



Gelungene Metamorphose

Die Wohnbaugenossenschaft Giebel hat ein Bürogebäude in ein selbstverwaltetes, generationenübergreifendes Gemeinschaftswohnhaus umgebaut. Es ist heute energieautark.

Daniel Krucker



Bilder: Tilman Rösler

Dem modern anmutenden Wohngebäude sieht man nicht an, dass es früher ein Bürohaus war.

Das Gebäude

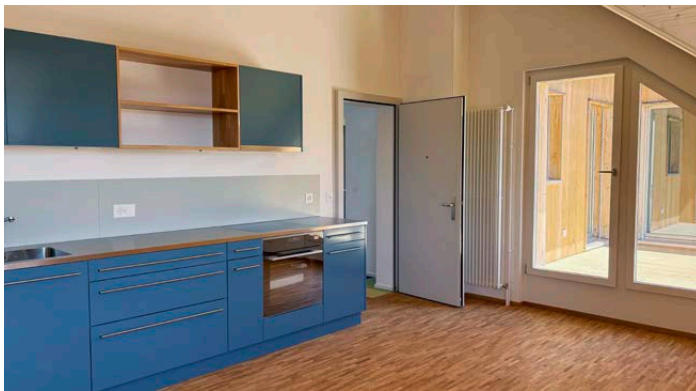
Die Gewerbeliegenschaft in Ostermundigen (BE) wurde 1975 erbaut und vom Personalverband des Bundes als Bürogebäude genutzt. Die Wohnbaugenossenschaft Giebel hat es 2021 gekauft. Bis zum Umbau ab Herbst 2023 wurde das Gebäude von einem jungen Wohnkollektiv mit einfachen Mitteln in ein Wohnhaus verwandelt und zwischengenutzt. Parallel dazu entwickelte die Genossenschaft mit den künftigen Bewohnenden das Umbauprojekt. Sie bestimmten Wohnungsmix, Gemeinschaftsflächen und Ausstattungsdetails mit.

Welches Ziel wurde mit dem Projekt verfolgt?

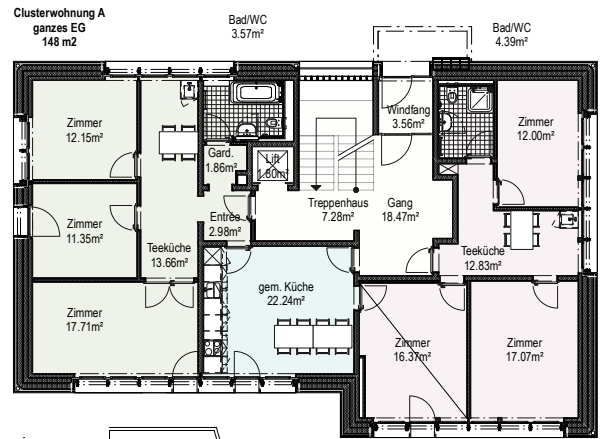
Die Wohnbaugenossenschaft Giebel wollte ein weiteres Haus mit einer bunten Hausgemeinschaft realisieren, unter Einbezug der Bewohner:innen. Baulich sollten eigentlich möglichst viele Oberflächen erhalten, alle tragenden Wände stehen gelassen und nur ein paar zusätzliche Wände sowie Küchen und Bäder neu eingebaut werden. Während der Planung stellte sich dann aber heraus, dass der Wandputz im ganzen Gebäude mit Asbest armiert war. So musste das Haus fast in den Rohbauzustand zurückversetzt und neu ausgebaut werden. Ein zusätzliches und voll zum Wohnen nutzbares Geschoss wurde durch das Anheben des Dachstuhls erreicht.

Was zeichnet den Bau architektonisch und baulich aus?

Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wurde das Dachgeschoss in Holzbauweise aufgestockt. Die holzverkleidete Fassade ist dick gedämmt, die neuen Balkone sind mit transparenten Solarmodulen überdacht und schaffen Aussenräume, die sowohl privat als auch gemeinschaftlich nutzbar sind. Angestrebt war, möglichst viel der bestehenden Bausubstanz wiederzuverwenden. So hat man beispielsweise die Konstruktion der Fassadendämmung mit den Sparren des alten Dachstuhls gebaut und bei den Fenstern nur die Verglasungen ausgetauscht. Auf wenig Raum ist ein sehr vielfältiges Wohnungsangebot entstanden. In der früheren Einstellhalle für 15 Autos sind nun die



Wohnung im neuen Dachstock.



Eine der Clusterwohnungen belegt das ganze Erdgeschoss. Entstanden sind aber auch reguläre Familienwohnungen.

Kellerabteile und die Waschküche eingebaut. Zusätzlich gibt es einen grossen Velokeller mit Werkstatt und einen Boxkeller, wo man sich fit halten kann.

Was wurde bei Energieversorgung und Nachhaltigkeit verbessert?

Die energetische Erneuerung stand weit oben auf der Agenda. Mit einer vollflächigen PV-Anlage, der Aussendämmung und weiteren Massnahmen wie einer Wohnungslüftungsanlage erreicht der Bau den Minergie-A Standard. Das Haus ist heute energieautark. Eine Luft-Wärmepumpe ersetzt den alten Ölbrenner, der Strom vom Dach wird mit einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) im Haus verbraucht, bevor Überschüsse ins Netz eingespeist werden. Alle Neubauteile und die Balkone wurden in Holz erstellt und mit naturbelassener Fichtenschalung verkleidet. Der vollständig rückgebaute Innenputz mit Asbestfasern ist teilweise durch Lehmputz ersetzt.

Was hat sich sonst noch verändert?

Der Aussenraum wurde in einen naturnahen Garten umgestaltet. Es gibt standortgerechte Pflanzen, Totholz für Kleintiere und neue Frucht bäume. Um die knappe Fläche optimal zu nutzen, ist ein Teil der Rampe zur Einstellhalle mit einer Holzterrasse abgedeckt worden. Den asphaltierten Aussenparkplatz hat man mit offenen Verbundsteinen zum sicherfähigen Fahrradabstellplatz umgenutzt.

Welche Herausforderungen gab es?

Die Asbestsanierung war anspruchsvoll. Auch erwies sich die alte Konstruktion mit tragenden gemauerten Trennwänden als sehr unflexibel. Deshalb brauchte es für die Raumeinteilung statischen Zusatzaufwand. Wegen sehr unterschiedlicher Wohnungsgrössen war die Leitungsführung für Bäder, Küchen und Lüftun-

gen aufwändiger als gedacht. Es bestand eine hohe Luftdichtigkeit, und man musste Platz schaffen für die Lüftungsanlage. Ebenfalls anspruchsvoll war das Erfüllen der Brandschutznormen.

Weshalb hat es von der Planung bis zum Einzug vier Jahre gedauert?

Die Genossenschaft kaufte das Haus 2021, investierte vom Vorprojekt bis zur Ausführungsplanung zweieinhalb Jahre und baute dann eineinhalb Jahre um. Für ein partizipatives Projekt dieser Art sind vier Jahre nicht besonders lang. Die künftigen Bewohnenden organisierten sich in Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen. Jede AG wählte eine Vertretung in die Baukommission, die zusammen mit einer professionellen Bauherrschaftsvertreterin Ansprechpartnerin für die Planenden war. Zu Verzögerungen führte auch die Asbestsanierung. Leider konnte Giebel vor dem Kaufangebot keine Schadstoffermittlung durchführen, was bei einer Liegenschaft von 1975 offensichtlich dringend nötig gewesen wäre.

Welche Erkenntnisse nimmt die Genossenschaft aus dem Projekt mit?

Die Komplexität des Einbaus der ganzen Haustechnik wurde anfänglich unterschätzt. Es gab zudem die erwähnten planerischen Herausforderungen. Insgesamt waren die Ziele sehr ambitioniert, der überdurchschnittlich hohe Planungsaufwand hat sich aber gelohnt.

Baudaten

Bauträgerin

Wohnbaugenossenschaft Giebel, Bern

Architekt

Planwerkstatt Architekten, Bern

Umfang

5 Wohnungen mit 1½ bis 4½ Zimmern, 1 Clusterwohnung mit 3 Einheiten + 7 Zimmern für 6 Personen, 1 Gross-WG-Cluster mit 12 Zimmern für 10 Personen

Baukosten (BKP 1-5)

3,4 Mio. CHF total
5457 CHF/m² HNF

Finanzierung

- Fördergelder Stiftung Solinvest und Fonds de Roulement
- Anteilscheine 10 000 CHF pro erwachsener/m Bewohner:in
- verzinste Darlehen der Mitglieder und von Nahestehenden
- Restfinanzierung (56 %) durch Hypotheken der ABS

Mietzinsbeispiele

3 ½-Zimmer-Wohnung, 63 m²:
1340 CHF + 140 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung, 99 m²:
2050 CHF + 140 CHF NK