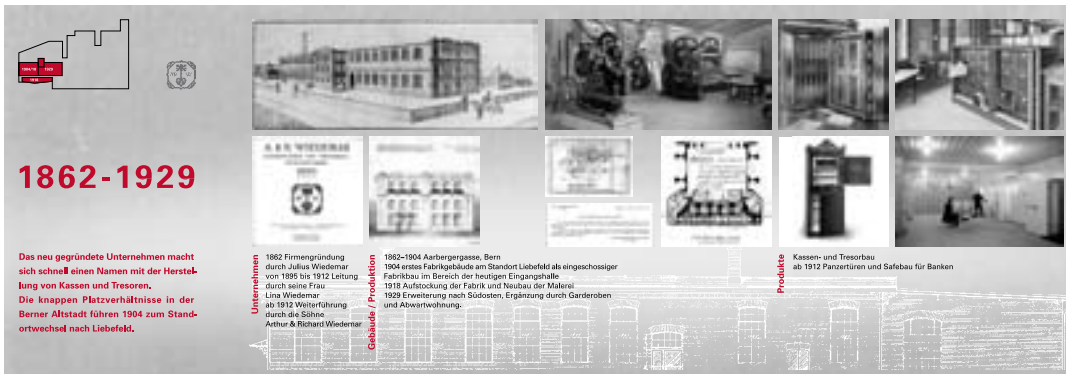


Vidmar-Areal Köniz: wegweisend zwischengenutzt

Vom Sorgenkind zum Kulturtreffpunkt



Ausschnitte einer Entwicklungsgeschichte von der Kassen- und Tresorenfabrik bis zum erfolgreichen Konzept einer «Stadt in der Stadt» (Bild Rykart Architekten)

De la fabrication de coffres-forts et de fichiers de classement à la stratégie payante du développement d'une ville en ville (photo Architectes Rykart)



Christoph Schläppi,
Architekturhistoriker, Bern

Die 2001 in Angriff genommene Sanierung der Bauten auf dem ehemaligen Vidmar-Areal in Köniz wurde im Spätsommer 2004 vollendet. In diesen drei Jahren wurde daran gearbeitet, einen bemerkenswerten historischen Baukomplex behutsam zu sanieren und aufzuwerten, ohne die gemischte Nutzungsstruktur, welche sich in der ehemaligen Fabrik eingenistet hatte, zu zerstören. Inzwischen haben sich die lebendig zusammengewürfelten Zwischennutzungen zum imageprägenden Standortargument gewandelt.

Als florierendes Unternehmen in der Herstellung von Kassenschränken und Registraturanlagen bebaute die Firma Vidmar im Lauf des 20. Jahrhunderts an der Könizer Gemeindegrenze schrittweise eines der grossen Industrieareale im Raum Bern. Nach der Gründung 1899 erlebte die Firma einen schnellen Aufschwung. Ihr Wachstum schlug sich in zahlreichen Bauphasen nieder, welche zunächst als Sichtbacksteinbauten, ab den 1940er Jahren als

moderne Sichtbetonbauten von hoher Qualität durch den Architekten Fritz Sütterlin realisiert wurden.

Zwischennutzungen als Standortqualität

Das Unternehmen wurde 1989 verkauft und die Produktion geschlossen. Als neue Besitzerin vermietete die Lista die frei gewordenen Räume an verschiedenste Kreise von InteressentInnen, zuerst in provisorischer Absicht, später zunehmend rentabel. Im potenziellen Abbruchobjekt nistete sich so eine vielfältige NutzerInnenenschaft ein, die die Räume mit individuellen baulichen Eingriffen an ihre Bedürfnisse anpasste. Die industrielle Gebäudestruktur hat sich als flexibel und resistent genug erwiesen, diese Einbauten ohne grössere Beeinträchtigungen zu überstehen. Bevor der Studienauftrag zur baulichen Entwicklung des Areals erteilt wurde, standen Überlegungen zum Totalabbruch und zum Bau von Büroneubauten im Vordergrund. Das be-

nachbarte Weissensteinareal an der Gemeindegrenze zwischen Bern und Köniz ist eines der florierendsten Wohnbaugebiete der Agglomeration. Angesichts der Qualität des Baubestandes hielten die Architekten nach Alternativen Ausschau. Doch es war nicht nur der Komplex hervorragender Sichtbetonbauten, welcher zum Projekt führte: Die stark durchmischte Nutzerschaft hatte längst eine spontane und attraktive Atmosphäre mitgebracht. Der entscheidende Schritt war der Entschluss der Bauherrschaft, sich auf den ungewöhnlichen Vorschlag der etappenweisen Sanierung einzulassen. Die Umsetzung der nachhaltigen Strategie wäre undenkbar gewesen, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht günstig gewesen wären. Aufwendige Vorabklärungen erbrachten den Nachweis, dass das ungewöhnliche Vorhaben gelingen könnte. Zur Umsetzung wurde ein langer Zeithorizont, eine prozesshafte, rollende Planung, die Unterteilung der Massnahmen in zahlreiche kleine Etappen sowie zusätzlicher Aufwand für die Immobilienbewirtschaftung während der Bauarbeiten in Kauf genommen.

Die Sanierungsstrategie

Die architektonischen Eingriffe konzentrierten sich auf die Gebäudehülle und auf die «öffentlichen», für die Identität des Areals wesentlichen Elemente, namentlich die Erschliessungsbereiche. Hinzu kam die bauliche Sanierung sowie die Einrichtung einer zeitgemässen technischen Infrastruktur. Das Ensemble wurde mit Neubauteilen gezielt ergänzt. Die baulichen Massnahmen umfassten im Einzelnen folgende Schwerpunkte: Bei der Sanierung der Gebäudehülle wurde der Sichtbeton wiederhergestellt. Die Wärmedämmung wurde gezielt dort verbessert, wo mit vertretbarem Aufwand und ohne schwere Eingriffe an der Substanz ein guter Nutzen erzielbar war. An den filigranen Stahlrahmenfenstern wurden z. B. die Einfachverglasungen durch Isolierverglasungen ersetzt. Die breiten Korridore und Zufahrten, welche das Gebäude innen erschliessen, wurden von Einbauten befreit und, wo nötig, ergänzt. Sie wurden wie städtische Gassen und Plätze behandelt und erhielten eigene Strassennamen. Glastüren gewährleisteten den Brandschutz, ohne die für die Innenorientierung unerlässlichen Sichtverbindungen zu stören. Die Vertikalerschliessungen der Warenlifte und Treppenhäuser wurden als rote Körper aus dem Gesamtbild hervorgehoben. Die Übergänge zu den Erschliessungskorridoren wurden als Freiräume mit platzartigem Charakter gestaltet und mit Sanitärcontainern



KENNZAHLEN VIDMAR-HALLEN

Grundstückfläche	14 956 m ²
Bruttogeschossfläche	21 500 m ²
Nutzflächen	
• Lager	3 500 m ²
• Gewerbe	7 000 m ²
• Atelier	5 500 m ²
• Büro	3 000 m ²
• Total	19 000 m ²
Kubatur (SIA 116)	145 500 m ³
Kosten (BKP 2)	17 500 000 Fr.
Kosten (BKP 1–9)	20 500 000 Fr.
Kubikmeterkosten SIA 116	120 Fr.
Bauherrschaft	Lista AG, Erlen
Totalunternehmer	IBP AG, Thun

Architekt Rykart Architekten und Planer, Bern
Daten

• erste Begehung	Januar 2000
• Abgabe Studie	Juli 2000
• Baugesuch	Juni 2001
• Baubewilligung	März 2002
• Baubeginn	Juni 2002
• Bauende	September 2004

Mit der auf das Wesentliche beschränkten Erneuerung konnte den Prinzipien der Substanzerhaltung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit nachgelebt werden (Bild Rykart Architekten)

Limitée à l'essentiel, la rénovation a pu être conduite dans une logique de respect de l'existant, d'économie de moyens financiers et de durabilité (photo Architectes Rykart)



ausgerüstet. Die Haustechnik wurde neu erstellt. Alle Neubauten und Einbauten wurden mit dem gleichen Katalog von ausgewählten Baumaterialien realisiert. Es sind einfache Gebrauchsmaterialien mit wenig Buntfarbenanteil, welche die Farben und Patina der bestehenden Bauteile zur Geltung lassen kommen.

Wirtschaftlich ohne Querfinanzierung

Was andernorts mit der Umnutzung von ehemaligen Industriebauten risiko-, aber nicht immer erfolgreich angestrebt wird, war auf dem Vidmar-Areal schon vor der Sanierung vorhanden: eine bunt zusammengewürfelte Nutzerschaft aus allen Sektoren – von der Produktion über Dienstleistung, Kunst und Kultur bis hin zur arealeigenen Gastronomie. Die

Qualitäten dieser «Stadt in der Stadt» nicht zu zerstören, war die Maxime. Den Mietern wurde angeboten, bereits sanierte Räume auf dem Areal zu beziehen – ein Angebot, von dem lebhaft Gebrauch gemacht wurde. Alle baulichen Massnahmen wurden in enger Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung umgesetzt. Während Bauherrschaft und Architekten die Verantwortung für die Gebäudestruktur und die Gebäudehülle übernahmen, konnten die Nutzer den Endausbau ihrer Räumlichkeiten nach ihren eigenen Bedürfnissen gestalten. Bereits beim Abschluss der Arbeiten war ein Grossteil der Räume wieder der Nutzung zugeführt; unlängst konnte der letzte freie Quadratmeter vermietet werden.

Die Zukunft des hervorragenden baulichen Ensembles konnte ohne Querfinanzierung auf wirtschaftlich und gestalterisch tragfähigem Boden gesichert werden. Dass aus der Stadt in der Stadt mehr werden könnte als eine gelungene Sanierung, stand damals noch in den Sternen. Im Herbst 2005 meldeten die Medien, dass das Stadttheater Bern plant, seine zweite Spielstätte in die Vidmar-Hallen zu verlegen. Die Möglichkeit, einen günstigen, kurzfristig verfügbaren, gut erschlossenen Grossraum mit Nebenräumen nach Bedarf für den Bühnenbetrieb herzurichten, mag ihren Teil beigetragen haben. Auf jeden Fall scheint es sich für alle Beteiligten auszuzahlen, dass vor fünf Jahren das Augenmerk auf die Zwischennutzerinnen gerichtet wurde.



Unter dem Vidmar-Dach findet sich eine bunt zusammengewürfelte Nutzerschaft aus allen Sektoren – vom Gewerbe über Dienstleistung bis hin zur Kunst und Kultur (Bild Rykart Architekten)

Le site Vidmar abrite une multitude d'activités de toutes sortes: fabrication, ateliers, services, art, culture ... (photo architectes Rykart)