

Abo Warmbächli-Areal

Die Grossbaustelle, die Holligen urban macht

Nachhaltig, günstig, urban: Die Siedlung, die derzeit auf dem Berner Warmbächli-Areal entsteht, ist ein absolutes Wunschkind der Berner Wohnbaupolitik. Ein Augenschein.



Benjamin Bitoun

Publiziert: 12.08.2020, 09:28



Grossbaustelle Warmbächli-Areal: Industrie-Brache und die ehemalige Tobler-Halle werden Schritt für Schritt zur modernen Siedlung.

Foto: Nicole Philipp

«Eine Berner Win-Win-Situation», sagt Martin Zulauf, der über das Areal führt. Er ist Präsident der Infrastrukturgenossenschaft Holliger (ISGH), in der alle sechs gemeinnützige Wohnbauträger vertreten sind. Persönlich ist er jedoch mit keiner der Genossenschaften verbunden.

Durch sein Gewicht habe der Insel-Aushub den Boden genügend verdichtet, so dass zwei der sechs Gebäude darauf errichtet werden könnten, sagt Zulauf. Zudem werde ein Teil davon verwendet, um das Loch auf dem unteren Teil der Brache aufzuschütten bis unter das Mauerstück, wohin der temporär versetzte Stadtbach an seinen angestammten Platz rückverlegt werde.



Wenn der Stadtbach 2021 rückverlegt wird, wird die Grube bis auf die Höhe des Krokodil-Graffitis aufgefüllt.

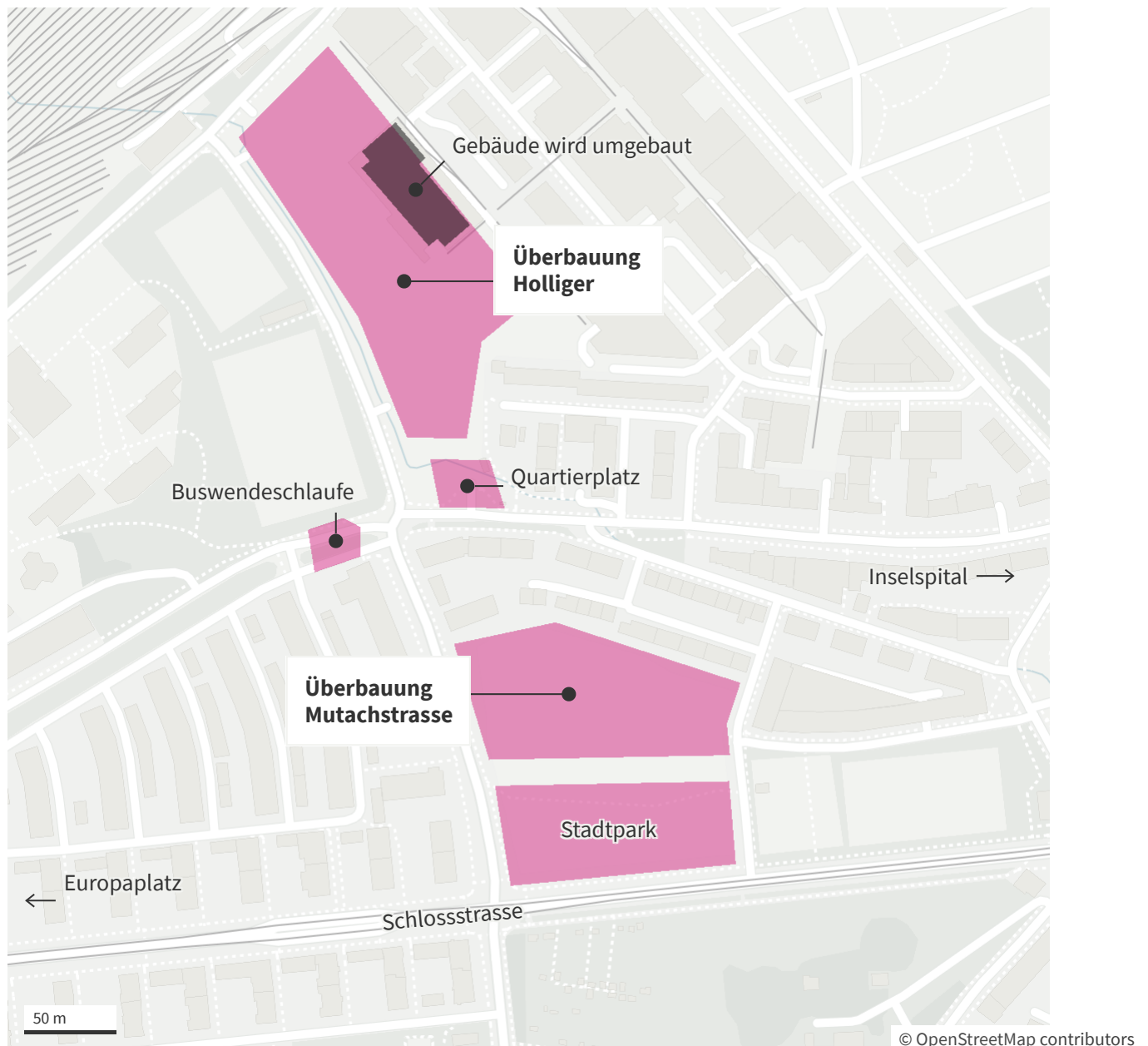
Foto: Nicole Philipp

Gebaut wird auf dem Warmbächli-Areal etappenweise. Während die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli als erste letzten Herbst mit den Umbauarbeiten am ehemaligen Lagerhaus begann, wird das Siegerprojekt der Eisenbahner-Baugenossenschaft erst im kommenden Herbst ausgewählt. Ebenfalls

Auf den ersten Blick scheint die Grossbaustelle auf dem Warmbächli-Areal wie jede andere. Bauteile und Holzpfosten liegen herum. Dort, wo vor zwei Jahren noch ein riesiges Loch in der Brache der ehemaligen Kehrrechtverbrennungsanlage klaffte, türmen sich Berge an aufgeschütteter Erde. Und aus dem Rohbau gegenüber ertönt das Kreischen einer Betonfräse.

Bei genauerem Hinsehen entpuppt sich die Baustelle jedoch als eine Art Bern Miniature. Denn beim Rohbau handelt es sich um das Betongerippe des ehemaligen Lagerhauses der Bernischen Chocolat Tobler, das nun umgebaut wird. Und bei der aufgetürmten Erde um 40'000 Quadratmeter Aushub von der Baustelle des neuen Insel-Bettenhochhauses.

Grossbauprojekte in Holligen



noch diesen Herbst werden die Genossenschaften Fambau und Brünnen Eichholz mit ihren Bauprojekten beginnen, im Herbst 2021, Anfang 2022 und Anfang 2023 erfolgt der Baustart der Baugenossenschaft Aare und der Npg AG.

Beeindruckende Raumhöhe

Martin Zulauf führt in die ehemalige Lagerhalle, durch die künftigen Gewerbeflächen im Erdgeschoss und die Gemeinschaftsräume im ersten Stock. Mit einer Höhe von fünf Metern und den massiven Pfeilern erinnern sie an das Mittelschiff einer Kathedrale. Und auch in den darüber liegenden Mietwohnungen wird die Höhe der Räume überdurchschnittlich sein, sagt Zulauf.



Die unteren Geschosse der umgebauten Tobler-Halle bestechen durch ihre Raumhöhe.

Foto: Nicole Philipp

Wie die nackten Gemeinschaftsräume genau gestaltet werden, darüber entscheidet dereinst ein Siedlungsverein, in dem sich Mieterinnen und Mieter aus allen sechs Wohngebäuden engagieren können. «Das Gleiche gilt grösstenteils auf für den Innenhof und die restliche Umgebung der Siedlung», so Zulauf. Dies entspreche der

neuen Doktrin der Stadt Bern, nach welcher bei der Ausgestaltung neuer Siedlungen den Mietern möglichst viel Mitspracherecht eingeräumt werden soll.

Buslinie 12 endet künftig vor neuen Siedlung

^ Infos ausblenden

Die Siedlung Holliger auf dem Warmbächli-Areal soll auch in punkto Nachhaltigkeit vorbildlich werden. Sie wird nach den Normen der 2000-Watt-Gesellschaft gestaltet. Zudem kommen gemäss Bauordnung auf eine Wohnung 0.5 Parkplätze.

Um die Mobilität der Mieterinnen und Mieter zu gewährleisten, wird deshalb die Buslinie 12 entsprechend verlängert. Das teilten die Verkehrsdirektion und städtischen Betriebe Bernmobil und der Energie Wasser Bern (EWB) vergangene Woche mit. Statt am Knoten Friedbühlstrasse/Freiburgstrasse endet die Buslinie ab 2022 an der Schenkstrasse. Die Bauarbeiten für die Verlängerung der Buslinie beginnen Mitte August. Die bisherige Endstation «Holligen» wird in «Anna Seiler Haus» umbenannt. Die neue Endstation «Holligen» wird direkt nach dem Knoten Freiburgstrasse/Warmbächliweg entstehen.
bit/sda

Unüblich ist auch der angestrebte Wohnungsmix: 67 Wohnungen sind im Gebäude geplant, bei acht davon handelt es sich um Grosswohnungen mit 8 bis 15 Zimmern für Wohngemeinschaften. Gebaut würden aber auch viele Kleinwohnungen mit Kochnischen, die sich dann grosszügige Gemeinschaftsräume teilen, sagt Zulauf. Als «Clusterwohnungen» werden sie bezeichnet. «Das Konzept ist vergleichbar mit dem der Überbauung Kalkbreite in Zürich», sagt Zulauf. Das Konzept scheint anzukommen: Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli habe sämtliche Wohnungen bereits vermieten können, so der Berner Architekt.

4.5-Zimmerwohnung kostet 1750 Franken

Ebenfalls in der Bauordnung vorgegeben ist Abgabe der Wohnungen zu Kostenmiete. Im Baurechtsvertrag mit Immobilien Stadt Bern, der Eigentümerin des Landes, wurden Maximalmieten festgelegt. Angestrebt werde ein Betrag von rund 220 Franken pro Quadratmeter, sagt Zulauf. «Damit kostet eine durchschnittliche 4.5-Zimmerwohnung rund 1750 Franken.»

Stadtbach gibt den Takt vor

Wieder draussen, läuft Martin Zulauf voraus auf den unteren Teil der Brache, wo die Genossenschaften Fambau und Brünnen- Eichholz 120 gemeinnützige Wohnungen, einen Doppel-Kindergarten, einen Quartierladen und ein Café mit Bezug zum Platz bauen werden. Dafür muss jedoch zunächst das Niveau angehoben werden – «auch, damit der Stadtbach wieder an seiner natürlichen Stelle fliessen kann», sagt Zulauf.

Und für einmal ist es mit dem Stadtbach wieder ein Stück Bern, der das Warmbächli-Areal prägt. Weil der Bach nämlich das Kühlwasser der Eisbahn Weyermannshaus abführt, kann er nur von April bis Ende August 2021 trockengelegt werden. Diese Zeit muss reichen, um die Baufelder aufzuschütten und den Bach umzuhängen – sonst bleibt das beliebte Weyerli im nächsten Jahr eisfrei.

Die Holliger-Überbauung in Zahlen

^ Infos ausblenden

- 356 Wohnungen, rund die Hälfte davon mit 4.5 oder mehr Zimmern
- 5000 Quadratmeter Flächen für Gewerbe und Ateliers
- 360 Quadratmeter Gemeinschaftsräume
- 1 Doppelkindergarten, 1 Kita, 1 Quartierladen und 1 Bistro

- Miete für eine 4.5-Zimmerwohnung: 1750 Franken exklusive Nebenkosten
- Anzahl Bewohner: 900 bis 1000
- Bezug der letzten Wohnungen: Voraussichtlich 2025

Publiziert: 12.08.2020, 09:28

0 Kommentare

Ihr Name

Speichern



MEHR ZUM THEMA



Abo **Grossbaustellen in Bern**

Zwei Überbauungen, die Holligen verändern werden

In nächster Nähe zueinander entstehen im Holligen-Quartier 400 gemeinnützige Wohnungen. Rekordverdächtig: An der Mutachstrasse werden 5,5-Zimmer-Wohnungen für 1100 Franken Miete vergeben.

12.08.2020

