

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 25 (2012)
Heft: [3]: Thuns Taten : Planen und Bauen an der Postkartenidylle

Artikel: Aufgaben gemacht? : Entspricht die gebaute Realität den früheren Planungen? Besuch bei drei Siedlungen
Autor: Walker, Robert
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-392162>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 11.01.2026

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

AUFGABEN GEMACHT? Planungen? Besuch bei drei Siedlungen.

Entspricht die gebaute Realität den früheren Planungen?

Text: Robert Walker*

1994 gab das Planungsbüro Lohner + Marbach die Stadtwanderkarte Thun heraus. Neben 21 «guten Bauten» stellte sie sechs grosse Wohnüberbauungen im Planungsstadium vor. Als «Beispiele für eine qualitätsvolle Erneuerung und Verdichtung der Stadt», so das hochgesteckte Ziel des damaligen Baudirektors Walter Schläppi, des Stadtarchitekten Rolf Reusser und des Stadtplaners Guntram Knauer [siehe Seite 22](#). Nach 17 Jahren nehmen wir drei der sechs Planungen unter die Lupe: Haben sie das Ziel erreicht?

DAS JOLAG-GUT Die Überbauung Jolag-Gut [M siehe Seite 20](#) war damals schon auf dem Weg, realisiert zu werden, die Baubewilligung erteilt. Das Projekt ist ein Kind der Wohnbaugenossenschaft der Arbeitgeber von Thun und Umgebung (WAT): Sie suchte Land, und die Stadt bot ihr das Jolag-Gut im Baurecht an. Anfänglich störte es die Genossenschaft, einen Wettbewerb durchführen zu müssen, was die Bedingung des Baurechtsvertrags war. Die Arbeitsgemeinschaft Jürg Althaus und Pierre Grosjean aus Bern gewann. An der Realisierung der vier parallelen Baukörper beteiligten sich die städtische Pensionskasse und die Stiftung Arche, die schwach bemittelten Personen günstigen Wohnraum anbietet. Der Bund unterstützte finanziell, eine Baukommission sicherte die einheitliche Realisierung mit drei Bauträgern und zwei Ausführungspartnern bis 1997. Die WAT baute zwei Blöcke mit dem Generalunternehmen Frutiger, die Ausführung der beiden anderen Blöcke betreute das Thuner Büro Lanzrein und Partner [O siehe Seite 20](#).

Die Wohnungen des Jolag-Guts sind am Südostende um neunzig Grad gedreht und bilden einen Kopf. Die Balkone an den Längsseiten verschmälern sich, täuschen eine Staffelung der Fassade vor und erlauben einen besseren Blick in die Berge. Aussentreppe führen vom ersten Stock direkt in den Garten. Die Wohnungen im zweiten Stock haben über die Haupttreppe einen kurzen Weg auf die Dachterrasse. Die Wohnhöfe laden zum Spielen und Plaudern ein. Sie werden mit Metallgerüsten gegliedert, die mal Abstellraum, mal Pergola sind. Eine querlaufende Gasse sorgt für eine räumliche Überraschung. Sie lenkt den Blick auf das Stockhorn und verbindet das Jolag-Gut mit der Nachbarsiedlung.

DAS LERCHENFELD Die geplante Wohnüberbauung an der Siedlungsstrasse im Lerchenfeld versprach eine ähnliche Qualität. Die Vorgeschichte ist aber komplizierter. An der

Siedlungsstrasse stand eine städtische Arbeitersiedlung von 1943: 16 Doppel-einfamilienhäuser mit viel Umschwung vom Architekten Edgar Schweizer. 1984 stellte das Hochbauamt fest, dass eine Sanierung nicht mehr rentabel ist. Drei interessierte Bauträger liessen Projekte erarbeiten, konnten sich aber nicht einigen. Zudem wurde nach der Zonenplanrevision von 1986 eine höhere Ausnutzung möglich. Gleichzeitig regte sich Widerstand gegen den Abbruch der Häuser. Die Architekturhistorikerin Hanna Strübin kam im Auftrag des Hochbauamts zum Schluss, dass die Siedlung als seltenes Beispiel einer Arbeitersiedlung der Kriegsjahre schützenswert sei.

Dieser Befund schlug sich dann auch im Bauinventar nieder. Die Unterschutzstellung widersprach aber der Sanierung und dem Verdichten, weshalb die Denkmalpflege die Siedlung doch zum Abbruch freigab. Bedingung war ein Wettbewerb, um eine hohe Qualität zu sichern. Dieselbe Strategie verfolgten Baudirektor Walter Schläppi und Stadtarchitekt Rolf Reusser, die Bauträger beugten sich. Den Wettbewerb gewann 1993 Metron aus Brugg. Die Arbeitnehmergenossenschaft Bauen und Wohnen erhielt im Baurecht die erste Tranche und realisierte bis 1996 mit Metron die erste Etappe. Fünf Arbeiterhäuser ersetzten sie mit drei Wohnbauten.

Die Arbeitsgruppe Berner Architektinnen und Planerinnen ABAP zeichnete diese Bauten kurz darauf mit dem «ABAPplaus» als frauenfreundliche Architektur aus, lobten die übersichtlichen Aussenräume, die grosszügigen Balkone, Treppenhäuser und Laubengänge sowie die durch Schaltzimmer variablen Wohnungen. Die Komposition mit zwei parallelen Baukörpern und einem quergestellten Längsbau kündigte schon das Thema der geplanten Gesamtüberbauung an: Wegabschnitte zwischen versetzten Plätzen sollten das Rückgrat der Siedlung bilden und die gekrümmte Siedlungsstrasse ersetzen.

Doch die Vollendung liess auf sich warten. Der Mut zu Investitionen kam den eher kleinen Genossenschaften zusammen mit der Genossenschaftsideologie abhanden. 2006 entschied die Stadt, das Land dem Investor Swisscanto aus Zürich zu verkaufen. Dieser beabsichtigte, mit dem Thuner Architekturbüro Viktor Burri und dem Generalunternehmer Frutiger den Rest der Siedlung zu bauen. Heute sind die Farben der Häuser noch frisch [siehe Projekt 24](#). Im Vergleich zum Jolag-Gut sind die Wohnhöfe hier weniger intim, da die Bauten weiter auseinanderstehen. Die Zwischenräume wurden aufwendig mit Garten- und Kleingärten gestaltet, wahrscheinlich zu viel.

GENOSSENSCHAFTSSIEDLUNGEN Folgt man der Stadtwanderkarte durch die Thuner Siedlungen, zeigt sich deutlich: Die dortigen Genossenschaften bauten zu wenig dicht. Viele Genossenschaftssiedlungen der Zwischenkriegszeit bestehen aus Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäusern. Diejenigen am Fischerweg von 1930 sind immerhin mit einem Zwischentrakt verbunden. Die «Hüslis»-Mentalität hält sich während des Zweiten Weltkriegs noch hartnäckig (wie an der Tell- und Winkelriedstrasse). An der Siedlungsstrasse war die Selbstversorgung aus dem Garten noch ein Argument. Zwischen Jägerweg und Länggasse versuchte man es erstmals mit Mehrfamilienhäusern. Aber auch diese Siedlungen lassen sich heute ohne Abbruch und Neubau nicht sinnvoll verdichten.

Einige Nachkriegssiedlungen sind räumlich interessant angeordnet, so zum Beispiel diejenige der Bau- und Wohngenossenschaft Hohmad [N siehe Seite 20](#). 1948 platzierte der Architekt Peter Lanzrein an der geschwungenen Suleggstrasse versetzte Baukörper, die exakt nach Süden ausgerichtet sind und damit ein eigenwilliges Siedlungsmuster erzeugen. Eine andere markante Anlage ist die Siedlung an der Freiestrasse der Wohnbaugenossenschaft Alpenblick [O siehe Seite 20](#). Der Architekt Jakob Höhn baute sie 1951 und fiel später mit weiteren Genossenschaftssiedlungen im Westquartier auf. 1980 setzte er einen weiteren Markstein in den Siedlungsbrei Thuns: Gegenüber der Martinskirche – eine Architekturplastik von Ernst Studer – bildete er mit Cluster einen Wohnhof [P siehe Seite 20](#). Betonbänder gliedern hier die Flächen aus Sichtbackstein.

Die Wohnbaugenossenschaften entstanden in Thun nach dem Ersten Weltkrieg. Sie waren auch Beschäftigungsprogramme. Heute gibt es dort 17 verschiedene Wohnbaugenossenschaften, doch im Vergleich zu Zürich, mit 25 Prozent genossenschaftlichem Wohnungsanteil, ist ihr Beitrag bescheiden: Sie haben nur zehn Prozent des Thuner Wohnungsbestands gebaut.

DIE BLÜEMLIMATT Die Stadtwanderkarte führt uns nun auf der anderen Seite der Stadt einen Hang hinauf. Die Blüemlimatt beim Höhenweg gehörte einst zum Bauernhof Gustav Gerbers. Als dieser sich auflöste, übernahm die Stadt die Südhälfte als öffentliche Zone für ein Schulhaus. Im nördlichen Teil planten ab 1985 Lanzrein und Partner eine Siedlung, die alle Etappen bis zum Baubewilligungsverfahren durchlief, aber trotzdem nie gebaut wurde. Die Erben Gustav Gerbers besannen sich plötzlich anders und gaben »

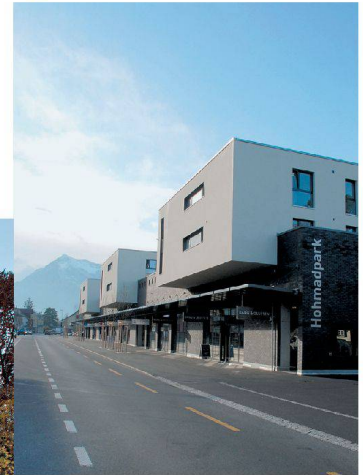
»Blick über die Blüemlimatt auf den Niesen.





<21_ Wohnüberbauung
Schlossmatte.

✓22_ Arealüberbauung Hohmadpark.



✓23_ Mehrfamilienhaus Länggasse.



<24_ Wohnüberbauung Lerchenpark.



>26_ Wohnüberbauung Freiestrasse.



>27_ Wohnüberbauung Bel-Air.

^25_ Wohnüberbauung Neufeld.



^28_ Wohnüberbauung
Vis-a-Vista.



<30_ Wohnungen an der
Waisenhausstrasse.

<29_ Geplante Wohnüberbauung
Schadaugärtnerei.

21 WOHNÜBERBAUUNG SCHLOSSMATTE, 2010

Blockrandartig gruppieren sich drei schiefwinklige Gebäudekörper um einen grosszügigen Innenhof im zukünftigen Quartier Bahnhof West. Damit verbinden sie urbane Raumqualitäten mit der guten Besonnung und Fernsicht von Zeilen. Realisiert wurde eine erste Etappe mit 15 Wohnungen im gehobenen Standard und 1500 Quadratmetern Bürofläche.

- › Adresse: Bleichstrasse 8, 10 / Eichmattweg 4
- › Bauherrschaft: Anliker GU, Emmenbrücke
- › Architektur: Dällenbach Ewald, Steffisburg
- › Auftragsart: Studienauftrag, 2004
- › Kosten: CHF 13,5 Mio.

22 AREALÜBERBAUUNG HOHMADPARK, 2008

Zu beiden Seiten eines alten Bauernhofs präsentiert sich die Überbauung entlang der Frutigenstrasse mit einem durchgehenden Sockelgebäude und einer Baumreihe. Auf zwei Geschossen sind hier Läden und Dienstleistungen. Darüber zeigen sich die Köpfe der quer dazu liegenden Wohnzeilen. Diese vermitteln im hinteren Bereich zu den kleinteiligen Nachbarn.

- › Adresse: Frutigenstrasse 36–40 / 46–48
- › Bauherrschaft: Hauenstein Immobilien, Hünibach
- › Architektur: Rychener Zeltner Architekten, Thun
- › Auftragsart: Eingeladener Wettbewerb, 2004
- › Kosten (BKP 1–9): CHF 45 Mio.

23 BÜRO- UND WOHNGEBÄUDE FRUTIGENSTRASSE UND LÄNGGASSE, 2011

Zwei Häuser aus den frühen Siebzigerjahren waren sanierungsbedürftig: ein hoher Büro- und Wohnungsbau mit Geschäften im Sockel und ein niedrigeres Mehrfamilienhaus. Die Anlage wurde grundlegend saniert. Im Dachgeschoss des Turms sind neu drei grosse Stadtwohnungen. Die Mall im Sockelgeschoss teilte man in einzelne Geschäfte mit direktem Zugang. Der Ausdruck und die Farbigkeit der mehrschichtigen Fassade mit grünlich-transparenter Kunststoffhaut verändern sich mit dem Licht.

- › Adresse: Frutigenstrasse 16 / Länggasse 1
- › Bauherrschaft: Anlagestiftung Turidomus, Zürich
- › Architektur: Brügger Architekten, Thun
- › Ingenieure: Marchand + Partner, Bern
- › Auftragsart: Direktauftrag
- › Kosten (BKP 1–9): CHF 15,5 Mio.

24 WOHNÜBERBAUUNG LERCHENPARK, 2010

Mit den drei ersten Häusern einer dichteren Bebauung ersetzte Metron in den Neunzigerjahren kleine Arbeiterhäuser. Für die zweite Etappe übernahmen Viktor Burri Architekten das städtebauliche Grundkonzept: Zehn Mehrfamilienhäuser stehen entlang einer zentralen Erschliessungssachse, von grosszügigen Aussenräumen umgeben. Die im Vergleich zum Wettbewerb wesentlich überarbeiteten Grundrisse entsprechen heutigen Komfort- und Qualitätsansprüchen.

- › Adresse: Siedlungsstrasse 1–12
- › Bauherrschaft: Swisscanto Anlagestiftung, Zürich; Berval, Ostermündingen
- › Architektur: Viktor Burri Architekten, Thun
- › Totalunternehmer: Frutiger, Thun
- › Auftragsart: Direktauftrag, 2006
- › Kosten: (BKP 1–9): CHF 47 Mio.

25 WOHNÜBERBAUUNG NEUFELD, 2008

42 Wohnungen scharen sich um einen grossen Innenhof mit Pavillons. Zum neuen Migros Oberland Projekt 18 richten sich fünf Läden. Zwei Untergeschosse nehmen Parkplätze und Nebenräume auf. Die Anlage weist eine dreimal höhere Ausnutzung auf als die bestehende Genossenschaftssiedlung im Süden.

- › Adresse: Talackerstrasse 55–55 c, 57–57 c
- › Bauherrschaft: Ammann Globalbau, Hilterfingen
- › Architektur: HMS, Thun
- › Auftragsart: Wettbewerb
- › Kosten: ca. CHF 25 Mio.

26 WOHNÜBERBAUUNG FREIESTRASSE, 2009

Ein alter Bauernhof wurde zum Herz der neuen Siedlung. Die Autos fahren direkt von der Freiestrasse in die Einstellhalle, die Gassenräume bleiben den Fussgängern vorbehalten. Mit bis zu neun Wohnungen pro Treppenhaus bilden sich Einheiten von überschaubarer Grösse. Die Zugänge der vier dreigeschossigen Häuser sind auch Treffpunkt. Küche, Essplatz und Wohnzimmer sind diagonal miteinander verbunden. Eine durchgehende Fensterfront verbindet den Wohnraum mit den vorgelagerten, tiefen Balkonen.

- › Adresse: Freiestrasse 21–33
- › Bauherrschaft: Frutiger, Thun
- › Architektur: Brügger Architekten, Thun
- › Auftragsart: Wettbewerb, 2002
- › Kosten (BKP 1–9): CHF 38 Mio.

27 WOHNÜBERBAUUNG BEL-AIR, 2010

Die Mehrfamilienhäuser mit 54 Eigentumswohnungen bilden den Übergang von der Zeilenbebauung «Hübeli» im Norden und dem altehrwürdigen Lauenquartier. Die versetzten Baukörper teilen sich in verputzte Hauptvolumen und holzverkleidete Nebenvolumen und haben optimale Durch- und Aussicht.

- › Adresse: Krankenhausstrasse 30–44
- › Bauherrschaft: Bauherrngemeinschaft Bel-Air, Thun
- › Architektur: Viktor Burri Architekten, Thun
- › Auftragsart: Direktauftrag mit Gutachterverfahren
- › Kosten: (BKP 1–9): CHF 34 Mio.

28 WOHNÜBERBAUUNG VIS-A-VISTA, AB 2013

Entlang der Höhenlinien der Blüemlimatte stehen die sechs viergeschossigen Wohngebäude. Jede Wohnung blickt auf Altstadt und Alpen. Die mehrseitige Orientierung und die grossen Gebäudeabstände sollen Einfamilienhausqualitäten schaffen. Vielfältige Wohnungsgrundrisse bedienen die Bedürfnisse aller Lebensphasen. Effiziente Haustechnik, eine hochgedämmte Hülle und die Nutzung der Sonnenenergie schaffen die Basis für ein nachhaltiges Projekt.

- › Adresse: Höhenweg / Blüemlimattweg
- › Bauherrschaft: HRS Real Estate, Frauenfeld
- › Architektur / Generalplanung: BGP, Zürich
- › Auftragsart: Wettbewerb, 2007
- › Investitionsvolumen: CHF 46 Mio.

29 WOHNÜBERBAUUNG SCHADAUGÄRTNEREI, 2012


Einst diente die Parzelle als Gärtnerei für das benachbarte Schloss Schadau. Prägend sind historische Mauern und die ehemaligen Betriebshöfe. Die sechs Häuser auf quadratischem Grundriss und das grössere Doppelhaus mit zusammen rund sechzig Wohnungen richten sich an den Strassen aus. So entstehen zwei zusätzliche Höfe. Teilweise werden die bestehenden Mauern ergänzt. Das Projekt ist durch die sensible Lage umstritten, soll aber 2012 realisiert werden.


- › Adresse: Seestrasse, Thun
- › Bauherrschaft: Espace Real Estate, Solothurn
- › Architektur: Aebi & Vincent Architekten, Bern
- › GU: Baumag Generalbau, Liebefeld
- › Auftragsart: Studienauftrag, 2007
- › Kosten: (BKP 1–9): CHF 35 Mio.

30 UMBAU WAISENHAUSSTRASSE, 2011

Der denkmalgerechte Umbau sucht die hohe architektonische Qualität des Stadthauses aus dem frühen 20. Jahrhundert zu stärken. Die Aufteilung in zwei Geschosswohnungen mit zwei flexiblen Mansardenzimmern bleibt bestehen. Eine neue Schrankschicht längs der Diele bietet Stauraum, nimmt Leitungen auf und entlastet so die eher kleinen Räume.

- › Adresse: Weissenhausstrasse 18
- › Bauherrschaft: Privat
- › Architektur: Lanzrein + Partner Architekten, Thun
- › Auftragsart: Direktauftrag
- › Kosten (BKP 1–9): CHF 980 000.–

» den Auftrag familienintern an Giuseppina Borri und Heinz Zimmermann, die Reihenhäuser aus Holz pflanzen. Nachdem Johannes Saurer in der Westecke eine Villa renoviert und eine strenge Reihenhauszeile aus Holz errichtet hatte, fuhren Borri und Zimmermann oberhalb davon im gleichen Takt fort. Bis 2000 entstanden sechs Holzhäuser mit Pultdächern  siehe Seite 20.

In einer zweiten Etappe folgten südlich des ansteigenden Wegs bis 2003 nochmals vier Holzhäuser. Wegen der Aussicht stehen sie leicht abgedreht im Hang, was die natürliche Topografie verfälscht. Die Umgebungsgestaltung ist auf ein Minimum reduziert: Die wuchernde Natur löste das Problem alleine. Es entstand eine Art Ökonomie am Hang. Da sich dann Borri und Zimmermann trennten und die Erbengemeinschaft der Meinung war, dass die Häuser zu billig verkauft wurden, kamen bei der dritten Etappe die Gesamtplaner Emch + Berger zum Zug. Sie bauten bis 2009 am oberen Rand nochmals drei Häuser mit höherem Standard und lasierter Holzfassade. Mittlerweile entschied sich die Stadt, den südlichen Teil der Blüemlimatt mit Auflage zum Wettbewerb zu verkaufen. Das Thuner Volk billigte 2007 das Verhöckern ihrer Landreserve nur ganz knapp mit 51 zu 49 Prozent. Die Generalunternehmung HRS aus Frauenfeld und der Investor Alta Vista erwarben das Grundstück und führten den Wettbewerb wie gefordert durch. Bob Gysin und Partner aus Zürich gewannen mit sechs unregelmässigen Baukörpern in einem parkähnlich gestalteten Hang  siehe Projekt 28. Nicht mehr Reihenhäuser, sondern Eigentumsgegeschosswohnungen mit Aussicht seien gefragt, liess sich die Jury überzeugen. Der Verkauf harzte, doch der Baubeginn soll demnächst erfolgen.

Oberhalb davon war der Hang bis vor Kurzem noch frei. Die Architekten Rychener Zeltner haben dort für Hauenstein Immobilien bis 2010 eine Terrassensiedlung gebaut, deren Entwurf aber vom Berner Büro AAP stammt. Bei der Auflage der Überbauungsordnung musste sich der Gemeinderat Kritik gefallen lassen. In einem Brief der Ortsgruppe Bern des BSA heisst es, eine Terrassensiedlung sei an diesem Ort völlig fehl am Platz, ja dieser Siedlungstyp führe in den meisten Fällen zu unbefriedigenden Resultaten. Die Kritik verpuffte, die Siedlung wurde gebaut. Fremd wirken nun die hohen Stützmauern aus Beton und die Glasbrüstungen der Terrassen. Noch mehr irritiert jedoch die Tatsache, dass nun denselben Hang drei völlig unterschiedliche Siedlungstypen mit unterschiedlichem Materialkleid bevölkern, obwohl die Bauaufgabe gleichblieb. Über der Thuner Altstadt scheint alles möglich zu sein.

Das Fazit: Lediglich das Jolag-Gut wurde den hohen Erwartungen der Stadtwanderkarte von 1994 als qualitätsvolle Erneuerung und Verdichtung der Stadt gerecht. *Robert Walker arbeitet als Inventariseur bei der Denkmalpflege des Kantons Bern und ist Dozent an der Hochschule für Technik und Architektur in Freiburg.

