

Das Tscharnergut: Falsche Experten legen falsches Zeugnis ab

Ein Tatsachenbericht von Walter Straub, Geschäftsführer FAMBAU Genossenschaft

Die Geschichte beginnt Ende der 40er-, Anfang der 50er-Jahre: Die Gemeinde Bern hatte sich entschlossen, das landwirtschaftlich geprägte Tscharnergut als Bauland einzuzonen. In Bern herrschte grosser Wohnungsmangel für viele Familien. Der Stadt fehlten aber sowohl das Kapital als auch der Mut, das Risiko für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung einzugehen. So nahmen Vertreter der Familienbaugenossenschaft Bern, heute FAMBAU Genossenschaft, Verhandlungen mit den Stadtbehörden auf. Mit dem Resultat, dass sich die FAMBAU bereit erklärte, das Risiko für die Erstellung der nötigen Überbauungsordnung zu übernehmen. In der Folge wurden zwei weitere gemeinnützige Investoren ins Boot geholt. Darauf führten die FAMBAU, die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz und die Promet AG einen Architekturwettbewerb durch, mit dem Ziel, eine kinderfreundliche und verkehrsfreie Überbauung für Familien mit kleinen Einkommen zu planen und zu erstellen. Aus dem Wettbewerb ging das junge Architekturbüro Lienhard & Strasser als Sieger hervor. Aufgrund der enormen Grösse des gesamten Bauvorhabens wurde unter der Führung von Lienhard & Strasser, Hans und Gret Reinhard, Eduard Helfer, Walter Kormann und Ernst Indermühle eine Architektengemeinschaft formiert. In den folgenden Jahren bis etwa Mitte der 60er-Jahre wurde das Tscharnergut fertig gebaut. Über Jahrzehnte hinweg bevölkerten ungezählte kinderreiche Familien das parkartige Quartier. Was dem Zwecke des Baurechtsvertrages zwischen der FAMBAU Genossenschaft und der Stadt Bern entspricht (vergleiche Abbildung unten).

14. Die Baurechtsberechtigte ist unter dem Vorbehalt der baupolizeilichen Bewilligung verpflichtet, die Baurechtsparzellen auf Grund des von der Architektengemeinschaft H. & G. Reinhard, Lienhard & Strasser, E. Indermühle, W. Kormann und E. Helfer ausgearbeiteten Projektes vom 2./27. Juni 1956, mit Baubeschrieb, Kostenvoranschlag sowie Lasten- und Mietzinsberechnung, zu überbauen. Die im sozialen Wohnungsbau zu erstellenden Wohnungen sind der städtischen Liegenschaftsverwaltung zur Unterbringung von Familien mit Kindern zur Verfügung zu stellen.

Die Vermietung der übrigen Wohnungen hat im Einvernehmen mit der städtischen Liegenschaftsverwaltung zu erfolgen. Bei der Vermietung der Wohnungen sind vorab gut ausgewählte Bewerber mit Kindern zu berücksichtigen, deren Einkommen in einem angemessenen Verhältnis zu den Mietzinsen steht und die seit mindestens zwei Jahren in der Gemeinde Bern niedergelassen sind.

Werden Ausnahmen verlangt, so ist ein begründetes Gesuch an die Baudirektion II, zuhanden des Gemeinderates zu richten. Der Gemeinderat entscheidet nach freiem Ermessen. Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nicht an alleinstehende Personen oder an kinderlose Ehepaare vermietet werden. Ausnahmen sind möglich, unter anderem wenn der betreffende Mietbewerber der Liegenschaftsverwaltung eine andere, für die Unterbringung von Familien mit Kindern geeignete, billigere Altwohnung vermittelt.

Soweit mit Zustimmung der Gemeinde die Wohnungen von der Baurechtsberechtigten direkt vermietet werden, ist die Bewerberliste vor der Vermietung der Wohnungen der städtischen Liegenschaftsverwaltung zur Genehmigung vorzulegen, damit sich die Obdachlosenfürsorge für die frei werdenden Wohnungen dieser Mietinteressenten bewerben und nach Mög-

Lange Zeit vermochten die Wohnungen den Ansprüchen zu genügen. Doch die Zeiten wandeln sich, und mit ihnen die Menschen. Steigendem Wohlstand und höheren Ansprüchen an den Wohnkomfort stand die Tatsache entgegen, dass im Tscharnergut jeweils nur marginale Erneuerungen vorgenommen worden waren – vor allem auch, um die seit Beginn sehr niedrigen Mietkosten weiterhin tief halten zu können. Diese geschichtlichen Fakten sind aktenkundig und somit nachvollziehbar.

Nach mehr als sechzig Jahren nähern sich viele Bauteile und die schlichten Wohnungsgrundrisse der Scheibenhäuser ihrem Lebensende. Handlungsbedarf ist nicht erst seit gestern absehbar. Deshalb hat die FAMBAU Anfang 2006 unter der Leitung von Walter Straub für die Liegenschaft Waldmannstrasse 25 eine Studie in Auftrag gegeben. Die Aufgabe: alle denkbaren Szenarien und Aspekte – von der einfachen Sanierung bis zum Abbruch und Ersatzneubau – zu durchleuchten. Trotz anfänglicher Bedenken entschloss sich die FAMBAU Genossenschaft dieses Verfahren durchzuführen, um die angestrebten Erkenntnisse zu gewinnen. Für die Jury konnte auch Ulyss Strasser, einer der Väter des Tscharnerguts, gewonnen werden. Die sechs eingeladenen Architektenteams reichten in der Folge ihre Arbeiten zur Beurteilung ein. Matti Ragaz Hitz Architekten überzeugten mit einer vielversprechenden Lösung des Durchwohnens – einem eher grossen Eingriff also. Schliesslich zeichnete die hin und her gerissene Jury auch Rolf Mühlethaler mit seiner Lösung eines geringeren Sanierungseingriffs aus. So wurden die beiden Büros gemeinsam auf den ersten Platz gesetzt und als Team für die Weiterbearbeitung vorgeschlagen.

Tscharnergut: Gemeinsam in die Zukunft

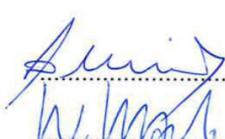
Rahmenvereinbarung

Von allen Partnern unterzeichnet am:

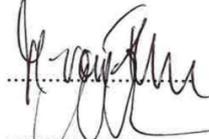
Unterzeichnet von:



T. Baer
H. Kuhn



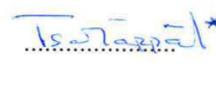
A. Schmid
W. Mahr



G. Schmid



J. Schmid
H. R.



T. Tassal*



* Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Grundlagen zur Denkmalpflege gemäss Schreiben vom 7. Juli 2009 des Denkmalpflegers der Stadt Bern.

[Klick um Rahmenvereinbarung zu öffnen \(pdf in neuem Fenster\)](#)

Endlich konnte das Planerteam seine Arbeit aufnehmen. Zu den Architekten gesellten sich ein Statiker (B+S AG) sowie weitere Spezialisten für Haustechnik und Bauphysik. Es war vorgesehen, das Vorhaben mit Durchwohnen zu realisieren. Doch dann wurden erhebliche Probleme manifest. Der Statiker musste das Projekt stoppen, weil sich bei der Analyse der zahlreichen von allen Spezialisten zusammengetragenen Bundesordner herausstellte, dass die Tragfähigkeit des Gebäudes sofort an Grenzen stossen und weder Wandverschiebungen noch zusätzliche Lasten zulassen würde.

Es zeigte sich auch, dass alle zur damaligen Zeit gültigen Normen für Sanierungen nicht erfüllt werden konnten. Weil das Gebäudeensemble jedoch geschützt ist, drückten bisher sämtliche Fachstellen und Bewilligungsbehörden alle Augen zu.

An dieser Stelle seien einige Problemkreise erwähnt: Oberstes Ziel des ursprünglichen Baus war es, möglichst günstige Wohnungen zu erstellen. Die Konstruktionsstärke der Betondecken beträgt daher lediglich vierzehn Zentimeter. Die Decken sind nur mit einem einfachen Armierungsnetz versehen. Im unteren Deckenbereich wurden zudem noch die Deckenheizleitungen verlegt. Da blieb nicht mehr viel Raum für Beton. Später zeigte sich auch noch, dass alle Decken massive Risse aufweisen. Ohne Trennlage ins Freie geführt, bilden sie dort den Laubengang für den Zutritt zu den Wohnungen. Die Trennwände zwischen den Wohnungen bestehen lediglich aus gewöhnlichen, fünfzehn Zentimeter starken Backsteinen. Die Breite der Laubengänge genügt weder als Fluchtweg, noch kann hier mit einem Rollstuhl manövriert werden. Bedingt durch die Deckenkonstruktion, besteht zu jeder Wohnung eine Schwelle von fünfzehn Zentimetern Höhe. Dies sind nur einige von vielen weiteren Schwachstellen des Gebäudes. Gemeinsam ist allen Mängeln, dass sie aus statischen und konstruktiven Gründen nicht behoben werden können. Gelegentlich gehörte anderslautende Äusserungen können kaum von Fachleuten gemacht worden sein...



Aufgrund dieser Umstände wurde an der Waldmannstrasse 25 letztlich das Projekt mit einem Raumschichtenanbau realisiert. Dieser Prozess führte zur Planungsvereinbarung von 2011, die regeln sollte, welche materiellen und konstruktiven Elemente im Pilotprojekt und in der Folge auch an der Waldmannstrasse 39 zu verbauen sind. Weil keine wesentlichen Verbesserungen der Grundrisse mehr möglich waren, entschloss man sich für diese eher schwierige Lösung.

Nach all ihren umfangreichen Arbeiten und Vorleistungen wurde die FAMBAU angefragt, ob das Stadtplanungsamt den Projektprozess beim Kanton zum jährlichen Wettbewerb einreichen dürfe. Weil dies nur der öffentlichen Hand möglich war, stimmte die FAMBAU zu.



Schliesslich wurde dem Verfahren, das eigentlich von der TIAG und der FAMBAU durchgeführt und auch finanziert worden war, der zweite Preis zugesprochen. Die Stadt hat damit 200'000 Franken Preisgeld und die Lorbeeren, die eigentlich anderen gebührten, selber eingestrichen.



In der folgenden Phase der Realisierung erwies sich der Planungs- und Umsetzungsprozess mit dem Architektenteam als äusserst schwierig. Bei der Planung der Fenster war das grundsätzliche Anliegen, die Fenster zu ertüchtigen und die alten Fenster mit Doppelverglasung wieder instand zu stellen oder allenfalls durch neue nachgebaute Fenster zu ersetzen. Letztlich war kein Fensterlieferant bereit, diese Arbeiten überhaupt zu offerieren, kein Unternehmer war bereit diese Steinzeitlösung anzubieten.

Im Rahmen der baulichen Raumschichtenweiterung, mussten wir feststellen, dass die vorhandenen Betondecken massive Konstruktionsrisse aufweisen. Was bestätigt, dass die Betondecken den Anforderungen an die Erdbebensicherheit und den Brandschutz nicht genügen.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten konnte die Liegenschaft für die Wiedervermietung freigegeben werden. Diese verlief allerdings keineswegs so schön und harmonisch, wie der Heimatschutz es wider besseres Wissen behauptet. Anders als vorgesehen, besteht die Mieterschaft heute statt aus Familien mit Kindern vorwiegend aus Kleinhaushalten mit ein bis zwei Personen, älteren Menschen und Studenten. Die Kosten der Sanierung konnten nicht – wie sonst üblich – Kostendeckend überwältigt und die Mieten mussten tief gehalten werden. Bei diesem Vorhaben versuchte die FAMBAU, mit den baulich vorhandenen Räumen eine gute Mischung der Wohnungen zu erzielen. So wurden die ursprünglichen 3-

Zimmerwohnungen zu einem Mix aus 2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen umgebaut. Die Kinderzimmer blieben dabei mit knapp neun Quadratmetern allerdings sehr klein; zudem sind sie auf die Laubengänge ausgerichtet. Die gewünschte Mieterschaft – Familien mit Kindern – konnte mit diesem Projekt leider nicht angesprochen werden.

Trotz dieser Vorarbeiten durch die FAMBAU Genossenschaft konnten bei der Sanierung der Waldmannstrasse 39 durch die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz die Baukosten nicht wesentlich verbessert werden. Grösstenteils waren hier die gleichen Planer verantwortlich. Zwar wurden keine Wohnungsgrundrisse verändert, ansonsten jedoch die gleichen Sanierungsmassnahmen umgesetzt. Konstruktion und Eingriffstiefe waren grundsätzlich vergleichbar. Damit dürften wohl auch etwa die gleichen Kosten entstanden sein. Bei diesem Projekt hatte die FAMBAU allerdings weniger Einsicht in die Details. Die Bauabrechnung wurde uns aber von der BG Brünnen-Eichholz zur Verfügung gestellt. Unsere Analyse ist auch hier eindeutig: In den berechneten Gesamtkosten fehlen im Vergleich mit der Waldmannstrasse 25 die Leerstandskosten und der Kostenanteil für das Pilotprojekt, auch erfolgten keine Änderungen für den Grundriss zugunsten des Wohnungsmixes, und es entfielen die Kosten für diverse kleinere Bauelemente. Realistischerweise müssten jedoch all diese Kosten eingerechnet werden. Die Gesamtkosten bei der Waldmannstrasse 39 müssten so um etwa zwei Millionen Franken höher, d.h. bei gut 26,5 Millionen Franken liegen. Die Differenz zur Waldmannstrasse 25 beträgt somit lediglich nur etwa 700'000 Franken oder etwa 2,6 %

Die Interpretation und das Gebaren des Heimatschutzes sind für die FAMBAU in keiner Weise nachvollziehbar. Wer sich bemüssigt fühlt, ein solches Projekt allen Ernstes als Vorbild für eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Sanierung darzustellen, wer also nicht befähigt oder willens ist, hinter die Fassade zu blicken, der dürfte sich nicht anmassen, in der Öffentlichkeit dazu Stellung zu nehmen.



Nach den mit dem Pilotprojekt an der Waldmannstrasse 25 gemachten Erfahrungen war für die FAMBAU klar, dass eine Sanierung an der Fellerstrasse 30 so nicht tragbar ist. In der Folge fand im Tscharnergut eine Besprechung mit Jean-Daniel Gross, dem Denkmalpfleger der Stadt Bern statt, um abzuklären, ob ein Ersatzbau an der Fellerstrasse möglich wäre. Die Antwort war eindeutig. Um dies korrekt abzuklären, müsste die FAMBAU ein entsprechendes Baugesuch einreichen, so die Aussage des Denkmalpflegers. Damit würden die nötigen Antworten von den Fachstellen geliefert. Die FAMBAU hat nicht gezögert, dieses Gesuch in den Folgemonaten einzureichen. Damit wurde das nun viel diskutierte Verfahren ausgelöst. Dass man uns nun



Vertrauensbruch unterstellt und mit anderen Vorwürfen eindeckt, ist absurd und absolut unverständlich.



Warten wir ab, wie die nächste Instanz entscheidet. So oder so wäre es aber besser – und auch ein Zeichen von Respekt gegenüber entgegengesetzten Standpunkten – wenn sich alle an eine alte Lebensweisheit halten würden: Schuster bleib bei deinen Leisten. Für mich, der die betreffende Liegenschaft in- und auswendig kennt, ist es völlig unbegreiflich, wie ein Nichtfachmann ohne einschlägige Ausbildung und fernab jeglicher Expertise behaupten kann, die Anforderungen an Erdbebensicherheit, Brand- und Schallschutz, Behindertentauglichkeit und Energievorschriften könnten bei einer vergleichbaren Sanierung der Fellerstrasse 30 problemlos erfüllt

werden. Und dies notabene, obwohl mit der tatsächlichen Situation à fond vertraute Spezialisten das Gegenteil dokumentieren. Da ist es auch nicht sachdienlich, wenn sich ausgebildete Fachleute – ohne vertiefte Prüfung und eigene Berechnungen des Projekts – von illusorischen Trugbildern der falschen Experten leiten lassen.

Wie eingangs beschrieben und aktenkundig dokumentiert, ist und bleibt es das Ziel der FAMBAU, das



Tscharnergut als Siedlung in ihren elementaren Grundzügen und dem ursprünglichen Zweck zeitgemäss zu erhalten. Hier soll kein zweites Freilichtmuseum Ballenberg entstehen, sondern Wohnungen wie in diesem Dokument abgebildet (Fotodarstellungen des Ersatzneubauprojektes). Die Visualisierung des Gebäudes zeigt, dass sich der Ersatzneubau weiterhin bestens ins Quartier eingliedert und ein Unterschied zu den Übrigen bestehenden Gebäuden von aussen nicht erkennbar ist. Die FAMBAU und wohl auch andere Eigentümer werden weiter für den Fortbestand von kostengünstigem Wohnraum im Tscharnergut kämpfen, so wie es den legitimen Ansprüchen der Bewohner entspricht.

Zweck der FAMBAU Genossenschaft ist nach wie vor, günstigen Wohnraum zu schaffen und den Familien mit Kindern zur Verfügung zu stellen.

Die FAMBAU bietet seit über 75 Jahren zeitgemässen, kostengünstigen und sicheren Wohnraum an. Sie will und wird dies auch in Zukunft tun.

