



HOCH PART ERRE



1-2/22

Neuer Wohnraum auf altem Gelände in Bern Seite 40

Flora aus den Fugen: Urbane Biodiversität Seite 28

Schweizer Label setzt auf Flachs und Fairness Seite 20



Die alten Lagergeschosse sind luftig, aber nicht hoch genug für reguläre Zwischendecken. Über den als Holzboxen gebauten Räumen können sich die Bewohnerinnen selbst etwas zimmern.

Wagemut im Toblerone-Lager

Trotz schwierigster Ausgangslage haben BHSF Architekten und einige Unerschrockene ein Industrielager auf dem Berner Holliger-Areal zum Genossenschaftshaus umgebaut.

Text:
Palle Petersen
Fotos:
Jürgen Beck

Angenommen, ein Immobilienentwickler stünde vor einem Lagerhaus aus den 1960er-Jahren: Es ist nicht gegen Erdbeben ausgesteift und für eine Wohnnutzung viel zu breit. Die Geschosse sind luftig, aber doch nicht hoch genug für Zwischendecken. Im Stützenraster wären zwei Zimmer zu breit und drei Zimmer zu schmal. Zu allem Übel liegt der sperrige Koloss am Hang, und in seiner Mitte steht ein stockdunkles Silo. Der Immobilienentwickler würde abwinken. Ersatzneubau oder gar nicht.

Doch auf dem Berner Holliger-Areal kommt die frisch gegründete Genossenschaft Warmbächli daher. Sie setzt drei Holzgeschosse auf die ehemalige Toblerone-Lagerhalle und füllt sie mit Gewerbe- und Gemeinschaftsräumen und Wohnungen. Zur Seite stehen ihr die Nachwuchsarchitekten, die neun Jahre zuvor den städtebaulichen Wettbewerb gewonnen und die Umnutzung vorgeschlagen haben. Ist das noch Wagemut oder schon Wahnsinn?

Die finstere Unterwelt nutzbar gemacht

Tim Seidel von BHSF Architekten erinnert sich noch gut an seinen ersten Besuch auf dem Areal siehe «Das Holliger-Areal», Seite 44: «Die eleganten 50er-Jahre-Bauten der Müllverbrennung gab es noch. Die Fabrik von Chocolat Tobler auch. Und dann war da das Lager an der Güterstrasse: halb im Hang vergraben, die Stützen bis zu einem Meter dick. Über dem Lift stand «Nutzlast unbeschränkt», und im zweiten Untergeschoss floss der Stadtbach Warmbächli in einer Röhre mitten durchs Haus. Ich kapierte es zwar nicht, aber ich war begeistert.»

Noch heute ist die Kraft des Rohbaus spürbar und das Haus nicht einfach zu verstehen. Unsere Tour beginnt in der finsternen Unterwelt. Das dritte Untergeschoss beherbergt Lager, Mieterkeller und Technikräume. Hier stehen die meterdicken Stützen, durch kräftige Betonkränze im Boden verankert. Zusammen mit den zwei Treppenhäusern mit Flügelmauern sorgt das für Erdbebensicherheit.

Im Geschoss darüber liegt eine Einstellhalle mit zwanzig Parkplätzen im Hang. Nach vorne hin, wo vom Holligerhof ein wenig Licht ins Souterrain fällt, gibt es einen Secondhand-Bastelladen, ein Nähstudio, eine Praxis und Bandräume. «Der Raum war ja da», sagt Seidel, «wir haben ihn bloss nutzbar gemacht: den Betonboden erhalten, Mauern aus Kalksandstein eingezogen, Lüftung und Strom offen sichtbar verlegt – fertig. Das reicht vielleicht nicht für eine Bank, aber für günstiges Gewerbe allemal.»

Das erste Untergeschoss ist bloss zur Güterstrasse hin eins. Entsprechend erstreckt sich dort ein grosser Velokeller dem Hang entlang. Vom Holligerhof im Hochparterre aus ist es das öffentlichste Geschoss im Haus. Hier springt die Fassade zurück und präsentiert die freigespielten Stützen, in dicke Dämmung gepackt, als rote Arkade. Dahinter Café, Kita und Quartierraum.

In den oberen Etagen wird es normaler

Das Geschoss auf Höhe der Güterstrasse ist das erste, das von zwei Seiten Licht bekommt. Hier beginnt das Wohnen. Von der Strasse führen ein paar Stufen auf die gezackte Laderampe und ins Entree. Daneben liegt die «Selbstbauoft»: zwei Bäder, Strom und Wasser, ansonsten 280 Quadratmeter Freiheit für acht Menschen. Damit erreicht die Loft exakt das Ziel der Genossenschaft: 35 Quadratmeter pro Person sollten genügen. → Seite 46



Einheitlich umhüllen Welleternit und giftgelbe Fenster den Bestand und die Aufstockung. Dahinter ein wahres Raumlabyrinth, zuoberst Solarpergola und Gemeinschaftsgarten.

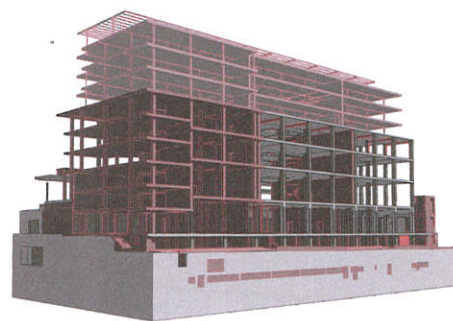
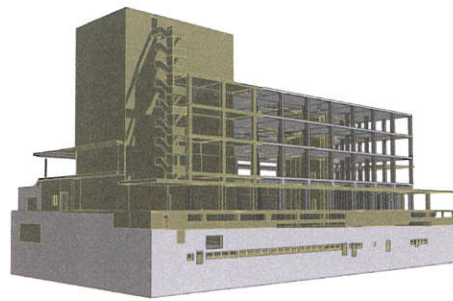


Wo einst Kakaobohnen im dunklen Silo lagerten, befinden sich Normalgeschosse und Lagergeschosse, verschachtelt angeordnet. Die Details sind einfach, die Leitungen sichtbar.





Illustration des Areals (Toblerone-Lager in Grün)



Substanzerhalt (grau), Abriss (grün), Anbau Beton (dunkelrot), Aufstockung Holz (hellrot)

Das Holliger-Areal

Über sechzig Jahre lang verbrannte die Stadt Bern ihren Kehricht auf dem Gewerbeareal westlich des Inseospitals. Als die Firma Chocolat Tobler den Ort verliess, übernahm die Stadt ihre Fabrik und den Lagerbau. Dann nutzten Kreative und Journalisten, Gemüsehändler und ein Teelager die Flächen. Zeitweise arbeitete der Designer Luigi Colani hier an seinen Stromlinienformen. Zu Beginn des neuen Jahrtausends verlagerte die Stadt die Müllverbrennung und baute mit Graber Pulver Architekten die Energiezentrale Forsthaus auf der anderen Seite der Bahngleise. Das Holliger-Areal wurde damit zur Brache. Ein städtebaulicher Wettbewerb unter siebzehn Teams suchte Ideen für ein 2000-Watt-Areal zum Wohnen.

BHSF mit Christian Salewski nahm als Nachwuchsteam teil. Anfangs wollten sie so viel Bausubstanz wie möglich erhalten. Doch der Gestank liess sich nicht aus den Bauten der Kehrichtverbrennung entfernen, und der Fabrikbau von Chocolat Tobler war als flacher Holzbau kaum erweiterbar. Letztlich schlugen sie vor, das Tobler-Lager von 1962 zu erhalten und typologisch daran anzuknüpfen. Sie gruppierten fünf Grossvolumen mit Sockel und gestaffelter Silhouette um einen Hofraum. Das südlichste dreht sich zur Strassenkreuzung aus und vermittelt zum tieferen Terrain. Im Norden erhebt sich ein Hochhaus über die Bahngleise. Der Ansatz überzeugte die Jury, und so beauftragte sie BHSF mit der Planung. Ausserdem sprach sie ihnen den Umbau des Toblerone-Lagers zu.

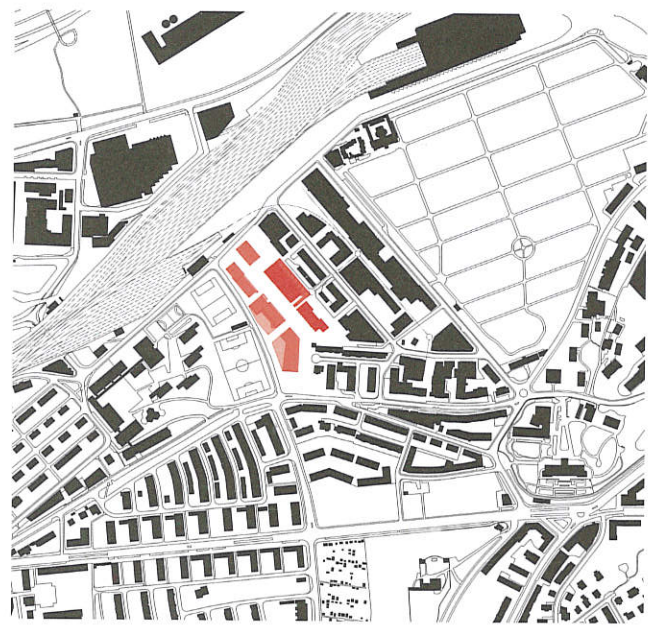
Erst wollte die Stadt Bern die Hälfte der Baufelder an Private abgeben. Doch der Widerstand war gross, letztlich kamen eine gemeinnützige AG und fünf Genossenschaften zum Zug; die tradierten Berner Unternehmergenossenschaften interessierten sich - wenig überraschend - nicht für das alte Lagerhaus. Nur die frisch gegründete Baugenossenschaft Warmbächli fing Feuer. Damals gab es kaum Plangrundlagen, keine echte Gebäudeanalyse und einen eher rudimentären Schadstoffbericht. Ziemlich blauäugig steuerten die jungen Unerfahrenen ins Abenteuer. Sie bekamen Land und Lager samt einer Million Franken Sanierungszustupf. Ein gutes Geschäft für die Stadt, die notabene das Fünffache für den Abbruch budgetiert hatte.

Ursprünglich wollte die Stadt den Rahmen- und Entwicklungsplan in den Baurechtsverträgen verankern und peilte die Baueingabe als Gesamtvorhaben an. Doch die sechs Bauträger wollten, obwohl sie sich koordiniert beworben hatten, eigenständig auf ihren Baufeldern agieren. Die Stadt wiederum war an Rechtssicherheit interessiert. Deshalb schwenkte man schliesslich auf eine öffentlich-rechtliche Überbauungsordnung um. In diesem Prozess erhielt das Toblerone-Lager ein Geschoss mehr, die südlichen Baufelder verloren den Sockel - und die Planung verzögerte sich. Während die Alteingesessenen ihre Baufelder erst ab 2019 beplanten, machte sich die Genossenschaft Warmbächli schon ans Bauen. Nun ist sie eingezogen, und rundum fahren Bagger auf. Bis 2027 ziehen schrittweise die Nachbarn ein. Dann werden etwa 900 Menschen auf dem Holliger-Areal leben. ●

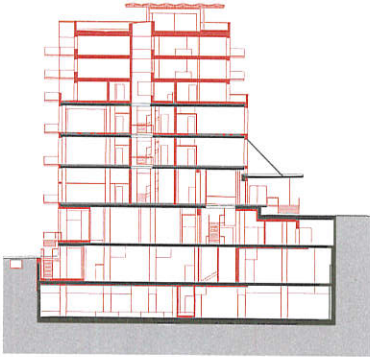
Umnutzung und Aufstockung
Güterstrasse, Bern
 Holligerhof 8, 3008 Bern
 Auftrag: städtebaulicher Wettbewerb 2012 (mit Christian Salewski), Direktauftrag 2017
 Bauherrschaft: Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, Bern

Architektur: BHSF, Zürich (Projektleitung: Pascal Hendrickx, Elitsa Lacaze)
 Baumanagement: Itten + Brechbühl, Bern
 Tragkonstruktion: Tschopp Ingenieure, Bern
 Haustechnik: Gruner Region Bern, Zollikofen
 Bauphysik, Nachhaltigkeit: Grolimund + Partner, Bern

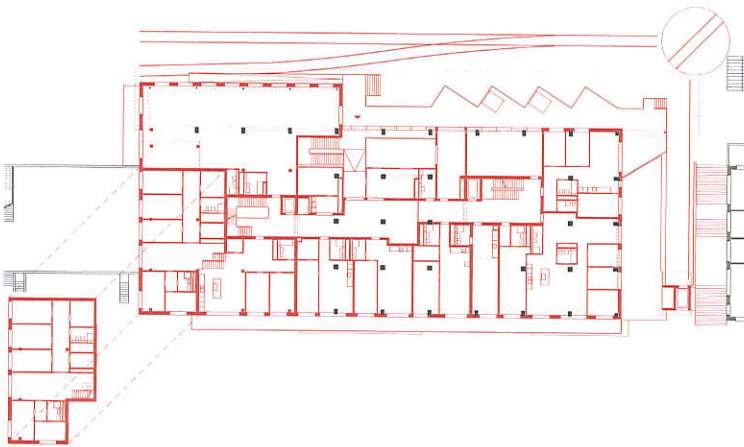
Holzbau, Fassade: Kühni, Ramsei
 Baumeister: ARGE Wirz AG, Bern, mit Frutiger AG, Bern
 Gebäudevolumen: 75 500 m³
 Geschossfläche: 17 800 m²
 Baukosten (BKP 1-5): Fr. 41 Mio.



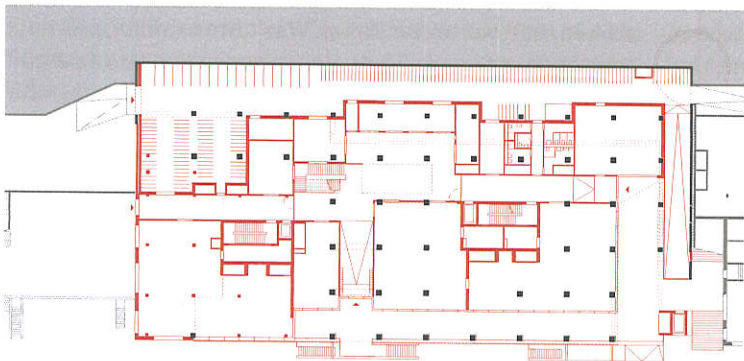
Situation



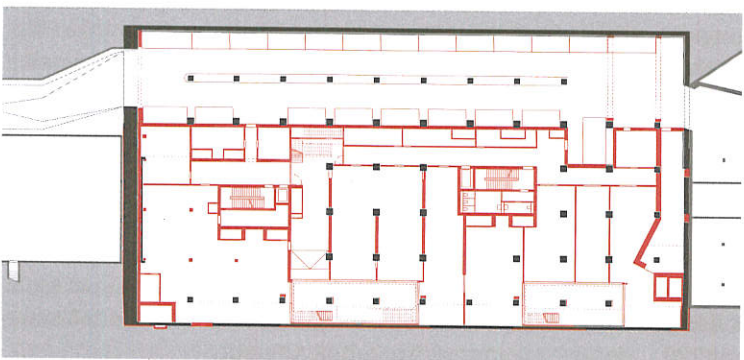
Querschnitt



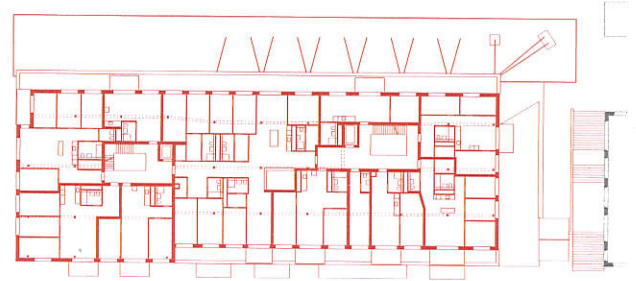
Erdgeschoss



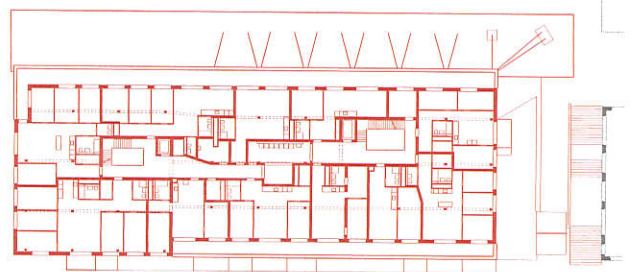
1. Untergeschoss



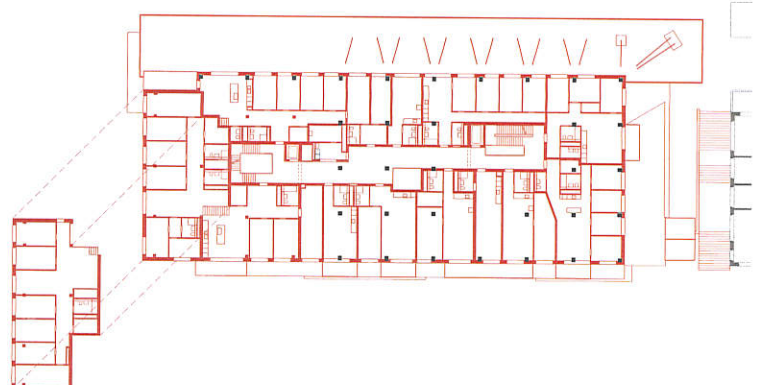
2. Untergeschoss



4./5. Obergeschoss



3. Obergeschoss



1. Obergeschoss





Bis zu vierzig Meter breite und halb im Hang vergrabene Untergeschosse dienen als günstige Gewerbeflächen.



In der Rue intérieure zwischen den Treppenhäusern sorgen geschossweise unterschiedliche Farben für Orientierung.

→ Die anderen Wohnungen sind konventionell gedacht. Küchen, Wohnzimmer und WCs liegen beim Eingang, die Zimmer reihen sich an den Fassaden auf, Korridore gibt es viele. In der gezimmerten Wohnwelt geht die Weite der Struktur fast verloren. Doch hie und da steht eine sperige Stütze. Statt sich mit dem 6,2-Meter-Raster abzumühen, hat man die Wände situativ rundherum platziert. Und dann ist da die Raumhöhe. Weil 4,6 Meter nicht für zwei Normgeschosse reichen, sind die Schlafzimmer und Bäder als Holzboxen gebaut. Nach Lust und Laune werden sich die Bewohnerinnen darüber Galerien oder geschlossene Räume zimmern. Hier bemisst sich die Freiheit nicht in Quadrat-, sondern in Kubikmetern.

Die zwei ersten Obergeschosse sind «nur noch» 3,7 Meter hoch und 25 Meter tief. Die Grundrisslogik bleibt dieselbe: Eine Rue intérieure verbindet die beiden Treppenhäuser und erschliesst ein Dutzend Wohnungen. Im Bauch des Toblerone-Wals fragt man sich: Warum sind die Treppenhäuser nicht mit Glasbausteinen ausgemauert oder tragen auf eine andere Art Licht in die Wohnungen?

Im Westen wird es interessant: Wo vormals das Kakao-bohnensilo stand, eine dichte und düstere Gitterstruktur, verschachteln sich nun sechs neue Betondecken mit vier Bestandsgeschossen. Die «Kind-und-Kegel-Wohnung» verteilt fünfzehn Zimmer und mehrere Wohnbereiche auf drei Splitlevel. Mittels breiter Türen lassen sich Cluster mit zwei oder drei Zimmern abtrennen, für Paare, Familien oder die Kinderschar. Wobei der Clusterbegriff ja besetzt ist und eigentlich Einzelzimmer mit eigenen Küchen, oft auch Duschen und WCs, meint. Das gibt es hier nicht.

Die Holzaufstockung darüber springt auf beiden Seiten zurück. Mit zwanzig Metern Bautiefe und normaler Raumhöhe wähnt man sich hier fast in einer 08/15-Neubauwelt – wären da nicht die verleimten Holzstützen, die das Lager-raster aufnehmen und auch hier mal direkt an der Wand stehen, mal weiter im Raum. Was unten funktioniert, ist auch oben gut genug. Statt einer offenen Rue intérieure gibt es hier allerdings eine «Grandhotel-Clusterwohnung» für ältere Menschen zwischen den Treppenhäusern. Hier, wie beim Cluster-Prinzip üblich, mit eigenen Bädern.

Zuoberst befindet sich eine Dachterrasse für alle. Eine Pergola aus Photovoltaikmodulen spendet Strom und Schatten. Darunter gibt es einen Gemeinschaftsraum mit Küche und eine erstaunlich kompakte Fläche zum Feiern und Faulenzen. Rundherum entsteht bald ein riesiger Gemüsegarten mit Blick auf den Brömchengartenwald – und fürs Erste vor allem auf die Baukräne der umliegenden Baufelder.

Labyrinth im Eternitgewand

Die Güterstrasse ist Wagemut und Wahnsinn zugleich. Ein wahres Raumlabyrinth. Ein Potpourri aus Alt und Neu, aus Wohnungen und anderen Nutzungsformen. Ein pragmatisches, bisweilen knorriges Weiterbauen und Vollzimmern. Im Treppenhaus erleichtern geschossweise verschiedenfarbige Wände und Türen die Orientierung. Die 160 Erwachsenen und 50 Kinder werden trotzdem eine Weile brauchen, bis sie sich in ihrer bunten Heimat nicht mehr verlaufen und sich darin so selbstverständlich bewegen wie in einer verwinkelten Altstadt.



Hölzerne Stützen und Decken prägen die Räume in der Aufstockung.



Von den Balkonen blickt man in Richtung Bremgartenwald und Bümpliz.

Draussen im Hof ist man überrascht. Nach aussen präsentiert sich die wilde Packung nicht als Collage, sondern in einheitlichem Gewand. Von Kopf bis Fuss bekleiden grau gewellte Eternitplatten die ausgedämmten Holzrahmen. «Wenn man richtig durchmetert», so Seidel, «ist das die günstigste hinterlüftete Fassade auf dem Markt.» Vermisst man Laibungsspiele und Brüstungsraffinessen, Markisentupfer und dergleichen? Keineswegs. Es gibt schliesslich Rücksprünge und Terrassen, Balkone und die rote Arkade, unterschiedlich hohe und breite Fenster. Alle leuchten sie giftgelb aus dem Eternitmeer. Das genügt und entspricht dem rohen Charme des Inneren auch besser, als es eine verspielt geschminkte Haut täte. Etwas mehr «Altneu» auch nach aussen hin hätte aber nicht geschadet.

Die Bilanz fällt durchmischt aus

Wir lernen: Jedes noch so sperrige Haus lässt sich umnutzen. Der Gewinn allerdings bemisst sich nicht in Geld. Mit etwa 2300 Franken Baukosten pro Quadratmeter Geschossfläche liegt die Güterstrasse im Mittelfeld; richtig günstige Neubauten kosten ein Drittel weniger. Das liegt einerseits an den sozial durchaus progressiven, räumlich jedoch konventionellen Vorstellungen der Genossenschaft. Viele hohe Zimmerwände kosten eben, und der Ausbau ist eher brav als gewagt. Das liegt andererseits am Bestand selbst. «Offen gesagt haben alle das Projekt unterschätzt», sagt Tim Seidel, «die Ingenieure und wir Architekten, die Unternehmerinnen und die Genossenschaftler.» Seidel erzählt, wie man das Lager 3-D-scannte und pro Geschoss bis zu zwölf Zentimeter aufschüttete,

um einen geraden Boden hinzubekommen. Von schlecht mit den Decken verbundenen Wänden, von unlösbaren Kältebrücken und von Fenstern, die Hochhausanforderungen stellen.

Ökologisch ist die Sache vertrackt: 21000 Tonnen Beton hat das Projekt gerettet, 5000 Tonnen abgebrochen und 9000 Tonnen neu verbaut – vor allem für die riesigen Treppenhäuser und den Siloersatz. Dazu kommen 4,6 Meter hohe Mauern und Metallständerwände, kräftige Stahlträger, die den Rücksprung der Aufstockung abfangen, Tausende Quadratmeter Gips- und Dreischichtplatten, eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung, eine Fussbodenheizung mit Fernwärmeanschluss und 700 Quadratmeter Photovoltaik auf dem Dach. Unter dem Strich genügen die grauen Emissionen und die Betriebsenergie den Anforderungen an ein 2000-Watt-Areal, den Kriterien von Minergie Eco und für die Bestnote AA gemäss Gebäudeenergieausweis der Kantone. Doch manch ein Neubau schlägt die nötigen Zielwerte schon heute um Längen. So gewagt der Umbau in vielerlei Hinsicht ist: Die Ökologie stand hier offensichtlich nicht an erster Stelle.

Als Fallbeispiel zeigt die Güterstrasse einmal mehr: Bestand erhalten ist nicht per se die günstigste und ökologischste Lösung. Doch einen 08/15-Neubau schlägt das Projekt allemal: Geschosshöhen wie in Renaissance-Villen, Patina, wohin das Auge reicht, Industriecharme, viel Platz für Gewerbe und nicht zuletzt ein Stück Geschichte im sonstigen Tabula rasa – das ist der wahre Gewinn. Trotz Klimawende und Kostendruck gibt es nämlich Werte, die sich nicht messen lassen. ●