



Die integrierte PV-Dachanlage fügt sich ins Gesamtbild des ehemaligen Kutschnerhaus ein.  
(Foto: Markus Beyeler)

**Report.** Selbst historische Bausubstanz lässt sich umnutzen und weiterbauen. Dazu erforderlich ist jedoch eine sensible Vorgehensweise. **Noemi Bösch**

# Baukultur im Wandel

In Wabern bei Köniz steht eine der bedeutendsten Bauzeugen des Klassizismus in der Schweiz: die Villa Morillon. Das im palladianischen Stil entworfene zweigeschossige Herrschaftshaus wurde von 1830 bis 1832 vom Architekten Ludwig

Friedrich Osterrieth erbaut und war zuletzt im Besitz der Berner Patrizierfamilie von Tschärner. 2021 verkauften die Erben das Anwesen an den Unternehmer Hans Widmer, der das Kulturgut auf eigene Weise weiterpflegen will. Die



zuvor verschlossenen Grundstücke, private Villa mitsamt Nebengebäuden und einem Park soll neu belebt, kulturell und gewerblich genutzt werden. Ein Teil wird sogar der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Villa und Park sind aber nur ein kleiner Bestandteil des früheren Morillonluts, das derzeit ein grüner Puffer zum Siedlungsgebiet von Wabern bildet.

### Verdichtetes Bauen

Der Morillonpark befindet sich im westlichen Teil des rund 10 ha grossen Morillonluts, welches rechtskonform eingezont und die grösste Baulandreserve der Gemeinde Köniz ist. Die Gemeinde verzeichnete in den letzten Jah-

ren einen starken Bevölkerungszugang, wodurch der Bedarf an Wohnraum vor Ort ebenfalls steigt. Die neue Eigentümerschaft will nun Fläche dafür auch im Park freigeben und neben der Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, die Nutzungsreserve mit verdichteten Wohnformen ergänzen. Den Rechtsrahmen für die Entwicklung des Morillonluts bildet eine kommunale Überbauungsordnung aus den 1990er-Jahren. Ab 2028 ist eine Zonenplanrevision geplant, weshalb ein Gutachterverfahren für das Morillonluts vorübergehende Planungssicherheit schafft. Dieses Verfahren erfasst die konzeptionellen und baurechtlichen Grundlagen dieses Grundstücks und stellt eine sorgfältige Weiterentwicklung des national bedeutenden Baudenkmals sicher (siehe Seite 28). Dieses Verfahren wurde durch Fachleute der Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau unterstützt.

### Asbesthaltige Fassade

Neben dem eindrucksvollen Hauptgebäude und einer englischen Gartenanlage gehören ein Landhaus, ein Kutschnershaus sowie ein Wasch- und Pförtnerhaus zum Park. Der Auftrag an Spreng + Partner Architekten bestand im ersten Schritt darin, die Gebäude zu restaurieren und die Räume auf die geplante Nutzung für Kultur und Gewerbe auszurichten. Das aristokratische Prunkstück in demokratische Zeiten zu überführen war der Wunsch des Eigentümers. Im zweiten Schritt sollen die Nutzungsreserven als Standort für nachhaltigen Wohnraum aktiviert werden. «Die historischen Bauten befanden sich in einem schlechten Zustand», berichtet Noah Spreng von Spreng + Partner Ar-

#### Arealentwicklung Morillonpark, Köniz

Grundstück Fläche Morillonpark	ca. 33 500 m <sup>2</sup>
Nutzung bisher	privat
Nutzung neu	Wohnen, Gewerbe, Kultur
Eigentümerschaft	Residence Esplanade AG
Architektur	Spreng + Partner Architekten AG



chitekten. Der letzte grössere Sanierungseingriff fand in den 1950er-Jahren statt und seither wurde nicht mehr viel in den Unterhalt investiert. 2023 erfolgte, in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege, die vollumfängliche Sanierung, Restaurierung und Instandsetzung der Villa. Die Aussenwände der Villa musste zu Beginn von einer asbesthaltigen Schlämmung befreit werden, um den ursprünglichen Sandstein wieder sichtbar zu machen. Auch ein Grossteil der Innenräume wurden in den Ori-

nalzustand zurückversetzt. So rekonstruierte man den ehemaligen «Petit Salon», insbesondere die Tapete, Stukkatur und Rosette an den Wänden und der Decke. Aus Gründen des Denkmalschutzes war eine Aussendämmung der Fassaden nicht möglich; die Verbesserung des Wärmeschutzes beschränkte sich auf das Dach. Dachziegel aus Schiefer ersetzen die früheren asbesthaltigen Eternitziegel. Das Erdgeschoss ist neu für kulturelle Veranstaltungen reserviert, und im Obergeschoss sind Büroräume entstanden.

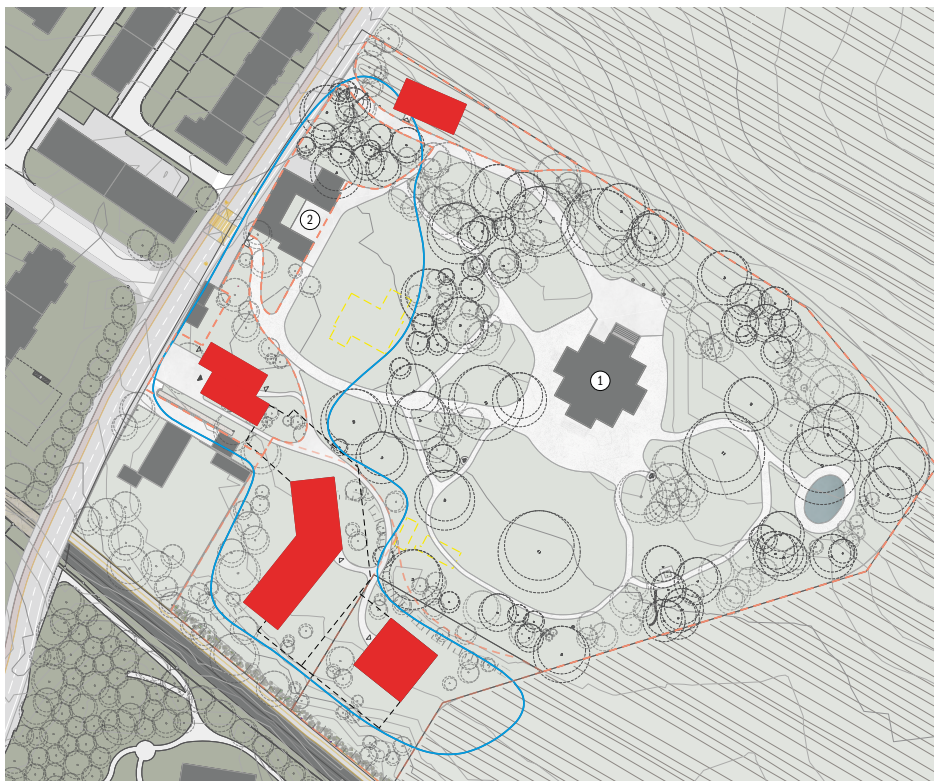
#### Gutachterverfahren Arealentwicklung «Morillonpark» in Köniz/Bern

Aufgrund der komplexen Aufgabenstellungen wurde für die Arealentwicklung im Morillonpark ein architektonisches Gutachterverfahren durchgeführt. Eine Expertengruppe aus den Sektoren Städtebau, Denkmalpflege, Landschaftsarchitektur und Landschaftsdenkmalpflege sowie der Gemeinde Köniz beurteilte das Projekt und erarbeitete Empfehlungen für den Erhalt und die Umnutzung der Villa Morillon. Grundlage der Beurteilung war das Eigentümerkonzept zur Entwicklung des Morillonparks. Darin dargestellt sind die hochwertige Gestaltung der Freiräume, wozu der Erhalt des Baumbestands gehört, sowie das Potenzial für die Wohnraumverdichtung. Dabei lag der Fokus auf einer ganzheitlichen Betrachtung der Bereiche

Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Das Gutachterverfahren koordiniert die fachlichen Ansprüche vor einer Baueingabe, weshalb es zur Verkürzung der Baubewilligungsphase führt. Für die Weiterentwicklung des Parks und der Villa wurde jedoch ein eigenes Gutachten erstellt. Boris Szélpál, Projektleiter des Gutachterverfahrens, ist Professor an der Berner Fachhochschule. Er verwendet den Morillonpark nun als gutes Exempel für den Unterricht im Bereich der Denkmalpflege und der Arealentwicklung. «Die Vernetzung ist vielschichtig und die Interdisziplinarität maximal. Für die Fachhochschule ein tolles Lern- und Anschauungsbeispiel», sagt Szélpál.

Der Syntheseplan aus dem Gutachterverfahren Arealentwicklung «Morillonpark» in Köniz.

Legende: 1 Villa,  
2 Kutschnerhaus,  
rot: geplante Neubauten,  
blaue Linie: Interventionsperimeter.



## Moderne trifft Historie

Nach der Umnutzung des Kutschnerhauses zu einer Büroliegenschaft ist das Architekturbüro selbst eingezogen. Das Gebäude war jedoch zuvor in einem prekären Zustand. Das Fehlen eines massiven und dichten Fundaments führte zu Feuchtigkeitsschäden und bedrohte die Tragfähigkeit des Gebäudes. Alle originalen Bodenbeläge mussten sorgfältig entfernt werden, damit die alten Sandsteinmauern unterfangen und neu fundiert werden konnten. Das Gebäude wurde zum Erdreich hin gedämmt und ein Grossteil der Bodenbeläge wieder eingefügt. «Die Umnutzung vom unbeheizten Kutschenhaus zu den beheizten Büroräumlichkeiten verursachte stärkere Eingriffe in die Bausubstanz. Im Gegenzug waren wir bei der Gestaltung freier als bei der Restauration der historischen Villa» erzählt Spreng. Die Original-Elemente wie Pferdeboxen, Futterkrippen und der Heustock konnte erhalten bleiben und wurden restauriert. Wo einst die Pferde standen, befindet sich nun die Toilettenanlage. Moderne trifft Historie auch an der Aussenhülle: Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert. Um Volumetrie

und Erscheinungsbild nicht zu verändern, mussten die PV-Module ins Dach integriert und farblich an die schwarzen Schieferplatten angepasst werden.

## Etappe zwei: Tiny House

Die Restaurierung des Kutschnerhauses ist abgeschlossen. Zurzeit wird das ehemalige Waschhaus saniert und in ein Tiny House mit Wohnnutzung verwandelt. Der nächste Fokus liegt auf der nachhaltigen Weiterentwicklung des Morillonparks. Die bestehenden Nutzungsreserven sollen mit verdichteten Wohnformen ergänzt werden. Geplant sind vier Neubauten unter anderem in Holzbauweise. Die bauliche Erweiterung soll sich stimmig in das geschichtsträchtige Umfeld einfügen. Aktuell läuft die Baugesuchphase für ein erstes Mietswohnhaus mit 12 Wohnungen und eine «Orangerie» mit 6 Wohnateliers. ■



Die imposante Villa Morillon ist eine Vertreterin des klassizistischen Baustils. (Foto: Markus Beyeler)