

Wohnungsmix verbessert

Autor(en): **Hartmann, Stefan**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107595>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

EBG Bern saniert denkmalgeschützte Siedlung Holligen

Wohnungsmix verbessert

Die Häuser der Siedlung Holligen der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern waren in die Jahre gekommen. In mehreren Etappen hat die Genossenschaft deshalb Gebäudehülle, Balkone und Badezimmer saniert. Weil die Grundrisse der 112 Wohnungen kaum mehr heutigen Ansprüchen entsprechen, wurde ein Teil zu attraktiven Grosswohnungen zusammengelegt.



Nach der Rundumsanierung strahlt die Siedlung Holligen der EBG Bern in neuem Glanz (Stoossstrasse).

VON STEFAN HARTMANN ■ Die drei Häuserzeilen der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG Bern) im Quartier Holligen bilden eine grüne Wohnlunge zwischen den Verkehrsachsen Schloss- und Weissensteinstrasse. Östlich der Siedlung, entlang der Huberstrasse, liegt das grosse Schrebergartenareal Schlossmatte. Die 112 Wohnungen entstanden 1948/49 an der Burckhard-, Stooss- und Scheurerstrasse. Die Mieterschaft stammt hauptsächlich aus grossen Bundesbetrieben (SBB, Swisscom, Post, SRG und Bundesverwaltung).

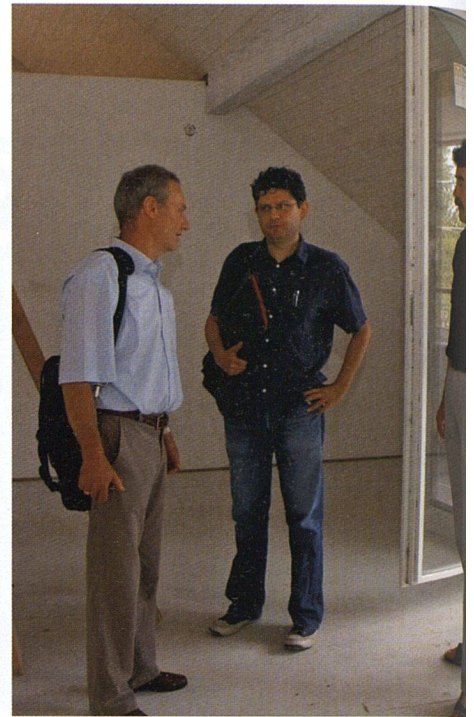
WÄRMEDÄMMUNG UNUMGÄNGLICH. Die Häuser waren in die Jahre gekommen. Teilerneue-

rungen von Küchen oder Fassaden wurden zwar im Laufe der Jahrzehnte immer wieder vorgenommen. Doch diesmal stand ein grösserer Eingriff an: Bei den Fassaden genügte eine Pinselrenovation nicht mehr; Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs drängten sich auf. So erneuerte die Genossenschaft bereits 2004 sämtliche Fenster der Normalgeschosswohnungen. Ab Herbst 2005 isolierte man die gesamten Fassaden mit einer zwölf Zentimeter dicken Wärmedämmung aus Mineralwollplatten sowie die Kellerdecken mit einer Schichtplatte. Die Dämmung der Dächer erfolgte mit Isofloc. Das watteähnliche Dämmmaterial aus Altpapier blies man per Schlauch ein. ▶





Alle Wohnungen der Siedlung Holligen erhielten neue Balkone. Die Denkmalpflege verlangte, dass die abgerundeten Ecken beibehalten werden (Scheurerstrasse).



Die Bauverantwortlichen bei der Besprechung in einer der 5½-Zimmer-Wohnungen, die aus der Zusammenlegung von zwei 3-Zimmer-Wohnungen entstanden: EBG-Vizepräsident Peter Sigg, Architekt Enrico Capparuccini und Fredi Vögeli, Bauchef EBG.

Investition und Mietzinse

50 Prozent des wertvermehrenden Anteils der Investitionen (Gesamtkosten: 14,4 Mio. CHF) werden auf die Mieten überwälzt. Die acht neuen 5½-Zimmer-Wohnungen (Umbaupreis: 331 000 CHF) kosten 2192 CHF Miete (alle Angaben inkl. Nebenkosten); die acht Dachwohnungen (Umbaupreis: 213 000 CHF) 1600 CHF. Die Mieten bei den normalen 3-Zimmer-Wohnungen (Durchschnittsinvestition: 102 000 CHF) werden im Durchschnitt von 678 CHF auf 929 CHF steigen, eine 4½-Zimmer-Wohnung von 801 CHF auf 1114 CHF.

tigen Ansprüchen. Insgesamt zwölf 3-Zimmer-Wohnungen wurden daher zusammengelegt, so dass sich der Gesamtbestand um sechs Wohnungen verringert. Zwei Dachwohnungen wurden zulasten des Estrichs erweitert. Grosswohnungen entstanden an der Stoosstrasse 16 und 18, nämlich sechs attraktive 5½-Zimmer-Wohnungen mit 140 m² Wohnfläche und zwei Dachwohnungen mit Galerie mit 160 m². Sie sind vor allem für Familien gedacht. Neben den Zusammenlegungen wurden in der Siedlung Holligen auch acht Dachwohnungen komplett erneuert und vergrössert. Attraktiver Wohnraum mit rund 100 m² Fläche ist entstanden. Mit neuen Dachfenstern konnte mehr Licht hereingeholt werden; bestehende Fensterflächen wurden vergrössert. Eine Galerie

bietet zusätzlichen Stauraum. In allen komplett erneuerten Wohnungen sorgt ein Schwedenofen für Komfortwärme. Zudem wurden die Böden dieser Wohnungen mit Trockenschüttungen, einem Granulat auf Papierbasis, gegen Trittschall isoliert. Neben den Bädern wurden hier auch die Küchen komplett erneuert. Dabei setzte man auf eine moderne Einrichtung mit schallgedämpften Schubladenauszügen und hochwertigen Geräten (Kühlturm, Glaskeramikherd, Backofen, Geschirrspüler).

SORGFÄLTIGE MATERIALWAHL. Sämtliche 106 Wohnungen stattete man mit neuen Bädern/WC sowie mit geräumigeren Balkonen aus. Parallel zur Badsanierung wurden auch die

«Bei der Frage der Warmwasseraufbereitung hatten wir die Option Solarenergie geprüft, aber rasch wieder verworfen», bedauert Peter Sigg, Vizepräsident der EBG Bern und verantwortlich für die Sanierung. Anders als etwa in der Stadt Zürich seien die Fördergelder in der Stadt Bern äusserst gering. So wird das Warmwasser der Siedlung zum Leidwesen von Sigg weiterhin elektrisch aufbereitet. Die Wohnungswärme liefert das Fernheiznetz der Kehrlichtverbrennungsanlage Bern.

GRÖSSERE WOHNUNGEN. Wie in vielen anderen Genossenschaftsbauten aus den 50er-Jahren entsprechen auch die Grundrisse der EBG-Siedlung Holligen kaum mehr den heu-



Ungenügende Wärmedämmung und kleine Balkone zeichneten die Häuser aus den späten Vierzigerjahre aus (Stoosstrasse; neu siehe Seite 19).



Abwasserleitungen inklusive Fallstränge erneuert. Die Mieter konnten die Farbe der Waschbeckenrückwand selber auswählen – weiss, blau, gelb, rosa, zitronengelb und grün. Der Badezimmerumbau dauerte zehn Arbeitstage. Dafür setzte man auf einen Generalunternehmer, während der Rest der Arbeiten (Fassadendämmung, Balkone, Zusammenlegung der acht Grosswohnungen und der acht Dachwohnungen) im üblichen Rahmen an Bauunternehmen vergeben wurde.

Bei den Materialien achtete die EBG Bern auf nachhaltige Baustoffe. So erhielten die neuen Wohnungen einen versiegelten Eichenparkett. Eingangs-, Küchen- und Badbereiche wurden mit schwarzen, langlebigen und pflegeleichten Schieferplatten ausgestattet. Die Küchenabdeckungen sind aus Granit. Bei den Brüstungsabdeckungen der Balkone kam Tessiner Granit zum Zug, nachdem Peter Sigg beim ursprünglich vorgesehenen Produkt entdeckte, dass es aus Simbabwe stammt. Sämtliche erneuerten Mauerverputze sind mineralisch.

DURCHDACHTES FARBKONZEPT. Beim Farbkonzept ging man von der Grundfarbe Rot aus, mit der bereits vor sechs Jahren die EBG-eigene Liegenschaft an der nahen Huberstrasse ausgestattet worden war. Die drei sanierten Häuserzeilen wurden nun mit abgestuften Rottönen versehen. Mit den einprägsamen Farben sollte auch Identifikation hergestellt werden, erklärt Architekt Enrico Capparuccini. Die jeweilige Gebäudefarbe wird im Treppenhause fortgesetzt, wobei sie sich von Stockwerk zu Stockwerk leicht aufhellt.

Die Sanierung wurde grösstenteils im bewohnten Zustand durchgeführt – was oft an die Grenzen der Belastbarkeit ging, wie Peter Sigg unumwunden einräumt. Manche Mieter nahmen sich deshalb während der Sanierung eine zweiwöchige Auszeit mit Ferien, während einige Pensionierte den Tag im Gartenhäuschen des nahen Schrebergartens verbrachten. Rund zehn Prozent der Mieter sind weggezogen, vor allem aus den Wohnungen, die gänzlich umgebaut wurden. Einige konnten siedlungsintern umplatziert werden. Bei der

Information der Mieter über die geplante Sanierung beschritt die EBG einen Weg, der sich im Rückblick gut bewährt hat, wie Peter Sigg sagt. Bereits ein Jahr vor Sanierungsbeginn führte die Genossenschaft Orientierungsanlässe im nahen Kirchzentrum durch. In einer leeren Wohnung wurden die Pläne aufgelegt, und sogar ein Badezimmer im Massstab 1:1 war als Muster zu besichtigen. «Auf diese Weise konnte viel Widerstand weggeräumt werden», sagt der EBG-Vize.

DENKMALPFLEGE WILL MITREDEN. Die Denkmalpflege redete bei der Sanierung ein Wort mit. So waren etwa die bestehenden Haustüren beizubehalten und zu restaurieren. Auch die Bandbreite der Farbgestaltung bei den Fassaden war vorgegeben. Aufwändig gestalteten sich die Auflagen des Denkmalschutzes beim Ersatz der schmalen Balkone mit den abgerundeten Ecken. Die Eckform war beizubehalten. In allen Normalgeschoss-Wohnungen wurden die alten Balkone mit der Trennscheibe abgesägt und per Pneukran weggehievt; ►

Einblicke in die vergrösserten Dachwohnungen.



Foto: Stefan Hartmann



Alle Bäder wurden komplett erneuert. Pro Bad benötigte man nur zehn Arbeitstage.

die neuen, wesentlich breiteren Balkone (2,3 Meter) kamen auf dem gleichen Weg zurück. Sie wurden mit Aufschlagwinkeln sowie Stützen fixiert. Einziger Nachteil: Sie nehmen den darunter liegenden Wohnstuben etwas Licht weg. Das nehmen die Mieter aber in Kauf, denn die breiten Balkone sind wie ein zusätzliches Aus-

senzimmer. Zur Weissensteinstrasse hin, einem Autobahnzubringer, konnte die EBG nach langen Verhandlungen mit der Stadt erreichen, dass der Gemeinderat einen Kredit zum Bau einer Lärmschutzwand bewilligte.



Baudaten

Bauträger:
Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern

Architekten:
Atelier A+B, Bern
Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Liebefeld

Übrige Planer (Auswahl):
WAM Partner, Bern (Bauingenieur)
Pulver Ulrich AG, Bern (HLK)

Unternehmen (Auswahl):
Berger H. Bau AG, Bern (Baumeister)
Gerber Holzbau Bern AG (Holzbau)
Muster H. & R., Flamatt (Fenster)
BernaRoof AG, Bern
(Spengler- und Bedachungsarbeiten)
Iso Bau AG, Bern (Aussenwärmedämmung)

Gfeller Elektro AG, Hinterkappelen (Elektroarbeiten)
Bad und Architektur GmbH, Bern (Badezimmer)
Piatti AG (Küchen)
Electrolux (Geräte Küchen)
Schenker Storen AG (Sonnenschutz)

Umfang:
106 Wohnungen
(vor Sanierung 112 Wohnungen),
Sanierung Gebäudehülle mit Balkonerweiterung,
Erneuerung Bäder, Wohnungszusammenlegungen
und -vergrößerungen

Kosten:
14,4 Mio CHF

Mietzinse:
Siehe Separatkasten Seite 20

Anzeigen

Unser Service ist schneller.

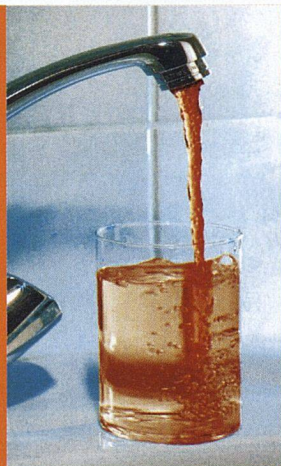
Von 34 Schenker-Standorten in der ganzen Schweiz befindet sich einer bestimmt auch in Ihrer Nähe. Damit ist gewährleistet, dass unser Storen-Spezialist rasch bei Ihnen ist.



www.storen.ch

**Schenker
Storen**

- Lamellenstoren
- Fensterladen
- Stoffstoren
- Rollladen
- Sonnenstoren
- Steuerung



Rostwasser? Sanieren



1987-2007

20 Jahre

Erfahrung

der Leitungen statt ersetzen – ohne Aufbrechen von Wänden und Böden.
Günstig. Sauber. Schnell. ISO-Zertifiziert.

Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51

Büro Basel: Telefon 061 723 86 38

www.liningtech.ch



**Lining Tech
Die Nr. 1**
für Rohr-Innensanierung

PHB