgesetztenzimmer hatten ebenfalls eine zentrale Funktion für das Zunftwesen der Schneider und Tuchscherer.

Ebenfalls ein wichtiger Teil des Zunftlebens war das gesellige Zusammensein in der Zunftstube im 1. Obergeschoss, dessen Stubenwirt ausserdem über lange Zeit für die Bewirtschaftung des Hauses zuständig war.

Sobald die Zunft nicht mehr alle Räume des Hauses selbst nutzte, wurden sie vermietet, so dass die daraus entstehenden Einnahmen für Zunftzwecke genutzt werden konnten, wie zum Beispiel für die Sozialhilfe.



Ursprüngliche Nutzungsverteilung

- Zunft
- Gewerbe

Nutzungskonzept - abgestimmt auf das Zunftleben und das Haus

Die wichtigsten Aufgaben der Zunft sind beinahe so alt wie die Zunft selbst:
- Sozialhilfe für ihre Angehörigen
- Ausbildungsunterstützung
- Vernetzung und Förderung der Mitglieder untereinander
- Verwaltung des Vermögens

Das Nutzungskonzept soll diese Aufgaben widerspiegeln. Das Gebäude selbst gehört zum Vermögen der Zunft und soll nachhaltig weiterentwickelt werden, so dass weiterhin Mietzinseinnahmen generiert werden können.

UG, EG und 2. OG - Räume zum Vernetzen der Mitglieder untereinander

Das Restaurant war und ist ein zentrales Element im Zunftleben. Es soll weiterhin im Erdgeschoss situiert sein, denn in den ursprünglichen Räumen im 1. Obergeschoss lässt sich kein Restaurant wirtschaftlich betreiben. Das aktuelle Gastrokonzept mit externer Produktionsküche und einer reinen Finishküche vor Ort gewährleistet einen haushälterischen Umgang mit den Flächen, sowie ein Minimum an haustechnischen Installationen und damit Eingriffen in die Bausubstanz.

Neben dem Restaurant werden mit dem Zunftsaal im 2. Obergeschoss und dem Zunftkeller im Untergeschoss Räume für die Vernetzung der Mitglieder untereinander angeboten. Diese können bei Bedarf durch den Kramer bedient werden. Die Zunftstube im zweiten Dachgeschoss des Vorderhauses wird aufgrund des fehlenden Bedarfs aufgehoben. Stattdessen wird im ehemaligen Vorgesetztenzimmer, dem Gassenzimmer im 2. Obergeschoss des Hinterhauses, ein Sitzungszimmer einbeschrieben. Dieser Raum ist hindernisfrei erschlossen, weist wertvolle Ausbauten auf und kann bei Bedarf zusammen mit dem Zunftsaal durch eine Gesellschaft genutzt werden.

Durch die Nutzung der Räume im 2. Obergeschoss durch die Zunft sowie des zunftnahen Gastronomiebetriebs kann sichergestellt werden, dass die kunsthistorisch wertvolle Ausstattung würdig behandelt und weiter erhalten bleibt.

1. OG und 3. OG bis 2. DG - Dienstleistungsflächen und Wohnungen zur Verwaltung des Vermögens

Die übrigen Flächen im Haus werden als Dienstleistungsflächen und Wohnungen vermietet und dienen als Vermögen der Zunft.

Im 1. Obergeschoss werden Dienstleistungsflächen angeboten, die aufgrund ihrer Lage, der hindernisfreien Erschliessung und Ausgestaltung hervorragend für die Nutzung als Praxis, Kanzlei oder andere kundenintensive Dienstleister geeignet sind.

Ab dem 2. Obergeschoss müssten in der Altstadt von Bern Wohnungen angeordnet werden. Im Falle des Zunfthauses ist eine Ausnahmebewilligung zu erwirken, mit der Begründung, dass der bau- und kulturhistorisch wertvolle Zunftsaal im 2. Obergeschoss liegt. Wohnungen sind vom 3. Obergeschoss bis zum 2. Dachgeschoss vorgesehen.



Zukünftige Nutzungsverteilung

- Zunft
- Wohnen
- Gastgewerbe, Restaurant / Büro
- Dienstleistung

Untergeschoss - Zünftige Anlässe

Gewölbekeller

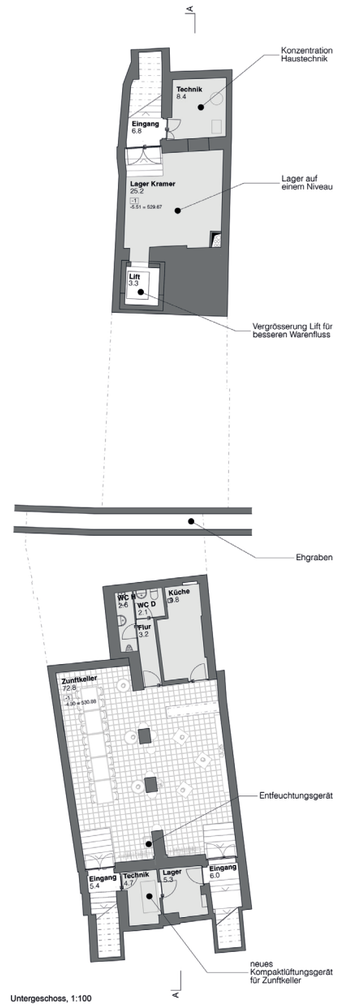
ursprüngliche Grundstruktur des Geschosses
Hinterhaus: zwei hintereinander liegende Gewölbekeller.
Vorderhaus: zwei nebeneinander liegende Gewölbekeller mit separaten Eingängen.
Alle Keller sind mindestens in Teilen älter als die Gebäude darüber. Die Keller waren immer primär von den Gassen erschlossen, während der Keller des Vorderhauses zeitweilen zusätzlich über den Hof erschlossen war.

erfolgte strukturelle Anpassungen durch Umbauten
Einbauten für das Office im Keller des Vorderhauses und im Hinterhaus für Warenlift und Unterteilung für Technikräume

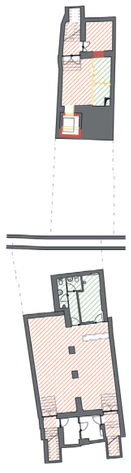
Konzept Nutzung
Hinterhaus: die Lagerflächen werden optimiert (alle auf einem Niveau) und der Flächenbedarf für die Technikräume wird reduziert.
Vorderhaus: Die Nutzung der Kellerräume wird nicht angepasst.

Eingriffe / Massnahmen
Die Kellerräume des Vorderhauses wurden erst gerade sorgfältig saniert, daher sind keine Anpassungen geplant. Einzig die Lüftung und Entfeuchtung werden neu konzeptioniert und ausgelegt. Die Lüftung wird an gleicher Stelle durch ein optimiertes Kompaktgerät ersetzt, welches den nötigen Luftwechsel zu erreichen vermag. Um den Feuchtigkeitsproblemen entgegenzuwirken, wird ein Entfeuchtungsgerät ergänzt.

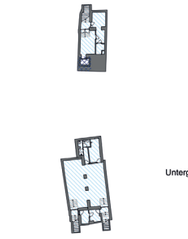
Im Hinterhaus wird der Warenlift vergrössert und ein zweiseitiger Personenlift eingebracht, welcher die Logistik des Restaurants vereinfacht. Der Anteil der haustechnischen Anlagen im Untergeschoss wird durch das vorgeschlagene Haustechnikkonzept reduziert und im oberen Kellerteil konzentriert, so dass das Lager des Kramers auf einem Niveau liegt und mit dem Lift erschlossen ist. Die Wandeinbauten im unteren Keller werden zurückgebaut.



Untergeschoss, 1:100



Wertungsplan / Umbau UG, 1:200



Interventionsplan UG, 1:400

- keine oder kleine Eingriffe
- einzelne Eingriffe
- grössere Eingriffe zur Wiederinstandstellung
- bauzeitl. Ausstattung zu grössten Teilen vorhanden
- bauzeitl. Ausstattung(en) vorhanden, teilweise verstellt oder unkenntlich
- bauzeitl. Ausstattung durch neuere Eingriffe nicht oder nur bedingt erkennbar
- Bestand
- Neu
- Abbruch

Erdgeschoss - Die Stube zur Zunft

Der Kramer

ursprüngliche Grundstruktur des Geschosses
Durchgang von Kramgasse zur Rathausgasse, Vorderhaus mit Lokal zur Laube und Wohndiele zum Hof, Hinterhaus mit Lokal zur Laube und Wohndiele zum Hof

erfolgte strukturelle Anpassungen durch Umbauten
Wände wurden in mehreren Bauetappen sukzessive entfernt, so dass die Grundstruktur nur noch in Teilen erkennbar ist. Die öffentliche Gassenverbindung wurde aufgelöst und ist nur noch innerhalb der Nutzung möglich. Im Bereich des Restaurants sind bis auf die Geschossdecken keine bauhistorisch wertvollen Ausbauten sichtbar. Im Bereich des Eingangs und der Erschliessung sind Bauteile wichtiger Bauetappen erhalten.

Konzept Nutzung
Das Restaurant als Treffpunkt bleibt im Erdgeschosses erhalten. Das Gastrokonzept wird in seinen Grundzügen beibehalten. Anlieferung und Erschliessung sollen optimiert werden, um die betrieblichen Abläufe zu optimieren.

Eingriffe / Massnahmen
Die ursprüngliche Raumabfolge im heutigen Restaurant wird wieder erlebbar gemacht durch die Teilrekonstruktion der Wände zwischen den Lokalräumen und den Wohndielen, sowie den Aussenwänden der Häuser zum Hof. Der Durchgang wird durch den Rückbau der Toilettenanlage und den Einbau eines zweiseitigen Lifts wieder ermöglicht und damit der Warenfluss verbessert.

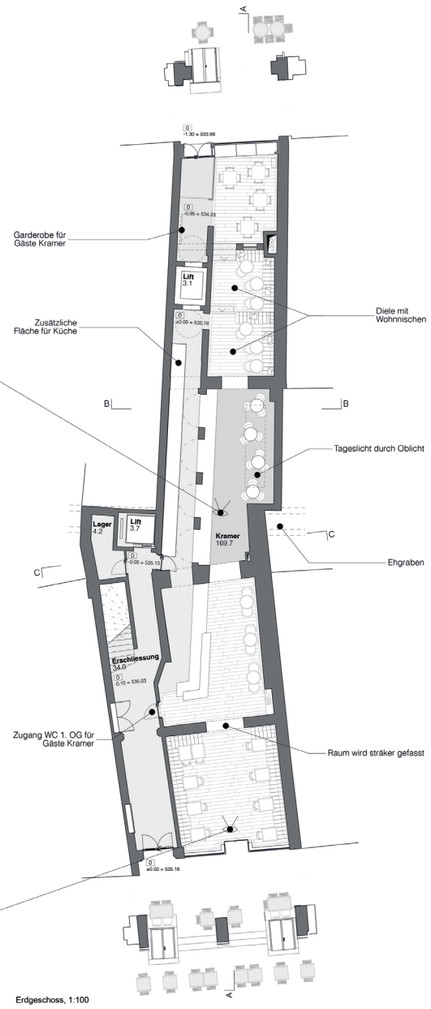
Der Niveausprung zwischen Rathaus und Kramgasse wird nicht wie ursprünglich im Hof und in den Kammern der beiden Häuser aufgenommen, sondern im Hinterhaus. Nur so, und durch den Ersatz des kleinen Warenlifts durch einen zweiseitigen Personenlift, kann das Erdgeschoss hindernisfrei erschlossen werden.

Damit der Hof für die Gäste wieder erlebbar wird, werden die Aussenwände der Gebäude wieder entsprechend materialisiert und die Durchgänge mit Gewänden ausgestattet. Ein neues Oblicht sorgt für Tageslicht und den Blick in den Hof.

Erschliessung
Die Erschliessung des Hauses erfolgt über den Haupteingang von der Kramgasse über das Treppenhaus und den Lift. Der ehemalige Latrinenturm muss gemäss Abklärungen mit Liftherstellern minimal angepasst werden, damit ein hindernisfreier Lift mit Ausgängen über Eck darin angeordnet werden kann. Dieser Lift schafft eine hindernisfreie Erschliessung aller Geschosse, bis auf das oberste Dachgeschoss der beiden Häuser und das Untergeschoss des Vorderhauses. Die Anbindung des Untergeschosses über diesen Lift ist aufgrund des unter dem Lift verlaufenden Ehgrabens nicht möglich und die Repositionierung des Lifts würde einen grossen Eingriff in die Gebäudestruktur und die historische Bausubstanz bedingen.

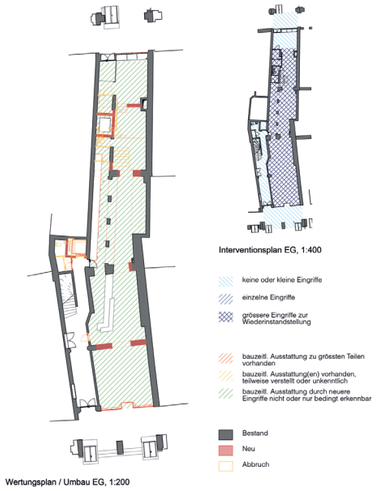
Der bestehende Warenlift wird ausgebaut zu einem zweiseitigen Personenlift, der den hindernisfreien Übergang von der Rathaus- in die Kramgasse ermöglicht. Zugleich wird mit diesem Lift eine personengängige gebäudeinterne Erschliessung vom Erdgeschoss ins Untergeschoss des Hinterhauses mit dem Lager des Kramer geschaffen.





Erdgeschoss, 1:100





Interventionsplan EG, 1:400

- keine oder kleine Eingriffe
- einzelne Eingriffe
- grössere Eingriffe zur Wiederinstandstellung
- bauzeitl. Ausstattung zu grössten Teilen vorhanden
- bauzeitl. Ausstattung(en) vorhanden, teilweise versetzt oder unkenntlich
- bauzeitl. Ausstattung durch neuere Eingriffe nicht oder nur bedingt erkennbar
- Bestand
- Neu
- Abbruch

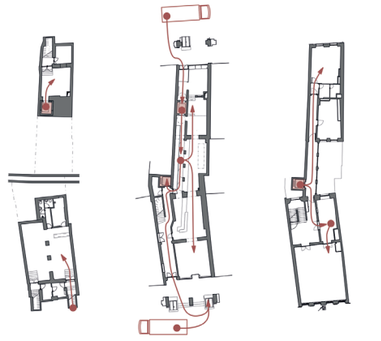
Wertungsplan / Umbau EG, 1:200

Betriebsabläufe
Das heutige Gastrokonzept mit externer Produktionsküche und einer reinen Finishküche vor Ort ermöglicht es, den Betrieb schonend in das Zunfthaus einzuschreiben. Die geringe Gebäudetiefe macht die Organisation einer Produktionsküche nicht effizient möglich und die Ansprüche an die Räume mit Bodenabläufen und leistungsfähiger Lüftungsanlage mit entsprechenden Querschnitten liesse sich nicht schonend in die bestehende Bausubstanz integrieren.

Mit dem Ersatz des Warenlifts durch einen zweiseitigen Personenlift lässt sich der Warenfluss deutlich vereinfachen. Die vorbereiteten Speisen können von der Rathausgasse schwellenlos bis ins Gebäude angeliefert werden und gelangen über den Lift, entweder in den Kühlraum im Untergeschoss des Hinterhauses oder direkt in die Finishküche, die auf dem Niveau des Vorderhauses liegt. Von der Finishküche werden die Speisen direkt im Erdgeschoss serviert, gelangen über den Lift im Vorderhaus ins 2. Obergeschoss ins Office oder über den Treppenabgang in der Kramgasse in den Zunftkeller mit anliegendem Office. Die Getränke werden im Keller des Hinterhauses gelagert und am Buffet im Bereich der ehemaligen Wohndiele des Vorderhauses ausgeschenkt und von dort serviert.



Warenflüsse Kramer UG - 2. OG



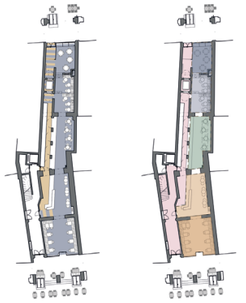
Warenflüsse Kramer UG | Warenflüsse Kramer EG | Warenflüsse Kramer 2. OG

Innenarchitektur
Die historische Raumabfolge wird wieder erlebbar gemacht und die Gestaltung der Räume und der Sitzgelegenheiten bildet die Gewichtung der Räume ab. Die Atmosphäre soll zur Gasse repräsentativ und gehoben sein und zum Hof hin, im Bereich der ehemaligen Wohndielen, intimer. Die Stimmung des heutigen Gastraums wird in die neue Gestaltung übernommen, so dass die Gäste immer noch in den Kramer nach Hause kommen.

Die neue an die Gestaltung der Eingangstüre angeglichene hochwertige Eingangsfront zur Laube der Kramgasse lädt den Blick der Passanten ein zum Eintritt in den ehemaligen Verkaufsraum. Dieser ist mit einer modernen Täferung ausgebildet, welche durch eine grosszügige Öffnung mit dem dahinterliegenden Raum verbunden ist. Die Möblierung und Sitzposition haben einen einladenden ungezwungenen repräsentativen Charakter. Sollten sich hinter den Wänden noch Teile vom alten Täfern erhalten haben, würde dieses aufgenommen in die Gestaltung.

Im Hof wird mit dem Mobiliar, und der Gestaltung der Oberflächen eine Stimmung erzeugt, die das Gefühl von "im Hof sitzen" erzeugt. Über das neu eingefügte Oblicht fällt im Bereich der Sitzplätze das Tageslicht in den Raum. Mit der Finishküche im Bereich der Arkaden wird im Hof auch wie ursprünglich "produziert".

In den ehemaligen Wohndielen wird einerseits ausgeschenkt aber auch in einem etwas intimeren Rahmen gespiesen und getrunken. In der Wohndiele des Hinterhauses werden auf zwei Niveaus "Wohnnischen" ausgebildet. Die heutige erhöhte Sitzhöhe im Hinterhaus wird zur Rathausgasse übernommen, so dass die Höhendifferenz etwas gemindert werden kann und man gegenüber dem Rest des Lokals nicht viel tiefer, aber gegenüber der Gasse erhöht sitzt.



Bereiche für Personal und Gäste
- Personalbereich Kramer
- Gästebereich Kramer

Erlebbarkeit der historischen Raumstruktur
- Passage
- Ladenlokal Hinterhaus
- Wohndiele Hinterhaus
- Hof
- Wohndiele Vorderhaus
- Ladenlokal Vorderhaus

Kommunikationslaube - Verbindung Vorder- und Hinterhaus

ursprüngliche Grundstruktur des Geschosses
Erdgeschoss: Teil der Gassenverbindung, offen zum Hof
Obergeschosse: ursprünglich offene Laube vom Treppenhaus im Vorderhaus zum Hinterhaus, an der auch der Abortturm angegliedert war

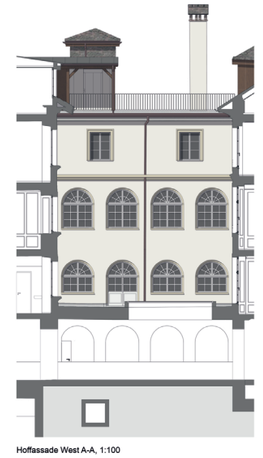
erfolgte strukturelle Anpassungen durch Umbauten
Konstruktive Anpassung bei Neubau Hinterhaus. Zuvor aus Holz, neu aus Sandstein - 1747
Einbau Fenster, neu Innenklima, Abbruch der eisernen Balustraden - 1789
Aufstockung 3. OG - 1840
Fenstertüre im 1. OG als Zugang auf Dachterrasse bei Hofüberbauung - 1919
Einbau Lift in ehemaligen Abortturm - 1985

Konzept Nutzung
Die Kommunikationslaube wird wieder auf allen Geschossen Teil der gemeinsamen Erschliessungsfläche. Auch im 1. Obergeschoss, wo sie aktuell Teil der Mieteinheit ist. Der Zugang zur Dachterrasse im 1. Obergeschoss bleibt erhalten.

Eingriffe / Massnahmen
Die bestehende Fensterteilung und Sprossierung korrespondiert nicht mit der Arkadenstruktur und den erhaltenen Verzierungen auf den älteren Fensterrahmen der Hoffassade. Die Fenster werden daher mit einer Einteilung und Sprossierung vorgeschlagen, die der Fassadenöffnung entspricht und gemeinsam mit den übrigen Hoffassaden ein stimmiges Gesamtbild erzeugt und die verschiedenen Bauphasen zeigt.

Der bestehende Lift im ehemaligen Abortturm wird ersetzt, so dass er hindernisfrei ist nach SIA 500 und bis zu neun Personen transportieren kann.

Der Boden wird mit einem fugenlosen Bodenbelag an das Treppenhaus angeglichen, um die Gebäudeerschliessung gestalterisch zusammenzuhalten.



Hoffassade West A-A, 1:100

1. Obergeschoss - Attraktive Dienstleistungsflächen

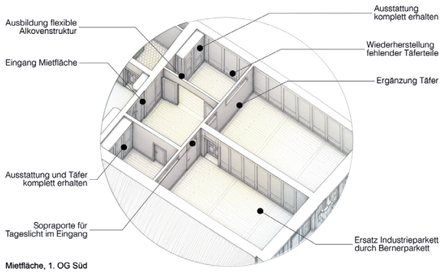
Mieteinheit Hinterhaus

ursprüngliche Grundstruktur des Geschosses
sowohl im Vorder- als auch Hinterhaus die Grundtypologie: Zwei Räume, Gassenzimmer und Hofzimmer

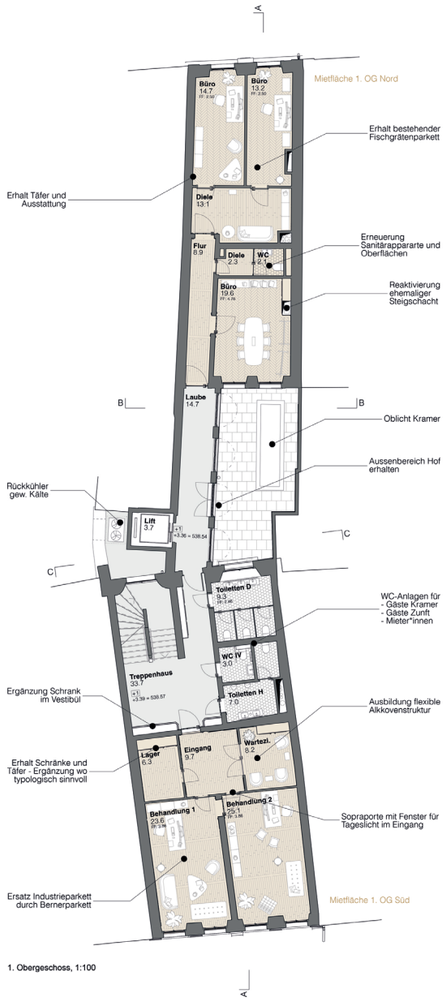
erfolgte strukturelle Anpassungen durch Umbauten
Einschub einer Nasszelle - vermutlich 1964
Unterteilung Gassenzimmer - vermutlich mit Aufhebung Latrinenturm 1985

Konzept Nutzung
Die nachträglich eingebrachte Raumstruktur ist nachvollziehbar und sinnvoll in Anbetracht heutiger Nutzungsanforderungen an Mietflächen. Da die Bausubstanz in gutem Zustand scheint und solange aus Nutzersicht kein Bedarf für eine andere Raumdisposition besteht, wird empfohlen, die bestehende Raumunterteilung zu erhalten. Eine Rückkehr zur Grundstruktur mit einem grossen Gassenzimmer kann bei entspechendem Nutzerbedarf denkmalpflegerisch überprüft werden.

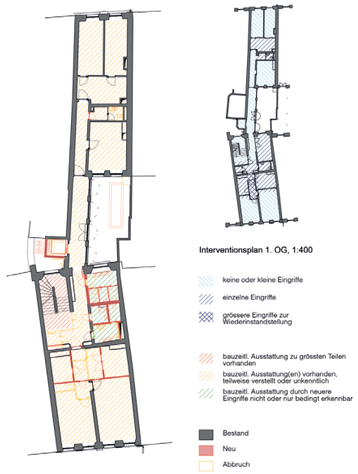
Eingriffe / Massnahmen
Die Nasszelle zwischen Hof- und Gassenzimmer wird technisch saniert und erneuert. Die Oberflächen (Böden, Wände, Decken) und Ausstattung (Türen, Täfer, Ofen, Schränke) von Gassen- und Hofzimmer werden erhalten und wo nötig in Rücksprache mit der Denkmalpflege renoviert. Der Vorraum der nachträglich eingeschobenen Nasszelle wird durch eine Tür zur Diele, wodurch der Flur seine ursprüngliche Gestalt und Charakter zurückerhält.



Mietfläche, 1. OG Süd



1. Obergeschoss, 1:100



Interventionsplan 1. OG, 1:400

- keine oder kleine Eingriffe
- einzelne Eingriffe
- grössere Eingriffe zur Wiederinstandstellung
- bauzeitl. Ausstattung zu grössten Teilen vorhanden
- bauzeitl. Ausstattung(en) vorhanden, teilweise verstellt oder unkenntlich
- bauzeitl. Ausstattung durch neuere Eingriffe nicht oder nur bedingt erkennbar
- Bestand
- Neu
- Abbruch
- Rückbau / Wiederverwendet

Wertungsplan / Umbau 1. OG, 1:200

Mieteinheit Vorderhaus

ursprüngliche Grundstruktur des Geschosses
Grundtypologie des Hauses mit Saal zur Gasse (ehemalige Zunftstube) und Hinterzimmer zum Hof (ehemalige Küche)

erfolgte strukturelle Anpassungen durch Umbauten
Saal und Vestibül mit raumbildenden Wänden unterteilt bei Einbau Wohnung oder Arztpraxis - 1889 / 1985
Grosszügige Öffnung der Wand zwischen ehemaliger Küche und Treppenhaus - 1985

Konzept Nutzung
Das Treppenhaus soll vom Erdgeschoss bis zum Zunftsaal im 2. Obergeschoss wieder primär der Zunft zugehörig in Erscheinung treten. Das Hinterzimmer bietet die nötige Fläche, sowie ideale Verortung im Gebäude, für die WC-Anlagen der Kramer-Gäste, der Besuchern der Zunft und der Mieterschaft des 1. Obergeschosses. Der Bereich des Gassenzimmers bleibt eine Mieteinheit mit zwei primären Räumen zur Gasse, in ähnlicher Grösse und Dimension wie heute.

Eingriffe / Massnahmen
Das Treppenhaus wird von Trennwänden befreit, wodurch die ursprüngliche Grosszügigkeit des Vestibüls wieder hergestellt und die Verbindung vom Erdgeschoss zum Zunftsaal bereinigt wird. Ausserdem öffnet sich so die Erschliessung wieder dem Hinterhaus als separate Nutzungseinheit sowie dem Lift im ehemaligen Latrinenturm.
Die Trennwand zum Hofzimmer wird wieder geschlossen und darin die geschlechtergetrennten Toilettenanlagen und eine hindernisfreie Toilette nach sia 500 untergebracht.
Dem Gassenzimmer fehlt aufgrund der komplexen Raumeinteilung nicht nur die nötige Flexibilität für künftige Nutzungsänderungen, dessen ursprüngliche Dimension und Qualität als Saal wird dadurch auch gänzlich verschleiert. Die Einbauten werden ersetzt durch eine Raumeinteilung, die eine Vielzahl von Nutzungen zulässt. Die Raumstruktur wird angelehnt an die bereits 1785 im 3. OG umgesetzte dreiteilige Raumschicht zwischen Treppenhaus und Gassenfassade.
Die Oberflächen (Böden, Wände, Decken) und Ausstattungen (Türen, Täfer, Ofen, Schränke) werden erhalten und wo nötig in Rücksprache mit der Denkmalpflege renoviert.

2. Obergeschoss - Der Zunftsaal und das Gwölblin

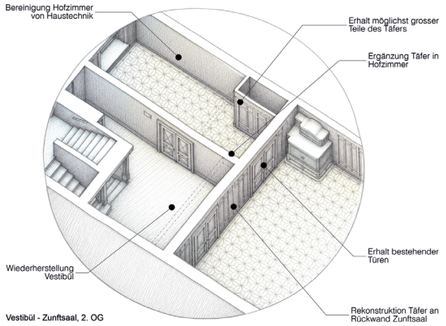
Hinterhaus, Sitzungszimmer und Büro

ursprüngliche Grundstruktur des Geschosses
Grundtypologie: Zwei Räume, Gassenzimmer und Hofzimmer
Gwölblin mit bauzeitlicher Ausstattung im Hofzimmer

erfolgte strukturelle Anpassungen durch Umbauten
Einbau Vorgesetztenzimmer im Gassenzimmer mit wertvoller Ausstattung Boden, Wände, Decke - 1785
Einschub Nasszellen in Gassenzimmer - vermutlich mit Aufhebung Latrinenturm 1964

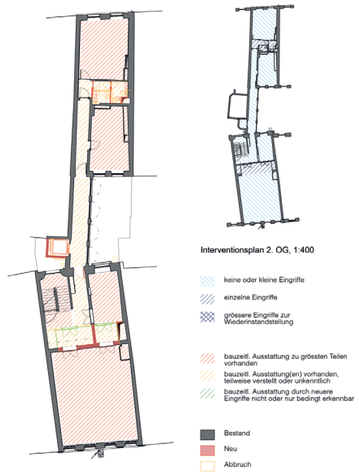
Konzept Nutzung
Das Hof- und Gassenzimmer im 2. OG des Hinterhauses gehören zu den Räumen mit der kunsthistorisch wertvollsten Ausstattung im Gebäude. Durch die Zuordnung zur Zunft (Gassenzimmer als vermietbares Sitzungszimmer) und dem zunftnahen Gastgewerbe (Kramer) wird sichergestellt, dass die Räumlichkeiten unter der Obhut der Zunft in gutem Zustand bewahrt werden können.

Eingriffe / Massnahmen
Die Nasszellen zwischen Hof- und Gassenzimmer werden ersetzt durch eine Garderobe mit Dusche für den Gastronomiebetrieb.
Die Oberflächen (Böden, Wände, Decken) und Ausstattungen (Türen, Täfer, Ofen, Schränke) werden erhalten und wo nötig in Rücksprache mit der Denkmalpflege renoviert.



Vestibül - Zunftsaal, 2. OG

2. Obergeschoss, 1:100



Interventionsplan 2. OG, 1:400

- keine oder kleine Eingriffe
- einzelne Eingriffe
- grössere Eingriffe zur Wiederinstandstellung
- bauzeitl. Ausstattung zu grössten Teilen vorhanden
- bauzeitl. Ausstattung(en) vorhanden, teilweise verstellt oder unkenntlich
- bauzeitl. Ausstattung durch neuere Eingriffe nicht oder nur bedingt erkennbar
- Bestand
- Neu
- Abbruch
- Rückbau / Wiederverwendet

Wertungsplan / Umbau 2. OG, 1:200

Vorderhaus, Zunftsaal

ursprüngliche Grundstruktur des Geschosses
Grundtypologie: Saal zur Gasse, Hinterzimmer zum Hof

erfolgte strukturelle Anpassungen durch Umbauten
Rückwand Saal wurde versetzt in Richtung Treppe

Konzept Nutzung
Die Vergrösserung des Zunftsaals soll rückgängig gemacht und dem Vestibül seine repräsentative Dimension und Funktion zurückgegeben werden. Das rückwärtige Hofzimmer dient weiterhin dem Zunftsaal als Nebenraum. Es fungiert als Stuhllager, sowie Office im Falle eines Caterings für den Zunftsaal oder das Sitzungszimmer im Hinterhaus.

Eingriffe / Massnahmen
Die Rückwand des Zunftsaals wird auf ihre ursprüngliche Position zurückversetzt. Das Wandtäfer wird sorgfältig angepasst und möglichst wiederverwendet. Wo nötig, werden Teile des Täfers ergänzt, um die Rückwand des Zunftsaals in den Urzustand zurückzuführen. Die Türen werden ausgebaut nach Bedarf ertüchtigt und in der neuen Wand wieder eingebaut.
Die Steigzone wird angepasst, um Platz für das Lüftungsgerät des Zunftsaals zu schaffen. Die Zuluft- und Abluftleitungen werden über eine minimale abgehängte Decke auf der Nordseite der Wand bis zu den Türen geführt. Aussenluftfassung und Fortluft der neuen Lüftung werden über Dach geführt, wodurch das Hofzimmer und die Hoffassade von haustechnischen Anlagen befreit werden.

Der Zunftsaal in alter Grösse



Visualisierung Zunftsaal - Rekonstruktion Rückwand



Ansicht Kramgasse 12 Vorderhaus, 1:100



Ansicht Hoffassade Vorderhaus, C-C 1:100



Ansicht Hoffassade Hinterhaus, B-B 1:100



Ansicht Rathausgasse 9 - Hinterhaus, 1:100

Gassenfassade Vorderhaus
Der Ersatz der Gassenfassade erfolgte 1827 aus repräsentativen Gründen und zur Vergrösserung der Fensterfläche. Die in der Tradition des Klassizismus erstelle Sandsteinfassade besticht durch ihre klare, schlichte und streng symmetrische Gliederung mit sorgfältiger Planung des Fugenbilds sowie einer reduzierten Ornamentik. Die Sprossierung wurde mit den Umbauten um 1900 und 1986 angepasst.

Vorgeschlagen wird der Ersatz der Schaufensteranlage und eine Annäherung an das ursprüngliche Fassadenbild in den Obergeschossen aufgrund von Fotos. Durch den Rückbau der mittleren Lukarne im 1. und beider Lukarnen im 2. Dachgeschoss wird die Dachlandschaft bereinigt. Präzis gesetzte Dachflächenfenster im 1. und 2. Dachgeschoss, teilweise hinter Glasziegeln liegend, ermöglichen eine ausreichende Belichtung der Wohnungen in den Dachgeschossen.

Hoffassade Vorderhaus
Die Hoffassade ist zu grossen Teilen noch bauzeitlich und weist mit den Ohren an den Gewänden und der starken Profilierung der Fensterbänke barocke Elemente auf. Um die Belichtung zu verbessern wurden bei den Gewänden die Mittelpfosten aus Sandstein entfernt.

Vorgeschlagen wird der Ersatz der Fenster mit einer Sprossierung, die auf die ursprüngliche barocke Teilung verweist.

Hinterhaus
Die Fassaden des Hinterhauses sind nach aktuellem Kenntnisstand vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss zu grossen Teilen noch bauzeitlich erhalten. Die Aufstockung des 3. Obergeschosses ist in der Gestaltung deutlich ablesbar und nimmt in der Detaillierung von Geländern und Fenstern Elemente der Gassenfassade des Vorderhauses auf. Eine Annäherung an die ursprüngliche barocke Fensterteilung der unteren Geschosse lässt sich aufgrund von Fotos der Vorfenster und den Fensterproportionen ableiten.

Vorgeschlagen wird eine an die ursprüngliche barocke Teilung angenäherte Sprossierung im 1. und 2. Obergeschoss und für das 3. Obergeschoss die klassizistische Sprossierung abgeleitet von den Bildern um 1850.

Ausblick
Der detaillierte Umgang mit der Fassade, inkl. der Dachgestaltung, wird im Dialog mit der Bauherrschaft und der Denkmalpflege erarbeitet.

3. Obergeschoss - Wohnen in der Zunft

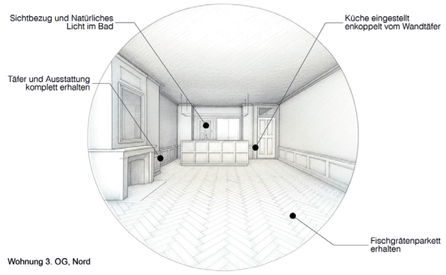
Wohnung Nord

ursprüngliche Grundstruktur des Geschosses
Grundtypologie: Wohnung mit zwei Räumen, ohne eigene Küche oder Nasszelle

erfolgte strukturelle Anpassungen durch Umbauten
Eingeschobene Küche in Hofzimmer mit Wanddurchbruch zum Gassenzimmer - 1889
Einschub Nasszelle - 1964

Konzept Wohnung
Die Grundstruktur der Wohnung, bestehend aus nur zwei Räumen, wäre kunsthistorisch interessant wiederherzustellen. Dies würde jedoch nicht nur eine offene Küche, sondern auch ein offenes (oder wie früher externes) Bad zur Folge haben. Zudem folgte die Ergänzung einer Küche als eigener Raum zwischen Hof- und Gassenzimmer relativ bald nach der Erstellung 1840 und bildet in sich wiederum eine wertvolle und nutzungstechnisch sehr flexible Typologie.

Eingriffe / Massnahmen
Der mittig eingeschobene Raum wird weiterverwendet, jedoch nicht mehr als Küche, sondern künftig als Bad und Reduit. Das grosszügige Gassenzimmer bietet genügend Platz für eine Wohn-, Ess- und Küchennutzung, weshalb die Küche neu als eingestelltes Möbel, unter Wahrung der rundum laufenden Wandtäfer, ins Gassenzimmer verlegt wird.



Wohnung 3. OG, Nord

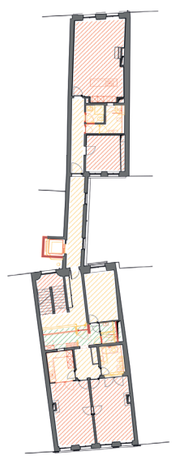
Wohnung Süd

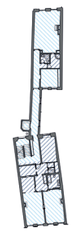
ursprüngliche Grundstruktur des Geschosses
Grundtypologie: Saal zur Gasse, Hinterzimmer zum Hof, Treppenhaus mit Vestibül

erfolgte strukturelle Anpassungen durch Umbauten
Einbau Gastzimmer mit Alkoven im Gassenzimmer - 1785
Einschub Nasszelle im Hofzimmer - 1964
Einverleibung Teile des Treppenhauses für wohnungsinternen Eingangsbereich - 1889 / 1985

Konzept Wohnung
Schon um 1780 wurde das Gassenzimmer unterteilt in zwei Zimmer mit zwei vorgelagerten Alkoven. Die Alkoven wurden bei späteren Umbauten vergrössert. Diese wertvolle und nutzungstechnisch sehr flexible Typologie soll aufgenommen werden für die Ausbildung und Charakterisierung der Wohnung.

Eingriffe / Massnahmen
Die mittig eingeschobenen Alkovenzimmer werden weiterverwendet, und dienen als Alkoven mit Bad bzw. Küche, anstelle eines Bettes. Über grosszügige Doppelflügeltüren kann die Küche zum vorgelagerten Wohn- und Esszimmer geöffnet werden. Gleiches gilt für das Bad, welches zum vorgelagerten Zimmer geöffnet werden kann. Die Nasszellen werden erneuert und minimal angepasst. Der Eingangsbereich wird so umgestaltet, dass sich der Raum näher dem Treppenhaus, also der Erschliessung, zuschreibt.

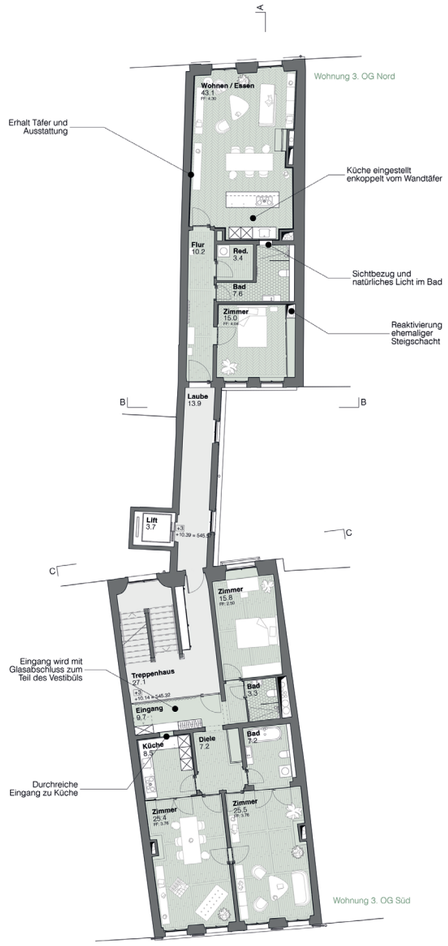




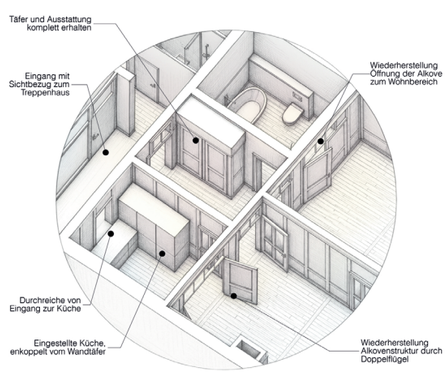
Interventionsplan 3. OG, 1:400

keine oder kleine Eingriffe
einzelne Eingriffe
grössere Eingriffe zur Wiederinstandstellung
bauzeitl. Ausstattung zu grössten Teilen vorhanden
bauzeitl. Ausstattung(en) vorhanden, teilweise verstellt oder unkenntlich
bauzeitl. Ausstattung durch neuere Eingriffe nicht oder nur bedingt erkennbar
Bestand
Neu
Abbruch

Wertungsplan / Umbau 3. OG, 1:200



3. Obergeschoss, 1:100



Wohnung 3. OG, Süd

4. / 5. Obergeschoss - Wohnen im Dach

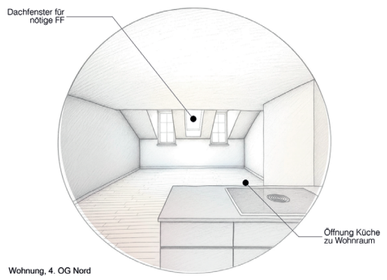
Wohnung Nord

ursprüngliche Grundstruktur des Geschosses
Dachkonstruktion Bauzeitlich mit Aufstockung ~1840
Grundtypologie: Ein grosser Dachraum

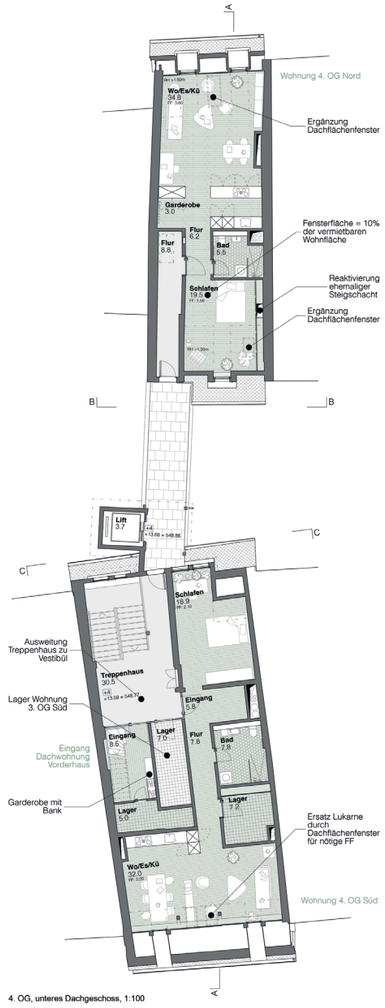
erfolgte strukturelle Anpassungen durch Umbauten
Ausbau Dachraum zu Wohnung inklusive wohnungsinterne Wände - 1985

Konzept Wohnung
Die Grundstruktur des 4. OG im Hinterhaus ist ein leerer Dachstuhl, wohl als Lagerraum genutzt. Zu diesem Zweck wurden üblicherweise leichte Verschläge zur Raumunterteilung eingezogen.
Es wird vorgeschlagen, die jüngeren Raumeinteilungen zugunsten eines offeneren, moderneren Wohnungsgrundrisses aufzulösen. Die neue Raumdisposition legt den Fokus auf die Erlebbarkeit der räumlichen Grundstruktur: dem einen grossen Dachraum.
Die neue Wohnung zeichnet sich durch einen fliessenden Raum aus, ohne Raumabschlüsse zwischen den zwei Haupträumen, der Küche und dem Eingangsbereich. Der einzige abgeschlossene Raum ist die mittig in der Wohnung positionierte Nasszelle, welche die Raumdisposition von Wohn- / Essraum im Gassenzimmer und Schlafzimmer im Hofzimmer festlegt.

Eingriffe / Massnahmen
Die Raumabschlüsse zwischen Flur und Zimmern werden aufgehoben. Abschlüsse der Küche und des Reduits werden aufgehoben und die Räume mit dem Gassenzimmer verbunden. Durch die Umpositionierung der Eingangstüre entsteht ein attraktiver Eingangsbereich abseits des Flurs. Das Bad wird oberflächlich saniert, sowie die Apparate und deren Disposition erneuert. Zur ausreichenden Beleuchtung werden im Gassen- und Hofzimmer je ein Dachflächenfenster eingeführt. Gassenseitig wird das neue Fenster mit Glasziegeln überdeckt, welche sich nahtlos in die bestehende Dachhaut aus Biberschwanzziegeln einfügen.



Wohnung, 4. OG Nord



4. OG, unteres Dachgeschoss, 1:100



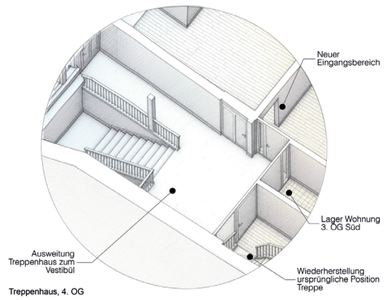
Interventionsplan 4. OG, 1:400

keine oder kleine Eingriffe
einzelne Eingriffe
grössere Eingriffe zur Wiederinstandstellung
bauzeitl. Ausstattung zu grössten Teilen vorhanden
bauzeitl. Ausstattung(en) vorhanden, teilweise verstellt oder unkenntlich
bauzeitl. Ausstattung durch neuere Eingriffe nicht oder nur bedingt erkennbar
Bestand
Neu
Abbruch

Wertungsplan / Umbau 4. OG, 1:200

Treppenhaus

Die Treppenläufe führen in Materialität und Dimension vollwertig bis ins 4. Obergeschoss, der Treppenraum jedoch lässt in seiner Wirkung und Anmut noch auf die eher untergeordnete Dachnutzung von vor 1985 als Lagerfläche schliessen. Das Treppenhaus wird durch eine neue Südwand und die Grosszügigkeit und Repräsentation des Vestibüls aus den unteren Geschossen angenähert, um als würdiger Verteilraum für drei vollwertige Wohnungen, sowie den Abstellraum für die südliche Wohnung im 3. Obergeschoss, dienen zu können.



Treppenhaus, 4. OG

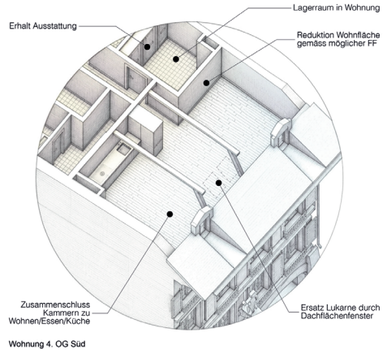
Wohnung Süd

ursprüngliche Grundstruktur des Geschosses
Grundtypologie: Ein grosser Dachraum

erfolgte strukturelle Anpassungen durch Umbauten
Dach erneuert mit Fassade - 1827
Einbau von Gästezimmern gassenseitig - 1855
Rückwand der Gästezimmer, inkl. Schrankfront erhalten
Treppenläufe und Ostwand des Treppenhauses bauzeitig erhalten
Restliche Wände aus 1963 / 1985
Treppenaufgang ins 2. DG umgelegt, ursprünglich entlang der Brandmauer - 1985

Konzept Wohnung
Mit dem Einbau der Gästezimmer 1855 wurde der Dachboden erstmals der Wohnnutzung zugewiesen, und zwar in Form von einzelnen Kammern. Aus den drei Gästezimmern wurden später zwei Zimmer einer Wohnung, wobei die Raumtiefe dieselbe blieb. Die Wohnung soll so umgestaltet werden, dass das Kammerthema weiterhin spürbar bleibt, jedoch soll auch die gesamte Tiefe des Dachraums erlebbar sein und so das Wohngefühl prägen.

Eingriffe / Massnahmen
Die Bestehenden Wände von vor 1900, inkl. des Wandschranks an der Rückwand eines der Gästezimmer, werden erhalten und definieren die Grösse der Wohnräume. Die Trennwände der Gassenzimmer werden zu einer grossen Dachkammer aufgelöst, zugunsten eines Wohn-, Ess- und Küchenzimmers. Aus dem rückwärtigen Teil des westlichen Zimmers wird ein abgetrennter Abstellraum, welcher den Wandschrank von 1855 integriert. Die bestehende Fensterfläche der drei Lukarnen reicht nicht ganz für die Belichtung des Raums aus. Im Zusammenspiel mit der Fassadengestaltung wird die mittlere Lukarne aufgehoben und durch zwei Dachflächenfenster hinter Glasziegeln ersetzt. Die mittig gelegenen Räume werden, zusammen mit dem neuen Wohnungseingang, neu in Eingang und Bad unterteilt. Zusätzlich zum neuen Wanddurchbruch in den Wohn- / Essbereich wird auch die Türverbindung ins nördlich gelegene Hofzimmer aufgehoben, um den gesamten Dachraum von Fassade zu Fassade spürbar zu machen.



Wohnung 4. OG Süd

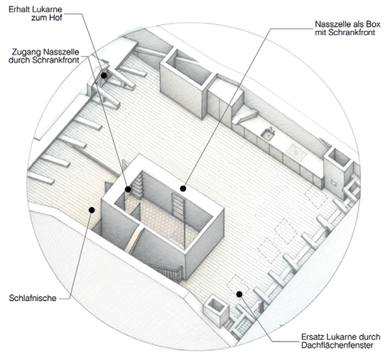
Dachraum Hinterhaus

ursprüngliche Grundstruktur des Geschosses
Dachkonstruktion Bauzeitlich mit Aufstockung ~1840
Grundtypologie: Teil des Dachraums

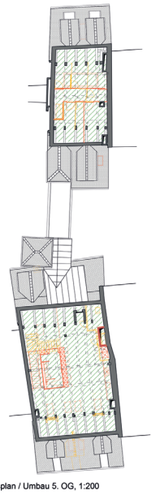
erfolgte strukturelle Anpassungen durch Umbauten
Unterteilung in oberes und unteres Dachgeschoss

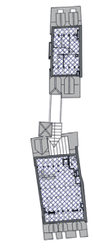
Konzept Dachraum
Der Dachraum im Hinterhaus ist nicht gross genug, um ihn sinnvoll einer Wohnung zuzuschlagen, oder selbst zu einer Wohneinheit umzubauen. Die Nutzung als Lagerfläche für die Wohnungen als Estrich ist weiter zu verfolgen.

Eingriffe / Massnahmen / Haustechnik
Im Dachraum des Hinterhauses wird neu der Lüftungs-Monobloc für das Gastgewerbe im Erdgeschoss positioniert. Durch die Situation direkt unter dem Dach können Aussenluftfassung und Fortluft direkt in der Dachfläche gefasst resp. abgeleitet werden. Die Wärme des integrierten Kühlelements kann mit der Fortluft direkt an die Aussenluft abgegeben werden. Das Lüftungsgerät wird auf einem von Brandmauer zu Brandmauer spannenden Betonsockel gelagert, so dass kein Körperschall über die Tragelemente abgegeben werden.
Die nötige Fläche wird abgetauscht mit drei der fünf Lagerabteile, welche stattdessen im 4. OG des Vorderhauses ausgewiesen werden.



Dachwohnung 5. OG Vorderhaus

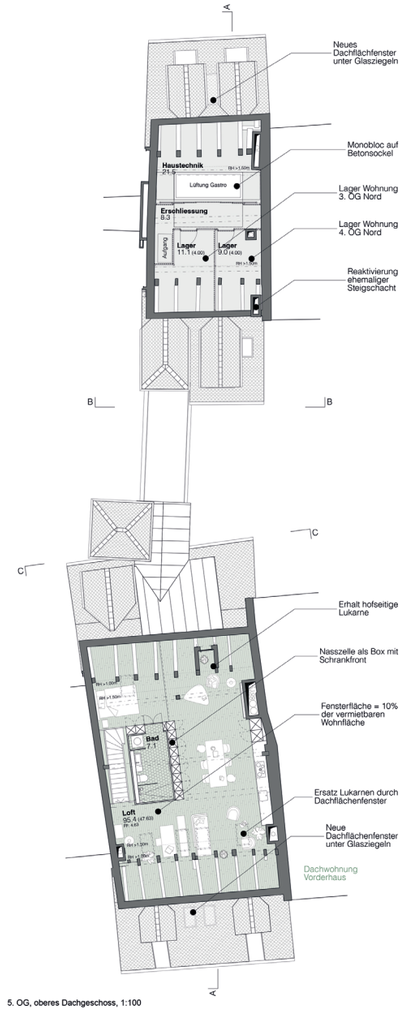




Interventionsplan 5. OG, 1:400

keine oder kleine Eingriffe
einzelne Eingriffe
grössere Eingriffe zur Wiederinstandstellung
bauzeitl. Ausstattung zu grössten Teilen vorhanden
bauzeitl. Ausstattung(en) vorhanden, teilweise verstellt oder unkenntlich
bauzeitl. Ausstattung durch neuere Eingriffe nicht oder nur bedingt erkennbar
Bestand
Neu
Abbruch

Wertungsplan / Umbau 5. OG, 1:200



5. OG, oberes Dachgeschoss, 1:100

Dachwohnung Vorderhaus

ursprüngliche Grundstruktur des Geschosses
Dachkonstruktion erneuert mit Fassade 1827. Grundtypologie: Ein grosser Dachraum

erfolgte strukturelle Anpassungen durch Umbauten
Ausbau zu Saal mit Teeküche und Ofen 1985

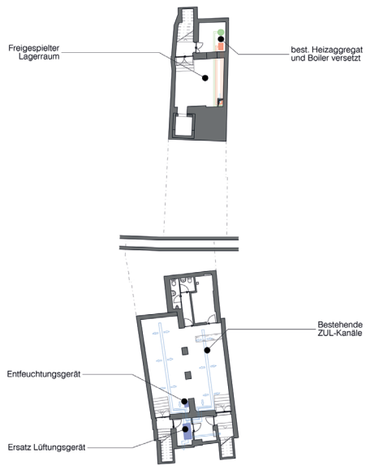
Konzept Wohnung
Der Dachraum bietet sich in Grösse und Proportion gut für eine Loftnutzung an. Da das Dach zuletzt aussen gedämmt wurde, ist die Dachkonstruktion prominent sicht- und erlebbar. Diese reichhaltige Gebäudestruktur gilt es erlebbar zu erhalten.

Eingriffe / Massnahmen
Der Eingangsbereich der Wohnung befindet sich im unteren Dachgeschoss. Von dort aus wird die frühere Disposition des Treppenaufgangs wiederhergestellt. Da die Treppe bis vor kurzem schon an der Brandmauer angelegt war, ist die Tragstruktur bereits dafür ausgelegt und muss nicht massgeblich angepasst werden. Durch die Umpositionierung der Treppe entsteht ein grosszügiger Raum, welche die zentral eingesetzte Nasszelle ringförmig umgibt. Die Küchenzeile wird längs an der Ostwand angegliedert, was die Verbindung der beiden Fassaden betont. Für die Belichtung des nutzbaren Raums reichen die bestehenden Lukarnen nicht aus. Im Zusammenspiel mit der Fassadengestaltung werden die gassenseitigen Lukarnen aufgehoben und insgesamt fünf neue Dachflächenfenster, vier gassenseitig, eines hofseitig, eingesetzt.

Haustechnik

Strategie / Grundhaltung
Die Erneuerung und der Ersatz der Haustechnik erfolgt grundsätzlich nach dem Prinzip, die bestehende Infrastruktur möglichst weiter zu nutzen. Wo bisherige, durch Haustechnik bedingte Eingriffe, die Gebäudestruktur beeinflusst haben, wird abgewogen, ob der ursprüngliche Zustand angenähert oder wiederhergestellt werden kann.
Die bestehenden Steigzonen werden weitergenutzt, um zusätzliche Eingriffe in die Tragstruktur zu vermeiden. Durch optimierte Anordnungen und Auslegung von haustechnischen Anlagen kann Platz gewonnen werden und Räume von haustechnischen Installationen befreit werden.

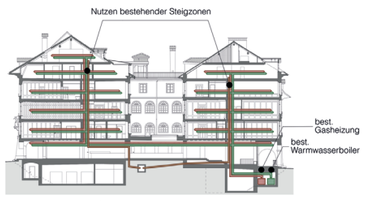
Zunftkeller
Die bestehende Lüftungsanlage genügt, hinsichtlich der Lüftungsleistung und der Regulierung der Luftfeuchtigkeit, den Anforderungen bei Veranstaltungen nicht mehr. Vorgesehen ist deshalb ein modernes Kompaktgerät, positioniert im südwestlichen Vorraum, mit integrierter Wärmerückgewinnung für eine verbesserte Energieeffizienz und ein dauerhaft angenehmes Raumklima für Veranstaltungen mit bis zu 35 Personen. Die Luftfeuchtigkeit wird über ein separates, im Eingangsbereich des Zunftkellers positioniertes Absorptionsgerät geregelt, welches zwischen den Nutzungszeiten betrieben wird.
Eine alternative Lösung mit Monobloc mit integrierter Entfeuchtung bräuchte zu viel Platz und scheint für die Nutzung sowie das Haus überdimensioniert und nicht angemessen.



Leitungsführung Haustechnik UG, 1:200

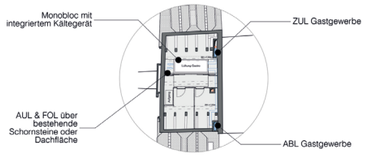
Heizung
Die bestehende Wärmeerzeugung wurde vor wenigen Jahren erneuert und befindet sich in einem technisch guten Zustand. Es wird empfohlen, diese so lange wie möglich weiter zu betreiben. Auch das bestehende Radiatorenheizsystem erfüllt gemäss Zustandsbeurteilung die Anforderungen und kann weiter genutzt werden.
Im Zuge der geplanten Sanierung werden die Wärmeverteilungen lediglich dort angepasst, wo dies aufgrund neuer Grundrisse oder Nutzungen erforderlich wird. Dieses Vorgehen ermöglicht einen ressourcenschonenden Umgang mit der bestehenden Infrastruktur und konzentriert die Investitionen auf die Bereiche mit dem grössten Nutzen.

Sanitär
Der bestehende Warmwasserboiler im Hinterhaus-Keller bleibt erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass das Gerät auch die zukünftigen Nutzungen ausreichend mit Warmwasser versorgen vermag.
Die bestehenden Sanitärinstallationen haben gemäss Zustandsanalyse das Ende ihrer wirtschaftlichen Lebensdauer erreicht und werden vollständig ersetzt. Die neuen Installationen werden sorgfältig in die historische Gebäudestruktur integriert und erfüllen die heutigen Anforderungen hinsichtlich Hygiene, Betriebssicherheit und Unterhaltbarkeit. Die Leitungsverteilung im Gebäude wird, wo nötig, sorgfältig saniert oder ersetzt.



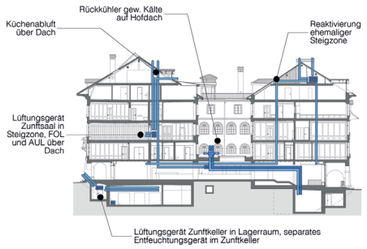
Schnittschema Heizung, Sanitär, Abwasser

Lüftung Gastgewerbe
Die bestehende Lüftungsanlage entspricht aufgrund ihres Alters und der bisherigen Kälteerzeugung mittels Stadtwasser nicht mehr den zukünftigen Anforderungen. Sie wird deshalb vollständig ersetzt, wobei der Hinterhaus-Keller zugunsten des Gastrobetriebs von den grössten haustechnischen Anlagen befreit wird.
Die neue Anlage, dimensioniert für bis zu 60 Personen, wird mit integrierter Kälteerzeugung im Dachgeschoss des Hinterhauses positioniert. Dadurch kann die Abwärme direkt über die Abluft abgetragen werden. Die Zuluft- und Abluftkanäle verlaufen in der bestehenden Steigzonen an der östlichen Brandmauer, wobei der ehemalige Cheminée-Kamin für die Küchenabluft aktiviert wird. Die Küchenabluft wird in dauerhaftem Unterdruck neu durch das Gebäude über Dach geführt, wodurch Geruchsübertragungen in die übrigen Geschosse wirksam verhindert werden können. Aussenluftfassung und Fortluft werden direkt über die bestehenden Schornsteine geführt, ohne zusätzliche Anpassungen der Dachhaut.
Die neue Anlage verbessert sowohl den thermischen Komfort als auch die Energieeffizienz.

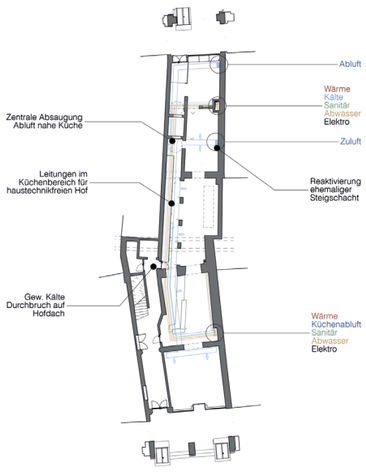


Lüftungszentrale Dachraum Hinterhaus

Gewerbliche Kälte
Die gewerbliche Kälteanlage wird vollständig neu konzipiert und auf die zukünftigen betrieblichen Anforderungen abgestimmt. Die Platzierung des Rückkühlers im Bereich des Lifts auf dem westlichen Hofdach ermöglicht eine diskrete Anordnung und die funktionale Integration in das Gebäude und gewährleistet einen wirtschaftlichen und zuverlässigen Betrieb.



Schnittschema Lüftung / gew. Kälte

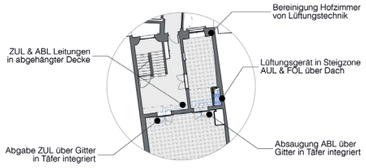


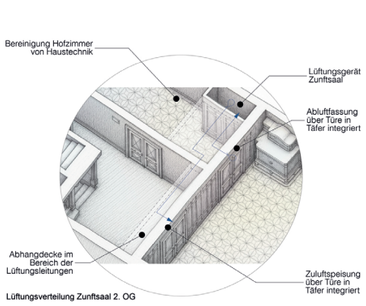
Leitungsführung Haustechnik EG, 1:200

Lüftung Nasszellen
Für die Nasszellen ist ein erprobtes Lüftungskonzept mit konventionellen Abluftanlagen vorgesehen. Die Nachströmung erfolgt über die überschüssige Zuluft der übrigen Lüftungsanlagen sowie über die natürliche Luftdurchlässigkeit des Bestandesbaus. Dieses Konzept gewährleistet eine zuverlässige Feuchteabfuhr bei gleichzeitig geringem technischem Aufwand.

Lüftung Wohnungsküchen
Die Wohnungsküchen werden mit einer, im Herd integrierten, Abluft ausgestattet, welche pro Haus gebündelt über Dach abgeführt wird. Die Nachströmung erfolgt über die überschüssige Zuluft der übrigen Lüftungsanlagen sowie über die natürliche Luftdurchlässigkeit des Bestandsgebäudes.

Lüftung Zunftsaal
Die bestehende Anlage erfüllt die heutigen gesetzlichen Anforderungen bezüglich Wärmerückgewinnung nicht mehr und wird ersetzt. Der Einsatz eines modernen Kompaktgeräts mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung reduziert den Energieverbrauch erheblich. Für die Dimensionierung wird von einer Maximalbelegung von 60 Personen ausgegangen, wobei diese nur selten und jeweils für kurze Zeit erwartet wird. Es wird daher ein Lüftungskonzept vorgeschlagen, bei dem nur der halbe berechnete Luftwechsel mechanisch gelöst wird. Das Lüftungsgerät, sowie dessen AUL und FOL, werden direkt in der Steigzone an der östlichen Brandmauer untergebracht und gewährleisten einen hohen dauerhaften Nutzerkomfort für Veranstaltungen mit bis zu 30 Personen. Bei Bedarf kann mit manueller Fensterlüftung reagiert werden. Die Zu- und Abluft des Zunftsaals geschieht über Lüftungsgitter oberhalb der Türen, welche sich in das bestehende Täferbild eingliedern.



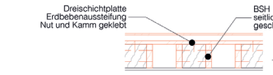


Lüftungsverteilung Zunftsaal 2. OG

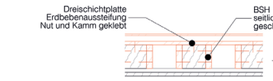
Gebäudeautomation
Sämtliche neuen HLKS-Anlagen werden in ein übergeordnetes Gebäudeleitsystem integriert. Dadurch können sämtliche Anlagen zentral überwacht, geregelt und kontinuierlich optimiert werden.
Die Erfassung der Energieverbräuche schafft Transparenz über den Betrieb und bildet die Grundlage für eine gezielte Betriebsoptimierung sowie zukünftige Energieanalysen und Heizkostenabrechnungen. Das Gebäude erhält damit eine zukunftsfähige technische Infrastruktur, welche einen effizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Betrieb langfristig unterstützt.

Statische Ertüchtigung und konzeptioneller Brandschutz

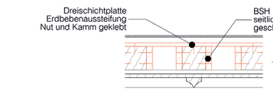
Dachraum Vorderhaus - Decke über 4. OG
Erdbebenmassnahmen aus Holz, ca. 30mm über Gebälk
Ertüchtigung Tragwerk nötig
Neuer Bodenaufbau inkl. Belag



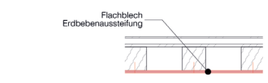
Gassenzimmer Vorderhaus - Decke über 3. OG
Erdbebenmassnahmen aus Holz, ca. 30mm über Gebälk
Ertüchtigung Tragwerk nötig
Neuer Bodenaufbau inkl. Belag



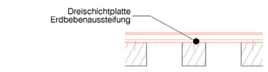
Gassenzimmer Vorderhaus - Decke über 2. OG
Erdbebenmassnahmen aus Holz, ca. 30mm über Gebälk
Ertüchtigung Tragwerk nötig
Neuer Bodenaufbau, Wiedereinbau Parkett



Gassenzimmer Vorderhaus - Decke über 1. OG
Erdbebenmassnahmen aus Stahl unter Gebälk
Keine Vertärkung Tragwerk nötig
Neue Deckenbekleidung nötig



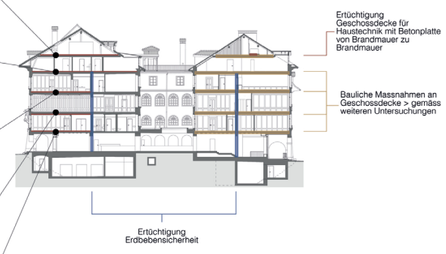
Gassenzimmer Vorderhaus - Decke über EG
Erdbebenmassnahmen aus Holz, ca. 27mm über Gebälk
Keine Vertärkung Tragwerk nötig
Neuer Bodenaufbau inkl. Belag



Statik

Statische Ertüchtigung Geschossdecken
Die statischen Untersuchungen haben aufgezeigt, dass das Tragwerk nach heutigen Normen für künftige Nutzungen unzureichend ausgelegt ist. Es ist daher notwendig, die Tragelemente gewisser Geschossdecken zu ertüchtigen. Die Balkenquerschnitten sind nicht genügend gross, um bei den vorhandenen Spannweiten die Anforderungen an die Nutzlasten zu erfüllen.
Die bisher getätigten statischen Analysen ergeben eine nötige Ertüchtigung der Geschossdecken im 2. - 4.OG über dem Zunftsaal. Hier wird eine Variante gewählt, bei der die Balken seitlich verstärkt werden. Im Hinterhaus müssen weitere Untersuchungen getätigt werden und jeweils situativ die beste Strategie zu evaluieren.

Für die Positionierung des Lüftungsgeräts im Dachraum des Hinterhauses ist eine Ertüchtigung des Bodens nötig. Hierfür wird eine Betonplatte h=30cm zwischen den Brandmauern eingelegt als Sockel für den Monobloc.



Ertüchtigung Erdbebensicherheit
Um die Sicherheit im Erdbebenfall zu gewährleisten, müssen zwei Kriterien erfüllt sein; die horizontale und vertikale Aussteifung mittels Scheiben.

Die vertikale Aussteifung in Längsrichtung ist über die Brandmauern gegeben. Für die vertikale Aussteifung in Querrichtung werden jeweils im Vorder- und im Hinterhaus eine durchgehende Wandscheibe vom Erdgeschoss bis ins 3. Obergeschoss ausgebildet.
Im Vorderhaus wird die Wand zwischen Treppenhaus und Gassenzimmer genutzt, welche von Brandmauer zu Brandmauer spannt. Die Versetzung der Rückwand des Zunftsaals auf die frühere Position, sowie die Erweiterung bis ins Erdgeschoss ermöglichen eine durchgehende Scheibenwirkung.
Im Hinterhaus wird die Wand zwischen Hof- und Gassenzimmer aktiviert. Diese wird ebenfalls bis ins Erdgeschoss erweitert.

Für die horizontale Aussteifung wird in jeder Geschossdecke eine Scheibe ausgebildet, entweder aus Holz oder Stahl, welche entweder von unten oder von oben mit der Balkenlage verbunden wird. Im Bereich der Balkenertüchtigungen übernimmt diese zudem die Funktion der Erdbebenaussteifung. Ob der Eingriff bis zur Balkenlage von oben oder von unten her erfolgt, wird für jede Geschossdecke situativ definiert, ausgehend vom kunsthistorischen Wert der jeweiligen Raumausstattungen inklusive Bodenbeläge und abgehängten Decken.

Die Erdbebensicherheit ist im Rahmen der Projektierung nachzurechnen. Massnahmen sind zu verifizieren und in Absprache mit der Denkmalpflege zu planen.

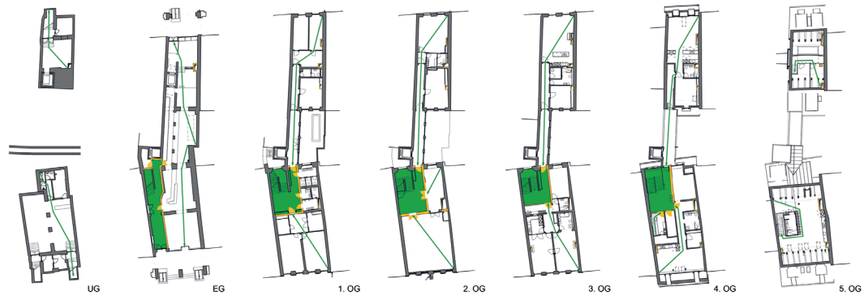
Konzeptioneller Brandschutz

Grundlagen
Das bauliche Brandschutzkonzept stützt sich, neben den grundlegenden VKF-Normen und -Richtlinien, auf die besonderen Mindestanforderungen an Brandschutz in Baudenkmälern der GVB.
Im Falle des Zunfthauses zur Schneidern mit der bestehenden Brandmeldeanlage kann ein Konzept mit minimalen baulichen Massnahmen umgesetzt werden. Ziel ist es, die Brandabschnitte so zu entwickeln, dass möglichst wenige bauliche Anforderungen umgesetzt werden müssen, welche Eingriffe die historische Substanz bedingen würden.

Tragwerk
An das Tragwerk werden keine Anforderungen gestellt, sofern es bestehend ist. Die ergänzten Wände haben die Anforderung R60 zu erfüllen.

Brandabschnittsbildung
Wände und Decken können wie bestehend belassen werden, sofern in gutem Zustand und dicht. Geschossdecken müssen daher nur dort nach EI 30 ertüchtigt werden, wo die Decken aufgrund statischer Massnahmen komplett geöffnet werden müssen. Auch Wände können bestehend belassen werden. Lediglich brandabschnittsbildende Wände zu Fluchtwegen müssen die Anforderungen an EI 30 erfüllen.

Fluchtwege
Nach den neuen Definitionen für Fluchtwege der Brandschutzvorschriften können Fluchtwege mit erhöhten Anforderungen an Materialisierung und Brandwiderstand reduziert werden auf ein Mass, nach dem nur das Treppenhaus als vertikaler Fluchtweg ausgebildet werden muss. Die Nutzungseinheiten im Vorder- und Hinterhaus können so Normgerecht im Rahmen der geltenden Fluchtweglängen entfluchtet werden.



Brandschutzkonzept: Fluchtwege

Spörri Graf Partner APP AG

Architekt
Spörri Graf Partner APP AG, Bern

Fachplaner
Enerplan AG, Bern
EMCH Aufzüge AG, Zürich

Projektbeschrieb

Umgang mit dem Baudenkmal
Das Projekt geht von einer umfassenden Analyse der historischen Struktur aus und formuliert den Anspruch, die ursprüngliche Raumdisposition zu stärken, die historischen Innenausstattungen aufzuwerten und spätere Beeinträchtigungen des Baudenkmals zu korrigieren. Vorgesehen sind unter anderem die Wiederherstellung der Vestibüle, die Restaurierung des Zunftsaals sowie die Öffnung und vollflächige Verglasung des Innenhofs. Trotz dieser sorgfältigen Bestandsaufnahme vermag die denkmalpflegerische Haltung insgesamt nicht vollständig zu überzeugen. Zahlreiche Eingriffe sind mit erheblichem baulichem und finanziellem Aufwand verbunden, ohne dass daraus ein entsprechender Mehrwert für das Haus und seine langfristige Entwicklung erkennbar wird.

Qualität der Grundrisse
Im Erdgeschoss wird die bestehende Gastronomienutzung im Wesentlichen fortgeführt. Die vorgeschlagene Anordnung erzeugt jedoch einen hohen Anteil an Verkehrsflächen. Zwei parallele Erschliessungsachsen schwächen die räumliche Klarheit, während Teile der Möblierung ungünstig in den Durchgangsbereichen liegen. Die Eingangshalle bleibt dadurch vorwiegend Transitraum und entwickelt keine überzeugende eigenständige Aufenthaltsqualität.

Im 1. Obergeschoss wird mit der Sanitärzone eine funktional nachvollziehbare Lösung vorgeschlagen. Die Qualität und Nutzungsflexibilität des grossen Büroraums bleiben jedoch fraglich. Die Dimensionierung, Möblierbarkeit und alltägliche Bespielbarkeit des Raums sind nicht ausreichend geklärt.

Der Rückbau des bestehenden Vestibüls zugunsten eines erneuten Abstellraums überzeugt weder räumlich noch konzeptionell.

In den oberen Geschossen führen die neuen Einbauten teilweise zu schematischen und wenig selbstverständlichen Grundrissen. Insbesondere im 4. Obergeschoss bewirken die in die ehemaligen Estrichbereiche gesetzten Nutzungen ungünstige Raumzuschnitte und einen unverhältnismässig hohen Korridoranteil innerhalb der Wohnung. Die mit grossem Aufwand vorgenommene Zentrierung und gestalterische Aufwertung der Lukarnen schafft für die Wohnungen keinen erkennbaren funktionalen oder räumlichen Mehrwert.

Tragkonstruktion und Brandschutz
Die bestehende Tragstruktur wird grundsätzlich nachvollziehbar beurteilt. Demgegenüber steht die erhebliche Erweiterung des Untergeschosses mit neuem Lift, zusätzlichen Lagerflächen und technischen Einbauten. Diese Massnahmen sind konstruktiv aufwendig und greifen tief in den historisch und archäologisch empfindlichen Bestand ein. Ob Aushubarbeiten im Bereich der unteren Altstatt vom archäologischen Dienst genehmigt würden, ist fraglich.
Das Öffnen des Innenhofes und Überdachen mit einem Glasdach ist statisch möglich, aber konstruktiv anspruchsvoll.
Die Fluchtwegsituation wird angedeutet, es bestehen keine projektspezifischen Probleme.

Haustechnik
Die Haustechnikkonzeption ist grundsätzlich schlüssig ausgearbeitet. Insbesondere die Lüftungsanlagen und die vorgesehenen Luftmengen sind nachvollziehbar dimensioniert. Das Projekt zeigt funktionierende Lösungen für Restaurant, Küche, Zunftsaal, Büro und Zunftkeller auf. Kritisch beurteilt wird hingegen der grosse räumliche und bauliche Aufwand, der für die technische Aufrüstung betrieben wird. Die umfangreiche Erweiterung des Untergeschosses und die damit verbundene Verlagerung von Lager-, Kälte- und Technikflächen stehen nicht in einem überzeugenden Verhältnis zum geplanten Gastronomiekonzept, das gegenüber dem heutigen Betrieb nur begrenzt weiterentwickelt wird. Auch die technischen Folgemassnahmen des Glasdachs erhöhen die Komplexität und die langfristigen Betriebs- und Unterhaltskosten.

Würdigung
Das Projekt weist einzelne strategische Vorteile auf. Das Erdgeschoss kann weitgehend in seiner heutigen Nutzung verbleiben, die Sanitärzone in den Obergeschossen ist grundsätzlich gut gelöst und verschiedene zwingende Eingriffe können begrenzt werden. Auch die haustechnische Bearbeitung ist fachlich nachvollziehbar.

In der Gesamtschau vermag der Beitrag die Jury jedoch nicht zu überzeugen. Die vorgeschlagenen Massnahmen erscheinen teilweise aufwendig und kostenintensiv, ohne eine ausreichend klare langfristige Perspektive für das Zunfthaus zu entwickeln. Insbesondere die Untergeschosserweiterung, das vollflächige Glasdach, die Eingriffe in die Dachgeschosse sowie verschiedene denkmalpflegerische Einzelmassnahmen erzeugen keinen eindeutigen Mehrwert für das Gebäude und seine Nutzungen. Dem Projekt fehlt eine klare, aus dem Bestand entwickelte Gesamtstrategie, welche betriebliche Anforderungen, denkmalpflegerische Verantwortung und wirtschaftliche Verhältnismässigkeit überzeugend zusammenführt.



Situationsplan



Visualisierung Innenhof

Geschichte bewahren, Zukunft ermöglichen

Das Konzept formuliert den architektonischen Umgang mit dem Bestand und zeigt auf, wie das Zunfthaus zur Schneidern unter Wahrung seiner bauhistorischen und denkmalpflegerischen Qualitäten langfristig erhalten und zeitgemäss weiterentwickelt werden kann.
Es bildet die Grundlage für fundierte Entscheidungen zu Sanierungsstrategie, Eingriffstiefe, Nutzung und Etappierung sowie zur gezielten Aktivierung der räumlichen und konstruktiven Potenziale des Bestandes.

- Klare Neuordnung der Nutzungen: Repräsentation – Gastronomie – Wohnen
- Stärkung der ursprünglichen historischen Raumdisposition
- Restaurierung des Zunftsaals mit Wiederherstellung der historischen Raumstruktur
- Öffnung und Überdachung des ehemaligen Hofraums zu einem lichtdurchfluteten Innenhof unter Inszenierung der historischen Hofstruktur
- Das Vestibül wird bis ins 2. Obergeschoss wieder in ursprünglicher Grösse erlebbar
- Hinterhaus: Wohnen ab dem 1. Obergeschoss
- Erhalt und Stärkung des Restaurants als Grundlage für einen zukunftsfähigen Gastronomiebetrieb
- Neuorganisation und Erweiterung der Untergeschosse für Gastronomie, Haustechnik und Logistik
- Aufwertung und behutsame Restaurierung der historischen Innenausstattungen
- Integration einer leistungsfähigen Gebäudetechnik unter Wahrung der historischen Bausubstanz

Das Zunfthaus zur Schneidern – Zukunft mit Tradition

Das Zunfthaus besteht aus Vorderhaus an der Kramgasse und Hinterhaus an der Rathausgasse. Beide Teile bilden seit dem frühen 15. Jahrhundert eine zusammengehörige Zunftliegenschaft. Das repräsentative Vorderhaus ist Hauptbau und Gesellschaftssitz. Das Hinterhaus ist funktional angebunden und nicht als eigenständiges Haus zu verstehen.

Räumliche Struktur und Bestandsanalyse

Das Vorderhaus wurde 1691/1692 als Saalhaus mit gassenseitigen Sälen und hofseitiger Erschliessungs- und Nebenraumzone neu errichtet. Treppenhaus, Vestibüle und Säle bildeten öffentliche und repräsentative Raumfolgen.
Das Hinterhaus entstand 1746/1747 und wurde 1839-1841 aufgestockt. Es besitzt keine eigene Treppe und wird über die Laube und das Treppenhaus des Vorderhauses erschlossen. Seine Struktur ist einfacher und wohnlicher aufgebaut, mit gassenseitiger Stube und hofseitiger Kammer.

Die historische Grundordnung ist trotz späterer Umbauten weiterhin lesbar, wurde jedoch in zentralen Bereichen geschwächt etwa durch die Reduktion der Vestibüle, den Einbau von Nasszellen und Küchen, sowie dem Umbau des Erdgeschosses mit Überbauung des Hofs. Der Bestand wird als sehr gut erhaltenes, kulturhistorisch bedeutendes, schützenswertes Objekt beschrieben. Viele Räume verfügen über hochwertige bauzeitliche Ausstattungen.

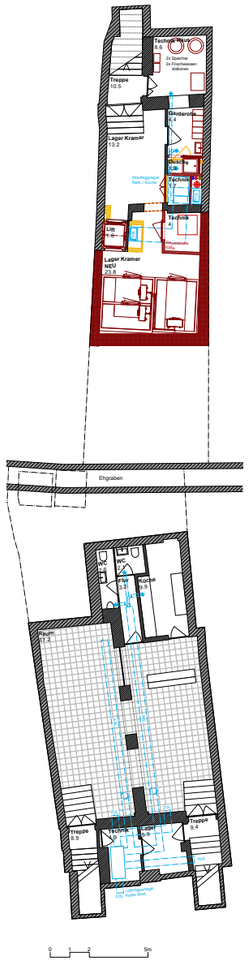
Wesentlich ist, dass der architekturhistorische Wert nicht nur in der ursprünglichen Substanz gesehen wird. Spätere Eingriffe und Schichten etwa die klassizistische Fassadengestaltung, die historistische Fassung des Zunftsaals oder restaurierte Oberflächen besitzen einen eigenen historischen Aussagewert.
Mit dem Projekt werden diese einander gegenübergestellt und gewichtet.

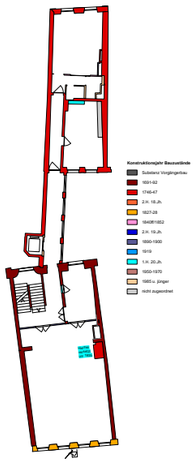
Die wichtigsten Wertträger des Hauses:

- das Vorderhaus als repräsentativer Hauptbau mit hausbreiten Sälen und hofseitiger Erschliessungszone.
- der Zunftsaal mit seiner hochwertigen historistischen Ausstattung und älteren erhaltenen Schichten.
- Treppenhaus, Vestibüle und Verbindungslauben als Teile der historischen Erschliessung und Hausordnung.
- das Hinterhaus mit hohem Ausstattungsgrad und gut ablesbaren Bauphasen des 18. und 19. Jahrhunderts.
- Hoffassaden und Hofzone als wichtige Zeugnisse der Baugeschichte und der Überformung von 1919.
- Erdgeschoss und Keller als Träger der Nutzungs- und Wirtschaftsgeschichte.
- die klassizistische Fassade des Vorderhauses sowie die Fassaden des Hinterhauses als eigenständige historische Zeitschichten.

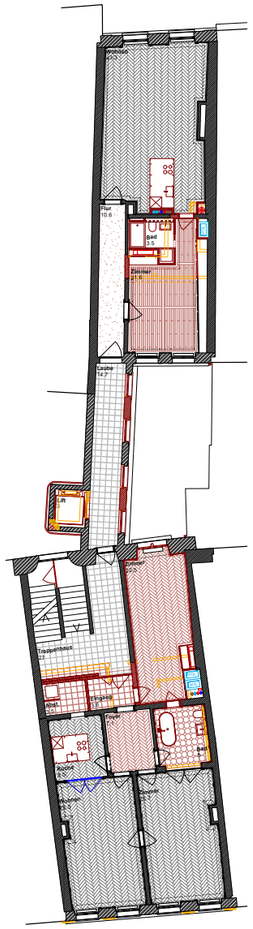
Räumliche und gestalterische Überformungen und Schwächungen im Bestand:

- Das 1. Obergeschoss im Vorderhaus ist durch Dienstleistungsnutzungen mit Trennwänden und Einbauten stark verstellt.
- Die historischen Vestibüle wurden zu einfachen Geschosspodesten reduziert und haben ihre räumliche Wirkung verloren.
- Innenhof und Hoffassaden sind durch die Überformung von 1919 und späteren technischen Ergänzungen beeinträchtigt.
- Im Erdgeschoss wurde die ursprüngliche Raumordnung durch Ladenumbauten, den Eingriffen von 1919 und die spätere Gastronomienutzung tiefgreifend verändert.
- Im Hinterhaus stören einzelne spätere Trennwände, Bodenbeläge und Einbauten die historische Raumkomposition.

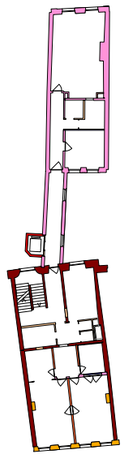

Lager Kramer
Technik
Treppe
Lift
Lager Kramer
Abgrabung
Treppe
Lager
Technik
Treppe
Lager
Treppe
Technik
Lager
Treppe
Lager
Treppe
Technik
Lager
Treppe
Lager
Treppe
Technik
Lager



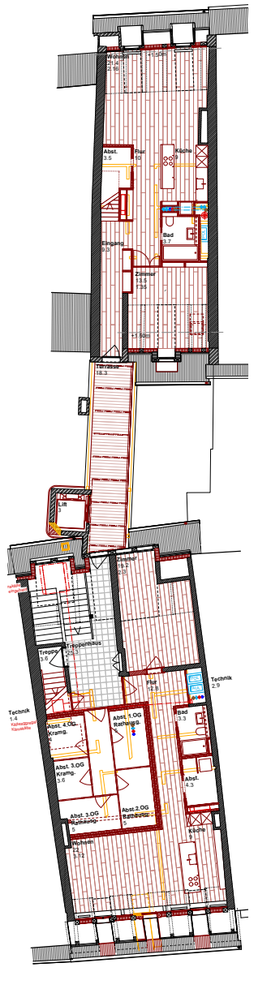
1:200 Anamnese - 2. Obergeschoss



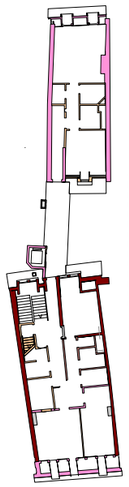
1:100 Massnahmen - 3. Obergeschoss



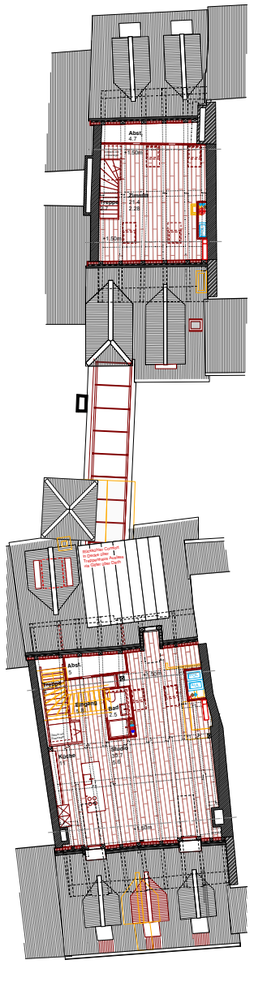
1:200 Anamnese - 3. Obergeschoss



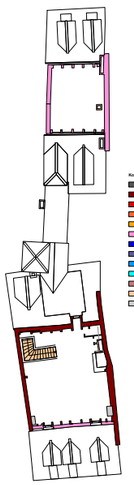
1:100 Massnahmen - 4. Obergeschoss



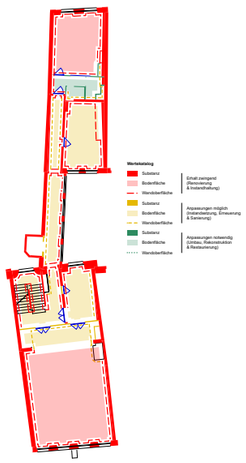
1:200 Anamnese - 4. Obergeschoss



1:100 Massnahmen - Dachgeschoss

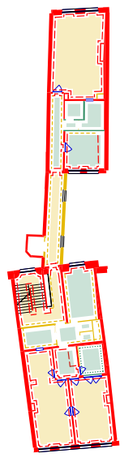


1:200 Anamnese - Dachgeschoss



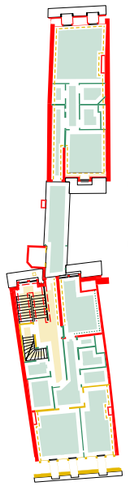
1:200 Bewertung - 2. Obergeschoss

1:100 Massnahmen - 3. Obergeschoss



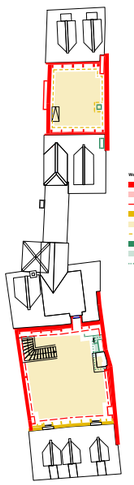
1:200 Bewertung - 3. Obergeschoss

1:100 Massnahmen - 4. Obergeschoss



1:200 Bewertung - 4. Obergeschoss

1:100 Massnahmen - Dachgeschoss



1:200 Bewertung - Dachgeschoss

Statischer Befund und Massnahmen

Die Geschossdecken des Vorderhauses gelten mit Ausnahme der Decke über Erdgeschoss als ungenügend bezüglich Durchbiegung und müssten theoretisch ertüchtigt werden. Die reine Tragfähigkeit und -sicherheit sind dagegen gegeben.

Kommende Ausführungsplanung: Eine Nutzungs- und Sicherheitsvereinbarung mit der Eigentümerschaft legt fest, welche statischen Faktoren toleriert und welche im Zuge der baulichen Umsetzung korrigiert werden. (Gleiches gilt für Anforderungen Schallschutz.)

Statische Ertüchtigung

Die Eingriffstiefe für die statische Ertüchtigung auch im Zusammenhang mit den Brandschutzanforderungen werden sorgfältig abgewogen. Zur Ermittlung der Angemessenheit der Eingriffstiefen (Kosten-Nutzen) ist eine gründliche Betrachtung und Auseinandersetzung von Architekten, Denkmalpflege, Statiker und Brandschutzexperten erforderlich. Über die Formulierung einer verbindlichen Nutzungs- und Sicherheitsvereinbarung mit der Eigentümerschaft werden die Eingriffe auf ein verhältnismässiges Optimum reduziert, die historische Bausubstanz geschont und die Kosten minimiert.

Bei Ersatz von Bodenbelägen werden die nötigen statischen Verstärkungen eingebaut.

Hinterhaus

Die historische Struktur aus Stube, Kammer und Gang wird wieder lesbar gemacht. Die Einbauten des 20. Jahrhunderts werden vollständig entfernt. Die neuen Küchen und Bäder werden symbiotisch in die historische Raumstruktur integriert.
In vielen historischen Altstadtgrundrissen sind die Räume nicht nur über den Gang, sondern zusätzlich intern verbunden. Was auf Grund von Befunden auch hier belegt ist. Dieses Prinzip wird für den Einbau von Küche und Bad wiederbelebt. Dadurch entstehen qualitätsvolle Raumabfolgen und Sichtachsen. Bestehende Oberflächen werden restauriert, ergänzt oder wo notwendig wiederhergestellt.





Referenz Architekten Umbau an der Kramgasse 51

Dachgeschosse

In den Dachgeschossen werden die Einbauten des 20. Jahrhunderts als nicht erhaltenswert eingestuft und vollständig entfernt. Der neue Ausbau wird als moderner Eingriff ablesbar sein, soll sich aber in seiner Materialisierung dem Haus anpassen.

Dach und Gauben treten bislang nicht als besonders repräsentativ in Erscheinung. Die bestehenden Lukarnen auf Seite Kramgasse sind als einfache Estrichlukarnen ausgebildet und verweisen auf die früher untergeordnete Nutzung des Dachstocks.

Die mittlere Lukarne wird in die Gebäudeachse gesetzt. Alle drei erhalten ein neues Simsbankett mit davor durchlaufenden Ziegellagen und das Rahmenlicht wird innerhalb der Sturzkonstruktion erhöht.
Mit der zukünftigen Dachsanierung und energetischer Ertüchtigung werden die Lukarnen auf Seite Kramgasse aufgewertet und erhalten Ihren gebührend repräsentativen Ausdruck.

Dem Wohnen dienende Estriche werden im Dachgeschoss angeordnet.
Alle Wohnungen erhalten je einen eigenen Wäscheturm im Mietbereich.

Wohnen in den Dachgeschossen und Tageslicht

Ausreichende Belichtung wird über Vergrösserungen des Rahmenlichts der Gaubenfenster erreicht. Meist in der Höhe und unter Erhalt der Grundkonstruktion. Ergänzt werden einzelne gezielt platzierte Dachflächenfenster in erlaubter Grösse. In den obersten Dachgeschossen der Häuser wird nordseitig je eine Glasziegelfläche mit darunter liegendem Isolierglas erstellt. Dank der sich ergebenden zenithalen Lichtflut erhöhen sie den Wohnkomfort erheblich. Strukturell werden die Sparrenlagen berücksichtigt.

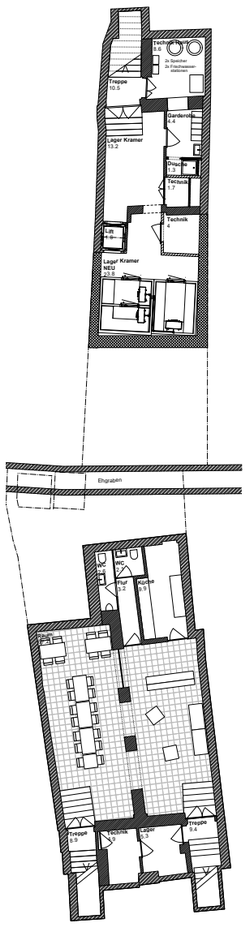
Realisierung

Grundsätzlich ist das Projekt in Etappen realisierbar. Jedoch nicht ohne Einschränkungen.

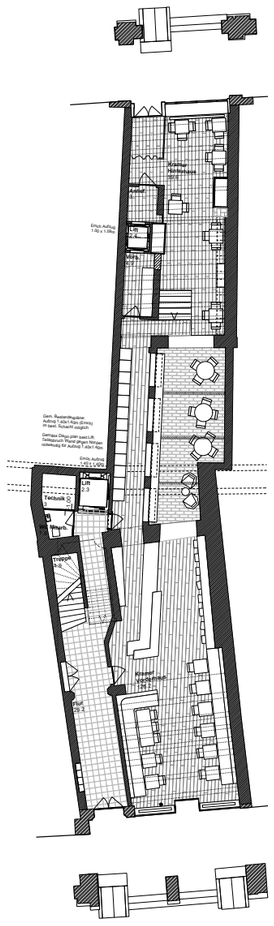
Ziel einer Etappierung ist, einen Teil des Hauses sowie das Restaurant betrieblich während der Bauzeit möglichst maximal aufrechtzuerhalten. Durch die Aufteilung in zwei Hauptbauetappen verfügt das Restaurant stets über einen ungestörten Aussensitzbereich (Seite Kramgasse Etappe 1 resp. Seite Rathausgasse Etappe 2).
Durch die Öffnung und Verglasung des Zwischenhofes, sowie der technischen Erneuerungen (insbes. Lüftung) muss trotzdem mit einem Betriebsunterbruch von rund vier Monaten gerechnet werden.

1. Sanierung des Hinterhauses inklusiv Hof und Laubengang, Fassade und Dach ab dem 1.Obergeschoss. Der Zugang zur Baustelle erfolgt über das Gerüst sowie einen Gerüstlift. Das Treppenhaus und der Betrieb im Vorderhaus können währenddessen weiterhin genutzt werden. Zudem wird im Keller eine neue Warmwasserzentrale erstellt. Die Steigzonen werden ab dem 1. Obergeschoss neu aufgebaut und anschliessend über das Restaurant mit dem Keller verbunden. Die Anschlüsse für das Vorderhaus werden gleichzeitig vorbereitet.

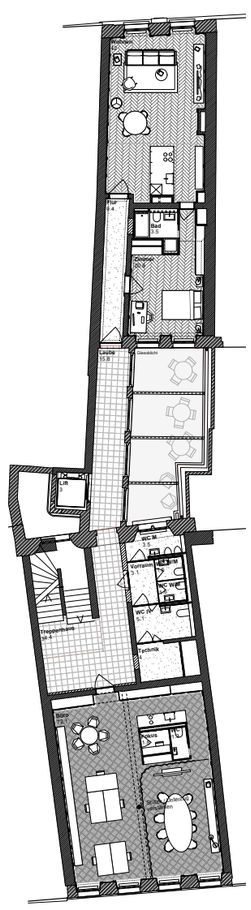
2. Sanierung des Vorderhauses inklusiv Dach und Fassade unter Freihaltung der Treppenanlage. Der Zugang zur Baustelle erfolgt hauptsächlich über Gerüst und Gerüstlift. Es bleibt zu berücksichtigen, dass die Erneuerung des Personenlifts ebenfalls mit einem längeren Unterbruch verbunden ist.



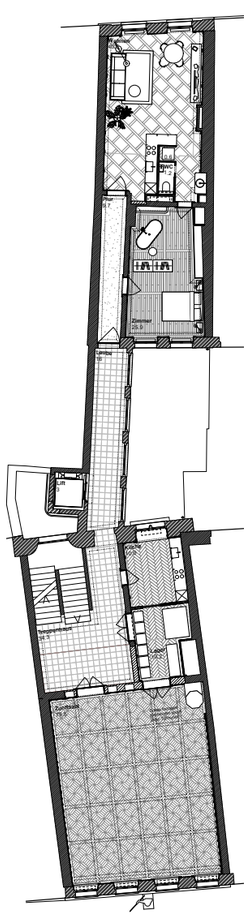
1:100 Projekt - Untergeschoss



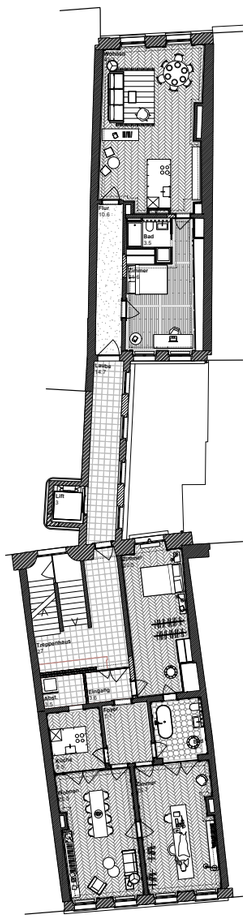
1:100 Projekt - Erdgeschoss



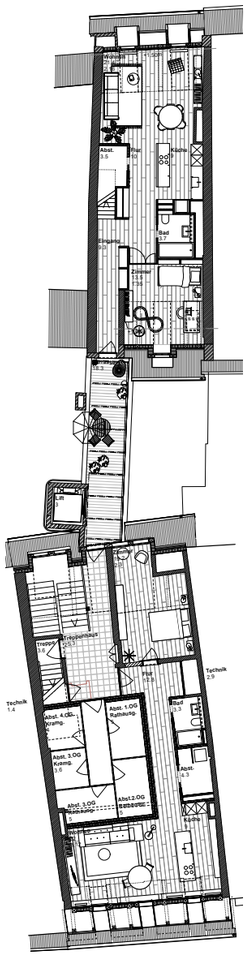
1:100 Projekt - 1. Obergeschoss



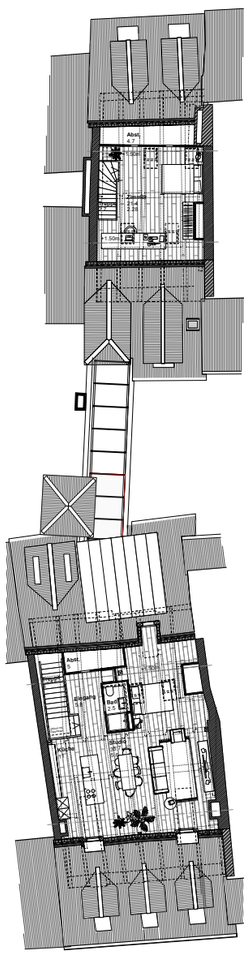
1:100 Projekt - 2. Obergeschoss



1:100 Projekt - 3. Obergeschoss



1:100 Projekt - 4. Obergeschoss



1:100 Projekt - Dachgeschoss



1:100 Massnahmen - Längsschnitt



Nutzungsverteilung Bestand



Nutzungsverteilung Projekt

Haustechnik

Ziel des Studienauftrags ist es, ein verträgliches Mass der haustechnischen Erneuerung im Spannungsfeld zwischen den gestiegenen Anforderungen heutiger Nutzungen und der historischen Bausubstanz auszuloten.

Eine zentrale vorgeschlagene bauliche Massnahme bildet die räumliche Wiederöffnung des Innenhofs mit einer Glasüberdachung. Dadurch wird eine Leitungsführung durch diesen Bereich künftig ausgeschlossen.

Die vorgeschlagene Lösung führt die haustechnischen Installationen gebündelt durch den Küchenbereich im Erdgeschoss. Durch die Trennung der Lüftungsanlage des Restaurants – mit der Zuluft im Vorderhaus neben dem Lift und der Abluft im Keller des Hinterhauses – kann die Leitungsführung deutlich optimiert und gleichzeitig die Leistungsfähigkeit der Gastronomie nachhaltig verbessert werden.

Die allgemeine Haustechnik, insbesondere die Wasser- und Heizungsverteilung, wird im Laubenkeller angeordnet. Dadurch wird der Keller des Hinterhauses künftig ausschliesslich durch den Gastronomiebetrieb genutzt, was die betrieblichen Abläufe vereinfacht und die Nutzung klar strukturiert.

Lüftungen / Kälte
Siehe Erläuterung HLK-Ingenieur Schemaschnitte

Heizung
Das System der Wärmeverteilung kann beibehalten werden. Die Wärmeerzeugung dagegen ist in der Unteren Altstadt ein Politikum. Ein Fernwärmeanschluss wäre eigentlich ein Muss. Aktuell wird weiterhin mit Gas später mit 80%-Biogas-Anteil geheizt. Die Anlage ist zentral im Laubenkeller Rathausgasse und wird neu organisiert. Die relativ neue Gasheizzentrale wird weiterverwendet.

Sanitär
Die bestehenden Sanitärstränge werden saniert und die Steigzonen in ihrer Grösse optimiert. Zusätzlich sind im Laubenkeller Rathausgasse zentrale Warmwasserspeicher mit Zirkulationsanlage vorgesehen.

Klimatisierung Wohnungen

Für die Wohnungen wird eine zentrale Direktverdampfungs-Kälteanlage zur moderaten Raumkühlung vorgesehen. Das System dient der Erhöhung des thermischen Komforts während der Sommermonate und ist auf eine angenehme Temperierung der Wohnräume ausgelegt.
Für die Kälteanlage ist keine zusätzliche Technikfläche erforderlich. Das Kälteaggregat wird unter dem bestehenden Treppenaufgang und der Rückkühler oberhalb des Treppenaufgangs angeordnet. Dadurch können bereits vorhandene Flächen optimal genutzt werden, ohne die vermietbare Gebäudeflächen in Anspruch zu nehmen.
Die Anlage ermöglicht einen energieeffizienten Kühlbetrieb und lässt sich flexibel an den jeweiligen Kühlbedarf der Wohnungen anpassen.

Gewerbliche Kälte

Die bestehende gewerbliche Kälteanlage wird durch eine neue, auf die Anforderungen des Restaurantbetriebs ausgelegte Anlage ersetzt. Die Anlage versorgt die diversen Kälteverbraucher zuverlässig und bietet ausreichende Leistungsreserven für allfällig erweiterten Gastronomiebetrieb.
Im Untergeschoss Rathausgasse wird eine neue Nutzfläche geschaffen, wodurch die bestehenden Einzelkühlschränke weitgehend aufgehoben und durch zentral angeordnete Kühlzellen ersetzt werden können. Dies verbessert die Betriebsabläufe, erhöht die Lagerkapazität und ermöglicht eine effizientere Nutzung vorhandener Flächen.
Die Luftkühler der Lüftungsanlagen für den Zunftsaal sowie das Restaurant und Küche werden ebenfalls an die gewerbliche Kälteanlage angeschlossen. Die Versorgung erfolgt über einen separaten Kältekreis der Lüftungsanlagen, wodurch ein unabhängiger Betrieb gegenüber gewerblichen Kühlstellen gewährleistet wird. Dadurch kann auf eine zusätzliche Kälteerzeugung verzichtet und der technische Aufwand reduziert werden.

Lüftungsanlage Zunftsaal 2.OG und Büro 1.OG

Monobloc LxBxH: 1'680 x 995 x 1'485 mm
Luftmenge Zunftsaal: 1'500 m3/h | Luftmenge Büro: 400 m3/h

Die Lüftungsanlage Zunftsaal im 2. Obergeschoss wird ersetzt. Neu wird der Saal (1'500 m³/h) sowie die Büros und Nasszellen im 1. Obergeschoss (400 m³/h) durch eine gemeinsame Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung mittels Rotor ersetzt. Die Zuluft wird im Winter über die Heizungsanlage erwärmt. Für den Sommerbetrieb verfügt die Anlage über eine eigene Kälteerzeugung. Die Rückkühlung erfolgt energieeffizient via Fortluft. Zum Schutz der historischen Vertäferung erhält die Anlage einen Luftbefeuchter, um in der Heizperiode ausreichende Raumluftfeuchtigkeit sicherzustellen und Schäden infolge zu trockener Luft zu vermeiden.
Belastete Abluft wird in Nasszellen und Büro, sowie im Zunftsaal erfasst und über die Lüftungsanlage ins Freie geführt. Die Frischluftversorgung erfolgt bedarfsgerecht über neue Zuluftauslässe. Die Anlage ist in der Technikfläche 1.OG untergebracht. Die Aussenluft wird über Dach gefasst, die Fortluft über Dach abgeführt.



1:200 Schemanschnitt Lüftung

Lüftungsanlage Zunftkeller;

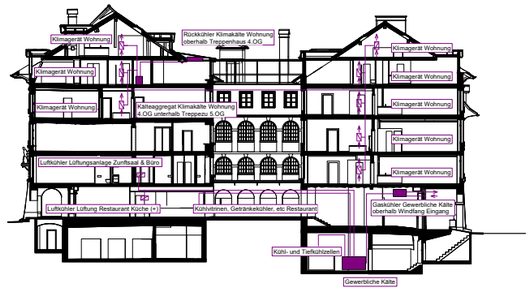
Monobloc LxBxH: 1'640 x 680 x 1'380 mm
Luftmenge ca. 1'000 m3/h (ca. 30 P)
Entfeuchterleistung: 3.07 kg/h

Die bestehende Lüftung mit einem Zu- und Abluftventilator wird durch eine Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und integrierter Entfeuchtung ersetzt. Die Anlage versorgt den Keller mit Frischluft für 30 Personen und übernimmt ausserhalb der Nutzungszeiten die Entfeuchtung der Räume. Die Lüftungsanlage kommt ohne Zusatzflächen im bestehenden Technikraum unter. Die belastete Abluft wird in den Nasszellen sowie in der Küche erfasst. Die Aussenluft wird über die Laube angesaugt, während die Fortluft gelangt über die bestehende Treppe zur Kramgasse ins Freie.

Zuluftaggregat (+) und Abluftaggregat (*) Restaurant und Küche;

Monobloc LxBxH (Zuluft): 780 x 980 x 2'900 mm (stehende Montage)
Monobloc LxBxH (Abluft): 780 x 980 x 1'900 mm (stehende Montage)
Luftmenge ca. 2'000-4'000 m3/h

Die bestehende Lüftungsanlage wird durch ein Zu- und Abluftaggregat mit Wärmerückgewinnung (KVS) ersetzt. Die Auslegung mit einer Luftmenge von 2'000 m³/h ermöglicht gegenüber dem Bestand eine Erweiterung der Küche, beispielsweise mit einer Fritteuse, einem Kochfeld (z.B vier Kochstellen) und einer Grillplatte. Bei künftigem Bedarf kann die Luftmenge ohne Anpassung der Monoblockabmessungen oder Kanalquerschnitte auf bis zu 4'000 m³/h erhöht werden. Dadurch können zusätzliche Gastrogeräte wie beispielsweise Steamer betrieben werden.
Die Frischluft wird wie bisher teilweise im Restaurantbereich eingeblasen; zusätzlich wird künftig auch der Küchenbereich mit Zuluft versorgt. Die belastete Abluft wird über Küchenhauben erfasst und anschliessend über Dach ins Freie geführt. Die Aussenluft wird über dem Zwischenannex EG (zwischen Lift und Treppenhaus) angesaugt.
Da die bestehende Technikfläche für die neue Lüftungsanlage nicht ausreicht, wird diese auf zwei separate Aggregate aufgeteilt und an unterschiedlichen Standorten vertikal installiert.
Die Zuluft wird im Winter über die bestehende Heizungsanlage erwärmt und im Sommer über die neue gewerbliche Kälteanlage gekühlt.



1:200 Schemanschnitt Kühlung

Treppenanlage / Erschliessung / Lift

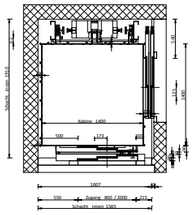
Die Vestibüle im 1. und 2. Obergeschoss werden wieder auf ihre ursprüngliche Grösse geöffnet.

Der Personenlift ist neu rollstuhlgerecht nach SIA 500 ausgebildet. Die Übereck-Disposition ist sinnvoll und beizubehalten. Die Neuinstallation des Aufzugs ist eine Spezialanfertigung auf Mass der Berner Firma Emch.
Bemerkung:
- Gemäss Bestandesplänen der oberen Geschossen muss der heutige Liftschacht nur an seiner heute ausgerundeten Ecke orthogonal korrigiert werden.
- Gemäss Dispoplan des aktuellen Liftes müsste die Wand zum nördlichen Nachbarn um 16cm korrigiert werden.

Ab dem 3. Obergeschoss wird in der ganzen Liegenschaft gewohnt. Eine Tür auf dem Treppenpodest des 2. zum 3.Obergeschoss dient als Sicherheitsabschluss zu den privaten Bereichen.

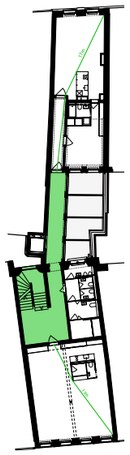
Das bestehende Treppenhaus erfüllt die Anforderungen an den Fluchtweg. Sämtliche angrenzenden Türabschlüsse werden entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen ertüchtigt.

Brandschutz
Die Fluchtwege werden wo nötig mit neuen Brandschutztüren und -abschlüssen ertüchtigt. Wo möglich werden bestehende nachgerüstet und angepasst. (Öffnung in Fluchtrichtung, Feuerwiderstand, etc.)
Bei Ersatz von Bodenbelägen kann Aufbau den Anforderungen entsprechend ertüchtigt werden.
Die bestehende Brandmeldeanlage bleibt erhalten und wird ergänzt.



Schachtgrundriss

Emch Aufzug **Minimale Schachtabmessung**
Minimale Kabinengrösse 1.40 x 1.40m



1:200 Konzept Fluchtwege

Fassaden

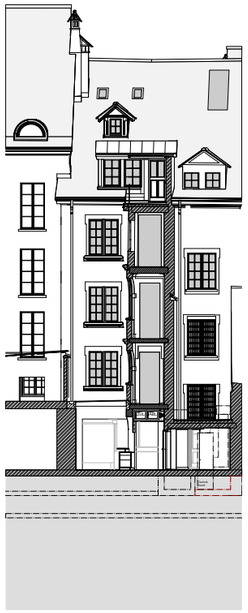
Grundsätzlich befinden sich die Fassaden in einem guten Zustand und benötigen lediglich regelmässigen Unterhalt. Im Zusammenhang mit der Innensanierung stellt sich jedoch die Frage nach der zukünftigen Gestaltung der Fenster und deren Einteilung. Da das Haus sowohl barocke als auch klassizistische Bauphasen aufweist, kommen grundsätzlich beide Epochen als Referenz in Frage.
Für die Verfasser ergeben sich verschiedene Grundhaltungen. Fazit:

Hinterhaus
Die historische Schichtung wird sichtbar belassen Die Fenstergestaltung wird entsprechend der Bauzeit der jeweiligen Fassadenabschnitte gewählt. Dadurch können im Hinterhaus in den unteren Geschossen die barocken Fensterteilungen und in der Aufstockung klassizistische, sechsteilige Fenster bleiben. Die Bauphasen sind weiterhin ablesbar.

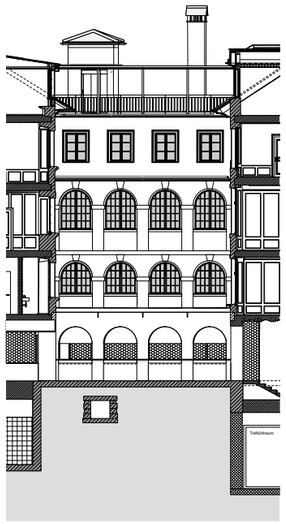
Vorderhaus
Hauptfassade klassizistisch | Hoffassade barock
Die repräsentative Hauptfassade an der Kramgasse ist klassizistisch geprägt, die Hoffassade besitzt einen barocken Charakter. Die heutigen Fensterläden Kramgasse werden deshalb entfernt und durch Sonnenmarkisen ersetzt. Die eindeutig klassizistisch ausgebildete sechsfeldrige Fensteraufteilung bleibt. Zur Stärkung der repräsentativen Wirkung trägt auch die Neuordnung der mittleren Dachlukarne bei.



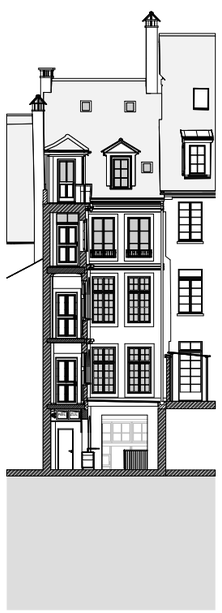
Ansicht Kramgasse 2 - 18
Quelle: "Die schöne Stadt Bern", Fridolin Limbach, Benteli Verlag



1:100 Ansicht - Kramgasse Nord



1:100 Ansicht - Innenhof Laube



1:100 Ansicht - Rathausgasse Süd



1:100 Ansicht - Kramgasse Süd



1:100 Projekt - Dachgeschoss

08

Genehmigung Jurybericht

Der vorliegende Bericht wurde am 15. Oktoberber 2026 von der Jury genehmigt.

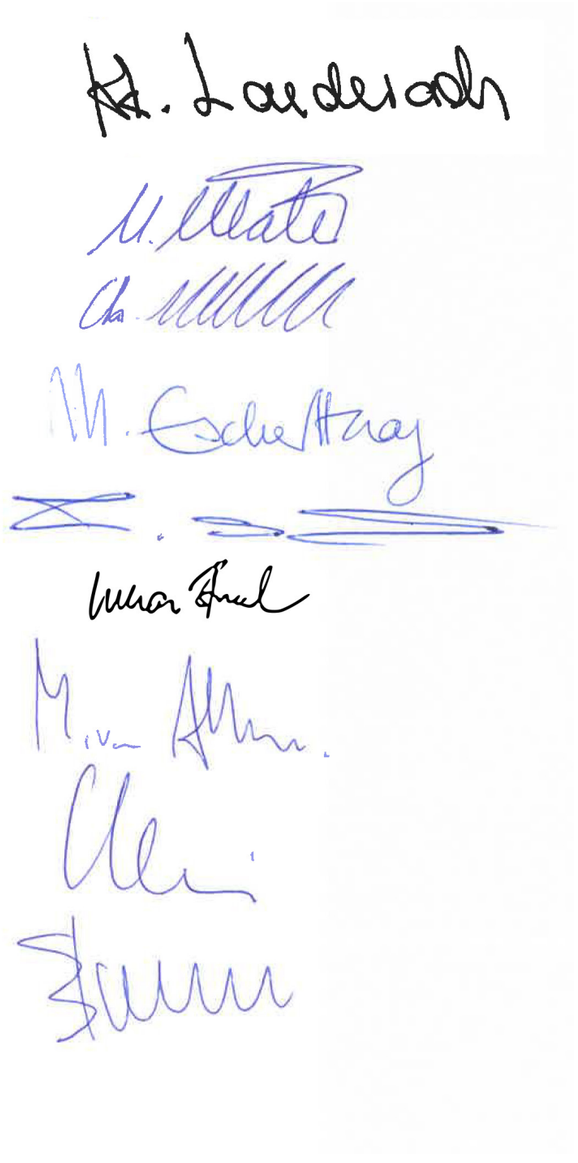
Anna Katharina Laederach

Michael Wälchli

Christine Neuhaus

Monica Escher Haag (Ersatz)

Fritz Schär



Lukas Buol

Michael von Allmen

Siegfried Möri

Bernhard Wyss (Ersatz)