



Das Haus 29 im Neubauquartier
«Schönberg-Ost» am Ostrand von Bern.



Grauer Kratzputz, gelbe Markisen und plastische
Feinheiten prägen das schlichte Äussere.



Grundriss Regelgeschoss: Die gefliesten Bäder und Küchen wirken
wie Intarsien in der ansonsten rohen Materialisierung.

Kochen wie im Freien

Städtebau und Planung behindern in «Schönberg-Ost» den Bau günstiger Mietwohnungen. Dank des eleganten Grundrisses mit Jahreszeitenzimmer gelingt dies trotzdem.

Text:
Palle Petersen
Fotos:
Rolf Siegenthaler

«Das Banale und das Schlaue trennen oft nur Winzigkeiten», sagt der Architekt Philipp Esch. Das Haus 29 steht inmitten des gutsituierten Neubauquartiers «Schönberg-Ost», nahe des Berner Bärengrabens. Die Anlagestiftung Adimora steckte sich das ehrgeizige Ziel, in diesem Umfeld günstige Mieten anzubieten, und erstellte kompakte Wohnungen: 59 und 71 Quadratmeter für 2½ und 3½ Zimmer. Philipp Esch spricht vom Ansporn, einen Grundriss auf Effizienz zu trimmen, und von der mathematischen Eleganz, die ein schwieriges Problem in wenigen Schritten zu lösen vermag. Wer entwirft, weiss: Viel Arbeit steckt hinter dem, was selbstverständlich wirkt.

Die Ecke als Herz des Wohnens

Treppe, Lift und Podest bilden den kompakten, Z-förmigen Kern des Hauses. Darum herum sind vier Geschosswohnungen beinahe punktsymmetrisch angeordnet. Die nach aussen drängenden Grundrisse finden ihren Abschluss in den Gebäudeecken als «Jahreszeitenzimmer»: Küchen, die auch Loggien sind.

Diese Doppelnutzung ist der Kern des Projekts und macht aus weniger mehr. Sie braucht weniger Platz als getrennte Nutzungen, bietet neue Möglichkeiten des Gebrauchs – Kochen wie im Freien, zum Beispiel –, und sie schafft finanziellen Spielraum, da die aufwendigen Anschlüsse von Balkonen entfallen. Diesen Spielraum wissen Bauherrschaft und Architekten wiederum zu nutzen: Statt

mit der üblichen glasierten Keramik sind die Küchenrückwände mit Fliesen aus durchgefärbtem Feinsteinzeug verkleidet, und das hinauf bis zu den Oberschränken. Englisch verlegt bedecken die Fliesen in Rot, Grau und Weiss auch den Boden. Das Muster entwarfen Buol & Zünd für eine Wohnüberbauung in Aesch, Esch Sintzel Architekten verwendeten es in ihrer Berner Wohnüberbauung «Brunnmatt-Ost», für die sie 2013 im Wettbewerb «Die Besten» den von Hochparterre verliehenen Hasen in Gold erhielten. Hier taucht das Muster wieder auf. Bewährtes wiederholen spart Planungskosten.

Durch raumhohe Schiebetüren, die einmal in und einmal entlang der Wand gleiten, wird das Jahreszeitenzimmer zum hellen und offenen Raum. Feuerverzinkte Stahlstaketten reihen sich zum Geländer, das sich um die Gebäudeecken windet und ein haushohes Gitter bildet. Bald werden hier Pflanzen ranken und Fallarm-Markisen mit rötlichem Acrylstoff Schatten spenden. Nicht nur an heissen Sommertagen ist diese Küche das Herz des Wohnens.

Bürgerliche Konventionen, einfache Konstruktionen

Obwohl kompakt, sind die Räume gut möblierbar und stehen in sinnvollen Beziehungen. Die Raumfolge entspringt den bürgerlichen Konventionen. Ein Entrée bildet den Auftakt, sodass man nicht in die Wohnung platzt. Das Wohnzimmer bietet eine gefasste Sofaecke. Die Winkelküche des Jahreszeitenzimmers verschränkt sich mit dem Schlafzimmer und schafft dort Platz für einen Schrank. Das Schlafzimmer ist direkt mit dem Bad verbunden, das als Durchgangsraum zum Entrée führt. Auch hier liegt englisch verlegtes Feinsteinzeug am Boden, diesmal dun-



Das Jahreszeitenzimmer ist Küche, Loggia und Wintergarten in einem. Stehen die Schiebefenster offen, kocht man wie im Freien.



Landschaftsbild zur Wohnüberbauung «Schönberg-Ost», siehe Seite 7.

kelgrün und einen Sockel ausbildend, darüber rahmt ein hellgrünes Mosaik einen in der Wand versenkten Spiegelschrank. Totgespart? Fehlangeige!

Das Bad und das Jahreszeitenzimmer sind Intarsien im Rohbau. Lasierte Betondecken und beige Anhydritböden fliesen, geschliffen und versiegelt, durch die Wohnungen. Die Wohnungstrennwände und das Treppenhaus sind betoniert, die restlichen Wände gemauert. Alles trägt und ist innen von weissem Abrieb überzogen, auch die Fassaden. Aussen schützt erdfarbener Kratzputz das däm-mende Einsteinmauerwerk. 42 Zentimeter stark bildet es durchgehende Streifen ohne Dilatationsfugen. Über dem Eingang springt es zurück, an den Ecken nach vorne. Auf diese Weise zeichnen sich die Schiebetüren des Jahreszeitenzimmers aussen plastisch als Eckrisalite ab.

Baumusterausstellung und Stadtbau-Fiasko

Der Boden für das Neubauquartier gehört der Berner Burgergemeinde. Sie teilte es in acht Baufelder und ver-gab diese im Baurecht. 2010 erhielten vier Anlagestiftun-gen der Pensimo und die Architekturbüros Esch Sintzel, Graber Pulver und Rolf Mühlethaler den Zuschlag für das Baufeld D, genauer für sieben von dessen acht Parzellen. Die Architekten teilten die Häuser untereinander auf. Sie gruppieren sich nun um eine Tiefgarage und verstecken interessante Grundrisse hinter ihren braven Fassaden, die den Regeln des Quartiersplans gehorchen. Rund um das Baufeld D ist eine Baumusterausstellung aus Architek-turclichés entstanden. Obwohl ein Begleitgremium über die Planung wachte, verstösst vieles gegen die Regeln: auskragende Ecken oder privatisierte Aussenräume im Erdgeschoss zum Beispiel.

Das städtebauliche Konzept stammt vom Architek-ten Hans Kollhoff. Entlang der nahen Autobahn setzte er schützend einen Gebäuderiegel mit Dienstleistungsflä-chen. Auf den übrigen sieben Baufeldern mit 55 Parzellen

erlaubt das Konzept jeweils annähernd quadratische Bau-körper mit drei Geschossen plus Attika. Diese Punktbau-weise bezieht sich auf das umliegende Quartier Schoss-halde, wo erst die Sommersitze der Patrizier und später Baugruppen für den gehobenen Mittelstand entstanden. Die neue Bebauung ist mit einer Ausnützung von 1,7 zwar dicht, doch schaffen die aufgeblasenen Stadtvillen unent-schlossene Frei- und viele Resträume.

Nur vergleichsweise günstig

«Schönberg-Ost» wird wirtschaftlich funktionieren. Die Lage ist privilegiert und Wohnraum in Bern Mangelwa-re. Doch zur urbanen Vielfalt, zur Durchmischung von Nut-zungen und sozialen Schichten trägt die Burgergemeinde als Baurechtsgeberin nicht sehr viel bei. Im Kontext des Stockwerkeigentums bilden Wohnungen mit 150 Quadrat-metern keine Ausnahme.

Die Voraussetzungen für preisgünstige Wohnungen sind hier nicht optimal. Erstens haben Punktbauten mit lediglich drei Vollgeschossen und bautechnisch aufwen-digen Attikas einen geringen Skaleneffekt. Zweitens legt der Städtebau mit seiner Dichte ein Hochparterre nahe, was jedoch einen zweiseitig begehbaren Lift erfordert, um die Häuser behindertengerecht zu erschliessen. Und drittens treibt die Pflicht, für sieben eher kleine Bauten drei Architekturbüros anzustellen, die Planungskosten in die Höhe. Weil sich die Architekten auf Kratzputz als Fassadenmaterial einigten, spielt das günstige Adimora-Wohnhaus von Esch Sintzel Architekten nun in der Liga der teureren Häuser auf dem Baufeld. Es spart vor allem innen, an Oberflächen, und es spart bei der Wohnfläche. Dank kompakter Wohnungen mit Küchenloggien bleibt der Mietpreis von 1700 und 2000 Franken für 2½- und 3½-Zimmerwohnungen vergleichsweise günstig. Das liegt an den Grundrissen. Sie sind eben nicht banal, sondern einfach, aber schlau angelegt. ●

**Wohnüberbauung
 «Schönberg Ost»,
 Baufeld D, Haus 29, 2016**
 Von-Gunten-Strasse 7,
 Bern
 Bauherrschaft:
 Anlagestiftung Adimora,
 vertreten durch Pensimo
 Management
 Architektur:
 Esch Sintzel, Zürich
 Projektleiter:
 Jonathan Bopp
 Auftragsart: Investoren-
 wettbewerb, 2010
 Totalunternehmer:
 Steiner, Zürich
 Bauingenieure: smt
 Ingenieure + Planer, Bern
 Landschaftsarchitektur:
 extra Landschafts-
 architekten, Bern
 Gesamtleitung Planung
 Baufeld D, Schönberg-
 Ost: Graber Pulver
 Architekten, Bern
 Investitionsvolumen
 Adimora: Fr. 4,5 Mio.
 (ohne Land, da im Baurecht)
 Anzahl Wohnungen: 13
 Mietpreis 3½-Zimmer-
 Wohnung (72 m²):
 ab Fr. 1900.– mtl. inkl. NK