



Praxisblatt

Bauernhaus in der Bauzone: Umnutzung und Ausbau Ökonomieteil

Die Denkmalpflege des Kantons Bern hat den Auftrag, historische und zeitgenössische Baudenkmäler zu sichern und an die nächsten Generationen weiterzugeben. Ziel ist es, Baudenkmäler in ihrer originalen Substanz zu erhalten und weiterzuentwickeln, sie auch in Zukunft weiter nutzbar zu machen und ihre besonderen Werte und Qualitäten zu vermitteln.

Anwendungsbereich

Dieses Praxisblatt dient Planerinnen und Planern als Arbeitshilfe bei der Umnutzung und dem Ausbau von schützenswerten und erhaltenswerten Bauernhäusern. Jedes Baudenkmal ist ein Unikat und besitzt charakteristische Eigenheiten. Die Beurteilung einer baulichen Massnahme erfolgt deshalb stets im Einzelfall. Die Hinweise des Praxisblatts sind nicht abschliessend. Begründete objektspezifische Abweichungen können in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege berücksichtigt werden. Die Spalte

«Grundsatz» weist auf Vorgehensweisen hin, die für ein Baudenkmal massgebend sind. Die Spalte «Möglich» zeigt Vorgehensweisen im Einklang mit dem Grundsatz, die Spalte «Nicht möglich» solche, die für ein Baudenkmal nicht zulässig sind.

Die Denkmalpflege unterstützt die Baufachleute bei der Klärung von Fragen, welche Baudenkmäler betreffen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfiehlt sich. Im Praxisblatt «Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege» sind detaillierte Informationen verfügbar.

Baurechtliche Hinweise

Das Baureglement der jeweiligen Gemeinde bildet zusammen mit der Zonenplanung die baurechtliche Grundordnung für jede Planung. Diese Grundlagen werden von den Planerinnen und Planern berücksichtigt. In Landwirtschaftszonen sind die jeweiligen Gestaltungsgrundsätze des Amtes für Gemeinden und Raumordnung verbindlich massgebend, in Bauzonen dienen sie als Orientierungshilfe.

Juli 2026

Bildungs- und Kulturdirektion
Amt für Kultur
Denkmalpflege

Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern
+41 31 633 40 30
denkmalpflege@be.ch

www.be.ch/denkmalpflege

Stadt Bern
Präsidialdirektion
Denkmalpflege

Junkerngasse 47
Postfach 636
3000 Bern 8
+41 31 321 60 94
info@bern.ch

www.bern.ch

Auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bern ist die städtische Denkmalpflege für alle denkmalpflegerischen Fachfragen zuständig. Bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben an schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten in der Stadt Bern ist daher die städtische Fachstelle zu konsultieren.

Inhaltsverzeichnis

Allgemein	3
Dach	4
Fassade	7
Decken und Zwischenwände	10
Belichtung	11
Aussenräume	12
Umgebung	13
Glossar	14

Allgemein

Der Ausbau eines Baudenkmals orientiert sich an dessen Bestand und Struktur. Der bauzeitliche Bestand sowie hochwertige Erneuerungen bleiben auch bei einzelnen Veränderungen erhalten. Ziel ist es, eine ausgewogene Gesamtlösung zu erreichen.

3/15

	Grundsatz	möglich	nicht möglich
Orientierung an Bestand und Struktur des Baudenkmals.	●		
Einbau von vertikalen Nutzungseinheiten (Maisonnette-Ausbau).		●	
Ausbau eines Vollgeschosses im Dach, sofern ausreichend typologisch geeignete Belichtungsmöglichkeiten vorhanden sind (in der Bauzone).		●	
Offene Galerie im zweiten Dachgeschoss, Dachkonstruktion bleibt unverändert.		●	
Zweites Vollgeschoss im Dach beziehungsweise Vollausbau des Dachraumes.			●
Erhalt der ursprünglichen Anzahl Geschosse und der inneren Struktur im Bereich des Tanns.	●		
Erhalt der Unterteilung in Wohnteil, Tenn, Stall.	●		
Unterteilung des Tanns durch eine Zwischendecke, ohne Anschluss an die Aussenwand.		●	
Ausbau nach dem Prinzip «Haus im Haus» im Bereich von Stall, Heubühne und Tenn.		●	
Anbringen einer aussenliegenden Wärmedämmung.			●
Anbringen einer innenliegenden Wärmedämmung.		●	

Dachkonstruktion

Die ursprüngliche Dachkonstruktion bleibt inklusive Balken- und Sparrenlage erhalten. Auch einzelne historische Konstruktionshölzer und Sparren sind wertvoll und erhaltenswert.

	Grundsatz	möglich	nicht möglich
Erhalt der primären ursprünglichen Dachkonstruktion inkl. Kehlbalken- und Sparrenlage.	●		
Verstärkung von Sparren mit unzureichender Bemessung und Reparatur defekter Sparrenköpfe (anstelle Komplettersatz).	●		
Verstärkung der Sparren zur besseren Verteilung der Dachlast (Einfügen schlanker Zwischensparren, Aufdopplungen, seitliche Brettverstärkung, Unterdach).		●	
Statische Prüfung durchhängender Sparren und Firste, wenn möglich reparieren.	●		
Erhalt historisch wertvoller Rundhölzer.	●		
Ersatz von Sparren und Rundhölzern, sofern deren Erhalt und Reparatur sich als unverhältnismässig erweist.		●	
Neue Raumeinteilung im Dachgeschoss orientiert sich an den Binderfeldern.	●		
Anordnung der Dachflächenfenster orientiert sich an bestehender Dachkonstruktion.	●		

Dachgestaltung

Eine sorgfältige Dachgestaltung ist wichtig, um ein möglichst ruhiges Gesamtbild des Gebäudes zu erhalten. Dies bedingt die Beschränkung der Belichtungselemente auf ein notwendiges Minimum.

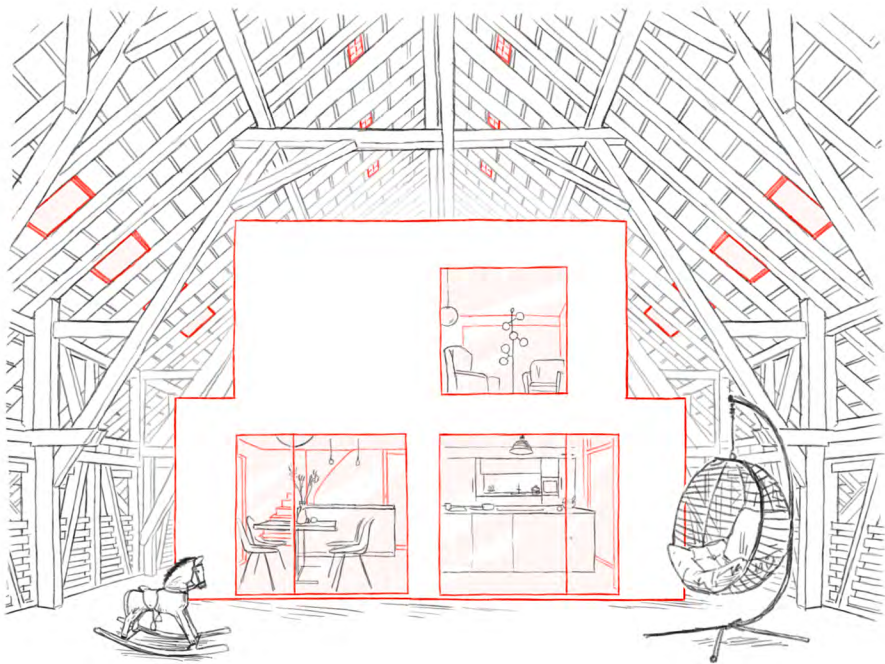
	Grundsatz	möglich	nicht möglich
Regelmässige Anordnung neuer Dachflächenfenster auf einer Ebene mit ausreichendem Abstand von min. 1 Meter zu Dachkanten und Kehle.	●		
Einbau der Dachflächenfenster vertieft und dachflächenbündig.	●		
Sonnen- und Hitzeschutz mit aussenliegenden Markisetten (Stoffrollos).		●	
Sonnen- und Hitzeschutz mit Aussenrollläden.			●
Im Vordachbereich Erhalt der historischen Untersichten.	●		

Dachdämmung

Bei Dachrenovationen gilt den historischen Dachranddetails besondere Aufmerksamkeit, da sie den Ausdruck des Baudenkmals entscheidend prägen.

	Grundsatz	möglich	nicht möglich
Dämmebene unterhalb der historischen Konstruktion («Haus im Haus») oder zwischen Sparren.	●		
Einbau Unterdach ohne wahrnehmbare Erhöhung an den Dachkanten (Ortgang und Traufe).		●	
Zusätzliche Erhöhung des Dachs durch Unterdach und Konterlattung maximal 110 mm.		●	
Unterdach nur bis zur Fassadenflucht, falls Eindeckungsmaterial im Vordachbereich von unten sichtbar.	●		
Aufdachdämmung nur in Ausnahmefällen sofern keine Erhöhung der Dachkanten erfolgt, bspw. bei Dächern mit Aufschieblingen.	●		
Erhöhung der Ründerverschalung, falls ohne Malereien oder Dekorelemente.		●	

5/15



Dacheindeckung

Bestehende historische Eindeckungen bleiben idealerweise erhalten und/oder werden ergänzt. Ist der Erhalt unverhältnismässig, orientiert sich ein Ersatz an der Entstehungszeit des Objekts sowie an seiner Einordnung in das Ortsbild, so dass der ursprüngliche Charakter des Gebäudes bewahrt bleibt.

	Grundsatz	möglich	nicht möglich
Erhalt und/oder Ergänzung der historischen Eindeckung.	●		
Farbe, Struktur und Massstab neuer Materialien orientiert sich an der historischen Eindeckung.	●		

Ziegel

Bei Vollersatz Verwendung naturroter Ziegel.	●		
Farbmischungen nur bei Einstreuungen möglich.	●		
Verwendung von engobierten Ziegeln bei bauzeitlichem Befund.	●		
Verwendung von Ortgangziegeln.			●

Faserzement

Graue Faserzementplatten als Ersatz für bauzeitliche Schindeldächer.		●	
Formate von Faserzementplatten an Dachgrösse und Volumen anpassen.	●		
Faserzementplatten mit rechtwinkligen Ecken sichtbar verlegen.	●		
Ersatz historischer Einfachdeckung mit Faserzementplatten oder Wabendeckung durch form- und farbgleiche Einfachdeckungen.	●		
Ersatz normaler Faserzement-Einfachdeckung auf Bauernhäusern durch massivere, dichtere Doppeldeckung.		●	

Blech, Wellfaserzement, Schiefer

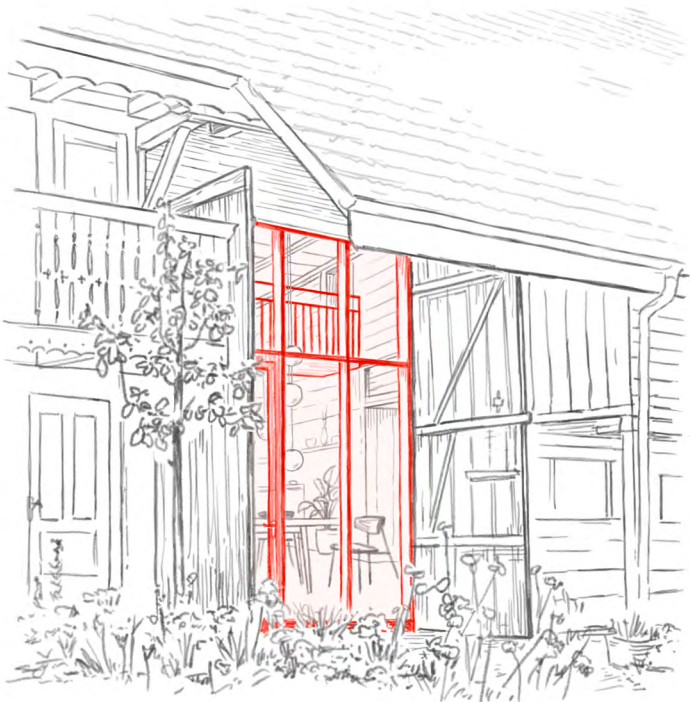
Orientierung der Farbgebung von Blech und Wellfaserzement am Kontext.	●		
Ersatz eines Blechdachs nur bei nachgewiesenem bauzeitlichem Einsatz.	●		
Einsatz von Wellfaserzement für Nebenbauten im landwirtschaftlichen oder industriellen Kontext und in Baugruppen.		●	
Möglichst form- und farbgleicher Ersatz von Naturschiefer.	●		
Verwendung von glänzendem Blech.			●

Fassadengestaltung

Die ehemalige Nutzung und der Charakter des Ökonomieteils bleibt an seiner Fassade ablesbar. Sie bleibt nach Möglichkeit im Originalzustand erhalten. Eine neue Fassade orientiert sich in Struktur und Materialität am ursprünglichen Bestand und an den Binderachsen.

7/15

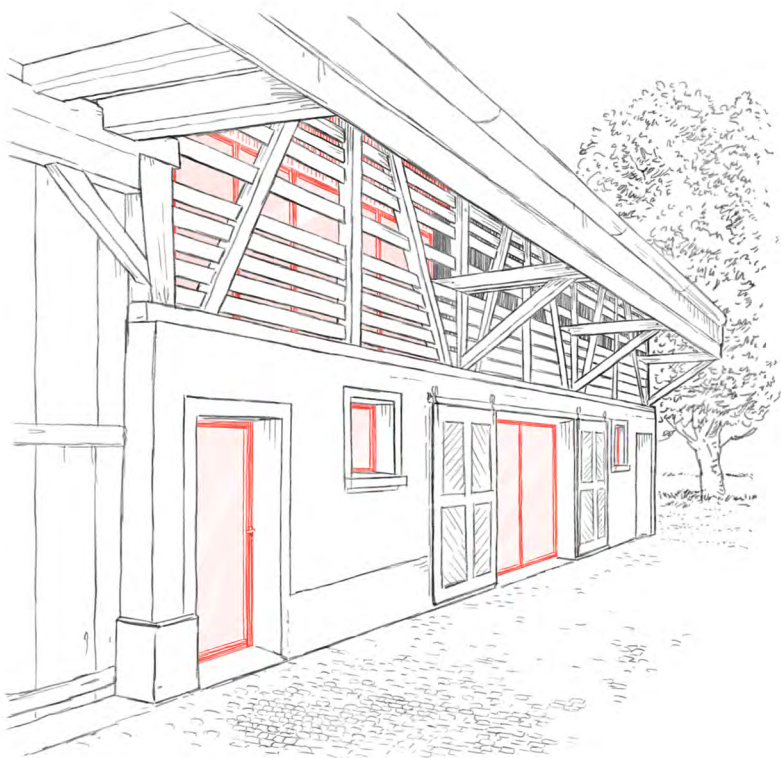
	Grundsatz	möglich	nicht möglich
Beibehalten der strukturellen Unterschiede zwischen Tenn- und Stallbereich.	●		
Originale Tennstore erhalten, allenfalls umbanden.	●		
Neue Tennstorverglasung in Anlehnung an historische Konstruktion in Stahl/Glas oder Holzkonstruktion.		●	
Orientierung an ursprünglicher Struktur und Materialität sowie an den bestehenden Binderachsen bei neuer Fassade.	●		
Bestehende Fassadengestaltung im Originalzustand erhalten.	●		
Befensterung mit oder ohne Sprossen, Teilung und Farbgebung orientiert sich am Bestand.	●		
Dunkle Metall- oder Echtholz-Fensterrahmen (holzsichtig) am Ökonomieteil.		●	



Gimwand

Die hölzerne Gimwand sorgte für die Belüftung des Futter- und Strohlagers über dem Stall. Durch ihren Erhalt bleibt die ehemalige Nutzung spürbar.

	Grundsatz	möglich	nicht möglich
Leichte Verbreiterung des Abstandes zwischen Brettern/Balken (Richtwert 1/3 offen, 2/3 geschlossen).		●	
Entfernung von ein oder zwei Brettern/Balken auf Augenhöhe entlang der gesamten Gimwand oder partiell. Beibehalt eines Brettes im Sturzbereich (Richtwert 1/3 offen, 2/3 geschlossen, Absturzsicherung beachten).		●	
Entfernung einzelner Bretter bei Verschalung mit stehenden Brettern (Richtwert 1/3 offen, 2/3 geschlossen).		●	



Stotzwand

Bei neuen Öffnungen an der Stotzwand ist auf eine ruhige und sorgfältige Gestaltung zu achten, so dass die geschlossen wirkende Fassadenfläche erhalten bleibt.

	Grundsatz	möglich	nicht möglich
Erhalt der Stotzwand als geschlossen wirkende Fassadenfläche.	●		
Hochrechteckige, schlitzzartige Fenster (ca. 30–45 cm breit) ohne Sprossierung, ruhige und sorgfältige Gestaltung beachten.		●	
Grossflächige Verglasung ohne Sprossierung mit vorgeblendetem, auf das Objekt abgestimmtem Holzfilter.		●	
Loggia, zumindest teilweise mit vorgeblendetem Holzfilter.		●	
Konstruktionstiefe der Holzfilter ist grösser als der Abstand der Lamellen.	●		
Wohnraumartige Befensterung.			●



Decken und Zwischenwände

Die Bauweise neuer Decken und Zwischenwände orientiert sich am Bestand.

	Grundsatz	möglich	nicht möglich
Ausführung der Geschossdecken über Erdgeschoss in Trockenbauweise.	●		
Zwischenwände nach Bestand, Massivbauweise im Stallbereich möglich, ansonsten Trockenbauweise.	●		
Ersatz der Stalldecke.		●	
Einbau einer Betondecke über ehemaligem Stallgeschoss (sofern Aussenmauern in Massivbauweise).		●	
Decke über Tenn erhalten.	●		

Belichtung

Die Belichtung kann auf drei verschiedenen Ebenen erfolgen, im Vordach-Wohn- oder Galeriebereich. Vertikale Wohneinheiten (Maisonnette-Ausbau) ermöglichen optimale Lichtverhältnisse.

	Grundsatz	möglich	nicht möglich
Höchstens eine Hauptbelichtungsebene pro Dachseite; sie ist auf das denkmalpflegerisch vertretbare Mass auszuführen.	●		
Einzelne zweireihige Belichtungsfelder mit mind. zwei Reihen Abstand zur Traufe im Vordachbereich (in der Struktur der Dacheindeckung).		●	
Verwendung hochrechteckiger Dachflächenfenster-Formate wie 66 x 118 cm, 55 x 98 cm oder 55 x 78 cm verwenden.	●		
Zurückhaltende Belichtung des Galeriegeschosses, höchstens ein Dachflächenfenster 55 x 78 cm pro Dachseite.	●		
Wenige zusätzliche Glasziegelfelder im Firstbereich, mit 60 cm Abstand zum First.		●	
Erhalt der Vogeldielen.	●		
Wegschneiden einzelner kleiner Bretterabschnitte der Vogeldiele (Fläche bleibt mehrheitlich geschlossen).		●	
Bestehende Dachaufbauten weiternutzen, wenn bautypologisch passend.		●	
Neue nicht dachflächenbündige Dachaufbauten.			●

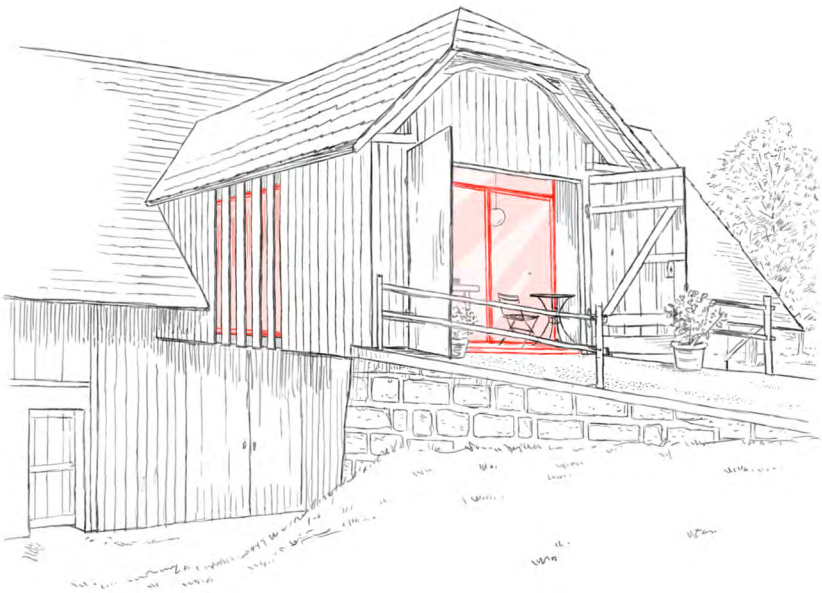


Aussenräume

Gedekte Aussenräume können im Ökonomieteil in Form von Loggien erstellt werden. Für die Erstellung von Loggien sind die Bereiche Gimwand und Stotzwand geeignet.

12/15

	Grundsatz	möglich	nicht möglich
Anordnung der Loggien im Bereich des Tennis, der Gimwand oder der Stotzwand.	●		
Gedekte Aussenräume innerhalb des Volumens (Loggia).	●		
Umnutzung von Hocheinfahrt und Deichsellukarne zu gedecktem Aussenraum. Weglassen einzelner Bretter der Seitenwände, wobei die Fläche mehrheitlich geschlossen bleibt.		●	
Vergrösserung der Deichsellukarne bis max. Tennsbreite.		●	
Neue Dacheinschnitte für Balkone oder Terrassen, überdeckt oder nicht überdeckt.			●



Umgebungsgestaltung

Es lohnt sich, der Umgebungsgestaltung besondere Beachtung zu schenken. Grundsätzlich bleibt sie im Sinn der ursprünglichen Nutzung erhalten.

13/15

	Grundsatz	möglich	nicht möglich
Bewahrung der typischen Elemente der Umgebungsgestaltung, Neugestaltung der Umgebung im Sinne der ursprünglichen Nutzung.	●		
Bewahrung des einheitlichen, «rohen» Charakters der Umgebung des Ökonomieteils (der ehemaligen Nutzung entsprechend).	●		
Kleinere Terrainveränderungen durch natürliche Böschungen.		●	
Grössere Terrainveränderungen durch natürliche Böschungen.			●
Grossformatige Blocksteinquader zur Terrainsicherung.			●
Terrainsicherung mittels kleinformatischen Natursteinmauern oder Ortbetonmauern.		●	
Durch Zäune und Hecken abgetrennte Einzelgärten.			●
Sichtschutzwände entlang der Parzellengrenze oder als Abtrennung einzelner Aussenbereiche.			●

Glossar

Begriff	Erklärung
Binder	Bezeichnung für das primäre, rahmenartige Tragelement einer Dachkonstruktion, das die Dachlasten aufnimmt, in die Wände ableitet und grössere Spannweiten ohne zusätzliche Stützen überbrücken kann.
Binderachse	Die durch eine Tragstruktur verstärkte Achse einer Dachkonstruktion.
Binderfelder	Das Binderfeld bezeichnet den gesamten horizontalen Bereich der Dach- oder Deckenfläche, der sich zwischen zwei benachbarten Querbindern erstreckt. Seine Fläche wird die durch die Spannweite der Dachbalken (Längsmass) und den Binderachsenabstand (Quermass) definiert.
Blocksteinquader	Grosser, massiver Natursteinblock in annähernd quaderförmiger Gestalt, der als Rohmaterial im Steinbruch gewonnen und im Garten- und Landschaftsbau, im Tiefbau oder für Stützmauern verwendet wird.
Dacheinschnitte	Architektonische Unterbrechungen oder Vertiefungen in der durchgehenden Dachfläche, die im Gegensatz zu Lukarnen in die Dachgeometrie integriert sind.
Deichsellukarne	Lukarne gegenüber der Heuraum-Einfahrt der Scheune, ursprünglich zum Auslegen der Wagendeichsel.
Einstreuung	Der Begriff bezeichnet den Vorgang, alte und neue Ziegel gleichmässig über die gesamte Dachfläche zu verteilen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen.
Fassadenflucht	Die Fassadenflucht bezeichnet die gedachte, senkrechte Linie oder Ebene, entlang der die vordere Kante einer Fassade verläuft.
First	Der höchste Punkt oder die oberste, waagerechte Kante eines Satteldachs, an der sich die beiden Dachflächen treffen; wird gleichzeitig als Bezeichnung für den obersten Dachbalken (Firstpfette) gebraucht.
Holzfilter	Ein architektonisches Gestaltungselement aus Holzlatten oder -paneelen, das einer Glasfront vorgeblendet wird.
Kehlbalken	Querbalken in einem Sparrenpaar, der bei grösserer Sparrenlänge zur Unterstützung und Verbindung der Sparren dient.
Konterlattung	Eine zweite Ebene von Holzlatten, die bei einer belüfteten Dachkonstruktion längs der Sparren und über der wasserdichten Unterspannbahn angebracht wird.
Ortbetonmauer	Eine Wandkonstruktion, bei der Transportbeton flüssig in eine vor Ort aufgebaute Schalung gegossen wird und dort aushärtet. Im Gegensatz zu Fertigteilen wird sie direkt auf der Baustelle erstellt.
Ortgang	Der Ortgang ist der giebelseitige, schräge Abschluss eines Satteldachs.
Rundhölzer	Entrindete, aber rund belassene Baumstämme oder Äste, die als Bauholz (z. B. Pfosten, Stützen, Sparren) verwendet werden.
Ründiverschalung	Die Ründi oder Ründe bezeichnet eine charakteristische, bogenförmige Rahmung des Giebelfeldes. Daher rührt auch die Bezeichnung Ründe, die von «rund» abgeleitet ist. Es handelt sich um eine aus Brettern bestehende Verkleidung der Vordach-Untersicht im Giebelbereich.

Sparren	Wird hier als Überbegriff für geneigte Hölzer gebraucht, die von der Traufe zum First reichen und die Dachhaut tragen. Im engeren Sinne nur die einander gegenüber angeordneten und miteinander verbundenen Schräghölzer einer Dachkonstruktion (Sparrenpaar), die mit dem Dachbalken als Zugbalken einen Dreiecksverband (Sparrendreieck) bilden (im Gegensatz dazu wird der Begriff Rafen für einzeln auf die Pfetten aufgelegte Schräghölzer, die die Dachhaut tragen, genutzt).
Sparrenkopf	Unteres Ende der dachhauttragenden Hölzer im Bereich des Dachvorstands (eigentlich die Enden der Aufschieblinge oder Rafen).
Traufe	Untere, waagrechte Begrenzung der Dachfläche parallel zum First, zugleich Ablaufkante des Regenwassers (Dachtraufe, Traufkante).
Trockenbauweise	Montage von nicht tragenden Bauteilen im Innenausbau unter ausschliesslicher Verwendung trockener Materialien (z. B. Gipskartonplatten auf Ständerwerk), ohne Einsatz wasserhaltiger Baustoffe wie Beton oder Mörtel.
Vogeldiele	Bernische Bezeichnung für eine verschalte Vordach-Untersicht, vor allem an der Traufseite (vergleiche Ründiverschalung = bogenförmige Verschalung der Vordach-Untersicht im Giebelbereich).