Regio Wohnbaugenossenschaft Bern erstellt Siedlung «Cres-cen-do»

Wohnqualität im Boomquartier

Dank einem Investorenwettbewerb, der nur gemeinnützigen Bauträgern offenstand, sind in Bern Ausserholligen 51 genossenschaftliche Wohnungen entstanden. Die Regio Wohnbaugenossenschaft steuert im Quartier, das im Umbruch begriffen ist, eine Siedlung mit hoher Wohnqualität bei – und dies trotz knappem Budget.

Von Daniel Krucker

An hohen Bodenpreisen ist schon manches genossenschaftliche Bauvorhaben gescheitert. Gemeinnützige Bauträger können und wollen nicht jeden Preis bezahlen und streben deshalb eine enge Zusammenarbeit mit den Gemeinden an. Ein Glücksfall ist es dann, wenn – wie beim hier beschriebenen Beispiel – die öffentliche Hand eine Parzelle explizit einer Wohnbaugenossenschaft zur Entwicklung überlassen will.

Investorenwettbewerb für Gemeinnützige

Im Berner Quartier Ausserholligen besitzt die Stadt mit ihrem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zwei Grundstücke, deren langjähriges Baurecht für einen Garagenbetrieb 2002 endete. Um das bisher gewerblich genutzte Areal mit Wohnungen überbauen zu können, wurde an einer Volksabstimmung 2004 ein neuer Zonenplan gutgeheissen. Im Sinne eines Pilotversuchs schrieb die Stadt das Verfahren als Investorenwettbewerb aus. Eingeladen waren aber nur gemeinnützige Wohnbauträger, die – zusammen mit einem Architekturbüro ihrer Wahl – ein Projekt für etwa 45 Mietwohnungen einreichen durften.

Mit diesem Vorgehen wollte die Stadt sicherstellen, dass möglichst preisgünstige Wohnungen entstehen und diese langfristig dem teuren freien Markt entzogen sind. In



Die drei Häuser der Siedlung Cres-cen-do von der Strassenseite.



Sichtbetondecke und weiss lasiertes Parkett verleihen industriellen Charakter.

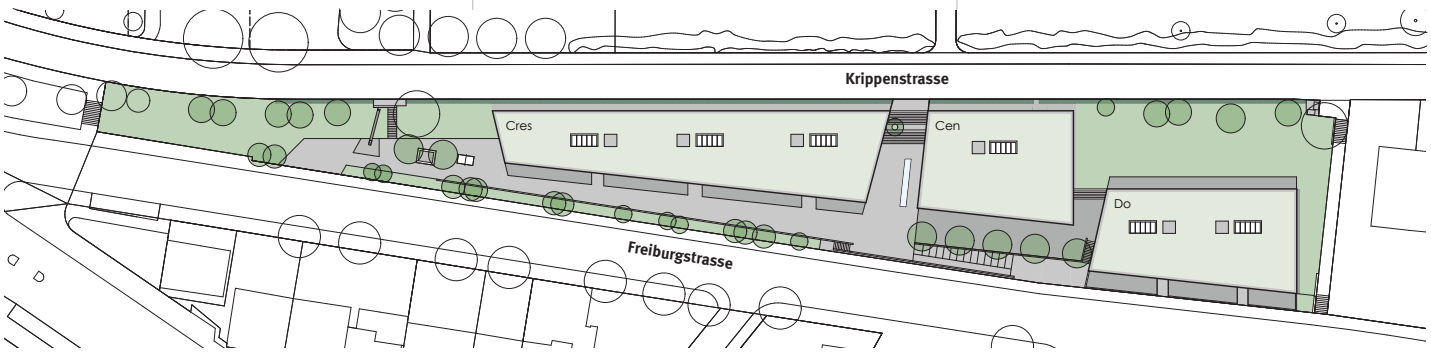
der Teilnahmeberechtigung stand ausdrücklich, dass preisgünstige Wohnungen «nach der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz» erstellt werden sollen. Der Präsident des SVW-Regionalverbands Bern-Solothurn, Jürg Sollberger, unterstützte das gewählte Verfahren ausdrücklich, weil gerade in den Städten die Wohnbaugenossenschaften wegen der hohen Bodenpreise kaum Chancen hätten, sich gegen andere Konkurrenten durchzusetzen. Der Investorenwettbewerb unter Genossenschaften sei ein unkompliziertes und begrüssenswertes Förderungsinstrument.

Quartieridentität wahren

Gewonnen hat den Wettbewerb die Regio Wohnbaugenossenschaft Bern mit dem Projekt «Cres-cen-do» der beiden Architekturbüros arb Architekten und Schwaar & Partner. Ende der Siebziger Jahre wurde die Genossenschaft im Hinblick auf die Realisation einer Siedlung in Hinterkappelen gegründet. Mittlerweile hat sich die Regio Bern von dieser Siedlung fast vollständig gelöst und besitzt nur noch zwei Mehrfamilienhäuser mit rund zwanzig Wohnungen. So gesehen stelle das Projekt im Westen Berns einen Neuanfang dar, wie Vorstandsmitglied und Geschäftsführer Ruedi Tanner ausführt.

Bern West ist wie Zürich West ein Quartier, das im Umbruch begriffen ist. Hier wie dort wird viel gebaut. Während in Zürich das Quartier zum Trendort mutierte und die Immobilien- und Mietpreise immer mehr in die Höhe schnellen, hat Bern noch die Chance, eine ähnliche Entwicklung zu be-

Die Siedlung Cres-cen-do ist geschickt ins trapezförmige Grundstück eingepasst.



Fotos: zVg.



In elegantem Grau kommen Küchen und Bäder daher.

einflussen, so dass der Quartiercharakter nicht kippt. Christine Odermatt, Partnerin im Architekturbüro arb, sieht die vielen Chancen, die sich in einem Boomquartier bieten, aber auch die Gefahren. Die Identität könne bei zu wenig umsichtiger Planung bald empfindlich gestört werden. In der Planungsphase habe man deshalb viel Zeit darauf verwendet, für die schwierige, weil spitz zulaufende Parzelle eine passende Projektidee zu finden. Auch die Niveaudifferenz von sechs Metern forderte vom Planungsteam sorgfältige Überlegungen.

Keine Grosswohnungen

Die drei Häuser konnten tatsächlich so ins Quartier eingebunden werden, dass das Grundstück durchlässig bleibt und den Bewohnern der oberen Strasse weiterhin Durchblicke nach unten bietet. Eine öffentliche Wegverbindung durch die neue Siedlung sorgt zusätzlich dafür, dass sie sich nicht abkapselt. Noch kniffliger war die Organisation der Wohnungen, werden die Gebäudekörper doch immer breiter. Christine Odermatt erinnert sich, dass man an den Grundrissen am längsten gearbeitet habe.

Allerdings zeigte sich, dass ein Teil der Wohnungen zu gross konzipiert war und nicht in die Strategie der Genossenschaft passte. In der Überarbeitung wurde das mittlere Gebäude deshalb mit mehr Kleinwohnungen gefüllt. Fünfzimmerwohnungen finden sich in der Ende 2010 fertiggestellten Siedlung nicht. Als Partner der Wirz Tanner Immobilien AG weiss Ruedi Tanner aus Erfahrung, dass sie oft schwer zu vermieten sind. Aus Kostengründen entscheide sich eine vierköpfige Familie bei Neubauwohnungen meist doch eher für vier Zimmer.

Vielfalt an Grundrissen

Crescendo ist die musikalische Vortragsbezeichnung für «lauter werdend» oder italienisch schlicht für «anwachsend», und tatsächlich wirken die Volumen der drei Baukörper auf dem trapezförmigen Grundstück so. Dies hatte gemäss Christine Odermatt den positiven Effekt, dass nicht künstlich verschiedene Wohnungstypen gesucht werden mussten: «Die Vielfalt hat sich aus den Baukörpern heraus ergeben.» Neben typischen Familienwohnungen gibt es solche, die sich für Paarhaushalte oder für Wohngemeinschaften eignen. Daneben finden sich zweigeschossige Wohnateliers und Loftwohnungen mit drei Metern Raumhöhe. Die Mieter dieser Lofts dürfen auf eigene Kosten zusätzlich Wände einziehen.

Die Ausrichtung nach Südosten mit teilweiser Weitsicht auf die Alpen macht die Wohnungen besonders attraktiv. Ruedi Tanner hat während der Vermietungsphase die Erfahrung gemacht, dass auch der Innenausbau mit dem weiss lasierten Eichenparkett und der Sichtbetondecke viele Interessenten sofort begeistert hat. Zudem entsprechen die raumhohen Fenster und die grosszügigen Loggien dem Wunsch nach viel Licht und grosszügigen privaten Aussenräumen. Mit einer Ausnahme sind inzwischen alle Wohnungen vergeben.

Enger Kostenraster

Minergiebauweise gehörte zu den Wettbewerbsanforderungen. Für Christine Odermatt unterscheiden sich Minergiehäuser vor allem durch die kontrollierte Wohnungslüftung von anderen, nach allen Regeln der modernen Baukunst ausgeführten Liegenschaften. «Heutzutage wird im Neubau auf sehr hohem energetischem Niveau gebaut», sagt sie dazu. Im Cres-cen-do sorgt eine Pelletheizung für die nötige Energie. Und damit diese nicht gleich wieder verpufft, ist die Fassade mit einer 20-Zentimeter-Isolation gedämmt. Auf eine Solaranlage verzichtete man dagegen aus Kostengründen. Überhaupt habe man sich bei diesem Projekt in einem engen Kostenraster bewegen müssen. Dabei habe man dort gespart, wo es Sinn machte und die Qualität nicht merklich beeinträchtigte. Insbesondere die Detailabschlüsse seien einfach gehalten, was sich immer positiv auf die Baukosten auswirke. Im Aussenraum sind normale Betonverbundsteine verlegt worden, statt zum Beispiel Granitplatten. Die Architektin ist überzeugt, dass die Mieter im Alltag vom umgesetzten Sparpotenzial wenig bis gar nichts merken.





Zum Wohnungsspiegel gehören auch Maisonnetten.

Ruedi Tanner und Christine Odermatt sind stolz darauf, dass man im Innenausbau trotz Kostendruck «noch viel hinbekommen hat». Ein gutes Beispiel dafür sind die Badezimmer, die sich mit den grossen braunen Bodenplatten und den vertikal liegenden beigen Platten vom sonst vorherrschenden Weiss abheben. Das Parkett zieht sich durch die ganze Wohnung. Ruedi Tanner versteht nämlich nicht, warum mitten in den offenen Wohnräumen die Bodenbeläge jeweils ändern, nur weil die Abnutzung im Küchenbereich höher ist. Er findet, dass sich der höhere Unterhalt allein aus wohnlichen Gründen lohnt. Qualität auch im Aussenraum: Für die kleinen Bewohner und die Kinder aus dem in der Siedlung eingemieteten Hort gibt es zwei Spielplätze mit Schaukeln, Sandkasten und anderen kleinen Spielgeräten. Den Häusern entlang und abgegrenzt zur Strasse führt eine Plattform, die den Kindern gefahrloses Spielen erlaubt. Im Quartier, das erst noch im Begriff ist, sich für die Zukunft neu zu definieren, darf die Siedlung Cres-cen-do in mancher Beziehung als beispielhaft gelten.

www.cres-cen-do.ch



Dank der Gebäudeformen entstanden die unterschiedlichsten Grundrisse.

Baudaten

Bauträgerin:
Regio Wohnbaugenossenschaft Bern, Bern

Architektur und Gesamtleitung:
arb Architekten, Bern (Federführung bis Baueingabe und Bauleitung)
Schwaar & Partner AG, Bern (Baumanagement, Ausführungsplanung und Kostenbewirtschaftung)

Weitere Planer:
Roschi + Partner AG (Ingenieur H/L/K/S)
Bächler + Güttinger AG (Aussenraum)

Unternehmen (Auswahl):
ARGE Ramseier AG/Wirz AG (Baumeister)
Baumgartner Fenster AG (Fenster)
Küchenakzente AG (Küchen)
H. J. Aeschbacher AG (Sanitär)
Schindler Aufzüge AG (Aufzüge)
Metallbau Stoller AG + Mesan AG (Metallbau)

Umfang:
51 Wohneinheiten (Wohnungen, Wohnateliers, Lofts) und 41 Einstellhallenplätze

Baukosten (BKP 1–5):
18,3 Mio. CHF total
3360 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:
4½-Zimmer-Wohnung (2. OG, 109 m²) :
2150 CHF plus 350 CHF NK
3½-Zimmer-Wohnung (1. OG, 96 m²):
1600 CHF plus 280 CHF NK
Wohnatelier (EG, 87 m²):
1380 CHF plus 280 CHF NK