

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 93 (2018)

**Heft:** 11: Neubau

**Artikel:** Schöne Aussichten

**Autor:** Liechti, Richard

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-842559>

#### **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:** 22.02.2026

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



Dank der gestaffelten Fassade sind alle Wohnungen gegen Südost und Südwest ausgerichtet.

Bilder: Tamara Tschopp, Glattpark

BWG Nünenen stellt ersten genossenschaftlichen Ersatzneubau in Thun fertig

# Schöne Aussichten

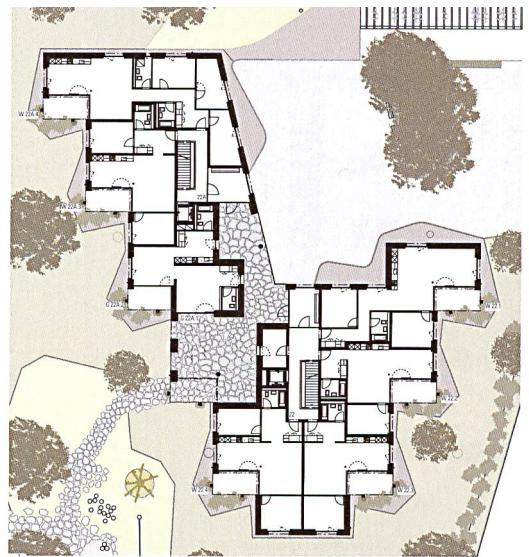
Die Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen in Thun hat mit dem Neubau ihrer Siedlung Feldstrasse hochwertigen Wohnraum geschaffen. Die Gebäudefigur eröffnet nicht nur maximale Bergsicht, sondern schafft auch eine Reihe von gemeinschaftlichen Bereichen. Ob der erste genossenschaftliche Ersatzneubau in Thun Signalwirkung hat, muss sich allerdings noch weisen.

Von Richard Liechti

Für die Thunerinnen und die Thuner ist es alltäglich. Auswärtige dagegen staunen immer wieder über das Panorama mit den unzähligen Gipfeln, das sich von jedem Winkel der Stadt eröffnet. So erging es auch dem Zürcher Architekten Andreas Galli, als er sich an die Entwurfsarbeit für die Neubausiedlung Feldstrasse machte. Rasch war ihm klar: Von dieser Aussichtslage sollen alle Wohnungen profitieren. «Wer nach Hause kommt, soll sich wie in den Ferien fühlen», so umschreibt Andreas Galli das Wohngefühl, das er schaffen wollte.

## Riesige Ausnützungsreserve

Damals standen dort noch vier einfache Wohnhäuser mit insgesamt 16 Dreizimmerwohnungen. Die Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen (BWG) hatte sie 1950/51 als zweite Etappe erstellt. «Wir konnten diese Wohnungen nur noch an Einzelpersonen vermieten», erklärt BWG-Präsidentin Ruth Guldmann. Neben der Ausnützungsreserve sprach auch der Gebäudezustand mit der schlechten Isolation und den feuchten Kellern für einen Ersatzneubau. Das sahen auch die BWG-Mitglieder ein: Sie



Pläne: Galli Rudolf Architekten



**Auf der Gartenseite befinden sich die privaten Außenräume, Sitzplätze und Spielgeräte.**



**Auf der Strassenseite eröffnet sich ein Hartplatz, der zu den Hauseingängen führt und Raum für Begegnung und Spiel bietet.**

gaben an einer ausserordentlichen Generalversammlung grünes Licht für die Neubaupläne. Dies ist auch deshalb bemerkenswert, weil es sich um das erste genossenschaftliche Ersatzprojekt in Thun handelt. Die bisherigen Bewohner konnten auf Wunsch in andere BWG-Siedlungen wechseln mit der Option, nach dem Neubau wieder an die Feldstrasse umzuziehen.

Aus einem Architekturwettbewerb mit acht eingeladenen Büros ging der Entwurf von Galli Rudolf Architekten AG, Zürich, siegreich hervor. Galli Rudolf verfügen über viel Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnungsbau und haben beispielsweise die Siedlung Sihlgarten der Genossenschaft Hofgarten (Zürich) oder das Mehrgenerationenhaus Giesserei der Ge- sewo (Winterthur) realisiert. Im Falle Feldstrasse überzeugte die Jury insbesondere die Konzeptidee, die sie mit «Ausblick und Besonnung für alle Wohnungen» umschreibt.

### **Vielfalt an Begegnungsräumen**

Um dieses Ziel zu erreichen, haben Galli Rudolf eine ganz spezielle Baufigur mit zwei aneinander gebauten Häusern entwickelt: Die Fassaden auf der Gartenseite sind dabei als gestaffelt aneinandergereihte Türme ausgebildet. Dadurch besitzen alle Wohnungen Südost-

und Südwestausrichtung mit Balkonen, die zweiseitig ausgerichtet sind. Eine grosse Qualität der Gebäudeform sind zudem die unterschiedlichen Begegnungsräume: Von der Strassenseite erreicht man die Neubauten über einen grossen Hartplatz. Er schafft Abstand zur benachbarten markanten St.-Johannes-Kirche. Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich in diesem Erschliessungsbereich, der aber in erster Linie als Begegnungsort für die Siedlungsbewohner und Spielfeld für die Kinder gedacht ist.

Vom Vorplatz eröffnet sich ein Durchgang zwischen den beiden Treppenhäusern. Er dient einerseits als Eingangshalle für die beiden Eingänge. Anderseits schafft er auf der Gartenseite, direkt vor dem Gemeinschaftsraum, eine gedeckte Fläche. Dort können die Kinder an regnerischen Tagen spielen, ein Pingpongtaisch oder ein Grill hätten ebenfalls Platz. Daran schliesst der Garten an, der sich in einem Halbkreis um die Sitzplätze und Balkontürme zieht. Dort finden sich ein Kleinkinderspielplatz und ein gemeinschaftlicher Sitzplatz. Bepflanzt ist diese Fläche mit Blumenrasen und hochstämmigen Obstbäumen; Kletterpflanzen an den Balkonpfeilern werden für noch mehr Grün sorgen. Dank der Gliederung wirkt die Gebäu-



Blick in zwei Wohnungstypen: Der Wohn-Ess-Koch-Raum gliedert sich um die Loggia mit der Aussichtslage.



Eingangsbereich der beiden Treppenhäuser.



Blick in eine Nasszelle.

figur insgesamt kleiner, als sie tatsächlich ist, und fügt sich deshalb gut in die kleinteilige Nachbarschaft ein.

#### Hochwertige Fassade

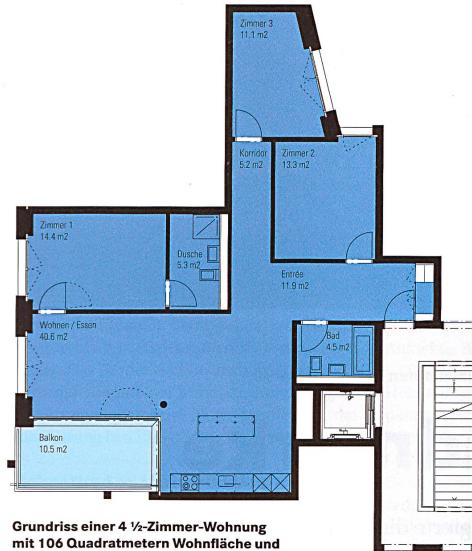
Trotz Kostendisziplin entschied man sich für eine doppelschalige Fassade mit einer Verkleidung aus Sichtbackstein. Sie verleiht der Anlage nicht nur ein elegantes, gehobenes Erscheinungsbild, sondern schneidet auch punkto Wirtschaftlichkeit in der Lifecyclebetrachtung besser ab als die anfangs günstigere Kompaktfassade. Die Häuser erfüllen den Minergie-Standard; Heizung und Warmwasser bereitet eine Wärmepumpe auf. Verzichtet hat man einstweilen auf eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen, hat diese aber technisch vorgerüstet. Ungewöhnlich ist die geringe Anzahl Parkplätze: Man bietet nur 0,75 Plätze pro Wohnung – ob dies ausreicht, muss sich nach der Vollvermietung weisen.

Nicht nur die privaten Außenräume, auch die Wohnungsgrundrisse orientieren sich auf die Sonneseite: Der Koch-, Ess- und Wohnraum zieht sich winkelförmig um den Balkon. Entstanden sind 27 Einheiten mit zweieinhalb bis vierehalb Zimmern sowie ein Gemeinschaftsraum. Noch mehr Terrassenraum und Weitsicht bieten die fünf Attikawohnungen. Die Mietzinse liegen im ortsüblichen Rahmen für Neubauwohnungen. Die Vermietung sei über-

raschend gut angelaufen, erklärt Ruth Guldmann, umso mehr als man den Einzugstermin auf den 1. September vorverschieben konnte. Bis Ende Jahr erwartet man Vollvermietung. Bei der Mieterschaft handelt es sich bis jetzt vor allem um Ehepaare. Man wünschte sich noch mehr Familien – für viele sei der Preis wohl ein Hindernis, vermutet die BWG-Präsidentin.

#### Noch keine Signalwirkung

Entwickelt der Ersatzneubau Feldstrasse Beispielwirkung für andere Thuner Genossenschaften? Tatsächlich besteht Erneuerungsbedarf, stammen doch viele Siedlungen aus der Nachkriegszeit (siehe auch *Wohnen* 12/2016). Konkrete Pläne verfolgt derzeit aber erst die Baugenossenschaft Freistatt. Verschiedene Vorstände würden wohl erst einen Generationenwechsel abwarten, schätzt Ruth Guldmann die Lage ein. Hinzu kommt die Frage der Baurechtsverträge, die in dreissig bis vierzig Jahren auslaufen. Stadt und Genossenschaften sind derzeit über die künftige Entwicklung im Gespräch, wobei es erklärtes Ziel der öffentlichen Hand ist, die Genossenschaften zu stärken. Für die BWG war die Baurechtsfrage kein Hindernis, im Gegen teil: Der Zins wird an der Feldstrasse bis zur nächsten Baurechtszinsverhandlung mit allen gemeinnützigen Wohnbauträgern auf dem früheren Stand belassen. Moderne Wohnqualität also zu Landpreisen von anno dazumal. ■



Grundriss einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit 106 Quadratmetern Wohnfläche und 10,5 Quadratmetern Balkonfläche.

#### Baudaten

**Bauträgerin:**  
Bau- und Wohngenossenschaft  
Nüniken, Thun

**Architektur:**  
Galli Rudolf Architekten AG  
ETH BSA, Zürich

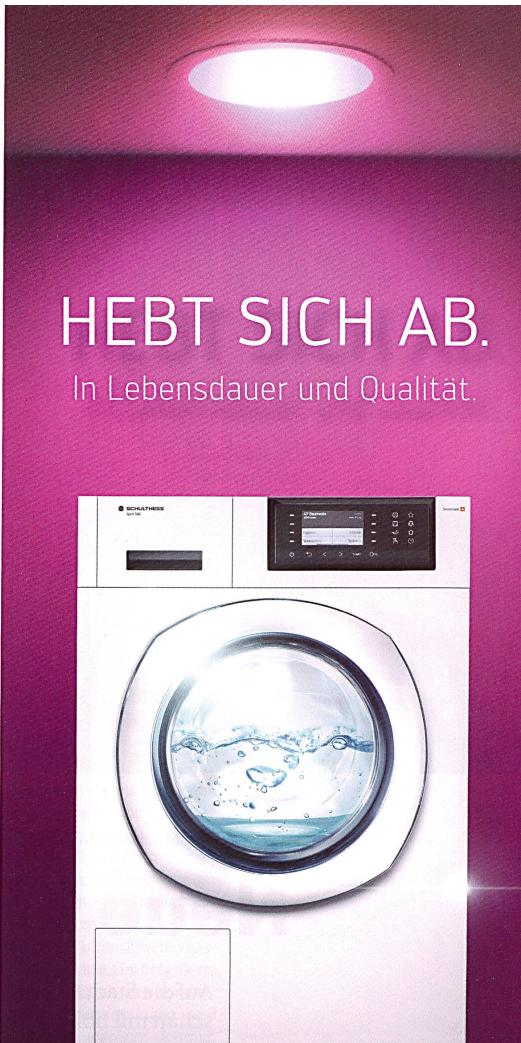
**Landschaftsarchitektur:**  
Albiez de Tomasi GmbH, Zürich

**Baumanagement:**  
Anderegg Partner AG, Bellach

**Umfang:**  
27 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Einstellhalle mit 20 Plätzen

**Baukosten (BKP 1-5):**  
11 Mio. CHF total (ca.)  
4580 CHF/m<sup>2</sup> HNF (ca.)

**Mietzinsbeispiele (1./2. OG):**  
2 1/2-Zimmer-Wohnung  
(66,4 m<sup>2</sup>):  
1143 CHF plus 183 CHF NK  
3 1/2-Zimmer-Wohnung (79 m<sup>2</sup>):  
1344 CHF plus 217 CHF NK  
4 1/2-Zimmer-Wohnung  
(106,1 m<sup>2</sup>):  
1776 CHF plus 292 CHF NK



HEBT SICH AB.  
In Lebensdauer und Qualität.

Swissmade

**SCHULTHESS**

Seit 170 Jahren sind wir die Schweizer Waschexperten. Mit hochwertigsten Materialien, wie zum Beispiel einem Laugenbehälter aus Chromstahl, erreichen wir hygienische Sauberkeit und extreme Langlebigkeit. Mehr Infos: [schulthess.ch/schweizer-qualitaet](http://schulthess.ch/schweizer-qualitaet)