



HOLLIGER HOF



EBG
BERN



LIEBE GENOSSEN **SCHAFTER*INNEN**

Nichts weniger als ein Leuchtturmprojekt: Mit dem Projekt «Holligerhof 7» erhält die EBG die einmalige Möglichkeit, das letzte Baufeld auf dem Holliger-Areal zu bebauen und 110 neue Genossenschaftswohnungen zu schaffen. Mit der Realisierung des Hochhauses schliesst sich ein Kreis: Erstmals seit mehr als 50 Jahren baut die EBG wieder in die Höhe – und schafft mit dem «Holligerhof 7» eine weitherum sichtbare Landmarke für zahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in der Stadt. Wir bauen ein Hochhaus für eine Genossenschaft. Wohnen mit Weitsicht steht dabei nicht für Exklusivität, sondern dafür, dass Menschen unterschiedlicher Generationen und Einkommen darin wohnen können.

Ein Bauvorhaben wie der «Holligerhof 7» entsteht nicht über Nacht. Die Planung eines Hochhauses ist deutlich komplexer als die eines herkömmlichen Wohngebäudes. Es gilt, Nachhaltigkeit, Wohnqualität, soziale Durchmischung und bezahlbare Mieten miteinander zu verbinden. Um von der ersten Wettbewerbsskizze bis zum beschlussfähigen Projekt zu gelangen, brauchte es eine sorgfältige Planung, kluge Überarbeitungen und eine Vielzahl an Abklärungen technischer, finanzieller, und architektonischer und städtebaulicher Art. Konkret bedeutet es, höheren Anforderungen an Statik, Brandschutz, Erdbebensicherheit und Gebäudetechnik gerecht zu werden und ökologisch optimale Lösungen zu finden.

Ebenso gilt es, die Wirtschaftlichkeit im Blick zu behalten. Für den Vorstand war deshalb immer klar: Lieber investieren wir zusätzliche Zeit in eine umsichtige Weiterentwicklung, als Kompromisse zulasten der Qualität oder der langfristigen Wirtschaftlichkeit einzugehen. Der Entscheid, das Projekt mit einem Gesamtleistungsunternehmen zu realisieren, garantiert uns Kostensicherheit, umfassende Erfahrung in Grossbauprojekten und eine Bündelung der Kompetenz – gleichzeitig behalten wir als Bauherrin die Kontrolle über das Bauvorhaben in der Hand.

Gemeinsam mit den Architekten, Fachplanenden und der Gesamtleistungsunternehmerin konnten wir die Wirtschaftlichkeit verbessern, die Flächeneffizienz erhöhen und die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung schaffen – ohne die architektonische und ökologische Qualität des Projekts aus den Augen zu verlieren. Zur Sicherstellung einer unabhängigen Projektsteuerung wird die EBG zudem durch ein externes Bauherrenvertretungsbüro unterstützt. Ergänzend

wurden spezialisierte externe Fachunternehmen mit qualitätssichernden Prüfungen und Kontrollen beauftragt, um die Einhaltung der definierten Qualitäts-, Kosten- und Terminziele sicherzustellen. Der «Holligerhof 7» vereint den Pioniergeist mit dem stabilen genossenschaftlichen Fundament, auf das die EBG Bern seit Gründerzeiten baut. Dank ihrer soliden Substanz ist das Bauvorhaben für die EBG tragbar.

Mit Eurem Entscheid an der ausserordentlichen Generalversammlung schafft Ihr die Grundlage dafür, dass das Projekt Realität werden kann. Es stärkt die EBG langfristig, erweitert unser Wohnungsangebot und leistet einen wichtigen Beitrag zu bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum in Bern. Der Vorstand ist überzeugt, dass mit der sorgfältigen Weiterentwicklung ein tragfähiges und überzeugendes Projekt entstanden ist. Deshalb empfehlen wir Euch, der Realisierung des «Holligerhof 7» zuzustimmen.

Für den Vorstand, Orvil Häusler und Melissa Renn



AUSGANGS LAGE



Die EBG erhielt den Zuschlag für das Baufeld O1 auf dem Holliger-Areal und schloss 2018 mit dem Fonds für Boden- und Wohnraumpolitik der Stadt Bern den Baurechtsvertrag ab. Dies mit dem Ziel, auf diesem letzten Baufeld des Areals ein Hochhaus mit attraktiven Aussenräumen und bezahlbaren Genossenschaftswohnungen zu realisieren. Beim Architekturwettbewerb ging das Projekt «Frau Holle» des Basler Architekturbüros Jaeger Koechlin als Sieger hervor.

Das Projekt überzeugte durch seine architektonische Qualität und die gute städtebauliche Einbindung. Im weiteren Verlauf zeigte sich jedoch, dass

die wirtschaftlichen Anforderungen noch nicht vollständig erfüllt waren und einzelne Risiken eine Überarbeitung erforderlich machten.

Der Vorstand entschied im Jahr 2023, das Projekt gezielt weiterzuentwickeln. Einerseits sollte durch eine moderate Erhöhung des Gebäudes die Wirtschaftlichkeit verbessert werden. Hierfür wurde gemeinsam mit den zuständigen Behörden eine geringfügige Änderung der Überbauungsordnung durchgeführt. Andererseits wurde das Bauprojekt umfassend überprüft. Ausgewählte Gesamtleister wurden eingeladen, das Projekt zu beurteilen und erarbeiteten Optimierungsvorschläge.

Im Mittelpunkt standen insbesondere die Senkung der Erstellungskosten sowie eine bessere Flächeneffizienz mit dem Ziel, die vermietbare Nutzfläche zu erhöhen.

Im Sommer 2025 entschied sich der Vorstand für die Zusammenarbeit mit der Halter AG als Gesamtleisterin. Die EBG hat als Bauherrin gemeinsam mit den Architekten und den Fachplanenden das Siegerprojekt weiterentwickelt. Die intensive Überarbeitung hat sich gelohnt. Aus «Frau Holle» wurde «Holligerhof 7». Heute liegt ein Projekt vor, das architektonische Qualität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit in Einklang bringt.

LUFT PERSPEKTIVE





EIN NEUES WAHRZEICHEN FÜR GENOSSEN- SCHAFTLICHES WOHNEN

Mit 21 Geschossen soll der «Holligerhof 7» das höchste genossenschaftliche Wohnhaus auf dem Warmbächliareal werden. Doch im Mittelpunkt stehen nicht die Höhe oder die Aussicht, sondern bezahlbare Wohnungen, gemeinschaftliche Räume und eine nachhaltige Quartierentwicklung. Architekt **Ariel Koechlin** und **Christine Brotbeck** als bauleitende Vertreterin von Halter AG im Gespräch.

**DER «HOLLIGERHOF 7» WIRD OFT ALS
«LEUCHTTURMPROJEKT» BEZEICHNET –
WAS MACHT IHN DAZU?**

Christine Brotbeck (CB):

Ein Leuchtturmprojekt ist der «Holligerhof 7» vor allem wegen seiner sozialen und ökologischen Qualitäten: bezahlbare Kostenmiete, gemeinschaftliches Wohnen an zentraler Lage und eine ressourcenschonende Bauweise.

Hier entsteht ein Hochhaus für eine Genossenschaft – nicht für Renditeinvestoren. Höhe steht dabei nicht für Exklusivität, sondern für Inklusivität. Sie ist nicht Einzelnen vorbehalten, sondern steht Menschen unterschiedlicher Generationen und Einkommen zur Verfügung. Selbst das Dach mit seiner Aussicht gehört allen. An einem solchen Projekt mitzuwirken, ist für mich etwas Besonderes.

Ariel Koechlin (AK):

Das Hochhaus vereint Wohnen, Gewerbe und Gemeinschaft unter einem Dach: 19 Geschosse mit Wohnraum, zwei Erdgeschossesebenen für Gewerbenutzungen sowie verschiedene Gemeinschaftsflächen im Innen- und Aussenraum. Mit dem «Holligerhof 7» setzt die EBG ein weithin sichtbares Zeichen für genossenschaftlichen Wohnraum in der Stadt Bern.

**UND WIE SIEHT ES STÄDTEBAULICH AUS?
WARUM IN DIE HÖHE BAUEN?**

AK: Der «Holligerhof 7» bildet den Schlusspunkt des Areals. Gleichzeitig schafft er einen architektonischen Bezug zur Umgebung, insbesondere zum Kamin der Energiezentrale Forsthaus. Damit wird die industrielle Geschichte des

Quartiers aufgenommen und zeitgemäss weitergeführt. Dank dem Bau in die Höhe bleibt nördlich des Gebäudes eine rund 600 Quadratmeter grosse Spielfläche, die öffentlich zugänglich ist. Das Hochhaus mit seiner Mischnutzung und die angrenzenden Freiräume tragen zur Lebendigkeit und Lebensqualität des Quartiers bei.

CB: Auf dem Warmbächliareal ergibt ein Hochhaus schlicht Sinn. Die Lage ist zentral und hervorragend erschlossen. In die Höhe zu bauen, ermöglicht eine hohe Dichte auf kleiner Grundfläche. Das schafft Freiräume und Grünflächen für das Quartier.



LANGE WAREN HOCHHÄUSER ALS ANONYM VERSCHRIEN – WIE KREIERT MAN NACHBARSCHAFT IM HOCHHAUS?

CB: Das ist ein hartnäckiges Klischee, das aus der Vorstellung von Hochhäusern als reinen «Wohnkonserven» stammt. Entscheidend ist jedoch die räumliche Gestaltung: Sie kann Begegnungen fördern oder erschweren – unabhängig davon, ob ein Gebäude hoch oder niedrig ist. Deshalb setzen wir bewusst auf attraktive Gemeinschaftsflächen.

AK: Der «Holligerhof 7» bietet zahlreiche Möglichkeiten für spontane Begegnungen. Das beginnt bereits beim Ankommen: Die grosszügige Eingangshalle ist offen und einladend gestaltet. Sie bietet Platz für Pflanzen, Sitzgelegenheiten sowie für Kinderwagen, Einkaufstaschen oder Gehhilfen. Auch das Dachgeschoss steht allen Bewohner*innen offen. Auf den einzelnen Geschossen sorgen die Erschliessungszonen mit Tageslicht für Wohnlichkeit und Aufenthaltsqualität.

Die Holzfassade trägt auch nach aussen zu einer warmen und wohnlichen Ausstrahlung bei. Ein wichtiger Faktor ist zudem der Wohnungsmix: Vom Einpersonenhaushalt bis zur Grosswohnung sind unterschiedlichste Wohnformen möglich. Diese Vielfalt trägt wesentlich zur Lebendigkeit des Hauses bei.

CB: Wie die Räume genutzt werden und welche Begegnungen sich ergeben, entscheiden die Mietenden selbst. Ob Nachbarschaft entsteht, hängt nicht allein von der Architektur ab, sondern vor allem von den Menschen, die ein Haus bewohnen. Nachbarschaft lässt sich unterstützen, aber nicht verordnen.

AK: Zur Lebendigkeit tragen auch externe Besucher*innen bei. In den beiden unteren Geschossen entstehen öffentlich zugängliche Gewerbeflächen. Denkbar sind beispielsweise ein Café, ein Atelier oder ein Yogastudio.

Projekt mit Verzögerungen DAS PROJEKT STAND BEREITS 2022 ALS WETTBEWERBSSIEGER FEST UND HÄTTE URSPRÜNGLICH 2026 REALISIERT WERDEN SOLLEN. WESHALB MUSSTE DAS VORPRO- JEKT ÜBERARBEITET WERDEN?

AK: Ein genossenschaftliches Hochhaus zu realisieren, ist anspruchsvoll. Es gilt, Nachhaltigkeit, Wohnqualität, soziale Durchmischung und bezahlbare Mieten miteinander zu verbinden. Die Überarbeitungen waren notwendig, um die Mietzinse auf einem vertretbaren Niveau zu halten. Hinzu kamen wirtschaftliche und politische Entwicklungen, die bei der Ausschreibung 2019 nicht absehbar waren. Die Baukosten stiegen massiv an – zeitweise um

über 20 Prozent. Der «Holligerhof 7» ist nicht das einzige Bauprojekt, das unter diesen Bedingungen überarbeitet werden musste.

WIE GEHT MAN EINE SOLCHE ÜBERARBEITUNG AN?

AK: Für uns Architekt*innen gehört es dazu, ein Projekt auf dem Weg vom Vorprojekt bis zur Realisierung weiterzuentwickeln. Entscheidend war für uns, die Grundideen und die Identität des ursprünglichen Entwurfs zu bewahren und sie in einfachere, wirtschaftlichere Lösungen zu übersetzen. Die gemeinschaftlichen Qualitäten des Hauses – etwa die Räume im Erdgeschoss und auf dem Dach – bleiben erhalten.

WAS SIND DIE WICHTIGSTEN ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM URSPRÜNGLICHEN PROJEKT?

AK: Die grösste Anpassung betrifft die Gliederung der Wohngeschosse: Die ursprüngliche Idee, sie in kleinere «Subnachbarschaften»

«Hier entsteht ein Hochhaus für eine Genossenschaft – nicht für Renditeinvestoren. Höhe steht dabei nicht für Exklusivität, sondern für Inklusivität. Sie ist nicht Einzelnen vorbehalten, sondern steht Menschen unterschiedlicher Generationen und Einkommen zur Verfügung. Selbst das Dach mit seiner Aussicht gehört allen. An einem solchen Projekt mitzuwirken, ist für mich etwas Besonderes.» Christine Brodbeck

über jeweils drei Etagen zu unterteilen und mit zusätzlichen Gemeinschaftsräumen auszustatten, wurde nicht weiterverfolgt. Daneben wurde auch die Tragstruktur angepasst: Ursprünglich war eine Hybridkonstruktion in Holz und Beton vorgesehen, welche durch eine Konstruktion aus Beton ersetzt wurde. Die Holzfassade bleibt jedoch bestehen und prägt weiterhin die architektonische Erscheinung des Gebäudes.

WARUM HAT MAN SICH VOM HOLZHYBRID-TRAGWERK VERABSCHIEDET?

CB: Ein Hochhaus mit Holztragwerk ist mit erheblichen Mehrkosten verbunden. Zudem wären zusätzliche Brandschutzmassnahmen erforderlich gewesen. Beides liess sich nur schwer mit dem Ziel vereinbaren, bezahlbare Wohnungen anzubieten. Deshalb beschränkt sich der Holzanteil heute weitgehend auf die Aussenwände. Gleichzeitig setzen wir dort, wo es sinnvoll ist, auf Leichtbauweise. So können die Betondecken möglichst schlank ausgeführt werden, was den Ressourcenverbrauch reduziert.

HAT SICH AUCH DIE GESTALTUNG DER WOHNUNGEN VERÄNDERT?

CB: Die Grundrisse und der Wohnungsmix wurden vereinfacht. Ziel war es, Wohnqualität und Wirtschaftlichkeit in Einklang zu bringen. Dank einer geringfügigen Anpassung der Überbauungsordnung können zudem vier zusätzliche Geschosse realisiert werden. Statt 15 umfasst das Gebäude nun 19 Wohngeschosse. Dadurch entstehen 17 zusätzliche Wohnungen, was die

Wirtschaftlichkeit des Projekts verbessert.

AK: Der Grundgedanke der Wohnungen ist gleichgeblieben: eine zentral angelegte Küche und ein über Eck angeordneter Wohnraum mit Ausblick in zwei Himmelsrichtungen. Verändert haben sich die sichtbare Tragstruktur und die Raumhöhe. Die umlaufenden Balkone wurden weiterentwickelt und um grosszügigere und geschützte Aufenthaltsbereiche ergänzt.

Bauweise und Innovation

WIE UNTERSCHIEDEN SICH DIE GRUND RISSE VON KLASSISCHEN WOHNPROJEKTEN?

CB: Die Grundrisse sind vielfältig und flexibel. Das Angebot geht deutlich über das klassische Schema von 2-, 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen hinaus. So entstehen beispielsweise auch zwei grosse WG-Wohnungen, die gemeinschaftliche Wohnformen ermöglichen.

AK: Ein Grossteil der Wohnungen ist über Eck ausgerichtet. Die Küche bildet dabei jeweils das Zentrum der Wohnung und verbindet die verschiedenen Wohn- und Schlafbereiche.

GEMEINSCHAFT ERHÄLT VIEL RAUM – WIE STEHT ES UM DIE PRIVATEN RÜCKZUGSMÖGLICHKEITEN?

CB: Die Wohnung selbst bleibt selbstverständlich ein privater Rückzugsort. Dank der Höhe des Gebäudes geniesst man Aussicht, ohne Einblicke von aussen befürchten zu müssen. Anders als in vielen dicht bebauten Quartieren braucht es oft keine Vorhänge, weil die Nach-

bar*innen nicht direkt in die Wohnungen sehen können. Zusätzlich haben wir innerhalb der Balkonschicht geschützte Vertiefungen geschaffen, die einen privaten Aufenthalt im Freien ermöglichen. Zudem ist die Balkonschicht zwar umlaufend, aber von Wohnung zu Wohnung getrennt. Jede Wohnung hat einen privaten Balkon. Gemeinschaft ist ein Angebot, keine Verpflichtung.

IM JANUAR UNTERZEICHNETE DIE EBG DIE ENTWICKLUNGSVEREINBARUNG MIT DER HALTER AG. WELCHE ROLLE ÜBERNIMMT HALTER ALS GESAMTLEISTERIN?

CB: Als Gesamtleisterin bündeln wir Planung und Ausführung unter einem Dach und tragen die Verantwortung für das Gesamtprojekt.

Fun-Fact 1:

330
Treppenstufen
(2. UG bis
20. OG)

Für die EBG bedeutet das eine zentrale Ansprechpartnerin, kürzere Entscheidungswege und weniger Schnittstellen. Der Vorteil liegt vor allem darin, dass Planung, Kosten, Termine und Machbarkeit frühzeitig aufeinander abgestimmt werden können. Das schafft mehr Kosten- und Terminalsicherheit. Die inhaltliche Steuerung bleibt dabei bei der EBG. Wir sorgen in ihrem Auftrag für eine effiziente und qualitativ hochwertige Umsetzung. Bei einem Projekt dieser Komplexität ist das ein sinnvoller Ansatz.

WIE BLEIBT DAS PROJEKT TROTZ WIRTSCHAFTLICHER VORGABEN ÖKOLOGISCH UND INNOVATIV?

CB: Wirtschaftlichkeit und Ökologie sind für mich kein Widerspruch. Entscheidend ist, Ressourcen möglichst effizient einzusetzen. Deshalb wählen wir eine ressourcenschonende Leichtbauweise, die den Betonanteil auf das notwendige Minimum reduziert. Zudem werden die haustechnischen Installationen nicht in die Betonstruktur integriert. Dadurch können die Geschossdecken schlanker ausgeführt werden, was Material spart. Gleichzeitig unterstützen wir Nachhaltigkeit in der Mobilität und schaffen rund 500 Veloabstellplätze.

WIE TRÄGT DIE BAUWEISE ZUR REDUKTION DES CO₂-AUSSTOSSES BEI?

AK: Die hölzernen Aussenwände sind essentiell für die ökologische Bilanz des Gebäudes. Der CO₂-Ausstoss des Gebäudes entspricht den Vorgaben des SIA-Energieeffizienzpfads 2040.



Zu diesen Zielen hat sich die EBG im Baurechtsvertrag verpflichtet.

IST EINE PHOTOVOLTAIKANLAGE VORGESEHEN?

AK: Ja. Ab dem achten Obergeschoss ist die Fassade mit allseitig umlaufenden Photovoltaikelementen ausgestattet. Auch auf dem Dach werden Photovoltaikelemente installiert. Zusammen produzieren sie rund 200'000 Kilowattstunden Strom pro Jahr.

Fun-Fact 2:

Fläche PV-Anlagen:
**205 m² Dach +
1'515 m² Fassade =
6.5 Tennisplätze**

«Der Umgang mit sommerlicher Hitze ist ein Thema, das immer mehr an Bedeutung gewinnt. Die Balkonschicht wirkt als natürlicher Sonnenschutz und bildet gleichzeitig einen Puffer gegen Regen und Witterungseinflüsse. Der Massivbau speichert Kühle, während die über Eck angelegten Wohnungen eine effiziente natürliche Durchlüftung ermöglichen.» Ariel Koechlin

WIE SIEHT ES MIT DEM BRANDSCHUTZ AUS?

CB: Die Sicherheit ist jederzeit gewährleistet. Hochhäuser unterliegen bereits sehr hohen Brandschutzanforderungen. Die Holzaussenwände bringen zusätzliche Vorgaben mit sich. Gemeinsam mit der Gebäudeversicherung konnten wir Lösungen entwickeln, die den hohen Sicherheitsanforderungen entsprechen, ohne die Wohnqualität einzuschränken.

WIE IST DAS HOCHHAUS AUF DEN KLIMAWANDEL VORBEREITET?

AK: Der Umgang mit sommerlicher Hitze ist ein Thema, das immer mehr an Bedeutung ge-

winnt. Die Balkonschicht wirkt als natürlicher Sonnenschutz und bildet gleichzeitig einen Puffer gegen Regen und Witterungseinflüsse. Der Massivbau speichert Kühle, während die über Eck angelegten Wohnungen eine effiziente natürliche Durchlüftung ermöglichen.

Zielgruppen und Mietzinse FÜR WEN EIGNEN SICH DIE WOHNUNGEN IM «HOLLIGERHOF 7»?

CB: Wir schaffen die Grundlage für eine breite soziale Durchmischung. Familien, Einzelpersonen, Menschen, die gerne in Wohngemeinschaften



CHRISTINE BROTBECK begleitet den «Holligerhof 7» auf Seiten der Gesamtleisterin Halter AG. Im Zentrum stehen für die Projektentwicklerin bezahlbarer Wohnraum, gemeinschaftliche Wohnformen und eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers. Im Interview erläutert sie die Weiterentwicklung des Projekts.



ARIEL KOECHLIN ist Architekt BSA SIA bei Jaeger Koechlin Architekten in Basel und Mitglied des Planungsteams für den «Holligerhof 7». Zusammen mit Patrick Jaeger gewann er den Projektwettbewerb für das Hochhaus der EBG Bern und verantwortet die architektonische Entwicklung des Projekts. Im Interview erklärt er die städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen hinter dem Hochhaus.

leben, ältere Personen sowie Personen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten sollen hier ein Zuhause finden können. Dank der hinderisarmen Bauweise eignen sich die Wohnungen auch für Menschen mit Behinderungen. Das Hochhaus spricht alle an, die urban wohnen wollen – und dies zur Kostenmiete.

Quartierentwicklung

WELCHEN BEITRAG LEISTET DER HOLLIGERHOF 7 FÜR DAS QUARTIER RUND UM DAS WARBÄCHLIAREAL?

CB: Der «Holligerhof 7» belebt das Quartier mit öffentlichen Nutzungen, gemeinschaftlichen Angeboten und frei zugänglichen Aussenräumen. Gleichzeitig entsteht Wohnraum für eine sozial durchmischte Bewohnerschaft. Das Hochhaus stärkt die Entwicklung des gesamten Quartiers und bildet einen identitätsstiftenden städtebaulichen Bezugspunkt.

Herausforderungen

WAS SIND DERZEIT DIE GRÖSSTEN HERAUSFORDERUNGEN IN DER PROJEKTENTWICKLUNG?

CB: Die grösste Herausforderung liegt im Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit und den hohen Anforderungen an Ökologie, Wohnqualität und Gemeinschaft. Hinzu kommen Bewilligungsprozesse, gesetzliche Vorgaben sowie die Sicherstellung von Kosten- und Termintreue.

Fun-Fact 3:
**Erzeugte
Energie
PV/Jahr**

**1.1 MIO.
KM**
mit einem
Elektroauto
(rund 27x um
die Erde oder
1.4x zum Mond
und wieder
zurück)

Gerade beim Brandschutz galt es, hohe Sicherheitsanforderungen mit dem Ziel bezahlbarer Wohnungen in Einklang zu bringen. Und natürlich ist auch die bevorstehende Abstimmung der Generalversammlung der EBG Bern zum Baukredit ein wichtiger demokratischer Meilenstein für das Projekt.

Nächste Schritte und Ausblick

WAS PASSIERT ALS NÄCHSTES, WENN DAS PROJEKT AN DER ABSTIMMUNG ANGENOMMEN WIRD?

CB: Bei einem Ja geht es zügig weiter. Wir reichen die Baueingabe ein und hoffen auf ein schlankes und effizientes Bewilligungsverfahren. Parallel dazu bereiten wir die Umsetzung vor, damit nach der Baubewilligung ohne Verzögerung weitergearbeitet werden kann. Unser Ziel ist es, dass der Holligerhof 7 im Jahr 2031 bezugsbereit ist.



**Fun-Fact 4:
Gesamtwohn-
volumen:**

32'000m³
(Gebäudevolumen
ab dem 1. OG).

**Dies sind
1 1/3
Volumen
des Berner
Münsters**



**WO STEHT DAS PROJEKT IM JAHR 2040 – ZEHN
JAHRE NACH DER FERTIGSTELLUNG?**

CB: In zehn Jahren ist der «Holligerhof 7» aus dem Quartier nicht mehr wegzudenken. Er ist ein gut durchmischtes Haus mit lebendiger Nachbarschaft und dauerhaft bezahlbaren Mieten. Die Nachfrage nach den Wohnungen ist weiterhin gross. Der «Holligerhof 7» zeigt, dass genossenschaftliches Wohnen und Hochhäuser hervorragend zusammenpassen – sozial, ökologisch und wirtschaftlich.

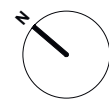
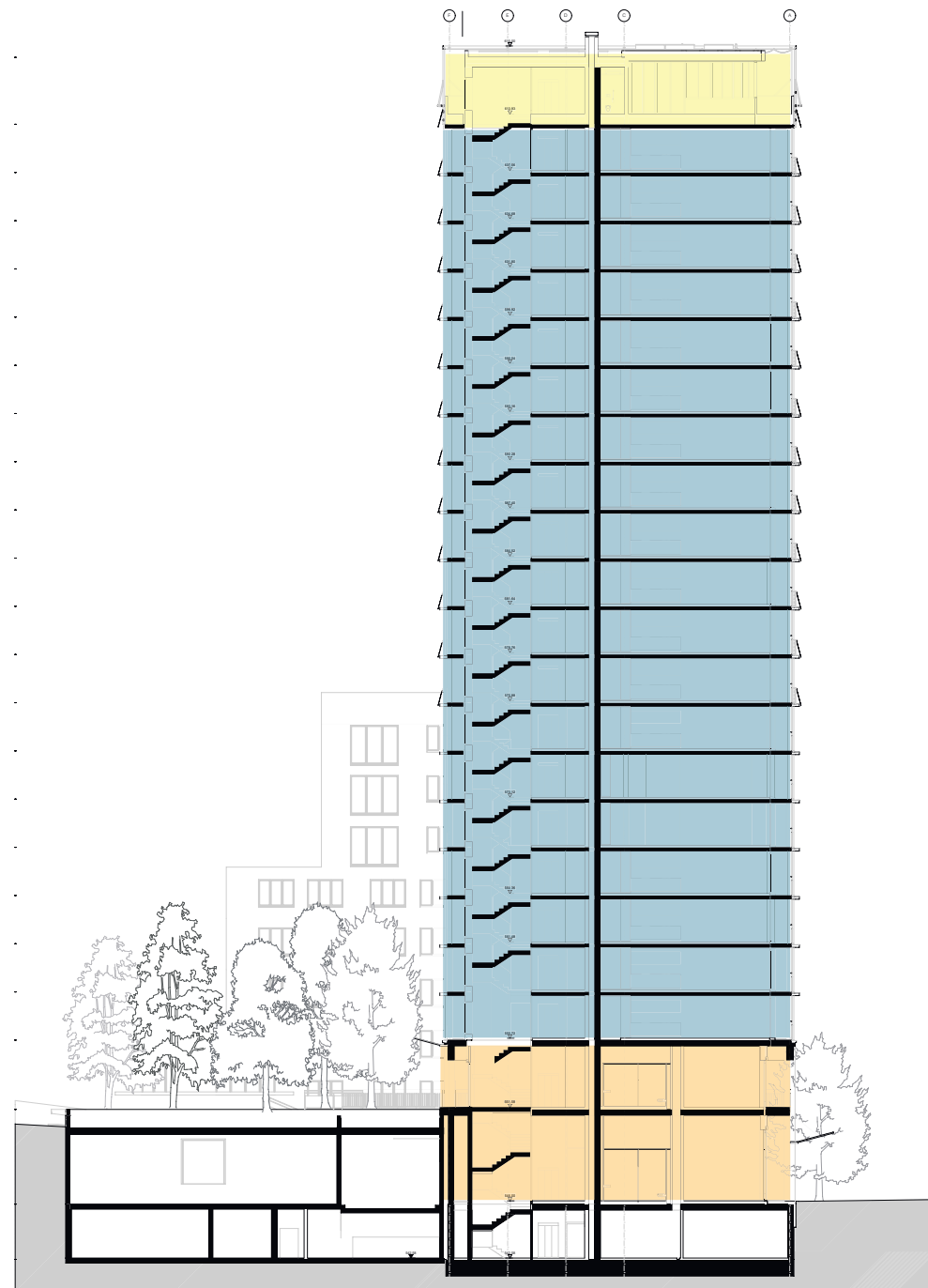
AK: Davon bin ich ebenfalls überzeugt. Der «Holligerhof 7» wird als sichtbares Zeichen für genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Stadt stehen und dazu beitragen, die Diskussion über qualitätsvolle Verdichtung weiterzubringen. Er wird das Quartier bereichern und über Bern hinaus als Beispiel dafür dienen, wie ein genossenschaftliches Hochhaus erfolgreich umgesetzt werden kann.

HOLLIGER

HOF 7

Gebäude

Das Hochhaus umfasst 21 Geschosse mit vorwiegender Wohnnutzung. Im Hofgeschoss -1 und im Erdgeschoss sind stille Gewerbeflächen vorgesehen. Das Vorhaben umfasst 110 Genossenschaftswohnungen unterschiedlicher Grösse. Im Dachgeschoss werden Technikräume und ein Gemeinschaftsraum mit angrenzender Waschküche realisiert. Im Untergeschossbereich sind Keller- und Technikräume sowie Schutzräume vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt ab der Bahnstrasse über eine Rampe, welche die bestehende und die neu zu erstellende Einstellhalle miteinander verbindet. Die Einstellhalle im Baufeld der EBG umfasst drei Autoabstellplätze sowie vier Moto-Plätze (vgl. dazu Abschnitt Mobilität). Die Rampe führt zum Nachbarsgebäude und verbindet die beiden Einstellhallen miteinander.



Krone
Dachterrasse
Gemeinschaft

Schaft
Wohnen

Sockel
Gewerbe



Der soziale Austausch wird einerseits durch einen grosszügigen Eingangsbereich sowie durch einen Gemeinschaftsraum wie auch die Waschküche im Dachgeschoss gefördert. Ebenfalls gemeinschaftsfördernd ist das Treppenhaus mit Tageslicht, welches zur Nutzung einlädt. Auch die Erschliessungszonen auf den Etagen haben Tageslicht und sind damit mehr als nur Passierbereiche. Und: Das zugängliche Dach bietet Weitsicht für alle.

Mobilität

Das Holliger-Areal liegt zentrumsnah und ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Buslinie 12 hält direkt beim Eingang der Überbauung. Auch die Haltestellen der Tramlinien 7 und 8 sowie der Buslinie 31 sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso ist das Quartier optimal an das Fuss- und Velowegnetz der Stadt Bern angeschlossen. Einkaufsmöglichkeiten, weitere Nahversorgungsangebote sowie

Carsharing-Stationen befinden sich direkt auf dem Areal oder in unmittelbarer Umgebung. Vor diesem Hintergrund setzt die EBG konsequent auf ein autoarmes Mobilitätskonzept.

Mit dem EBG-Hochhaus werden 500 Veloabstellplätze realisiert. Gleichzeitig trägt der Verzicht auf den Bau einer grösseren Zahl von Parkplätzen dazu bei, die Erstellungskosten zu senken und Ressourcen zu schonen. Die Stadt Bern geht bei neuen Wohnarealen von einem Bedarf von 0,2 Parkplätzen pro Wohnung aus. Diesem Bedarf kann die EBG ohne zusätzlichen Bau von Einstellplätzen gerecht werden: In den bestehenden Einstellhallen der Baufelder O2 und O3 stehen freie Kapazitäten zur Verfügung.

Darüber hinaus verfügt die EBG in ihrer nahe gelegenen Holligen-Siedlung an der Müllerstrasse über rund 60 Parkplätze, die den Mietenden von «Holligerhof 7» bei Bedarf zur Verfügung stehen.

2015
Bewerbung fürs
Baufeld O1
zusammen mit
fünf andern
gemeinnützigen
Bauträgern

2017
Beschluss für Abschluss Baurechtsvertrag
durch Generalversammlung EBG

2019
Ausschreibung
Architektur-
wettbewerb

2020
Covid-Lockdowns
verzögern Jurierung

2018
Abschluss
Baurechtsvertrag

2021
Wettbewerbssieger
steht fest

2022
Beginn Ukrainekrieg
(Kostensteigerung)

Ausarbeitung
Vorprojekt

2023
Beschluss Überarbeitung Vorprojekt.
Verbesserung Wirtschaftlichkeit und
Risikoreduktion

Start Anpassung Überbauungsordnung
Erhöhung Gebäude

Ab hier Zukunft
Abstimmung Generalversammlung EBG
über Bauprojekt (Okt. 2026)

2026
Ausarbeitung Bauprojekt
durch Halter AG

2025
Auswertung der Ergebnisse
und Angebote der Gesamtleister

Weiterverfolgung Projekt mit
Gesamtleister Halter AG

2024
Start Überprüfung Hochhausprojekt durch
ausgewählte Gesamtleister (Flächeneffizienz,
Konstruktion, Kostensicherheit)

2028
Voraussichtlicher
Baubeginn

2031
Voraussichtliche
Fertigstellung
und Bezug

GESCHOSS PLÄNE



Wohnungen

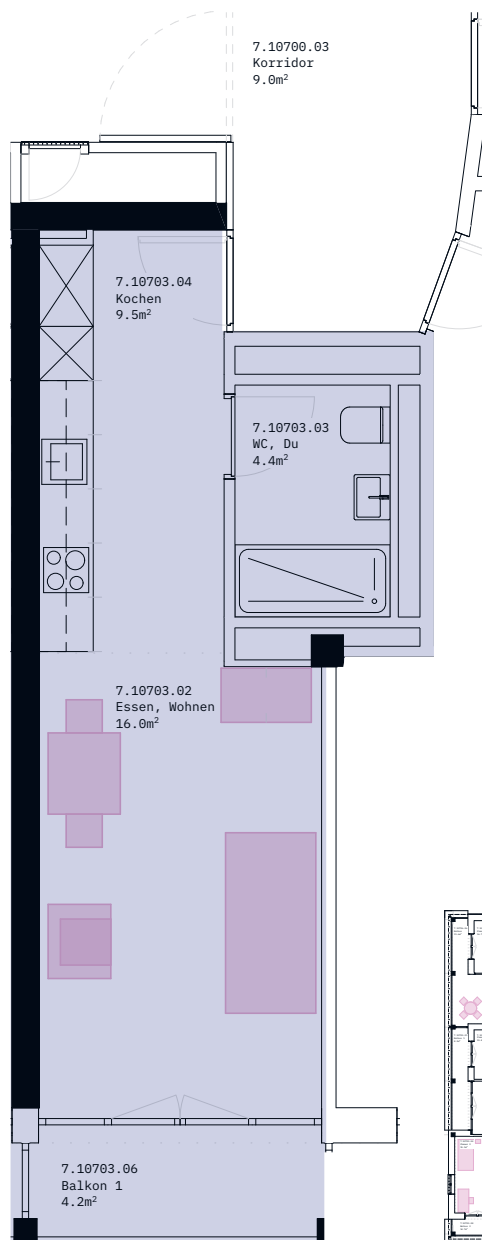
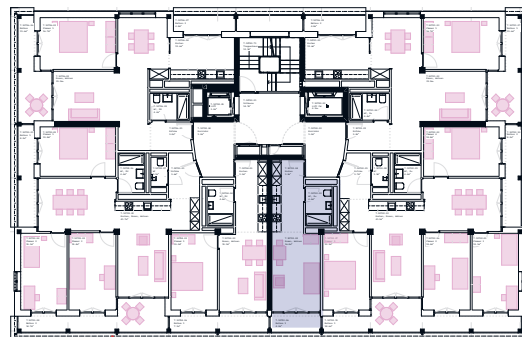
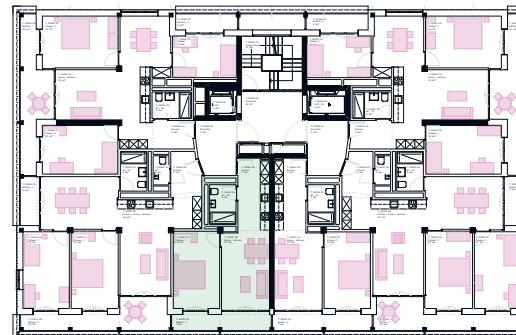
Die Wohnungen bieten einen vielfältigen Wohnungsmix für unterschiedliche Lebensphasen und Wohnformen. Die grösseren Wohnungen verfügen in der Regel über Fenster in zwei oder drei Richtungen. Die kleineren Wohnungen sind nach Südwesten ausgerichtet. Grosszügige, flexibel nutzbare und gut möblierbare Zimmer schaffen vielseitige Wohnmöglichkeiten. Bei den mehrseitig orientierten Wohnungen bildet die Küche das Zentrum des Wohnens.

Sie verbindet den Wohn- und Essbereich, sorgt für kurze Wege und erschliesst die Schlafräume. Dadurch entsteht eine offene und zugleich funktionale Wohnorganisation, die das gemeinschaftliche Zusammenleben innerhalb der Wohnung unterstützt. Den Wohnungen ist über die gesamte Fassadenbreite ein privater Aussenraum vorgelagert. Diese begehbare Fasadenschicht erweitert den Wohnraum nach aussen und schützt gleichzeitig vor Witterungseinflüssen. Insbesondere trägt

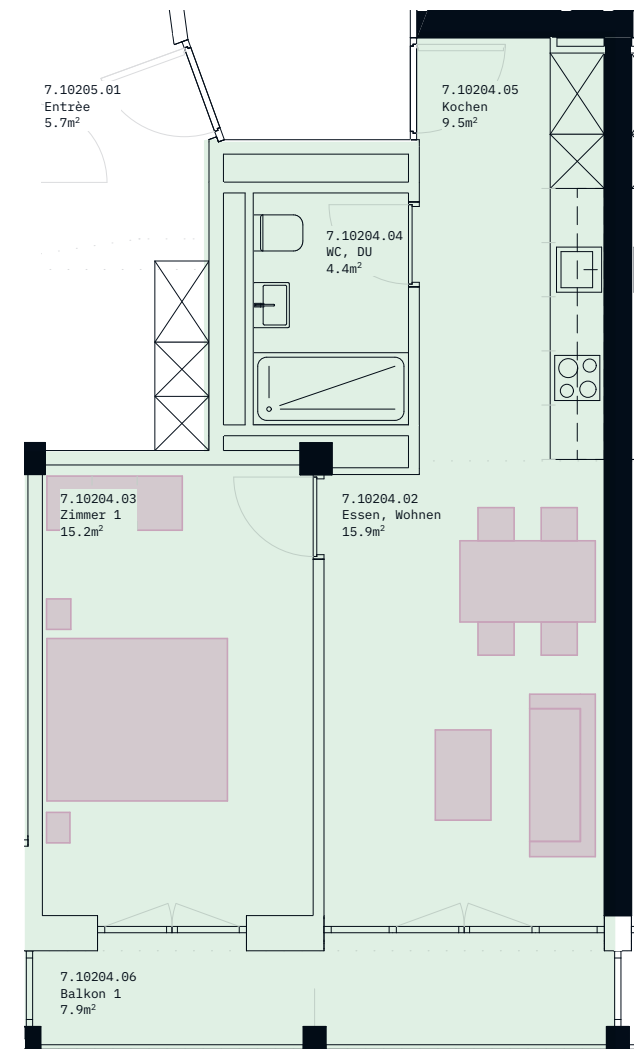
sie zu einem wirksamen Wärmeschutz bei, der angesichts steigender Temperaturen zunehmend an Bedeutung gewinnt. Im Wohnbereich weitet sich der Balkon zu einer grosszügigen Loggia aus und schafft einen zusätzlichen geschützten Aufenthaltsbereich. Auf den folgenden Seiten sind beispielhaft Wohnungsgrundrisse dargestellt.

Abbildung Geschosspläne Planungsstand Juni 2026,
Detailänderungen vorbehalten.

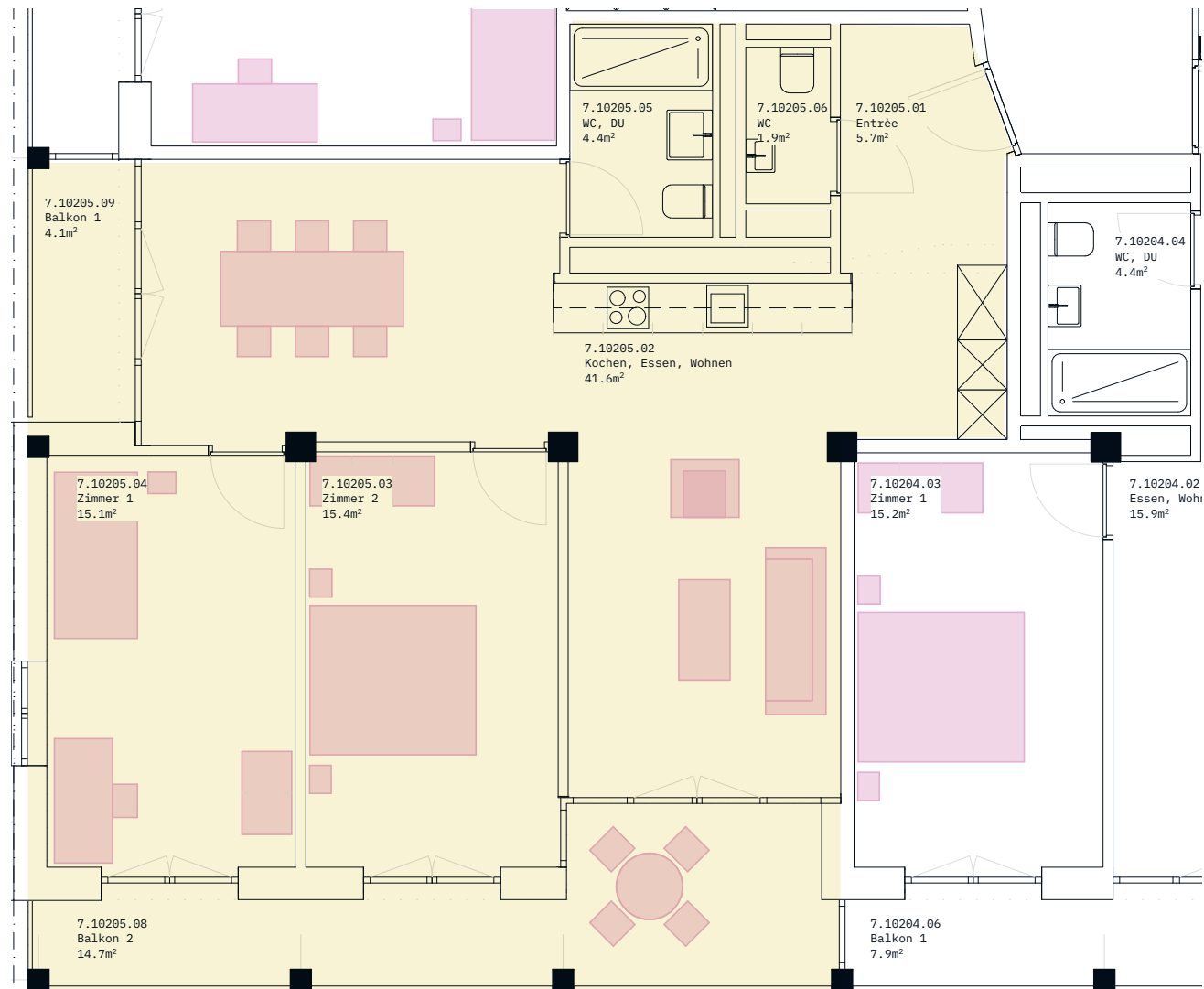
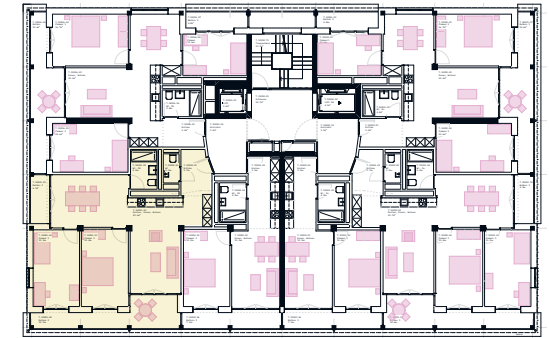
Grundrissbeispiel 1 ½-Zimmerwohnung (Studio)



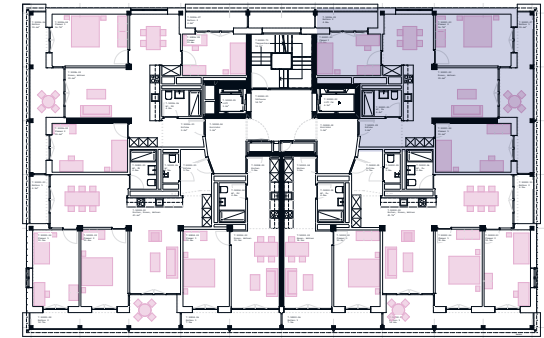
Grundrissbeispiel 2 ½-Zimmerwohnung



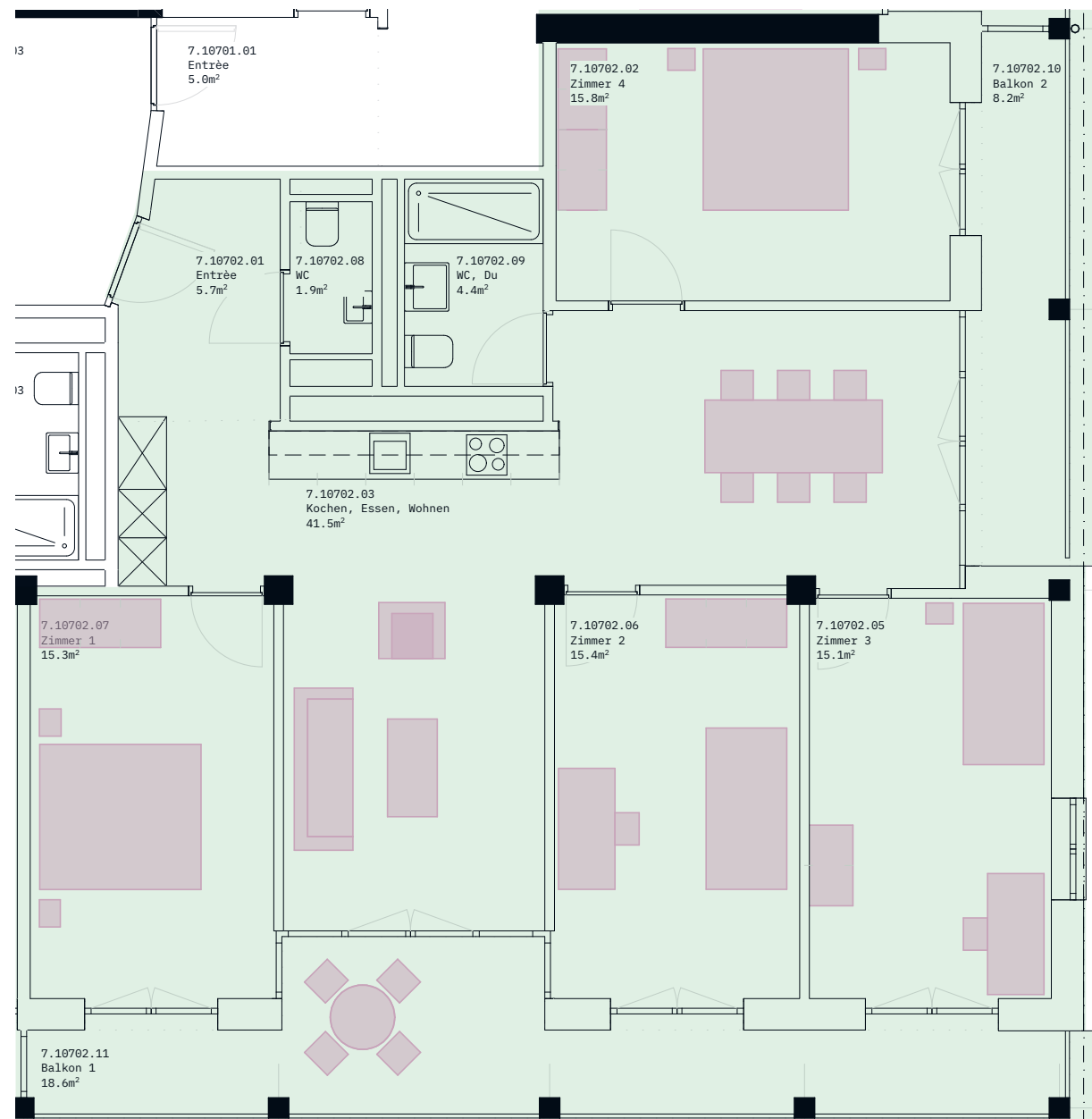
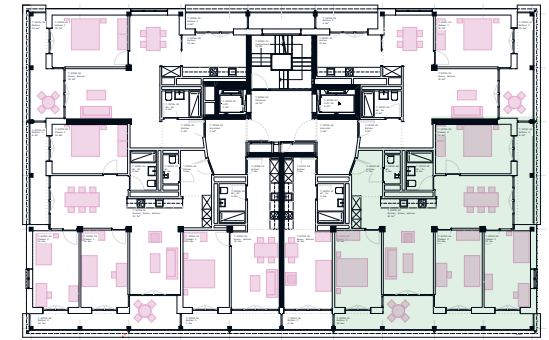
Grundrissbeispiel 3 ½-Zimmerwohnung



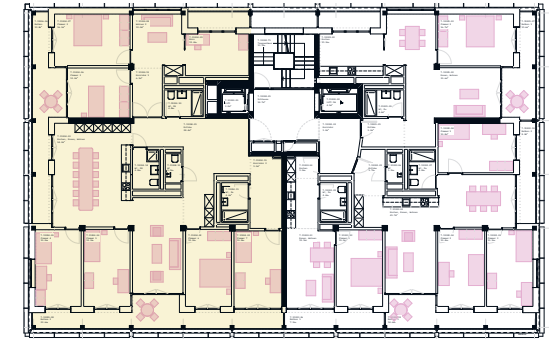
Grundrissbeispiel 4 ½-Zimmerwohnung



Grundrissbeispiel 5 ½-Zimmerwohnung



Grundrissbeispiel Grosswohnung



WOHNUNGS MIX



Der «Holligerhof 7» wird über 110 Wohnungen verfügen. Etwa 250 Menschen werden darin wohnen.

11 x 1.5 Zi. / 30 m²
25 x 2.5 Zi. / 45 m²
16 x 3 Zi. / 73 m²
20 x 3.5 Zi / 73 – 84 m²

8 x 4 Zi. / 89 m²
17 x 4.5. Zi / 89 – 100 m²
11 x 5.5 Zi. / 115 m²
2 x Grosswohnung / 227 m²

Als gemeinnützige Wohnbauträgerin vermietet die EBG ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete. Die Mietzinse orientieren sich an den tatsächlichen Kosten für Erstellung, Finanzierung, Betrieb und Unterhalt der Liegenschaft. Da die EBG auf Gewinn verzichtet, profitieren die Genossenschafter*innen von dauerhaft stabilen und im Vergleich zum Markt im Zeitverlauf zunehmend günstigeren Mietzinsen. Zudem hält die EBG die Vorgaben der Baurechtsgeberin Stadt Bern sowie des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) ein. Diese begrenzen sowohl die anrechenbaren Baukosten als auch die daraus resultierenden Mietzinsen und tragen so dazu bei, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die voraussichtlichen Netto-Zielmieten (exkl. Nebenkosten) der einzelnen Wohnungstypen.

Whg-Typ	Netto-Zielmiete in CHF*
1.5 Zi-Whg	700 – 810
2.5 Zi-Whg	1'050 – 1'230
3 Zi-Whg	1'590 – 2'050
3.5 Zi-Whg	1'830 – 2'180
4 Zi-Whg	1'930 – 2'230
4.5 Zi-Whg	2'170 – 2'880
5.5 Zi-Whg	2'690 – 3'310
Gross-Whg	5'850

* Preisstand 2026: Je nach Ausrichtung und Etage unterscheiden sich die Preise.

MIETZINSE / KOSTEN

Kosten

Die Kosten für Planung und Erstellung belaufen sich auf 66 Mio. CHF. Darin enthalten sind eine angemessene Bauherrenreserve und bisherige Aufwände wie etwa der Architekturwettbewerb sowie bisherige Projektierungsaktivitäten. Die internen Bauherrenleistungen (Vorstand, Geschäftsstelle) gehen zulasten der laufenden Rechnung.

Kostenbasis

MWST-Satz: 8.1% / Schweizer Baupreisindex, Region Espace-Mittelland, Stand Juni 2026

Weiterentwicklung des Projektes

Der Vorstand ist auch in der weiteren Projektentwicklung und der Realisierung bemüht, das Projekt im Sinne der Interessen der EBG zu optimieren.



HOLLIGER AREAL



Das Holliger-Areal ist ein modernes, gemeinnütziges Wohnquartier im Berner Stadtteil Holligen. Es entstand auf dem Gelände der ehemaligen Kehrichtverbrennungsanlage (KVA) und verfolgt das Ziel, bezahlbaren, nachhaltigen und gemeinschaftlich orientierten Wohnraum zu schaffen. Fünf gemeinnützige Bauträgerschaften haben ihre Wohnprojekte bereits realisiert.

Durch einen gemeinschaftlichen Innenhof verbunden, leben heute bereits etwa 380 Erwachsene und 180 Kinder in den bestehenden fünf Wohnhäusern. Die EBG komplettiert das Areal nun mit dem Projekt «Holligerhof 7».

holliger-bern.ch

**AUSSEN-
GESCHOSS-
FLÄCHE
ZU DEN
WOHNUNGEN:**

2'037 m²

Bezugs-
bereit:
2031

Wohnge-
schosse:
19

Vermietbare Fläche
Wohnen:

8'312.5 m²

Vermietbare
Gewerbefläche:

766 m²

**NACHHALTIGKEITS-
UND ENERGIEKONZEPT:
SIA 2040
EFFIZIENZPFAD**

Adresse:
Holligerareal
Holligerhof 7
3008 Bern

Meter über
Meer Dach:
615.5 M

110
Wohnungen

Whg-Grössen: 1.5
Zimmer bis 8.5
Zimmer

**Höhe:
70 m**

**GESAMTLEISTER:
HALTER AG**

Baurechtsvertrag:
Fonds für Boden- und
Wohnraumpolitik der
Stadt Bern bis 2107

**GESAMT-
BAUKOSTEN:
66
Mio.**

**Bau-
start:
2028**

**Architekten:
Jaeger
Koechlin,
Basel**



Die EBG Bern kann auf dem Holliger-Areal ein 70 Meter hohes Hochhaus mit 110 Wohnungen bauen. Das Haus bietet einen breiten Mix an Wohnungen unterschiedlicher Grösse für alle Lebensphasen und für verschiedene Wohnformen.

Die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses bereichert das öffentliche Leben im Quartier. Ressourcenschonende Bauweise nach Energieeffizienzpfad SIA 2040, Fernwärmeanschluss, Photovoltaikanlage und das autoarme Mobilitätskonzept unterstützen die ökologische Nachhaltigkeit.

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern
Hauensteinweg 14
3008 Bern
T 031 371 62 26
info@ebgbern.ch

ebgbern.ch