

# 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.



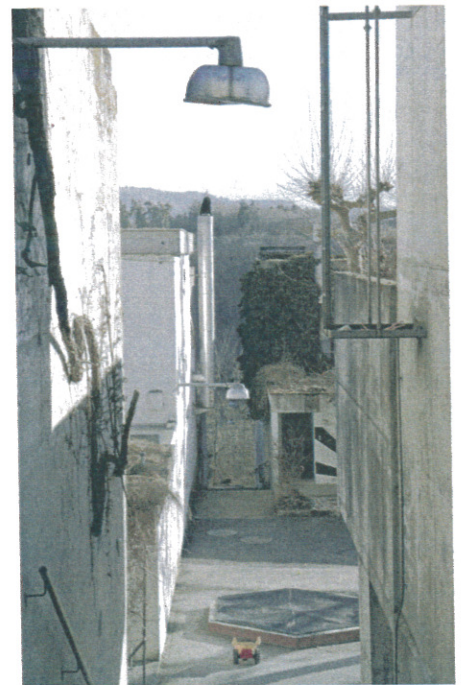
Blick von den Dächern über den Dorfplatz mit seinen alten Platanen: Müssen sie für den Kran gefällt werden?



Urs Heimberg, Präsident der Baukommission.



Hier rostets, dort bröckelt.



Die engen Gassen machen Sanierungen nicht einfacher.

→ Urs Heimberg war von diesem Rückzug ziemlich überfordert, 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 Erwartungen sind sehr unterschiedlich. Unsere Baukommission geriet ins Kreuzfeuer der Kritik», sagt Heimberg. Einige Hauseigentümer wollten eine ökologisch vorbildliche Sanierung, 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. Dieses Fachwissen hätten wir vielleicht im Voraus besser einbinden sollen», räumt er im Rückblick ein, denn die widersprüchlichen Wünsche machten die Arbeit der Baukommission nicht einfacher.

#### **Das Bild nicht beschädigen**

Der kantonale Denkmalpfleger Michael Gerber ist mit dem Resultat der Diskussionen durchaus zufrieden: «Bisher musste jedes Baugesuch einzeln denkmalpflegerisch beurteilt werden, nun schreiben die Richtlinien die wichtigsten Punkte fest.» Das sei notwendig, damit man Sanierungen 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 Räume 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 angepackt werden: Zuerst muss nun ein neues Architekturbüro gefunden werden. Parallel dazu wird die Baugesellschaft in Teilgesellschaften aufgeteilt, denn bautechnisch drängt sich eine gemeinsame Reparatur der jeweiligen Häuserreihen auf. Dabei gilt es auch noch, vier Hauseigentümer 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 mitmachen können, werden Bürgschaftsmodelle diskutiert.

#### **Spagat zwischen Konservieren und Weiterbauen**

Die Dachsanierung wird eine erste energetische Verbesserung bringen. Die ist nötig, denn die Siedlung verbrennt pro Jahr 250 000 Liter Öl. Für weitere Verbesserungen 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 Schieberahmen nachrüsten heisst, dass sie sich wegen des Gewichts kaum mehr von Hand bewegen lassen. Innenisolationen mit fünfzig Zentimeter breiten Krügen rund um die Fenster anbringen heisst, die Klarheit der Räume zu zerstören. Alle Brüstungen, Fenster und Treppengeländer nach heutigen Vorschriften absturzicher 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 Diskussionen eingeschaltet. Fritz Thormann und Hans Hostettler wohnen beide seit Jahrzehnten in der Siedlung,

Alfredo Pini besitzt ein Haus. Thormann, bekannt für markige Sätze, sagt: «Die Denkmalpflege schützt keine Idee, sondern einen Zustand, aber man weiss nicht welchen.» Zusammen mit Pini hat er die Sanierungsrichtlinien kritisiert. Hostettler, als Architekt früher mit vielen Denkmalschutzobjekten 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 Denkmalpflege schon sehr weit gegangen».

Denkmalpfleger Michael Gerber kennt diese Einwände. «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 Ganzes erkennbar sein. Weil aber die Eidgenössische Kommission 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 Brandmauern tragen und man innen fast alles umbauen könne. «Konzipiert wurden die Häuser für junge Familien mit Kindern. Mich störte es nie, wenn die Besitzer die Häuser den Bedürfnissen anpassten – höchstens, wenn sie darin ungeschickt waren.» Auch im eigenen Haus habe er dreimal umgebaut. Thormann erinnert sich an Diskussionen aus der Bauzeit: «Wir wollten sogar, dass es in späteren Lebensphasen möglich würde, zu gross gewordene Reihenhäuser 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 Denkmalpflege, Ersatzfenster – dafür gibt es bereits ein Muster – wieder in Holz zu bauen. Das Atelier 5 wollte seinerzeit 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 überhaupt Holzfenster. «Das war ein Zugeständnis», stellt er klar. Auch Hostettler möchte die Ausführung neuer Fenster 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.»

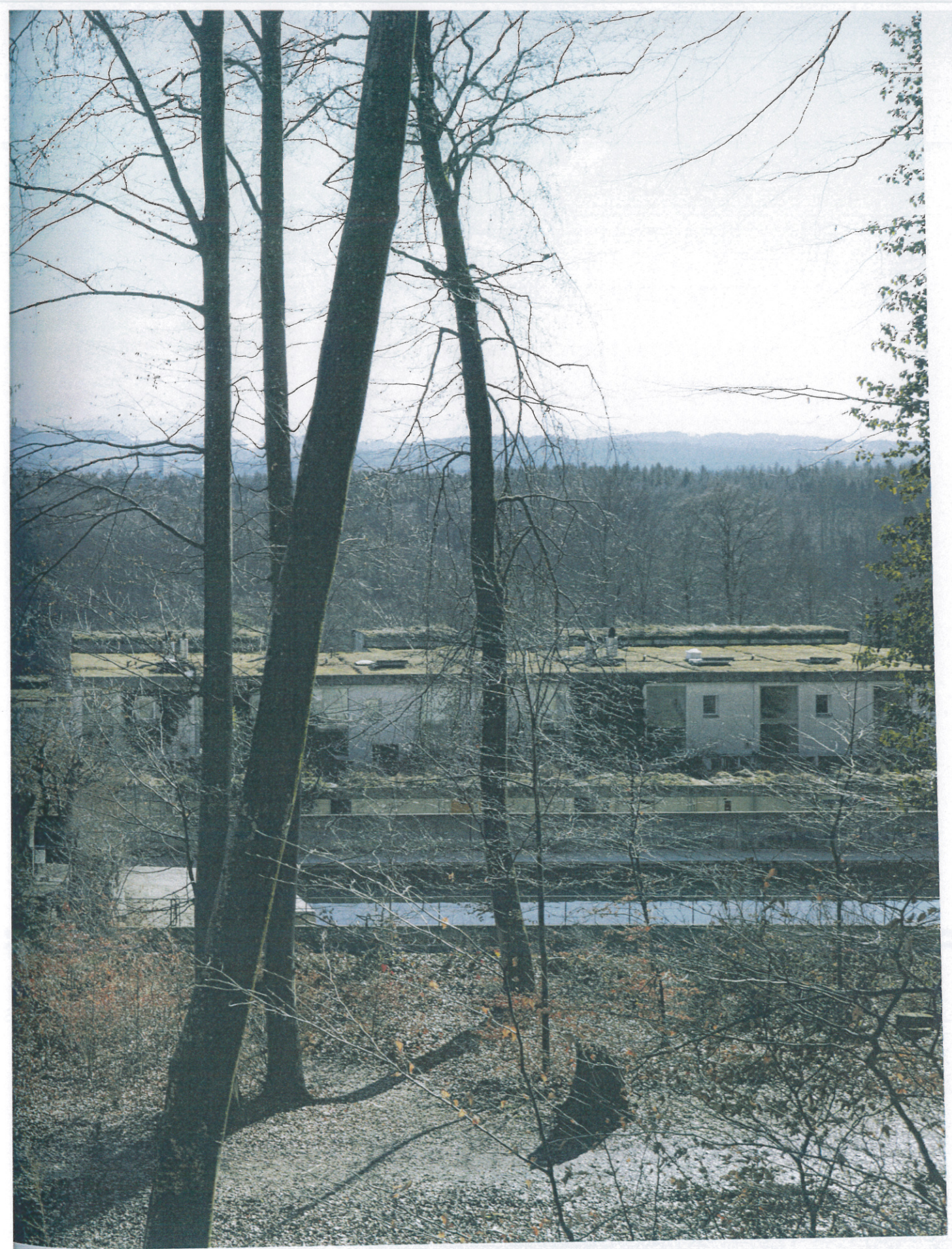
Mit inneren Veränderungen kann sich Denkmalpfleger Michael Gerber abfinden: «Wir können nicht erwarten, dass eine fünfzig Jahre alte Küche ewig erhalten bleibt.» Er regt aber an, ein Musterhaus zu bewahren – und fügt sogleich an: «Ich weiss, dass ein solcher Vorschlag unter Denkmalschutzexperten zu einem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

Am dringendsten ist in der Halen-Siedlung die Dachsanierung. 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 Ausstieg 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 gewordenen 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 Flachdachsanie rung. 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 tieferegreifende 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 abgeholt 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

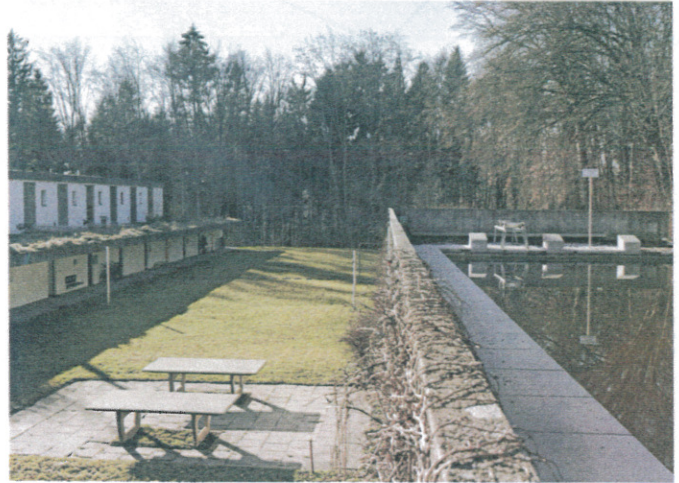


MEIERZOSSO

Küche, Kleinfabrik, Deutschland



Winterliches Schattenspiel.



Die Halen-Siedlung hat auch ihr eigenes Schwimmbad.

#### Was darf auf den Dächern wachsen?

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.»

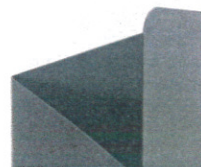
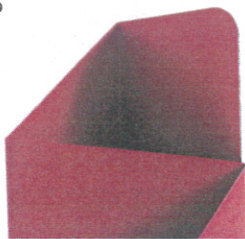
Zwar liegen inzwischen alle technischen Varianten der Dachsanierung auf dem Tisch, doch weil sich nun zuerst ein neues Architekturbüro einarbeiten muss, können die Dächer dieses Jahr sicher noch nicht saniert werden. ●

#### 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 Tunneln 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 tragen.

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**