

Alternative für unrentablen Saal: Alterswohnungen «Wohnen im Bärensaal» in Laupen BE

Trägerschaft und Angebot

Das Ehepaar Jeannette und Andreas Schmid, die Inhaber der Gasthof Bären Laupen AG, bieten in Laupen sieben altersgerechte Mietwohnungen an: Drei der Einheiten verfügen über 2.5 und vier über 3.5 Zimmer. Zu jeder Wohnung gehören ein Kellerabteil und eine eigene Waschmaschine sowie ein Tumbler. Die Mietpreise bewegen sich zwischen 1300 und 1600 Franken. Da nur ein Teil der Wohnungen im denkmalgeschützten Gebäude über einen Balkon verfügt, kommt dem Aussenraum eine erhöhte Bedeutung zu. Dementsprechend wurde die umliegende Parkanlage mit viel Aufwand gestaltet und hindernisfrei angelegt. Sie steht neben der Mieterschaft auch der Bevölkerung offen. Im selben Gebäude wie die Alterswohnungen befindet sich auch das Restaurant und Hotel «Bären», von dessen Angebot die Bewohnerinnen und Bewohner ebenfalls profitieren können.

Örtlichkeit

Die Gemeinde Laupen mit ihren rund 3000 Einwohnern gehört zum Verwaltungskreis Bern-Mittelland des Kantons Bern. Das Städtchen Laupen liegt nördlich von Fribourg zwischen Murtensee und der Stadt Bern. Die Ortschaft verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und ist mit Bahn und Bus bestens an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Laupen liegt an der Sense, die beim Ortsausgang in die Saane mündet. Die Region ist auch ein beliebtes Naherholungsgebiet und Touristenziel. Die Alterswohnungen «Wohnen im Bärensaal» befinden sich im Stadtzentrum von Laupen.

Entstehungsgeschichte

Der «Bären» in Laupen wurde erstmals im Jahr 1704 urkundlich erwähnt und befindet sich seit 1872 im Besitz der Familie Schmid. So auch heute: Jeannette und Andreas Schmid führen derzeit den gut besuchten Gasthof. Einzig die Bewirtschaftung des dazugehörigen Saals rechnete sich schon länger nicht mehr. Deshalb suchte das Besitzerpaar nach Alternativen für dessen Nutzung. Als Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb bot sich die

Erweiterung des Betriebskonzepts mit Alterswohnungen an. Ob das Konzept auch wirtschaftlich aufgehen könnte, wurde mittels einer Bedürfnisabklärung in der Gemeinde eruiert. Ausserdem führte das Ehepaar Schmid viele Gespräche mit Betreibern von ähnlichen Projekten und mit den Verantwortlichen des Betagtenzentrums Laupen. Nach einer Analyse der Bausubstanz und Abklärungen mit dem Denkmalschutz konnte das Projekt realisiert werden. Der Einbau der sieben Wohnungen in den ehemaligen Saal dauerte von 2010 bis 2012. Die Parkanlage wurde zwischen 2012 und 2013 erstellt.

Finanzierung

Die Baukosten für die Umnutzung des Restaurant-Saals zu Alterswohnungen beliefen sich auf 2.8 Millionen Franken. Die Erstellung der Parkanlage kostete weitere 140 000 Franken, deren Realisierung die Age-Stiftung mit einem À-fonds-perdu-Beitrag unterstützte (72 % der Kosten für die Parkanlage). Die Kosten des Saalumbaus wurden privat mittels Eigenkapital und Hypothek finanziert. Die Denkmalpflege unterstützte die entsprechenden Massnahmen zudem mit einem kleinen Beitrag (0.6 % der Umbaukosten).



Zentral gelegene Wohnung im «Bären» mit Blick auf den Bahnhof Laupen.

Bauliche Massnahmen

Geplant wurde der Umbau von einem Architekten und umgesetzt von einem Generalunternehmen, das auch die Abklärungen mit der Denkmalpflege übernahm. Deren Auflagen zur Fassade des geschichtsträchtigen Gebäudes und zur Verwendung originalgetreuer Materialien waren streng. Da die Aussenhülle nicht verändert werden durfte, entschied man sich dazu, das Innere des Gebäudeteils vollständig zu entkernen und die Wohnungen sowie deren Zugänge neu einzubauen. Beim Dach konnte man mit der Denkmalpflege einen Kompromiss finden: So war es möglich, in den Attikawohnungen Dachbalkons einzubauen. Als relativ aufwendig erwiesen sich nicht nur die nötigen Anpassungen an die Auflagen der Denkmalpflege, sondern auch an jene der Feuerpolizei. Zur Hindernisfreiheit des Gebäudes trägt der Einbau einer neuen Aufzugsanlage bei. Ebenfalls altersgerecht wurde die Parkanlage angelegt: Der gesamte Bereich ist schwellenlos konzipiert und verfügt über Spiel-, Verweil- und Grillmöglichkeiten.

Bewohnerschaft und Betrieb

Derzeit sind sämtliche Wohnungen im «Bären» vermietet. Es gab in der Vergangenheit aber auch schon Leerstände – verursacht unter anderem durch die «Konkurrenz» der vielen in der Gemeinde neu dazugekommenen Alterswohnungen. Die Mieterschaft ist zwischen 65 und 92 Jahre alt und entspricht der anvisierten Zielgruppe von Menschen ab 60 Jahren. Dank den Spitexdiensten des Betagtenzentrums Laupen können die Bewohnerinnen und Bewohner lange im «Bären» wohnen bleiben. Ein

Umzug ist erst im Pflegefall nötig. Die Mieterschaft profitiert vom hauseigenen Restaurant und der Parkanlage – beide fungieren als Treffpunkt für die Mieterinnen und Mieter sowie die Bevölkerung und tragen damit auch viel zur Integration der älteren Menschen ins Stadtleben bei. Das Besizerhepaar bietet neben dem Essen im Restaurant weitere Dienstleistungen an wie Reinigungsarbeiten, einen Wäscherei-Service oder einen Mahlzeitendienst. Diese Leistungen werden nach Aufwand abgerechnet. Die Mieterinnen und Mieter profitieren ausserdem von einem kostenlosen Entsorgungsservice für Glas, Papier und Karton (Sammelstelle im Keller). Das Besizerhepaar organisiert ausserdem diverse Anlässe – einige davon ausschliesslich für die Mieterschaft, andere für die breite Öffentlichkeit.

Erkenntnisse der Projektverantwortlichen

- Die Anforderungen der Denkmalpflege machten das Vorhaben relativ kompliziert – ein Neubau wäre ein einfacher gewesen. Trotzdem verlief die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege aber kooperativ.
- Die Bedürfnisanalyse hat sich vor allem aus zwei Gründen gelohnt: Erstens für das «gute Gefühl» beim Besizerhepaar, «das Richtige zu tun», und zweitens für die Aufnahme der Hypothek. Die Bank möchte auch einen Nachweis haben, dass das Konzept funktioniert.
- Um keine bösen Überraschungen zu erleben, sollte man sich genug früh über zu erfüllende Auflagen (Denkmalpflege, Bauamt, Feuerpolizei etc.) informieren und bei Betreibern von ähnlichen Projekten Informationen und Tipps einholen.



Auch die Parkanlage des Gasthofs Bären ist hindernisfrei.

Zahlen und Fakten

- Standort: Bärenplatz 5, 3177 Laupen
- Lage: Ortszentrum
- Trägerschaft: Gasthof Bären Laupen AG (Jeannette und Andreas Schmid: Besitzer, Wirte und Bauherren)
- Betriebsverantwortung: Besizerehepaar
- Baujahr original: Erste Erwähnung: 1704
- Vormalige Funktion: Restaurant (wie heute) und Saal
- Umnutzung: Wohnungen: 2010–2012
Parkanlage: 2012–2013
- Projektkosten (inkl. Land): Wohnungen: CHF 2,8 Mio.
Parkanlage: ca. CHF 140'000.-
- Status Gebäude: Unter Denkmalschutz
- Wohnungsspiegel: Total 7 Wohnungen:
3×2.5-Zimmer-Wohnungen, 4×3.5-Zimmer-Wohnungen
- Mietpreise (exkl. Nebenkosten): Zwischen CHF 1300.-

- bis CHF 1600.- (Nebenkosten ca. CHF 200.-/Monat)
- Alter Mieterschaft: 65–92
- Weitere Räume: Werkstatt
- Räume für die Öffentlichkeit: Restaurant, Hotelzimmer
- Altersgerechte Erschliessung /Ausbau (Selbstdeklaration): Ganzes Gebäude, Zugang und Parkanlage sind hindernisfrei
- Infrastruktur vor Ort:
Spitex im Ort
Einkauf (100 m)
Post (50 m)
Restaurant (im Haus)
Bahnhof (170 m)
Apotheke (80 m)
Arzt (170 m)
Gemeinde (100 m)
–



Wer im Gasthof Bären wohnt, lebt im Zentrum von Laupen.

Kontaktperson

Andreas Schmid
Gasthof Bären Laupen
+41 31 747 72 31
info@baeren-laupen.ch

Praxis-Porträts...

dokumentieren abgeschlossene Förderprojekte der Age-Stiftung. Sie zeigen auf, wie sich die Ursprungsideen im Praxis-Alltag entwickelt haben.

Förderprojekt

Dauer: 2012–2013
Praxis-Porträt: Oktober 2017
Download: age-stiftung.ch/umnutzen

Impressum

Text: Üsé Meyer,
alpha-media.ch
Gestaltung: Büro4, Zürich
Bilder: Ursula Meisser

Age-Stiftung

Kirchgasse 42
8001 Zürich
+41 44 455 70 60
info@age-stiftung.ch
age-stiftung.ch

Age-Stiftung

Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.