

Reihenweise Probleme

Autor(en): **Hornung, René**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **27 (2014)**

Heft 4

PDF erstellt am: **18.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-583441>

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.

Reihenweise Probleme

Die Halen-Siedlung braucht neue Dächer, Fenster und Rohre. Hauseigentümer und Fachleute streiten seit Jahren darüber, wie das fünfzigjährige Baudenkmal bei Bern zu sanieren sei.

Text:
René Hornung
Fotos:
Michael Blaser

In den letzten Jahren mussten in der Halen-Siedlung in Kirchlindach bei Bern immer wieder Dächer geflickt werden. In mindestens vier Häuser regnet es hinein, Plastikplanen sind als Notdächer aufgespannt. Andernorts bröckelt der Putz, und aus Betonteilen ragen rostende Armierungseisen. Gartenmauern haben Risse, der Wind pfeift durch die Fenster, und trotz sorgfältigem Lüften entwickelt sich in den Ecken der Schimmel. Die 1955 bis 1961 vom Atelier 5 geplante Halen-Siedlung ist das bekannteste Schweizer Baudenkmal der Moderne. Die Häuser, die nach dem Bau durchschnittlich 110 000 Franken gekostet hatten, werden heute hoch gehandelt: für rund eine Million. Dabei brauchen viele eine Sanierung – bloss welche?

Diese Frage treibt die Verwaltung und die Baukommission der Siedlung, die Denkmalpflege und die zahlreichen Architekten, die in der Halen wohnen, schon seit fünf Jahren um. Die Lösung ist vertrackt, denn die Siedlung ist seit 2003 ein Kulturgut von nationaler Bedeutung und eine vom Kanton geschützte Baugruppe. Sie besteht aus 84 Einheiten, die 76 Eigentümerinnen und Eigentümern gehören. Die einzelnen Häuser sind infrastrukturell nicht autonom, aber die Dienstbarkeitsverträge aus der Gründerzeit regeln nicht alles. Sie entstanden zu Zeiten, als es in der Schweiz noch nicht einmal die Rechtsform des Stockwerkeigentums gab. «An eine Dachsanierung hatte man damals zum Beispiel nicht gedacht», erklärt Urs Heimberg, Professor für Raumplanung und Städtebau an der Berner Fachhochschule. Der Raumplaner präsidiert

als Halen-Bewohner die interne Baukommission. Für eine gemeinsame Dachsanierung ganzer Häuserreihen fehlten zuerst die rechtlichen Grundlagen. Es brauchte Überzeugungsarbeit mit Informationsabenden und vielen Einzelgesprächen, bis eine neue Baugesellschaft gegründet werden konnte. Diese nahm sich der dringendsten Aufgabe an: der Planung einer raschen, effizienten und kostengünstigen Dachsanierung.

Doch rasch ging es nicht, und kostengünstig wird es auch nicht. Denn bald wurde deutlich: Für das Baudenkmal braucht es bauliche und denkmalpflegerische Richtlinien und Vorgaben, damit die Siedlung in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleibt. Dazu wurden Expertenmeinungen unter anderem bei der ETH und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege eingeholt. Das Resultat: Von je weiter her die Experten kamen, desto mehr wollten sie konservieren, bis hin zu Anstrichen, Türfallen oder asbesthaltigen Vinylbodenplatten. Mehr als ein Jahr lang war die Planung gestoppt, und danach ging den einen alles viel zu weit, andere vermissten Detaillösungen.

Aus den langen Diskussionen erarbeitete das Atelier 5 im Auftrag der Halen-Eigentümer und der kantonalen Denkmalpflege schliesslich die über hundert Seiten dicken «Baulichen Richtlinien für den Umgang mit Materialien und Formen im Inneren und am Äusseren der Siedlung bei Sanierungen und Umbauten». Parallel dazu wurde am konkreten Sanierungsprojekt für die Dächer geplant. Doch dann ein neuer Rückschlag: Im Februar zogen sich die bisher planenden Architekten des Büros Suter + Partner zurück. Sie hätten nicht genug Kapazität und fühlten sich aufgrund der andauernden Kritik an ihrem Projekt nicht mehr geeignet, die Sanierung zu begleiten. →



Halen-Reihenhäuser in Herrenschwanden in der Gemeinde Kirchlindach bei Bern: Hinter überwucherten Wänden bröckelt nach gut fünfzig Jahren der Beton.



Blick von den Dächern über den Dorfplatz mit seinen alten Platanen: Müssen sie für den Kran gefällt werden?



Urs Heimberg, Präsident der Baukommission.



Hier rostet, dort bröckelt.



Die engen Gassen machen Sanierungen nicht einfacher.

→ Urs Heimberg war von diesem Rückzug ziemlich über-
rumpelt, denn er habe versucht, den Planern den Rücken
freizuhalten und sie nur wenig mit den Halen-internen
Diskussionen zu belasten. «Der Prozess war sorgfältig
aufgegleist, vielleicht sogar mustergültig, aber die Erwar-
tungen sind sehr unterschiedlich. Unsere Baukommission
geriet ins Kreuzfeuer der Kritik», sagt Heimberg. Einige
Hauseigentümer wollten eine ökologisch vorbildliche Sanie-
rung, andere nur ein dichtes Dach. «Und weil in der
Halen viele Fachleute leben, die sich um fast jedes Detail
kümmern, wird auf dem Dorfplatz heftig debattiert. Dies-
es Fachwissen hätten wir vielleicht im Voraus besser
einbinden sollen», räumt er im Rückblick ein, denn die
widersprüchlichen Wünsche machten die Arbeit der Bau-
kommission nicht einfacher.

Das Bild nicht beschädigen

Der kantonale Denkmalpfleger Michael Gerber ist mit
dem Resultat der Diskussionen durchaus zufrieden: «Bis-
her musste jedes Baugesuch einzeln denkmalpflegerisch
beurteilt werden, nun schreiben die Richtlinien die wich-
tigsten Punkte fest.» Das sei notwendig, damit man Sanie-
rungen und die Fassadenisolation anpacken könne, ohne
das Gesamtbild zu beschädigen. Auch Urs Heimberg ist
dies ein Anliegen: «Halen ist eine einzigartige gebaute
Lebenswelt, deren Qualitäten unter anderem auf einem
intelligenten Hangquerschnitt basieren, der vielfältige
private und öffentliche, einsehbare und versteckte Räu-
me schafft.» Dieses Konzept ist für den Raumplaner auch
fünfzig Jahre nach dem Bau «ein vorbildliches Beispiel für
den haushälterischen Umgang mit dem Boden».

Mit den Richtlinien sind die Grundsätze ausgehandelt,
doch die dringende Dachsanierung kann vorerst nicht an-
gepackt werden: Zuerst muss nun ein neues Architektur-
büro gefunden werden. Parallel dazu wird die Baugesell-
schaft in Teilgesellschaften aufgeteilt, denn bautechnisch
drängt sich eine gemeinsame Reparatur der jeweiligen
Häuserreihen auf. Dabei gilt es auch noch, vier Hauseig-
entümer ins Boot zu holen, die bisher nicht mitmachen.
Pro Partei rechnet man – allein für die Dachsanierung – mit
Kosten von 70 000 Franken oder mehr pro Haus. Damit
auch Eigentümer in finanziell schwieriger Lage mitma-
chen können, werden Bürgschaftsmodelle diskutiert.

Spagat zwischen Konservieren und Weiterbauen

Die Dachsanierung wird eine erste energetische Ver-
besserung bringen. Die ist nötig, denn die Siedlung ver-
brennt pro Jahr 250 000 Liter Öl. Für weitere Verbesse-
rungen sind neue Fenster und Fassadendämmungen nötig,
doch die Hauseigentümer müssen sie wie die Dächer aus
dem eigenen Sack bezahlen. Und für eine Baubewilligung
gelten die Richtlinien. So wird die Sanierung zum Spagat
zwischen Konservieren und Weiterbauen. Einige Beispiele:
Fenster mit Dreifachverglasung in den bestehenden Schie-
berahmen nachrüsten heisst, dass sie sich wegen des
Gewichts kaum mehr von Hand bewegen lassen. Innen-
isolationen mit fünfzig Zentimeter breiten Kragen rund
um die Fenster anbringen heisst, die Klarheit der Räume
zu zerstören. Alle Brüstungen, Fenster und Treppenge-
länder nach heutigen Vorschriften absturzsicher machen
heisst, entweder das Fassadenbild zu verändern oder den
Normen von SIA und Suva nicht zu entsprechen. Dem
Denkmalpfleger Michael Gerber ist bewusst, dass die
Richtlinien noch nicht alle diese Fragen beantworten.

Drei Senioren, ehemalige Atelier-5-Architekten, die
an der Halen-Siedlung mitplanten, haben sich in die Dis-
kussionen eingeschaltet. Fritz Thormann und Hans Ho-
stettler wohnen beide seit Jahrzehnten in der Siedlung,

Alfredo Pini besitzt ein Haus. Thormann, bekannt für mar-
kige Sätze, sagt: «Die Denkmalpflege schützt keine Idee,
sondern einen Zustand, aber man weiss nicht welchen.»
Zusammen mit Pini hat er die Sanierungsrichtlinien kriti-
siert. Hostettler, als Architekt früher mit vielen Denkmal-
schutzobjekten befasst, mokiert sich über die «heutigen
Experten und Akademiker ohne Praxis». Zwar liegt auch
ihm am Herzen, dass das Erscheinungsbild der Siedlung
erhalten bleibt, «aber mit ihren Richtlinien ist die Denk-
malpflege schon sehr weit gegangen».

Denkmalpfleger Michael Gerber kennt diese Einwän-
de. «Den ständigen Wandel zulassen – das könnte bei einer
solchen Siedlung auch eine Grundhaltung sein», meint er,
nur werde dann die Halen bald einmal nicht mehr als Gan-
zes erkennbar sein. Weil aber die Eidgenössische Kom-
mission für Denkmalpflege das Ensemble unter höchsten
Schutz gestellt habe, brauche es die Richtlinien.

Fritz Thormann kontert: «Halen basiert auf Idealen,
wurde aber extrem pragmatisch realisiert.» Bewusst habe
man die Reihenhäuser so konstruiert, dass nur die Brand-
mauern tragen und man innen fast alles umbauen könne.
«Konzipiert wurden die Häuser für junge Familien mit Kin-
dern. Mich störte es nie, wenn die Besitzer die Häuser den
Bedürfnissen anpassten – höchstens, wenn sie darin un-
geschickt waren.» Auch im eigenen Haus habe er dreimal
umgebaut. Thormann erinnert sich an Diskussionen aus
der Bauzeit: «Wir wollten sogar, dass es in späteren Le-
bensphasen möglich würde, zu gross gewordene Reihenhä-
user durch einen Block mit kleineren Wohnungen zu
ersetzen. Wichtig ist doch die Art, wie man in der Siedlung
leben kann, nicht das Baudenkmal.»

Holzfenster waren damals ein Zugeständnis

Absurd findet Thormann die Empfehlung der Denk-
malpflege, Ersatzfenster – dafür gibt es bereits ein Mus-
ter – wieder in Holz zu bauen. Das Atelier 5 wollte seiner-
zeit Metallrahmenfenster einbauen. «Ernst Göhner, der
den Bau vorfinanzierte, schaute uns aber nur schräg an
und fragte: «Ihr wisst schon, was für Fenster wir bauen?»
Nur weil Göhner es verlangte, habe die Siedlung über-
haupt Holzfenster. «Das war ein Zugeständnis», stellt er
klar. Auch Hostettler möchte die Ausführung neuer Fen-
ster den einzelnen Besitzern überlassen: «Man sieht sie ja
sowieso nur aus dem Flugzeug.» Zu weit geht ihm auch der
Schutz innerer Strukturen und Oberflächen. Für ihn ist
klar: «Die Häuser müssen innen transformierbar bleiben.»

Mit inneren Veränderungen kann sich Denkmalpfle-
ger Michael Gerber abfinden: «Wir können nicht erwarten,
dass eine fünfzig Jahre alte Küche ewig erhalten bleibt.»
Er regt aber an, ein Musterhaus zu bewahren – und fügt
sogleich an: «Ich weiss, dass ein solcher Vorschlag unter
Denkmalschutzexperten zu einem Aufschrei führt, weil
das für alle andern Häuser als Freipass für Veränderungen
interpretiert werden könnte.» Ganz freigeben möchte Ger-
ber die inneren Strukturen nicht; er plädiert auch dort für
einen sorgsam Umgang.

Am dringendsten ist in der Halen-Siedlung die Dach-
sanierung. Hans Hostettler zögerte lange, aber weil ihm
klar sei, dass diese Arbeiten nur über ganze Häuserreihen
sinnvoll sind, mache er nun auch mit. Und nach dem Aus-
stieg des bisher planenden Architekturbüros hat er ein
Quäntchen Hoffnung, dass sein Vorschlag durchkommt,
wie man ohne den geplanten riesigen und teuren Kran
die Sanierung organisieren könnte. Dann wäre auch ein
anderes Halen-Dauerthema vom Tisch: Für einen Kran
müssten nämlich die mit der Siedlung alt und gross ge-
wordenen Platanen auf dem Dorfplatz gefällt werden siehe
«Abdichten und Isolieren», Seite 50.

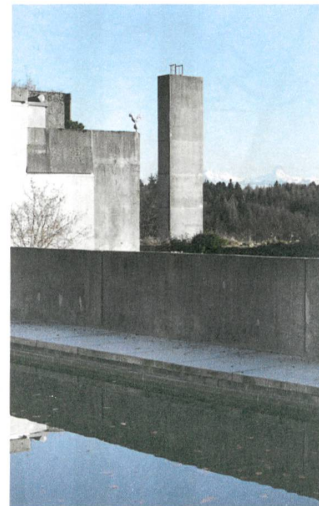
→



Die Halen-Siedlung wurde 1955 bis 1961 in den Südhang einer Waldlichtung bei Bern gebaut.



Die Plastikplanen müssen noch ein Jahr länger halten.



Problemzonen an den Dachrändern.

Abdichten und isolieren

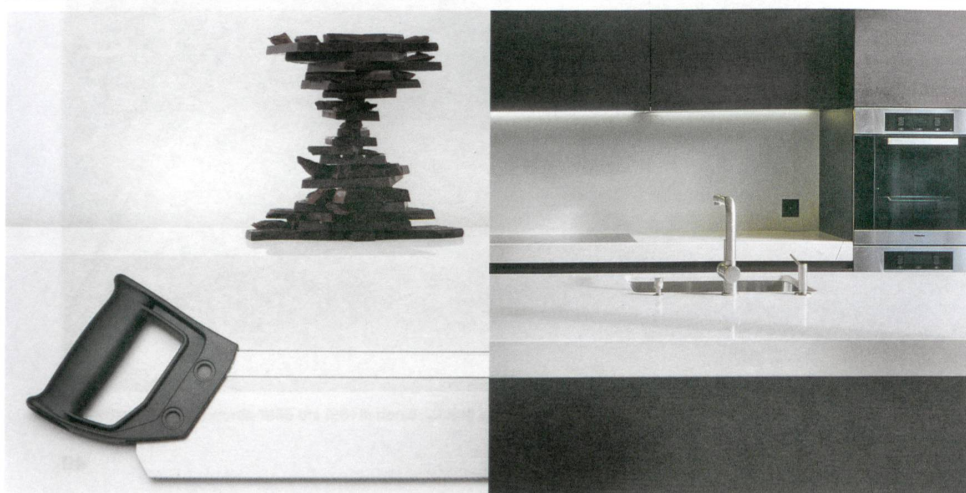
Die begrünten Flachdächer der Halen-Siedlung sind nach den Standards der frühen 1960er-Jahre gebaut. Über flachen Betondecken mit minimalem Gefälle liegen sechs Zentimeter Poren- oder Gasbeton als Isolation, darüber drei Lagen Dachpappe, darauf drei Zentimeter Zementmörtel und schliesslich eine Humusschicht von rund 15 Zentimetern. Der ausgetrocknete Teer der Dachpappe ist zur Schwachstelle geworden, er ist nicht mehr überall dicht. Wenn sich darunter der Porenbeton vollsaugt, drückt das Wasser durch die Zimmerdecke – vielleicht direkt unter der Schadensstelle, vielleicht aber an einem ganz anderen Ort. Probleme bereiten auch die Dachränder. Sie bestehen aus sechs Zentimeter dünnen Betonelementen, bei denen an manchen Stellen die Armierungseisen frei liegen. Die Halen-Siedlung war eben auch ein Beispiel preisgünstigen Bauens mit minimalen Konstruktionsstärken. Abklärungen haben nun gezeigt, dass die Betonelemente der Dachränder saniert werden können.

Das Sanierungskonzept für die Flachdächer sieht vor, den Humus abzutragen. Die alte Dachpappe soll beim neuen Umkehrdach die Funktion der Dampfsperre übernehmen – eine heute gängige Flachdachsanierung. Uneinig sind sich die verschiedenen Halen-Architekten aber, ob

die Zementschicht über der Dachpappe draufbleibt oder weg muss. Und sie streiten auch darüber, was auf jenen Dächern passieren muss, auf denen sich der inzwischen mehr als fünfzig Jahre alte Gasbeton mit Wasser vollgesogen hat. Die eingeschlossene Feuchtigkeit könnte zu neuen Problemen führen, deshalb müsste in solchen Fällen eine tiefergreifende Sanierung erfolgen, sagen die einen. «Mumpitz», kontert Architekt Hans Hostettler, der einst am Bau mitgearbeitet hatte und immer noch in der Halen wohnt. Seine Tests zeigten, dass Gasbeton höchstens zwei Prozent Wasser aufnehmen, das sei kein Problem.

Hostettler bezweifelt zudem, dass es für die Dachsanierung den weit ausladenden und teuren Kran auf dem Dorfplatz braucht, für den die alten Platanen abgeholzt werden müssten. Den Humus könne man mittels Paternoster von den Dächern holen und im kleinen Tal der Siedlung deponieren, dann mit Lastwagen durch den Wald zufahren oder das neue Isolationsmaterial mit dem Heli auf die Dächer hieven. «Der Tatbeweis, dass dies eine günstigere Lösung ist, steht allerdings noch aus», kommentiert Halen-Baukommissionspräsident Urs Heimberg.

Diskutiert wird auch die Stärke der Dämmung. Die Dächer so zu sanieren, dass die Original-Randabschlüsse wieder aufgesetzt werden können und die Dächer nicht höher werden, heisst, einen Kompromiss zu finden. Dazu



MEIERZOSSO

Küchen ■ Innenausbau ■ Praxisplanung
Meier-Zosso AG
Bruggacherstrasse 12
CH-8117 Fällanden
Telefon: 044 806 40 20
Telefax: 044 806 40 21



Was darf auf den Dächern wachsen?



Winterliches Schattenspiel.



Die Halen-Siedlung hat auch ihr eigenes Schwimmbad.

kommt die Frage: Was soll da künftig wachsen dürfen? Soll mit einem Substrat gearbeitet werden, sodass auf den Dächern Blumen blühen, oder sollen wieder hohe Disteln wachsen können?

Offen ist vorerst auch, wie die Dachentwässerung saniert wird. Das Wasser fliesst – in unregelmässigen Abständen – in innenliegenden Leitungen in einzelnen Häusern ab. Insgesamt 21 solcher PVC-Fallstränge gibt es in der Halen-Siedlung. Die meisten Rohre sind inzwischen versintert. Sie verlaufen über drei Geschosse, sind teilweise etagiert. Sie zu sanieren, heisst im Extremfall, 21 Wände aufzuspitzen. Wer zahlt das? Auch für die Fallstränge existieren keine Dienstbarkeitsverträge. Weil sie innenliegend verbaut sind, müssten nach gängiger Rechtsauffassung die jeweiligen Hauseigentümer in die Tasche greifen. Die Baukommission hat aber vorgeschlagen, die Kosten pro Häuserreihe solidarisch auf alle Nachbarn zu verteilen. In einigen Häusern wären aussenliegende Rohre die einfachere Lösung, doch Denkmalpfleger Michael Gerber winkt ab: «Die Siedlung wurde bewusst gestaltet, solche Rohre würden das Bild zu stark verändern.»

Zwar liegen inzwischen alle technischen Varianten der Dachsanierung auf dem Tisch, doch weil sich nun zuerst ein neues Architekturbüro einarbeiten muss, können die Dächer dieses Jahr sicher noch nicht saniert werden. ●

Sickerleitungen sanieren

Die Leitungen in der Halen-Siedlung sind sanierungsbedürftig. Die meisten der Ver- und Entsorgungsleitungen sind gut zugänglich, denn sie wurden beim Bau in begehbare Tunnels verlegt. Die Sickerleitungen aber verlangen den Einsatz des Baggers. In der ersten Häuserreihe zwischen Einfahrt und Dorfplatz sind die Kanalisations- und Sickerleitungen im Sommer 2013 saniert worden. Dort war der Hang ins Rutschen geraten. Einzelne Hauseigentümer wagten sich nicht mehr in ihre Gärten, derart gross waren die Risse in den Mauern, die auch die Gartendächer trugen.

Diese Erneuerungen der Infrastruktur sind in den Dienstbarkeitsverträgen geregelt, sie gehen zulasten der Gemeinschaftskasse. Zu reden gaben und geben diese Arbeiten trotzdem. Die Denkmalpflege musste sich mit der Frage befassen, ob eine bisher nicht bestehende Entwässerung des Dorfplatzes mit der Erscheinung des Baudenkmals in Einklang zu bringen sei. Ja, meinte der Denkmalpfleger, gebaut wurde die Entwässerung dann aber doch nicht.

Via - Schirmständer
Design: Charles O. Job

Mox

