



Bilder: Rolf Siegenthaler

Das neu sanierte Weissensteingut befindet sich im Herzen der Gartenstadt im Süden Berns. Zu erkennen sind die sanft vergrösserten Balkone der Alterswohnungen.

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern saniert geschütztes Weissensteingut

Das neue Herzstück in der Pioniersiedlung

Das spätbarocke Weissensteingut in der Gartenstadt der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern vereint Wohnhaus für Jung und Alt, Geschäftsstelle und Quartierzentrum. Es ist gelungen, ein historisch geschütztes Gebäude an heutige Wohn-, Arbeits- und Nachbarschaftsbedürfnisse anzupassen, indem Architekten und Denkmalpflege zusammenspannten.

Von Susanne Leuenberger

Die Gartenstadt Weissenstein, Pioniersiedlung der Eisenbahner-Baugenossenschaften Bern (EBG Bern), hat einen ganz eigenen Charakter. Parallelen und Symmetrien prägen das Quartier mit den 214 Einfamilienhäuschen und den Obstbäumen – und die Ausrichtung auf das historische Weissensteingut im Herzen der Siedlung. Seit Ende 2019 finden darin neu die Geschäftsstelle, die Gemeinschaftsräume des EBG-Zentrums, Alterswohnungen und Lofts für Singles und junge Paare Platz.

Das Grossprojekt wurde im Sommer 2018 in Angriff genommen. Es folgte auf die sukzessive

Sanierung der Einfamilienhäuser zwischen 2007 und 2016 (siehe *Wohnen* 4/2019). Beim Umbau des Guts wurde der riesige Dachraum aus- und umgebaut: Wo zuvor Lagerraum und Estrichabteile waren, sind vier Loftwohnungen für Singles und junge Paare entstanden. Acht bestehende Wohnungen im südlich ausgerichteten Teil des Gebäudes sind zu altersgerechten, möglichst schwellenfreien Wohnungen umgebaut worden, die durch einen neu eingebauten Lift erschlossen werden. Auch das Untergeschoss hat eine Erweiterung erfahren: In der bestehenden Unterkellerung sind nun im Mit-



Stirnseite: Die neuen Lukarnen der Dachwohnungen wirken stimmig. Verwendet wurden kupferfarbene Rahmen.



Rückseite: Mit Einverständnis der Denkmalpflege wurde im ersten Stock eine Balkonzeile ergänzt. Sie fügt sich unauffällig ins historische Bild ein.



Die vorhandenen Alterswohnungen wurden umgebaut. Dabei belies man die Raumstrukturen der Drei- und Vierzimmerwohnungen, machte sie aber barrierefrei. So sind die vergrösserten Balkone schwellenfrei zugänglich, die Bäder wurden mit bodenebenen Duschen ausgestattet.

teile zusätzliche Räume für die Geschäftsstelle und das neue Quartierzentrum untergebracht.

Einige der Sanierungsarbeiten sind auch von aussen sichtbar: Zum Umbau gehören so auch die südlichen Balkonerweiterungen, die Neuanlage einer Balkonzeile an der Rückseite des Mittelbaus und vier Lukarnen an der Stirnseite des Gebäudes, die die Loftwohnungen belichten. Ebenso wurde die stirnseitige Schau- fensterfront im Erdgeschoss vergrössert, hinter der sich die neuen Gemeinschafts- und Büroräume der EBG Bern befinden.

Enge Zusammenarbeit mit Denkmalpflege

Wenn man sich das Resultat ansieht, wirkt das Ganze harmonisch, fügt sich organisch in die architektonische Sprache des Quartiers und die historische Bausubstanz ein. Dass die Gesamtsanierung, Erweiterung und Umnutzung des historischen Gebäudes gelang, ist allerdings alles andere als selbstverständlich, sondern einer überaus umsichtigen, mehrjährigen Planung zu verdanken. Zentral dabei war die enge Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege.

Das Weissensteingut gilt – wie im Übrigen alle anderen Gebäude der EBG-Siedlung – als schützens- und erhaltenswert. Jede bauliche Änderung, die vorgenommen wurde, musste der historischen Bedeutung des Baus Rechnung tragen. Das spätbarocke Gut im Südwesten Berns wurde vor gut hundert Jahren vom Architekten Franz Trachsel, dem Erbauer der EBG-Gartenstadt, zu einem Wohn- und Gewerbebau umgebaut. Das 1780 erbaute Herrschaftshaus ist der einzig erhaltene dreigeschossige Landsitz im Raum Bern. Bereits Trachsel achtete auf eine sanfte Modernisie-

rung, die das historische Erscheinungsbild und die Gebäudesubstanz berücksichtigte, was den Bau architekturgeschichtlich doppelt erhaltenswert macht.

Zweite Umnutzung

So baute Trachsel den Herrschaftsbau weiter. Den Nordbau ergänzte er symmetrisch mit einem modernen Pendant im Süden und schaffte damit zusätzliche Wohnungen. Den Ökonomie- teil funktionierte er zum Ladenlokal um. Die Reihenhaussiedlung, die rundherum entstand, orientierte Trachsel nicht nur räumlich, sondern auch stilistisch am barocken Bau: Das ausgeprägte auskragende Walmdach mit dem Knick im untersten Viertel griff Trachsel etwa bei den Dächern der Einfamilienhäuser auf. Jedes Häuschen wurde damit zum eigenen kleinen Herrschaftsgut. So erstaunt es nicht, dass die Weissensteinsiedlung von der Denkmalpflege als «Gesamtwurf» gelobt wird.

«Beide Seiten, Architektinnen und Architekten sowie Denkmalpflege, hatten Respekt vor der Geschichte des Gebäudes, sahen aber auch das Potenzial», erinnert sich Andreas Wenger, Architekt bei W2H, die das Sanierungsprojekt realisierten. Vorausgegangen war dem Umbau eine von der EBG Bern und der Baugenossenschaft Brünen-Eichholz in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie, die das Verdichtungs- und Diversifizierungspotenzial des Wohnraums im gesamten Quartier zum Thema hatte. Dabei bezog sie auch die Denkmalpflege mit ein.

Verschiedene Lebensformen

Die EBG Bern interessierte sich vor allem dafür, wo es im Quartier allenfalls Potenzial zur Schaffung von alters- und barrierefreiem Wohnraum



Der Querschnitt zeigt die Erweiterungen über alle Ebenen des Gebäudes.



Durch den Umbau entstanden neue Dachwohnungen. Oberhalb der Küchenzeile dienen die neuen Lukarnen als Lichtquelle.

gab: Die Gartenstadt ist ein beliebtes, familienfreundliches Quartier, viele Bewohnerinnen und Bewohner leben seit Jahrzehnten in den Einfamilienhäuschen und bleiben auch im Alter. Für die EBG Bern ein Dilemma: «Wir verstehen den Wunsch der langjährigen Bewohner, im vertrauten Umfeld zu bleiben, sehen aber auch das Problem, dass die zweistöckigen Häuschen mit den engen Treppen alles andere als altersgerecht sind», sagt Sascha Kühne, Bauverantwortlicher von der EBG Bern. Und: Man will die Einfamilienhäuschen an junge Familien vermieten. «Die Warteliste fürs Quartier haben wir sistiert. Sie wurde schlicht zu lang.» Ein weiteres Desiderat: Es fehlte im Quartier an Wohnraum für Singles und junge Paare.

Der 2016 fertig erstellte Bericht sah nur wenig Spielraum für Neu- und Umbauten, erkannte aber die Möglichkeiten des Weissen-

steinguts. «Im ausladenden Dachbereich, in dem bisher lediglich Lagerraum und Estrichabteile angelegt waren, bot sich Verdichtung regelrecht an. Auch die Denkmalpflege begrüsst unsere Pläne, hier vier zusätzliche Wohnungen mit Galerie zu schaffen», erklärt Kühne. «Der Ausbau des Dachs war ein ebenso spannendes wie herausforderndes Unterfangen», sagt Architekt Wenger. So galt es, die Grundrisse der Wohnungen ausgehend von den bestehenden Lichtschächten und Lukarnen zu planen. Um die Lichtsituation in den neuen Wohnungen zu optimieren, setzte man zusätzlich zu den bestehenden Lichtschächten auf die Erweiterung bestehender Dachlukarnen zu sogenannten Schlepp-Lukarnen mit Biberschwanzziegeln, die wie ein aufgeschupptes Dach wirken. Sie fügen sich in das ästhetische Gesamtbild des Baus, ohne als Fremdkörper wahrgenommen zu werden, wie der Architekt erklärt: «Wir verwendeten hier bewusst auch dunkles Blech und dunkle Rahmen.»

Baudaten

Bauträger:

Eisenbahner-Baugenossenschaft
Bern, Bern

Architektur:

W2H, 3006 Bern

Bauleitung:

W2H, 3006 Bern

Umfang:

5 neue Dachwohnungen (1 oder 2 Zimmer, zum Teil mit Galerie), 8 Alterswohnungen (3 oder 4 Zimmer), Teilsanierung 4 Wohnungen im 1. OG, Lifteinbau, Geschäftsstelle, Gemeinschaftsräume, Erweiterung Balkone und neue Balkonzeile

Baukosten (BKP 1-5)

9,2 Mio. CHF

Mietzinsbeispiele:

Dachwohnungen neu:

1-Zimmer-Wohnloft, 67 m²:

1222 CHF plus NK 120 CHF

2-Zimmer-Wohnloft, 87 m²:

1390 CHF plus NK 125 CHF

Alterswohnungen:

3-Zimmer-Wohnung, 89 m²:

alt: 636 CHF plus NK 180 CHF

neu: 1290 CHF plus NK 135 CHF

4-Zimmer-Wohnung, 101 m²:

alt: 717 CHF plus NK 180 CHF

neu: 1410 CHF plus NK 150 CHF

Bauliche Herausforderungen

Ein Knackpunkt waren die bestehenden Holzverstrebungen und Stützen; es galt, diese nur im Notfall zu ersetzen. «Wir stellten bei der planerischen Erfassung und späteren Durchbrüchen bei bestehenden Trennwänden fest, dass nicht alle Holzverstrebungen genau auf derselben Höhe angelegt waren – hier hiess es bei den Plänen fein zu justieren, es war oft Zentimeterarbeit», sagt Architekt Wenger. Einige Holzkonstruktionen mussten dabei neuen weichen, auch weil sie morsch geworden waren. Dennoch gibt sich Wenger beeindruckt, wie umsichtig Vorgänger Trachsel bereits vor hundert Jahren umbaute, stiessen doch er und sein Team auf viele Elemente, die aus der Ursprungszeit stammten. «Präzises Handwerk, vor allem,



Im Mittelteil des Weissensteinguts befindet sich neu ein Sitzungsraum (links). Zu sehen an einer Wand ist das ursprüngliche Mauerwerk. Mit dem neuen Gemeinschaftsraum (rechts) wurde für die Bewohnerinnen und Bewohner der ganzen Weissensteinsiedlung ein Mehrwert geschaffen.

Bei Planung und Umbau kamen im Dach Holzbauten zum Vorschein, die zum Teil aus dem 18. Jahrhundert stammen. Man versuchte, sie zu erhalten und die Wohnungsrisse anzupassen. Manche Holzverstrebungen waren aber morsch und mussten ersetzt werden.

wenn man die beschränkten technischen Möglichkeiten berücksichtigt.» Die neuen und erhalten gebliebenen Dachverstrebenungen sind nun sichtbare Gestaltungselemente im Wohn- und Foyerbereich der vier eingebauten Lofts.

Auch bei den Alterswohnungen im südlichen Trakt war die Devise, alle Änderungen im Einklang mit der historischen Bausubstanz vorzunehmen. Eine ideale Lösung hat man beim Lift gefunden: Er ist in einen Lichtschacht im Treppenhausbereich eingebaut worden. Die Raumstrukturen der acht Drei- und Vierzimmerwohnungen blieben unverändert, alle erhielten aber Nasszellen mit einer bodenebenen Dusche. Die Treppe beim Hauseingang wurde mit einer hydraulischen Rampe ausgestattet, so dass der Zugang zu diesem Gebäudeteil hinderisfrei möglich ist. Die für die Bauzeit typischen kleinen Balkone sind im Einklang mit heutigen Wohnbedürfnissen – aber auch im Einklang mit den Gesamtproportionen des Gebäudes – durch grössere ersetzt worden. «Zu mächtig durften die Balkone nicht wirken», so Wenger.

Mit Blick auf die Gesamtproportionen wurde schliesslich auch eine zusätzliche durchgehende Balkonzeile im ersten Stock der gegen Westen gerichteten Gebäuderückseite angebracht. Rund 18 Monate dauerten die Sanierungsarbeiten, 9,2 Millionen Franken wurden für das Bauprojekt veranschlagt. Sowohl der Zeitrahmen wie die Finanzen konnten ziemlich exakt eingehalten werden, trotz der zum Teil unvorhergesehenen baulichen Komplika-

tionen, auf die man bei der Unterkellerung des Gebäudemitteltrakts stiess.

Gute Planung, breite Zusammenarbeit

«Diese Punktlandung ist nicht zuletzt der langen und umsichtigen Planung zu verdanken», ist der EBG-Bauverantwortliche Kühne überzeugt. Es lohne sich, in ausführliche Vorarbeiten zu investieren – und mit verschiedenen Partnern zusammenzuspannen. So bezog die EBG Bern für die Machbarkeitsstudie und bei der späteren Umsetzung neben der Denkmalpflege und dem Stadtplanungsamt auch das Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnbau, die kantonale Fachstelle für Hindernisfreies Bauen sowie die Gartendenkmalpflege und die Stelle für Biodiversität von Stadtgrün Bern mit ein.

Die neuen Wohnungen und Geschäftsräume konnten Ende 2019 bezogen werden; mit pandemiebedingten Unterbrüchen finden nun Mittagstische, Flohmärkte, «Giele-» und «Moditräffs» im neuen Gemeinschaftszentrum statt. Nebenan vermieten, verwalten und schaffen die Mitarbeitenden der EBG Bern genossenschaftlichen Wohnraum. Junge Menschen leben im Dachstock, daneben Weissensteinerinnen und Weissensteiner, die zum Teil schon mehr als fünfzig Jahre hier wohnen. Intergenerationales Wohnen, Quartiertreff und Geschäftsstelle beherbergt das Weissensteingut nun unter seinem ausladenden Dach: Ein weiteres Pionierprojekt in der Gartenstadt und in der Geschichte der EBG Bern.

Anzeige

«G» wie Genossenschaft.
«G» wie Garten.
«G» wie Glück.

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 www.ggz-gartenbau.ch

