

# Zeitzeuge mit modernem Wohnkomfort

Autor(en): **Kopf, Elias**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft 12: **Renovation**

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-594302>

## **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 erneuert Fellergut-Wohnblock

# ZEITZEUGE MIT MODERNEM WOHNKOMFORT



Bilder aussen: Martin Bichsel

Bei der Renovation eines Siebzigerjahre-Wohnblocks in Bern Bümpliz ging die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern behutsam vor. Mit neuer Fensterfront, Kochinsel und der Zusammenlegung von Bad und Toilette konnte der Komfort der 54 Wohnungen dennoch signifikant gesteigert werden.

Von Elias Kopf

**F**ür 13,5 Millionen Franken brandneu saniert? Diesen Eindruck erweckt der mächtige Wohnblock der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG) am Bahnhof Bümpliz Nord von aussen bestimmt nicht. Vielmehr verweisen die charakteristischen Fassadenelemente aus Waschbeton unzweideutig auf die Boomzeit des Grosssiedlungsbaus, der im Gefolge des Wirtschaftswunders in den Sechziger- und Siebzigerjahren einsetzte. Tatsächlich wurde das zur Überbauung Fellergut (siehe Kasten Seite 18) gehörende Mehrfamilienhaus an der Mühledorfstrasse 9–13 mit seinen neun Stockwerken und 54 Wohnungen in der ersten Hälfte

**54 Wohnungen beherbergt der Wohnblock Fellergut der EBG Bern. Das Erscheinungsbild der 1970er-Jahre mit den Waschbetonelementen blieb trotz umfassender Sanierung erhalten. Das Bild zeigt die Hofseite.**

der Siebzigerjahre errichtet, wie EBG-Geschäftsführer Rolf Schneider beim Ortstermin bestätigt: «Wir betrachten dieses Haus als architektonischen Zeitzeugen und haben deshalb dem Erhalt der Gebäudehülle grosse Beachtung geschenkt.»

So wurde nur nordseitig im Bereich der Küchenbalkone eine zusätzliche Aussendämmung angebracht, was an den deutlich tiefer eingerückten Badzimmerfenstern erkennbar ist. Zudem wurden die Balkonbrüstungen durch gefällige transparente Blechelemente ersetzt. Ansonsten blieb die ursprüngliche Fassade mit ihrer Siebzigerjahre-Anmutung erhalten. «Wir besprachen das Sanierungskonzept, das aus einem Wettbewerb unter vier Architekturbüros hervorging, mit der Berner Stadtbildkommission und ernteten viel Lob», betont Rolf Schneider. ➔





**Auch die nordseitige Strassenfassade erfuhr kaum Veränderungen. Nur im Bereich der Küchenbalkone brachte man eine zusätzliche Aussendämmung an. Zudem ersetzte man die Balkonbrüstungen durch transparente Blechelemente. Neu gestaltet ist der Vorplatz.**

### Fensterersatz und Innendämmung

Der Eindruck einer mit viel Augenmass durchgeführten Sanierung setzt sich im Gebäudeinnern fort. Um den Energieverbrauch zu senken, wurden alle Fenster erneuert. Dabei nutzte man die Gelegenheit, um im Bereich der Südbalkone die Aussenwand zu entfernen und eine raumhohe Fensterfront zu schaffen. Entlang der Zimmerbrüstungen sowie an den Ost- und Westfronten wurden in allen Wohnungen Innendämmungen angebracht. Die Heizkörper an der neuen Fensterfront im Wohnbereich sind neue freistehende Geräte; in den Schlafzimmern hingegen liess man nur die Leitungen erneuern, während die alten Heizkörper neu lackiert und über der Innendämmung wieder eingebaut wurden. Geheizt wird mit einer eigenen Gasheizung; die Warmwasseraufbereitung wird neu von einer thermischen Solaranlage auf dem Flachdach unterstützt. Auf die Nachrüstung des Gebäudes mit einer Komfortlüftung verzichtete man dagegen aus Kosten-Nutzen-Überlegungen: «Wir haben in keiner Wohnung gefangene Räume; manuelles Lüften ist überall möglich», erklärt Rolf Schneider.

Damit das Duschen möglichst zu keinen Feuchtigkeitsproblemen führt, wurden im Badezimmer Kunststoff- statt wie überall sonst Holz-Metall-Fenster eingebaut. Um die Bewohnerschaft zum regelmässigen Lüften zu animieren, verfügt jede Wohnung über ein por-

tables Hygrometer. Damit lässt sich insbesondere auch die Feuchtigkeit überwachen, die beim Kochen vom neuen Umluft-Dampfabzug in die Wohnung geblasen wird. Ob mangelnder Luftaustausch in Kombination mit den dichten Fenstern in einzelnen Wohnungen zu Schimmelbildung führt, wird sich frühestens in diesem Winter weisen. Rolf Schneider ist allerdings optimistisch: «Dank der besseren Dämmung steigt die Oberflächentemperatur der Wände, was dazu beiträgt, Kondensationsfeuchte und Schimmel fernzuhalten.»

### Kochinsel statt Miniküche

Hinsichtlich der Wohnungsgrundrisse versuchte man gar nicht erst, das Gebäude neu zu erfinden. Stattdessen beschränkte sich die EBG auf zwei kostengünstige, aber weitreichende Eingriffe: Zum einen wurden Bad und Toilette zu einer einzigen Einheit zusammengeführt, was deutlich geräumiger wirkt. Zum andern wurde die Trennwand zwischen der ehemals winzigen Küche und dem Esszimmer entfernt und eine zum Essbereich hin orientierte Kochinsel geschaffen, was die Wohnsituation grosszügiger macht.

Zur Hebung der Wohnqualität tragen ferner der Einbau von Qualitätsküchengeräten und -möbeln sowie die Verlegung echter Parkettböden bei. «Wir belassen es bei diesen einfachen Massnahmen, da das Umkrempeln der Grundrisse in alten Betongebäuden viel zu teuer kommt», so der EBG-Geschäftsführer. Aus diesem Grund wurde auch die Einhausung der schmalen Küchenbalkone auf der Nordseite nicht in Betracht gezogen.

### Gemeinschaftsraum für Siedlungsanlässe

Auch punkto Hausallmend setzte die EBG auf das Althergebrachte, realisierte aber zahlreiche Verbesserungen. So sind alle Wohnungen per Lift barrierefrei im Rollstuhl erreichbar, und die Waschküche mit fünf Waschmaschinen im südseitigen Erdgeschoss verfügt dank einer gläsernen Aussenfassade neu über Tageslicht. Die Waschinfrastruktur wird von modernen Trockenschränken abgerundet, welche die Wäsche deutlich schonender behandeln, als es ein Tumbler im privaten Waschturm könnte.

Für Anlässe steht der Bewohnerschaft ein Gemeinschaftsraum mit neuer Küche und Tischen für rund vierzig Personen zur Verfügung. Hier trifft sich unter anderem regelmässig die Siedlungskommission, wie deren Präsident, Heinz Junker, erläutert: «Unser Saal wird nicht an Externe vermietet, kann aber von allen Bewohnern für private Anlässe genutzt werden, sei es für ein Geburtstagsfest oder ein Jassturnier.» Verwaltet wird der Raum ehrenamtlich von einer Siedlungsbewohnerin; pro Anlass werden 100 Franken Miete erhoben. «Doch bekommt man 70 Franken zurück, wenn man den Raum tipptopp aufgeräumt abgibt»,





Bilder innen: W2H Architekten AG, Bern



- 1 Die ehemals winzigen Küchen ersetzte man durch eine grosszügigere offene Lösung mit einer Kochinsel.
- 2 Im Balkonbereich entfernte man die Aussenwand und schuf eine raumhohe Fensterfront.
- 3 Bad und Toilette wurden zu einer einzigen, geräumigeren Einheit zusammengeführt.

## BAUDATEN

### Bauträgerin:

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG)

### Architektur:

W2H Architekten AG, Bern

### Bauleitung:

Eberhart Bauleitungen AG, Bern

### Unternehmen (Auswahl):

Büchi Bauunternehmung AG (Baumeister)

Sauter Charles AG (Montagebau in Stahl)

AS Aufzüge AG (Aufzüge)

Muster Fenster AG (Fenster Holz/Metall)

Pectra AG (Küchen)

Mordasini Maler und Gipser AG (Gipser und Malerarbeiten)

Kuster Gärten AG (Umgebung)

### Sanierungsumfang:

MFH, 54 Wohnungen, Gesamterneuerung innen und aussen

### Baukosten:

13,5 Mio. CHF total

### Mietzinsbeispiele:

3 1/2-Zimmer-Wohnung alt: 736 CHF plus 125 CHF NK

3 1/2-Zimmer-Wohnung neu: 1230 CHF plus 100 CHF NK

4 1/2-Zimmer-Wohnung alt: 887 CHF plus 140 CHF NK

4 1/2-Zimmer-Wohnung neu: 1435 CHF plus 120 CHF NK





schmunzelt Heinz Junker. Zur Hausallmend gehört auch der mit Bäumen bestandene Hof, der südseitig direkt ans Gebäude anschliesst. Hier laden Sitzbänke zum Verweilen ein. Zudem besteht via Unterführung ein direkter, regensicherer Zugang zum Bahnhof Bümpliz Nord.

### Gesuchte Gewerbelage

Im südseitigen Erdgeschoss ist nebst der schon erwähnten Waschküche auch das privat betriebene Café Monokel als öffentlicher Treffpunkt fürs ganze Fellerhut-Quartier untergebracht. In weiteren Gebäuden rund um den Hof gruppieren sich eine Migros-Filiale, eine Kleiderreinigung und eine medizintechnische Werkstatt. Im nordseitigen Erdgeschoss der Liegenschaft – das aufgrund der Geländegegebenheit ein Stockwerk über dem südseitigen «Hof-Erdgeschoss» liegt – sind diverse Gewerbeflächen untergebracht: Physiotherapie, Podologie, Augenoptik. Diese Geschäfte sind über einen breiten, neu gestalteten Vorplatz erschlossen, wo auch dreissig gedeckte Velo-standplätze für die Drahtesel der Mieterschaft bereitstehen.

Rolf Schneider: «Dieser nordseitige Vorplatz ist eine wichtige Aufwertung, denn er richtet die Liegenschaft attraktiv aufs städtische Umfeld und den Bahnhof aus.» Früher war hier eine ungenutzte Wiese; dadurch war das Gebäude vom Bahnhof her nur via Unterführung und südliches Erdgeschoss zugänglich. In der Nachbarschaft des Genossenschaftsbaus befinden sich ein Ärztezentrum, eine Klinik und ein Alterswohnheim. Deshalb habe die EBG für die Gewerberäume im Nord-Erdgeschoss gezielt Mieter gesucht, die dieses Alters- und Gesundheitsangebot abrundeten, betont der EBG-Geschäftsführer. Angesichts der Nähe zum Bahnhof und dank einer Bushaltestelle



- 1 Der Hof lädt zum Verweilen ein. Hier finden sich auch verschiedene Gewerbebetriebe, darunter ein Lebensmittelgeschäft und ein Café.
- 2 Der neu gestaltete Vorplatz richtet das Gebäude auf den Bahnhof aus, der vorher nur via Unterführung und südliches Erdgeschoss zugänglich war.

## ÜBERALTERTE BERNER GROSSIEDLUNGEN

Bild: zVg.



Das Tscharnergut ist die bekannteste der Berner Grossiedlungen.

In Bern entstanden zwischen 1958 und 1986 die Grossüberbauungen Fellerhut, Tscharnergut, Gäbelbach, Schwabgut, Bethlehemacker 2, Kleefeld Ost, Kleefeld West, Holenacker und Wittigkofen. Mit Ausnahme der letztgenannten Siedlung liegen sie alle im Stadtteil Bümpliz im Westen von Bern. 2009 beherbergten die neun Berner Grossiedlungen rund 15 000 Personen in 7700 Wohnungen. Dies entspricht elf Prozent der Gesamtbevölkerung und zehn Prozent des Wohnungsbestands der Stadt Bern. Von 1990 bis 2009 verloren die Grossiedlungen im Durchschnitt 14 Prozent ihrer Bewohnerschaft.

«Dies ist angesichts eines gesamtstädtischen Bevölkerungsverlusts von nur 2,2 Prozent ein sehr hoher Wert», konstatiert eine Studie der Abteilung Stadtentwicklung Bern. Das stark mittelständisch geprägte Fellerhut schrumpfte sogar um mehr als 20 Prozent. Hauptgrund ist die demo-

grafische Alterung der anfänglich kinderreichen Siedlung. 2009 erreichte der Kinderanteil im Fellerhut gerade noch 13 Prozent – und dies, obwohl die Siedlung im Vergleich mit den anderen Grossüberbauungen über den höchsten Anteil an Grosswohnungen verfügt: Zwei Drittel der Wohnungen haben vier oder mehr Zimmer.

Mit diesem Problem von Überalterung bei gleichzeitiger Unterbelegung der Wohnungen kämpfte auch die zum Fellerhut gehörende EBG-Liegenschaft an der Mühledorfstrasse 9–13. Weil im Zug der soeben abgeschlossenen Gebäudesanierung etliche alteingesessene Mieter in kleinere Wohnungen im gleichen Gebäude wechselten, wurden Grosswohnungen für junge Familien frei. Nach Auskunft von EBG-Geschäftsführer Rolf Schneider liegt der Kinderanteil der insgesamt 110 Bewohnerinnen und Bewohner inzwischen wieder bei 22 Prozent.



direkt an der Kante des Gebäudevorplatzes sei diese Lage beim Gewerbe generell sehr gesucht.

### Rochade bringt Platz für Familien

Die Sanierung brachte nicht nur aufs Quartier abgestimmtes Gewerbe ins Haus, sondern beeinflusste auch die Zusammensetzung der Mieterschaft sowie die Belegungsdichte der Wohnungen. Durch die demografische Alterung waren aus den einstmals jungen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern mit Kindern im Lauf der Jahrzehnte Grosseltern geworden. Im Zug der Renovation mussten diese eingefleischten Fellergut-Bewohner ihre an-

gestammten vier Wände vorübergehend verlassen und für ein paar Monate in eine im gleichen Gebäudekomplex bereitgestellte Ersatzwohnung umziehen.

«Natürlich haben wir niemanden gezwungen, auf sein altes Habitat zu verzichten. Aber viele haben sich die Strapazen des Rück-Umzugs gerne erspart», erklärt Walter Knöri. Als langjähriger Hauswart packte auch er persönlich die Gelegenheit beim Schopf und zog zusammen mit seiner Frau in eine kleinere Wohnung im gleichen Block: «Durch solche Rochaden wurden einige Familienwohnungen frei. Darum haben wir jetzt endlich wieder junge Paare mit Kindern im Haus.» ■

**3 Auf dem Vorplatz stehen der Bewohnerschaft auch dreissig gedeckte Velostandplätze zur Verfügung.**

**4 Die Waschküche verfügt dank einer gläsernen Aussenfassade neu über Tageslicht.**



ANZEIGE



# 12 / 01 / 16

der tag, an dem sie entdecken, wie aus küchen etwas wunderbares wird.

**Besuchen Sie uns am Stand F72, Halle 2.1** und erleben Sie die Lancierung von Frames by Franke. Dessen Elemente sehen nicht nur wunderbar aus, sie arbeiten auch genauso zusammen.

*Frames by Franke*

MAKE IT WONDERFUL



www.franke.ch

