

Neue Fassaden für alte Gebäude
De nouvelles façades
pour de vieux bâtiments

WASCHBETON UND WELLETERNIT

BÉTON LAVÉ ET PLAQUES ETERNIT ONDULÉES

Fassaden sind wie Gesichter – sie erzählen Geschichten und machen neugierig auf das, was sich dahinter verbirgt. So auch bei der sich wandelnden Siedlung Lindendorf II in Berns Agglomeration.

Comme des visages, les façades racontent des histoires et suscitent la curiosité pour les espaces qui se cachent derrière. Tel est le cas dans le quartier en pleine mutation de Lindendorf II dans l'agglomération bernoise.

■ Im Frühling 2024 hat der Gemeinderat von Ostermundigen die zukünftige Entwicklung der Berner Gemeinde vorgestellt. Die neue baurechtliche Grundordnung sieht vor, dass die Einwohnerzahl bis 2040 um 11 % auf rund 20 400 Personen wächst. Der dafür nötige Wohnraum soll durch bauliche Verdichtung geschaffen werden.

Eine Möglichkeit dazu sind Aufstockungen, wie die Wohnüberbauung Lindendorf II es vor macht. Der Bestand aus den 1980er-Jahren am nördlichen Siedlungsrand besteht aus zwölf Häusern, die sich jeweils aus zwei Teilen zusammensetzen. Sie sind von einer grosszügigen Grünfläche mit altem Baumbestand, Fusswegen und einem Biotop umgeben. Obwohl sich die Siedlung als Einheit präsentiert, gehören die Häuser seit jeher verschiedenen Eigentümern – heute sind es zehn. Eine der Eigentümerinnen ist die UBS Investment Foundation. Sie beauftragte W2H Architekten aus Bern 2014 mit der Sanierung ihrer Liegenschaft. Doch anstatt diese nur zu erneuern, überlegte sich das Büro, ob nicht eine Aufstockung möglich wäre.

Verdichten und aufstocken

Bei der Gemeinde stiessen die Planer mit ihren Verdichtungsabsichten auf offene Ohren. In ihrem Auftrag erarbeiteten die Architekten ein Überbauungskonzept, das die Vorgaben für die Bebauungsstruktur, die Erschliessung, die Parkierung und die Umgebungsgestaltung für die gesamte Siedlung festlegte. Die grosszügigen Hausabstände erlaubten eine bis zu dreigeschossige Aufstockung. Die Höhenstaffelung der bestehenden Bebauung sollte jedoch erhalten bleiben. So dürfen die Gebäude im Zentrum des Areals von vier auf sieben Geschosse aufgestockt werden, während die Randbebauung maximal sechs Geschosse aufweisen soll. Das erarbeitete Konzept sieht vor, die bestehende Siedlung mit 228 Wohnungen um zusätzliche 110 Einheiten zu erweitern – was eine substanzielle Verdichtung an einem einzigen Ort ermöglicht. Die Überbauungsordnung wurde im November 2019 der Stimmbewölkerung von Ostermundigen vorgelegt und angenommen.

Aber nicht alle Eigentümer wollen aufstocken, und wenn, dann mit unterschiedlichen Architekturbüros. Deshalb haben W2H Architek-

■ Au printemps 2024, le conseil municipal d'Ostermundigen a présenté le développement futur de cette commune bernoise. Le nouveau plan d'urbanisme prévoit une augmentation du nombre d'habitants de 11 % d'ici 2040 pour atteindre environ 20 400 personnes. Les logements nécessaires doivent être obtenus par une densification des constructions.

Les surélévations sont une possibilité, ainsi que le montre l'exemple de Lindendorf II. Ce parc immobilier datant des années 1980, situé à la limite nord de la commune, se compose de douze bâtiments, de deux parties chacun. Ils sont entourés d'un vaste espace vert avec des arbres vénérables, des chemins piétonniers et un biotope. Bien que cet ensemble se présente comme une unité, les bâtiments appartiennent depuis l'origine à différents propriétaires, au nombre de dix aujourd'hui. L'un d'entre eux est UBS Investment Foundation. En 2014, la société a confié la rénovation de son immeuble au cabinet W2H Architectes de Berne. Au-delà de cette mission, les architectes se sont demandé si une surélévation était possible.

Compacter et surélever

Les planificateurs, avec leurs intentions de densification, ont trouvé une oreille attentive auprès de la commune. Dans le cadre de leur mandat, les architectes ont élaboré un concept de surélévation fixant des règles pour la structure des constructions, la desserte, le stationnement et l'aménagement des alentours pour l'ensemble du parc. Les distances généreuses entre les bâtiments permettaient d'ajouter jusqu'à trois étages. L'échelonnement des hauteurs des bâtiments existants devait toutefois être conservé. Ainsi, ceux situés au centre du site peuvent passer de quatre à sept étages, tandis que les constructions périphériques ne peuvent pas dépasser six étages. Le concept proposé permet d'adjoindre 110 unités au lotissement existant de 228 logements – ce qui permet une densification substantielle en un seul lieu. Le plan de surélévation a été présenté aux électeurs d'Ostermundigen qui l'ont accepté en novembre 2019.

Mais tous les propriétaires ne veulent pas surélever ou choisissent différents bureaux d'architectes. C'est pourquoi le cabinet W2H Architectes



1 Die Bestandsgebäude von Heinz Kröpfl aus dem Jahr 1981 wurden saniert und um zwei bis drei Geschosse aufgestockt.

Les bâtiments existants de Heinz Kröpfl, datant de 1981, ont été rénovés et surélevés de deux à trois étages.

ALLE FOTOS: ROLF SIEGENTHALER



2 Grundriss Obergeschoss, Mst. 1:200.

Plan de l'étage supérieur, échelle 1:200.

PLAN: W2H ARCHITEKTEN

SANIERUNG UND AUFSTOCKUNG LINDENDORF II, OSTERMUNDIGEN RÉNOVATION ET SURÉLÉVATION LINDENDORF II, OSTERMUNDIGEN

Bauherrschaft |

Maître de l'ouvrage:

U15/17: Pensionskasse der
Bernischen Kraftwerke

U31/33: Gebäude-
versicherung Bern

U35/37: UBS Investment
Foundation

Architektur | Architecture:

W2H Architekten, Bern

Tragkonstruktion |

Structure porteuse:

WAM Planer und Ingenieure,
Bern; Indermühle Bauinge-
nieure, Thun

Fassadenplanung |

Planification de la façade:

Indermühle Bauingenieure,
Thun

Fassadenbau |

Construction de la façade:

Wirz Holzbau, Bern;
Zaugg, Rohrbach

HLKS-Planung |

Planification CVCS:

Enerplan, Bern

Bauphysik |

Physique du bâtiment:

Grolimund + Partner, Zürich

PV-Planung |

Planification PV: Enerpeak,
Dübendorf; Toneatti, Bilten

FACTS & FIGURES

Fertigstellung | Réalisation:

2023

Baukosten (BKP 1–9) |

Coûts (CFC 1–9):

CHF 30.5 Mio.

Geschossfläche | Surface de

plancher (SIA 416): 10 316 m²

Volumen | Volume (SIA 416):

31 476 m³

ten bei ihrer ersten Baueingabe ein Gestaltungs-konzept für die gesamte Siedlung eingereicht. Inzwischen haben sie drei Sanierungen und Aufstockungen für drei verschiedene Bauherren realisiert, die alle auf die gleiche Weise umgesetzt wurden. HPAG Architekten, das Architekturbüro Nissille und tsp Architekten wurden ebenfalls mit Aufstockungen beauftragt. Von den zwölf Häusern wurden sieben saniert und aufgestockt. Die Vorgaben des Gestaltungskonzepts lassen Spielraum zu, wie die bereits vielfältig realisierten Erneuerungen zeigen.

Licht und Schatten

Die bestehenden Gebäude zeichnen sich durch eine sorgfältig komponierte Fassade mit vielen Vor- und Rücksprüngen sowie Waschbetonelementen aus. Sie wirken robust und gut gealtert. W2H Architekten wollten den Charakter des Bestands erhalten. Sie bewahrten die Fassaden bei ihren drei Sanierungen, was dank der ausreichenden Dämmung des bestehenden zweischaligen Mauerwerks möglich war. Die Waschbetonelemente wurden gewaschen und neu imprägniert, der Putz wo nötig ausgebessert und neu gestrichen. Die Fenster wurden alle erneuert und mit einer Dreifachverglasung versehen, wobei die Architekten die bestehende Fensterteilung beibehielten.

Im Innern mussten die Architekten wegen der Schadstoffsanierung alle Oberflächen bis auf den Rohbau erneuern. Um die Lasten der Aufstockung aufnehmen zu können und die Erdbebensicherheit zu gewährleisten, wurde die Wand zwischen Bad und Wohnzimmer betoniert. Vor der Aufstockung mussten auch die Attikageschosse abgebrochen und bis auf die Betondecke und die Brüstungselemente aus Waschbeton rückgebaut werden. Die Grundrisse blieben

a soumis un concept d'aménagement pour l'ensemble du lotissement lors de la première demande de permis de construire. Depuis, ils ont réalisé trois rénovations et surélévations pour trois maîtres d'ouvrage différents, toutes mises en œuvre de la même manière. Les bureaux HPAG Architekten, Nissille et tsp Architekten ont également été chargés de procéder à des surélévations. Sur les douze bâtiments, sept ont été rénovés et rehaussés. Les règles du concept d'aménagement laissent une bonne marge de manœuvre, comme le montrent les multiples rénovations déjà exécutées.

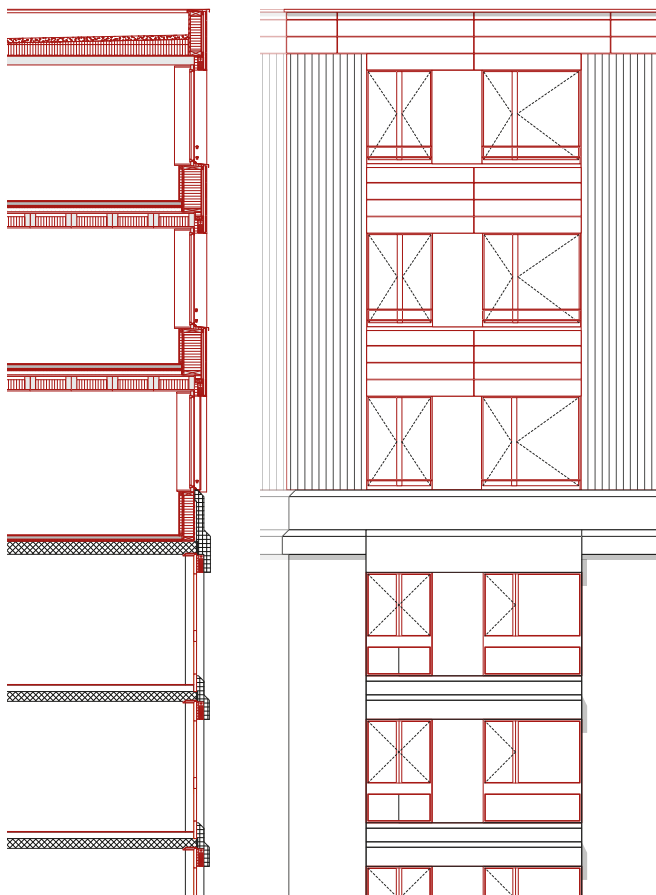
Ombre et lumière

Les bâtiments existants se singularisent par une façade soigneusement composée avec de nombreuses saillies et retraits ainsi que des éléments en béton lavé, qui apparaissent robustes et ont bien vieilli. Le bureau W2H Architekten souhaitait conserver le caractère d'origine et a donc préservé les façades lors de ses trois rénovations, ce qui a été possible grâce à la présence d'une isolation suffisante de la maçonnerie à double paroi. Le béton lavé a été nettoyé et réimprégné, le crépi a été réparé là où c'était nécessaire et repeint. Les fenêtres ont toutes été remplacées et dotées d'un triple vitrage, les architectes ayant maintenu leur répartition.

À l'intérieur, les architectes ont dû rénover toutes les surfaces, à l'exception du gros œuvre, pour éliminer des substances nocives. Pour pouvoir supporter les charges des niveaux supplémentaires et garantir la sécurité sismique, le mur entre la salle de bains et le salon a été renforcé. Avant la surélévation, les étages en attique ont également dû être démantelés, en gardant le plafond en béton et les éléments d'allège en béton lavé. Les plans horizontaux ont été conservés en grande partie et repris pour le rehaussement.



3 Die Siedlung Lindendorf II in Ostermungen ist ein Ensemble aus zwölf Gebäuden.
Le lotissement Lindendorf II à Ostermungen est un ensemble de douze bâtiments.



4 Fassadenschnitt, Mst. 1:150.
Coupe de la façade, échelle 1:150.
PLAN: W2H ARCHITEKTEN



5 Die Terrasse einer Wohnung in der Aufstockung.
La terrasse d'un appartement de la surélévation.

weitgehend erhalten und wurden auch für die Aufstockung übernommen.

Die neuen Aufbauten in Holzelementbauweise nehmen die Aussenlinien des Bestands mit all seinen Vor- und Rücksprüngen auf. Um den Minergie-Standard zu erreichen, wurden die Kellerdecke, das neue Dach und die Holzkonstruktion gut gedämmt. Die Fassade der Aufstockung misst rund 50 cm. Sie wird von einem 320 mm auf 60 mm dicken Ständer getragen, ist mit Mineralwolle ausgefacht und nach aussen mit gewellten Fassadenplatten abgeschlossen.

Auf den ersten Blick überrascht die eigenständige Farbigkeit und Materialität der Aufbauten. Die Kombination aus lindgrünem Well eternit und den graubraunen Fassadenflächen aus Waschbeton und Putz ist ungewöhnlich und fällt auf. Was Alt und Neu verbindet, ist das Spiel von Licht und Schatten auf den strukturreichen Oberflächen. Dies verleiht den Baukörpern Tiefe und Plastizität.

Auf den zweiten Blick ist die Entscheidung nachvollziehbar, das Bestehende zu erhalten, zu würdigen und das Hinzugefügte klar als solches zu kennzeichnen. So bleibt die Identität der Siedlung Lindendorf II intakt und die zwölf Häuser stehen im Dialog miteinander, auch wenn die einen noch im Originalzustand, die anderen saniert und aufgestockt sind.

Les superstructures en éléments de bois reprennent les lignes apparentes de l'existant avec toutes ses saillies et retraits. Pour se conformer au standard Minergie, le plafond de la cave, le nouveau toit et la construction en bois ont été bien isolés. L'épaisseur de la façade de la surélévation est d'environ 50 cm. Elle est soutenue par un montant de 320 mm sur 60 mm d'épaisseur, remplie de laine minérale et close à l'extérieur par des plaques ondulées.

Au premier coup d'œil, les couleurs et les matériaux originaux des ajouts surprennent. La combinaison de l'Eternit ondulé vert tilleul et des éléments de façade gris-brun en béton lavé et crépi est inhabituelle et attire l'attention. Ce qui relie l'ancien et le nouveau, c'est le jeu d'ombre et de lumière sur les surfaces riches en structures qui confère aux corps de bâtiment de la profondeur et de la plasticité.

Au second regard, on saisit mieux la décision de conserver l'existant, de le valoriser et de distinguer clairement les ajouts. Ainsi, l'identité du lotissement Lindendorf II reste intacte et les douze immeubles dialoguent entre eux, même si les uns sont encore dans leur état d'origine et les autres rénovés et surélevés.