



SOMMERRAIN

NEUBAUWOHNUNGEN MIT GEWERBERÄUMEN
OSTERMUNDIGEN – BE

Nr. 10138D

Bauherrschaft

1. Etappe:
Gebäude A, B und C
Realstone AG
Avenue d'Ouchy 6
1001 Lausanne

2. Etappe:
Gebäude D und E
Solvalor Fund Management
Avenue d'Ouchy 4
1001 Lausanne

Totalunternehmer
Losinger Marazzi AG
Wankdorfallee 5
3014 Bern

Architekt
Burkhalter Architekten AG
Talgut-Zentrum 25
3063 Ittigen/Bern

Bauingenieur
Bächtold & Moor AG
Allmendingenstr. 24
3608 Thun

Elektroingenieur
Elektroplanung Schneider AG
Fellenbergstrasse 2
3053 Münchenbuchsee

HLKS Ingenieur
Enerplan AG Bern
Obere Zollgasse 75
3072 Ostermundigen

Geotechnik
Geotest AG
Bernstrasse 165
3052 Zollikofen

Bauphysik
Grolimund+Partner AG
Thunstrasse 101 A
3006 Bern

Biologe
Pronat Conseils SA
Kreuzmattstrasse 56
3185 Schmittlen

Landschaftsarchitekt
Moeri & Partner AG
Landschaftsarchitekten
Mühlenplatz 3
3000 Bern 13

Lage des Bauobjektes
Bernstrasse 117, 119, 121;
Dr.-Zuber-Strasse 2, 4, 6
3072 Ostermundigen

Planung 1999 – 2013
Ausführung 2014 – 2017

In der Schweiz produziert



LAGE/ GESCHICHTE

In Ostermundigen, einer Vorortsgemeinde von Bern, wohnt man in Stadtnähe und trotzdem auf dem Land. Die Überbauung «Somerrain» liegt am östlichen Rand des Dorfes in der Nähe der Hättenberger. Direkt vor der Neubausiedlung befindet sich eine Bushaltestelle von BERNMOBIL; Den Hauptbahnhof erreicht man in knapp 15 Minuten.

In der Überbauung selbst hat es eine neue Lidl-Filiale, weitere Läden und Dienstleistungen sind in der Nähe.

Im Quartier befinden sich auch ein Car-Sharing-Standort von Mobility und 744 gute erreichbare und gedeckte Fahrradabstellplätze.

Die Überbauung Somerrain mit 225 Wohnungen sowie Büro- und Gewerberäumen wurde auf einer ehemaligen Kiesgrube erbaut, die früher als Deponieanlage genutzt und vom Kanton Bern als belasteter Standort eingestuft worden war.

Die auf dem Gelände entdeckten Kreuzkröten – eine gefährdete, unter Naturschutz stehende Amphibienart –





wurden während der Bauphase konsequent geschützt und leben heute in einem Biotop inmitten der Überbauung.

KONZEPT/ARCHITEKTUR

Die Siedlung Sommerrain wurde von 2013 bis 2017 in zwei Etappen erstellt. Zur ersten Etappe gehören die Gebäude A, B und C mit total 124 Mietwohnungen mit 1½ bis 4½ Zimmern. Auf jedem Grundriss entfaltet sich ein grosszügiges Raumgefühl, in dem sich vor allem junge Paare, Singles und Senioren wohlfühlen. Ein Ziel des Projekts ist die Durchmischung der Generationen, um soziale Kontakte zu begünstigen. Im Gebäude A sind auch Gewerbeflächen untergebracht; Ferner wurde das Gebäude A vorbereitet für einen künftigen Turm.

Die zweite Etappe umfasst die Gebäude D und E mit total 101 Mietwohnungen, die 2½ bis 5½ Zimmer haben. Die Maisonette-Wohnungen mit Gartenzugang und schöner Aussicht auf das Juragebirge richten sich vor allem an Familien.



NATURNAHES BAUEN

Auf dem Baugelände wurden Kreuzkröten, eine gefährdete und unter Naturschutz stehende Amphibienart, festgestellt. Unverzüglich hat sich Losinger Marazzi dem Schutz dieser Tiere angenommen, denn das naturnahe Bauen und der Schutz der Biodiversität gehören zu den Grundsätzen des Totalunternehmers. Um die Bedürfnisse der Tiere zu berücksichtigen, bestand eine enge Zusammenarbeit mit spezialisierten Biologen. Zunächst wurde ein Laichtümpel angelegt, um Ausweichhabitate zur Reproduktion der Amphibien zu schaffen. Für die jahreszeitliche Wanderung stand den Kröten ein



artgerechter Korridor zur Verfügung; Die Terminplanung wurde dem Reproduktionsrhythmus der Tiere angepasst. Inzwischen leben die Amphibien auf dem Areal in einer artgerechten Umgebung mit einem Biotop inklusive Sandsteinblöcken, die aus der früheren Kiesgrube stammen.

Auf der Baustelle wurden invasive, artfremde Pflanzen – sogenannte Neophyten – wie Japanischer Knöterich und Riesengoldrute gezielt bekämpft, um die Biodiversität im Gleichgewicht zu halten. Der Gemüsegarten auf der Dachterrasse des Hauses A, begrünte Flachdächer und der Spielplatz mit Holzgeräten sind weitere Beiträge zum naturnahen Bauen, wofür die Überbauung das Label «Natur&Wirtschaft» erhalten hat.

BESONDERHEITEN

Die Tiefbauarbeiten in der früheren Kiesgrube erforderten spezielle Massnahmen. Um Altlasten zu entsorgen, wurde das Erdmaterial teilweise vor Ort sortiert. Unter den Gebäuden A und B musste bis zu 18 Meter hinterfülltes Material eingebracht werden; Der Baugrund wurde mit Pfählen und provisorischen Nagelwänden stabilisiert. Unter den Gebäuden D und E war eine dynamische Bodenverdichtung mit Nagelwänden und Verankerungen erforderlich; Das Grundwasser musste überwacht und eine Gasdrainage geleitet werden.

Weitere Herausforderungen waren der Höhenunterschied von stattlichen 17 Metern auf dem Baugelände und eine Erschliessungsstrasse, die gleichzeitig mit den übrigen Bauarbeiten erstellt wurde. Dass das letzte Gebäude auf Wunsch des Bauherrn mit sieben Monaten Vorsprung übergeben wurde, unterstreicht die Parforceleistung von Losinger Marazzi.

ENERGIEKONZEPT

Die Überbauung trägt das Minergie-Label. Das Gütesiegel garantiert einen rationellen Energieverbrauch und einen verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien. Mit Minergie werden der CO₂-Ausstoss und die Energiekosten auf ein Minimum reduziert. Das Gebäude C verfügt über eine Holzpellet-Heizzentrale, die auch die Gebäude A und B versorgt. Die Häuser D und E werden mit Geothermie (Erdwärme) geheizt, dafür wurden 22 Erdsonden bis 270 Meter tief in den Boden gelegt. Alle Neubauten sind gemäss Minergie-Standard mit Lüftungen versehen, die in die Decken eingelegt wurden.

DIE «SOMMERAPP»

Die Bewohner der Überbauung Sommerrain profitieren von der «Sommerapp»: Die eigens für das Projekt entwickelte Smartphone-Applikation bietet praktische Informationen zum Lebensraum. Das originelle Tool enthält zudem Bedienungsanleitungen (z.B. für den Backofen) und liefert Produktdetails und Reinigungstipps, etwa für Fenster und Türen. Ebenso gilt die «Sommerapp» als Marktplatz für die Bewohner und als Plattform für Begegnung und Austausch.





Losinger Marazzi hat die App gemeinsam mit Althings Technologies, einem Spin-off der ETH Zürich, entwickelt. Die App, die 2015 den IOT M2M Innovation Worldcup gewonnen hat, wurde inzwischen verschiedenen Überbauungen angepasst und ist ein wichtiger Bestandteil der Vorgehensweise von Losinger Marazzi bzgl. Nachhaltigkeit und Innovation.



PROJEKTDATEN

Grundstücksfläche	:	23474 m ²
Bruttogeschossfläche	:	39633 m ²
SIA-Volumen	:	116700 m ³
Anzahl Wohnungen	:	225
Wohnfläche	:	20117 m ²
Büros	:	724 m ²
Ateliers	:	624 m ²
Verkaufsfläche	:	1040 m ²
Lager	:	10584 m ²
Technische Räume	:	447 m ²
Autoeinstellhalle	:	6097 m ²
Parkplätze		
Aussen	:	18
Innen	:	240
Abstellplätze für Fahrräder	:	744
Abstellplätze für Motorräder	:	90



NACHHALTIGKEIT

- Label Minergie für hohe Energieeffizienz der Gebäude
- Label «Natur&Wirtschaft» für naturnahes Bauen
- CO₂-neutrale Wärmeversorgung mit Holzpellets (1. Etappe) sowie Erdwärme (2. Etappe)
- Schutz der Kreuzkröten während der Bauphase und Anlage einer artgerechten Umgebung
- Bekämpfung von artfremden Pflanzen während der Bauphase
- Extensive und intensive Begrünung der Flachdächer
- Naturpfad auf der Siedlung
- Projekteigene «Sommerapp» zum Fördern des Quartierlebens