GEMEINSCHAFTSWOHNEN «AM HOF KÖNIZ»

2006 lobte die Gemeinde Köniz einen Projekt- und Investorenwettbewerb für ein Grundstück im Dorfzentrum der Gemeinde Köniz aus. In Gehweite zu Bahnhof und Einkaufszentrum und mit Aussicht auf das Könizer Schloss gelegen, sollten auf dem Areal «Alte Migros» Wohnungen, insbesondere für Menschen in der zweiten Lebenshälfte, entstehen. Den Zuschlag erhielt die Arbeitsgemeinschaft aus Durrer Linggi Architekten, Zürich, und BEM Architekten, Baden, in Zusammenarbeit mit der Walliseller Genossenschaft Zukunftswohnen (vgl. Kasten

01

02

03

GEMEINSCHAFTSWOHNEN «AM HOF KÖNIZ» AM BAU BETEILIGTE

Bauherrschaft: Gebäudeversicherung Bern; Losinger Construction, Totalunternehmung, Köniz; Genossenschaft Zukunftswohnen, Wallisellen
Architektur: ARGE Durrer Linggi Architekten, Zürich / BEM Architekten, Baden
Tragkonstruktion: Emch + Berger, Bern
HLS-Planung: Energieatelier, Thun
Elektroplanung: CSP Meier, Bern
Landschaftsarchitektur: Hager Partner, Zürich

ZAHLEN UND FAKTEN

Art der Einrichtung: Wohnen mit altersgerechtem Ausbaustandard, Spitex im Haus
Eigentumsstruktur: Genossenschaft
Anzahl und Grösse der Wohnungen: 52 Wohnungen (36 Zeilenbau, 16 Punktbau). Zeilenbau: 18 Dreizimmerwohnungen (72.70 m²–78.92 m²); 12 Zweizimmerwohnungen (56.96 m²–63.08 m²); 3 Einzimmerwohnungen (42.48 m²–48.48 m²); 3 Ateliers und ein Gästezimmer (20.27 m²) Punktbau: 16 Dreizimmerwohnungen (80.95–86.17 m²)
Bezug: Oktober 2011
Miete: Jedes Mitglied bezahlte einen Genossenschaftsanteil von 1000 Fr., dazu kommt ein Darlehen in Höhe von in der Regel 20 000 Fr., dessen Zins in die Miete einberechnet wird.
Zur Miete kommen Nebenkosten akonto von 150 Fr. pro Monat.
Mieten: Dreizimmerwohnungen: 1640–1855 Fr. (Zeilenbau); 1795–2040 Fr. (Punktbau)
Zweizimmerwohnungen: 1280–1495 Fr.
Einzimmerwohnungen: 960–1015 Fr.
Ateliers: 330–370 Fr.
Leistungen: mietbares Gästezimmer, 110 m² Gemeinschaftsfläche
Anzahl Bewohner: 43 (14 Männer / 29 Frauen)
Altersstruktur: 55–87 Jahre

S. 30). Die 2008 gegründete Genossenschaft entwickelt mit Interessengruppen, Gemeinden und Investoren Wohnangebote für Menschen in der zweiten Lebenshälfte. Der Fokus liegt dabei auf selbständigem, gemeinschaftlich organisiertem Wohnen – im Gegensatz zum Alleinwohnen oder zum betreuten Wohnen. Gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern werden die Regeln des Zusammenlebens entwickelt, die Genossenschaft übernimmt zudem administrative Aufgaben wie die Vermietung der Flächen oder die Koordination mit dem Hauswart. Die Mieter und Mieterinnen sollen sich – auf freiwilliger Basis – in Arbeitsgruppen für die Gemeinschaft engagieren, geschätzt wird ein Beitrag von zwei bis vier Wochenstunden. Betreiberin der Anlage in Köniz ist die eigens gegründete Genossenschaft «Am Hof Köniz», die Genossenschaft «Zukunftswohnen» ist darin ebenfalls vertreten.[3]

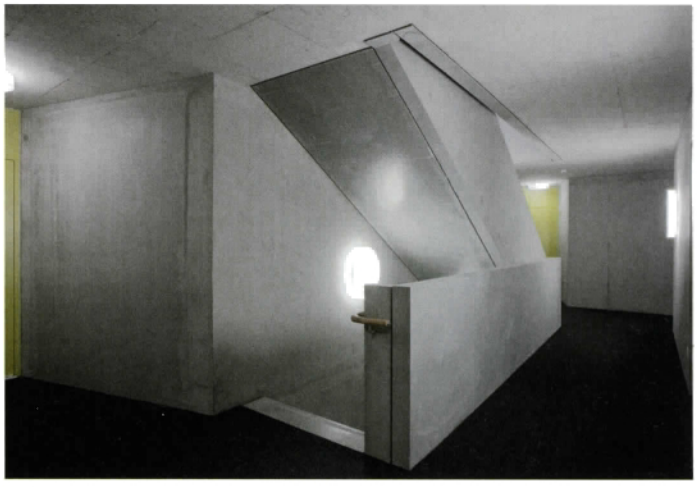
Von April 2010 bis Oktober 2011 realisierten die Architekten gemeinsam mit der Bauunternehmung Losinger Marazzi, die inzwischen auf Druck der Investorin, der Gebäudeversicherung Bern, als ausführende Totalunternehmung zum Projekt gestossen war, einen viergeschossigen Zeilen- und einen fünfgeschossigen Punktbau, die zwischen den Gleisen der viermal stündlich verkehrenden Regionalbahn und der Durchgangsstrasse Richtung Niederwangen platziert sind. Ein Knick im Zeilenbau markiert die zentrale Erschliessung, im Erdgeschoss befindet sich an dieser Stelle der Gemeinschaftsraum der Siedlung. Südostseitig liegt der durch die Gleise und die Neubauten gebildete namensgebende Hof der Anlage, der rautenförmige Punktbau schirmt den Garten vom Strassenlärm ab. Die Erdgeschosse beider Bauten werden öffentlich genutzt, hier befinden sich u.a. ein Coiffeur, ein Kiosk, ein Optiker, ein Claro-Weltladen und eine Dépendance der Spitex.

Beide Bauten gleichen sich in der Fassade, im Wohnungsangebot hingegen unterscheiden sich die Volumen: Während im Zeilenbau in den drei Obergeschossen 33 Ein- bis Dreizimmerwohnungen (42.5–78.5 m²) mit einer Laubengangerschliessung untergebracht sind, befinden sich im fünfgeschossigen Punktbau 16 windmühlenartig um einen Erschliessungskern gruppierte Dreizimmerwohnungen mit einer Fläche von 80–86 m².

Die Wohnungen des Zeilenbaus sind jeweils von zwei Seiten belichtet, über die versetzte Anordnung der eingeschobenen Kerne aus Reduits und Nasszellen ergibt sich in den Haupträumen eine Zonierung, die eine Staffelung von den öffentlichen Bereichen am Laubengang (Küchen/Essbereiche) zu den privateren auf der Südostseite erlaubt. Diese Anordnung soll Begegnungen ermöglichen und so die Erschliessungszone aufwerten. Grosszügige, zum Hof orientierte Loggien bieten einen geschützten Aussenraum.

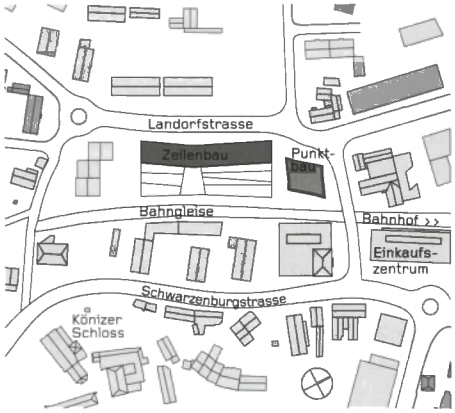
Im Inneren weisen lediglich die schwellenlosen Nassräume auf die spezielle Nutzung hin: Statt eines Spiegelschranks über dem Lavabo wurden Schränke eingebaut, die auch für Rollstuhlfahrer benutzbar sind. Ein Badezimmer mit Badewanne (mit Einstieg) kann zusätzlich von allen Mieterinnen und Mietern genutzt werden. Daneben sind gewisse Leistungen

07



08

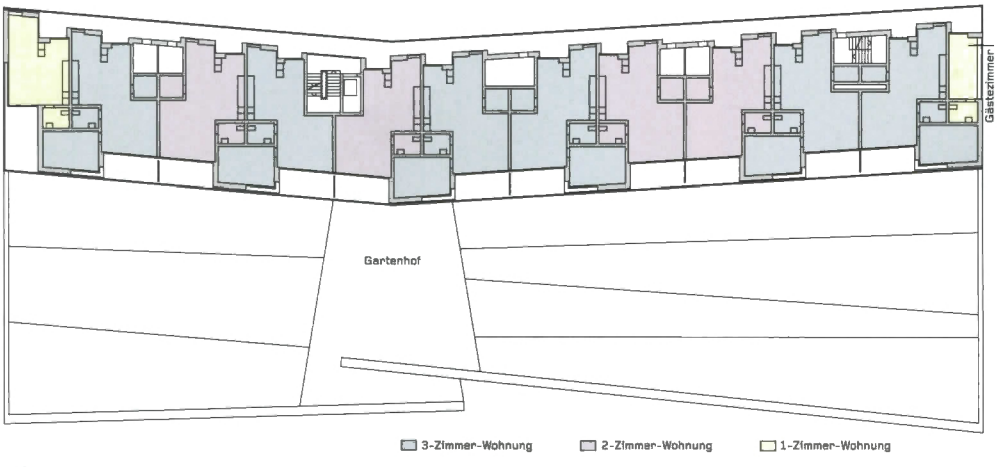
09



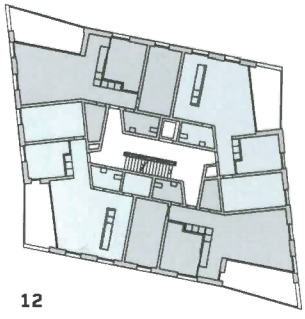
10

Gemeinschaftswohnen Am Hof Köniz
07 Wohnung im Zeilenbau. Beide Bauten besitzen das Minergie-Label für Neubauten (Fotos: Durrer Linggi Architekten)
08 Treppenhaus im Punktbau. Die Farbigkeit der Fensterlaibungen und der Loggien taucht auf den Haustüren wieder auf

09 Die umlaufenden Deckenstirnen in Sichtbeton unterstreichen die horizontalen Schichten, dazwischen sind offene und geschlossene Partien angeordnet. Die dunkelgrauen Welleternitplatten sind eine Referenz an die gewerblich-industriell geprägte Geschichte des Areals
10 Situation, Mst. 1:5000
11 Grundriss Zeilenbau 1.–3. Obergeschoss, Mst. 1:750
12 Grundriss Punktbau 1.–4. Obergeschoss, Mst. 1:750 (Pläne: Durrer Linggi Architekten)



11



12

GEMEINSCHAFTSWOHNEN WINTERTHUR-SEEN AM BAU BETEILIGTE

Bauherrschaft: Baugenossenschaft GESEWO, Winterthur
Nutzer: Hausverein Kanzlei-Seen, Winterthur
Architektur: Haerle Hubacher Architekten, Zürich
Baurealisation: Dürsteler Bauplaner GmbH, Winterthur
Holzbau/Brandschutz: Holzbaubüro Reusser GmbH, Winterthur
Tragkonstruktion: Perolini und Renz AG, Winterthur
HLKS-Planung: 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur
Bauphysik: Mühlebach Akustik und Bauphysik, Wiesendangen
Beratung/Prüfung Minergie-eco: ARBA-Bioplan, Winterthur
Beratung/Prüfung 2000-Watt Gesellschaft: Prof. H.R. Preisig, Zürich

ZAHLEN UND FAKTEN

Art der Einrichtung: Gemeinschaftswohnhaus
Eigentumsstruktur: Genossenschaft
Anzahl und Grösse der Wohnungen: 16 individuelle Wohneinheiten mit 38–67 m²
Bezug: Dezember 2010
Miete: Die Mieterinnen und Mieter bringen das nötige Eigenkapital für die Liegenschaft selbst auf. Neben den Anteilscheinen von 2000 Fr. pro Person wird bei Einzug ein verzinsliches und nach dem Auszug rückzahlbares Pflichtdarlehen in der Höhe von 10 % der jeweiligen Anlagekosten verlangt (in diesem Fall 720 000 Fr.).
Miete (Beispiel Eineinhalbzimmerwohnung à 51 m²): 1651 Fr. + 144 Fr. Nebenkosten
Leistungen: mietbares Gästezimmer, 400 m² Gemeinschaftsfläche
Anzahl Bewohner: 18 (16 Einzelpersonen, 2 Paare)
Altersstruktur: 50–90 Jahre

wie die Gebäudereinigung und der Unterhalt der gebäudetechnischen Anlagen extern vergeben. Auf der sozialen Ebene begleitet die Verwaltung mit der Genossenschaft «Zukunftswohnen» die Bewohner und Bewohnerinnen mit einem Coaching. Arbeitsgruppen, etwa zur Betreuung einer Bibliothek oder des Gartens, sollen die Bindungen der Mieterinnen und Mieter untereinander stärken. Noch sucht die Genossenschaft «Am Hof» ihre Identität – was neben dem Neubezug vor allem durch das Wegfallen der im Wettbewerb noch vorgesehenen Gemeinschaftsflächen behindert wird. Der geplante Fitness- und Wellnessbereich musste auf Wunsch der Totalunternehmung weichen – stattdessen sind nun Aussenfitnessgeräte für den Garten in Planung. Der finanziellen Optimierung konnte lediglich ein für Bewohner und Bewohnerinnen mietbares Gästezimmer im 1. Obergeschoss und ein redimensionierter Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss entgehen. Inwieweit die Mieterinnen und Mieter tatsächlich am genossenschaftlichen Miteinander interessiert sind, bleibt zu diesem Zeitpunkt – sechs Monate nach Bezug – offen.