



Die Wohnungen in den drei Obergeschossen werden alle über eine «rue intérieure» im zweiten Obergeschoss erschlossen. Von dort führen Treppen zu den Wohnungen im ersten und im dritten Obergeschoss.

Bilder: Alexander Jaquemot

Gemeinnützige wok Hofguet AG erstellt in Burgdorf (BE) 50 Wohnungen

# Treppensteigen für die Nachhaltigkeit

Die Neubausiedlung Hofguet in Burgdorf ist nicht nur ökologisch nachhaltig. Das aussergewöhnliche Baukonzept macht flexibles Wohnen möglich und sorgt gleichzeitig für tiefe Erstellungskosten. Die Bewohnerschaft darf mitbestimmen und den Wohnalltag selbst organisieren. Hinter dem Projekt stehen eine Arbeitsgemeinschaft zweier Architekturbüros und zwei alternative Pensionskassen.

Von Richard Liechti

Fünf Minuten dauert die Fahrt zum Bahnhof Burgdorf, zweimal pro Stunde gehts sogar ohne Umsteigen in die Landeshauptstadt. Der Standort bei der Haltestelle Steinhof am südlichen Rand der Stadt Burgdorf ist ideal für das nachhaltige Wohnen. Hier hat die Architekten-Arbeitsgemeinschaft reinhardpartner AG und werkgruppe agw ihr drittes wok-Projekt in die Tat umgesetzt. Nach den stadtbernischen Pioniersiedlungen wok Lorraine und wok Burgunder – Letztere vor allem wegen ihres Konzepts des autofreien Wohnens bekannt – erprobt man das ökologische, selbstbestimmte Wohnen nun in den zwei prägnanten Langhäusern

der wok Hofguet. Die Trägerschaft ist als gemeinnützige Aktiengesellschaft organisiert. Geldgeberinnen sind die Pensionskassen Co-Opera und Gepabu, die sich ihrerseits nachhaltigen und sozialen Zielen verschrieben haben.

## Wohnen und Arbeiten

Das Bau- und Wohnkonzept widerspiegelt ein breites Verständnis des Nachhaltigkeitsbegriffs. Dabei geht es zunächst darum, den Energieverbrauch zu senken: Eine Tragstruktur aus Beton und Backsteinmauerwerk sorgt für gute Wärmespeicherung und Schallisolation. Dank den grossen Fenstern und der Südwestausrichtung



Die zwei Häuser erstrecken sich entlang der Bahnlinie. Die Bahnhaltestelle Steinhof wird direkt vor die Neubauten verlegt.

heizt die Sonne im Frühling und im Herbst mit. Die Fassade ist bis zu 32 Zentimeter dick gedämmt; ein mineralischer Dickbettverputz isoliert zusätzlich. Die Energie für die Heizung und das Warmwasser liefert das Fernwärmenetz von Localnet, wobei Solarkollektoren auf dem Dach das Brauchwasser vorwärmen. Auch eine Komfortlüftung hat man eingebaut, so dass die Gebäude nach Minergie-P zertifiziert sind. Eine Option für später ist die eigene Stromproduktion. Die nötigen Vorinstallationen für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sind bereits erstellt.

Nachhaltigkeit bedeutet auch, dass sich ein Haus den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mieterschaft und den Veränderungen der Lebensgewohnheiten anpasst. Die Hofguet-Bauten sind so flexibel konzipiert, dass Wohnungen zu grösseren Einheiten zusammengelegt werden können. Möglich wird dies über ein System interner Treppen, mit denen übereinanderliegende Wohnungen verbunden werden können. Haus B bietet im Soussol zudem Ateliers, so dass Mieterinnen und Mieter, die zuhause arbeiten, ihre EG-Wohnung mit einem separaten Werkraum koppeln können.

### Ein Treppenhaus genügt

Die aussergewöhnliche Erschliessung – Le Corbusiers Unité d'habitation stand hier Pate – ermöglicht aber nicht nur flexibles Wohnen, sondern spart auch Kosten. So erreicht man die Parterrewohnungen wie bei einem Reihenhaus von aussen. Die Wohnungen in den oberen Ge-



Dank der «rue intérieure» kommt man pro Haus mit einem Treppenhaus und einem Lift aus. Sie lässt auch Raum für Begegnungen.

## Baudaten

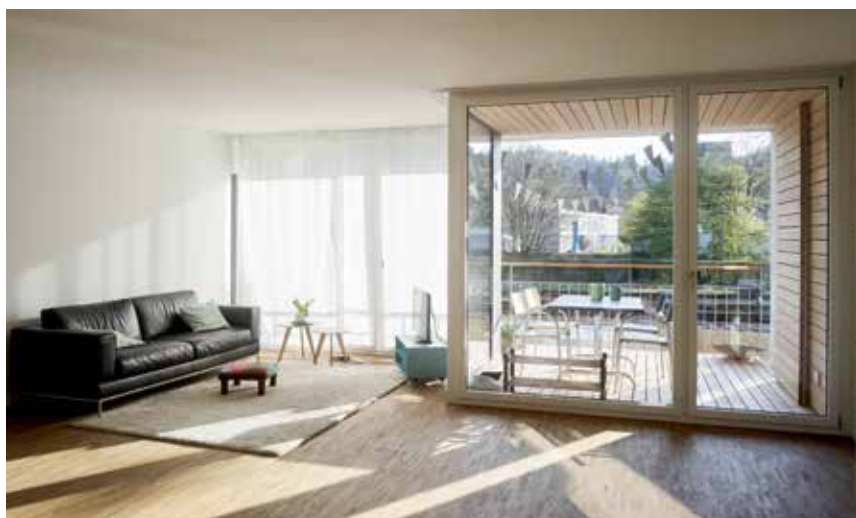
**Bauträgerin:**  
wok Hofguet AG, Bern

**Architektur:**  
Arge reinhardpartner AG, Bern/  
werkgruppe agw, Bern

**Umfang:**  
2 Häuser, 50 Wohnungen, 5 Ateliers,  
Gemeinschaftsraum, 22 Parkplätze in  
Einstellhalle

**Baukosten (BKP 1–5):**  
18,2 Mio. CHF  
3062 CHF/m<sup>2</sup> HNF

**Mietzinsbeispiele:**  
2-Zimmer-Wohnung (1. OG, 63 m<sup>2</sup>):  
880 CHF plus 100 CHF NK  
3-Zimmer-Wohnung (1. OG, 94 m<sup>2</sup>):  
1260 CHF plus 150 CHF NK  
4-Zimmer-Maisonnette (2./3. OG, 112 m<sup>2</sup>):  
1680 CHF plus 180 CHF NK  
Atelier (UG, 43 m<sup>2</sup>):  
400 CHF plus 70 CHF NK



Beim Innenausbau konnten die Erstmieter mitbestimmen.

schossen sind über eine «rue intérieure» im zweiten Obergeschoss zugänglich. Von diesem breiten Korridor, der auch Raum für informelle Begegnungen lässt, führen steile Treppen entweder hinunter ins erste Obergeschoss oder hinauf ins dritte. Damit reichen pro Haus (rund 25 Wohnungen) ein Treppenhaus und ein Lift.

Dieses Konzept sorgt für ein breites Spektrum an Wohnungstypen: von der ebenerdigen Gartenwohnung, die sich mit dem Atelier im Untergeschoss koppeln lässt, über die zweigeschossige Maisonnette bis zur zweiseitig ausgerichteten Dachwohnung. Alle Wohnungen profitieren von der geräumigen durchgehenden Laube auf der Sonnenseite, die bei gutem Wetter den Blick bis zu den Alpen freigibt. Die Wohnungen umfassen zwei bis fünf Zimmer und bieten allen üblichen Komfort. Die Individualräume liegen auf der von der Bahn abgewandten, ruhigen Seite und sind einheitlich 15 Quadratmeter gross. Auch die Wohnflächen sind etwas grösser als heute üblich. Eine typische Dreizimmerwohnung misst zum Beispiel 94 Quadratmeter.

#### Mitbestimmen und selbst verwalten

Die Erstmieterinnen und Erstmieter konnten ihre Wohnung mitgestalten. Verschiedene

Oberflächen- und Küchenvarianten und auch Grundrisseinteilungen standen zur Auswahl. Doch mehr als das: Die Bewohnerschaft verwaltet die Häuser weitgehend selbst. Die Wohnungen werden nach dem partizipativen Mietmodell der Stiftung Wohnqualität vermietet, das ungefähr dem Wogeno-Modell entspricht. Dabei organisieren sich die Mieterinnen und Mieter in einem Hausverein, der für das Siedlungsleben zuständig ist und Hauswartung und Umgebungspflege selbständig ausführt.

Auch die Vermietung des Gemeinschaftsraums fällt in seine Obhut. Zudem hat der Verein ein Mitspracherecht bei der Neuvermietung von freierwerdenden Wohnungen. Eine weitere Besonderheit: Die Mietverträge sind auf fünf Jahre fest abgeschlossen, der Mietzins folgt dem Landespreisindex. Dies garantiert eine gewisse personelle Kontinuität bei der Selbstverwaltung und sichert die Investitionen in die individuellen Ausbauten.

#### Baukosten rund ein Viertel tiefer

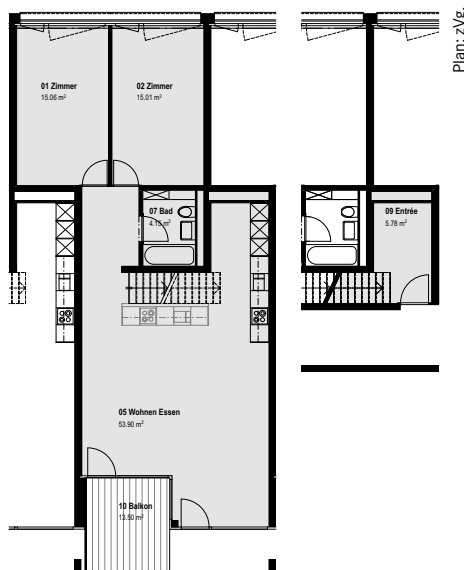
Das Erschliessungskonzept und die rationelle Bauweise mit repetitiven Elementen haben sich ausgezahlt: Die Erstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche liegen rund ein Viertel unter vergleichbaren Genossenschaftsprojekten.



**Dank Sitzplätzen und geräumiger Laube profitieren alle Wohnungen von der Sonnenseite.**



**Die Erdgeschosswohnungen sind über einen Ausseneingang sowie den Keller zugänglich. In Haus B können sie mit einem Atelier im Untergeschoss gekoppelt werden.**



**Grundriss einer 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss (rechts die Erschliessung im zweiten Obergeschoss).**

Dies schlägt sich in den Mitzinsen nieder: Eine Maisonnettewohnung mit 114 Quadratmetern Wohnfläche und zwei Terrassen kommt einschliesslich Nebenkosten auf 1860 Franken zu stehen. Zweizimmerwohnungen kosten teils weniger als tausend Franken monatlich. Bei Bezug der Häuser – Haus A im November 2018, Haus B im April 2019 – waren denn auch alle Wohnungen schon lange vermietet. Das ist nicht selbstverständlich: Die Stadt Burgdorf weist eine überdurchschnittliche Neubautätigkeit mit erhöhter Leerstandsquote aus – dank der Nähe zur Stadt Bern allerdings längst nicht so gravierend wie etwa im nahen Oberaargau.

Viel Wert legt die Bauträgerin auf eine ausgewogene Durchmischung der Bewohner. Beim Projekt Burgunder sei es fast zu gut gelungen, Familien anzuziehen, so dass ältere Bewohner in der Minderheit waren. Für das Hofguet habe

man daraus die Lehre gezogen, dass eine gute Altersdurchmischung gleich wichtig sein könne wie eine ökologisch optimale hohe Belegung der Wohnungen. Dementsprechend werde die Regel «Bewohneranzahl = Zimmerzahl minus 1» nicht absolut, sondern mit Bedacht umgesetzt. Im Hofguet ist denn auch eine Gruppe älterer Menschen, die sich bereits kannten, gemeinsam eingezogen. Doch man zählt auch rund zwanzig Haushalte mit Kindern. Ob Alt oder Jung: Nicht nur das Wohnungsangebot, auch das Mietmodell ist auf grossen Anklang gestossen. Bereits haben sich verschiedene Gruppen gebildet, die sich um Treppenhausreinigung, Rasenmähen und die vergnüglichen Seiten des Zusammenlebens kümmern. ■

[www.hofguet.ch](http://www.hofguet.ch)  
[www.wohnqualitaet.ch](http://www.wohnqualitaet.ch)