

# Regierungsratsbeschluss

vom 31. März 2015

Nr. 2015/496

## Messen (Ortsteil Balm b. Messen): Beitrag an die Restaurierung und den Umbau des Wohnstocks Lüterswilstrasse 75 und des Nebengebäudes Lüterswilstrasse 31

---

### 1. Erwägungen

Der 1813 erbaute oder damals weitgehend erneuerte Wohnstock Lüterswilstrasse 75 ist vor allem in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts mehrfach verändert worden. Das Bauernhausinventar beschreibt den Wohnstock als eines der stattlichsten und am reichsten instrumentierten Stöckli in der Region. Aussergewöhnlich ist das herrschaftliche Gepräge dank der spätbarocken, üppi- gen Hausteingliederung der mittleren Fensterachse in der Südfront. Äusserst wertvoll ist die originale Ründimalerei mit Parkszenen und Figuren. Die Schablonen-Malerei stammt wohl von einer Renovation um 1900. Bemerkenswert sind auch die Innenräume mit ihrer Ausstattung. Der Wohnstock darf als Höhepunkt der bäuerlichen Bau- und Wohnkultur im 19. Jahrhundert be- zeichnet werden. Das Nebengebäude Lüterswilstrasse 31 hat sich durch An- und Umbauten wohl aus einem um 1800 erbauten Ofenhaus entwickelt und im Laufe der Zeit verschiedene Nutzun- gen beherbergt. Der südseitig dem Wohnstock vorgelagerte Garten mit reich verziertem Eisen- zaun, Springbrunnenbassin und monumentaler, 5-armiger Thuja ist ein wichtiger Bestandteil des Ensembles. Die Baugruppe prägt das Ortsbild von Balm b. Messen, welches im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt ist.

Die Gebäude Lüterswilstrasse 75 und 31 mit Gartenanlage sind mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2013/1237 vom 2. Juli 2013 unter kantonalen Denkmalschutz gestellt worden. Das Projekt für den Umbau und die Restaurierung der beiden Bauten mit ihrer Umgebung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie entwickelt. Es sieht einen behutsamen Umgang mit der alten Bausubstanz vor und berücksichtigt die Anliegen der Denk- malpflege in hohem Masse. Die Gebäude stehen seit rund 50 Jahren leer; daraus ergibt sich ein erheblicher Sanierungsbedarf, auch wenn der Wohnstock dank einer in den 1950er-Jahren er- folgten Dachsanierung von oben geschützt war. Sowohl die Innenräume als auch das äussere Er- scheinungsbild werden sehr sorgfältig und unter hoher Beachtung der bestehenden architekto- nischen Gliederung und Gestaltung restauriert (Baumeister- und Zimmerarbeiten, Fassadenput- ze, Malerarbeiten, Schreinerarbeiten, Bodenbeläge, Innere Oberflächen, Restaurierung der Ka- chelöfen etc.). Dazu werden entsprechend versierte Fachleute und Restauratoren beigezogen.

Die Denkmalpflege-Kommission und der Chef des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie beantragen, die Massnahme wie folgt zu unterstützen:

Gesamtkosten (ohne Land)	Fr. 1'620'000.--
Beitragsberechtignte Kosten	Fr. 1'042'667.--
Kantonsbeitrag 18 %	Fr. 187'680.--

## 2. Beschluss

2.1 Gestützt auf § 127 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PGB; BGS 711.1)

Simone und Michael Studer-Brethauer, Hauptstrasse 36, 4587 Aetingen, wird an die Restaurierung und den Umbau der Liegenschaften Lüterswilstrasse 75 und 31 in Messen (Ortsteil Balm b. Messen) ein Beitrag von **maximal Fr. 187'680.--** (zulasten 3635000 / 003 / 20483; Anteil Lotteriefonds) zugesichert. Der genaue Beitrag wird nach Vorliegen der Abrechnung festgelegt. Die vollständige Auszahlung erfolgt nach Erfüllung der Auflagen und Bedingungen des vorliegenden Regierungsratsbeschlusses und nach Massgabe der verfügbaren Zahlungskredite. Der Beitrag wird voraussichtlich im Jahr **2016** ausbezahlt. Wird die Abrechnung nicht bis spätestens 31. März 2018 eingereicht, so verfällt der zugesprochene Beitrag.

2.2 Das Bau- und Justizdepartement wird angewiesen, zu gegebener Zeit den Beitrag aus-zuzahlen.

2.3 Auflagen und Bedingungen

2.3.1 Die Arbeiten sind im Sinne des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie und in enger Zusammenarbeit mit ihm auszuführen (Experte: Markus Schmid, Telefon 032 627 25 75). Werden Arbeiten ohne Wissen des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie oder entgegen seinen Anweisungen ausgeführt, kann dies eine Reduktion oder die Streichung des Beitrages zur Folge haben.

2.3.2 In Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu gewährleisten, dass eine Fotodokumentation des Zustandes vor und nach der Ausführung der Arbei-ten erstellt wird. Diese ist mit der Abrechnung abzuliefern.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement  
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie (cb) (7)  
 Kantonale Finanzkontrolle  
 Steueramt, Werkhofstrasse 29 c  
 Simone und Michael Studer-Brethauer, Hauptstrasse 36, 4587 Aetingen (**Einschreiben**)  
 Urs Willen, Beratung und Baurealisation, Hohengasse 43, 3402 Burgdorf  
 Gemeindepräsidium Messen, Hauptstrasse 46, 3254 Messen  
 Baukommission Messen, Hauptstrasse 46, 3254 Messen