



Der Holligerhof verbindet alle beteiligten Wohnprojekte und wird zur begrünten Begegnungszone.

Zweite Etappe mit über 200 gemeinnützigen Wohnungen im Holliger ist bezogen

Ein Leuchtturm für Bern

Ein zum Wohnhaus umgebautes Lagergebäude machte 2021 den Anfang. Nun ist auf dem Areal der ehemaligen Kehrlichtverbrennungsanlage Warmbächli in Bern ein weiterer Meilenstein erreicht: Vier gemeinnützige Bauträgerinnen haben 2023 ihre Neubauten fertiggestellt. Enstanden ist ein vielfältiges, urbanes und nachhaltiges Quartier, das in der Bundesstadt neue Massstäbe setzt.

Von Liza Papazoglou

Das rund 22 000 Quadratmeter grosse ehemalige Industrieareal im Westen Berns ist kaum wiederzuerkennen: Wo auf einem Hang zwischen Wohnquartier, Bahngleisen und Sportplatz bis 2015 noch eine Kehrlichtverbrennungsanlage ihren Dienst tat, bilden heute fünf Mehrfamilienhäuser mit je ganz eigenem Charakter ein neues Wohn- und Lebensquartier für eine bunt durchmischte Bewohnerschaft. Verbunden werden sie durch einen langen begrünten Hof; ihn durchfliesst ein als Fliessbiotop gestalteter kleiner Bach. Grosse Volumen prägen das Bild auf dem Holliger, vom eleganten Backsteinbau am Eingang des Geländes bis zum silberglänzenden Gebäude im hinteren Teil, das an die industrielle Vergangenheit des Ortes erinnert.

In die vier 2023 fertiggestellten Neubauten sind etwa 380 Erwachsene und 180 Kinder eingezogen. Ihnen stehen neben zwei Restaurants und einem Laden zahlreiche gemeinschaftlich nutzbare Flächen zur Verfügung. Gemeinschaftsräume, eine Werkstatt und ein Bewe-

gungsraum etwa sind allen Bewohner:innen des Holligers zugänglich. Dachterrassen, Laubengänge, ein Gemeinschaftsgarten und weitere Angebote fördern zudem Begegnung und Austausch in den einzelnen Siedlungsteilen. Schulzimmer, ein Kindergarten, Gewerbe- und Büroräume vervollständigen die Infrastruktur und schaffen eine gute Vernetzung ins umliegende Quartier.



Blick vom Turmhaus der NPG zu den Gebäuden von Warmbächli, Fambau und Brünnen-Eichholz (v.l.).

Ganz in gemeinnütziger Hand

Der Holliger ist zu hundert Prozent in gemeinnütziger Hand. Das war nicht von Anfang an so geplant. Die Stadt Bern konnte das Areal 2012 von Energie Wasser Bern (EWB) kaufen, weil diese die Kehrriecher-Verwertungsanlage an einen anderen Standort verlegte. Sie nutzte die Chance, an zentrumsnaher Lage in direkter Nachbarschaft zu Grün- und Erholungsräumen neuen Wohnraum schaffen zu können, und lancierte einen städtebaulichen Ideenwettbewerb. Ein einstufiges Bieterverfahren sollte danach die Übernahme der sechs Baufelder im Bau-recht regeln. Die Stadt sah damals noch vor, mindestens die Hälfte der Parzellen an gemeinnützige Bau-träger abzugeben.

Der Regionalverband Bern Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz bot 2013 an, das Bewerbungsverfahren unter diesen zu koordinieren, und setzte sich für eine vollständig gemeinnützige Lösung ein. Fünf Genossenschaften und eine gemeinnützige AG bewarben sich gemeinsam um die Baufelder, 2016 erhielten sie von der Stadt schliesslich den Zuschlag für das gesamte Areal. Ein Jahr später schlossen sich die Beteiligten zur Infrastrukturgenossenschaft Holliger (ISGH) zusammen. Diese koordiniert seitdem übergreifende Themen wie den Aussenraum, Allgemeinräume und das Zusammenleben der Siedlungsbewohner:innen. Die Bau-träger:innen planten und bebauten ihre Baufelder aber autonom und führten separate Projektwettbewerbe durch.

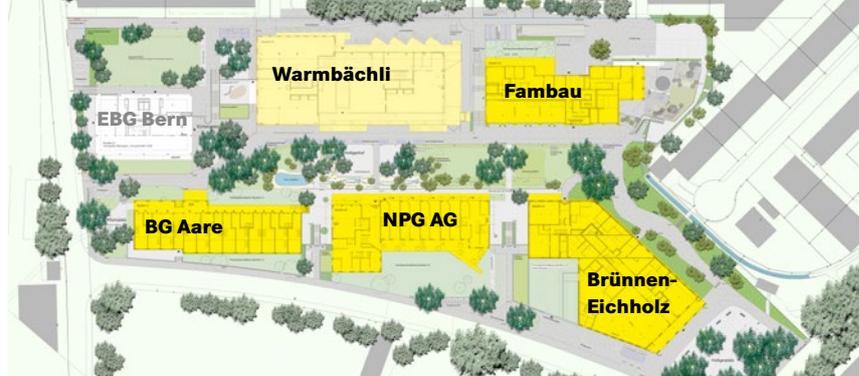
Kooperation zum Guten

Dank diesem Vorgehen, aber auch bedingt durch die ganz unterschiedlich aufgestellten Bau-träger:innen, ist auf dem Holliger ein vielfältiges Angebot für verschiedene Menschen und Wohnbedürfnisse entstanden. Von der eigens gegründeten selbstverwalteten Genossenschaft Warmbächli, die als einzige ein bestehendes Gebäude umgenutzt hat (siehe *Wohnen* 11/2021), über die gemeinnützige NPG AG für nachhaltiges Bauen bis zur Traditions-genossenschaft Fambau zogen alle am gleichen Strick. Jürg Sollberger von der ISGH, bis vor Kurzem Präsident des Regionalverbands Bern-Solothurn und treibende Kraft der Entwicklung, freut sich über die Kooperation: «Damit hat man in Bern Neuland betreten. Und es ist eine spannende, gelungene Mischung entstanden.» Natürlich seien die verschiedenen Kulturen bisweilen auch herausfordernd. Er ist aber überzeugt, dass man gegenseitig viel voneinander gelernt hat und sich die Angebote in sinnvoller Weise ergänzen und ins bestehende Quartier integrieren.

Autoarm und nachhaltig

Bei ihren Projekten hatten die Bau-träger:innen verschiedene Vorgaben einzuhalten. Zwingend war etwa das Bauen nach den Prinzipien der 2000-Watt-Gesellschaft und dem SIA-Effizienz-

Bild: zVg.



Die Genossenschaft Warmbächli hat 2021 ein Lager- zu einem Wohnhaus umgebaut, dieses Jahr wurden vier Neubauten bezogen. Das Projekt der EBG Bern verzögert sich.

pfad Energie. So verfügen nun alle Gebäude über PV-Anlagen, und jede Bau-trägerin versorgt ihre Mieter:innen mit Strom über einen hauseigenen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV). Die Häuser werden mit Fernwärme von EWB versorgt, wobei die bestehende Verteilzentrale im Untergrund genutzt wird. Der Holliger ist zudem autoarm ausgelegt. Er verfügt über eine gemeinsame Einstellhalle, ein Projekt verzichtet sogar ganz auf eigene Parkplätze. Möglich machen dies Mobilitätskonzepte und zahlreiche Veloabstellplätze, aber auch die eigens verlängerte Buslinie 12, die Fahrgäste in ein paar Minuten direkt zum Bahnhof Bern bringt.

Städtebaulich gesetzt waren die Volumetrien, die maximale Gebäudehöhe von bis zu sechzig Metern und die überhohen Erdgeschosse. Gewünscht für die sehr dichte Überbauung wurden flexible und vielfältige Wohnangebote, im Übrigen gab es grossen gestalterischen Spielraum, der auch rege genutzt wurde (siehe folgende Seiten). Ein Wohnanteil von mindestens achtzig Prozent sowie der gemeinsame, stark durchgrünte Hof und ein neuer Stadtplatz als Auftakt zum Areal waren ebenfalls vorgegeben.

Die Bau-träger:innen auf dem Holliger verpflichten sich zur Anwendung von Belegungsvorschriften und zur Kostenmiete; angestrebt wurde dabei ein Unterschreiten der BWO-Kostenlimite um fünf bis zehn Prozent, was teilweise auch erreicht wurde. Gemäss Martin Zulauf von der ISGH beträgt die durchschnittliche Miete zwischen 220 und 230 Franken netto pro Quadratmeter und Jahr, was für Neubauten in Bern günstig sei.

Das letzte Haus

Noch nicht gebaut werden konnte das letzte Gebäude. Auf der sechsten Parzelle im Holliger will die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern ein Holzhybrid-Hochhaus erstellen. Ein Wettbewerb dazu wurde bereits durchgeführt und 2021 ein Projekt ausgewählt. Aus brandschutztechnischen und Kostengründen sind Nachjustierungen nötig. Genehmigt die GV das angepasste Projekt und erfolgen keine Einsprachen, können die Bagger frühestens 2026 auffahren. Bis dahin wird die Brachfläche als zusätzlicher Aussenraum genutzt.

www.holliger-bern.ch



Bild: Daniel Kaufmann



Mehrere Jahre wurde die Holliger-Brache vielfältig zwischen-genutzt und kulturell bespielt. Daraus entstanden auch Impulse für das Wohnprojekt.

Gemeinschaft im Fokus

Die NPG AG für nachhaltiges Bauen realisiert auf dem Holliger ihr zweites Projekt. Auch hier setzt die gemeinnützige Bauträgerin auf Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und Partizipation.

Die hellgelben Metalltreppen und Laubengänge fallen sofort ins Auge. Sie verbinden strassenseitig die Wohnungen des Längshauses über alle vier Geschosse und setzen ein deutliches Zeichen: Diese «Terrasse commune» dient dem Austausch. Aus dem gleichen Grund wurde neben den privaten Aussenbereichen im untersten Geschoss viel Platz gelassen für einen Gemeinschaftsgarten.

Ebenerdig ist auch die grosse Waschküche untergebracht, die eine Doppelfunktion übernimmt: Sie kann bei Bedarf auch als hauseigener Gemeinschaftsraum mit Gartenzugang genutzt werden. Die NPG AG setzt auf Selbstorganisation der Bewohner:innen. Diese schliessen sich in einem Hausverein zusammen und bestimmen selbst, wie sie das Zusammenleben regeln, den Gemeinschaftsgarten gestalten sowie bewirtschaften und die Jokerzimmer einrichten.

Gefragte Grosswohnungen

Angestrebt waren eine hohe Flexibilität bei der Nutzung und veränderbarer Wohnraum. So gibt es unterschiedlich grosse Einheiten, die drei Jokerzimmer können wahlweise an Wohnungen angeschlossen oder separat genutzt werden, und durch Doppeltüren lassen sich Räume abtrennen. Während sich im siebengeschossigen Turmbau übers Eck angeordnete Zwei- bis Viereinhalbzimmerwohnungen mit eigenem Balkon befinden, gibt es im Längsbau auch Maisonetten sowie drei Grosswohnungen mit 8, 8 ½ und 13 ½ Zimmern, die sich zur Laube hin orientieren. Zwei davon könnten dereinst wieder in kleinere Einheiten aufgeteilt werden. Bedarf dafür zeichnet sich aber nicht ab, im Gegenteil: Das Interesse an den Grosswohnungen ist beachtlich. Geschäftsführer Ilja Fanghänel: «Für die drei Einheiten gingen zehn Bewerbungen ein.» Auch die restlichen Wohnungen konnten problemlos vermietet werden, wobei sich besonders viele junge Familien bewarben. Die Hälfte der Mieter:innen stammt aus dem Quartier oder hat sonst einen Quartierbezug. 86 Erwachsene und 47 Kinder leben nun hier.

Das mit seinen graugrünen Eternitfasaden industriell anmutende Gebäude-



Im NPG-Haus sind 43 Wohnungen entstanden. Auf der Hofseite befinden sich die privaten Bereiche, strassenseitig verbindet eine «Terrasse commune» alle Geschosse des Längshauses.



ensemble ist Minergie-P-Eco-zertifiziert. Beim robusten Betonbau setzt die NPG auf Low-tech-Lösungen; so wurde beispielsweise eine einfache Nachstromlüftung installiert, und die Storen sind mit Handkurbeln ausgestattet. Die Metallkonstruktion der Laubengänge wurde

erst nachträglich montiert, so dass die Bauteile demontierbar sind und wiederverwendet werden können. Die gemeinnützige AG betreibt autofreie Siedlungen und verzichtet auf dem Holliger auf Parkplätze. Stattdessen gibt es eine grosse, gut zugängliche Veloeinstellhalle. lp

Bauträgerin

NPG AG für nachhaltiges Bauen, Bern; gegründet 2004, total 83 Wohnungen

Architektur

Studio DIA Architekten, Bern

Umfang

43 Wohnungen mit 2 bis 13 ½ Zimmern, davon 5 Maisonetten und 3 Grosswohnungen, 3 Jokerzimmer, öffentliche Bibliothek, Kindergarten, gemeinsamer Garten

Baukosten (BKP 1-5)

CHF 19,5 Mio. (inklusive PV-Anlage)
CHF 4667 /m² HNF

Mietzinsbeispiel

4 ½-Zimmer-Wohnung, 93,2 m², 1. OG:
1748 CHF plus ca. 310 CHF NK



Geschickt genutzter Platz



Beim breiten Backsteinbau sorgen raumhohe Fenster und Lichthöfe für eine gute Belichtung. Im ersten Geschoss steht den Bewohner:innen eine Terrasse zur Verfügung.



Bild: DrMag

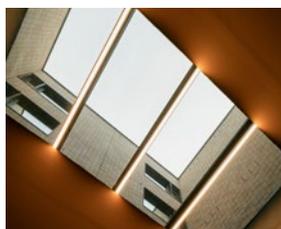


Bild: Jonas Spengler



Bild: Wohnen

Mit grossen Projekten kennt sich die Berner Traditionsgenossenschaft Brünnen-Eichholz aus. Auf dem Holliger hat sie 62 komfortable Wohnungen für ein gemischtes Publikum erstellt.

Freundlich und hell empfängt der ausladende Backsteinkomplex der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz die Besucher:innen am Holligerplatz und bildet damit den selbstbewussten Auftakt zum Areal. Hohe Arkaden öffnen sich zum begrünten Platz mit Sitzgelegenheiten, das hier angesiedelte Restaurant und ein Laden fungieren als Scharnier ins Quartier. Ebenfalls hier platziert wurde der Waschsalon, so dass eine eigentliche Begegnungszone entstanden ist.

Auf die Übergangssituation und die anspruchsvolle Hanglage reagiert die Architektur mit gestaffelten Geschosshöhen, geknickten Fassaden und einer Terrasse im ersten Geschoss auf der Westseite. Sie steht allen Hausbewohner:innen zur Verfügung, zusammen mit dem angrenzenden Gemeinschaftsraum.

Lichthöfe und langlebige Materialien

Für eine gute Belichtung der breiten Gebäude sorgen Fenster, die über die ganze Raumhöhe von 2,6 Metern reichen, sowie

zwei Lichthöfe, an denen die Küchen und Eingangsräume der Wohnungen liegen. Eine optimale Raumnutzung war der Brünnen-Eichholz besonders wichtig. Daniel Stebler, Bauherrenvertreter im Mandat der Genossenschaft für das Bauprojekt: «Wir haben deshalb bei den Wohnungen zum Teil die maximale Quadratmeterzahl für die Wohnungsbelegung ausgenutzt und sind bei der Gebäudehöhe bis knapp unter die Hochhausgrenze gegangen.»

In den bis zu neungeschossigen Häusern haben so 62 barrierefreie Wohnungen mit eineinhalb bis fünfeinhalb Zimmern Platz gefunden. Sie beherbergen 136 Erwachsene allen Alters sowie 39 Kinder und reichen vom Single- bis zum Familienhaushalt. Die Wohnungen konnten ohne Printinserate vermietet werden. Stebler: «Allein über die beiden Webseiten vom Holliger und vom Bachsteiner kamen mehr als 300 Bewerbungen herein.»

Brünnen-Eichholz setzt auf hochwertige und langlebige Materialien – nicht nur bei der prägnanten Backsteinfassade, sondern auch beim Innenausbau, wo zum Beispiel komfortable Küchen und edle Keramikfliesen zum Einsatz kamen. Neben gut geschnittenen Grundrissen mit nutzungsneutralen Räumen sorgen praktische Details wie Reduits und Einbauschränke für einen hohen Wohnkomfort. Ebenso wurde auf einen effizienten Materialeinsatz geachtet, etwa bei der Lüftung, wo eine minimale Lösung mit Zu- und Abluft installiert wurde. Durch eine umsichtige Planung und die Möglichkeit, Baumaterialien zwischenzulagern beziehungsweise vor Preiserhöhungen zu kaufen, konnte der gesetzte Kostenrahmen eingehalten werden. *lp*

Bauträgerin

Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, Bern; gegründet 1955, total rund 2000 Wohnungen

Architektur

Brügger Architekten AG, Thun

Umfang

62 Wohnungen mit 1 ½ bis 5 ½ Zimmern, Bistro, Laden, Coworking-Büro, Büro

Baukosten (BKP 1-5)

28,9 Mio. CHF
4200 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiel

4 ½-Zimmer-Wohnung, 109 m²:
2000 CHF plus 320 CHF NK



Bild: Roland Trachstler

Familien-Überraschungsei

Lange konzentrierte sich die Baugenossenschaft Aare auf Alters- und Apartmentwohnen. Auf dem Holliger hat sie nun bezahlbare Familienwohnungen erstellt. Und zeigte sich dabei innovativ.

Mit seiner glänzenden Lochblechfassade und den klaren Kuben wirkt der zweigeteilte Bau im hinteren Arealteil nüchtern. Umso überraschender ist, was sich hinter der schnörkellosen Optik verbirgt – konzeptuell und architektonisch. Denn die BG Aare, erklärt Projektleiterin Gerda Schnetzler, wollte auf dem Holliger unkonventionelle Wohnungen für Familien schaffen. «Und zwar bunt durchmischt und in allen Ausprägungen. Hier sollen also auch Alleinerziehende, Teenager, getrennte Elternteile oder betreuende Gross-eltern leben können.» Deshalb wurden drei ganz unterschiedliche Wohnungstypen konzipiert, die dank Schiebetüren flexibel nutzbar und zusätzlich durch Schaltzimmer temporär erweiterbar sind.

Wer normale Geschosswohnungen bevorzugt, wird im Turmbau fündig. Ein ganz besonderes Raumerlebnis ermöglichen hingegen die dreigeschossigen sowie die verschachtelten Splitlevelwohnungen im Längsbau. Galerien öffnen sich zu überhohen, lichtdurchfluteten Wohnbereichen, Bullaugen aus den Zimmern und offene Treppen schaffen Sichtbezüge. Trotz optischer Grosszügigkeit, so Schnetzler, habe man kompakte Grundrisse und eine hohe Ausnutzung erreicht.

Spielplatz auf dem Dach

Aus gestalterischen Überlegungen, aber auch aus ökologischen und Kostengrün-



Bild: Daniel Kaufmann

Auch das Wohnhaus der BG Aare besteht aus einem Längs- und einem Turmbau. Unterschiedliche Wohnungstypen und eine grosse Dachterrasse stehen den Mieter:innen zur Verfügung.



Bild: Daniel Kaufmann



Bild: Damian Poffet

den wurden vor allem robuste und möglichst wenig behandelte Materialien verwendet: Sichtbeton, Metalltreppen mit Holzstufen, Einbauschränke aus Sperrholz, Eichenparkett und Gussasphalt prägen das Bild. Schnetzler: «Wir wollten Ehrlichkeit. Das sind echte Materialien, das darf man auch sehen.» Wo immer möglich, wählte die Genossenschaft Baustoffe und Lieferanten aus der Umgebung aus. Bei den Waschmaschinen und Tumblern entschied sie sich für ein kreislauffähiges Mietmodell.

Gemeinschaftlichkeit soll im Familienhaus gepflegt werden – auf freiwilliger Basis, betont Schnetzler. Baulich ist man dafür gerüstet, vor allem auf der Dachterrasse: Neben einem bepflanzten Grünbereich lädt eine teilüberdachte Fläche samt Feuerstelle zu geselligen Anlässen. Der angrenzende grosse Spielplatz mit himmelblauem Tartanbelag dürfte vor allem bei den 70 Kindern und Jugendlichen gut ankommen, die seit Kurzem zusammen mit 80 Erwachsenen das Haus beleben. Beaufsichtigt werden können sie bei Bedarf von der Waschküche aus, die direkt daneben liegt. Weitere Begegnungsmög-



Bild: Damian Poffet



Bild: Wohnen

lichkeiten bieten breite Laubengänge und eine Laubenküche, die von den Bewohner:innen selbst eingerichtet und verwaltet werden soll.

lp

Bauträgerin

Baugenossenschaft Aare Bern;
gegründet 1921, total 364 Wohnungen

Architektur

Fritschi Beis Architektur, Bern

Umfang

40 Familienwohnungen mit 3 ½ bis
5 ½ Zimmern, 8 zumietbare Jokerstudios

Baukosten (BKP 1-5)

total 20,84 Mio. CHF
4580 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele

4 ½-Zimmer-Wohnung, 115m² (7. OG):
1750 CHF plus 365 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung, 126m² (3-stöckig,
mit Galerie):
2340 CHF plus 400 CHF NK

Solide und für alle da



Bilder: Jan Hellman

Beim Fambau-Gebäude wurden Teile der ehemaligen KVA-Garagen als Hangsicherung stehen gelassen und in den Bau integriert. Sie werden nun als Einstellhalle genutzt.



Grössere Familienwohnungen in Kombination mit vielen Kleinwohnungen stehen im Wohnhaus der Fambau im Fokus. Die Berner Traditionsgenossenschaft bietet damit jungen Familien, Singles und Paaren ein neues Zuhause.

Da, wo früher die Kehrrechtverwertungsanlage (KVA) Warmbächli stand, erhebt sich heute der durch Vor- und Rücksprünge gegliederte Fambau-Block. Dieser Vergangenheit erweist die Kompaktfassade eine direkte Referenz: Das Wohngebäude ist ebenso wie zuvor die KVA vertikal durch Pfeiler gegliedert. Den industriellen Charakter betonen auch die Leichtbetonbänder unter den Fensterbrüstungen und der Sichtbeton in den Treppenhäusern.

Spuren der KVA finden sich aber nicht nur in den optischen Bezügen, sondern auch ganz real: Teile ihrer ehemaligen Garagen wurden als Hangsicherung stehen gelassen. Deren Integration in die Wohnbauten bereite der Fambau einiges Kopfzerbrechen, erinnert sich Geschäftsführer Alexander Schaller: «Die alten Wände sind fast zwanzig Meter hoch, und das unterirdische Volumen ist

fast gleich gross wie das oberirdische.» Die alten Gebäudeteile werden nun als Einstellhalle genutzt.

Hell und wohnlich

In den 63 Wohnungen hingegen ist von der industriellen Vergangenheit wenig zu spüren. Für Wohnlichkeit sorgen Fensterfronten, die viel Licht hineinlassen, geöltes Parkett in den Wohnräumen und Küchen sowie Eingangstüren aus Vollholz. Die Decken erhielten einen Gipsglattstrich, die Wände einen Abrieb, die Küchenkombinationen sind in neutralem Grau gehalten. Praktisch sind die vielen eingebauten Schränke und Garderoben.

Mit diesem wertigen, eher konventionellen Angebot richtet sich die Fambau an die breite Bevölkerung. Explizit ansprechen wollte man vor allem auch ältere Menschen sowie Singles und Paare. Einen grossen Anteil machen deshalb Wohnungen mit zweieinhalb Zimmern aus. Weil im Erdgeschoss eine Doppelbasisstufe mit Kindergarten und Primarschule untergebracht ist, wurden zudem die grösseren Wohnungen gezielt an junge Familien vermietet.

Um unter den 600 Parteien, die sich bewarben, geeignete Mieter:innen zu finden, wurden die Wohnungen nur nach Besichtigung und persönlichem Gespräch durch einen Vermietungsausschuss vergeben. Mit dem erreichten Mix ist Schaller zufrieden: «Insgesamt haben nun 103 Menschen ihr neues Zuhause in einer lebendigen Gemeinschaft gefunden. Grösstenteils sind das Familien mit Kindern, es gibt aber auch Senioren, die hier ihren Ruhestand geniessen. Besonders erfreulich ist, dass einige der Bewohnenden aus dem Quartier stammen.» ■

Bauträgerin

Fambau Genossenschaft, Bern;
gegründet 1945, rund 3000 Wohnungen

Architektur

Müller Sigrüst, Zürich, und Christian Salewski & Simon Kretz, Zürich

Umfang

63 Wohnungen mit 1½ bis 5½ Zimmern,
2 Grossbüros (vermietet an NPOs), Doppelbasisstufe (Kindergarten/Primarstufe)

Baukosten (BKP 1-5)

total 31,5 Mio. CHF
5920 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiel

4 ½-Zimmer-Wohnung, 92–99 m²:
1687–1872 CHF plus 280 CHF NK