

Aarepark Solothurn : die Probe aufs Exempel

Autor(en): **Loderer, Benedikt**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **6 (1993)**

Heft 3

PDF erstellt am: **19.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119767>

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.

Wohnwertverbesserung durch den Anbau von endlich brauchbaren Balkonen: entscheidend ist die Bautiefe



AAREPARK SOLOTHURN

DIE PROBE AUFS EXEMPEL

von

Benedikt Loderer (Text) und Hans Ruedi Riesen (Bilder)

Vor kurzem ist fertig geworden, was 1987 mit einem gesamtschweizerischen Wettbewerb begonnen hat. Die Überbauung «Aarepark» in Solothurn wurde gründlich erneuert, umgebaut und verdichtet. Zu besichtigen ist ein sorgfältig gemachtes Demonstrationsobjekt. Es geht um die wichtigste Bauaufgabe der kommenden Jahre, um die Sanierung der bestehenden Bausubstanz.

«Wir gehen von der bereits vorhandenen Wohnsubstanz aus. Sie zu verbessern und zu erhalten, ist das Ziel.»
 Wohnen: Ein Schritt weiter. Ziele der BSA-Arbeitsgruppe
 «Wohnen» 1987.

EINE GEWÖHNLICHE ÜBERBAUUNG WIRD ALT

Die Überbauung «Aarepark» in Solothurn ist eine gewöhnliche Investition aus den Sechzigerjahren. Sie wurde alt und hätte eigentlich nach der Art der Hausverwalter saniert werden sollen. Vorerst nichts Besonderes.

Es war einmal ein Stück grüne Wiese nahe der Stadt Solothurn. Zwischen ihr und der Aare lag nur ein Streifen von Einfamilienhäusern, ganz in der Nähe stand ein altes Herrenhaus, kurz, die Wiese war idyllisch ... und Bauerwartungsland. Im Jahre 1957 begann ihre nachlandwirtschaftliche Karriere, sie wurde Gegenstand eines Gestaltungsplans. Und bald

nahm an diesem Regelbruch Anstoss. Eine typische Siedlung der Sechzigerjahre, ein Produkt der Cremeschnittenepoche. Von dieser Art Durchschnittsarchitektur haben wir in der Schweiz noch einige Beispiele.

Doch seien wir nicht zu hart in unserem Urteil. Eine Durchschnittssiedlung gewiss, trotzdem mit einer erkennbaren Handschrift, in einer lesbaren Architektursprache. Sie sagt: Selbstverständlich sind auch wir modern, aber nicht zu sehr. Keine Flachdächer, aber doch ein moderner gerader Dachrand, kein Zeilenbau, der sich nach der Sonne richtet, aber doch die «Siedlung im Park». Die wohltemperierte

mal dem berühmten Bruttosozialprodukt pro Jahr. Ein erkleckliches Vermögen, das gut verwaltet sein will. Doch «bei der Erhaltung des Gebrauchswertes unterscheidet sich ein Gebäude nicht von irgendeinem beliebigen Investitionsgut. Es will periodisch gewartet und in seiner Struktur den jeweils aktuellen Anforderungen der Benutzer angepasst werden.» Dazu kommt die Verlagerung der Bautätigkeit in Richtung Unterhalt und Erneuerung.

Heute werden hier bereits «annähernd so viele Investitionen getätigt» wie im Neubaubereich. Damit ist die Sanierung der Überbauung «Aarepark», über die wir hier berichten, ein



Fassaden der Überbauung vor der Sanierung: der spröde Charme der Cremeschnitten-Zeit

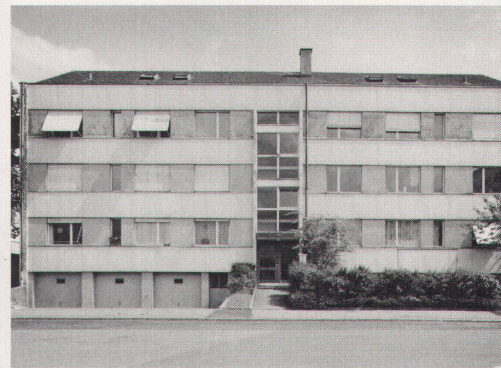
Die Bauschäden an den Brüstungen sind deutlich sichtbar

Auch die Giebelwände haben eine Sanierung dringend nötig

darauf, in den Jahren 1960-61, wurden auf der 13 832 Quadratmeter grossen Parzelle nach den Plänen des Architekten Paul Wirz neun Gebäude errichtet. Es entstanden 108 Wohnungen unter Anwendung von 7 Wohnungstypen. Es war das damals übliche Kombinationsspiel von Zwei- und Dreispännern. Mit drei grossen Gartenhöfen bildeten die Häuser eine ablesbare Grundfigur: den nach Westen sich öffnenden gelockerten Kamm. Einzig im Süden wich die Überbauung davon ab. Der vierte Hof wurde mit einem figurwidrig stehenden Gebäude aufgefüllt. Vermutlich ging das Kombinationsspiel des Architekten nicht mehr auf, und niemand

Moderne in ihrer Schweizer Ausgabe. Doch die Durchmischung der Wohnungsgrössen war erstaunlich vernünftig, die Wohnungsgrundrisse waren zwar knapp, doch brauchbar. Und vor allem: Die Wohnungen waren günstig. Den Mietern gefiel's. Etwas über zehn Jahre blieben sie durchschnittlich, dies über alle Wohnungstypen gerechnet, im «Aarepark».

Markus Schweizer von Wüest & Partner hat uns vorgerechnet, worum es beim «Aarepark» geht: um unser Immobilienvermögen. Im Jahr 1991 gab es in der Schweiz 2,25 Millionen Gebäude mit einem Versicherungswert von 1412 Milliarden Franken. Das entspricht fünfzehn-



Musterbeispiel für die wirklich zeitgemässe Bauaufgabe. Sie spielt sich unbeobachtet und unkritisiert im Schatten der grossen Architekturereignisse ab. Ihr Thema ist die «Erhaltung des Gebrauchswerts», genauer die Aufwertung. Lange schon planten die beiden Eigentümergesellschaften Pensimo AG und Aarepark AG, die beide die Testina Treuhand AG mit der Verwaltung der Siedlung beauftragt haben, eine Renovation des «Aareparks». Der Zahn der Zeit hatte kräftig an den Blöcken genagt. Namentlich die Gebäudehülle war in schlechtem Zustand. «Energie» war um 1960 in Architekturbüros noch weitgehend ein



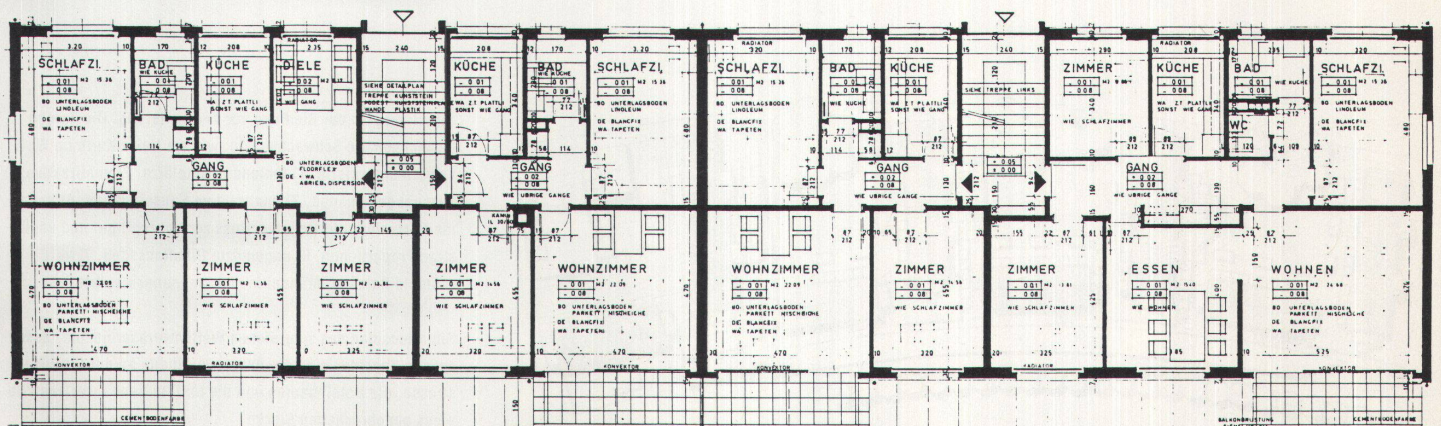
Dem Strassenraum schenkte der Architekt keine besondere Beachtung; in der Bildmitte steht der Prototyp der Stülpeschalung

Fremdwort. Die aus 30 cm-Backstein gemauerten Aussenwände waren nicht isoliert und an den Giebeln rissig. Auch der «moderne Dachrand» mit seiner unsichtbaren Kastenrinne bereitete zunehmend Unterhaltssorgen. Die Küchen und die Bäder hatten, zumindest nach Auffassung der Hausverwaltung, ebenfalls eine Erneuerung nötig. Aber auch der Zeitgeist stellte neue Ansprüche. Sind Wohnungen mit schlecht nutzbaren, zu wenig tiefen Balkonen auch in Zukunft noch vermietbar? Wie reagiert man auf die gestiegenen Komfortansprüche an

den Ausbau, aber auch an die Wohnfläche? Wie steht es mit den Aussenräumen, die bisher von Abstandsgrün beherrscht waren?

Die technische Notwendigkeit hatte bereits in den Jahren 1985/86 zu einem ersten Sanierungsprojekt geführt. Man dachte an das Naheliegende: neue Fenster, Aussenisolation, Dachsanierung, neue Küchen, neue Installationen, kurz das, was eine Hausverwaltung mit dem üblichen Verwalterverstand unternimmt. Doch auf den «Aarepark» warteten weit höhere Aufgaben.

Grundriss Normalgeschoss des Zweispännertyps (Architekt Paul Wirz, 1960–61): ausgeführte Massnahmen (schraffiert), dargestellte Planausschnitte des Referenzblocks und der Musterwohnungen (umrandet)



«Was bedeutet das, wenn man der Überbauung Aarepark mit ihren rund 120 Wohnungen (ein Dorf wie Niederwil, Beinwil oder Bolken) «neues Leben» ermöglichen will?» Frage Nr. 36 aus dem Wettbewerbsbericht der Teilnehmer.

DAS NATIONALE DEMONSTRATIONSVORHABEN

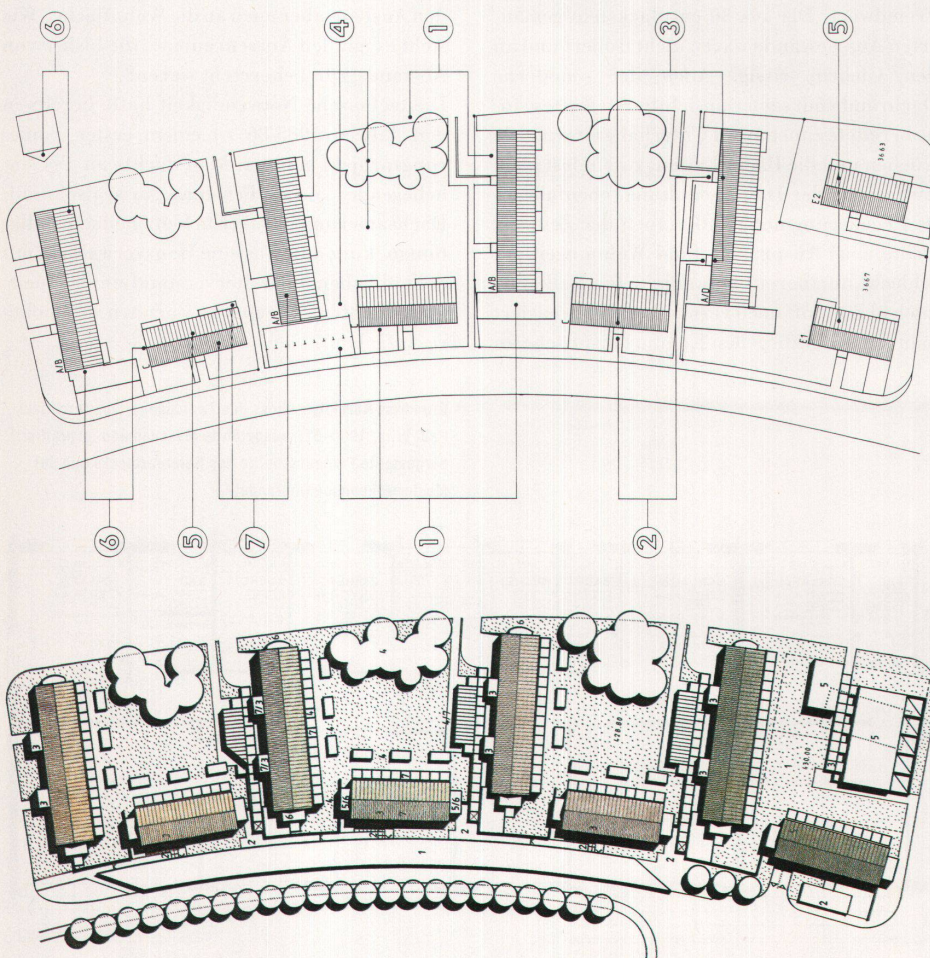
Aus dem gewöhnlichen Sanierungsfall wurde ein nationales Demonstrationsvorhaben. Die Firma Eternit veranstaltete einen Wettbewerb zur Aufwertung des «Aareparks», den der Architekt Heinz Kurth aus Burgdorf gewann.

Es war einmal die Firma Eternit. Eben hatte sie die Rosskur «asbestfrei» hinter sich gebracht und suchte nach neuen Methoden der Architekturförderung. Daraus entstand der Eternit-Preis und das Engagement bei European. Eter-

nit entdeckte den Erneuerungsmarkt: Müssen doch in den Neunzigerjahren 60 bis 70 000 Wohnungen alljährlich saniert werden. Doch wie ein weitvernehmliches Zeichen setzen? fragte sich der Marketingmann und fand die Antwort: durch einen nationalen Wettbewerb.

Die Eternit AG gehört zur Schmidheiny-Gruppe und die beiden Eigentümerinnen Aarepark AG und Pensimo AG ebenfalls. So kam es, dass der «Aarepark» ausgewählt wurde, um vom lan-

desüblichen Sanierungsfall zum nationalen Demonstrationsvorhaben aufzusteigen. Im Klartext: Die Eternit AG übernahm die Kosten für einen Ideenwettbewerb, der allen Architekten in der Schweiz oder mit Schweizer Pass offen stand. Das Ziel war, «Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Überbauung «Aarepark» in Solothurn aufgewertet werden kann». Doch nicht nur eine energetische und bautechnische Sanierung wollte die Bauherrschaft, sondern «gleichzeitig eine Aufwertung des Wohnwertes von Innen- und Aussenräumen». Klar war auch das Prinzip des «bewohnten Umbaus»: Während der Sanierung müssen die Mieter in ihren Wohnungen bleiben können. Der erste Preis sollte als Grundlage eines Gestaltungsplanes dienen und als Beispiel einer zeitgemässen Sanierung auch ausgeführt werden. «Neues Leben in alte Häuser» hiess das Wettbewerbsthema. «Dementsprechend sollten auch Arbeiten honoriert werden, die etwas weiter gingen, als realistisch für die vorliegende Aufgabe notwendig war.» Dennoch: «wirtschaftlich ausführbar» mussten sie sein. Auch politisch war dieser Wettbewerb bereits vorbereitet worden. Mit der Stadt Solothurn, deren Stadtpräsident und Stadtarchitekt in der



Situationsplan der Siedlung vor der Sanierung. Die Zahlen bezeichnen die Schwachpunkte, wie sie Heinz Kurth im Wettbewerb analysierte: 1) fehlende Parkplätze, 2) unattraktive Fussgängerzugänge, 3) unattraktive Hauseingänge, 4) anonyme Gartenhöfe, 5) Regelverstoß zur Konzeptfigur und ungünstige Proportionen, 6) ungenutzte Giebelfassaden, 7) zu schmale Balkone, Mängel in den Wohnungen selbst

Situationsplan des siegreichen Wettbewerbsprojektes. Besonders zu beachten sind die Autoeinstellhalle an der Quartierstrasse, die Hofeinfbauten und die fünf Reihenhäuser anstelle eines abgebrochenen Blocks

Jury sassen, war ausgemacht worden, dass die Nutzung des Grundstücks erhöht werden durfte. Von einer Ausnutzungsziffer von 0,698 wurde der solothurnischen Praxis entsprechend ein Bonus für einen Gestaltungsplan von 10% in Aussicht gestellt. Damit hätte die Ausnutzung auf 0,77 erhöht und und rund 1000 m² zusätzliche Bruttogeschossfläche geschaffen werden können.

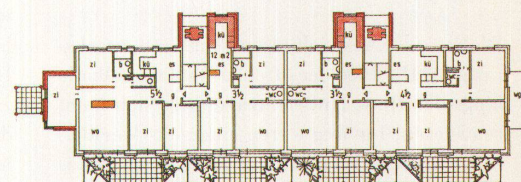
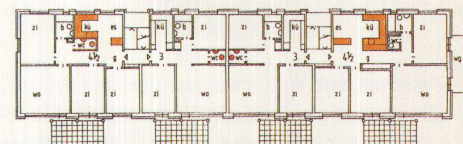
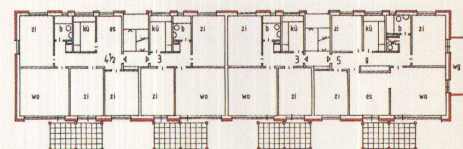
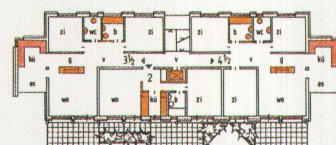
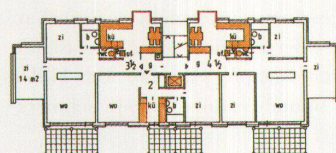
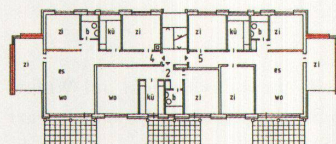
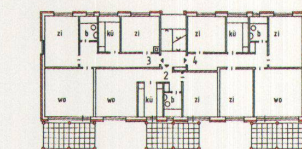
Im November 1987 beurteilte das Preisgericht die 58 eingereichten Arbeiten. In den Schlussfolgerungen hat die Jury über den Wettbewerb öffentlich nachgedacht. Zum Beispiel: «Der «Aarepark» ist eine gewöhnliche Überbauung, so spielt das Gewöhnliche auch eine wichtige Rolle.» Es wurden brauchbare, d.h. realisierbare Vorschläge gesucht, helvetischer Realitätssinn stand im Vordergrund. Um mit dem nationalen Demonstrationsprojekt auch die Probe aufs Exempel zu machen, musste von Anfang an der Kassenwart mitreden.

Gewonnen hat den Wettbewerb der Architekt Heinz Kurth aus Burgdorf. Er offeriert für die Gebäudesanierung einen Baukasten mit drei bis vier frei wählbaren Interventionsstufen. Davon stellvertretend die wichtigsten Massnahmen für die vier quer zur Strasse stehenden Blöcke.

Stufe 1: Ersatz der bestehenden durch neue, vorgestellte Balkone resp. Wintergärten; neue Gebäudehülle mit Stülpschalung und neuen Fenstern; Neuinstallationen soweit nötig und sanfte Innenrenovation. Das wichtigste ist der Ausseneingriff.

Stufe 2: Zusätzlich zur ersten Stufe Umbau von Küche und Essplatz und Einrichten eines Separat-WCs. Hier wird auch im Wohnungsinern umgebaut.

Stufe 3: Zusätzlich zur zweiten Stufe Erweiterung der Küche durch einen Erker, Vergrößerung des Treppenhauses, Anbau eines Zusatzzimmers auf der westlichen Giebelseite, Verbinden der Balkone zu einer durchlaufenden Hüllschicht. Diese Eingriffe stellen den «bewohnten Umbau» in Frage.



Der Baukasten des Wettbewerbs, rot: Neubauteile, gelb: Umbauteile. Die wichtigsten Eingriffe:

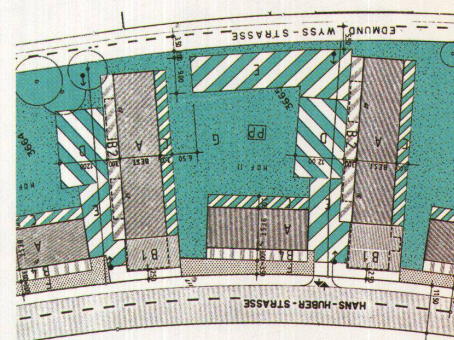
Stufe 1: Neue Balkone, neue Gebäudehülle, sanfte Innenrenovation. Stufe 2: Zimmeranbau an der Giebelfassade, Küchenumbau. Stufe 3: Erker und Küchenumbau, teilweise Lifteinbau. Stufe 4: Kücheneinbau im Giebelzimmer

Die wichtigsten Vorschläge für das Wohnumfeld:

Eine offene Autoabstellhalle an der westlichen Quartierstrasse (Hans Huber-Str.), Abbruch des südlichsten Gebäudes und Erstellen von fünf Reiheneinfamilienhäusern über der geforderten Tiefgarage, Einbau von Nebengebäuden mit Gemeinschaftsräumen oder Ateliers in den Höfen, Erhaltung des Baumbestands. Die grossen Flächen des Abstandsgrüns erhalten durch kleinteilige Einbauten einen neuen Massstab. Es waren Pergolas und Gemeinschaftshäuser (evtl. Ateliers) vorgesehen.

Die Jury schrieb dazu: «Das Projekt ist geprägt von einer gewissen Zurückhaltung, welche auf neue, grosse Linien verzichtet und die Verbesserung im Kleinen sucht.»

Ausschnitt aus dem Gestaltungsplan vom 20. Juni 1989. Es werden die Baufelder definiert, in denen die Zusatznutzungen untergebracht werden können. A Bestehende Bauten 3 Geschosse; B1 Kopfbauten 3 Geschosse; B2, B4 Anbauten für Erker 3 Geschosse; C Balkone und Wintergärten 3 Geschosse; D Atelierbauten 2 Geschosse; E Nebenbauten 1 Geschoss



«Im weiteren ist dieser Wettbewerb erst dann sinnvoll, wenn nun der Tatbeweis der Bauausführung folgt.»
Aus den Schlussfolgerungen des Preisgerichts 1987.

DAS DIKTAT DER ÖKONOMISCHEN VERNUNFT

Zwischen dem Wettbewerbsprojekt und der Ausführung gibt es erhebliche Unterschiede. Sie resultieren aus dem Kampf zweier Kräfte, dem des Geldes und der Behörden. Trotzdem, es brauchte allerhand Durchführungshartnäckigkeit, bis feststand, dass das nationale Demonstrationsvorhaben gelungen war.

Die erste der Abweichungen vom Wettbewerbsprojekt: Die Idee der offenen Autoabstellhalle längs der Hans Huber-Strasse liess sich nicht realisieren. Im Weg waren einerseits Werkleitungen, deren Verlegung zu teuer gewesen wä-

re, andererseits stiess das Projekt auf Widerstand in der Siedlung und im Quartier. Darf öffentlicher Strassenraum für private Parkplätze verwendet werden? Die Behörden krebsten zurück. Auch der Abbruch des südlichsten Hauses war bald kein Thema mehr. Die eine der beiden Eigentümerinnen war dagegen. Damit war auch das Parkhaus dort, wo es der Wettbewerb vorgesehen hatte, nicht realisierbar. Darum musste der zweite Hof für eine 48plätzige Einstellhalle geopfert werden. Das Fällen des schönen Baumbestands war ein schmerzhafter Eingriff.

Von den Kleinbauten in den Höfen blieben aus Nutzungs- und Kostengründen nur die Velo-stände und je ein Gartenhaus übrig. Der Hauptteil der Mehrnutzung wurde in den fünf Er kern und den drei Kopfbauten zusammengefasst. Drei der quer zur Hans Huber-Strasse stehenden Blöcke erhielten Anbauten, rund 650 m² Bruttogeschossfläche, die für nicht störendes Kleingewerbe oder Dienstleistungen bestimmt sind. Der Gemeinschaftsraum der Siedlung befindet sich ebenfalls in einem Kopfbau. Die Quartierstrasse erhielt damit ein neues Gesicht, einen bewussteren Raumabschluss.

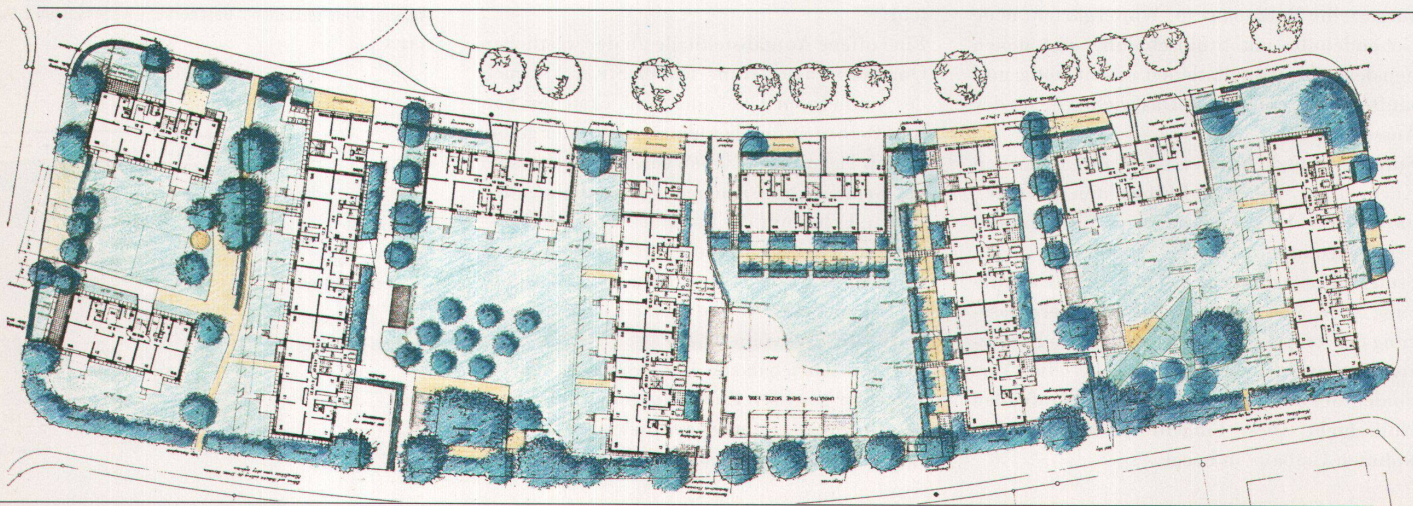
Interventionstufen 2 und 3

Die Eingriffe bei der Sanierung der Gebäude selbst waren:

- Bei allen Hauseingängen trat anstelle der Betonvordächer eine transparente Stahlkonstruktion.
- Die Balkone wurden abgesägt und durch neue ersetzt. Auf Wunsch der Mieter können sie verglast werden.
- Bei 30 Wohnungen entstanden Erker, die ei-



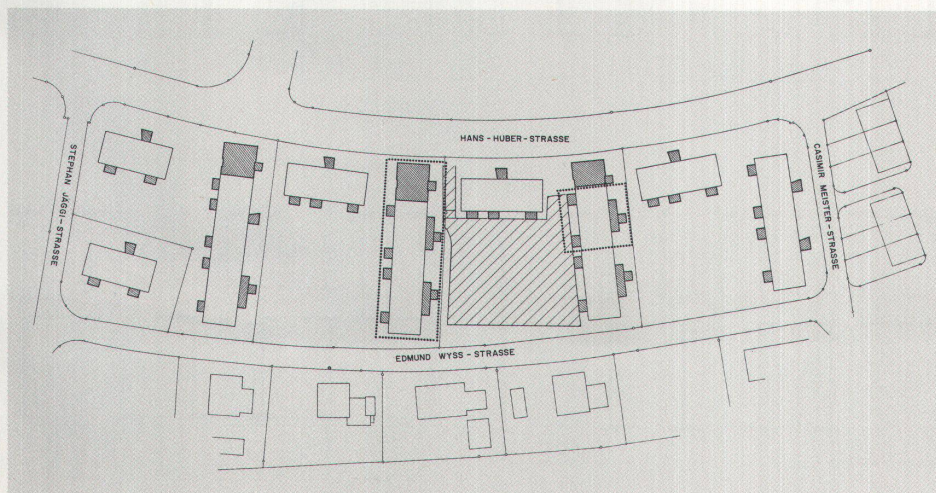
Die Kopfbauten geben dem Strassenraum eine klarere Fassung



ne Erweiterung der Küchen, neue Essplätze oder Veranden und eine Vergrösserung des Treppenhauses (Kontakt- und Spielzone, im Volksmund «Jassecke») ermöglichen.

- Die Fenster und die übrige Gebäudehülle wurden vollständig erneuert.
- Alle Küchen wurden durch neue ersetzt.
- In den Bädern der meisten Häuser wurden Apparate, Armaturen, Plättli und Bodenbeläge ersetzt.
- Neben den Wohnungseingangstüren wurden auch die Bodenbeläge in den Nassbereichen und Korridoren ersetzt, teilweise auch in den Zimmern.
- Die Elektroinstallationen wurden auf den Stand der Vorschriften gebracht.
- Die Heizungen blieben möglichst unangetastet, von Öl wurde auf Gas umgestellt.
- Alle Wohnungen wurden frisch gestrichen und neu tapeziert.

Die Vergrösserung einzelner Wohnungen durch giebelseitigen Anbau von Zusatzzimmern, wie sie der Baukasten vorschlug, fiel völlig weg. Ausgeführt wurde eine Interventionsstufe zwischen 2 und 3.



Die Erkeranbauten mit den neuen Hauseingängen, eine dem Haus vorgesetzte eigenständige Glas-Metallkonstruktion

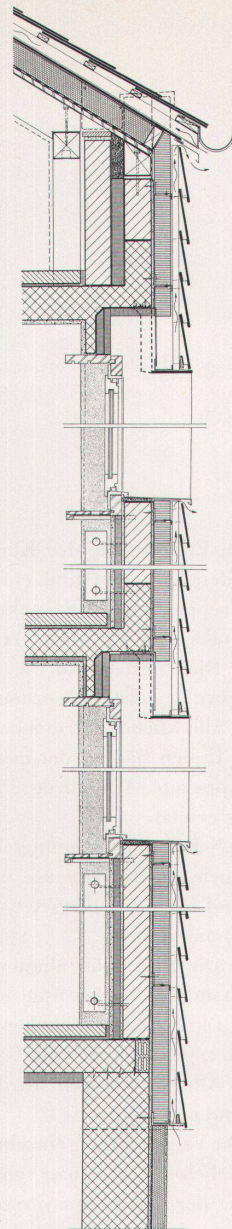
Situationsplan mit Grundrissen des ersten Obergeschosses, Ausführungsstand; auf die Gestaltung der Aussenräume wurde besonderen Wert gelegt

Die ausgeführten Massnahmen (schraffiert) und die dargestellten Planausschnitte des Referenzblocks und der Musterwohnungen (umrandet)



Die Pergola in den Höfen trennt die halbprivate Zone vor den Balkonen von der halböffentlichen des Hofinnern

Fassadenschnitt im Bereich der hinterlüfteten Stülp-schalung (rechts)



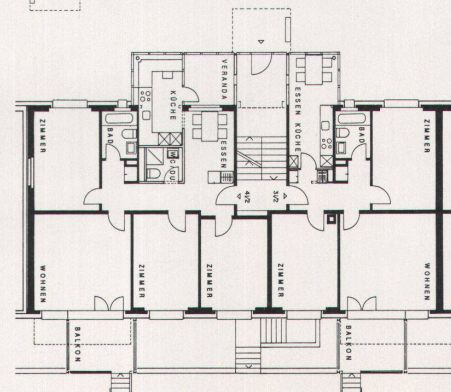
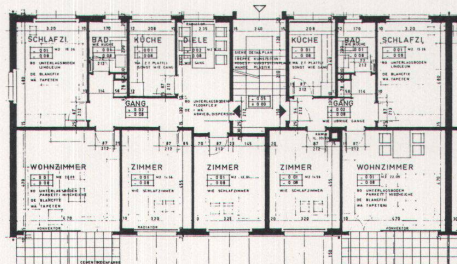
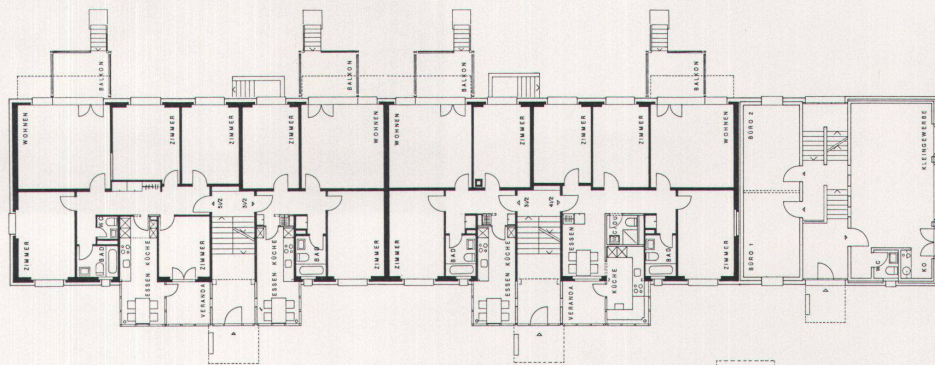
Quartierstrasse und Ökologie

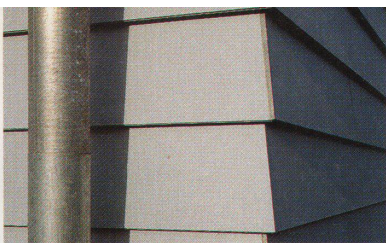
Im Wettbewerb war die Hans Huber-Strasse noch einen Sonderpreis wert gewesen, doch dann geriet sie in die Abteilung Unerledigtes. Nachdem die Einstellhalle vom Tisch war, beauftragte die Stadt Solothurn die Architekten mit dem Projekt einer einfacheren Neugestaltung. Das Ziel war, mit verkraftbarem finanziellen Aufwand eine verkehrsberuhigte Quartierstrasse zu schaffen. Zurzeit steckt das Projekt in der politischen Entscheidungsmaschinerie. Will die Stadt Solothurn den freiwilligen Beitrag der Bauherrschaften nicht verlieren, wird sie sich bald entscheiden müssen.

Ein Anliegen der Architekten war das umweltgerechte Bauen. Das begann beim erheblich gesteigerten Aufwand für die getrennte Entsorgung der rund 350 Mulden Bauschutt. Doch auch bei der Wahl der Baumaterialien war ökologische Vernunft anzuwenden, bei den Farben und den Bodenbelägen zum Beispiel. Bewusst wurden anstelle der billigeren Kunststoffenster Holz-Metallfenster gewählt. In einer gründlichen Studie untersuchte der Heizungsingenieur Werner Waldhauser aus Basel die Fragen der Alternativenergie. Doch das Resultat war ernüchternd: je alternativer, desto teurer. Eine dezentrale Gasheizung pro Haus erwies sich als die zweitbilligste, ökologisch aber vertretbare Variante.

Grundriss des Erdgeschosses des Referenzblocks mit Kopfanbau

Die Musterwohnungen im Erdgeschoss vor und nach der Sanierung (unten)



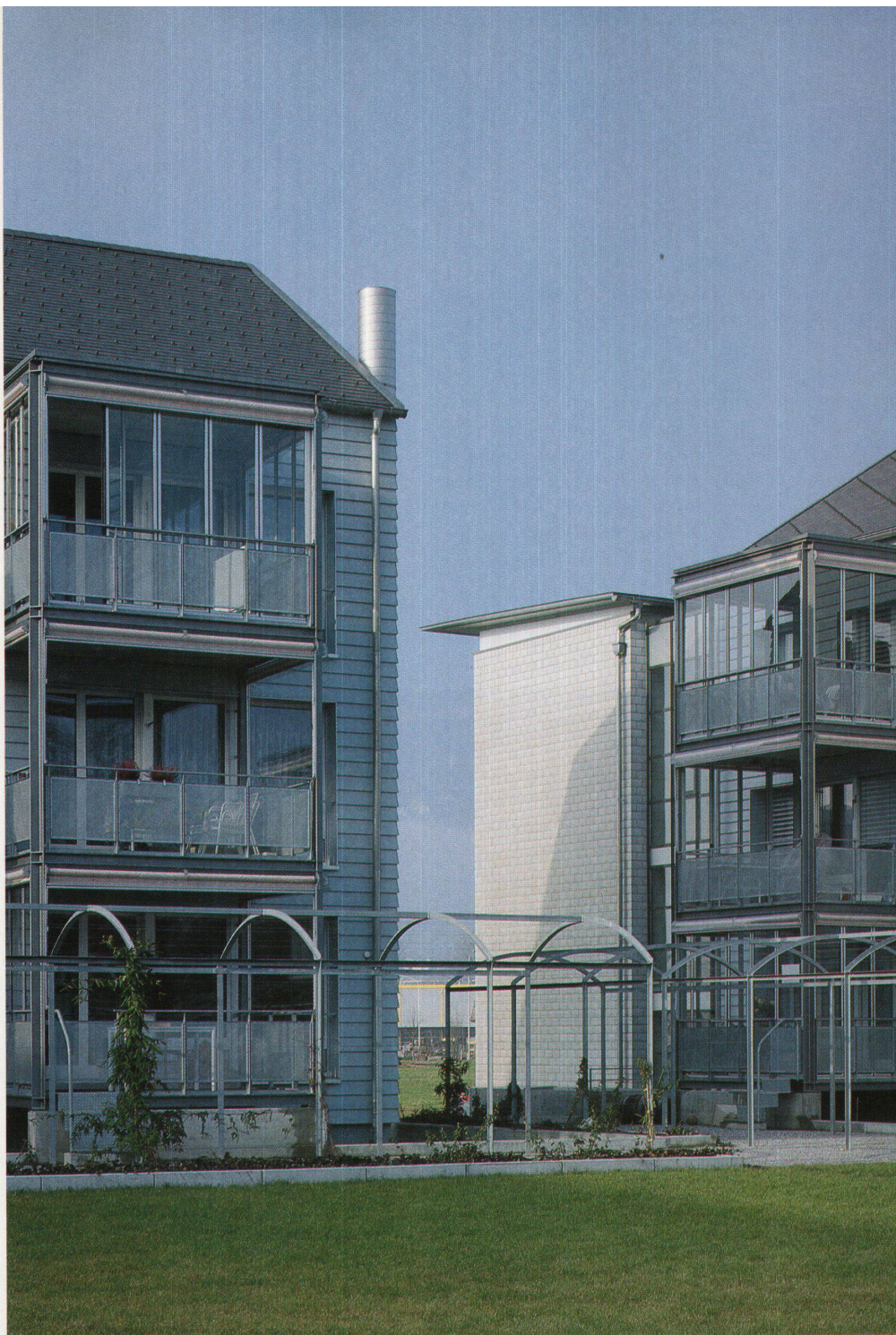
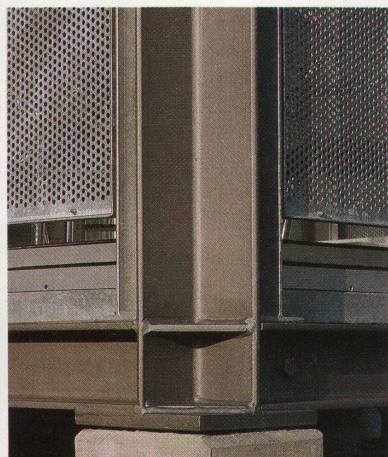


Die Stülpchalung zeichnet deutliche Schattenlinien; die Ecke bleibt präzise und knapp

Blick vom Hof zum Kopfbau: die Fassadenmaterialien unterscheiden klar zwischen Hinzugebautem und Vorhandenem (grosses Bild rechts)

Die Sorgfalt liegt in den Einzelheiten: hier die Treppe vom Balkon zum Hof (oben)

Die Kontrolle der Architekten geht bis in Detail: Auflager und Ecke des Balkons (unten)



Linierte Fassaden

Bereits im Wettbewerb sah Heinz Kurth eine Stülpchalung für die Fassade vor. Damals dachte er noch, die Eternit AG würde ein neues Profil entwickeln. Doch zeigte sich bald, dass das scharfkantige Profil, nach dem Kurth suchte, nicht produzierbar war. Erst die Beratung der Fassadenbaufirma Erbatherm AG aus Olten brachte die Lösung. Die beiden Sachbearbeiter Ballerini und Birchmeier verzichteten auf das Abkanten der Eternitplatten. Jetzt bildet die gerade Kante der 8 Millimeter dicken Pelicolor-Platte, die mit Aluminiumprofilen befestigt ist, das sichtbare Profil und damit die

gewünschte Schattenwirkung. Wie tief die obere über die untere Platte vorstehen muss, wurde anhand mehrerer Modellversuche und eines auf der Baustelle eingesetzten Prototyps bestimmt. Mit der Gebäudehülle wurde auch das Dach saniert, die alte Standrinne verschwand und machte einer gewöhnlichen Hängerinne Platz. Damit hat sich auch der Charakter der Häuser grundsätzlich verändert. Waren sie vorher zweiteilig gewesen, unten ein gestreifter, heller Block und darüber die dunkle, zurückgesetzte Dachkappe, so sind es nun durch die Linierung der Stülpchalung zusammengefasste einheitliche Gebäude. Das Dach gehört

zum Gesamtbaukörper und ist nicht mehr ein beigelegtes Element.

Detailtugend

«Besser ist nicht fetter», sagt Heinz Kurth, wenn er an den enormen Planungsaufwand denkt, den sein Büro betrieb. Absichtlich war er mit dem ausführungorientierten Teil seiner Equipe an den Tatort gegangen. Drei bis fünf Personen arbeiteten in einem Büro auf der Baustelle. Dieses Büro war auch Klagemauer und Beschwerdeinstanz der Mieter (vgl. nächster Artikel).

Den Häusern sieht man heute den Drang nach Perfektion an, der die Architekten beherrschte. Es gab keine Einzelheit, die nicht Gegenstand hartnäckiger Gestaltungsbemühungen gewesen war. Hier arbeiteten Überzeugungstäter. Ein Blick auf die Balkone zum Beispiel genügt, um den Unterschied festzustellen zwischen einer Brüstung, die stimmt, und einer, die «irgendwie geworden ist». Hier gehorchten die Einzelheiten dem Willen der Architekten



Blick aus dem Wohnzimmer auf den neuen Balkon

und nicht den Zwängen der Baustelle. Eine ausgetüftelte Terminplanung sollte den «bewohnten Umbau» ermöglichen, ein Programm, das aber schon bald über den Haufen geworfen wurde. Die Handwerker hielten sich nicht daran. Das Auftragsverhältnis zwischen Architekt und Bauherrschaften entsprach den SIA-Normen. Der Bau wurde mit konventioneller Vergütung und Bauführung des Architekten ausgeführt. Auf der Seite der Bauherrschaften war ein qualifizierter Mitarbeiter mit dem Projekt betraut. Aufgaben dieser Grösse erfordern nicht nur professionelles Arbeiten der Planer, sondern auch der Bauherrschaften. Die Bauherrenarbeit wächst proportional zu den Qualitätsansprüchen, genau wie die der Architek-

ten auch. Wer sie nicht machen will, senkt sein Anspruchsniveau. Und auch bei Sanierungen gibt es Ansprüche, bautechnische und gestalterische.

Kosten

Entscheidend aber sind die Kosten. Welche Mietpreissteigerung wird durch die Aufwertung der Wohnungen gerechtfertigt? Die Bauherrschaft setzte aufgrund ihrer Markterfahrung Höchstmieten ein, die das Mögliche diktierten.

Die erste Kostenschätzung, als noch der ganze Baukasten zur Auswahl vorlag, kam auf rund 25 Millionen Franken. Aber nur 19,5 Millionen sollten ausgegeben werden. Abstriche am Wünschbaren waren notwendig. Zwar sind die Baukosten noch nicht definitiv abgerechnet, aber sie bewegen sich um 22 Millionen (BKP 1 bis 5) inklusive Teuerung und Zusatzmassnahmen. Davon entfallen auf die Neubauteile, namentlich die Kopfbauten und die Tiefgarage, 24 Prozent, auf die Sanierungsmassnahmen insgesamt 74 Prozent und auf die Umgebung 2 Prozent.

Selbstverständlich waren nicht alle Eingriffe gleich teuer. Ein Vergleich der Kubikmeterpreise zeigt:

Wohnhaus ohne Erkerbauten	ca. Fr. 345.-/m ³
Wohnhaus mit Erkerbauten	ca. Fr. 410.-/m ³
Neubau Kopfgebäude	ca. Fr. 600.-/m ³
Neubau Tiefgarage	ca. Fr. 221.-/m ³

Die Sanierungskosten setzen sich folgendermassen zusammen:

Hülle: Fassade, Dach, Fenster, Balkone, Erker, Hauseingänge	54,0%
Innenausbau: Küchen, Bäder, Böden, Maler	31,3%
Installationen: Elektro, Sanitär, Heizung	14,7%

Stellvertretend zeigen wir, welche Auswirkungen das für zwei einzelne Wohnungen mit Erkeranbau hatte: siehe Kasten «Zwei Wohnungen im Vergleich».

Falls die Mieter eine Verglasung ihres Balkons wünschen, ergibt sich ein weiterer Zuschlag von Fr. 85.- pro Monat.

Damit erhöhen sich die Mieten inklusive Nebenkosten um:

3 1/2-Zimmer: Fr. 461.- (Fr. 365.- Sanierung, Fr. 96.- Flächenvergrösserung) **plus 58,7%**
 4 1/2-Zimmer: Fr. 622.- (Fr. 527.- Sanierung, Fr. 95.- Flächenvergrösserung) **plus 49,9%**

Die Wohnungen sind also zwischen 50 und 60 Prozent teurer geworden. Sie sind damit immer noch wesentlich billiger als vergleichbare Neubauten. Sie entsprechen aber im Komfort und im Ausbau heutigen Ansprüchen. Die freigegebenen Wohnungen konnten denn auch ohne Schwierigkeiten vermietet werden. Die Gewerbeflächen allerdings stehen heute teilweise leer. Bei den Baukosten ist aus heutiger Sicht noch anzumerken, dass die Arbeiten auf dem Höhepunkt der Konjunktur 1989/90 vergeben wurden, sie dürften heute billiger sein.

Der Mann mit den drei Eigenschaften

Heisst aber «Aarepark»-Sanieren auch Architektur machen? Viele glauben, eine Sanierung sei eine Frage von Terminplanung, Kostenüberwachung und Baukonstruktion allein. Das mag für ihre Aussenisolationen und Satteldachaufbauten zutreffen, allerdings sieht man diesen Sanierungen ihre Väter auch an. Land auf, landab entstehen Häuser in Schutzanzügen, zuweilen bunt, zuweilen grau, aber immer von der Roheit der Beschränkung gezeichnet. Beschränkung in den Köpfen, nicht den Mitteln. Sanieren heisst für diese Leute Anwenden von Produktlösungen, nicht Nachdenken über das Sanierungsobjekt.

Was «Nachdenken» heissen kann, das hat das Architektenteam Beispiel «Aarepark» vorgeführt. Sanieren benötigt eine andere Art Architektenintelligenz als Neubauen, es braucht den «Mann mit den drei Eigenschaften»: erfinderisch, hartnäckig und menschenfreundlich muss er sein.

Als Erfinder gehört er in die Gruppe der Tüftler. Keine Weltneuheiten, sondern schrittweise Verbesserung ist sein Fach. Er sieht dem Gebäude an, was in ihm steckt. Alle seine Vorschläge muss er durch die Brille der ökonomischen Vernunft sehen. Eine Stülpschalung aus Eternit zum Beispiel ist keine architektonische Erfindung, aber sie gibt dem «Aarepark» heute etwas von jener selbstverständlichen Eleganz, die Weltläufigkeit genannt werden kann. Die Fassaden demonstrieren nichts, sie kleiden die Häuser mit dem anonymen Charme eines guten englischen Anzugs. Die Erker vor den Küchen sind keine neue Weisheit, aber sie haben Wirkung. Mit einem gezielten «Wenig» wird viel erreicht. Als Erfinder sorgt sich der Sanierer um die Kleinen. Er bringt die kleinen, aber lebensbeeinflussenden Dinge an: eine Treppe vom Balkon zum Garten, ein Fenster zwischen Treppenhaus und Küche, eine Erweiterung des Treppenhauses als Jassecke.

Hartnäckig verfolgt der Sanierer seine Ziele.



Blick von der Küche in den Erker, in dem ein Essplatz
Raum findet

Zwei Wohnungen im Vergleich

Vor der Sanierung:

Wohnung	Geschoss	Wohnfläche inkl. 1/2 Balkon	Miete Monat	Heizung Nebenkosten	Zuschläge a) Sep. WC b) Veranda	Total
3 Zimmer	1. OG	73,2	596.-	190.-	0.-	786.-
4 1/2 Zimmer	1. OG	98,9	791.-	260.-	0.-	1 051.-

Nach der Sanierung:

(Stand 14.11.90):

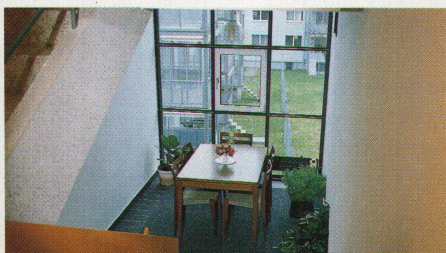
3 1/2 Zimmer	1.OG	80,2	1 097.-	150.-	0.-	1 247.-
4 1/2 Zimmer	1.OG	106,0	1 398.-	175.-	a) 45.- b) 55.-	1 673.-

Er sorgt in der täglichen Kleinarbeit, dass die Dinge nicht auseinanderdriften. Wenn heute im «Aarepark» eine architektonische Linie erkennbar ist, dann nur, weil der Architekt sie auch durchgesetzt hat. Sanieren heisst Detailarbeit, mit einer Zusammenhang stiftenden Generalvorstellung allerdings. Sanieren heisst aber auch, auf der Baustelle zum Rechten zu sehen.

Schliesslich ist der Sanierer menschenfreundlich. Darum nimmt er die Leute ernst. Doch er ist der Fachmann. Er kann zwischen echtem

Bedürfnis und Tageswunsch unterscheiden und ist in der Lage, dies auch begreiflich zu machen. Ein bisschen Lehrer ist er, der Sanierer. Und was ist sein Werk? Der «Aarepark» ist keine denkmalpflegerische Unternehmung, sondern die architektonische Neuformulierung einer bestehenden Siedlung. Nicht die Sechzigerjahre kommen zum Ausdruck, sondern die Haltung der Neunziger. Diese Haltung hat zum Ziel, mittels Verdichtung aus der Überbauung wieder ein Ganzes zu machen. Die neue Logik will die Altbauten einkleiden und die Neubauten mit ihren Sichtsteinfassaden davon unterscheiden. Darum sind auch die Kopfbauten optisch auf die gleiche Grösse gebracht und die Häuser, an die sie angebaut wurden, teilweise verlängert worden. Die Regel folgt nicht der Baunaht zwischen alt und neu, sondern will drei neue, gleiche Baukörper an die Strasse setzen. Die Überbauung erzählt nicht, wie es 1961 war. Im Gegenteil, sie sagt: Ich bin 1992 neu geboren worden. Der «Aarepark» wird dem Anspruch, ein nationales Demonstrationsobjekt zu sein, gerecht.

Durch die Verbreiterung des Treppenpodestes entstand die «Jassecke»



Die Veranda von der Küche her gesehen

Sanierung und Verdichtung der Wohnsiedlung «Aarepark» in Solothurn

Bauherrschaften: Pensimo AG, Aarepark AG, vertreten durch: Testina Management AG, Richard Hunziker, Zürich

Bautreuhand: Klingenfuss + Partner AG, Bruno Klingenfuss, Würenlos

Planungsteam

Wettbewerbsprojekt 1987

Heinz Kurth, 3400 Burgdorf

Projekt, Planung, Ausführung 1988–1992:

Kurth und Partner Architekten, Burgdorf, und Martin Vogel, Münchenbuchsee

Projektteam:

Heinz Kurth, Martin Vogel, Michael Häusler, Angelo Michetti, Laetitia Bigliel

Statik: Emch + Berger, Bauingenieure, Solothurn

Haustechnik:

Heizung + Lüftung: Werner Waldhauser, Münchenstein

Sanitär: Lugeon + Probst AG, Burgdorf

Elektro: Bering AG, Solothurn

Aussenraumgestaltung:

Coradi und Zingg, Bern, Mitarbeiter:

Stephan Kuhn

Farbkonzept:

Susi und Ueli Berger, Ersigen

«Der Verfasser baut seinen Beitrag auf einer umfassenden und detaillierten Bewohnerbefragung auf. Das wertvolle und repräsentative Ergebnis rechtfertigt wohl einen auf die momentane Bewohnerstruktur zugeschnittenen Sanierungsvorschlag, siedlungspolitische Zielsetzungen sowie Interessen des Grundeigentümers werden aber kaum erfasst.»
Bericht des Preisgerichtes zum 7. Preis, 1987.

DIE BEWOHNTE BAUSTELLE



Der Aarepark war seit dreissig Jahren bewohnt und blieb es teilweise auch während der Umbauzeit. Einige Mieter wehrten sich, andere erduldeten den Lärm und den Staub, dritte wiederum zogen aus dem Aarepark weg.

Zuerst eine kleine Geschichte. Als die ersten Häuser umgebaut wurden, da dachten die Architekten, eigentlich seien die gelben Keramikplättli in den Bädern durchaus noch brauchbar. Die Plättli blieben. Als aber die Mieter die neuen weissen Plättli in den andern Bädern sahen, murrten sie: «Wenn schon, denn schon. Bei soviel Mieterhöhung, wollen auch wir neue Plättli.» In den folgenden Etappen wurden alle Plättli ersetzt.

Die Interessen der Mieter und der Bauherrschaften sind sehr verschieden, namentlich was den Zeithorizont und das Geld anbelangt.

Die Mieter leben alle auf Zusehen hin in ihren Wohnungen. Sie haben die unbestreitbare Tatsache, dass ihnen gekündigt werden kann, verinnerlicht. Die Werterhaltung oder gar eine Aufwertung «ihrer» Wohnungen für die nächsten dreissig Jahre interessiert sie nicht. Was soll sich die 75jährige Frau, die seit gut zwanzig Jahren im «Aarepark» lebt, um das schweizerische Immobilienvermögen kümmern? Ihr ist wichtig, dass die Miete mit ihrer Pension und AHV im Gleichgewicht bleibt. So löst jede Sanierungsabsicht bei den Mietern zuerst einmal Verunsicherung und Angst aus. Eines ist sicher: teurer wird's. Mieter sind vorerst einmal konservativ und Verteidiger des status quo.

Die Eigentümer rechnen mit einem Zeitraum von 30 Jahren. Ihr Ideal ist die Überbauung, die «nichts mehr zu tun gibt». Sie wollen die Unterhaltsarbeiten minimieren. Die Sanierung ist vergleichbar mit dem Anlegen eines Vorrats,

der eine Generation lang reichen muss. Die Architekten stehen dazwischen. Sind sie Beauftragte der Bauherrschaft oder Anwälte der Mieter?

Mieterbeteiligung

Partizipation ist ein schönes Wort. Übersetzt man es mit Mieterbeteiligung, so fragt sich: Beteiligung woran? Ist nicht der Mieter eigentlich ein Kunde und ist der nicht König? Doch wer abklärt, was die Mieter wollen, findet vor allem heraus, was sie nicht wollen. Die Erker im «Aarepark» zum Beispiel wären nie gebaut worden, hätten die Mieter entschieden. Sich selbst ausstellen in einer Glaskiste? Niemals. Heute zeigt sich, dass gerade die Erker äusserst brauchbar und beliebt sind. Oder anders herum: Was brauchen wir einen Gemeinschaftsraum, den wir nie benützen? Schade ums Geld.

Während sich die Mieter einen Zinsaufschlag von 60 Prozent sehr wohl vorstellen können, dürfte es einigen schwerfallen, die Erklärungen der Architekten wirklich zu verstehen. Das Modell bleibt eine Puppenstube, solange sich der Bewohner nicht wirklich in den vorzustellenden Räumen bewegen kann. Was der Erker an Raumqualität und Wohnwert bedeutet, geht für den Laien weder aus den Plänen noch aus dem Modell hervor. Vielleicht könnte da eine ausgebaute Musterwohnung helfen.

Die Bauherrschaften gehen von ihrer Erfahrung als institutionelle Anleger und Verwalter grösserer Wohnungsbestände aus. Das Projekt ist ihrer Meinung nach eine Sache, die zwischen Architekt und Bauherrschaft entwickelt wird. Die Mieter sollen informiert werden, sie zu befragen erübrigt sich. So wurde denn auch an der ersten Informationsversammlung das fertige Projekt vorgestellt. Die Wahlmöglichkeiten



der Mieter waren klar definiert, das heisst, der Spielraum war eingeschränkt. Die Mieter konnten sich zum Beispiel für Holzdecken oder die Verglasung ihrer Balkone entscheiden.

Der Opposition, die sich unter anderem in über 100 Einsprachen gegen den Gestaltungsplan manifestierte, ging es hauptsächlich um das Ausmass der Sanierung. Stichwort: sanfte Renovation. Eine Anfrage im Stadtparlament brachte die Haltung der Gegner auf den Punkt: «Ist es richtig, dass die Stadt Solothurn Hand bietet zur unverhältnismässigen Verteuerung von Wohnraum?»

Doch wer sollte die Mieter vertreten? Eine alle umfassende Organisation gab es nie und durch Wahlen legitimierte Vertreter auch nicht. Die Wortführer der Opposition ernannten sich selbst, aus sozialem Engagement die einen, aus Eigeninteressen die andern. Die Oppositionsgruppen waren instabil. Vielleicht ist es bezeichnend, dass die vehementesten Protest-Mieter aus der Siedlung weggezogen sind.

Nicht zu vergessen ist eine weitere Oppositionsgruppe, die Nachbarn. Sie sind grundsätzlich dagegen, dass jenseits des Zauns etwas gebaut oder verändert wird. Wer hat den Lärm, und wer wird gestört? Die Einsprachen der Nachbarn gegen die Baubewilligung führten zum Beispiel dazu, dass die Erker im ersten Block weggelassen wurden. Die Erweiterung des Blickfelds der Mieter wäre für die jenseits der Strasse liegenden Einfamilienhausbewohner eine unerträgliche Verletzung ihrer Privatsphäre gewesen.

Mieterbetreuung

Die Bauherrschaften wollten keinen der 108 Mieter vertreiben. Darum war der «bewohnte Umbau» ein Ziel. Die Leute sollten während des

Das Leben auf der Baustelle fiel den Bewohnern schwer: Eindrücke verschiedener Zustände während des Umbaus

Der störendste Eingriff war das Loch in der Gebäudehülle, das für die Erkerbauten notwendig war



ganzen Umbaus in ihren Wohnungen bleiben können. Wieviele geblieben sind, zeigt folgende Zusammenstellung:

- 11 Mieter leben in derselben Wohnung wie vorher. Von alt zu alt.
- 27 Mieter sind einmal gezügelt. Von alt zu Ersatz zu neu.
- 19 Mieter sind zweimal gezügelt. Von alt zu Ersatz zu Ersatz zu neu.
- 51 Mieter sind weggezogen und neue Leute kamen in die Siedlung.

Total 108 Wohnungen.

Der «bewohnte Umbau» ist gescheitert. Das Leben auf der Baustelle war, auch wenn der Mietzins um die Hälfte reduziert wurde, nicht zumutbar. Der Staub und der Baulärm, wozu auch die immer laufenden Radios der Bauarbeiter gehörten, war überwältigend. Das Absägen der Balkonplatten mit der Trennscheibe führte zusätzlich noch zu Wasserschäden. Die Vorstellung des «bewohnten Umbaus» ging von einer Sommerbaustelle aus. Der Anbau von Erkern bedeutet ein Aufreißen der Gebäudehülle, was im Winter wenig ratsam ist. Daraus lässt sich ein eindeutiger Schluss ziehen: Soll das Gebäude während des Umbaus bewohnt bleiben, so muss der Eingriff dieser Tatsache angepasst werden. Die Fragestellung heisst dann: Was ist möglich, nicht, was wäre wünschenswert? Neue Balkone sind möglich, Erkeranbauten nicht.

Die Verwaltung richtete für die Mieter vierzehntägliche Sprechstunden ein. Sie wurden nur spärlich besucht. Denn warum auf die Verwaltung warten, wenn das Baubüro der Architekten um die Ecke ist? Die Architekten wurden zu Miet- und Umbauberatern. Rund eine halbe Stelle verschlang der Umgang mit den Bewohnern. Das ist ein (freiwilliger?) Beitrag der



Architekten an den sozialen Frieden. Allerdings hört man viel Frustration aus den Schilderungen des Umbaualltags heraus. Zufriedene Mieter kommen nicht ins Baubüro. Beratung und Information waren weniger gefragt, die meisten wollten ihre Reklamationen loswerden. Es ging immer nur um Details, nie ums Grosse. Allerdings war das Grosse von den Bauherrschaften ja bereits entschieden. So entwickelte sich nie ein tragfähiges Vertrauensverhältnis zwischen Mietern und Architekten.

Die Architekten waren wohl auch von den Sorgen der Mieter etwas überfordert. Ihre Geduld näherte sich dem Ende. Heute würden sie eine professionelle Mieterbetreuung empfehlen. Das anwaltschaftliche Engagement, das sie einbrachten, fand keine Gesprächspartner unter den Mietern. Besser funktionierte die Zusammenarbeit bei der Gestaltung der Grünräume. Allerdings werden hier die Kosten aufgeschlüsselt. Zudem betrifft es einen weniger persönlichen Bereich wie die eigene Wohnung.

NACHFRAGEN

EINE MIETERIN

Frau Elke Lanser, eine der Mieterinnen, die überdauert haben

Hochparterre (HP): Wie lange, Frau Lanser, sind Sie schon im «Aarepark»?

Elke Lanser (EL): Seit April 1969. Hier hat es uns immer sehr gut gefallen, weil er nahe an der Stadt liegt, auch das Schwimmbad und die Aarelandschaft sind gleich vor der Tür. Der Freizeitwert ist sehr hoch.

HP: Was für eine Wohnung hatten Sie vor der Sanierung?

EL: Wir hatten eine 4-Zimmerwohnung und bezahlten inklusive rund 950 Franken. Damals hatten wir noch sehr hohe Nebenkosten von 250 Franken, weil die Häuser nicht isoliert waren. Jetzt bezahlen wir 1285 Franken inklusive für eine Dreizimmerwohnung.

HP: Sie zahlen heute mehr, ist die neue Wohnung auch ihr Geld wert?

EL: Vorher ist in den Wohnungen nie etwas gemacht worden. Die Wohnungen hatten es also alle bitter nötig. Heute ist es natürlich sehr angenehm, eine renovierte Wohnung zu haben. Ich denke, jede Hausfrau ist froh, eine so moderne Küche zu haben, selbst wenn sie zuwenig Abstellfläche hat.

Verglichen mit den marktüblichen Zinsen ist unsere Wohnung nicht zu teuer. Aber der Aufschlag von fast 400 Franken bei einer kleineren Wohnung ist recht hoch.

HP: Waren die Informationen, die Sie von der Verwaltung erhielten, ausreichend?

EL: Es gab vorher eine Mieterorientierung. Dort wurde uns gezeigt, was gemacht wird. Anschliessend wurden die Mieter sehr unruhig. Doch die Verwaltung versuchte, uns zu beruhigen. Alle können in ihren Wohnungen bleiben, wurde versichert. Es gäbe einen exakten Arbeitsplan, der das Weiterwohnen ermöglichen würde.

Dieses Treffen war dann alles, mehr gab es nicht.

Später ist dann eine Mietergruppe, die sich gebildet hatte, gefragt worden, wie sie die Höfe haben möchte. Da war ich aber nicht dabei.

HP: Falls Sie hätten entscheiden können, hätten Sie damals der Sanierung zugestimmt?

EL: Damals sammelte ein Mieterkomitee Un-



terschriften für eine sanftere Renovation. Einig waren sich alle, dass die Häuser isoliert und die Fenster erneuert werden müssen. Die Badezimmer hingegen, dachten viele, hätte man nur in Einzelfällen auswechseln müssen, dasselbe gilt für die Küchen. Doch das Komitee hat sich nicht durchgesetzt. «Wir bauen für die nächste Generation und nicht unbedingt für euch», war das Argument der Verwaltung.

HP: Das Ziel des «bewohnten Umbaus» ist also nicht erreicht worden?

EL: Nur zwei Familien haben überdauert. Doch auch die sind kurzfristig ausgezogen zu Verwandten oder in eine andere Wohnung der Siedlung.

Das Ausmass der Auswirkungen des Bauens hingegen habe ich mir nicht vorgestellt. Hätte ich damals den Lärm und den Staub des Bauplatzes bereits gekannt, wäre ich wahrscheinlich weggezogen. Doch wir hatten das Glück, dass wir in die neue Wohnung einziehen konnten noch bevor die alte umgebaut wurde.

HP: Die Umgebung, namentlich die Höfe wurden mit einigem Aufwand gestaltet, benutzen Sie sie?

EL: Die Höfe wurden von den Leuten gut angenommen. Im Sommer sassen immer Gruppen mit Campingtischen draussen. Auch den ersten August haben wir im Hof gefeiert. Für Tischtennis musste eine zweite Platte aufgestellt werden, um den Andrang zu befriedigen.

Für den Gemeinschaftsraum habe ich mich selbst im Komitee engagiert. Das läuft recht gut, wenn wir uns auch eine grössere Beteiligung der Mieter wünschten. Einmal im Monat machen wir den sogenannten Stamm, da kommen zwischen 15 und 30 Leute.

HP: Was hat sich für den Betrieb geändert?

EL: Ist denn alles so praktisch, was da neu gebaut wurde? Unpraktisch sind die Fenster des Vorbaus. Jetzt ist das Fensterputzen an eine Putzfirma vergeben worden, die zweimal im Jahr kommt. Auch die Gartenanlage braucht in den ersten Jahren viel Pflege, die an einen Gärtner vergeben wurde. Wir werden sehen, wie sich das alles in den Nebenkosten niederschlägt.

DER MANN DER KOSTEN

Bruno Klingenfuss, der Projektleiter und Bautreuhänder der Bauherrschaften

Antworten von Herrn Bruno Klingenfuss, Bautreuhänder, Klingenfuss + Partner AG, 8116 Würenlos.

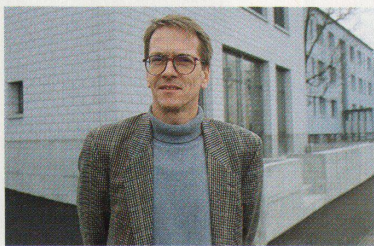
Lange war im «Aarepark» nichts gemacht worden, und dann kam gleich eine Grossinvestition. Wäre es anstelle solcher grossen Schübe nicht klüger, laufend auftretende Mängel zu beheben?

Notwendige Unterhaltsarbeiten wurden immer ausgeführt. Wenn Sie aber gezwungen werden, einzelne grössere Bauteile zu sanieren, ist es sinnvoller, eine Gesamtsanierung durchzuführen. Einzelne Sanierungselemente müssen aufeinander abgestimmt werden, z.B. Fensterisolationen und Rolläden auf die Aussenisolation, der Heizkesselsatz auf den reduzierten Wärmebedarf. Mit Reparaturen allein kann ein Gebäude nicht den heutigen Anforderungen, das heisst Behördenvorschriften und Bewohnerbedürfnissen, angepasst werden.

Zwar gab es im Wettbewerb Vorschläge für unkonventionelle Wohnformen, verwirklicht wurden aber verbesserte Familienwohnungen. Sind andere Wohnformen kein Thema? Unser Ziel war es in erster Linie, verbesserte Familienwohnungen mit dem notwendigen Umfeld zu schaffen. Um andere Wohnformen zu realisieren, wären massive Eingriffe in die innere Gebäudestruktur notwendig gewesen. In Zukunft besteht die Möglichkeit, einzelne Vierzimmerwohnungen um mindestens zwei Zimmer in Richtung des neuen Kopfbauwerks zu erweitern.

Die Bauherrschaften gaben das Heft nie aus der Hand. Die Mietermitbestimmung war bescheiden. Warum?

Die erste Möglichkeit der Mieter, sich über die Sanierungsideen zu informieren, war die Ausstellung der Wettbewerbsprojekte. Im Anschluss an die Mieterversammlung und der Planaufgabe für das Gestaltungsplanverfahren entwickelte ein Teil der Mieter eine Abwehrhaltung gegen das Projekt. Der Gemeinderat hatte sich daraufhin mit Interpellationen und Motionen zu befassen. Mit einem Mieterkomitee, das sich in der Zwischenzeit gebildet hatte, wurde das Gespräch aufgenommen. Auf ver-



DER MANN DER EIGENTÜMER

Richard Hunziker, Direktor der Testina Management AG, vertrat die Grundeigentümer.

schiedene Wünsche und Anregungen konnte eingegangen werden. Von der grossen Linie wollten wir jedoch nicht abweichen, und wir sind heute froh darüber, wie das Resultat nach unserer Meinung auch zeigt.

Es gab auch Vorschläge für teilweisen Selbstbau der Mieter. Warum wurde davon nichts verwirklicht?

Wir sahen relativ früh davon ab, weil die Möglichkeiten wie auch die Nachfrage gering war.

Ein Ziel wurde nicht erreicht: der «bewohnte Umbau», dass nämlich die Mieter in ihren Wohnungen bleiben konnten. Entstehen dadurch für die Bauherrschaft finanzielle oder moralische Verluste?

Die Bauten ohne Anbauten konnten wie vorgesehen in bewohntem Zustand saniert werden. Bei den Bauten mit Anbauten wären die Immissionen zu gross gewesen, und der Aufwand für Provisorien wäre ebenfalls hoch gewesen. So wurden die betroffenen Mieter, da wir in der Zwischenzeit Leerwohnungen hatten, während dem Umbau umplaziert. Dies erlaubte uns, rationell zu sanieren, dadurch wurden Zeit und Kosten eingespart, und es entstanden auch keine sozialen Härtefälle.

Wie wichtig war der Wettbewerb? Was wäre ohne Wettbewerb herausgekommen?

Im Wettbewerbsprogramm wurde auch das Umfeld – die Hans Huber-Strasse – miteinbezogen. Leider wurde bis heute die Idee, den Ausbau der Hans Huber-Strasse in eine Wohnstrasse durch die Stadt, aufgrund der Widerstände der Anwohner noch nicht realisiert. Wenn der Bauherr einen Wettbewerb durchführt, entstehen durch den grossen Erwartungsdruck Zwänge, die sich bei uns sicher positiv ausgewirkt haben. Wichtige Ergebnisse des Wettbewerbes waren für uns die Kopfbauten (für Gewerbe, Büro und Gemeinschaftsraum), die Vergrösserung der Wohnungen durch Erker sowie die Reaktivierung der Innenhöfe. Ohne Wettbewerb hätte man sehr wahrscheinlich keine Neuaufgabe des Gestaltungsplanes vorgenommen. Eine Verdichtung, wie sie nun realisiert wurde, wäre in dieser Form nicht erfolgt.

Herr Hunziker, das meistgehörte Stichwort am Anfang hiess «Aufwertung». Was ist nun erreicht worden? Mehr Wohnwert, mehr Anlagewert? Zahlt sich eine solche Investition überhaupt aus? Wäre eine bescheidenere Sanierung nicht rentabler gewesen?

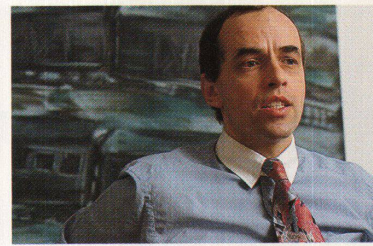
Mehr Wohnwert ist in diesem Fall sicher gleichzusetzen mit mehr Anlagewert. Bei der Beurteilung, ob sich die umfassende Sanierung des «Aareparks» auszahlt oder nicht, geht es in erster Linie um die Frage, welchen Zeitraum man betrachtet. Unsere Investitionsentscheidungen richten sich in erster Linie nach dem Kriterium einer nachhaltig erzielbaren Rendite. Diesen Massstab haben wir auch an das Projekt «Aarepark» gelegt.

Welche Renditen hatten Sie vor und welche haben Sie nach der Sanierung?

Wir hatten vor der Sanierung eine für Wohnhäuser dieser Bauart und dieses Alters durchaus übliche Bruttorendite. Dass die Rendite nach der Sanierung massiv zurückging, ergibt sich von selbst und ist nicht zuletzt im Kontext mit den gesetzlich beschränkten Möglichkeiten zu sehen, Sanierungsaufwendungen auf die Mietzinsen umzulagern. Zum heutigen Zeitpunkt erreichen wir keine kostendeckende Bruttorendite. Aber auch hier geht es nicht darum, auf drei Stellen hinter dem Komma auszurechnen, wieviel Prozent der «Aarepark» gerade heute abwirft, sondern um die Frage, ob die Rechnung für uns langfristig aufgeht.

Die Bauherrschaften sind Pensionskassen. Hätte sich ein privater Anleger diese Sanierung leisten können?

Es ist falsch, beim Wohnungsbau einen Unterschied zwischen «Pensionskassen» einerseits und «privaten Anlegern» andererseits zu konstruieren. Ich betrachte die Pensionskassen, die ich vertrete, ohne jede Einschränkung als private Anleger. Diese Sanierung muss rentieren, das ist keine Frage, sonst hätten wir sie nicht verwirklicht. Die Möglichkeit, längerfristig gute Renditen zu erzielen, ist eine der Grundvoraussetzungen für den privaten Wohnungsbau. Es geht also wie gesagt weniger um die Frage, wer der Anleger ist, sondern für welchen Zeitraum er seine Investitionen ausricht-



tet. Eine Sanierung, wie wir sie beim «Aarepark» gerade abgeschlossen haben, ist sicher nichts für Anleger mit spekulativen Absichten.

Warum gab es nach all den Jahren keine namhaften Reserven? In den Mietzinsen waren sie ja enthalten?

Man darf die Möglichkeiten zur Bildung von Reserven nicht überschätzen. Zu berücksichtigen ist, dass im «Aarepark» die Mietzinsen vor der Sanierung ausserordentlich tief waren. Aufgewertet wurde sicher das Grundstück durch rund 10 Prozent Mehrnutzung.

Ist diese Mehrnutzung für die Bauherrschaft a) für die Realisierung finanziell notwendig?

b) sind diese 10 Prozent aus der Sicht der Bauherrschaft gerechtfertigt? Warum nicht 7,5 oder 15 Prozent? Wieviel ist vernünftig?

Die zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten haben die Renditesituation insgesamt nicht beeinflusst. Beim «Aarepark» wäre eine Mehrnutzung von 15 Prozent ohne weiteres möglich gewesen. Eine Mehrnutzung in dieser Höhe hätte uns in die Lage versetzt, einige im Wettbewerbsprojekt aufgezeigten zusätzlichen Verdichtungen zu verwirklichen.

Besichtigung

Wie bei andern Bauten auch organisiert «Hochparterre» in Zusammenarbeit mit den Architekten eine Besichtigung des «Aareparks». Diese findet statt am

8. Mai 1993 um 10.30

und dauert rund eine Stunde. Die Besammlung findet direkt in der Siedlung an der Hans Huber-Strasse statt. Vom Bahnhof Solothurn bis zum «Aarepark» sind es zu Fuss rund 15 Minuten. Die Siedlung liegt rund 300 Meter von der Altstadt aareaufwärts am nördlichen Aareufer. Es ist keine Anmeldung nötig, wer kommt, der kommt.

AUS DER SICHT DES ARCHITEKTEN

Allgemein

– Die Erneuerung von Liegenschaften ist nicht nur ein materielles, sondern ebenso sehr ein qualitatives und damit formales Problem.

Planung

– Je nach Aufgabenstellung ist das angemessene Planungsvorgehen sorgfältig abzuklären. Wettbewerbsverfahren haben den Vorteil, dass sie innovative Lösungsvorschläge eher ermöglichen und den Bauherren zu einer Qualitätslimite verpflichten.

– Eine umfassende Bestandesaufnahme ist unumgänglich. Vorhandenen Plänen ist in der Regel nicht zu trauen.

– Verdichtungsmöglichkeiten sollten auf der Grundlage von Richtprojekten ermittelt und nicht über eine formelle Ausnützungsziffer festgelegt werden. Die fehlenden rechtlichen Grundlagen dazu müssten in allernächster Zukunft geschaffen werden.

– Allen Planern, im besonderen den Spezialingenieuren, muss bewusst sein, dass sie eine Erneuerungs- und keine Neuplanung machen.

– Das Anwenden von baukastenartigen Interventionsstufen bewährt sich als Planungsinstrument. In einer Siedlung sollen und können verschiedene Stufen gleichzeitig zur Anwendung kommen.

– Bei Erneuerungen sollten die Ausführungsplanungen vor dem Baubeginn zum grössten Teil abgeschlossen sein, damit die viel intensivere Bauführung bewältigt werden kann.

Bewohner

– Die Mitsprache der Mieter beim Planungs- und Realisierungsprozess ist problematisch, ist aber in einer angemessenen Form anzustreben. Die Siedlungserneuerung sollte als Gesamtoptimierung für alle Betroffenen verstanden werden. Die grösste Schwierigkeit besteht in der Ermittlung von repräsentativen Sprechern und «Opinionleadern» unter den Mietern.

– Die Art der Zusammenarbeit und die Zuteilung von Entscheidungskompetenzen sollten vorgängig in Form von «Spielregeln» besprochen und festgelegt werden. Damit wird auch bestimmt, wo und wann die Mieter kein Mitspracherecht haben.

– Die Zusammenarbeit mit den Mietern benötigt Zeit, welche im Terminplan eingeplant werden muss.

– Die Betreuung der Mieter kann nicht allein Sache der beauftragten Architekten oder der Verwaltung sein. Bei grösseren Umbauvorhaben müssten Fachpersonen, z.B. Sozialarbeiter, diese Aufgabe übernehmen.

Ausführung

– Der Zeitaufwand für die Bauführung bei Erneuerungsbauten ist sehr gross. Die Bauführung hat im Zusammenleben mit den Bewohnern auch psychologische Aufgaben zu bewältigen. Die Einrichtung eines Büros am Tatort empfiehlt sich nicht, da die Störung und Beeinflussung durch die bewohnte Umgebung zu gross sind.

– Der Baupolier ist einer der wichtigsten Beteiligten. Er muss fachlich und im besonderen Mass charakterlich der Aufgabe gewachsen sein und standfest bleiben. Ein guter Polier wird zum Seelsorger der Bewohner und Verwalter des Siedlungslebens.

– Es empfiehlt sich, die Offerten nicht nur auf die Kosten hin zu prüfen, sondern auch die Qualität und die Kapazität des Unternehmers und seiner Mitarbeiter zu hinterfragen. Auch hier zählen charakterliche Eigenschaften.

Bauökologie

– Eine notwendige getrennte Entsorgung ist kostspielig, besonders, wenn Bewohner und Nachbarschaft davon profitieren wollen! Eine Wiederverwertung von Abbruch sollte gezielt propagiert und durchgeführt werden.

– Die Anwendung von ökologischen Baumaterialien muss gefördert werden.

Kosten

– Der gestaffelte Einsatz von Elementenmethode und detaillierter Berechnung ist empfehlenswert. Die Regiearbeiten sind sehr schwer zu ermitteln und werden meistens zweckoptimistisch unterschätzt.

– Eine laufende Baukostenüberwachung und die Aufteilung des Objektes in Teilobjekte empfehlen sich. Die Endkostenprognose, welche für die Mietzinsermittlung massgebend ist, sollte erst in einem Zeitpunkt mit genügender Kostenerfahrung gemacht werden, um Schwankungen bei den Teilobjekten ausgleichen zu können.

Lernen vom Aarepark

Nehmen wir die Veranstalter beim Wort. Nicht nur eine bautechnische und energetische Sanierung, sondern auch eine «Aufwertung des Wohnwertes von Innen- und Aussenräumen» war das Ziel. Der erste Teil der Forderungen ist ohne Zweifel erreicht worden. Mehr noch, ihnen ist architektonische Sorgfalt widerfahren.

Die innern Wohnwerte sind überall verbessert worden. Das hauptsächlich durch die Balkone. Nun sind sie zum ersten Mal wirklich brauchbar. Die Wohnwertsteigerung der Erker ist offensichtlich. Zwar wird die Wohnung nur sieben Quadratmeter grösser, doch die Erweiterung der schmalen Küche bringt mehr Gewinn, als man vermuten würde. Der «Aarepark» ist eines der wenigen Beispiele, wo die Verdichtung nicht nur gewünscht und geplant, sondern verwirklicht wurde. Damit konnte eine weitere Forderung der Wohnungspolitik erfüllt werden, mehr Durchmischung. In der Siedlung gibt es nun auch Arbeitsplätze. Die Höfe wurden wie grosse Wohnzimmer behandelt, jeder mit einem eigenen Charakter. Das einstige Abstandsgrün hat sich in einen Freizeitraum verwandelt.

Das Ziel ist also erreicht worden. Zu welchem Preis? Rund 60 Prozent mehr zahlen die Mieter für ihre Wohnungen. Das kann viel sein für die, die auf billige Wohnungen angewiesen sind. Es ist aber wenig verglichen mit dem Marktüblichen. Allerdings ist es ein offenes Geheimnis, dass die Eigentümer zurzeit eine sehr bescheidene Rendite erwirtschaften.

Was also können wir nun vom «Aarepark» lernen? Wir dürfen das wichtigste Gebiet des Hochbaus nicht weiterhin den Schnellsanierern und den Hüsliepackern überlassen. Sanieren ist mindestens so anspruchsvoll wie Neubauen, und es ist nicht bloss eine technische, sondern auch eine gestalterische Aufgabe. Umbau ist Architektur. Dies den Architekten und den Eigentümern ins Bewusstsein zu rücken, das ist die Lektion des «Aareparks», meint der Stadtwanderer.

