

## **Projektänderung Generelles Baugesuch Fellerstrasse 30**

### **Bericht zum Projekt Ersatzneubau unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus dem Pilotprojekt Sanierung Waldmannstrasse 25**

15.02.2017 (Version 03.08.2016 korrigiert)

Gebäude           Mehrfamilienhaus S8  
Fellerstrasse 30  
3027 Bern

Auftraggeber     Fambau Genossenschaft  
Mühledorfstrasse 5  
3018 Bern

Verfasser           reinhardpartner Architekten und Planer AG  
Freiburgstrasse 257  
3018 Bern



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Baugeschichte</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Sanierung und Erweiterung gemäss Planungsvereinbarung 2011</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Ersatzneubau als „Rekonstruktion“</b> .....	<b>5</b>
4.1 Generelles Baugesuch Fellerstrasse 30 .....	5
4.2 Gestaltung, Merkmale .....	5
4.3 Berechnung Fellerstrasse 30 .....	7
<b>5. Anhang</b> .....	<b>8</b>
Erkenntnisse aus der Sanierung und Erweiterung Waldmannstrasse 25.....	8

## 1. Einleitung

Das Gebäude Fellerstrasse 30 ist im Quartierinventar Bethlehem der Gebäudegruppe F Tscharnergut zugeteilt und als schützenswert eingestuft. Wir bekräftigen die Auffassung, dass das Tscharnergut als Gesamtüberbauung schützenswert ist. Seine Rolle als städtebauliche und siedlungsgeschichtliche Pionierleistung muss gewürdigt werden und als lebenswertes Zeitzeugnis der Nachwelt erhalten bleiben. Die Erfahrungen aus der sorgfältigen und denkmalpflegerisch korrekten Sanierung des Pilotprojektes Waldmannstrasse 25, die aufgrund der Planungsvereinbarung 2011 durchgeführt wurde, zeigen aber offensichtliche Probleme bezüglich der technischen Bauqualität, der Anpassbarkeit an neue Raumansprüche und damit an die Gebrauchstauglichkeit und Vermietbarkeit. Weiter musste festgestellt werden, dass die Anpassung der Grundrisse im Hinblick auf einen ausgewogeneren Wohnungsmix nicht möglich ist. Nicht zuletzt stellt die Bauherrschaft nach Abschluss der Arbeiten fest, dass der ökonomische Aufwand dieses Konzeptes nicht vertretbar ist. Kosten und Nutzen stehen in keinem vertretbaren Verhältnis. Die Fambau hat deshalb beschlossen, ihre weiteren Scheibenhäuser nicht nach diesem Konzept der Planungsvereinbarung 2011 umzubauen.

Reinhardpartner erhielt deshalb den Auftrag, einen Ersatzneubau zu planen, der wohl das äussere Erscheinungsbild des Scheibenhauses im Rahmen der Gesamtanlage Tscharnergut wahr, aber mit zeitgemässen Wohnungsgrundrissen, einem neuen Wohnungsmix und aktuellen komfortmässigen, technischen sowie energetischen Standards dem Tscharni eine Entwicklung in die Zukunft garantiert.

Mit dem vorliegenden Bauprojekt vertreten wir die Auffassung, dass ein Ersatzneubau als „Rekonstruktion“ mit den wichtigsten gestalterischen Merkmalen der richtige Weg für die Zukunft ist. Dies insbesondere auch im Hinblick auf die denkmalpflegerische Schutzwürdigkeit der Gesamtanlage sowie alle andern Nachhaltigkeitsaspekte, die der Fambau ein grosses Anliegen sind. Auf die Berücksichtigung des sozialen Aspektes einer Durchmischung mit heute aktuellen Familienwohnungen in kinderfreundlicher Umgebung sowie altersgerechten Wohnungen soll ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Der Wandel im Tscharni soll mit „Enkeltauglichkeit“ den nächsten Generationen sinnvollen, bezahlbaren und gut nutzbaren Wohnraum hinterlassen, so wie es einst der Grundgedanke der Erbauer war.

## 2. Baugeschichte

Das Tscharnergut ist geprägt von vier Typen von unterschiedlichen Wohnbauten, die im Sinne der „gemischten Bauweise“ in einem Orthogonalraster entlang dem Rückgrat des Mittelweges gesetzt sind. Erstellt wurde die erste grosse Nachkriegssiedlung 1958- 65 für 5000 Einwohner und bietet alle nötigen Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf wie Läden, Kindergärten, eine Kinderkrippe, eine Schule, ein Restaurant und eine Freizeiteinrichtung. Das Tscharnergut ist weitgehend autofrei, innerhalb der Siedlung führen lediglich kleine Stichstrassen zu den Parkplätzen und Einstellhallen. Die restlichen autofreien Aussenräume stehen den Bewohnern und vor allem ihren Kindern zur freien Verfügung: Diese riesigen Freiflächen zwischen den Häusern wurden zur «Allmend des Kindes» deklariert.

Das Gebäude Fellerstrasse 30 ist eines von vier ungleich langen, achtgeschossigen Scheibenhäusern, denen ein gemeinsames Konzept bezüglich Grund- und Aufriss sowie bezüglich Konstruktion zugrunde liegt. Die Bauten bestehen im Wesentlichen aus zwei Teilen: einem langgestreckten Laubengangtrakt und einem südseitig anschliessenden verputzten Kopfbau, der sich durch seine einseitige Verbreiterung und durch das an der Westfassade einspringende Fensterband eines integrierten Treppenhauses absetzt. Der Kopfbau enthält pro Etage zwei symmetrisch zur Längsachse des Hauses angeordnete Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen, die sich mit Loggien gegen Süden orientieren. Die Südfassade lebt mit der Abdrehung des Grundrisses von der Gliederung mit Loggienöffnungen und -brüstungen.

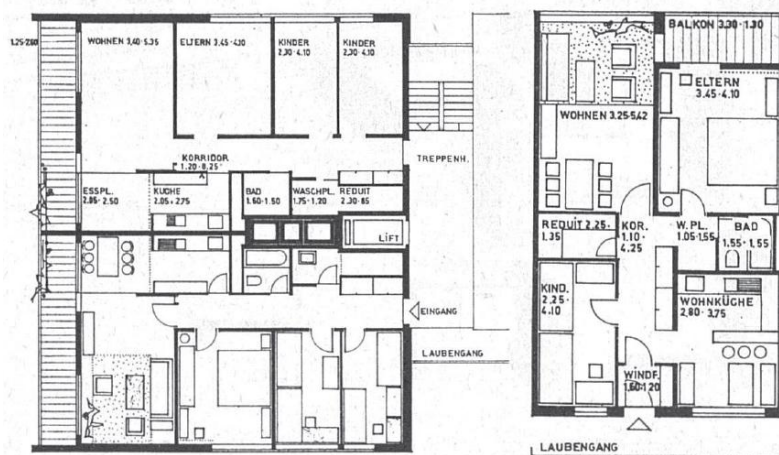
Im Laubengangtrakt befinden sich je nach Hauslänge drei bis fünf Paare gespiegelter kleiner Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen. Die schmale Nordfassade gegen den Mittelweg ist als geschlossene, verputzte Wand ausgeführt. An den Längsfassaden erzeugen die unterschiedlichen Gebäudeteile eine deutliche Spannung, indem der Laubengangtrakt eine stark horizontale Gliederung und der abgesetzte Kopfbau als Abschluss einen vertikalen Akzent setzt.

Das optische Gleichgewicht wird stabilisiert durch den schlanken vertikalen, ostseitig dem Laubengangtrakt vorgestellten Lift-/Treppenturm. Stilistisch nehmen die Bauten die in der Moderne wurzelnden, rationalistischen Strömungen der 60er Jahre vorweg. Räumlich gesehen bilden sie sowohl geschickt gesetzte Zäsuren innerhalb der Grossüberbauung, als auch verbindende Elemente zwischen Fellerstrasse und dem Mittelweg als Fussgängerbereich.

Die Konzeption und Konstruktion der Wohnbauten ging vom äusserst sparsamen Umgang mit finanziellen Ressourcen aus. So wurden die Baukosten von den zukünftigen Mieten her plafoniert, die für kinderreiche Familien besonders günstig sein sollten. Die Bauweise wurde deshalb möglichst rationell gewählt und Einsparungen konnten durch grosse Mengenrabatte und Materialeinsparungen (z.B. dünne Betondecken) erzielt werden.

So wurde z.B. die Laubengangerschliessung für die Scheibenhäuser aufgrund umfangreicher Studien ausdrücklich aus Kostengründen gewählt. Es wurde versucht, mit möglichst wenigen Erschliessungskernen auszukommen; auch die Anzahl Lifthaltstellen wurde optimiert, indem die Haltstellen auf den Zwischenpodesten immer zwei Geschossen dienen.

Die Grundrisse sind für alle Wohnungen mit der gleichen Zimmerzahl identisch. Insgesamt entstanden 1182 Wohnungen – 70 Prozent davon sind Dreizimmer-Wohnungen. An der Fellerstrasse 30 sind es 64 Wohnungen, davon 16 Vierzimmer-Wohnungen mit 81 m<sup>2</sup> und 48 Dreizimmerwohnungen mit 67 m<sup>2</sup>.



Grundriss links:  
Vierzimmer -Wohnung  
in den Südköpfen der Scheibenhäuser  
HNF 81.5m<sup>2</sup>

Grundriss rechts:  
Dreizimmer-Wohnung  
in den Scheibenhäusern  
HNF 67.5m<sup>2</sup>

### 3. Sanierung und Erweiterung gemäss Planungsvereinbarung 2011

#### Erkenntnisse aus der Sanierung und Erweiterung Waldmannstrasse 25

Hier wird auf die Ausführungen von Walter Straub, Geschäftsführer Fambau Genossenschaft, im Anhang 5 verwiesen.

## **4. Ersatzneubau als „Rekonstruktion“**

### **4.1 Generelles Baugesuch Fellerstrasse 30**

Die Zahl der ursprünglich 5000 Bewohner der Grosssiedlung hat sich halbiert, das Konzept Tscharnergut wurde vor 60 Jahren erarbeitet und es zeigen sich nun grosse Differenzen zwischen damaligen und heutigen Anforderungen an eine Wohnung. Dem soll mit dem Ersatzneubauprojekt entgegen gewirkt werden: mit breiterem Wohnungsangebot, besserer Durchmischung von Jung und Alt, grösseren Wohnungen, hohe Gebrauchstauglichkeit der Grundrisse und Raumproportionen für heutige Ansprüche sowie heutigen Standards bezüglich Energieanforderungen und Schallschutz etc.

Das vorliegende Bauprojekt versteht sich als Ersatzneubau im Sinne einer Rekonstruktion des bestehenden Gebäudes. Damit soll der denkmalpflegerischen Einstufung des Gebäudes und dessen Einbindung in die Gesamtsiedlung Tribut gezollt werden. Die Stellung im Quartier sowie auch die architektonische Konzeption des Scheibenhauses S8 wird übernommen. Ebenso werden gestalterische Merkmale im Aeusseren im Interesse des einheitlichen Siedlungsbildes adaptiert. Dank heutigen Konstruktionsmöglichkeiten werden die Oeffnungen auf beiden Seiten auf der zurückgesetzten Fassadenebene im Interesse einer räumlichen Oeffnung und besseren Belichtung vergrössert.

### **4.2 Gestaltung, Merkmale**

Die zusätzliche westseitige Raumschicht wird analog dem Pilotprojekt gemäss der Planungsvereinbarung übernommen und es ist geplant, sie bis über den Kopfbau weiterzuziehen, so dass kein neuer Versatz zwischen Kopfteil und Längsbau entsteht. Die Grösse des Kopfbaus ist neu so gewählt, dass zwei gut proportionierte 4.5-Zimmer Wohnungen angeordnet werden können.

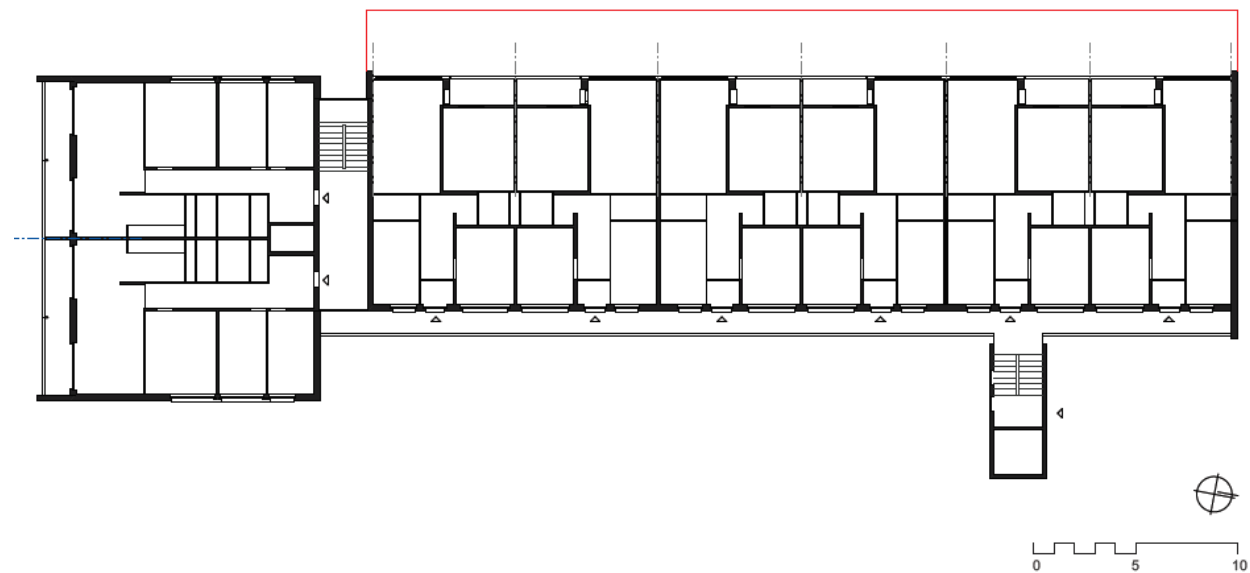
Das Erschliessungsprinzip wird beibehalten, das Treppenhaus bildet die Fuge zwischen Kopf- und Scheibentrakt, der andere Erschliessungskern ist als vorgestellter Turm mit der prägnanten Laubengang-Erschliessung ostseitig angeordnet.

Die Wohnungen im Längsbau werden nach wie vor über den Laubengang erschlossen, wobei dank der Wohnungsverteilung keine Individualzimmer durch nachbarliche Erschliessungen beeinträchtigt werden. Die Wohnungen sind mit durchgehenden Wohn/-Ess- und Loggiabereichen organisiert und von dort angeschlossen die Zimmer und Nebenräume. Die Südfassade ist horizontal gegliedert und lebt vom Wechsel von Fensterbändern und eingezogenen Loggias.

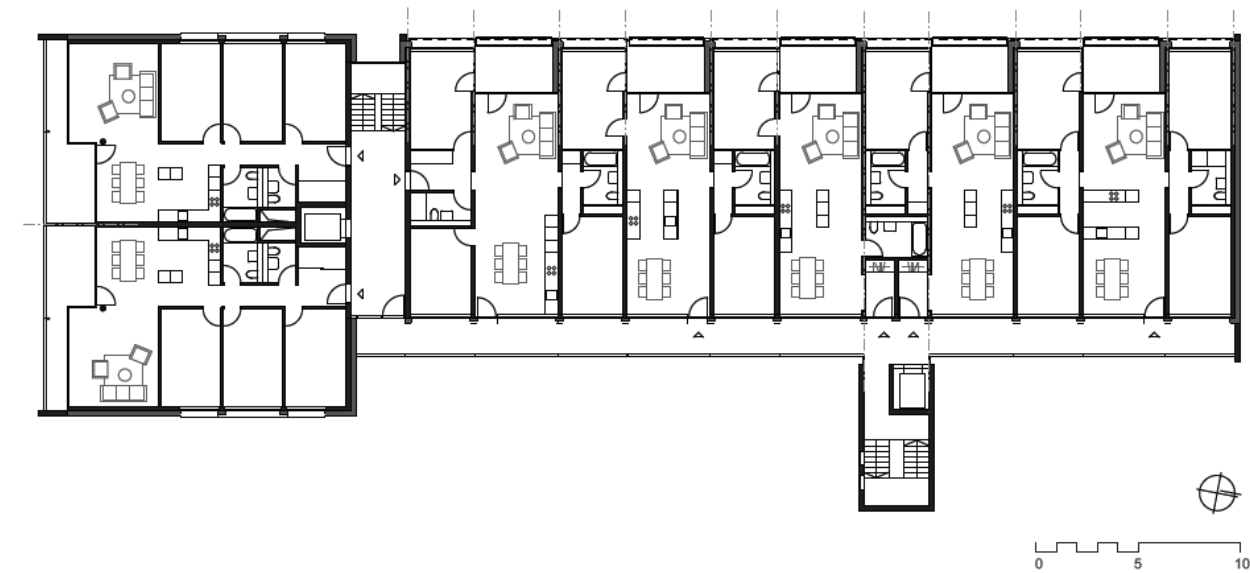
Neben den äusseren Gestaltungsgrundsätzen der Scheibenhäuser wird auch das Material- und Farbkonzept mit Elementbeton- Brüstungen, grober Körnigkeit des Verputzes an den Stirnfassaden, den Treppentürmen in Ortsbeton sowie dem „Schmetterlingsdach“ in Eternit weitgehendst respektiert und damit das einheitliche Erscheinungsbild gewahrt.

### Grundrissvergleich Normalgeschosse

Ist-Zustand mit Potential gemäss Planungsvereinbarung (rot)



### Ersatzneubau





Südseite IST



Südseite Ersatzneubau



Ostseite IST



Ostseite Ersatzneubau



Westseite IST



Westseite Ersatzneubau

### 4.3 Berechnungen Fellerstrasse 30

Vergleich		IST- Zustand	Ersatzneubau
Geschossfläche GF		6'410	7'742
Bruttogeschossfläche BGF		5'984	6'856
Hauptnutzfläche HNF		4'544	5'104
Wohnungsmix	5.5- Zi		8
	4.5- Zi	16	24
	3.5- Zi	48	8
	2.5- Zi		16
Wohnungszahl		64	56
Bewohnende ca.	Zimmerzahl-1	144	136

## 5. Anhang

Ausführungen von Walter Straub, Geschäftsführer Fambau

### **Bericht zum generellen Baugesuch Fellerstrasse 30 in Bern Erkenntnisse aus der Sanierung und Erweiterung Waldmannstrasse 25**

#### **Ideenentwicklung und Überprüfung**

2006 lancierte die FAMBAU Genossenschaft als grösste Eigentümerin im Tscharnergut einen Studienauftrag mit sechs Architekturbüros für die Waldmannstrasse 25. Ziel der Studie war es, aufzuzeigen, welche Möglichkeiten für eine Erneuerung der Scheibenhäuser bestehen und welcher Entwicklungsweg der Geeignetste sein könnte. Dabei wurde selbst der Abbruch mit Ersatzneubau thematisiert. Folglich erhielten wir auch sechs unterschiedliche Lösungsvorschläge. Diese reichten vom minimalen baulichen Eingriff bis zum Ersatzneubau. Eine Jury, in welcher auch der "Vater des Tscharnerguts", Ulyss Strasser mitwirkte, befand schliesslich die Arbeiten von Matti Ragaz Hitz Architekten und Rolf Mühlethaler als die Erfolgversprechendsten.

Die Aussenraumqualität des Quartiers Tscharnergut ist bis heute gefragt und hoch einzuordnen. Die damalige Sicht der Erbauer galt nebst dem Aussenraum an erster Stelle den günstigen Familienwohnungen. Dieses Ziel wurde damals erfolgreich umgesetzt. Dies geschah jedoch zum Preise einer minimalen und kostengünstigen Bauqualität. Die Bausubstanz ist daher nach heutigen Massstäben nicht vergleichbar. Diese ist auch in keiner Weise vergleichbar mit den Altstadtgebäuden von Bern, welche beinahe für die Ewigkeit erbaut sind. Die Lebensdauer der Gebäude im Tscharnergut und ihrer Bausubstanz ist nach mehr als fünfzig Jahren bereits erreicht.

Wir befinden uns mit diesen Gebäuden im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Mieten müssen weiterhin günstig bleiben. Heute haben die Bewohner jedoch die Erwartung an einen zeitgemässen Wohnkomfort. Deshalb sollen sich die zukünftigen Investitionen auf die aktuellen Wohnbedürfnisse ausrichten.

#### **Analyse und Verfahrensentwicklung**

In einem nächsten Verfahrensschritt wurde eine Marktanalyse mit einer Aussage zur demografischen Entwicklung der Bevölkerung im Westen von Bern erarbeitet. Die möglichen Bedürfnisse und Marktchancen wurden abgeklärt und in einem Grundlagenbericht festgehalten. An dieser Analyse, welche unter der Federführung der Tscharnergut Immobilien AG durchgeführt wurde, haben sich alle Eigentümer im Tscharnergut beteiligt.

Als gemeinsames Ziel entstand daraus eine Rahmenvereinbarung unter den Eigentümern und mit Beteiligung der Stadt Bern, welche die Zukunft des Tscharnerguts regelt. Das Quartier soll in seiner baulichen und räumlichen Grundstruktur erhalten bleiben, soll sich an die zukünftigen Markt- und Mieterbedürfnisse ausrichten und in seiner Identität und seinem Image gestärkt werden. Die Rahmenvereinbarung wurde am 26. Juni 2009 allseitig unterzeichnet.



## **Spielregeln zur Projektentwicklung**

Mit der Unterzeichnung der Rahmenvereinbarung beschlossen die Eigentümer, gemeinsam eine mögliche Sanierung mittels eines Pilotprojekts an der Waldmannstrasse 25 zu erarbeiten. Damit sollte in der Zukunft eine umsetzbare Lösung für die Scheibenhäuser aufgezeigt werden. Für die Erarbeitung des Pilotprojekts wurden in einem neuen und wegweisenden Verfahren am runden Tisch alle Eigentümer und alle für eine rechtsgültige Baubewilligung zuständigen Behörden zur Mitwirkung eingeladen. Dabei sollte zusätzlich zum Pilotprojekt eine verbindliche Planungsvereinbarung entstehen. In dieser galt es, die Spielregeln für zukünftige Sanierungsvorhaben festzulegen und das Bewilligungsverfahren zu vereinfachen. Die Planungsvereinbarung wurde schliesslich im Dezember 2012 von allen Eigentümern und dem Stadtpräsidenten unterzeichnet.

Auf dem Weg zu dieser Planungsvereinbarung stand zu Beginn eine tiefgreifende und intensive Untersuchung zu der von der Denkmalpflege hochgepriesenen wertvollen Bausubstanz. Es zeigte sich nach Abschluss dieser sehr umfangreichen Untersuchungen, dass die bestehende Bausubstanz äusserst schlecht war und eigentlich derart viele Massnahmen notwendig wären, dass die wirtschaftlichste Lösung ein Ersatzneubau gewesen wäre. Wir mussten zum Beispiel feststellen, dass die Fassadenelemente auf der Westseite minimal verankert und teilweise absturzgefährdet waren. Ein vollständiger Ersatz dieser Fassade wurde notwendig.

Die Denkmalpflege war vorerst nicht bereit zu diesem Schritt. Auch alle übrigen Vorschriften sollten mittels Kompromissen dem übergeordneten Schutzinteresse weichen. Letztlich war jedoch eine Veränderung unumgänglich. In intensiven Diskussionen konnte schliesslich die Lösung der Erweiterung mit einer Raumschicht von 3 Metern ausgehandelt werden. Ebenfalls wurde beschlossen, die vertikalen Erschliessungstürme vollständig zu ersetzen.

## **Umsetzung der Sanierung**

Mit dem Beginn der Bauarbeiten wurde deutlich bestätigt, dass die vorhandene Bausubstanz den heute gültigen materiellen Anforderungen nicht mehr genügte. Dies kann für uns als Wohnungsvermieter zu einer mietrechtlichen Gratwanderung werden. Es war unmöglich, mit der bestehenden Bausubstanz und den akzeptierten Massnahmen die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen. Nach SIA 181 konnten die Mindestanforderungen bei den realisierbaren Schalldämmungen der Wohnungen für die Bereiche Decken und Wohnungstrennwände bei weitem nicht erreicht werden.

Der statische Zustand erlaubte gemäss Beurteilung des Bauingenieurs kein zusätzliches Gewicht. Damit musste unter anderem die verbesserte Schallisolation des Bodenaufbaus fallen gelassen werden. Eindrücklich wurde diese Aussage mit den offengelegten Deckenrändern auf der Westseite dokumentiert. Die Decken bestanden aus 14 cm Beton, einer ungenügenden Netzarmierung, welche zudem noch an falscher Lage in der Konstruktion eingebaut war. Damit erfüllte die Armierung die ihr zugeordnete Aufgabe in keiner Weise. Zusätzlich wurde die Deckenkonstruktion noch durch die eingelegten Kupferrohre der Deckenheizung geschwächt.

Die Wohnungstrennwände bestanden aus 15 cm Backstein und waren bezüglich Schallschutz absolut ungenügend. Aus statischen Gründen konnten auch keine Wände verschoben oder nachisoliert werden, da die Tragkraft der Gesamtkonstruktion dies nicht erlaubte. Eine zusätzliche Schallisolation der Wohnungstrennwände hätte die ohnehin schon kleinen Wohnungen zudem noch weiter geschmälert. Somit konnten auch die Zimmergrössen nicht verändert werden. Die vorhandenen Kinderzimmer mit maximal 9 m<sup>2</sup> Grundfläche bleiben auch nach der Sanierung bestehen.

Der Wohnungszugang über die Laubengänge konnte ebenfalls nicht verändert werden, somit sind auch die Sicherheitsvorgaben für Fluchtwege nicht erfüllt und die Hindernisfreiheit kann nicht eingehalten werden. Dies sind nur einige Beispiele der erwähnten Kompromisse. Es besteht dazu eine lange Liste der nicht erfüllbaren Vorschriften.

## **Fazit zu den baurechtlichen Verletzungen**

Die FAMBAU hat sich dennoch entschlossen, dieses Sanierungsexperiment Waldmannstrasse 25 umzusetzen und nach Abschluss ein Fazit zu ziehen. Die harten Fakten dazu sind:

- Ein Projekt, welches den mietrechtlichen Anforderungen nicht entspricht.
- Ein Projekt, das die Anforderungen an die Erdbebensicherheit nicht zu erfüllen vermag.
- Ein Projekt, das den Brandschutzanforderungen nur ungenügend gerecht wird.
- Ein Projekt, das die Anforderungen an die Hindernisfreiheit nur teilweise erfüllen kann.
- Ein Projekt, welches die Energievorschriften nicht erfüllt.
- Ein Projekt, das die ökologische Gebäudebilanz weit verfehlt.
- Ein Projekt, welches die minimalen Schallschutzanforderungen nicht erfüllen kann.
- Ein Projekt, das den heutigen Bedürfnissen einer Familienwohnung nicht gerecht wird.

Die umfangreiche Zustandsanalyse konnte während der Bauzeit mit einer umfassenden Fotodokumentation eindrücklich unterstrichen werden.

## **Wiedervermietung nach der Sanierung**

Die Vermietung der Wohnungen hat vom Frühjahr 2015 bis ins Frühjahr 2016 auch deutlich aufgezeigt, dass eines der Hauptziele des Tscharnerguts, gemäss Wortlaut der Rahmenvereinbarung, nicht erfüllt werden kann.

"Ein attraktives Angebot an preiswerten Wohnungen für Familien schaffen."

Familien zeigten bei der Besichtigung wenig Interesse an den Wohnungen. Die Kinderzimmer sind zu klein, die Wohnungsgrundrisse sind nicht gefragt. Zudem wurde von den Mietern nicht verstanden, wieso die Innenräume im ursprünglichen, heute nicht mehr zeitgemässen Farbtönen gestrichen wurden.

Der schon zuvor ungenügende Schallschutz konnte aus statischen Gründen nicht verbessert werden und könnte in Zukunft zu Streitigkeiten unter den Nachbarn führen. Es bleibt zu hoffen, dass bei der Schlichtungsstelle keine Forderungen von Mietern für eine Mietzinsreduktion aus den genannten Gründen eingereicht werden. Ansonsten dürfte es interessant werden, wie die Tatsache beurteilt wird, dass die Eigentümerschaft wegen des Denkmalschutzes die geltenden baulichen Vorschriften nicht einhalten konnte.

## **Kostenstatistik im Vergleich**

Bereits während der Planung wussten wir, dass sich die Baukosten etwa im gleichen Rahmen wie ein Ersatzneubau bewegen. Dies wurde mit der Bauabrechnung auch bestätigt.

Durchschnittlich betragen die Sanierungskosten für eine 3 ½ Zimmerwohnung an der Waldmannstrasse 25 rund 280'000 Franken, ohne dabei die bestehenden Kosten für die vorhandene Rohbausubstanz in den Anlagenwert einzurechnen.

Zum Vergleich können die folgenden Zahlen aufgelistet werden:

Mit einem Gebäudevolumen von etwa 35'200 m<sup>3</sup> ergeben sich daraus folgende Werte: ca. 765 Fr./m<sup>3</sup> ohne Rohbau und etwa 1'000 Fr./m<sup>3</sup> mit der bestehenden Rohbausubstanz.

Die Berechnung der Gebäudefläche GF mit ca. 12'285 m<sup>2</sup> ergibt einen Betrag von 2'745 Fr./m<sup>2</sup>.

Die Berechnung der Hauptnutzfläche HNF von ca. 11'000 m<sup>2</sup> ergibt einen statistischen Wert von 3'150 Fr./m<sup>2</sup> ohne Rohbau und 4'000 Fr./m<sup>2</sup> mit Einrechnen der Rohbausubstanz.

Diese statistischen Werte belegen deutlich, dass die Kosten eindeutig zu hoch und mindestens auf Neubauniveau ausgefallen sind. Die entsprechende Ausschreibung der Neubauplanung Muttachstrasse belegt eindeutig, dass die Kosten für die Sanierung teurer sind als kostengünstige Neubauwohnungen. Entsprechend sind die Auswirkungen auf die Mietzinse nach der Sanierung, welche etwa doppelt so hoch sind wie vor der Sanierung. In der Mietzinsberechnung ist die bestehende Bausubstanz nicht enthalten, da die Anlagekosten vor Sanierungsbeginn vollkommen abgeschrieben werden mussten. Andernfalls wäre diese Berechnung und Mietzinsbelastung im Mietmarkt nicht vertretbar geworden.

## **Lebenserhaltung für den nächsten Zyklus**

Trotz der Sanierung dürfte die voraussichtliche Lebensdauer des Gebäudes Waldmannstrasse 25 auf maximal etwa 30 Jahre beschränkt bleiben. Die bestehende ursprüngliche Rohbausubstanz konnte nicht aufgewertet werden und wird sich in den folgenden Jahren der Alterung weiter abbauen. Wirtschaftlich ist dieser enorme Aufwand eigentlich nicht vertretbar.

## **Die Idee der Pioniere**

Grundsätzlich war die hohe Qualität des Tscharnerguts als Quartier nie bestritten. Die verkehrsfreie Siedlung wurde von der Bauherrschaft nie in Frage gestellt. Nur die materielle Substanz der Gebäude, welche zur Zeit ihrer Erstellung unter einem enormen Spardruck gebaut wurden, erfüllen die Bedürfnisse heute nicht mehr. An dieser Stelle soll aber festgehalten werden, dass die Entwicklung und Erstellung des Tscharnerguts eine Pionierleistung aus den 1950-Jahren darstellt und nicht geschmäleret werden soll. Nur genügen die Anforderungen an die heute gültigen Gesetze und die gesellschaftlichen Erfordernisse bei weitem nicht mehr.

Um ein Museum daraus zu machen ist aber das Quartier eindeutig zu jung und der Standort in der Stadt Bern zu wichtig. Letztlich haben die Pioniere eine Siedlung als Massenprodukt gebaut, um Familien mit Kindern günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel kann nach 60 Jahren nicht mehr erfüllt werden.

Jetzt ist es an der Zeit und muss hier die Frage erlaubt sein, was wichtiger ist:

- die Sicherheit der Bewohner
- die Nutzertauglichkeit
- die Hindernisfreiheit
- die ökologische Gebäudebilanz

oder der Denkmalschutz. Es macht keinen Sinn, etwas zu erhalten, das nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden kann.

**Die Zukunft**

Aus diesen Gründen ist die FAMBAU Genossenschaft zum Schluss gekommen, dass mit den Erfahrungen und der weiteren Entwicklung im Tscharnergut und im Speziellen mit dem eingereichten generellen Baugesuch für die Fellerstrasse 30 eine neue Epoche begonnen werden sollte. Die vorliegende bestechende Idee für einen Ersatzneubau dient dazu, das längerfristige Überleben des Tscharnerguts zu sichern. Daran sollte auch die Denkmalpflege ihr Interesse haben und einwilligen können.

Ein Ersatzneubau in der vorliegenden Form, mit dieser zeitlos starken architektonischen Sprache wird allen notwendigen Anforderungen gerecht und fügt sich in der gesamten Gestaltung des Quartiers harmonisch ein.

Die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt mit der zusätzlichen Gebäudetiefe, einem zusätzlichen Geschoss, grösseren Wohnungen und Zimmern erlaubt, den Wohnungsbestand zu erhalten und die Anforderungen an zeitgemässen Wohnungsbau und Mieterbedürfnisse zu erfüllen. Der Ersatzneubau Fellerstrasse 30 wird dabei nicht speziell auffallen und die Stärken des Tscharnerguts gar unterstützen. Damit wird das Potential geschaffen, dass in der Zukunft wieder ein gefragtes Trendquartier für kinderreiche Familien entstehen kann.

Gegen diese Vision können eigentlich keine vernünftigen Argumente bestehen.

Bern, 22. Juli 2016 WS