

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 61 (1986)

**Heft:** 7-8

**Artikel:** Sanfte Verdichtung einer erhaltenswerten Genossenschaftssiedlung

**Autor:** Lohner, Heinrich K.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105452>

#### **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:** 29.12.2025

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

Eine Überbauungsstudie – oder besser eine Erneuerungsstudie – für die Baugenossenschaft «Freistatt» in Thun zeigt einen originellen Lösungsansatz für die Anpassung des alten Gartenstadtkonzepts an heutige Anforderungen.

Das Problem der Baugenossenschaft «Freistatt» in Thun ist das vieler Baugenossenschaften: Die architektonisch wohlproportioniert gestalteten Achtfamilienhäuser aus den zwanziger Jahren sind zusammen mit ihren Bewohnern und der ganzen Gartenstadtkonzeption in die Jahre gekommen. Die knapp dimensionierten Zweizimmerwohnungen mit Wohnküche und Mansarde bieten zwar den älteren Bewohnern – deren Kinder längst die Siedlung verlassen haben – und ihren kinderlosen Nachbarn ein kleines Stück Lebensqualität. Doch die allzu kleine Freiheit vermag kaum noch Familien mit Kindern anzuziehen. Den Statuten, welche eine «Vermietung zu möglichst billigen Preisen» verlangen, ist in all den Jahren nachgelebt, jedoch der Unterhalt der Häuser entsprechend vernachlässigt worden.

Dafür wächst der Druck einer sich rundherum verdichtenden Stadt auf die Gartenstadtkonzeption. Auch der neue – die zulässige Ausnutzung reduzierende – Zonenplan lässt eine Verdichtung um mehr als die Hälfte zu.

Die Baugenossenschaft ist zum Handeln gezwungen, und sie hat gehandelt: Nach eingehenden Vorstudien über Entwicklungs- und Erneuerungsvarianten<sup>1</sup> hat sie im Herbst 1984 sieben Architekturbüros aus Thun und Bern mit einem Studienauftrag betraut. Die im Januar 1985 eingereichten Projektideen sind von einer Jury, in welcher neben Präsident und Vizepräsident der Baugenossenschaft auch das Stadtplanungsamt und auswärtige Fachleute vertreten waren, unvoreingenommen und kompetent beurteilt worden. Dabei hat nicht zu Unrecht das Projekt obenaufgeschwungen, in welchem sich architektonische Qualität und Wohnbauerfahrung auf stadtbildpflegerisch behutsame Weise mit dem Ziel der Erhaltung dieser für Thun einzigartigen Genossenschaftssiedlung verbunden hat.

## Siedlungsgeschichte und Stadtbild

Die Siedlung Freistatt der damaligen «Gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaft Thun» ist um 1923 nach Plänen des Architekten Franz Bäuerlein gebaut worden. Über ihn weiß man wenig. Seine Siedlung jedoch ist ganz in der Tradition der schweizerischen Gartenstadtbewegung um Hans Bernoulli und Hannes Meyer entstanden und strahlt

## Sanfte Verdichtung einer erhaltenswerten Genossenschaftssiedlung

noch heute das soziale Engagement seiner Auftraggeber aus: Im konstruktiven und gestalterischen Aufwand für die einzelnen Wohnungen, angepasst an das Budget einer Arbeiterfamilie, liegt der eigentliche Luxus in den grosszügig bemessenen Gärten, welche nicht nur der Selbstversorgung zu dienen hatten, sondern ebenso sehr dem damaligen Ideal von Licht, Luft und Hygiene entsprachen. Von der Strasse abgewandte öffentliche Bereiche und ein zentral gelegener «Dorfplatz» sollte das Gemeinschaftsleben der Siedlungsbewohner und Genossenschaftsmitglieder fördern. Im stark durchgrünten, jedoch kaum strukturierten Siedlungsbild der Thuner Wohnquartiere fällt die Siedlung noch heute

Bausubstanz, zwischen Negierung und anpasslicher Berücksichtigung der städtebaulichen Gegebenheiten. Wenn in einem Projekt die Außenmauern bestehender Bauten kurzerhand versetzt und die fehlende Nutzung mit Versatzstücken des Wohnungsbaus der sechziger Jahre aufgefüllt werden, so wird in andern Projekten immerhin versucht, trotz neuen Baukörpern auf neuer Baulinie die übergeordnete Baustuktur zu respektieren.

Unten:  
Die Gartenstadtsiedlung, im Zentrum unserer Flugaufnahme.



durch Geschlossenheit, innere Ruhe und einen ausgeprägten Gestaltungswillen im Grundriss auf.

Die zwei geschwungenen Häuserreihen der Siedlung Freistatt – geprägt durch die Rhythmisierung zwischen Zwei- und Achtfamilienhäusern – werden in südlicher und westlicher Richtung durch weitere Ein- und Mehrfamilienhausreihen ergänzt und fortgesetzt. Leider hat die Stadt Thun die Chance verpasst, die einzigartige Siedlungsanlage im neuen Zonenplan mit einer Ortsbildschutzzone zu belegen.

## Lösungsansätze und ihre Beurteilung

Die Projektideen schwanken zwischen Erhaltung und Erneuerung der

Die Bebauungsstudien sind an den folgenden Kriterien gemessen worden:<sup>2</sup>

- **Städtebaulich**  
Siedlungsstruktur – Siedlungsbild – Veränderungsharmonie – Bezug alt/neu – Gestaltung Freiräume – Akzentuierung Siedlungszentrum – Bebauungsverdichtung
- **Verkehr**  
Erschliessung/Zufahrt – Parkierung – Garagierung – Fussgängernetz – Immisionen
- **Nutzung**  
Wohnungsgrundrisse – Wohnungstypen – Flexibilität – Bruttogeschossflächen BGF – Ausnutzungsziffer AZ – Fremdnutzungen – Energetische Aspekte
- **Wirtschaftlichkeit**  
Substanzeingriff – Neubauanteil – Kostenschätzung

Aufgrund dieser Beurteilung sind noch drei Projekte in die engere Wahl gelangt. Nach einem zweiten Rundgang ist der nachfolgend beschriebene Lösungsansatz einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen worden:

#### «Annexe»

Das erstprämierte Projekt des Thuner Architekten Beat Gassner respektiert nicht nur die übergeordnete Baustruktur, sondern auch die vernachlässigte Qualität der Bauten selbst. Die renovationsbedürftigen, aber noch lange nicht baufälligen Mehrfamilienhäuser werden



Heutiger Zustand

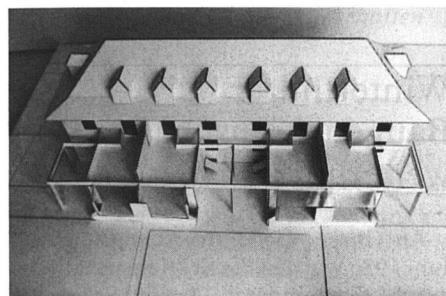
auf der Südseite durch eingeschossige, mit zeitgemässen architektonischen Mitteln gestalteten Vorbauten – eben den «Annexen» – dem geforderten Raumprogramm entsprechend erweitert. Die bisherigen Erdgeschoss-Zweizimmerwohnungen gewinnen ein zusätzliches Zimmer und die Obergeschosswohnungen – welche mit den Mansardenzimmern zu 4½-Zimmer-Maisonette-Wohnungen zusammengefasst werden – eine attraktive Terrasse. Der immer noch grosszügige Grünraum zwischen den Häuserreihen wird durch private und halböffentliche Zonen strukturiert und von einfachen Auto-Unterständen abgeschlossen. Die grosszügigen Aussenräume zwischen den leicht geschwungenen Häuserreihen bleiben als Element der ursprünglichen Anlage spürbar. Die im Laufe der Zeit zum Teil an Private veräusserten und mittlerweile renovierten Doppel- und Einfamilienhäuser werden mit den erweiterten Mehrfamilienhäusern auch weiterhin eine Einheit bilden.

Im Jury-Bericht werden die Vorteile zusammengefasst und einige kritische Fragen für die empfohlene Weiterbearbeitung aufgeworfen:

Überzeugend wirkt die klar erkennbare Konzeption einer Zonierung der verschiedenen Anforderungen (Bestand, Neubauten, Parkierung). Die vorgeschlagenen eingeschossigen Anbauten sind klar erkennbar und werden in der vorhandenen Baustruktur untergeordnet, bilden so eine positive Ergänzung. Der Siedlungscharakter wird nicht verändert, und das Zentrum

erfährt durch die einfache Unterstützung eine Aufwertung. Parkierung und Garagierung sind einfach und zweckmässig vorgeschlagen. (...)

Die vorgeschlagene Aussenraumnutzung mit privaten/halbprivaten und öffentlichen Bereichen vermag innerhalb der Siedlung eine erwünschte Spannung zu erzeugen. Die Grundrisse der Wohnungen erhalten durch die Anbauten eine Aufwertung (direkter Ausgang, Terrasse, Erweiterung). Die Möglichkeiten einer energetischen Nutzung der Neubauteile sind aufgezeigt und können in variabler Form realisiert werden. Mit den einfachen Eingriffen an den vorhandenen Grundrissen



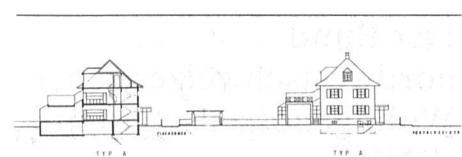
Modell Achtfamilienhaus

wird eine kostengünstige Lösung möglich. Leider erfahren dabei die bestehenden Nordräume bezüglich Immissionen und Besonnung noch keine Verbesserung. Beachtung muss bei einer Überarbeitung noch speziell der Besonnung/Belichtung von Wohnküche und Mittelzimmer gegeben werden. (...)

#### Die Verwirklichung wagen

Die Verwirklichung des vorgelegten Konzeptes setzt voraus, dass einige traditionelle Wohnbauvorstellungen überwunden werden. Deshalb ist innerhalb der Wohnbaugenossenschaft nach wie vor auch eine Neubauplanung im Gespräch. Immerhin wird die Entscheidungsfindung wohl durch die Überprüfung der Kosten erleichtert: Die behutsame Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen erhaltenswerten Siedlung bewahrt den Bewohnern nicht nur ein Stück liebgewordene Heimat, sondern wird auch rund einen Drittelpreis billiger zu realisieren sein als vergleichbare Neubauprojekte. Die Baugenossenschaft «Freistatt» in Thun hat darüber hinaus die Chance, auf sozialpolitisch wie ortsbildpflegerisch verantwortungsvolle Weise ein Beispiel für die sanfte Verdichtung einer Gartenstadtsiedlung aus den zwanziger Jahren und deren Anpassung an heutige Ansprüche zu verwirklichen.

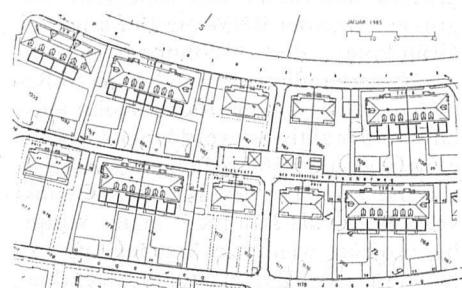
Heinrich K. Lohner,  
dipl. Architekt ETH SIA,  
Planer BSP, Thun



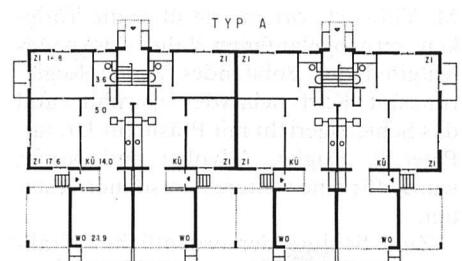
Schnitt/Fassade Ost

<sup>1</sup> vgl. dazu: Bruno Dürr, Entscheidungsgrundlage für Wohnbaugenossenschaften; «das Wohnen», Zürich, Mai 1984.

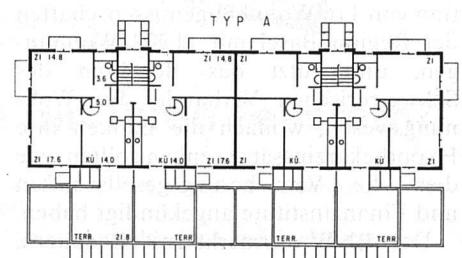
<sup>2</sup> gemäss Bericht der Jury vom 13.3.85:  
B. Dürr, Thalwil (Vorsitz); H. Aegerter, Thun;  
H.U. Graf, Thun; E. Schär, Thun; R. Werder,  
Bern.



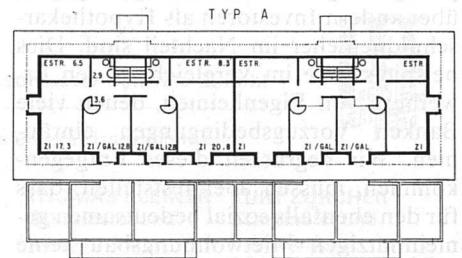
Situation



Grundriss Achtfamilienhaus Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss