

# Erschwerte Bedingungen : EBG Bern erneuert Hochhaus Schwabgut mit 120 Wohnungen

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **84 (2009)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107803>

## **Nutzungsbedingungen**

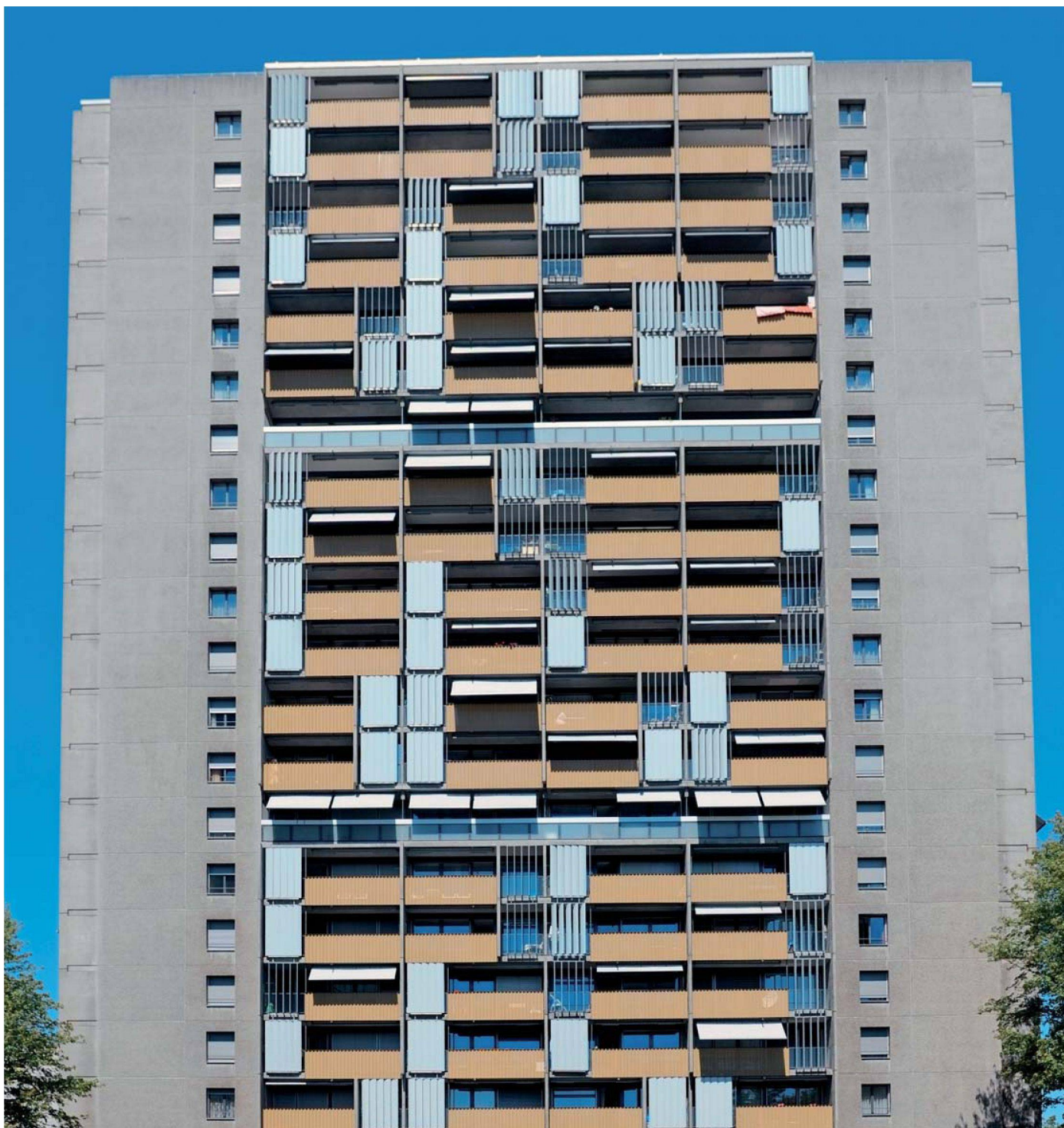
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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 Hochhaus Schwabgut mit 120 Wohnungen

## Erschwerte Bedingungen

Nach vierzig Jahren war eine Rundumerneuerung unumgänglich. Dabei bot der zwanzigstöckige Betonelementbau einige Knacknüsse. Dazu gehörten die strengen Auflagen der Stadtbildkommission oder die hohen Anforderungen des Brandschutzes. Als anspruchsvoll erwies sich auch die Logistik, fanden die Arbeiten doch in bewohntem Zustand statt.

**Von Richard Liechti**

«Im fünfzigsten Jahr ihres Bestehens ist die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern in voller Entfaltung begriffen.» Diese gleichsam bescheidenen Worte sind in einer Jubiläumspublikation von 1969 nachzulesen. Gleich zwei neue Siedlungen konnte die Baugenossenschaft damals nämlich vollenden. Eine davon bestand aus einem imposanten Doppelhochhaus mit 120 Wohnungen. Der Bau gehört zum Entwicklungsgebiet Schwabgut in Bümpliz, das der Stadt insgesamt rund 1100 dringend benötigte Wohnungen bescherte. Auch die Eisenbahner hatten grossen Bedarf an preisgünstigen Familienwohnungen. Sie bewarben sich deshalb schon in den frühen Sechzigerjahren bei der federführenden Schwabgut AG um ein Unterbaurecht. Die Genossenschaft kam zwar erst bei der zweiten Ausbaustapen zum Zug. Dafür wurde ihr die Ehre zuteil, an der Schwabstrasse 70/72 das damals höchste Wohnhochhaus der Stadt Bern und den höchsten Vollelementbau der Schweiz zu erstellen.

**Das Fischaugenobjektiv machts möglich: Blick in ein renoviertes Wohnzimmer und eine gänzlich neue Küche. Raumhohe Fenster und gelochte Fensterbrüstungen sorgen für eine optimale Ausnutzung der Aussichtslage.**

**Totalsanierung nötig**

Vierzig Jahre später, die EBG Bern feiert inzwischen ihr neunzigjähriges Bestehen, ist ebendieses Hochhaus rundum erneuert worden. Dabei handelte es sich um die erste umfassende Sanierung, bis anhin hatte der laufende Unterhalt ausgereicht. Doch Ende der Neunzigerjahre liess die Genossenschaft alle Siedlungen von einem spezialisierten Unternehmen unter die Lupe nehmen. «Das Ergebnis der Bauanalyse war eindeutig», erzählt Peter Sigg, Vizepräsident der EBG Bern: «Totalsanierung nötig!» Verschiedene Teile der Gebäudehülle mussten erneuert werden, ebenso standen der Ersatz der gesamten Haustechnik, des Hauptlifts und der in die Jahre gekommenen Küchen und Bäder an. Die Instandsetzung des Flachdachs erwies sich gar als so dringlich, dass sie der Grosssanierung um ein Jahr vorgezogen werden musste. Insgesamt investierte die EBG Bern rund 19 Millionen Franken in das Gebäude, dessen Erstellung seinerzeit 7,7 Millionen Franken gekostet hatte.

Mit dem Erneuerungsprojekt betraute die EBG Bern die Firma Berger Architekten



**Blick in ein Wohnzimmer, diesmal ohne Verfremdung.**

AG aus Zürich. Das mag für eine Berner Baugenossenschaft nicht ganz selbstverständlich sein, die grosse Erfahrung dieses Büros in Sachen Hochhausanierung gab jedoch den Ausschlag. Vor Baubeginn im Jahr 2008 waren umfangreiche Vorabklärungen und Verhandlungen notwendig, etwa mit dem Baurechtsgeber Bürgergemeinde Bern oder mit der Stadtbildkommission. Letztere habe grossen Einfluss auf die Sa-



Fotos: Martin Bichsel

nierungspläne genommen, erklärt Peter Sigg, der bei der EBG Bern für das Projekt verantwortlich zeichnet. Wegen des benachbarten Zwillingshauses, das die gleiche Struktur besitzt, musste das Erscheinungsbild nämlich unverändert bleiben. Nicht nur, dass der Genossenschaft dadurch verwehrt wurde, dem Haus einen eigenen Farbtupfer zu verleihen, auch eine Nachisolierung war nur eingeschränkt möglich. Dies hätte beinahe den Verlust beträchtlicher Fördermittel aus dem Klimarappen zur Folge gehabt. Dort lenkte man erst nach einer Intervention von Peter Sigg ein und sprach schliesslich einen Betrag von 130 000 Franken.

### Hohe Bauqualität

Der sechzig Meter hohe Bau, der oberhalb der zwei Sockelgeschosse vollständig aus vofabrizierten Elementen besteht, besitzt tatsächlich eine reizvolle Fassadestruktur. Die Architekten G. Thormann und J. Nussli brachen das strenge Hochhausraster mit ausgeklügelte angeordneten Lamellen, die für eine sich stetig wandelnde Optik sorgen.

Neues Bad und erneuerter Eingangs-/Korridorbereich, ebenfalls mit dem Fischauge gesehen.

Projektleiter Urban Helbling von Berger Architekten weiss jedoch nicht nur die ästhetischen Vorzüge zu schätzen. «Das Gebäude ist in sehr hoher Genauigkeit und Qualität erstellt worden», konstatiert er. Das Elementsystem sei ausgereift gewesen und funktioniere bis heute. Allerdings schränkte es die Möglichkeiten der Erneuerung auch ein. So wären Grundrissveränderungen oder Wohnungszusammenlegungen bei dieser Baustruktur nicht wirtschaftlich gewesen. Auch den Minergie-Standard verwarf man, da sich die notwendigen Lüftungsrohre sowohl bautechnisch als auch vom Fassadenbild her nur schwer hätten einbauen lassen.

Zu den wichtigsten Massnahmen an der Gebäudehülle gehörte der Einbau neuer Fenster. Dabei ersetzte man die Normalfenster vor den Balkonen durch raumhohe Verglasungen, so dass die Aussichtslage in den oberen Stockwerken noch besser zur Geltung kommt. Bei den Balkonen war der Spielraum wegen des Stadtbildschutzes klein. Immerhin konnten anstelle der Brüstungen aus Trapezblech solche mit Per-

forationen angebracht werden, die einen gewissen Durchblick erlauben. Auf der Nord- beziehungsweise Eingangsseite doppelte man die Leichtbauteile bei den Fensterpartien mit Brandschutzelementen und Wärmedämmungen auf und versah sie mit einer neuen Verkleidung.

### Knacknüsse Haustechnik und Brandschutz

«Hochhäuser umbauen ist meist eine kostspielige Sache», erklärt Urban Helbling. Er erläutert dies am Beispiel der Haustechnik, die komplett ersetzt werden musste. Die bestehenden Leitungen waren einbetoniert, so dass im Hauskern gänzlich neue Steigzonen geschaffen werden mussten. Um den nötigen Wasserdruck auch in den oberen Stockwerken zu gewährleisten, waren drei Druckzonen nötig. Dies bedeutet, dass alle Sanitärleitungen dreifach vorhanden sind. Als anspruchsvoll erwies sich auch der Einbau des neuen Lifts, der nun nicht mehr auf Zwischenpodesten, sondern auf den Stockwerken hält.

Umfangreich sind die Massnahmen, die wegen der Brandschutzvorschriften not-



wendig waren. Das frühere System mit Fluchttreppen bei den Balkonen entsprach nicht mehr den Bestimmungen. Die Fluchtwege mussten neu über das Treppenhaus führen. Im Brandfall hätte die Rauchentwicklung dort allerdings einem Entrinnen schon nach wenigen Metern ein schlimmes Ende bereitet. Deshalb baute man eine starke Lüftung ein, die den Rauch, der aus einer Wohnung dringt, wieder zurückdrängt. Lösen die Brandmelder, die sowohl im Treppenhaus als auch in den Wohnungen installiert sind, einen Alarm aus, setzen sich die mächtigen Ventilatoren automatisch in Betrieb. Damit die Feuerwehr, die über die Brandmelder direkt avisiert wird, Zugang zu den oberen Stockwerken hat, kann die neue Liftanlage auf eine separate Stromzufuhr umgeschaltet werden.

#### Intensive Mieterbetreuung

Auch die gesamte Baulogistik musste minutiös geplant werden. Schliesslich hatten 120 Mietparteien und bis zu 150 Handwerker,

die in Spitzenzeiten im Haus arbeiteten, aneinander vorbeizukommen. Eine Strangsanierung war wegen der Vielstöckigkeit nicht möglich. Vielmehr nahm man, oben beginnend, jeweils zwei Stockwerke mit je drei Wohnungen in Angriff. Während die gesamte Bauzeit sieben Monate dauerte, waren die einzelnen Wohnungen sieben bis acht Wochen betroffen. Für diese Zeit stellte die Genossenschaft vor dem Haus Container mit Duschen und WCs bereit. Auf Wunsch erhielten die Bewohner eigene Trocken-WCs und Rechauds. Einzelne Ersatzwohnungen standen zur Verfügung, auch einige Leerwohnungen, die als Abstellfläche dienten.

Lange vor Baubeginn hatte die EBG Bern begonnen, die Mieterschaft regelmässig zu informieren. Den Umfang der Arbeiten, Zeitpläne, aber auch die zu erwartenden Mietzinsaufschläge habe man frühzeitig kommuniziert, erklärt Peter Sigg. So hätten sich die Bewohner darauf einstellen können. Weiter richtete man eine Musterküche

und ein Musterbad ein. Bei der Küche konnten die Mieter zwischen einer farbigen und einer neutralen Kombination wählen, auch bei den Bodenbelägen gab es eine helle und eine dunkle Variante. Während der Bauzeit fanden wöchentlich Sprechstunden statt, wo die Verantwortlichen für Mieteranliegen zur Verfügung standen. Weiter stellte die Genossenschaft kostenlose Hilfen für das Umstellen der Möbel.



Die Leichtbauteile an der Nordfassade versah man mit Brandschutzplatten, Dämmungen und einer neuen Verkleidung.



Da die alten Leitungen einbetoniert waren, mussten neue Steigzonen geschaffen werden.



Hohe Anforderungen stellte auch die Logistik auf der Baustelle.



Mächtige Ventilatoren drängen im Brandfall den Rauch aus dem Treppenhaus.



Ungewohnte Wohnsituation beim Einbau der neuen Fenster.

#### Baudaten

##### Bauträgerin:

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern

##### Architekt/Bauleitung:

Berger Architekten AG, Zürich

##### Unternehmen (Auswahl):

Marti AG, Bern (Betonanierung Fassaden)  
 Ramseier Bauunternehmung AG, Bern (Baumeister)  
 Ramseier Fassaden + Holzbau AG, Bern (Fassadenbau)  
 Muster Hans & Robert, Flamatt (Fenster)  
 Schenker-Storen AG, Bern (Sonnenschutz)  
 Kasteler-Guggisberg AG, Bern, SV System AG, Regensdorf, Sanitas Troesch AG, Köniz (Sanitärinstallationen)  
 B. Wietlisbach AG, Stetten (Küchen)  
 Emch Aufzüge AG, Bern (neuer Aufzug)  
 Gfeller Elektro AG, Hinterkappelen (Elektroinstallationen)  
 Maler Pfister, Bern (Maler und Gipserarbeiten)

##### Umfang:

120 Wohnungen, Totalsanierung

##### Baukosten:

19,5 Mio. CHF

##### Mietzinsbeispiele:

3½-Zimmer-Wohnung vorher:  
 472 CHF plus 100 CHF NK  
 3½-Zimmer-Wohnung nachher:  
 1040 CHF plus 140 CHF NK  
 4-Zimmer-Wohnung vorher:  
 554 CHF plus 120 CHF NK  
 4-Zimmer-Wohnung nachher:  
 1219 CHF plus 160 CHF NK



Das Hochhaus Schwabstrasse 70/72 gehört zum Schwabgut-Ensemble mit insgesamt 1100 Wohnungen. Blick vom Dach auf weitere Schwabgut-Bauten.

**Gute Akzeptanz**

«Wir haben die Mieterbetreuung gegenüber früheren Sanierungsprojekten noch verstärkt», erklärt denn auch Peter Sigg. Dieser Aufwand wurde belohnt. Trotz Mietzinsaufschlägen von 120 Prozent traf keine einzige Einsprache ein. Dies hängt auch damit zu-

sammen, dass die neuen Mietzinse immer noch deutlich unter dem Quartierdurchschnitt liegen. Zudem überzeugt der Gegenwert: Küchen, Bäder, Böden, Wände, Einbauschränke, Balkone, Sonnenschutz – alles ist neu. Eingangsbereiche und Küchen sind grösser und offener gestaltet worden, TV-

und Telefonanschlüsse gibt es in jedem Zimmer. Kommt hinzu, dass der Grossteil der Wohnungen vier Zimmer besitzt. Die Genossenschaft darf deshalb hoffen, dass sich unter der heute zumeist älteren Mieterschaft bald wieder mehr Familien finden.



Anzeigen

# BAUERNEUERUNG



Gesamterneuerung Hochhaus mit 120 Wohnungen im Schwabgut Bern

- Zustandsbeurteilung
- Konzeptentwicklung
- Projekt- und Ausführungsplanung
- Bauleitung, Projektmanagement

In unserem Kerngeschäft - Sanierungen, Strukturanpassungen, Wohnwertsteigerung, Nachverdichtung, Ersatzneubau - arbeiten wir seit Jahrzehnten erfolgreich mit verschiedensten Bauherrschaften zusammen.

Gerne zeigen wir Ihnen unsere aktuellen Projekte.

**BERGER ARCHITEKTEN AG**  
 8057 ZÜRICH TELEFON 044 315 60 00 MAIL@BERGER-ARCHITEKTEN.CH

**LOWLINE**

**Schneider**  
Your Daily Mirror

[www.wschneider.com](http://www.wschneider.com)