

ARCHITEKTUR

Genossenschaftswohnungen, Köniz

MODULØR

Magazin

2012

02

ARCHITEKTEN

Arge Durrer Linggi Architekten (ZH), BEM Architekten (AG)

www.dl-arch.com, www.bem-architekten.ch

BAUHERRSCHAFT

Genossenschaft Zukunftswohnen, Wallisellen

Losinger Construction, Köniz (Totalunternehmung)

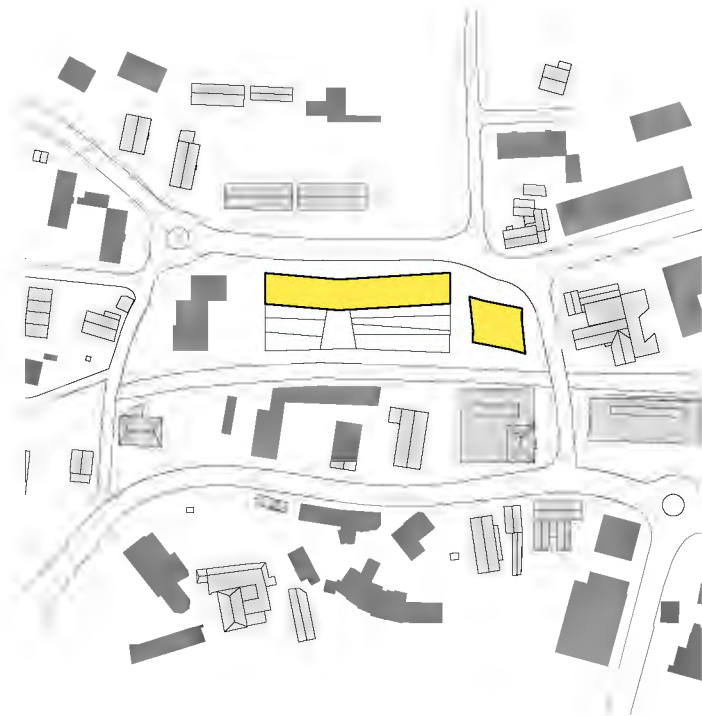
Gebäudeversicherung, Bern (Baurechtsnehmerin)

BAUZEIT

2010-2011



Der Punktbau markiert die Ecke des Grundstücks und bildet den Auftakt der Überbauung.



GEMEINSCHAFTSWOHNEN *AM HOF*

GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN, KÖNIZ

Statistisch gesehen wird es im Jahr 2050 mehr als doppelt so viele Rentner wie Kinder geben. Hiermit bilden die über 50-Jährigen zukünftig die Hauptansprechgruppe auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt. Mit Blick auf diese Entwicklung schrieb die Gemeinde Köniz 2006 einen Wettbewerb für ein Genossenschaftswohnbauprojekt aus. Bevorzugte Mieter: Alleinstehende oder Paare in der zweiten Lebenshälfte.

von Katharina Marchal (Text) und Architekten (Fotos)

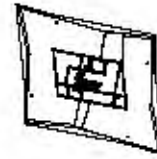
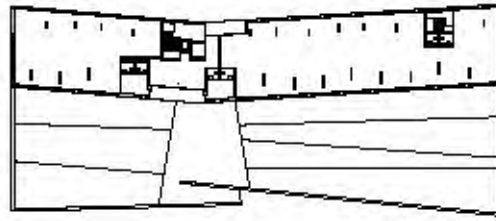
Das Areal liegt am Rande des Bahngleises mit Blick auf die Altstadt von Köniz.



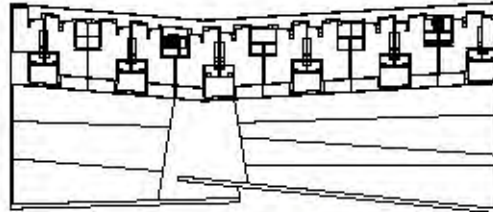
Beide Baukörper säumen die Landdorfstrasse; der Knick im Langbau markiert den Eingang.



Der Langbau rückt vom Bahngleis zurück und bildet einen Hofraum mit Gemeinschaftsgarten.



Im EG befinden sich Erschliessung,
Gemeinschaftsräume und Kleingewerbe.



Die Wohnungen des Langbaus sind zweiseitig orientiert, die des Punktbaus windmühlenartig angeordnet.

Der Knick im Zeilenbau und die Eingangsnischen machen den Laubengang zur Kommunikationszone.

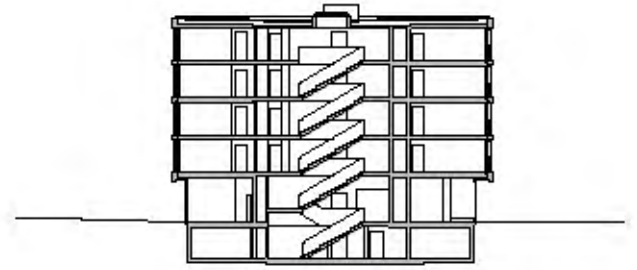


Die Wohnräume im Punktbau sind so angeordnet, dass sie übereck belichtet werden.





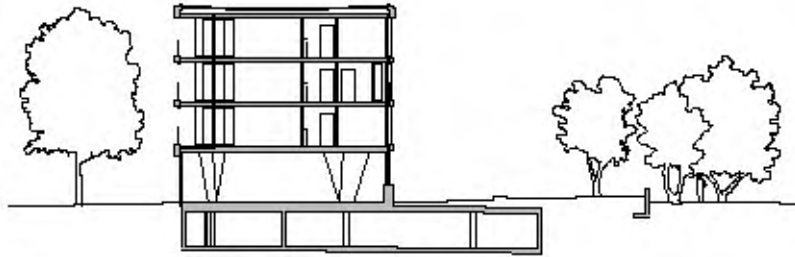
Die Wohnräume sind lichtdurchflutet und profitieren im Punktbau von übereck geführten Fensterfronten.



Schnitt des Punktbau.

Im Langbau werden die Wohnräume durch die versetzte Anordnung in zwei Bereiche zониert.

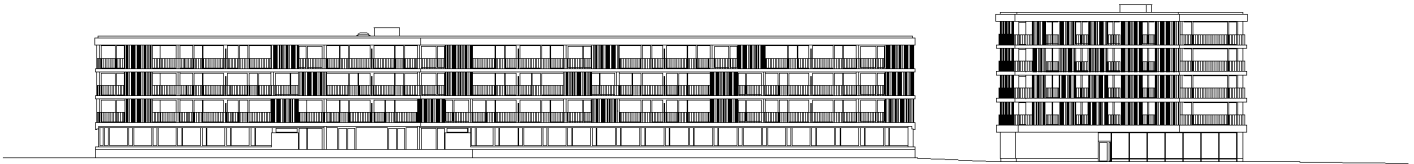




Schnitt des Langbaus mit V-förmigen Stützen im EG.

Die gelben Wohnungstüren setzen Akzente im roh belassenen Betontreppenhaus des Punktbaus.





Beide Baukörper sind horizontal gegliedert; die geschlossenen Flächen mit dunkelgrauen Welleternitplatten verkleidet.

Das Wohnungsangebot und das zentrale Wohnumfeld sollen den älteren Bewohnern ermöglichen, so lange wie möglich ein eigenständiges Leben in der gewohnten Umgebung führen zu können. Ein weiteres Ziel der Gemeinde war, das grossteils brachliegende Grundstück durch die verbesserte und verdichtete Nutzung aufzuwerten und städtebaulich an das Zentrum von Köniz anzubinden.

Den Investorenwettbewerb gewann das Team, gebildet aus der Arge Durrer Linggi und BEM Architekten sowie einem Investor und einem Generalunternehmer als Entwickler, die sich während der weiteren Planung zurückzogen. Die lokal verankerte Losinger Construction SA bot sich als neuer Entwickler an und wurde den Architekten als Totalunternehmer vorgestellt. Die Nutzer und weiteren Auftraggeber, die Genossenschaft Zukunftswohnen, Wallisellen, gründeten eigens die Genossenschaft Am Hof. Nach rekursbedingter Verzögerung wurde das Projekt innerhalb von 20 Monaten umgesetzt und war Ende 2011 bezugsbereit.

STÄDTEBAU UND WOHNTYPOLOGIE

Das Grundstück für die rund 50 Wohnungen ist zur einen Seite von den Trassees der Regionalbahn, zur anderen von einer Hauptstrasse begrenzt. Die Architekten platzierten einen länglichen Baukörper entlang der Strasse und einen Punktbau an die Kreuzung, die über die Gleise in das Stadtzentrum führt. Auf der strassenabgewandten Seite spannen die zwei Bauten einen begrünten Hofraum auf, der als leicht erhobenes Plateau ausgebildet, sich räumlich und gestalterisch von der Umgebung abhebt. Ein Knick in der Mitte des Zeilenbaus markiert den strassenseitigen Haupteingang und die daran anschliessende vertikale Erschliessung. In den drei Obergeschossen werden alle 2-Zimmer-Wohnungen und die je zwei vermietbaren Gästezimmer durch einen Laubengang erschlossen. Den zweiseitig orientierten Wohnungen sind zur Hofseite Loggien vorgelagert. Die Schlaf-, Nebenräume und Bäder bilden versetzt zueinander angeordnete, tragende Kerne und gliedern den 55m² grossen

Hauptraum in Ess-Koch- und Wohn-Bereich. Die alternierende Anordnung der spiegelverkehrten Grundrisse schafft unterschiedliche Wohnungstypen. Die Rück- und Vorsprünge der Wohnungsfassaden zonieren den Laubengang in öffentliche und halböffentliche Bereiche. Die differenzierte Farbgestaltung der Front- und Querseiten mit gelb und grau verkleideten Eternitplatten gestaltet einen lebendigen Durchgangsraum. Zur Genossenschaft gehören der Concierge-Schalter und ein Gemeinschaftsraum neben dem Haupttreppenhaus im Erdgeschoss. Daneben bieten rund 700 m² Laden-, Atelier- und Dienstleistungsflächen Raum für öffentliche Nutzungen.

GESCHÜTZTER GARTEN

Der punktförmige, fünfgeschossige Baukörper basiert auf einem gestauchten Rhombus, der sich in ostwestlicher Richtung ausdehnt, um den Garten vor Strassenlärm abzuschirmen. Hingegen setzt die spitzwinklige Ecke des Volumens einen städteräumlichen Akzent und betont den Bezug der gesamten Überbauung zum Zentrum von Köniz. Die 2-Zimmer-Wohnungen in den Obergeschossen sind windmühlenartig um das Treppenhaus angeordnet. Die übereck liegenden Loggien nehmen den Volumen ihre Masse und ermöglichen die zweiseitige Besonnung im Aussenraum. Umlaufende Deckenstirnen in Sichtbeton gliedern die Fassaden beider Baukörper horizontal. Dazwischen rahmen graue Welleternit- sowie gelbe Eternitplatten die raumhohe Verglasung, der ein Geländer aus vertikalen Staketen vorgelagert ist.

Der Druck der TU, das Projekt kosten- und zeitsparend zu planen und umzusetzen, minderte leider die Qualität des Innenausbaus und der Umgebungsgestaltung. Das städtebaulich überzeugende Konzept des Wettbewerbs wurde durch diese kurzsichtige, rein ökonomisch orientierte Baukultur nicht beeinträchtigt. Die Zielsetzungen, das Gebiet zu verdichten und aufzuwerten sowie genossenschaftlich nutzbaren Wohnraum für die ältere Generation zu schaffen, sind in diesem Projekt vollumfassend erfüllt.