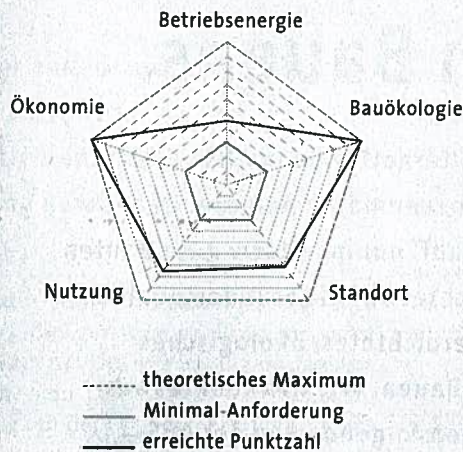


# Kluge Variationen nachhaltigen Bauens

**IMMOBILIEN** Die Alternative Bank ABS will ihren Anteil am Hypothekenmarkt steigern. Dabei legt sie Wert darauf, nur qualitativ gute Bauten zu fördern. Sie achtet auf die Standortqualität und bevorzugt verdichtetes, ökologisches und preiswertes Bauen. Wie das konkret aussehen kann, zeigen folgende von der ABS mitfinanzierte Projekte.

**Felsenau, Bern**



20 Wohnungen in 3 Gebäuden  
 Baujahr: 2001  
 Bauherrschaft: Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau  
 Kredit ABS: 3,2 Mio. Franken  
 ABS-Immobilien-Rating®: Nachhaltigkeitsstufe 2  
 Kurzbeschreibung: Familienfreundliche baubiologische Siedlung mit gemeinschaftlichem Anspruch. Ausführung als Holzrahmenbau in Niedrigenergie-Bauweise. Bezug von Fernwärme aus Gasblockheizkraftwerk. Günstige Wohnungen mit originellem Grundriss: Die zwei übereinander liegenden Wohneinheiten sind ineinander verschachtelt, sodass Wohnraum, Küche und Zimmer je einen halben Stock versetzt liegen.

## Mit der Natur bauen

Im obersten Bereich der Nachhaltigkeitsstufe 2 liegt die Siedlung Via Felsenau im Norden der Stadt Bern. Die Architekten Ryszard Gorajek und Arwed Meier setzten voll auf baubiologische Materialien: Holz für Rahmenbau und Decken, Zelluloseflocken für die Dämmung, Faserzement und Fichtenbretter für die Aussenverkleidung. Die Innenwände aus Gipszellulose-Platten wurden drei Zentimeter dick mit Lehm verputzt, wobei verschiedenfarbige Lehme zum Einsatz kamen. Das Bauen mit diffusionsoffenen Materialien sorgt für ein angenehmes Raumklima, wobei dem Lehmverputz eine besondere Rolle zukommt. «Damit lassen sich Wärme speichern, Feuchtigkeit ausgleichen und sogar Gerüche filtern», erklärt Gorajek. Auch rund ums Haus kommt die Natur zum Zug: Auf den Schrägdächern wachsen Trockenheit liebende Pflanzen. Das Regenwasser vom Dach wird einerseits einem Weiher zugeleitet, andererseits einer bepflanzten Trockensteinmauer. Daneben hat es Platz für Spielplätze und Pflanzgärten.

Im ABS-Immobilien-Rating® erzielte die Siedlung Via Felsenau in der Bauökologie Höchstnoten, ebenso hinsichtlich Kostengünstigkeit. Was Standort und Wohnqualität anbelangt, steht die Siedlung nicht völlig an der Spitze. Zwar erhält sie für ihre Lage in der Stadt und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr die Höchstpunktzahl. Wertmindernd fällt aber ins Gewicht, dass in der Nähe

ein Autobahnviadukt vorbeiführt. Ferner genügt sie den Anforderungen der ABS an den häuslicheren Umgang mit Land, also bezüglich Verdichtung, nicht. Auf der anderen Seite mildert gerade die grüne Umgebung mit Wiesen, Bäumen und Pflanzbeeten den Nachteil, den die nahe Autobahn darstellt. Ebenfalls nicht für die volle Punktzahl reichte es im Energiebereich. Zwar sind die Häuser gut gedämmt und beziehen das Warmwasser im Sommer und in der Übergangszeit von Sonnenkollektoren. Doch der Bezug von Gas-Fernwärme für die Heizung kostet einige Punkte, da es sich um nicht erneuerbare Energie handelt, die umweltbelastender ist als zum Beispiel Holz.