

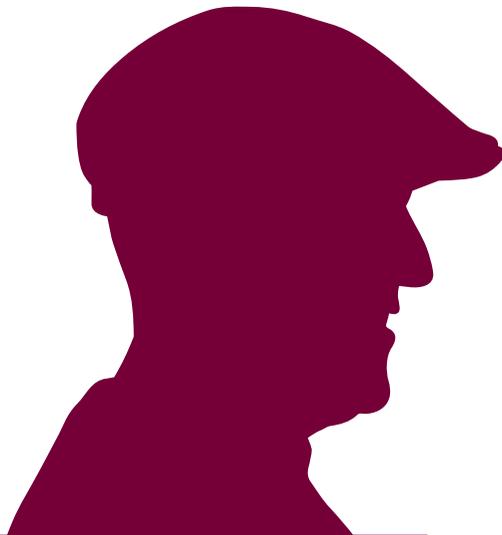


EBG
BERN

Neubauprojekt Brünnen



Nadja, 23 Jahre, Studentin,
potenzielle Mieterin



Lukas, 52 Jahre, Zugbegleiter,
potenzieller Mieter

Inhalt

3 Vorwort

3 Realisierungsentscheid

4 Visualisierung Neubauprojekt Brünen

7 Christoph Rossetti, Stadtplanungsamt Bern

7 Von der Ursprungsidee zum heutigen Projekt

11 Ernst Gerber Architekten + Planer AG

11 Längsbau mit speziellem Nutzungskonzept

17 SMT AG Ingenieure + Planer / PIRMIN JUNG Schweiz AG

17 Zusammenspiel von Holz und Beton

19 Enerplan AG

19 Minergie-P-ECO

21 Familien Support Bern West

21 Die Menschen stehen im Zentrum

22 Baurechtsvertrag

23 Baukosten und Mieten

Realisierungsentscheid



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der Anstoss für das vorliegende Projekt geht auf eine Anfrage der Stadt Bern zurück. Es wurde eine Investorin gesucht, welche auf dem städtischen Grundstück in Brünnen

Raum für die sonderpädagogische Schule der Stiftung Familien Support Bern West realisiert. Die Gespräche wie auch das Vorprojekt entwickelten sich erfreulich, sodass nun der Realisierungsentscheid getroffen werden kann.

Mit dem vorliegenden Projekt erhält die EBG Bern Gelegenheit, rund 30 Wohnungen zu realisieren und in Kostenmiete zu fairen Konditionen zu vermieten. Unsere bestehenden Siedlungen im Westen von Bern – das Feller- und das Schwabgut, beide erstellt vor rund 50 Jahren – werden damit durch einen Neubau ergänzt. Für die EBG ist es erstrebenswert, über ein «altersdurchmisches» Immobilienportfolio zu verfügen.

Mit dem Projekt verbunden ist, wie vorstehend erwähnt, die Schulnutzung durch die Stiftung Familien Support Bern West. Die EBG erstellt das Gebäude und vermietet es langfristig an die Stiftung. Die damit verbundenen Risiken sind vertretbar. Einerseits ist davon auszugehen, dass auch längerfristig Bedarf nach Schulraum besteht, andererseits verfügt die EBG auf Ebene Gesamtgenossenschaft nur über einen relativ geringen Anteil an Gewerbe- bzw. nicht

dem Wohnen dienender Fläche. Abgesehen davon passen die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft und die soziale Stiftung gut zusammen.

Die Lage des Grundstücks ist attraktiv. Die Tramhaltestelle der Linie 8 befindet sich direkt vor dem Haus und auch die S-Bahn-Station Brünnen Westside ist in Fussdistanz gelegen. Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote sind ebenso nahe gelegen – sei es im Zentrum Gäbelbach oder im Einkaufs- und Freizeitzentrum Westside. Und so städtisch das Gebiet auch ist, so nahe befindet sich die Natur – in wenigen Minuten erreicht man das Gäbelbachtal.

Gemäss Art. 25 Abs. 1 Bst. h der Statuten der EBG Bern ist für die Realisierung dieses Projektes die Beschlussfassung durch die Generalversammlung notwendig. Der Vorstand empfiehlt Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, den Antrag zu genehmigen.

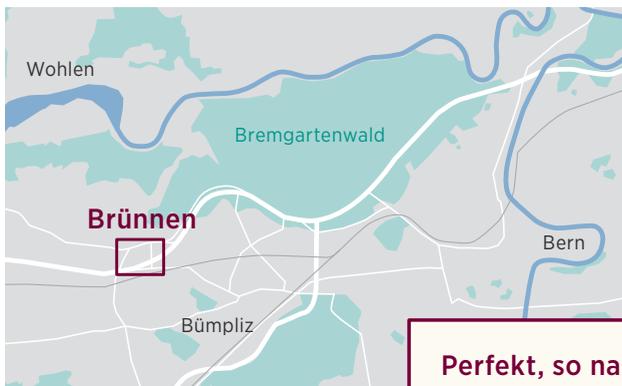
Ruedi Wachter
Präsident



Die Tram-/Bus- und S-Bahn-Haltestellen befinden sich gleich um die Ecke ...

Mir gefällt's!! Brünnen wird immer mehr zum Trendquartier ❤️👍





Perfekt, so nah am Wald! Da freuen sich alle Jogger!!! 🌲 😊



Von der Ursprungsidee zum heutigen Projekt

Ursprungsidee der Planung Brünnen

Nach der abgelehnten Auszonungsinitiative an der Abstimmung vom November 1989 für das Gesamtareal Brünnen hat das Stadtplanungsamt Bern 1990/1991 in zwei Jahren eine Planung zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die in einer Miteigentümergeinschaft zusammengeschlossen sind, mit folgenden Zielen erarbeitet:

- Die Stadtentwicklung soll durch die hohe Qualität des städtebaulichen Konzepts und der Überbauung nachhaltig sein.
- Es soll ein verkehrsarmes Quartier mit dichter Wohnbebauung entstehen.
- Das Wohnungsangebot soll mit preiswerten zeitgemässen Familienwohnungen sowie mit grosszügigen privaten und öffentlichen Aussenräumen eine Alternative zu den überwiegend kleinen 3,5-Zimmer-Wohnungen der Hochhausüberbauungen bieten.
- Das Quartier soll eine gute Ausstattung inklusive Grundschule, Kindereinrichtungen, Gemeinschaftsräumen und Parkanlage sowie Nahversorgung erhalten.
- Die Vorschriften sollen auch noch nach Jahren anwendbar sein und eine zeitgemässe Überbauung ermöglichen. Anstelle von detaillierten Vorschriften sollen die Gestaltung und die Bebauungsstruktur in einem Architekturwettbewerb auf der Grundlage aktueller konkreter Bedürfnisse ermittelt werden. Das Resultat des Projektwettbewerbs bildet die Grundlage für die Beurteilung der Baugesuche.

Am 8. Dezember 1991 wurde die Planungsvorlage in der Volksabstimmung mit hoher Zustimmung angenommen.

Das bauliche Grundmuster des städtebaulichen Konzepts richtet sich auf die öffentlichen Räume aus, in denen klar definierte urbane Strassen, Platz- und Grünanlagen sowie eine vier- bis fünfgeschossige kompakte Überbauung festgelegt werden. Die Bebauungsstruktur ist orthogonal aufgebaut und bezieht sich in ihrer Ausrichtung auf die Hochhausüberbauungen Gäbelbach und Tscharnergut. Ein Stadtteilpark um den ehemaligen Landsitz Brünnengut wird zum kulturellen Mittelpunkt für rund 12 000 Einwohnerinnen und Einwohner der umliegenden Siedlungen. Dadurch werden die Grossüberbauungen in Bethlehem miteinander verbunden. Der Ansermetplatz bildet das «Scharnier» zwischen den Hochhausüberbauungen Gäbelbach, Holenacker sowie Brünnen und ist gleichzeitig Zugang zum Quartier Brünnen. Eingefügt in die Überbauungsstruktur der Wohnüberbauung sind die Gebäude der Schulanlage auf kompakter Fläche entlang des Ansermetplatzes. Die flächenintensiven Aussenanlagen des Schulbetriebs sind in die Parkanlage Brünnengut integriert. Der fünfgeschossige Längsbau, wie er nun vorgesehen ist, schliesst den Ansermetplatz räumlich ab und dimensioniert den Platz vorzüglich.

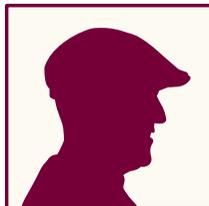
1992 wurde der erste Architekturwettbewerb für die Realisierung von Wohnungen durchgeführt und danach erste Baubewilligungen erteilt. In den Neunzigerjahren verzögerte eine Immobilien- und Finanzierungskrise die Realisierung der Überbauung Brünnen um mehr als ein Jahrzehnt. Danach wurde die Überbauung mit rund 1000 Wohnungen etappenweise realisiert. Nun geht es um den Vollausbau der Überbauung Brünnen – auch mit dem vorliegenden Längsbau auf dem Schulareal.

Vom Projektwettbewerb zum heutigen Projekt

Nach der Immobilienkrise und mit dem Bezug der ersten Wohnungen wurde 2009 der Projektwettbewerb für die Bildungs- und Kindereinrichtung Brünen aufgrund eines klar definierten Raumprogramms des Schulamtes durchgeführt. Das zur Ausführung empfohlene Projekt von Ernst Gerber Architekten + Planer sieht einen dominanten Schulhausbau an der Spitze des Ansermetplatzes, eine versenkte Turnhalle und einen Längsbau entlang des Ansermetplatzes mit Bibliothek, Saal, Küche und Spezialräumen vor. Nach Überprüfung der Schulraumplanung wurde das Projekt bis 2014 sistiert und 2016 nach dem Brand in der Schulanlage Gäbelbach, reduziert um den Längsbau, realisiert. Mit dem heutigen Längsbauprojekt der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern in Zusammenarbeit mit dem Familien Support Bern West werden das Wettbewerbsresultat und das städtebauliche Konzept umgesetzt. Interessant ist die Nutzungsmischung mit einer Volksschule, einer Sonderschule und Wohnungen auf demselben Areal.

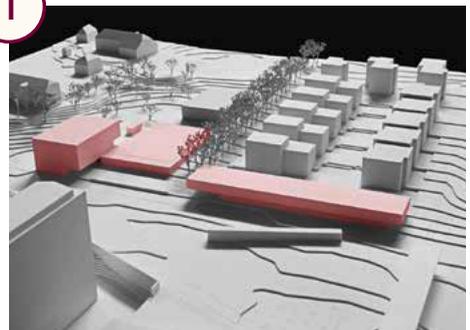
Das unterschiedliche Raumprogramm Sonderschule/ Wohnen des Längsbaus ist intelligent umgesetzt. Die Aussenräume der Sonderschule innerhalb des Gebäudes sind innovativ und entsprechen den Bedürfnissen der Nutzerschaft.

Durch das vorgesehene Projekt entsteht eine mehrfache Win-win-Situation: Die Sonderschule erhält einen benötigten neuen Standort im Quartier, zusätzlich werden mit innerer baulicher Verdichtung preiswerte Wohnungen realisiert und damit nachhaltig sinnvoll vorhandenes Kapital eingesetzt, die Stadt Bern erhält einen moderaten Baurechtszins, der für andere Investitionen eingesetzt werden kann, das städtebauliche Konzept wird umgesetzt, es entsteht am Ansermetplatz eine räumlich bessere Situation, das Baugewerbe mit den Mitarbeitenden erhält Arbeit und Verdienst, was wiederum zu Steuereinnahmen führt, die für das Gemeinwohl eingesetzt werden können.



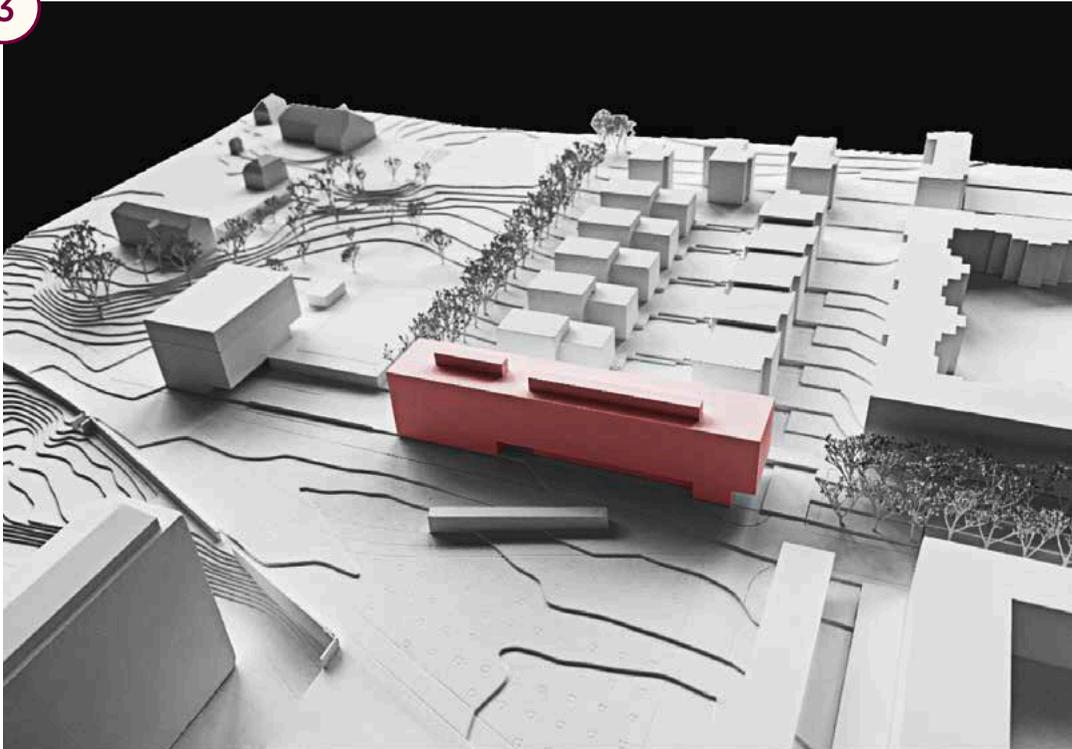
Schritt für Schritt ist immer eine gute Vorgehensweise 👍 👍 👍

1



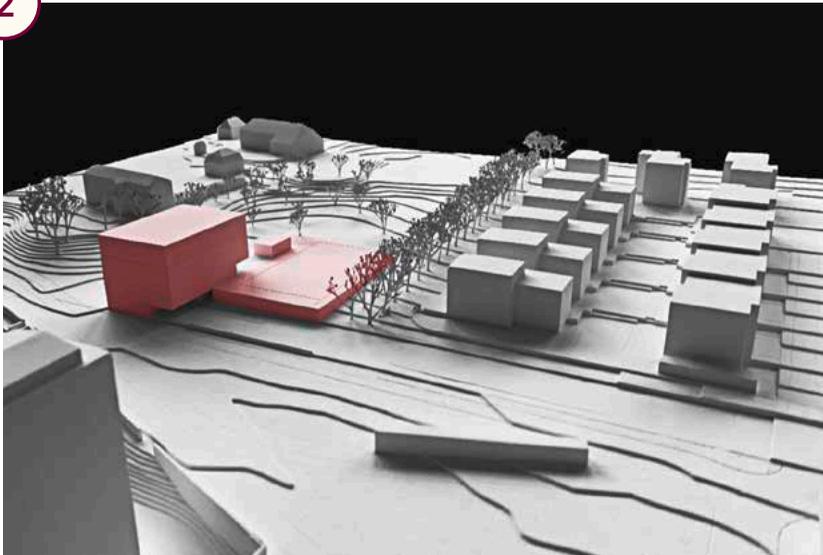
Modell Projektwettbewerbsresultat 2009

3



Gegenstand der Beurteilung: Längsbau für eine Sonderschule und ergänzende Wohnungen

2



Realisierung der Grundschule ohne Längsbau 2014-2016 (heutiger Zustand)



Längsbau mit speziellem Nutzungskonzept

Städtebauliche Einbettung und Bedeutung

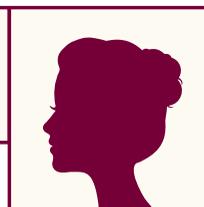
Vom städtebaulichen Ensemble der Volksschule Brünnen aus dem Projektwettbewerb 2009 wurde bis 2016 nur die Volksschule mit der Doppelturnhalle realisiert. Der Längsbau mit den verschiedenen Spezialnutzungen kam infolge von Programmabgleichungen mit der Schule im benachbarten Gäbelbach nicht zur Ausführung. Der Längsbau bildete gemäss dem Siegerprojekt des Architektur-Wettbewerbs 2009 ein zentrales städtebauliches Element im Kontext der Gesamtanlage. Er definiert an der Schnittstelle des Ansermetplatzes zum Le-Corbusier-Platz die räumlichen Begrenzungen und bildet das Tor in das neue Quartier von Brünnen. Er erzeugt zudem eine in sich kohärente Trilogie mit dem Schulhausbau und der Doppelturnhalle am Fusse der Parkanlage Brünnergut. Nebst den Zusatznutzungen zu der Volksschule waren darin ursprünglich auch externe Quartiernutzungen (Bibliothek und Saalbau) vorgesehen. Mit dem nun vorgesehenen Nutzungskonzept des Familien Support Bern West mit sonderpädagogischen Bildungsleistungen und den Wohnnutzungen der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG) wird das Nutzungskonzept in einer adäquaten Form der Schulnutzung und Quartiernutzung wieder aufgenommen und mit dem noch fehlenden Baustein des Areals ergänzt. Der neue Standort des Familien Support Bern West hat eine gute Synergie

zum nahen Hauptstandort am Asylweg wie auch bildungsbezogen zu der Volksschule Brünnen. Der Längsbau weist neu fünf Geschosse auf und verbindet sich in seiner Erscheinung im städtebaulichen Kontext durch die platzdefinierenden Gebäudevolumen der Baufelder am Le-Corbusier-Platz mit der urban definierten Einheit des Quartiers von Brünnen. Am östlichen Kopf des Längsbaus befinden sich vertikal geschichtet die Nutzungen der sonderpädagogischen Schule mit den darauf folgenden Wohnnutzungen der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern gegen Westen.

Raumprogramm und Gebäudeorganisation

Das Raumprogramm des Familien Support Bern West ist am östlichen Kopf des Längsbaus gegenüber der Volksschule Brünnen erschlossen und untergebracht. Im Erdgeschoss sind auf der ganzen Gebäudelänge Schulräume angeordnet und zusätzlich westlich erschlossen. Die Adressierung der Wohnungen der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern erfolgt unabhängig vom Schulbetrieb nördlich über zwei Hauszugänge gegenüber dem Ansermetplatz in ein separates, grosszügiges Treppenhaus. Die Wohnungen sind über drei Geschosse vom 1. Obergeschoss bis ins 3. Obergeschoss nach Süden ausgerichtet. An den Kopffenden des Treppenhauses befinden sich die grösseren 4,5-Zimmer-Wohnungen, welche auch zum

Mir gefällt die Architektur 📷 Das Gebäude
fügt sich gut in die Umgebung ein ❤️



Schulnutzung

Familien Support Bern West

Schulräume und Tagesschule für die Sonderschule über alle Schulstufen mit starkem Einbezug von unterschiedlichen Aussen- und Rückzugsräumen.

4 Klassen mit Zusatzräumen	454 m ²
Tagesschule	227 m ²
Schulleitung und Nebenräume	189 m ²
Werk- und Musikräume	245 m ²
Schulküche	50 m ²
Erschliessung	377 m ²

Total **1542 m² HNF**

Wohnnutzung

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern

Kompakte und preiswerte Wohnungen zum genossenschaftlichen Wohnen mit durchmischter Zielgruppe.

8 × 4,5-Zimmer-Wohnungen 86–94 m²

4 × 3,5-Zimmer-Wohnungen 78 m²

12 × 2,5-Zimmer-Wohnungen 48 m²

4 × 1,5-Zimmer-Wohnungen 39 m²

28 Wohnungen 1764 m² HNF

4 × Jokerzimmer 49 m²

Total 1960 m² HNF

Ansermetplatz und zum Le-Corbusier-Platz ausgerichtet sind. Südlich orientiert sind dazwischen die Kleinwohnungen mit 1,5 Zimmern, 2,5 Zimmern und 3,5 Zimmern. Zusätzlich zum Wohnungsangebot befinden sich auf der Nordseite sogenannte Jokerzimmer, welche einer vielfältigen Nutzung der Zumietung oder der Fremdvermietung dienen. Die insgesamt 32 Wohneinheiten weisen einen interessanten Wohnungsmix auf, welcher dem urbanen und gut erschlossenen ÖV-Standort im Westen von Bern gerecht wird. Die Nutzungen des Familien Support Bern West beinhalten im durchlaufenden Erdgeschoss den Lehrerbereich, das Werken, die Schulküche und Mehrzweck- sowie Sitzungszimmer. Darüber, am Kopfende des Gebäudes vertikal gestapelt, folgen die drei Unterrichtsgeschosse mit den Gruppen-, Ess- und Ruheräumen, den Klassentrakten mit den Klassenzimmern und den Gruppenräumen. Allen Geschossen der Schulanwendung sind direkt kleinere Aussenräume im Bauvolumen zugeteilt, im Dachgeschoss befindet sich ein grösserer, teilweise überdeckter Aussenraum. Aufgrund der didaktischen und methodischen Anforderungen an den Schulbetrieb sind die Schulräumlichkeiten kleinräumig geschnitten und entsprechen nicht den gängigen Schulnormen.

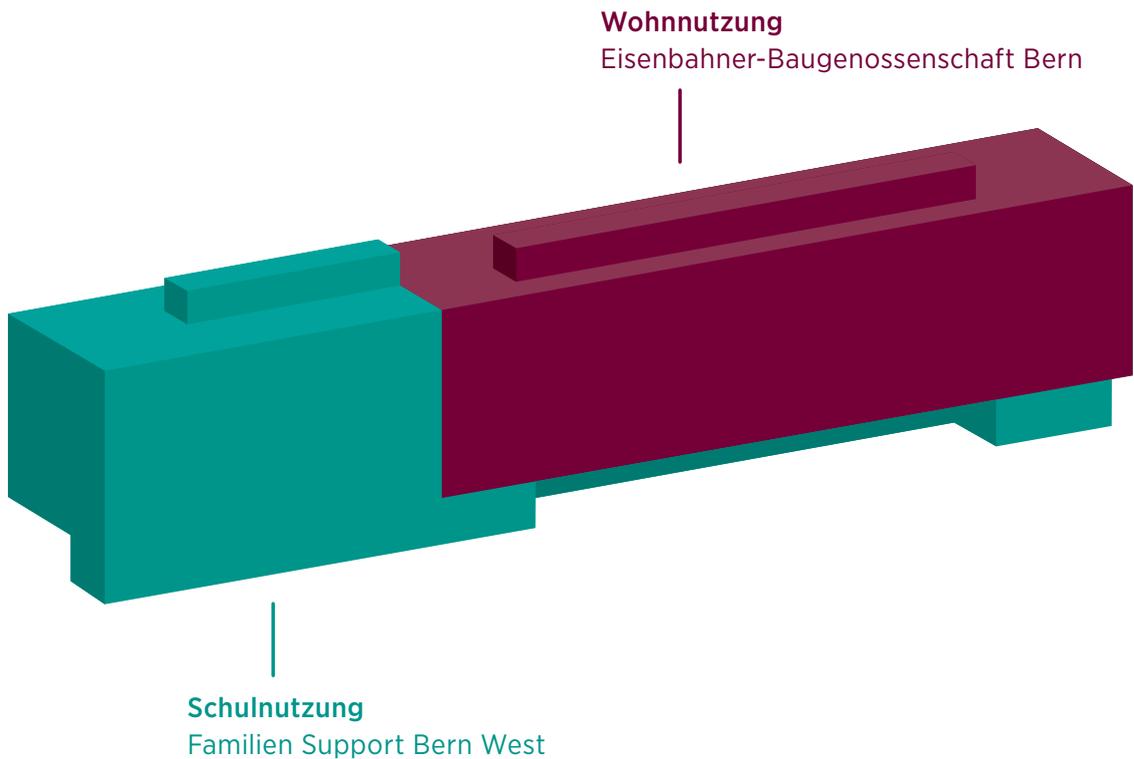
Aussenräume und Freiräume

Entsprechend den zahlreichen Kleinwohnungen der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG) sind auch die Aussenräume für Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche nach der kantonalen Bauverordnung (BauV) auf ein Minimum beschränkt. Diese werden auf dem Dachgarten über den Wohnungen untergebracht. Die grössere Spielfläche von 400 m² nach kantonalen Bauverordnung (Art. 46 BauV) entfällt, da weniger als 20 Familienwohnungen gebaut werden. Alle Wohnungen weisen grosszügige und gut besonnte

Terrassenbereiche auf der Süd- resp. der Westseite auf. Dem Treppenhaus resp. den Jokerzimmern sind auf der Nordseite grosse Terrassenschichten für den Aufenthalt vorgelagert, welche die Erschliessungszonen belichten und den urbanen Bezug zum Ansermetplatz gewährleisten. Dieses Freiraumkonzept entspricht den Anforderungen an das urbane Wohnen, welches einen starken Bezug zur Mobilität, zum Einkaufen und zum Aufenthalt in der Parklandschaft des Brünnenparks aufweist. Die Aussen- und Freiräume der Schulanwendungen Familien Support Bern West weisen ein sehr heterogenes und auf die Geschosse aufgesplittetes Freiraumkonzept auf. Infolge der methodischen und didaktischen Anforderungen an den Schulbetrieb und die Unterrichtsformen ist es unabdingbar, den einzelnen Nutzungen auf den Geschossen kleinere und zurückgezogene Aussenräume zuzuweisen, welche direkt von den Unterrichtsräumen erschlossen sind. Damit kann auf die unterschiedlichen Anforderungen im Schulbetrieb räumlich gut reagiert werden. Zusätzlich befindet sich ein grösserer, teilweise überdeckter Aussenbereich auf dem Dachgeschoss. Auf der Quartierebene kann der eingezogene Hofraum gegenüber der Volksschule mitgenutzt werden. Als Grünraum bieten sich über die Lindenallee erreichbar weitere Spiel- und Aufenthaltsflächen im Brännengut-Park an, welche der Sonderschule jederzeit zur Verfügung stehen.



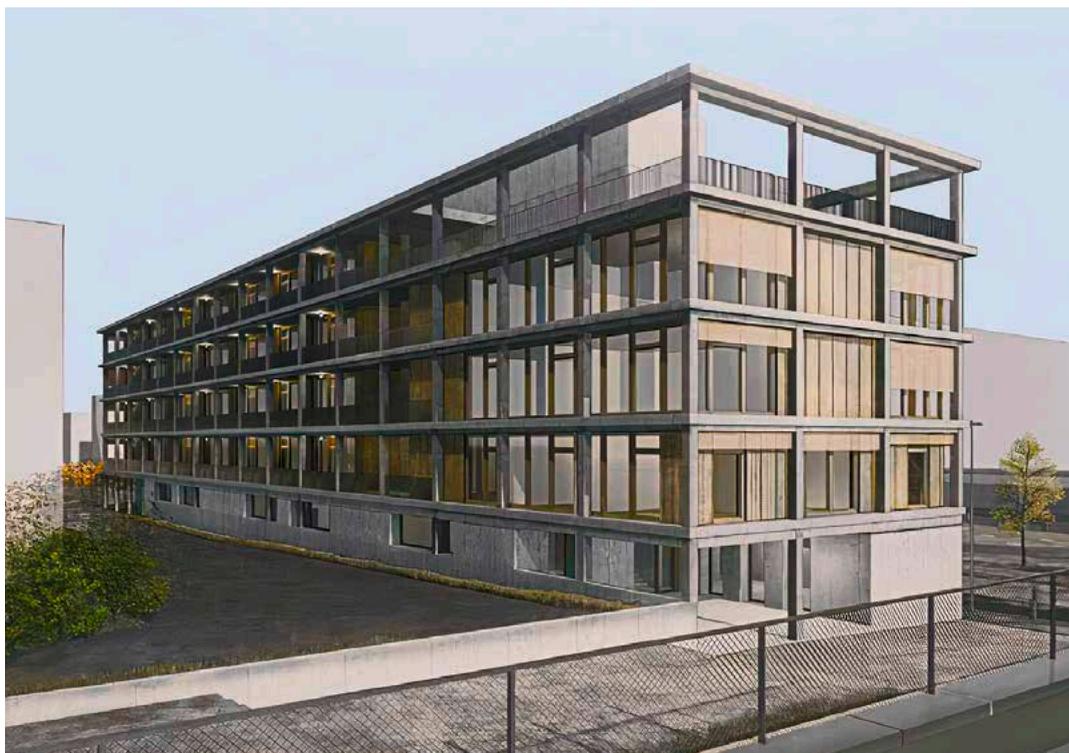
Ich finde eine tolle Idee, dass sich eine Sonderschule und Wohnungen dasselbe Gebäude teilen. Das habe ich so noch nie gesehen 🙌



Raumkonzept mit Grundrissen

Die Raumstrukturen der beiden Nutzungen mit den Wohnungen der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern und der Schulnutzung des Familien Support Bern West weisen ein klares Raumkonzept mit entsprechenden Adressierungen zu den einzelnen Bereichen auf: die stirnseitigen Adressen von Osten resp. Westen zu den mäandrierenden Erdgeschossnutzungen der Schulnutzung und die nördliche Adressierung gegenüber dem Ansermetplatz zu den Wohnnutzungen. Die Wohnungen der drei Wohngeschosse sind gleichförmig ausgebildet. Vom innen liegenden, länglichen Treppenhaukern bilden die Wohnungszugänge mit dem Entrée die rückwärtige installationsreiche Schicht der Nasszellen und Küchenbereiche. Vorgelagert befinden sich die Hauptnutzschichten der Wohnräume mit den Zimmerschichten, von welchen aus direkt die Terrassen erreichbar sind. Die Grosswohnungen sind nordseitig zudem mit einer Zimmerschicht ergänzt, in welcher auch die separaten Jokerzimmer vom Treppenhaukern aus angeordnet sind. Dieses kompakte, einfache,

aber attraktive Raum- und Grundrisskonzept wirkt sich ökonomisch auf die Bauweise mit den haustechnischen Erschliessungen aus und generiert attraktiven, gut belichteten und besonnten Wohnraum. Beim Zugang Familien Support Bern West ist die Schulleitung mit der Lehrerschaft positioniert, entlang der Gebäudelänge sind die Werkräume mit den Materialräumen angeordnet. Am westlichen Ende befinden sich mit separatem Nebenzugang die Schulküche und ein Mehrzweckraum für Musik. Vom 1. Obergeschoss bis ins 3. Obergeschoss sind die Nutzungen vertikal gestapelt. In der Reihenfolge folgt das Geschoss mit den Gruppenräumen Essen-Freizeit-Ruhen und darauf die beiden Unterrichtsgeschosse mit den Unterrichtszimmer-Gruppenräumen und dem obersten Freiraum-Attikageschoss. Diese Reihenfolge ermöglicht eine optimierte, kleinzellige Raumabfolge für die methodisch-pädagogische Ausbildung der betreuten Kinder und Jugendlichen zu einer künftigen gesellschaftlichen Teilhabe und Selbstbestimmung.



Südfassade

Fassadenkonzept mit architektonischem Ausdruck

Der architektonische Ausdruck des Längsbaus bezieht sich auf die Gebäudestruktur aus dem Programm der Nutzungen und auf die kontextuellen Gegebenheiten der umgebenden Bebauung im Quartier. Mit dem Hinweis auf die Gebäudestruktur ist die Auseinandersetzung zwischen Horizontalität und Vertikalität der untergebrachten Programminhalte gemeint, welche mit der Projektierung eine grosse Herausforderung darstellt. Der kontextuelle Hinweis auf das umgebende Quartier bezieht sich auf die Referenz der Wohnüberbauung Gäbelbach aus den 1960er-Jahren. Diese Überbauung in Anlehnung an die Ausdrucksweise der Arbeit von Le Corbusier weist eine Verwebung von Horizontalität und Vertikalität in den unterschiedlichen Tiefen des Fassadenaufbaus auf. Als Referenz aus der Kunst kann der Bildaufbau des irischen Malers Sean Scully herangezogen werden, der sich auch mit dem Verweben von unterschiedlich farbigen Mustern in Hell- und Dunkeltönen in horizontaler und vertikaler Ausrichtung beschäftigt. Der architektonische

Ausdruck und somit das Fassadenkonzept des Projekts des Längsbaus greift auf diese analogen Themen zurück. Das vertikale Stapeln der Nutzungen und das horizontale Verknüpfen der beiden Hauptnutzungen Wohnen und Schule soll auch im äusseren Ausdruck wiedergegeben werden. Über die Tiefe des Konstruktionsaufbaus von der massiven Grundstruktur in Beton, den hineingefügten Nutzungsvolumina in Holzbau und den vertikal durchdringenden Treppenhauskernen im Gebäudeinnern sind die Raumtiefe und die Materialvielfalt gegeben, um die Verwebung und Verknüpfung in unterschiedlichen Texturen hervorzuheben sowie darzustellen und dadurch dem Raum- und Nutzungskonzept nach aussen einen adäquaten und folgerichtigen Ausdruck zu geben.

Zusammenspiel von Holz und Beton

Standort

Die Bauparzelle ist dreiseitig eingegrenzt durch öffentliche Strassen und berührt ostseitig die Vorzone der Volksschule Brünnen. Die Parzelle wird heute hauptsächlich als Parkplatz genutzt, hat im Westen eine Höhenlage von 546,18 m ü.M. und steigt gegen Westen auf eine Kote von 546,77 m ü.M. Das Gebäudevolumen füllt die zulässige Fläche des Grundstücks komplett aus.

Von der Bauparzelle liegt eine umfassende Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Instituts von 2011 vor.

Baugrund/Baugrube

Der Grundwasserspiegel steht vermutlich bei rund 534 m ü.M. an und liegt somit deutlich unter der Aushubsohle. Sowohl das Untergeschoss wie die nicht unterkellerten Gebäudebereiche gründen auf die gut tragfähige und wenig setzungsempfindliche Schicht B (Felderschotter).

Wegen der Lage der Bauparzelle und der geringen Platzverhältnisse ist im Bereich des Untergeschosses als **Baugrubensicherung** eine Nagelwand und im nicht unterkellerten Bereich eine freie Böschung mit einer Neigung von 2:3 vorgesehen. Auf die Sicherungen der bestehenden Werkleitungen und eine optimale bautechnische Koordination der neuen Erschliessungsleitungen ist speziell zu achten.

Durch die massiven Untergeschosse und die symmetrische Grundrissstruktur ist eine gleichmässige Lastabtragung garantiert. Eine **Flachfundation** mittels einer mächtigen Bodenplatte überträgt die Gebäudelasten auf den konsolidierten Baugrund. Die Bemessung der Fundation und der Vertikalstruktur erfolgt mit der nötigen Reserve und garantiert in der Nutzung die erforderliche **Flexibilität** und Spielraum für lokale Veränderungen in der Primärstruktur. Die Gründung der nicht unterkellerten Bereiche erfolgt mittels Konsolen und Streifenfundationen.

Tragwerkskonzept

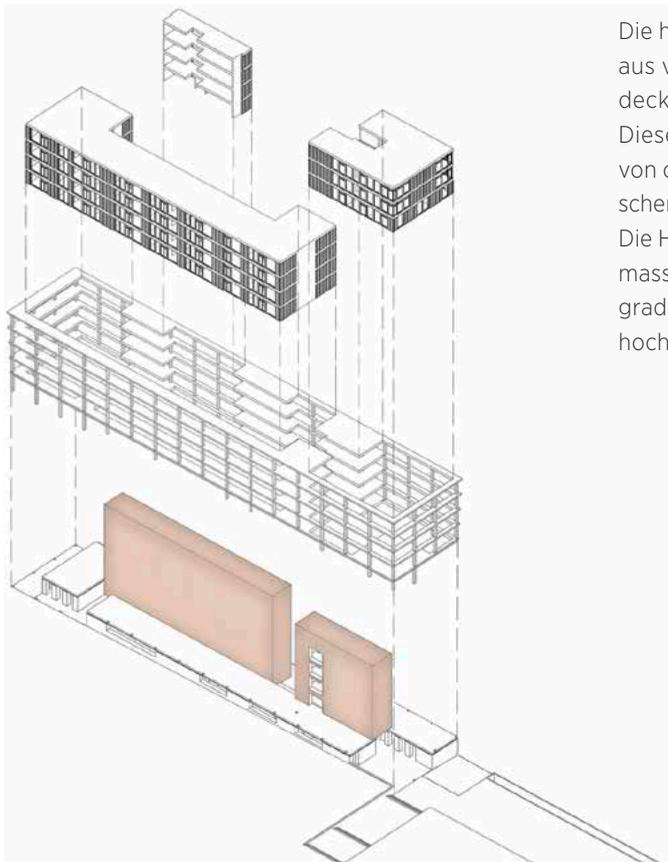
Die klare Gebäudestruktur ermöglicht eine ökonomische, rationelle und **ressourcenschonende Hybridbauweise** aus Holz und Beton. Das Gebäude erhält aus energetischen, konstruktiven und ökonomischen Gründen eine kompakt gedämmte, lückenlose Gebäudehülle.

Die äussere Erscheinung des Gebäudes ist geprägt durch das vertikale Stapeln der Nutzungen und das horizontale Verbinden der beiden Hauptnutzungen Wohnen und Schule.

Die betonierte Terrassen und Laubengänge sind statisch losgelöst, entsprechen den Brandschutzaufgaben, sind widerstandsfähig und dauerhaft. Zusätzlich schützt die auskragende Balkonschicht die Fassade vor Regen und die grossflächigen Verglasungen vor Sonne. Die umlaufende Balkonstruktur kann als Ortbeton, aber auch als Kombination Fertigung/Ortbeton ausgeführt werden. Sie wird zeitgleich mit der innen liegenden Primärstruktur erstellt und dient bei der Montage der Holzbauvolumen als Gerüst. Die beiden Elemente sind statisch entkoppelt.

In Material und Konstruktion besteht der Bau somit aus zwei dominanten Elementen: dem «weichen» kubischen Kern der Hauptnutzschichten aus Holz und der «harten» Filterschicht aus Sichtbeton, die den Kern rahmt, schützt und gleichzeitig den Bewohnern attraktive Aussenräume bietet.

Im Weiteren wird auf eine **konsequente Systemtrennung** Wert gelegt. Dadurch entsteht ein sowohl kurz- wie auch langfristig optimiertes Projekt. Sowohl hinsichtlich seiner Flexibilität für Umnutzungen, seiner Umweltverträglichkeit wie auch der Wirtschaftlichkeit. Die Kriterien für einen Minergie-P-Eco-Bau werden selbstverständlich erfüllt. Die Primärstruktur wird hauptsächlich mit natürlichen Materialien verbaut, vorwiegend mit Holz. Die Stahlbetonkonstruktionen werden mit Recyclingbeton ausgeführt. Das Gebäude wird entsprechend den aktuell gültigen SIA-Baunormen auf **Erdbebeneinwirkungen** ausgelegt. Die horizontale Aussteifung des Gebäudes wird durch die beiden massiven Erschliessungskerne sichergestellt. Die Geschossdecken werden ab OG hauptsächlich in Holzbauweise erstellt und funktionieren als steife Ebenen, die die Kräfte direkt in die Kerne einleiten. Ein regelmässiges und vertikal durch das Gebäude konstant durchlaufender Raster bildet das vertikale Tragsystem des Gebäudes.



Die hineingefügte innere **Holzbaustruktur** besteht aus vorgefertigten, einseitig beplankten Brettstapeldecken mit integrierten Stützen und Wänden. Diese tragen die Holzdecken mit einer Spannweite von ca. 4,5 m in einem über alle Geschosse identischen und an die aktuelle Nutzung angepassten Raster. Die Horizontallasten aus dem Holzbau werden in die massiven Betonkerne abgeleitet. Der hohe Fertigungsgrad ermöglicht eine wirtschaftliche und qualitativ hochwertige Realisierung.

Tragwerkkonzept mit statischer Struktur

Minergie-P-ECO

Ausgangslage

Der Längsbau Brünnen soll nach den Vorgaben von «Minergie-P-ECO» geplant und erstellt werden.

Was bedeutet «Minergie»?

Minergie ist ein Schweizer Baustandard für neue und modernisierte Gebäude. Die Marke wird von der Wirtschaft, den Kantonen und dem Bund gemeinsam getragen und ist vor Missbrauch geschützt.

Im Zentrum steht der Wohn- und Arbeitskomfort von Gebäudenutzern. Ermöglicht wird dieser Komfort durch eine hochwertige Gebäudehülle und eine systematische Lüfterneuerung.

Minergie-Bauten zeichnen sich zudem durch einen sehr geringen Energiebedarf und einen möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien aus.

Minergie sorgt für eine Qualitätssicherung in der Planungs-, Bau- und Betriebsphase. Der Gebäudestandard Minergie stellt sicher, dass bereits in der Planungsphase höchste Qualität und Effizienz angestrebt wird.

Gebäudestandard Minergie-P

Minergie-P bezeichnet Niedrigstenergie-Bauten, die sich insbesondere durch ihre herausragende Gebäudehülle und den damit verbundenen Komfort auszeichnen.

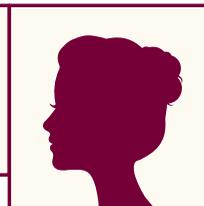
Nutzen und Vorteile von Minergie-P

Komfort: Der thermische Komfort in Bauten mit gut gedämmten und dichten Aussenwänden, Böden und Dachflächen ist höher. Im Winter sind die inneren Oberflächen der Bauhülle wärmer, es gibt keine Kältestrahlung und es zieht nicht. Während sommerlicher Hitzetage ist das Gebäude vor Übertemperaturen besser geschützt.

Luftqualität: Durch die Vorgabe der systematischen Lüfterneuerung ist die Luftqualität in Minergie-Gebäuden immer gut. Die Frischluft von aussen wird gefiltert und die in der Innenluft angereicherten Schadstoffe und die Feuchtigkeit werden abtransportiert. Damit wird auch das Risiko von Schimmelbefall und anderen Bauschäden vermindert. Es ist aber jederzeit möglich, die Fenster zu öffnen.

Energiekosten und CO₂-Emissionen: Durch die gut gedämmte Aussenhülle und den Einsatz von effizienten Anlagen kann der Energiebedarf entscheidend gesenkt werden, was sich schliesslich bei den Nebenkosten des Mieters bemerkbar macht – während Jahrzehnten. Eine erneuerbare Energieversorgung für Heizung und Warmwasser und die Eigenproduktion von Strom machen das Gebäude unabhängig und fit für die Zukunft.

I like! Gesundheit und Nachhaltigkeit sind Begriffe, die aus unserem Alltag nicht mehr wegzudenken sind! 👍 ☀️ ❤️



Zertifizierung: Nur Minergie von Minergie ist Minergie: Für wenig Geld erhalten Bauherrschaften und Planer eine unabhängige Qualitätssicherung durch Minergie. In den Minergie-Zertifizierungsstellen ist Wissen und Erfahrung aus zahllosen Projekten gebündelt. Die Kontrollen und Empfehlungen zur Optimierung von Gebäudehülle und Haustechnik basieren auf unseren langjährigen Erfahrungswerten.

Baubewilligung: Die enge Abstimmung von Minergie mit den kantonalen und kommunalen Bewilligungsbehörden ist hilfreich in der Baubewilligungsphase. Die meisten Kantone akzeptieren ein provisorisches Minergie-Zertifikat als Energienachweis.

Markenschutz: Minergie ist eine eingetragene Marke und als solche ohne Einschränkungen geschützt. Die Bezeichnung Minergie-Haus basiert nicht auf einer subjektiven Einschätzung, sondern darf nur für Gebäude verwendet werden, die den Minergie-Baustandard tatsächlich erfüllen.

Minergie-ECO für nachhaltige Systeme und Materialien

Das Zusatzprodukt ECO ergänzt die Minergie-Baustandards um eine besonders gesunde und ökologische Bauweise. Nach ECO zertifizierte Gebäude garantieren, dass nur Systeme und Materialien zum Einsatz kommen, die mit nachhaltigem Bauen vereinbar sind. Kernelemente bilden:

- Das ökologische Gebäudekonzept mit optimaler Tageslichtversorgung, effizientem Trinkwassereinsatz, einfacher Statik und optimalem Steigzonenkonzept.
- Das gesunde Innenraumklima. So ist beispielsweise der Einsatz von Schadstoffen wie Bioziden, Holzschutz- oder Lösemitteln in Innenräumen ausgeschlossen.
- Die ökologische Materialwahl, z. B. Holz aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern, Recyclingbeton und emissionsfreie Materialien.

Mit dem Zusatz ECO werden ausserdem die beiden Themen Gesundheit und Bauökologie berücksichtigt, mit den folgenden positiven Aspekten:

Hohe Lebensqualität: Sehr gute Wohn- und Arbeitsplatzqualität aufgrund optimaler Tageslichtverhältnisse, gesunden Innenraumklimas dank kontrolliertem Luftwechsel, geringer Lärmimmissionen sowie schadstoff-, keim- und strahlungsarmer Innenräume.

Nachhaltigkeit und Qualität: Niedrige Umweltbelastung und schonender Ressourceneinsatz während des gesamten Lebenszyklus des Gebäudes. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen, ökologischen Produkten, eine unterhaltsfreundliche Konstruktion und Massnahmen zum Bodenschutz sorgen für hohe bauökologische Qualität.

Tiefer Anteil grauer Energie: Ein Teil der Umweltbelastung durch Gebäude stammt aus der Herstellung und Verarbeitung der Baumaterialien. Minergie-ECO-Gebäude weisen vergleichsweise wenig solcher grauer Energie auf, da sie bezüglich Struktur und Materialwahl optimiert sind. So verbessert sich die Ökobilanz des Gebäudes markant.

Werterhalt: Die hohe Bauqualität ermöglicht eine längere Nutzungsdauer der Gebäude, eine spätere flexible Umnutzung oder einen einfachen Rückbau. Das erhöht die Wertbeständigkeit und ist umweltschonend.

Hohe Wirtschaftlichkeit: Durch ein ökologisches Gebäudekonzept (einfache Statik, Steigzonenkonzept, Systemtrennung etc.) sinken die Unterhaltskosten bei Erneuerungen.

Die Menschen stehen im Zentrum

Familien Support Bern West

Die Stiftung Familien Support Bern West bietet im Auftrag der Gesundheits-, Sozial- und Integrationsdirektion des Kantons Bern seit vielen Jahren lebensweltnahe Unterstützungsangebote für Kinder, Jugendliche und deren Familien im Westen von Bern an.

Zum Zweck nachhaltiger Inklusion und Integration werden gemeinsam mit allen involvierten Personen und Fachstellen bedarfsgerechte, wirkungsvolle Unterstützungsformen erarbeitet und in passender Art und Weise angeboten oder im nahen Umfeld installiert.

Neubauprojekt Brünnen

In der Sonderschule vom Familien Support Bern West werden Kinder und Jugendliche mit einem ausgewiesenen Bedarf an sonderpädagogischer Unterstützung auf allen Schulstufen nach Lehrplan 21 unterrichtet.

Die Schülerinnen und Schüler erkunden in flexiblen Unterrichtsvarianten ihre Potenziale und entwickeln ihre Kompetenzen in einer förderlichen Lernumgebung in ihrem eigenen Tempo. Ein Team aus Lehrpersonen und Sozialpädagoginnen und -pädagogen fordert und begleitet die Kinder auf ihrem Lernweg. Es unterstützt sie insbesondere darin, Schritte in Richtung Selbstständigkeit, Regelsysteme und Berufsbildung zu machen. Um dies weiterhin anbieten zu können, braucht der Familien Support Bern West neue Schulräume, dem Stiftungszweck entsprechend möglichst mitten in Bern West.



Baurechtsvertrag

Im Schweizerischen Zivilgesetzbuch kann im Teil Sachenrecht dem Artikel 675 u.a. das Folgende entnommen werden:

«Bauwerke und andere Vorrichtungen, die auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonst wie dauernd auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstück verbunden sind, können einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist.»

Die Einwohnergemeinde Bern ist Eigentümerin des Grundstücks Bern-Grundbuchblatt Nr. 4729, Kreis 6. Für dieses Grundstück beabsichtigt die Eigentümerin, der EBG Bern ein Baurecht im herkömmlichen Sinn (ZGB 779 ff.) für die Dauer von 30 bis 40 Jahren einzuräumen. Die Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträger bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht bilden dabei einen integrierenden Bestandteil des Baurechtsvertrages. Die EBG Bern verpflichtet sich zur Erstellung von gemeinnützigem Wohnungsbau und Schulnutzung. Die vorgesehenen Wohnungen sollen Wohnraum bieten, welcher unter den jeweiligen Marktverhältnissen in Brünnen liegt. Der Neubau muss die Voraussetzungen der Wohnraumförderungsverordnung WFV, SR 842.1, erfüllen und richtet sich nach den Grundsätzen des Dachverbandes von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (vgl. Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger).

Die Eckwerte im Baurechtsvertrag lauten wie folgt:

Baurechtszins pro m ² Geschossfläche oberirdisch (GFo) Schulnutzung	CHF 10.00
--	-----------

Baurechtszins pro m ² Geschossfläche Wohnnutzung	CHF 16.00
--	-----------

Die Heimfallentschädigung wird mit 90 Prozent des Zustandwertes vereinbart.

Das Grundstück befindet sich im Verwaltungsvermögen der Stadt Bern, dies hat Auswirkungen auf das finanzkompetente Organ für den definitiven Entscheid. Da der Barwert der Baurechtzinseinnahmen im vorliegenden Geschäft über CHF 300 000.00 liegt, stellt die Abgabe im Baurecht an die EBG Bern ein Stadtratsgeschäft dar. Es darf festgehalten werden, dass sowohl die Präsidialdirektion wie auch die Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS) das Vorhaben unterstützen und ein positiver Entscheid im Stadtrat durchaus erwartet werden darf.



Bezahlbare Mieten werden immer seltener; aber ich möchte trotzdem nahe der Stadt wohnen ...

Baukosten und Mieten

Baukostenverteilung

Baukosten (± 20 %)		
BKP 0	Grundstück	0.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	501 000.00
BKP 2	Gebäude	16 517 000.00
	Wohnnutzung	9 719 000.00
	Schulnutzung	6 798 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtung	0.00
BKP 4	Umgebung	212 000.00
BKP 5	Baunebenkosten	625 000.00
BKP 6	Reserve und Unvorhergesehenes	826 000.00
Total		18 681 000.00

Mietzinsgestaltung

	Hauptnutzfläche	Zielwert Miete pro Monat
1,5-Zimmer-Wohnung	39 m ²	710.00
2,5-Zimmer-Wohnung	48 m ²	890.00
3,5-Zimmer-Wohnung	78 m ²	1440.00
4,5-Zimmer-Wohnung	86 m ²	1690.00
4,5-Zimmer-Wohnung	94 m ²	1810.00
Jokerzimmer	49 m ²	650.00

Alle Angaben sind in CHF.

Impressum

Herausgeberin

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern

Konzept und Gestaltung

Scarton Stingelin AG, Liebefeld Bern

Fotos und Visualisierungen

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern

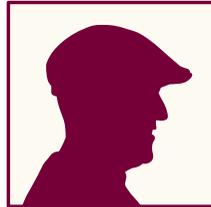
Ernst Gerber Architekten + Planer AG

Familien Support Bern West

Druck

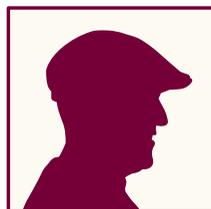
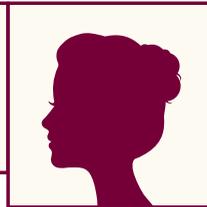
Printgraphic AG, Bern

Veröffentlichung: November 2021



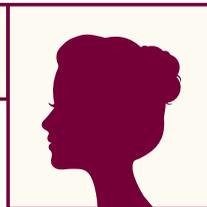
Ist eigentlich logisch, dass man diesen
Neubau umsetzt.

Ja, und die Zusammenarbeit mit
dem Familien Support Bern West finde ich
super interessant ♥



28 neue Wohnungen für gut
100 Menschen. Ich werde hoffentlich
unter den glücklichen Mietern sein :-)

Von mir ein klares Ja 😊



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