

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 59 (1984)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Überbauung "Holenacker" : das Wohnhochhaus  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105288>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Überbauung «Holenacker» Das Wohnhochhaus



### Gemeinsames Vorgehen – gemeinsame Ziele

Gemeinsame Ziele verbinden. Die Familien-Baugenossenschaft Bern und die Promet AG haben sich zu einer Bauherrengemeinschaft zusammengeschlossen, um die Überbauung «Holenacker» zu realisieren.

Beide Bauträger stellen sich zur Aufgabe, als gemeinnützige Organisationen in der Region Bern zur Lösung des Wohnproblems beizutragen. Sie erstellen oder erwerben zu diesem Zweck nach Bedarf Wohnraum und sichern ihn dauernd vor spekulativer Verwendung. Sie beschränken sich in ihrer Tätigkeit weder auf einen bestimmten Personenkreis noch auf einzelne Bauobjekte und sind bemüht, auch Wohnprobleme einzelner Bevölkerungskreise, wie z.B. von Betagten, Invaliden, Grossfamilien usw., zu lösen. Sie sind bestrebt, bei Neubauten und Erneuerungen einen möglichst hohen Wohnwert zu verwirklichen, indem sie eine gute Gestaltung der Wohnungen (Grundriss, Abstellräume, Gemeinschaftsräume usw.) und der Umgebung (Grundflächen, Spielplätze, Freizeitanlagen, Gewerberäume, Läden

usw.) fördern sowie eine möglichst gute Wahl des Wohnstandortes treffen.

Vor allem sind sie auch bestrebt, ein gutes Wohnklima zu schaffen und möglichst viel guten Wohnraum dauernd der Spekulation zu entziehen.

Beide Organisationen sind dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen angeschlossen und bauten und verwalten insgesamt rund 2400 Wohnungen nebst einer beträchtlichen Infrastruktur.

### Das Wohnhochhaus «Holenacker»

Das kürzlich fertiggestellte Wohnhochhaus ist nach dem bereits bezogenen Scheibenhaus die zweite Etappe der Überbauung «Holenacker», mit deren Ausführung im Jahre 1980 begonnen worden ist.

Es wurde ganz besonders danach getrachtet, dieser besonderen, nicht unumstrittenen Wohnform durch planerische und konstruktive Massnahmen neue Impulse mit erhöhtem Wohnwert zu geben.

So wird jedes Geschoss zur Bildung einer überblickbaren Hausgemeinschaft mit einer Waschküche und einem danebenliegenden Spiel- oder Klubraum aus-

gestattet. Separate Mansarden, Studios und Gästezimmer ergänzen das Wohnungsangebot auf den Stockwerken.

Die Wohnungen selbst sind auf der Südost- und Südwestseite des fünf- und zwanziggeschossigen Hauses L-förmig mit allen Zimmern um den geräumigen und geschützten Balkon angeordnet und weisen Variationen auf in der Disposition von Küche, Essplatz und Reduit. Die Räume sind in der Regel grosszügig dimensioniert. In den beiden obersten und in den beiden untersten Geschossen sowie in den vorgelagerten Sockelbauten sind zweistöckige Vier- bis Sechszimmerwohnungen mit Garten bzw. Dachterrassen angeordnet. Um dem in der näheren Umgebung vorhandenen Übergewicht an 3/2-Zimmerwohnungen entgegenzutreten, wurde im Hochhaus mit 62 von total 171 Wohnungen ein ansehnlicher Anteil an Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern erstellt.

Zum Hochhaus gehören alle notwendigen Dependenz- und Nebenräume und eine Autoeinstellhalle für etwa 200 Fahrzeuge. Die Fussgänger erreichen das Gebäude auf verschiedenen Wegen, unabhängig vom Fahrverkehr. In der näheren Umgebung stehen eine ganze An-

zahl Spiel- und Sportplätze zur Verfügung.

Neben kleineren Freizeiträumen im «Holenacker» dienen vor allem die Gemeinschaftsanlagen und das Einkaufszentrum «Gäbelbach» auch den Bewohnern des Hochhauses.

Das 29stöckige Hochhaus auf einer Grundfläche von etwa 1100 m<sup>2</sup> gliedert sich in 4 Untergeschosse, 2 Sockelgeschosse, 21 Normalgeschosse und das 23. und 24. Geschoss.

## Die Grundrisse

### Normalgeschosse:

Je sieben Wohnungen von 2 bis 4½ Zimmern und 1 Studio bzw. 2 Mansarden am Erschliessungskorridor. Gegenüber Liftbatterie Waschküche und Gemeinschaftsraum. Die Wohnungen weisen überdurchschnittlich grosse Raummasse auf. Jede hat eine Lärmschleuse zum Erschliessungsgang, ein Reduit und einen geräumigen, windgeschützten Balkon.

### Attikageschosse:

Im 23. und 24. Obergeschoss sind zweigeschossige Wohnungen mit 4½ bis 6 Zimmern und Dachterrassen angeordnet.

### Sockelgeschosse:

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden sich nebst 3 Kleinwohnungen 3½- bis 5½-Zimmer-Maisonettewohnungen mit Dachgärten.

## Das Raumprogramm

Das Hochhaus A enthält also

4 6-Zimmer-Wohnungen,  
4 5½-Zimmer-Wohnungen,  
54 4½-Zimmer-Wohnungen,  
65 3½-Zimmer-Wohnungen,  
41 2-Zimmer-Wohnungen,  
3 1½-Zimmer-Wohnungen,  
12 1-Zimmer-Studios.

Total 183 Wohnungen, dazu 18 Mansarden und 1 Atelier.

## Heizung und Innenausbau

Als Heizsystem ist eine Niedertemperatur-Bodenheizung, angeschlossen an die Heizzentrale Gäbelbach, ausgeführt. Die übrigen Installationen entsprechen dem üblichen Standard. Zwecks Energieeinsparung wurde eine aufwendige Wärmerückgewinnungsanlage der Abluft eingerichtet.

Der Innenausbau entspricht in Ausrüstung und Ausführung den üblichen Anforderungen im durchschnittlichen bis gehobenen Wohnungsbau. Küchen und Badezimmer sind entsprechend den Tendenzen im modernen Wohnungsbau sehr gut ausgestattet.

## Kosten

Die Anlagekosten von etwa 50 000 000 Franken gliedern sich in Landkosten von rund 8,5 Millionen und Kosten für die Gebäude und die Umgebungsarbeiten von 41 500 000 Franken.

## Die Mietzinse

Die Promet-Immobilien AG und die Familien-Baugenossenschaft verfügen seit 1975 über einen Mietzinsausgleichsfonds. Altwohnungen werden monatlich bis zu 30 Franken belastet. Dies ermöglicht, Neubauwohnungen je nach Anzahl Zimmer um 100 bis 150 Franken monatlich zu verbilligen. Die Netto-Mietzinse betragen ohne Nebenkosten:

Mansarden	ab Fr. 150.-
Studios	ab Fr. 420.-
1-Zimmer-Wohnungen	ab Fr. 519.-
2-Zimmer-Wohnungen	ab Fr. 560.-
(Alterswohnung Fr. 400.-)	
3½-Zimmer-Wohnungen	ab Fr. 860.-
4½-Zimmer-Wohnungen	ab Fr. 910.-
5½-Zimmer-Wohnungen	ab Fr. 1149.-
6-Zimmer-Wohnungen	ab Fr. 1425.-

Diese vergleichsmässig niederen Mietzinse ergeben sich dank der Grundverbilligung des Bundes nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, WEG, und der Beiträge aus dem Mietzinsausgleichsfonds.

Die Mietzinse mit Zusatzverbilligung 1 nach WEG sind um etwa 14% niedriger. 2 2-Zimmer-Wohnungen, 1 3½-Zimmer-Wohnung und 1 4½-Zimmer-Wohnung wurden nach den Normen für Behinderte ausgebaut. Die Mehrkosten wurden auf sämtliche Wohnungen verteilt.

## Grundsatzfragen zum Wohnhochhaus

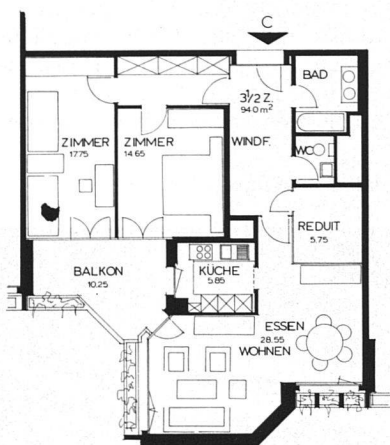
Das Wohnhochhaus begegnet heute sehr starker Kritik. Sie steht zwar oft im Gegensatz zu der Wohnerfahrung der Mieter oder Stockwerkeigentümer. Verwalter von Hochhäusern stellen keinen grösseren Wohnungswechsel in Hochhäusern fest als in vergleichbaren anderen Mietbauten.

Die mit der Projektierung der Hochhäuser im «Holenacker» betrauten Architekten wollten sich aber nicht einfach über die Kritik hinwegsetzen. Durch Studien von Publikationen und Diskussionen mit Hochhausbewohnern stellten sie einen Katalog der Mängel auf, ganz gleich ob objektiver Art oder eher subjektiv empfunden. Jeder Mangel wurde dann eingehend untersucht, und es wurde versucht, eine Möglichkeit der Behebung zu finden. Da sich aus den baurechtlichen Voraussetzungen im vorliegenden Fall ein besonders grosses Hochhaus ergab, wogen alle Gegenargumente besonders schwer.

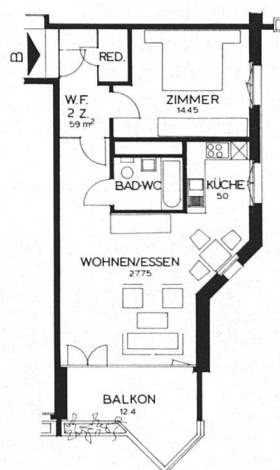
Das Ergebnis einiger Untersuchungen und die daraus abgeleiteten Massnahmen seien kurz erwähnt.

### 1. Das Hochhaus macht krank, Beton macht krank

Da das Hochhaus nicht ohne einen grossen Anteil an Beton gebaut werden kann, treffen hier beide Argumente zu-



WOHNUNGSTYP 3 1/2 ZIMMER  
WOHNUNG C  
STOCKWERK 2, 3, 5-21  
NETTOWOHNFLÄCHE 94 m<sup>2</sup>  
HOCHHAUS A, HOLENACKERSTR 85 3027 BERN



WOHNUNGSTYP 2 ZIMMER  
WOHNUNG B  
STOCKWERK 2, 3, 5-21  
NETTOWOHNFLÄCHE 59 m<sup>2</sup>  
HOCHHAUS A, HOLENACKERSTR 85 3027 BERN

sammen. Dank der Mithilfe der Kantonalen Krankenkasse konnte eine zuverlässige Untersuchung, basierend auf 2000 Haushaltungen in Hochhäusern, durchgeführt werden. Die KKB verglich die Versicherten in Wohnbauten mit mehr als 8 Geschossen mit denen aus den übrigen Miethäusern. Das Ergebnis zeigte in keiner Krankheitskategorie irgendwelche Abweichungen zwischen üblichen Wohnbauten und Hochhäusern.

## 2. Das Hochhaus ist unwohnlich

Viele als Beweise aufgezeigten Wohnungen sind schlechte Wohnungen an sich. Gewisse Mängel in der Wohnungsgestaltung kommen aber im Hochhaus verstärkt zur Geltung:

Fehlender Windschutz des Balkons, ungenügende Wärmeisolation, zu wenig Stauraum in der Wohnung wegen der grossen Distanz zum Keller.

Konsequenz: Das Hochhaus braucht besonders grosse, gut windgeschützte und wenig eingesehene Balkone. Es müssen besonders grosse Reduits und reichlich Schränke zur Verfügung stehen. Die Wohnung darf auch im Vorplatzbereich nicht eng sein.

## 3. Der Blick in die Tiefe ist beängstigend

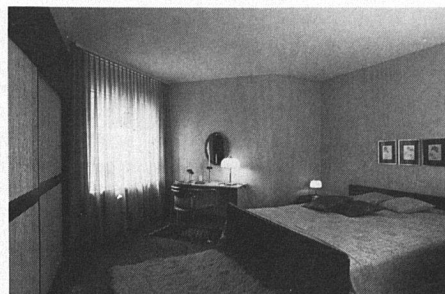
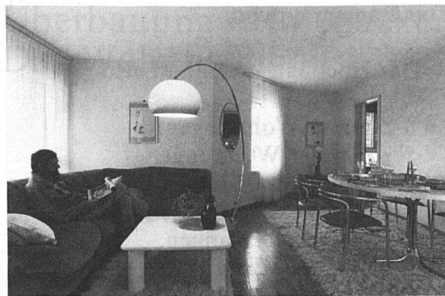
Dieses Empfinden ist stark individuell geprägt. Wer so veranlagt ist, soll nicht in ein Hochhaus ziehen. Gegenteiliges Empfinden kommt sehr oft vor. Es soll aber überhaupt kein Mensch gezwungen werden, so zu wohnen, wie es seiner Veranlagung widerspricht. (Wer Angst vor Einbrechern hat, soll nicht im Erdgeschoss schlafen müssen usw.) Es sind aber Gegenmassnahmen möglich. Den Zimmern sind soweit wie möglich Balkone oder Pflanzentröge vorgelagert.

## 4. Das Hochhaus ist kinderfeindlich

Die Mutter hat weniger Kontakt mit ihren Kindern. Für das Kleinkind und die Kinder über 10 Jahren bestehen diese Probleme kaum. Natürlich bietet das Einfamilienhaus, das aber nur wenigen erreichbar ist, in mancher Hinsicht bessere Voraussetzungen als die Mietwohnung.

Es wurde aber doch angestrebt, den Bedürfnissen der Kinder aller Altersstufen bestmöglichst zu entsprechen: grosse, sichere und geschützte Balkone. Grosse, zum Spiel nutzbare Korridore, grosse Reduits (z.T.), die auch eine Bastelcke erlauben.

Daneben wurde natürlich der Umgebungsgestaltung volle Aufmerksamkeit geschenkt, wobei die Voraussetzungen bereits sehr günstig sind: Zur Bebauung gehörende Gemeinschaftsräume, das benachbarte Zentrum Gäbelbach, der nahe



*Oben: Wohn- und Schlafzimmer Normalgeschoss*

Wald und die Spielflächen am Waldrand bieten grosse Möglichkeiten.

## 5. Das Wohnen im Hochhaus führt zur Vermassung

Die Folge wäre Isolation und Verlust an Individualität, andererseits Angst vor Verbrechen.

Diesen Bedenken kann nicht in der Wohnung, sondern hauptsächlich im Bereich ausserhalb begegnet werden: Die übliche Unterteilung eines Hochhauses besteht in der Vertikalen. 2 bis 4 Wohnungen werden durch ein Treppengestänge mit Lifthalte erschlossen. Das führt zu sehr geringen oder erzwungenen Nachbarkontakten. Von Soziologen wird aber die Gemeinschaft von 6 bis 10 Nachbarn als günstig erachtet. Kritisiert wird auch das unpersönliche, nicht zu Kontakten anreizende Treppengestänge.

Diesem Problem wurde im «Holenacker» besondere Aufmerksamkeit ge-

schenkt: Das Haus wurde nicht vertikal unterteilt, sondern horizontal: Neben sehr komfortabler Lifterschliessung ergaben sich Wohngemeinschaften von 7 Wohnungen auf einem Geschoss. Der Verbindungsgang ist mit Tageslicht beleuchtet, ebenso die Treppenhäuser. Jede Geschossgemeinschaft hat ihren Nebenraumbereich: einen Gemeinschaftsraum gegenüber dem Lift für Kinderspiele bei Schlechtwetter tagsüber, für Erwachsenenabende abends, eine Waschküche und Separatzimmer mit WC, z.T. mit Dusche, die wechselnden Raumbedürfnissen Rechnung tragen können.

Die untersten und die obersten Geschosse weisen grössere oder kleinere Wohnungen mit Terrassen, als Ergänzung des Wohnungsangebotes, auf. Es ist aber auch Raum für Arztpraxen usw. vorhanden. Um dem Bedürfnis nach Darstellung des Bewohners und Betonung seiner Individualität zu entsprechen, weist jeder Wohnungseingang eine kleine Nische auf, die persönlich gestaltet werden kann. Jede Tür (nicht wie üblich das Geschoss) weist zudem eine andere Farbe auf.

Ein nicht zu behebender Nachteil bei der Gestaltung von Mietwohnungen liegt – nicht nur beim Hochhaus – im Umstand, dass der Benutzer bei der Planung unbekannt ist. Bauträger und Architekten sind darauf angewiesen, aus ihrer Erfahrung ihre Bedürfnisse und Wünsche abzuschätzen.

Eines sei zuletzt erwähnt: Ob sich eine Familie, eine Gemeinschaft oder eine alleinstehende Person in ihren Räumen wirklich zu Hause fühlt, hängt nicht nur von der baulichen Gestaltung ab. Wesentlich ist das Gefühl von Sicherheit an Stelle von Angst vor Kündigung, das Gefühl, für sein Geld das Bestmögliche zu erhalten, das Gefühl, vom Hausbesitzer nicht nur als Postcheck-Nummer, sondern als Mensch betrachtet zu werden.

*Unten: Eingangshalle*

