



Insgesamt entstehen mit der Aufstockung in Holzbauweise 110 neue Wohnungen. Diese Etappe ist mit einer Fassade aus Eternit verkleidet.

EIN DORF AUFSTOCKEN

Die Ostermundiger schreiten zur Tat und stocken eine Siedlung um bis zu drei Geschosse auf. Für diese Art von Verdichtung ist der Holzbau die perfekte Wahl. Mehrere Holzbauunternehmen waren an den Arbeiten beteiligt. Die ersten Bauten sind nun fertiggestellt.

TEXT SUE LÜTHI BILDER ROLF SIEGENTHALER, W2H

Die Wohnüberbauung Lindendorf in der Gemeinde Ostermundigen (BE) besteht insgesamt aus zwölf Gebäuden im Eigentum von zehn verschiedenen Investoren. Die gut 40 Jahre alte Siedlung – erstellt 1981 – weist Sanierungsbedarf auf. Gemäss der neuen Überbauungsordnung, die die Ostermundiger Stimmbürger angenommen hatte, können die bestehenden Gebäude um maximal drei Vollgeschosse erweitert werden. Die einzelnen

Eigentümer entschieden unabhängig voneinander, ob und wann ihr Gebäude saniert und erweitert wird. Sieben Gebäude werden zur Zeit aufgestockt: Fünf sind in der Fertigstellung, zwei noch im Bau.

Ergänzend zu den Arbeiten an den Gebäuden wird auch die Umgebung angepasst. Die Gartenanlage erhält frische Pflanzen und die Wege werden neu angelegt. Doch zuerst müssen die Hauptarbeiten an den Gebäuden abgeschlossen wer-

den. Die Instandsetzung der Umgebung wird voraussichtlich in mehreren Etappen erfolgen.

Ein Konzept, vier Planungsteams

Die Sanierungs- und Erweiterungsprojekte der Gebäude werden von unterschiedlichen Planungsteams bearbeitet. Da die Gebäude einen uneinheitlichen technischen Zustand aufweisen, ist der Umfang der geplanten Arbeiten unterschiedlich.

Gemäss der Überbauungsordnung müssen die Aufstockungen jedoch nach einem einheitlichen Gesamtkonzept (siehe Infobox unten) erfolgen.

Die Aufstockung um bis zu drei Vollgeschosse ist dank der Umsetzung als reiner Holzbau mit wenig statischen Verstärkungen in den unteren Geschossen möglich. Ein paar Stahlstützen mussten gesetzt und ein paar Wandscheiben in Beton ausgeführt werden, um die Erdbbensicherheit zu gewährleisten. Zu den 228 Wohnungen im Bestand werden so 110 neue Wohnungen geschaffen. Das Planungsbüro W2H Architekten AG, das die Vorstudie für die Gemeinde erarbeitet hatte, realisierte die Sanierungen der ersten drei Wohnblöcke. Die Gemeinde hat die vorgeschlagene Formgebung und Materialisierung als Referenz für die weiteren Gebäude übernommen, damit die einheitliche Erscheinung des heutigen Siedlungsbildes gewahrt bleibt. Die Richtlinien ermöglichen jedoch einen gewissen Spielraum, so ist zum Beispiel die von W2H Architekten gewählte Welleternit-Verkleidung nicht Pflicht, ebenfalls gibt die Farbe nur den Ton an. Für den Innenausbau sind keine Richtlinien definiert.

Vorteile mit Holzbau

Die Wirz Holzbau und die Zaugg AG Rohrbach haben in einer Arbeitsgemeinschaft zwei Gebäude aufgestockt, eines um zwei und eines um drei Geschosse. Zwei weitere Aufstockungen um drei Geschosse übernahm die Zaugg AG Rohrbach.

Zuerst wurden die bestehenden Geschosse umgebaut. Während dieser Bauphase waren die Wohnungen unbewohnt. Die zurückversetzten Attikageschosse wurden abgebrochen und bis auf die bestehende Betondecke und die Brüstungselemente aus Waschbeton geräumt. Nach dem Aufbetonieren der Erschliessungskerne wurde das Geschoss mit einer Bitumenbahn abgedeckt. Darauf folgte der Holzrahmenbau. Die zu erstellenden Schutzmassnahmen stellten für die Holzbauunternehmen einige Herausforderungen dar. Die bestehenden Bauteile wurden von Schadstoffen befreit und mussten gut eingepackt und vor Witterungseinflüssen geschützt werden. Zusätzlich liessen die Waschbetonbrüstungen keine Toleranz



In der Aufstockung sind attraktive Wohnungen entstanden.

DAS GESAMTKONZEPT

Die Gemeinsamkeiten der Gebäudesanierung und Aufstockung sind:

- Der Rückbau der bestehenden Attikageschosse sowie die Aufstockung um die zulässige Anzahl Vollgeschosse.
- Die Sanierung der verbleibenden Grundstruktur der Gebäude ausen und innen (u. a. Gebäudehülle, Innenausbau mit Küchen/Bädern, Lifte, Ver- und Entsorgungsleitungen), Erneuerung und Anpassung der Wärmeverteilung.
- Erstellung eines behindertengerechten, barrierefreien Zugangs zum Gebäude.
- Erstellung von Veloabstellplätzen.
- Neue Heizung, die mindestens 50% erneuerbare Energie liefert.



Ein Vorteil beim Verdichten in die Höhe: Die Wohnungen bieten Licht und Aussicht.

zu, die Holzbauteile mussten millimetergenau gefertigt werden.

Der neue Fassadenaufbau ist 50 Zentimeter stark. Getragen wird er von 320 Millimeter auf 60 Millimeter dicken Ständern, ausgefacht mit Mineralwolle. Aussen zeigt sich eine Bekleidung mit Welleternit, innen wurde auf die Dreischichtplatte eine Installationslattung (40 mm x 50 mm) und eine Gipsfaserplatte angebracht. Auch die Wohnungstrennwände, die Innenwände und die neuen Decken sind mit Holz realisiert. Der neue Flachdachaufbau liegt auf einer 20 Zentimeter starken Brettsperrholzplatte.

Die Holzbauweise war hier eindeutig von Vorteil. Die Vorfabrikation in der geschützten Produktionshalle liess auf dem hohen Haus unter Witterung eine rationelle Bauweise zu. Die Aufrichte der doppelspännigen Häuser dauerte insgesamt nur vier bis sechs Wochen. Ebenso

konnten die drei Geschosse in Holz mit wenig statischen Verstärkungen und Erdbebenvorkehrungen aufgesetzt werden, weil Holz im Vergleich zu einer Massivbauweise leichter ist.

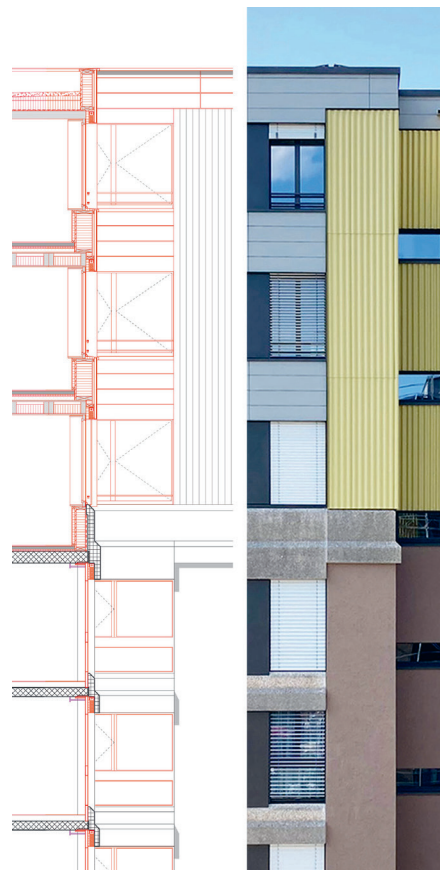
Die Projektleitung und die Werkplanung der Holzbauarbeiten übernahmen die Zaugg AG Rohrbau, ebenso das Aufrichten. Den Innenausbau setzte die Wirz Holzbau AG um. Die kluge Grundrissgestaltung aus der Entstehungszeit wurde in die oberen Geschosse übertragen, die Installationsschächte konnten durch das Dach fortgesetzt werden.

Weitere Etappen

Weitere vier Wohnblöcke sind in Bearbeitung. Unter der Leitung des Nissille Architekturbüros sind die Gerber Holzbau Bern AG, Bern und Beer Holzbau AG, Ostermundigen mit der zweigeschossigen Aufstockung der Häuser 27 und 29 bei der

Arbeit. Ebenso erfahren die Häuser der HPAG Architektur eine Gesamtanierung samt energetischer Optimierung beim Bestand, ein Gebäude ist bereits bezogen. Die Gebäude wurden um drei Vollgeschosse in Holzrahmen-Elementbauweise mit Fassadenverkleidung in Eternit aufgestockt. Beim Haus 47/49 wurden zudem die Balkone erweitert und die Treppenhäuser neu verglast. Die Farb- und Materialkonzepte beider Häuser entsprechen den Gestaltungsvorgaben der Überbauungsordnung, unterscheiden sich aber deutlich voneinander und von den umliegenden Sanierungen.

lindendorf.ch, zaugg-rohrbach.ch,
wirzholzbau.ch, w2h.ch, nisarch.ch,
hpag.ch, tsp-architekten.ch



Die Grundstruktur der Fassade wurde weitergeführt. Anstelle der Waschbetonbrüstungen haben die Planer leichte Eternitverkleidungen gewählt.



Das ursprüngliche Attikageschoss wurde abgebrochen (gelb). Die Aufstockung und Fenster sind neu (rot), die markanten Fassadenbänder bleiben Bestand (schwarz).



Die Aufstockung weist die gleichen Grundrisse mit Ein- bis zur Vierzimmerwohnungen aus.

LINDENDORF, OSTERMUNDIGEN (BE) 1. ETAPPE SANIERUNG UND AUFSTOCKUNG

■ Unterdorfstrasse 31/33 und 35/37
Bezug: 2023
Bauherrschaften: 2 private Eigentümer
Architektur: W2H Architekten AG, Bern
Holzbauingenieur: Indermühle Bauingenieure GmbH, Thun (BE)
Holzbauunternehmen: Wirz Holzbau AG, Bern, und Zaugg AG Rohrbach (BE)
Baukosten Holzbauarbeiten: 1 Mio. CHF (Haus 31/33); 1,4 Mio. CHF (Haus 35/37)

■ Unterdorfstrasse 15/17
Bezug: 2023
Bauherrschaft: privat
Architektur: W2H Architekten AG, Bern
Holzbauingenieur: Indermühle Bauingenieure GmbH, Thun
Holzbauunternehmen: Zaugg AG Rohrbach

■ vorerst keine Sanierungsprojekte

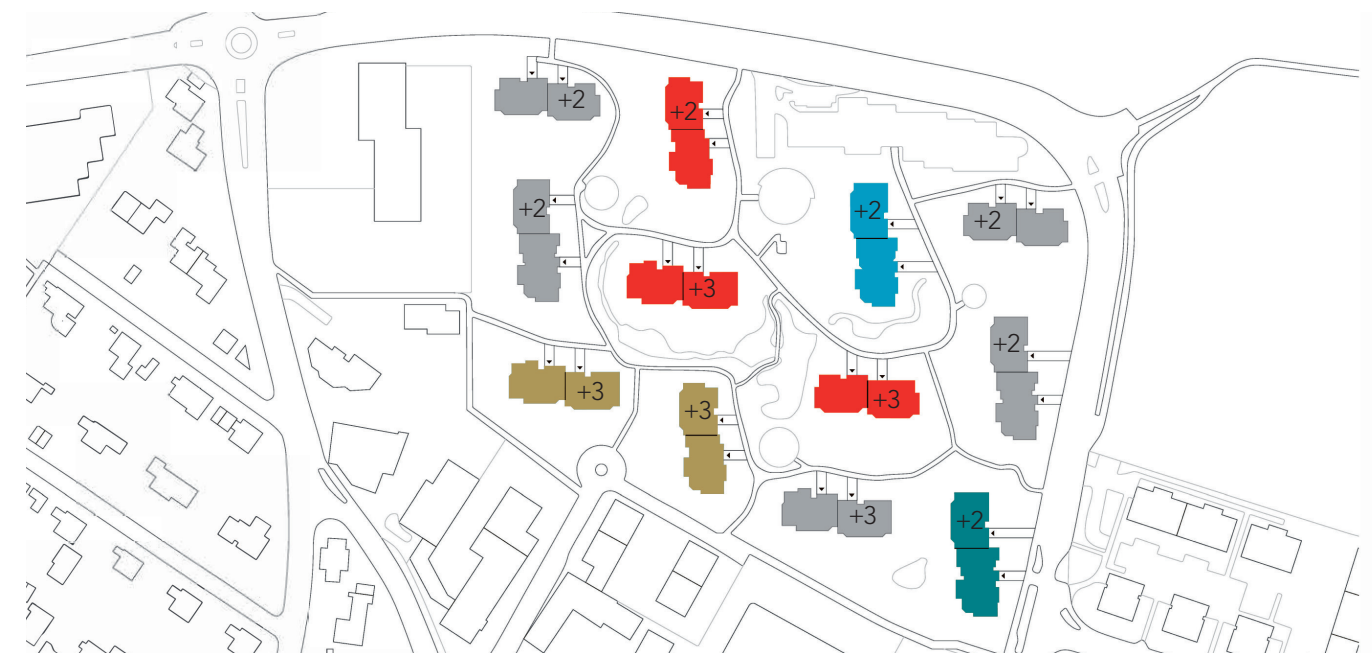
WEITERE ETAPPEN

■ Unterdorfstrasse 27/29
Fertigstellung: 2024
Bauherrschaft: privat
Architektur: Nissille Architekturbüro AG, Bern
Holzbauingenieur: Indermühle Bauingenieure GmbH, Thun
Holzbauunternehmen: Gerber Holzbau Bern AG, Bern, und Beer Holzbau AG, Ostermundigen

■ Unterdorfstrasse 47/49
Bezug: 2023
Bauherrschaft: privat
Architektur: HPAG Architektur, Kirchberg
Holzbauingenieur: Holzprojekt GmbH, Luzern/Bern
Holzbauunternehmen: Zaugg AG Rohrbach

■ Unterdorfstrasse 39/41
Fertigstellung: 2024
Bauherrschaft: privat
Architektur: HPAG Architektur, Kirchberg
Holzbauingenieur: WAM Planer und Ingenieure AG, Bern
Holzbauunternehmen: ARGE Holzbau Adelboden (Pieren + Co. AG und Künzi + Knutti AG, Adelboden, BE)

■ Unterdorfstrasse 7/9
Bezug: 2023
Bauherrschaft: privat
Architektur: Trachsel Steiner + Partner AG
Holzbauingenieur: Pirmin Jung Schweiz AG, Sursee
Holzbauunternehmen: Stuberholz, Schüpfen (BE)



Die Siedlung aus 1981 an der Unterdorfstrasse in Ostermundigen kann mit zwei bis drei Geschossen erhöht werden. Aber nicht alle Eigentümer haben ein Projekt geplant.