

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 94 (2019)  
**Heft:** 5: Neubau

**Artikel:** Treppensteigen für die Nachhaltigkeit  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-867762>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

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



Die Wohnungen in den drei Obergeschossen werden alle über eine «rue intérieure» im zweiten Obergeschoss erschlossen. Von dort führen Treppen zu den Wohnungen im ersten und im dritten Obergeschoss.

Gemeinnützige wok Hofguet AG erstellt in Burgdorf (BE) 50 Wohnungen

# Treppensteigen für die Nachhaltigkeit

Die Neubausiedlung Hofguet in Burgdorf ist nicht nur ökologisch nachhaltig. Das aussergewöhnliche Baukonzept macht flexibles Wohnen möglich und sorgt gleichzeitig für tiefe Erstellungskosten. Die Bewohnerschaft darf mitbestimmen und den Wohnalltag selbst organisieren. Hinter dem Projekt stehen eine Arbeitsgemeinschaft zweier Architekturbüros und zwei alternative Pensionskassen.

Von Richard Liechti

Fünf Minuten dauert die Fahrt zum Bahnhof Burgdorf, zweimal pro Stunde gehts sogar ohne Umsteigen in die Landeshauptstadt. Der Standort bei der Haltestelle Steinhof am südlichen Rand der Stadt Burgdorf ist ideal für das nachhaltige Wohnen. Hier hat die Architekten-Arbeitsgemeinschaft reinhardpartner AG und werkgruppe agw ihr drittes wok-Projekt in die Tat umgesetzt. Nach den stadtbernerischen Pioniersiedlungen wok Lorraine und wok Burgunder – Letztere vor allem wegen ihres Konzepts des autofreien Wohnens bekannt – erprobt man das ökologische, selbstbestimmte Wohnen nun in den zwei prägnanten Langhäusern

der wok Hofguet. Die Trägerschaft ist als gemeinnützige Aktiengesellschaft organisiert. Geldgeberinnen sind die Pensionskassen Co-Opera und Gepabu, die sich ihrerseits nachhaltigen und sozialen Zielen verschrieben haben.

## Wohnen und Arbeiten

Das Bau- und Wohnkonzept widerspiegelt ein breites Verständnis des Nachhaltigkeitsbegriffs. Dabei geht es zunächst darum, den Energieverbrauch zu senken: Eine Tragstruktur aus Beton und Backsteinmauerwerk sorgt für gute Wärmespeicherung und Schallisolation. Dank den grossen Fenstern und der Südwestausrichtung



Die zwei Häuser erstrecken sich entlang der Bahnlinie. Die Bahnhaltestelle Steinhof wird direkt vor die Neubauten verlegt.

heizt die Sonne im Frühling und im Herbst mit. Die Fassade ist bis zu 32 Zentimeter dick gedämmt; ein mineralischer Dickbettverputz isoliert zusätzlich. Die Energie für die Heizung und das Warmwasser liefert das Fernwärmenetz von Localnet, wobei Solarkollektoren auf dem Dach das Brauchwasser vorwärmen. Auch eine Komfortlüftung hat man eingebaut, so dass die Gebäude nach Minergie-P zertifiziert sind. Eine Option für später ist die eigene Stromproduktion. Die nötigen Vorinstallationen für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sind bereits erstellt.

Nachhaltigkeit bedeutet auch, dass sich ein Haus den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mieterschaft und den Veränderungen der Lebensgewohnheiten anpasst. Die Hofguet-Bauten sind so flexibel konzipiert, dass Wohnungen zu grösseren Einheiten zusammengelegt werden können. Möglich wird dies über ein System interner Treppen, mit denen übereinanderliegende Wohnungen verbunden werden können. Haus B bietet im Soussol zudem Ateliers, so dass Mieterinnen und Mieter, die zuhause arbeiten, ihre EG-Wohnung mit einem separaten Werkraum koppeln können.

### Ein Treppenhaus genügt

Die aussergewöhnliche Erschliessung – Le Corbusiers Unité d'habitation stand hier Pate – ermöglicht aber nicht nur flexibles Wohnen, sondern spart auch Kosten. So erreicht man die Parterrewohnungen wie bei einem Reihenhause von aussen. Die Wohnungen in den oberen Ge-



Dank der «rue intérieure» kommt man pro Haus mit einem Treppenhaus und einem Lift aus. Sie lässt auch Raum für Begegnungen.

## Baudaten

**Bauträgerin:**  
wok Hofguet AG, Bern

**Architektur:**  
Arge reinhardpartner AG, Bern/  
werkgruppe agw, Bern

**Umfang:**  
2 Häuser, 50 Wohnungen, 5 Ateliers,  
Gemeinschaftsraum, 22 Parkplätze in  
Einstellhalle

**Baukosten (BKP 1–5):**  
18,2 Mio. CHF  
3062 CHF/m<sup>2</sup> HNF

**Mietzinsbeispiele:**  
2-Zimmer-Wohnung (1. OG, 63 m<sup>2</sup>):  
880 CHF plus 100 CHF NK  
3-Zimmer-Wohnung (1. OG, 94 m<sup>2</sup>):  
1260 CHF plus 150 CHF NK  
4-Zimmer-Maisonnette (2./3. OG, 112 m<sup>2</sup>):  
1680 CHF plus 180 CHF NK  
Atelier (UG, 43 m<sup>2</sup>):  
400 CHF plus 70 CHF NK



Beim Innenausbau konnten die Erstmieter mitbestimmen.

schossen sind über eine «rue intérieure» im zweiten Obergeschoss zugänglich. Von diesem breiten Korridor, der auch Raum für informelle Begegnungen lässt, führen steile Treppen entweder hinunter ins erste Obergeschoss oder hinauf ins dritte. Damit reichen pro Haus (rund 25 Wohnungen) ein Treppenhaus und ein Lift.

Dieses Konzept sorgt für ein breites Spektrum an Wohnungstypen: von der ebenerdigen Gartenwohnung, die sich mit dem Atelier im Untergeschoss koppeln lässt, über die zweigeschossige Maisonnette bis zur zweiseitig ausgerichteten Dachwohnung. Alle Wohnungen profitieren von der geräumigen durchgehenden Laube auf der Sonnenseite, die bei gutem Wetter den Blick bis zu den Alpen freigibt. Die Wohnungen umfassen zwei bis fünf Zimmer und bieten allen üblichen Komfort. Die Individualräume liegen auf der von der Bahn abgewandten, ruhigen Seite und sind einheitlich 15 Quadratmeter gross. Auch die Wohnflächen sind etwas grösser als heute üblich. Eine typische Dreizimmerwohnung misst zum Beispiel 94 Quadratmeter.

#### Mitbestimmen und selbst verwalten

Die Erstmieterinnen und Erstmieter konnten ihre Wohnung mitgestalten. Verschiedene

Oberflächen- und Küchenvarianten und auch Grundrisseinteilungen standen zur Auswahl. Doch mehr als das: Die Bewohnerschaft verwaltet die Häuser weitgehend selbst. Die Wohnungen werden nach dem partizipativen Mietmodell der Stiftung Wohnqualität vermietet, das ungefähr dem Wogeno-Modell entspricht. Dabei organisieren sich die Mieterinnen und Mieter in einem Hausverein, der für das Siedlungsleben zuständig ist und Hauswartung und Umgebungspflege selbständig ausführt.

Auch die Vermietung des Gemeinschaftsraums fällt in seine Obhut. Zudem hat der Verein ein Mitspracherecht bei der Neuvermietung von freiwerdenden Wohnungen. Eine weitere Besonderheit: Die Mietverträge sind auf fünf Jahre fest abgeschlossen, der Mietzins folgt dem Landespreisindex. Dies garantiert eine gewisse personelle Kontinuität bei der Selbstverwaltung und sichert die Investitionen in die individuellen Ausbauten.

#### Baukosten rund ein Viertel tiefer

Das Erschliessungskonzept und die rationelle Bauweise mit repetitiven Elementen haben sich ausgezahlt: Die Erstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche liegen rund ein Viertel unter vergleichbaren Genossenschaftsprojekten.



Dank Sitzplätzen und geräumiger Laube profitieren alle Wohnungen von der Sonnenseite.



Die Erdgeschosswohnungen sind über einen Ausseneingang sowie den Keller zugänglich. In Haus B können sie mit einem Atelier im Untergeschoss gekoppelt werden.



Grundriss einer 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss (rechts die Erschliessung im zweiten Obergeschoss).

Dies schlägt sich in den Mitzinsen nieder: Eine Maisonnettewohnung mit 114 Quadratmetern Wohnfläche und zwei Terrassen kommt einschliesslich Nebenkosten auf 1860 Franken zu stehen. Zweizimmerwohnungen kosten teils weniger als tausend Franken monatlich. Bei Bezug der Häuser - Haus A im November 2018, Haus B im April 2019 - waren denn auch alle Wohnungen schon lange vermietet. Das ist nicht selbstverständlich: Die Stadt Burgdorf weist eine überdurchschnittliche Neubautätigkeit mit erhöhter Leerstandsquote aus - dank der Nähe zur Stadt Bern allerdings längst nicht so gravierend wie etwa im nahen Oberaargau.

Viel Wert legt die Bauträgerin auf eine ausgewogene Durchmischung der Bewohner. Beim Projekt Burgunder sei es fast zu gut gelungen, Familien anzuziehen, so dass ältere Bewohner in der Minderheit waren. Für das Hofguet habe

man daraus die Lehre gezogen, dass eine gute Altersdurchmischung gleich wichtig sein könne wie eine ökologisch optimale hohe Belegung der Wohnungen. Dementsprechend werde die Regel «Bewohneranzahl = Zimmerzahl minus 1» nicht absolut, sondern mit Bedacht umgesetzt. Im Hofguet ist denn auch eine Gruppe älterer Menschen, die sich bereits kannten, gemeinsam eingezogen. Doch man zählt auch rund zwanzig Haushalte mit Kindern. Ob Alt oder Jung: Nicht nur das Wohnungsangebot, auch das Mietmodell ist auf grossen Anklang gestossen. Bereits haben sich verschiedene Gruppen gebildet, die sich um Treppenhausreinigung, Rasenmähen und die vergnüglichen Seiten des Zusammenlebens kümmern.

[www.hofguet.ch](http://www.hofguet.ch)  
[www.wohnqualitaet.ch](http://www.wohnqualitaet.ch)

REST CLEAN®  
TOILETTENKULTUR

« Bei uns lernen Sie  
Alles rund um den  
Service & Unterhalt  
von WC-Anlagen. »

IHR KURSLEITER  
Priskus A. Theiler, Patron & Erfinder



Ein Muss für alle Lernenden, Hauswarte & technischen Leiter!

Jetzt anmelden  
und profitieren!

 [restclean.com/kompetenz-zentrum](http://restclean.com/kompetenz-zentrum)

RESTCLEAN AG  
Toilettenkultur  
info@restclean.com  
restclean.com

Wir beraten Sie gerne.  
0800 30 89 30





Oase Am Glattbogen, Zürich

# Nachhaltig bauen für Genossenschaften – mit Implenia

## Oase Am Glattbogen, Zürich

In Zürich-Schwamendingen, zwischen Glattufer und Wallisellenstrasse, realisierte Implenia im Auftrag der ASIG Wohngenossenschaft und in Zusammenarbeit mit pool Architekten Zürich die Ersatzneubausiedlung «Oase Am Glattbogen» – mit Mietwohnungen, Gewerbeflächen und einem Kindergarten.

Die drei Gebäudekomplexe bieten insgesamt 229 Minergie-Wohnungen mit 1.5 bis 5.5 Zimmern. Die Gebäude E und C sind über eine gemeinsame Tiefgarage im UG miteinander verbunden. Das Haus D steht als Solitär auf der anderen Strassenseite und hat eine eigene Tiefgarage. Die Gebäude D und E haben fünf Geschosse, das Gebäude C ist neungeschossig und mit einer Attika gestaltet.

Auf den Dächern der Neubausiedlung wurden Photovoltaikanlagen mit einer jährlichen Stromproduktion von ca. 188'800 kWh installiert. Geheizt wird in der «Oase Am Glattbogen» durch die Abnahme von Fernwärme der ERZ Zürich mittels Anbindung von Fernwärmeleitungen.

Bauherrschaft: ASIG Wohnbaugenossenschaft  
Fertigstellung: Januar 2019

## Résidences du Lac, Morges

Mit dem Projekt «Résidences du Lac» in Morges entsteht ein neuer Stadtteil am Ufer des Genfersees, nur ein Katzensprung von der Innenstadt von Morges entfernt.

Das Projekt im Minergie-Standard umfasst im Gebäude B3 18 Genossenschafts-Mietwohnungen sowie im Gebäude B4 eine Wohnung und fünf Verwaltungsbereiche. Im Gebäude C werden weitere 16 Mietwohnungen sowie ein Verwaltungsbereich realisiert. Im Gebäude D entsteht schliesslich eine 840 m<sup>2</sup> grosse Arkade zur gewerblichen Nutzung. Die vier Gebäude sind jeweils an das Fernwärmenetz der Romandie Energie angeschlossen.

Der neue Stadtteil verfügt über einen von Bäumen gesäumten zentralen Platz, einen Spielplatz, eine Tiefgarage und Besucherparkplätze sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Bauherrschaft: Coopérative Coopelia SA  
Fertigstellung: Dezember 2018



Résidences du Lac, Morges



Haus Krokodil, Winterthur

## Haus Krokodil, Winterthur

Das Haus «Krokodil» wird als erstes Gebäude der neuen Lokstadt in Winterthur gebaut. Es umfasst 254 Miet- und Eigentumswohnungen und ist – wie das gesamte Lokstadt-Areal – nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft konzipiert.

Der Krokodil-Baukörper ist ab dem Erdgeschoss weitgehend als Holzbau konstruiert. Neben 56 Eigentumswohnungen entstehen 72 Mietwohnungen und 126 Wohnungen für die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) sowie die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo).

Die Wohnungen im Haus Krokodil am Dialogplatz bieten einen doppelten Ausblick ins Grüne: Erstens, hin zum 2000 m<sup>2</sup> grossen Innenhof mit seinen vielfältig nutzbaren Rückzugsorten. Und zweitens, in Richtung Dialogplatz mit seinen dichten Baumkronen.

Bauherrschaft: Impleniaschweiz AG

Fertigstellung: Herbst 2020

## Ihr Partner für gemeinsame Bauvorhaben

Implenia ist der Gesamtdienstleister für die Planung und Ausführung von Neubau- sowie Modernisierungsprojekten. Wir bieten das gesamte Know-how in den Bereichen Neubau und Umbau unter einem Dach.

Dazu gehören die General- und Totalunternehmung, die Modernisierung, die eigene Projektleitung und Baumeister-Ausführung sowie die Spezialisten aus verschiedenen Fachgebieten wie der Geotechnik oder Building Information Modeling (BIM). So stehen Ihnen alle Experten von Beginn weg als Einzelleistung oder Gesamtpaket zur Verfügung – von der Planung bis zum schlüsselfertigen Objekt.

Nachhaltiges Bauen ist uns ein Anliegen. Implenias hat langjährige Erfahrung mit den wichtigen Zertifizierungssystemen wie Minerergie-A/P-Eco, DGNB, SNBS oder der 2000-Watt-Gesellschaft. Dieser integrierte Ansatz bietet Ihnen als Kunde bei jedem Bauvorhaben – ob gross oder klein – den entscheidenden Mehrwert.

## Die Leistungen von Implenias

- Generalplanung
- Varianten und Projektoptimierungen, Design-to-Cost
- Bau- und Projektmanagement
- General- und Totalunternehmerleistungen
- Service Development
- Gesamtleistungswettbewerb
- Lebenszyklusbetrachtungen

## Gebündelte Kompetenz, lokal verankert

Dank der lokalen Verankerung kennen wir die regionalen Gepflogenheiten und die Bedürfnisse unserer Kunden. Wo immer ein Projekt geplant und realisiert wird, schaffen wir als General- und Totalunternehmung mit innovativen Lösungen messbaren Mehrwert – und garantieren für Qualität und Einhaltung der Kosten und Termine.

Alles über uns unter: [implenia.com](http://implenia.com)

## Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen

Diese Ansprechpartner beraten Sie gerne, in der ganzen Schweiz:

**St. Gallen, Frauenfeld, Winterthur**  
Conrad Schneider, +41 58 474 11 37  
[conrad.schneider@implenia.com](mailto:conrad.schneider@implenia.com)

**Zürich**  
André Berset, +41 58 474 04 97  
[andre.berset@implenia.com](mailto:andre.berset@implenia.com)

**Graubünden**  
Albert Knaus, +41 58 474 18 84  
[albert.knaus@implenia.com](mailto:albert.knaus@implenia.com)

**Basel**  
Lutz Pauls, +41 58 474 09 92  
[lutz.pauls@implenia.com](mailto:lutz.pauls@implenia.com)

**Tessin**  
Raffaele Balmelli, +41 58 474 10 95  
[raffaele.balmelli@implenia.com](mailto:raffaele.balmelli@implenia.com)

**Fribourg, Neuenburg, Genf**  
Christoph Coloni, +41 58 474 13 56  
[christoph.coloni@implenia.com](mailto:christoph.coloni@implenia.com)

**Wallis**  
Daniel Nanchen, +41 58 474 05 61  
[daniel.nanchen@implenia.com](mailto:daniel.nanchen@implenia.com)

**Waadt**  
Yves Semadeni, +41 58 474 20 74  
[yves.semadeni@implenia.com](mailto:yves.semadeni@implenia.com)

**Luzern, Zug**  
Gabriel Ledergerber, +41 58 474 25 13  
[gabriel.ledergerber@implenia.com](mailto:gabriel.ledergerber@implenia.com)

**Bern**  
Andreas Bähler, +41 58 474 08 74  
[andreas.baehler@implenia.com](mailto:andreas.baehler@implenia.com)

**Aarau**  
Ingo Wagner, +41 58 474 08 28  
[ingo.wagner@implenia.com](mailto:ingo.wagner@implenia.com)

