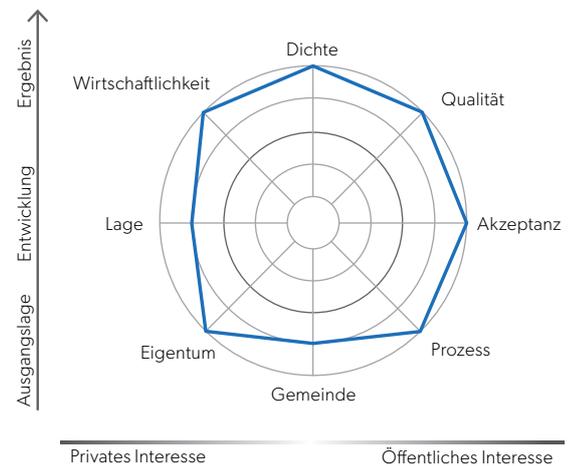


Im Ortsteil Wabern wurde die Siedlung Nessleren vertikal verdichtet

Das Projekt Nessleren in Wabern (Gemeinde Köniz) zeigt, dass in der Agglomeration errichtete Bauten aus den 1980er-Jahren nicht immer abgerissen und ersetzt werden müssen. Der Siedlung Nessleren steht ein neuer, ganzer Lebenszyklus bevor: Sie wurde vollumfänglich saniert und aufgestockt. Dank 60 Prozent mehr Wohneinheiten, einem um 30 Prozent tieferen Wärmeverbrauch als im Kantonalen Energiegesetz (KE nG) vorgeschrieben sowie einem hochwertig gestalteten Aussenraum ist die Überbauung ein Beispiel für eine nachhaltige vertikale Verdichtung. Die nachfolgende Bewertung zeigt, wie die Siedlung Nessleren erneuert wurde. Wichtige Rollen spielten dabei sowohl die Zusammenarbeit zwischen den Eigentümern und als auch die kantonale Energieverordnung.



Der sanierte Altbau und die neue Aufstockung bilden eine charaktervolle Einheit. Foto: E. van der Werf, EspaceSuisse

Ausgangslage

Die Siedlung Nessleren liegt in der Gemeinde Köniz im Ortsteil Wabern und besteht aus 33 Häusern, die zwischen 1979 und 1982 von der Generalunternehmung Marazzi gebaut wurden. Die dreigeschossigen Giebeldachhäuser sind jeweils zu zweit oder dritt in 13 Reihen angeordnet. Der Freiraum, den sie sich teilen, sorgt für eine hohe Siedlungsqualität. Die Wohnungen genügten jedoch zunehmend nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen: Die Wohnfläche war unterdurchschnittlich, die Grundrisse waren weder zeit- noch marktgerecht. Zudem entsprach die Energiebilanz der Gebäude nicht mehr den heutigen Standards. Die drei Eigentümer beschliessen, die bestehenden Defizite zu beheben und bildeten zu diesem Zweck ein Konsortium.



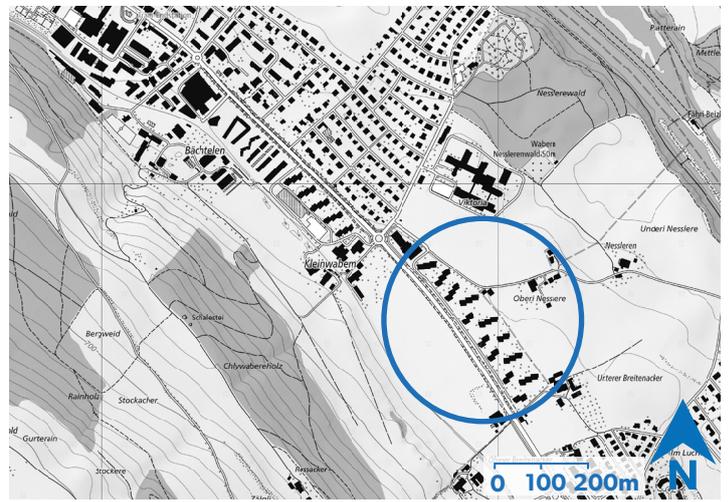
Die Ausgangslage: Die Siedlung Nessleren vor der Erneuerung und der Aufstockung.
Foto: Gemeinde Köniz; Direktion Planung und Verkehr

Bewertung

Lage

Die Siedlung bildet den südöstlichen Abschluss von Köniz, das zur Agglomeration Bern gehört. Sie liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung – und in direkter Nähe von Naherholungsgebieten. Mit dem Auto ist die Siedlung gut erschlossen: Der nächste Autobahnanschluss ist rund 7 Kilometer entfernt. Zudem führt die stark befahrene Seftigenstrasse an der Siedlung vorbei. Sie erleichtert zwar die Zufahrt mit dem Auto, doch musste 1999 eine Lärmschutzwand gebaut werden.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist mittelmässig. Zwar bedienen zwei Buslinien die nächste Bushaltestelle. Die Distanz zwischen dem am weitesten entfernten Haus und der Bushaltestelle beträgt jedoch gut 500 Meter, jene zur nächsten Tramhaltestelle gar ein Kilometer; das Tram Nummer 9 fährt von dort aus zum Hauptbahnhof Bern. Einige Dienstleistungen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf findet man in der Nähe. Schulräume in Gehdistanz fehlen heute noch, sind jedoch in Planung.



Lage der Siedlung. Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Kennziffern

- Einwohnerzahl Gemeinde Köniz: 42'220 (2017)
- Einwohnerzahl Ortsteil Wabern: 7'783 (2017)
- Arealgrösse: ca. 44'000 m²
- Investitionskosten: 98,5 Mio. CHF
- Ausnützungsziffer AZ: 0,86
- Wohneinheiten WE: 325
- Bruttogeschossfläche: 37'959 m²
- Parkplatzkoeffizient: 0,85 PP/WE
- ÖV-Güteklasse: C – mittelmässige Erschliessung
- Gemeindetyp BFS: Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration

Gemeinde

Köniz gilt was ortplanerische Fragen betrifft als progressiv. Im Jahr 2012 gewann die Gemeinde gar den Wakkerpreis für ihre vorbildliche Siedlungsentwicklung. Es waren aber die Eigentümer der Siedlung Nessleren, die die Sanierung ausgelöst haben. Den Ausschlag gab der energetische Zustand der Gebäude: Er machte deutlich, dass Massnahmen dringend nötig waren. Als Anreiz für die Modernisierung lockte zudem Artikel 14 des Kantonalen Energiegesetzes (KEG). Dieser besagt, dass Gemeinden einen Nutzungsbonus von bis zu zehn Prozent gewähren können, wenn Bauprojekte im Vergleich zum Minimalstandard bezüglich der Energienutzung wesentlich erhöhte Anforderungen erfüllen. Diesen Bonus stellte Köniz in Aussicht.

Eigentum

Drei institutionelle Eigentümer teilen sich die Bauten und den Freiraum: Die Previs Vorsorgestiftung, die Helvetia AG und die Vorsorgestiftung für Ärzte und Tierärzte PAT-BVG.

Der schlechte Zustand ihrer Bauten bewegte die Previs dazu, als Entwicklungstreiberin die zwei anderen Grundeigentümer zur Realisierung eines gemeinsamen Projekts zu motivieren. Die drei schlossen sich zu einem Baukonsortium zusammen. So liess sich die Siedlung gesamthaft entwickeln – eine Bedingung, die die Gemeinde gestellt hatte, um auf eine allfällige Zonenplananpassung einzutreten.



Ein kontrastreiches Bild vom Juni 2016: In den aufgestockten Gebäuden im Vordergrund wurde schon 2016 wieder gewohnt, während die Bestandsbauten im Hintergrund die Sanierung noch vor sich hatten.

Foto: HK-Gebäudetechnik, Previs

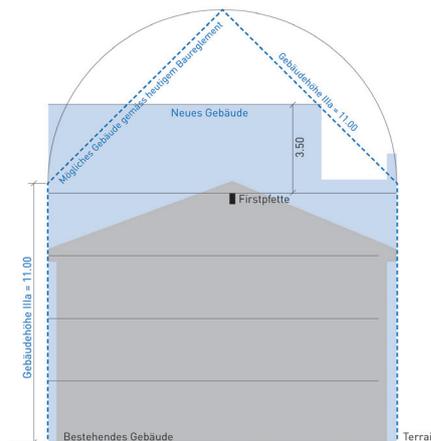
Prozess

Als Basis für die spätere Aufstockung diente eine Vorstudie. Darin wurden der Abriss und der Neubau sowie das Renovieren und Nachverdichten der Siedlung geprüft. Für die Grundeigentümer und die Gestaltungskommission der Gemeinde schälte sich früh heraus, dass das Projekt auf einer Sanierung des Bestands basieren musste.

Die Vorstudie machte klar, dass für die Aufstockung die Zonenvorschrift angepasst werden musste. Die bestehende Wohnzone wurde im Nutzungsplan mit einer Zone mit Planungspflicht überlagert. Das letzte Wort gehörte allerdings der Stimmbevölkerung: Sie hiess die Anpassung im Dezember 2011 an der Urne gut. Daraufhin beauftragten die Grundeigentümer ein Architekturbüro, ausgehend von der Vorstudie ein Konzept «Sanierung und Aufstockung» auszuarbeiten. Im Juni 2014 schliesslich reichte das Projektteam die Überbauungsordnung (Sondernutzungsplan) und das Baugesuch zur Bewilligung ein. Die erste Bauphase startete 2015, insgesamt waren drei Etappen vorgesehen. So wurde sichergestellt, dass ein Teil der Wohnungen während jeder Etappe bewohn- und vermietbar blieb. 2017 konnte die Siedlung wieder voll vermietet werden.

Akzeptanz

Die Akzeptanz für das flächenschonende Projekt war gross und die Könizer Behörden bezeichneten das Projekt als vorbildlich. Auch bei der Bevölkerung stiess das Vorhaben auf Wohlwollen: Die Anpassung der Zonenvorschriften wurde mit 80 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Zum positiven Abstimmungsergebnis trug das professionelle Kommunikationskonzept bei. Bereits am Anfang war ein externes Kommunikationsbüro engagiert worden, das sämtliche Mieterinnen und Mieter koordiniert über den Stand der Dinge und anstehende Planungsphasen informierte. Dies geschah über regelmässige Informationsveranstaltungen. Zusätzlich wurde vor Ort ein Infopunkt installiert und es wurden Merkblätter verteilt. Sogar persönliche Beratungen wurden angeboten.



Die Illustration aus dem Baureglement zeigt, wie die Aufstockung das Beste aus den geltenden Bestimmungen herausholt.
Quelle: Gemeinde Köniz



Spielplätze und Sitzgelegenheiten laden Jung und Alt zur Begegnung ein.

Foto: E. van der Werf, EspaceSuisse

Dichte

Die Anzahl Wohnungen der Siedlung Nessleren ist von 198 auf 325 angestiegen. Das entspricht einer Zunahme um 60 Prozent. Damit wuchs die Wohnfläche von rund 25'000 m² auf 38'000 m², die Ausnützungsziffer (bauliche Dichte) beträgt heute 0,86. Damit übertrifft sie die zulässige Ausnützung von 0,5–0,8 der Zonenordnung. Genehmigungsfähig war die Mehrnutzung, weil das KEnG unter bestimmten Voraussetzungen einen Nutzungsbonus von 10 Prozentpunkten gewährt. Dieser war in der Überbauungsordnung festgehalten worden.

Im Gegensatz zur baulichen Dichte ist der Anstieg der funktionalen Dichte weniger nennenswert. Die Siedlung blieb ein monofunktionales Wohnquartier. Die Lebendigkeit und Begegnung im Quartier wird erhöht durch vermietbare, flexibel nutzbare Räume sowie die Spielplätze und Aussenräume.

Qualität

Das Wohnquartier Nessleren ist heute beliebt. Dazu tragen der Wohnungsmix, der gut vernetzte Standort, die vielfältigen und attraktiv gestalteten Frei- und Begegnungsräume sowie die flexibel zumietbaren Bastel-, Lager- oder Musizerräume bei. Die Sanierung und die architektonisch qualitätsvolle Aufstockung wahren den Charakter der Siedlung und kontrastieren nun zwischen alten (sanierten) und neuen (aufgestockten) Gebäudeteilen. So erhielt die marode Wohnsiedlung einen modernen Anstrich, behielt aber ihre Identität.

Wirtschaftlichkeit

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Köniz hoch. Entsprechend sind Leerstände in Nessleren kein Thema, obwohl die Preise für die neuen Wohnungen im Vergleich zu vorher zwischen 30 und 50 Prozent zugelegt haben.

Bei der Aufstockung kam die Elementbauweise zum Einsatz, die sich für das repetitive Bauen eignet. Die beiden obersten Etagen bestehen aus leichten Holzelementen. Ihr Einsatz verkürzte die Bauzeit um fünf Monate. Weniger sichtbar, aber dennoch wichtig war auch die integrale Umsetzung zahlreicher energetischer Massnahmen – nicht zuletzt aufgrund des dadurch gewährten Nutzungsbonus.

Im Betrieb liegt der Energieverbrauch nun 30 Prozent unter den Anforderungen der kantonalen Energieverordnung. Noch verhindert ein Vertrag mit dem lokalen Erdgasanbieter, dass ausschliesslich mit Sonnenkollektoren geheizt werden kann. In Zukunft soll aber die Energiestrategie auch in Nessleren umgesetzt werden.

Weiterführende Informationen

2018. Prototyp für Vertikale Verdichtung. Komplex 2018, Halter AG, S.44–49. Zürich.

2018. Mehr Effizienz und Wohnraum. Tec21 Nr.1 2018. Zürich.

2018. Gespräch mit Herrn M. Muerner, Leiter Asset Management Immobilien Previs Vorsorge.

2018. Gespräch mit Herrn R. Borle, Kreisplaner Ortsteile Wabern und Spiegel Gemeinde Köniz.

2014. Erläuterungsbericht des Illustrations- und Richtprojekts. Überbauungsordnung ZZP Nr. 1/3 Nesslerenweg. Köniz.

2011. Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten. Volksabstimmung vom 11. Dezember der Gemeinde Köniz. Köniz.

2010. Nachhaltig in die Zukunft. Leitbild der Gemeinde Köniz. Köniz.

Zusammenfassung

Die Aufstockung ist eine spannende und schlaue Möglichkeit, Bauten aus den 1980er-Jahren zu verdichten. Die nachhaltige Bauweise betraf Entwurf, Aussenraum und Bauten gleichermaßen. Die Aufstockung sorgte nicht nur für mehr Wohnungen, sondern hielt auch für alle Bewohnerinnen und Bewohner den Grün- und Aussenraum frei. Die angemessene Ausnützungsziffer aus der Zonenordnung und der zusätzliche gewährte Nutzungsbonus aus der Überbauungsordnung und dem KEnG ermöglichten ein rentables und zugleich qualitätsvolles Architekturprojekt.

Die professionelle Haltung der Grundeigentümer, die ein gemeinsames Ziel verfolgten, ermöglichte rasche Fortschritte im Projekt. Mit ihrem Kommunikationskonzept beugte die Bauherrschaft erfolgreich Einsprachen vor – aber auch die Gemeinde nahm eine proaktive Rolle ein.

Der Erfolg dieses Zusammenspiels lässt sich sehen: Für die Mieterinnen und Mieter stehen angenehme Wohnräume in zentrumsnaher Umgebung zur Verfügung.

Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Die Aufstockung erlaubte es, in Nessleren 60 Prozent mehr Wohnungen zu realisieren, ohne zusätzlichen Boden zu verbauen.
- Die Bestandsbauten und der Aussenraum – und damit die Identität der Siedlung – blieben erhalten und wurden umfassend modernisiert.
- Die Bauherrschaft verpflichtete sich der Nachhaltigkeit und legte Gewicht auf ressourcenschonendes Bauen und einen energieeffizienten Betrieb.
- Der Nutzungsbonus ermöglichte es der Gemeinde, sich in den Verhandlungen mit der Bauherrschaft für eine qualitätsvolle Innenentwicklung einzusetzen und förderte kreatives und wirtschaftliches Bauen seitens der Grundeigentümer.