

wohnen

Das Magazin für genossenschaftlichen Wohnungsbau

Wohnraumerweiterung
in geschützten Bauten

Erfolgreiche
genossenschaftliche
Darlehenskassen

Die edlen Holzböden in den Wohnräumen wurden aufgefrischt; das Wohnzimmer wirkt dank neuer Zwischentür zum Nebenraum grösser.



Die sonst gänzlich neuen Küchen besitzen wieder überall die Original-Klinkerböden.



Biwog erneuert historisch wertvolle Siedlung «Sonnhalde»

Unter dem Teppich das Kassettenparkett

Die gesamte Haustechnik, Küchen und Bäder sind neu. Trotzdem strahlen die Wohnungen in der «Sonnhalde» wieder den Charme ihrer Entstehungszeit aus. Die Biwog führte die sanfte Renovation nämlich getreu den Ideen des Erbauers Eduard Lanz aus. Und holte dabei Vergessenes und Verstecktes ans Tageslicht.

Auch in den gänzlich neuen Bädern blieben spannende Terrazzoböden erhalten.



Von Richard Liechti

Der Architekt Eduard Lanz hat nicht nur das Wahrzeichen des «roten Biel» erbaut, das Volkshaus. Noch bedeutender ist sein Wirken für den sozialen Wohnungsbau in der Uhrenstadt. Lanz, der in seinen Wanderjahren zu Beginn des 20. Jahrhunderts den Massenbau von Arbeiterwohnungen in den deutschen Grossstädten erlebt hatte, war ein Vertreter des Neuen Bauens. Diese Bewegung aus den 1910er- bis 1930er-Jahren verband eine neuartige, nüchterne Architektur mit gesellschaftlichen und sozialen Anliegen. In einer Zeit, wo die Arbeiterschaft in prekären Verhältnissen lebte, war der Wohnungsbau deshalb ihr wichtigstes Betätigungsfeld.

Komfort für die Arbeiterschaft

Eduard Lanz, der sich in seiner Heimatstadt auch kulturell und politisch engagierte, beschäftigte sich denn auch während Jahrzehnten mit dem genossenschaftlichen Bauen, dessen Prinzip der Gleichheit aller Menschen seinen religiös-sozialen Anschauungen entsprach. Schon in jungen

Jahren hatte er beschlossen, seine Fähigkeiten als Architekt für Familien mit geringem Einkommen einzusetzen, auf dass ihnen dank dem Wirken der Baugenossenschaften soziale Gerechtigkeit widerfahre. Nur am Rand sei erwähnt, dass Eduard Lanz – gemeinsam mit dem Berufskollegen und Gesinnungsgenossen Hans Bernoulli – zu den Gründervätern des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen ebenso wie dieser Zeitschrift gehört.

Nicht weniger als 275 genossenschaftliche Wohnungen stammen in Biel von Eduard Lanz. Es ist eine schnörkellose Architektur, von den Bemühungen um günstige Mietpreise geprägt. Trotzdem weist sie viele stimmungsvolle Details auf, die bisweilen allerdings erst auf den zweiten Blick erkennbar sind. Die Wohnungen, auf das kinderreiche Publikum zugeschnitten, boten für die damalige Zeit einen hohen Standard. Dazu gehörten beispielsweise Küchen mit Einbaumöbeln, die auf rationelle Arbeitsabläufe ausgerichtet waren. Eng verbunden war Lanz zudem mit der Gartenstadtbewegung, so dass all seine Siedlungen weite Grünräume aufweisen, die zu Kinderspiel

und Erholung ebenso wie zur gärtnerischen Selbstversorgung dienen.

Bestehendes respektieren

Zu den Baugenossenschaften, die gleich mehrere Lanzsche Siedlungen besitzen, gehört die 1925 gegründete Bieler Wohnbaugenossenschaft (Biwog). Sie hat kürzlich die Innensanierung der «Sonnhalde» abgeschlossen, eines Ensembles mit vier Mehrfamilien- und vier Reiheneinfamilienhäusern, die insgesamt dreissig Wohnungen umfassen. Die Häuser liegen am Jurahang über der Stadt, trotzdem nur wenige Busminuten vom Zentrum entfernt. Sie sind grosszügig in eine grüne Umgebung eingebettet, der Fernblick reicht bis in die Berner Alpen. Erstellt wurde die Überbauung, damals unter dem Namen Falbringen, in zwei Etappen 1926/27 und 1930. Rund achtzig Jahre später erwies sich eine komplette Innensanierung als unabdinglich, besaßen die Häuser doch teils noch die ursprünglichen Leitungen. Zudem waren frühere Renovationen bei Mieterwechseln höchst unterschiedlich ausgefallen, was den Unterhalt kompliziert machte.



Architekt Eduard Lanz erstellte die Siedlung Sonnhalde nach der Gartenstadt-Philosophie.



Auch die Treppenhäuser erneuerte man originalgetreu.



Dank Estrichausbauten entstanden vier grosszügige Duplexwohnungen.

Für die Verantwortungsträger der Biwog war klar, dass man zum wertvollen Erbe grösste Sorge tragen wollte. «Ohne aus den Häusern ein Museum zu machen, müssen wir versuchen, die neuen Eingriffe stets der bestehenden Architektursprache unterzuordnen», formuliert die Genossenschaft ihr Credo. Doch mehr als das: Der Charakter der Lanzschen Architektur sollte in allen Wohnungen wieder auferstehen. «Beim Betreten gewisser renovierter Wohnungen erlitt man einen Stimmungsbruch», erinnert sich Architekt Simon Binggeli. «Von der äusseren Architekturstimmung der 1920er-Jahre trat man in eine ausdruckslose 1980er-Jahr-Gestaltung.» Das Ziel war deshalb, äussere und innere Erscheinung der Häuser

wieder unter einen Hut zu bringen. Dabei arbeitete man eng mit der städtischen und der kantonalen Denkmalpflege zusammen, steht die Siedlung doch unter Schutz.

Schritt in die Zukunft

Doch nicht nur die Vergangenheit beschäftigte die Biwog: «Wir überlegten uns, wie wir die Wohnungen attraktiver machen konnten, so dass wir wieder vermehrt jüngere Menschen und insbesondere Familien anziehen», erklärt Vizepräsident Thomas Bachmann. Die einstigen Familienwohnungen entsprechen auch an der Sonnhalde nicht mehr durchwegs heutigen Ansprüchen. Gleichzeitig ist das Wohnungsangebot in Biel gross, so dass Angebot und Preis

stimmen müssen. Die Genossenschaft entschied deshalb, die Estriche in den Mehrfamilienhäusern auszubauen und mit der jeweils darunterliegenden Wohnung zu verbinden. Nach anfänglichem Zögern konnte sie auch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter für dieses Projekt gewinnen. So entstanden vier stimmungsvolle Duplexwohnungen, die viereinhalb oder fünfeinhalb Zimmer mit einem zweiten Bad aufweisen.

Die Erneuerung selbst war umfassend: Zu ersetzen waren Küchen, Bäder, alle Leitungen sowie die Heizung samt Radiatoren. Bei den Küchen durften die Bewohnerinnen und Bewohner zwischen drei Farben (Hellgrau, Hellgrün, Gelb) auswählen. Sie bieten zeitgemässen Standard mit Geschirrspüler, grossem Kühlschrank usw. Die Leitungen sind in einem neuen, bestens zugänglichen Installationsschacht untergebracht.

Edle Beläge freigelegt

Behutsam ging man auch bei den zahlreichen Details vor, die den Charme der 1920er-Jahr-Architektur ausmachen. Dabei sind an erster Stelle die Böden zu nennen. Darauf hatte Architekt Lanz nämlich besonderen Wert gelegt. So ist beim Parkett in den Wohnräumen eine eigentliche «Wohlfühlhierarchie» auszumachen: Im Wohn- und Balkonzimmer findet sich edler Kassettenparkett, in den gut besonnten Schlafzimmern Fischgrät, während das Nordzimmer einfache Riemenböden aufweist. Alle Holzböden – sie waren teils unter Teppichen versteckt – erstrahlen nach der Auffrischung in neuem Glanz. Die Küchenböden befreite man in mühseliger Arbeit von alten Novi-


lonbelägen und legte die originalen roten Klinkerböden frei. Frisch gebürstet und geölt verleihen sie den sonst blitzneuen Küchen viel Cachet. Ins Auge fallen auch die Terrazzoböden in den Badezimmern, deren unregelmässiges mosaikartiges Muster ausgezeichnet zum strengeren Charakter der neuen grauen Plättli passt. Auch die Terrazzoböden in den Treppenhäusern wurden geflickt und ergänzt.

Als die Siedlung Sonnhalde erstellt wurde, gab es noch keine Kunststoffböden oder PU-Schäume. Bei späteren Eingriffen kamen solch ökologisch, teils auch gesundheitlich fragwürdige Materialien jedoch auch hier zum Einsatz. Der Biwog war es ein Anliegen, möglichst nur noch natürliche Produkte einzusetzen. So verlegte man beispielsweise bei den Bodenbelägen das Naturprodukt Linoleum, wählte halogenfreie Elektrokabel oder verwendete ausschliesslich Farben ohne synthetische Bestandteile.

Unter Marktpreisen

Die Arbeiten erstreckten sich über insgesamt vier Jahre – Genossenschaft und Architekten wollten sich genug Zeit für die notwendige Sorgfalt nehmen. Die Erneuerung

packte man strangweise von oben an; sie dauerte pro Hausteil jeweils rund vier Monate. Freie Wohnungen dienten als temporäre Unterkünfte während der intensivsten Phase von rund sechs Monaten. Die Mieter profitierten von Containern zur Aufbewahrung, Hilfestellung bei der Entsorgung und reduzierten Mietzinsen.

Die Mietzinse stiegen nur um rund zweihundert Franken, so dass eine Dreizimmerwohnung nun auf rund tausend Franken zu stehen kommt. «Damit liegen wir immer noch rund zweihundert Franken unter dem Bieler Wohnungsmarkt», stellt Thomas Bachmann fest. Ihm ist klar, dass Wohnungen mit Dachschrägen und eher kleinen Räumen nicht jedermanns Sache sind. «Viele suchen jedoch genau das – und sind hell begeistert», stellt er fest. Auch die bisherigen Mieterinnen und Mieter, die oft seit Jahrzehnten hier wohnen, sind längst überzeugt. Stolz ob dem gelungenen Projekt drückt auch Genossenschaftspräsident Vincent Studer aus, der im September 2010 alle Beteiligten zur Schlussfeier lud. Zu Recht: Für den sorgfältigen Umgang mit dem Erbe des Genossenschaftsarchitekten Eduard Lanz erhielt die Biwog eine Auszeichnung und einen finanziellen Beitrag. 

Baudaten

Bauträger:

BIWOG Bieler Wohnbaugenossenschaft, Biel

Architekten:

Simon Binggeli Architekten SIA, Biel

Unternehmen (Auswahl):

Forster AG (Küchen)

V-Zug AG (Küchenapparate)

Umfang:

Innensanierung 4 MFH (26 Wohnungen)

Baukosten:

4 Mio. CHF

Mietzinsbeispiele:

3-Zimmer-Wohnung vorher:

747 CHF plus 63 CHF NK

3-Zimmer-Wohnung nachher:

860 CHF plus 150 CHF NK

4-Zimmer-Wohnung vorher:

805 CHF plus 135 CHF NK

4-Zimmer-Wohnung nachher:

1080 CHF plus 150 CHF NK

6-Zimmer-Duplexwohnung (Zusammenlegung):

1650 CHF plus 300 CHF NK