

Atelier 5

Atelier 5

Architekten und
Planer AG

Sandrainstrasse 3
Postfach 5263
CH 3001 Bern

T +41 31 327 52 52

F +41 31 327 52 50

www.atelier5.ch
atelier5@atelier5.ch

Auftraggeber:
Eigentümergeinschaft Siedlung Halen
Erziehungsdirektion des Kantons Bern, Amt für Kultur,
Denkmalpflege

Siedlung Halen

1955 - 1961

Architekten: Atelier 5 Architekten und Planer AG
Auftraggeber: Göhner AG, Zürich

Bauliche Richtlinien für den Umgang mit Materialien und Formen im Inneren und am Äusseren der Siedlung bei Sanierungen und Umbauten

Blum
Borter
Breil
Chini
Genuise
Lünstedt
Müller
Petterino
BSA SIA SWB

Erlor
Müller
Mutzke
Sauter

*Verabschiedet und für sich in Kraft gesetzt am 30. Oktober 2012
durch die Arbeitsgruppe Bauliche Richtlinien Siedlung Halen:*

*- Kantonale Denkmalpflege
- Verwaltung Eigentümergeinschaft Siedlung Halen /
Einfache Gesellschaft Sanierung Halenhäuser
- Atelier 5*

*Beschluss der Eigentümergeinschaft Siedlung Halen am 16.01.2013:
Die Richtlinien werden bei Bauvorhaben als Empfehlung angewendet
um Erfahrungen zu sammeln.*

5. April 2013_Atelier 5

Inhalt

Atelier 5

Vorwort	4	3. Begleitung	
		3.1 Nordfassade, Küchenfenster	110
Einleitung	5		
Rechtliche Grundlagen	8	4. Energietechnische Massnahmen	
Projektdaten		4.1 Substanzerhaltung und	114
Baubeschrieb		Sanierung der Gebäudehülle der Siedlung Halen	
Allgemeine Grundlagen	11		
Begriffe, ihre Bedeutung und Verbindlichkeit	13		
Bauliche Richtlinien			
1. Strukturen	14		
2. Gebäudehüllen, Fassaden	29		
3. Gebäudeinneres	51		
4. Technik und Energie	71		
5. Umgebung	77		
6. Musterhaus	82		
Anhang			
1. Grundlagepläne			
1.1 Lageplan (Geometer)	85		
1.2 Situation	86		
1.3 Haustypen	87		
1.4 Querschnitt	92		
2. Ausführungspläne			
2.1 Typ 12	93		
2.2 Typ 380	97		
2.3 Studios	101		
2.4 Ateliers	104		
2.5 Spezielle Räume (Gemeinschaftsräume)	108		

Atelier 5

Strukturierung

Kapitel 1 umfasst die konstruktiven und organisatorischen Strukturen der Siedlung Halen, die Typologie des Reihenhauses, die Schottenbauweise und die über den gesamten Hausreihen liegenden Dächer. Im Weiteren beinhaltet es die privaten Aussenräume.

Kapitel 2 befasst sich mit der Hülle der Reihenhäuser, mit den die Gebäude umschliessenden Fassaden und den vorgesetzten Loggien und mit dem Umgang mit dem Sichtbeton und Aussenputz.

Kapitel 3 behandelt die innere Organisation des Reihenhauses.

In *Kapitel 4* geht es um den Umgang mit Energieerzeugungsanlagen, insbesondere um die Standorte von Solarenergieanlagen.

Kapitel 5 befasst sich mit den Gemeinschaftseinrichtungen und der nahen Umgebung der Siedlung. In *Kapitel 6* wird das Thema *Musterhaus* behandelt.

1. Strukturen

1.1 Reihenhaustypologie	
1.1.1 Haus Typ 12 und 380	15
1.1.2 Studios	16
1.1.3 Gewerberäume, Ateliers	17
1.2 Brandmauern, Hof- und Gartentrennwände	
1.2.1 Haus Typ 12 und 380	18
1.2.2 Studios	19
1.2.3 Gewerberäume, Ateliers	20
1.3 Dächer	
1.3.1 Hauptdächer Typ 12, 380	21
1.3.2 Dächer Reihen 2a, 3a	23
1.3.3 Nebendächer	24
1.4 private Aussenräume	
1.4.1 Hof	25
1.4.2 Loggia	26
1.4.3 Garten, Gartensitzplatz	27
1.4.4 Solarium	28

2. Gebäudehülle, Fassaden

2.1 Haus Typ 12	
2.1.1 Südfassaden	30
2.1.2 Nordfassaden	32
2.1.3 Ost- und Westfassaden	35
2.2 Haus Typ 380	
2.2.1 Südfassaden	37
2.2.2 Nordfassaden	38
2.2.3 Ost- und Westfassaden	39
2.3 Studios	
2.3.1 Südfassaden	41
2.3.2 Ost- und Westfassaden	42
2.4 Gewerberäume, Ateliers	
2.4.1 Südfassaden	43
2.4.2 Nordfassaden	44

2.4.3 Ost- und Westfassaden	45
2.5 Materialisierung	
2.5.1 Beton, Sichtbeton	46
2.5.2 Verputztes Mauerwerk	47
2.5.3 Metallbauteile	48
2.5.4 Holzwerkstoffe	49
2.5.5 Beleuchtung	50

3. Gebäudeinneres

3.1 Haus Typ 12 und 380	
3.1.1 Innere Erschliessung	52
3.1.2 Wohn- und Schlafräume	53
3.1.3 Küchen	54
3.1.4 Nassräume	56
3.1.5 Abstellräume	58
3.2 Studios	
3.2.1 Innere Erschliessung	59
3.2.2 Wohn- und Schlafräume	60
3.2.3 Küchen	61
3.2.4 Nassräume, Abstellräume	62
3.3 Gewerberäume, Ateliers	
3.3.1 Innere Erschliessung	63
3.3.2 Arbeitsräume	64
3.3.3 Küchen	65
3.3.4 Nassräume	66
3.3.5 Abstellräume	
3.4 Materialisierung	
3.4.1 Wände, Decken	67
3.4.2 Bodenbeläge	68
3.4.3 Einbauten	69
3.4.4 Sanitäre Einrichtungen	70

4. Technik und Energie

4.1 Gemeinsame Anlagen	
4.1.1 Heizungsanlagen	72
4.1.2 Warmwasser- und Stromerzeugung	73
4.2 Private Anlagen	
4.2.1 Heizungsanlagen	74
4.2.2 Warmwasser- und Stromerzeugung	75
4.2.3 Übermittlungsanlagen	76

5. Umgebung

5.1 Strassen, Gassen, Plätze	78
5.2 Schwimmbad, Sportplatz	79
5.3 Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsanlagen	80
5.4 Freiflächen, Wald	81

6. Musterhaus

6.1 Musterhaus	83
----------------	----

Atelier 5

Die Siedlung Halen (1955-1961), ist nicht zufällig ein prägendes Bauwerk der klassischen Moderne geworden. Halen ist ein Kind der Nachkriegszeit, die in ihrer euphorischen Aufbruchstimmung die jungen Architekten stimuliert hat. Das Alte, die Tradition wurde belächelt. Man wusste es besser, hatte bessere Baumethoden zur Verfügung und suchte sich eine andere Form der Gesellschaft.

Die Siedlung zeichnet sich aus durch Reihenhäuser, von Lauben begleitet, welche reduziert sind auf ein stützenfreies Vordach mit abschliessendem Unterzug aus Beton. Diese Einfachheit findet man in der ganzen Siedlung wieder. So sind die zum öffentlichen Raum hin orientierten Fassaden aus einem einfachen Dämmstein mit Putz gemauert. Die zu öffnenden Fenster aus Holz sind innen angeschlagen, die grossflächigen Treppenhausverglasungen hingegen aussen direkt in das Mauerwerk eingekittet. Das abschliessende Dachrandelement bildet die Abgrenzung der intensiven Dachbegrünung und schützt gleichzeitig den als Notüberlauf ausgebildeten Dachrandabschluss. Die Übergänge von verputztem Mauerwerk zu den in Sichtbeton aus-

geführten Brüstungen bei Solarien sind beispielhaft elegant und zweckmässig detailliert. Die Fenster von Atelier- und Gewerberäumen sind nicht wie bei den Reihenhäusern in Holz, sondern in verzinktem Stahl gebaut. Die filigranen Profile sind mit dem Putz flächenbündig eingebaut und unterstreichen die flache Fassade der Gewerbesockel. Das Innere der Wohnbauten ist auf das Wesentliche reduziert. Die in Backstein gemauerten doppelschaligen und daher auch noch den heutigen Anforderungen an den Schallschutz gerechten Brandmauern und die inneren Rauntrennwände sind mit demselben weiss gestrichenen Putz überzogen wie die Fassaden. Die Zimmer sind in ihrer Grösse bescheiden, jedoch mit Schrankräumen ergänzt und somit von unnötigem Mobiliar entlastet. Küchen und Bäder sind dem damaligen Standard entsprechend zweckmässig eingerichtet. Bauteile aus Holzwerkstoff sind hellgrau gestrichen.

Noch heute strahlt die Siedlung Halen die 50er- und 60er Jahre aus. Sie bleibt dank ihrer klaren architektonischen Haltung ein wertvoller, heute durchaus noch brauchbarer Wohn- und Lebensraum für

Bewohner jeden Alters. Gleichzeitig ist sie Vorbild einer zeitlosen Architektur, die weltweit anerkannt ist.

Atelier 5

Für die Eigentümer und Bewohner ist die Siedlung Halen in erster Linie ein einzigartiges Zuhause. Als solches soll sie erhalten bleiben und sich den wechselnden Bedürfnissen der Bewohner anpassen können. Nach einem halben Jahrhundert steht das Bauwerk vor bedeutenden Herausforderungen. Immer häufiger auftretende akute Schäden und die beschränkten finanziellen Möglichkeiten erfordern Prioritäten. Am dringlichsten ist die kostspielige Sanierung der Abwasserleitungen. Für die Eigentümer haben ferner die je nach Haus erforderlichen Anpassungen vor allem im Gebäudeinneren eine grosse Bedeutung. Gemäss Sanierungs- und Energiekonzept folgt sodann die Sanierung der Gebäudehülle. Erst an letzterer Stelle soll die bestehende Ölheizung gegen Ende dieses Jahrhunderts durch die Nutzung erneuerbarer Energien ersetzt werden.

Der Prozess der Erarbeitung der Richtlinien und das Ergebnis der Vernehmlassung zeigen deutlich, dass Maximalforderungen weder von der Denkmalpflege noch von

der Eigentümergesellschaft, noch aus der Sicht der Energie- und Klima-Erfordernisse eine Chance haben, von allen Partnern akzeptiert zu werden. Eine Übereinkunft im Sinne eines Kompromisses war deshalb notwendig. Besonders deutlich zeigt sich dies bei der Wärmedämmung der Nordfassaden. Rein denkmalpflegerisch sollte die Fassade in ihrer heutigen Ausgestaltung beibehalten werden. Aus energetisch-klimapolitischer Sicht wäre eine Dämmung von 20-25 cm erforderlich. Geeinigt hat man sich auf 8 cm, womit die Bauschadenfreiheit garantiert werden kann (s. Anhang).

Eigentümergeinschaft Siedlung Halen

Warum und wie entstanden diese Richtlinien?

Die Siedlung Halen wurde in einer Zeit gebaut, in der es noch keine anwendbaren Rechtsgrundlagen über das Stockwerkeigentum gab. Deshalb hat sich die Siedlung selbst eine spezielle Grundlage gegeben: Das Gemeinschaftseigentum wird von einem Verein, der Eigentümergesellschaft Siedlung Halen (EG Halen) verwaltet, während über die Privathäuser (inkl. deren Dächer) ausschliesslich die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer entscheiden. Eine Änderung dieser Regelung würde die Zustimmung aller 83 Mitglieder der EG voraussetzen, was zumindest in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. Aufgrund dieser speziellen rechtlichen Situation sind Mehrheitsentscheide (gemäss Statuten der EG) nur für das Gemeinschaftseigentum möglich, während beispielsweise für eine Dachsanierung der Privathäuser die Zustimmung aller Eigentümerschaften zumindest einer Reihe erforderlich ist. Deshalb ist es wesentlich schwieriger, gleichzeitig denkmalpflegerische und energiepolitische Anliegen in der Siedlung Halen zu realisieren als bei schützenswerten Einzelobjekten im Allein- oder

Stockwerkeigentum.

In den letzten fünfzig Jahren wurden die Häuser der Siedlung vielfach verändert und den Bedürfnissen der einzelnen Bewohner und Bewohnerinnen angepasst (dies auch im Sinne der Erbauer, die ein klares städtebauliches Konzept und eine möglichst grosse Freiheit bei späteren Umbauten anstrebten). So wurden in den meisten Häusern im Innern und am Äussern zahlreiche bauliche Veränderungen vorgenommen, z.B. Küchen und Nasszellen umgebaut, vergrössert oder neu erstellt, Zimmer zusammengelegt, einzelne Höfe überbaut, Ost- und Westfassaden unterschiedlich stark wärme gedämmt und mit neuen Fenstern und Eingängen versehen.

Da die einzelnen Häuser abparzelliert sind, wurde bisher keine Gesamtsanierung vorgenommen; alle haben ihr Haus nach eigenem Gutdünken unterhalten. Nach über fünfzig Jahren steht eine Gesamtsanierung der Anlage an: Die Flachdächer, die bautechnisch eine Einheit bilden, verursachen immer häufiger Wasserschäden und sind zu sanieren. Der energetische und bauphysikalische Zustand der Sied-

lung entspricht nicht den heutigen Erfordernissen und gesetzlichen Vorgaben. Die originale Bausubstanz weist nach einem halben Jahrhundert intensivem Gebrauch insgesamt grössere Schäden auf.

Um eine gemeinsame Sanierung der Gebäudehülle vorzunehmen, wurde von der EG Halen 2010 ein Energie- und Sanierungskonzept erarbeitet, eine Einfache Gesellschaft gegründet und eine Baukommission gewählt. Damit diese handeln kann, müssen möglichst alle Eigentümerinnen und Eigentümer zustimmen. Daneben müssen die Gesuche für anstehende Umbauten privater Häuser behandelt werden. Diese mussten bisher sowohl bei kleinen und unbedeutenden Bauvorhaben wie auch bei grundsätzlichen Fragestellungen fallweise mit der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) diskutiert werden. Insbesondere im Zusammenhang mit der umfassenden Sanierung sind aber grundsätzliche Verhaltensregeln im Umgang mit der Bausubstanz erforderlich. Zu definieren ist eine konsistente Haltung der Behörden, namentlich der Denkmalpflege, und es sind siedlungsübergreifende Antworten zu den Sanierungs- und Veränderungsfragen zu formulieren.

Die KDP ersuchte deshalb die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD), ein Gutachten zum grundsätzlichen denkmalpflegerischen Umgang mit der Siedlung zu erstellen. Das Gutachten der EKD vom 20. November 2010 beschränkt sich im Wesentlichen auf allgemeine Grundsätze. Es fordert unter anderem eine umfassende Erhebung des heutigen Bauzustands der einzelnen Häuser der Siedlung mit der Aufnahme der Veränderungen der vergangenen 50 Jahre. Auf dieser Grundlage sei die Siedlung zu beurteilen, und es seien nachfolgend Richtlinien zum konkreten Umgang mit der Bausubstanz zu erarbeiten.

Die KDP und die EG Halen haben 2011 dem Atelier 5 den Auftrag erteilt, die originalen Plangrundlagen (Archivpläne) aufzuarbeiten und bereitzustellen, eine bewertende Beschreibung und Beurteilung der originalen Strukturen, Bauteile und Elemente der Siedlung vorzunehmen und bauliche Richtlinien für den künftigen Umgang mit Materialien und Formen im Innern und am Äussern der Siedlung zu erarbeiten. Aus Zeit-, Kosten-, Praktikabilitäts- und rechtlichen Gründen musste auf eine umfassende, wissenschaftliche Erhebung des heuti-

Atelier 5

gen Zustands der Siedlung mit allen bisher durchgeführten Veränderungen verzichtet werden.

Die Erarbeitung der Richtlinien durch das Atelier 5 wurde von einer Arbeitsgruppe "Bauliche Richtlinien Halen" mit Vertretern der KDP, der EG Halen und der Einfachen Gesellschaft Sanierung Halenhäuser begleitet (vgl. Projektorganisation). Eine Rohfassung der Richtlinien wurde am 2. Mai 2012 den Mitgliedern der EG Halen vorgestellt; anschliessend fand eine Vernehmlassung bei den Mitgliedern der EG sowie bei den betroffenen öffentlichen, denkmalpflegerisch und wissenschaftlich interessierten Stellen statt (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern AGR und Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland sowie Gemeinde Kirchlindach, EKD, Fachkommission für Denkmalpflege des Kantons Bern FKD, ETH-Z, EPF-L). Die eingegangenen 15 Stellungnahmen der Mitglieder der EG Halen forderten im Wesentlichen mehr Freiheit bei Bauprojekten vor allem im Innern der Häuser, aber auch bei den nötigen energetischen und bauphysikalischen Sanierungen von Dächern und Fassaden. Die grosse Mehrheit

aller Mitglieder der EG (68), die sich in der Vernehmlassung nicht äusserte, scheint die Richtlinien (Rohfassung) akzeptieren zu können. Von Seiten der Hochschulen und der Denkmalpflege wurde demgegenüber moniert, dass die konservatorischen und städtebaulichen Aspekte in den Richtlinien namentlich auch in Bezug auf die Dämmproblematik zu wenig berücksichtigt würden. Die öffentlichen Stellen sehen eher die Notwendigkeit einer Anpassung der Überbauungsordnung, die nicht dem heutigen gebauten Zustand entspricht. Die Stellungnahmen wurden in der Arbeitsgruppe diskutiert und zum Teil in den Richtlinien übernommen.

Die Richtlinien sollen zu Rechtssicherheit und einer effizienten und raschen Abwicklung der Baugesuche führen. Bauvorhaben, die mit den Richtlinien übereinstimmen, werden von der Denkmalpflege rasch und unkompliziert der Gemeinde zur Bewilligung empfohlen. Grundsätzliche Fragestellungen zu Bauvorhaben und die Antworten dazu sind durch die Richtlinien zu einem grossen Teil geklärt; eine einheitliche Behandlung identischer Projekte ist auch bei wechselnden personellen Zusammensetzungen

gewährleistet.

Die vorliegende Version der Richtlinien ist aber noch nicht ganz vollständig; auch können sich aufgrund der Erfahrungen bei ihrer Anwendung Anpassungen aufdrängen. Im Anhang fehlen insbesondere Musterelemente wie zum Beispiel Musterfenster, welche erst im Zusammenhang mit einer Baueingabe definiert werden können. Ferner ist der rechtliche Status der Richtlinien von der Gemeinde noch nicht festgelegt worden und ein Beitrag der KDP zum Vorwort ist noch ausstehend.

Die wesentlichen Elemente sind jedoch definiert; die Richtlinien sind anwendbar. Sie sollen deshalb bei allen künftigen Bauvorhaben eingehalten werden. Die Verwaltung der EG Halen, die Einfache Gesellschaft Sanierung Halenhäuser und die Kantonale Denkmalpflege werden dies tun; den Mitgliedern der Eigentümergesellschaft Halen wird dies ebenfalls empfohlen.

In diesem Sinne hat die Arbeitsgruppe „Bauliche Richtlinien Halen“ die Richtlinien in der vorliegenden Form an ihrer Sitzung vom 30. Oktober 2012 verabschiedet und in Kraft gesetzt.

Die Eigentümergesellschaft Siedlung Halen hat an ihrer a.o. Generalversammlung vom 16.01.2013 beschlossen, die Richtlinien im Sinne einer Empfehlung bei Bauvorhaben betreffend das Gemeinschaftseigentum anzuwenden um so Erfahrungen sammeln zu können; sie empfiehlt ihren Mitgliedern, dies für ihre eigenen Bauprojekte ebenfalls zu tun. Auch die "Einfache Gesellschaft Sanierung Halenhäuser" wird sich an diesen Entscheid halten.

Atelier 5

Projektorganisation

Auftraggeber und Mitwirkende:

Eigentümergeellschaft Siedlung
Halen, vertreten durch:
Hans Luzius Schmid, dipl. Ing. chem.
ETH, Dr. sc. techn.
Renate Haueter, dipl. Architektin
ETH SIA SWB

Erziehungsdirektion des Kantons
Bern, Amt für Kultur, Denkmal-
pflege, vertreten durch:
Michael Gerber, Kantonaler Denk-
malpfleger und Brigitte Müller, Bau-
beratung und Ortsbildpflege
(bis 31. 08. 2012)

Verfasser:

Atelier 5 Architekten und Planer AG,
vertreten durch:
Peter Breil, Architekt BSA SIA SWB
Heinz Müller, Architekt BSA SIA
Zuzana Ondruskova, Architektin

Kerngruppe Struktur:

Brigitte Müller, KDP
Heinz Müller, Atelier 5
Urs Heimberg, Raumplaner FSU
SWB, als Vertreter der "Einfach-
en Gesellschaft Sanierung
Halenhäuser"

Begleitgruppe:

Roger Schneider, Bauphysiker, Ver-
waltung Siedlung Halen, Ressort
Bau

Finanzhilfen für die Erhaltung und Restaurierung von Baudenkmalern

Wann sind Beiträge an Restaurierungen von Inventarobjekten bzw. Baudenkmalern möglich?

Die Denkmalpflege unterstützt Restaurierungen von Inventarobjekten und koordiniert die möglichen Finanzhilfen (Budgetmittel der Erziehungsdirektion, Mittel des kantonalen Lotteriefonds, Beiträge des Bundesamtes für Kultur sowie von Seiten Dritter). Die finanzielle Unterstützung der Eigentümerschaften wird in der Regel prozentual zu den Kosten von beitragsberechtigten substanz- und werterhaltenden, aber nicht komfort- und wertvermehrenden Baumassnahmen berechnet; Dämmmassnahmen sind komfortvermehrend und nicht beitragsberechtigt.

Substanz- und werterhaltende Baumassnahmen können in nicht abschliessender Auflistung folgende sein:

1. Dachsanierung (mit Wiederherstellung der Dichtigkeit)
2. Fassadensanierung (Beton, Putz u.a.)
3. Instandstellung originaler Fenster, u. A. auch Fensterersatz

Denkmalpflegerische Unterschutzstellung

Die denkmalpflegerische Unterschutzstellung dient einerseits der längerfristigen Erhaltung und Nutzbarkeit von Inventarobjekten bzw. Baudenkmalern, andererseits der Sicherung der Zweckbestimmung von finanziellen Beiträgen der öffentlichen Hand. Geschützte Objekte dürfen grundsätzlich nur mit der Zustimmung der Denkmalpflege verändert werden. Der konkrete Schutzzumfang ist Gegenstand des Vertrags, der zwischen dem Kanton und der Eigentümerschaft abgeschlossen wird.

Baubewilligungspflicht in der Siedlung Halen

Baubewilligungspflicht:

Nach Art. 7 Abs. 2 des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren vom 22.03.1994 (BewD) sind Bauvorhaben, welche ein Baudenkmal oder dessen Umgebung und das entsprechende Schutzinteresse betreffen, baubewilligungspflichtig. Die Siedlung Halen ist im Bauinventar der Gemeinde Kirchlindach als schützenswert eingetragen. Nach Art. 10b des Baugesetzes vom 09.06.1985 (BauG) dürfen schützenswerte Baudenkmäler nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten. Die Baubewilligungspflicht muss demnach unter Umständen bereits bei Veränderungen von inneren Bauteilen bejaht werden.

Für die Klärung der Baubewilligungspflicht muss festgestellt werden, ob das Schutzinteresse des Baudenkmals betroffen ist. Bauvorhaben, auch im Rauminnern, sind dazu vorgängig der Bauverwaltung Kirchlindach zur Beurteilung der Baubewilligungspflicht mitzuteilen. Die Bauverwaltung Kirchlindach

zieht für den Entscheid die kantonale Denkmalpflege bei.

Hinweis rechtlicher Status:

Zur Zeit liegen noch Varianten vor. Die endgültige Regelung ist zu einem späteren Zeitpunkt gemeinsam mit der Denkmalpflege zu bestimmen.

Bauverwaltung Kirchlindach,
13.03.2012:

Die Richtlinien sind den Gremien der Gemeinde Kirchlindach vorzulegen. Diese haben über den rechtlichen Status zu entscheiden. Aus Sicht der Bauverwaltung bestehen folgende Möglichkeiten:

Geringfügige Änderung der UeO-Vorschriften mit einem Hinweis auf die Richtlinien.

Richtlinien gelten als Grundlage für eine Anpassung der UeO-Vorschriften.

Keine UeO-Anpassung, die Richtlinien haben hinweisenden Charakter.

Besitzstandsgarantie

Für die ganze Halensiedlung gilt die Besitzstandsgarantie, d.h. es kann nicht verlangt werden, dass baulichen Veränderungen, welche vor Inkraftsetzung dieser Richtlinien rechtsgültig vorgenommen wurden,

aufgrund dieser Richtlinien rückgängig gemacht oder sonst irgendwie angepasst werden müssen.

Atelier 5

Projektdaten

Grundstückfläche:

24'720 m², davon 6'155 m² Wald, mittleres Gefälle 16%

Wohnfläche brutto:

13'454 m² (inklusive äussere Gartenwände, Dachterrassen, Abstellräume, jedoch ohne Keller und Loggien)

Wohnflächen je Haus:

120 – 170 m²

Garage, Heizzentrale, Waschküche:

1'956 m² (70 Parkplätze innen, 26 PP im Freien)

Ausnützungsziffer:

0,54 (13'454: 24'720)

Wohneinheiten, Ateliers:

33 Reihenhäuser vom Typ 12 (5m breit)

41 Reihenhäuser vom Typ 380 (4m breit), davon 5 Häuser mit Atelier

5 Ateliers unter den Gärten von Reihe 3, 4 Studios unter den Gärten von Reihe 2.

insgesamt 79 Einheiten (74 Reihenhäuser und 5 Ateliers)

Objektname:

Siedlung Halen

Koordinaten:

Halen 1 - 77

3037 Herrenschwanden BE

Auftragsjahr: 1955

Fertigstellung: November 1961

Auftraggeber: Ernst Göhner AG, Zürich

Projekterläuterung

"In einer Waldlichtung in der Nähe der Stadt Bern bauen wir unsere erste Siedlung. Die Wohneinheiten werden mit äusserster Disziplin und Systematik in grosser Dichte auf dem Grundstück zusammengefügt. Die einzelnen Häuser (2 Typen, 4 und 5 Meter breit, beide dreigeschossig) werden so einfach und ökonomisch wie möglich konstruiert.

Alles wird unternommen, um die privaten Innen- und Aussenräume vor Einblicken zu schützen und jedes Haus vom anderen akustisch einwandfrei zu isolieren.

Die Autos werden in einer grossen Einstellhalle untergebracht, die Wege in der ganzen Siedlung sind verkehrsfrei. Einzig in der zentralen Strasse gibt es einen beschränkten Zubringerdienst. Zentrales Thema, neben der ökonomischen Wohneinheit, sind die Gemeinschaftseinrichtungen. Jeder erwirbt zusammen mit seinem Haus im Miteigentum einen 79stel der gesamten öffentlichen Anlagen und Einrichtungen. Ökonomischer Umgang mit dem Bauland, organisierte, fast städtische Gesamtanlage, einfachste Wohneinheiten, absoluter Schutz der privaten Bereiche, Unverbrauchbarkeit auf Dauer, reichliche Anlagen für die Gemeinschaft, er-

möglicht durch den Beitrag eines jeden. Das ist „Halen“.

Atelier 5, Projektbeschriebe von 1986

Die Siedlung ist einzigartig, weil sie ein aus Urbanität, Architektur und Umwelt bestehendes und aufeinander abgestimmtes Ganzes bildet.

Baubeschrieb

Konstruktionsprinzip:

Die Siedlung Halen wurde in völlig konventioneller Bauweise erstellt, obwohl gerade diese Konzeption sich für die Vorfabrikation des Rohbaus denkbar gut geeignet hätte. Die Frage wurde 1956/57 während der Planung mit der Unternehmerschaft gründlich untersucht. Eine rationelle Fertigbauweise, die den gestellten Ansprüchen genügt, war damals nicht möglich.

Die konstruktive Durchbildung aller Wohnbauten ist in erster Linie darauf ausgerichtet, dem einzelnen Eigentümer einen maximalen Komfort in Bezug auf gegenseitige Schallisolierung und maximale Freiheit für eventuelle spätere Umbauten im Rahmen der Bauordnung zu gewährleisten.

Konstruktion und Wärmeisolation:

Alle Aussenmauern sind mit Durisolsteinen gemauert, Beton wurde nur dort verwendet, wo eine eindeutige statische Funktion zu erfüllen war. Alle übrigen Konstruktionsteile sind in Backstein gemauert.

Akustische Isolationen:

Die einzelnen Wohnhäuser wurden vollkommen getrennt errichtet, nur die Fundamente sind gemeinsam.

Die Brandmauern bestehen aus zweimal 12 cm Backstein und einem Zwischenraum von 8 cm. In diesem Zwischenraum wurden an den gefährdeten Stellen 2 cm starke Polystyrol-Platten aufgezogen, um das Entstehen von Schallbrücken während dem Bau zu verhindern. Es wurde konsequent darauf geachtet, dass durch keine konstruktiven Elemente, wie z.B. Leitungen, solche Schallbrücken entstehen können.

Leitungssystem:

Ein unterirdischer, begehbare, mannshoher Leitungskanal verbindet alle Bauten mit der Zentrale. Jedes einzelne Haus ist in diesem Kanal an den grossen Ringleitungen angeschlossen. Hier befinden sich auch die individuellen Abstellhähnen und die Kontrollschächte der Kanalisation. Der Leitungskanal ist durch die Zentrale zugänglich.

Vorgefertigte Bauteile:

In den verschiedenen Betonwarenfabriken wurden kleinere Bauteile wie Treppen, Brüstungen, Sitzbänke, Dachrandelemente u.a.m. angefertigt und auf der Baustelle versetzt.

Innenausbau:

Um die spätere individuelle Möblierung in keiner Weise zu präjudizieren, ist der gesamte Innenausbau in Bezug auf Materialwahl und Farbgebung möglichst neutral gehalten.

Atelier 5, Baubeschrieb von 1962

Trotz verdichteter Bauweise kann niemand dem Nachbarn ins Zimmer schauen.

Begriffe, ihre Bedeutung und Verbindlichkeit

Atelier 5

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich definiert, um welchen Bauteil es sich handelt. Er ist in Hauptgruppen unterteilt, welche die Einordnung und Auffindbarkeit des Bauteils in der Siedlung ermöglichen.

Bedeutung, Originalzustand

Die Bauteile werden hier in ihrem Originalzustand beschrieben. Zusätzlich wird die Bedeutung des Bauteils in sich und zum Ganzen in einen Zusammenhang gestellt.

Festlegung

Die Festlegung beschreibt behördenverbindliche Handlungsspielräume für bauliche oder organisatorische Veränderungen.

Empfehlung

Die Empfehlung liefert Handlungshinweise, wie eine Festlegung umgesetzt werden soll. Sie hat richtungweisenden, nicht zwingenden Charakter.

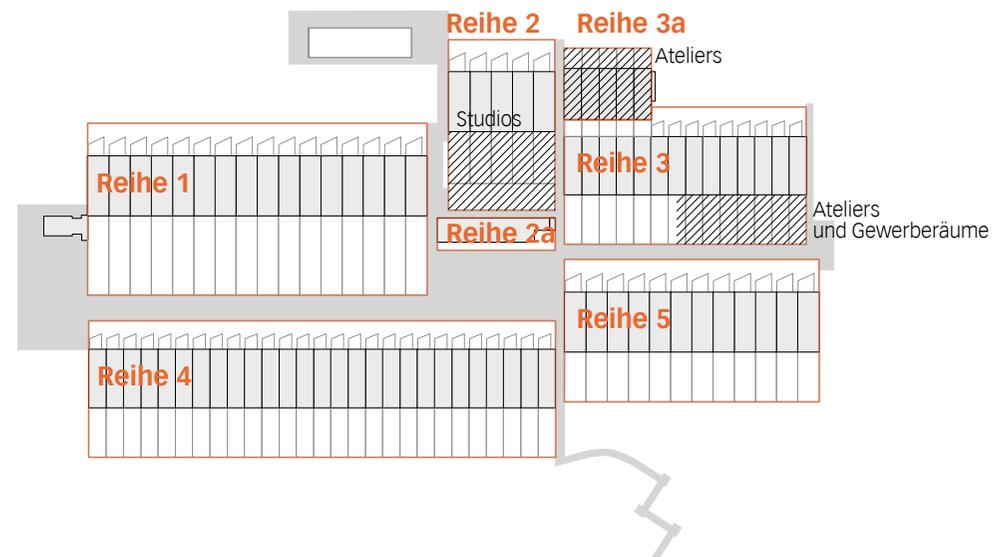
Pläne

Die Pläne sind Originalpläne aus dem Archiv Atelier 5. Sie wurden eingescannt und nach Bedarf vectorisiert.

Auf Massaufnahmen vor Ort ist grundsätzlich verzichtet worden.

Fotografen

Croci & du Fresne
Leonardo Bezzola
Balthasar Burkhard
Albert Winkler
Archiv Atelier 5



Gliederung der Siedlung in einzelne, durchnummerierte Reihen. Die Reihe 2 beinhaltet die Reihe 2a mit Clubraum und Laden, die Ateliers in der Reihe 3 oben sind mit Reihe 3a bezeichnet.

1. Strukturen

Atelier 5



Atelier 5

1. Strukturen

1.1 Reihenhaustypologie

1.1.1 Haus Typ 12 und 380

Die Zusammenfassung von einzelnen, in der Breite identischen Reihenhäusern in Gebäudereihen, die ihrerseits so gruppiert sind, dass sie durch ihre Stellung Straßen, Gassen und Plätze bilden, ist die grundsätzliche städtebauliche Aussage der Siedlung Halen.

Die einzelnen Häuser vom Typ 12 (die Bezeichnung bezieht sich auf die Länge des Reihenhauses, welche ohne Loggia 12,18 m beträgt) und dem Typ 380 (die Typenbezeichnung ist von der lichten Breite von 3,80 m des Reihenhauses abgeleitet. Die Länge des Grundrisses beträgt ohne Loggia 11,73 m, 45 cm kürzer als Haus Typ 12), beide dreigeschossig, wurden so einfach und ökonomisch wie möglich konstruiert.

Alles wurde unternommen, um die privaten Innen- und Aussenräume vor Einblicken zu schützen und jedes Haus vom anderen akustisch einwandfrei zu isolieren.

Das Reihenhaus in seiner Dreigeschossigkeit ist als solches zu erhalten. Dasselbe gilt für die Wahrung der privaten Innen- und Aussenräume als vor Einblicken geschützte Bereiche.



Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

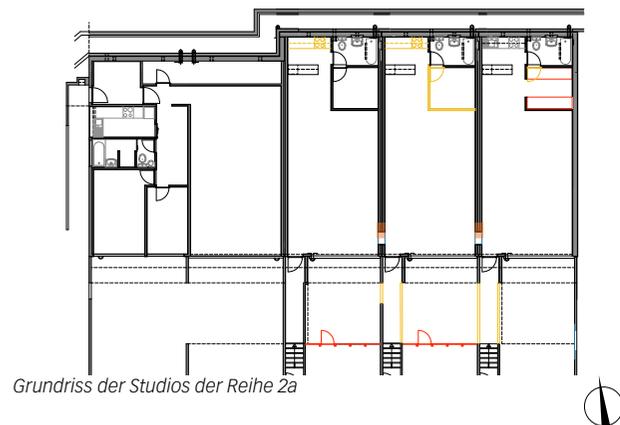
Atelier 5

1.1 Reihenhaustypologie 1.1.2 Studios

Die Studios unter den Gärten der Reihe 2 übernehmen mit einer Ausnahme die darüber liegende Schottenbauweise vom Typ 12. Das westlich liegende Studio nimmt zwei Module in Anspruch.

Die Studios, eingeschossig, über einen privaten Aussenraum erschlossen, sind als solche zu erhalten. Türbreite Durchbrüche und vertikale Schlitze zwischen zwei oder mehreren Studios sind erlaubt. Ein Rückbau muss jederzeit möglich sein.

Die Studios bilden eine der wenigen Abweichungen von den beiden Grundtypen. Ein Rückbau der zusammengelegten drei Studios wäre wünschenswert.



Grundriss der Studios der Reihe 2a

Atelier 5

1.1 Reihenhaustypologie

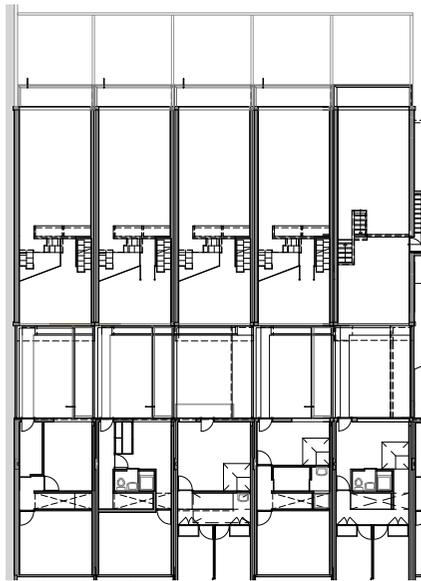
1.1.3 Gewerberäume, Ateliers
Reihe 3a

Die Ateliers auf der Nordseite der Reihe 3 bilden die logische Fortsetzung der Reihenhaustypologie der südlich liegenden Häuser von Typ 380. Sie sind im Galerie- respektive im Obergeschoss mittels einer Brücke miteinander verbunden.

Heute als eigenständige Wohnateliers vom ursprünglichen "Mutterhaus" getrennt, können sie jedoch ohne weiteres wieder als Einheit zusammengelegt werden.

Die Ateliers der Reihe 3a sind als Einheiten innerhalb ihrer Schotten zu erhalten.

Die Verbindungsbrücken zum Vorderhaus im Galeriegeschoss sind auch bei rechtlich getrennten Einheiten zu erhalten. Ein Wiederverbinden des Ateliers mit seinem "Mutterhaus" muss jederzeit möglich sein.



Ateliers der Reihe 3a - Obergeschoss

Atelier 5

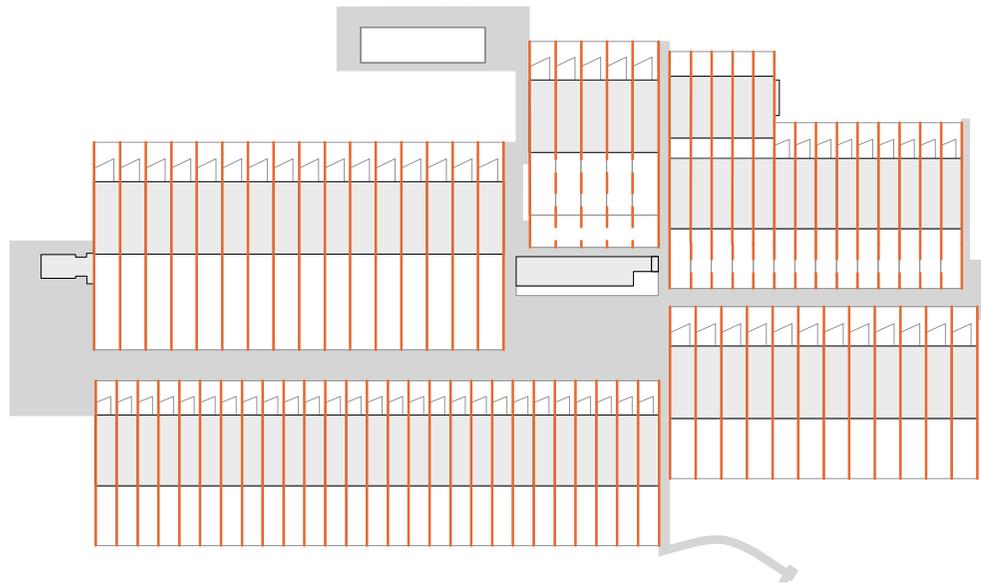
1.2 Brandmauern, Hof- und Gartentrennwände

1.2.1 Haus Typ 12 und 380

Die Struktur aneinander gereihter Wohnhäuser ist eine charakteristische Qualität der Siedlung Halen. Sie definiert nicht nur die Haustypen, sondern prägt auch den urbanen Massstab der gesamten Anlage.

Die Schotten ziehen sich inklusive der Ost- und Westfassaden der einzelnen Reihen vom Eingangshof im Strassengeschoss bis zum gedeckten Sitzplatz im Gartengeschoss.

Die Brandmauern, Hof- und Gartentrennwände sind in ihrer originalen, nicht durchbrochenen Form und Dimensionierung als Schotten zu erhalten. Dasselbe gilt für die Stirnfassaden (Ost- und Westfassaden) der einzelnen Reihen.



Die Schottenbauweise zieht sich vom Hof über das eigentliche Haus bis und mit Garten und Gartensitzplatz hin.



Atelier 5

1.2 Brandmauern, Hof- und Gartentrennwände
1.2.2 Studios

Die Studios, als eingeschossige Einheiten geplant, befinden sich unter den Gärten der Reihe 2. Sie sind durch zweischalige Brandwände voneinander getrennt.

Türbreite Durchbrüche und vertikale Schlitze zwischen zwei oder mehreren Studios sind erlaubt. Ein Rückbau muss jederzeit möglich sein.

Die drei einzelnen Studios sind mit türbreiten Durchstichen durch die Brandmauern in den 90er Jahren zu einer Wohneinheit verbunden worden. Ebenso sind die einzelnen Höfe durch Öffnungen in den Gartentrennwänden zusammengeschlossen worden.



Grundriss der Studios der Reihe 2a

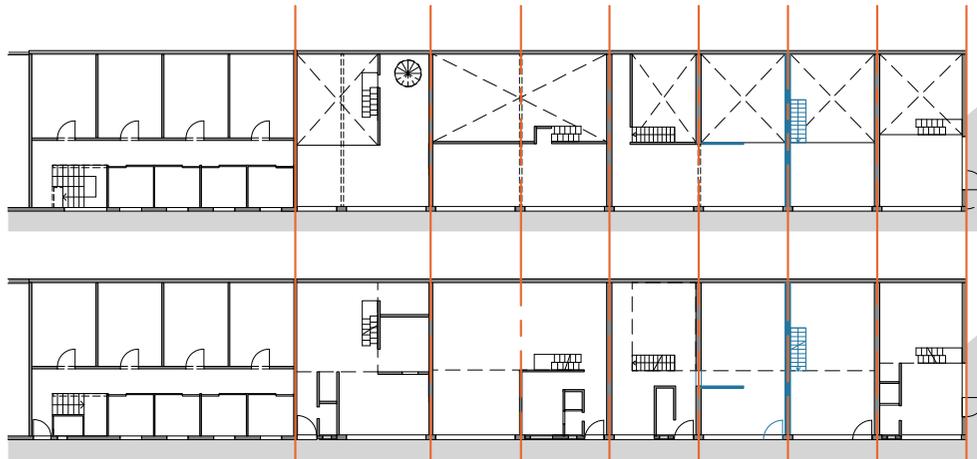
1.2.2

Atelier 5

- 1.2 Brandmauern, Hof- und Garten-trennwände
- 1.2.3 Gewerberäume, Ateliers

Die Struktur aneinander gereihter Wohnhäuser ist eine charakteristische Qualität der Siedlung Halen. Sie definiert nicht nur die Haustypen, sondern prägt auch den urbanen Massstab der gesamten Anlage.
Die Räume unter den Gärten der Reihe 3, ursprünglich als offene Halle geplant, wurden als Atelier- und Gewerberäume ausgebaut, die teilweise Gebäude übergreifend sind.

Ein Zusammenlegen von mehreren Einheiten, falls dies für die Nutzung als Gewerbe- und Atelierraum nachvollziehbar ist, ist zugelassen.
Ein Rückbau muss jederzeit möglich sein.



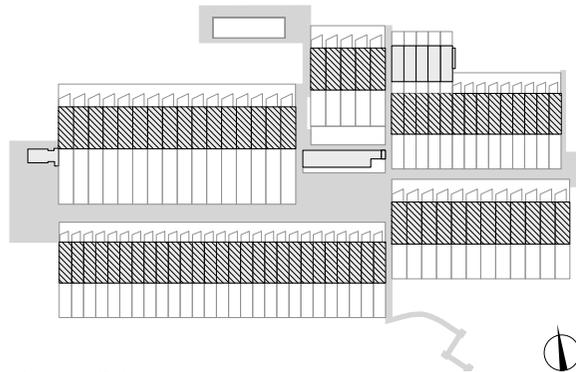
Gewerberäume und Ateliers der Reihe 3; unten Strassengeschooss, oben Obergeschoss (Planausschnitt Archiv Atelier 5)

— Umbau/Veränderung

Atelier 5

1.3 Dächer

1.3.1 Hauptdächer Typ 12, 380



Die Hauptdächer

Die Dächer, bestehend aus getrennten Ortbetondecken über den einzelnen Reihenhäusern und einem durchgehenden Dachaufbau bilden ein auf die jeweilige Reihe bezogene, durchgehende Konstruktion. Die Dachentwässerung erfolgt über mehrere innen liegende Dachwasserabläufe. Der Dachrand ist auf seine ganze Länge als Notüberlauf ausgebildet. Das Dach als solches ist dem einzelnen Reihenhäuser übergeordnet. Obwohl rechtlich im Privateigentum, bildet es technisch eine Einheit.

Die Hauptdächer sind mit in Sichtbeton vorgefertigten Dachrandelementen abgeschlossen. Diese Elemente sind nicht auf die Ausmasse des einzelnen Hauses ausgelegt, sondern übergeordnet auf den gesamten Dachrand abgestimmt.

Die einheitliche Dachform beider Haustypen ist von Oberlichtern über den Treppen von Typ 380 und über den Nordzimmern beider Haustypen durchbrochen. Andere Aufbauten gibt es nicht.

Die Dächer bilden eine dem einzelnen Reihenhäuser übergelagerte, durchgehende Fläche. Sie ist in ihrem konstruktiven Prinzip zu erhalten und natürlich zu begrünen (eine Mischung von Kies/Sand, leicht mit Humus durchmischt, genügt für eine natürliche Begrünung).

Der Dachrand aus vorgefertigten Sichtbetonelementen ist in seiner Funktion und Erscheinung zu erhalten. Ist ein Ersatz unumgänglich, sind die neuen Elemente in ihrer ursprünglichen Einteilung und in ihrem Ausdruck nachzubauen.

Die Dachoberlichter sind zu erhalten. Ist ein Ersatz unumgänglich, ist das neue Oberlicht detailgetreu gemäss dem Original in Materialisierung, Profilierung und Erscheinungsbild (Einscheiben-Stufenglas, keine Versprossung) auszuführen, stets unter Berücksichtigung der technischen Weiterentwicklung. Zusätzliche Oberlichter sind dann erlaubt, wenn in einem Obergeschoss ein neues Badezimmer eingebaut oder ein bestehendes umgebaut wird und dieses nicht mit einem Nordfenster belichtet werden kann.

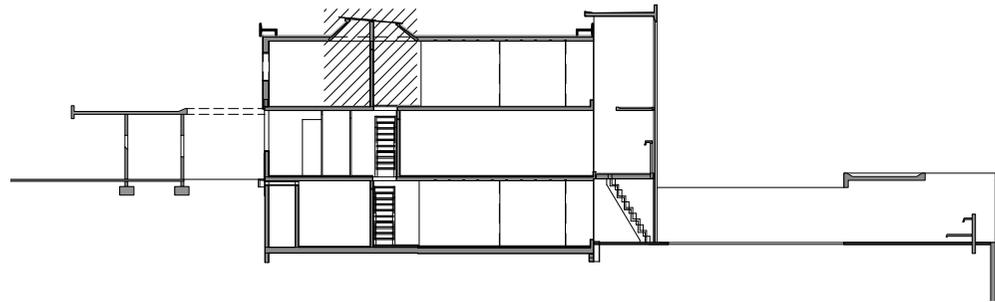
Aufstockungen sind nicht zugelassen.

Die Dächer und Oberlichter sollten innerhalb einer Reihe gemeinsam saniert und energetisch verbessert werden.

Atelier 5



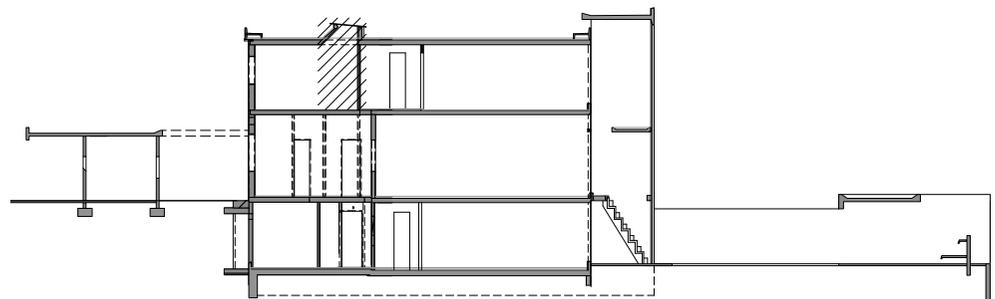
Oberlicht über der Treppen Typ 380



Oberlichter Haus
Typ 380 über
Treppe und beim
Nordzimmer



Oberlicht Nordzimmer Haus Typ 12



Oberlicht Nord-
zimmer Haus
Typ 12

Atelier 5

1.3 Dächer

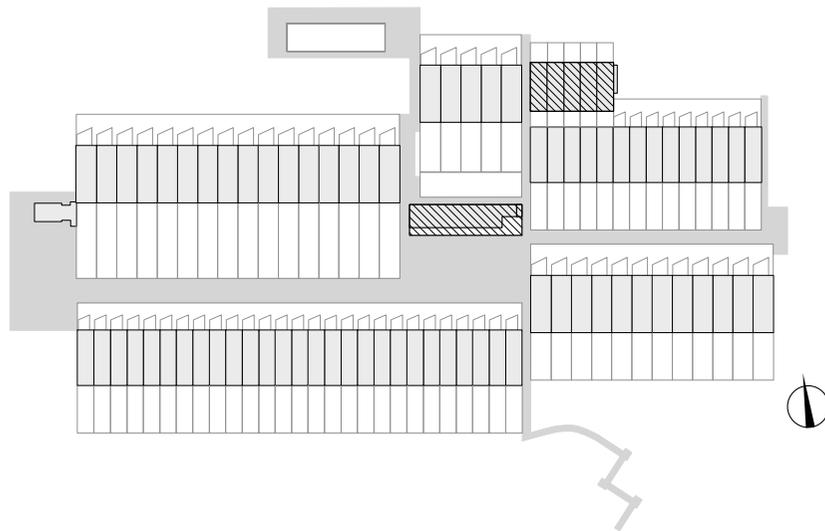
1.3.2 Dächer Reihen 2a, 3a

Die Dächer der Reihen 2a (über Clubraum / Laden und Kindergarten) und 3a unterscheiden sich von den Hauptdächern von Haus Typ 12 und 380 dadurch, dass die Dachränder in konventioneller Bauweise mit Abdeckungen in Zinkblech ausgeführt wurden. Sie waren ursprünglich ebenfalls intensiv begrünt.

Die Dächer sind der ursprünglichen Bauweise entsprechend zu erhalten oder bei Sanierungen mit Blechabdeckungen in - gegenüber der originalen Abdeckung - analogem Mass und Erscheinungsbild zu versehen. Bei einer Dachsanierung sind die Dachflächen natürlich zu begrünen.

Die Dächer sollten innerhalb einer Reihe gemeinsam saniert und energetisch verbessert werden.

1.3.2



Dächer Reihen 2a, 3a

Atelier 5

1.3 Dächer
1.3.3 Nebendächer

Folgende Dächer werden als Nebendächer bezeichnet:
Dächer der Laubengänge, Abstellräume und gedeckte Zugänge im Hof.
Dächer der gedeckten Gartensitzplätze.
Vordächer der Solarien und der Höfe bei den Ateliers der Reihe 3a.
Dach der Tankstelle.

Die Nebendächer sind mit Ausnahme der Vordächer auf den Solarien, bei den Ateliers und bei der Tankstelle dem einzelnen Reihenhause übergeordnet. Sie sind im Verbund über die ganzen Reihen gebaut.

Die Nebendächer sind - mit Ausnahme der Vordächer der Solarien und den Balkondächer der Ateliers der Reihe 3a - natürlich begrünt.

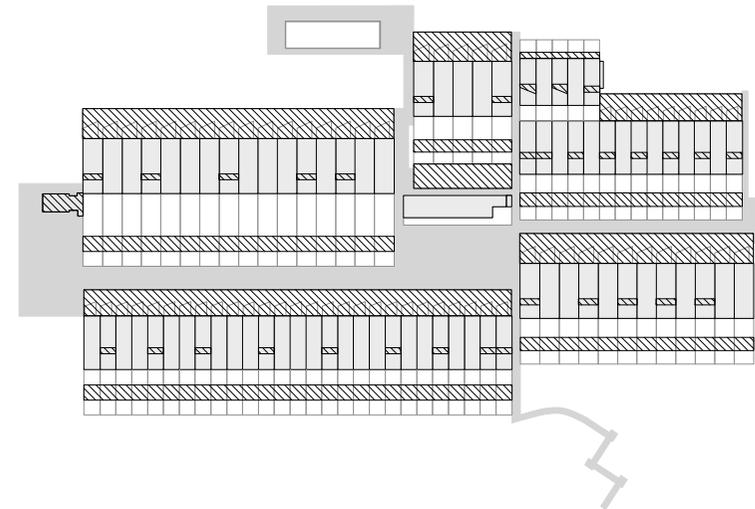
Sie werden über Wasserspeier entwässert.

Die in Sichtbeton gebauten Nebendächer sind zu erhalten. Dies gilt ebenfalls für die Entwässerung über Wasserspeier und der Begrünung der Dächer.

Der weisse Anstrich der Untersichten der Dächer der Laubengänge und der Gartensitzplätze ist beizubehalten.



Dächer über dem Laubengang und dem Zugang zum Haus



Nebendächer:
Dächer der Laubengänge, Abstellräume und gedeckte Zugänge im Hof; Dächer der gedeckten Sitzplätze; Vordächer der Solarien und der Höfe bei den Ateliers der Reihe 3a; Dach der Tankstelle



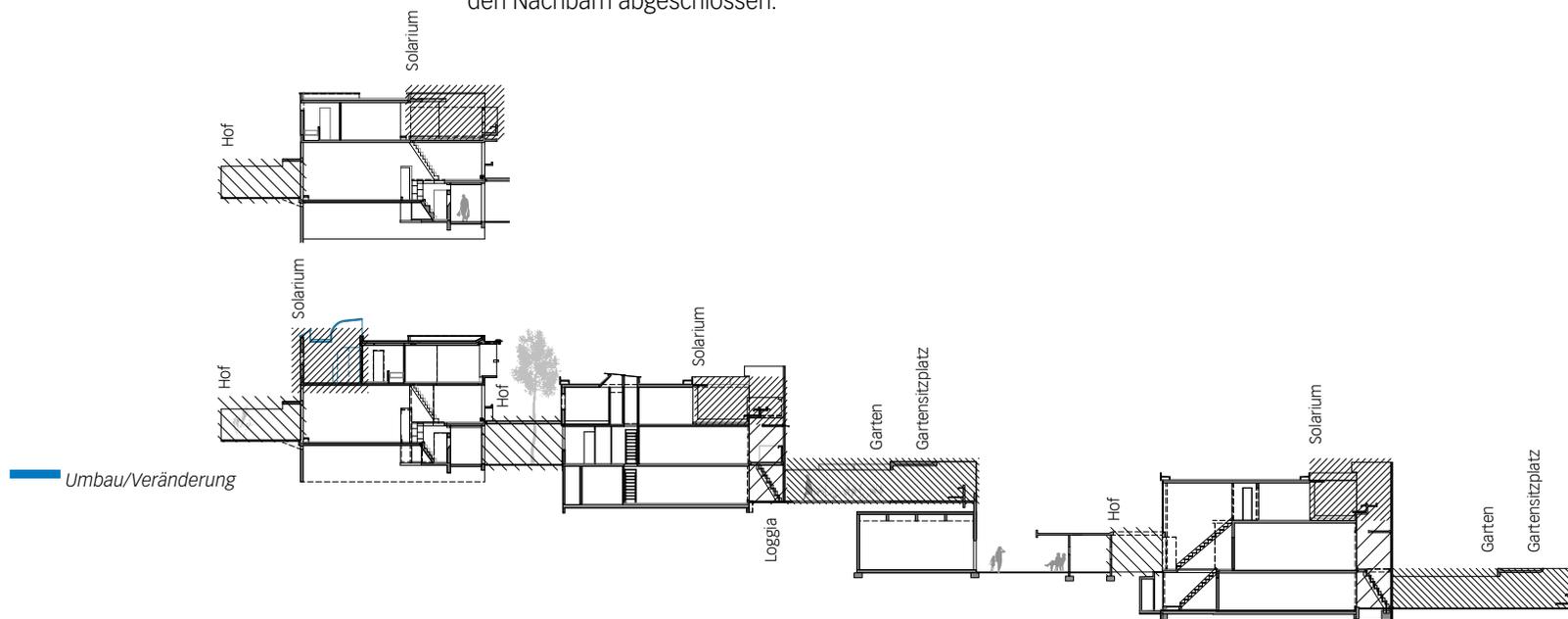
Atelier 5

1.4 Private Aussenräume
1.4.1 Hof

Die Höfe bilden den Filter zwischen öffentlichem und privatem Aussenraum. Sie stellen eines der wichtigsten strukturellen und typologischen Elemente der Aussenräume der Siedlung Halen dar. Ebenso bildet der Abstellraum zwischen Laubengang und Hof einen entsprechenden Filter. Eine Ausnahme bilden die Höfe der Häuser 44 - 52 der Reihe 3: Da sie am gedeckten Durchgang gegenüber den Ateliers liegen, haben sie keine Abstellräume. Zudem sind sie mit einem lichtdurchlässigen Drahtglas zum Laubengang und den Nachbarn abgeschlossen.

Der Hof ist in seiner ursprünglichen Form und Materialisierung als nicht überdeckter, nicht überbauter Innenhof zusammen mit dem Abstellraum zu erhalten (vgl. Festlegung Art. 2.1.2 und Art. 2.2.2). Die Hofumfassung in Drahtglas der Häuser 44-52 ist zu erhalten.

Die neue Verglasung mit Drahtspiegelglas des Hofes von Haus 44 ist ein gutes Beispiel für die Sanierung der Hofverglasungen.



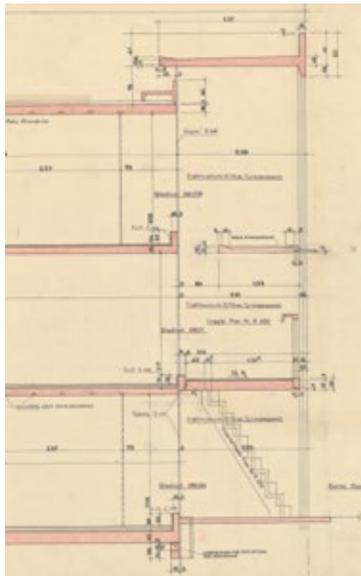
oben:
Solarium im Atelier

unten:
Gesamtschnitt mit
Solarium Nord im
Atelier 46a

Atelier 5

1.4 Private Aussenräume

1.4.2 Loggia



Schnitt durch die Loggia von Typ 380

Die Loggien bilden den südlichen Abschluss der Wohneinheiten. In Sichtbeton über alle drei Geschosse der einzelnen Reihenhäuser gebaut, treten sie als äusseres, die Siedlung gliederndes und prägendes Element sowohl aus Distanz als auch aus der Siedlung selbst in Erscheinung. Sie bieten geschützten Aussenraum, aber auch Wetterschutz und Filter gegen Einsicht aus den nachbarlichen Gärten. Sie sind die "Stütze" der Siedlung.

Die Loggien sind in ihrer Funktion und Konstruktion in ihrer originalen Materialisierung und in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Änderungen wie z.B. Einhausungen, auch unbeheizt, sind nicht zugelassen.

Im Gegensatz zu den Gartensitzplätzen, deren Deckenuntersicht schon ursprünglich weiss gestrichen waren, sind die Loggiendecken roh belassen worden. Es empfiehlt sich daher, diese Untersichten unbehandelt zu belassen.

1.4.2

Atelier 5

1.4 Private Aussenräume

1.4.3 Garten, Gartensitzplatz

Die Gärten von Haus Typ 12 und 380 unterscheiden sich nur in ihrer Breite und Länge. Besonderes Merkmal sind die 2 Meter hohen Gartenmauern aus Splittbeton zwischen den einzelnen Reihenhäusern und die gedeckten Sitzplätze am äusseren Ende der Gärten, die mit Sitzbank und Pflanzentrog aus Beton den äusseren Abschluss bilden.

Über dem offenen Gartenteil, auf den seitlichen Gartenwänden aufliegend, bildet ein teilweise unterbrochenes, horizontales Rohrgerüst eine Kletterhilfe für Pflanzen. Abgesehen von einem schmalen Weg aus gegossenem Ort beton mit rauer Oberfläche, der von der Loggia zum gedeckten Sitzplatz führt, können die Gärten individuell gestaltet werden.

Der Gartensitzplatz als solcher wie auch die raumabschliessende Sitzbank mit Pflanzentrog aus Beton sind zu erhalten.

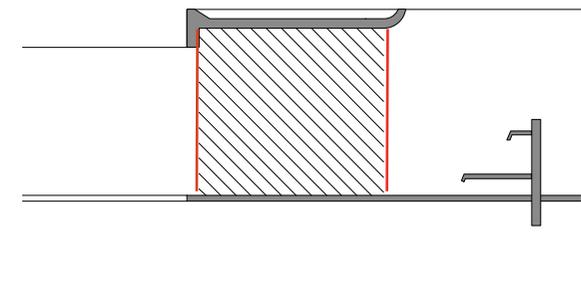
Eine Einhausung, unbeheizt, mit einer Einfachverglasung ist zugelassen, wenn sie die Untersicht des gedeckten Sitzplatzes respektive die südseitige Rundung des Dachs nicht überschreitet (vgl. Skizze unten).

Ein Rückbau muss jederzeit möglich sein.

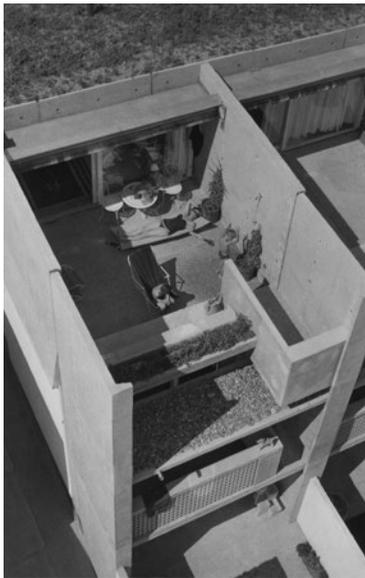
Es empfiehlt sich eine feingliedrige Glas-Metallkonstruktion.



Garten mit gedecktem Gartensitzplatz von Haus Typ 12



Ausbaulimitierung gedeckter Gartensitzplatz

Atelier 5**1.4 Private Aussenräume
1.4.4 Solarium**

Solarium Typ 380 (Foto: Albert Winkler)

Die Solarien unterbrechen mit wenigen Ausnahmen die Silhouette der Reihenhäuser in regelmässigen Abständen. Ausnahmsweise gibt es auch zwei nebeneinander liegende Solarien (Haus 44 und 46). Die Solarien, seitlich abgeschlossen mit Sichtbetonwänden oder mit den verputzten und weiss gestrichenen Hauswänden der Nachbarhäuser, schliessen südlich mit einer Aussichtskanzel, einer Sitzbank und einem Pflanzentrog ab. Die Fensterfront des Zimmers wird durch ein Vordach aus Beton geschützt, das mit einer Sonnenstore ergänzt ist.

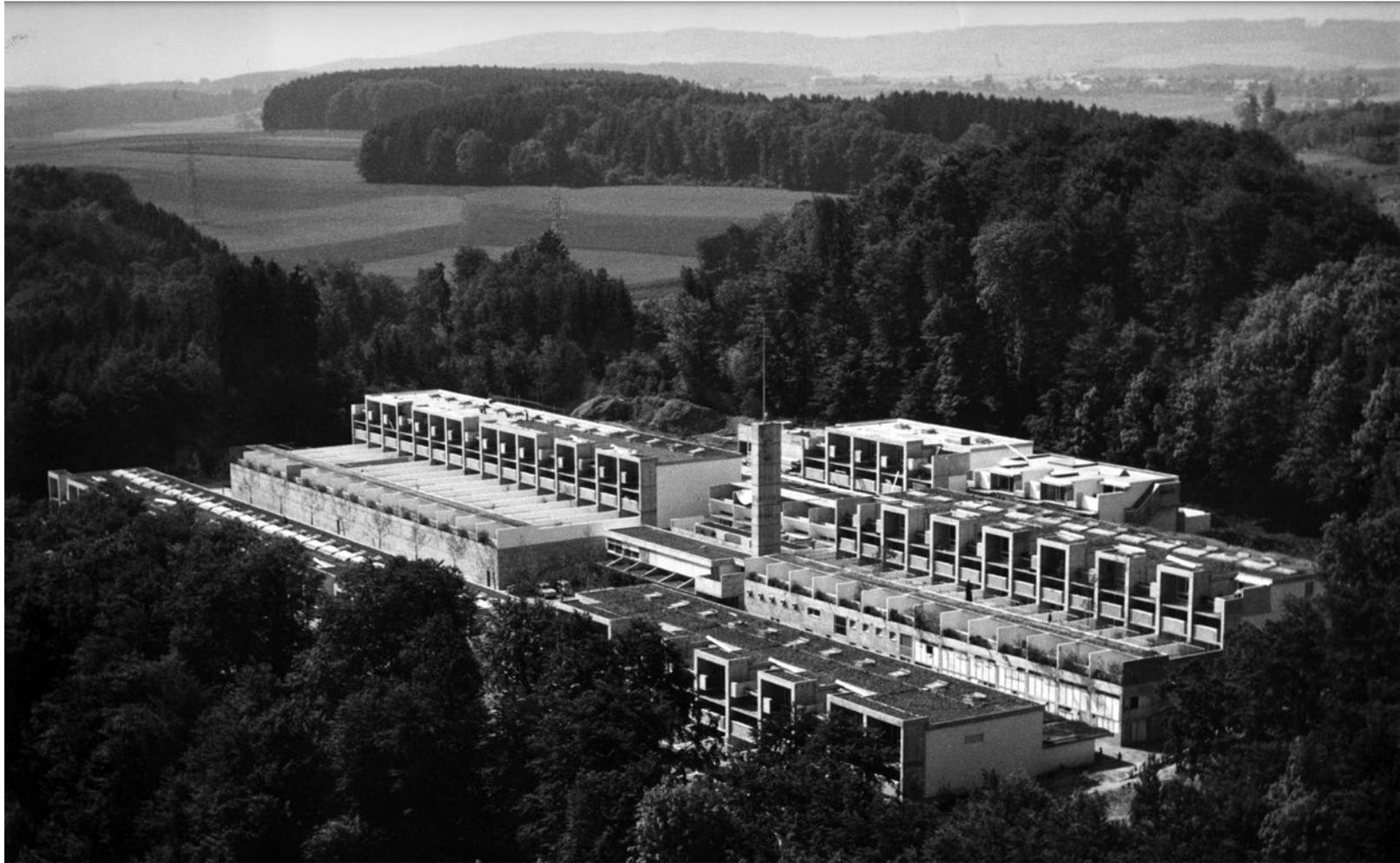
Die Solarien sind in ihrer ursprünglichen Form und Funktion als offene, nicht gedeckte Dachterrassen zu erhalten. Wintergartenartige Ausbauten oder Erweiterungen des Innenraums, sei es auch nur bis unter das Vordach, sind nicht zugelassen.

Wird der Storenstoff ersetzt, ist ein unifarbener Stoff in einem zurückhaltenden, in der Siedlung üblichen Farbton wie Sand, Grau, Beige oder Orange vorzuziehen.

1.4.4

2. Gebäudehülle, Fassaden

Atelier 5



Atelier 5

2. Gebäudehülle, Fassaden

2.1 Haus Typ 12

2.1.1 Südfassaden



Südfassade von Haus Typ 12

Die Fensterfronten in Holz, aussen angeschlagen und weiss gestrichen, sind der Funktion der inneren Räume entsprechend gestaltet: raumbreite Schiebefenster im Wohn- und Esszimmer; Fenstertüren mit darüber liegendem Lüftungsflügel kombiniert mit grossflächigen Festverglasungen im Gartengeschoss mit zwei Kinderzimmern; Fensterflügel und, wo ein Austritt möglich ist, Fenstertür mit Lüftungsflügel im Rahmenbereich kombiniert mit fest verglasten Teilen im Obergeschoss mit zwei Kinderzimmern.

Die Schiebefenster im Wohnzimmer entsprechen in der Höhe denjenigen von Haus Typ 380. Die grössere Raumhöhe ist mit einer rahmenlosen Festverglasung ergänzt.

Die Fensterfront beim Haus mit Solarium ist (mit dem Wohnzimmerfenster identisch) mit einem Schiebefenster versehen.

Im Gartengeschoss mit einem Raum über die gesamte Hausbreite besteht die ursprüngliche Fensterfront aus Fenstertür mit darüber liegendem Lüftungsflügel und einer Festverglasung der restlichen Fläche oder einem raumbreiten Schiebefenster.

Die bestehenden Fenster sind zu erhalten und zu reparieren, wenn nötig nachzurüsten.

Ist ein Ersatz unumgänglich, ist das neue Fenster detailgetreu gemäss dem Original in Materialisierung (Holz), Profilierung und Erscheinungsbild (scharfkantig, weiss gestrichen) auszuführen, stets unter Berücksichtigung der technischen Weiterentwicklung. Für die verschiedenen Fenstertypen sind Musterfenster zu entwickeln (vgl. Detailskizzen im Anhang).

Das System Schiebefenster in den Strassengeschossen und Solariumzimmern ist zu erhalten. Im Gartengeschoss und im Obergeschoss (exkl. Solarium) kann die Einteilung dem Zweck des/der dahinter liegenden Raums/Räume angepasst werden. Die Einteilung der Fenster hat sich jedoch innerhalb der ursprünglichen Typologie zu halten.

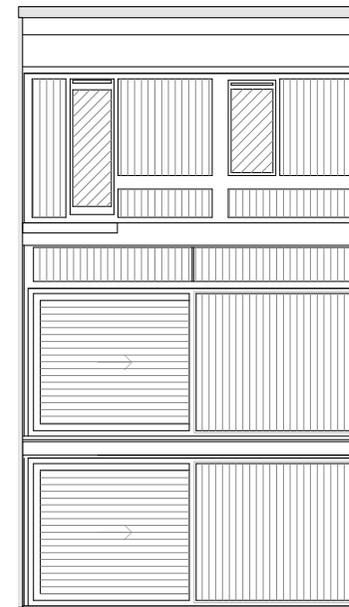




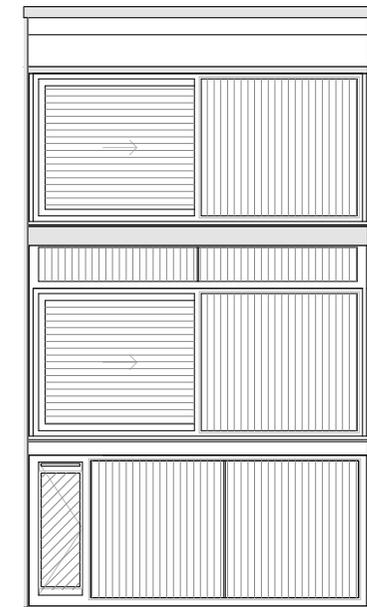
Festverglaster Oberlichtteil über dem Standardschiebefenster



Grundtyp 12
Module der Fensterfronten:
Gartengeschoss mit 2 Kinderzimmer mit je 1 Fenstertür und 1 fest verglaster Teil.
Obergeschoss mit 2 Kinderzimmer mit je 1 Fensterflügel, bzw. Fenstertür und fest verglasten, horizontalen und vertikalen Elementen.



Variante Gartengeschoss Typ 12
Module der Fensterfronten:
Gartengeschoss mit Schiebefenster als bestehende Variante.



Typ 12 SO (Solarium)
Module der Fensterfronten:
Fest verglaste Front mit Fenstertür im Gartengeschoss, Schiebefenster im Wohngeschoss und zum Solariumzimmer, wobei die Raumhöhe im Wohngeschoss mit einer rahmenlosen Oberlichtverglasung kompensiert wird.



Atelier 5

2.1 Haus Typ 12
2.1.2 Nordfassaden

Bei der Planung der Siedlung wurde alles unternommen, um die privaten Innen- und Aussenräume vor Einblicken zu schützen. Insbesondere galt diese Regel den Nordfassaden: Die im Strassengeschoss liegende Fassade, bestehend aus Hauseingangstür, WC-, und Küchenfenster und dem im Obergeschoss liegenden Fenster vom Nordzimmer.

Das Fenster der Küche ist in der Höhe mit dem Fenster von Typ 380 identisch. Die grössere Raumhöhe wird mit einem Sturz kompensiert, was deutlich auf die Absicht einer "Lochfassade" und eine Vereinheitlichung der beiden Haustypen hinweist.

Die rahmenlose, vollflächige Verglasung des Treppenhauses weicht von der Regel der vor Einblick geschützten Befensterung ab, da sich das Fenster nicht auf einen "Wohnraum" orientiert und zudem in der Regel mit einem Vorhang geschlossen werden kann. Wesentlich ist die mit Klarglas versehene Hauseingangstür, die im Gegensatz zur Hoftür Einblick erlaubt. Hingegen ist das Fenster der Küche bereichsweise transluzid verglast.

Eine Veränderung der Fassade im Bereich des ursprünglichen Küchenfensters und dessen Brüstung ist möglich. Der Sturz über dem Küchenfenster ist zu erhalten.

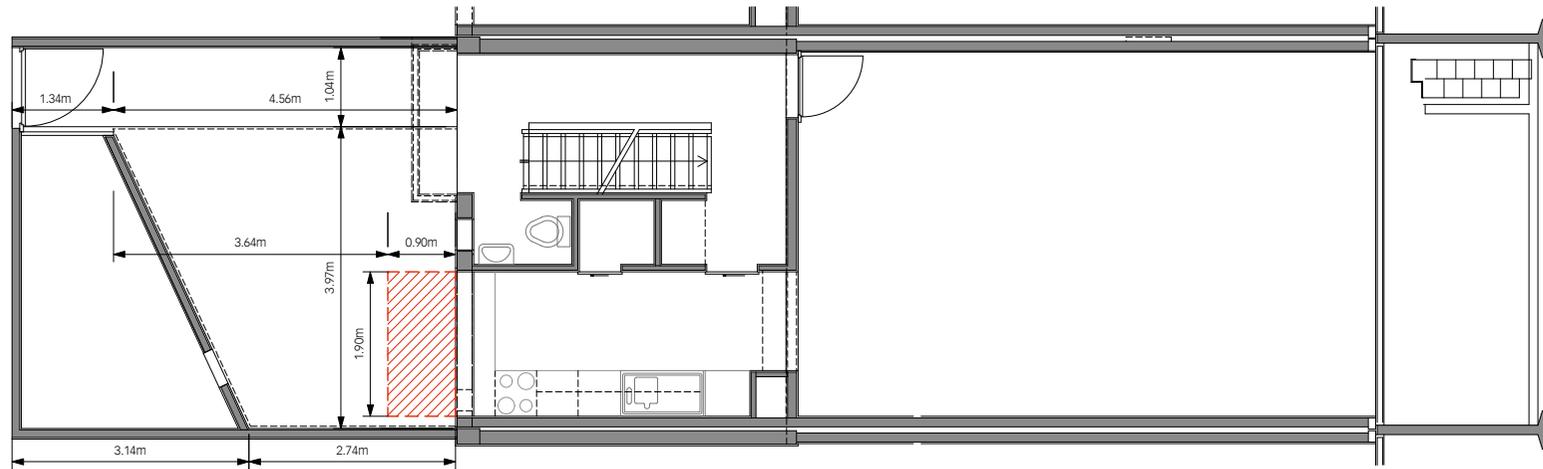
Der zwischen Küchenfenster und Eingangstür gemauerte Teil ist zu erhalten. Ein Zumauern des WC-Fensters ist zugelassen.

Die Hauseingangstür ist transparent zu verglasen und weist ein Mittelfries auf der Höhe des Schlosses auf.

Eine Auskragung in Form eines kastenförmigen, in die Leibung eingeschobenen Fensters wird auf eine Bautiefe von maximal 0,90 m ab ursprünglicher Fassade erlaubt (vgl. Festlegung 1.4.1).

Neue Fensterfronten sind als Holzfenster, weiss gestrichen, zwingend gemäss Musterfenster und Detailplan auszuführen (vgl. Detailskizze im Anhang). Das Fenster des Treppenhauses ist in seiner Grösse als festverglastes Element zu erhalten. Das Zimmerfenster im Obergeschoss ist in seiner Grösse und Konstruktion zu erhalten.

2.1.2



Mögliche Auskragung - kastenförmiges Fenster



Ursprüngliche Befensterung der Nordfassade bestehend aus: Eingangstür mit festverglastem Element. WC - Fenster, zum Öffnen. Küchenfenster über massiver Brüstung mit 1 Öffnungsflügel und horizontal sowie vertikal, teils transluziden, fest verglasten Elementen. Im Obergeschoss rahmenlose Festverglasung im Treppenraum und Öffnungsflügel im Nordzimmer.

Mögliche Variante des Küchenfensters mit Fenstertür und Fensterflügel über Brüstung mit Füllelement, darüber festverglastes Element. Unverändertes Bild im OG.

-  Schiebefenster
-  Feste Verglasung
-  Fenstertür/ Fensterflügel
-  Mögliche Auskragung - kastenförmiges Fenster



Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

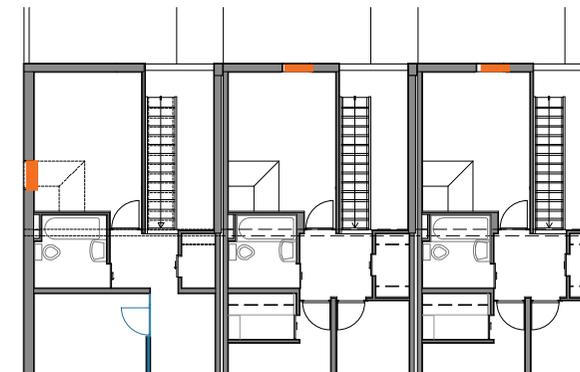
Atelier 5

2.1 Haus Typ 12 2.1.3 Ost- und Westfassaden

Entsprechend der Schottenbauweise sind auch die Ost- und Westfassaden mit wenigen Ausnahmen klare, geschlossene Brandmauern. Eine Differenzierung von Eckhäusern gegenüber den dazwischenliegenden Reihenhäusern gibt es nicht. Ausnahmen sind Fenster, die aufgrund der möglichen Besonnung eines Nordzimmers auf die West- oder Ostfassade verlegt wurden. Diesbezüglich ist auch der Fenstertyp anders gewählt worden. So ist das West- oder Ostfenster mit einem Rohmass von 1,25 x 2,0m (Nordfenster 0,75 x 1,0m) mit z. T. einer undurchsichtigen Verglasung festverglasten Teile und einem durchsichtig verglasten Öffnungsflügel versehen.

Die Ost- und Westfassaden sind als geschlossene Fassaden (Brandmauern) zu erhalten.

2.1.3



Beispiel Haus Typ 12 - Fenster von der Nordfassade auf die Westfassade gesetzt.

Atelier 5

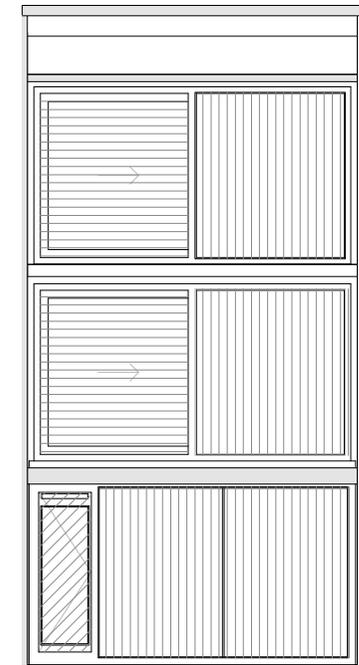
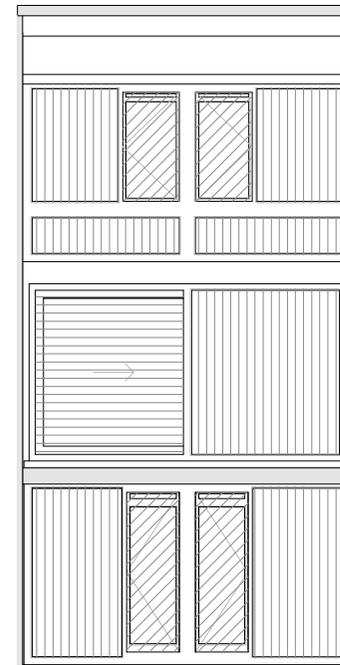
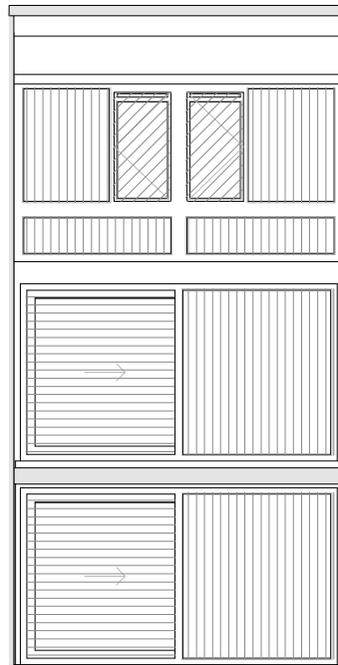
2.2 Haus Typ 380
2.2.1 Südfassaden

Wie bei Haus Typ 12 sind die Fensterfronten der Südfassade beim Wohnzimmer und Solariumzimmer mit raumbreiten und raumhohen Schiebefenstern bestückt, wobei nur eine Hälfte schiebbar, die andere fest verglast ist. Das hausbreite Zimmer im Gartengeschoss verfügt über eine Fenstertür mit darüberliegendem Lüftungsflügel und einer festverglasten Front mit zwei zusammengestossenen Gläsern. Je nach Haustyp sind im Obergeschoss oder im Gartengeschoss Kinderzimmer angeordnet, die mit Fenstertüren im ersteren und Öffnungsflügeln im zweiten, kombiniert mit Festverglasungen, versehen sind. Als ebenfalls bei einzelnen Häusern vorkommende Variante im Gartengeschoss wurde auch ein Schiebefenster eingesetzt.

Die bestehenden Fenster sind zu erhalten und zu reparieren, wenn nötig nachzurüsten. Ist ein Ersatz unumgänglich, ist das neue Fenster detailgetreu gemäss dem Original in Materialisierung (Holz), Profilierung und Erscheinungsbild (scharfkantig, weiss gestrichen) auszuführen, stets unter Berücksichtigung der technischen Weiterentwicklung. Für die verschiedenen Fenstertypen sind Musterfenster zu entwickeln (vgl. Detailskizze in Anhang). Das System Schiebefenster in den Strassengeschossen und Solariumzimmern ist zu erhalten. Im Gartengeschoss und im Obergeschoss (exkl. Solarium) kann die Einteilung dem Zweck des/der dahinter liegenden Raums/Räume angepasst werden. Die Einteilung der Fenster hat sich jedoch innerhalb der ursprünglichen Typologie zu halten.



2.2 Haus Typ 380
2.2.1 Südfassaden



Fensterfront Gartengeschoss mit einer Fenstertür und fest verglastem Teil (Haus 58)

Typ 380
Module der Fensterfronten:
Gartengeschoss mit Schiebefenster zum grossen Arbeitszimmer. Schiebefenster im Strassengeschoss und Obergeschoss mit Fassadierung zu den beiden Kinderzimmern: fest verglaste, opake Brüstungsverglasung mit darüber liegendem Öffnungsflügel und festem Teil je Zimmer.

Typ 380, Variante
Module der Fensterfronten:
Strassen- und Obergeschoss identisch mit Fassade links. Gartengeschoss mit Einteilung für 2 Kinderzimmer mit je einer Fenstertür und einem fest verglasten Teil.

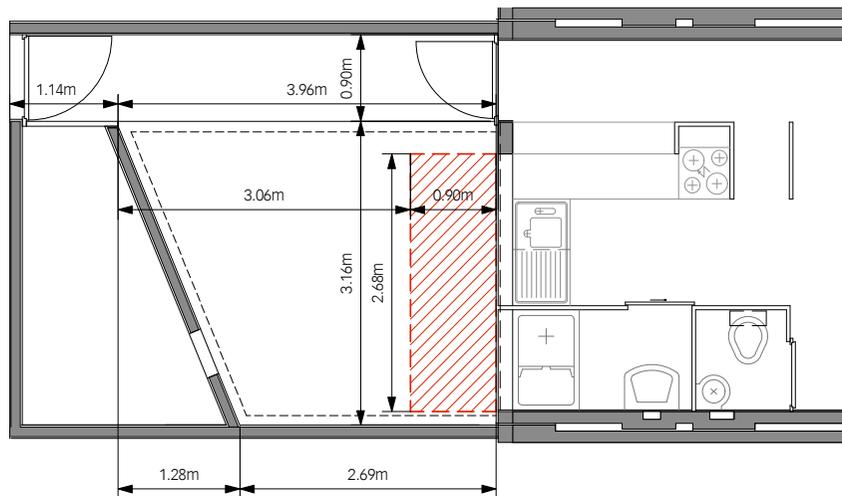
Typ 380 SO (Solarium)
Module der Fensterfronten:
Solariumzimmer mit Schiebefenster analog Strassengeschoss. Variante Gartengeschoss mit einer Fenstertür und einer Festverglasung über die restliche Fassadenbreite (das Glas ursprünglich aus zwei mittels H-Profil zusammengebauten Einfachgläsern).

-  Schiebefenster
-  Feste Verglasung
-  Fenstertür/
Fensterflügel

Atelier 5

2.2 Haus Typ 380
2.2.2 Nordfassaden

Bei der Planung der Siedlung wurde alles unternommen, um die privaten Innen- und Aussenräume vor Einblicken zu schützen. Insbesondere galt diese Regel den Nordfassaden: die im Strassengeschoss liegende Fassade, bestehend aus Hauseingangstür und Küchen- und Badezimmerfenster und dem Fenster vom Nordzimmer im Obergeschoss. Wesentlich ist die mit Klarglas versehene Hauseingangstür, die im Gegensatz zur Hoftür Einblick in das Wohngeschoss erlaubt. Hingegen ist das Fenster von Küche und Bad bereichsweise transluzid verglast.



Eine Veränderung der Fassade im Bereich des ursprünglichen Küchen-, Badezimmer- und Reduitfensters und deren Brüstungen ist möglich.

Der zwischen Küchenfenster und Eingangstür gemauerte Teil ist zu erhalten.

Die Hauseingangstür ist transparent zu verglasen und weist ein Mittelfries auf der Höhe des Schlosses auf.

Eine Auskragung in Form eines kastenförmigen, in die Leibung eingeschobenen Fensters wird auf eine Bautiefe von maximal 0,90 m ab ursprünglicher Fassade erlaubt (vgl. Festlegung 1.4.1).

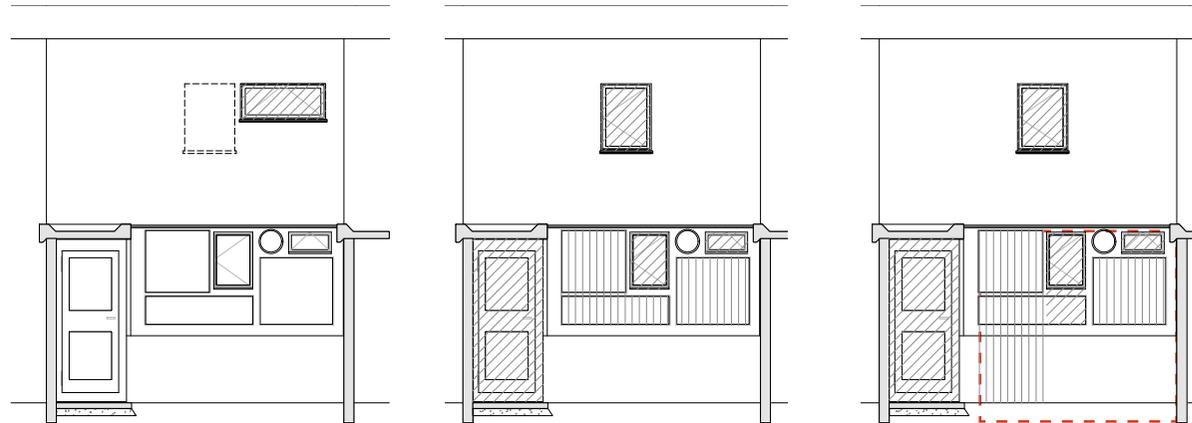
Neue Fensterfronten sind als Holzfenster, weiss gestrichen, zwingend gemäss Musterfenster und Detailplan auszuführen (vgl. Detailskizze im Anhang).

Das Zimmerfenster im Obergeschoss ist in seiner Grösse und Konstruktion zu erhalten. Bei einem Ausbau eines Badezimmers ist der Einbau eines zusätzlichen Fensters oder Oberlichts möglich.

Die Vergrösserung der Küche in den Bereich des ursprünglichen Badezimmers in Form eines zur Küche gehörenden Reduits oder die Küche als solche ist gegenüber einer Erweiterung in den Hof vorzuziehen.

Bei einem Ersatz wird ein Fenster mit möglichst tiefer Wärmeleitwert empfohlen (U-Wert Glas $\leq 0,7$ W/m².K).

2.2.2



Variante Badezimmer Nord, Obergeschoss: ein hochliegendes Fenster dient der Belichtung und Belüftung. Das üblicherweise in der Nordfassade liegende Fenster des Nordzimmers ist auf die Ostfassade gesetzt worden (diese Lösung gibt es ursprünglich nur an den Stirnfassaden liegenden Häusern wie z.B. bei Haus 70).

Ursprüngliche Befensterung der Nordfassade bestehend aus: Eingangstür. Küchenfenster über massiver Brüstung mit 1 Öffnungsflügel und horizontal und vertikal teils transluziden, fest verglasten Elementen. Nassraumbereich mit transluzidem, festverglasten Teil und darüber liegendem Lüftungsflügel sowie Abluftventilator. Im Obergeschoss 1 Öffnungsflügel im Nordzimmer.

Mögliche Variante des Küchenfensters mit Fenstertür und Fensterflügel über Brüstung mit Füllelement, darüber festverglastes Element. Unverändertes Bild im OG.

-  Schiebefenster
-  Feste Verglasung
-  Fenstertür/ Fensterflügel
-  Mögliche Auskragung - kastenförmiges Fenster

Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

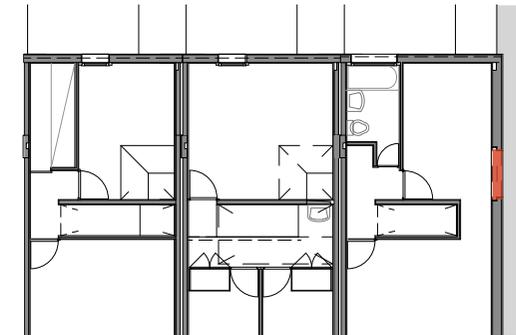
Atelier 5

2.2 Haus Typ 380 2.2.3 Ost- und Westfassaden

Entsprechend der Schottenbauweise sind auch die Ost- und Westfassaden mit wenigen Ausnahmen klare, geschlossene Brandmauern. Eine Differenzierung von Eckhäusern gegenüber den dazwischen liegenden Reihenhäusern gibt es nicht. Ausnahmen sind Fenster, die aufgrund der möglichen Besonnung eines Nordzimmers auf die West- oder Ostfassade verlegt wurden. Diesbezüglich ist auch der Fenstertyp anders gewählt worden. So ist das West- oder Ostfenster mit einem Rohmass von 1,25 x 2,0 m (Nordfenster 0,75 x 1,0 m) mit z. T. einer undurchsichtigen Verglasung fest verglasten Teile und einem durchsichtig verglasten Öffnungsflügel versehen.

Die Ost- und Westfassaden sind als geschlossene Fassaden (Brandmauern) zu erhalten.

2.2.3



Beispiel Haus Typ 380 - Fenster von der Nordfassade auf die Ostfassade gesetzt. Hingegen hat das Badezimmer Nord ein hochliegendes Kipfenster zur Belüftung und Belüftung (Beispiel Haus 70, Reihe 3).



Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

2.3 Studios 2.3.1 Südfassaden

Die Befensterung der Südfassaden der Studios sind von den darüber liegenden Reihenhäusern des Typs 12 abgeleitet: Fenstertür transparent verglast für die Wohnungseingangstür, raumbreites Schiebefenster aus Holz für den Wohnraum.

Die Fenster und Fenstertüren aus Holz sind zu erhalten. Neue Fenster (gemäss Musterfenster) sind möglich. Sie können mit einer Isolierverglasung und einem Hebe/Schiebemechanismus versehen werden.



Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

2.3 Studios

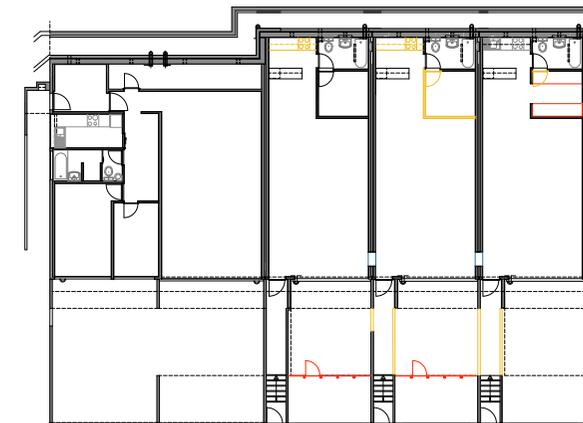
2.3.2 Ost- und Westfassaden

Entsprechend der Schottenbauweise sind auch die Ost- und Westfassaden mit wenigen Ausnahmen klare, geschlossene Brandmauern. Eine Differenzierung von Eckstudios gegenüber den dazwischenliegenden Studios gibt es nicht.

Eine Ausnahme bildet das westliche Studio, dessen Eingang und Küchenfenster auf der Westfassade liegt und entsprechend zu erhalten ist.

Die Ost- und Westfassaden sind als geschlossene Fassaden (Brandmauern) zu erhalten.

2.3.2



Grundriss der Studios der Reihe 2a

Atelier 5

2.4 Gewerberäume, Ateliers
2.4.1 Südfassaden

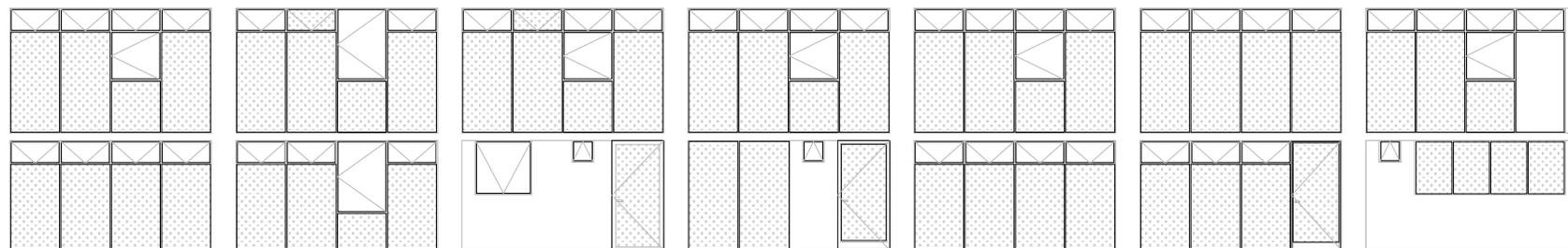


Originalfassade Gewerberäume Reihe 3

Die Gewerberäume und Ateliers von Reihe 3 sind im Anschluss an die Technikzentrale und die Waschküche unter den Gärten der darüber liegenden Reihenhäuser angesiedelt. Ursprünglich als offene Halle zum Hängen der Wäsche oder als gedeckter Spielplatz für die Kinder gedacht, wurde dieser Bereich als Gewerbe- und Atelierräume ausgebaut. Diese sind teils mit den darüber liegenden Gärten über eine Treppe verbunden (Haus 58 und 64). Die Fassaden dieser Ateliers wurden in einer filigranen Stahl-Glaskonstruktion mit weitgehend undurchsichtigem Glas (nur die Öffnungsflügel der Fenster sind transparent verglast) gebaut. Die Atelierfassaden wurden speziell für eine spezifische Nutzung konzipiert und stellen ein bedeutendes Element der Siedlung Hahlen dar.

Die bestehenden Fassaden sind zu erhalten und zu reparieren, wenn nötig nachzurüsten. Ist ein Ersatz unumgänglich, ist die Fassade durch eine dem Original entsprechende, gleich dimensionierte und profilierte Stahl-Glaskonstruktion zu ersetzen. Die Fassaden sind je Baufeld vertikal in vier gleichbreite Felder zu teilen. Die Konstruktionsstärken sind den ursprünglichen Profilebreiten entsprechend auszuführen (siehe nachfolgende Seite). Die Verglasung ist bis auf die Öffnungsflügel mit transluzidem Glas auszuführen. Die Anzahl der transparenten Öffnungsflügel kann der Nutzung entsprechend angepasst werden.

Es empfiehlt sich, die transluziden Verglasungen mit Thermolux Kombi auszuführen (1.5 mm Glasgespinst zwischen zwei Scheiben in Kombination mit einem Zellenglas).



Südfassade - Gewerberäume Reihe 3

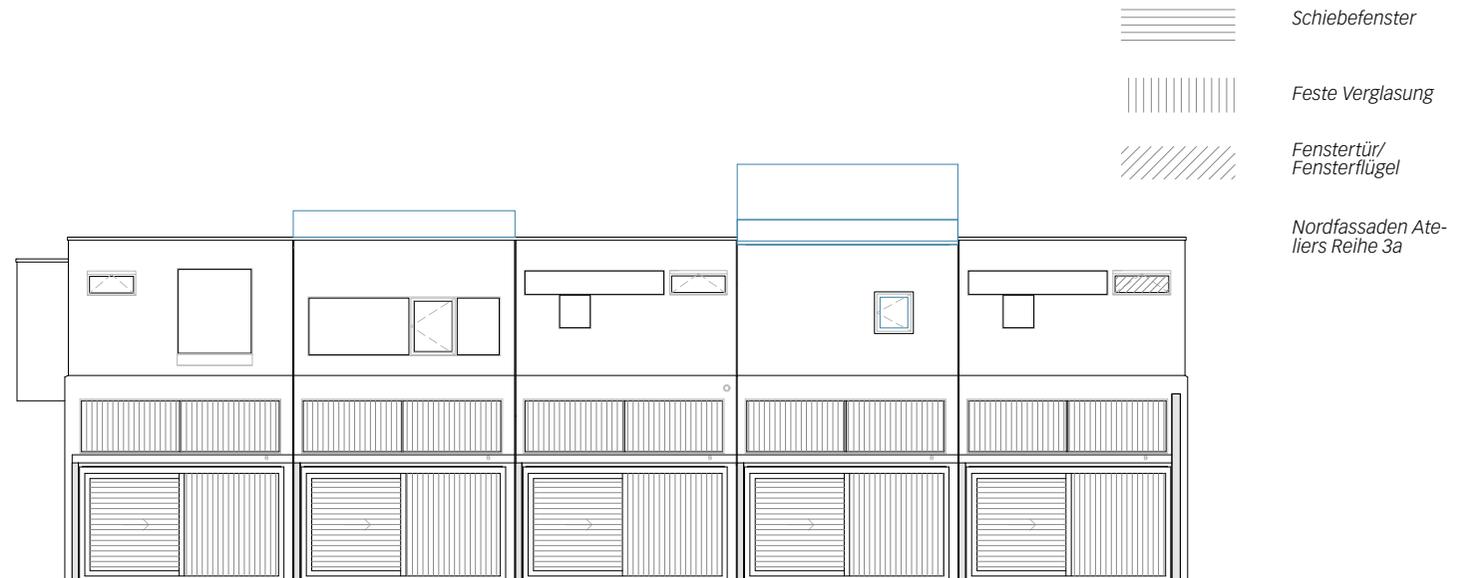
Atelier 5

2.4 Gewerberäume, Ateliers
2.4.2 Nordfassaden

Nordfassaden der Ateliers der Reihe 3a sind von unten nach oben in drei Teile gegliedert: das wie bei Haus Typ 380 typische, raumbreite Schiebefenster aus Holz, das darüber liegende rahmenlose Fenster, das die Überhöhe des Atelierraums kompensiert, und die im Schlafgeschoss befensterten Nassräume und Garderoben aus einer Stahl-Glaskonstruktion, die in derselben Sprache wie die Südfassaden der Ateliers gehalten sind.

Die Fassaden sind in der ursprünglichen Konstruktion zu erhalten, wenn nötig nachzurüsten. Wenn ein Ersatz unumgänglich ist, dann ist die Fassade detailgetreu durch eine dem Original entsprechende, gleich dimensionierte und profilierte Stahl- Glaskonstruktion zu ersetzen.

2.4.2



Gestaltungsbereich

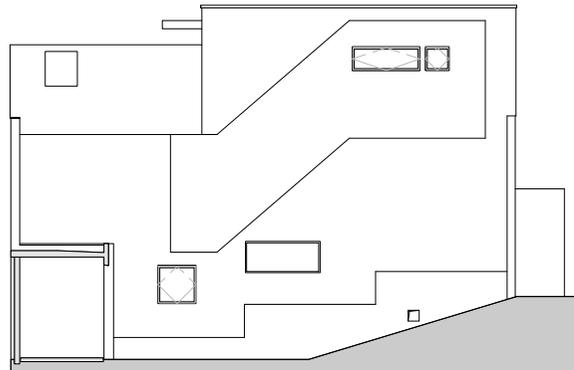
Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

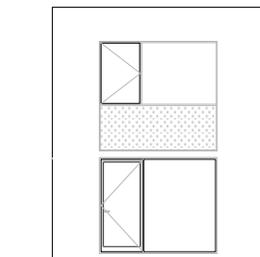
Empfehlung

Atelier 5

2.4 Gewerberäume, Ateliers 2.4.3 Ost- und Westfassaden



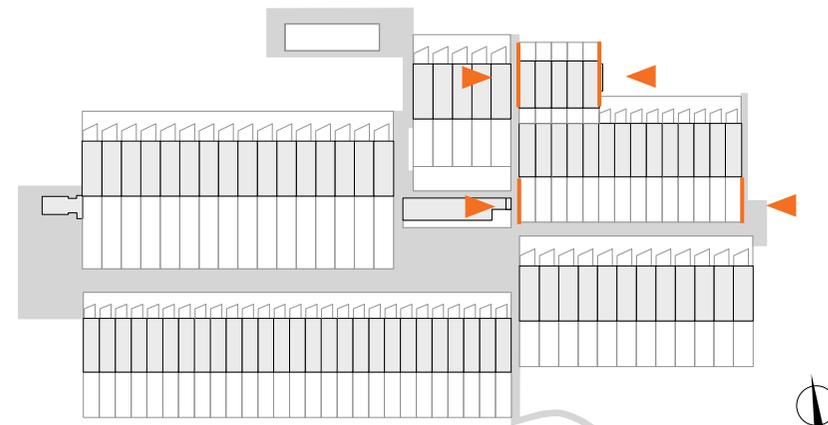
Ostfassade - Ateliers Reihe 3a



Ostfassade - Gewerberäume Reihe 3

Die Ost- und Westfassaden sind der Nutzung entsprechend gebaut worden. So ist das Obergeschoss des auf der Ostseite liegende Ateliers der Reihe 3a über eine aussen geführte Treppe erschlossen. Das ursprünglich in Sichtbeton mit Innendämmung gebauten Treppenhaus ist nachträglich aussen gedämmt worden. Das Atelier der Reihe 3, das ursprünglich als Studio mit Galerie genutzt wurde, weist eine Fensterfront auf, die den Eingang und die darüber liegende Galerie als einheitliche Front ähnlich der Südseite zusammenfasst. Ursprünglich in derselben Glas-Metallkonstruktion gebaut, wurde auch dieses Studio in den 80er Jahren mit einer neuen Konstruktion versehen.

Ein zukünftiger Ersatz der bereits veränderten Fassaden ist in einer dem Original entsprechenden, gleich dimensionierten, profilierten und materialisierten Konstruktion auszuführen.



Ostfassaden Ateliers Reihe 3a und Gewerberäume Reihe 3

2.4.3

Atelier 5**2.5 Materialisierung
2.5.1 Beton, Sichtbeton**

Loggia Haus Typ 12 in Sichtbeton

Von einer Siedlung aus Sichtbeton kann in Bezug auf Halen nicht die Rede sein. Der Sichtbeton von Halen beschränkt sich auf die aus statischen Gründen notwendigen Bauteile wie Kellerwände, Decken, Dächer, Vordächer, Loggien u.a.m. Sie wurden - vielleicht mit Ausnahme der Loggien - mit einer normalen Schalung ohne besondere hohe Ansprüche betoniert. Ein bestimmtes Schalungsmuster gibt es ebenfalls nicht. Die im Kontrast zu den aussen weiss verputzten Wänden stehenden Sichtbetonteile sind als markante Elemente erkennbar und nicht wegzudenken. Sie bilden einen wesentlichen Beitrag zur Ausdrucksform der Siedlung.

Betoninstandsetzungsarbeiten und Methoden zur Verhinderung von Betonschäden an den Haustypen 12 und 380, an den Ateliers, Studios und Gemeinschaftsanlagen sind in Absprache mit Fachpersonen der Bauphysik, Statik und den Spezialisten für Betonsanierung sowie der Denkmalpflege auszuführen. Das sichtbare Überspachteln der Sichtbetonflächen und das Anbringen von Kunststoff- oder anderen, deckenden Anstrichen ist nicht erlaubt.

Es empfiehlt sich, grossflächige Sanierungen von Sichtbetonflächen zu bemustern. Ebenso ist es sinnvoll, neue Massnahmen und Methoden von Betonsanierungen mit heute bekannten Mitteln zu vergleichen.

2.5.1

Atelier 5

2.5 Materialisierung

2.5.2 verputztes Mauerwerk



Verputzte und weiss gestrichene Fassaden aus Durisol-Dämmstein

Die Nord-, Ost- und Westfassaden der einzelnen Reihen wurden mit einem Dämmstein (Durisol, ein zementgebundener Stein aus Holzfasern, im Kern armiert und mit Beton ausgegossen) gemauert und mit einem massiven, weiss gestrichenen Putz überzogen. Diese weiss verputzten, ca. 5 cm über das Kellergeschoss hinausragenden Flächen binden die Reihenhäuser zusammen. Die Wirkung ist einheitlich und städtisch.

Die mit einem Dämmstein gemauerten und weiss verputzten Nord-, Ost- und Westfassaden sind in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Materialisierung (verputzte Fläche) in Bezug auf den Dachrand zu erhalten.

Anlässlich der Dachsanierung 2012ff. wird festgelegt, dass eine Dämmstärke von 60 mm zur Einhaltung der Bauschadenfreiheit plus konventioneller Putz oder maximal 80 mm Dämmung plus ca. 5 mm Deckputz auf die ursprüngliche, verputzte Fläche bei jeder Fassadensanierung einzuhalten ist.

Ziel ist die Erhaltung des eigentlichen Gesamterscheinungsbilds. Deshalb ist bei der ersten Sanierung einer Nordfassade einer Reihe zwingend vorgängig abzuklären, ob eine Sanierung gemeinsam ausgeführt werden kann.

Der Anschluss zur Betontropfnase der schräg betonierten Brüstung von den an Ost- und Westfassaden liegenden Solarien ist bei der ersten Sanierung detailliert abzuklären und im Anhang mit Skizze zu hinterlegen.

Die ursprüngliche Ebene der Fenster in der Fassade ist auch bei deren Ersatz oder Sanierung beizubehalten.

Nach Möglichkeit sollten bei einer Erstsanierung der Nordfassaden die einzelnen Reihen gesamthaft saniert werden, damit das Gesamtbild einheitlich bleibt.

Vor dem Ersatz der bestehenden Ölheizung sollten alle Nord-, Ost- und Westfassaden saniert sein.

2.5.2



auskragende Brüstung eines Solariums auf der Westseite (Haus 1).

Atelier 5

2.5 Materialisierung
2.5.3 Metallbauteile

Sämtliche Metallbauteile wie z.B. die Handläufe der Stufenwege und Treppen, Geländer und Absturzsicherungen, Gartentüren usw. sind ursprünglich in verzinktem Stahl ausgeführt worden. Sie fügen sich harmonisch in die schlichte Materialisierung der Siedlung ein und bilden einen "roten Faden".

Die nebenstehend erwähnten Metallbauteile sind zu erhalten. Zu ersetzende oder ergänzende Bauteile aus Metall sind verzinkt und in dem Original entsprechender Dimensionierung und Profilierung auszuführen.

2.5.3



Verzinkte Rohre als Kletterhilfe in den Gärten



Geländer der inneren Treppen

Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

2.5 Materialisierung
2.5.4 Holzwerkstoffe

Der Holzwerkstoff ist in der Siedlung auf die Hoftüren beschränkt. Eine Ausnahme bilden die Hoftüren von Haus 42 bis 50 der Reihe 3. Diese sind aus Metall, deckend lackiert.

Die Hoftüren wurden als bis heute fast einziges Bauteil von den Bewohnern individuell gestrichen.

Die Hoftüren dürfen frei nach Wunsch der Hauseigentümer gestrichen werden.

Eine individuelle farbliche Gestaltung des eigenen Hauses nach außen sollte sich auf die Hoftüren und Briefkästen beschränken.

2.5.4



individuell farbig gestrichene Hoftüre

Atelier 5

2.5 Materialisierung
2.5.5 Beleuchtung

einheitliche Leuchte über dem Briefkasten

Die öffentliche Beleuchtung der Siedlung Halen ist in zwei Kategorien geteilt: Die erste Kategorie beinhaltet die dem damaligen Standard entsprechenden Strassenleuchten, die sich - beginnend mit der Zufahrt bis zur Einstellhalle - auf die fahrbaren Strassen und Plätze und auf die Stufenwege entlang der Ost- und Westfassaden beschränkt.

Die zweite Kategorie betrifft die Beleuchtung entlang der Laubengänge: Sie beschränkt sich auf eine dimmbare Leuchte am Briefkasten.

Gesamthaft betrachtet beschränkt sich die öffentliche Beleuchtung der Siedlung auf ein Minimum. Das Besondere daran und der tiefere Grund dafür liegen in der Tatsache, dass so Tag und Nacht klar voneinander unterschieden werden.

Die Aussenbeleuchtung der Siedlung ist dem ursprünglichen Konzept entsprechend zu erhalten. Sparleuchtmittel können eingesetzt werden.

Ist aus technischen Gründen eine Erneuerung der Beleuchtung unumgänglich, ist zusammen mit der Denkmalpflege ein Gesamtkonzept für die Siedlung zu erarbeiten.

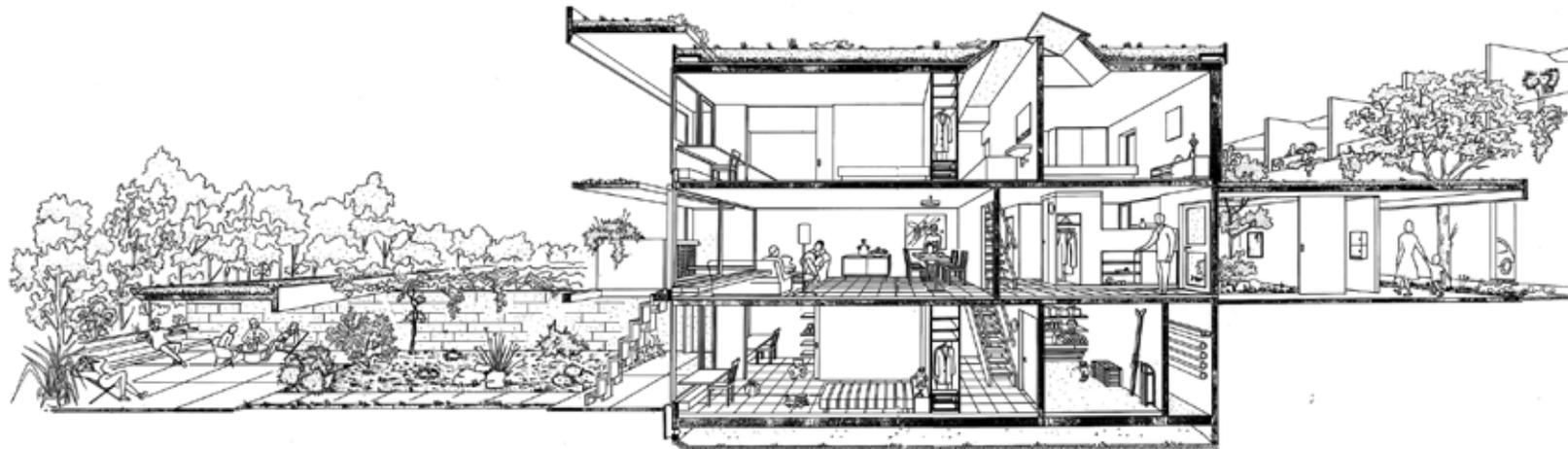
Auf dem Vorplatz, auf dem Siedlungsplatz, auf den Hauptgängen und auf den gemeinsamen Spielflächen kann die Beleuchtung auf der Grundlage eines Konzepts verbessert werden, wenn dies z. B. aus Sicherheitsgründen erforderlich ist.

Bei einem Ersatz sollen möglichst energieeffiziente Geräte eingebaut werden.

2.5.5

3. Gebäudeinneres

Atelier 5



*perspektivischer
Schnitt durch das
Haus Typ 380*

Atelier 5

3. Gebäudeinneres

3.1 Haus Typ 12 und 380

3.1.1 Innere Erschliessung



Treppenhaus Haus Typ 12 (Haus 55)

Die Raumstruktur der einzelnen Häuser zeichnet sich durch die klare Aufteilung zwischen Wohn- und Diensträumen aus. Diese Unterscheidung wird im Haus baulich durch die vertikale und horizontale Erschliessung umgesetzt. Die Innentreppe der beiden Haustypen sind aus vorgefertigten Betonwangen mit offenen Kunststeinstufen und kunststoffummanteltem Handlauf aus Flachstahl ausgeführt. Die Sambatreppe aus vorgefertigten Sichtbetonelementen von der Loggia zum Garten, ebenfalls mit Handlauf aus verzinktem Flachstahl, ist ein wesentliches, architektonisches Element.

Innen- und Aussentreppe beider Haustypen sind in ihrer Position, Substanz und Materialisierung zu erhalten.

Innentreppe:
Die Treppentritte aus Kunststein können, wenn dies aus Sicherheits- und Komfortgründen als notwendig erachtet wird, mit einem textilen oder anderen geeigneten Belag versehen werden.

3.1.1

Atelier 5

3.1 Haus Typ 12 und 380
3.1.2 Wohn- und Schlafräume

Die Raumstruktur der einzelnen Häuser zeichnet sich durch die klare Aufteilung zwischen Wohn- und Diensträumen aus.

Die Querwände mit statischer Funktion zur Nordseite sind im Garten- und Obergeschoss zu erhalten.
Die bei Haus Typ 380 parallel zur Treppe liegende Zimmertrennwand im Strassengeschoss ist mindestens als Brüstung zu erhalten. Ein Durchgang auf beiden Seiten der Treppe ist möglich, wobei dies statisch geprüft werden muss (in Abhängigkeit der unmittelbaren Nachbarhäuser).
Zimmertrennwände und begehbare Schränke können entfernt werden.

3.1.2



Einzelne Häuser wurden auf Wunsch der Besitzer mit einer Brüstung zur Treppe anstelle einer raumhohen Zimmertrennwand erstellt

Atelier 5

3.1 Haus Typ 12 und 380
3.1.3 Küchen

Umgenutztes WC zu Gunsten Frühstücksnische (Haus 55)



Umgebaute Küche und Fensterfront zum Hof (Haus 55)

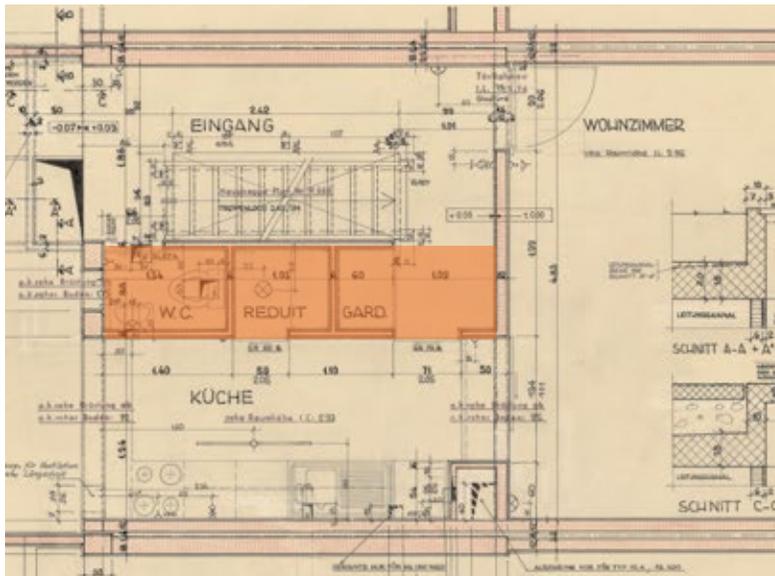
Bei beiden Haustypen liegt die Küche direkt am Erschliessungshof, hat Bezug nach aussen und bildet einen weiteren Filter zwischen den Tagesräumen im Strassengeschoss und dem öffentlichen Raum. Sie sind als "Laborküchen" auf kleinem Raum gebaut. Gegessen wird im Wohn-Esszimmer auf der Südseite des Hauses.

Einerseits sind Küchen generell Räume, welche oft noch die Formensprache der Bauzeit bewahrt haben. Andererseits sind Küchen auch Orte, wo vieles immer wieder verändert wurde und wird: Öffnung oder Entfernung von Trennwänden, Ersatz der Einrichtung, zusätzliche Einrichtungen entsprechend den veränderten Ansprüchen an den Wohnkomfort, aber auch andere Formen von Küchen wie beispielsweise die Wohnküche, wo Kochen und Essen in demselben Raum erfolgt.

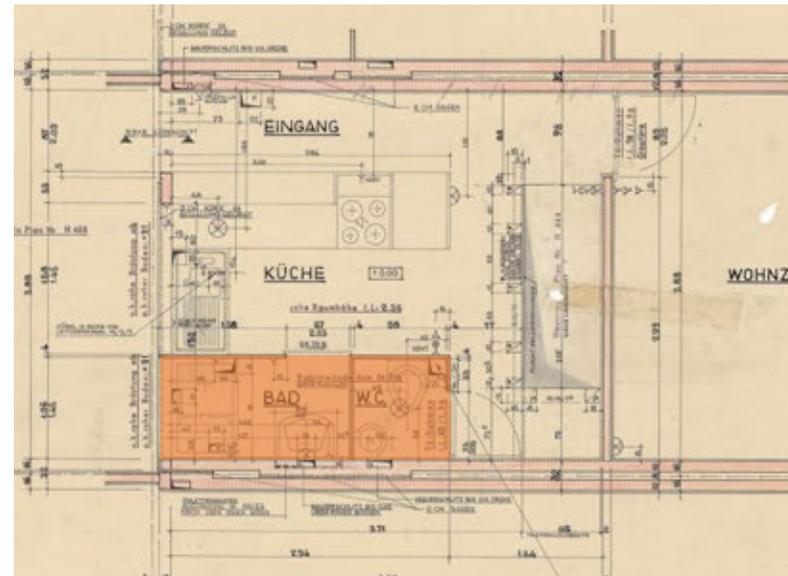
Der Standort der Küchen von beiden Haustypen ist vorgegeben und beizubehalten. Eine Erweiterung der Küche anstelle der bestehenden Nassräume und/oder Reduits ist möglich.

Bei Veränderungen noch vorhandener, ganz oder zu einem grossen Teil original erhaltener Küchen mit ihren Einbauten und den dazugehörigen Garderoben sind zusammen mit der Denkmalpflege die Möglichkeiten ihrer Erhaltung zu prüfen.

Wird in einem Haushalt beispielsweise ein Geschoss oder Raum als eigenständige Wohnung genutzt, kann diese mit einer Küchenkombination ausgerüstet werden.



Haus Typ 12



Haus Typ 380



Bereiche für die
Vergrößerung
der Küchen beider
Haustypen

Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

3.1 Haus Typ 12 und 380 3.1.4 Nassräume

Die Nassräume beider Haustypen sind dem Standard der Bauzeit entsprechend den jeweiligen Wohnräumen zugeordnet. Sie sind einfach und funktionell eingerichtet.

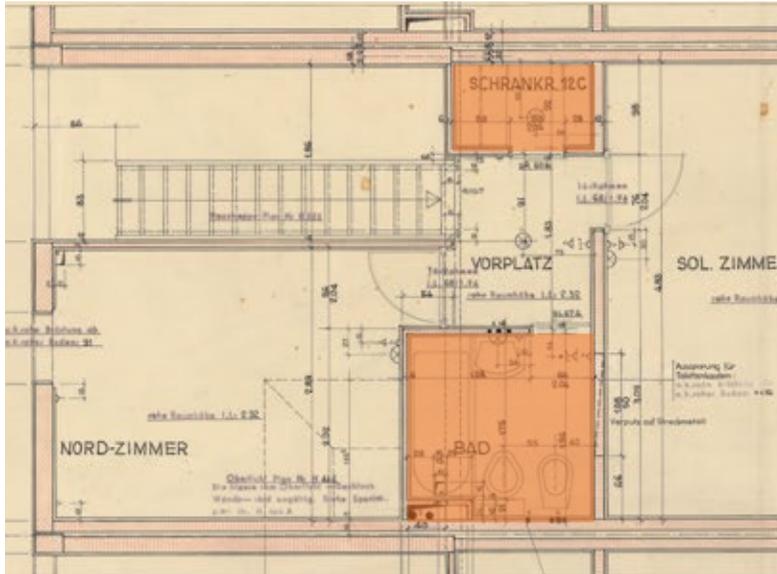
Die Grundtypen weisen im Strassengeschoss ein separates WC auf. Bei Haus Typ 380 sind auch das Badezimmer oder die Dusche aus rationalen Gründen im Anschluss an die Küche angeordnet. Weitere Varianten sind die Badezimmer im Gartengeschoss und/oder Obergeschoss. In der Vorzone zu den Kinderzimmern bilden ein Lavabo mit Spiegelschrank die einzige sanitäre Installation.

Der Standort der Nassräume ist möglichst beizubehalten. Ein vollständiger Neuausbau derselben ist erlaubt. Sind zusätzliche Nassräume erwünscht, sind die Vorgaben gemäss Schema der folgenden Seiten anzuwenden.

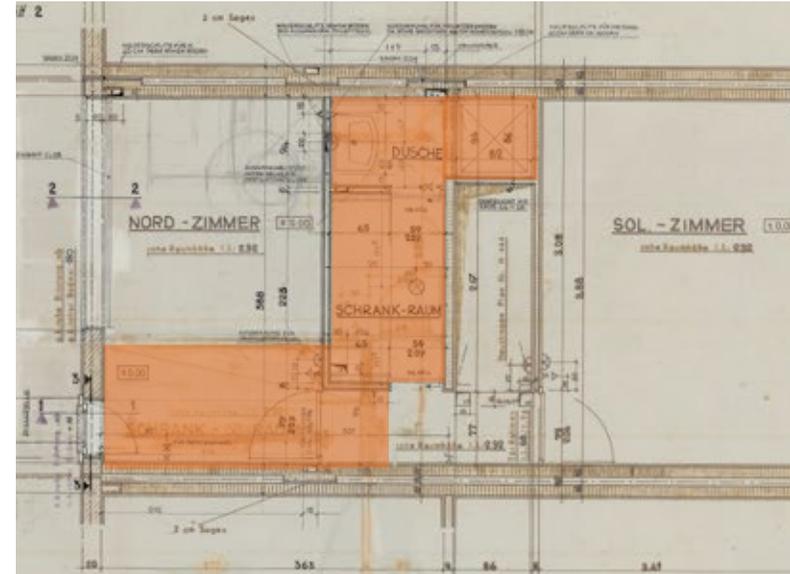
Es empfiehlt sich eine schlichte Einrichtung entsprechend dem ursprünglichen Charakter.

3.1.4

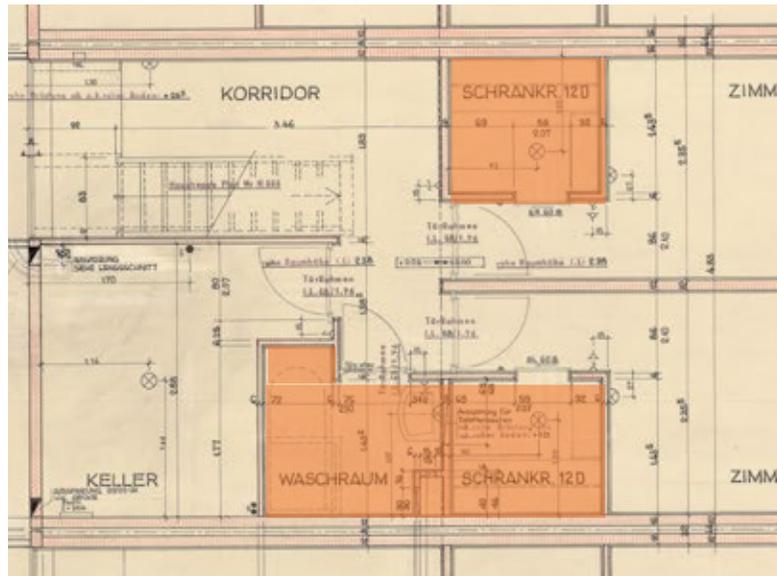




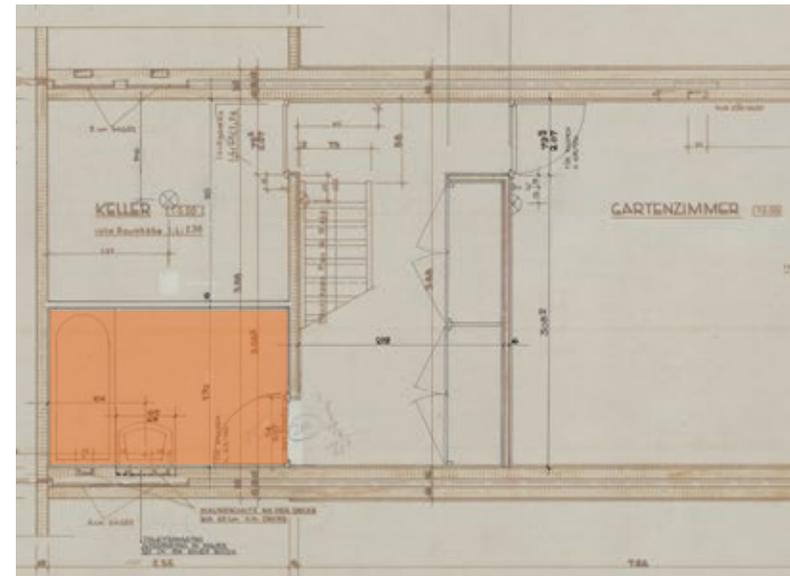
Obergeschoss Typ 12



Obergeschoss Typ 380



Gartengeschoss Typ 12



Gartengeschoss Typ 380

 Nutzbare Bereiche
für Bäder oder
Abstellräume /
Reduits

Atelier 5

3.1 Haus Typ 12 und 380
3.1.5 Abstellräume

Schöpfli zum Hof Typ 380 (Bild: L. Bezzola)

Ein besonderes Augenmerk gilt den Abstellräumen. Sie sind grundsätzlich dort vorhanden, wo sie ihrem Zweck dienen: Platz im Haus und in den Zimmern schaffen. Angefangen mit dem Abstellraum (Schöpfli) im Hof nimmt dieser alles auf, das nur indirekt im Haus benötigt wird (Sportausrüstungen, Kinderwagen, Fahrräder, Gartenwerkzeug, Winterreifen usw.). Es ist auch der einzige Abstellraum ausserhalb der eigentlichen Wohnung.

Weiter sind zur Entlastung der Wohnräume und der Küche die Garderoben und Reduits der Küche im Eingangsbereich aufzufinden. Schliesslich werden die Zimmer im Garten- und Obergeschoss mittels Keller- und Abstellräumen entlastet.

Der Standort der Abstellräume (Schöpfli) von beiden Haustypen ist vorgegeben und beizubehalten. Eine vollständige Erneuerung der festen Einrichtungen derselben ist erlaubt.

Der Umbau eines Schrankraums oder Reduits in ein Badezimmer ist erlaubt.

3.1.5



Atelier 5

3.2 Studios

3.2.1 Innere Erschliessung

Die Studios sind Geschosswohnungen. Ihre Erschliessung befindet sich im privaten, vorgelagerten Aussenraum über eine Differenzterasse vom Zugang auf die ein halbes Geschoss höher gelegene Ebene. Die Erschliessung liegt direkt gegenüber dem Wohnungseingang, der durch eine als Filter wirkende, fest installierte Garderobe ergänzt wird.

Erschliessungstreppe und Zugang zum Studio sind zu erhalten. Werden zwei oder mehrere Studios als eine Einheit zusammengelegt, sind die nicht genutzten Zugänge und inneren Erschliessungen zu erhalten.

3.2.1



Gartenhof Studio: gedeckter Zugang, teilweiser Ausbau Sitzplatz
(Foto: Archiv Atelier 5)



Gartenhof Studio: Blick aus dem Wohnraum zum ausgebauten, gedeckten Sitzplatz (Foto: Archiv Atelier 5)

Atelier 5

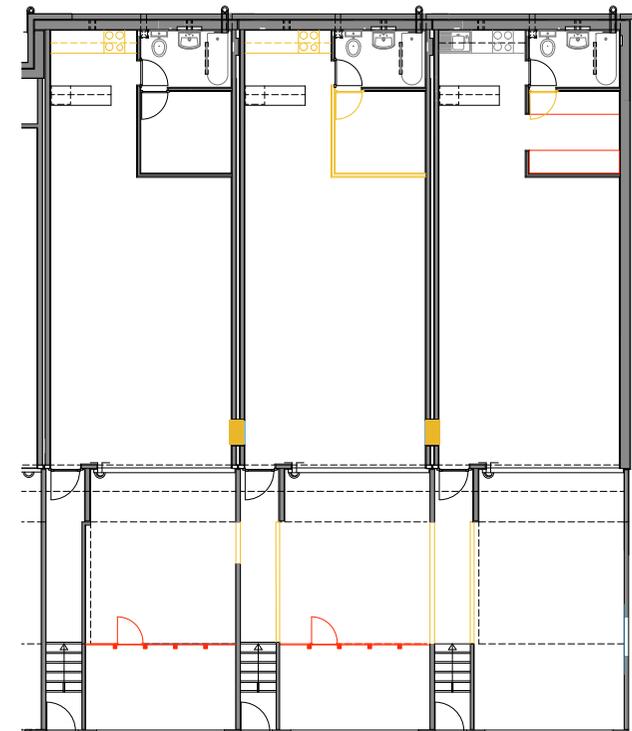
3.2 Studios

3.2.2 Wohn- und Schlafräume

Der für Studios typische, offene Wohn- und Schlafräum ist ein grosser Raum, der Wohnen, Schlafen und Essen ohne weitere räumliche Trennung einbezieht. Ein Filter zwischen Eingang und Studio bildet die fest eingebaute Garderobe. Der Abstellraum und die dahinter liegende Küche sind die einzigen mit Wänden und Tür umschlossenen Räume.

Die vorgegebene Raumstruktur ist zu erhalten. Werden zwei oder mehrere Studios zu einer Wohnung zusammengelegt, sind tür-grosse Öffnungen oder vertikale Schlitz in den Brandmauern erlaubt.

3.2.2



Studios Reihe 2 zu einer Wohneinheit zusammengelegt.



Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

3.2 Studios

3.2.3 Küchen

Der für Studios typische, offene Wohn- und Schlafraum ist ein grosser Raum, der Wohnen, Schlafen und Essen ohne weitere räumliche Trennung einbezieht. Ein Filter zwischen Eingang und Studio bildet die fest eingebaute Garderobe. Der Abstellraum und die dahinter liegende Küche sind die einzigen mit Wänden und Tür umschlossenen Räume.

Ein Verlegen der Küche innerhalb des Bereichs von Abstellraum, Bad, Küche und Essnische ist erlaubt.
Bei Veränderungen noch vorhandener, ganz oder zu einem grossen Teil original erhaltener Küchen mit Ihren Einbauten und den dazugehörigen Garderoben sind zusammen mit der Denkmalpflege die Möglichkeiten ihrer Erhaltung zu prüfen.

3.2.3

Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

3.2 Studios 3.2.4 Nassräume, Abstellräume

Der für Studios typische, offene Wohn- und Schlafrum ist ein grosser Raum, der Wohnen, Schlafen und Essen ohne weitere räumliche Trennung einbezieht. Ein Filter zwischen Eingang und Studio bildet die fest eingebaute Garderobe. Der Abstellraum und die dahinter liegende Küche sind die einzigen mit Wänden und Tür umschlossenen Räume.

Ein Umnutzen oder Verlegen des Nassraums innerhalb des Bereichs von Abstellraum, Bad, Küche und Essnische ist erlaubt.

3.2.4



Atelier 5

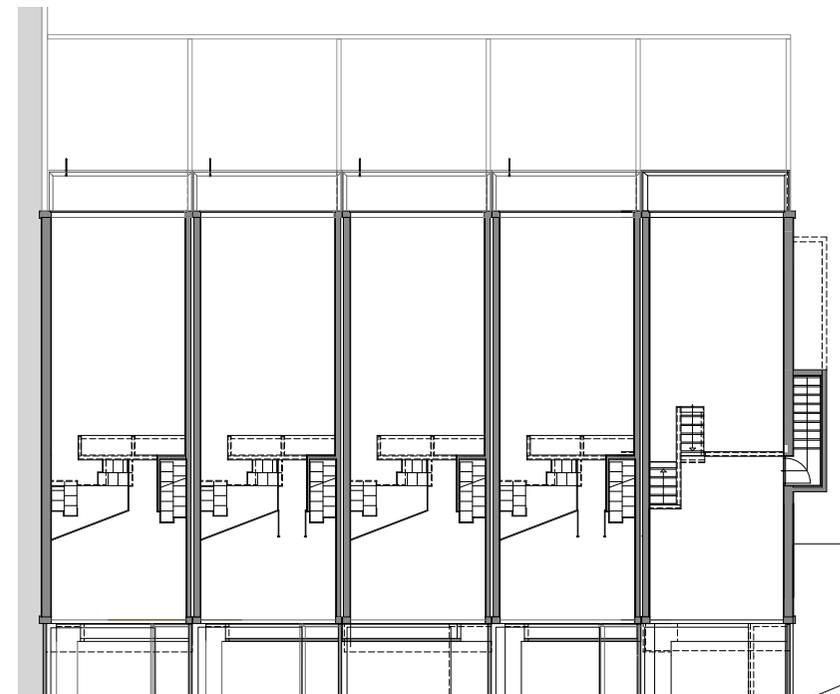
3.3 Gewerberäume, Ateliers
3.3.1 Innere Erschliessung

Sambatreppe (Atelier 46a)

Die Ateliers der Reihe 3a werden mit Ausnahme des östlichen Ateliers, dessen Schlafgeschoss über eine an der Fassade liegende gerade Treppe erschlossen wird, über Sambatreppen von der Küche ins Atelier und auf die Galerie bis ins Schlafgeschoss erschlossen. Im Weiteren verfügen alle Ateliers über eine Verbindungsbrücke zu den davor gelegenen Häusern von Typ 380.

Die innern Erschliessungstreppe und Verbindungsbrücken im Hof zum Vorderhaus sind zu erhalten.

3.3.1

Ateliers Reihe 3a -
1. Obergeschoss

Atelier 5

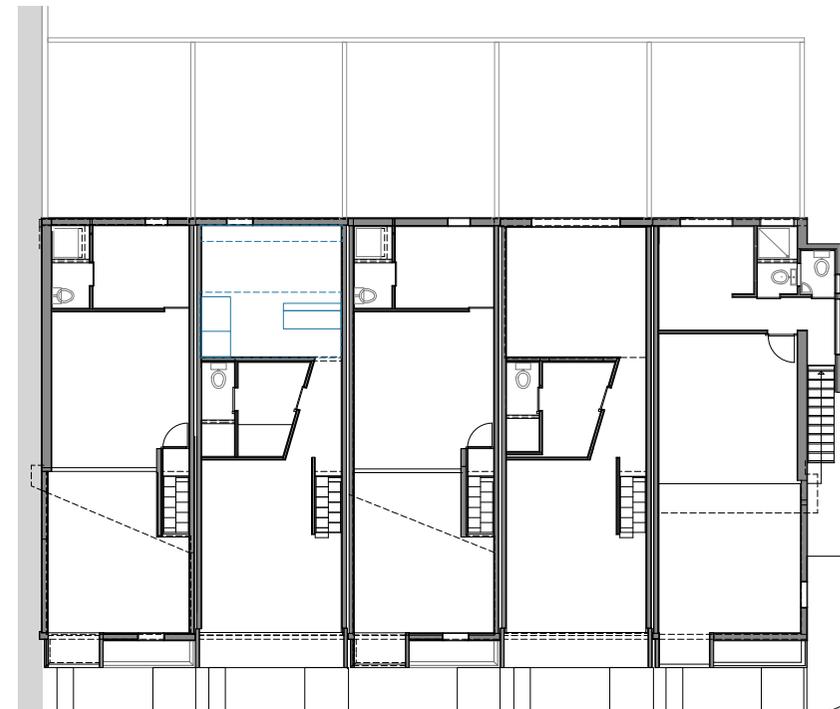
3.3 Gewerberäume, Ateliers
3.3.2 Arbeits- und Schlafräume

Die Räume sind der Nutzung entsprechend gebaut. Der eigentliche Atelier- oder Arbeitsraum ist direkt mit einer offenen Galerie über dem Eingang / Küche verbunden. Beide Räume bilden mit der fließenden Decke eine Raumfolge. Küche und Eingang liegen ein halbes Geschoss tiefer als der Atelierraum.

Das Schlafgeschoss, abwechselungsweise mit einem Solarium oder einem Balkon auf der Südseite, ist durch die Position der Erschließungstreppe klar von den Arbeitsräumen getrennt und bietet somit Rückzugsmöglichkeit.

Die ursprüngliche, offene Raumfolge von Atelierraum und Galerie ist zu erhalten. Die Anordnung der Schlafräume ist zu erhalten.

3.3.2

Ateliers Reihe 3a -
2. Obergeschoss

Atelier 5

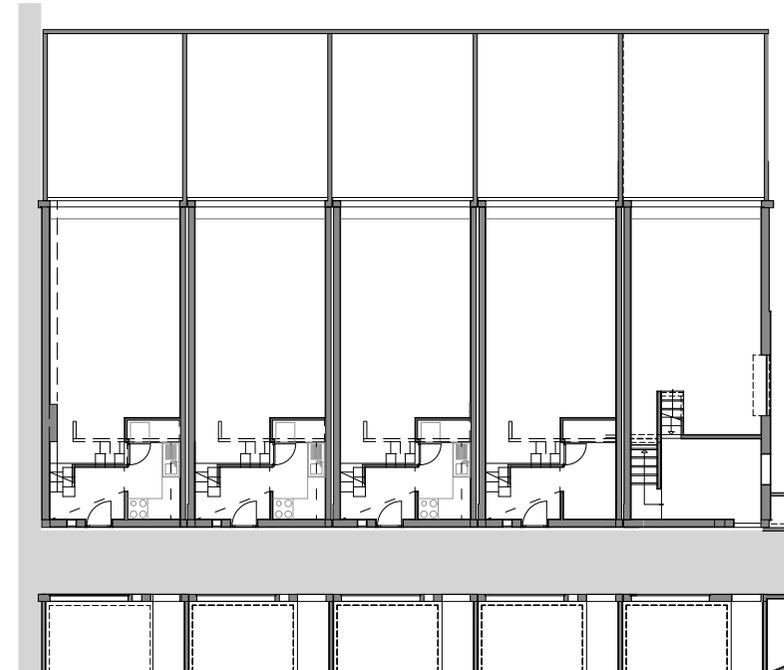
3.3 Gewerberäume, Ateliers
3.3.3 Küchen

Die Küchen der Ateliers der Reihe 3a befinden sich auf dem Eingangsgeschoss. Sie sind der Nutzung der Ateliers entsprechend auf kleinstem Raum untergebracht, haben jedoch einen direkten Zugang zu dem unter dem Atelier liegenden Keller und verfügen über eine Durchreiche zum Hauptraum.

Der Standort der ursprünglichen Küche ist beizubehalten. Eine Erweiterung der Einrichtungen im Bereich des raumtrennenden Elementes ist erlaubt. Bei Veränderungen noch vorhandener, ganz oder zu einem grossen Teil original erhaltener Küchen mit Ihren Einbauten und den dazugehörigen Garderoben sind zusammen mit der Denkmalpflege die Möglichkeiten ihrer Erhaltung zu prüfen.

Es empfiehlt sich eine dem ursprünglichen Charakter entsprechende schlichte Einrichtung.

3.3.3



Ateliers Reihe 3a
- Strassengeschoss



Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

3.3 Gewerberäume, Ateliers 3.3.4 Abstellräume

Die Ateliers der Reihe 3a verfügen über grosszügige Keller unter dem Hauptraum und der Küche. Die Nassräume haben einen vorgelagerten Garderobenraum, der die Schlafzimmer entlastet.

Die ursprünglichen Abstellräume und Keller sind zu erhalten. Feste Einrichtungen dürfen ersetzt werden.

3.3.4



Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

3.4 Materialisierung 3.4.1 Wände, Decken

Um die spätere individuelle Möblierung in keiner Weise zu präjudizieren, wurde der gesamte Innenausbau in Bezug auf Materialauswahl und Farbgebung möglichst neutral gehalten. Käufer, die ihr Haus vor oder während der Bauzeit erwarben, hatten die Möglichkeit, innerhalb der konstruktiven und organisatorischen Gegebenheiten individuelle Wünsche anzubringen.

Konstruktionsbeschreibung, September 1962

Die verputzten, weiss gestrichenen Wände sind zu erhalten.
Die ursprünglich unverputzten, weiss gestrichenen Betondecken sind zu erhalten.
Ein Ersatz der ursprünglichen Badezimmerfliesen ist erlaubt.

3.4.1



Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

3.4 Materialisierung 3.4.2 Bodenbeläge

Ursprünglich stand eine reduzierte Auswahl von Bodenbelägen zur Auswahl: ein Parkettmosaik für Wohn- und Schlafräume, das von der Göhner AG speziell für Hallen fabriziert wurde, und eine fliesenartige, quadratische Platte aus gepressem Karton mit einer Dekor-Schutzschicht für Wohn- und Schlafräume, Nassräume.

Sofern die originalen Bodenbeläge noch vorhanden sind, ist zusammen mit der Denkmalpflege zu prüfen, ob und wie sie erhalten werden können.

3.4.2



Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

3.4 Materialisierung
3.4.3 Einbauten

Die Einbauten (Garderoben, Schränke, Türen, Schiebetüren der Kinderzimmer usw.) sind aus Holzwerkstoff gestrichen oder mit Kunstharz belegt (Schranktablare, Küchenabdeckungen). Alle Einbauten, inklusive den Zimmertüren, wurden in hellem Grau gehalten.

Bei Veränderungen noch vorhandener, ganz oder zu einem grossen Teil original erhaltener Einbauten sind zusammen mit der Denkmalpflege die Möglichkeiten ihrer Erhaltung zu prüfen.

3.4.3



Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

3.4 Materialisierung

3.4.4 Sanitäre Einrichtungen

Sämtliche sanitären Einrichtungen und Apparate wurden entsprechend dem Standard der Bauzeit ausgestattet. Die sanitären Apparate wurden standardmässig weiss ausgeführt.

Ein Ersetzen der bestehenden Apparate und Einrichtungen ist in allen Nassräumen erlaubt.

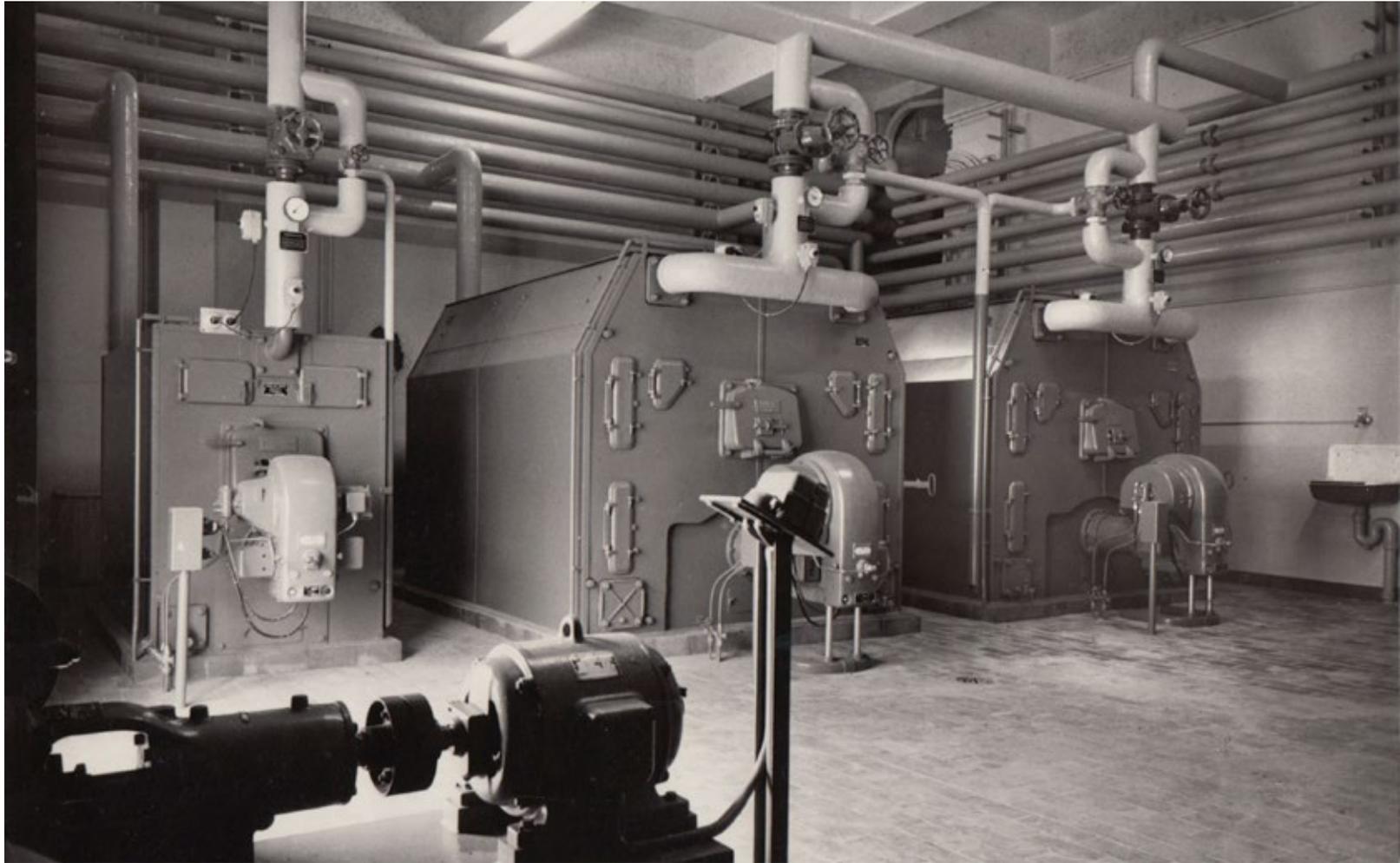
Es empfiehlt sich eine zurückhaltende Farbgebung entsprechend dem Standard der Bauzeit.

3.4.4



4. Technik und Energie

Atelier 5



Atelier 5

4. Technik und Energie

4.1 Gemeinsame Anlagen

4.1.1 Heizungsanlagen

Die Siedlung verfügt über eine Zentralheizung mit Ölbrenner, Öltank und Kamin. Die Heizleitungen mit Vor- und Rücklauf sind in den begehbaren Installationskanälen im Rücken der Gartengeschosse installiert.

Die Heizungsanlage ist eine gemeinsame Anlage. Individuelle Heizungen mit Ausnahme von Cheminées und Cheminéeöfen sind nicht erlaubt.

4.1.1



Heizzentrale
Foto: A. Winkler

Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

- 4.1 Gemeinsame Anlagen
- 4.1.2 Warmwasser- und Stromerzeugung

Die Siedlung verfügt über eine Warmwasseraufbereitungsanlage in der Heizzentrale. Die Warmwasserleitungen sind in den begehbaren Installationskanälen im Rücken der Gartengeschosse installiert.

4.1.2



Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

4.2 Private Anlagen

4.2.1 Heizungsanlagen

Einzelne, individuelle Heizungen, mit Ausnahme von Cheminées und Cheminéeöfen, sind nicht erlaubt.

Die Kamine von individuellen Cheminées und Cheminéeöfen sind im Hausinneren aufzuführen.

4.2.1



Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

4.2 Private Anlagen

4.2.2 Warmwasser- und
Stromerzeugung

Individuelle Solarenergie-Anlagen
für die Warmwasser- und Stromer-
zeugung sind nicht erlaubt.

4.2.2



Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

4.2 Private Anlagen
4.2.3 Übermittlungsanlagen

Die Siedlung verfügt über ein eigenes Netz für Kabelfernsehen.

Private Antennen und ähnliche, sichtbare Installationen sind nicht erlaubt.

Individueller Empfang von Fernsehsendern können über das Internet oder den Telefonanschluss installiert werden.

4.2.3

5. Umgebung

Atelier 5



Atelier 5

5. Umgebung

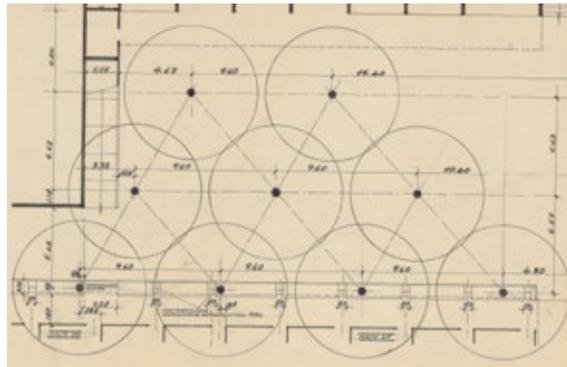
5.1 Strassen, Gassen, Plätze

Die Siedlung wird über ein Netz von Strassen, Gassen und Plätzen sowie über die Zickzacktreppe zur darunter liegenden Strasse erschlossen. Sie sind in ihrer Art öffentlicher Aussenraum und wirken städtisch. Die im öffentlichen Raum verwendeten Materialien beschränken sich auf ausgewaschene Ort betonwege und -stufenwege und asphaltierte, befahrbare Strassen und Plätze. Wesentliches Merkmal ist die Baumreihe entlang der Reihe 4 und deren Fortsetzung bis auf den zentralen Siedlungsplatz.

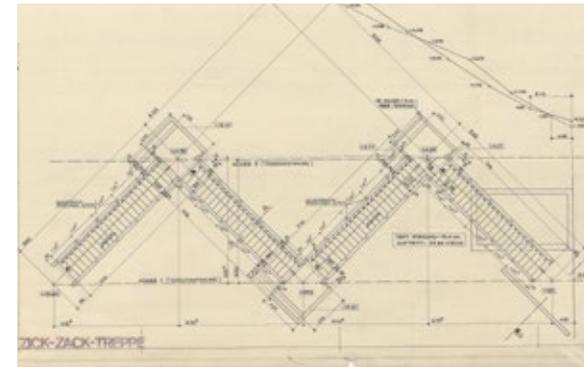
Die Aussenräume tragen mit ihren konstituierenden Elementen wie z. B. den Strassen, Gassen und Plätzen und ihren Gestaltungselementen (Baumreihe, Bänke, Aussenbeleuchtung) zum Gesamterscheinungsbild der Siedlung bei. Sie dienen den Bewohnern als Erschliessungs- und Aufenthaltsraum. Anpassungen und Änderungen der Aussenräume erfordern ein Gesamt- oder Teilkonzept, das zusammen mit der Denkmalpflege zu erstellen ist.



Der "Dorfplatz" mit seinen Platanen



Die Position der Platanen auf dem "Dorfplatz" geben auch den Abstand der Bäume entlang der Haupteerschliessungsstrasse vor



Zick-Zack-Treppe

Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

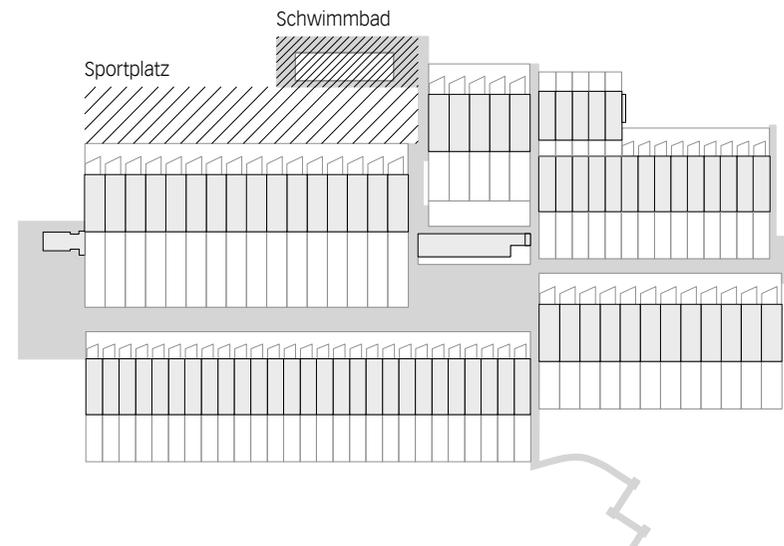
5.2 Schwimmbad, Sportplatz

Schwimmbad und Sportplatz sind wesentliche Anlagen der Siedlung, ohne die ein grosser Teil der Lebensqualität verloren gehen würde.

Das Schwimmbad ist in seiner Art und Materialisierung zu erhalten, gegebenenfalls zu sanieren. Der Sportplatz ist als freier, unverbauter, innerhalb der Siedlung öffentlicher Freizeitraum zu erhalten.



Schwimmbad



Schwimmbad und Sportplatz



Gestaltungsbereich

Bedeutung, Originalzustand

Festlegung

Empfehlung

Atelier 5

5.3 Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsanlagen



Halenladen, ca. 1963
Foto: Albert Winkler



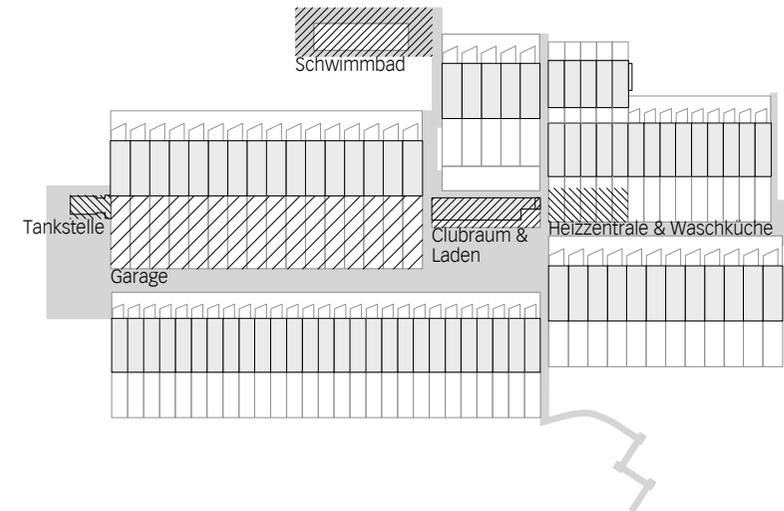
Gemeinschaftsraum, 2005
Foto: Nikolaus Schletterer

Die Gemeinschaftsräume respektive die Gemeinschaftsanlagen sind folgende:
Garage (auf die Besitzer eines Garageparkplatzes beschränkt) mit Reparaturwerkstätte (heute mehrheitlich Autowaschplatz), Tankstelle.
Gemeinschaftsraum und Laden, Kindergarten und Wohnung über Laden (beide heute mit anderer Nutzung).
Heizzentrale und Waschküche.
Schwimmbad.

Die Bauten der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen sind in ihrer Konstruktion, Materialisierung und in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

Der Ausbau der jeweiligen Räume kann den Ansprüchen einer aktuellen Nutzung entsprechend angepasst werden.

Die Qualität eines Neuausbaus des Gemeinschaftsraums oder dessen Einrichtung und Dekoration sollten mittels eines Wettbewerbs gesichert werden.



Gemeinschaftsräume

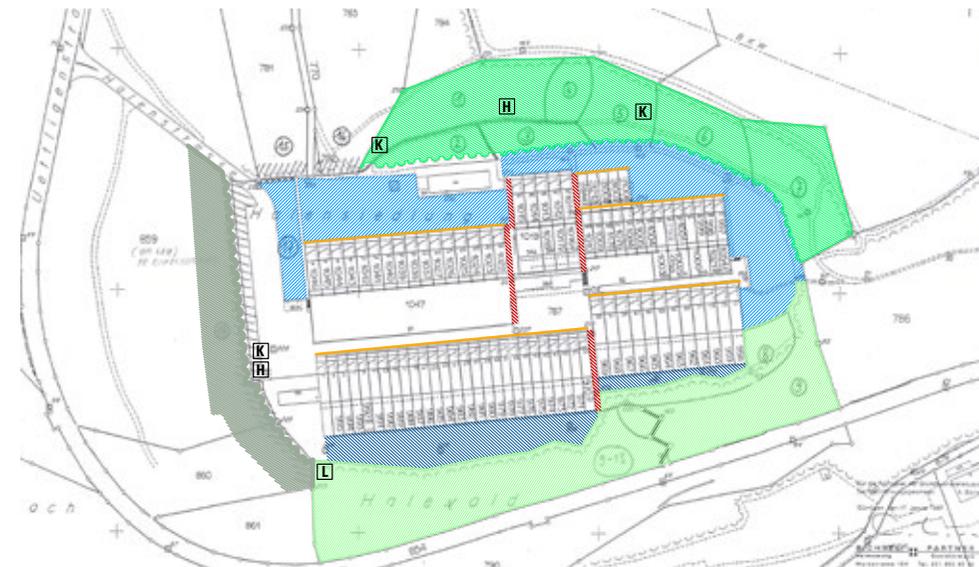
Atelier 5

5.4 Freiflächen, Wald

Mit der in einer ursprünglich für die Landwirtschaft genutzten Waldlichtung liegenden Siedlung wurde eine einmalige, unverbaubare Situation geschaffen, die dadurch besonders bemerkenswert ist und ein Privileg von grösstem Wert darstellt.
 Der Umschwung um die Siedlung Halen, im Wesentlichen Wald, gehört zum grössten Teil der Eigentümergemeinschaft. Er ist Naherholungsgebiet und gleichzeitig Schutz.

Umgebungsgestaltungsplan:

Für die Aussenanlagen wurden 2005 Richtlinien zur Nutzung der allgemeinen Aussenräume in Abstimmung mit den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches ZGB über das Miteigentum, des allgemeinen Dienstbarkeitsvertrags vom 17.8.1962 und den Statuten der Eigentümergemeinschaft aufgelegt (vgl. Text Richtlinien zu den gemeinschaftlichen Aussenräumen Mai 2005 im Anhang).



Umgebungsgestaltungsplan

6. Musterhaus

Atelier 5



Atelier 5

6. Musterhaus

6.1 Musterhaus



Wohn-, Esszimmer Strassengeschoss, Haus Typ 380



Kinderzimmer Obergeschoss, Haus Typ 380

Musterhaus

Als Musterhaus kann ein Gebäude bezeichnet werden, das zum heutigen Zeitpunkt in weitestgehend originalem Zustand erhalten ist und mit der bestehenden Nutzung auch in Zukunft möglichst intakt erhalten bleiben soll. Selbstverständlich können Massnahmen zur Erhaltung von Substanz und Wert des Baudenkmals in Absprache mit der Denkmalpflege ausgeführt werden. Zur Erhaltung dieses grösstmöglichen Anteils an Originalsubstanz können spezielle finanzielle Beiträge an die Restaurierung eines Musterhauses gewährt werden. Die Bezeichnung eines oder mehrerer Musterhäuser bzw. -ateliers und -studios in der Siedlung Halen bedingt einen Unterschutzstellungsvertrag.

Die spezielle Auszeichnung eines solchen Musterhauses entbindet alle anderen Eigentümerschaften der Siedlung Halen in keiner Art von der Sorgfaltspflicht im Umgang mit ihren Häusern.

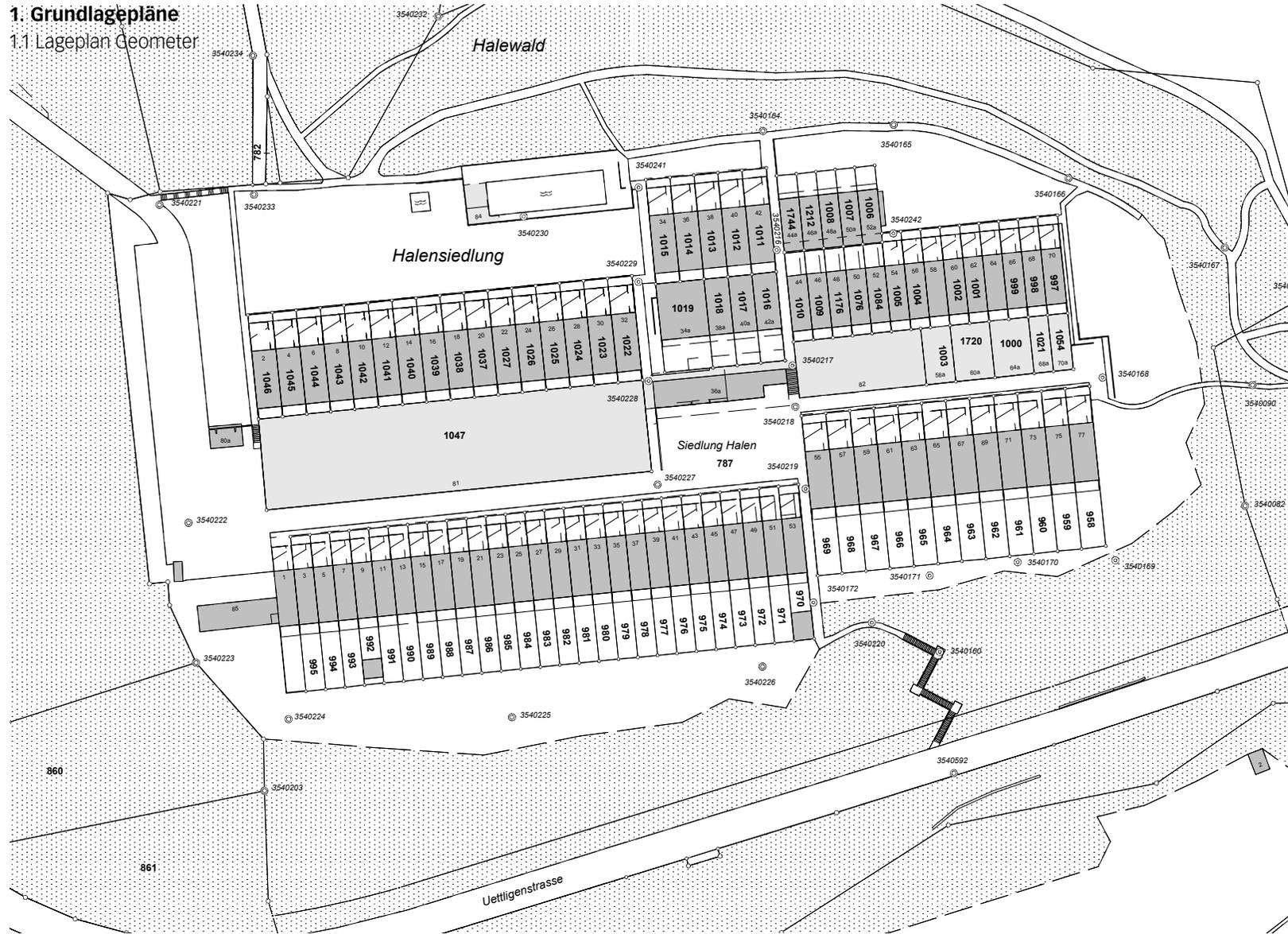
6.1

Atelier 5



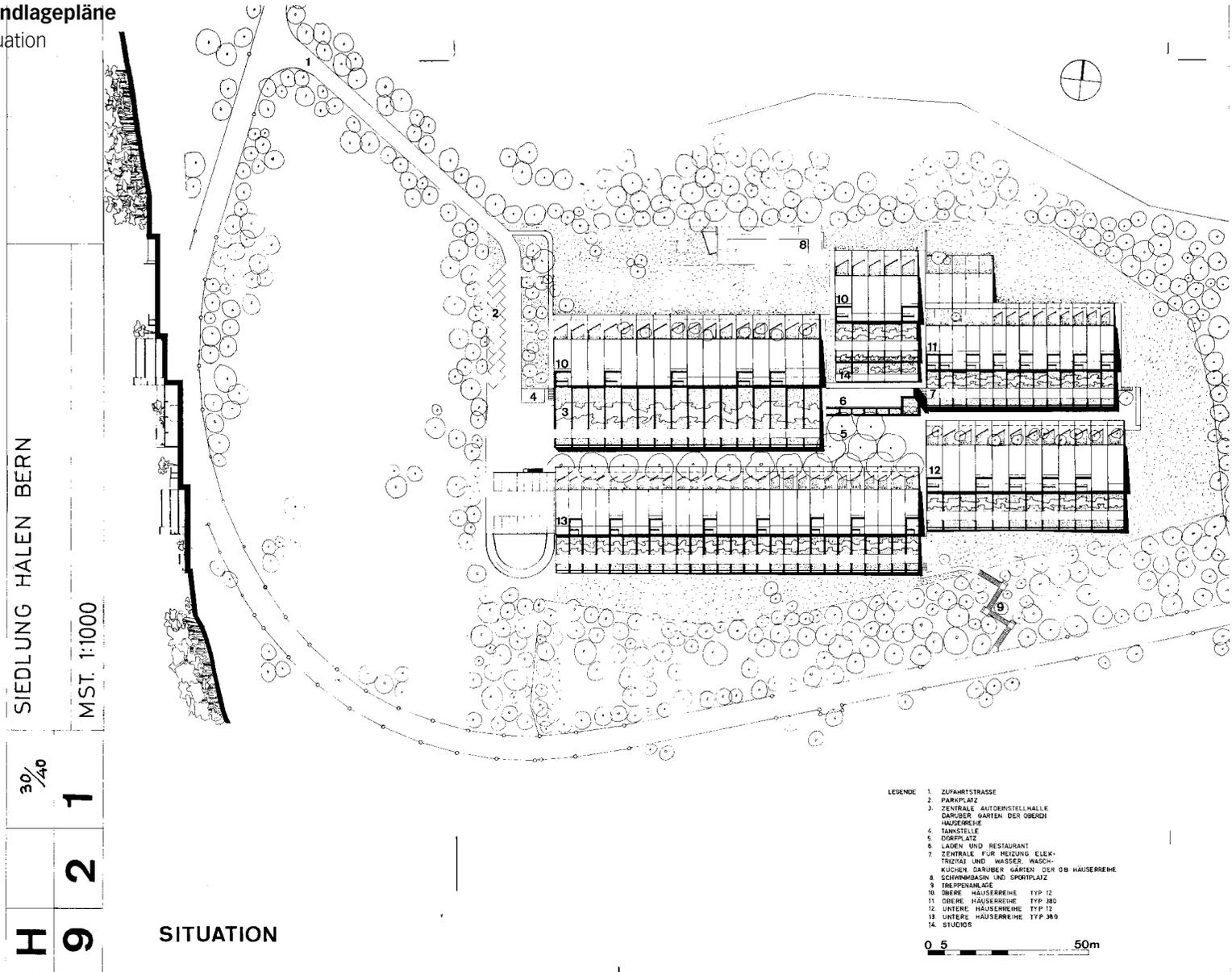
Tischgespräche zwischen kulinarischen Resten fortzusetzen, ist keine ernst zu nehmende Option.

1: Grundlagepläne
1.1 Lageplan Geometer



aktuelle Situation
(Geometer)

1. Grundlagepläne
1.2 Situation



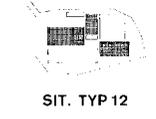
1. Grundlagentypen
1.3 Haustypen

ATELIER 5
ARCHITEKTEN UND PLÄNER
AKTIENTGESELLSCHAFT
BERN SANDRAINSTRASSE 3
TEL. (031) 22 36 36

SIEDLUNG HALEN BERN

MST. 1:300

H 9 2 2
30/40



SIT. TYP 12

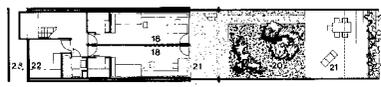
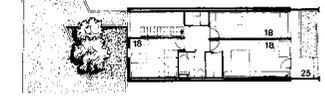
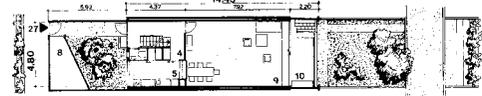
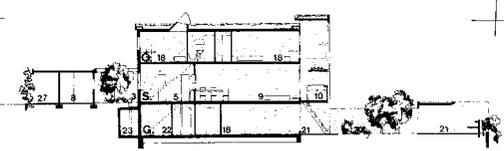
- 1 LAKKE
- 2 STÜBANG
- 3 HINTELRADN
- 4 PARAD
- 5 KÜCHENPL
- 6 KITCH
- 7 KUCHNIT
- 8 KÜCHENMFR
- 9 KUCHN
- 10 SCHNITTSTU
- 11 SCHNITTSTU
- 12 KÜCHENSTU
- 13 KÜCHEN
- 14 KÜCHEN
- 15 GEMEINSCHAFTLICHE SITZLAGE
- 16 MEUBELGRUPPE
- 17 UNTERSTÜTZUNG
- 18 UNTERSTÜTZUNG
- 19 UNTERSTÜTZUNG
- 20 UNTERSTÜTZUNG
- 21 UNTERSTÜTZUNG
- 22 UNTERSTÜTZUNG
- 23 UNTERSTÜTZUNG
- 24 UNTERSTÜTZUNG
- 25 UNTERSTÜTZUNG
- 26 UNTERSTÜTZUNG
- 27 UNTERSTÜTZUNG

LÄNGSSCHNITT

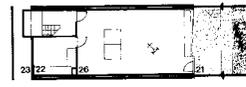
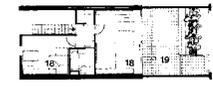
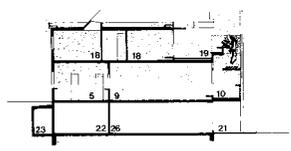
STRASSENGESCHOSS

OBERGESCHOSS

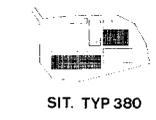
GARTENGESCHOSS



HAUS TYP 12



VARIANTEN HAUS TYP 12



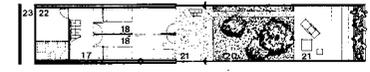
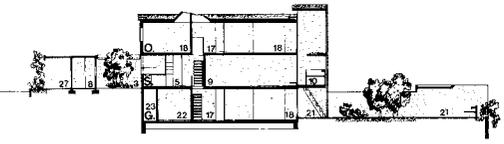
SIT. TYP 380

LÄNGSSCHNITT

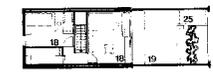
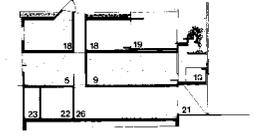
STRASSENGESCHOSS

OBERGESCHOSS

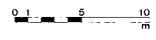
GARTENGESCHOSS



HAUS TYP 380



VARIANTEN HAUS TYP 380



<p>H</p>	<p>9</p>	<p>2</p>	<p>6</p>	<p>30% /40</p>	<p>SIEDLUNG HALEN BERN</p> <p>MST. 1:300</p>	
<p>1. TECHNISCHES BÜRO 2. SCHNITZEREI 3. AUSSTELLUNG 4. AUFSTELLUNG 5. KAFFEE 6. WOHNGRAU 7. SCHNITZEREI 8. STOFFWERKSTU 9. BÜRO FÜR 10. KUNST-FLICKEN</p>						
<p>OBERGESCHOSS</p>						
<p>STRASSENGESCHOSS</p>						
<p>QUERSCHNITT</p>						
<p>LÄNGSSCHNITT</p>						

ATELIER 5
ARCHITEKTEN UND PLÄNER
AKTIEGESELLSCHAFT
BERN SANDRAINSTRASSE 3
TEL. (031) 22 36 36

SIEDLUNG HALEN BERN

MST. 1:300

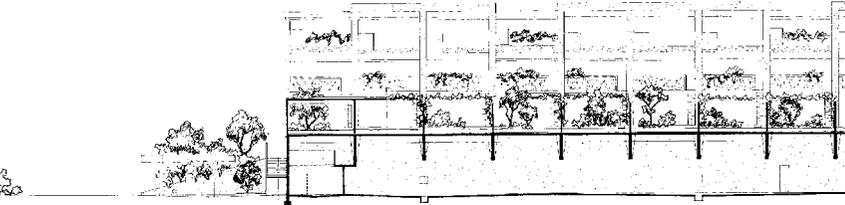
30/40

7

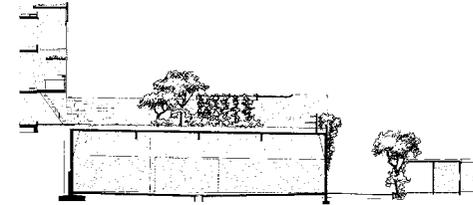
H

2

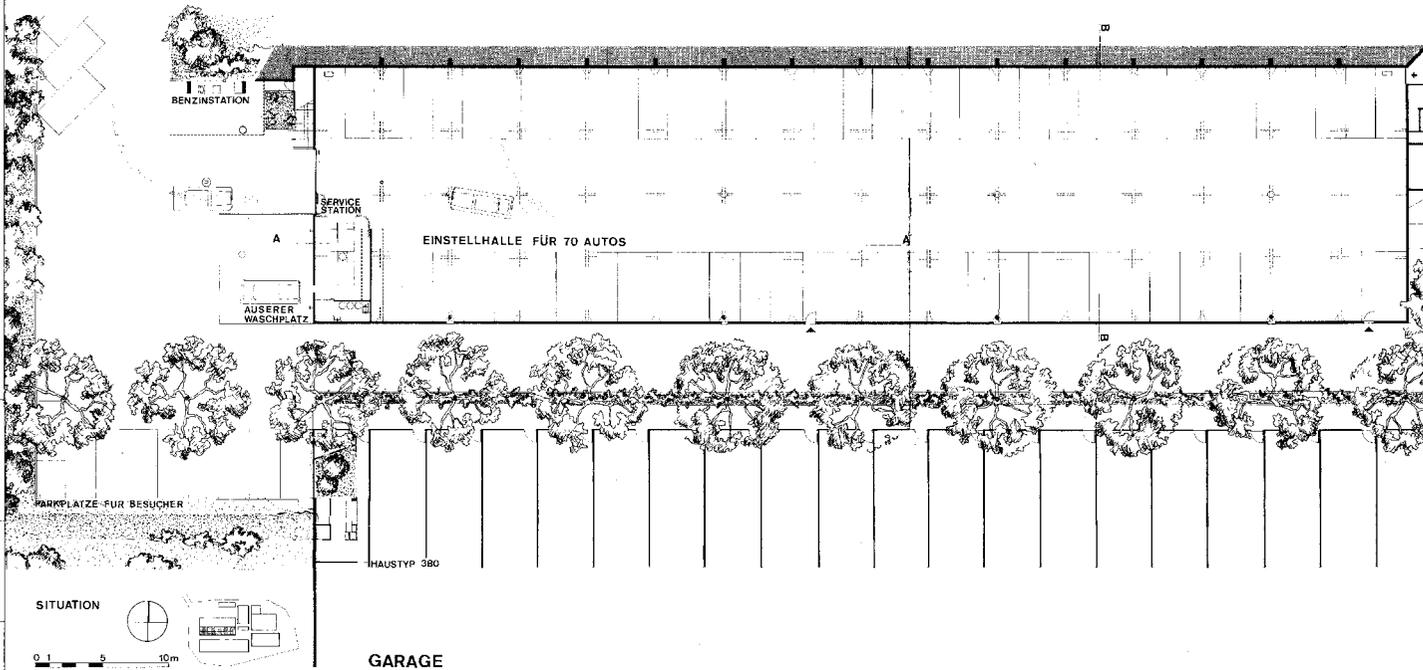
9



SCHNITT A-A



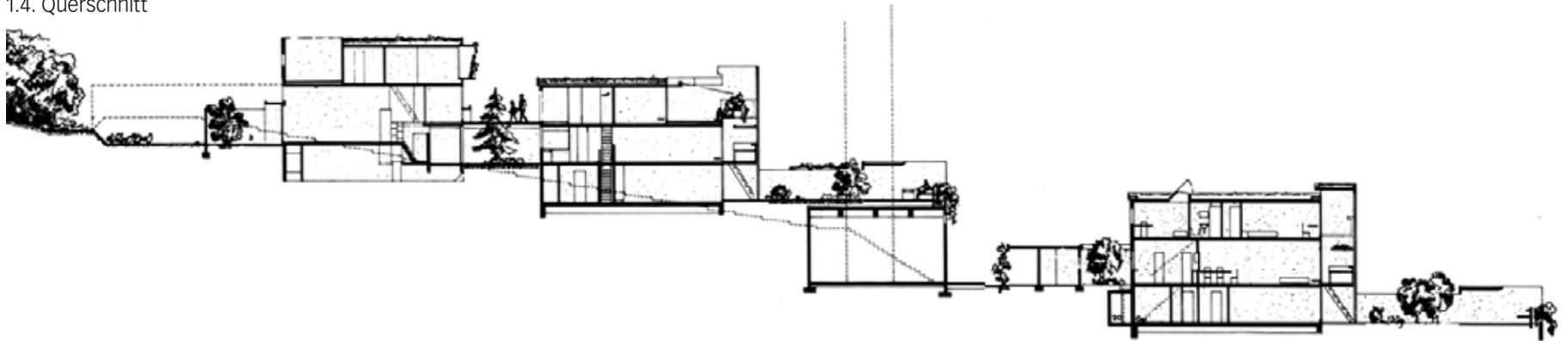
SCHNITT B-B



GARAGE

1. Grundlagepläne

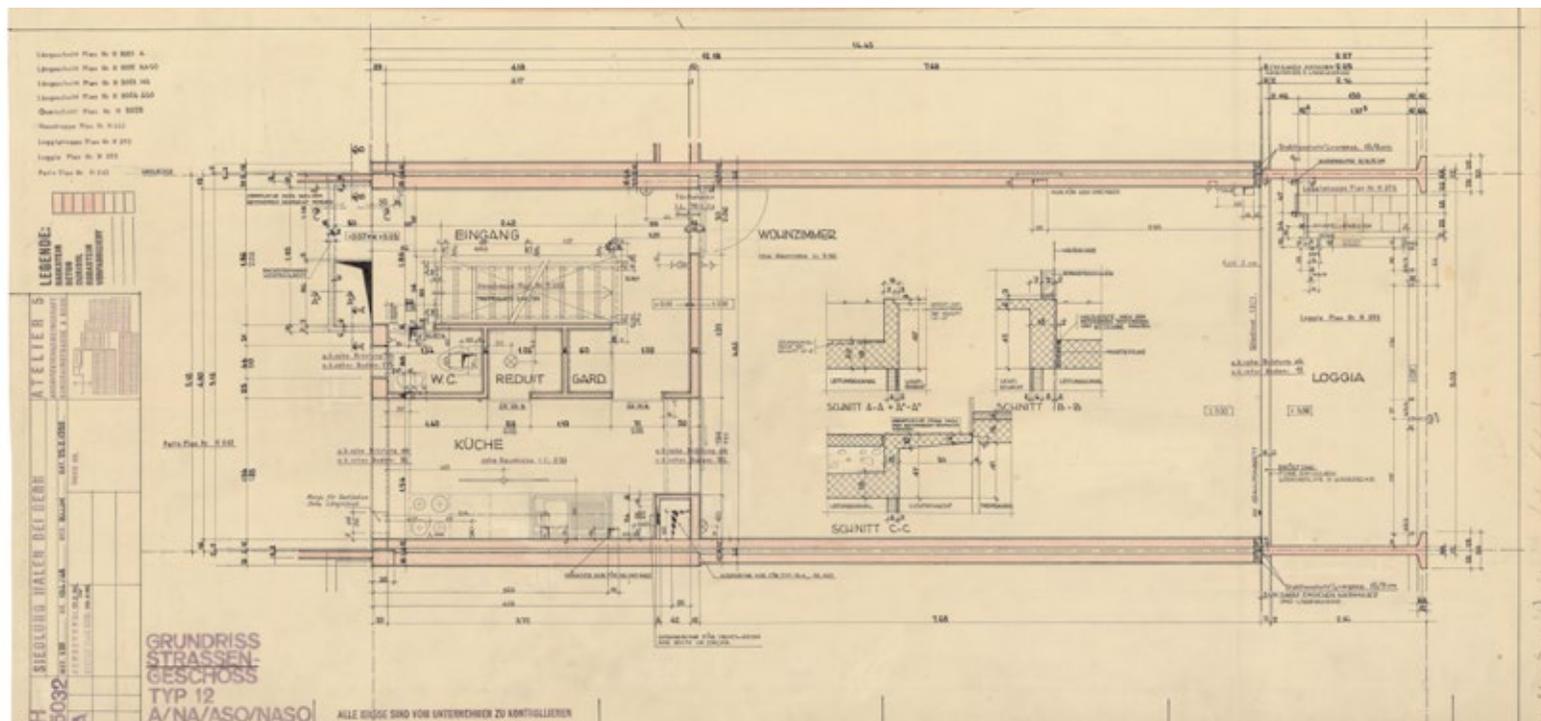
1.4. Querschnitt



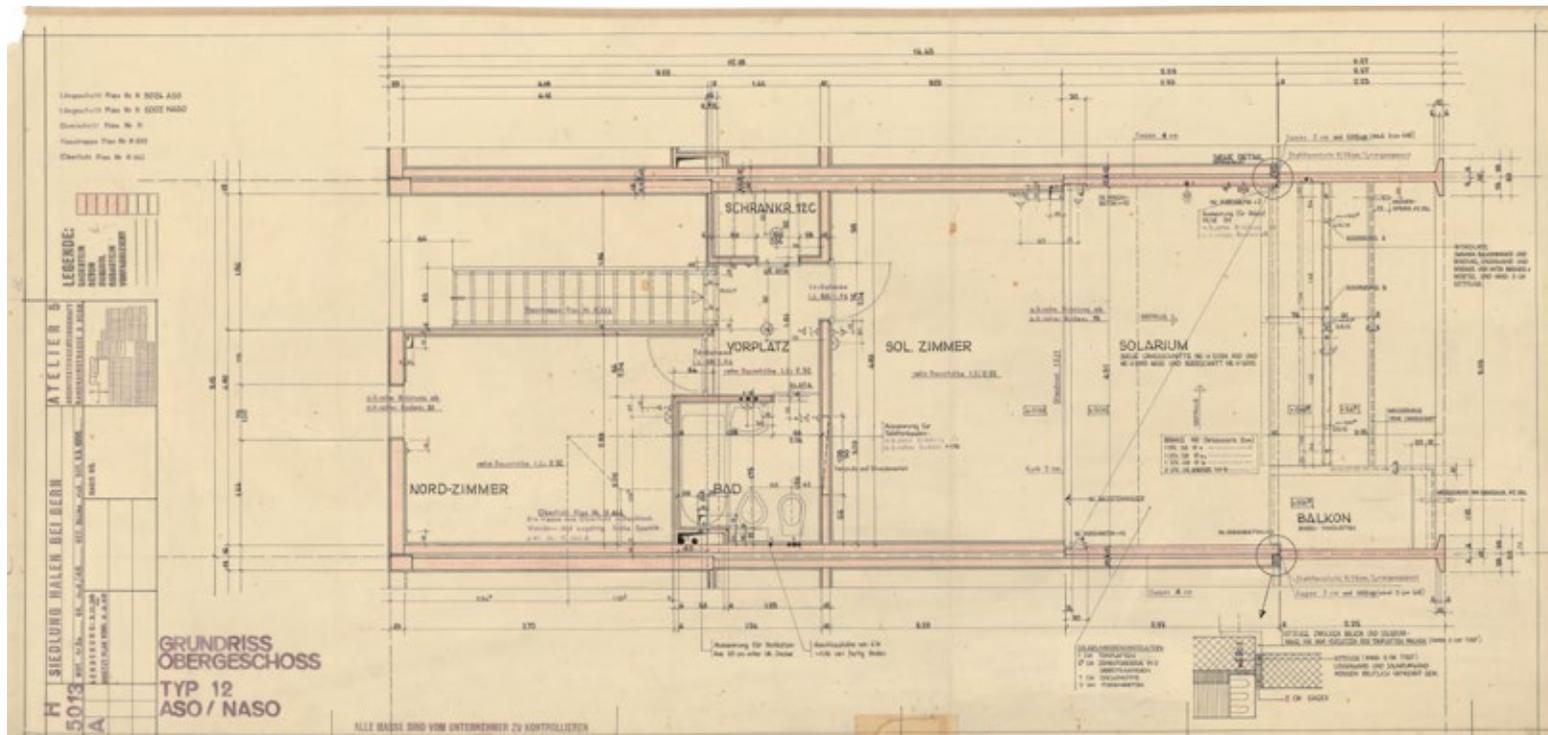
*Querschnitt durch die gesamte Siedlung,
obere Reihe mit Ateliers*

2. Ausführungspläne

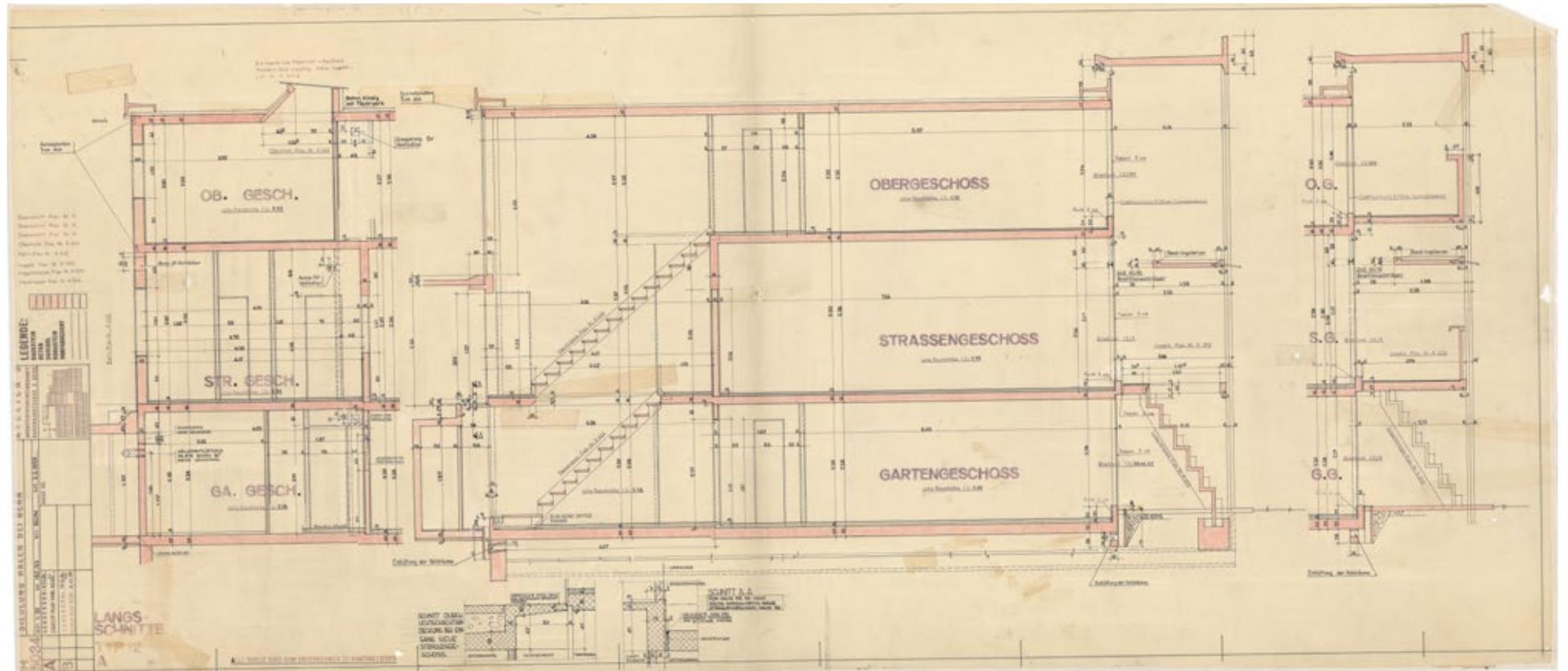
2.1 Haus Typ 12



Grundriss Strassengeschoss Haus Typ 12
(Archiv Atelier 5)



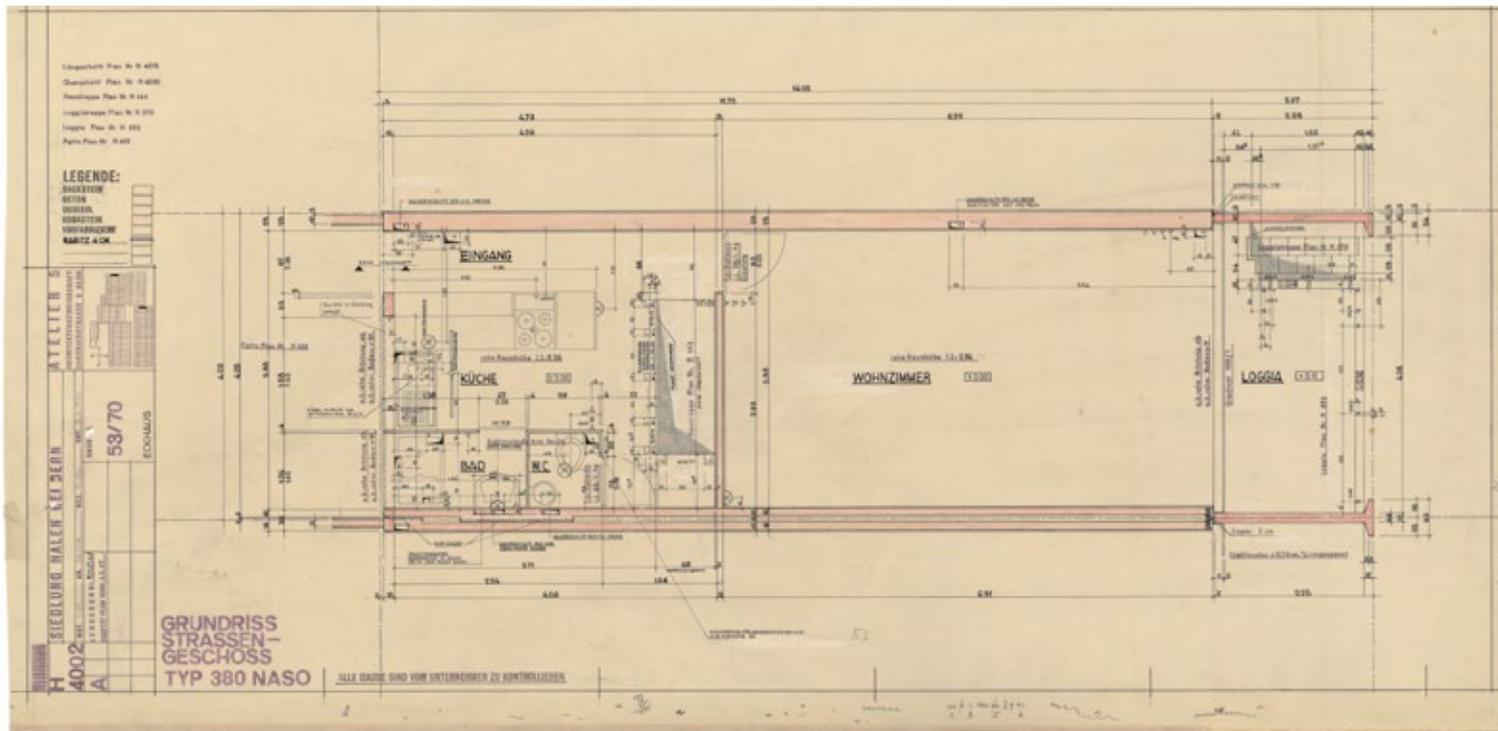
Grundriss Obergeschoss Haus Typ 12 (Archiv Atelier 5)



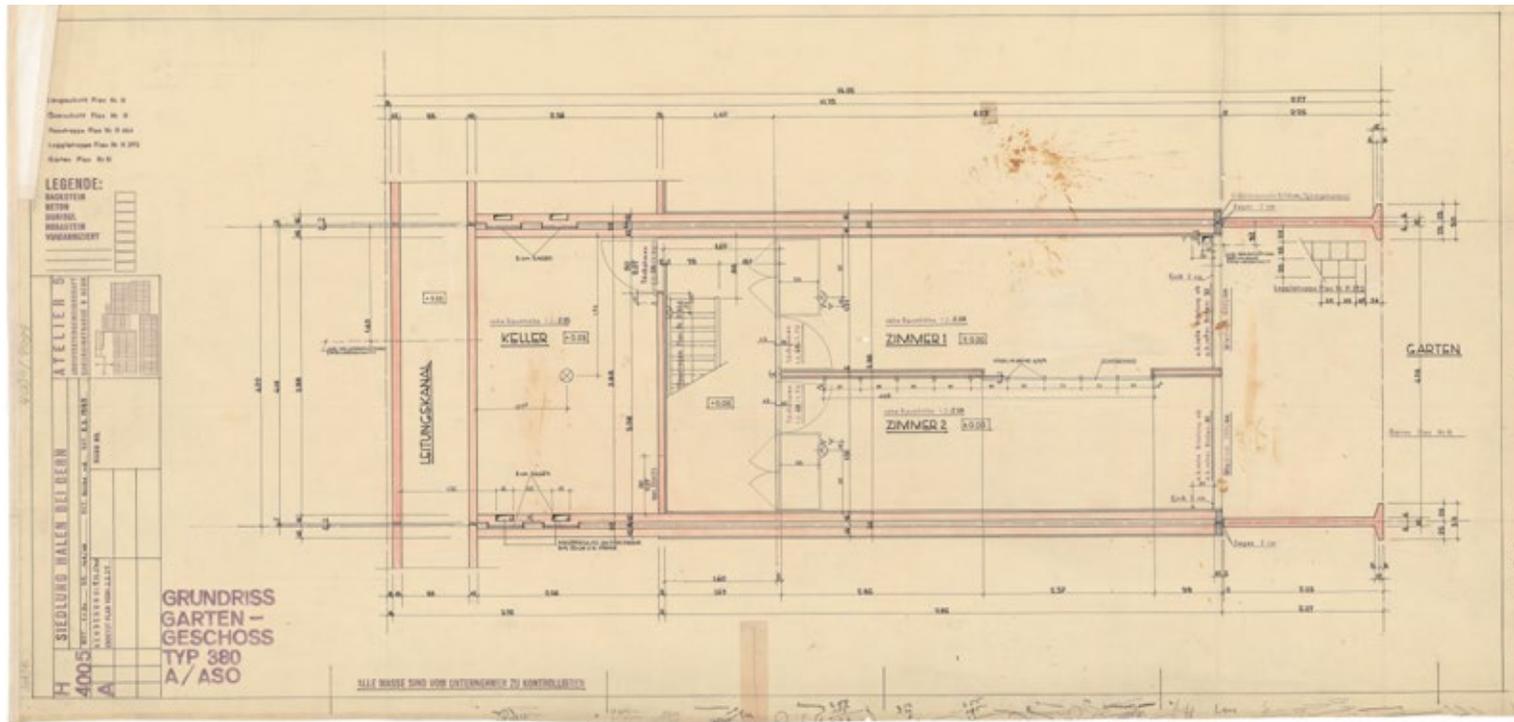
Längsschnitt Haus Typ 12 (Archiv Atelier 5)

2. Ausführungspläne

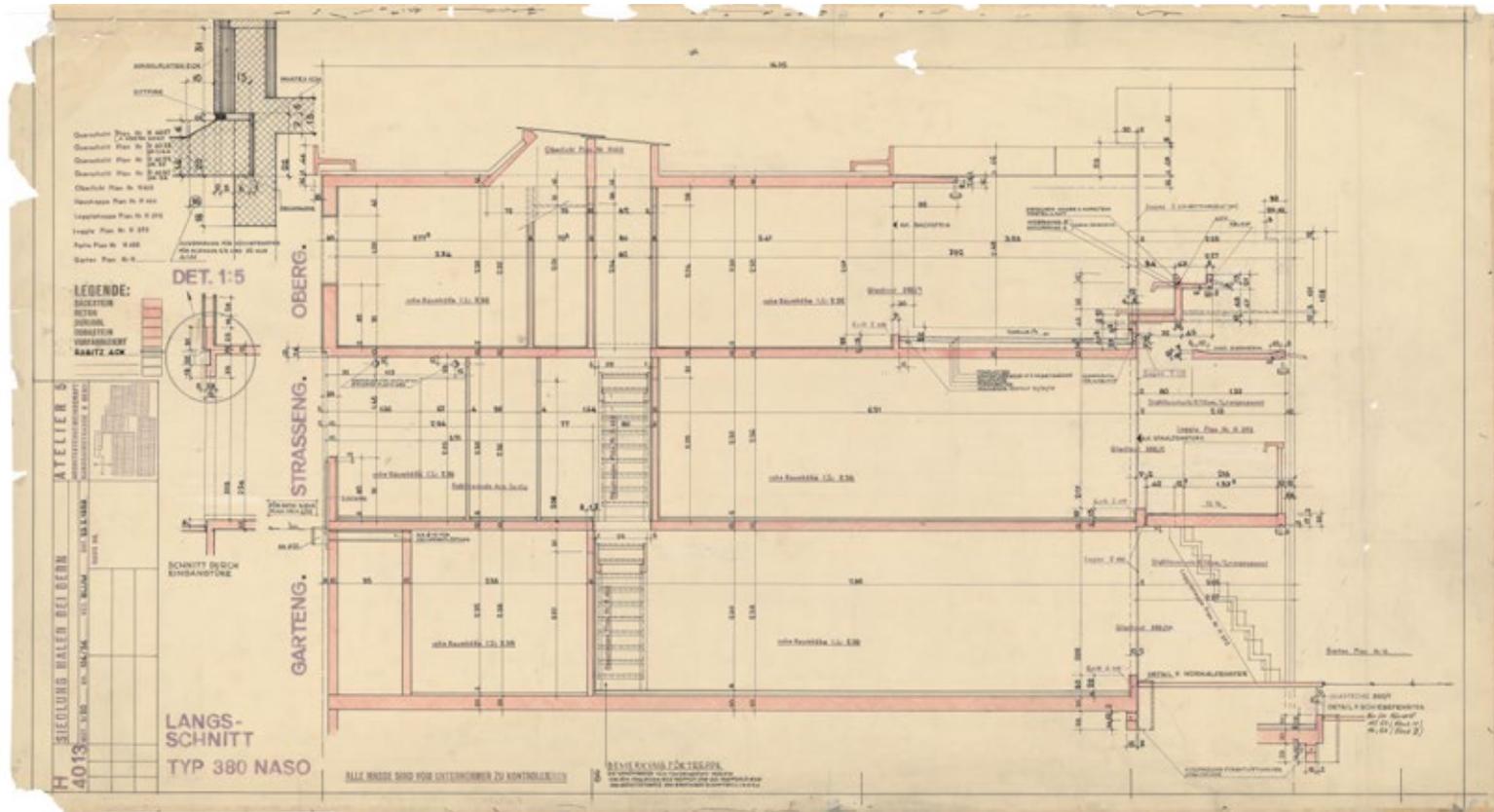
2.2 Haus Typ 380



Grundriss Strassengeschoss Haus Typ 380
(Archiv Atelier 5)



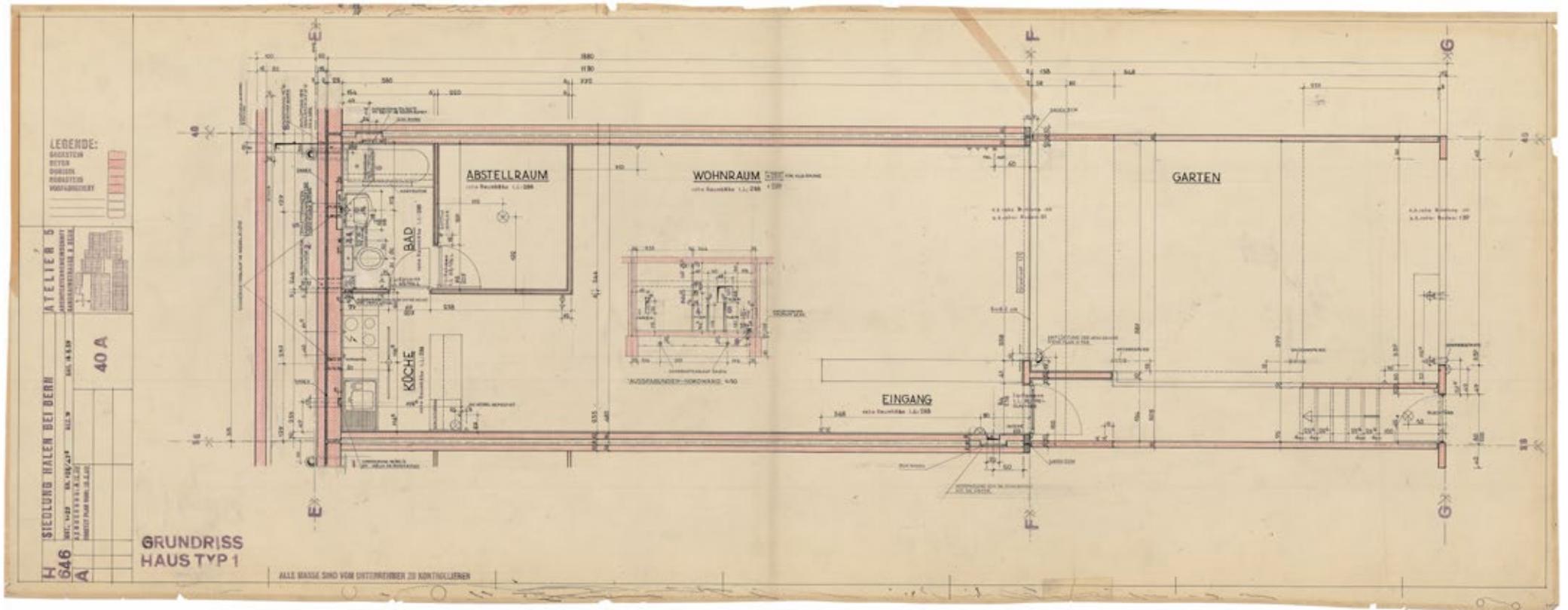
Grundriss Gartengeschoss Haus Typ 380
(Archiv Atelier 5)



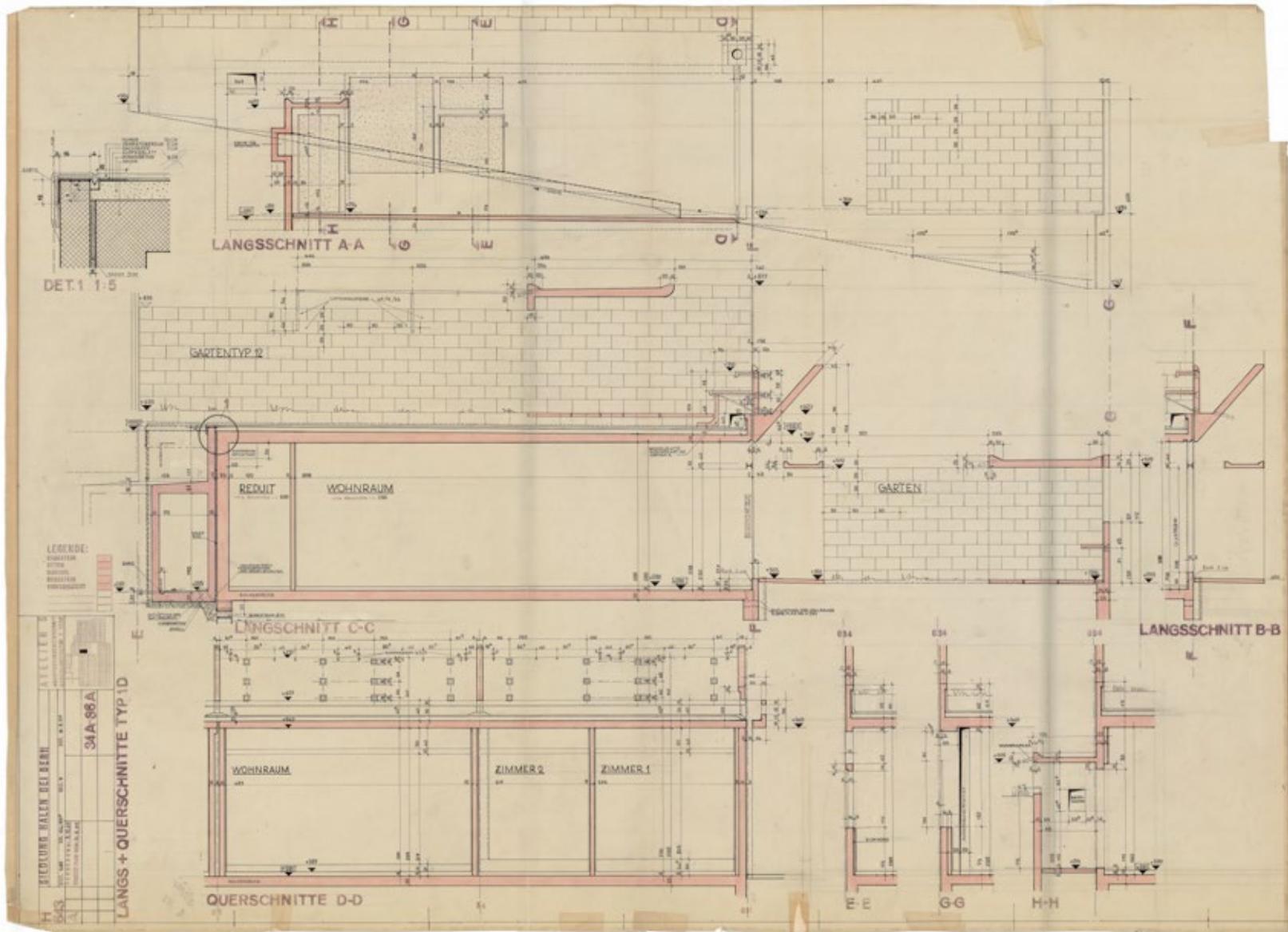
Längsschnitt Haus Typ 380 (Archiv Atelier 5)

2. Ausführungspläne

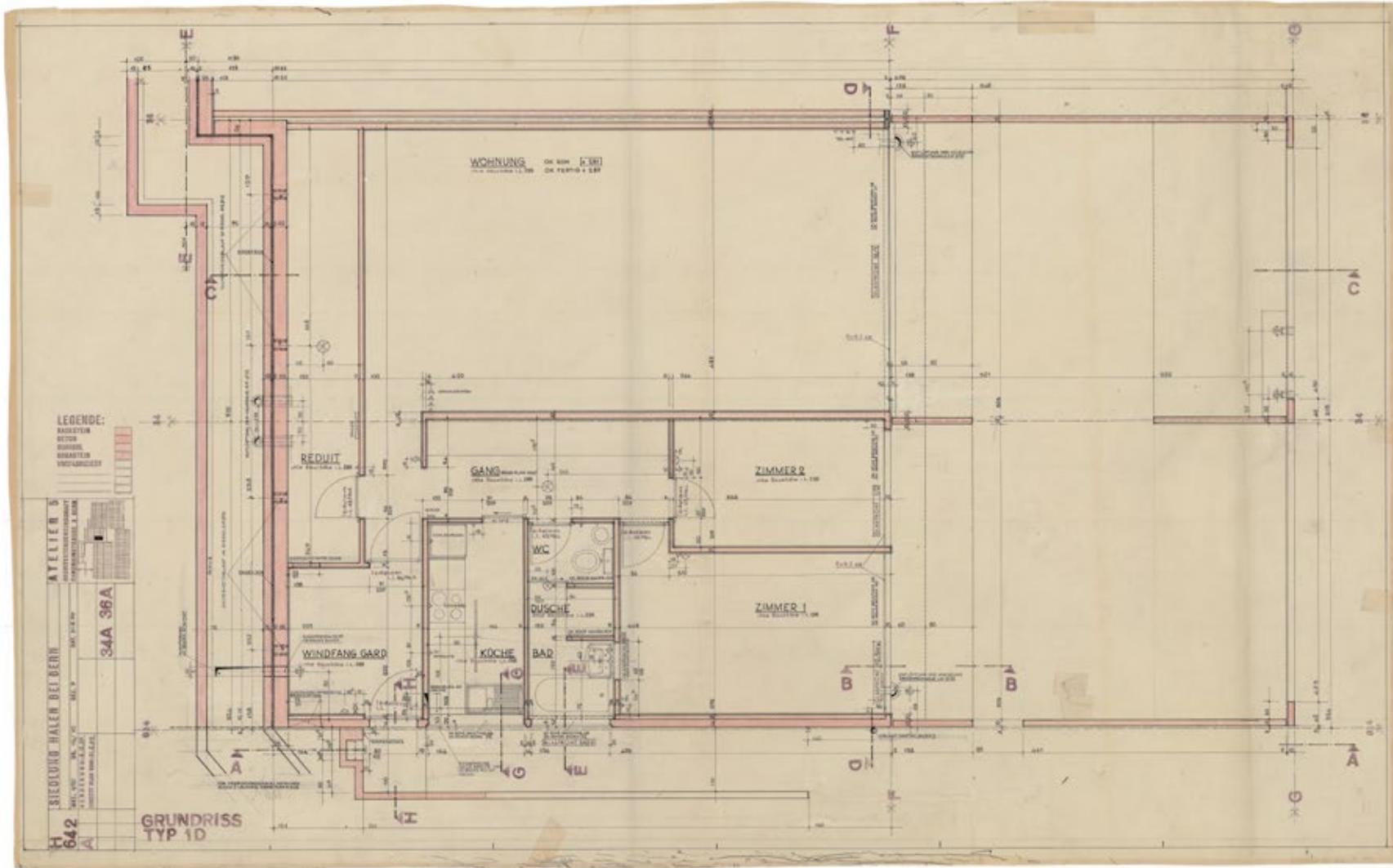
2.3 Studios



Grundriss Studio Typ 1 (Archiv Atelier 5)



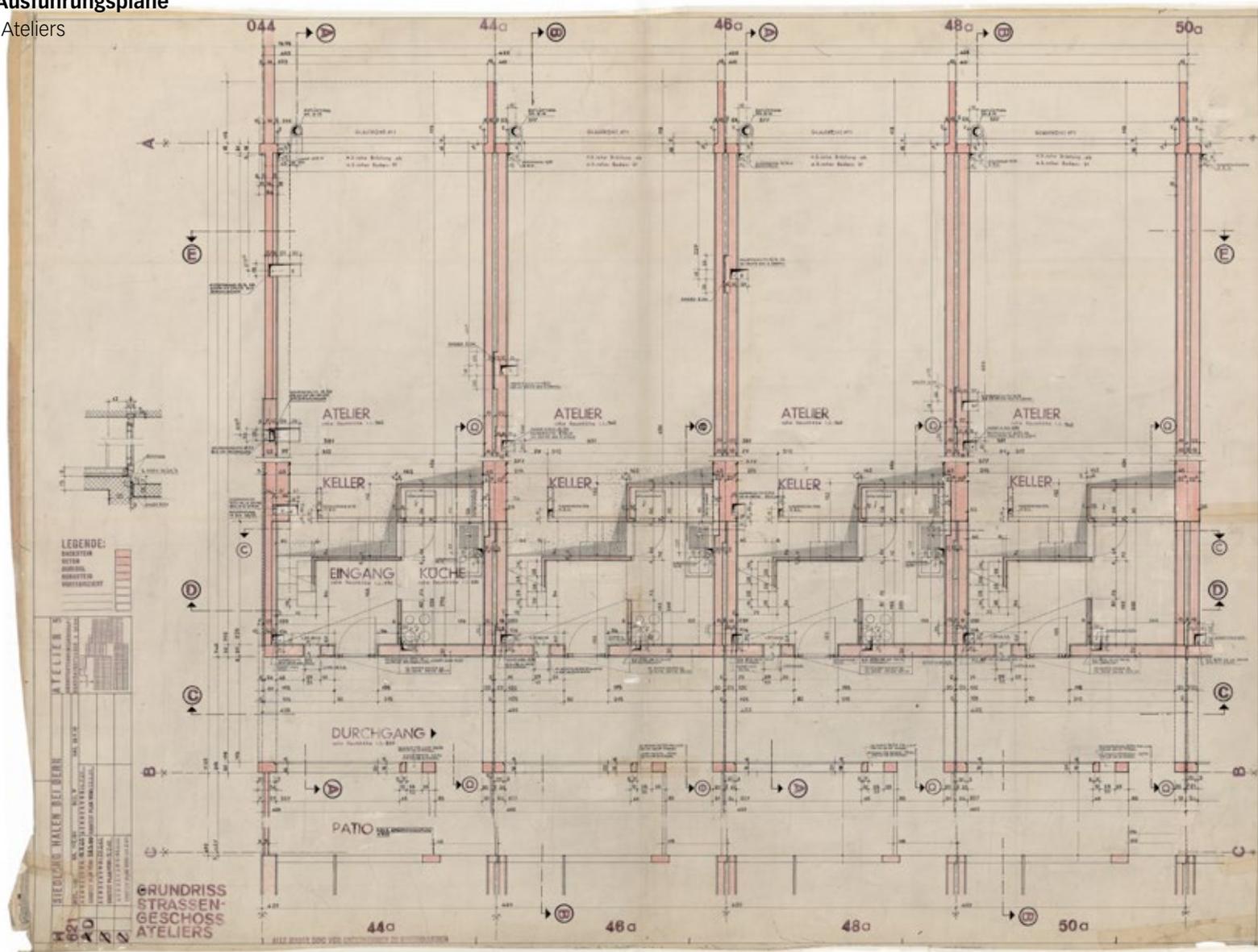
Längs- und Querschnitt Studios
(Archiv Atelier 5)



Grundriss
 Studio 1D
 (Archiv Atelier 5)

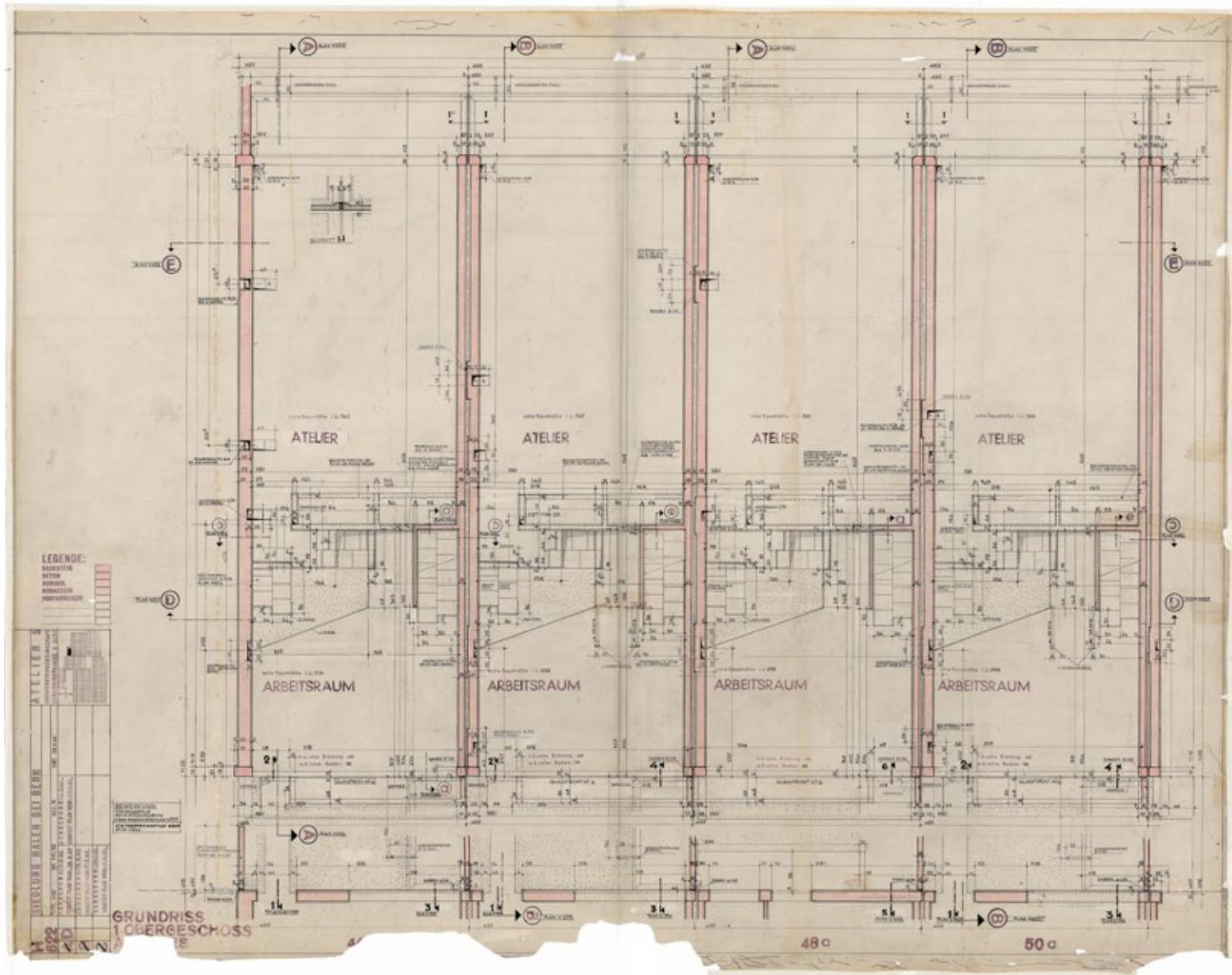
2. Ausführungspläne

2.4 Ateliers

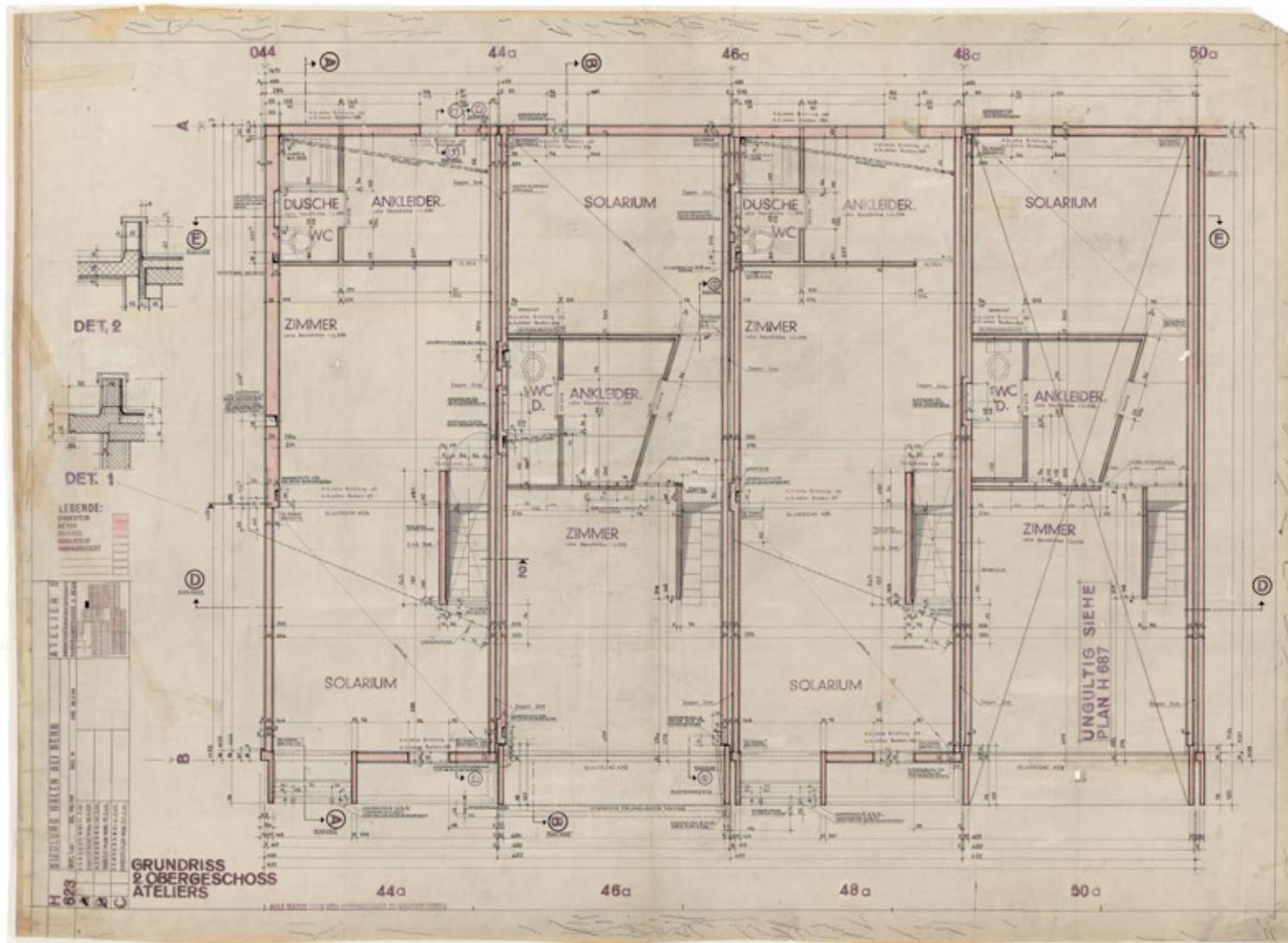


Grundriss Strassengeschooss Ateliers (Archiv Atelier 5)

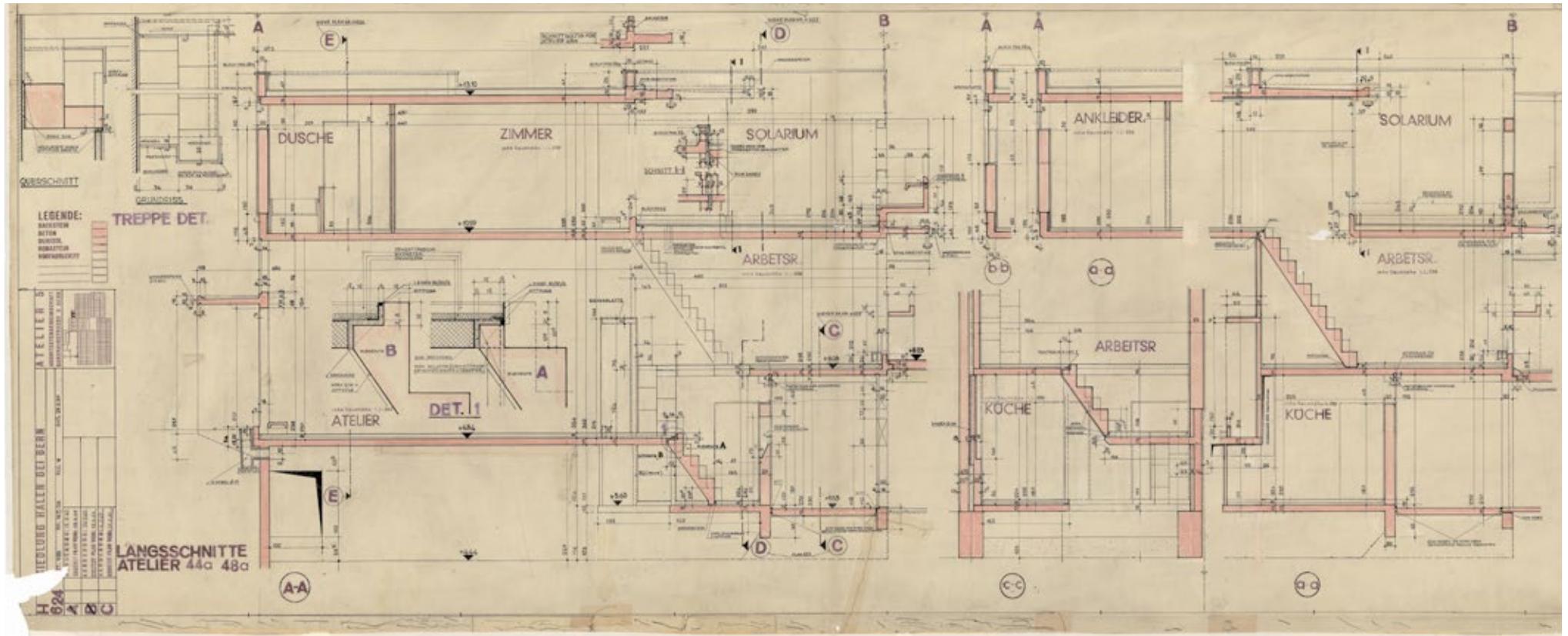
Atelier 5



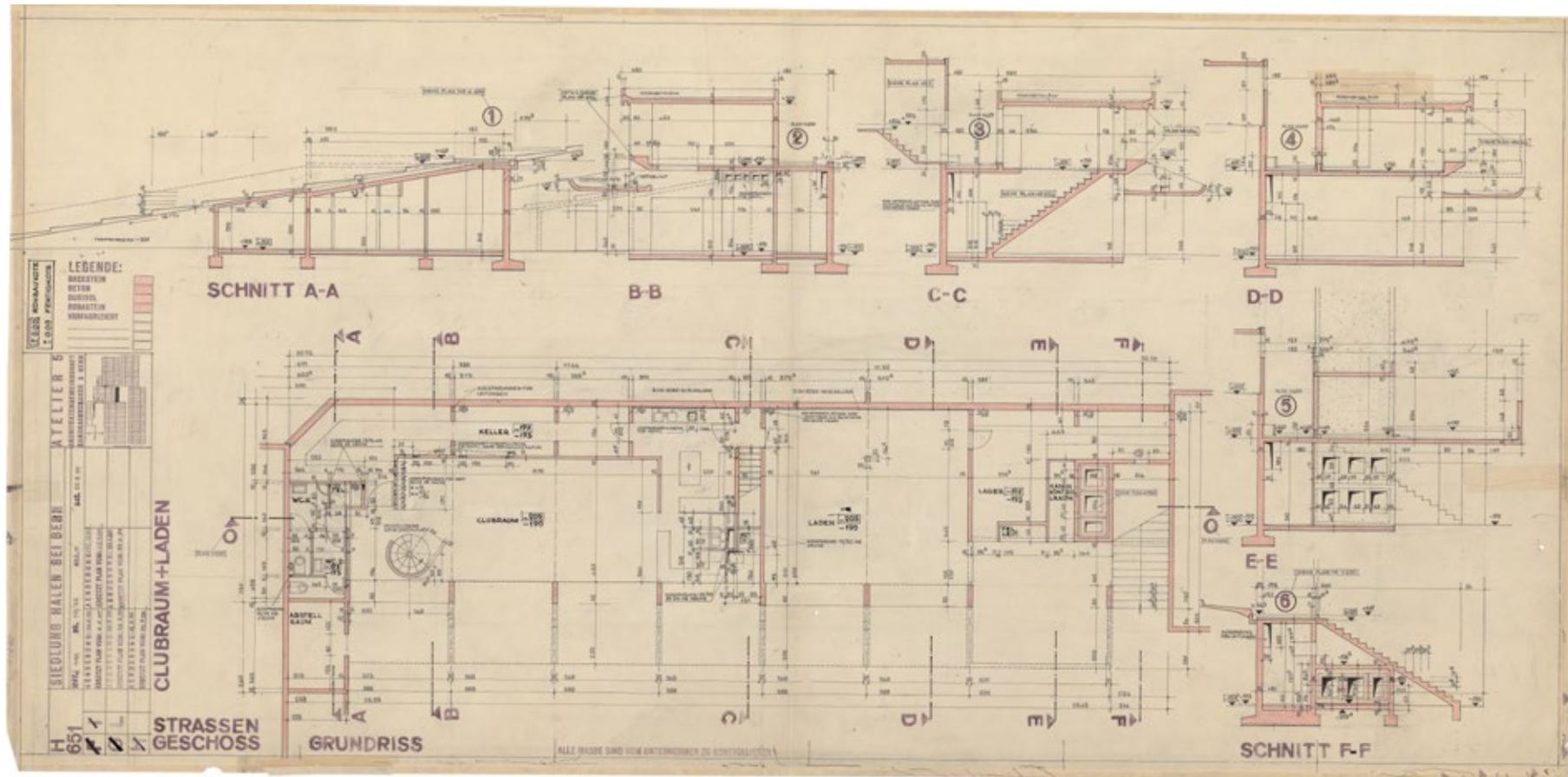
Grundriss 1. Obergeschoss Ateliers (Archiv Atelier 5)



Grundriss 2. Obergeschoss Ateliers (Archiv Atelier 5)



Längsschnitte Atelier 44a, 48a (Archiv Atelier 5)



Laden und Clubraum (Archiv Atelier 5)

3. Wegleitung

3.1 Nordfassaden, Küchenfenster

Fallbeispiele unterschiedlicher Veränderungen der Fensterfront der Küchen (und bei Haus Typ 380 des Bad- oder Abstellraums) sind analysiert worden und dienen als Grundlage für die Festlegung der Richtlinien in Bezug der Nordfassaden der beiden Haustypen 12 und 380.

Eine wesentliche Rolle spielt dabei und insbesondere beim Haus Typ 380 die räumliche Trennung von Wohn- und Esszimmer. Es kann als für Halen typisch betrachtet werden, dass Wohn- und Esszimmer auf der Südseite in einem Raum zusammengefasst sind. Bei Haus Typ 12 ist die Anbindung des Essplatzes an die Küche mit einer Durchreiche gewährt, hingegen wird beim Typ 380 der direkte Kontakt von Essplatz zur Küche durch die quer liegende Treppe verhindert. Kompensiert wird dies teilweise mittels eines Buffetartigen Turms am Esstisch (Haus 46) oder mit einem Geschirrschrank an der Wand zur Treppe (Haus 58).



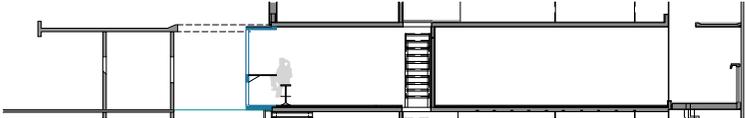
Essplatz Haus 46
(Foto: Archiv Atelier 5)



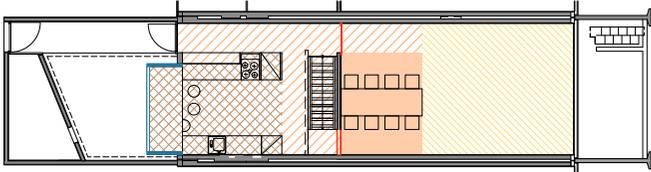
Essplatz Haus 58
(Foto: Archiv Atelier 5)

A: Küche mit integrierter bestehender Struktur

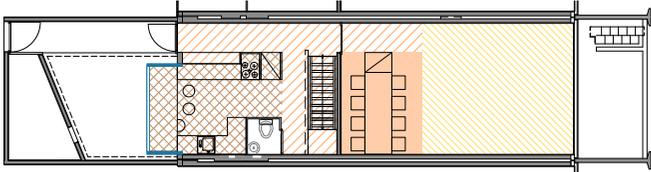
Atelier 5



- Erker 0.75 m
- Erschliessung 11.2 qm
- Wohnen 17 qm
- Essen 7.2 qm
- Kochen ink. Frühstückstisch 10.7 qm



- Erker 0.75 m
- Erschliessung 11.2 qm
- Wohnen 17 qm
- Essen 7.2 qm
- Kochen ink. Frühstückstisch 9.5 qm



- Erker 0.75 m
- Erschliessung 11.2 qm
- Wohnen 17 qm
- Essen 7.2 qm
- Kochen ink. Frühstückstisch 6.6 qm

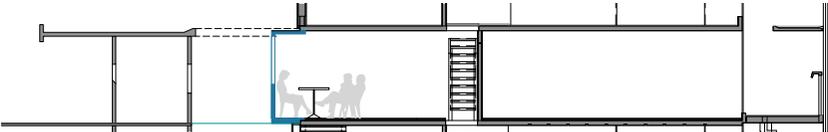


- Erker 0.75 m
- Erschliessung 11.2 qm
- Wohnen 17 qm
- Essen 7.2 qm
- Kochen ink. Frühstückstisch 6.6 qm



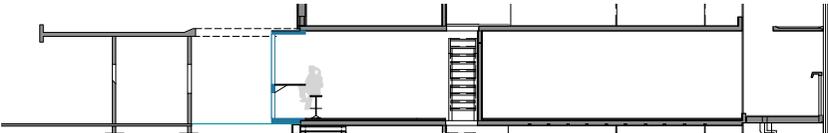
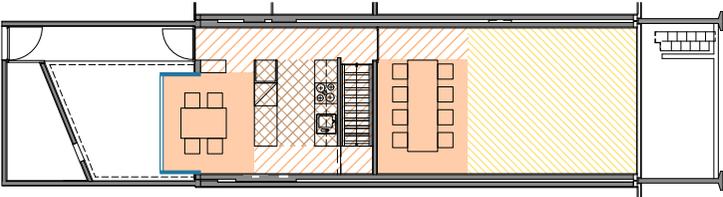
B: Durchgängige Küche

Atelier 5



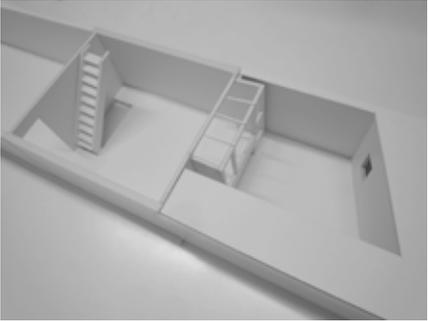
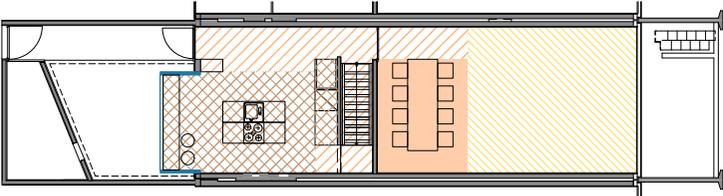
- Erker
- Erschliessung
- Wohnen
- Essen
- Kochen

0.75 m
11 qm
17 qm
6.4 + 7.2 qm
5 qm



- Erker
- Erschliessung
- Wohnen
- Essen
- Kochen inkl. Frühstückstisch

0.75 m
10.2 qm
17 qm
7.2 qm
11.9 qm

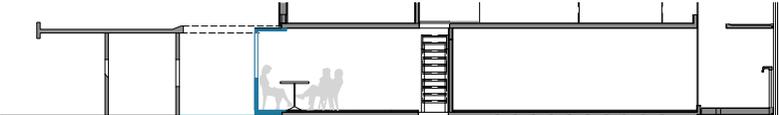
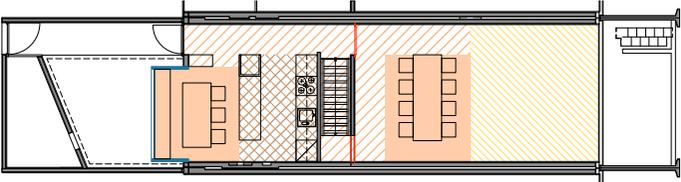
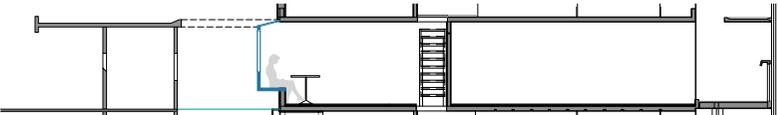


C: Geschlossene Küche

Atelier 5

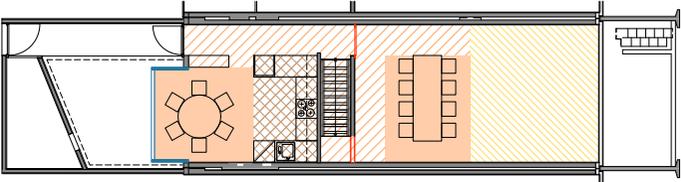
- Erker
- Erschliessung
- Wohnen
- Essen
- Kochen

0.75 m
12.5 qm
14 qm
6.4 + 7.2 qm
6.6 qm



- Erker
- Erschliessung
- Wohnen
- Essen
- Kochen

0.75 m
12.6 qm
14 qm
7.3 + 7.2 qm
5.4 qm



4. Energietechnische Massnahmen

4.1 Substanzerhaltung und Sanierung der Gebäudehülle der Siedlung Halen

Ausgangslage

Die Aussenwände (Nord-, West- und Ostfassaden) in der Siedlung Halen bestehen aus einem ausbetonierten Durisolmauerwerk mit einem U-Wert von 1.2 W/m²K (ein 50-60 cm dickes Bruchsteinmauerwerk weist im Vergleich einen U-Wert von ca. 0.9 W/m²K auf).

Grundlagen

Das Kantonale Energiegesetz (KEng) sowie die Kantonale Energieverordnung (KEV) und SIA-Norm 180 Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau ist im Umgang mit Bauten verbindlich. Als Mindestanforderung wird darin der U-Wert 0.4 W/m²K definiert (heutige Anforderung für Umbauten KEV für opake Bauteile: 0.25 W/m²K). Damit ist die Bauschadenfreiheit und somit die Erhaltung der Lebensdauer des Bauteils sichergestellt. Zugleich sind die Anforderungen an die Behaglichkeit erfüllt.

Beurteilung

Die Bauweise der 50er und 60er Jahre mit der Anwendung von industriell optimierten Baumaterialien weist im Vergleich zu alten Massivbauten eine wesentlich kürzere Lebensdauer mit sehr geringen bauphysikalischen Toleranzen auf. Die Siedlung Halen ist ein typisches Beispiel dieser Zeit. Der schlechte

U-Wert von 1.2 W/m²K sowie die Wärmebrücken führen dazu, dass sich raumseitig die Oberflächen sehr stark abkühlen (ca. 8° C). Dies kann selbst bei optimalen Nutzerverhalten raumseitig zu Kondensat und Schimmelbildung führen. Somit besteht ein erhebliches Bauschadenrisiko. Die Behaglichkeit ist nicht gewährleistet (dies betrifft im speziellen die Eckhäuser mit den Längsfassaden).

Massnahmen

Innenwärmedämmung: Die Raumverhältnisse in der Siedlung Halen sind sehr eng (Nordzimmer im 1. Obergeschoss ca. 9.0 m²). Dies bedeutet, dass mit dünnen Hightech-Produkten wie z. B. Vakuum-Dämmung gearbeitet werden müsste, welche ökologisch problematisch sind und keine nachhaltige Bauweise ermöglichen. Eine Innenwärmedämmung führt durch die Taupunktverschiebung an den angrenzenden raumseitigen Bauteilen zu neuen zusätzlichen bauphysikalischen Problemen und zu einem erhöhten Bauschadenrisiko. Bei wechselnder Dämmebene (Innen- und Aussendämmung) sind an den angrenzenden Bauteilen (Wände, Decken) Überlappungen der Wärmedämmung im Bereich der neuen Wärmebrücken von min-

destens einem Meter auszubilden. Planerisch und vor allem ausführungstechnisch werden höchste Anforderungen an alle Beteiligten gestellt. In der Praxis sind leider immer wieder unerfreuliche Bauschäden festzustellen.

Aussenwärmedämmung

Die Dämmebenen fügen sich bauphysikalisch und konstruktiv nahtlos ineinander (Dach, Wände). Die Wärmebrücken können dauerhaft und nachhaltig gelöst werden; der Wohnraum wird in seiner Abmessung und Nutzung nicht beeinträchtigt. Um die Bauschadenfreiheit mit einem U-Wert von 0.4 W/m²K zu erreichen, sind mindestens 8 cm mineralische Wärmedämmung erforderlich. Dies ermöglicht auch den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Produkten.

Fazit

Damit die bauliche Weiterentwicklung und Substanzerhaltung in der Siedlung Halen auch in Zukunft zu gewährleisten ist, wird eine angemessene Aussendämmung der Gebäudehülle angestrebt. Nur diese ermöglicht die bauphysikalischen Probleme langfristig, nach den Regeln der Baukunst, für zukünftige Generationen zu lösen.

Siedlung Halen, Ressort Bau, August 2012