



Im Flur liegt noch der alte Klinker, in der Küche neuer Linoleum.

# Im Denkmaldilemma

**Rolf Mühlethaler und Matti Ragaz Hitz sanieren zwei Häuser des Tscharnerguts in Bern. Die Architekten erhalten die wertvolle Substanz, aber auch einige der Defizite.**

Text:  
Andres Herzog  
Fotos:  
Alexander Gempeler

Wer in Bern durch die Grosssiedlung Tscharnergut marschiert, bemerkt es zuerst kaum. Nur ein Streifen Putz an der Stirnseite eines Hauses verrät: Da wurde etwas angesetzt. Rolf Mühlethaler und Matti Ragaz Hitz Architekten haben das Scheibenhochhaus saniert und eine drei Meter breite Schicht entlang der Westfassade angefügt. In gewisser Weise ist die neue Fassade ursprünglicher als jene der anderen Häuser. Helle Betonelemente prägen die Brüstung wie 1966, als die Siedlung fertiggestellt wurde. Bei den übrigen Scheiben haben nachträglich angebrachte Eternitplatten die Strenge von damals aufgelöst.

Die Bauten des Tscharnerguts zählen seit 1994 zum Inventar der Denkmalpflege. Entsprechend behutsam gingen die Architekten beim Umbau vor. Die Laubengänge auf der Ostseite blieben erhalten. Neu sind nur zwei Erschliessungstürme, deren Lifte nun auf jedem Geschoss halten statt wie früher auf dem Zwischenpodest. Dach und Westfassade – 75 Prozent der Oberfläche – wurden neu gedämmt, die Ost- und Stirnfassaden aber lediglich innen nachisoliert. Wo die Architekten Elemente ersetzen, etwa Fenster, Handläufe oder Absturzsicherungen, orientierten sie sich am Original.

Die neue Raumschicht erhöht die Erdbebensicherheit und erweitert die Wohn- und die Schlafzimmer sowie die Loggien. So steigt die Wohnfläche um zwanzig Prozent. Die alten Grundrisse bleiben unverändert. Einzig das Waschbecken, vorher im Flur, integrierten die Architekten im Bad. Um das Wohnungsangebot trotzdem zu verbreitern, schlugen sie einem Viertel der 96 Wohnungen mit bisher drei Zimmern einen Raum der Nachbarwohnung zu. So entstanden je 24 Wohnungen mit viereinhalb und mit zweieinhalb Zimmern. Bei der Materialisierung hielten sich die Architekten an den Bestand. Im Flur geht man zum Teil noch auf den alten Klinkersteinen. Die Wände schim-

mern in den ursprünglichen Grautönen. In Küche, Bad und Schlafzimmer liegt Linoleum, im Wohnraum Parkett, der Alt und Neu fugenlos verbindet. Die Haustechnik wurde ersetzt, nun wärmen Radiatoren statt der Bodenheizung.

Den Architekten gelingt eine vorbildliche Sanierung. Sie wahren den denkmalgeschützten Bestand. Indem sie ihn auf den Ursprung zurückführen, steigern sie seinen architektonischen Wert. Gleichzeitig erweitern sie die Wohnungen gezielt, um ihnen die Enge der Sechzigerjahre zu nehmen. Vorbildlich ist der Umbau auch, weil er mit Blick auf die ganze Siedlung geplant wurde. Die drei Bauträger des Tscharnerguts – die Genossenschaften Fambau und Brünnen-Eichholz und die Stiftung Unia – definierten zusammen mit Stadt und Denkmalpflege in einem Rahmenvertrag die Grundsätze für künftige Sanierungen, die dem Pilotprojekt der Fambau folgen.

Diese Sanierung ist trotzdem auch umstritten. Viele Mängel der alten Bausubstanz bleiben bestehen. Den nur 14 Zentimeter dicken Betondecken fehlt eine Trittschalldämmung. Trotz der neuen Lifte sind die Wohnungen nicht rollstuhl-gängig – zu hoch die Schwellen, zu eng die Grundrisse. Die gesetzlichen Energieanforderungen werden zum Teil nicht eingehalten. Im Studienauftrag von 2006 überliess es die Fambau den Teilnehmern, ob sie den Altbau erhalten oder nicht. Beim nächsten Scheibenhochhaus plant die Genossenschaft nun aber einen Ersatzneubau. Die Genossenschaft Brünnen-Eichholz wiederum glaubt an den Bestand: Sie saniert derzeit ein zweites Scheibenhochhaus analog dem Pilotprojekt.

Das Tscharnergut steckt in einem Dilemma wie viele Bauten aus jener Zeit: Denkmalschutz und Komfortanspruch, Baukultur und Energieziele, Umbau und Ersatzneubau. Die Widersprüche lassen sich nicht auflösen, wie die folgenden Gespräche mit den Architekten und mit dem Geschäftsführer der Genossenschaft Fambau zeigen. Aus der Sicht der Architektur gilt: im Zweifelsfall für den Altbau. Denn eine Garantie, dass ein Neubau architektonisch besser wird als das geschleifte Denkmal, gibt es nicht. →



Vergangenheit fortführen: Nur der Putz verrät, wo das Scheibenhochhaus im Tscharnergut in Bern um drei Meter erweitert wurde.

### Berner Ikone

Das Tscharnergut markierte 1966 den Anfang einer Ära von günstigen Grosswohnbauten im Quartier Bethlehem im Westen der Stadt Bern: rationell in die Höhe gebaut, um grosszügig Aussenraum freizuhalten. Das «Tscharni», wie die Berner die Siedlung nennen, besteht aus fünf Punkthochhäusern mit zwanzig Stockwerken, acht achtgeschossigen Scheiben, drei Wohnblöcken mit vier Geschossen, Reiheneinfamilienhäusern und einem Quartierplatz mit Einkaufs- und Gemeinschaftszentrum. Erbaut haben es die Architekten Hans und Gret Reinhard, Hansruedi Lienhard, Ulyss Strasser, Eduard Helfer, Werner Kormann und Ernst Indermühle. Ursprünglich lebten 5000 Menschen in den 1200 Wohnungen. Heute sind es noch halb so viele. Die Bauten zählen zum schützenswerten Inventar der Denkmalpflege.



Situation

Umbau 2016

Umbau 2015



Regelgeschoss  
mit Bestand schwarz,  
Abbruch gelb  
und Neubau rot.



0 5 10m



### Sanierung

#### Tscharnergut, 2015

Waldmannstrasse 25, Bern

Bauherrschaft: Fambau

Genossenschaft, Bern

Architektur:

Rolf Mühlethaler, Bern;

Matti Ragaz Hitz, Liebefeld

Bauingenieure:

B+S Ingenieure, Bern

Bauphysiker: Gartenmann

Engineering, Bern

Bauleitung:

ANS Architekten und

Planer, Worb

Auftragsart:

Studienauftrag, 2006

Bausumme: Fr. 27 Mio.



Neue Erschliessungskerne stehen vor den alten Laubengängen.



Querschnitt



Rolf Mühlethaler ist Architekt mit gleichnamigem Büro in Bern.



Roland Hitz ist Partner im Büro Matti Ragaz Hitz in Liebefeld.



Walter Straub ist Geschäftsführer der Genossenschaft Fambau in Bern.

## «Diese Bauweise hat nichts von ihrer Aktualität verloren»

### Warum wollen Sie die Scheibenhäuser erhalten?

**Roland Hitz:** Das Tscharnergut ist in seiner Unversehrtheit schweizweit einzigartig. Vielleicht könnte man den Städtebau mit einem Ersatzneubau bewahren. Aber wir schätzen auch die Architektur als wertvoll ein. Die Wohnungen sind zwar klein, aber klug und funktional organisiert. 96 gleiche Wohnungen – das ist ein Statement in einer Zeit, in der man glaubt, jede Wohnung müsse individuell zugeschnitten sein. Das Tscharnergut tritt den Gegenbeweis an und setzt auf Einfachheit, Rationalität und Funktionalität. Alles ist auf das Minimum heruntergebrochen. Diese Bauweise bleibt aktuell. Überall suchen Menschen günstige Wohnungen.

**Rolf Mühlethaler:** Neben dem baukulturellen Aspekt geht es auch um Ressourcen: Warum soll ich etwas abbauen, das noch funktioniert?

### Die Wertschätzung dieser Architektur scheint aber nicht weit verbreitet zu sein.

**Rolf Mühlethaler:** Es gibt unterschiedliche Wahrnehmungen: jene von innen und jene von aussen. Die Menschen, die dort zum Teil seit den Sechzigerjahren wohnen, schätzen die Grosszügigkeit, die Parkanlage, die hellen und günstigen Wohnungen, den belebten Quartierplatz. Das ist ihr Zuhause. Anders die Aussensicht, die das Tscharnergut und den benachbarten Gäbelbach als unwirtliche Grosssiedlungen betrachtet.

**Roland Hitz:** Ich glaube allerdings, dass sich diese Wahrnehmung dreht. Die Vorurteile gegenüber Bern West verschwinden langsam. Die junge Generation merkt, dass dieser Stadtteil funktioniert und bestens erschlossen ist. In Brünnen ist zudem viel neu gebaut worden. Auch das sprach für uns gegen einen Ersatzneubau.

### Die Baugenossenschaft sagt, ein Ersatzneubau wäre nicht teurer geworden.

**Rolf Mühlethaler:** Laut unseren Berechnungen wäre ein Ersatzneubau unter Berücksichtigung aller Faktoren aufwendiger und teurer geworden pro Quadratmeter. Zudem wäre ein Verlust an Wohnungen wahrscheinlich.

### Das Pilotprojekt organisierte die Grundrisse grosszügig um. Wieso blieb es nicht dabei?

**Roland Hitz:** Mit den offenen Grundrissen hätten wir viele Wände und alle Unterlagsböden herausbrechen müssen. Diese Massnahmen waren zu kostspielig, mussten doch noch drei Millionen Franken eingespart werden. Das kam uns entgegen. Der Umbau respektiert die Architektur der Autoren und entspricht unserer Haltung: Die Sanierung hat sich am Bestand zu orientieren. Die neue Westfassade ist praktisch identisch mit der fünfzigjährigen Fassade. →

## «Die Wohnungen genügen den Ansprüchen nicht»

### Das erste Scheibenhochhaus ist fertig saniert, der zweite Umbau im Gang.

### Trotzdem plädieren Sie für einen Ersatzneubau. Wieso?

**Walter Straub:** Die Architekten haben gute Arbeit geleistet. Aber ich stelle den Grundsatzentscheid infrage, die Gebäude nicht neu zu bauen. Wir haben 26,5 Millionen Franken oder 280 000 Franken pro Wohnung investiert. Doch Aufwand und Ertrag stehen nicht im richtigen Verhältnis. Ein Ersatzneubau hätte fast gleich viel gekostet. Wir haben zwar die alte Substanz erhalten, aber damit auch viele der schlechten Eigenschaften: Der Schallschutz ist ungenügend, die Kinderzimmer sind mit neun Quadratmetern klein, die Wohnungen nicht hindernisfrei. Die Wohnungen genügen heutigen Ansprüchen in keiner Weise.

### Stören diese Komforteinbussen die Mieter? Immerhin sind alle Wohnungen vermietet.

Bisher haben wir wenige Klagen gehört. Das liegt aber zum einen daran, dass fast die Hälfte der Mieter schon vorher im Haus gewohnt hat, die Situation also kennt. Und zum anderen daran, dass wenige Kinder hier wohnen. Für uns ist dies aber das Hauptproblem: Wir haben mit der Sanierung unser Ziel verfehlt, mehr Wohnungen an Familien vermieten zu können. Für Familien sind selbst die neuen 4 ½-Zimmer-Wohnungen zu wenig attraktiv: Das Bad ist zu klein, das Kinderzimmer höchstens als Büro nutzbar. In den meisten Wohnungen leben nun nur zwei Personen, insbesondere ältere Menschen.

### Sie wollen mehr Durchmischung?

Wir müssen die Qualitäten des Quartiers erhalten. Die Gefahr besteht, dass das Tscharnergut langfristig zu einem Problemquartier wird, wie man dies aus Frankreich kennt. Wenn keine jungen Familien mehr zuziehen, verfehlt das Quartier sein ursprüngliches Ziel.

### Sie sind für einen Ersatzneubau.

### Erkennen Sie den baukulturellen Wert des Tscharnerguts nicht an?

Doch, auf jeden Fall. Der Wert liegt aber vor allem im Städtebau: in den weiten Aussenräumen, im Quartierplatz, in den belebten Wegen. Auch die Qualität der architektonischen Gestaltung ist hoch, obwohl es günstige Bauten sind. Die Probleme liegen aber im Inneren. Bei der Erdbbensicherheit, beim Schallschutz, bei der Behindertengerechtigkeit, beim Brandschutz, bei der Statik: Überall sind wir am Limit. Die engen Grundrisse können wir kaum verändern, weil die Tragstruktur keine Mehrlasten erlaubt. Die Gebäude wurden mit minimalen Mitteln gebaut, selbst für damalige Verhältnisse. Wo immer möglich, wurde →

### → Was können wir von den Bauten jener Zeit lernen?

**Rolf Mühlethaler:** Das Ensemble und der Aussenraum stehen über dem Individuellen. Und die Menschen sind deswegen nicht unglücklicher, im Gegenteil. Das Ganze und nicht die Objektarchitektur steht im Vordergrund.

**Roland Hitz:** Die Rationalität ist beeindruckend. Innerhalb weniger Jahre hat man da für 10 000 Menschen gebaut, und zwar günstigsten Wohnungsbau.

**Rolf Mühlethaler:** Der Trend hin zu bezahlbarem Wohnraum geht wieder in diese Richtung, zumindest was die Flächen betrifft. In Wettbewerben werden weniger Quadratmeter gefordert als noch vor zehn Jahren. Man spricht bei Umbauten wieder von 3½-Zimmer-Wohnungen mit achtzig bis neunzig Quadratmetern, also wie im Tscharnergut.

### Im sanierten Haus wohnen kaum Familien.

#### Was sagen Sie Kritikern, die diese Wohnungen für veraltet halten?

**Rolf Mühlethaler:** Behörden, Bauherrschaft und Bewohnerinnen müssen Kompromisse akzeptieren und dürfen das Augenmass nicht verlieren. Wenn man auf einer Fluchtwegbreite von 1,2 Metern beharrt hätte, wäre die Sanierung nicht möglich gewesen. Der Laubengang ist nun mal nur 1,05 Meter breit. Den Fernseher des Nachbarn wird man eventuell hören – auch in der neuen Raumschicht, die nicht besser schallisoliert ist. Das ist für die Vermietung nicht einfach. Aber es geht auch darum, kritisch zu hinterfragen, wie aufwendig und mit welchem überbordenden Komfortanspruch wir heute bauen. Und welche Kosten wir damit auslösen.

**Roland Hitz:** Wir Architekten haben Ja zu diesem Haus gesagt, mit allen Abstrichen, die man in Kauf nehmen muss, aber auch mit allen Qualitäten. Der Komfort wächst mit den Ansprüchen, und die Wohnformen wechseln mit den sozialen Veränderungen. Die klassische Familie ist oft nur noch während gewisser Lebensphasen vorzufinden. Der wahre Wohnungsmix und die richtige Wohnungsgrösse sind also stets im Wandel.

#### Wie waren die Ausnahmen baurechtlich möglich?

**Rolf Mühlethaler:** Die Grundlage für die Ausnahmegewilligungen war das kooperative Verfahren, das nach dem Studienauftrag angestossen wurde, um über ein Pilotprojekt zu einer gemeinsamen Haltung zu kommen. Nach der Zustandsanalyse haben wir ein paar Regeln für die Umbauten aufgestellt, um das Ensemble langfristig zu sichern. Wobei es den Eigentümern überlassen ist, ob sie die zusätzliche Raumschicht anbauen oder nicht.

**Roland Hitz:** Die Genossenschaft Fambau hat Vorarbeit für die anderen Bauherren geleistet, die sich nun am ersten Umbau orientieren können. Sie haben den Studienauftrag und das Pilotprojekt gestemmt und bis zum Schluss durchgezogen – trotz der Vorbehalte. Diese Verantwortung rechnen wir der Genossenschaft hoch an.

→ gespart. Ein Ersatzneubau könnte die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten fortführen, gleichzeitig aber zeitgemässe Bauqualität und Wohnungen schaffen.

#### Wie haben sich die Mietpreise mit dem Umbau verändert?

Unsere Mieten entsprechen dem Grundsatz der Kostenmiete und waren darum sehr günstig. Eine 3-Zimmer-Wohnung kostete vorher 570 Franken ohne Nebenkosten. Neu bewegen sich die Mieten zwischen 1050 für die günstigste 2½-Zimmer-Wohnung und 1400 Franken für die teuerste 4½-Zimmer-Wohnung. Das ist ein markanter Aufschlag, aber die Preise sind immer noch tief, denn man erhält auch mehr Raum: Flächenmässig entspricht eine neue 2½-Zimmer-Wohnung einer alten 3-Zimmer-Wohnung.

#### Könnte man diese Preise auch mit einem Ersatzneubau erreichen?

Davon bin ich überzeugt. Wir rechnen mit 180 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Das ist Standard im genossenschaftlichen Wohnungsbau.

#### Was passiert nun mit den anderen Gebäuden des Tscharnerguts?

Wir müssen zusammen mit der Stadt erörtern, ob das Modell Umbau richtig ist. Beim nächsten Scheibenhochhaus prüfen wir derzeit, ob ein Ersatzneubau möglich ist – mit Reinhardpartner Architekten, die einst mit anderen das Tscharnergut erbaut haben. Selbst die ursprünglichen Architekten sehen also den Handlungsbedarf. Rechtlich ist das allerdings schwierig: Die Siedlung und alle einzelnen Häuser stehen unter Denkmalschutz.

#### Wie war die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege?

Jede Veränderung musste verhandelt werden. Ursprünglich war selbst die drei Meter tiefe Raumschicht nicht möglich. Da der Unterschied optisch aber minimal ist, einigten wir uns darauf. Die Denkmalpflege beteiligte sich nicht an den Kosten, sie machte nur Auflagen.

#### Die Architekten sagen: In Bern-Brünnen entstehen genug Neubauten, das Tscharnergut gilt es zu erhalten.

Architekten sind eine kleine Minderheit. 99 Prozent der Menschen wollen nicht in einem Architekturdenkmal wohnen. Man muss beim Denkmalschutz unterscheiden zwischen einem Liebhaberobjekt in der Altstadt und dem Massenwohnungsbau. Das Tscharnergut hat mehr als 1100 Wohnungen. Unsere Mieter verstehen nicht, dass sie trotz der deutlichen Mietzinserhöhung nicht eine wirklich neue Wohnung erhalten. ●

Sehen Sie die Pläne für den Ersatzneubau von Reinhardpartner.

[www.hochparterre.ch](http://www.hochparterre.ch)



MEIERZOSSO

Küchen ■ Innenausbau ■ Praxisplanung  
Bruggacherstrasse 12  
CH-8117 Fällanden  
Telefon 044 806 40 20  
kontakt@meierzosso.ch  
www.meierzosso.ch