

# Schöne Aussichten

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **93 (2018)**

Heft 11: **Neubau**

PDF erstellt am: **21.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-842559>

## Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.





Bilder: Tamara Tschopp, Glattpark

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

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.

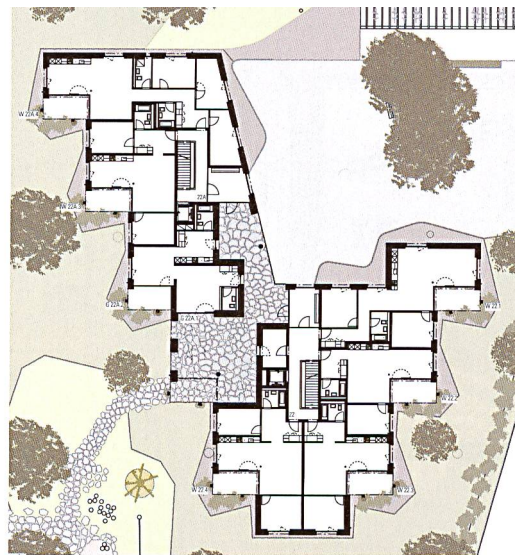
Von Richard Liechti

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 Ausnutzungsreserve

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 Guldemann. Neben der Ausnutzungsreserve 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

**Situationsplan Erdgeschoss:** Ersichtlich sind die durchfliessenden Gemeinschaftsbereiche: vom Hartplatz auf der Strassenseite über den gedeckten Durchgang mit den Hauseingängen zur Gartenseite.



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 Bewegung 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 Gesewo (Winterthur) realisiert. Im Falle Feldstrasse überzeugte die Jury insbesondere die Konzeptidee, die sie mit «Ausblick und Besonnung für alle Wohnungen» umschreibt.

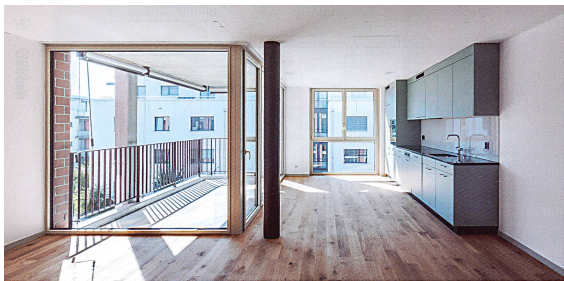
### Vielfalt an Begegnungsräumen

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. Andererseits schafft er auf der Gartenseite, direkt vor dem Gemeinschaftsraum, eine gedeckte Fläche. Dort können die Kinder an regnerischen Tagen spielen, ein Pingpongisch 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 Aussichtsloge.



Eingangsbereich der beiden Treppenhäuser.



Blick in eine Nasszelle.

defigur insgesamt kleiner, als sie tatsächlich ist, und fügt sich deshalb gut in die kleinteiligere 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-P-Standard; Heizung und Warmwasser bereitet eine Wärmepumpe auf. Verzichtet hat man einstweilen auf eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen, hat diese aber technisch vorgeplant. 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 Sonnseite: Der Koch-, Ess- und Wohnraum zieht sich winkelförmig um den Balkon. Entstanden sind 27 Einheiten mit zweieinhalb bis viereinhalb 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 Guldinmann, umso mehr als man den Einzugsstermin 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 Freistadt. Verschiedene Vorstände würden wohl erst einen Generationenwechsel abwarten, schätzt Ruth Guldinmann 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 Gegenteil: 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  
Nünene, 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

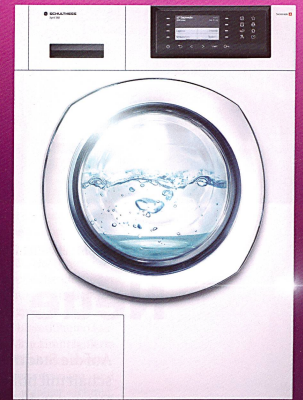
**Baukosten (BKP 1-5):**  
11 Mio. CHF total (ca.)  
4580 CHF/m² HNF (ca.)

**Mietzinsbeispiele (1./2. OG):**  
2 1/2-Zimmer-Wohnung  
(64,4 m²):  
1143 CHF plus 183 CHF NK

3 1/2-Zimmer-Wohnung (79 m²):  
1344 CHF plus 217 CHF NK

4 1/2-Zimmer-Wohnung  
(106,1 m²):  
1776 CHF plus 292 CHF NK

HEBT SICH AB.  
In Lebensdauer und Qualität.



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)

Swissmade

 **SCHULTHESS**