

# **Weite Räume - grosse Gesten : Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz erstellt Siedlung Hardegg mit 186 Wohnungen**

Autor(en): **Gadient, Hansjörg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **83 (2008)**

Heft 9

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107716>

## **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.

Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz erstellt Siedlung Hardegg mit 186 Wohnungen

# Weite Räume – grosse Gesten

Bern wächst nicht nur im Westen, wo dieser Tage das neue Quartier Brünnen eingeweiht wird. Im Süden der Stadt leistet die bald vollendete Siedlung Hardegg mit ihren 186 Wohnungen einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz bietet hier einen Mix von Miet- und Kaufobjekten, der durch Vielfalt und Grosszügigkeit besticht. Und hat dabei das wohl längste Wohnhaus der Hauptstadt gebaut.

Mit seinen 225 Metern weist das Langhaus beachtliche Dimensionen auf. Es umfasst den Mietwohnungsteil.





**Gesamtanlage:** Das Langhaus erstreckt sich entlang von Sportplätzen und Grünflächen. In den sechs Punkthäusern sind die Eigentumswohnungen untergebracht.



**Blick auf die Hofseite mit dem Langbau (links) sowie den Punkthäusern, die Eigentumswohnungen umfassen.**

### Von Hansjörg Gadiant

Die Berner Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz ist ein Sonderfall. Nur 13 Mitglieder hat sie; Privatleute und die Stadt Bern sind darin vertreten. Sie bauen nicht für sich, sondern für andere, und Artikel 3 ihrer Statuten sagt klar: «Jeder spekulative Gewinn ist ausgeschlossen.» Überschüsse fliessen in andere Projekte oder in günstige Mietzinse. Ihr Ziel sei, «in Zeiten der Konjunkturüberhitzung einen dämpfenden Einfluss auf die Preis- und Mietzinsentwicklung auszuüben». Gegründet wurde sie 1955 in Bern Bümpliz, in einer Zeit als die Wirtschaft ähnlich stark wuchs wie heute und in der viele unter der Wohnungsknappheit zu leiden begannen. Vor allem im Westen von Bern investierte die BG Brünnen-Eichholz; heute sind in neun Siedlungen 1560 Wohnungen in ihrem Besitz. Eine Besonderheit sind auch die Einfamilienhäuser und Wohnungen, die sie

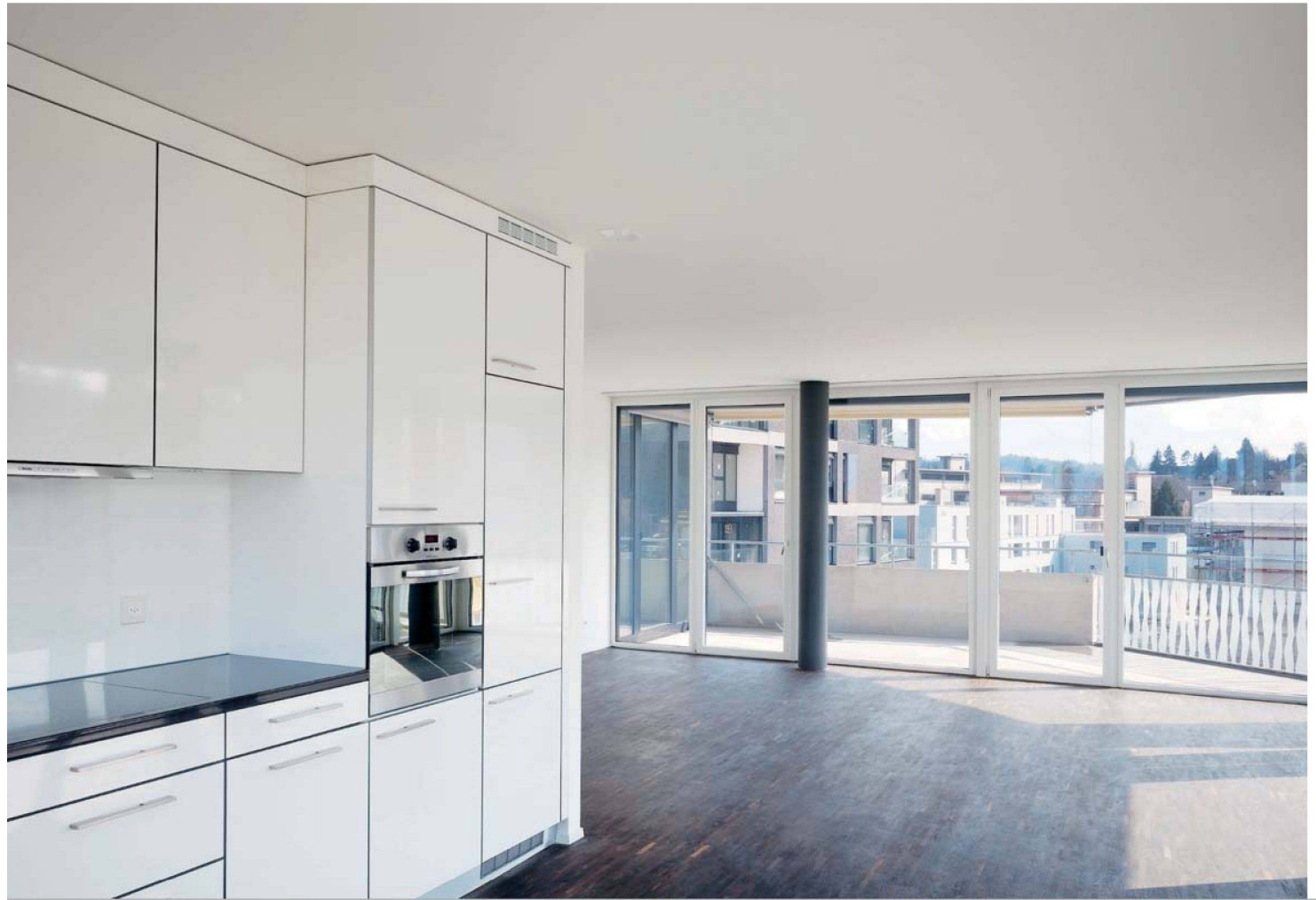
gebaut und verkauft hat, mit dem Ziel, Gewinne aus den Verkäufen in den Bau der Mietwohnungen fliessen zu lassen und so die Finanzierung der Wohnbauten zu erleichtern.

### Grosse Geste

Jüngstes Kind ist die Siedlung Hardegg, im Süden der Stadt Bern im neuen Quartier Weissenstein-Neumatt gelegen. Mit 186 Wohnungen besitzt sie für die Genossenschaft eine durchschnittliche Grösse, für Bern bedeutet sie jedoch einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Ungewöhnlich ist das sogenannte Langhaus, das mit seinen 225 Metern wohl längste Wohnhaus der Hauptstadt. Dieser markante Bau mit seinen sägezahnartigen Vor- und Rücksprüngen bildet das Rückgrat der Siedlung Richtung Nordosten. Er spannt entlang der Grünflächen und der Sportplätze einen Bogen zwischen Könizbergwald und Steinhölzliwald. Die meisten Wohnungen sind

auf beide Seiten hin orientiert und profitieren so von den weiten Blickbeziehungen nach aussen und der Ruhe innen. Auf seiner Südwestseite sind sechs Punkthäuser mit Eigentumswohnungen locker auf die freie Fläche gesetzt.

«Weite Räume» hatten die Architekten Matti Ragaz Hitz ihren Wettbewerbsbeitrag genannt, mit dem sie im März 2004 auf den ersten Rang gelangten. Mit der vorgeschlagenen Neuinterpretation der städtebaulichen Situation und der daraus resultierenden Abweichung des Bebauungsmusters gegenüber den Vorgaben des Gestaltungsrichtplanes konnten sie die Jury überzeugen. Die daraus resultierende Vielfalt unterschiedlichster Grundrissstypologien mit viel Weitsicht steuerte wohl bei der Entscheidungsfindung des Auslobers das Ihre bei. «Weite Räume» bezieht sich auf die Aussicht, die bis in die Schwarzenburger Alpen, den Neuenburger Jura und zum Teil in die Stadt Bern reicht. Aber man könnte den Ti-



**Vielfältige Grundrisse:**  
Wohn-Ess-Bereiche von  
Vier- und Fünfeinhalbzimmer-  
Geschosswohnungen.

tel auch auf die weiträumigen Verhältnisse in den Wohnungen anwenden.

#### **Belohntes Risiko**

Das Vertrauen der Jury ins Projekt hat sich gelohnt. Nach über vier Jahren Planungs- und Bauzeit werden die Bauten Ende Jahr fertiggestellt und zum grössten Teil verkauft und vermietet sein, trotz des für Bern relativ hohen Preisniveaus. Der Gegenwert ist offenbar vorhanden, und sowohl die Käufer als auch die Mieter seien von den Wohnungen begeistert. Wie bei anderen Neubauprojekten sind die kleineren Wohnungen am gefragtsten; sie sind fast alle

vergeben. Nur von den grössten Mietwohnungen mit fünfeinhalb Zimmern und Nettomietzinsen um 2450 Franken sind Mitte August noch fünf Stück zu haben. Weiter sind von den für Wohnen und Arbeiten vorgesehenen Loft-Wohnungen im Erdgeschoss (117 m<sup>2</sup> für netto 2150 Franken) noch acht Stück frei. Das zeigt ausser der Tatsache, dass Wohnen im Erdgeschoss unbeliebt ist, die Grenze für Mietzinse in Bern. Diese liegt weit unter derjenigen von Zürich, aber doch schon merklich über derjenigen von Basel, ganz entsprechend der Marktsituation in diesen drei Städten.

#### **Klar und weiträumig**

Die grosszügige und moderne Architektur dürfte die Interessenten sicher angesprochen haben. Die Architekten und Landschaftsarchitekten haben ein Ensemble mit klaren Volumen und Aussenräumen geschaffen; sie betonen die Vorzüge des Ortes, vor allem die freie Aussicht. Die äussere Erscheinung des Längsbaus bestimmen die scheinbar gefalteten Fassaden. Sie rhythmisieren die endlose Flucht. Als Material dominiert Glas, nicht nur in den raumhohen Fenstern, sondern auch in den Brüstungen. Graue Sonnenstoren auf der Ostseite und hellgelbe Storen und

Vorhänge auf der Westseite unterstreichen die Eleganz dieses Fassadenmaterials. Im Gegensatz zu der glatten Erscheinung des Längsbaus kommen die ruhigen Kuben der Punkthäuser statischer daher. Als Fassadenmaterial herrscht hier ein feiner, dunkelgrauer Waschbeton vor, der an die ehemals industrielle Nutzung des Gebiets erinnern soll. Auf jedem zweiten Geschoss versetzt sichtbar gemachte Deckenstirnen und die raumhohen Fenster gliedern die Fassaden wohlthuend.

Die Landschaftsarchitekten Rotzler Krebs Partner haben die Aussenräume als

durchgehende Magerwiese mit vielen Bäumen angelegt. Darin eingelassen finden sich Kreise aus Betonelementen als Sitzgelegenheiten oder Kleinkinderspielflächen. Chaussierte Wege mit dem Charakter von Trampelpfaden führen durch das hohe Gras dorthin, eine Gestaltung, die der Sehnsucht nach Naturnähe Rechnung trägt. Die grossen zusammenhängenden Flächen wirken weiträumig und unterstützen so die Wirkung der Architektur. Auf der Nordostseite verläuft parallel zum Langhaus eine Spielstrasse, von der aus asphaltierte Wege zu den Eingängen und den Punkthäusern füh-

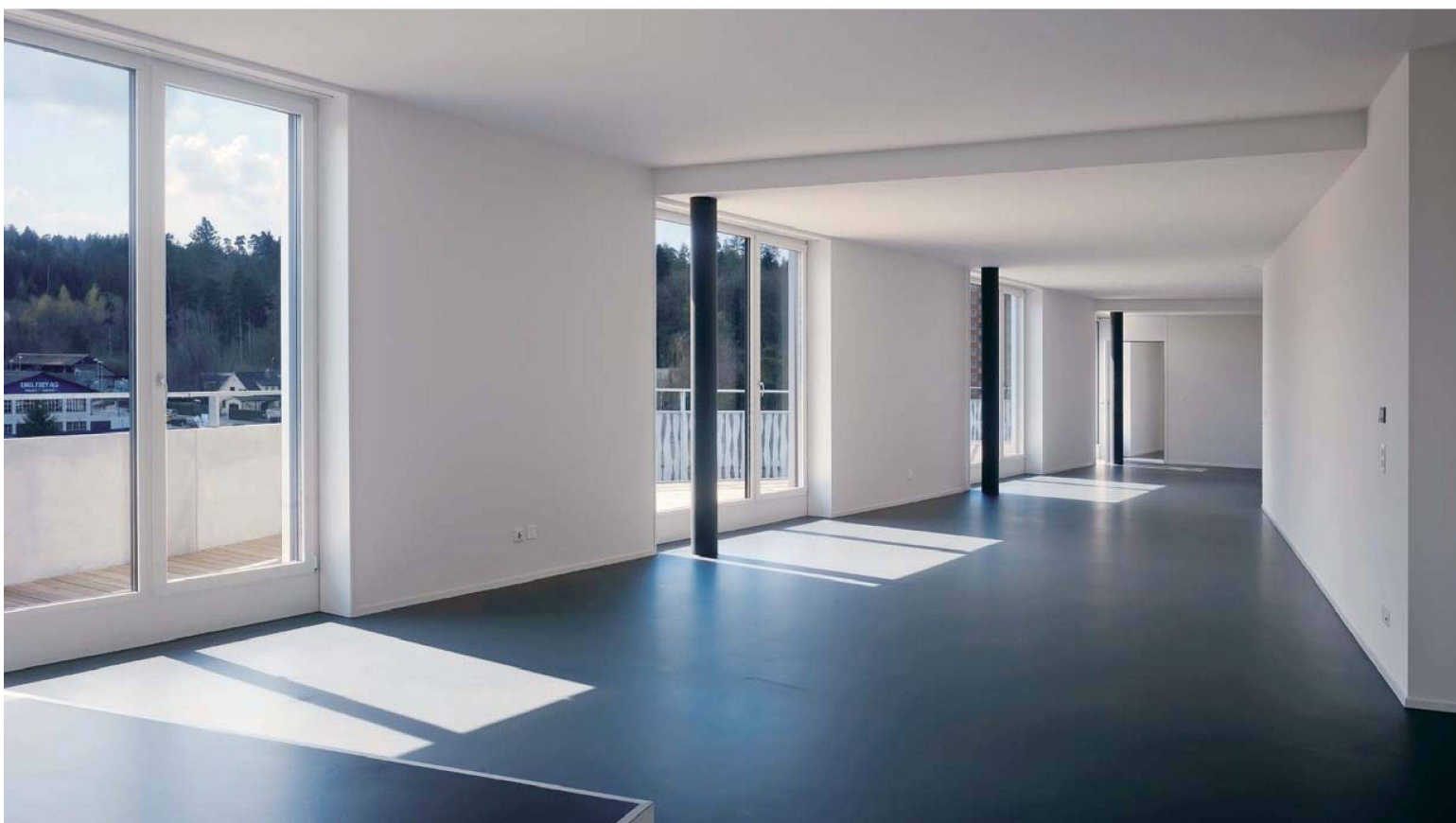
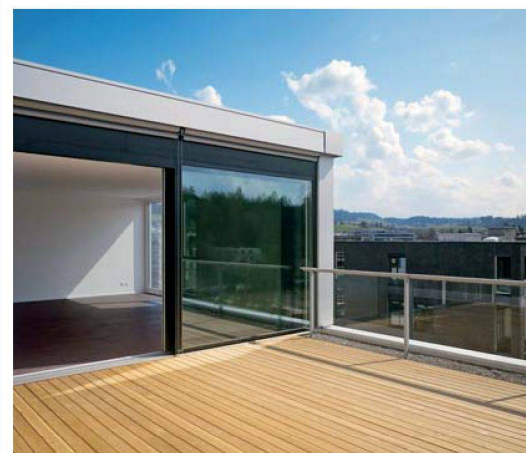
ren. Von dieser Strasse aus lässt sich auch gut beobachten, wie der lange Bau abgetrept werden musste, um dem leicht abfallenden Gelände zu folgen.

**Hoher Standard**

Innen zeigt sich diese Abtreppung an einem Detail in den Loftwohnungen des obersten Geschosses. Hier nimmt ein leicht erhöhtes Podest die Stirnseite des Wohnraumes ein; es entsteht eine Art kleiner Bühne, auf der sich von der Blumenvase bis zum Himmelbett alles Mögliche inszenieren lässt. Die Ausstattung der Wohnun- >

Bei den Wohnungsgrundrissen im Langhaus fallen die Wohn-Ess-Zimmer auf, die sich über die gesamte Gebäudetiefe erstrecken und vielfältige Nutzungen und Möblierungen zulassen.

Besonders grosszügig sind die Loftwohnungen mit ihren Terrassen (Bilder unten).



gen entspricht dem heute üblichen hohen Standard von Neubauwohnungen. Geölte helle oder geräucherte Eichenholzparkette in den Wohnräumen, weiss gestrichenes Glasvlies an den Wänden und abgeglätteter Weissputz an den Decken schaffen den eleganten neutralen Hintergrund für unterschiedlichste Wohnvorstellungen.

Auch die in den meisten Wohnungen zu Ess- oder Wohnraum hin offenen Küchen mit ihren weissen Kunstharzfronten und den polierten schwarzen Granitplatten als Arbeitsfläche entsprechen diesem Konzept. Die Nassräume haben weisse Wannen und Becken erhalten mit hellgrauen Glasmosaikfliesen an den Wänden. Nur die Fussböden aus Polyurethan sind in den starken Farben Rot, Blau oder Orange gehalten. Sie lassen sich leicht überstreichen, wenn diese Töne aus der Mode geraten. Dass diese Materialien und die Farbgebung gefallen, beweist die Tatsache, dass auch die meisten der künftigen Eigentümer der verkauften Wohnungen dasselbe gewählt haben.



**Bad in einer Viereinhalbzimmerwohnung:** Die in starken Farben gehaltenen Böden aus PU kontrastieren mit den weissen Wannen und Becken sowie den hellgrauen Mosaikfliesen.



**Blick ins Treppenhaus.**

#### Baudaten

##### Bauträgerin:

Baugenossenschaft Brünen-Eichholz, Bern

##### Architektur:

Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Bern

##### Weitere Planer (Auswahl):

Gruner Ingenieure AG, Brugg (Bauingenieur)  
Eproplan AG, Gümligen (Elektroingenieur)  
Roschi + Partner AG, Ittigen (HLK)  
Rotzler Krebs Partner GmbH,  
Winterthur (Landschaftsarchitektur)

##### Unternehmen (Auswahl):

ARGE Läderach Weibel AG, Thun/Anliker AG,  
Emmenbrücke (Baumeister)  
4B Fenster AG (Fenster)  
Schenker Storen AG/Kästli & Co. AG (Storen)  
Bruno Piatti AG (Küchen)  
Schindler Aufzüge AG (Aufzüge)

##### Umfang:

186 Wohnungen, davon 120 Miet- und  
66 Kaufobjekte

##### Mietzinsbeispiele:

3½-Zimmer-Wohnung (93 m<sup>2</sup>):  
1810 CHF (plus 190 CHF NK)  
4½-Zimmer-Wohnung (116 m<sup>2</sup>):  
2160 CHF (plus 240 CHF NK)  
5½-Zimmer-Wohnung (131 m<sup>2</sup>):  
2450 CHF (plus 275 CHF NK)

##### Baukosten (BKP 1-5):

93 Mio. CHF total  
4255 CHF/m<sup>2</sup> HNF

#### Innovative Grundrisse

Ein Wohnungstyp, der auch der Wettbewerbsjury vielversprechend erschien, überzeugt in der Realität: Es ist der kreuzförmige Typ der 4½-Zimmer-Wohnung, dessen Wohn-Ess-Raum die gesamte Tiefe des Baukörpers einnimmt und zusätzlich eine seitliche Raumzone aufweist. Das macht das Zimmer räumlich interessant und vielfältig nutz- und möblierbar. Dass er zusätzlich auf beiden Seiten Ausgänge auf gut dimensionierte Balkone aufweist, prädestiniert ihn als zentralen Raum für das Familienleben. Neben diesem Haupttyp gibt es eine Vielzahl anderer Wohnungsgrössen und -grundrisse. So spricht der Bau ganz unterschiedliche Nutzergruppen an. Von der Studenten-WG über die typische Familie bis zum Yuppie in der Loftwohnung findet sich alles. Selbst ältere Ehepaare, die ihr Einfamilienhaus verkauft haben, sind in die Siedlung gezogen.

Neben den 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen, die immer sehr gefragt sind, waren es vor allem die Dachwohnungen mit ihren enorm grosszügigen Terrassen, die sofort vermietet waren. Ausschlaggebend waren neben der attraktiven Aussicht und der modernen Architektur die Grundrisse der Wohnungen und ihre durchgehend grossen Balkone und Terrassen. Der hohe Standard an Dämmung oder andere technische Vorzüge interessiert bei der Vermie-

tung weniger, wird jedoch längerfristig Vorteile zeitigen. Die für Bern vergleichsweise eher hohen Mietzinse haben nicht abgeschreckt: Eine 3½-Zimmer-Wohnung (93 m<sup>2</sup>) kostet 1810 Franken (plus 190 Franken NK), eine 4½-Zimmer-Wohnung (116 m<sup>2</sup>) ist ab 2160 Franken (plus 240 Franken NK) erhältlich.

#### Begehrte Kaufobjekte

Auch der Verkauf der Eigentumswohnungen hat sich sehr gut angelassen. Von den 66 Einheiten sind Mitte August bereits 53 verkauft. Die Preise reichen von 362 000 Franken für die 2½-Zimmer-Wohnung bis zu 739 000 Franken für die 5½-Zimmer-Wohnung. Auch hier sind es vor allem Wohnungen im Erdgeschoss, die bisher nicht besonders gefragt sind. Das Käufersegment ist gemischt und reicht von Senioren, die aus einem Einfamilienhaus hierher gewechselt haben, über Familien bis zu kaufkräftigen Interessenten, die sich für 1,1 Millionen eine ganze Etage geleistet haben. Die Genossenschaft ist zu Recht zuversichtlich, dass sich auch die verbleibenden Wohnungen bald verkaufen und vermieten lassen, ist erst einmal der attraktive Aussenraum fertiggestellt. ☺

[www.bruennen-eichholz.ch](http://www.bruennen-eichholz.ch)  
[www.hardeggen-bern.ch](http://www.hardeggen-bern.ch)