Geisterfabrik oder Geld un Geist in die Fabrik? : Gedanken zur Umnutzung

Autor(en): **Hettich, Urs**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Heimatschutz = Patrimoine**

Band (Jahr): **92 (1997)**

Heft 2

PDF erstellt am: **28.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-175767

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Gedanken zur Umnutzung

Geisterfabrik oder Geld und Geist in die Fabrik?

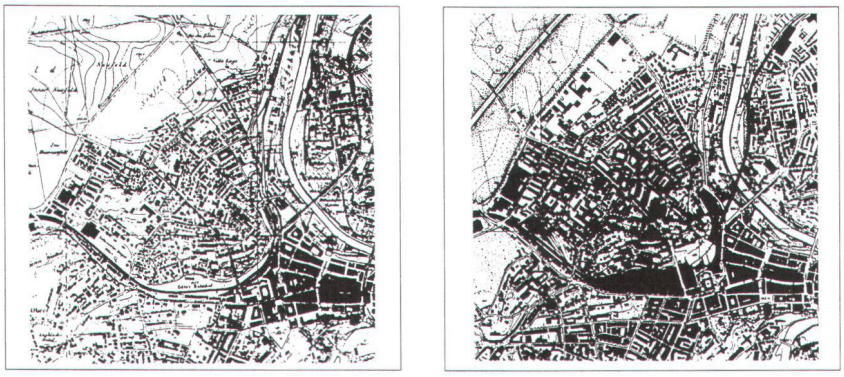
von Urs Hettich, Kantonsbaumeister, Bern

Wie werden Bern und mit ihm andere Schweizer Städte in 50 Jahren aussehen? Denn darüber ist sich der Autor des folgenden Beitrages im klaren: Die Schweiz ist gebaut, die Schulden sind gemacht und die Suche nach der Zukunft muss beginnen. Sein Rezept: Wir müssen den Bedarf und die Folgekosten senken, Vorhandenes nutzen, beflicken. Das erfolgreiche Beispiel der Uni-tobler zeigt, dass eine Umorientierung möglich ist.

Augusta Raurica und Detroit

Mit Tausenden von Tierknochen durchsetzte Abfallschichten auf der Strasse und ein mit Siedlungsabfällen gefüllter Abwasserkanal lassen darauf schliessen, dass die regelmässige Reinigung der Stadt ausblieb. Es ist anzunehmen, dass die römische Stadtverwaltung in jenen wirtschaftlich schwierigen Jahren die Unterhaltsarbeiten nicht mehr finanzieren konnte. Die Strassen und Kanäle wurden nach 200 n. Chr. nicht mehr regelmässig gereinigt und das antike Stadtzentrum von Augusta Raurica wurde zum Slum. Die Verarmung der Bevölkerung und die Finanzknappheit der Verwaltung waren auch an der zunehmenden Baufälligkeit vieler Gebäude sowie der Umnutzung von Gebäuden anzusehen.

Mit der Erfindung der Fliessbandproduktion von Autos durch Henry Ford begann im ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts in Detroit eine stürmische Entwicklung. Lichtspieltheater mit bis zu 20 000 Besuchern pro Tag und die Tatsache, dass jeder fünfte Bewohner ein Auto besass, waren eindrückliche Beweise für den Wohlstand der Stadt. 1950 hatte der Verkehr die Bewohner in die Vororte verdrängt. Der Fall des Filmmonopols ruinierte die Kinos. Niemand investierte mehr ins Stadtzentrum. Heute ist das städtische Gefüge durchsetzt von Bauruinen und die Citybewohner leben an der Armutsgrenze.

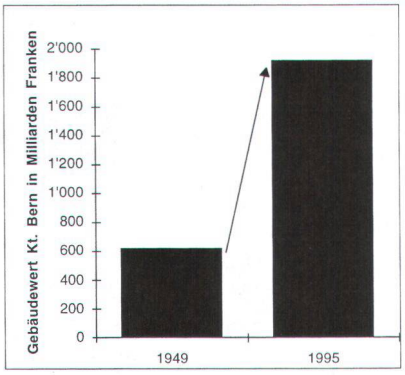


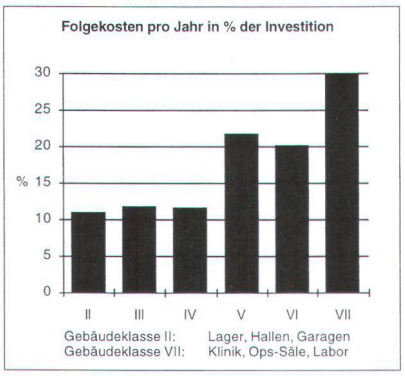
Die Aussenquartiere wachsen, das Zentrum stagniert: Bern 1916 (links) und 1986 (rechts).
Les quartiers périphériques s'étendent, les centres stagnent: Berne en 1916 (à gauche) et en 1986 (à droite).

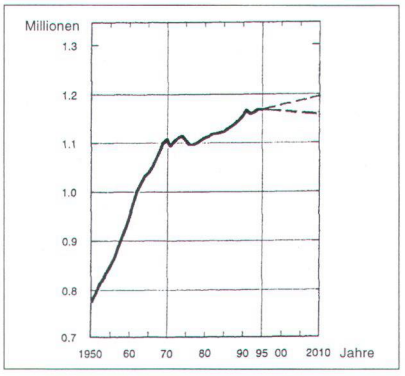
Bern – ein schlecht unterhaltenes Museum?

Anfang des Jahrhunderts weist der Stadtplan Berns auf ein intaktes, aber wenig ausgebautes Gefüge hin, welches in den Folgejahren in gemächlichem Rhythmus ausgebaut wurde. Um die Jahrtausendwende ist Bern weitgehend ausgebaut. Mit 50 Jahren Verzögerung zeichnen sich Entwicklungen wie in Detroit ab: Die Aussenquartiere wachsen, das Zentrum stagniert. Die Frage stellt sich, wie Bern und mit ihm andere schweizerische Städte in 50 Jahren aussehen werden? Wir haben es in der Hand, die Entwicklung zu beeinflussen.

• *Die Schweiz ist gebaut*
Seit 1950 hat sich die Anzahl der Gebäude verdoppelt, der Ausbaugrad ist gestiegen. Mehr als einen Quadratmeter Land überbauen wir jede Sekunde, etwa zur Hälfte für Strassenbau und zur Hälfte für Hochbau. Nicht erneuerbare Ressourcen verbrauchen wir bedenkenlos und belasten die Umwelt über die zulässige Grenze hinaus. Wir erarbeiten unseren Wohlstand nur zum kleinen Teil, zum grösseren Teil erfreveln wir ihn durch Konsum nicht erneuerbarer Ressourcen. Das Resultat der Überinvestition







wird sichtbar: Gebäude stehen leer, das ökologische Gleichgewicht ist gestört. Wir staunen über diesen an sich voraussehbaren Zustand und stehen ihm recht hilflos gegenüber.

• *Die Schulden sind gemacht*
Innerhalb kurzer Zeit haben sich die Staats- und die Hypothekarschulden in der Schweiz verdoppelt. In Volksabstimmungen bewilligen wir Steuergeld für Investitionen. Banken sprechen grosszügig Kredite zu Lasten unserer Spargelder. Nach der Einweihung aber verschwinden die Investitionsfolgekosten unbemerkt in der Laufenden Rechnung. Defizite und Konkurse sind die Folge. Der Selbstfinanzierungsgrad der öffentlichen Hand ist innert fünf Jahren von 60 auf 0% gesunken.

Ein Bauprozess dauert etwa zehn Jahre. Während der achtjährigen Planungsphase nimmt die Entscheidungsfreiheit bei vorgabenorientierter Planung rasch ab (1), bei zielorientierter Planung gewinnen wir Spielraum (2). Bis zum Baubeginn werden nur etwa 10% der Investition verbraucht (4). Während der Bauphase fallen die restlichen Investitionskosten an (5) und der Entscheidungsspielraum bleibt konstant (3). Nach dem Bezug benötigen wir für die Nutzung dessen, was wir erstellt haben (Betriebskosten, Unterhalt, gebäudebezogene Personalkosten) je nach Gebäudeart zwischen 10 und 30% der Investitionskosten jährlich. Zehn Jahre nach dem Bezug haben wir also etwa gleich viel Mittel zu Lasten der Laufenden Rechnung ausgegeben, wie wir für die Erstellung benötigten.

• *Die Suche nach der Zukunft beginnt*
Dass wir Fehler machen, wird immer offensichtlicher. Es gibt keine Hinweise darauf, dass diese sich von selbst korrigieren werden, im Gegenteil. Die Bevölkerung hat zwischen 1950 und 1970 stark zugenommen, was uns zur Überinvestition verleitete. Ab dem Jahr 2000 wird die Bevölkerungszahl nicht mehr zunehmen, die Zusammensetzung sich aber verändern: Während heute vier Erwerbstätige für ein(e) Rentner(in) aufkommen müssen, werden es im Jahr 2050 nur noch zwei sein. Die nächste Generation wird statt Handlungsspielraum Sachzwänge vorfinden.

In der einstigen Konsummolkerei Bern finden sich heute Büros. (Bild Stähli)
L'ancienne coopérative laitière de Berne abrite aujourd'hui des bureaux. (photo Stähli)

1997: Geld mit Geist ergänzen

Ich bin überzeugt, dass folgende Strategien, wenn wir sie im Verbund anwenden, uns weiterzuhelfen vermögen:

• *Bedarf senken*
Die Flächen der für unsere Tätigkeiten benötigten baulichen Ressourcen müssen sinken. Echter Bedarf ist vom Wunschbedarf klar zu trennen. Mit Nutzungsüberlagerungen können wir Flächen senken und apparative Einrichtungen besser auslasten. Ein Raumprogramm darf nicht mehr länger durch die Aufnahme des Ist-Zustandes, vermehrt um Reserven, entstehen, sondern muss das Resultat einer Auseinandersetzung mit Tätigkeiten und Arbeitsabläufen sein.

• *Vorhandenes nutzen*
Den Gebäudebestand müssen wir in bezug auf Menge und Qualität präzis erfassen. Wir verfügen über informatikgestützte Modelle, welche eine Abstimmung der Raumprogramme auf die strukturellen Eigenschaften der Gebäude ermöglichen. Nur wenn wir ein Gebäude nutzen, rechtfertigt sich dessen Erhaltung. Wenn wir Bestehendes nutzen und auf Neubau weitgehend verzichten, sinkt der Kulturlandkonsum, die Umweltbelastung durch Abbruch entfällt, graue Energie für Materialproduktion und Transporte wird gespart.

• *«Beflicken» heisst das neue Wort*
Diese Wortkombination, bestehend aus bewirtschaften und flicken, wird im Jahr 2050 in der Neuausgabe des Brockhaus folgendermassen definiert sein: «Beflicken: geeignete Massnahme zu ökonomisch und ökologisch verantwortungsbewusster Deckung echten Bedarfs».
Bei der Bewirtschaftung des Gebäudebestandes werden wir auch auf

Jetzt unter anderem als Lagerhaus genutzt: die Dampfzentrale. (Bild Stähli)
Une partie de la centrale de production de vapeur a été reconvertie en un entrepôt. (photo Stähli)

Bauten minderer Qualität stossen. Es lohnt sich nicht zu beflicken, was weder nutzbar ist noch einen kulturellen Wert darstellt. Eine Desinvestitionsstrategie wird nötig: Gebäude, welche wir nicht mehr brauchen, müssen, allenfalls zum Nullwert im Baurecht, verkauft werden; wo sich kein Käufer findet, ist ihr Abbruch ins Auge zu fassen; vielleicht müssen wir sogar wieder lernen, Ruinen entstehen zu lassen. Nur durch entschiedenes Handeln können wir unnötige Folgekosten vermeiden und die Mittel auf das Wesentliche konzentrieren.

• *Folgekosten senken*
Bei den verbleibenden Gebäuden müssen wir die Lebensdauer erhöhen. Die Bauqualität, nicht ein unnötiger Standard, ist anzuheben. Gebäudekomponenten sind entsprechend ihrer Lebensdauer zu planen und dürfen nicht fest miteinander verbunden werden, damit sie zeitgerecht erneuert werden können. Die städtische Infrastruktur lebt über 100 Jahre lang, der Rohbau und die Fassaden überdauern 50 Jahre, Installationen müssen wir nach 30 Jahren ersetzen und Ausbauteile können wir ohne Veränderungen am Gebäude einkaufen und auswechseln. Ein gutes Gebäudekonzept und der Verzicht auf Unterputzmontagen müssen das neue Erscheinungsbild prägen.
Bei der Materialwahl ist auf Erneuerbarkeit der Grundstoffe, geringen Bedarf an grauer Energie und leichte Entsorgbarkeit zu achten. Baustoffe und Konstruktion müssen übereinstimmen. Ein richtig geplantes Vordach ist besser als eine chemische Holzbehandlung, ein klug angeordnetes Fenster vermindert den Anspruch an energiekonsumierende Lüftungs- und Beleuchtungsanlagen. Eine sinnvolle Nutzungsdurchmischung vermag Sicherheitsanlagen zu ersetzen, ein wohnliches Zuhause erspart die Reise in die Karibik.

Theorie in die Praxis umgesetzt

Um die Jahrhundertwende begann die industrielle Herstellung von Schokolade in der Länggasse. Bis zum Jahre 1986 entstanden immer neue Gebäude, dann verhinderte der gewachsene Zustand die nötigen Anpassungen an moderne Produktionsmethoden. Abbrechen? Leer stehen lassen? Parallel dazu entwickelte sich der Bedarf der geisteswissenschaftlichen Abteilungen der Universität Bern. Diese waren schliesslich an 22 Standorten in zum Teil ungünstigen Mietobjekten über das ganze Stadtgebiet verstreut.
Nach intensiven Diskussionen entschieden wir uns im Hochbauamt für das Konzept der Stadtuniversität und vermieden Neubauten auf dem Viererfeld. Wir wollten die universitären Tätigkeiten in das Stadtleben integrieren und die zu tätigenden Investitionen für die Stadtreparatur nutzen, statt Grünflächen zu überbauen. Gebäudesubstanz, welche sich nicht mehr für Ausrüstung mit technischen Anlagen eignete, bot sich als Gebäudehülle für niedrig installierte Tätigkeiten an. Der Ausbau des städtebaulichen Grundmusters war sichergestellt. Rund 2400 Studenten und Studentinnen sowie 600 Hochschulangehörige beleben jetzt das Quartier. Läden und Verpflegungsstätten florieren. Mansarden werden bewohnt. Durch gezielte und behutsame Eingriffe bei der Umnutzung wurden unnötige ökologische Aufwendungen vermieden und kulturelle Werte erhalten. Der Abbruch wertloser Gebäude und deren Ersatz durch einen Platanenhof dienen dem Quartier ebenso wie der Begegnung zwischen Bewohnern und Studierenden.
Der Planungsprozess war anspruchsvoll. Die Nutzer wurden weitgehend an der Erarbeitung der Bedarfs- und Konzeptplanung beteiligt. Durch intensive Information wurde die politische Neugierde an der aussergewöhnlichen Aufgabe geweckt. Besichtigungen im Ausland schafften Bezugspunkte für die Diskussion. Ein nach aufgabenspezifischen Eignungskriterien zusammengesetztes Team verfügte über Kenntnisse in komplexen Planungsverfahren. Die Denkmalpflege arbeitete an der Zukunft der Bauten mit und beschränkte sich nicht auf deren Erhaltung.
Im Brockhaus des Jahres 2050 wird unter «U» voraussichtlich stehen: «Unitobler, ehemalige Schokoladefabrik, 1993 für Zwecke der Universität beflickt, frühes Zeugnis der Neuordnung im Bauwesen, steht unter Denkmalschutz und erhielt 1997 den Wakker-Preis».

Transformation et reconversions

Fabriques de génies ou argent et génie dans les fabriques?

par Urs Hettich, architecte cantonal, Berne

Quel sera l'aspect de Berne et des autres villes suisses dans 50 ans? L'auteur de cet article constate ceci: la Suisse est très urbanisée et l'endettement lié à l'immobilier est lourd: une vision prospective s'impose donc aujourd'hui. Sa recette: nous devons diminuer les besoins et les coûts induits, utiliser ce qui existe, bref, revoir notre gestion du territoire urbain. La métamorphose de l'ex-chocolaterie Tobler en une faculté des lettres montre qu'il est possible de changer de cap.

Deux cents ans après J.-C., le site urbain d'Augusta Raurica était devenu un taudis immonde. Prospère grâce à la fabrication d'automobiles à la chaîne, le centre de Détroit s'est vidé de ses habitants qui sont allés vivre à la périphérie: son centre est aujourd'hui un ensemble de ruines abritant une population à la limite de la misère. La ville de Berne connaît la même évolution que Détroit, mais 50 ans plus tard: les quartiers périphériques s'étendent et le centre stagne.

Et dans 50 ans?

Depuis 1950, l'urbanisation galopante, en Suisse, progresse à la vitesse de 1m^2 par seconde. Nous construisons du neuf dans les campagnes tandis que des bâtiments restent vides en ville. L'endettement lié à la construction nouvelle est énorme, car l'entretien des bâtiments construits n'est pas prévu dans les programmes d'investissement. Les prévisions démographiques annoncent pour l'an 2050 une stagnation démographique avec un vieillissement marqué de la population; nous devons par conséquent envisager une nouvelle forme de gestion du territoire urbain.

Changer de cap

Il importe donc de:

- distinguer les vrais besoins des simples souhaits,
- tirer parti des constructions existantes afin d'éviter un gaspillage du sol,
- chercher à vendre les bâtiments inutiles en envisageant la démolition de ceux qui n'ont plus aucune valeur ni aucune utilité,
- miser sur la qualité des constructions et leur durée de vie afin de réduire les coûts d'entretien,
- donner la préférence aux matériaux fabriqués à partir de ressources renouvelables.

L'exemple de l'ex-chocolaterie Tobler[1], à Berne, prouve qu'une réflexion ingénieuse permet de redonner une seconde vie à un site abandonné tout en sauvegardant la mémorie d'un «monument» industriel.

[1]Cf. article consacré à l'ex-chocolaterie Tobler p..

L'ancien et le nouveau se marient parfaitement dans l'ex-atelier de broderie Ryff. (photo Stähli)
Altes und Neues bilden in der ehemaligen Stickerei Ryff eine reiz- und sinnvolle Einheit. (Bild Stähli)