

Projektwettbewerb Holliger

Auf dem Weg zum Hochhaus-Gemeinsinn

Weil Bern die Kehrichtverbrennung ausserhalb des Zentrums im Westen der Stadt konzentriert, kann die Wohnnutzung an den alten Standort nachrücken. Unter dem Namen «Holliger» entsteht auf dem Areal ein neues Quartier mit gemeinnützigem Wohnraum. Auf dem Baufeld O1 errichtet die Eisenbahner-Baugenossenschaft (EBG) Bern ein Hochhaus. Über einen Projektwettbewerb ermittelte sie die architektonische Lösung.

Von Manuel Pestalozzi

Der «Holliger» hat seinen Namen vom Weiler Holligen, der sich einst entlang der alten Hauptstrasse von Bern nach Freiburg erstreckte und bis auf das gleichnamige Schloss weitgehend im Siedlungsgebiet der Stadt aufgegangen ist. Der Name bezeichnet einen von Nordwesten sanft nach Südosten abfallenden Geländestreifen, der südwestlich, entlang des Warmbächliwegs von Sportplätzen, nordöstlich von einem Wohn- und Industriegebiet begrenzt wird. Am oberen Ende verläuft die Böschung zum Gleisfeld westlich des Hauptbahnhofs, am unteren Ende die historische Freiburgstrasse, die seit bald hundert Jahren eine ruhige Quartierstrasse ist. Es ist ein zentrumsnahes und trotz Bahnnahe und Gewerbenutzung wenig lärmbelastetes, durchgrüntes Gebiet, das sich gut für eine Wohnnutzung eignet.

Schritt für Schritt zum Ziel

Der beschriebene Projektwettbewerb ist eine Etappe eines langen Entstehungsprozesses. Die Geburtsstunde des künftigen Quartiers schlug vor zehn Jahren. Im September 2012 genehmigte das Berner Stimmvolk den Erwerb des Areals der damaligen Kehrichtverbrennungsanlage von Energie Wasser Bern (ewb) durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Im Auftrag des Fonds bestimmte die Stadt Bern die Arealstrategie und das qualitätssichernde Verfahren als die einzuschlagende Route zur Schaffung des gewünschten neuen Wohnquartiers.

Noch im gleichen Jahr lancierte sie einen städtebaulichen Ideenwettbewerb mit mehreren Beurteilungskategorien und Siegerteams. Mit dieser Basis folgten ein Areal-Infrastrukturkonzept, ein Rahmen- und Entwicklungsplan und dann ein einstufiges Bieterverfahren für die Übernahme



Über einer zweigeschossigen Sockelpartie soll das Hochhaus primär als Holz-Modulbau realisiert werden.

Bild und Plan: Jaeger Koebelin Architekten

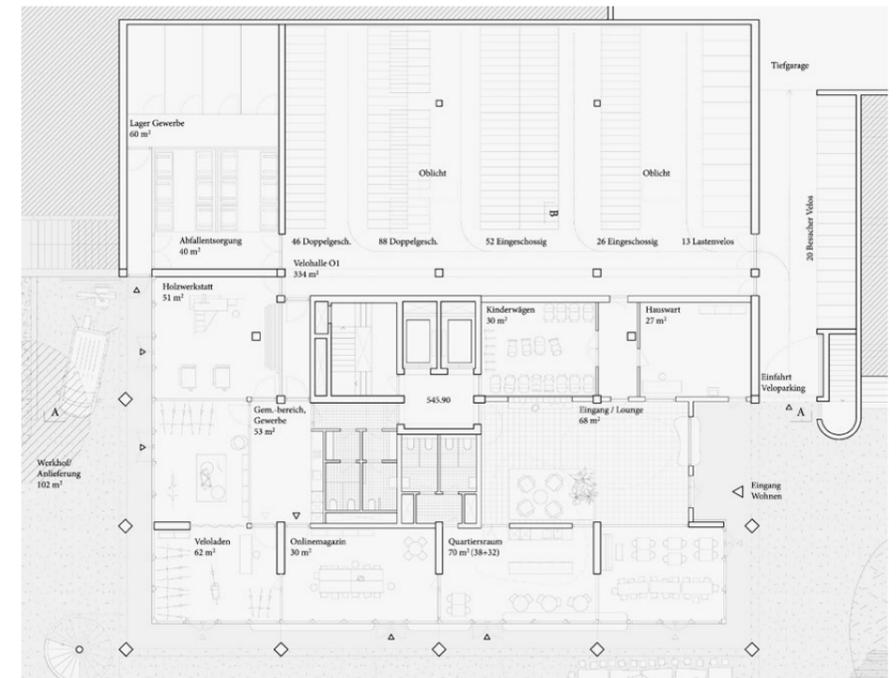
von sechs definierten Baufeldern im Bau-recht. Den Zuschlag erhielten 2016 die Eisenbahner-Baugenossenschaft (EBG) Bern, die Genossenschaft Warmbächli, die Fambau Genossenschaft, die Baugenossenschaft Aare Bern, die Npg AG für nachhaltiges Bauen und die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz. Die sechs gemeinnützigen Wohnbauträger schlossen sich in einer Infrastrukturgenossenschaft zusammen.

Die nächste Etappe bestand in der Erstellung einer Überbauungsordnung auf der Basis der Siegerprojekte des städtebaulichen Ideenwettbewerbs. 2018 wechselte das Areal den Namen von Warmbächli-Areal in «Holliger». Die neue Bezeichnung gibt schon erste Hinweise zur Struktur des neuen Quartiers, das eine hohe Dichte aufweisen soll: Sein Zentrum soll der Holliger Hof bilden, ein Freiraum, an dem alle Hauszugänge und die Gemeinschaftsräume liegen. Dieser Freiraum wird von Norden nach Süden durchflossen von einem kleinen Siedlungsbach. Gespiesen wird dieser vom Stadtbach, der sich aus nordwestlicher Richtung dem Areal nähert und das alte Bern fast seit der Gründung mit Nutzwasser versorgte, während im Gegensatz dazu das Warmbächli beim Bad Marzili in die Aare mündet.

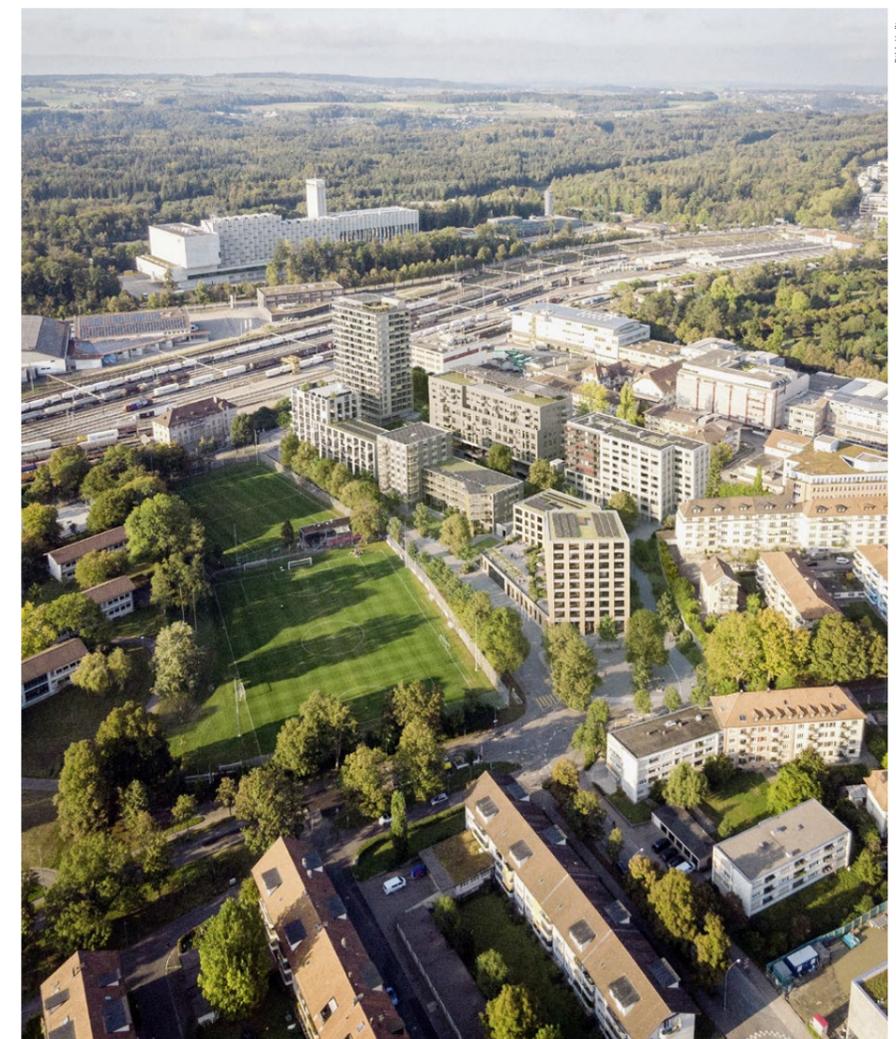
Leuchtturmprojekt gesucht

Um das Areal mit seiner städtebaulichen Umgebung zu verknüpfen, übernehmen die Neubauten die Massstäblichkeit des westlich angrenzenden Industriegebiets. Die sechs tiefen, grossen Baufelder ähnlicher Grösse binden damit auch die Volumetrie eines Gewerbebaus auf dem Areal gut ein. Er bleibt erhalten und wird Teil von «Holliger». Die Bebauung erfolgt in Etappen, beginnend von Süden her mit dem Umbau und der Erweiterung des erwähnten Gewerbegebäudes. Im Jahr 2019 wurden Projektwettbewerbe für die ersten vier neu zu bebauenden Baufelder entschieden. Bei zwei Projekten fand im November 2021 der Spatenstich statt. Etwas später begann der Planungsprozess beim Baufeld O1, an der nördlichen Grenze des Areals, auf dem sich gemäss der Überbauungsordnung ein Hochhaus erheben soll. Es ist nahe dem höchsten Punkt des Areals, das Baurecht liegt hier bei der EBG.

Die EBG schrieb 2019 den Projektwettbewerb mit der Absicht aus, auf dem Baufeld O1 einen neuen Quartierbaustein mit einem maximalen Nutzungsmass von 8600 Quadratmetern oberirdische Geschossfläche (Gfo) zu erstellen und zusätzlich einen Mindest-Anteil nicht störende Arbeitsnutzung von 750 Quadratmetern zu

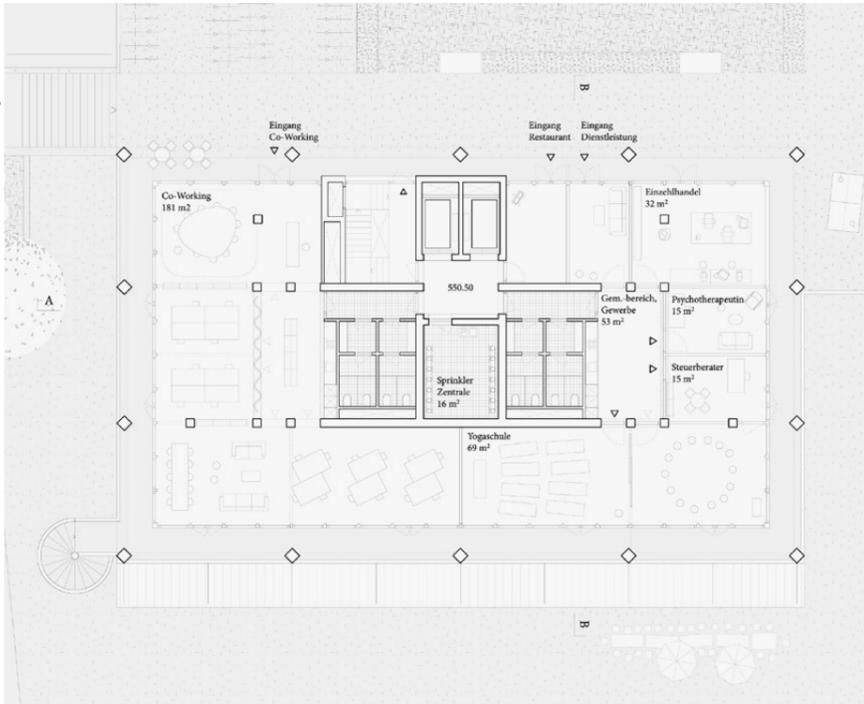


Der Eingang zum Wohnhochhaus befindet sich am Hof der Siedlung. Von der Lobby besteht ein ebener Zugang zur unterirdischen Einstellhalle.

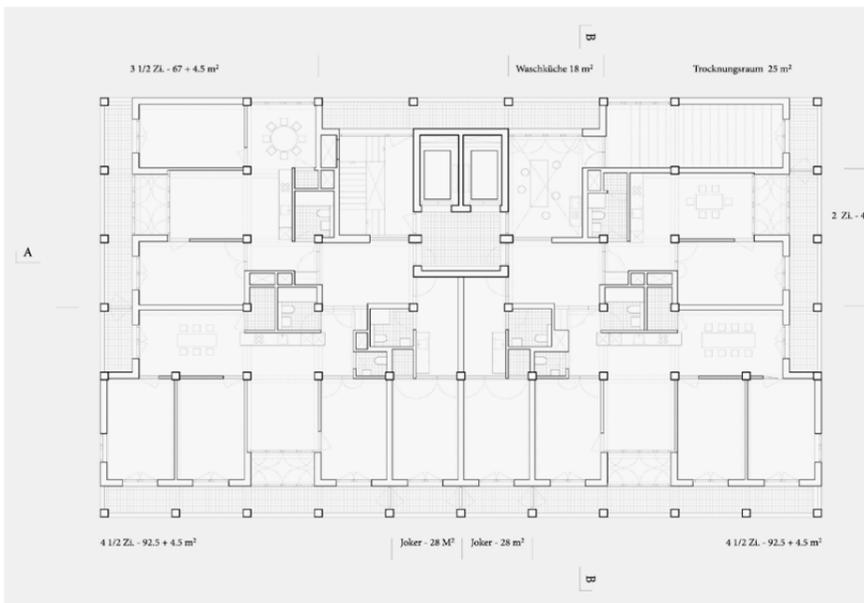


Beim «Holliger» sind die Baufelder um einen zentralen Platz gruppiert. Das Hochhaus befindet sich auf dem Baufeld O1 ist am oberen Ende des Areals, die neue Energiezentrale jenseits der Gleise.

Bild: Holliger



Auf dem Geschoss über dem Eingang am Hof befinden sich diverse Gemeinschaftsräume und ein separater Zugang zum Restaurant im Dachgeschoss.



Der Grundriss des 5. Obergeschosses zeigt, wie in einem regelmässigen Deckenraster ganz unterschiedliche Wohn- und Gemeinschaftsangebote untergebracht sind.

entwickeln. Gesucht wurde «ein soziales und ökologisches Leuchtturmprojekt», wobei sich die Bauherrschaft bereit erklärte, auch unkonventionelle Ideen mitzutragen. Sie strebte einerseits stadtnahen, preiswerten Wohnraum an. Andererseits sollte auch der Nachweis erbracht werden, dass sich die Hochhäuser mit einer zentralen verti-

kalen Erschliessung besonders eignen, Begegnung zu fördern und so der Anonymität entgegenzuwirken. In einem Workshop hatte die EGB ihre Mitglieder gebeten, ihre Ideen und Visionen zum Neubauprojekt bekanntzugeben. Eine Auswahl der Rückmeldungen war Teil der Wettbewerbsunterlagen. Gewünscht wurde unter anderem eine sinn-

volle Integration der Regenwassernutzung. Weitere Anregungen betrafen die Reduktion des hohen Energieverbrauchs, der beim Waschen und Trocknen der Wäsche entsteht, sowie das Anlegen attraktiv gelegener Trocknungsräume mit ergänzenden Begegnungsräumen.

Bei der Wohnnutzung erwartete die EGB von den Entwürfen, dass sie eine gute Durchmischung von Altersstufen und Lebensformen ermöglichen, wobei auch Jokerzimmer, Studios oder das Zusammenschalten mehrerer Einheiten als Cluster zur Sprache gebracht wurden. Als Schwerpunkt im Angebot nannte sie kostengünstigen Wohnungen für Haushalte mit Kindern. Besondere Aufmerksamkeit erwartete die Baugenossenschaft von den Entwurfsteams bei der sozial und ökologisch sinnvollen Ausgestaltung der «Vertikalen» des Hochhauses.

Zwanzig Etagen mit Schlusspunkt

Zwölf präqualifizierte Architekturbüros reichten beim Projektwettbewerb für das Baufeld O1 Entwürfe ein. Alle wurden zur Beurteilung zugelassen. Die Projekte der engeren Wahl mussten sich im September 2020 einer erweiterten Vorprüfung unterziehen. Für die beiden Spitzenreiter ergänzte man das Verfahren um eine optionale Bereinigungsstufe. Sie bot Gelegenheit für eine Reaktion auf Kritikpunkte, welche von der Jury geäussert wurde. Die zwei Teams gingen auf dieses Angebot ein und erhielten für den Mehraufwand ein Honorar. Sie belegten bei der definitiven Rangierung im Januar 2021 die Spitzenplätze. Das Rennen machte schliesslich das Projekt «Frau Holle» von Jaeger Koechlin Architekten ETH BSA SIA, Basel.

Das Projekt «Frau Holle» besteht aus einem zwanziggeschossigen, im Grundriss rechteckigen Punkthochhaus, dessen Schmalseiten dem Holligerhof respektive dem Gleisfeld zugewandt sind. Zwei Geschosse befinden sich im Erdreich, das obere von ihnen dehnt sich aus in die untere Ebene einer Einstellhalle in der Nordostecke des Areals. Über ihnen befindet sich das Hofgeschoss mit dem Haupteingang am Holligerhof, an die obere Ebene der Einstellhalle grenzend, gefolgt vom Erdgeschoss auf dem Niveau der Bahnstrasse, die das Quartier im Norden begrenzt. Die zweigeschossige, in die Topographie eingefügte Sockelpartie bildet die Basis für insgesamt fünfzehn Wohngeschosse sowie einer «Krone»: das abschliessende Dachgeschoss.

Das Gebäude ist als Holz-Beton-Hybridbau konzipiert. Ein Betonkern steigt in der zurückversetzten Fassadenebene auf der östlichen Längsseite auf. Er umfasst zwei feuerwehraugliche Liftschächte und ein grosszügiges Treppenhaus mit Treppenaug. Die Untergeschosse und die beiden Sockelgeschosse sind in Stahlbeton geplant. Ein Kranz aus Stützen, die zum streng orthogonal aufgebauten Gebäude um 45 Grad gedreht und in regelmässigen Abständen angeordnet sind, umreisst das Volumen.

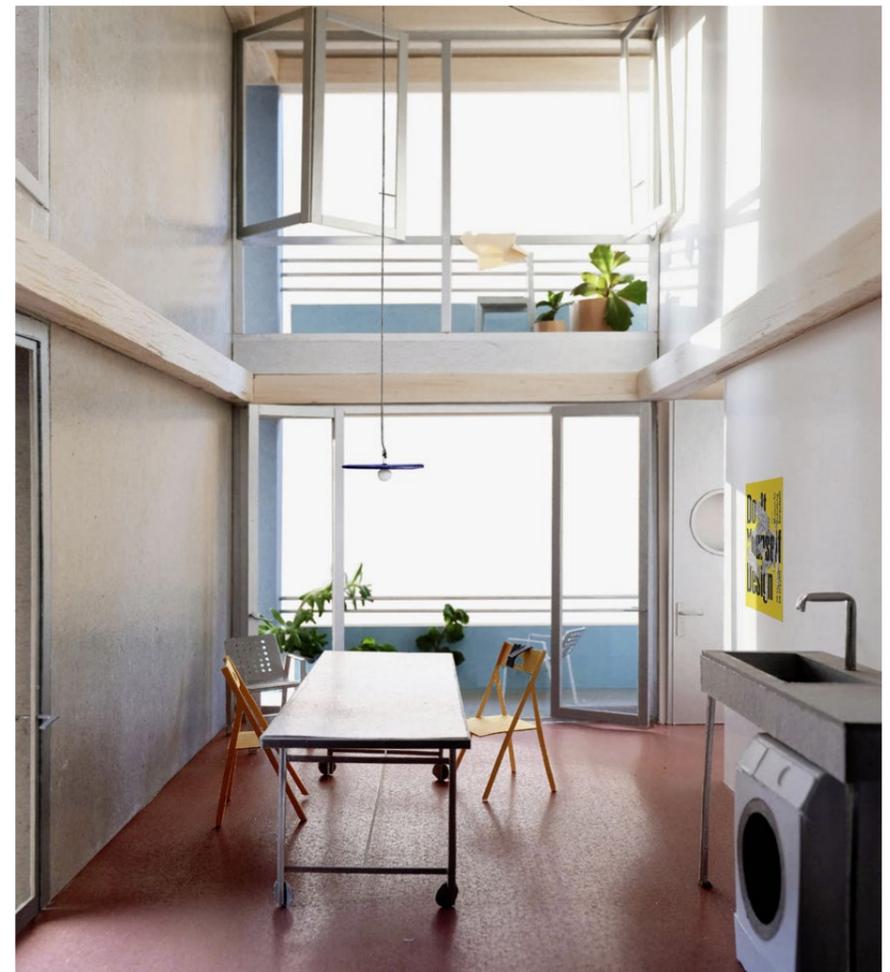
Die Fassadenebene verläuft hinter diesen Stützen, dazwischen bleibt Raum für laubengangartige Passagen. In den Wohngeschossen tragen Stützen aus Baubuche GL75 mit einem quadratischen Querschnitt von 36 mal 36 Zentimetern die Lasten ab. Die Stockwerke sind in 6,5 mal 3,25 Meter grosse Felder für vorfabrizierte Holz-Beton-Verbunddecken gegliedert. Deren Anordnung und Spannweiten bestimmen die Gestalt der Fassade: Wenn die Schmalseite des Deckenelements an sie grenzt, halbieren sich die Stützenabstände der Sockelpartie, und hinter den Stützen liegt der Abschnitt einer Balkonzone. Ab dem siebten Obergeschoss sind vor den Stützen durchlaufende Photovoltaik-Module befestigt. Sie betonen als Brüstungselemente die Horizontale.

Wie ein Bienenstock

Das Projekt macht interessante Vorschläge für die Entwicklung eines Gemeinschafts-sinns im Hochhaus. Es gibt für alle Wohneinheiten einen Haupteingang, er führt von einer Nische am Holligerhof in eine geräumige, rund vier Meter hohe Lounge. Westlich der Lounge, am Weg aus dem Hof in die Bahnstrasse, reihen sich am kurzen Laubengang diverse Gemeinschafts- und Gewerberäume auf, für die im Zentrum des Geschosses eine stattliche Anzahl Toiletten zur Verfügung steht. Auf der östlichen Hangseite befinden sich eine Hauswartloge und ein Abstellraum für Kinderwagen, welche direkt von der Lounge her zugänglich sind. Zwischen ihnen gibt es einen Durchgang in die unterirdische Einstellhalle. Hinter der Lounge befindet sich die Lift-Lobby, hinter ihr das Treppenhaus mit einem «Tageslichtbrunnen». Das Treppenhaus hat im oberen Sockelgeschoss einen zusätzlichen Eingang, der von der Bahnstrasse her über einen äusseren Treppenaufgang erreichbar ist. Auch auf dieser Ebene sind die Räume mit mehr als drei Metern überhoch. Das Entwurfsteam



Gemeinschaftsräume im Sockelbereich verstärken die Anbindung an das Quartier, indem sie Begegnungszonen schaffen für den sozialen Austausch.



Bei Workshops konnten EGB-Mitglieder Ideen einbringen. Gewünscht wurden Waschräume als Begegnungszonen. Die hohen Räume sollen auch Blickbezüge zu anderen Geschossen ermöglichen.

sieht hier Büro- und Gymnastikräume vor. Ein separates Entrée ist für das Restaurant auf dem Dach vorgesehen. Für die Wohn-geschosse mit insgesamt 78 Etagenwoh-nungen, inklusive zwei Clusterwohnungen mit sieben Zimmern und zehn Jokereinhei-ten, entwickelte das Entwurfsteam fünf dreigeschossige Nachbarschaftseinheiten mit je 15 oder 16 Wohnungen unterschied-licher Grösse. Sie teilen sich Gemein-

schaftsräume an der Ostfassade, südlich des Erschliessungskerns. Diese sind so-wohl direkt von der jeweiligen Liftlobby als auch vom Treppenhaus über einen of-fenen Laubengang hinter dem Kern hin-durch erreichbar. Jeder Nachbarschaftsein-heit steht eine überhohe Waschküche mit anschliessendem Trocknungsraum in der Südostecke zur Verfügung. So verbindet das Treppenhaus ausgedehnte Gemein-

Nachgefragt

... bei Barbara Beyeler, Architektin HTL

Welchen Stellenwert hat das Holliger-Hochhaus im EBG-Portfolio?

Das Hochhaus ist seit mehreren Jahrzen-ten der erste Neubau für das Portfolio der EBG Bern. Es bietet die Möglichkeit, zeit-gemässen Wohnraum anzubieten in einem Umfeld, das von den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften bespielt wird.

Wählte die EBG das Baufeld O1 für sich aus, weil hier ein Hochhaus vorgesehen war? Oder hätten Sie sich auch mit einem anderen Baufeld zufrieden gegeben?

Die Lösungsfindung hat zwischen den sechs Wohnbaugenossenschaften statt-gefunden. Die EBG Bern ist glücklich, das Hochhaus realisieren zu dürfen und damit wachsen zu können.

Ihre Baugenossenschaft hat schon Erfahrung mit Hochhäusern. Hatte dies einen Einfluss auf den Projektwettbewerb und die Festlegung des Siegerprojekts?

Unsere Wohnungen befinden sich in Hochhäusern aus den 1960er und 1970er-Jahren. Damals war von Gemeinschaftsräumen noch nicht unbedingt die Rede. Ebenso wurden die Erschliessungen eher als Durchgangsort geplant. Heute stehen wir diesbezüglich an einem anderen Ort. Das sieht man im Wettbewerbsprojekt, denn die Gemeinschaftsräume sind so angeordnet, dass sich über drei Geschosse vertikale Nachbarschaften mit rund 15 Wohnungen bilden. Die Korridore wer-den als Begegnungsorte gestaltet.

Spielte der Entscheid für eine Holz-Beton-Hybridbauweise bei der Bewertung eine Rolle?

Die EBG Bern hat sich bei neuen Bau-ten hohe ökologische Ziele gesetzt. In-sofern hat das bei der Bewertung eine Rolle gespielt.

Beim Betrachten der Pläne erstaunt, dass das Hochhaus mit Geschossflächen von rund 500 Quadratmetern nur einen peripheren vertikalen Fluchtweg hat. Gab das nicht zu reden?

Kaum. Die Brandschutzanforderungen sind sehr hoch. Diese fachgerecht zu er-füllen, wird eine grosse Herausforderung für die Planenden sein. Es funktioniert aber über eine vertikale Erschliessung.

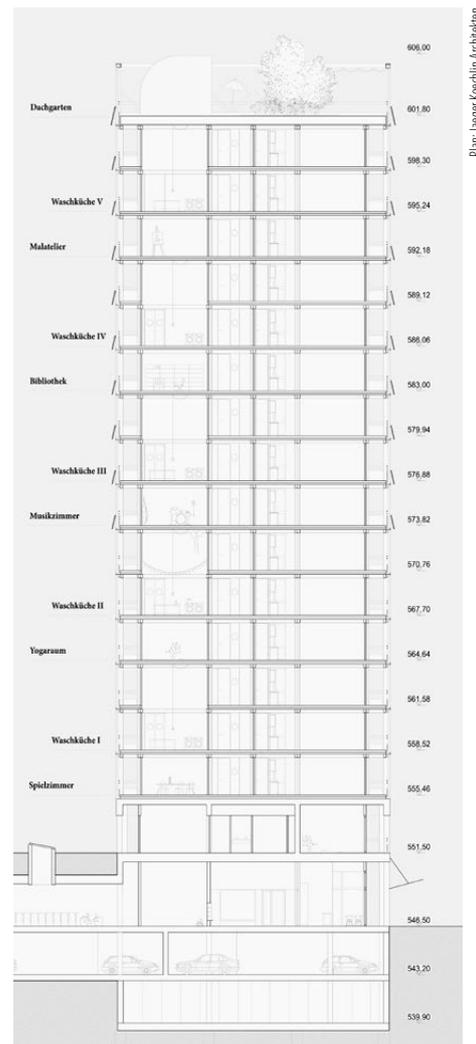
Das Entwurfsteam lieferte mit seinem Projekt auch einige Steckbriefe möglicher Mieterinnen und Mieter. Halten sie diese für realistisch? Sind sie repräsentativ?

Die Mitglieder der EBG Bern zeichnen sich bereits heute durch eine grosse Viel-falt aus. Wir sind überzeugt, dass sich die Lebensmodelle weiterentwickeln und noch mehr diversifizieren werden. Diesem Umstand Rechnung zu tragen und für die Zukunft gerüstet zu sein, scheint uns wichtig.

Welches ist der aktuelle Stand? rechnen Sie mit dem Spatenstich auf Baufeld O1?

Bis Ende 2022 soll das Vorprojekt abge-schlossen sein. Wenn alles rund läuft, werden wir den Spatenstich im vierten Quartal 2024 feiern können und die Wohnungen per Anfang 2027 auf den Markt bringen. (mp)

* Barbara Beyeler ist Vorsitzende der Bau- und Unterhalts-kommission der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG).



Im Schnitt ist das angestrebte, geschossübergreifende Gemeinschaftsgefühl zu erahnen.

schaftszonen, die teilweise auch Sichtbe-züge zwischen den Etagen zulassen. Mög-lichkeiten zur Begegnung gibt es hier mehr als genug, auch wegen der Wegführung. In den Etagen erschliesst die Liftlobby je-weils zwei grössere Vorräume, an denen die Eingänge von drei Wohnungen liegen.

Im Dachgeschoss ist ein öffentliches Res-taurant geplant. Es befindet sich in einem Pavillon, der von der Nordostecke etwas zurückversetzt ist und den Erschliessung-kern umschliesst. Nach Westen ist eine Aus-senterrasse vorgesehen. In einem zweiten Pavillon sind die Technikräume und eine Sauna untergebracht. Die beiden Volumina begrenzen eine kleine Parklandschaft. In der Südwestecke erlaubt eine Pergola ei-nen Blick hinab auf den Holligerhof. Und wenn das Gebäude wie anvisiert einen sub-stanziellen Beitrag zur Rettung des Klimas leisten kann, wird Frau Holle von hier vielleicht noch lange ihr Bettzeug aus-schütteln oder ausschütteln lassen. ■