

Die Architektur-Ikone hat Altersbeschwerden

Von **Herbert Rentsch**. Aktualisiert am 06.05.2014

Die Wohnsiedlung Halen in Herrenschwanden kämpft mit Problemen. Die Dächer müssen saniert werden, doch das vorliegende Projekt ist vorerst gescheitert – an den hohen Kosten. Auch zu einer Teilsanierung sind kritische Töne zu hören.



1/4Die Zeit setzt dem Architekturdenkmal zu. In der Siedlung Halen – hier der zentrale Platz mit den Platanen – müssen dringend die Dächer saniert werden. Über das Wie gehen die Ansichten auseinander.

Bild: Andreas Blatter

Artikel zum Thema

Die Siedlung ist modern geliebt

Nicht bloss schöne Fassaden polieren

2003 ist sie ein Kulturgut von nationaler Bedeutung.

Die Wohnsiedlung Halen bei Herrenschwanden gilt als architektonische Ikone mit internationaler Ausstrahlung. Studenten aus aller Welt strömen immer wieder dorthin. Vom Berner Büro Atelier 5 geplant, wurden die Häuser in verdichteter Bauweise zwischen 1959 und 1961 erstellt. Seit

Doch die Zeit hat den denkmalgeschützten Bauten zugesetzt. Nach über fünfzig Jahren zeigen sich zunehmend Schäden an der Gebäudestruktur und den Installationen: Dächer rinnen, Fassaden bröckeln, Abflussrohre sind durch Kalkablagerungen verstopft. Zudem ist Halen aus heutiger Sicht eine Energieschleuder. Vor allem die alten Fenster dämmen viel zu schlecht.

Dringendstes Problem sind aber die Flachdächer. Sie sind undicht, das Wasser beschädigt die Fassaden. Bei einigen Häusern beginnen gar die Decken im obersten Stock zu schimmeln. Das Problem: Die Häuser sind in Privatbesitz von total 83 Eigentümern, denn als die Siedlung entstand, gab es noch kein Stockwerkeigentum. Die Dächer verlaufen je über eine ganze Hausreihe, saniert werden können sie aber nur gesamthaft. Für den Unterhalt der gemeinsamer Anlagen ist die Eigentümergesellschaft zuständig. Rückstellungen für Sanierungen wurden gemacht, solche mehrfach auch durchgeführt, die privaten Dächer jedoch gehören nicht dazu.

Kosten höher als vorgesehen

Eine Halen-interne Baukommission hat in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege ein Sanierungsprojekt ausarbeiten lassen. Pro Haus sollte die Dacherneuerung gegen 50'000 Franken kosten. 79 Hauseigentümer wollten am Schluss mitmachen, vier sträubten sich dagegen. Als das Projekt im Dezember vorgestellt wurde, hatte sich der Preis jedoch auf 70'000 Franken erhöht. Die Kostensteigerung war deutlich höher als die vereinbarten 20 Prozent, womit die Eigentümer aussteigen konnten. Einige taten dies auch. Schliesslich zog sich auch das Architekturbüro Suter+ Partner, welches das Projekt ausgearbeitet hatte, zurück. Es konnte sich mit der Eigentümergesellschaft nicht über das weitere Vorgehen einigen.

Bäume müssten Kran weichen

«Das Sanierungsprojekt ist an den hohen Kosten gescheitert», sagt Hans-Luzius Schmid, Präsident der Eigentümergesellschaft und selbst Halen-Bewohner. Letztlich stimmt das. Doch mitgespielt haben weitere Gründe. Es gab Architekten unter den Besitzern, welche die Art der Sanierung anzweifelten. Es sei nicht nötig, die Flachdächer so umfassend zu sanieren wie vorgesehen, hiess es. Opposition entstand zudem, weil die Gesamtsanierung nur mit einem grossen Kran bewältigt werden könnte. Dieser müsste auf dem zentralen Platz installiert werden, wo fünfzigjährige Platanen stehen. Mehrere Bäume müssten gefällt werden.

Die für die Sanierung gegründete einfache Gesellschaft wird nun aufgelöst. Und es sind neue Lösungen gesucht. Im Vordergrund stehen Dachsanierungen separat für jede Häuserreihe. Die Eigentümer der Reihe mit den grössten Dachschäden tragen sich mit der Idee, das Dach nach den Plänen des ursprünglichen Projekts zu sanieren. Das Dach einer anderen Hausreihe soll – als Pilotprojekt – mit weniger Aufwand und damit kostengünstiger erneuert werden. Gerechnet wird mit 35'000 Franken pro Hauseinheit. Dafür erarbeiten zwei Architekten ein abgeändertes Projekt. «Wir sind zuversichtlich, dass diese Dächer nächstes Jahr saniert werden können, und zwar so, dass die denkmalpflegerischen Richtlinien eingehalten werden», sagt Präsident Schmid.

Ist günstiger weniger gut?

Auch Urs Heimberg, Präsident der Halen-Baukommission, wohnt in der Siedlung. Der Professor für Raumplanung und Städtebau an der Berner Fachhochschule ist nach wie vor überzeugt, die vorgelegte Sanierung wäre die richtige Lösung gewesen. Man habe aber «die Komplexität des Projekts nicht vollständig erkannt», räumt er ein. Es sei sicher einfacher, die Dächer pro Hausreihe zu sanieren, so seien weniger Eigentümer involviert. Trotzdem bleibt er skeptisch: «Der Nachweis fehlt, dass eine günstigere Sanierung auch das leistet, was man von ihr erwartet.» Er vermutet, dass die Anteile von

35'000 Franken nicht reichen werden. Und: «Man nimmt das Risiko in Kauf, die Dächer in zehn Jahren wieder sanieren zu müssen.» Die Halen-Siedlung sei ein Baudenkmal mit internationaler Ausstrahlung, hält Heimberg fest. «Deshalb muss jemand, der hier wohnt, eine gewisse Verantwortung übernehmen.»

Im Fokus der Denkmalpflege

Mit Argusaugen schaut der kantonale Denkmalpfleger Michael Gerber auf die Halen-Siedlung. Diese müsse ihr ursprüngliches Gepräge behalten, findet er. Veränderungen dürften nur im Rahmen der vereinbarten Richtlinien vorgenommen werden. Die reihenweise Sanierung der Dächer ist für Gerber nicht optimal, aber er begrüsst, dass es weitergeht. «Wichtig ist, dass der Dialog mit uns und innerhalb der Halen-Siedlung nicht abgebrochen ist.» (Berner Zeitung)

Erstellt: 06.05.2014, 11:03 Uhr

Noch keine Kommentare