



Unterdorfstrasse 31, 33 und – rechts angeschnitten – 37, W2H Architekten: Der Bestand ist weitgehend unverändert, die Aufstockung bildet einen maximalen Kontrast dazu.



Situationsplan
Zwölf Häuser, sechs Aufstockungen
durch vier Architekturbüros:
■ W2H Architekten
■ HPAG Architektur
■ Nissille Architekturbüro
■ tsp Architekten

Aufgebaut auf der Welt der Achtziger

Im Lindendorf in Ostermundigen bei Bern haben vier Architekturbüros praktisch erprobt, wie die Verdichtung des Bestands auch im grossen Massstab gelingt.

Text:
Mirjam Kupferschmid
Fotos:
Damian Poffet

Am Siedlungsrand von Ostermundigen BE reicht der Blick über die Felder bis hinauf zum Bantiger. Dreht man sich um, steht man direkt vor der Siedlung Lindendorf. Hier ist nach einer Verdichtung alles anders als erwartet: Die zwölf Häuser aus den 1980er-Jahren ragen in die Höhe. Die Aufstockung ist gut, mutig und im besten Sinn so eigenwillig wie der Bestand. Um die ungewöhnliche Entwicklung zu verstehen, drehen wir die Zeit um zehn Jahre zurück.

Aufstockung statt Strangsanierung

Im Jahr 2014 wurde das Büro W2H mit der Strangsanierung an der Unterdorfstrasse 35 und 37 beauftragt. Wie die meisten Liegenschaften im Lindendorf war das Doppelhaus in den vergangenen 35 Jahren unterhalten, aber nie saniert worden. Von hellen L-Stützen gefasste Balkone gliedern die Fassade. Rücksprünge schaffen die bewegte Grundfigur, die im Dialog mit den Bäumen und Teichen der Umgebung steht und dafür sorgt, dass die Häuser trotz des ausgewaschenen Brauns und verfärbten Waschbetons ihren starken Ausdruck nicht verloren haben.

Statt nur den Ersatz der Steigzonen und der typisch braunen Badezimmerplatten zu planen, schlugen die Architekten eine Aufstockung vor. Sie erkannten darin die Chance, die ganze Siedlung zu verdichten. Weil die gültige Überbauungsordnung von 1980 die Pläne baurecht-

lich nicht zuliess, wandten sie sich gemeinsam mit der Eigentümerin an die Gemeinde – und mussten nicht lange verhandeln: Die Verdichtungsabsichten spielten der Strategie der Gemeinde in die Hände; bis 2025 soll Ostermundigen auf 18 000 Einwohner anwachsen, ohne dass das umliegende Kulturland überbaut wird. Auch die Eigentümer der anderen Häuser – ganze zehn gibt es davon im Lindendorf – erkannten in der Verdichtung ein Potenzial. Deshalb beauftragte die Gemeinde W2H mit einer Überbauungsstudie. Damit sollte sichergestellt werden, dass das charakteristische Erscheinungsbild des Lindendorfs erhalten bleibt und die Bebauung weiterhin angemessen in der Höhe gestaffelt ist. Ausserdem klärte sie die grundlegenden Anforderungen an zusätzliche Spielflächen und Abstellplätze für die 110 neuen Wohnungen. Auf Basis der Studie entstand Ende 2016 ein erster Entwurf für die Überbauungsordnung. Im Februar 2019 genehmigte der Grosse Gemeinderat schliesslich die definitive Fassung.

Doch die Verdichtungspläne begeisterten nicht alle Mundigerinnen und Mundiger. Langjährige Mieter im Lindendorf fürchteten um ihre bezahlbaren Wohnungen und ergriffen das Referendum – auch weil die Gemeinde es verpasst hatte, ein Mitspracherecht für die Meterschaft oder Mietzinsvorgaben für die Vermieterinnen und Vermieter gesetzlich zu verankern. Schliesslich jedoch stimmten zwei Drittel der Ostermundiger Bevölkerung im November 2019 für die Verdichtung des Lindendorfs. Mit der ersten Baueingabe musste W2H ein übergeordnetes Gestaltungskonzept für die Siedlung →



Ansicht Unterdorfstrasse 31 und 33 sowie Schnitt Unterdorfstrasse 37

0 10 20 m



Unterdorfstrasse 15 und 17: Aufstockung

0 5 10 m

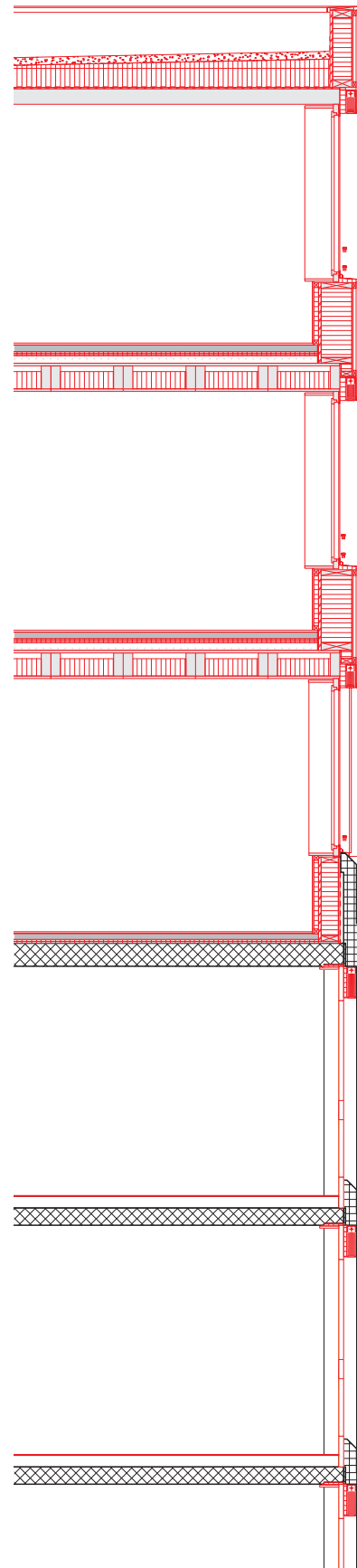


Unterdorfstrasse 15 und 17: umgebauter Bestand

→ einreichen. Gemeinsam mit dem Architekturbüro HPAG, das mit einer Balkonvergrößerung im Lindendorf beauftragt war, fragten sie sich: Wie viel Veränderung ist möglich, ohne die Identität der Gebäude als wichtige Zeitzeugen zu schmälern? Wie bleibt der Zusammenhalt innerhalb des Quartiers erhalten, wenn noch nicht alle Häuser aufgestockt sind? Im gemeinsamen Gestaltungskonzept loteten die Büros die Bandbreite aus, in der sich die Aufstockungen bewegen sollten. Das Konzept – heute die gebaute Realität – widerspiegelt zwei unterschiedliche Haltungen gegenüber dem Bestand.

Nachzeichnend und doch herausgelöst

W2H realisierte ab 2021 die erste Aufstockung, zwei weitere wurden 2023 fertiggestellt. Das Architekturbüro hat die leichte Holzständerkonstruktion direkt hinter die Brüstungen des ehemaligen Attikageschosses gesetzt und damit die markante Waschbetonkrone des Bestands bewahrt. Die Aufstockung zeichnet die Figur der bestehenden Gebäude nach, doch in der Materialisierung und in den Farben löst sie sich aus der Welt der 1980er-Jahre. Über den instand gesetzten Putzfassaden streben gelbe Welleternitplatten nach oben. Die Balkone lösen sich aus der Umklammerung der L-Stützen, der Waschbeton findet im hellgrauen Dachabschluss eine zeitgemäße Entsprechung. Hinter den Fassadenplatten verbirgt sich eine dicke Dämmschicht. Die Fassade des Bestands dagegen ist lediglich ausgebessert und neu gestrichen worden. Über das ganze Haus gerechnet ergibt das – zusammen mit neuen Fenstern – die für den Energienachweis nötigen Werte.



Unterdorfstrasse 15, 17:
Konstruktionsschnitt durch
Bestand und Aufstockung

0 1 2 m



Unterdorfstrasse 47 und 49, HPAG Architektur: Der Bestand verschwindet hinter einer Kompaktfassade und verliert dadurch seine architektonische Kraft.

Ein Erbe der 1980er-Jahre waren auch die Schadstoffe: Fast bis auf den Rohbau mussten die Schadstoffsanierer das Haus zurückbauen. Eine neue Betonscheibe steift das Gebäude gegen Erdbebenkräfte aus. Dank der Öffnung der Küche zum Gang hin fliessen die effizient geschnittenen Grundrisse in einer überraschenden Weite zu einem Ganzen zusammen. Die weissen Wände und Schrankfronten sprechen eine zurückhaltende Sprache, im schmalen Treppenhaus aber konnte man grosszügiger mit Farbe umgehen. Blaue Türen und das rostrote Treppengeländer ergänzen das Gelb, das aussen immer wieder durch die schmalen Treppenhausfenster aufblitzt.

Am anderen Ende der Gestaltungsvorgaben

Schräg neben dem von W2H gesetzten ersten Baustein wollte das Büro HPAG von Rechenspielen bei der Gebäudehülle nichts wissen – wenn instand setzen, dann mittels gedämmter Fassade. Der Bestand verschwindet deshalb komplett unter einer Kompaktfassade. Die Waschbetonbänder sind mit dunkler Farbe nachgezeichnet, die schmalen Treppenhausfenster sind einem durchlaufenden Fensterband gewichen. Flache Platten kleiden die drei aufgestockten Geschosse ein. Ohne das Spiel aus Vor- und Rücksprüngen, aus den Wellen der Eternitplatten und dem verfärbten Waschbeton wirkt die Fassade flach, und die starken Farben verlieren ihre Kraft.

Beim zweiten Bau von HPAG soll das nun anders werden. Die neue Eigentümerschaft und die Projektleiterin Désirée Nobs haben sich noch einmal an die Details gemacht und die Farben zusammen mit einer Farbgestal-

terin überarbeitet. Viel zu erkennen ist hinter dem Baugerüst noch nicht. Aber zumindest die prägenden Waschbetonelemente sollen beim zweiten Bau wieder eine Rolle spielen. Wie sich diese vorerst letzte Aufstockung in die Siedlung einfügt, wird sich nun im Frühling zeigen. Auch das üppige Grün des Lindendorfs soll wiederaufblühen. Der grosszügige Aussenraum gehört allen zehn Eigentümerinnen und Eigentümern. Weil das Gemeineigentum direkt an der Fassade beginnt, liegen auch die neuen hindernisfreien Zugänge im Zuständigkeitsbereich der Mit-eigentümergeinschaft. Ohne ihre Zustimmung hätte keine einzige Aufstockung realisiert werden können.

Doch es ist nicht bei den kleinen Anpassungen geblieben. Die Teiche entsprachen nicht mehr den heutigen Sicherheitsvorgaben und verlangten eine aufwendige Ertüchtigung. Und weil die Feuerwehrfahrzeuge heute bedeutend grösser und schwerer sind als vor 40 Jahren, musste man die Zufahrten verbreitern und sogar das Dach der gesamten Tiefgarage verstärken. Funktioniert hat das nur, weil es in der Siedlung genug Bauwillige gab, die für die Änderungen stimmten. Das Landschaftsarchitekturbüro Klötzli Friedli verband die Vorgaben in seiner Gestaltung zu einem stimmigen Ganzen und löste damit das Versprechen ein, den qualitätsvollen Aussenraum trotz Verdichtung zu erhalten.

Zwischen den grosszügigen Grünflächen befinden sich zwei weitere Aufstockungen, die den Bausteinen von W2H auf den ersten Blick täuschend ähnlich sehen: die Umsetzungen zweier weiterer Büros, die sich direkt auf das Konzept der ersten Aufstockung stützten. Die →



Unterdorfstrasse 27 und 29, Nissille Architekturbüro: Der Bestand ist wie beim W2H-Projekt äusserlich weitgehend erhalten, die Aufstockung verkleidet mit Welleternit.

→ Unterschiede zeigen sich erst bei genauerer Betrachtung. Das Büro Nissille hat die Farben des Bestands nur leicht angepasst und nur im Gebäudeinneren stärker eingegriffen: Es hat ein zusätzliches Badezimmer eingebaut und ist bei der Gestaltung des Treppenhauses den Wünschen der Pensionskasse entgegengekommen: anthrazitfarbene Türgewände, dunkler Spannteppich zwecks Schallschutz. «Ich bin ein Umsetzer», sagt Thomas Nissille, «ich habe kein Problem damit, ein Projekt nach den Vorgaben eines anderen Architekten zu realisieren.»

Dem stimmt Jochen Hartmann vom Architekturbüro Trachsel Steiner + Partner zu, das kürzlich eine Aufstockung am Rand der Siedlung fertiggestellt hat. Er verbessert, wo er Möglichkeiten dazu sehe. So entschied er auf der Baustelle, den Waschbeton zu überstreichen und die L-Stützen der Balkone in der Farbe der Fassade zu halten, um ihr eine harmonischere Erscheinung zu geben. «Wenn wir schon umbauen, darf auch der Waschbeton wieder neu aussehen», meint er. Doch die von Nahem sorgfältig aufeinander abgestimmten Farben lösen von Weitem den Baukörper auf und übertünchen nicht nur die Spuren der Zeit, sondern auch den starken Charakter des Bestands.

Die Lust, die Zukunft zu gestalten

Das erarbeitete Wissen mit Berufskollegen zu teilen und auszuführen, was andere geplant haben, ist indes keine Selbstverständlichkeit. Weil die beteiligten Architekturbüros sich auf diesen Prozess eingelassen haben, war es möglich, die Siedlung trotz der gestaffelten Realisierung und der komplexen Eigentumsverhältnisse wei-

terzuentwickeln. Dieser Pragmatismus erklärt aber nicht alles. Andreas Wenger von W2H betont: «Bei solchen Verdichtungsprojekten ist es wichtig zu verstehen: Es sind nicht bloss 50 Prozent mehr Wohnungen, sondern mehr Wohnungen für Menschen. Und die gilt es so früh wie möglich einzubeziehen.» Damit spricht er die durch die Verdichtungspläne ausgelösten Sorgen der Mieterinnen und Mieter an. Sie befürchteten, sich künftig im Lindendorf keine Wohnung mehr leisten zu können. Ihnen kam zugute, dass zeitgleich beim Bahnhof Ostermundigen eine Verdichtung stattfand. Im Gegensatz zum bekannten Baretower kam es nicht infrage, die Mieten zu hoch anzusetzen. Einige sind deshalb in die Siedlung zurückgekehrt oder aus einem noch nicht sanierten Block in einen aufgestockten gezogen.

Neben dem sorgfältig gestalteten Prozess haben auch einige Zufälle zum Gelingen des Lindendorfs beigetragen. Nach der Anwendbarkeit auf andere Orte gefragt, zögert Andreas Wenger denn auch: «Das ist eine gute Frage. Aber ich glaube nicht, dass sich aus dem Projekt eine einfache Strategie für andere Orte ableiten lässt.» Trotzdem weckt das Lindendorf die Lust, uns auch andernorts der Bausubstanz der 1980er-Jahre anzunähern und sie sorgsam in eine neue Zeit zu überführen. Die Prozesse sind denk- und gestaltbar, verlangen aber einen langen Atem, Voraussicht und Kooperationsbereitschaft. Und am Ende zeigen gerade die unterschiedlichen Herangehensweisen, wie vielseitig die Arbeit mit dem Bestand ist. Dank des robusten Rahmenwerks werden das auch die künftigen Aufstockungen im Lindendorf zeigen können. ●



Unterdorfstrasse 7 und 9, Trachsel Steiner + Partner: Die Waschbetonflächen sind grau gestrichen – das wirkt sauber, aber ein typisches 1980er-Merkmal ist verloren gegangen.

Meilensteine im Planungsprozess

- März bis Mai 2014: Auftrag Strangsanierung Unterdorfstrasse 35/37
- Juni bis September 2014: Konzept Aufstockung
- November 2014: Vorstellung Aufstockungskonzept, Mieteigentümergeinschaft Lindendorf
- November 2014 bis November 2015: Einholen von Rückmeldungen der verschiedenen Eigentümer zu deren kommenden Umbau- und Aufstockungsabsichten, Abschätzen einer möglichen Mehrheit für die geplante Aufstockung, erste juristische Abklärungen, Grundlagenarbeit Planer
- November bis Dezember 2015: Workshop-Verfahren
- August 2016: Mieterinformation
- November 2016: Entwurf Überbauungsordnung
- März 2017: Mitwirkungsverfahren
- Januar 2018: AGR-Vorprüfungsbericht
- September 2018: öffentliche Auflage
- Februar 2019: Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat Ostermundigen
- März 2019: Referendum
- November 2019: Volksabstimmung
- August 2020: Rechtskraft der Überbauungsordnung
- Februar 2021: Baustart erster Baustein

Sanierung und Aufstockung Lindendorf, Ostermundigen BE, 2023

W2H Architekten

Unterdorfstrasse 15/17, 31/33, 35/37
 Bauherrschaft: UBS Investment Foundation, Basel; Gebäudeversicherung Bern; Pensionskasse der Bernischen Kraftwerke
 Architektur: W2H, Bern
 Bauingenieur: WAM Planer und Ingenieure, Bern
 Holzbauingenieur: Indermühle Bauingenieure, Thun
 Landschaftsarchitektur: Klötzli Friedli, Bern
 Montagebau in Holz: Wirz Holzbau; Zaugg, Rohrbach
 Baukosten (BKP 2): Fr. 25,7 Mio.
 Geschossfläche: 10 300 m²

HPAG Architektur

Unterdorfstrasse 47/49
 Bauherrschaft: Assetimmo Immobilien-Anlagestiftung, Zürich
 Architektur: HPAG, Kirchberg
 Holzbauingenieur: holzprojekt, Luzern
 Haustechnik: Ingenieurbüro Riesen, Bern
 Holzbauer: Zaugg, Rohrbach
 Baumeister: Arge BM Lindendorf
 Baukosten (BKP 2): Fr. 11,3 Mio.
 Geschossfläche: 2848,5 m²

Nissille Architekturbüro

Unterdorfstrasse 27/29
 Bauherrschaft: CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel
 Architektur: Nissille, Bern
 Bauingenieur: Nydegger + Finger, Bern
 Holzbauingenieur: Indermühle Bauingenieure, Thun
 HLS-Planer: HLS Gesamtplanung, Bern
 Holzbau: Arge Gerber Holzbau und Beer Holzbau, Bern
 Baukosten (BKP 2): Fr. 7,5 Mio.
 Geschossfläche: 2520 m²

Trachsel Steiner + Partner (tsp architekten)

Unterdorfstrasse 7/9
 Bauherrschaft: Valora Pensionskasse, MuttENZ
 Architektur: tsp, Bern
 Holzbauplaner: Pirmin Jung, Thun
 HLS-Planer: Forum hoch 2, Uetendorf
 Holzbau: Stuberholz, Schüpfen
 Baumeister: Cäsar Bay, Konolfingen
 Baukosten (BKP 2): Fr. 7,9 Mio.
 Geschossfläche: 2669 m²