GSCHWEND AREAL
STEFFISBURG – BE

BAUHERRSCHAFTEN
HRS Investment AG
Walzmühlestrasse 48
8501 Frauenfeld

Migros Genossenschaft Aare
Industriestrasse 20
3321 Schönbühl

Migros-Pensionskasse
Wiesenstrasse 15
8952 Schlieren

TOTALUNTERNEHMER
HRS Real Estate AG
Feldstrasse 30
3073 Gümligen

ARCHITEKT
Aebi & Vincent
Architekten SIA AG
Monbijoustrasse 61
3007 Bern

BAUINGENIEURE
Frigerio Jundt
Bauingenieur Planer AG
Seelandweg 7
3013 Bern

Ribi + Blum AG
Konsumhof 3
8590 Romanshorn

TECHNISCHE BÜROS
ELEKTROINGENIEUR
Amstein + Walthert Bern AG
Holderstrasse 5
3011 Bern

HLKS-PLANER
tp, AG für technische
Planungen
Zentralstrasse 115
2501 Biel

BAUPHYSIK
Kopitsis Bauphysik AG
Zentralstrasse 52a
5610 Wohlen

LANDSCHAFTSARCHITEKT
w + s Landschaftsarchitekten AG
Untere Steingrubenstrasse 19
4500 Solothurn

GEOTECHNIK
Holinger AG
Länggasse 9
3600 Thun

NEUBAU WOHNUNGEN MIT GESCHÄFTSFLÄCHEN

GESCHICHTE / LAGE > In Steffisburg (BE), drei Kilometer nördlich der Stadt Thun, leben über 16'000 Menschen. Die Gemeinde liegt schön eingebettet in die Hügellandschaft am Tor zum Berner Oberland. Mitten im Dorf, auf dem Areal der früheren Möbelfabrik Gschwend, hat die HRS Real Estate AG eine sehr nachhaltige Neuüberbauung mit total 148 Wohnungen und einem schönen, komfortablen Einkaufszentrum erstellt. Vor dem Baubeginn wurden die Möbelfabrik und weitere Gebäude zurückgebaut und alle Baustoffe wiederverwertet.

Das Gelände zwischen Unterdorfstrasse und dem Dorfbach Zulg profitiert von sehr guten Verkehrsanschlüssen: Von der Haltestelle direkt in der Überbauung fährt der Bus im 10-Minuten-Takt in nur 11 Minuten zum Bahnhof Thun.

KONZEPT / ARCHITEKTUR > Das aus der Ortsanalyse entstandene Bebauungsmuster überzeugt städtebaulich. Durch volumetrisch differenzierte Baukörper mit entsprechender Massstäblichkeit wirkt die Überbauung ortsverträglich. Der architektonische Entwurf interpretiert die Städtebaulichkeit neu. Der urtümliche, landwirtschaftlich geprägte Charakter des Ortes ist bis heute entlang der Hauptstrasse anzutreffen, wo sich zwischen stirnseitig gegen die Strasse orientierten Solitärbauten immer wieder Durchblicke und Wege in rückwärtige Gemüse- und Obstgärten öffnen.

Die Neubauten entlang der Strasse folgen diesem Prinzip und werden jeweils durch zurückversetzte, quer zu den Kopfbauten stehende Volumen ergänzt. Am Dorfbach reihen sich vier identische Volumen entlang einer neu geschaffenen Uferpromenade auf. Dazwischen entsteht ein

LAGE DES BAUOBJEKTS
Dükerweg 4, 6, 8, 10
Unterdorfstrasse 6, 8, 12, 14
3612 Steffisburg

Ausführung 2021 – 2023

In der Schweiz produziert

Architectes.ch

©Architectes.ch

neuer, grosszügiger Parkraum mit Bäumen, Kinderspielplatz und Begegnungszone. Die Gestaltung und Materialisierung der Fassaden nimmt auf der Seite der Unterdorfstrasse Bezug zur historischen Bausubstanz im Oberdorf mit muralem Sockel und Holzfassaden. Die Fassaden der vier Punktbauten entlang der Zulg sind eigenständiger und moderner mit einer horizontalen Holzverkleidung und subtil anderer Farbgebung ausformuliert. Zur neuen Siedlung gehören ein Gastronomiebetrieb und ein Einkaufszentrum mit 3'000 m² Verkaufsfläche. Neben dem Migros Supermarkt sind eine Denner-Filiale, eine Apotheke und andere kleine Geschäfte untergebracht.

Die Überbauung wurde mit einem Gesamtaushub realisiert, wobei innerhalb der Gebäude eine Etappierung erfolgte. Die vier Häuser an der Unterdorfstrasse 6, 8, 12 und 14 mit total 58 Mietwohnungen und dem Einkaufszentrum wurden im März 2023 eröffnet, die vier Gebäude am Dükerweg 4, 6, 8 und 10 mit total 39 Eigentums- und 51 Mietwohnungen waren bis Juni 2023 bezugsbereit.

©Architecte.ch

BESONDERHEITEN > Zu den Herausforderungen für den Totalunternehmer zählten Lieferschwierigkeiten wegen der Covid-Pandemie und des Krieges in der Ukraine. Ein derartig grosses Aushubvolumen auf einen Schlag abzuführen, erwies sich als ziemlich schwierig; dazu kamen Problemstellungen wegen des sandigen Baugrunds und Grundwassereinträgen in Teilbereichen. Dank einem hervorragend geplanten und konzentrierten Bauablauf konnte die komplizierte Baulogistik zufriedenstellend gelöst werden. Nötig waren drei bis vier Baukräne und Zufahrten mit einem geplanten Wochenprogramm inklusive Verkehrsdienst. So wurde das Projekt trotz engem Zeitplan in sehr hoher Bauqualität pünktlich übergeben.

ENERGIEKONZEPT / NACHHALTIGKEIT > Die HRS Real Estate AG hat die Überbauung gemäss der Energiestrategie 2050 realisiert; im Projekt wird der Klimaschutz zu 100 Prozent gelebt. Die Neubauten erfüllen die strengen Kriterien des Labels Minergie P.® Ermöglicht wird dieser nachhaltige Komfort durch eine hochwertige Gebäudehülle und eine systematische Lufterneuerung.

Die Zusammenarbeit mit dem Fernwärmenetz NetZulg AG sorgt für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung. Der Steffisburger Energieversorger liefert Wärme aus der Kehrichtverbrennungsanlage Thun und aus effizienten Blockheizkraftwerken.

Die Gartenanlagen und Natursteinverbauungen zwischen den Häusern sorgen für eine beeindruckende Biodiversität und Naturverbundenheit. Die HRS Real Estate AG hat die Rückgabe der Bodenflächen an die Natur vorbildlich umgesetzt.

©Architecture.ch

Einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz leistet effizient genutzte Sonnenergie. Auf den Dächern der acht Gebäude steht je eine effiziente Photovoltaik-Anlage. Die insgesamt 190 Photovoltaik-Module produzieren 43'000 kWh Strom pro Jahr, was dem Verbrauch von 23 Haushalten entspricht. Die Sonnenenergie wird für allgemeine Bereiche wie die Beleuchtung der Umgebung genutzt, natürlich kombiniert mit energiesparenden LED-Leuchten.

PROJEKTDATEN

Gesamtkosten (CHF)	90 Mio. (inkl. MwSt).
Grundstücksfläche	17'000 m²
Bruttogeschossfläche	38'431 m²
SIA-Volumen	142'272 m³
Etagen	2 UG, 6 OG
Parkplätze	
Autos Einstellhalle	
- Untergeschoss 1, Plätze Einkaufen	125
- Untergeschoss 2, Plätze Wohnen	166
Veloplätze	
- Verkauf gedeckt	44
- Verkauf ungedeckt	78
- Wohnen ungedeckt	56
- Veloraum pro Gebäude	1

AUFTEILUNG DER WOHNUNGEN DÜKERWEG 4,6,8,10

Dükerweg 4 (Haus A)	
Total Mietwohnungen	25
- 2.5 Zimmer	12
- 3.5 Zimmer	11
- 4.5 Zimmer	2
Dükerweg 6 (Haus B)	
Total Mietwohnungen	26
- 2.5 Zimmer	14
- 3.5 Zimmer	10
- 4.5 Zimmer	2
Dükerweg 8 (Haus C)	
Total Eigentumswohnungen	22
- 2.5 Zimmer	6
- 3.5 Zimmer	10
- 4.5 Zimmer	6
Dükerweg 10 (Haus D)	
Total Eigentumswohnungen	17
- 2.5 Zimmer	1
- 3.5 Zimmer	6
- 4.5 Zimmer	9
- 5.5 Zimmer	1

AUFTEILUNG DER WOHNUNGEN UNTERDORFSTRASSE 6,8,12,14

Unterdorfstrasse 6 (Haus E)	
Total Mietwohnungen	13
- 2.5 Zimmer	6
- 3.5 Zimmer	4
- 4.5 Zimmer	3
Unterdorfstrasse 8 (Haus F)	
Total Mietwohnungen	14
- 2.5 Zimmer	4
- 3.5 Zimmer	6
- 4.5 Zimmer	4
Unterdorfstrasse 12 (Haus G)	
Total Mietwohnungen	17
- 2.5 Zimmer	10
- 3.5 Zimmer	3
- 4.5 Zimmer	4
Unterdorfstrasse 14 (Haus H)	
Total Mietwohnungen	14
- 2.5 Zimmer	5
- 3.5 Zimmer	8
- 4.5 Zimmer	1

©Architecture.ch

Architekturbau – EDIDA SA – 1020 Renens – © L. Guillemin – Januar 2024
74214021 – RZ – Fotos > René Dürr / © HRS