Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 85 (2010)

Heft: 7-8

Artikel: Höchste Anforderungen : FAMBAU erneuert Hochhaus mit 300 Wohnungen in Bern Gäbelbach

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-170363

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

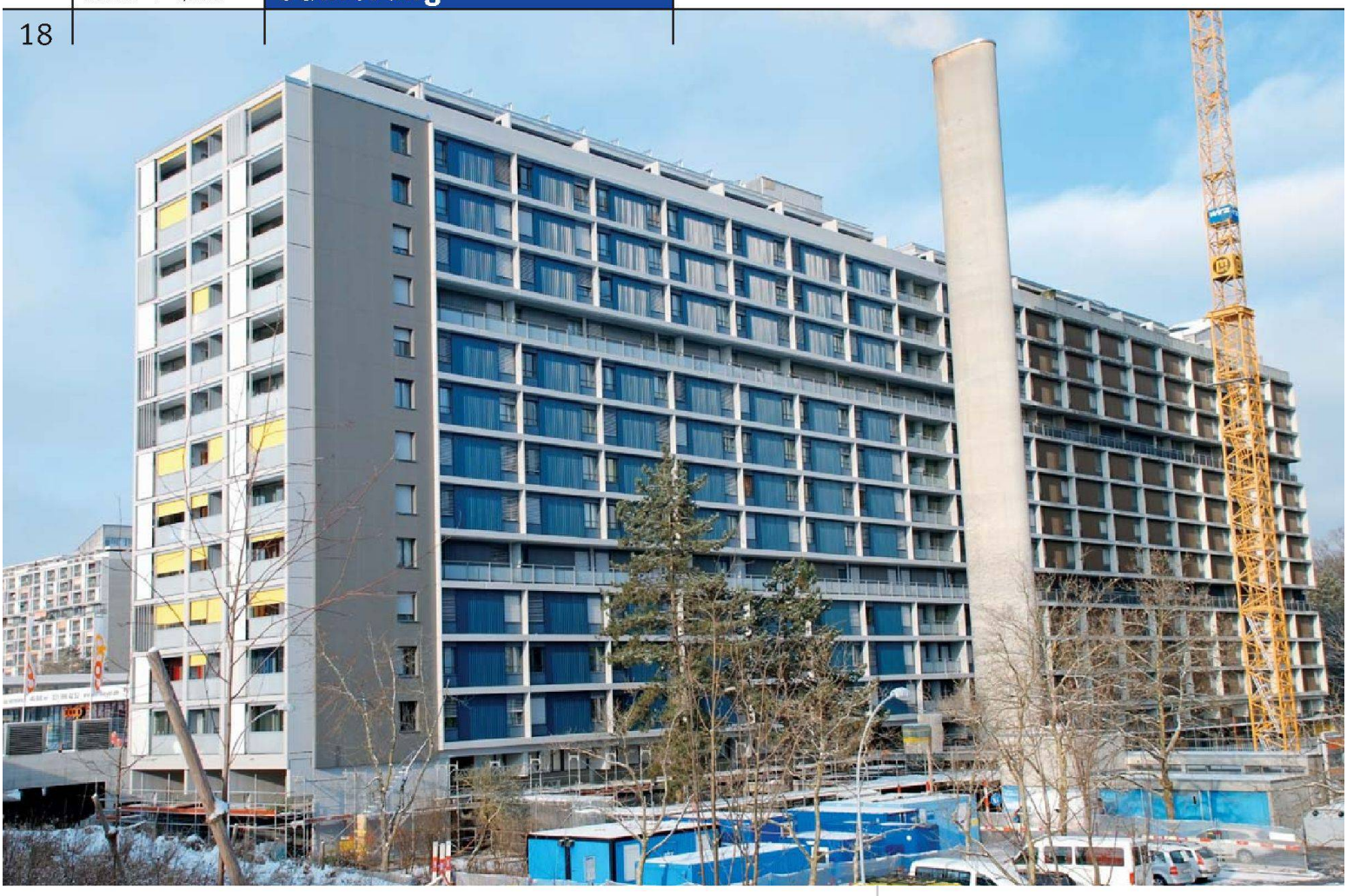
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch



Die Ostfassade des A-Blocks in Gäbelbach bei Halbzeit der Sanierung. Die linke Hälfte des Gebäudes ist bereits erneuert. Mit den blaugrünen Leichtbauteilen im Fensterbereich hat sie einen Farbtupfer erhalten.

FAMBAU erneuert Hochhaus mit 300 Wohnungen in Bern Gäbelbach

Höchste Anforderungen

Wie bringt man einen Bau, in dem 670 Menschen leben, wieder auf Vordermann? Dieser Herausforderung stellte sich die Berner Baugenossenschaft FAMBAU. Sie brachte neue Frische in die vierzigjährigen Wohnungen und verpasste dem markanten Hochhaus einen zeitgemässen Wärmeschutz. Tüpfelchen auf dem i ist die Solaranlage auf dem Dach, mit 300 Quadratmetern Kollektorfläche eine der grössten im Lande.

Von Richard Liechti

Stolz sei man schon gewesen über den grossen Auftrag, erinnert sich Daniel Teuscher vom Architekturbüro reinhardpartner. «Aber die Aufgabe machte einem auch etwas Angst», gibt er zu. Schliesslich galt es, eines der grössten Wohnhäuser der Schweiz (vgl. Kasten) aussen und innen komplett zu erneuern – und zwar in bewohntem Zustand. Die Dimensionen des A-Blocks der Überbauung Gäbelbach im Westen Berns sind beachtlich: 117 Meter lang ist das Gebäude und fast 50 Meter hoch. Nicht weniger als 300 Wohnungen finden sich unter dem Dach des bis zu achtzehngeschossigen Baus. Kurz: Eine bautechnische und logistische Meisterleistung war gefragt.

Der Erneuerungsbedarf des gut vierzigjährigen Hochhauses war unbestritten. Die Gebäudehülle entsprach heutigen energetischen Standards nicht mehr, die Wohnungen, noch mit Originalküchen, benötigten eine Generalüberholung, das gesamte Leitungssystem musste ersetzt werden. «Uns ging es darum, den Wert des Gebäudes langfristig zu erhalten», sagt André Töngi, Bereichsleiter Immobilien bei der FAMBAU, der Besitzerin des A-Blocks. Wohnungsvergrösserungen oder gar ein Ersatz des Gebäudes waren dagegen kein Thema. Die günstigen Wohnungen sind nach wie vor gefragt, die Grundrisse und der «Wohnungsmix» mit der Dreieinhalbzimmerwohnung als häufigstem Typ stimmen immer noch.

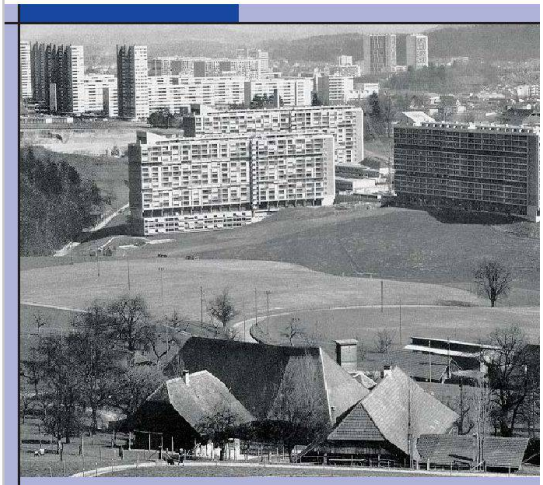
Intensive Mieterbetreuung

Die Arbeiten wickelt man in zwei Etappen ab, die auf die Jahre 2009 und 2010 verteilt sind. Trotz der umfangreichen Eingriffe kam eine Kündigung der Mieterschaft nicht in Frage. Denn einerseits wären nicht genügend ähnlich günstige Ersatzwohnungen zu finden gewesen. Anderseits ging es der FAMBAU auch darum, die bisherigen Mieter zu behalten. Sie legte deshalb grossen Wert auf eine intensive Betreuung der Bewohnerschaft. Die frühzeitige und stetige Information sei dabei der wichtigste Punkt, sagt André Töngi. Orientierungsveranstaltungen und schriftliche Informationen gehören ebenso dazu wie eine eigens erstellte Musterwohnung, wo sich die Mieterschaft ein Bild von ihrem neuen Zuhause machen konnte.

Schon ein halbes Jahr vor dem Baustart stellte man zudem einen «Mietercontainer» auf. Dort steht eine neutrale Fachperson, die nicht nur über bauliche Kenntnisse, sondern auch über eine hohe Sozialkompetenz verfügt, für alle Sorgen und Nöte der Bewohner zur Verfügung. Rund fünf Wochen sind die einzelnen Wohnungen betroffen. Für diese Zeit stehen Sanitärcontainer, Réchauds, Trocken-WCs, aber auch Lagerräume zur Verfügung. Viel Aufwand bedeuten auch die Umplatzierungen, sei es, dass Mieter vorübergehend in Leerwohnungen wechseln oder dass sie von der zweiten Etappe in bereits sanierte Wohnungen zogen. Als Entschädigung für die Beeinträchtigungen erhalten die Bewohner während

Blick auf den bereits sanierten Teil der Westfassade.

Fotos: FAMBAU



Massenwohnungsbau mit hohen Zielen

Aus drei imposanten Scheibenhochhäusern besteht die Überbauung Gäbelbach im Westen der Stadt Bern: Der A-Block gehört der FAMBAU, der B-Block der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz und der C-Block einem Privateigentümer. Rund neunhundert Einheiten umfassen die Bauten. Erstellt haben sie die Gründer des Büros, das nun die Sanierung des A-Blocks leitet: die Architekten Hans und Gret Reinhard, in Arbeitsgemeinschaft mit Eduard Helfer.

Die 1967 vollendeten Häuser gelten als wichtige Zeugen einer Architektur, die sich an Le Corbusiers «Unités d'habitation» orientierte. Dabei ging es darum, möglichst vielen Menschen dringend benötigten günstigen Wohnraum zu verschaffen, weshalb man auf moderne Techniken wie die Vorfabrikation setzte. Gleichzeitig verfolgte man hohe soziale und raumplanerische Ansprüche. So lebten die Menschen zwar eng zusammen, besassen aber Wohnungen guten Komforts. Gemeinschaftliche Einrichtungen ergänzten den knappen privaten Raum. Die Bewohner profitierten von den Annehmlichkeiten einer städtischen Infrastruktur, erfreuten sich aber gleichzeitig eines unverbauten Umfelds mit weitem Blick ins Grüne.

All dies gilt für die Überbauung Gäbelbach bis heute. Ein soeben erneuertes Ladenzentrum und ein Restaurant ergänzen das Wohnangebot. Zudem steht ein Quartierzentrum mit Hallenbad, Bibliothek, Kindergarten, Schulen und diversen Mehrzweckräumen zur Verfügung. Ein aktiver Quartierverein sorgt für ein reichhaltiges Freizeitangebot. Nach wie vor grenzen die Gäbelbach-Hochhäuser an Wiesen und Weiden. Daran ändert auch das heranwachsende Quartier Brünnen mit seinem berühmten Einkaufszentrum von Stararchitekt Daniel Libeskind nichts. Wohl aber trägt es zur Aufwertung der Gegend bei, die nicht nur über einen neuen Bahnhof verfügt, sondern bald eine eigene Tramlinie erhalten wird.

Foto: reinhardpartner

Baudaten

Bauträger:
FAMBAU, Bern

Architekt:
reinhardpartner, Architekten und Planer AG, Bern

Fachplaner:
B + S AG, Bern (Bauingenieur)
Grünig + Partner AG, Liebefeld-Bern (HLKS-Ingenieur)
Elektroplanung Schneider AG, Münchenbuchsee (Elektroingenieur)

Unternehmen (Auswahl):
ARGE Wirz + Marti AG, Bern (Baumeister)
Weiss + Appetito AG, Bern (Betoninstandsetzung)
GBH Gebäudehüllen AG, Bern (Montagebau Leichtkonstruktion)
Muster Schreinerei, Flamatt (Fenster)
Schenker Storen AG, Bern (Sonnenschutz)
Burkhalter Elektro AG, Bern (Elektroinstallationen)
Urs Roth + Co. AG, Bern (Heizungsinstallationen)
ARGE Fritz Baur AG / Ramseyer + Dilger AG, Bern (Sanitärinstallationen)
Sanitas Troesch AG, Köniz (Küchen)
Electrolux (Küchengeräte)
P + H Parkett + Holzbau AG, Bern (Bodenbeläge Holz)
Aeberhard AG, Münsingen (Plattenarbeiten)
Ernst Schweizer AG Metallbau, Hedingen (Solaranlage)

Umfang:
Hochhaus mit 300 Wohnungen, Totalsanierung aussen und innen

Kosten:
37,5 Mio. CHF total
125 000 CHF/Wohnung

Mietzinsbeispiel:
3½-Zimmer-Wohnung vorher: 670 CHF
3½-Zimmer-Wohnung nachher: 1070 CHF
plus jeweils ca. 280 CHF NK

FAMBAU:
grösste Baugenossenschaft in Bern

Die FAMBAU wurde 1945 unter dem Namen «Familien-Baugenossenschaft Bern» von vier Produktivgenossenschaften gegründet. Insbesondere dank der Erweiterung der Stadt im Westen war ihr ein rasches Wachstum beschieden. So besitzt die Genossenschaft neben vielen anderen Liegenschaften im Raum Bern ein grosses Portefeuille in den bekannten Überbauungen Tscharnergut, Bethlehemacker, Holenacker oder Gäbelbach. Heute umfasst der Bestand rund 2500 Einheiten. Mehr Informationen über die FAMBAU unter www.fambau.ch oder im Interview mit Geschäftsführer Walter Straub, erschienen in *wohnen* 4/2009.

dieser Zeit eine entsprechende Reduktion des Nettomietzinses. Und wer trotzdem ausziehen wollte, profitierte von einer auf dreissig Tage verkürzten Kündigungsfrist.

Energiesparen grossgeschrieben

An der abgeschlossenen ersten Etappe lässt sich das neue Erscheinungsbild des Hauses bereits überprüfen: Auf der Ostseite sorgen die neuen blaugrünen oder petrolgrünen Leichtbauteile im Fensterbereich für einen frischen Farbtupfer, ohne das Erscheinungsbild der Fassade wesentlich zu verändern. Auf der Westseite übernehmen die gelben Storen diese Funktion. Alle Fenster wurden durch Holz-Metall-Fenster mit Isolierverglasungen ersetzt, die Betonfertigteile instandgesetzt und aufgefrischt. Im Bereich des Kopfbaus erstellte man eine vorgehängte Eternitfassade, die Leichtbauteile im Fensterbereich erhielten einen neuen Aufbau mit einer zusätzlichen 16 Zentimeter dicken Isolation.

In ihrem Leitbild hat die FAMBAU verankert, dass sie stets die neusten energetischen und ökologischen Erkenntnisse berücksichtigt. Dazu gehört nicht nur die Senkung des Wärmeenergieverbrauchs, sondern auch die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie. In Gäbelbach konnte die Genossenschaft allerdings bei der Heizung nicht eingreifen, da das Haus über eine Quartierzentrale versorgt wird. Dafür entschloss man sich, auf dem ebenfalls gänzlich erneuerten und isolierten Dach eine thermische Solaranlage zu erstellen. Mit ihren 120 Flachkollektoren auf einer Fläche von dreihundert Quadratmetern dürfte sie zu den grössten im Land zählen. Zwei Speicher mit je 5000 Litern Fassungsvermögen sorgen dafür, dass rund 35 Prozent der jährlichen Warmwasseraufbereitung mit Sonnenenergie erfolgt. Dank einer Jahresleistung von 200 000 kWh können jährlich etwa 20 000 Liter Heizöl eingespart werden, wodurch sich der CO_2-Ausstoss um rund 56 000 Kilo reduziert.

Frischer Wind in den Wohnräumen

Im Hausinnern erstellte man derweil ein gänzlich neues Versorgungssystem. Die einbetonierten Leitungen waren nicht mehr brauchbar, zudem mussten für die kontrollierte Lüftung neue Rohre eingezogen werden. Dieser neue Technikblock, der über alle 15 bis 18 Geschosse reicht, befindet sich zwischen Bad und Küche, die beide gänzlich erneuert und umgestaltet wurden. Für einen grosszügigeren Eindruck sorgt insbesondere die Öffnung der Küche, die nur durch ein halbhohes Schrankmöbel vom Wohnzimmer getrennt ist. Bei den Herden stellte man aus Sicherheitsgründen von Gas auf Elektrizität um. Im Réduit besteht neu die Möglichkeit, eine eigene Waschmaschine mit Tumbler aufzustellen.

Die Küchen sind mit Haushaltgeräten der energiesparsamsten Klasse ausgestattet – dazu gehören modernste Dunstabzughauben nach dem Umluftprinzip. Küchen, Bäder und Réduits werden durch ein Abluftsystem entlüftet. Eine Wärmerückgewinnungsanlage sorgt für eine Vorwärmung der im Korridorbereich zugeführten Frischluft. Trotz Wärmedämmung und Komfortlüftung liessen die Struktur des Gebäudes und der geforderte Kostenrahmen das Erreichen der Minergiewerte allerdings nicht zu.

Projekt der Superlativen

Die vielfältigen Herausforderungen, die das Projekt stellte, können hier nur punktuell aufgeführt werden. Besonders zu schaffen machte den Verantwortlichen die Umsetzung der neuen Vorschriften im Brandschutzbereich, steht in den Treppenhäusern doch wenig Platz zur Verfügung. Die Baustelle war vom parallelen Ablauf der unterschiedlichen Arbeiten an der Fassade, am Dach und im Hausinnern gekennzeichnet. Während der ganzen Bauzeit mussten zwei unabhängige Leitungssysteme – alt und neu – betrieben werden, um stets alle Wohnungen zu versorgen. 1,2 Kilometer Kernbohrungen waren nötig, um alle Lei-

Die Solaranlage umfasst 120 Flachkollektoren.

Mehr Grosszügigkeit in den Wohnungen: Die Küchen sind nur noch durch ein halbhohes Möbel vom Wohnzimmer abgetrennt. Zwischen Küche und Bad ist der neue Technikblock untergebracht.

Blick in erneuerte Küche und Bad.

Block A wiederum mit bereits erneuerter linker Gebäudehälfte. Im Hintergrund das heranwachsende Quartier Brünnen mit Siedlungen der FAMBAU (rot), der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz (grau) sowie dem Einkaufszentrum Westside (rechts oben).

tungen zu platzieren, hat Bauleiter Christoph Burkhalter errechnet. Nicht zu reden von den mächtigen Bauliften und Gerüsten, die riesige Lasten aufnehmen müssen.

Ein Projekt mit derart vielen Beteiligten stellt denn auch höchste organisatorische Anforderungen. Neben der FAMBAU-internen Baukommission und einem kompetenten Planungsteam, bestehend aus den Architekten und Fachplanern, spielte auch die Auswahl der beteiligten Unternehmungen eine wichtige Rolle. Die FAMBAU führte eine Submission im Einladungsverfahren durch. «Wir wählten ausschliesslich Firmen, mit denen wir schon zusammengearbeitet haben und die aus der Region stammen», sagt André Töngi. Dabei sei nicht nur der Preis, sondern auch die Fähigkeit und Kapazität einer Unternehmung ein wichtiges Kriterium gewesen.

Nach wie vor günstig

Kostendisziplin lautete eine weitere Vorgabe der Bauherrschaft. Zwar investiert die FAMBAU insgesamt 37,5 Millionen Franken in das Gebäude. Auf die Wohnung umgerechnet sind dies allerdings nur rund 125 000 Franken – angesichts des Umfangs der Arbeiten kein übermässig grosser Betrag. Dies gilt auch für die Mietzinserhöhung, die mit sechzig Prozent einiges tiefer ausfällt als bei vergleichbaren Projekten. Auf rund 1400 Franken kommt eine Dreieinhalbzimmerwohnung einschliesslich Nebenkosten neu zu stehen. Das sorgte zwar für einige Diskussionen, sind doch viele Mieter in Gäbelbach nicht auf Rosen gebettet. Doch die Vollvermietung der bereits sanierten Etappe lässt darauf schliessen, dass der Preis nach wie vor stimmt. Eine wichtige Rolle habe hier auch die intensive Betreuung der Bewohnerschaft gespielt. Für die FAMBAU ist nach den guten Erfahrungen in Gäbelbach jedenfalls klar: Eine Fachperson vor Ort, die den Mietern Rede und Antwort steht, muss bei Projekten dieser Grössenordnung als zwingender Standard gelten.

Anzeige

Fassaden | Holz/Metall-Systeme | Fenster und Türen | Briefkästen und Fertigteile | Sonnenenergie-Systeme | Beratung und Service

Schweizer

Eine ganze Reihe glänzender Lösungen.
Briefkastenanlagen von Schweizer überzeugen durch Qualität und Design.

Modular die Bauweise, gross das Farbangebot und vielfältig die Komponenten: die Klassiker des Schweizer Industriedesigns erlauben optimale Gestaltungsfreiheit und eine massgeschneiderte Lösung für Ihre Eingangspartie – erstklassiger Service inklusive. Mehr Infos über Briefkastenanlagen von Schweizer unter www.schweizer-metallbau.ch oder Telefon 044 763 61 11.

Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-8908 Hedingen, Telefon +41 44 763 61 11
info@schweizer-metallbau.ch, www.schweizer-metallbau.ch

90 JAHRE Bauen für Mensch und Umwelt