



Entwicklung «Bubenberg- und Von May-Strasse in Thun»
Bericht Gutachterverfahren, 14. Mai 2019

Entwicklung «Bubenberg- und Von May-Strasse in Thun»

Bericht Gutachterverfahren, 14. Mai 2019

Architektur

Ernst Gerber Architekten + Planer AG
Güterstrasse 8
3008 Bern

T +41 (0)31 382 80 82

architekt@ernstgerber.ch
www.ernstgerber.ch

Landschaftsarchitektur

Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG
Ensingerstrasse 25
3006 Bern

T +41 (0)31 351 68 51

admin@kloetzli-friedli.ch
www.kloetzli-friedli.ch

Mobilitätsplanung

Kontextplan
Käfiggässchen 10
3011 Bern

T +41 (0)31 544 22 55

info@kontextplan.ch
www.kontextplan.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und Aufgabe	4
1.2	Ziele des Gutachterverfahrens	4
1.3	Randbedingungen Stadt Thun (Plangungsbehörde)	5
1.4	Randbedingungen Bauherrschaft (PREVIS Vorsorge)	5
1.5	Gutachterverfahren / Workshop	6
1.6	Veranstalter	6
1.7	GP-Team / Bearbeitungsteam	7
1.8	Gutachtergremium	7
2.	Workshop 1	8
	Präsentationsfolien GP-Team	
	Fazit / Auszug aus Protokoll Workshop 1	22
3.	Workshop 2	24
	Präsentationsfolien GP-Team	
	Fazit / Auszug aus Protokoll Workshop 2	36
4.	Workshop 3	38
	Präsentationsfolien GP-Team	
	Fazit / Auszug aus Protokoll Workshop 3	52
5.	Workshop 4	54
	Präsentationsfolien GP-Team	
	Fazit / Auszug aus Protokoll Workshop 4	72
6.	Bericht der Gutachter	74
6.1	Prozess	74
6.2	Bestvariante	74
6.3	Schlusswort	75
7.	Genehmigung Bericht Gutachterverfahren	76

1. EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Aufgabe

Die Previs Vorsorge besitzt im Gebiet „Bostudenzelg“ in Thun die Liegenschaften Bubenbergstrasse 20 – 30 und Von May-Strasse 2 – 6 mit insgesamt 72 Wohnungen. Die Bausubstanz aus den 1980-er Jahren ist veraltet und demodiert – der Zeitpunkt für die erste Gesamterneuerung steht unmittelbar bevor. In diesem Zusammenhang stellt sich für die Previs die Frage, welche bauliche Interventionen wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich machbar sind und welches Szenario letzten Endes das nachhaltigste ist.

Zu diesem Zweck hat sich die Previs – in Absprache mit der Stadt Thun – dazu entschieden, ein qualifiziertes, zweistufiges Verfahren durchzuführen. In einem ersten Schritt sollen mehrere realistische Möglichkeiten/Szenarien zur Entwicklung und Erneuerung der Liegenschaften identifiziert und untersucht werden, um daraus die beste Lösung zu erarbeiten. Dabei sollen die Szenarien Erneuerung der bestehenden Bausubstanz „light“, Erneuerung mit Aufstockung u/o Erweiterung „plus“, wie auch jenes für einen Ersatzneubau „neu“ auf ihre städte- und ortsbauliche Verträglichkeit, Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit hin überprüft werden.

Ein Gutachterverfahren soll neue Ergebnisse für die bestehende Wohnüberbauung (Planung und Entwicklung der Parzellen Nr. 3289 und 3277 in Thun-Strättligen) liefern. Auf dieser neuen Grundlage soll die geltende Überbauungsordnung revidiert und ein Studienauftrag durchgeführt werden.

Dieses Vorgehen hat die Stadt Thun und die Previs Vorsorge in einem Planungsvertrag abgeschlossen.

1.2 Ziele des Gutachterverfahrens

Das Gutachterverfahren ist ein qualifiziertes Verfahren und soll ein städtebaulich, funktional und wirtschaftlich überzeugendes Vorprojekt nahes Konzept hervorbringen, das als Grundlage für den Erlass einer Überbauungsordnung mit Anpassung der baurechtlichen Grundordnung und für die spätere Durchführung eines qualifizierten Verfahrens (im Sinne von SIA) dient.

- . Ein gestalterisch und städtebaulich überzeugendes Überbauungsprojekt
- . Eine städtebaulich verträgliche und optimale Verdichtung des Grundstücks
- . Wohnungen mit hohem Wohnwert für verschiedene Wohnbedürfnisse und hoher Planungsflexibilität
- . Ein ganzheitliches Umgebungsgestaltungskonzept und eine städtebauliche Verknüpfung im Kontext des Umfeldes
- . Die Anbindung an das Quartier (Langsamverkehr)

1.3 Randbedingungen Stadt Thun (Planungsbehörde)

Grundsätzlich ist es der Stadt Thun ein Anliegen, dass über das ganze Areal eine städtebaulich und architektonisch qualitativ hochstehende Überbauung ermöglicht wird. Das Projekt ist als Ganzes zu betrachten, dazu gehören insbesondere die Themen der baulichen Struktur, des Aussenraums und des Umgangs mit dem Strassenraum, inkl. Parkierung.

Eine mögliche Überbauung muss im Zusammenhang mit dem umgebenden Quartier betrachtet werden und soll möglichst viele Synergien schaffen. Die Fussgängerverbindungen durch das Quartier sollen im neuen Projekt weitergezogen werden. Alle diese Aspekte müssen sorgfältig bearbeitet werden, um ein passendes Gesamtbild zu schaffen.

Der ganze Prozess des Gutachterverfahrens soll offen und kreativ im Dialog zwischen Begleitgremium, Gutachter und Planer stattfinden. Zu gegebener Zeit soll im Prozess überlegt werden, welche Wohnform an diesem Standort bedürfnisgerecht ist. Der Prozess soll auch zulassen, dass Gedanken über innovative Wohnformen Platz haben.

Die Bedürfnisse des Quartiers, respektive der Umgebung, sind abzuholen und in den Prozess einzubinden. Eine Überlegung sollte auch sein, wie eine eventuell neue Überbauung, respektive die Nutzung der bestehenden Überbauung, zur Aufwertung des Quartiers beitragen kann. Die bestehenden Nutzungen/Qualitäten im Quartier sind zu berücksichtigen. Zeichnen sich fehlende Nutzungen/Qualitäten ab, sind diese in die Überlegungen für die Überbauung miteinzubeziehen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob im Erdgeschoss Dienstleistungsnutzungen oder sonstige, beispielsweise öffentliche Nutzungen möglich sind, welche mit dem Wohnen verträglich sind.

Die Überbauung soll, ob neu oder bestehend und saniert, sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltig sein (nach Standard SNBS). Einer qualitätsvollen Aussenraumgestaltung ist besonders Beachtung zu schenken. Betreffend der Gestaltung ist es wichtig, dass sich die Bauten gut in die Umgebung integrieren.

Für Hauskehricht und Papier soll eine Unterfluranlage erstellt werden. Grünabfuhr und Karton kann oberirdisch gesammelt werden. Für die Weiterentwicklung der bestehenden Überbauung, als auch für einen Neubau, ist eine verdichtete Bauform anzustreben.

1.4 Randbedingungen Bauherrschaft (PREVIS Vorsorge)

Raum- / Flächenbedarf

Die Ausnützungsziffer von derzeit ca. 0.84 AZ sowie die Wohnungsanzahl von 72 wird aktuellen und zukünftigen Ansprüchen nicht mehr gerecht.

Die Previs Vorsorge strebt mit der Entwicklung der Liegenschaften eine deutliche Vergrösserung des Wohnungsangebots an:

. AZ	1.40
. BGF neu	12'484 m ²
. NF neu	9'360 m ² (Faktor 0.75)
. m ² nF/WHG	ca. ø 78m ²

Wohnungsmix mit Annahme der Wohnungsgrössen m² NF

. 11% - 1.5 Zi	40 m ² NF
. 22% - 2.5 Zi	55 m ² NF
. 20% - 3.5 Zi	75 m ² NF
. 37% - 4.5 Zi	95 m ² NF
. 10% - 5.5 Zi	110 m ² NF
(NF/WHG	ca. ø 78m ²)

Qualität

Die zukünftige Bebauung weist eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität auf. Insbesondere der Aussenraumqualität ist eine hohe Beachtung zu schenken. Die Bespielung des Aussenraums sowie die Anordnung der Baukörper spielen eine zentrale Rolle. Eine Zertifizierung nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) ist anzustreben.

Flexibilität

Um auf die Bedürfnisse der Zukunft optimal vorbereitet zu sein, ist bei der Planung auf grösstmögliche Flexibilität für spätere Anpassungen (in den frühen Planungsphasen und / oder im Betrieb) an der Gebäudestruktur zu achten.

1.5 Gutachterverfahren/Workshop

Zur Qualitätssicherung wurden im Rahmen des Gutachterverfahrens vier interdisziplinäre Workshops durchgeführt:

Workshop 1 (04.07.2018):

- . Ausgangslage / Umfeldanalyse / Situation
- . Analyse Gebäudebestand / Struktur
- . Konstituierende ortsbauliche Elemente

Workshop 2 (18.09.2018):

- . Variantenstudium Erweiterung / Aufstockung / Ersatzneubau
- . Erschliessung / Parkierung / Mobilität / Ver- und Entsorgung
- . Umgebung / Aussenraum
- . Etappierung

Workshop 3 (01.11.2018):

- . ‚Bestvariante‘
- . Machbarkeitsstudie
- . Wirtschaftlichkeit
- . Erschliessung (Parkierung, Ver- und Entsorgung)
- . Aussenraumkonzept
- . Etappierung
- . Abstrahierung der Erkenntnisse aus dem Gutachterverfahren für den Studienauftrag
- . Verabschiedung des Ergebnisses

Workshop 4 (06.03.2019):

- . Erkenntnisse / Synthese aus Workshops 1-3
- . Städtebauliche Volumetrie
- . Richtkonzept Aussenraum / Erschliessung
- . Planungsrechtliche Sicherung

1.6 Veranstalter

Previs Vorsorge
Brückfeldstrasse 16
3001 Bern

und

Stadt Thun
Planungsamt
Industriestrasse 2
3602 Thun

1.7 GP-Team / Bearbeitungsteam

Folgendes Bearbeitungsteam wurde für die Teilnahme eingeladen.

Architektur

Ernst Gerber Architekten + Planer AG, 3008 Bern

- . Ernst Gerber
- . Mario Mutti
- . Marc Bärtschi

Landschaftsarchitektur

Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, 3006 Bern

- . Hans Klötzli
- . Hannes Zeltner

Mobilitätsplanung

Kontextplan, 3011 Bern

- . Markus Hofstetter

1.8 Gutachtergremium

Das Gutachtergremium setzt sich wie folgt zusammen.

Auftraggeber/ Behörden

- . Christoph Stäger, Previs Vorsorge
- . Florian Kühne, Stadtarchitekt Thun
- . Christine Hostettler, Projektleiterin Stadtplanung Thun
- . Markus Weibel, Leiter Stadtgrün Thun
- . Lea Geiser, Bauinspektorat Thun

Gutachter

- . Katrin Jaggi, Architektin, Zürich/Murten
- . Marcos Villar, Architekt, Bern
- . Jürg Hänggi, Planer, Bern (Verfahrensbegleiter)

2. WORKSHOP 1

Bearbeitungszeit

Mai 2018 - Juli 2018

Präsentationsinhalt

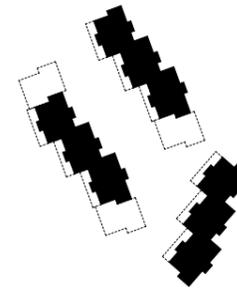
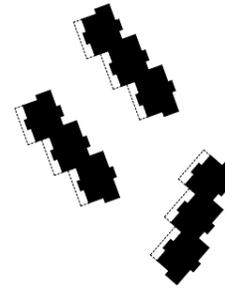
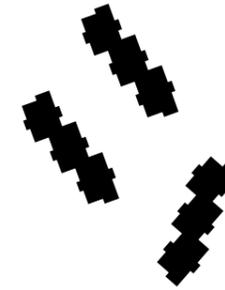
ANALYSE

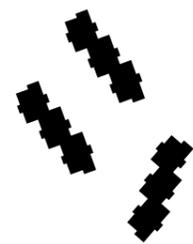
- . Städtebauliche Analyse / Potenzial
- . Beurteilung Bausubstanz / Umgebung
- . Infrastruktur / Mobilität
- . Soziale Gemeinschaft / Nutzergruppen
- . Wirtschaftliches Potenzial

ZIELSETZUNGEN

SZENARIEN

- . Szenario ‚Light‘
- . Szenario ‚Plus‘
- . Szenario ‚Neu‘

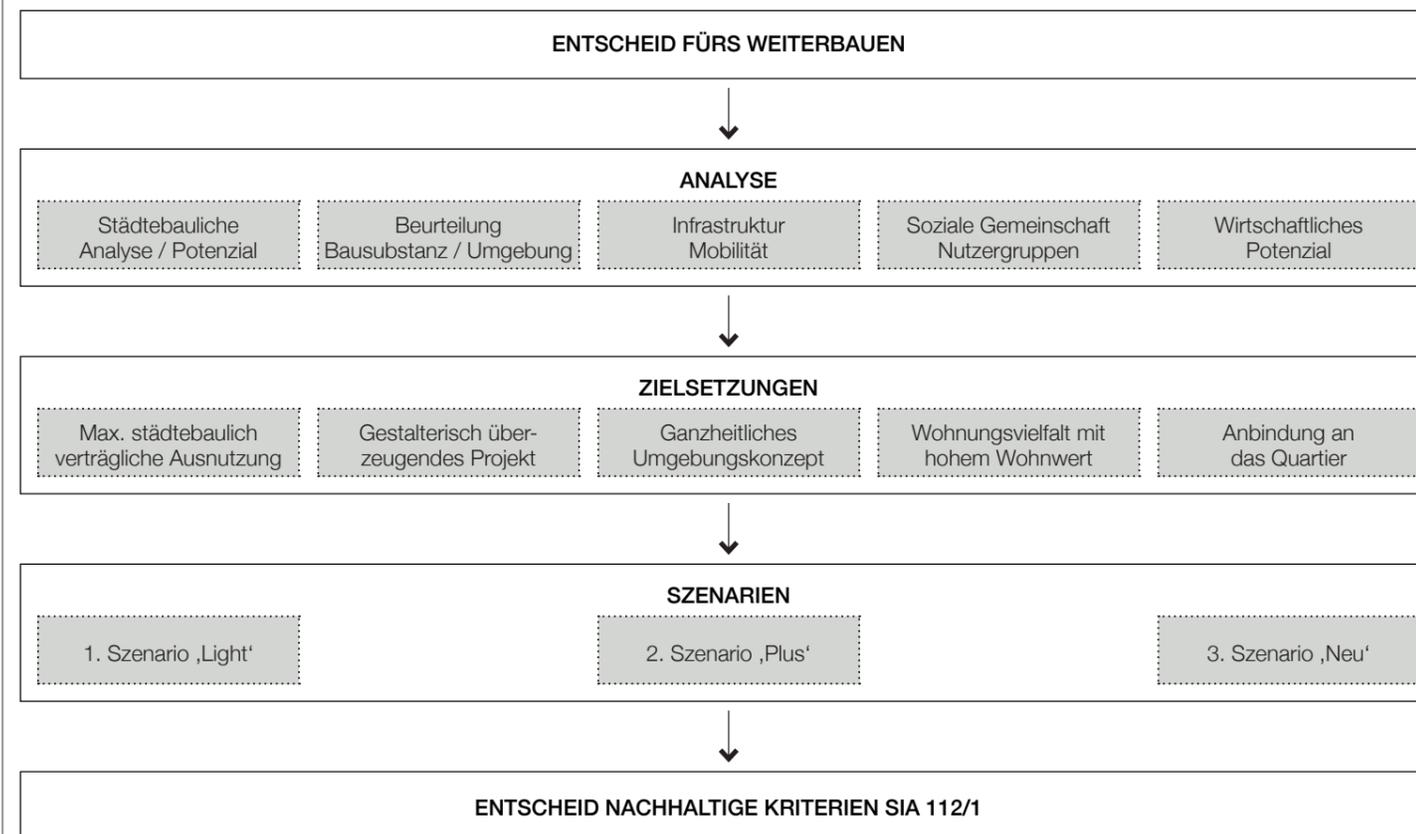




Gutachterverfahren Bostuden Thun - ‚WORKSHOP 1‘

04. Juli 2018

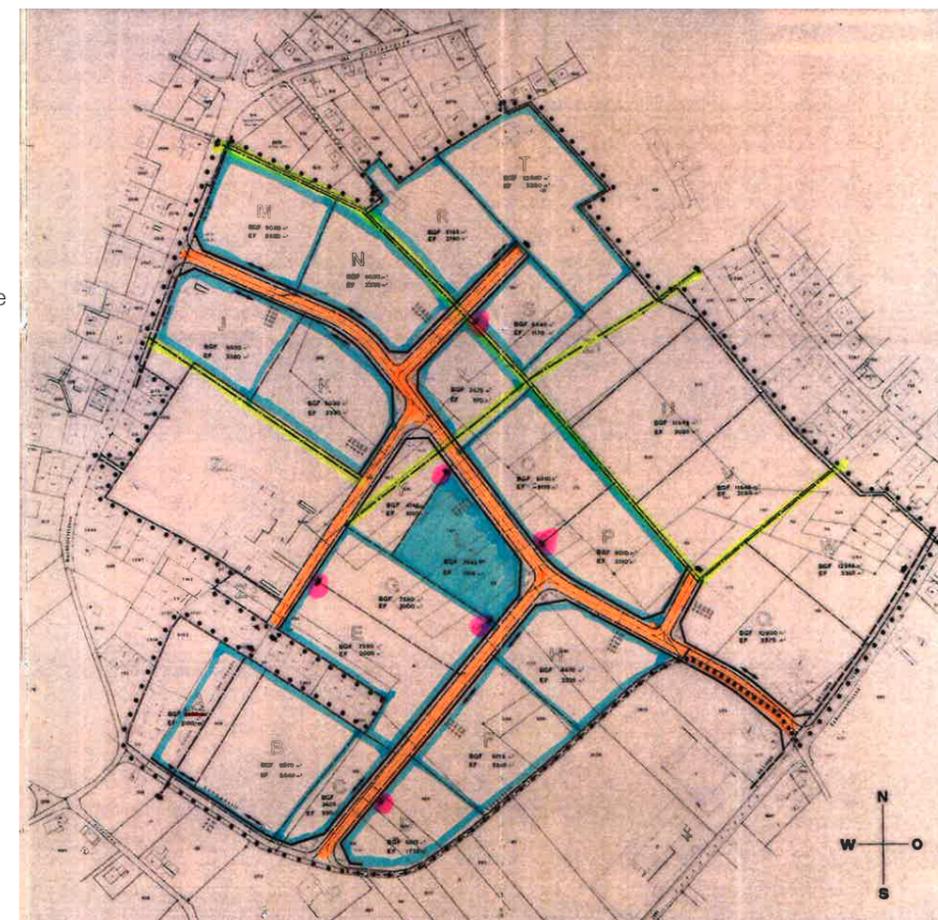
Ernst Gerber Architekten + Planer AG | Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG | Kontextplan AG



- Städtebauliche Morphologie
- Geschichte zum Ort
- Stadtteil & Quartier
- Struktur & Gestalt

STÄDTEBAULICHE MORPHOLOGIE

- . Strassen- und Baulinienplan
- . Baufelder für Investoren
- . Basisanschlusspunkte
 - > Detailerschliessung
 - > Fussgängerwege
- . Mass der Nutzung für Wohnen und Aussenräume



GEFÜGE & RÄUMLICHE ZUSAMMENHÄNGE

- . Gestalt und Form des Quartiers
- . Rationale Umsetzung des Ueberbauungsplanes
- . In sich geschlossene Bebauungsmuster
- . begrenzte Durchlässigkeit
- . Wenig räumliche und soziale Interaktion

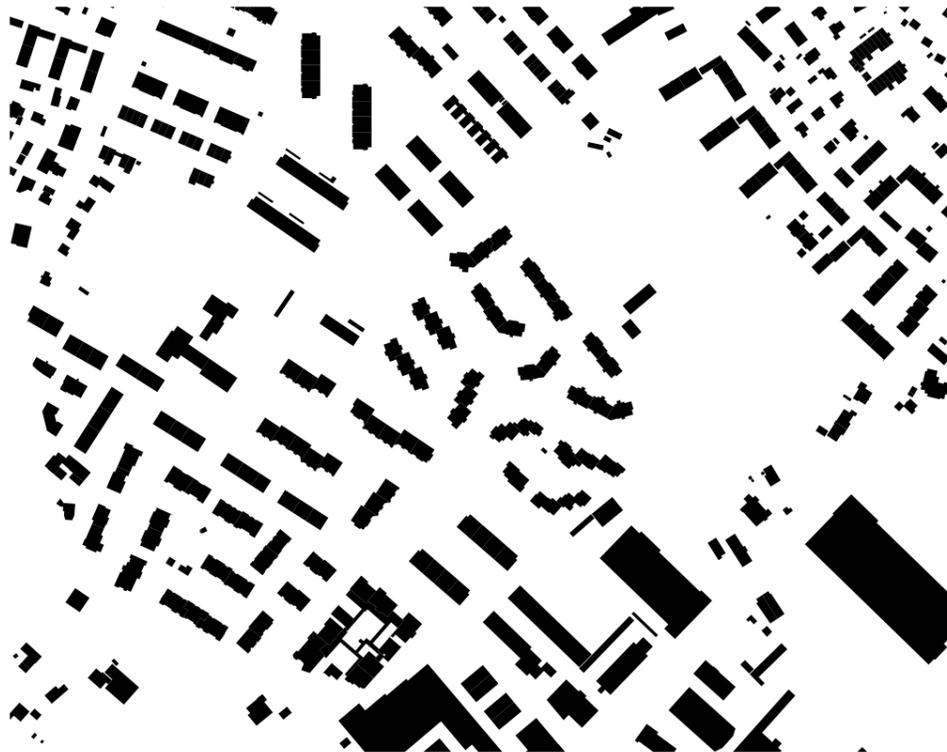


ORTHOPHOTO



FIGUR UND GRUND

- . Bebaute Fläche (Figur) und Freiraum (Grund)
- . Loses Gefüge, vielschichtige freie Formen
- . schwache strukturbildende Grundformen
- . ungefasste, schwach definierte Aussenräume
- . Bebauungsstrukturen weisen keinen bewussten Umgang mit dem spezifischen Ort und seiner kulturellen und geschichtlichen Herkunft auf



HETEROGENES QUARTIER



- Struktur & Architektur
- Tragwerk & Statik
- Gebäudehülle & Bauphysik
- Haustechnik
- Energie & ökologisches Gesamtkonzept
- Umgebung

ARCHITEKTUR

- . 3 identische Baukörper
- . Ausrichtung West-Ost
- . Klare Zonierungen
 - > einseitig gerichtete Grundrisse
 - > Schlaf- und Wohnteil
- . Rückenbildung, fehlende Interaktion
- . keine architektonisch historische Einstufung
- . keine Höhenstaffelung



BAULICHE ASPEKTE

. Invalidenzugänglichkeit

- . Minimale Rohbaumasse, 2.36m i.L.
- . kompakte Grundrissorganisation, 2 Balkone
- . Wohnungsgrößen
 - > 3.5-Zi durchschnittlich
 - > 4.5-Zi eher knapp
- . teilweise zu kleine Raumeinheiten
 - > Zimmer à 10m² - 2.35m breit
 - > WC nicht hindernisfrei
 - > heutige Wohnbedürfnisse, Vermietbarkeit ?

. Tragwerk & Statik

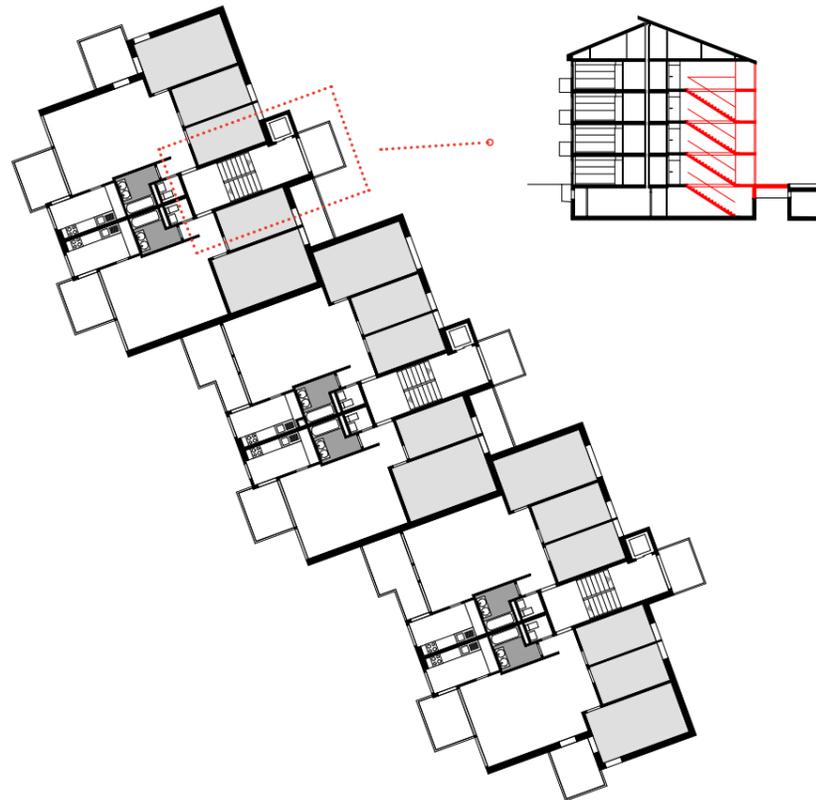
- > nicht SIA-Normkonform
- > hoher Aufwand bei Veränderung Tragstruktur

. Gebäudehülle & Bauphysik

- > Aussenisolation + Fensterersatz
- > Gesamtsanierung Dachkonstruktion

. Haustechnische Installationen

- > Lebensdauer der Installationen ist erreicht
- > keine Ausbaumöglichkeit best. Grundinst.



UNTERGESCHOSS

. Nebenräume

- > Technikräume
- > Schutzräume
- > Waschen / Keller

. Einstellhalle

- > Raumhöhe i.L. 2.08m - 2.18m
- > mechanische Lüftungsanlage SWKI-Richtlinie
- > BR Thun: Erdüberdeckung mind. 60cm

. Eingeschränkte Erweiterbarkeit

- > zusätzliche Nebenräume und PP bei höherer Ausnutzung / mehr Wohnungen



Nebenräume

- > Technikräume
- > Schutzräume
- > Waschen / Keller

Einstellhalle

- > Raumhöhe i.L. 2.08m - 2.18m
- > mechanische Lüftungsanlage SWKI-Richtlinie
- > BR Thun: Erdüberdeckung mind. 60cm

Eingeschränkte Erweiterbarkeit

- > zusätzliche Nebenräume und PP bei höherer Ausnutzung / mehr Wohnungen



Die Häuser „Von-May Strasse 2-6“ und „Bubenbergstrasse 20-24“ sind direkt über die Quartierstrassen erreichbar.

Das Haus „Bubenbergstrasse 26-30“ ist über zwei Schleichwege erreichbar und die Eingänge sind topografisch herabgesetzt. Die Adressbildung ist unbefriedigend.

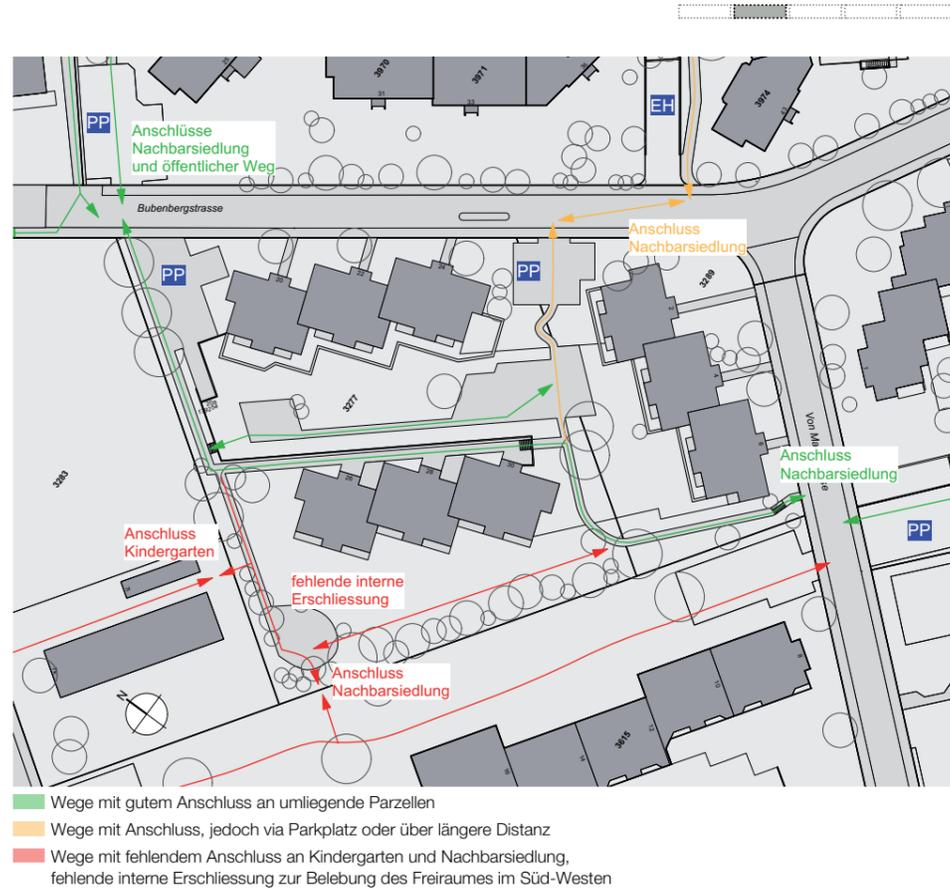


- Gute Adressbildung; Gebäude direkt über die Quartierstrasse erschlossen
- Schlechte Adressbildung; Gebäude nur indirekt via Parkplatz und Privatweg erreichbar

Grundsätzlich scheinen die einzelnen Überbauungen im Quartier introvertiert zu funktionieren. Wegverbindungen zur Umgebung sind vorhanden, wirken aber oft zufällig und/oder führen über Parkplätze.

Die Anschlüsse an die südwestlich liegende Überbauung, sowie an den angrenzenden Kindergarten sind nicht vorhanden. Ein Zaun trennt hier die Perimeter sogar voneinander ab; ein informeller Durchgang ist beim verformten Maschendraht auszumachen.

Intern ist die Überbauung gut durchwegt, einzig die Verbindung bei der grossen Baumhecke zur Belegung der anschliessenden Freifläche fehlt.



- Wege mit gutem Anschluss an umliegende Parzellen
- Wege mit Anschluss, jedoch via Parkplatz oder über längere Distanz
- Wege mit fehlendem Anschluss an Kindergarten und Nachbarsiedlung, fehlende interne Erschliessung zur Belegung des Freiraumes im Süd-Westen



GEHÖLZSTRUKTUREN

Die Überbauung weist insbesondere an den Parzellengrenzen grössere Gehölze mit einer starken Raumbildung auf. Im Innern der Anlage fehlen derlei Grossgehölze auf Grund der Unterkellerung fast gänzlich.

Die Hecken im Innenhof tragen zur Zonierung privater und halb-öffentlicher Bereiche bei. Die Hecken und Sträucher entlang der Von-May Strasse und entlang der Bubenbergstrasse wirken konzeptlos und eher störend.



- Solitäräume, Wahrnehmung als Strassenbegrünung
- Solitäräume, evtl. Verletzung des Grenzabstands
- Solitäräume, auf Einstellhalle
- Baumhecke
- Schnitthecken
- Zufallsgrün / Privatgrün
- Unterkellerung

GRÜNFLÄCHEN

Abgesehen erheblicher Defizite im Innenhof wirkt die Durchgrünung der Überbauung insgesamt grosszügig und gepflegt.

Auf Grund statischer Einschränkungen müsste im unterkellerten Bereich - im Falle einer Sanierung - auf eine konstruktive Begrünung zurückgegriffen werden: Pergolen anstelle von schattenspendenden Bäumen.



- Spielrasenflächen
- Private Grünflächen
- Abstandsgrün
- Hartflächen
- Unterkellerung

GEHÖLZSTRUKTUREN & GRÜNFLÄCHEN



Strassenbäume und punktuelle Hecken entlang Von-May Strasse



Strassenbäume und punktuelle Hecken entlang Bubenbergstrasse



Baumhecke und Zonierungshecken südwestlich Bubenbergstrasse 26-30



Hecken, Baumhecken, Solitäräume und Rasenflächen



Hainbuchenhecke zur Zonierung des Innenhofs



Hainbuchenhecke zur Zonierung des Innenhofs



Setzung im Weg zeigt Übergang zu unterkellertem Bereich



Innenhof mit einzelnen raumbildenden Gehölzen



Begrünung des unterkellerten Bereichs schwierig

HINDERNISFREIHEIT & INFRASTRUKTUR

Die Hauseingänge „Von-May Strasse 2-6“ und „Bubenbergstrasse 20-24“ sind beinahe gänzlich über zu steil angelegte Stichwege erschlossen.

Die Hauseingänge „Bubenbergstrasse 26-30“ sind über den Schleichweg im Nord-Westen (Anschluss über Bubenbergstrasse) hindernisfrei zugänglich. Der Schleichweg im Süd-Osten (Anschluss über Von-May Strasse) verfügt hingegen über zwei Treppen und ist somit nicht hindernisfrei.

Die Spiel- und Aufenthaltsflächen im Innenhof sind an und für sich hindernisfrei angelegt. Erreichbar sind jene Orte aber nur über Rampen mit über 6% Gefälle und über Treppen.

Die Überbauung verfügt über 19 oberirdische Parkplätze (zwei Parkieranlagen mit 9 resp. 10 Plätzen). Der Eingang in die Einstellhalle ist über einen jener oberirdischer Parkplatzflächen zu erreichen.

Veloabstellplätze sind nur bei den Hauseingängen „Bubenbergstrasse 26-30“ auszumachen. Diese wirken jedoch informell und sind nicht überdacht. Bei den Hauseingängen „Von-May Strasse 2-6“ und „Bubenbergstrasse 20-24“ sind frei parkierte Velos auszumachen.

Die einzigen überdachten Veloabstellplätze befinden sich in der Einstellhalle.

Die Containerabstellplätze konzentrieren sich auf zwei Sammelstellen an der Süd- und Nordecke des Areals.



- Parkplätze, total 19 Stk.
- Parkplätze Bubenbergstr. 4 Stk.
- Container
- Velos, eher informell oder in EH
- Hindernisfrei erreichbare Wege / Bereiche
- Ebene Flächen, jedoch nur über Treppe oder Rampe (mit > 6%) erreichbar
- Wege mit über 6% Gefälle und Treppen



Container und Treppe zum Innenhof / Spielplatz bei Von-May Strasse 6



Treppe zum Haus Bubenbergstrasse 26-30



Gasse bei Bubenbergstrasse 26-30



Parkplätze und Containerabstellplätze bei Bubenbergstrasse 20



Fehlende Veloabstellplätze und steile Zugänge bei Bubenberg-/ Von-May Strasse



Informelle Veloabstellplätze bei Bubenbergstrasse 26-30



Rampen bei Parkplatz Bubenbergstrasse 24



Treppe zum Innenhof / Spielplatz



Hindernisfreier Innenhof / Spielplatz

Die **Spielgeräte** und **weitere Ausstattungen** im Innenhof und an diversen weiteren Orten sind nicht mehr zeitgemäss.

Die „Gasse“ vor dem Haus „Bubenbergstrasse 26-30“, die Erschliessungswege, sowie die Trottoirs bilden zusammen Rundwege und sind – aus Sicht von Kindern – als Spielfläche (Rollsport oder Rundlauf) nutzbar.

Die kantonale Bauverordnung sieht ab 40 Familienwohnungen eine frei nutzbare Spielfläche von **600 Quadratmetern** vor (gut proportionierte Rasenfläche ohne Einschränkung durch Bäume oder dgl.). Eine solche Fläche fehlt heute auf dem Bearbeitungsperimeter. Unter besonderen Voraussetzungen kann jedoch auf die Umsetzung auf dem Perimeter verzichtet werden:

1. Terrain oder andere Begebenheiten machen die Umsetzung unmöglich oder unverhältnismässig
2. Fläche kann in unmittelbarer Nähe, gut erreichbar und auf öffentlichem Grund angeboten werden.



- gut proportionierte 600 m² Spielfläche
- Aufenthaltsangebote (Sitzbänke / Tische)
- Spielgeräte wie Ping Pong, Rutschbahn etc.
- Rundwege auf Hartflächen

Die grossen Rasenflächen sind atmosphärisch, jedoch oft un nutzbar auf Grund fehlender Zonierung und/oder Möblierung.

Der Innenhof ist zu einem grossen Teil klar zониert und wird von Kindern gut genutzt. Der Aufenthalt an sehr sonnigen Tagen ist mässig attraktiv, da schattenspendende Gehölze grösstenteils fehlen.

Die Erschliessungsbereiche sämtlicher Häuser weisen keine Aufenthaltsqualitäten auf.



- Aufenthaltsqualität gut, Schutz vor Einblicken oder grössere Distanz zum Geschehen
- Aufenthaltsqualität gut, jedoch z.T. "verlorene" Flächen ohne Funktion, oder wenig Schatten
- Aufenthaltsqualität mässig, da in direkter Sonne auf Festbelag, trotzdem hohe Nutzung durch Kinder und Eltern
- Aufenthaltsqualität nicht vorhanden, wird jedoch als Gasse wahrgenommen und ist aus Perspektive von Kindern nutzbar
- Aufenthaltsqualität nicht vorhanden, Bäume bieten teilweise Schatten, aber keine Zonierung, kein Schutz vor Einsicht, keine Nutzungen



Grünflächen mit eingeschränkter Nutzbarkeit



Spielplatz zwischen Von-May Strasse 6 und Bubenbergstrasse 30



Estische mit Feuerstelle in der westlichen Grundstücksecke



Aufenthaltsorte und Spielgeräte unter direkter Sonne



Aufenthaltsorte und Spielgeräte unter direkter Sonne



Aufenthaltsorte und Spielgeräte unter direkter Sonne



Hartflächen und Rundwege als Spielfläche



Landwirtschaftlich genutztes Feld als potentielle Spielwiese (600 m²)



Mögliche Weiterführung des Weges zum Sportfeld (600 m²)

ZONIERUNG

Die Zuordnung der Vorzonen mit direktem Anschluss an die Quartierstrassen ist schwer auszumachen. Es fehlt eine durchgehende Gestaltung und Unterteilung der Flächen.

Die Vorzonen des Hauses „Bubenbergstrasse 26-30“ sind zum Erschliessungsweg hin ungeschützt.

Die grosse Rasenfläche zwischen dem Haus „Bubenbergstrasse 26-30“ und der Baumhecke im Süd-Westen wird durchgehend als privat wahrgenommen. Dies unter anderem auf Grund eines fehlenden Weges.

Die Trennung der privaten Zonen der Erdgeschosswohnungen wird über eine Hainbuchenhecke erreicht. Wo die Hecke fehlt, ist die Zonierung schwächer ablesbar. Das gleiche gilt für den inneren – halbprivat wahrnehmbaren – Bereich mit Spiel und Aufenthaltsorten.



- Vorzonen / öffentliche Zonen
- Halbprivate Zonen
- Grenze zwischen halbprivat / privat undeutlich
- Private Zonen

ZONIERUNG



Vorzonen zur Von-May Strasse



Hofseite Haus Von-May Strasse 2-6 mit privaten Zonierungsmassnahmen



Ungeschützte Hofseite Haus Bubenbergstrasse 26-30



Private Rasenfläche Haus Bubenbergstrasse 26-30



Private Zonen Haus Von-May Strasse 2-6



Private Zonen Haus Bubenbergstrasse 20-24



Innenhof / Spielfläche mit Hecke zur Zonierung



Innenhof / Spielfläche mit teilweise fehlender Hecke



Innenhof / Spielfläche mit teilweise fehlender Hecke

Städtebauliche Analyse / Potenzial

Beurteilung Bausubstanz/Umgebung

Infrastruktur Mobilität

Soziale Gemeinschaft Nutzergruppen

Wirtschaftliches Potenzial

- Infrastruktur
- ÖV-Anbindung
- Motorisierter Individualverkehr
- Velo- und Fusswegnetz
- Verkehrskonzept
- Tendenz autoarm/frei ?

PARKIERUNG

Überprüfung Parkierungsnorm nach VSS SN 640 291a

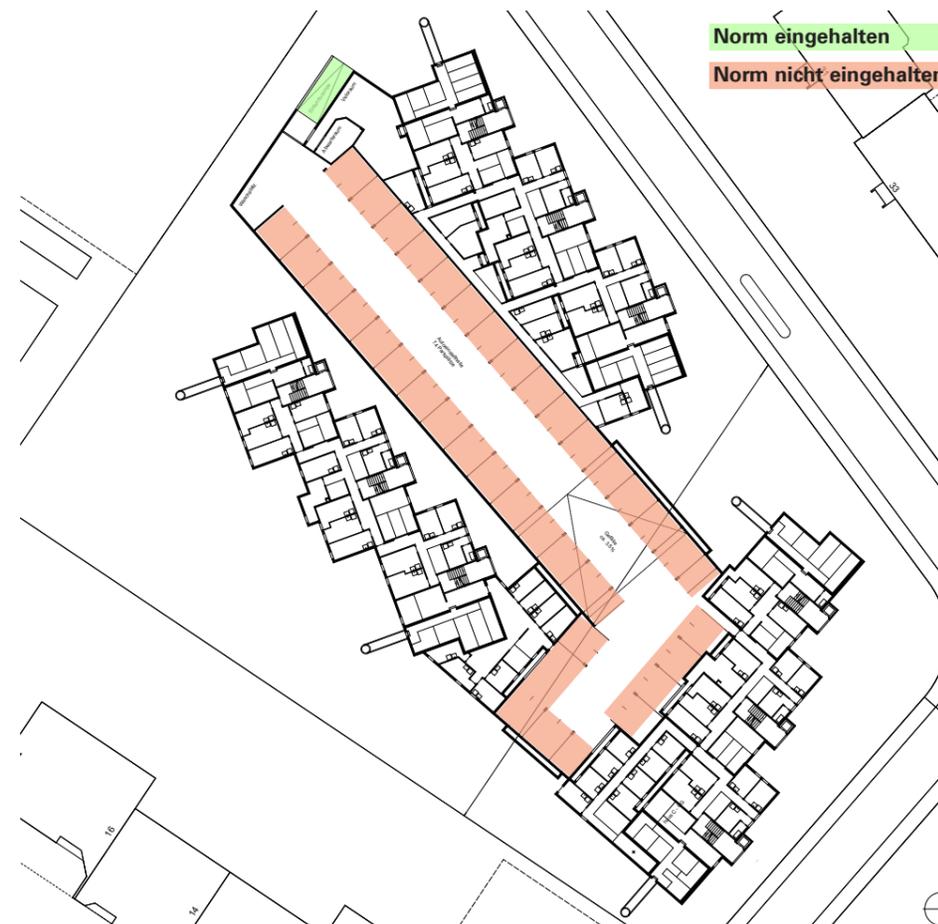
. Minimale Parkfeldbreite Komfortstufe A: 2.35 m + Stützenabstand 0.30 m (bei min. 6.50 m Fahrgassenbreite)

. Vorhandene Parkfeldbreite: ca. 2.35 m ohne zusätzlichen Stützenabstand
> Parkfeldbreite erfüllt Komfortstufe A nicht

. Maximalneigung gedeckte Rampe Komfortst. A: 18 %

. Vorhandene Rampenneigung: ca. 9 %

> Rampenneigung erfüllt Komfortstufe A und gilt zudem als gut mit dem Velo befahrbar



PARKIERUNG

Parkplatzangebot pro Szenario

- „Light“ 93 PP bei 72 Wohnungen > 1.29 PP/Whg
- „Plus“ Ohne zusätzliche Einstellhallenplätze:
93 PP bei 108 Wohnungen > 0.86 PP/Whg
Zur Erhaltung des bisherigen Stands von 1.29 Parkplätze sind min. 46 zusätzliche Parkplätze erforderlich. Da in der heutigen Einstellhalle keine ungenutzten Flächen bestehen, müssen diese Plätze in einer neuen Einstellhalle untergebracht werden.
- „Neu“ 140 Wohnungen, Neubau Einstellhalle
Konzept Anzahl PP/Whg ?

Richtwerte Anzahl Parkfelder pro Wohnung

Kantonale Bauverordnung:	0.5 - 2.0 PP
Städtische Räume:	0.5 PP
Agglomeration:	ca. 1.2 - 1.5 PP
Autoarmes Wohnen:	max. 0.49 PP
Autofreies Wohnen:	max. 0.2 PP
Empfehlung KONTEXTPLAN:	0.8 PP
Zielwert Stadt Thun:	?
Zielwert Bauherrschaft:	?

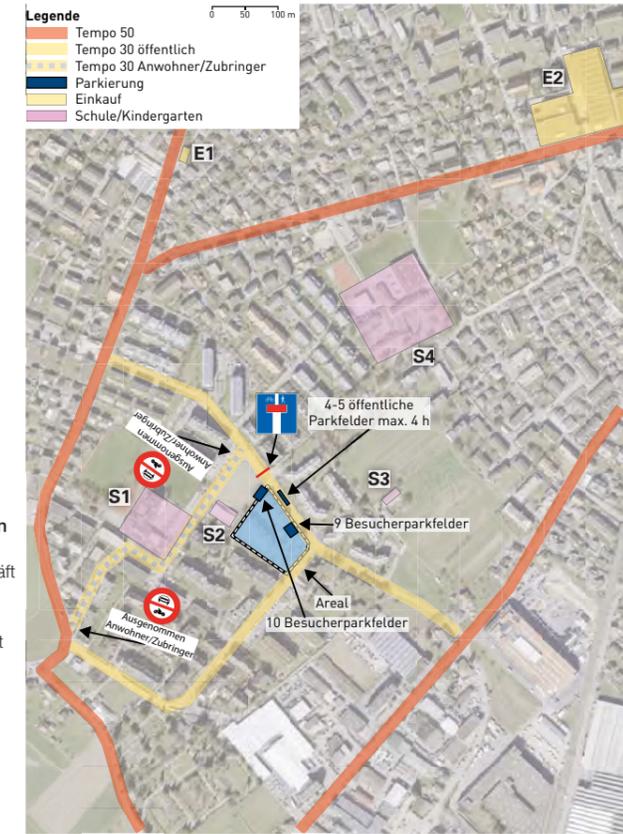


VERKEHRSERSCHLIESSUNG | INFRASTRUKTUR

Öffentlicher Verkehr



Motorisierter Individualverkehr



Einkaufsmöglichkeiten

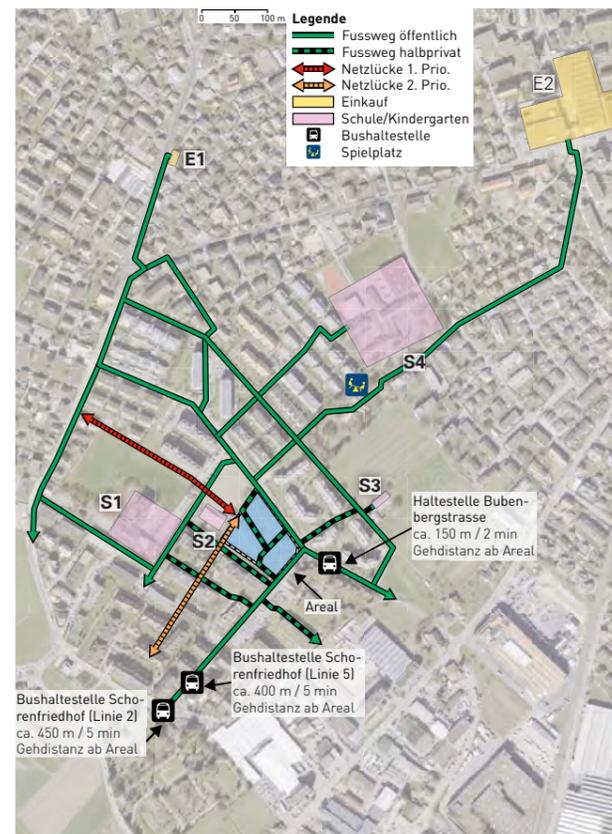
- E1 Lebensmittelgeschäft
- E2 Strättligen Markt
- E3 Zentrum Oberland
- E4 grosser Supermarkt

Schulen/Kindergärten

- S1 Sekundarschule
- S2 Kiga Buchholz
- S3 Kiga Bostuden
- S4 Primarschule

VERKEHRSERSCHLIESSUNG | INFRASTRUKTUR

Fussverkehr



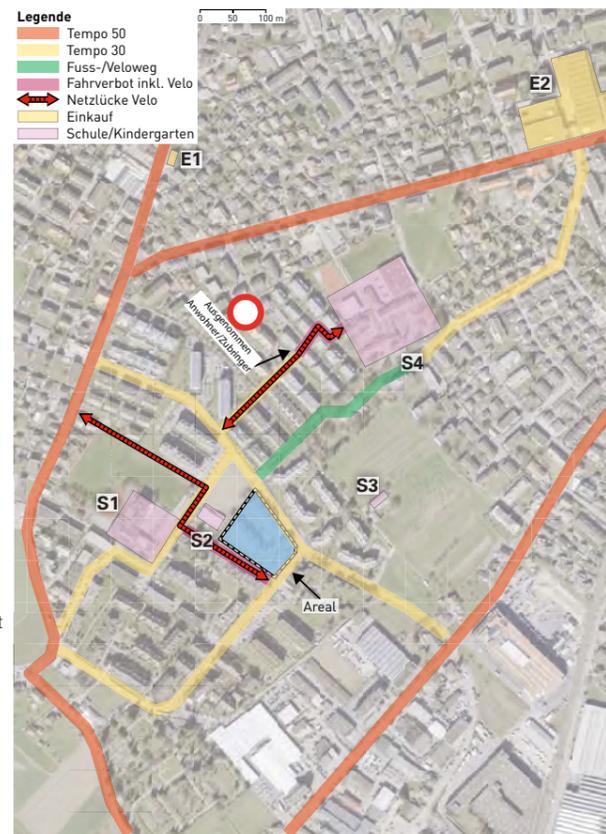
Einkaufsmöglichkeiten

- E1 Lebensmittelgeschäft
- E2 Strättligen Markt

Schulen/Kindergärten

- S1 Sekundarschule
- S2 Kiga Buchholz
- S3 Kiga Bostuden
- S4 Primarschule

Veloverkehr



Städtebauliche Analyse / Potenzial	Beurteilung Bausubstanz/Umgebung	Infrastruktur Mobilität	Soziale Gemeinschaft Nutzergruppen	Wirtschaftliches Potenzial
------------------------------------	----------------------------------	-------------------------	---	----------------------------

- Ergänzungsnutzungen
- Wohnungsmix/vielfalt
- Mietersegment
- Aussenraum öffentlich-halböffentlich-privat
- Quartierverein / Partizipation
- Soziales Umfeld / Nachbarschaften

Soziales Umfeld - Nachbarschaften

- . Bedürfnisse im Quartier
- . Mobilitätsanspruch / Mobility / Velo
- . Quartierplatz / Quartiertreff



Sozialer Raum - Angebot und Einrichtungen

- . Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss
- . Öffentliche, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen
- . Aussenraum öffentlich - halböffentlich - privat
- . Kommunikation Gemeinschaftsräume/Bibliothek
- . Ateliers



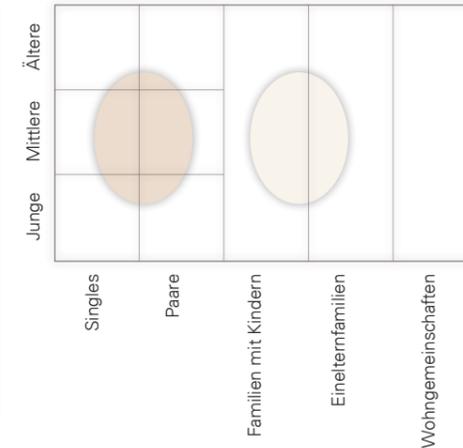
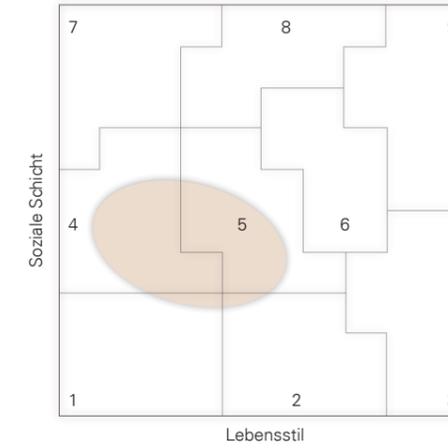
- . Markttrends
- . Nutzergruppen
- . Identifikation
- . Vernetzt, durchmisch

Drei unterschiedliche soziale Schichten
Drei unterschiedliche Lebensstile

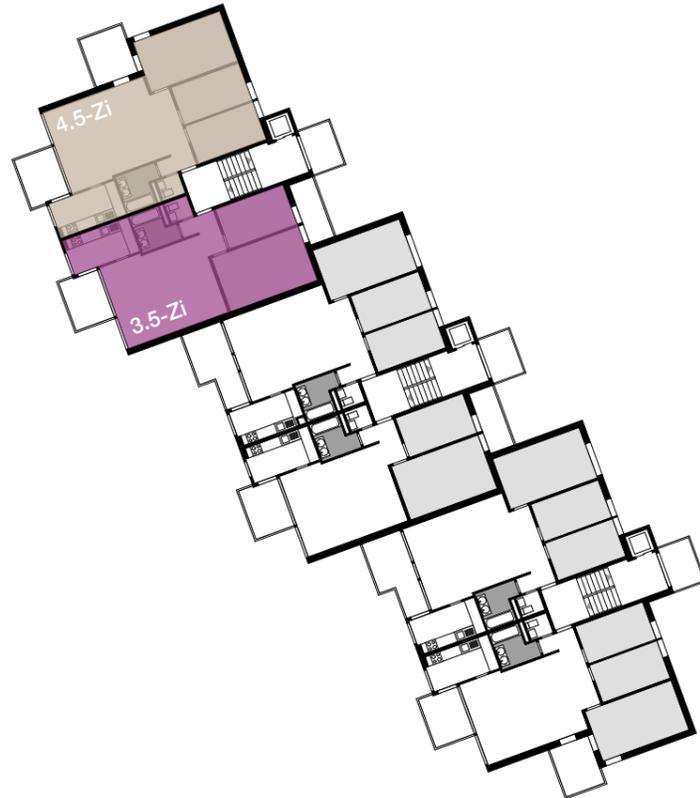
Dies führt zu neun Nachfragesegmenten

1. Ländlich Traditionelle
2. Moderne Arbeiten
3. Improvisierte Alternative
- 4. Klassischer Mittelstand**
- 5. Aufgeschlossene Mitte**
6. Etablierte Alternative
7. Bürgerliche Oberschicht
8. Bildungsorientierte Oberschicht
9. Urbane Avantgarde

Innerhalb der Nachfragesegmente spielen neben der Unterscheidung nach Lebensstil und sozialer Schicht auch die Altersgruppe und die Zusammensetzung der Haushalte eine wichtige Rolle.



- . Eingeschränkte Flexibilität Wohnungsmix
- . Angebot Wohnungsvielfalt
- . Bestand 72 Wohnungen (Familienwohnungen)
 - > 24x 3.5-Zi Whg à 79m2
 - > 48x 4.5-Zi Whg à 90m2



- Ausnutzungsreserven
- Mieterträge
- Investitionswerte
- SNBS Zielwerte
- Leerstände
- Flächenkennwerte

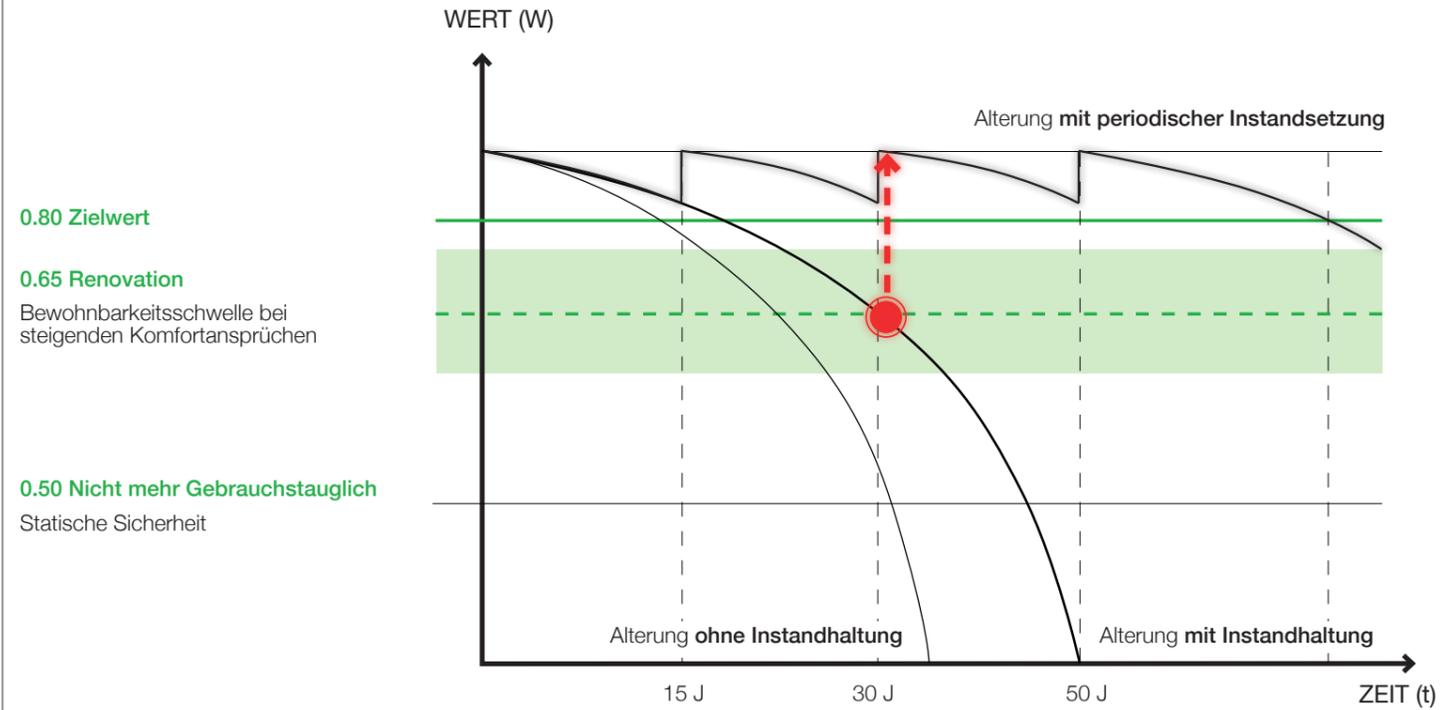
AUSNUTZUNGSRESERVEN

- . Ausnutzung
- . Innere Verdichtung

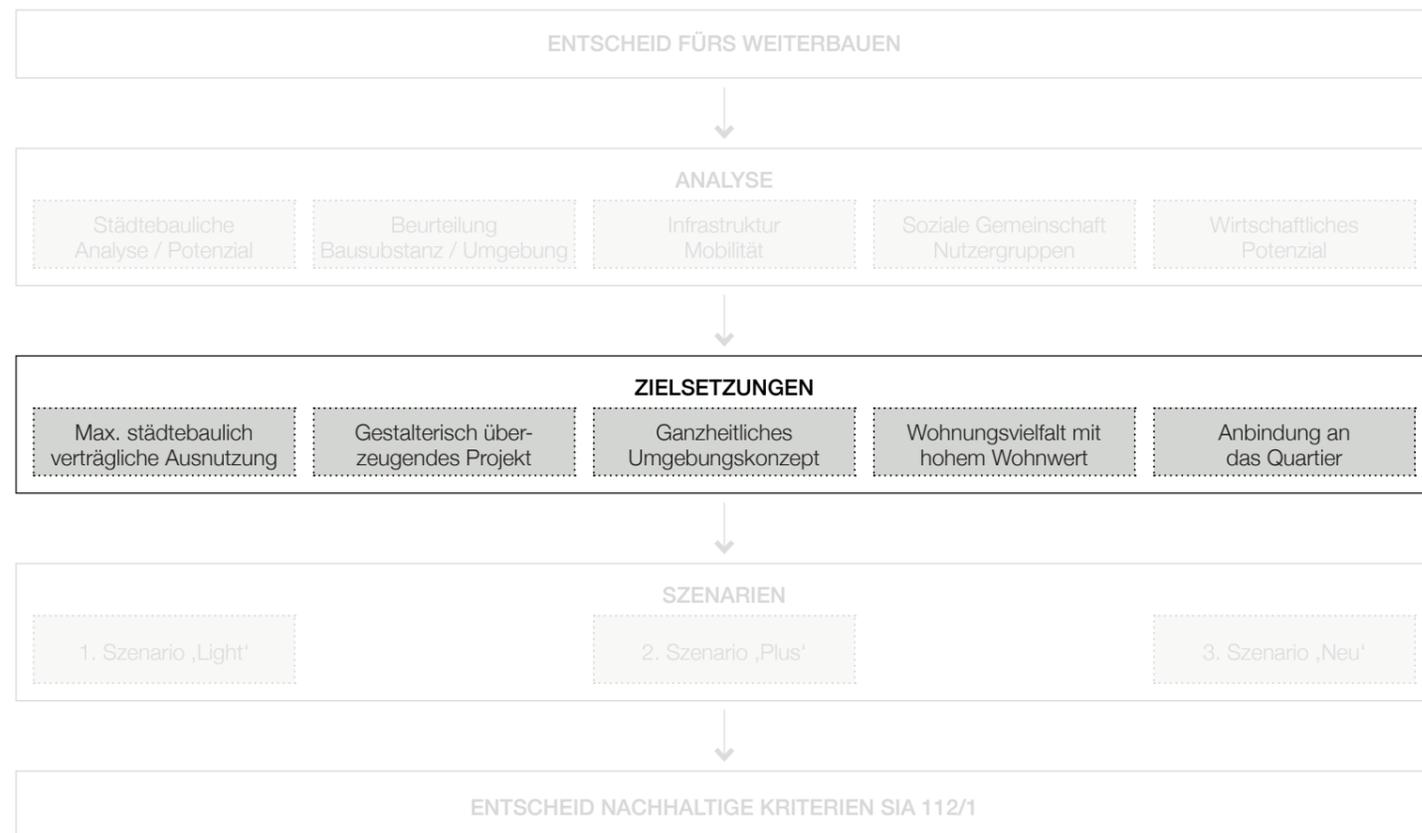
,LIGHT'		,PLUS'		,NEU'	
. Landfläche	8'917 m2	. Landfläche	8'917 m2	. Landfläche	8'917 m2
. GF o.	8'930 m2	. GF o.	11'500 m2	. GF o.	14'000 m2
. NF	7'150 m2	. NF	8'900 m2 (+ 25%)	. NF	10'500 m2 (+ 45%)
. WHG	72	. WHG	108 (+ 36)	. WHG	140 (+ 68)
. AZ	1.00	. AZ	1.29	. AZ	1.57

INSTANDHALTUNG VERSUS INSTANDSETZUNG

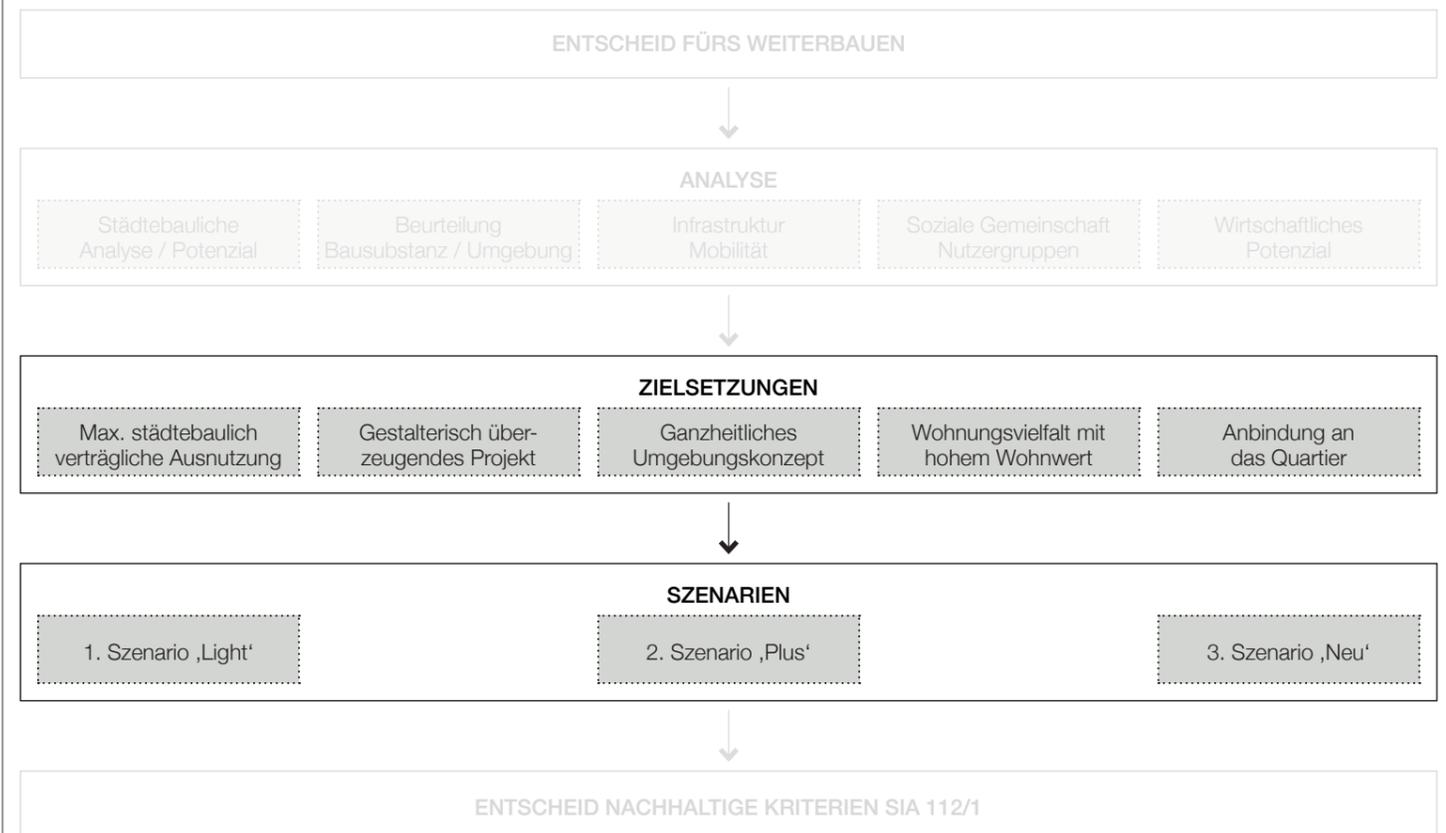
- . Alterungskurven mit Zielwert
- . Erhaltung von Bauwerken SIA 469



ZIELSETZUNG



SZENARIEN



1. SZENARIO „Light“

+ Chancen des Szenarios

- Werterhaltung des ursprünglichen Zustands
- kleine Eingriffe an bestehenden Gebäuden
 - > Zusatzdämmung der Gebäudehülle
 - > Energieersatzbauten
- Realisierung ohne vollständigen Mieterwechsel möglich
- gute Etappierbarkeit und Steuerung der baulichen Veränderungen
- tiefe Investitionskosten (Instandhaltung / Instandsetzung)

- Risiken des Szenarios

- Lebenszyklus der Immobilien
- Nachhaltige Gesamterneuerungsstrategie Bauherrschaft / Stadt Thun
- Potenzial Ausnutzungsreserven nicht ausgeschöpft
- unzweckmässige Wohnungsgrundrisse, fehlender Wohnungsmix
- Nutzungsansprüche - Wohnqualität
- keine Invalidenzugänglichkeit
- fehlende Begegnungszonen / Ergänzungsnutzungen
- Leerstand / Vermietbarkeit



1. SZENARIO „Light“

Die Adressbildung ist heute unbefriedigend. Eine Aufwertung entlang der Quartierstrassen ist durch eine konsequente Gestaltung und Zonierung aber möglich. Das Haus „Bubenbergstrasse 26-30“ erhält durch die rückwärtige Abseitslage und den Niveauunterschied zum Innenhof nach wie vor keine „Adresse“.

Grössere Gehölze am Perimeterrand können erhalten bleiben, vorausgesetzt sie halten die minimalen Grenzabstände ein. Im Innenhof müssen die einzeln vorkommenden Bäume aus statischen Gründen entfernt werden.

Die hindernisfreie Zugänglichkeit der Hauseingänge ist nicht vorhanden, aber durch den Einsatz von Rampen umsetzbar. Der Innenhof ist heute ebenfalls nur über Hindernisse zugänglich. Beim Einsatz von Rampen wird der Ort nur bedingt zugänglich, da die Bewohner Umwege in Kauf nehmen müssen.

Oberirdische Auto- und Containerstellplätze sind vorhanden, deren Lage kann aber optimiert werden. (Überdachte) Veloabstellplätze fehlen gänzlich, der Platz für neue Anlagen ist jedoch vorhanden.

Die 600 Quadratmeter grosse Spielfläche kann ausserhalb des Perimeters angeboten werden, sofern eine sichere Direktverbindung geschaffen wird.

Das Aufwertungspotential mittels eines zeitgemässen Material-Pflanz- und Ausstattungskonzepts ist gross. Der Innenhof muss auf Grund der Einstellhalle durch eine konstruktive Lösung (Pergola anstelle Bäume) attraktiviert werden.

Die Grenzen zwischen privaten und halbprivaten Zonen sind heute nur teilweise auszumachen. Eine Aufwertung durch ergänzende Hecken etc. ist jedoch möglich und leicht umsetzbar. Dies sowohl im Innenhof, als auch entlang der Quartierstrassen.



- Direktverbindung mit öffentlichem Rasenspielfeld
 - Spielbereiche: 1'340 m²
 - Aufenthaltsbereiche: 90 m²
- GF oberirdisch: 8'930 m² (ausschliesslich Familienwohnungen)
 -> minimale Spielflächen: 1'340 m² (15% der GF Fam.wohn.)
 -> minimale Aufenthaltsflächen: 87 m² (5%, abz. Balkone)

2. SZENARIO „Plus“

+ Chancen des Szenarios

- Innere Verdichtung, Ausnutzungspotenzial
 - > stirnseitige od. längsseitige Anbauten
 - > Aufstockung 1-2 Geschosse
 - > ca. + 25% NF
- Höhere Wohnungsvielfalt, soziale Durchmischung

- Risiken des Szenarios

- Teilbestand, begrenztes Verdichtungspotenzial
- gut erschlossene, kommunikationsfördernde Begegnungszonen/Ergänzungsnutzungen
- Wohnbedürfnisse
 - > Wohnqualität Raumhöhe/Wohnungsgrössen
- Bedarf an zusätzlichen Nebenräumen und PP



2. SZENARIO „Plus“

Bei einer Aufstockung der Gebäude werden zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. Somit sind in der Umgebung keine zusätzlichen Spielflächen anzubieten (Spielflächen sind abhängig von den Familienwohnungen mit mindestens drei Zimmern).

Da die neuen Wohnungen über Balkone verfügen, muss auch das Pensum an Aufenthaltsflächen nicht aufgestockt werden (Balkone sind zu 50% anrechenbar, sofern die Balkontiefe mindestens zwei Meter beträgt).

Das „Szenario Plus“ weist demzufolge gleich viele Spiel- und Aufenthaltsflächen wie das „Szenario Light“ auf. Durch eine Erschliessung und Umgestaltung der südwestlichen Rasenfläche (zuvor privat wahrgenommener Raum) zu einer Spiel- und Aufenthaltsfläche ergibt sich aber eine neue Ausgangslage: Im Innenhof kann die Spielfläche zu Gunsten eines Rasenspielfeldes (600 Quadratmeter) redimensioniert werden. Eine Direktanbindung an den Kindergarten empfiehlt sich aber trotzdem.



- Rasenspielfeld auf eigenem Grundstück
 - Spielbereiche: 1'340 m²
 - Aufenthaltsbereiche: 90 m²
- GF oberirdisch: 11'500 m² (Aufstockung ohne Familienwohnungen)
 -> minimale Spielflächen: 1'340 m² (15% der GF Fam.wohn.)
 -> minimale Aufenthaltsflächen: 60 m² (5%, abz. Balkone, min. aber Gebäudeanzahl x 20 m²)

+ Chancen des Szenarios

- . Neues städtebauliches Muster
- . Max. innere Verdichtung, ca. + 45% NF
- . Neue Marktpositionierung nach gesellschaftlicher Entwicklung / Trends
- . Zertifizierung SNBS
- . Ergänzungsnutzungen im Erdgeschoss
 - > gut erschlossene, kommunikationsfördernde Begegnungszonen/Ergänzungsnutzungen
- . Mobilitätskonzept
- . Neuer Lebenszyklus sämtlicher Elemente

- Risiken des Szenarios

- . Höhere Aufwendungen an grauer Energie
- . Hohe Investitionskosten
- . Gesellschaftliche Akzeptanz

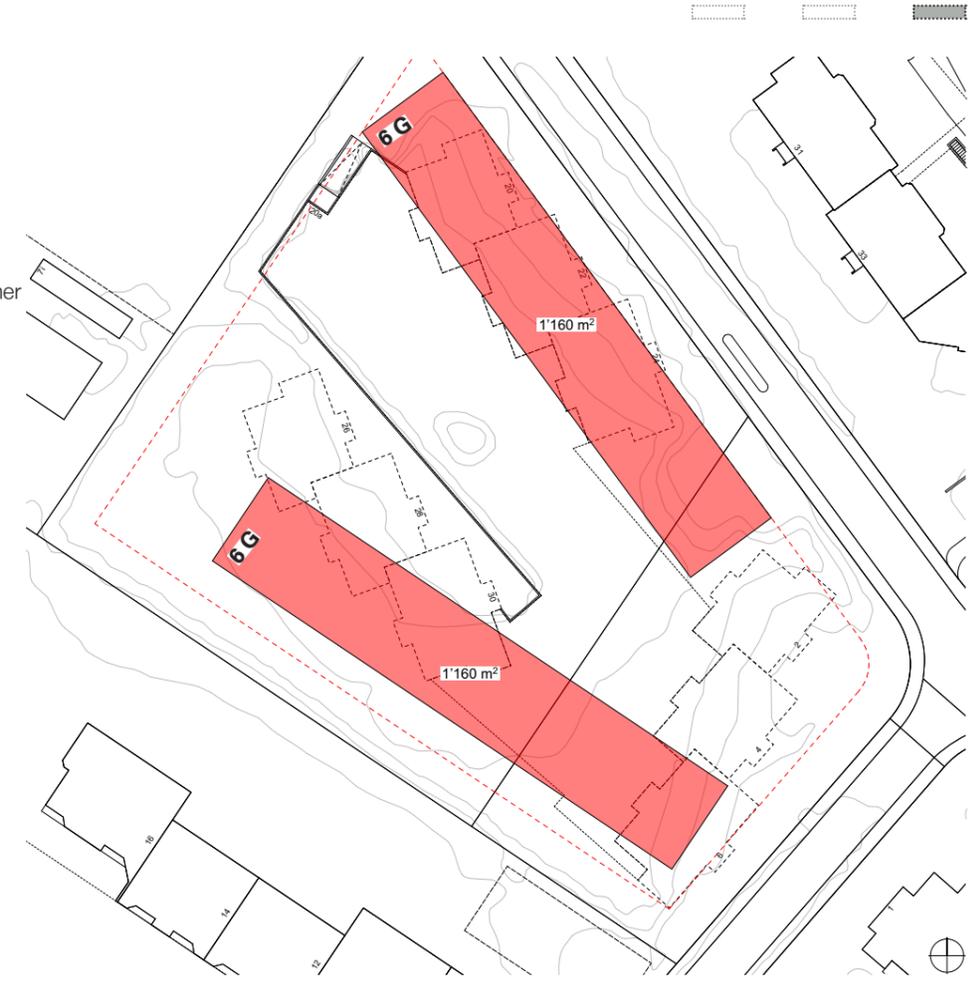


+ Chancen des Szenarios

- . Neues städtebauliches Muster
- . Max. innere Verdichtung, ca. + 45% NF
- . Neue Marktpositionierung nach gesellschaftlicher Entwicklung / Trends
- . Zertifizierung SNBS
- . Ergänzungsnutzungen im Erdgeschoss
 - > gut erschlossene, kommunikationsfördernde Begegnungszonen/Ergänzungsnutzungen
- . Mobilitätskonzept
- . Neuer Lebenszyklus sämtlicher Elemente

- Risiken des Szenarios

- . Höhere Aufwendungen an grauer Energie
- . Hohe Investitionskosten
- . Gesellschaftliche Akzeptanz



Bei einem Neubauszenario werden von 2/3 Familienwohnungen ausgegangen. Bei ca. 14000 Quadratmeter oberirdischer Nutzfläche resultieren 1500 Quadratmeter Spiel- und Aufenthaltsflächen (Balkone abgezogen).

Die Adressbildung kann durch neue städtebauliche Ansätze für alle Hauseingänge gewährleistet werden; unattraktive Niveauunterschiede können vermieden werden.

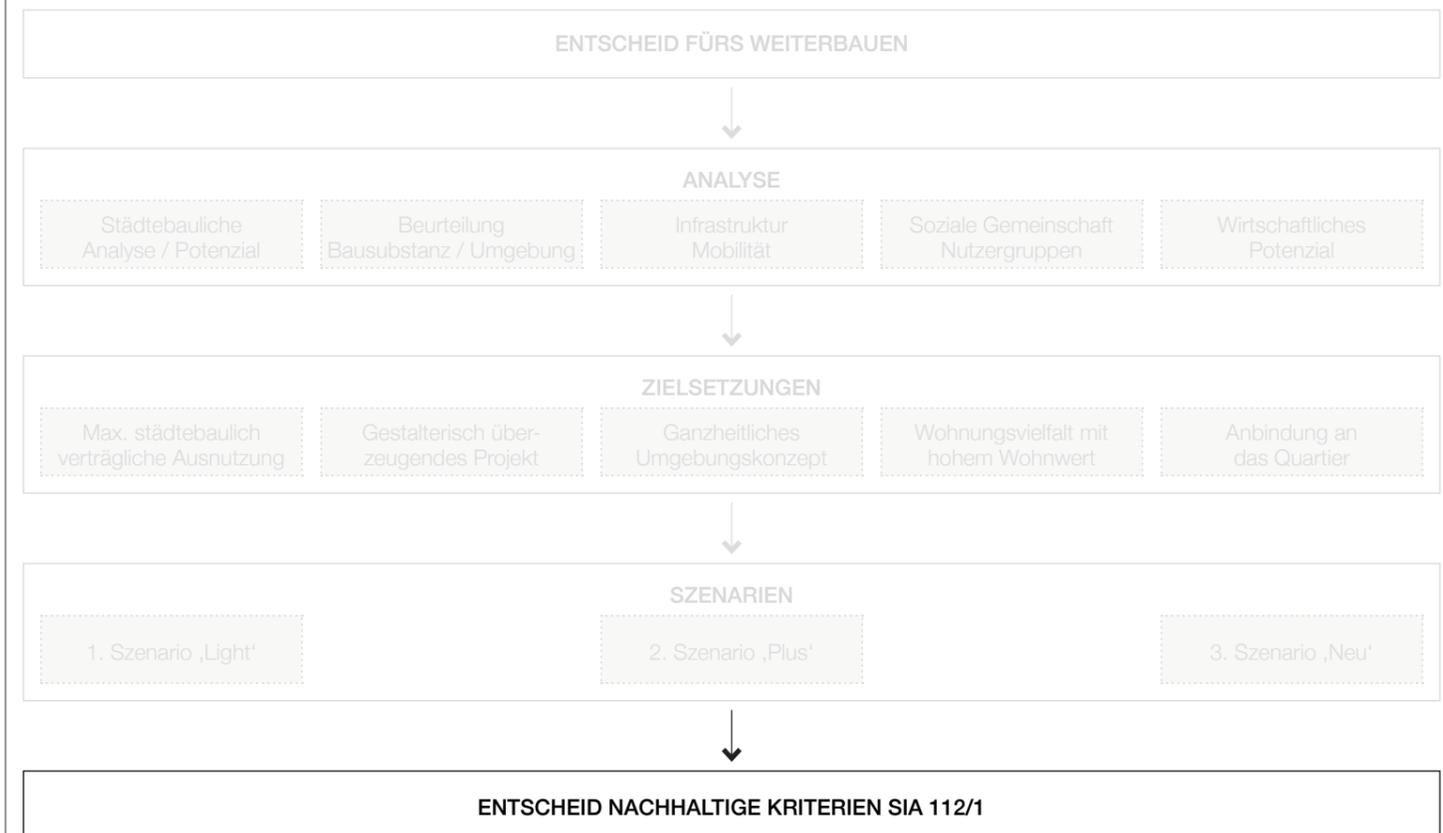
Die grösstenteils peripher gelegenen Gehölze können erhalten werden; die Voraussetzung mit den Minimalabständen zu den Grenzen gilt aber auch hier. Eine neue Einstellhalle ermöglicht statisch bedingt einen grösseren Spielraum bezüglich Standortwahl Baumpflanzungen.

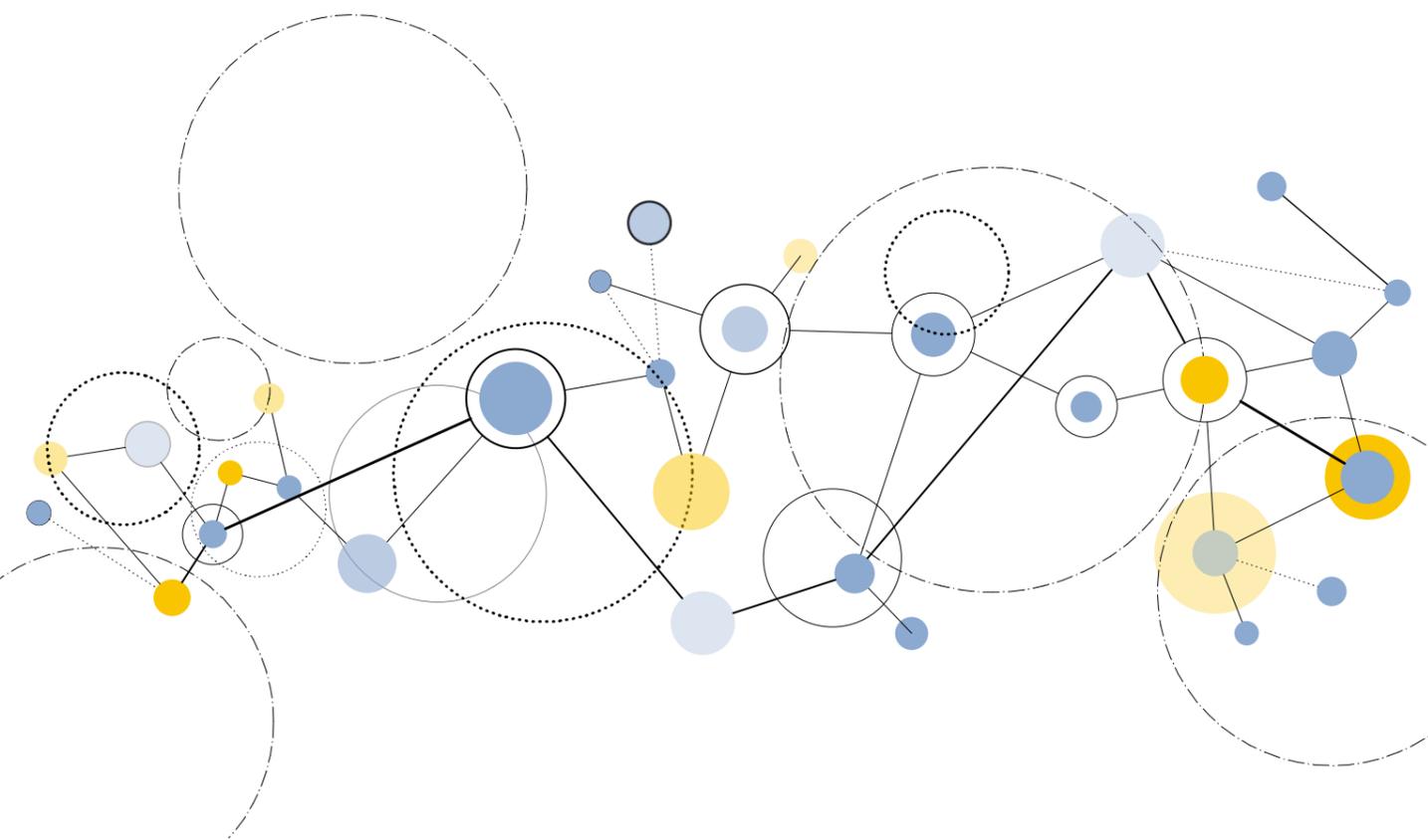
Die Hindernisfreiheit, der Einsatz von Infrastruktur (Besucherparkplätze, Container, Velos, Wasseranschlüsse, Beleuchtung), die Verortung der 600 Quadratmeter grossen Spielfläche, eine klar ablesbare Zonierung etc. sind konsequent und ohne Einschränkungen umsetzbar.



■ Rasenspielfeld auf eigenem Grundstück
■ Spielbereiche: 1'400 m²
■ Aufenthaltsbereiche: 100 m²

GF oberirdisch: 14'000 m² (Wohnungsmix gem. Programm)
 -> minimale Spielflächen: 1'400 m² (15% der GF Fam.wohn.)
 -> minimale Aufenthaltsflächen: 60 m² (5%, abz. Balkone, min. aber Gebäudeanzahl x 20 m²)



**ARCHITEKTUR**

Nachhaltige Siedlungsentwicklung - neuer Lebenszyklus
Erneuerungsstrategie ‚NEU‘ bietet die nachhaltigsten Voraussetzungen hinsichtlich einer zukunftsweisenden Wohnüberbauung nach gesellschaftlichen Trends, wirtschaftlichen Ansprüchen und umweltbewusstem Handeln

LANDSCHAFT

Themenbelegte Aussenräume mit Nutzungswert und Identifikation
Attraktive Aufenthalts- und Spielbereiche sowie private- / halbprivate und öffentliche Bereiche innerhalb und ausserhalb des Siedlungsmusters

MOBILITÄT

Angemessenes, auf den Standort und die Bewohnerschaft abgestimmtes, Verkehrskonzept - optimaler Modal-Split
Vielfalt, Mobilitätsangebote vor Ort

FAZIT / AUSZUG AUS PROTOKOLL WORKSHOP 1

Diskussion der Analyse mit konstituierenden Elementen

Quartier der Previs

- > Siedlung mit klarer Ausrichtung gegen besonntes Tageslicht, Abschottung Areal gegen aussen
- > Gute, einfache Grundrisszuschnitte mit zwei Balkonen
- > Fehlende Aufenthaltsqualität im Aussenraum, private und halb-private Vorzonen zum Wohnen
- > Bauliche Mängel infolge Alter (Schall, Behindertengerechtigkeit, Energie)
- > Einstellhalle nicht normgerecht, Höhenlage störend für den Aussenraum
- > schlechte Zugänglichkeit zu infrastrukturellen Einrichtungen (Velo, Hauszugänge, etc.)
- > Grössere Grünfläche (600 m²) findet keinen Platz
- > Positionierung auf Nachbarparzelle
- > Unternutzung des Areals, fehlende innere Siedlungserweiterung

Quartierübergreifend

- > Stark abgeschlossene Siedlungsstrukturen, wenig Kommunikation quartierübergreifend
- > Strassennetz mit Baufeldern, Fusswegverbindungen nicht optimal angebunden und vernetzt
- > Gehölzstrukturen zufällig gewachsen, wenig Konzeptabsichten der Grünbereiche (Abstandsgrün)
- > wenig zusammenhängende öffentliche Grünflächen für Bewohner

Fragen von Jürg Hänggi

- > Fehlende Aussagen betreffend sozio-ökonomischer Struktur des Quartiers Bostuden
- > Wer wohnt im Quartier, Mieterschaft, soziale Herkunft, Fluktuation, Altersstruktur etc.
- > Angebot von Einrichtungen im Quartier, Zusammenhalt, Quartiertreff, gemeinsame Tätigkeiten
- > An was soll angeknüpft werden > An den Bestand, den Städtebau oder Elemente darüber hinaus

Szenarien

Szenario „Light“

- > Umgebung in gegebener Form möglich, Fokus auf Einstellhalle
- > Städtebauliche / aussenräumliche und bauliche Strukturen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen

Szenario „Plus“

- > hat das Quartier genügend Qualität zum Weiterleben resp. zum Weiterbauen auf 50 Jahre
- > Verdichtung mit stirnseitigen Anbauten und ein- bis zweigeschossigen Aufbauten
- > Aussenräumlich schwierige Voraussetzungen, vor allem bei Verdichtung für Familienwohnungen

Szenario „Neu“

- > Gebäude mit Wohnungen und Umgebung hindernisfrei
- > Innere Siedlungserweiterung mit Mass der Nutzung
- > Zielpublikum mit Nutzungssegment, Familienwohnungen, Kleinwohnungen, Single > Strassenräume mit Aufenthaltsbereichen in Siedlungskonzepten einbeziehen
- > Konzeptansätze Siedlung parzellenübergreifend, obschon Flächen nicht verfügbar > Immobilienwirtschaftliche Betrachtung
- > Teillösungen mit Bestandserhaltung zu Erweiterungsneubauten
- > Standort Hochhausfrage resp. Spezialformen hinterfragen und abklären
- > Synergie von Analyse und Strategie aus übergeordneter Betrachtung Quartier/Stadt > Mehrwert nachweisen infolge Auslagerung der grösseren Spielfläche (600 m²)

Begehung Areal Quartier Previs

Die Besichtigung des Areals mit der Siedlung Previs verstärkt generell im Gutachterteam den durch die Analyse gewonnenen Eindruck. Die Quartierstruktur mit der dazwischenliegenden Einstellhalle wirkt von der Bewegungsebene des Quartiers abgehoben. Die Positionierung des südwestlichen Bauvolumens generiert nicht gut zugeordnete Aussenräume. Die Durchwegung ist nicht optimal gelöst und die Adressierung und Auffindbarkeit der Bauten innerhalb des Areals sowie zum Strassenraum ist nicht einladend und vor allem nicht behindertengerecht ausgestaltet.

Ausblick und weiteres Vorgehen

Der 1. Workshop hat mit der Analyse einen umfassenden Einblick in die Thematik der Siedlung der Previs und der gesamten Quartierstruktur gegeben. Die noch fehlenden sozio-ökonomischen Grundlagen werden von der Bauherrschaft und der Previs noch nachgeliefert und in die Analyse des 2. Workshops eingebaut. Es wird darauf verzichtet, das Szenario „Light“ weiter zu verfolgen. Die grössere Spielfläche (Art. 46 BauV) kann auf der nördlich angrenzenden Parzelle angeordnet werden. Den beiden verbleibenden Szenarien werden folgende Grundsätze zurechtgelegt:

Szenario „Plus“

- > Der Rückbau der Einstellhalle ist der weiteren Planung zu Grunde zu legen
- > Wie kann die bestehende Siedlung mit welcher räumlichen Qualität verdichtet werden
- > Wie kann eine Etappierung Bestand/Neubau in ein Siedlungskonzept eingebaut werden
- > Welche bauliche Störungen bedingt der Rückbau der Einstellhalle bei der Erneuerung, wie sozialverträglich ist dieses Szenario

Szenario „Neu“

- > Auf was bezieht sich die neue städtebauliche Setzung, Absicht und Konzept
- > Wie kann eine Neubebauung mit dem Bestand zeitlich etappiert werden
- > Baulich und aussenräumlich besserer kontextueller Zusammenhang zum Quartier
- > Erreichen der Ziele der Inneren Siedlungserweiterung für die Neubebauung

3. WORKSHOP 2

Bearbeitungszeit

Juli 2018 - September 2018

Präsentationsinhalt

NACHTRAG/RÜCKBLICK WORKSHOP 1

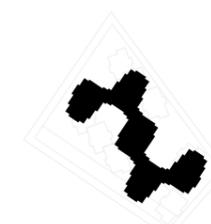
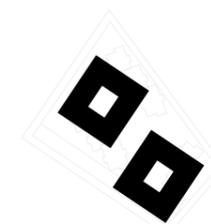
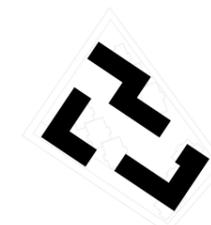
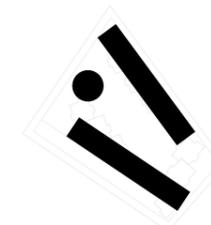
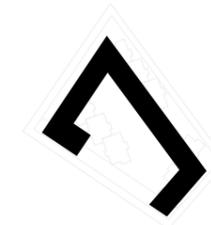
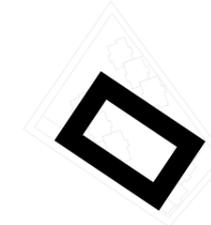
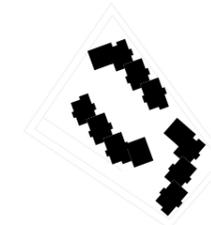
- . Marktanalyse / Kontext Quartier
- . Bevölkerung / Nachfragesegmente
- . Lebensphasen / Leerwohnungsbestand

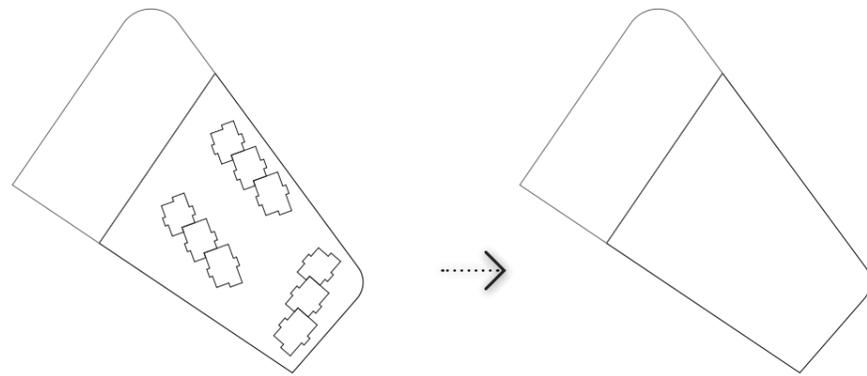
PRINZIPIEN

- . Städtebauliche Ordnung
- . Durchwegung / Adressbildung
- . Grünstruktur und Qualität des Aussenraums
- . Reaktion auf Strassenraum
- . Begegnungszonen / Parkplatzsituationen

VARIANTENSTUDIUM

- . Bestand
- . Hofformen
- . Grossformen
- . Lineare
- . Verschränkte
- . Punkte
- . Sonderformen

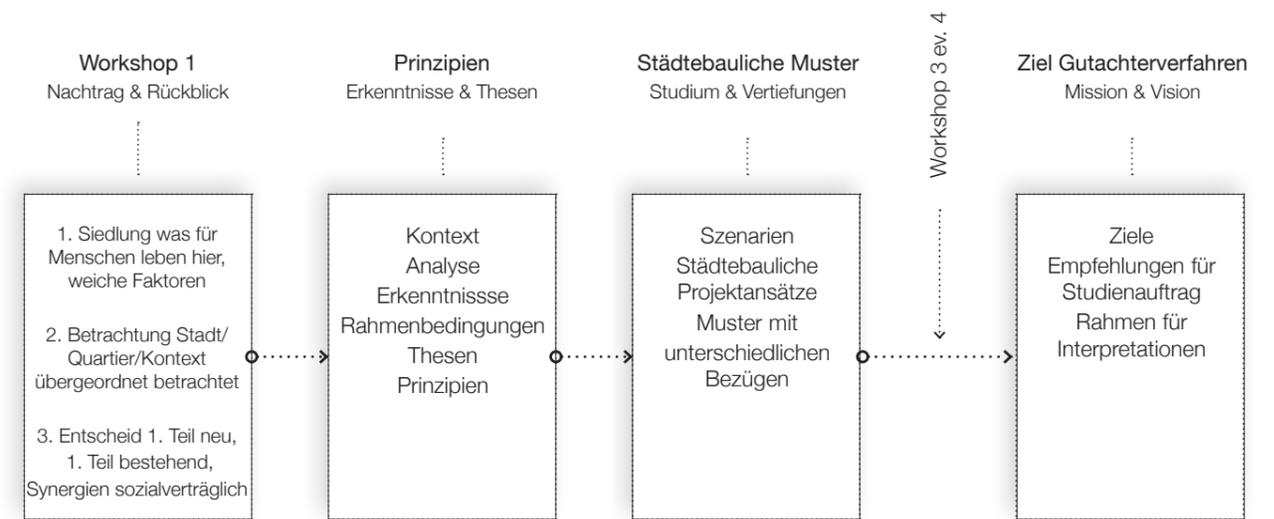




Gutachterverfahren Bostuden Thun - ‚WORKSHOP 2‘
18. September 2018

Ernst Gerber Architekten + Planer AG | Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG | Kontextplan AG

... Vorgehen, Meilensteine & Ziele
für Workshops 2 & 3



Interpretationen zu Makro-Mikrolage-Rating
FPRE / W+P

- Bevölkerung - Bevölkerungswachstum (Entwicklung)
- Nachfragesegmente - marktorientiertes Produkt entwickeln
- Lebensphasen - wer wohnt zukünftig im Quartier
- Leerwohnungsbestand - Aufteilung nach Neubau / Altbau und Zimmeranzahl
- Marktwerte - Marktmieten / Preisniveau



Perspektiven 2030
möglicher Einfluss auf Quartier- und Siedlungsentwicklung

Aktuelle Kennziffern von «Thun»

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bevölkerung (ständig)	42'129	42'330	42'623	42'764	42'735	42'929	43'303	43'500	43'568	43'738
Anzahl Haushalte	-	-	19'949	20'214	20'272	20'435	20'569	20'746	20'825	-
Ø Haushaltsgrösse	-	-	2.14	2.12	2.11	2.10	2.11	2.10	2.09	-
Bevölkerungswachstum (%)	1.17	0.48	0.69	0.33	-0.07	0.45	0.87	0.45	0.16	0.39
Ausländeranteil (%)	10.98	11.27	11.86	12.05	12.25	12.43	12.88	13.06	13.34	13.56

	Gemeinde	MS-Region	Kanton	Schweiz
Standortfaktoren	942	20	2	
Anzahl Einwohner	43'568	124'142	1'026'513	8'419'550
Bevölkerungsentwicklung über 5 Jahre	1.9%	2.3%	4.2%	5.8%
Steuerbelastung* natürl. Personen total in CHF	22'271	22'093	21'947	19'617

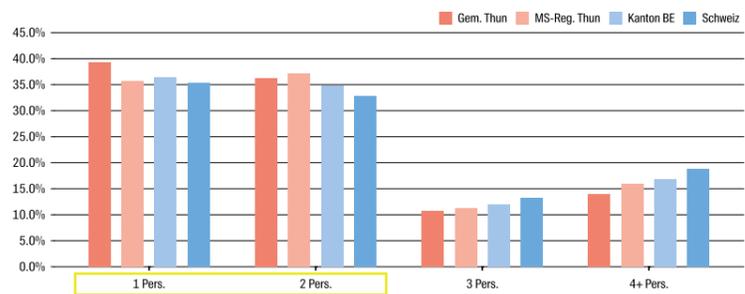
*) Alleinstehend, Alleinverdiener, keine Kinder, Bruttoeinkommen CHF 120'000

	Gemeinde	MS-Region	Kanton	Schweiz
Immobilienmarktfaktoren	942	20	2	
Mietwohnungsbestand	14'131	30'542	283'194	2'273'109
Bautätigkeit* pro Jahr	164	461	4'445	51'441
Leerstandsquote Wohnen	0.2%	0.9%	1.8%	1.5%
Angebote Mietwohnungen pro Quartal**	794	1'839	18'947	158'057
50% Preisquantil*** in CHF/m ² pro Jahr	201	198		191
Veränderung über 3 Jahre	-2.9%	-2.3%		-2.6%
90% Preisquantil**** in CHF/m ² pro Jahr	266	263		267

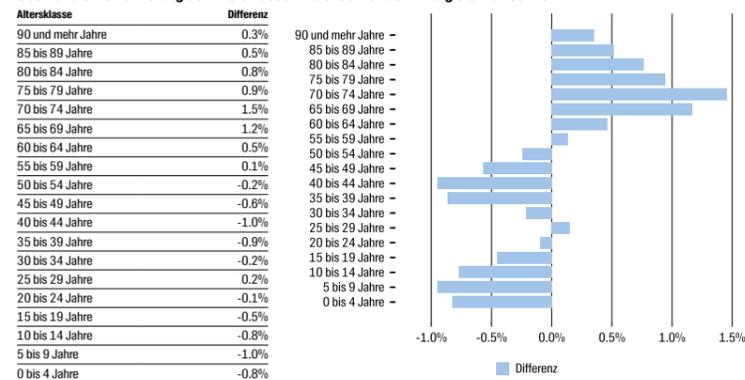
2.2 Haushaltsstruktur

Anzahl Privathaushalte nach Haushaltsgrösse (Personen im Haushalt)

Region	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4+ Pers.	Total
Gem. Thun	8'162	7'533	2'241	2'889	20'825
MS-Reg. Thun	20'396	21'196	6'373	9'103	57'068
Kanton BE	1'684'434	1'612'499	552'770	782'231	4'633'184
Schweiz	1'300'170	1'204'350	488'361	689'594	3'682'475

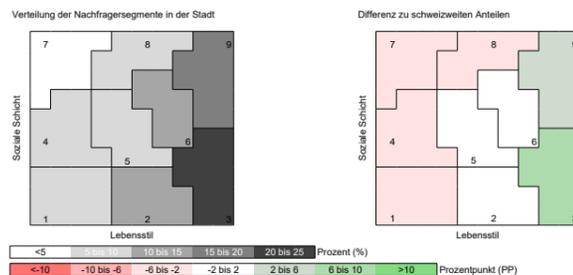


Über- und Untervertretung der Altersklassen in der Gemeinde im Vergleich zur Schweiz

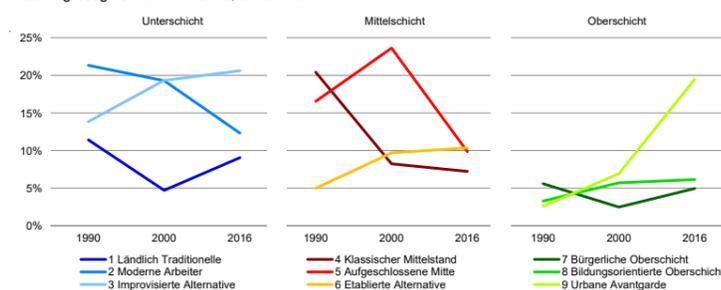


Nachfragesegmente 2016	Stadt Thun		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	1'886	9.1%	12.4%	12.4%	11.5%
2 Moderne Arbeiter	2'564	12.3%	12.5%	11.9%	11.5%
3 Improvisierte Alternative	4'292	20.6%	14.6%	12.7%	12.6%
4 Klassischer Mittelstand	1'505	7.2%	11.3%	10.8%	9.7%
5 Aufgeschlossene Mitte	2'054	9.9%	12.5%	12.3%	11.8%
6 Etablierte Alternative	2'157	10.4%	10.9%	11.0%	10.9%
7 Bürgerliche Oberschicht	1'032	5.0%	6.4%	6.9%	7.1%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	1'280	6.1%	5.6%	6.9%	8.2%
9 Urbane Avantgarde	4'054	19.5%	13.8%	15.1%	16.7%
Total	20'824	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

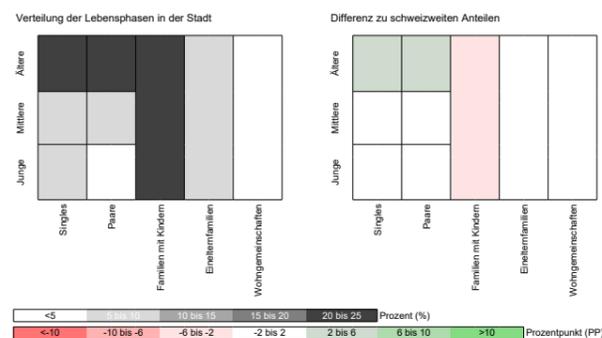
Quelle: Fahrländer Partner & soto.



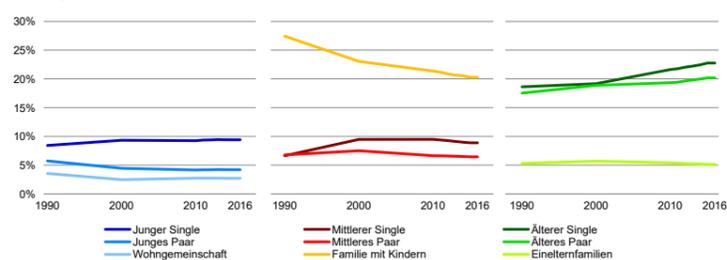
Nachfragesegmente 1990 - 2016, Stadt Thun



Lebensphasen 2016	Stadt Thun		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	1'960	9.4%	7.5%	8.7%	9.0%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	1'850	8.9%	8.2%	9.1%	9.8%
Älterer Single (55+ J.)	4'739	22.8%	21.5%	18.8%	18.8%
Junges Paar (bis 34 J.)	875	4.2%	3.8%	4.2%	4.1%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	1'343	6.4%	6.7%	6.5%	6.4%
Älteres Paar (55+ J.)	4'201	20.2%	21.2%	18.4%	17.4%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	4'222	20.3%	23.4%	26.1%	26.0%
Einelterfamilie (altersunabhängig)	1'070	5.1%	5.1%	5.3%	5.6%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	565	2.7%	2.6%	2.8%	2.8%
Total	20'825	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



Lebensphasen 1990 - 2016, Stadt Thun

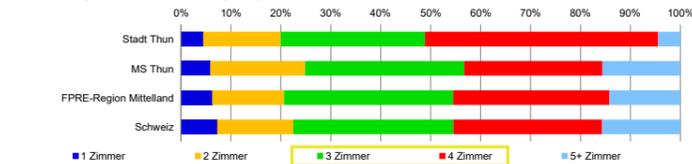


Leerstandsquote

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Stadt (abs.)	55	49	32	26	42	24	54	45	51	45
davon Neubau	2	11	2	7	3	0	1	1	6	0
davon Eigentum	28	15	4	5	4	6	13	8	2	5
Stadt (%)	0.26	0.23	0.14	0.12	0.19	0.11	0.24	0.19	0.22	0.19

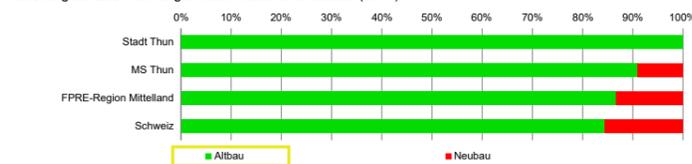
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl (2017)



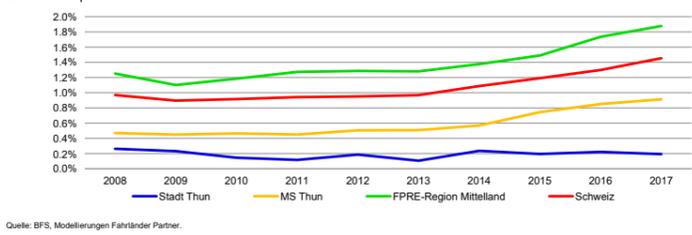
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Verteilung der Leerwohnungen nach Altbau und Neubau (2017)

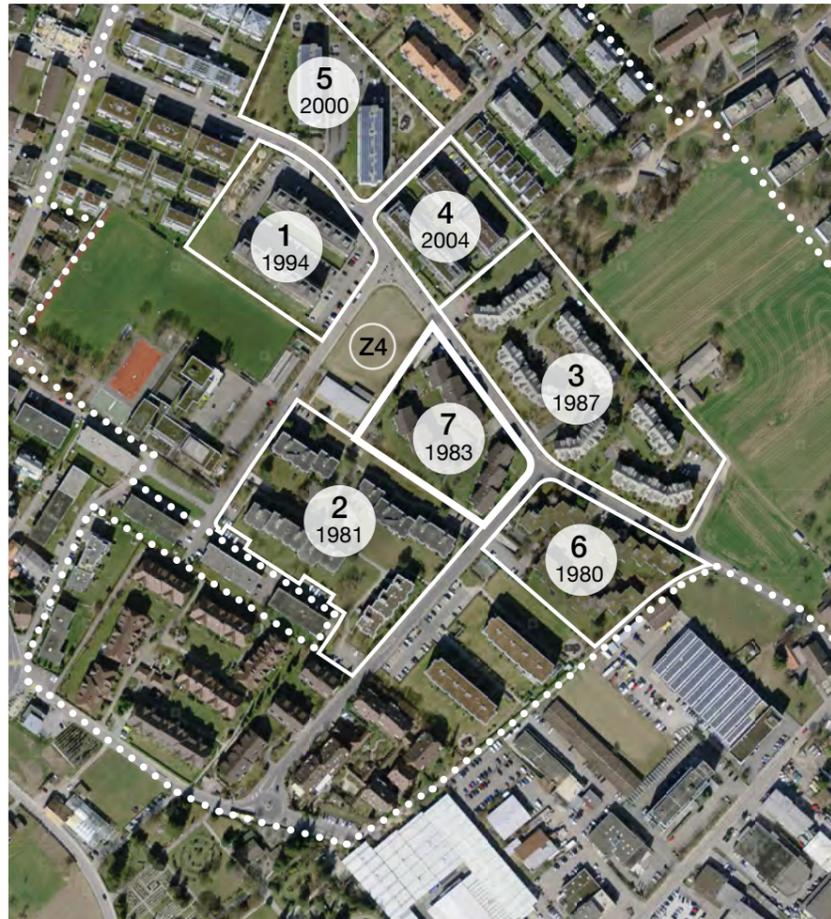


Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerstandsquote



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.



- 1 Bostudenstrasse 8 und 10
13. Dezember 1994 baubewilligt
Ausführungspläne im 1994 genehmigt
- 2 von May-Strasse / Bostudenstrasse
9. März 1981 baubewilligt
- 3 Bubenbergstrasse 31/33/35 ff
19. Januar 1987 baubewilligt
Ausführungspläne im 1989 genehmigt
- 4 Fellerstrasse 2/4/6/8
26. Februar 2004 baubewilligt
Bezugskontrolle 2006 (noch nicht alle fertiggestellt)
- 5 Bostuden 1 ff
11. April 2000 baubewilligt
Bezug im Jahr 2002
- 6 von May-Strasse 1/3/5/7
Bubenbergstrasse 32/34/36/38
23. Oktober 1980 baubewilligt
Schnurgerüstabnahmen im Jahr 1981
Bezugskontrolle im April 1982
- 7 Bubenbergstr. 20-30 / von May-Str. 2-6
1983 baubewilligt
Baujahr 1983- 1985
- Z4 Änderungen UeO-Plan
18. Oktober 2001 genehmigt

Workshop 1 - Ausgangslage / Umfeldanalyse & Situation
Gebäudebestand / Struktur

- . Masterplan mit Zuteilung von **Baufeldern**
- . Bebaute Fläche (**Figur**) und Freiraum (**Grund**)
- . in sich geschlossene **Bebauungsmuster** mit geringer Durchlässigkeit
- . wenig räumliche und soziale Interaktion, verstärkt durch gegebene **Niveaudifferenzen**



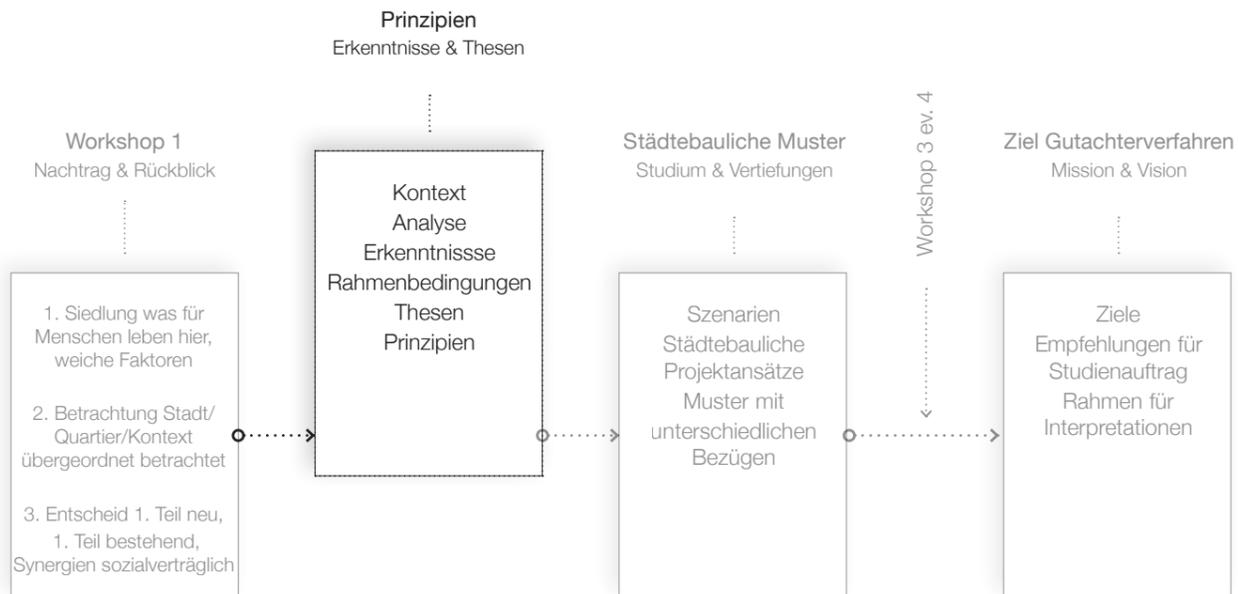
„Szenario Plus“

- . Entscheid, Niveausprung bzw. Einstellhalle muss weg
- . Verdichtung der Siedlung, Ergänzung mit Ersatzneubau
- . unterschiedliche Szenarien (sozialverträglich, etappiert)

„Szenario Neu“

- . neues überzeugendes Siedlungsmuster
- . maximale Verdichtung nach den raumplanerischen Grundsätzen
- . neuer, attraktiver Wohn- und Lebensraum

... Ablauf
Workshop 2

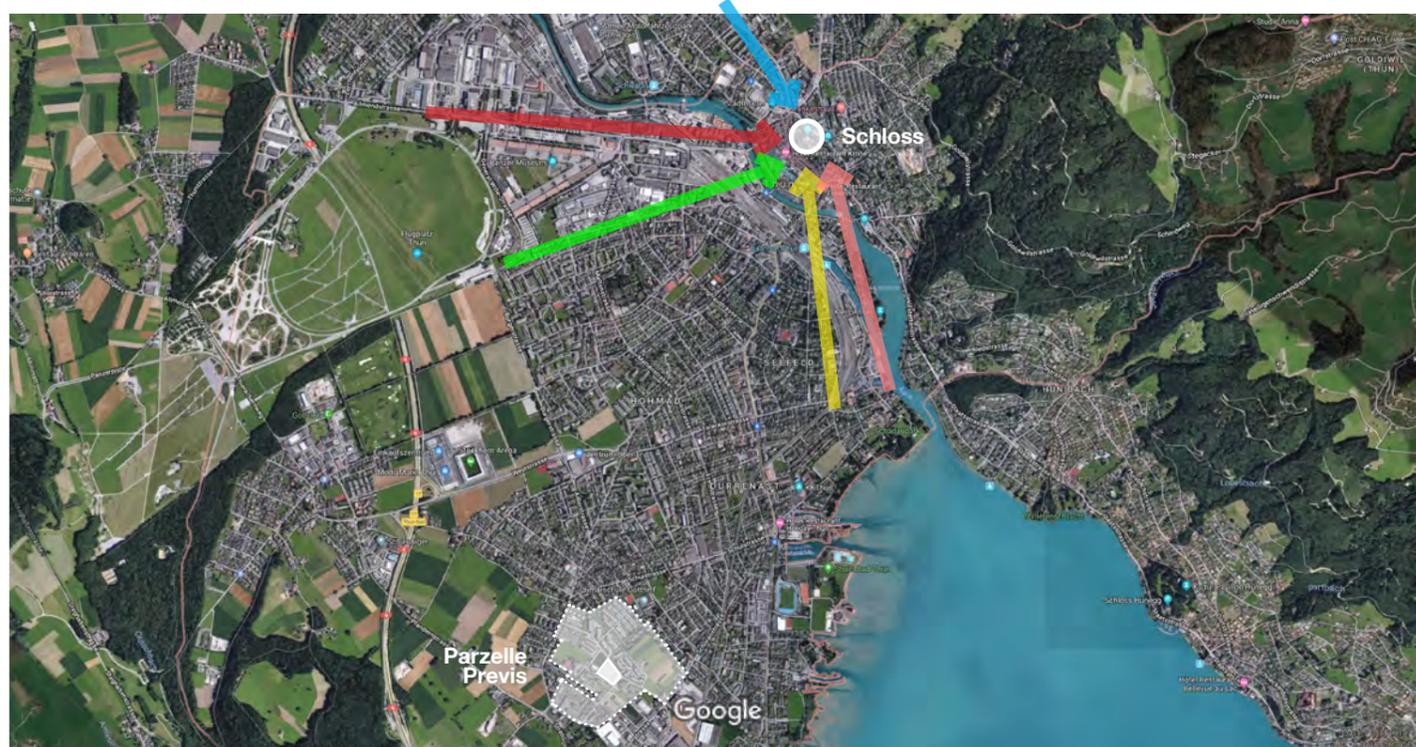


UEBERBAUUNGSPLAN

PRINZIPIEN







Bernstrasse



Allmendstrasse



Mittlere Strasse



Mönchstrasse



Seestrasse

REAKTION AUF DEN STRASSENRAUM

PRINZIPIEN

Die offene Bauweise in Verbindung der „parzellenorientierten“ Gebäudesetzung schafft diffuse Räume ohne Funktion. Die Hauseingänge sind z.T. über die Strasse, z.T. über die Höfe erschlossen. Stark vereinfacht kann folgendes beobachtet werden:

Gebäude über öffentliche Strasse erschlossen:
Es entstehen Vorzonen zur Strassenseite und introvertierte Aussenräume zur Hofseite.

Gebäude über Hof erschlossen:
Es entstehen Vorzonen zur Hofseite und introvertierte Aussenräume zur Strassenseite.

Das Mischsystem von Hof- und Strassenerschliessung kann unter gewissen Umständen weitergeführt werden:

> Bei der Setzung der Gebäude soll zukünftig ein **Bezug zum Strassenraum** geschaffen werden, Vorzonen in Form von „Abstandsgrün“ sollen vermieden werden, es sind **erweiterte Strassenräume** oder im allgemeinen **klar definierte, nutzbare Räume zu schaffen**

> Zur Strasse hin zurückversetzte Gebäude schaffen Chancen zu **parzellenübergreifenden Interaktionen, halböffentliche Orte der Begegnung** entstehen



DURCHWEGUNG | ADRESSBILDUNG

PRINZIPIEN

Die Durchwegung des Quartiers ist gut, wobei Schleichwege und/oder Erschliessungswege z.T. über Parkplätze führen oder nicht auf die Nachbarsituation reagieren.

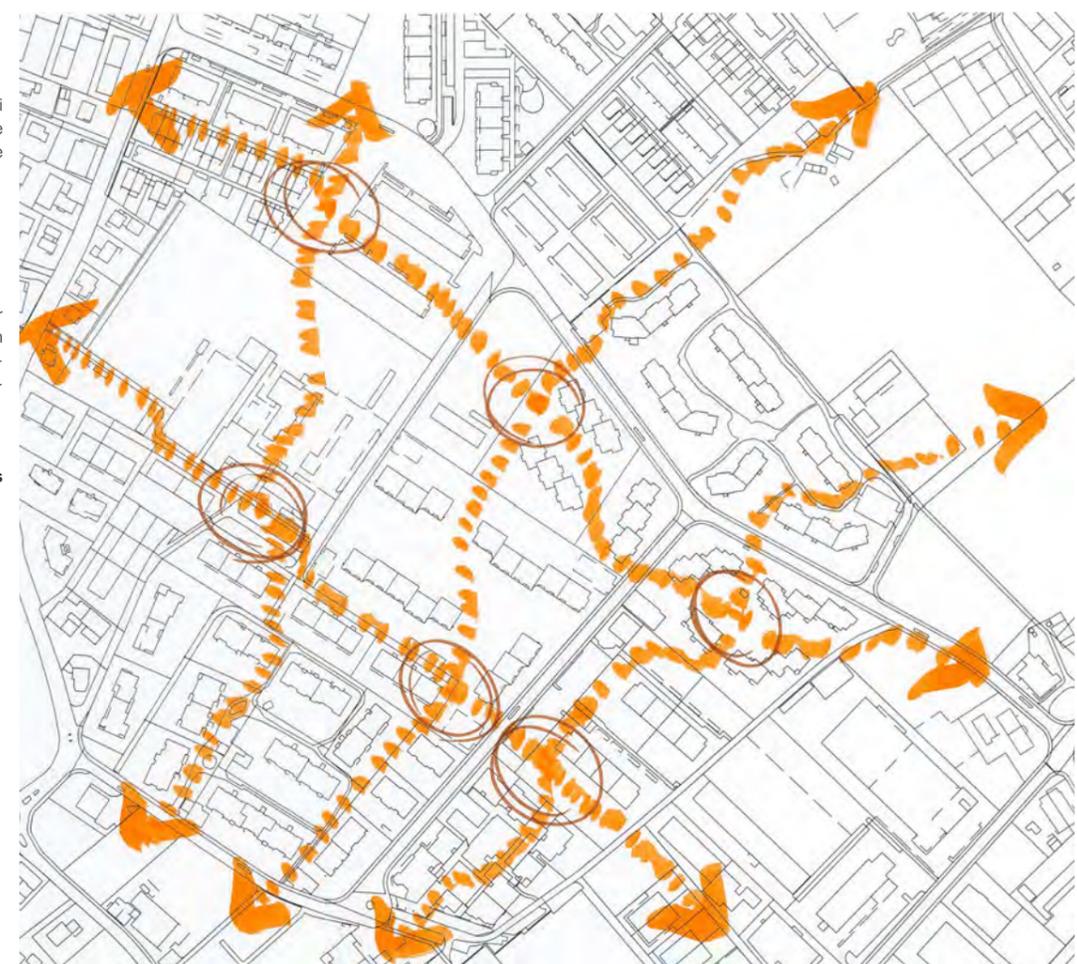
> Die Durchwegung ist aufrechtzuerhalten / soll gestärkt werden, **es soll keine Erschliessung über Parkplätze erfolgen**

Das Haus „Bubenbergstrasse 26-30“ ist nur über zwei Schleichwege erreichbar und vom öffentlichen Strassenraum abgeschirmt. Es entstehen nicht nur identitätslose Situationen, sondern auch allzu privatisierte Räume

> Derlei Situationen sollen vermieden werden, **ein starker Bezug zur Umgebung ist stets wünschenswert**

> Aussenräume dürfen teilweise privat sein, wobei aber auch andere **Angebote zur Begegnung, Aneignung** etc. vorhanden sein müssen

> Diese Angebote müssen wiederum gut in den Kontext eingebunden sein



REAKTION AUF DEN STRASSENRAUM

PRINZIPIEN

GRÜNSTRUKTUREN UND QUALITÄT DES AUSSENRAUMS

PRINZIPIEN

Der Strassenraum weist keine oder keine wesentliche öffentliche Begrünung auf.

> Ein **Baumkonzept** (Alleen, Baumreihen, akzentuierte Solitärbäume oder Baumgruppen) macht den Strassenraum attraktiver, nutzbarer und unterstützt die **Orientierung und Identitätsbildung**

Die Überbauungen weisen an sich eine quantitativ gute Durchgrünung auf. Die Aussenräume sind jedoch teilweise konzeptlos oder monoton gestaltet (schlechte Zonierung, wenig Aneignungsflächen).

> Die Quantität der Durchgrünung soll aufrechterhalten bleiben

> Die Durchgrünung und die Aussenräume im allgemeinen sollen konzeptionell und qualitativ gestärkt werden

> Bei **Neubauten** soll der Städtebau dazu beitragen, konzeptionell starke und aber auch **vielseitige Aussenräume** zu schaffen



Das Quartier weist einige öffentliche Freiräume auf (Schulanlage, Kindergarten, Robinsonsplatz), wobei diese zeitlichen Einschränkungen (Schulzeit) unterworfen sind, oder nur ein gewisses Spektrum von Nutzergruppen und Nutzungsarten abdecken (Schüler, Jugendliche, keine Aneignungsflächen, keine Veränderbarkeit der Aussenräume).

> Die **Strassenräume** sollen abschnittsweise oder flächendeckend in **Begegnungszonen** umgewandelt werden

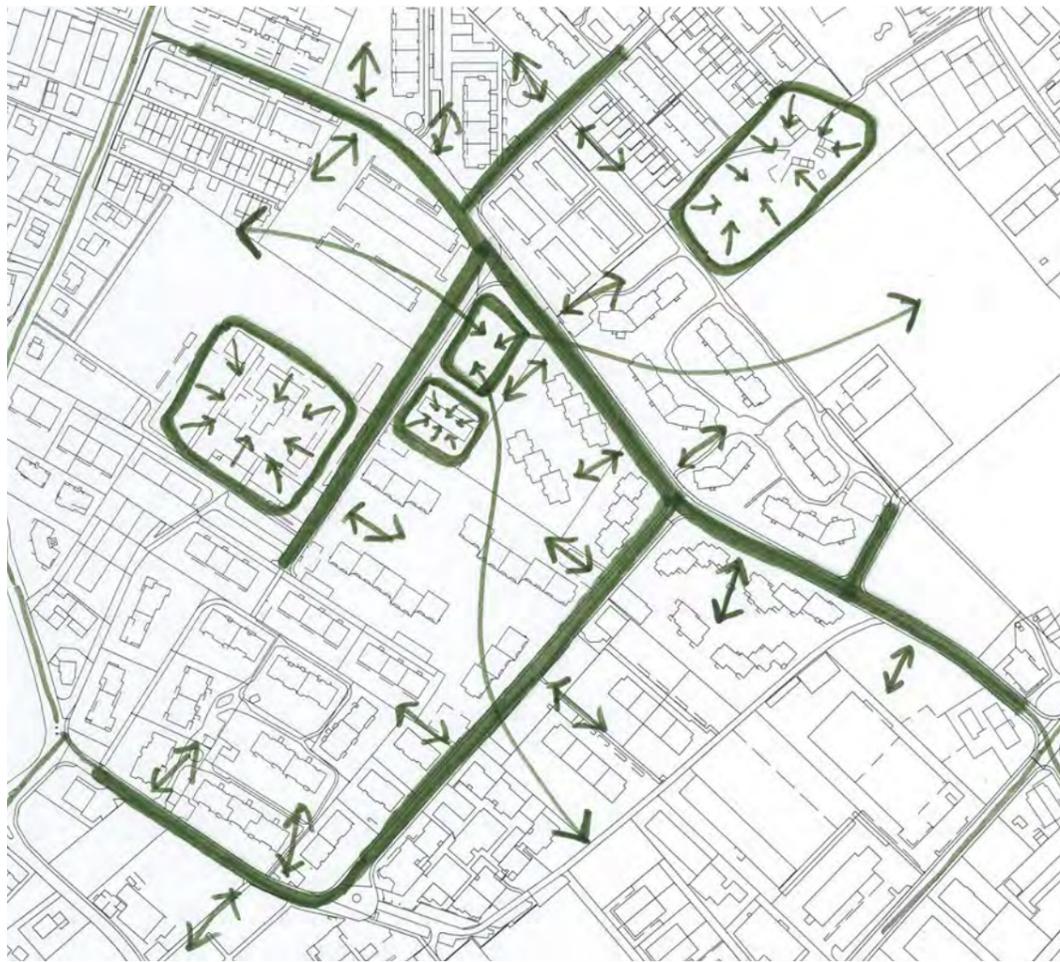
> Die Zone für öffentliche Nutzungen kann in derlei Überlegungen miteinbezogen werden, Zwischennutzungen oder längerfristige Aktivitäten sollen einen Ort der Begegnung ermöglichen

> Nebst den eher „introvertierten“ Freiräumen (Schulanlage, Kindergarten, Robinsonsplatz) entstehen neu auch „extrovertierte“ **Anlagen (20er-Begegnungszone, ZöN)**

Besucherparkplätze und blaue Zonen dominieren den Strassenraum und die Ankunftssituationen zu stark

> Besucherparkplätze sind besser in die Situation zu integrieren oder in die Einstellhallen zu verlegen (**keine Erschliessung über Parkplätze**)

> Parkplätze in den blauen Zonen sind zu reduzieren und/oder in Begegnungszonen zu integrieren



PRINZIPIEN & GRUNDSÄTZE

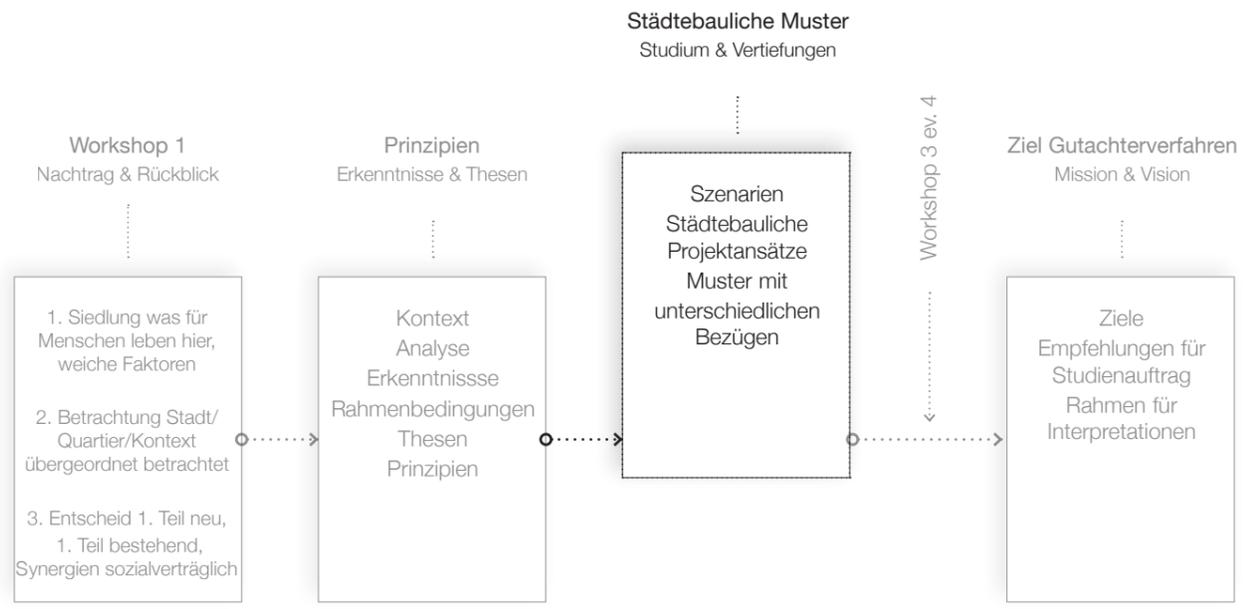
Kontextuelle Betrachtung

übergeordnete städtebauliche Struktur / Gestalt
 Aussenräume / Freiräume / Landschaft / Grünflächen
 Nutzungszuordnung - privat / öffentlich
 Erschliessung / Durchwegung / Frequenz

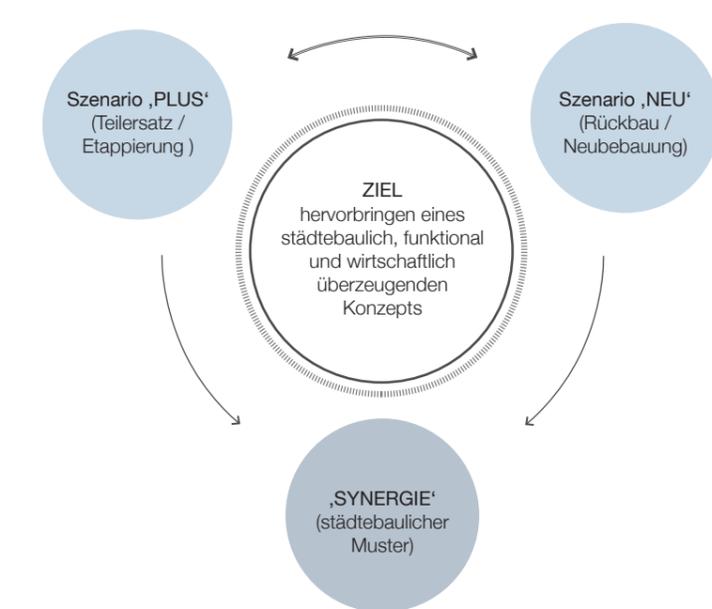
Baurechtliche Grundordnung / UeO mit Sonderbauvorschriften

Raster Bezug städtebauliche Setzung (**Baufelder**)
Feld Z4 dient primär der öffentlichen Nutzung für Ausbildung und für Quartierbedürfnisse. Die verbleibende Fläche kann für Wohnbauten genutzt werden.
Nutzungsmass / baupolizeilichen Masse
 Zone mit differenzierten, höchstens 6-geschossigen Baukörpern
 Masse der vorherrschenden Bebauung
Grenzabstände
 4.0m vom äussersten Rand des Verkehrsraumes
 kGA = 5m bzw. 6m in der Sonderbauvorschriften
 gGA = 14m bzw. 17m in der Sonderbauvorschriften

... Ablauf Workshop 2



... Produktvielfalt nach Workshop 1
 Ziele und Aufgaben

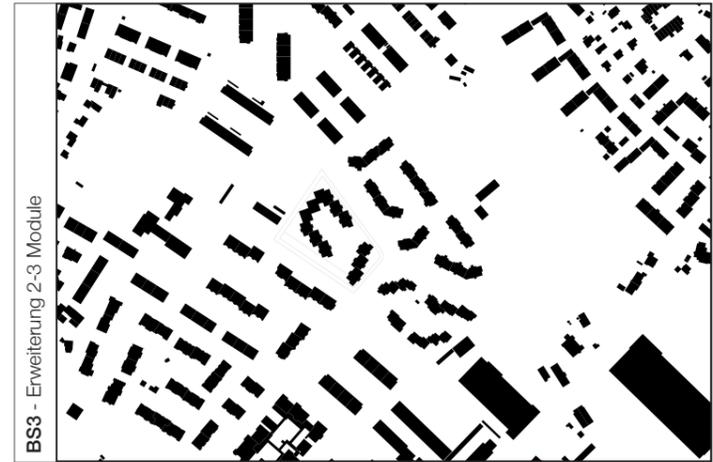
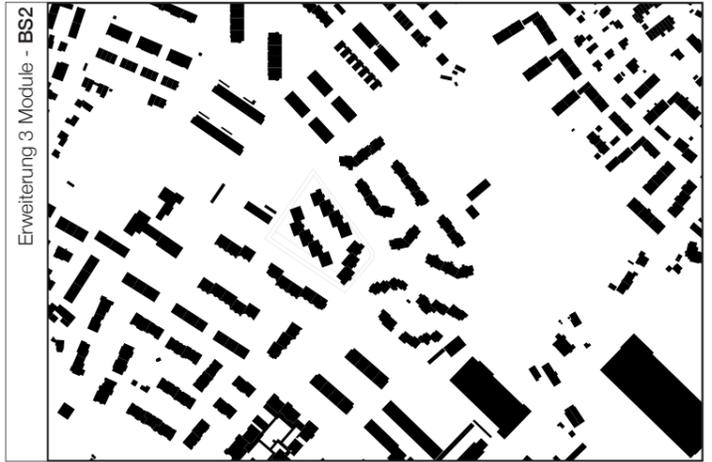
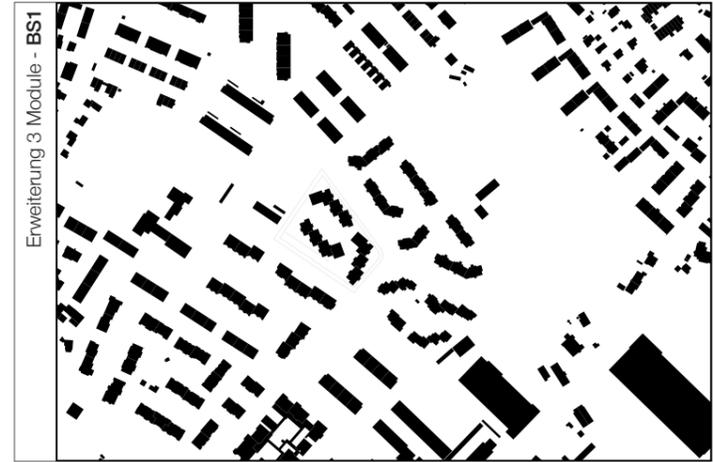


- > Eruiere des Masses der Nutzung, maximale Verdichtung bei gleichzeitig hoher städtebaulicher Qualität
- > Variabilität - Veränderlichkeit, Verschiedenheit in der Ausprägung der Eigenschaften bei den Individuen einer Art

... städtebauliches Variantenstudium
themenbezogen gegliedert



BESTAND bekannt	HOFFORMEN geschlossen	GROSSFORMEN offen	LINEARE gerade & gewinkelt	VERSCHRÄNKTE ineinandergreifend	PUNKTE fliessend	SONDERFORMEN speziell
BS1 - BS4	HF1 - HF4	GF1 - GF4	LI1 - LI4	VM1 - VM4	PT1 - PT4	SF1 - SF4



BS2

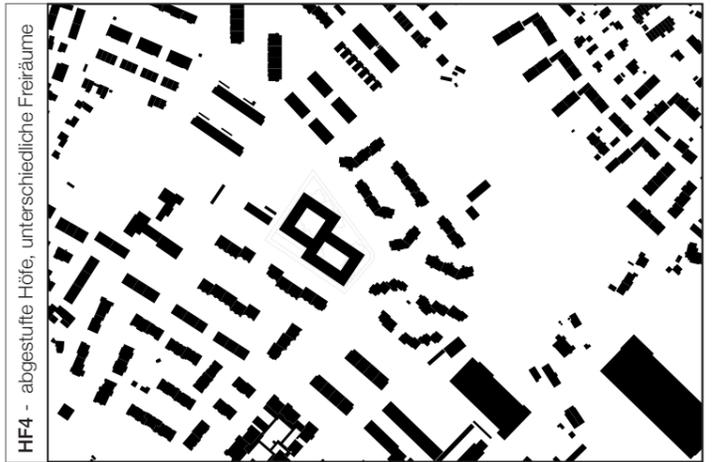
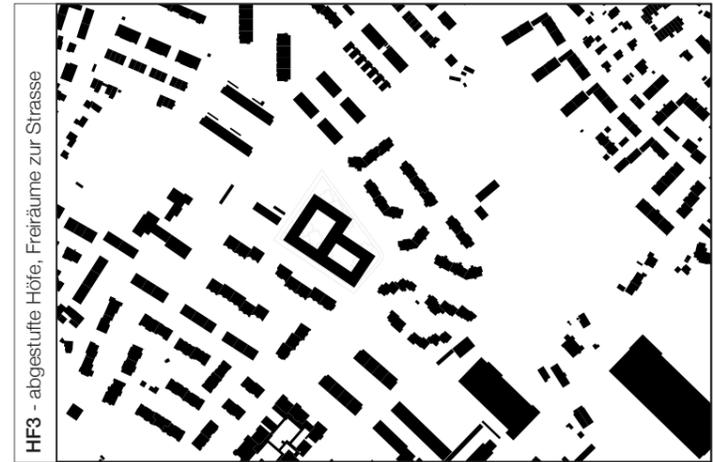
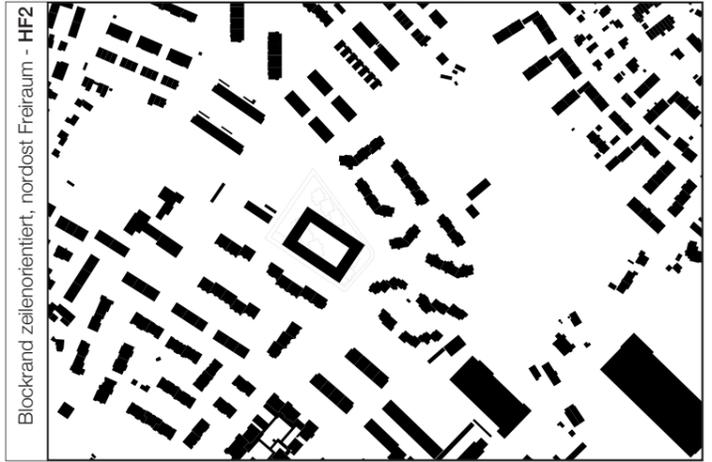
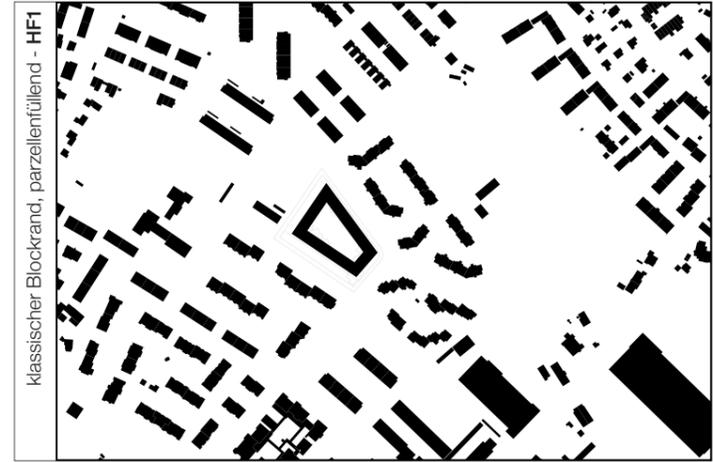
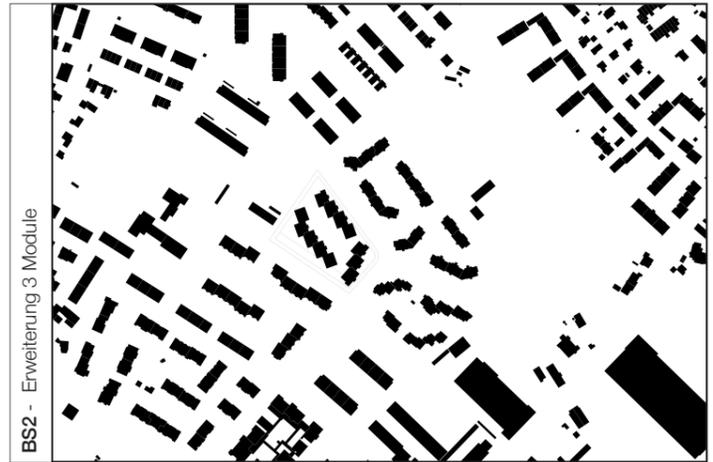


Architektur
Bestandeslösung, bekannte Figur, Potenzialräume verdichten, unterschiedliche Sicht- und Raumbezüge

Aussenraum
halböffentliche - private Freiräume

Bezug zur Bestandesstruktur
Etappierte Erweiterung des Bestandes möglich

Kennwerte
GFo 13'200 m²
G 5 Geschosse
AZ 1.48
(AZ Bestand 0.88)



HF4

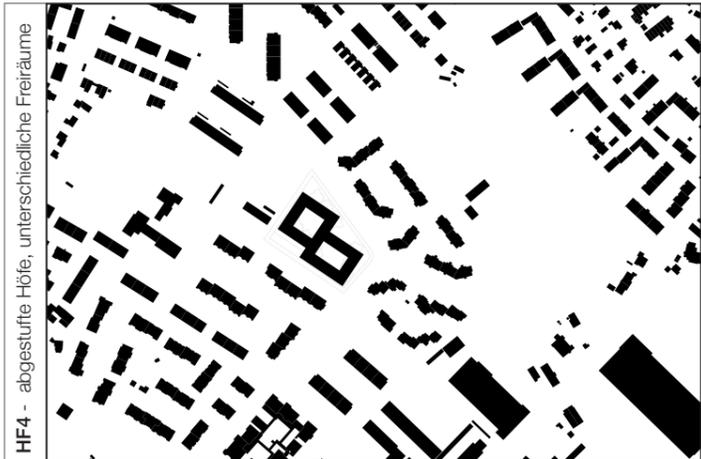


Architektur
städtische Lösung, eigenständige Figur, hohe räumliche Identität, Entwicklung in die Breite, unterschiedliche Sicht- und Raumbezüge

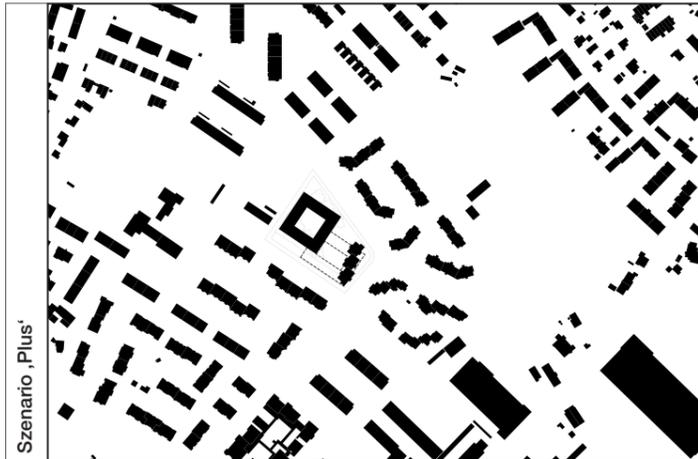
Aussenraum
innenliegende, halböffentliche Freiräume

Bezug zur Bestandesstruktur
Bauetappe resp. Erhalt des Bestandes möglich

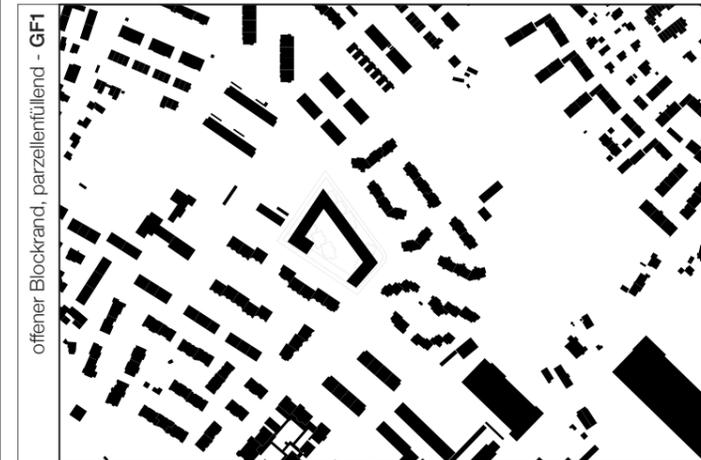
Kennwerte
GFo 15'800 m²
G 4 - 5 Geschosse
AZ 1.77



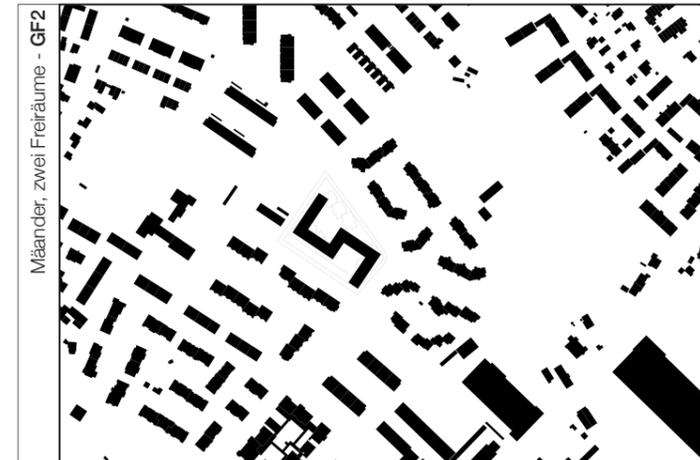
HF4 - abgestufte Höfe, unterschiedliche Freiräume



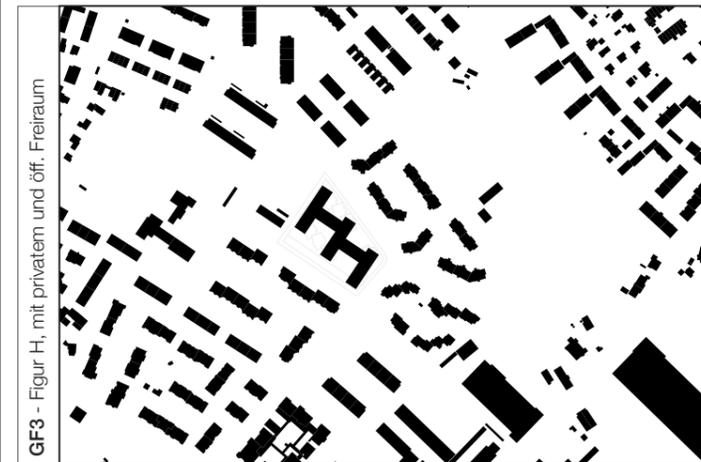
Szenario „Plus“



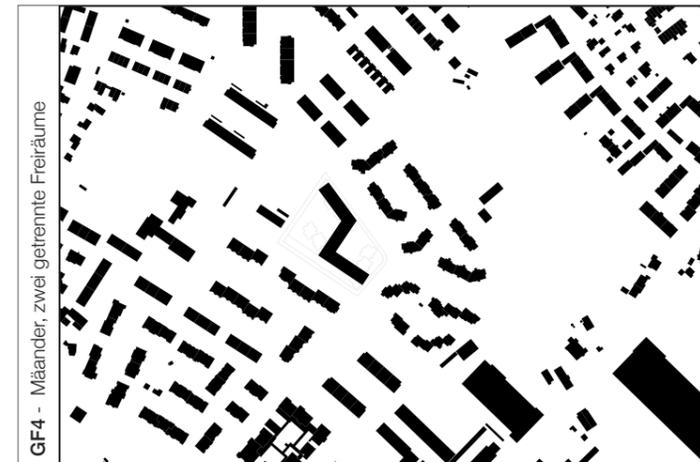
GF1 - offener Blockrand, parzellentüchtig



GF2 - Mäander, zwei Freiräume



GF3 - Figur H, mit privatem und öff. Freiraum



GF4 - Mäander, zwei getrennte Freiräume

GF3

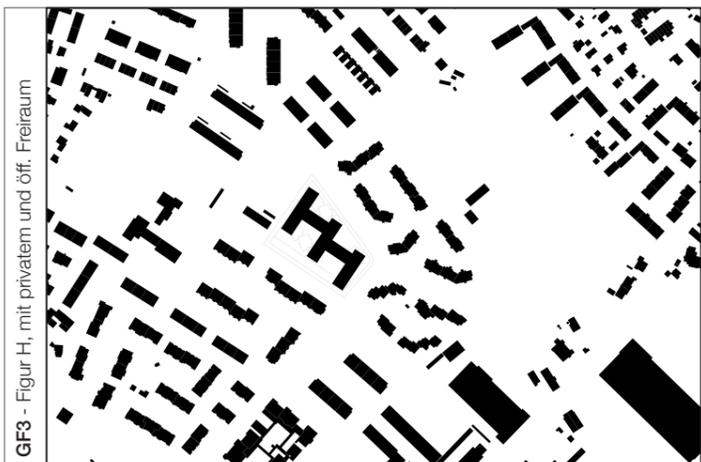


Architektur
eigenständige orthogonale Figur, Neuinterpretation der Winkelbauten komplex Grundrissorganisation

Aussenraum
differenzierte Aussenräume und Freiflächen, Struktur belegt viel Parzellenfläche

Bezug zur Bestandesstruktur
Berücksichtigung neuer Orientierung (Kontextkonzept) reagiert auf Gegebenheiten in Bestand und Parzellenform

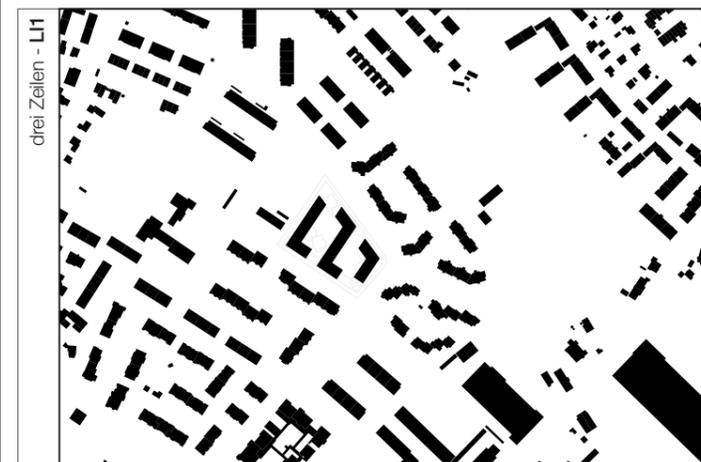
Kennwerte
GFo 15'300 m²
G 5 Geschosse
AZ 1.72



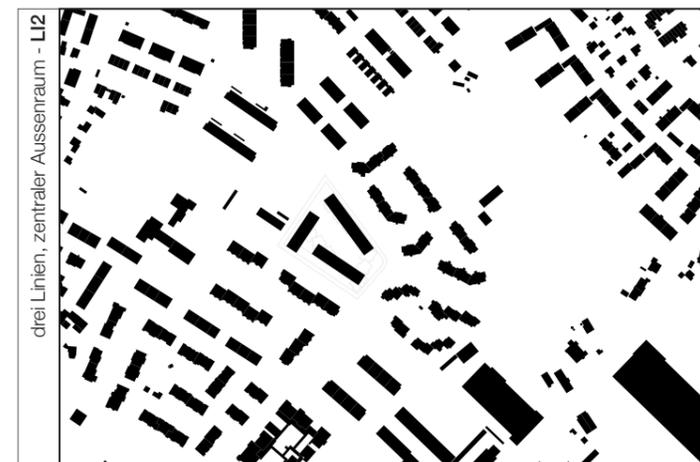
GF3 - Figur H, mit privatem und öff. Freiraum



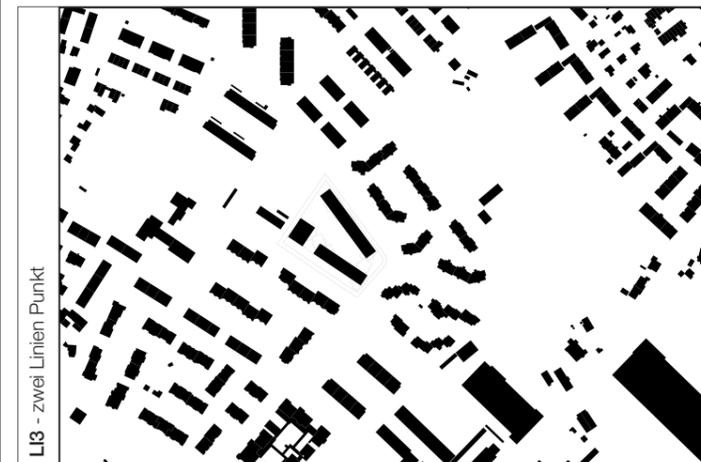
Szenario „Plus“



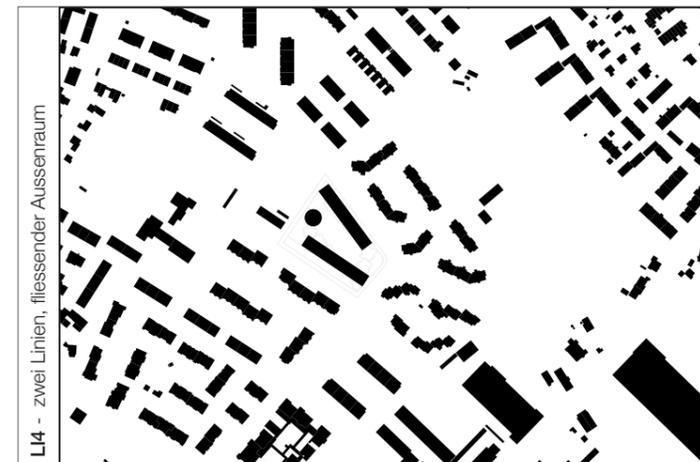
LI1 - drei Zellen



LI2 - drei Linien, zentraler Aussenraum



LI3 - zwei Linien Punkt



LI4 - zwei Linien, fließender Aussenraum

LI3

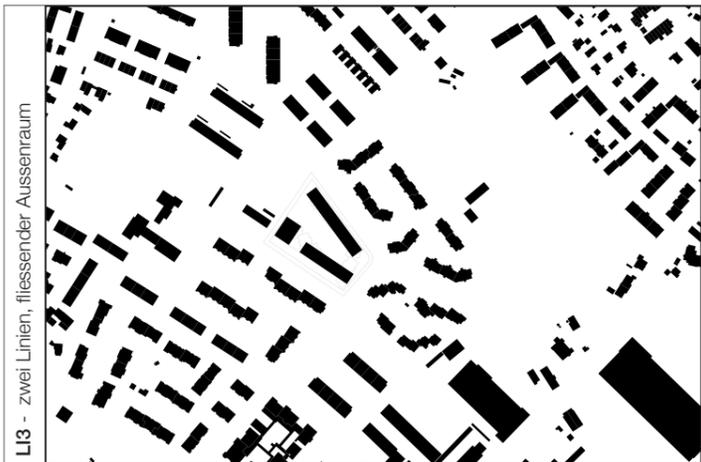


Architektur
Qualität in der Einfachheit, identische Baukörper in logischer Stellung, optimale Ausrichtung der Wohnungen

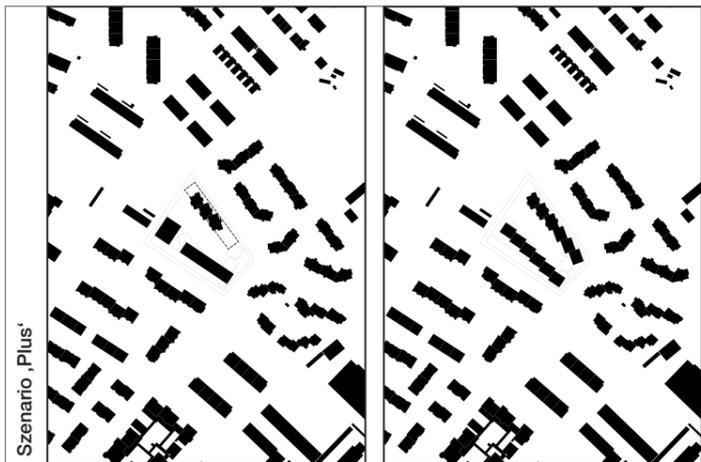
Aussenraum
flankierende Aussenräume im Spannungsfeld der Erdgeschossnutzungen

Bezug zur Bestandesstruktur
reagiert auf Gegebenheiten in Bestand und Parzellenform, gut etappierbar

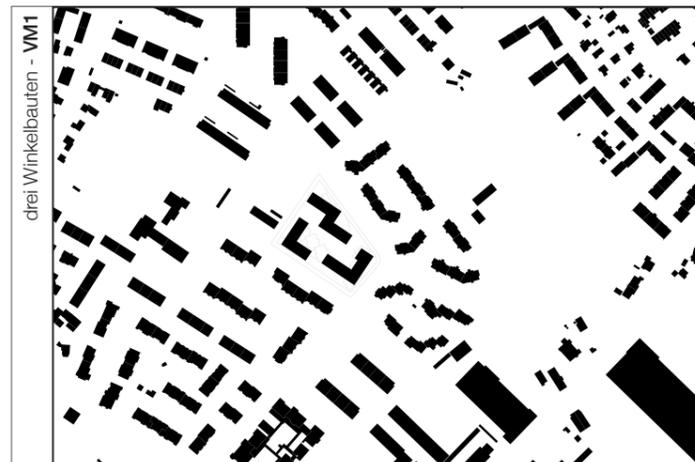
Kennwerte
GFo 14'600 m²
G 5 - 6 Geschosse
AZ 1.64



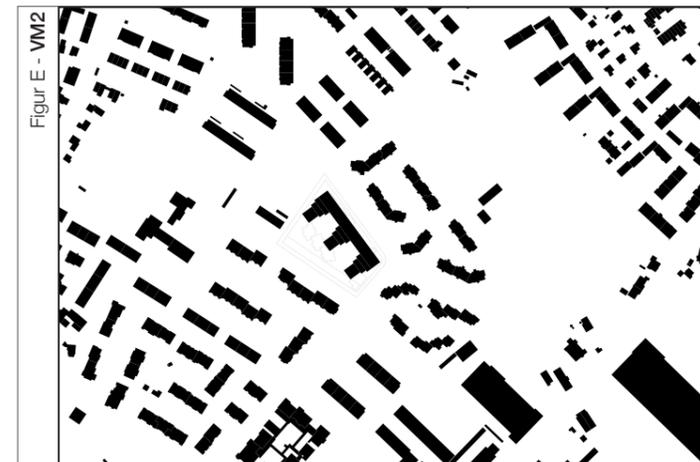
LI3 - zwei Linien, fließender Aussenraum



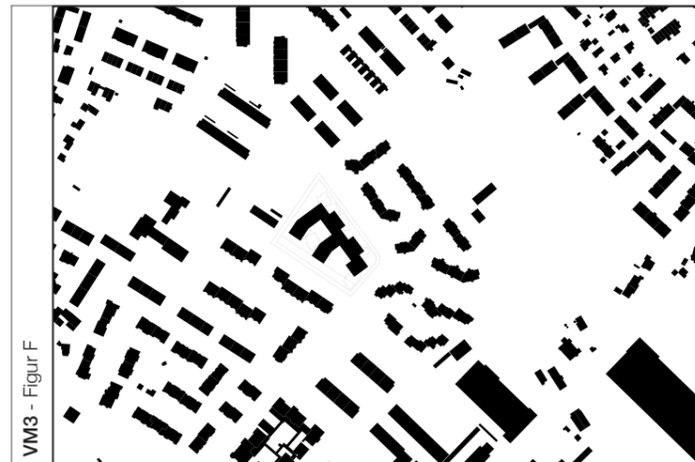
Szenario 'Plus'



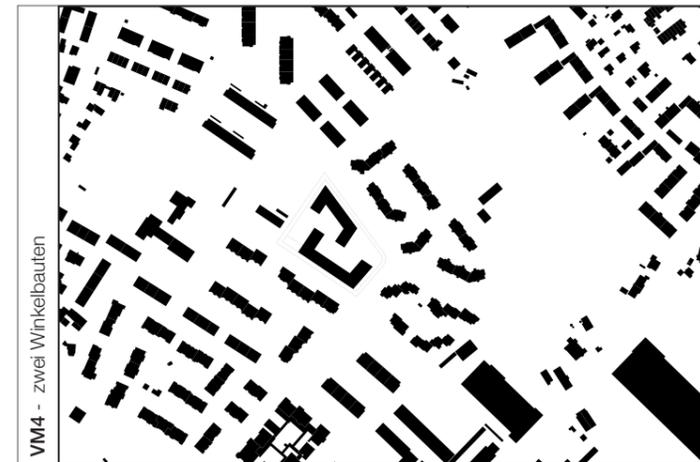
VM1 - drei Winkelbauten



Figur E - VM2



VM3 - Figur F



VM4 - zwei Winkelbauten

VM1

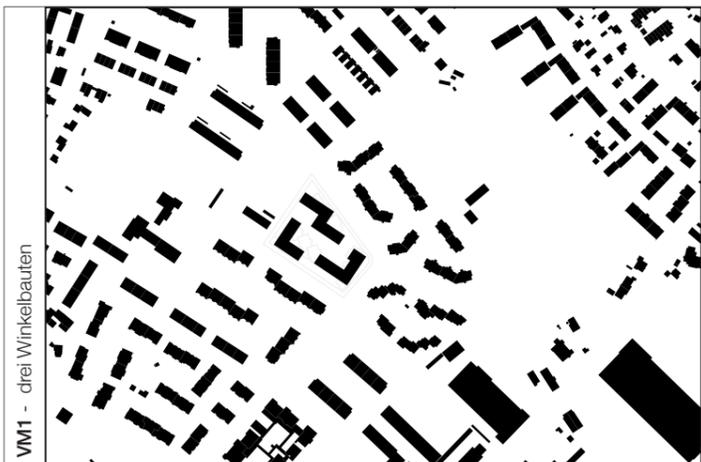


Architektur
Anlehnung an bestehende Winkelbauten, unterschiedliche Sicht- und Raumbezüge, hohe Identität, Interpretation des Kontextkonzepts

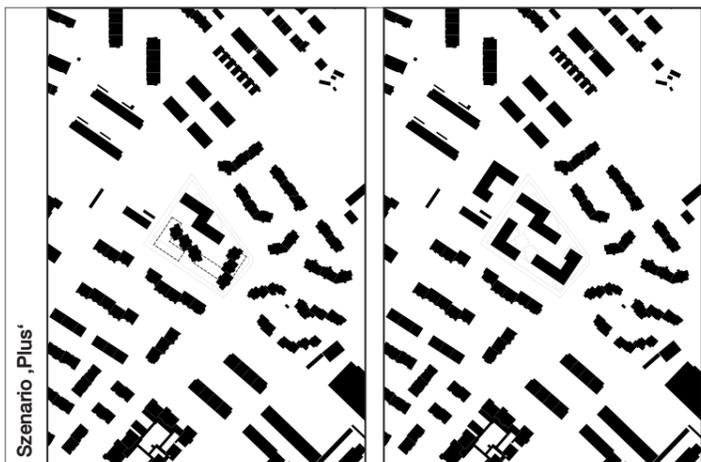
Aussenraum
qualitätsvolle / unterschiedliche Frei- und Aussenräume

Bezug zur Bestandesstruktur
reagiert auf Gegebenheiten in Bestand und Parzellenform, gut etappierbar

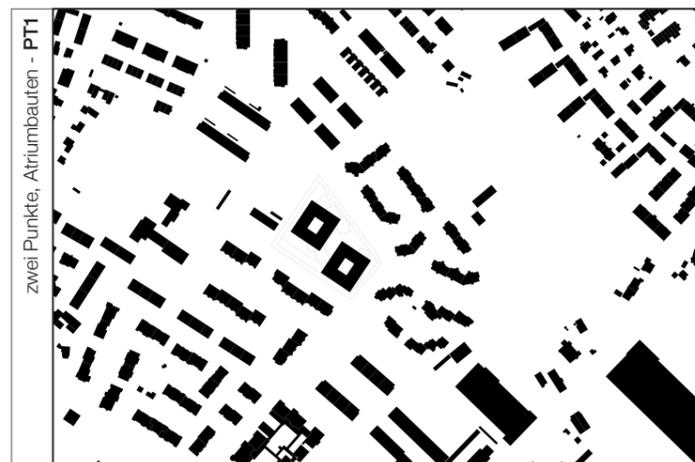
Kennwerte
GFo 15'200 m²
G 5 - 6 Geschosse (punktuell 7-geschossig)
AZ 1.70



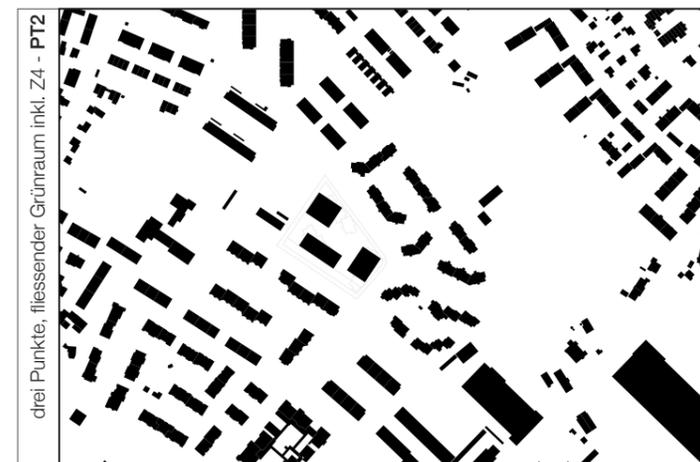
VM1 - drei Winkelbauten



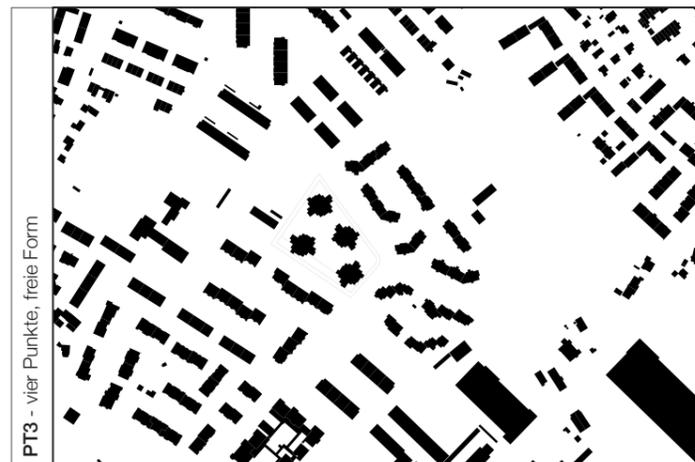
Szenario 'Plus'



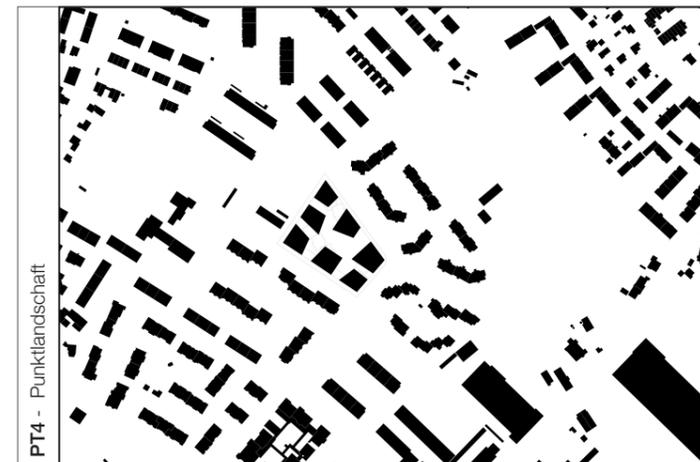
PT1 - zwei Punkte, Atriumbauten



PT2 - drei Punkte, fließender Grünraum inkl. Z4



PT3 - vier Punkte, freie Form



PT4 - Punktlandschaft

PT2

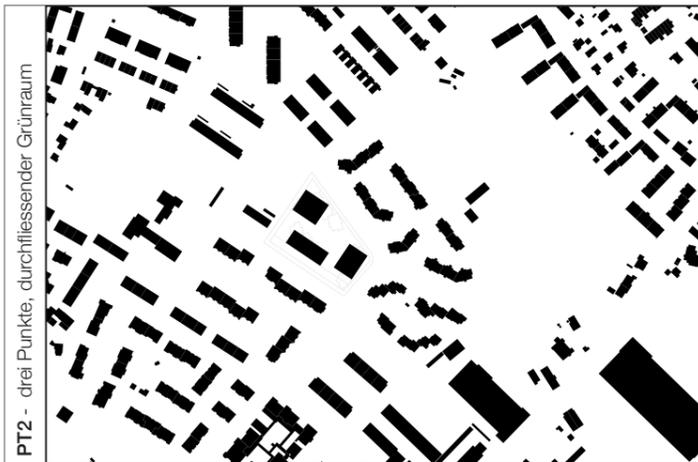


Architektur
Qualität in der Einfachheit, ähnliche Baukörper in logischer Stellung
hohe Dichte der Wohnungen, Eigenständigkeit

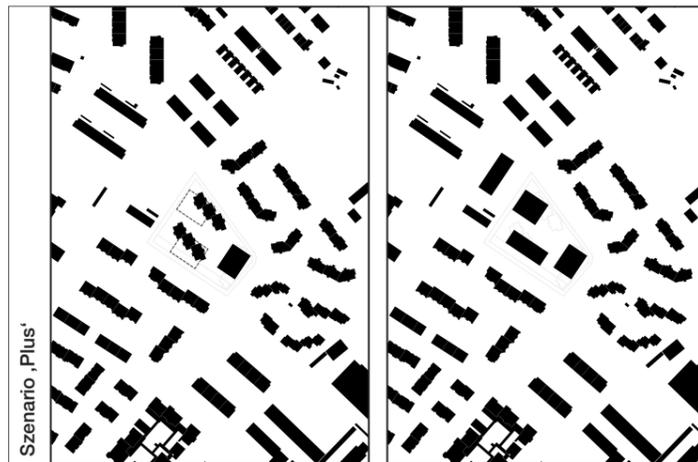
Aussenraum
fliessende Grünräume inkl. Parzelle Z4 / themenbezogene Aussen- und Freiräume, Interaktion / Transparenz zu Quartier

Bezug zur Bestandesstruktur
reagiert auf Gegebenheiten in Parzellenform, gut etappierbar

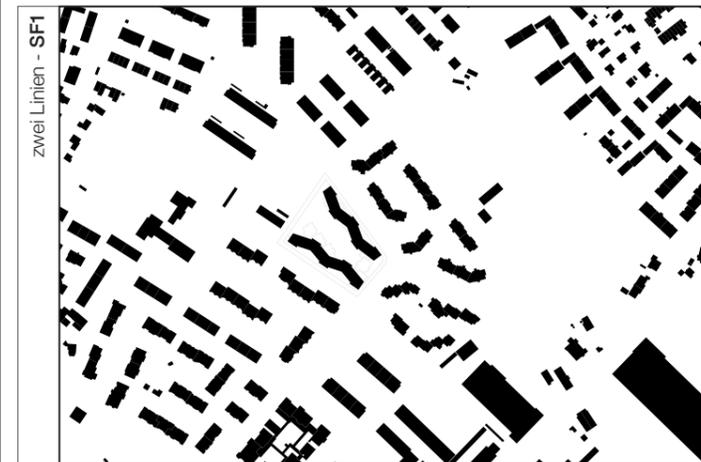
Kennwerte
GFo 15'500 m²
G 5 - 7 Geschosse
AZ 1.74



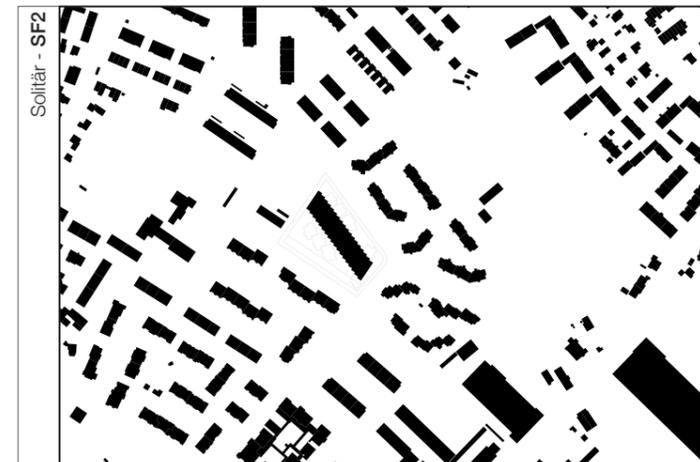
PT2 - drei Punkte, durchfliessender Grünraum



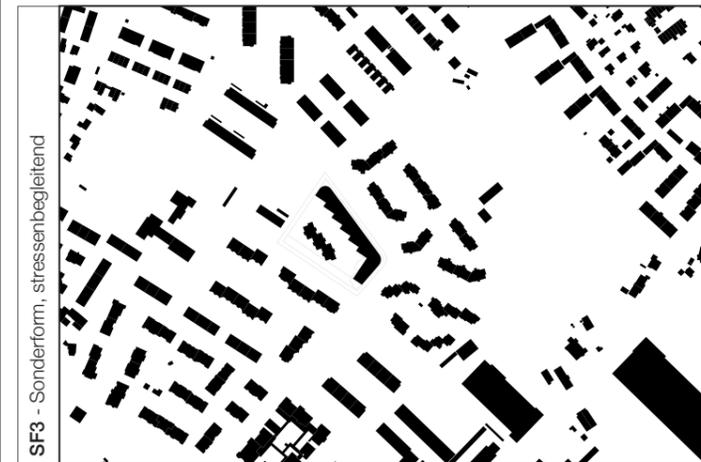
Szenario 'Plus'



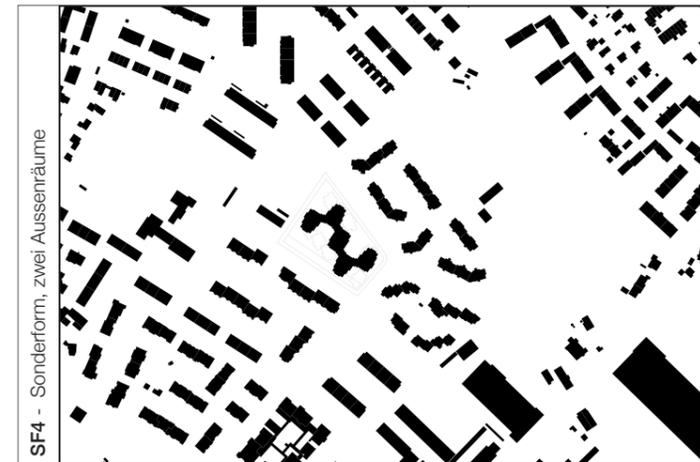
zwei Linien - SF1



Solitär - SF2



SF3 - Sonderform, strassenbegleitend



SF4 - Sonderform, zwei Aussenräume

SF4

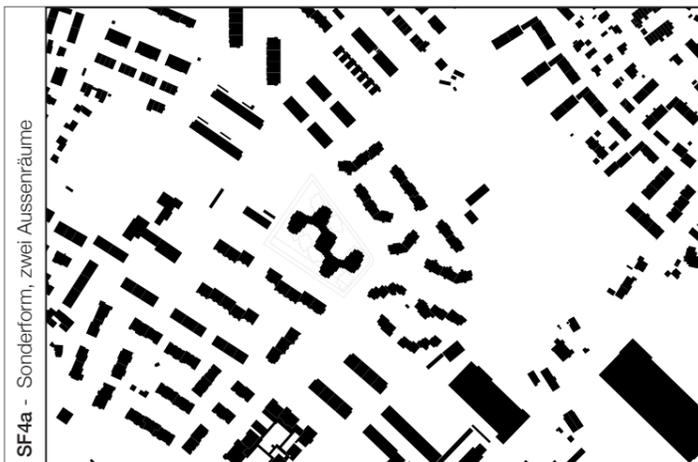


Architektur
Parzellenfüllende Stellung, gute Ausrichtung der Wohnungen,
Eigenständigkeit

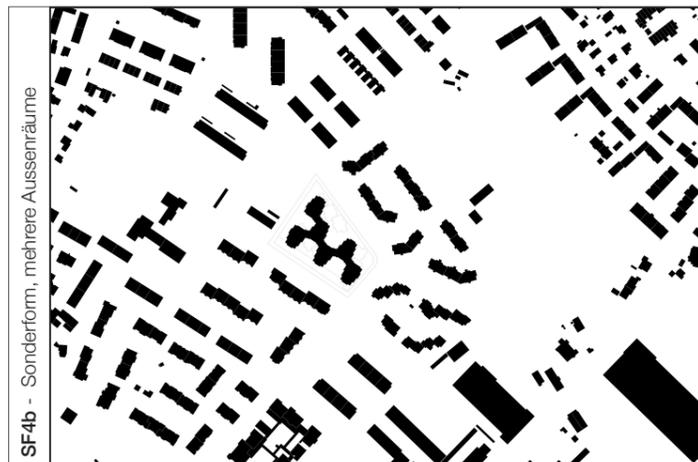
Aussenraum
spezifische Aussenräume

Bezug zur Bestandesstruktur
reagiert auf Parzellenform, weniger auf Bestandesstrukturen, etappierbar

Kennwerte
GFo 14'500 m²
G 5 - 6 Geschosse
AZ 1.62



SF4a - Sonderform, zwei Aussenräume



SF4b - Sonderform, mehrere Aussenräume

Erkenntnis aus Variantenstudium ...
Struktur & Gestalt

stimmiges Einfügen (Homogenität)	vs.	Eigenständigkeit (Heterogenität)
Siedlungsbau (lose Strukturen)	vs.	Städtebau (strassenraumdefinierend)
bauliche Etappierung	vs.	Bewahren des Bestandes



Diskussion am Modell ...
Grundsätze

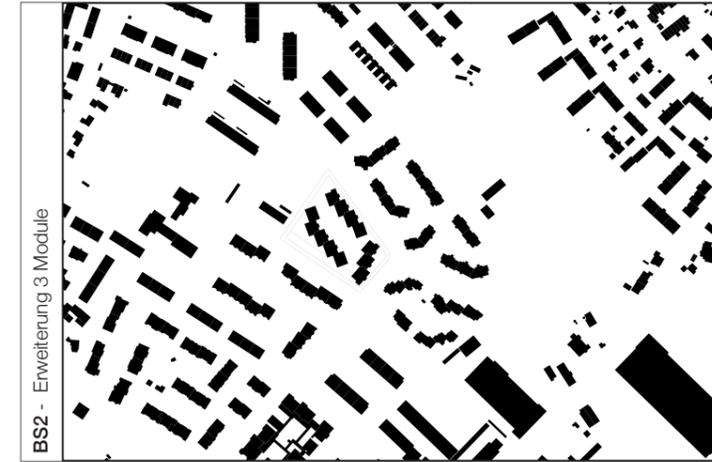
- . Mass der Nutzung / städtebauliche Dichte in Abhängigkeit der Geschossigkeit
- . AZ 1.50 bis 1.70
- . städtebauliche Setzung mit themenbezogenen Freiräumen
- . halbprivate - öffentliche Aussenräume
- . wirtschaftliche Lösungen mit hoher Wohnungsvielfalt und Qualität

... städtebauliches Variantenstudium
themenbezogen gegliedert

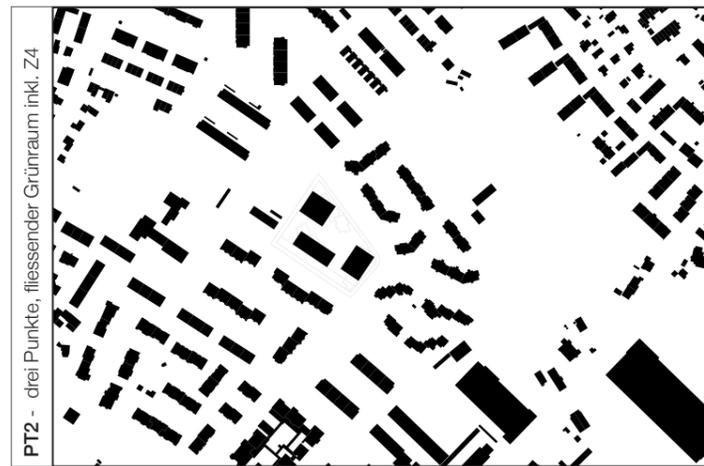
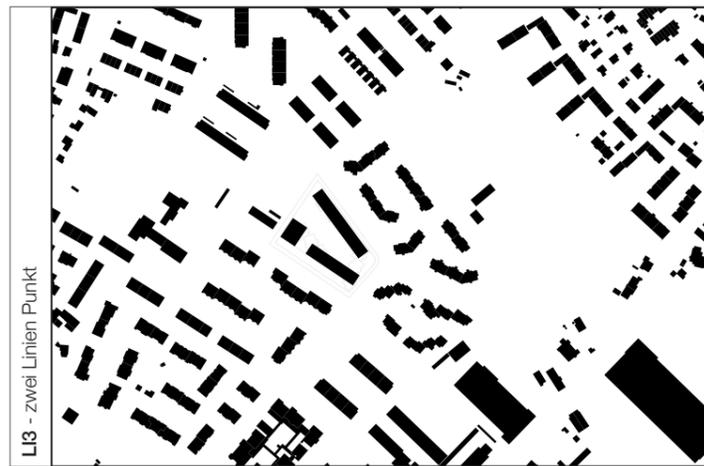
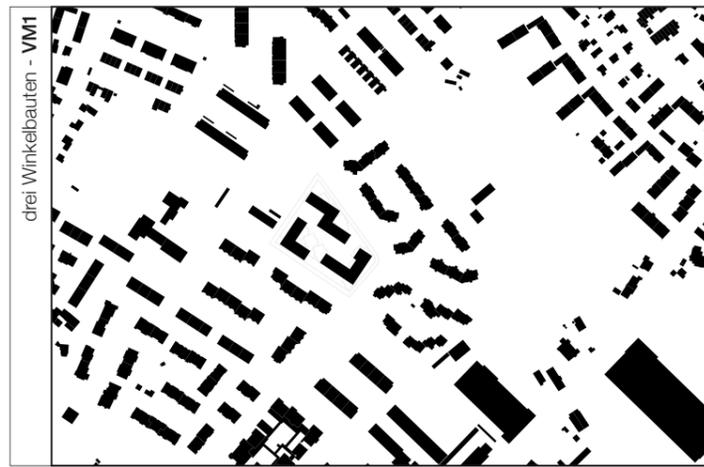


Best Variante 2-3
städtebaulicher Ansatz / Muster

Weiterführen in den nächsten Workshop mit
vertiefter Ausarbeitung der Ansätze



BS2 - Erweiterung 3 Module



FAZIT / AUSZUG AUS PROTOKOLL WORKSHOP 2

Nachtrag und Rückblick 1. Workshop

Interpretationen zu Makro-Mikrolage-Rating

Als Nachtrag & Rückblick zum 1. Workshop werden zu den Sozialstrukturen kontextuell der im Quartier ansässigen Bewohnern die noch fehlenden Aussagen vorgestellt:

- Bevölkerung - Wachstum und Entwicklung
- Nachfragesegmente - marktorientierte Produktentwicklung
- Lebensphasen - wer wohnt im Quartier - Zukunftsperspektiven
- Leerwohnungsbestand – Aufteilung nach Neubau/Altbau und Zimmerzahl
- Marktwerte - Marktmieten/Preisniveau
- >> Perspektiven 2030 - Einfluss auf Quartier- und Siedlungsentwicklung

Die Entwicklung der Baufelder zeigt im Kontext, dass die umgebenden Siedlungen zur Previs (Baujahr 1983) auch in den 1980er Jahren erstellt wurden. Nach über 10-jährigem Unterbruch wurden die letzte Wohnüberbauung im 2004 gebaut, die Quartierstrukturen befinden sich in jüngerer bis mittlerer Lebensdauer.

Umfeldanalyse & Städtebau – Erkenntnisse und Prinzipien

Der Städtebau zeigt, verstärkt durch die Bebauung der Previs und der östlichen Siedlungen, eine stark heterogene Struktur auf. Folgende Prinzipien sind jedoch ablesbar:

- Parzellenorthogonale Bebauungsstrukturen, teilweise auch strassendefinierend
- Starke Ausrichtung der Bauvolumen gegen Süd-Westen (Nachmittagsbesonnung)
- Partiiell strassenbegleitende jedoch nicht schliessende Bauvolumen
- Gesamthaft in sich abgeschlossenes Aussenquartiermuster, ohne Kernbezug zur Stadt
- Innenbezüge der Wohnsiedlungen, grosszügige Grünstrukturen (weitgehend unbelebt und unternutzt)

Für die innere Siedlungserweiterung und übergreifend für die Quartiersentwicklung können folgende Thesen abgeleitet werden:

- Bereinigung/Verstärkung der Orthogonalstrukturen auch in Nord-Südrichtung
- Durchlässigkeit und Transparenz (baulich/aussenräumlich) zwischen den Quartieren stärken
- Nutzungsmass erhöhen und Abstandsvorschriften (Grenzabstände) reduzieren

Variantenstudium Szenario ‚PLUS‘ und Szenario ‚NEU‘

Das städtebauliche Variantenstudium erstreckt sich über 7 themenbezogene Typologien;

- Strukturelle Erweiterung des Bestandes
- Geschlossene Hofformen
- Offene Grossformen
- Lineare gerade und abgewinkelte Strukturen
- Verschränkte ineinandergreifende Strukturen
- Durchfliessende Punktlösungen
- Spezielle Sonderformen

Strukturelle Erweiterung im Bestand

- > Qualitative Erweiterung und nicht nur Quantitative Erweiterung
- > Schwierige, lärmintensive Realisierung und Etappierung, da Rückbau der Einstellhalle erfolgen muss
- > Mangelnde Adressierung, Zugänglichkeit, Behindertengerechtigkeit bleiben bestehen
- > Anpassung der Überbauungsordnung notwendig, Änderung des Nutzungsmasses
- > Forderung der Qualität durch Stadt >> Stadtentwicklungskonzept
- > Wohnhygiene, Wohnqualität bei Siedlungserweiterung nach innen
- > Verdichtung ja, jedoch mit quartierübergreifender Qualität

Geschlossene Hofformen

- > Ist in diesem Kontext Wohnnutzung möglich?
- > Zu städtische Wohnform (Länggasse Bern)
- > Differenzierte Aussenraumqualitäten schlecht möglich, stark nach innen orientiert
- > Keine privaten Gärten und schwer beispielbare Aussen- bzw. Innenräume
- > Neuer Masterplan des Quartiers wäre notwendig
- > Etappierungen nicht möglich

Offene Grossformen

- > Welche Ausrichtung der Grossform ist richtig, Öffnung gegen Osten oder Westen
- > Grossform bietet viele Möglichkeiten, vielfältige, grosszügige Ausrichtungen
- > jedoch ist das Muster fremd im Quartier wie die geschlossenen Hofformen, Massstäblichkeit?
- > Aussenräume, Durchschüsse im Erdgeschoss als Verbindung in Hof > Durchlässigkeit

- > Teilweise schwierige Grundrisse, Dachnutzungen mit Höhenentwicklung, diff. Hierarchisierung
- > Gemeinschaft, Aneignungsflächen, Terrassen für unterschiedliche Zielgruppen gegeben
- > Qualitätsvolle Aussenräume auch zur Strasse und quartierübergreifend möglich

Lineare gerade und abgewinkelte Strukturen

- > Strassenknoten mit Kreuzung als Ankunftssituation zur Überbauung
- > Erschliessung Innen und Aussen, Bauvolumen in zweiter Linie
- > Qualitätsvolle Innenräume für die Gemeinschaft
- > Gebäude mit Überlänge nicht problematisch > Durchquerung eher schwierig
- > drei Zeilen Nord-Süd im Schwarzplan wirken grundsätzlich gut
- > schwierig in der Adressbildung, der Aussenräumen und der Orientierung

Verschränkte, ineinandergreifende Strukturen

- > Adressbildung mit Durchschüssen in Bauvolumen notwendig
- > Schwarzplan überzeugend > typologische Ergänzung zum Quartier
- > Unstimmigkeiten analog den Hoflösungen > Parzelle eventuell zu klein, Nähe von Bauten
- > Wohnungsqualität; Ein- und Ausblicke, Orientierung der Wohnungen
- > Probleme räumlicher Art wie auch von den Nutzungsdispositionen
- > Sehr komplexe Bereiche, Potenziale mehr herausarbeiten

Durchfliessende Punktlösungen

- > Vielspännige Grundrisse mit unterschiedlichen Ausrichtungen und Orientierungen
- > Punktbauten fehlen die strukturelle Anbindung an das Quartier, gibt neue Quartierkörnung
- > eher unangebrachte Bebauungstypologie im Quartier
- > Effiziente, wirtschaftliche Lösung mit guten Etappierungsmöglichkeiten

Spezielle Sonderformen

- > Teilweise innovative Ansätze, jedoch nicht kompatibel im heterogenen Quartier
- > für die Planung zu stark zielgruppenorientiert und spezifisch ausgerichtet
- > zu starke Figurqualität für Wohnsiedlung
- > keine Etappierung möglich

Ausblick und weiteres Vorgehen

Der 2. Workshop hat mit den aufgezeigten Konzepten und Lösungsansätzen die Vielfalt als Testlauf für das weitere Vorgehen der Planung in der Quartierstruktur aufgezeigt einen umfassenden Einblick in den Kontext des bestehenden Siedlungsgefüge gegeben.

In gemeinsamer Diskussion beschliessen die Gutachter und Experten folgende Konzepte und Lösungsansätze weiter zu verfolgen und auf den kommenden Workshop 3 zu vertiefen:

Offene Grossformen GF3

Figur H, mit privatem und öffentlichen Freiraum

- > Interessante Gesamtform in zwei Hauptrichtungen mit Höfen zur Strasse und Quartier, etwas starke Gesamtform, Grundrisse über Eck mit aufzeigen, Höhenstaffelung der Volumen

Lineare gerade und abgewinkelte Strukturen LI1

Drei Zeilen Nord-Süd

- > Volumenkröpfung an den linearen Enden überprüfen, Aussenräume mit unterschiedlichen Zonen definieren, Höhenstaffelung der Volumen klären

Lineare gerade und abgewinkelte Strukturen LI3

Zwei Linien Punkt/Längsbau

- > Zugang zur Siedlung von Kreuzung bearbeiten, Längsvolumen ausformulieren und nordwestlicher Punktbau in Volumen und Form überprüfen

Verschränkte ineinandergreifende Strukturen VM1

Drei verschränkte Winkelbauten

- > zu starke Hofform vereinfachen und klären, starke Benachbarung der Volumen mit Höhenstaffelung überprüfen und Konzept räumlich besser entflechten

4. WORKSHOP 3

Bearbeitungszeit

September 2018 - November 2018

Präsentationsinhalt

RÜCKBLICK/ERKENNTNISSE AUS WORKSHOP 2

- . Wohnraum
- . Aussenraum
- . Mobilität

VARIANTENSTUDIUM

LI1 - Lineare Muster

- . Architektur
- . Aussenraum
- . Parkierung
- . Grundrissstrukturen

GF3 - Grossformen

- . Architektur
- . Aussenraum
- . Parkierung
- . Grundrissstrukturen

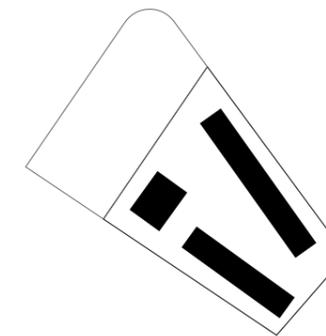
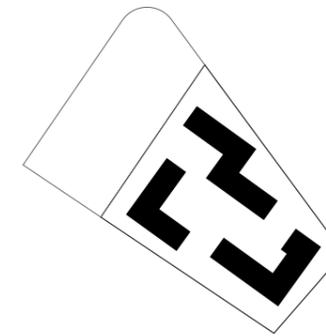
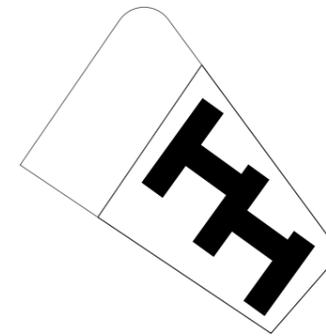
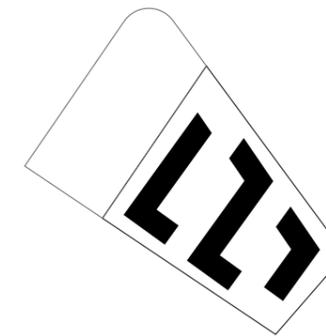
VM1 - Verschränkte Muster

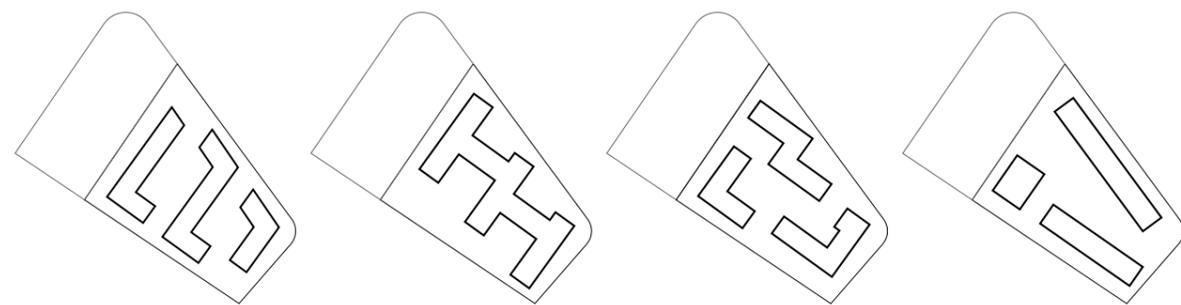
- . Architektur
- . Aussenraum
- . Parkierung
- . Grundrissstrukturen

LI3 - Lineare Muster

- . Architektur
- . Aussenraum
- . Parkierung
- . Grundrissstrukturen

WIRTSCHAFTLICHKEIT

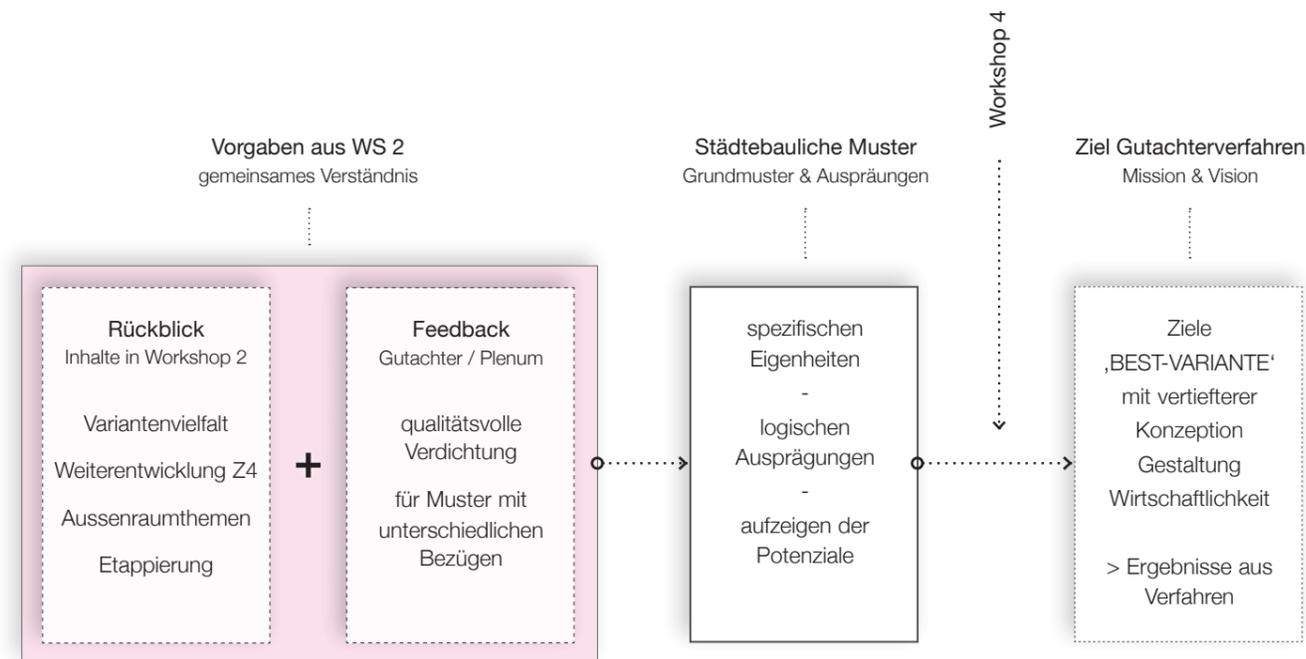




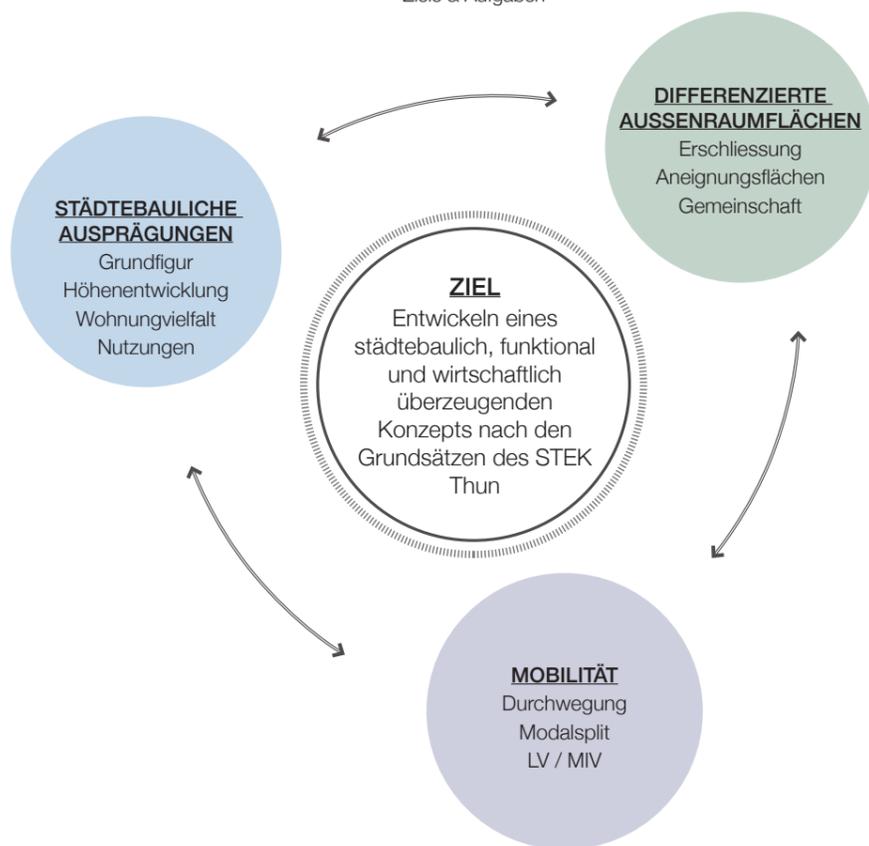
Gutachterverfahren Bostuden Thun - ‚WORKSHOP 3‘
01. November 2018

Ernst Gerber Architekten + Planer AG | Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG | Kontextplan AG

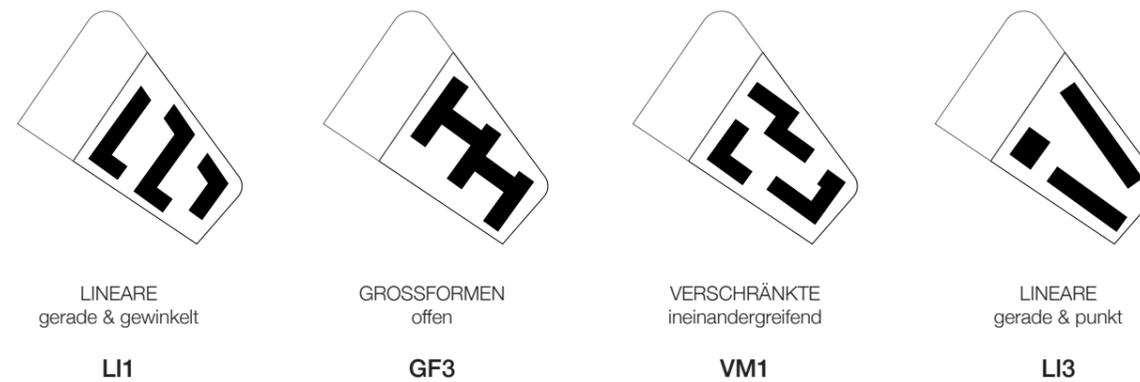
... Vorgehen, Meilensteine & Ziele
für Workshops 3 & 4



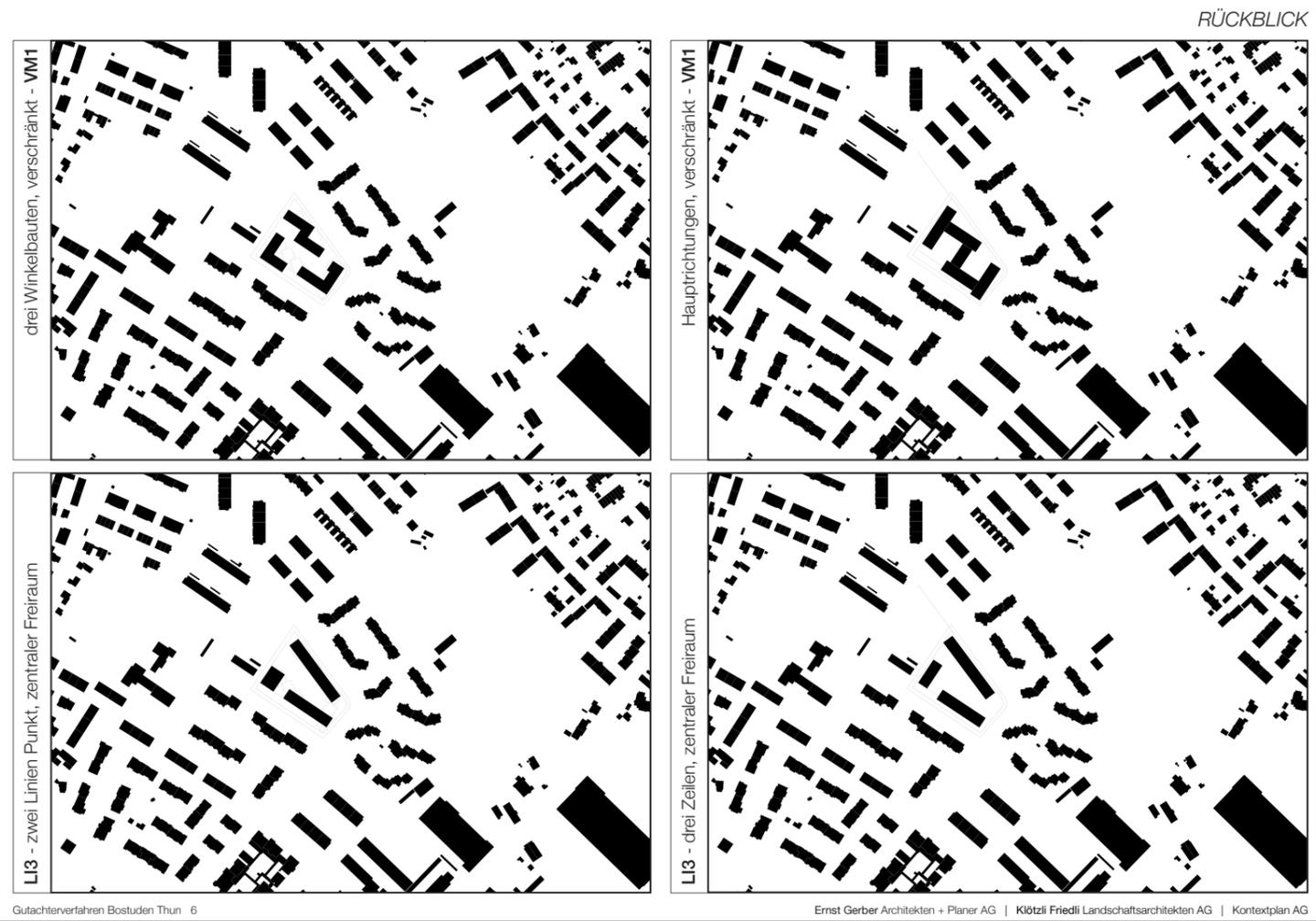
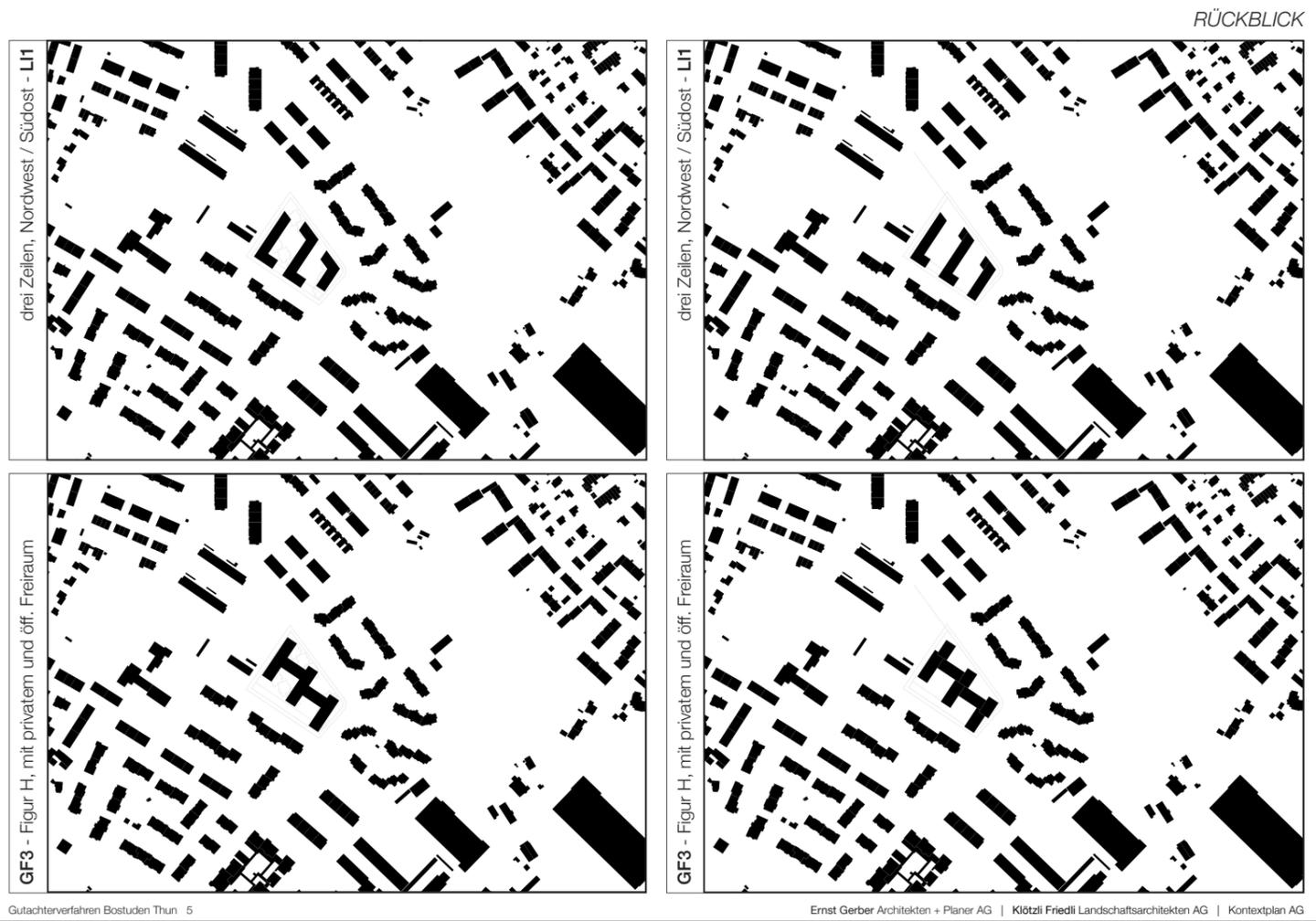
... Produktvielfalt nach Workshop 2
Ziele & Aufgaben



Erkenntnis aus Workshop 2 ...
Gemeinsames Verständnis



stimmiges Einfügen (Homogenität) nach übergeordnetem Leitbild
Siedlungsbau (lose Strukturen) mit Berücksichtigung der Baufeldform
bauliche Verdichtung, aber qualitativ und quartierübergreifend



VORGABEN

Wohnraum ...
Annahmen & Berechnungen

städtebauliche Dichte - 14'500 - 15'500m2 GfO (BGF)
Baufeld / Landfläche - 8'916m2
Ausnutzungsziffer - 1.63 - 1.74

Wohnungsanzahl - ø 3.5 Zi. WHG à (80m2 HNF) bzw. 105m2 GfO > 133 - 143 Wohneinheiten
Nachfragesegment - nach Zielgruppenanalyse

		Art	% Anteil	Einheit.	HNF (m²)	HNF (m²)	GfO (BGF)	Spielfl. (m²)	Aufent.Fl. (m²)	gr. Spielfl. (m²)
Wohnen		1½ Zi. / Studio	~ 10.7	15	30-40	525	650			
		2½ Zi.	~ 28.6	40	50-60	2'200	2'900			
		3½ Zi.	~ 14.3	20	75-85	1'600	2'150			
		4½ Zi.	~ 35.7	50	95-105	5'000	6'650			
		5½ Zi. / Cluster	~ 10.7	15	110-120	1'725	2'250			
			100%	~ 140	~ ø78 m²	~ 11'050 m²	14'600 m²			
		DL / GSR		2	75 m²	150 m²	200 m²			
		Total	~ 140 Wohnungen 11'200m² HNF 15'000m² GfO							

VORGABEN

Artikel 4

- Im Ueberbauungsplan werden pro Feld die zulässigen Bruttogeschossflächen festgehalten. Sie entsprechen, gemäss der Berechnungsweise BauV Art. 151 und unter Anrechnung des Quartierspielplatzes, einer Ausnutzungsziffer von 0,8.
- Sie sind bei einer Parzellierung eines Feldes verbindlich auf die einzelnen Parzellen aufzuteilen.
- Zur Förderung der Erstellung von Wohnungen mit grossen Zimmern werden der Berechnung der «Bruttogeschossflächen Wohnen» (BGFW) die Einheitswerte gemäss untenstehender Tabelle zugrunde gelegt:

	min. Zi-Grösse m²	Einheitswert BGFW	Grenzwert BGFW m²	
			min.	max.
1-Zi Wg	—	42,5	34	54
2-Zi Wg	10	55,0	50	69
	12	77,5	64	98
3-Zi Wg	10	77,5	64	98
	12	100,0	85	113
4-Zi Wg	10	100,0	94	125
	12	120,0	105	138
5-Zi Wg	10	120,0	112	150
	12			
6- u. m. Zi Wg	Es werden die effektiven BGF angerechnet			

- Die in der Quartierkernzone realisierte Bruttogeschossfläche für gewerblich genutzte Räume im Erdgeschoss und in den Untergeschossen wird zur Förderung des Quartierzentrums nicht angerechnet.

Artikel 5

- Im Ueberbauungsplan sind pro Feld die zu realisierenden Flächen für Sport- und Grünanlagen festgehalten. Bei einer Gesamtüberbauung mit ein- und zweigeschossigen Bauten dürfen diese Anteile bis auf ihre Hälfte reduziert werden.
- Sportflächen und Grünanlagen können innerhalb eines Feldes frei und

Überbauungsplan Bohnstaudenzelg
Plan Nr. 20 082 vom 22. 8. 1977

Zu diesem Plan gehören die Sonderbauvorschriften vom 22.8.1977, sowie der Teilzonenplan und die dazugehörenden Zonenpläne vom 22.8.1977

Artikel 7

- In Freiflächen (Felder Z 1 bis Z 4) dürfen nur die vom BauG Art. 27 zu gelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden.
- Das Feld Z 1 ist dem Quartierspielplatz, das Feld Z 2 den Schulanlagen vorbehalten.
- Das Feld Z 4 dient primär der öffentlichen Nutzung für Ausbildung und der Bewahrbedürfnisse. Die verbleibende Fläche kann für Wohnbauten genutzt werden.

Artikel 8

Bestehende landwirtschaftliche Gebäude dürfen im Rahmen der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umlanges umgebaut und erneuert werden.

Artikel 9

- Unabhängig von der Art der Ueberbauung gelten die folgenden Masse:

Geschosse	Gebäudehöhe	Grenzabstand	
		kl.	gr.
1	4,5	4,0	4,0
2	7,0	4,0	4,0
3	10,0	5,0	11,0
4	12,5	6,0	14,0
5	15,0	6,0	17,0
6	17,5	6,0	17,0

- Bei 4- bis 6-geschossigen Bauten sind in jedem Fall die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 130 BauV einzuhalten.
- Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Es werden keine Mehrlängenzuschläge berechnet.

Artikel 10

- Die Gestaltung der Bauten und ihre Umgebung müssen harmonisch aufeinander abgestimmt werden. Folgende Gestaltungsmerkmale werden einer besonderen Beurteilung unterzogen:
 - kubische Gestaltung
 - Erschliessungsanlagen
 - Materialwahl und Farbgebung
 - Bepflanzung
Für Gesamtüberbauungen sind einheitliche Gestaltungsprinzipien anzuwenden.

Aussenraum ...
Annahmen & Berechnungen

	Art	% Anteil	Einheit.	HNF (m ²)	HNF (m ²)	GFo (BGF)	Spielfl. (m ²)	Aufent.Fl. (m ²)	gr. Spielfl. (m ²)
Wohnen	1½ Zi. / Studio	~ 10.7	15	30-40	525	650	0	27	600
	2½ Zi.	~ 28.6	40	50-60	2'200	2'900	0	120	
	3½ Zi.	~ 14.3	20	75-85	1'600	2'150	265	87	
	4½ Zi.	~ 35.7	50	95-105	5'000	6'650	825	273	
	5½ Zi. / Cluster	~ 10.7	15	110-120	1'725	2'250	285	93	
		100%	~ 140	~ ø78 m ²	~ 11'050 m ²	14'600 m ²	1'375 m ²	600 m ²	600 m ²

DL / GSR		2	75 m ²	150 m ²	200 m ²
----------	--	---	-------------------	--------------------	--------------------

Total	~ 1'375 m ² Spielfläche ~ 600 m ² Aufenthaltsfläche 600 m ² gr. Spielfläche auf Z4 oder Schulareal
--------------	---

Art. 42ff - BauVerordnung Kant. Bern

¹ Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15% der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen

² Für Aufenthaltsbereiche sind 5% der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20m², vorzusehen beziehungsweise zur Fläche gemäss Absatz 1 hinzuzurechnen

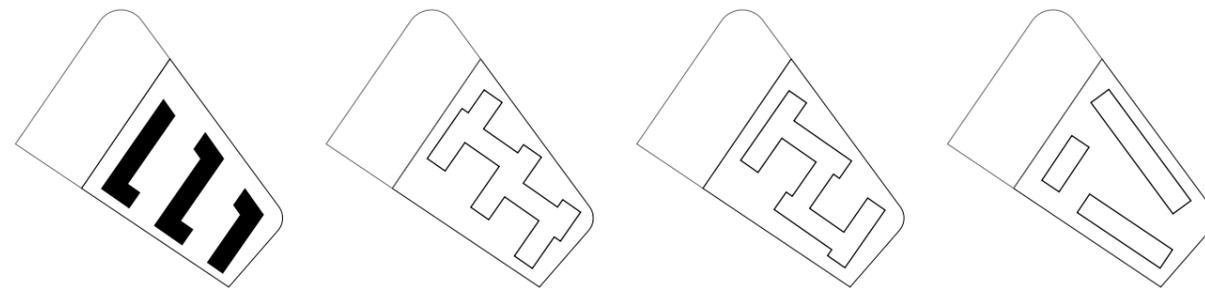
³ Die Fläche mind. 2m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden

> 140 Whg. à 8m² Balkon * Faktor 0.5 = 560m² bereits nachgewiesen

Mobilität ...
Parkierfläche & Manövriertfläche

	Ratio	Typ	Flächenbedarf	Anzahl	Parkierfl. (m ²)	gedeckt (m ²)	offen (m ²)
Parkieren	0.8 PP / Whg	Autoparkplätze PP	25m ² pro PP	~ 112 PP	2'800	2'500 m ²	300 m ²
	2 VAP / Whg	Veloabstellplätze VAP	1,5m ² pro VAP	280 VAP	420	210 m ²	210 m ²

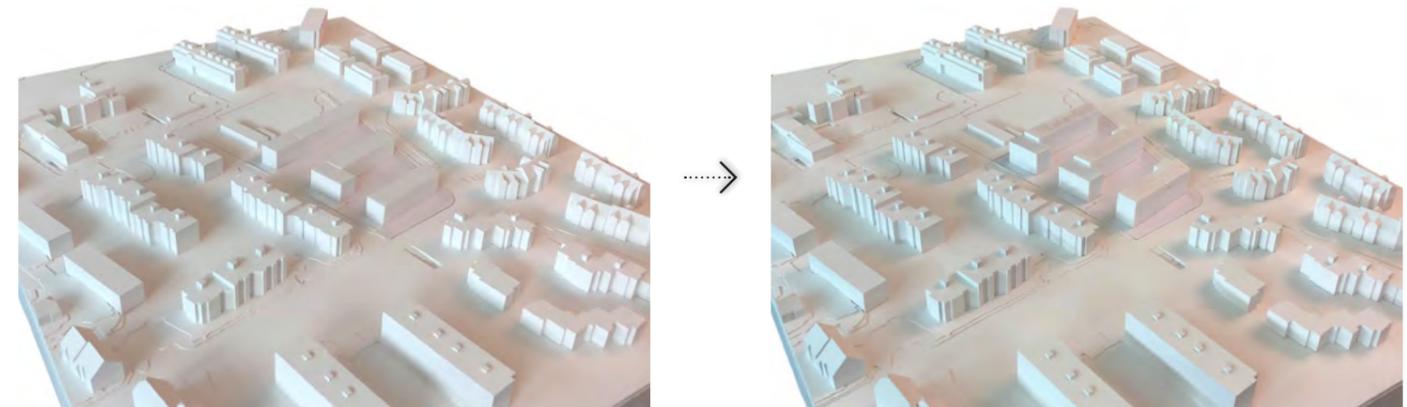
Total	~ 100 PP in unterirdischer Einstellhalle ~ 12 PP in Umgebung und mind. 280 VAP in Umgebung integriert
--------------	---



LINEARE
gerade & gewinkelt

L11

L11
Zonierung & Gegenrichtung



aus Workshop 2



Architektur

- > Siedlungsmuster parzellenfüllend im neuen übergeordneten Raster ausformuliert
- > Darstellung von räumlichem Konzept / Raumgliederung
- > Gemeinschaftliche Mittelzonen (Durchwegung, Adressbildung und Identitätsförderung)
- > baulich sinnvolle Etappierung realisierbar
- > analoge Erweiterung auf Baufeld Z4
- > Einhaltung von gesetzlichen Mindestanforderungen an Flächen
- > Ermöglicht Freiheiten der übrigen Flächen
- > Einbindung des Strassenraums / Idee zur Strassenbegrünung

Legende

- Spiel und Aufenthalt 1'500 m² (soll = 1'500 m²)
- Autoabstellplätze oberirdisch 13 Stk. (soll = 12 Stk.)
- Veloabstellplätze oberirdisch 158 Stk. (soll = 140 Stk.)
- private Vorzonen 2'250 m² (soll = keine Vorgaben)
- Aneignungsflächen 800 m² (soll = keine Vorgaben)



Aussenraum

- Szenario 1:
Das ‚Baufeld Z4‘ soll in naher Zukunft aktiviert und für das Quartier zugänglich gemacht werden, wie es aussehen wird, können wir noch nicht sagen.
- > Es wird wenig investiert, aber verhältnismässig viel geboten
 - > Ein Schotterrasen und einzelne Pioniergehölze schaffen eine Spielbrache mit Schattenplätzen
 - > Das Aushubmaterial der Nachbarparzelle wird wiederverwendet (z.B. für eine Pumprackanlage)
 - > Der Zugang zu den 600m² Rasenspielfläche (auf dem Schulareal) ist zu gewährleisten



Durchwegung & Zugänge

- > Lage Veloabstellplätze und Spezialfahrzeuge
- > Die Verteilung der Veloabstellplätze in den Gebäuden erfolgte proportional anhand Bruttogeschossflächen. Der definitive Bedarf ist anhand der Anzahl Zimmer pro Gebäude festgelegt.
- > Pro Veloabstellplätze in den Gebäuden wurde ein Platzbedarf von 3.0 m² angenommen (inkl. Erschliessungsfur)

Legende

- ➡ Haupterschliessungsachse zu Fuss
- ➡ Übrige Erschliessungsachsen zu Fuss
- Veloabstellplätze im Aussenraum (gesamthaft 158 Stk.)
- Veloabstellplätze im Gebäude (gesamthaft ca. 125 Stk.)





- Parkierung Motorfahrzeuge**
- > Ein-/Ausfahrt unterirdische Autoeinstellhalle
 - > oberirdische Besucherparkfelder
 - > Platzbedarf Einstellhallen ca. 55m x 30m und 40m x 30m (vier Reihen Parkfelder, zwei Fahrgassen)
 - > Die zwei Einstellhallen lassen sich parallel mit dem Bau der Gebäude etappiert realisieren.

- Legende**
- Einstellhalle mit Rampe (ca. 100 Parkfelder)
 - Mögliche Lage Zufahrtsrampe Einstellhalle
 - Oberirdische Besucherparkfelder (13 Stück)



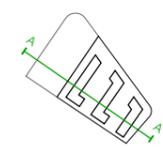
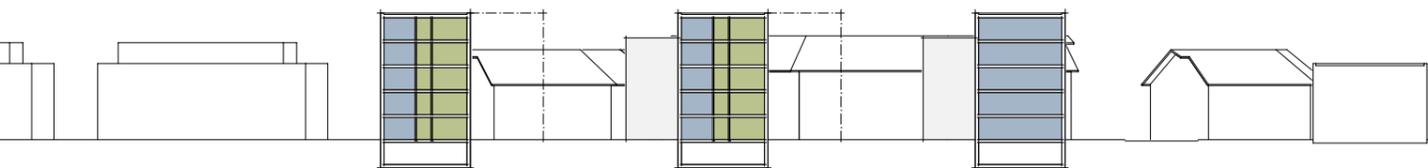
implizite Grundrisstrukturen

- > Aussenliegende, zur Gemeinschaft orientierte Gebäudeerschliessung
- > Durchwohnen-Grundrisse nordwest - südost

Studio	5
2.5 Zi. Whg	35
3.5 Zi. Whg	25
4.5 Zi. Whg	55
5.5 Zi. Whg	15
TOTAL WE	135

... zum Sozialen

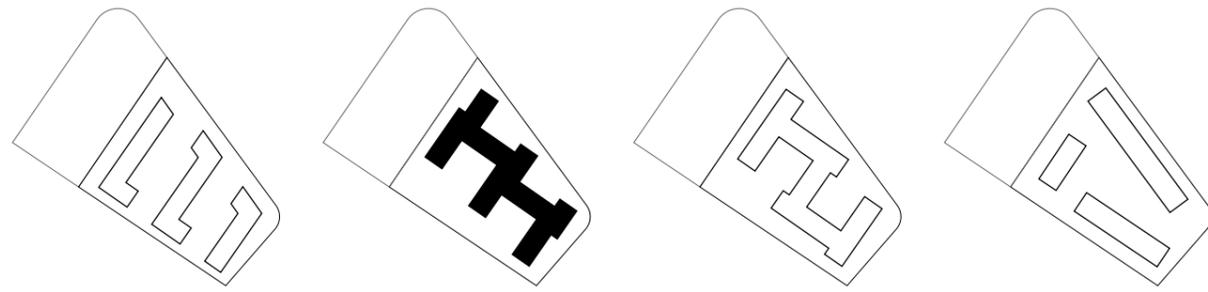
- Bauetappen:** eine etappierte Realisierung wäre möglich
- Mittelzonen:** stärken das Gemeinschaftsgefühl (ergänzt durch lokale Erdgeschossnutzungen)
- ähnliche/identische **Grundrisstypen;** für präzise Positionierung am Markt
- hohe **Transparenz;** Stärkung und Aufwertung des Standorts



Quelle: Wohnsiedlung Mutachstrasse, Bern - GWJ ARCHITEKTUR AG



Quelle: Vertical Skateparks of Switzerland, Sihcity, Zürich - sihicity.ch



GROSSFORMEN
offen

GF3

GF3
Grundform & Ausprägungen



aus Workshop 2



Architektur

- > Verknüpfung der Hauptrichtungen
- > städtische/räumliche Ausprägung zum Strassenraum
- > themenspezifische Höfe, mit räumlicher Einbindung des Strassenraums, gestärkt durch Idee zur Strassenbegrünung
- > Akzentuierung des Knotenpunktes
- > ! bauliche Etappierung bedingt realisierbar
- > Logische Fortschreibung auf Baufeld Z4

Legende

- Spiel und Aufenthalt 2'100 m² (soll = 1'500 m²)
- Autoabstellplätze oberirdisch 12 Stk. (soll = 12 Stk.)
- Veloabstellplätze oberirdisch 237 Stk. (soll = 140 Stk.)
- private Vorzonen 1'400 m² (soll = keine Vorgaben)
- Aneignungsflächen 900 m² (soll = keine Vorgaben)



Aussenraum

- Szenario 2:
Das 'Baufeld Z4' soll erst in ferner Zukunft aktiviert und für das Quartier zugänglich gemacht werden
- > Es wird minimal in die ZöN investiert, auf der ehemaligen Landwirtschaftsfläche entsteht z.B. eine Blumen-Saatgut-Zucht
 - > Der Zugang zu den 600 m² Rasenspielfläche (Schulareal) sowie die Adressbildung sind zu gewährleisten
 - > Der öffentliche Platz an der Begegnungszone wird vorzeitig realisiert





Durchwegung & Zugänge

- > Lage Veloabstellplätze und Spezialfahrzeuge
- > Pro Veloabstellplatz in den Gebäuden wurde ein Platzbedarf von 3.0 m2 angenommen (inkl. Erschliessungsfur)

Legende

- ↔ Haupterschliessungsachse zu Fuss
- Übrige Erschliessungsachsen zu Fuss
- ▭ Veloabstellplätze im Aussenraum (gesamthaft 237 Stk.)
- ▭ Veloabstellplätze im Gebäude (gesamthaft ca. 45 Stk.)



Parkierung Motorfahrzeuge

- > Ein-/Ausfahrt unterirdische Autoeinstellhalle
- > oberirdische Besucherparkfelder
- > Platzbedarf Einstellhalle ca. 85m x 45m (grösste Ausdehnung)

Legende

- ▭ Einstellhalle mit Rampe (ca. 100 Parkfelder)
- ▭ Mögliche Lage Zufahrtsrampe Einstellhalle
- ▭ Oberirdische Besucherparkfelder (12 Stück)

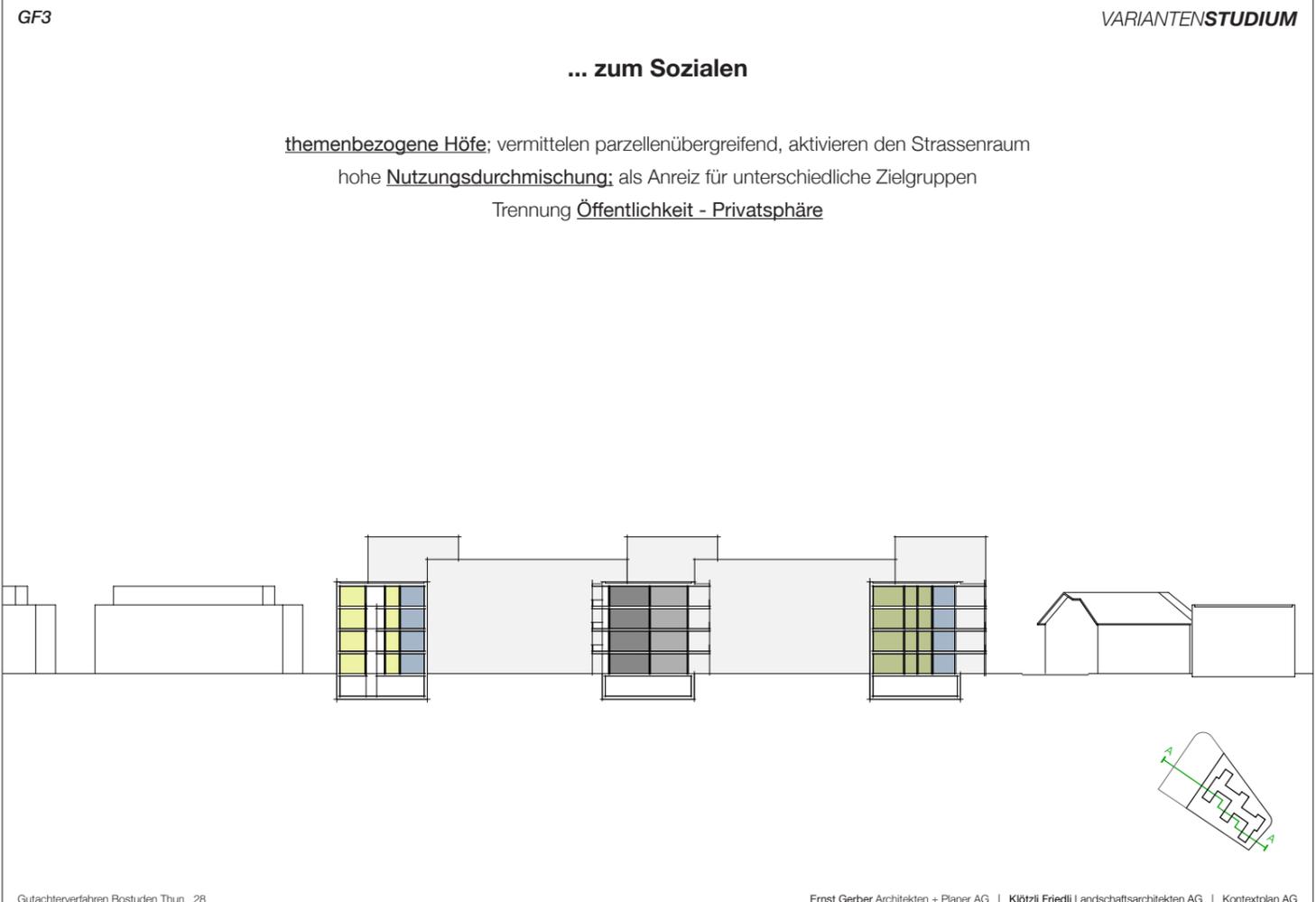


implizite Grundrissstrukturen

- > Innenliegende Treppenhäuser, 2 - 5 Spänner
- > Diversifizierte Grundrisstypen in Ausrichtung & Orientierung

Studio	0
2.5 Zi. Whg	23
3.5 Zi. Whg	38
4.5 Zi. Whg	60
5.5 Zi. Whg	15
TOTAL WE	136

TOTAL WE 136



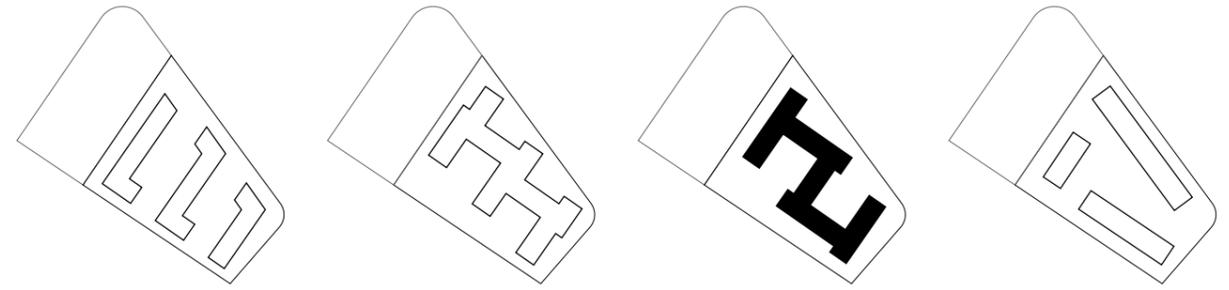
... zum Sozialen

themenbezogene Höfe; vermitteln parzellenübergreifend, aktivieren den Strassenraum
 hohe Nutzungsdurchmischung; als Anreiz für unterschiedliche Zielgruppen
 Trennung Öffentlichkeit - Privatsphäre



Quelle; Wohnsiedlung Hardau I, Zürich - Graber Pulver Architekten AG

Quelle; Wildblumensaatzeit, Blumenfelder - fertilizersusa.com

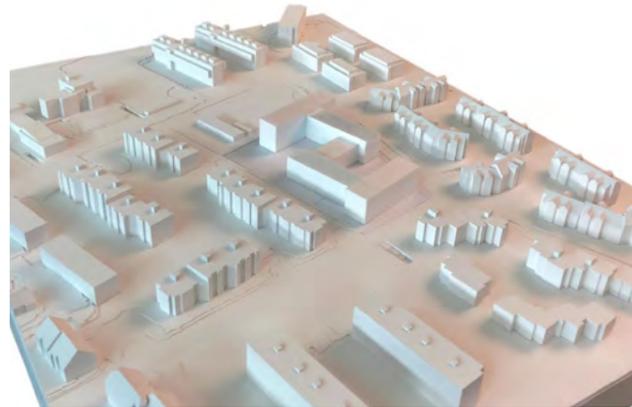


VERSCHRÄNKTE
ineinandergreifend

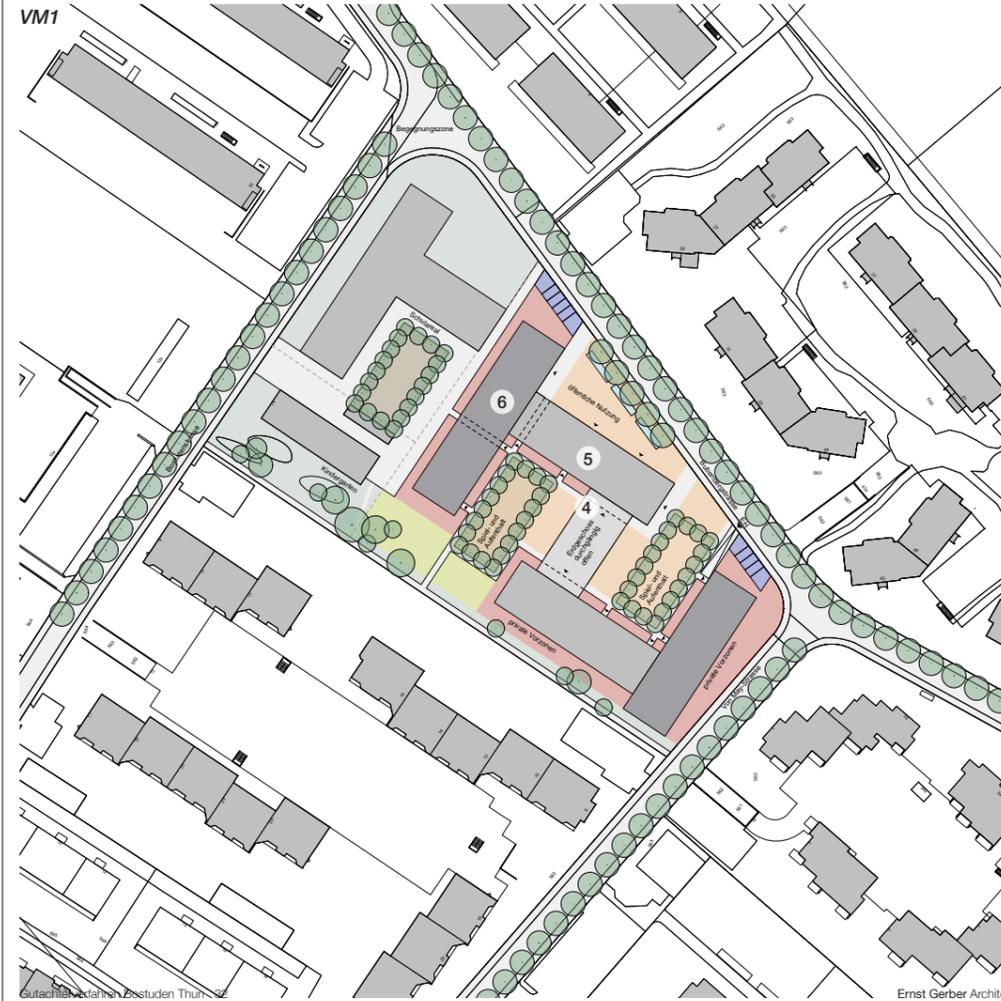
VM1

VM1

Benachbarung & räumliche Entflechtung



aus Workshop 2



Architektur

- > Verknüpfung der Hauptrichtungen, Innen vs. Aussen
- > räumliche Abfolge von öffentlich zu halbprivat
- > Offen & Geschlossen, Durchwegung, Adressbildung und Identitätsförderung
- > Themenhöfe, verbunden über gedeckten Gemeinschaftsbereich
- > ! bauliche Etappierung bedingt realisierbar
- > Erweiterbar auf Baufeld Z4 in analogem Prinzip

Legende

- Spiel und Aufenthalt 1'950 m² (soll = 1'500 m²)
- Autoabstellplätze oberirdisch 11 Stk. (soll = 12 Stk.)
- Veloabstellplätze oberirdisch 60 Stk. (soll = 140 Stk.)
- private Vorzonen 1'450 m² (soll = keine Vorgaben)
- Aneignungsflächen 500 m² (soll = keine Vorgaben)

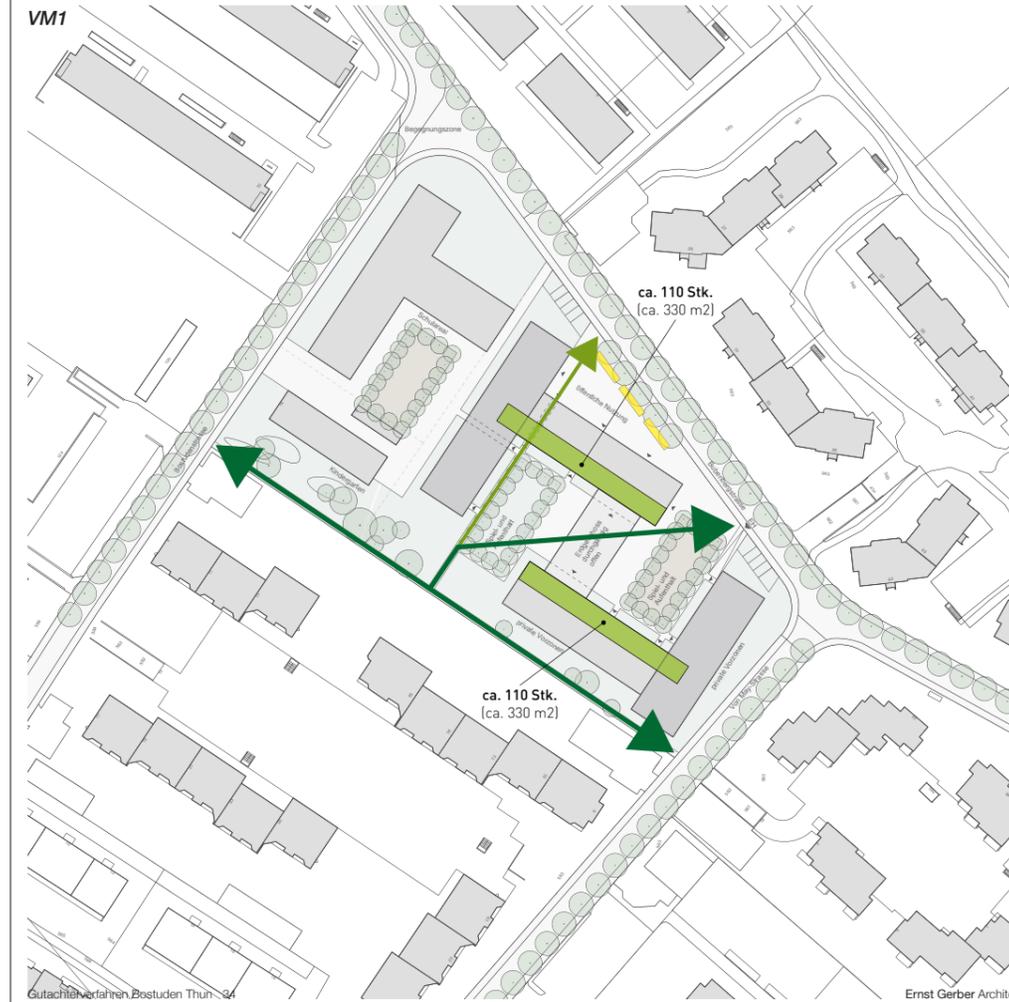




Aussenraum

Szenario 3:
Auf dem ‚Baufeld Z4‘ wird bald investiert, wir kennen aber nur einzelne Grundsätze der zukünftigen Situation.

- > Es wird eine Vorinvestition getätigt, die sich an den bereits bekannten Parametern orientiert (z.B. „Platz mit Baumdach“)
- > Zukünftige Bäume im Perimeter werden (wenn sinnvoll) bereits gepflanzt, damit sich diese vorzeitig entwickeln können
- > Eine Mergelfläche (Quartierfestplatz) bietet sich als Austragungsort für Freilufttheater etc. an
- > Auf einem Schotterrasen und zwischen Pioniergehölzen entsteht ein Quartierspielplatz

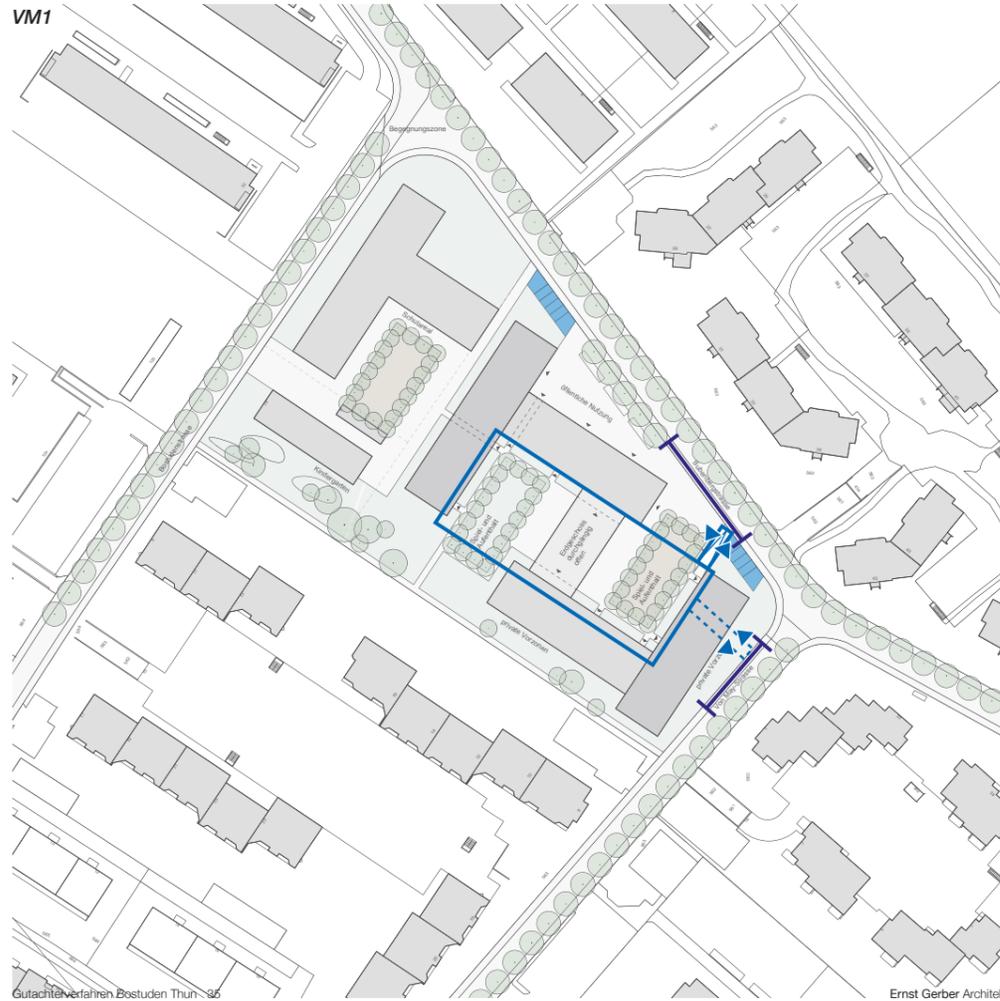


Durchwegung & Zugänge

- > Lage Veloabstellplätze und Spezialfahrzeuge
- > Pro Veloabstellplatz in den Gebäuden wurde ein Platzbedarf von 3.0 m2 angenommen (inkl. Erschliessungsflur)

Legende

- ↔ Haupterschliessungsachse zu Fuss
- ↔ Übrige Erschliessungsachsen zu Fuss
- ▭ Veloabstellplätze im Aussenraum (gesamthaft 60 Stk.)
- ▭ Veloabstellplätze im Gebäude (gesamthaft ca. 220 Stk.)



Parkierung Motorfahrzeuge

- > Ein-/Ausfahrt unterirdische Autoeinstellhalle
- > oberirdische Besucherparkfelder
- > Platzbedarf Einstellhalle ca. 75m x 32m (vier Reihen Parkfelder, zwei Fahrgassen)

Legende

- ▭ Einstellhalle mit Rampe (ca. 100 Parkfelder)
- ⋯ Optionale Lage Einstellhallenrampe
- ▭ Mögliche Lage Zufahrtsrampe Einstellhalle
- ▭ Oberirdische Besucherparkfelder (11 Stück)



implizite Grundrisstrukturen

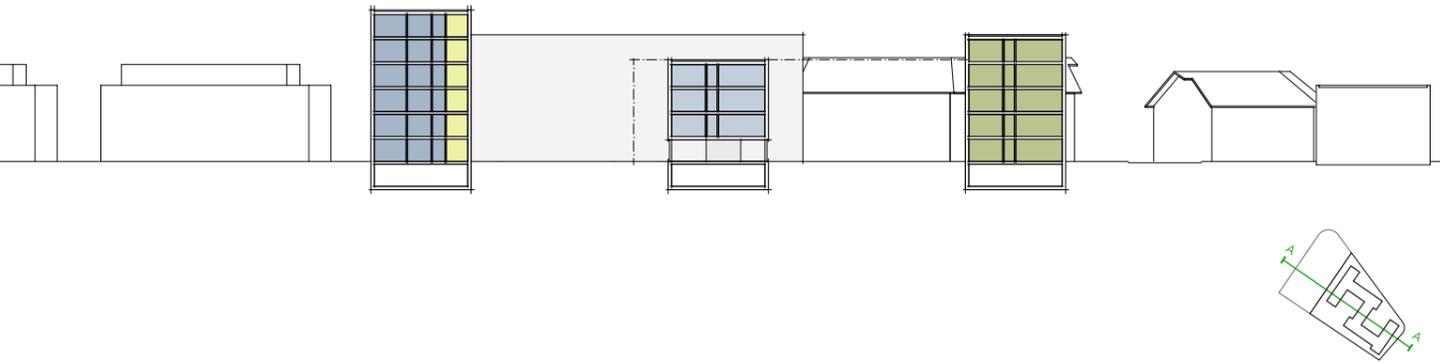
- > Innenliegende Treppenhäuser, 2 - 4 Spänner
- > Diversifizierte Grundrisstypen in Ausrichtung & Orientierung

Studio	0
2.5 Zi. Whg	53
3.5 Zi. Whg	28
4.5 Zi. Whg	41
5.5 Zi. Whg	19
TOTAL WE	141



... zum Sozialen

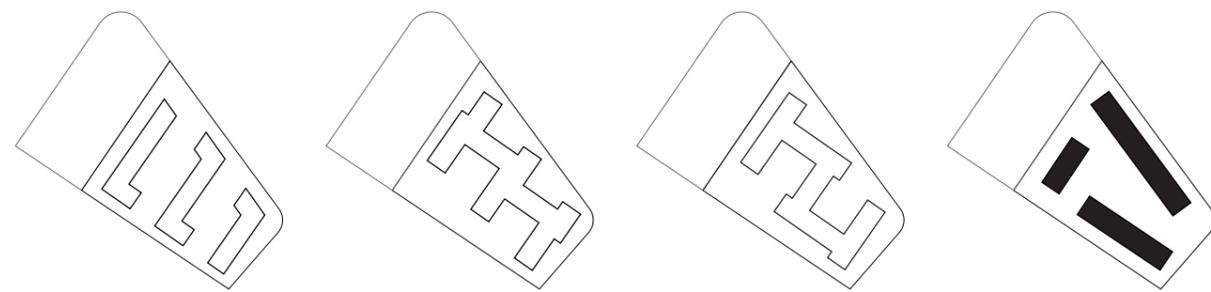
genius loci; interagiert auf die Gegebenheiten vor Ort
 hohe **Nutzungs Vielfalt**; Stärkung und Aufwertung des Standorts
 themenbezogene Aussenräume; Orientierung und **räumliche Identität** durch Wiedererkennung
Gemeinschaft; Waschpool WP, Gemeinschaftsraum GSR, öffentl. Nutzungen



Quelle; Wohnüberbauung Brunnmatt-Ost, Bern - Esch Sintzel Architekten AG



Quelle; Dorfplatz Holliger-Areal, Bern - hoststar.ch



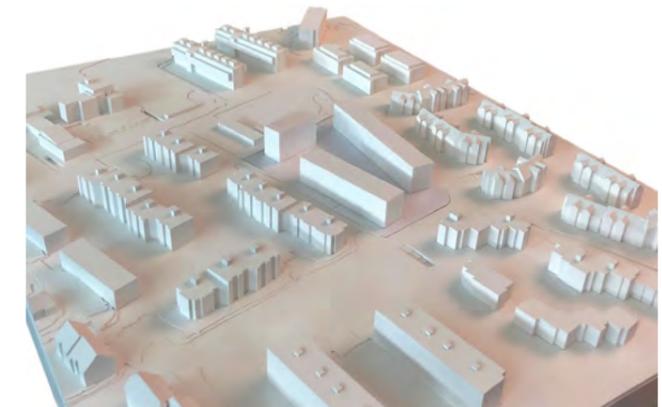
LINEARE
gerade & punkt

LI3

LI3
Gemeinschaft & Knotenpunkt



aus Workshop 2





Architektur

- > Darstellung des räumlichen Konzepts / Raumlagerung (klassische Lösung)
- > Optimale Ausrichtung der Baukörper hinsichtlich Besonnung / Ausblicke
- > Gemeinschaftlicher Siedlungsraum Durchwegung, Adressbildung und Identitätsförderung
- > baulich sinnvolle Etagierung realisierbar
- > Erweiterbar auf Baufeld Z4
- > Einbindung des Strassenraums / Idee zur Strassenbegrünung

Legende

- Spiel und Aufenthalt 2'000 m² (soll = 1'500 m²)
- Autoabstellplätze oberirdisch 10 Stk. (soll = 12 Stk.)
- Veloabstellplätze oberirdisch 175 Stk. (soll = 140 Stk.)
- private Vorzonen 2'150 m² (soll = keine Vorgaben)
- Aneignungsflächen 1'100 m² (soll = keine Vorgaben)



Aussenraum

- Szenario 4:
Es ist ganz genau bekannt, wie das 'Baufeld Z4' dereinst aussehen soll, aber die Investitionen liegen noch in ferner Zukunft.
- > Es wird eine Vorinvestition getätigt, die sich stark am zukünftigen Bild orientiert
 - > Eine Holzbaracke als Quartierbüro und Räume aus Pionierbaumdächern beleben den Ort
 - > Aneignungsflächen in Form von Familiengärten oder dgl. sind ebenfalls denkbar



Durchwegung & Zugänge

- > Lage Veloabstellplätze und Spezialfahrzeuge
- > Die Verteilung der Veloabstellplätze in den Gebäuden erfolgte proportional anhand Bruttogeschossflächen. Der definitive Bedarf ist anhand der Anzahl Zimmer pro Gebäude festzulegen.
- > Pro Veloabstellplatz in den Gebäuden wurde ein Platzbedarf von 3.0 m² angenommen (inkl. Erschliessungsflur)

Legende

- Haupterschliessungsachse zu Fuss
- Übrige Erschliessungsachsen zu Fuss
- Veloabstellplätze im Aussenraum (gesamthaft 175 Stk.)
- Veloabstellplätze im Gebäude (gesamthaft ca. 105 Stk.)



Parkierung Motorfahrzeuge

- > Ein-/Ausfahrt unterirdische Autoeinstellhalle
- > oberirdische Besucherparkfelder
- > Platzbedarf Einstellhalle ca. 75m x 32m (vier Reihen Parkfelder, zwei Fahrgassen)

Legende

- Einstellhalle mit Rampe (ca. 100 Parkfelder)
- Optionale Lage Einstellhalle (ca. 100 Parkfelder)
- Mögliche Lage Zufahrtsrampe Einstellhalle
- Oberirdische Besucherparkfelder (10 Stück)





implizite Grundrissstrukturen

> Aussenliegende, zur Gemeinschaft orientierte Gebäudeerschliessung, kombiniert mit Balkonschicht

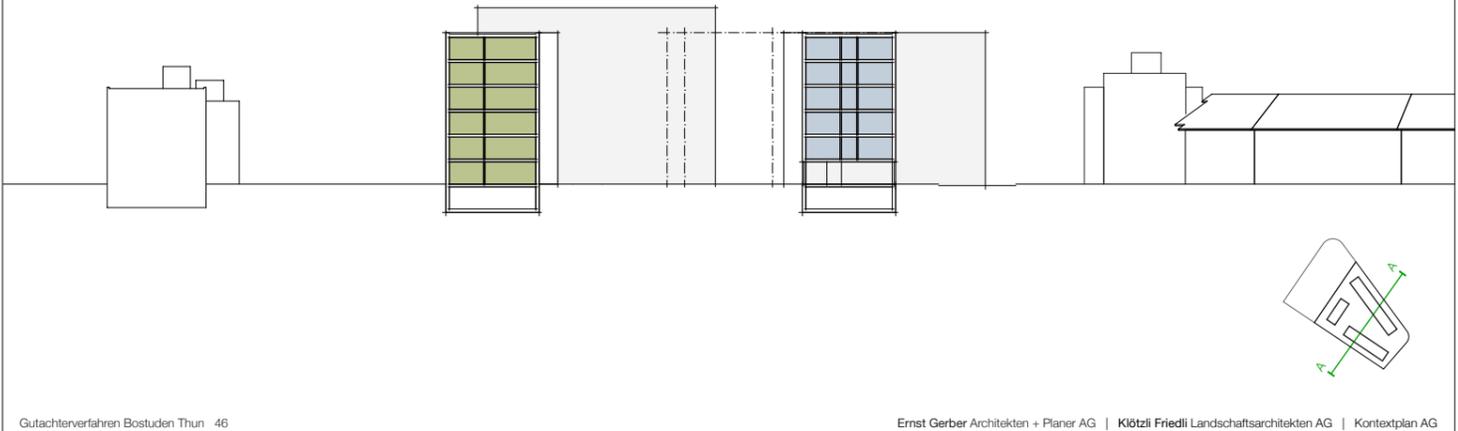
> Durchwohnen-Grundrisse nordost - südwest

Studio	0
2.5 Zi. Whg	47
3.5 Zi. Whg	41
4.5 Zi. Whg	36
5.5 Zi. Whg	18
TOTAL WE	142



... zum Sozialen

zentraler Siedlungsraum; stärkt das Gemeinschaftsgefühl
 optimale Wohnungsorientierung; generiert hohen Wohnwert
 etappiertes Vorgehen; in Bezug zum Bestand denkbar
Ergänzungsnutzungen; Aktivierung des Strassenknotenpunktes



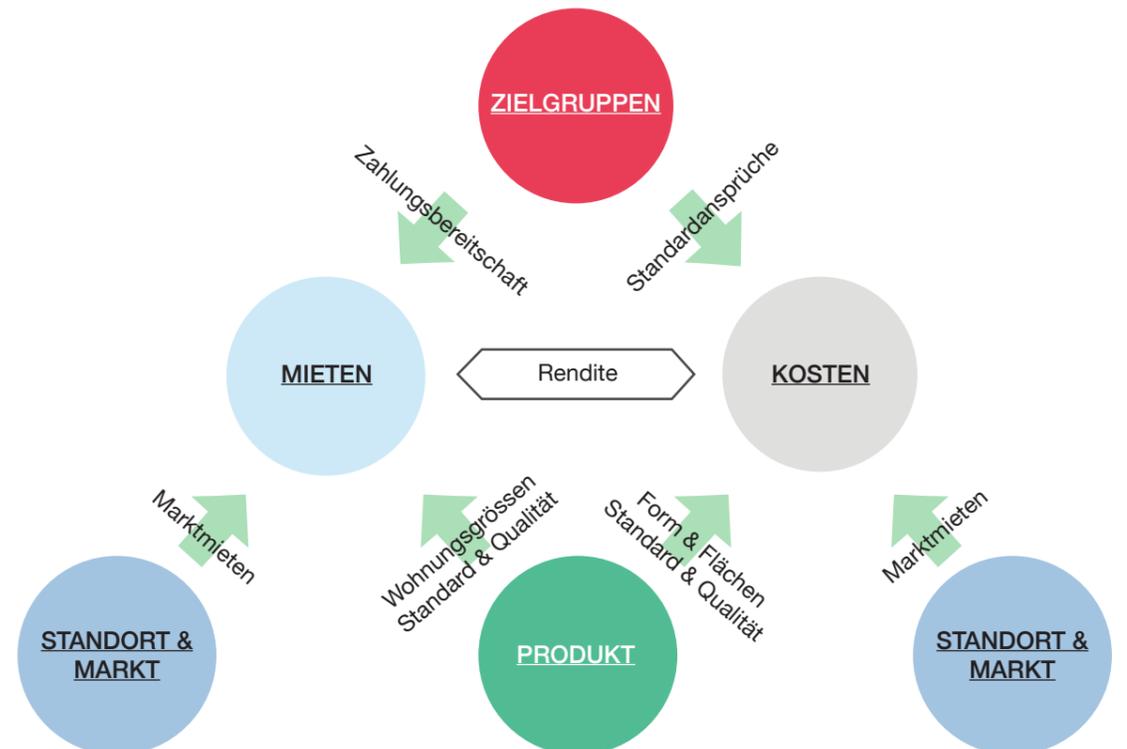
Quelle; Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118, Bern - Baumann Roserens Architekten AG

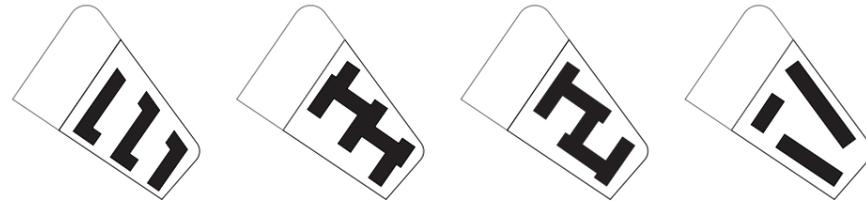


Quelle; Familiengarten-Areale, Bern - bern.ch

... Produktsicht

Mieten & Kosten

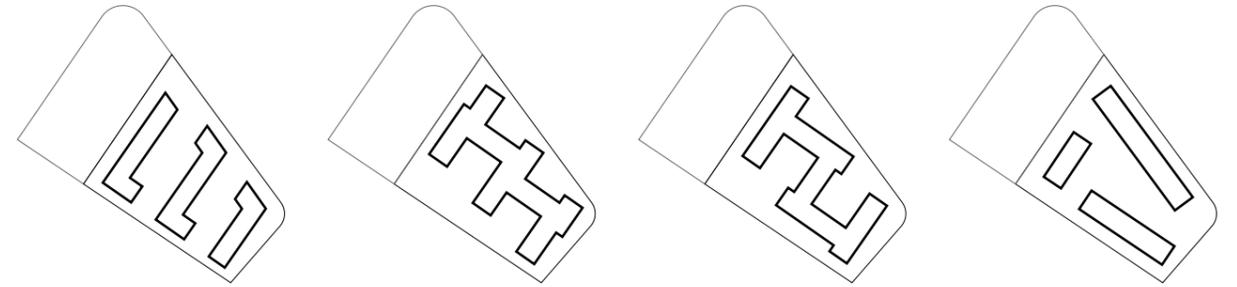




	Verhältnis HNF/GF eher schlecht, kleinste Anzahl Wohnungen, kleinste HNF total > Tiefste Gesamtinvestition jedoch hohe Investitionskosten pro m2 HNF	Verhältnis HNF/GF gut, Wohnungsanzahl durchschnittlich > Hohe Investitionskosten bezogen auf Anzahl Wohnungen	Verhältnis HNF/GF sehr gut, grosse Anzahl Wohnungen > Durchschnittliche Investitionskosten pro m2 HNF	Gutes Verhältnis HNF/GF, grösste Anzahl Wohnungen > Tiefe Investitionskosten pro m2 HNF sowie GF
Geschossfläche GfO (BGF)	-3	+2	-2	+3
Hauptnutzfläche (HNF)	-5	+3	0	+2
Hauptnutzfläche / Geschossfläche	-4	+2	+3	+1
Anlagekosten / m2 GfO	0	-1	+1	-1
Anlagekosten / m2 HNF	+3	-2	0	-1
Anlagekosten	-5	+2	-1	+4

Flächen und Mengen

Geschossfläche (m2)	15'079	15'618	15'127	15'733
Hauptnutzfläche (m2)	10'556	11'772	11'413	11'740
Gebäudevolumen (m3)	55'506	57'096	54'641	57'377
Wohnungen (St)	135	136	141	142
Ausnutzungsziffer (AZ)	1.69	1.75	1.70	1.76
Hauptnutzfläche / Geschossfläche	0.70	0.75	0.76	0.74



	LI1	GF3	VM1	LI3
Figur	Repetition	Höfe	Polyvalenz	Gemeinschaft
Raum	Zonierung	Orte	Plätze	Siedlungsraum
Grünzeug	Baumzeilen	Baumgruppen	Baumhöfe	Baumdächer
Wohnen	Durchwohnen	Vielschichtig	Vielfältig	Laubengang

FAZIT / AUSZUG AUS PROTOKOLL WORKSHOP 3

Rückblick 2. Workshop und Grundsätze der Weiterentwicklung

Interpretationen zu der Lösungsvielfalt

Im Rückblick zum 2. Workshop wird noch kurz auf die Variantenvielfalt der Lösungen mit den Aussenraumthemen, der Etappierung und dem Feedback der Gutachter eingegangen, aus welchen die vier gewählten Konzepte für die vertiefte Weiterbearbeitung hervorgehen. Ziel ist die Entwicklung eines städtebaulich, funktional und wirtschaftlich überzeugenden Konzepts nach den Grundsätzen des STEK Thun mit folgenden Hauptinhalten:

- Städtebauliche Prägung mit Grundfigur, Höhenentwicklung, Wohnungs- und Nutzungsvielfalt
- Differenzierte Aussenräume mit Erschliessung, Gemeinschaft und Aneignungsflächen
- Mobilität mit übergeordnetem und siedlungsinternem Wegnetz, Modalsplit LV/MIV/öV

>> Aufgrund dieser Merkmale sollen die 4 ausgewählten Lösungen (LI1, GF3, VM1, LI3) bewertet, qualifiziert und gegeneinander abgewogen werden.

Städtebau – Erkenntnisse und Prinzipien

Die vier zu vertiefenden Varianten orientieren sich am gemeinsam gewonnenen Verständnis zum Städtebau und zeigen hinsichtlich der inneren Siedlungsentwicklung eine ausgewogene Vielfalt auf. Die folgenden Prinzipien sind ablesbar:

- Zwei orthogonale Bebauungsstrukturen nach übergeordnetem Leitbild, zwei strassenraumbegleitende Strukturen
- Zwei lineare Bebauungsstrukturen, zwei verschränkte und verwobene Bebauungsmuster
- Zwei offene städtebauliche Strukturen, zwei zusammenhängende, hofartige Konzepte

>> Auf der Grundlage dieser Lösungsvielfalt sollen die wesentlichen Fragen für die Parzelle und das kontextuelle Umfeld präzise untersucht und beurteilt werden können.

Annahmen und Berechnungen für den Wohnraum, Aussenraum und Mobilität

Die Untersuchungen zeigen, dass die städtebauliche Dichte im Bereich von 14'500 bis 15'500 m² GfO liegen, was einer Ausnutzung von 1.63 bis 1.74 entspricht. Auf dieser Grundlage können ca. 133 bis 143 Wohneinheiten geschaffen werden. Mit diesem Nutzungsmass ist den Grundsätzen der inneren Siedlungsent-

wicklung genügend entsprochen.

Für dieses Mass der Nutzung sind nach kantonaler Verordnung rund 1'400m² Spielfläche und ca. 600m² Aufenthaltsfläche auf der Parzelle nachzuweisen. Dabei ist das nach Bauverordnung geforderte grössere Spielfeld von 600 m² auf dem angrenzenden Areal Z4 der Stadt ausgewiesen.

Für die Parkier- und Manövriertfläche der Mobilität ergeben sich auf der Basis von 0.8 PP/Whg ca. 112 Autoparkplätze, was einer Parkierungsfläche von ca. 2'800 m² entspricht. Auf der Annahme von 2 VAP/Whg ergeben sich im Minimum 280 Veloabstellplätze, welche einer Fläche von ca. 420 m² entsprechen.

Überbauungsplan Bohnstaudenzelg von 1977

Der Überbauungsplan Bohnstaudenzelg mit Vorschriften von 1977 müsste an die neuen Gegebenheiten an eine verdichtete Überbauung angepasst werden.

- Erhöhung der festgelegten Bruttogeschossfläche BGF > heute Geschossfläche GfO oberirdisch
- Anpassung und Reduktion der kleinen und grossen Grenzabstände
- Anpassung und Neuregelung der Geschosse und der Gebäudehöhen
- Weitere Anliegen nach heutigen Anforderungen zu Städtebau/Aussenraum/Mobilität

>> In welchem Rahmen die Änderung der baurechtlichen Ordnung des Überbauungsplanes erfolgt, parzellenbezogen oder auf ein künftiges Teilgebiet, muss mit der Stadt Thun diskutiert und geregelt werden.

Variantenstudium der vier Szenarien LI1_GF3_VM1_LI3

Ziel ist die Erarbeitung eines städtebaulich, funktional und wirtschaftlich überzeugenden Konzepts, welches die oben genannten Szenarien vereint (Synergiewirkung). Weiter soll das Mass der Nutzung, die maximale Verdichtung bei gleichzeitig hoher städtebaulicher Qualität eruiert und im Modell nachgewiesen werden.

Szenarium LI1_LINEARE gerade und abgewinkelte Strukturen

- > Stark gerichtetes Bebauungsmuster mit Endabkröpfungen zu den Parzellengrenzen
- > Die Höhenstaffelung kann in den Abwicklungen gut differenziert werden
- > Die Aussenräume als kommunikative Begegnungszonen werden miteinander verbunden
- > Z4 kann alternativ als Spielbrache mit Pumptrack für das Quartier genutzt werden
- > Die Durchwegung erfolgt parallel entlang der Baukörper
- > Die Parkierung liegt zwischen den Höfen mit Erschliessung von der Bubenbergstrasse
- > Es sind 135 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zi-Einheiten vorgesehen
- > Eine bauliche Etappierung ist sinnvoll möglich

Die Diskussion im Plenum zeigt die folgenden Beurteilungen;

- > Das Bebauungssystem ist sehr einfach, erinnert jedoch an frühere Siedlungsbauten
- > Die Hauptrichtung gegen Süd-Osten bildet die Gegentendenz zur bestehenden Bebauung
- > Es entstehen qualitätsvolle Innenräume für die Gemeinschaft
- > Die Bauvolumen können in der Höhenstaffelung gut gestaltet werden
- > Die Hauptausrichtung der Wohnungen ist jedoch auf die erste Tageshälfte ausgerichtet
- > Drei Zeilen Nord-Süd im Schwarzplan wirken grundsätzlich gut
- > Das Mass der Nutzung ist volumetrisch dem Quartier angemessen

Szenarium GF3_Offene Grossformen

Figur H, mit privatem und öffentlichem Freiraum

- > Interessante Gesamtform in zwei Hauptrichtungen mit Höfen zur Strasse und Quartier
- > Starke Gesamtform, mit Grundrissen über Eck, Höhenstaffelung der Volumen sektoriell

- > Ausrichtung der Grossform westlich, gegen die Nachmittags-/Abendsonne
- > Mit halböffentlichen/privaten Aussenhöfen und freier Aneignungsfläche
- > Östlich sind Zugangshöfe mit Baumgruppen, welche den Strassenraum überlagern
- > Die verschränkten Gebäudevolumen generieren tiefe Grundrisse
- > Z4 ist für Blumen- und Saatgutzucht ausgewiesen, als Beitrag an das Quartierleben
- > Die Durchwegung erfolgt durch die Höfe > Die Parkierung erfolgt eingangs Parzelle von der Von May-Strasse
- > Es sind 136 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5-Zi-Einheiten vorgesehen

- Die Diskussion im Plenum zeigt die folgenden Beurteilungen;
- > Grossform bietet viele Möglichkeiten, vielfältige, grosszügige Ausrichtungen
 - > Interessanter Ansatz, jedoch sperrige Grossform, Kritik; nicht passend in der Quartierstruktur
 - > fremdes Muster im Quartier mit geschlossenen Hofformen, Massstäblichkeit nicht gegeben
 - > Aussenräume, Durchschüsse im Erdgeschoss als Verbindung in Hof > Durchlässigkeit
 - > Teilweise schwierige Grundrisse, Dachnutzungen mit Höhenentwicklung, diff. Hierarchisierung
 - > Gemeinschaft, Aneignungsflächen, Terrassen für unterschiedliche Zielgruppen gegeben
 - > Qualitätsvolle Aussenräume auch zur Strasse und quartierübergreifend möglich
 - > Das Mass der Nutzung ist volumetrisch dem Quartier angemessen

Szenarium VM1_Verschränkte ineinandergreifende Strukturen

Zwei verschränkte Hofformen

- > Die Lösung ist zu einer verschränkten Struktur mit zwei unterschiedlich ausgerichteten Höfen weiter entwickelt worden
- > Ein halbprivater Hof westlich und ein Zugangshof östlich
- > Zwischenbaukörper im Erdgeschoss offen als Verbindung der Höfe
- > Z4 ist für Quartierplatz mit Aussenbereichen dem Quartierleben zugeordnet
- > Die Durchwegung erfolgt durch die beiden Höfe
- > Die Parkierung erfolgt von der Bubenbergstrasse unter die beiden Höfe
- > Es sind 141 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zi-Einheiten vorgesehen

- Die Diskussion im Plenum zeigt die folgenden Beurteilungen;
- > Adressbildung mit Durchschüssen in Bauvolumen notwendig
 - > Schwarzplan überzeugend > typologische Ergänzung zum Quartier
 - > Starre Bebauungslösung, an spezielle Mieterschaft gerichtet, wenig Flexibilität
 - > Fremdes Muster im Quartier mit geschlossenen Hofformen, Massstäblichkeit nicht gegeben
 - > Qualität der Wohnungen über Eck; Ein- und Ausblicke, Orientierung der Wohnungen
 - > Probleme räumlicher Art wie auch von den Nutzungsdispositionen
 - > Sehr komplexe Bereiche, Potenziale mehr herausarbeiten
 - > Das Mass der Nutzung ist volumetrisch dem Quartier angemessen

Szenarium LI3_Lineare gerade Strukturen LI3

Zwei Linien mit Längsbau

- > Zugang zur Siedlung von der Kreuzung, die Längsvolumen haben einfache parallele Grundformen
- > Die Gebäudevolumen stehen leicht verschoben zueinander mit Beziehung zum Quartierkontext
- > Zentraler, öffentlicher/halböffentlicher Hof definiert den Aussenraum vor privaten Zonen
- > Baumdächer als übergeordnetes Konzept
- > Z4 ist mit Familiengärten und einem Quartierbüro belegt
- > Die Durchwegung erfolgt entlang den Baukörper im Anschluss an das Quartier
- > Die Parkierung erfolgt optional entlang eines Hauptbauvolumen
- > Es sind 142 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zi-Einheiten vorgesehen
- > Nur bedingt etappierbar

- Die Diskussion im Plenum zeigt die folgenden Beurteilungen;
- > Interessante Ankunftssituation von Strassenkreuzung in die Überbauung
 - > Entspannte und offene Disposition der Bauvolumen, starke städtebauliche Lösung
 - > Erschliessung aller Bauvolumen vom Innenhof
 - > Qualitätsvolle Innenräume für die Gemeinschaft
 - > Gebäude mit Überlänge kann problematisch sein, Transparenz im Erdgeschoss
 - > drei Zeilen Nord-Süd im Schwarzplan wirken grundsätzlich gut
 - > schwierig in der Adressbildung, der Aussenräumen und der Orientierung
 - > Das Mass der Nutzung ist volumetrisch dem Quartier angemessen

Ausblick und weiteres Vorgehen

Der 3. Workshop hat mit den aufgezeigten Konzepten und Lösungsansätzen die Vielfalt als Testlauf für das weitere Vorgehen der Planung in der Quartierstruktur aufgezeigt und einen umfassenden Einblick in den Kontext des bestehenden Siedlungsgefüges gegeben.

In gemeinsamer Diskussion beschliessen die Gutachter und Experten, die lineare&gerade Struktur LI3 auf den Workshop 4 zu optimieren und weiterzubearbeiten.

Lineare gerade Strukturen LI3

Zwei Linien mit Längsbau

- > Zugang zur Siedlung von Kreuzung bearbeiten, Längsvolumen ausformulieren und nordwestlicher Punktbau in Volumen und Form überprüfen
- > Exakte Lage, Länge und Höhenentwicklung der Baukörper weiterentwickeln

5. WORKSHOP 4

Bearbeitungszeit

Januar 2019 - März 2019

Präsentationsinhalt

RÜCKBLICK AUF WORKSHOP 3

RÄUMLICHE DIFFERENZ

- . Räumliche Zusammenhänge in UeO
- . Ideogramm

KONTEXTUALISIERUNG

- . Angebote im Neufeld Thun
- . Angebote in der näheren Umgebung
- . Angebote im Perimeter
- . Zone für öffentliche Nutzung Z4

VOLUMENKONZEPTE ANHAND VARIANTE LI3

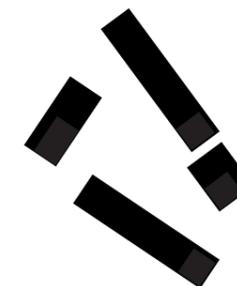
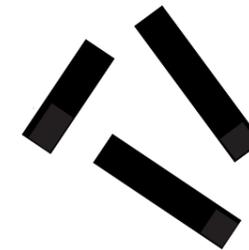
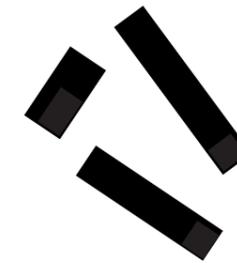
- . Konzept A - ‚Urban‘
- . Konzept B - ‚Gleichförmig‘
- . Konzept C - ‚Kontinuität‘

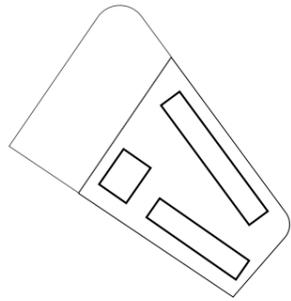
WEGLEITENDER PROJEKTANSATZ - KONZEPT C

- . Höhenentwicklung / Geschossigkeit
- . Architektonische Ausprägungen
- . Schemaschnitt

SYNTHESE PRINZIPIEN

- . Konzept A - ‚Urban‘
- . Konzept B - ‚Gleichförmig‘
- . Konzept C - ‚Kontinuität‘





Gutachterverfahren Bostuden Thun - ‚SYNTHESE_WORKSHOP 4‘

06. März 2019

Ernst Gerber Architekten + Planer AG | Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG | Kontextplan AG

0 . RÜCKBLICK WORKSHOP 3

1 . RÄUMLICHE DIFFERENZ

2 . KONTEXTUALISIERUNG

3 . SYNTHESE ANHAND VARIANTE LI3

4 . WEGLEITENDER PROJEKTANSATZ

5 . PRINZIPIEN

0 . RÜCKBLICK WORKSHOP 3

- Weiterentwicklung der Variante LI3
Längsbau zur Strasse > Gebäudelänge/Höhenentwicklung/Lage Volumen
Nordwestlicher Querbau > Volumen/Form/Ausprägung überprüfen
- Mehrwert/Beitrag an das Quartier hinsichtlich der Aussenraumgestaltung
- Synthese Workshop 1-3 vorbereitend für weiteres Planungsverfahren
Planungsrechtliche Sicherung ZPP



0 . RÜCKBLICK WORKSHOP 3

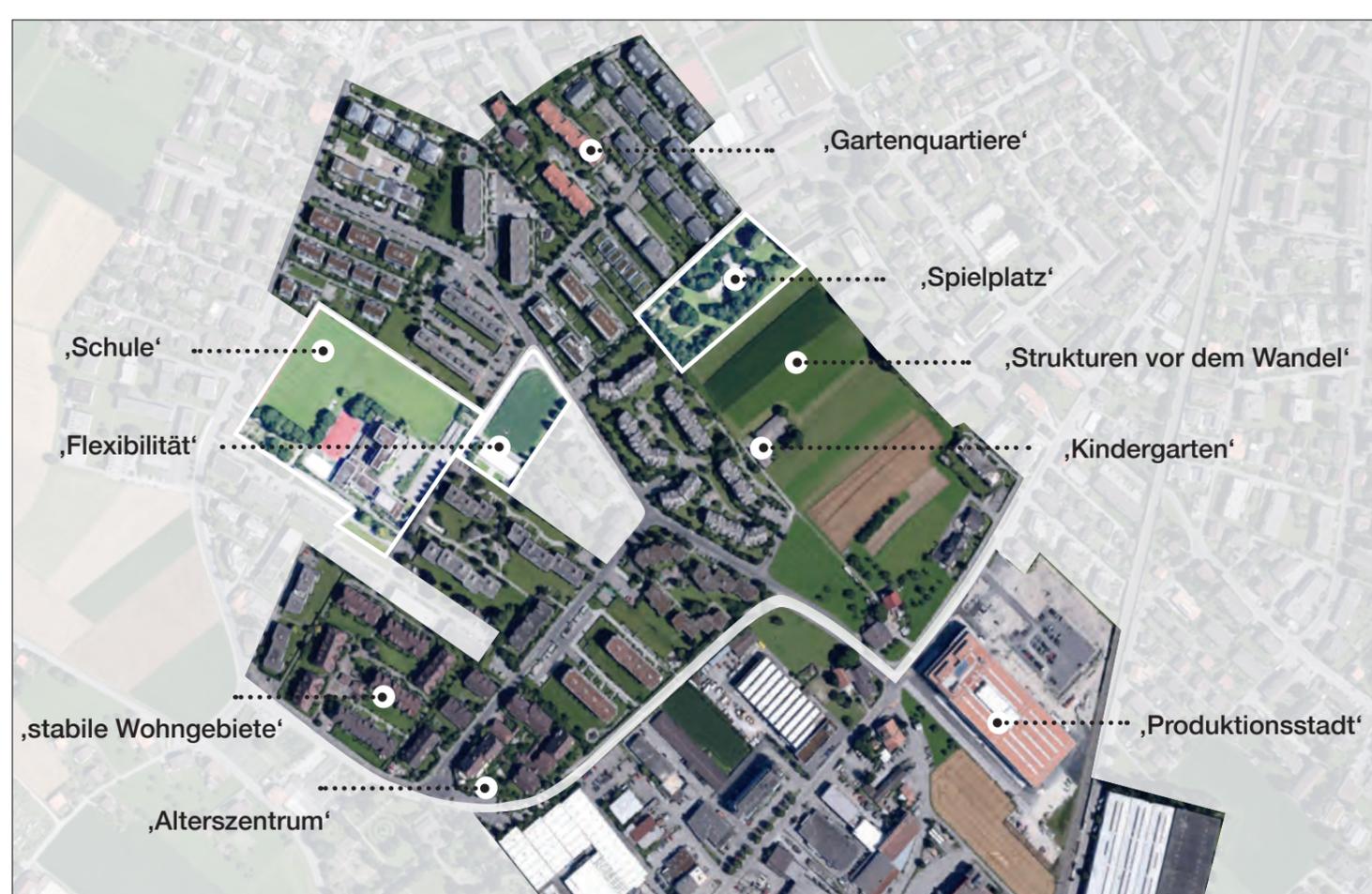
1 . RÄUMLICHE DIFFERENZ

2 . KONTEXTUALISIERUNG

3 . SYNTHESE ANHAND VARIANTE LI3

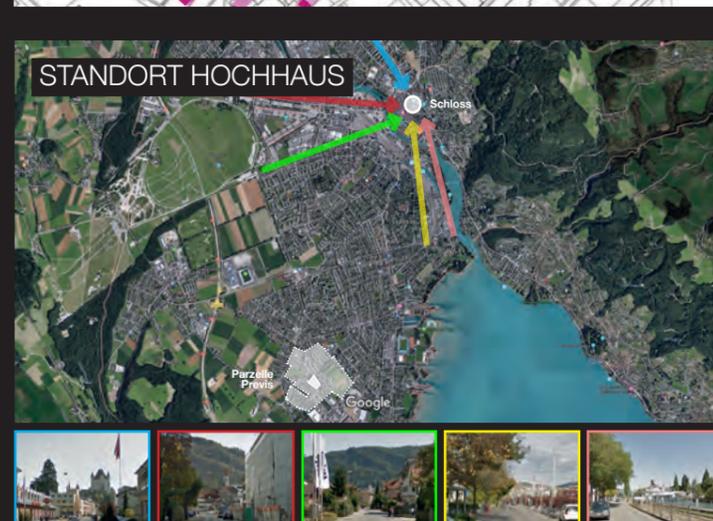
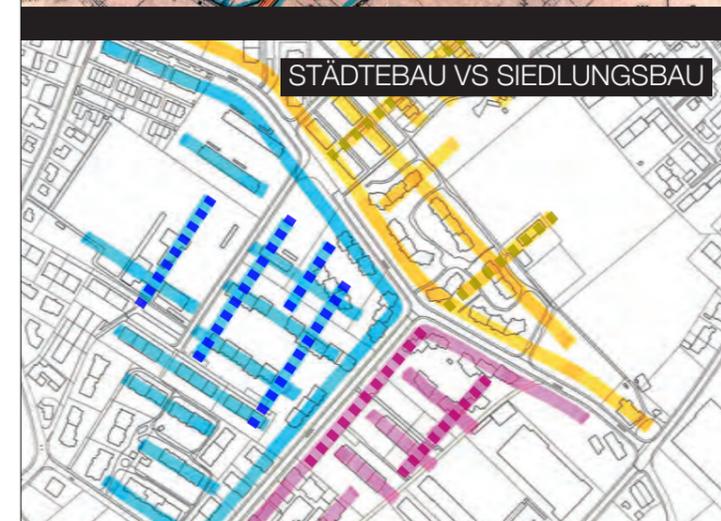
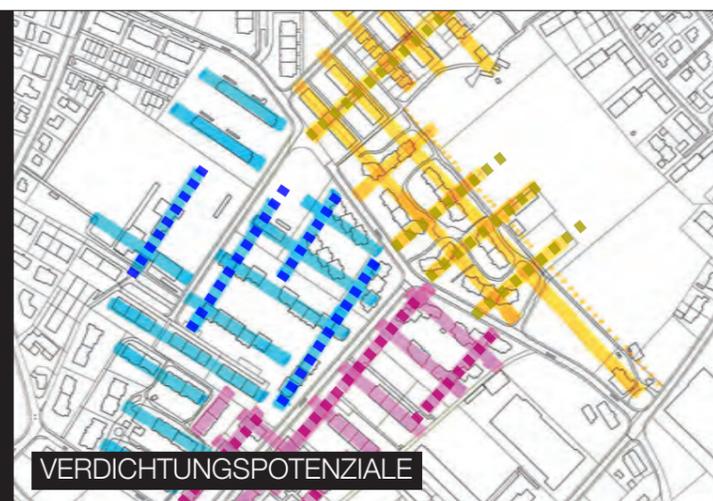
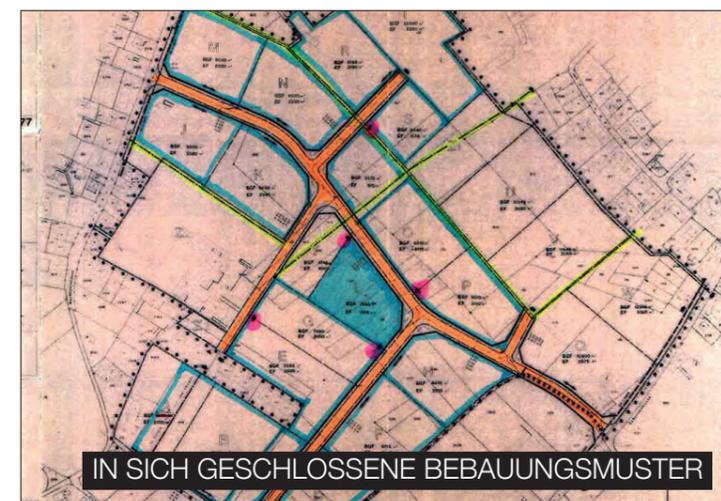
4 . WEGLEITENDER PROJEKTANSATZ

5 . PRINZIPIEN



RÄUMLICHE DIFFERENZ

Ideogramm | räumliche Zusammenhänge in UeO



0 . RÜCKBLICK WORKSHOP 3

1 . RÄUMLICHE DIFFERENZ

2 . KONTEXTUALISIERUNG

3 . SYNTHESE ANHAND VARIANTE LI3

4 . WEGLEITENDER PROJEKTANSATZ

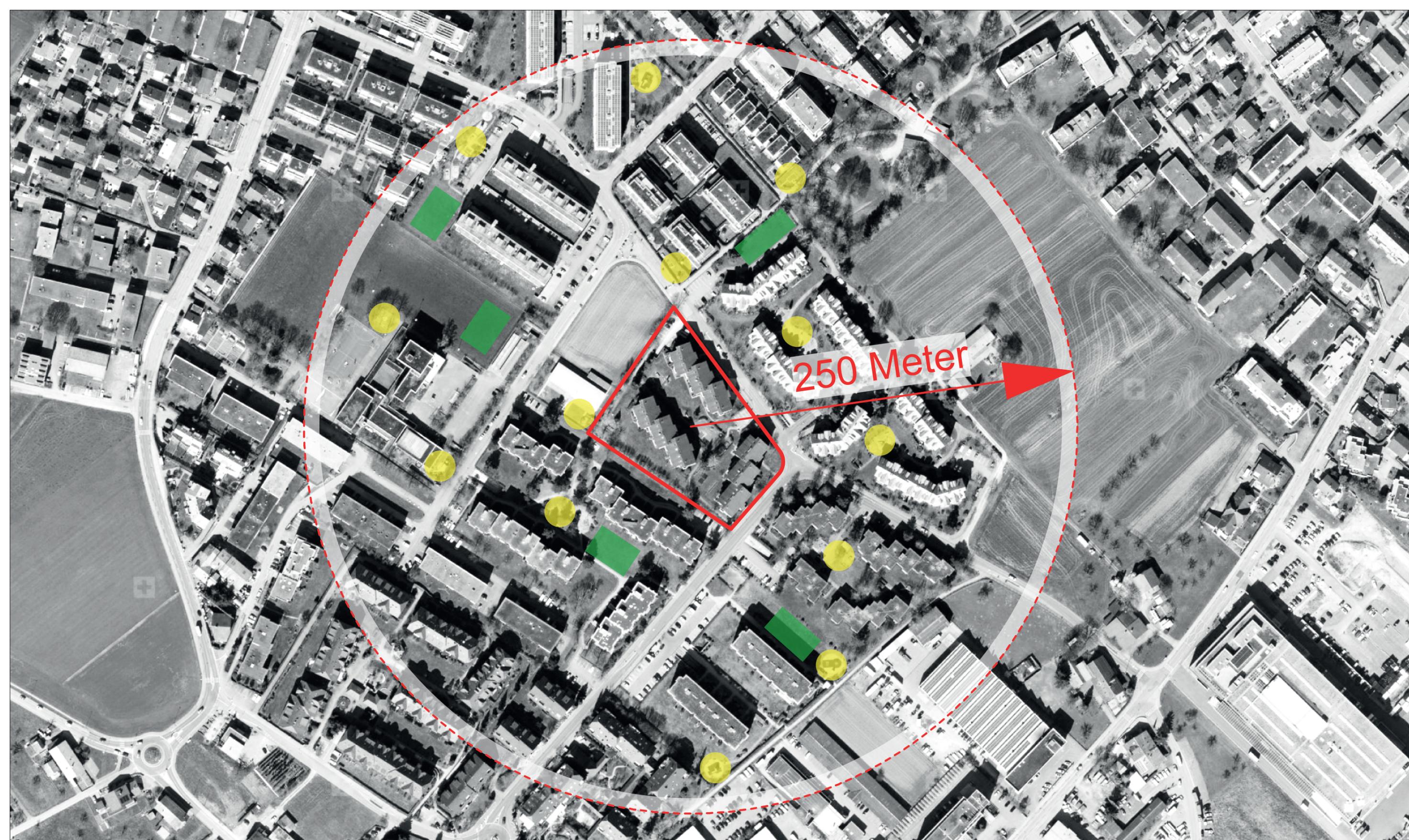
5 . PRINZIPIEN



- | | | | |
|--|---|---|--|
|  Perimeter Previs |  Cafés / Restaurants Alterszentrum |  Kindergärten |  Schrebergärten |
|  Spielplätze |  KiTas / Spielgruppen |  Schulen |  Parkanlagen |
|  Reitschule / Klettertreff / Pfadi etc. | | |  Friedhöfe |

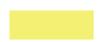
KONTEXTUALISIERUNG

Angebote im Neufeld Thun



 Perimeter Previs

 Spielflächen mit 600 m² (nicht vollständig)

 fix installierte Spielplätze (nicht vollständig)

Aneignungsflächen und funktionsoffene Bereiche fehlen

KONTEXTUALISIERUNG

Angebote in der näheren Umgebung

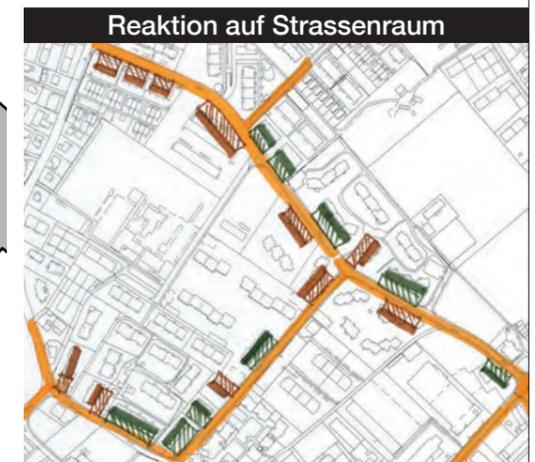
- > Gesetzliche Mindestanforderungen an Spiel- und Aufenthaltsflächen sind nachgewiesen
- > Mehrwert als neuer Ort der Begegnung für das Quartier
- > EG-Nutzungen zu öffentlichem Eingangsplatz mit Baumdach
- > öffentliche Wegverbindungen zur Verknüpfung der Umgebung
- > Zonierung des Aussenraums;

in öffentlicher Innenhof mit Spiel- und Aufenthaltsqualität
 in halböffentliche Aneignungsflächen mit ergebnisoffener Gestaltung
 in private Gartenbereiche als Vorzonen

ZöN mit Möglichkeit zur Zwischennutzung



- Geltungsbereich ÜO
- Baubereiche; EG-Nutzung teilweise öffentlich
- Öffentlich nutzbare Flächen mit öffentlichen Fusswegen
- Halböffentlich nutzbare Flächen
- ▲ Halbprivate Vorzonen mit Hauszugängen
- Privat nutzbare Flächen



KONTEXTUALISIERUNG

Öffentlichkeitsgrade | Angebote im Perimeter



BAUMDACH



SPIELGERÄT



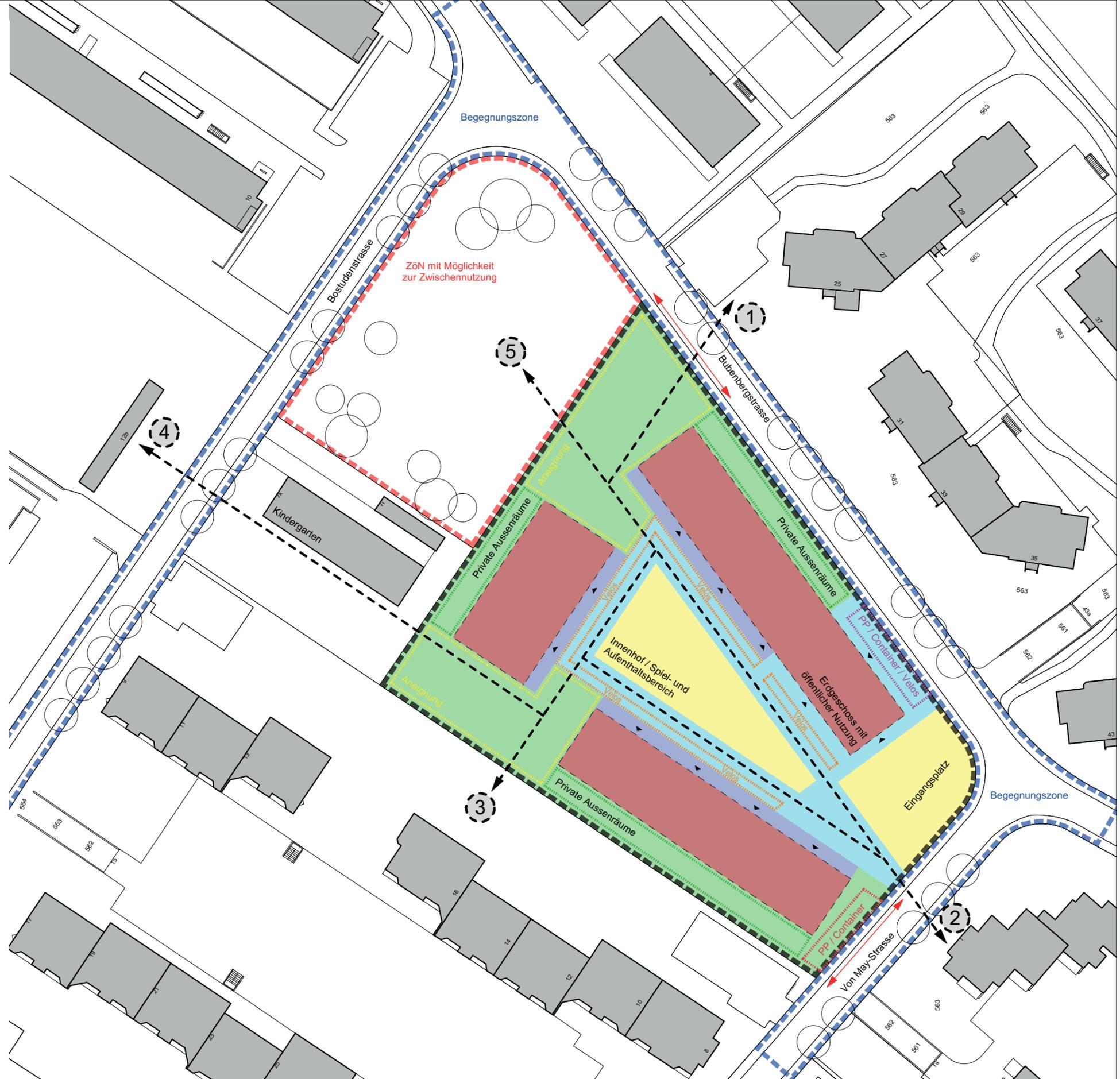
VORZONE



ANEIGNUNG

- > Zonierung des Aussenraums in konsequenter Gestaltung mit Festlegung von quantitativen und qualitativen Anforderungen
- > Sicherung der öffentlichen Durchwegung/ Vernetzung im Quartier
- > Quartierverträgliches Mobilitätskonzept mit Minimierung der oberirdischen Parkierflächen
- > Berücksichtigung paralleler Planungen (z.B. einer Begegnungszone oder der Aktivierung der ZöN Z4)
- > Reaktion auf den Strassenraum mit Quartiersplatz und geschützten Vorzonen

- Geltungsbereich ÜO
- - - ZöN für Zwischennutzung
- - - Perimeter für Begegnungszone
- Bereich für 3 Baukörper; +/- 2 Meter
- Erschliessungsfläche Gebäude
- ▲ Vorgärten mit Hauszugängen
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- ↔ Mögliche Bereiche für EH-Einfahrt
- Standort für Besucher-PP / Container / Velos
- Standort für Besucher-PP / Container
- Standort für (überdachte) Veloabstellplätze
- Aneignungsflächen an Stirnseiten der Baukörper
- Aussenräume für die Mieter an Längsseiten der Baukörper
- Öffentliche Fusswege mit Anschlüssen an:
 - 1) Bubenbergstrasse / Begegnungszone
 - 2) Von May-Strasse / Begegnungszone
 - 3) Benachbarte Wohnüberbauung
 - 4) Kindergarten / Bostudenstr. / Begegnungszone
 - 5) Zwischennutzung ZöN / Bostudenstr. / Begegnungszone



KONTEXTUALISIERUNG

Qualitätssicherung mit ZPP/UeO

- > Bereits verschiedene Freiraumangebote zur öffentlichen Nutzung vorhanden
- > Aktive Mitwirkung der Quartierbevölkerung für eine sinnvolle (Zwischen)nutzung der ZÖN Z4
- > ZÖN Z4 als ergänzende Nutzungen und Mehrwert für das Quartier, trägt zur Identität des Ortes bei



KONTEXTUALISIERUNG

Zone für öffentliche Nutzung (ZöN, Z4) | Zwischennutzungen



PUMPTRACK



SCHREBERGARTEN



DORFPLATZ



BLUMENZUCHT

- > heutige Erschliessungsstrasse ohne Begrünung mit wenig Aufenthaltsqualität
- > entsprechend geringer Beitrag des Strassenraums an die Adressbildung
- > Aufwertung des Strassenraums mittels Begegnungszone zur Quartierstrasse:
 - Baumbepflanzungen mit Berücksichtigung von Werkleitungen
 - Reduktion des Parkplatzangebots (öffentliche Nutzungen)
 - Mobiliar zur Belebung ein Einengung der Strasse, Aufhebung Trottoir
 - Einbezug Schulareal Buchholz



KONTEXTUALISIERUNG

Strassenräume | Begegnungszone



0 . RÜCKBLICK WORKSHOP 3

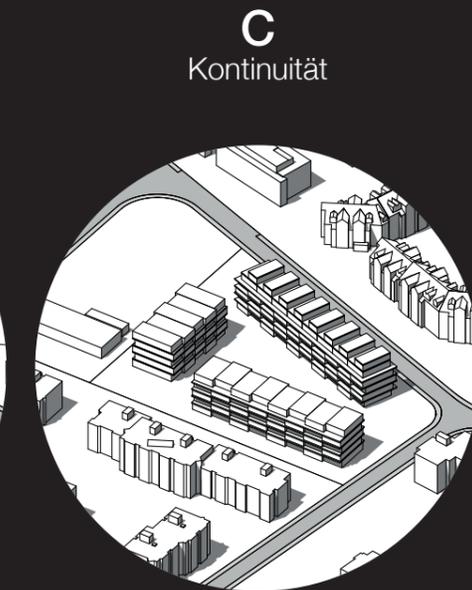
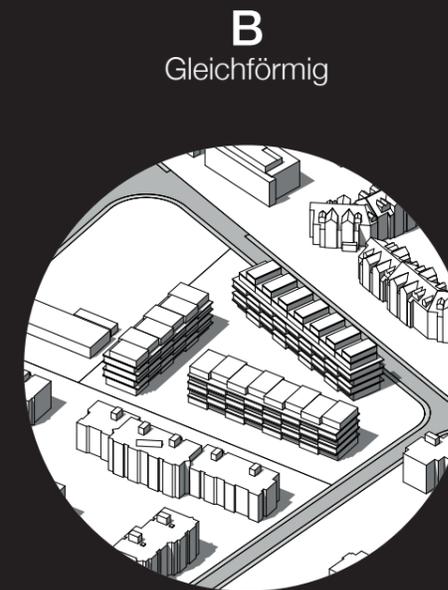
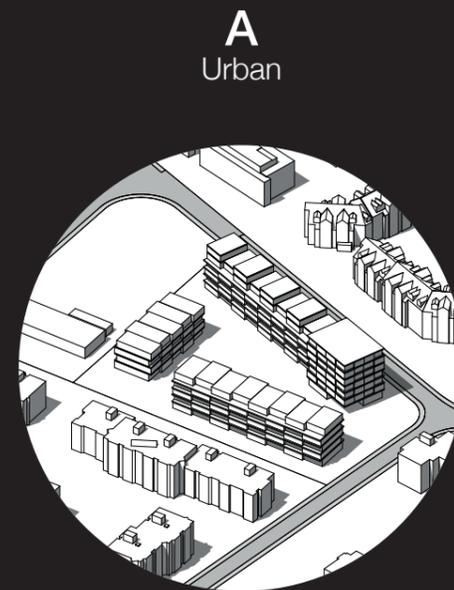
1 . RÄUMLICHE DIFFERENZ

2 . KONTEXTUALISIERUNG

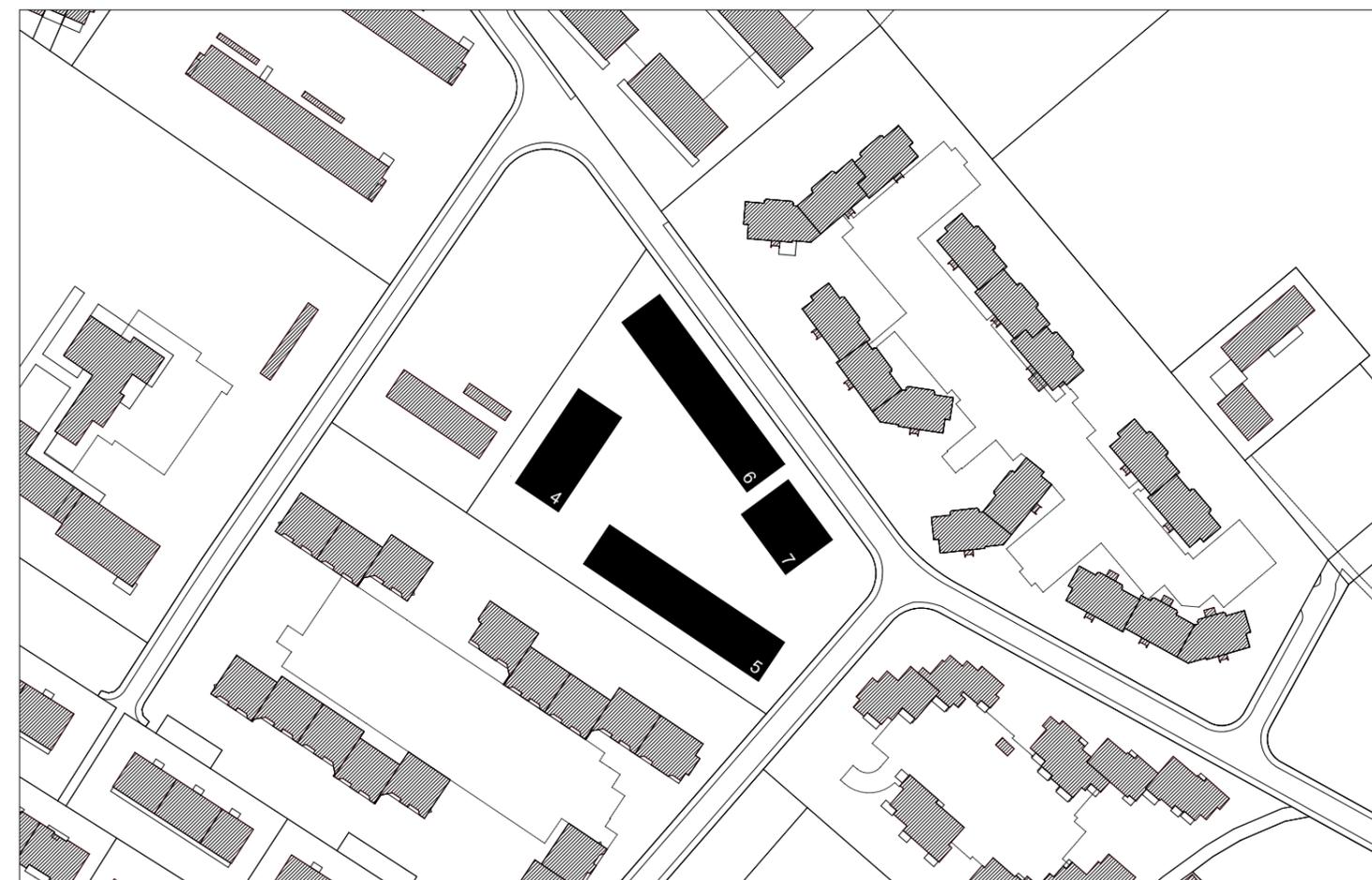
3 . SYNTHESE ANHAND VARIANTE LI3

4 . WEGLEITENDER PROJEKTANSATZ

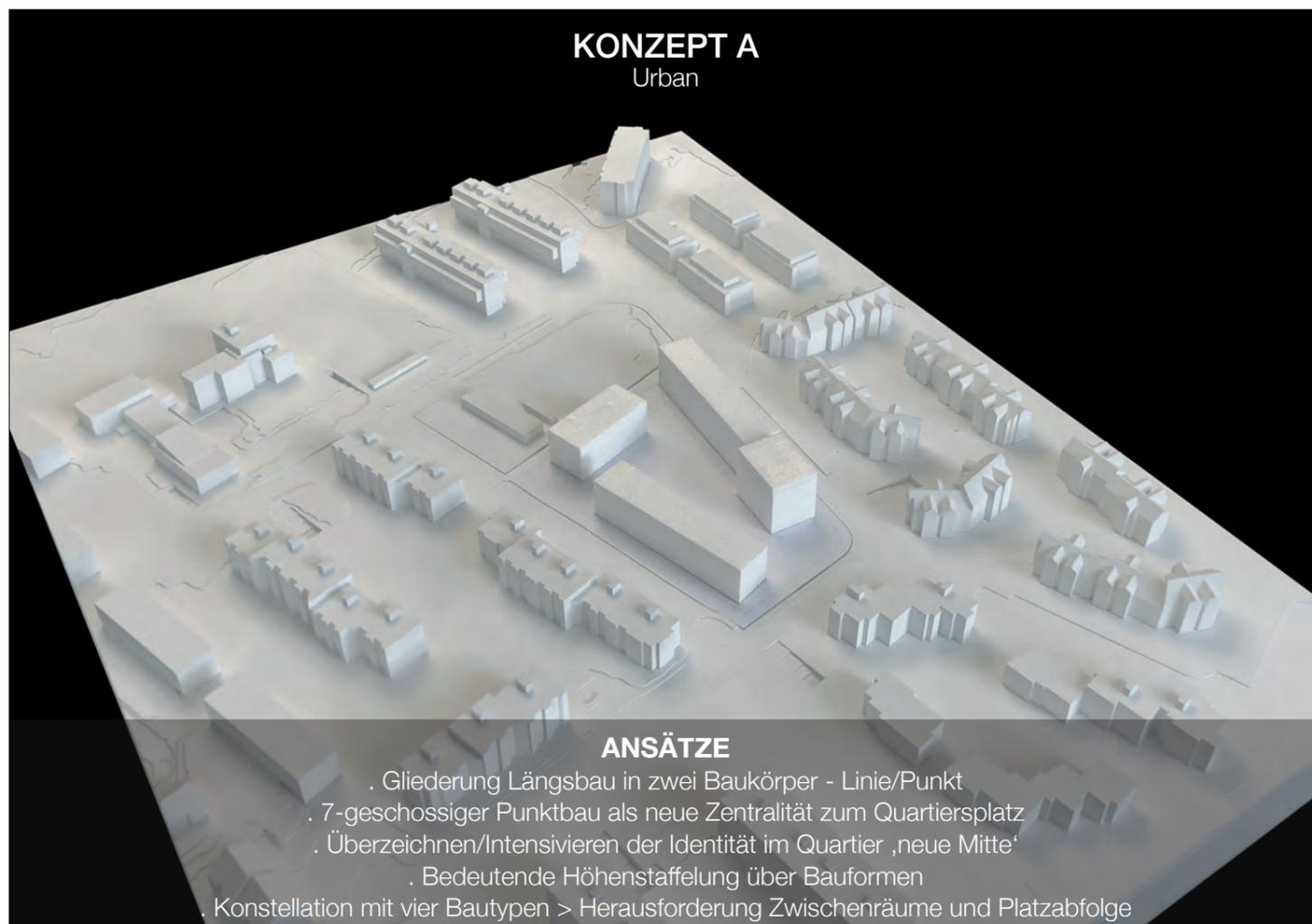
5 . PRINZIPIEN

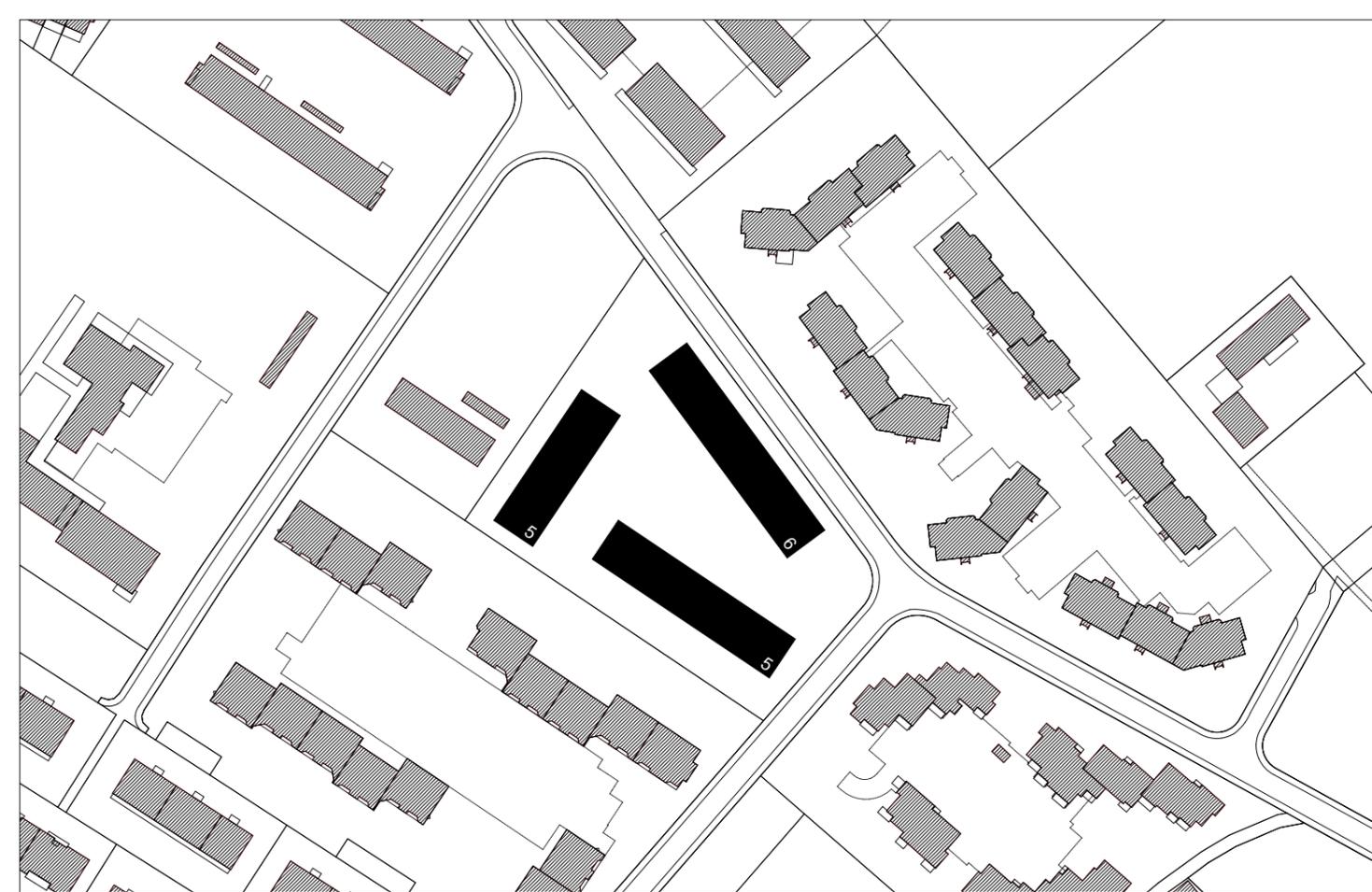


VOLUMENKONZEPTE
Anhand Variante LI3

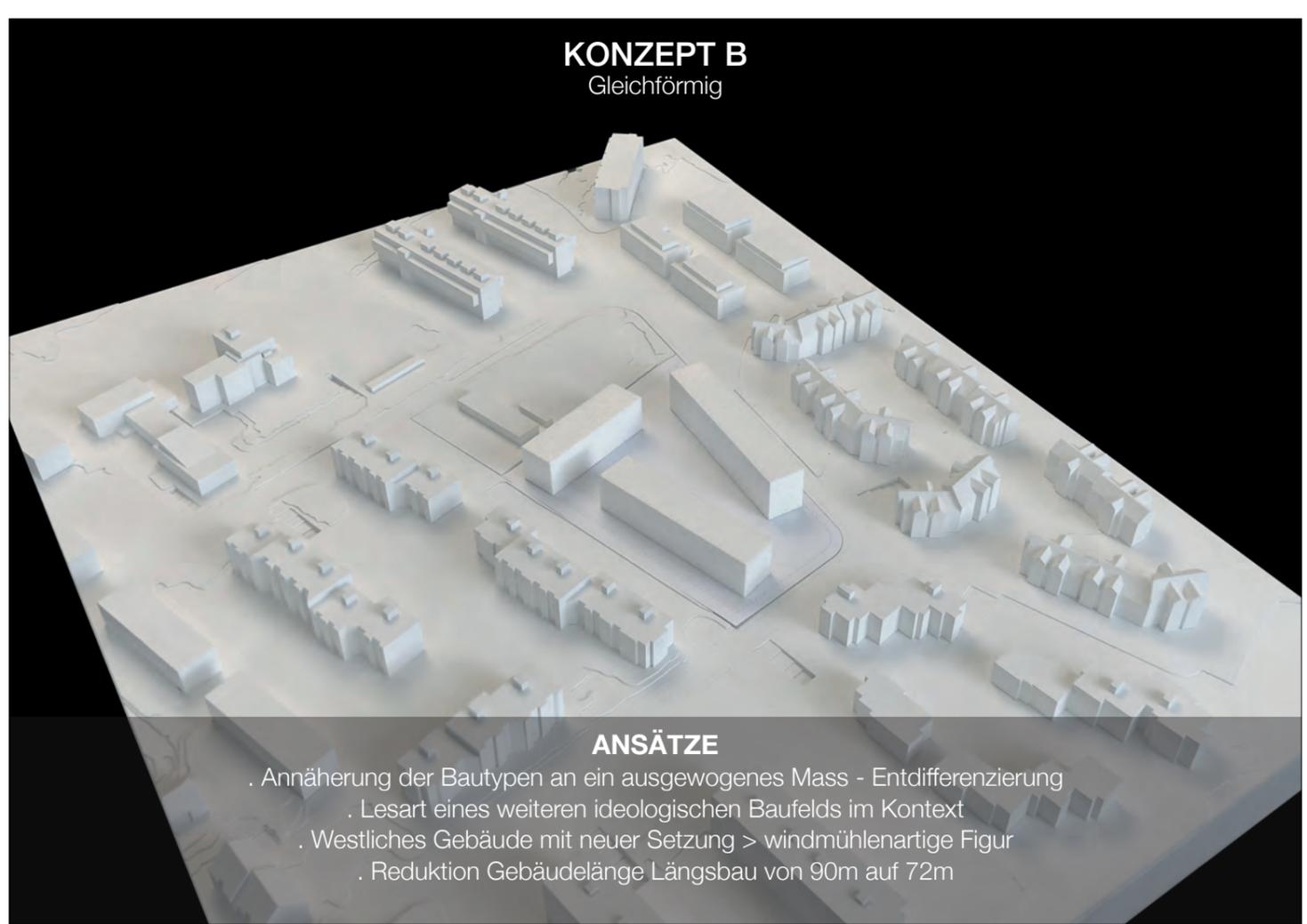


KONZEPT A
Urban





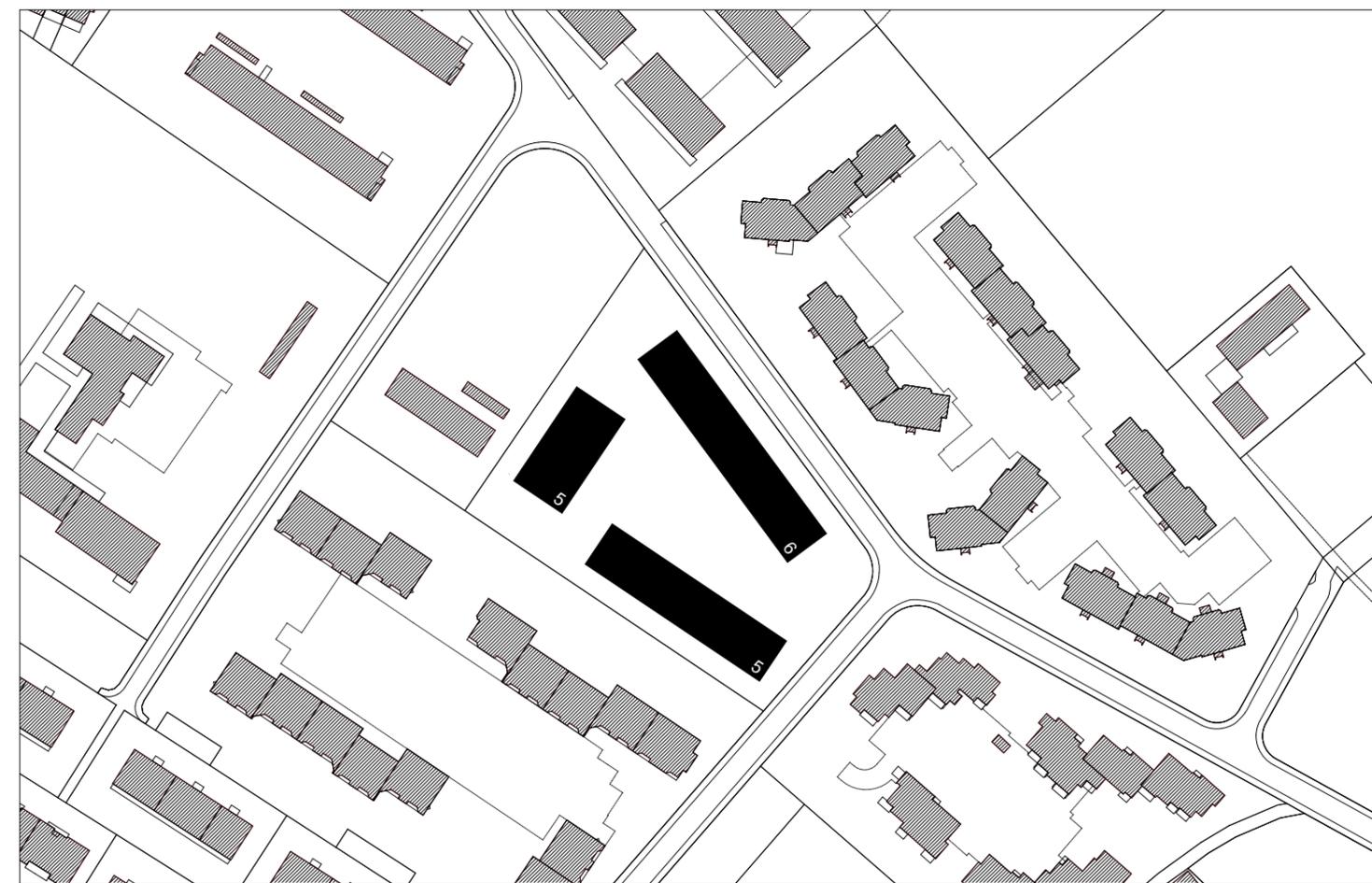
KONZEPT B
Gleichförmig



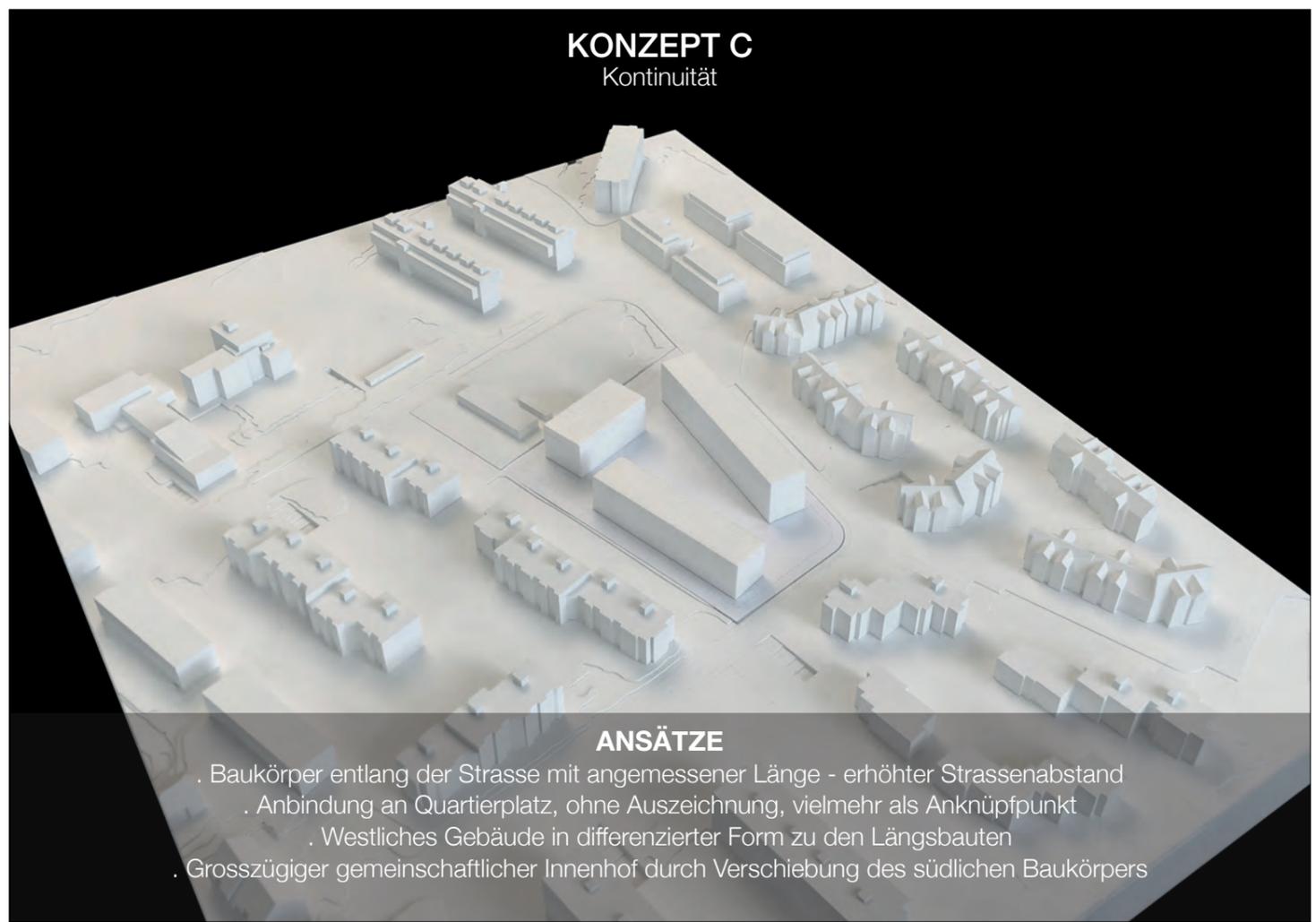
KONZEPT B
Gleichförmig

ANSÄTZE

- . Annäherung der Bautypen an ein ausgewogenes Mass - Entdifferenzierung
- . Lesart eines weiteren ideologischen Baufelds im Kontext
- . Westliches Gebäude mit neuer Setzung > windmühlenartige Figur
- . Reduktion Gebäudelänge Längsbau von 90m auf 72m



KONZEPT C
Kontinuität



KONZEPT C
Kontinuität

ANSÄTZE

- . Baukörper entlang der Strasse mit angemessener Länge - erhöhter Strassenabstand
- . Anbindung an Quartierplatz, ohne Auszeichnung, vielmehr als Anknüpfungspunkt
- . Westliches Gebäude in differenzierter Form zu den Längsbauten
- . Grosszügiger gemeinschaftlicher Innenhof durch Verschiebung des südlichen Baukörpers

0 . RÜCKBLICK WORKSHOP 3

1 . RÄUMLICHE DIFFERENZ

2 . KONTEXTUALISIERUNG

3 . SYNTHESE ANHAND VARIANTE LI3

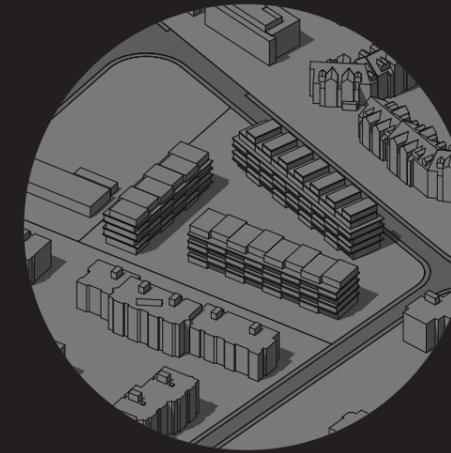
4 . WEGLEITENDER PROJEKTANSATZ

5 . PRINZIPIEN

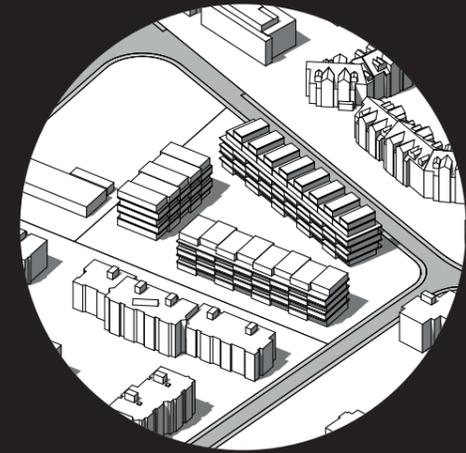
A
Urban



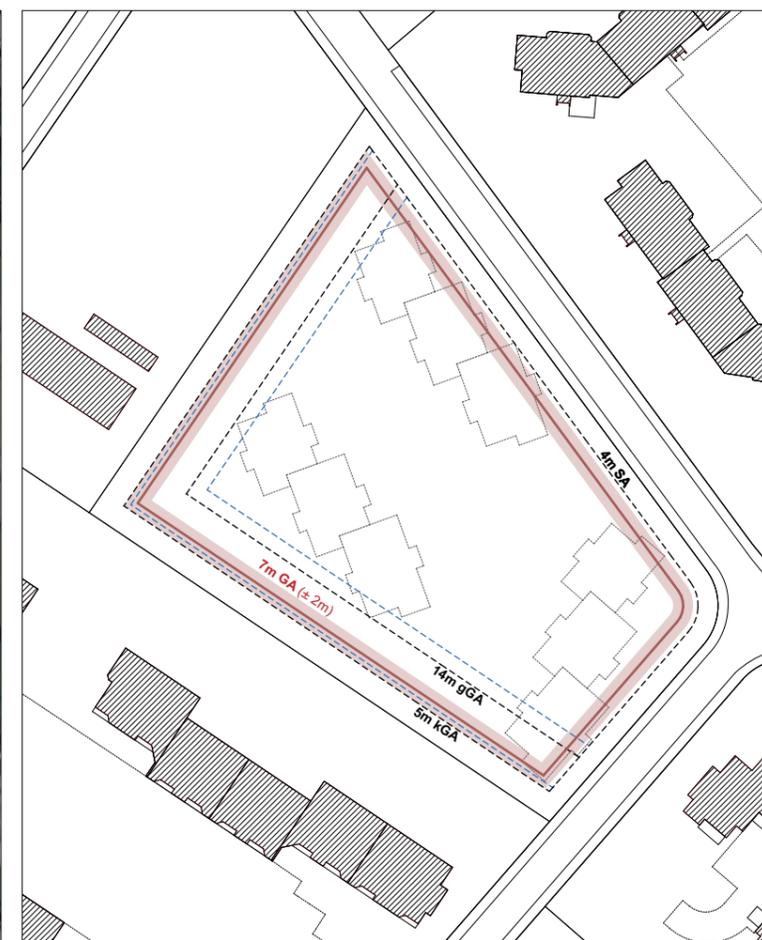
B
Gleichförmig



KONZEPT C
Kontinuität



KONZEPT C
Kontextualisierung



Baurechtliche Grundordnung / UeO mit Sonderbauvorschriften

Feld Z4 dient primär der öffentlichen Nutzung für Ausbildung und für Quartierbedürfnisse. Die verbleibende Fläche kann für Wohnbauten genutzt werden.

Nutzungsmass / baupolizeilichen Masse

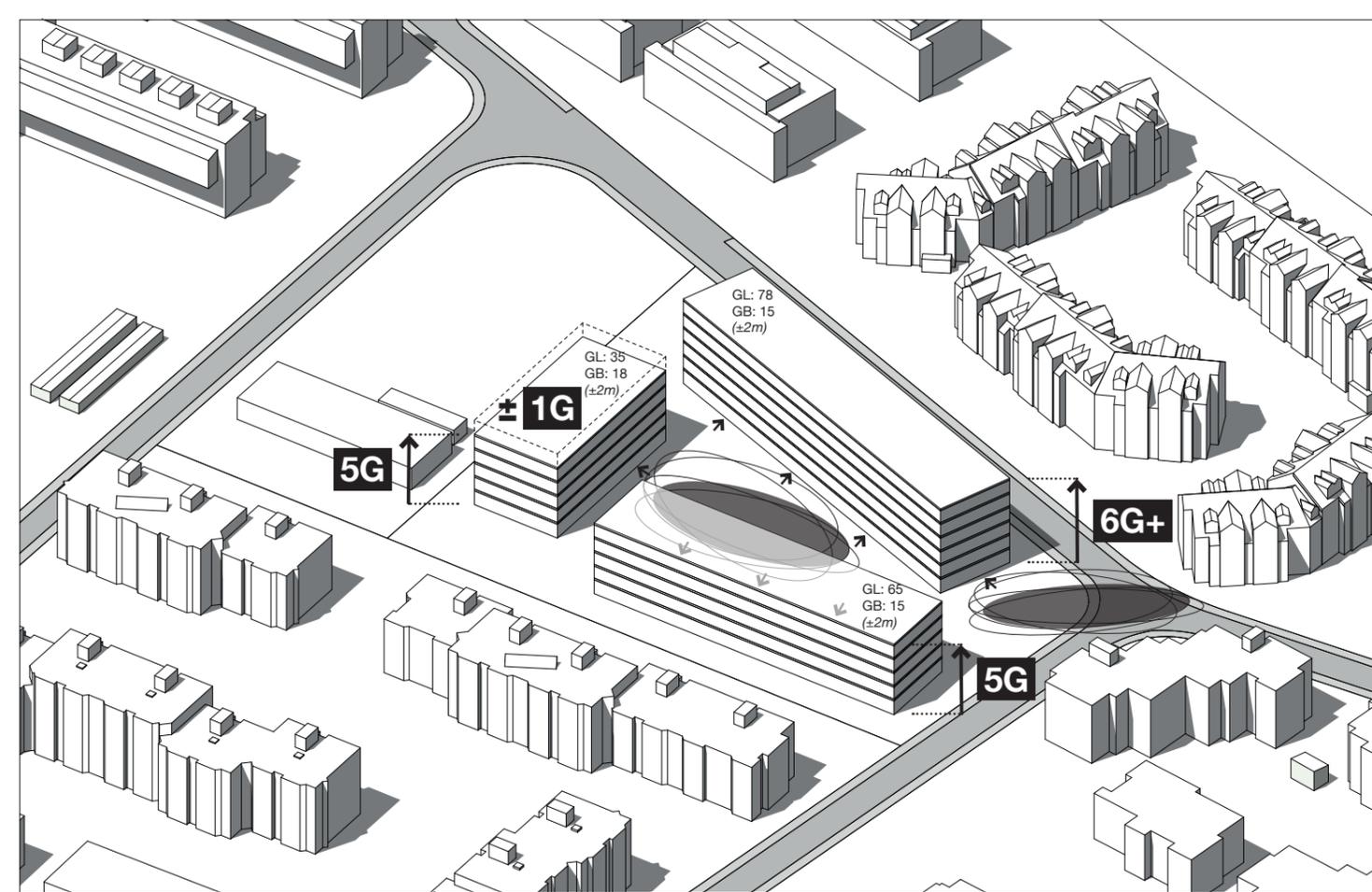
Zone mit differenzierten, höchstens 6-geschossigen Baukörpern
Masse der vorherrschenden Bebauung

Grenzabstände

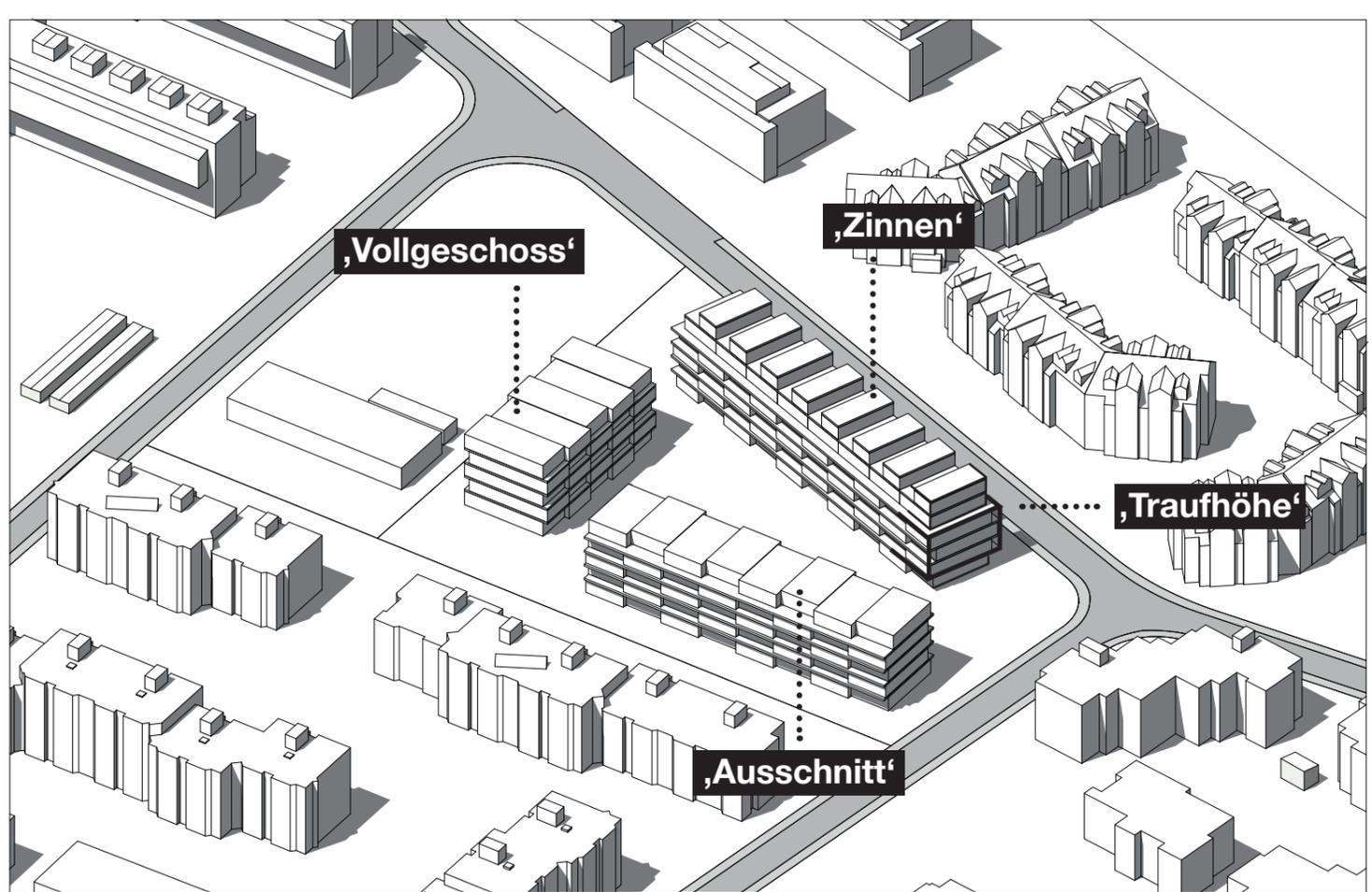
4.0m vom äussersten Rand des Verkehrsraumes
kGA = 5m bzw. 6m in der Sonderbauvorschriften
gGA = 14m bzw. 17m in der Sonderbauvorschriften

GRENZABSTÄNDE

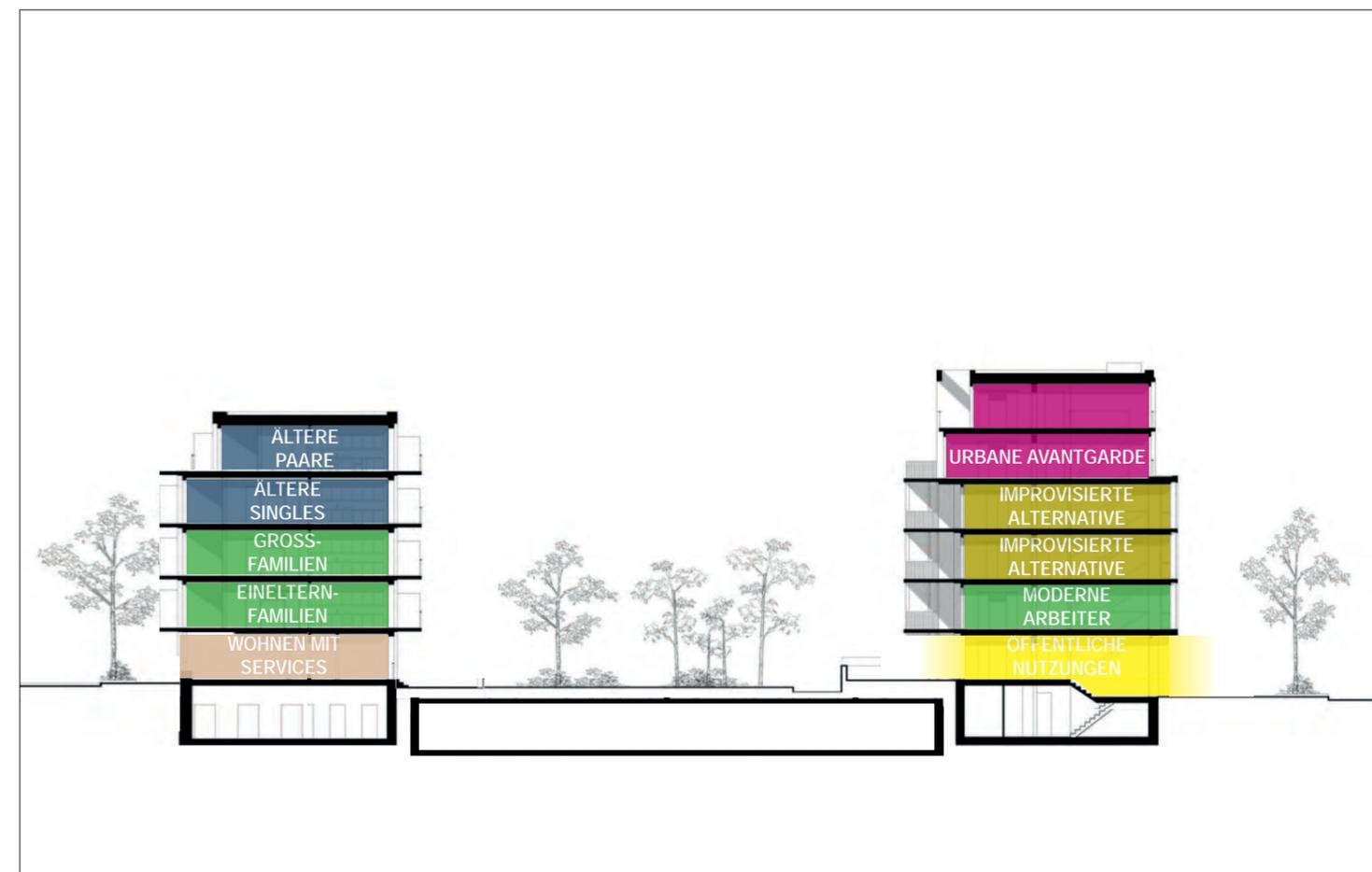
Baurechtliche Grundordnung | Sonderbauvorschriften UeO



VOLUMETRIE / ERSCHLIESSUNGSKONZEPT
 Höhenentwicklung, Geschossigkeit / gemeinschaftlicher Innenhof



AUSPRÄGUNG
 Prinzipien | Staffelung | Gliederung | Attikageschoss



SCHEMASCHNITT
 Prinzipien | Wohnungen nach Zielgruppen | Gestaltung Attikageschoss



0 . RÜCKBLICK WORKSHOP 3

1 . RÄUMLICHE DIFFERENZ

2 . KONTEXTUALISIERUNG

3 . SYNTHESE ANHAND VARIANTE LI3

4 . WEGLEITENDER PROJEKTANSATZ

5 . PRINZIPIEN

PRINZIPIEN DER LÖSUNGSVARIANTEN

GUTACHTERVERFAHREN BOSTUDEN THUN

KONZEPT STÄDTEBAU

- > Der Städtebau leistet einen Beitrag/Mehrwert an die Quartierstruktur und die innere Siedlungserweiterung
 - > Die neue Siedlung besteht aus drei bis vier Baukörper/Bauvolumen
 - > Die drei resp. vier Baukörper/Bauvolumen bilden in sich eine Ensemblewirkung
 - > Die Baukörper/Bauvolumen vernetzen sich im Kontext mit der umgebenden Baustruktur

KONZEPT NUTZUNG UND AUSNÜTZUNG

- > Die Nutzung ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten (>85%)
 - > Erdgeschossig können nicht störende Fremdnutzungen (öffentlich/privat) vorgesehen werden
- > Der Gemeinschaft zudienende Räumlichkeiten (Bsp. Gemeinschaftsraum) sind primär am südlichen Ende der süd-östlichen Gebäudestruktur am Quartiersplatz vorzusehen
 - > Die Ausnützung beträgt max. 14'500 m² GfO, das entspricht einer AZ von 1.63

KONZEPT BAU- PLANUNGSRECHT

- > Die bestehenden Vorschriften der UeO müssen aufgehoben und angepasst werden
- > Die maximale oberirdische Geschossfläche GfO für Wohnen und Fremdnutzungen beträgt 14'500 m²
 - > Zu den Areal umgebenden Parzellen und Strassen beträgt der minimale Grenzabstand 7m (±2m)
- > Die arealinternen Gebäudeabstände sind frei und richten sich nach wohngygnischen Grundsätzen

PRINZIPIEN DER LÖSUNGSVARIANTEN

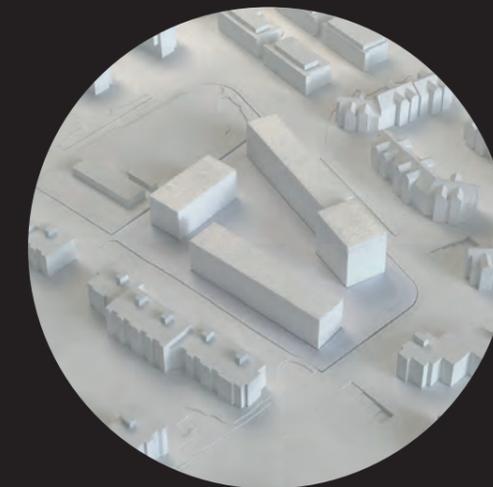
GUTACHTERVERFAHREN BOSTUDEN THUN

KONZEPT AUSSENRAUM UND FREIRAUM

- > Die Aussenraumgestaltung und -nutzung leistet einen Beitrag/Mehrwert zum gesamten Quartier Bostuden
 - > Der Siedlungszugang erfolgt vom östlichen Quartiersplatz ab Von May-Strasse - Bubenbergstrasse
 - > Die Überbauung weist einen mehrheitlich befestigten öffentlichen zentralen Innenhof auf
 - > Die Adressierung der Hauszugänge erfolgt von der umlaufenden Erschliessungsfläche des Innenhofs
- > Die umlaufenden Parzellen-Aussenbereiche dienen privaten Aussenräumen, Aneignungsflächen, Infrastrukturen
- > Die Zwischennutzung ZöN Z4 leistet einen Mehrwert für das Quartier, beispielsweise in Form eines Quartiertreffs mit gemeinsamer Ackerfläche, Blumenzucht oder Pumprack

KONZEPT MOBILITÄT

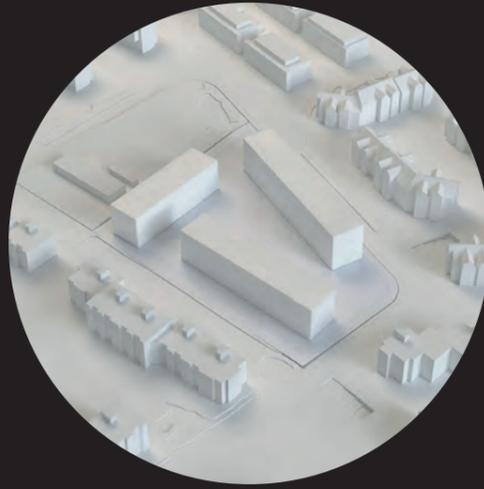
- > Die öffentliche arealinterne Durchwegung ist in alle drei Hauptrichtungen gewährleistet
 - > Die umlaufenden Strassenräume werden zu verkehrsberuhigten Begegnungszonen erweitert
- > Die Einstellhallenzufahrt erfolgt vom südlichen Bereich Von May-Strasse oder vom nördlichen Bereich Bubenbergstrasse
 - > Die Bandbreite der Autoabstellplätze beträgt 0.8 PP/Whg (±0.3) nach Planungsempfehlungen
 - > Die Veloabstellplätze weisen 2.0 VAP/Whg nach Planungsempfehlungen auf
- > oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze und Entsorgungsstellen sind standortgerecht nachzuweisen



GEBÄUDEVOLUMETRIE

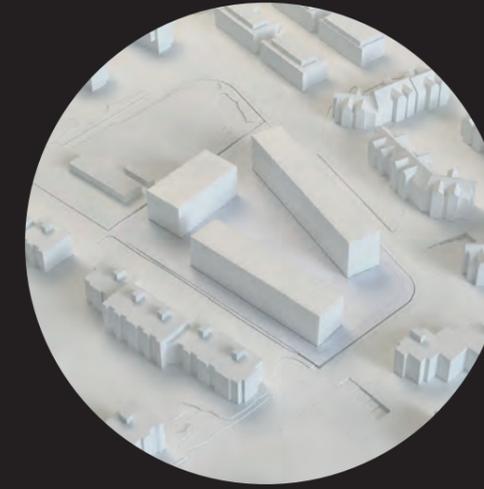
KONZEPT A - URBAN

- > Die Bauvolumetrie überschreitet 6 Geschosse mit 20m Gebäudehöhe nicht
 - > Am östlichen Siedlungszugang ist eine punktuelle Erhöhung auf 7 Geschosse (GH = 24 m) zulässig
 - > Die beiden Nord-Ost Volumen weisen zusammen mit 92m (±3m) die längste Abmessung auf
 - > Das 6-geschossige Gebäude kann ein Attika aufweisen, das Punktgebäude als Schlussstein nicht
 - > Das grenzparzellennahe Süd-West Volumen weist 5 Geschosse auf und ist das zweitlängste Gebäude
 - > Das zurückversetzte Nord-West Volumen weist 5 Geschosse (±1G) auf und ist das kürzeste Gebäude
- > Die Gebäudekonfiguration ist in sich am stärksten geschlossen und weist den kleinsten Zugangsbereich auf
 - > Die gesamte Setzung zeigt mit vier Gebäudevolumen einen neuen erweiterten Lösungsansatz auf



GEBÄDEVOLUMETRIE
KONZEPT B - GLEICHFÖRMIG

- > Die Bauvolumetrie überschreitet 6 Geschosse mit 20m Gebäudehöhe nicht
- > Das Nord-Ost Volumen hat als Basisgebäude die längste Abmessung und die grösste Gebäudehöhe
 - > Es weist 6 Geschosse auf und hat eine Gesamtlänge von 72m (± 3 m)
 - > Die Bauhöhe kann über ein abgesetztes Attika zum Strassenraum/Hofraum gebrochen werden
- > Das Süd-West Volumen ist zurückversetzt und weist 5 Geschosse auf, es ist das zweitlängste Gebäude
 - > Das Nord-West Volumen übersteht und weist 5 Geschosse (± 1 G) auf, es ist das kürzeste Gebäude
 - > Die drei Gebäude von ähnlicher Schlankheit bilden in sich ein windmühlenartiges Grundprinzip
- > Die Setzung ist in sich geschlossener/introvertierter und kommuniziert weniger mit dem umliegenden Kontext



GEBÄDEVOLUMETRIE
KONZEPT C - KONTINUITÄT

- > Die Bauvolumetrie überschreitet 6 Geschosse mit 20m Gebäudehöhe nicht
- > Das Nord-Ost Volumen hat als Basisgebäude die längste Abmessung und grösste Gebäudehöhe
 - > Es weist 6 Geschosse auf und hat eine Gesamtlänge von 75m (± 3 m)
 - > Die Bauhöhe kann über ein abgesetztes Attika zum Strassenraum/Hofraum gebrochen werden
- > Das parzellennahe Süd-West Volumen weist 5 Geschosse auf und ist das zweitlängste Gebäude
 - > Das zurückversetzte Nord-West Volumen weist 5 Geschosse (± 1 G) auf und ist das kürzeste Gebäude
- > Als Schlussstein des Areals weist es die grösste Gebäudetiefe mit einer weiteren Gebäudetypologie auf
- > Die konfigurative Gebäudesetzung bezieht und verwebt sich stark auf den umliegenden Quartierkontext

FAZIT / AUSZUG AUS PROTOKOLL WORKSHOP 4

Rückblick 3. Workshop und Grundsätze der Weiterentwicklung

Beschluss Gutachter

Der 3. Workshop hat mit den aufgezeigten Konzepten und Lösungsansätzen die Vielfalt als Testlauf für das weitere Vorgehen der Planung in der Quartierstruktur aufgezeigt und einen umfassenden Einblick in den Kontext des bestehenden Siedlungsgefüges gegeben.

In gemeinsamer Diskussion beschliessen die Gutachter und Experten, die lineare&gerade Struktur LI3 auf den Workshop 4 zu optimieren und weiterzubearbeiten. Der genaue Inhalt der Weiterbearbeitung wird dem Gutachterteam nach einer Sitzung der Gutachter vom 20.11.2018 mitgeteilt.

Konzept Städtebau und Aussenraum

Am 20. November 2018 fand anstelle des Workshop 4 mit Einladung der Verfahrensbegleitung eine Zwischenbesprechung mit der Stadt Thun, der Previs und einzelnen Gutachter/Experten in Thun statt. In diesem Gremium wurden die Randbedingungen unter den Parteien diskutiert und geklärt, welche dem Projektteam als Grundlage für den 4. Workshop dienen sollen:

Konzept Städtebau als Richtprojekt klären

- > Städtebauliche Grundsätze und Spielräume der Arealüberbauung festlegen
- > Volumenerscheinung Konzept (Längsbau/Querbau) mit Längen, Höhen und Rhythmisierung der Baukörper
- > Nutzungsmass ausloten, Richtgrösse von AZ 1.6 begründen und umlegen auf Geschossfläche GF

Konzept Aussenraum und Vernetzung im Quartier

- > Funktionen der Aussenräume im Areal definieren und in der Umgebung aufnehmen (Spielfläche 600 m²)
- > Angrenzende Aussenräume zum Areal definieren, Strassenräume, Platz Arealzugang, Quartiervernetzung
- > Nebenparzelle ZöN Z4 als Zwischennutzung im Kontext bestehender Aussenräume im Quartier definieren

Gefordert wird ein städtebauliches Volumen- und Gesamtkonzept für die Erarbeitung

- > einer Zone mit Planungspflicht und
- > Grundprinzipien zum städtebaulichen Konzept
- > ohne weitere Detaillierung (Bsp. Grundrisse etc.)

Städtebauliche Gesamtkonzepte

Nach dem Rückblick der städtebaulichen Grundprinzipien der Varianten wird die Herleitung zu der Synthese anhand der Variante LI3 aufgezeigt. Dabei steht die Kontextualisierung des Quartiers Neufeld und der näheren Umgebung des Areals im Fokus. Umgebende Strassenräume und Begegnungszonen wie auch die ZöN Z4 für Zwischennutzungen und die Öffentlichkeitsgrade im Perimetergebiet müssen die Qualitätssicherung für eine Zone mit Planungspflicht ZPP resp. Überbauungsordnung UeO gewährleisten können. Anhand der Volumenkonzepte (A) Urban – (B) Gleichförmig – (C) Kontinuität wird der Abgleich zu den Volumenfindungen hergeleitet:

Volumenkonzept A – Urban

- > Gliederung des Längsbaus mit zwei Baukörper – Linie/Punkt zu gesamthaft vier Baukörper
- > 7-geschossiger Punktbau als neue Zentralität zum Quartierplatz und Auftakt zur Wohnsiedlung
- > Betonung der Identität im Quartier mit einer „neuen Mitte“ mit Höhenstaffelung über Bauformen

Volumenkonzept B – Gleichförmig

- > Gleichförmigkeit der Bautypen an ausgewogenes Mass – Entdifferenzierung der Bauvolumen
- > Nord-westliches Gebäude mit neuer Setzung/Positionierung, führt zu windmühlenartiger Figur
- > Reduktion Gebäudelänge des nord-östlichen Längsbaus von 90m auf 72m – Massstäblichkeit

Volumenkonzept C – Kontinuität

- > Nord-östlicher Längsbau als längstes Gebäude mit angemessener Länge 78m, erhöhter Strassenabstand
- > Anbindung Bauvolumen an Quartierplatz ohne Höhenauszeichnung, als Anknüpfungspunkt an Siedlung
- > Westliches Gebäude in punktueller Ausprägung, grosser Innenhof mit Verschiebung südliches Gebäude

Die Diskussion im Plenum zeigt die folgenden Beurteilungen;

- > Konzept A – Urban > wird als neue Konfiguration als sehr interessant und entwicklungsfähig beurteilt
- > Konzept B – Gleichförmig > ist ein in sich geschlossener Ansatz, kommuniziert weniger im Kontext

- > Konzept C – Kontinuität > Weiterführung Konzept WS3 > kürzerer Längsbau wirkt kontextuell verträglicher
- > Alle Konzepte zeigen Variabilitäten auf, in welchen sich bauliche Entwicklungen weiterführen lassen
- > Der Spielraum der unterschiedlichen Konzepte soll für die Weiterbearbeitung offen gehalten bleiben
- > Eine Höhenbeschränkung auf 6 Geschosse mit punktueller Auszeichnung auf 7 G ist angemessen
- > Attikalösungen, zur Gestaltung der Gebäudehöhe, sind innerhalb der 6 Geschosse anzubieten

Kontextualisierung Aussenraum und Mobilität der Konzepte

- > Der Siedlungsauftritt kann über einen Siedlungsplatz als Zugang zum Innenhof angeboten werden
- > Die Adressierung der Wohnungszugänge erfolgt vom zentralen Innenhof
- > Die äusseren Freiraumbereiche dienen privaten Aussenräumen, Aneignungs- und Infrastrukturflächen
- > Die Durchwegung führt kontextuell in alle möglichen Richtungen durch die Wohnsiedlung
- > Die Parkierung in die Einstellhalle erfolgt aus dem süd-westlichen resp. nord-östlichen Arealbereich
- > Die Zwischennutzungen auf der ZÖN Z4 sind mit quartierintegrierendem Mehrwert anzubieten

Die Diskussion im Plenum zeigt die folgenden Beurteilungen;

- > Die Grundsätze zu Aussenraum/Mobilität werden generell als sinnvoll beurteilt
- > Der Quartierplatz als Zugang zu der Siedlung wird mit unterschiedlicher Priorität beurteilt
- > Die südliche Einstellhallenzufahrt, obschon optimaler, ist räumlich schwieriger zu realisieren
- > Das Angebote der Zwischennutzungen auf der ZÖN Z4 wird als Mehrwert für das Quartier bewertet

Abschluss des Verfahrens

Der 4. Workshop hat mit den aufgezeigten Konzepten und Lösungsansätzen die Vielfalt als Testlauf für das weitere Vorgehen der Planung in der Quartierstruktur aufgezeigt und einen umfassenden Einblick in den Kontext des bestehenden Siedlungsgefüges gegeben. Das Gutachterverfahren hat die wesentlichen Resultate für eine Weiterführung des Planungsprozesses mit der Formulierung einer Zone mit Planungspflicht ZPP sowie Programmanforderungen für einen Studienauftrag erbracht.

- > Die Konzepte zeigen die Rahmenbedingungen der nächsten Phase (ZPP/Studienauftrag) auf
- > Die Prinzipien dürfen nicht schon zu stark auf eine Konzeptauslegung ausgelegt werden
- > Als Ergänzung sind für die Konzept Volumetrie die Prinzipien aller drei Konzepte abstrakt zu formulieren

6. BERICHT DER GUTACHTER

6.1 Prozess

Das Planerteam Ernst Gerber Architekten + Partner AG | Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG | Kontextplan entwickelte im Verlauf des Gutachterverfahrens verschiedene städtebauliche Szenarien für die Arealentwicklung Bubenbergs- und von May-Strasse Thun. Die Studien und Erkenntnisse wurden in vier interdisziplinären Workshops analysiert, verglichen und beurteilt.

Der Planungsprozess startete mit einer vertieften Analyse der städtebaulichen Morphologie und der Geschichte des Quartiers. Zudem konnte das Planerteam in einem ersten Schritt eine Beurteilung der Bausubstanz und der Umgebung vornehmen und präsentieren. Dank eingehender Studien zur bestehenden Architektur, dem Wohnungsangebot, der vorhandenen Qualität des Freiraums und dem sozialen Gefüge sowie der Einstellhalle konnten im Rahmen des 1. Workshops drei grundsätzliche Entwicklungsszenarien diskutiert werden: Erhalt, Erweiterung und Neuorientierung. Die Sanierungsstrategie ‚Light‘ die den Erhalt der Marazzi-Häuser erwog, vermochte aus Sicht der Gutachter den heutigen städtebaulichen und energetischen Ansprüchen nicht mehr zu genügen und wurde entsprechend verworfen. Im Rahmen des 2. Workshops wurde auch das städtebauliche und architektonische Potential der Erweiterungsvariante ‚Plus‘ aufgrund des zu geringfügigen Potentials und der zu geringen Qualitäten in den Bereichen Stadtentwicklung, Adressbildung, Behindertengerechtigkeit, Wohnqualität sowie Verdichtung verworfen. Im Rahmen des 3. Workshops konnten unterschiedliche städtebauliche Setzungen eines Neubaus (Neuorientierung) geprüft werden. Das vorliegende, favorisierte Szenario LI3 ist Resultat eines sorgfältigen und umfassenden Entwurfsprozesses auf hohem Qualitätsniveau.

6.2 Bestvariante / Szenario LI3

Das Szenario LI3 vermag die Gutachter durch die Einfachheit der städtebaulichen Setzung und die typologisch gelungene und verträgliche Einbindung ins Quartier zu überzeugen: Drei längsgerichtete, parallel zu Strasse resp. Parzellengrenzen verlaufende Volumen spannen einen Innenraum auf und schaffen gleichzeitig einen starken neuen Akzent in der heterogen gewachsenen Quartierstruktur. Insbesondere der Zugang zur Siedlung von der Kreuzung Von May-Strasse - Bubenbergstrasse her birgt ein grosses Potential für das ganze Quartier im Zusammenspiel mit einem möglichen Eingangplatz an der Kreuzung. Inwieweit dieser Siedlungsauftakt wirksam für das übergeordnete Quartier sein kann und soll, ist in einer nächsten Planungsphase - auch im Zusammenspiel mit der dem Platz angegliederten Erdgeschossnutzung - zu prüfen. Der hofartige Freiraum wird durch die innenliegenden Gebäudeerschliessungen aktiviert und belebt, zumal hier auch die nach Bauverordnung verlangten Spiel- und Aufenthaltsflächen liegen. Gleichzeitig ermöglichen die Anordnung der Volumen sowie die vorgeschlagene Durchwegung entlang der Baukörper im Zusammenspiel mit dem Freiraumangebot auch einen attraktiven Aufenthaltsort für die übrige Quartierbevölkerung. Inwieweit die Aktivierung für die breitere Bevölkerung durch die Bauherrschaft erwünscht ist, soll in einer nächsten Phase geprüft und durch entsprechende Angebote der Freiraumplanung gesteuert werden. Die Verlagerung der Zugänge ins Innere des Areals verstärkt das Aktivieren des gefassten Hofraumes, gleichzeitig aber ermöglicht es auch private Aussenräume auf der äusseren Seite der drei Volumen anzubieten. Hier könnte auch die nach Bauverordnung verlangte Rasenspielfläche von 600 m² angelegt werden. Es wird empfohlen, auf diese Fläche zu verzichten, weil in unmittelbarer Nähe beim Schulhaus grosse Rasenflächen zur Verfügung stehen und diese gefahrenlos erreicht werden können. In den Räumen auf den äusseren Seiten erscheinen Siedlungs- und Quartiernutzungen wie Aneignungsflächen, Familiengärten oder dergleichen wertvoller. Die umlaufenden Strassenräume sollen nach Möglichkeit zu verkehrsberuhigten Begegnungszonen erweitert und entsprechend gestaltet werden. Mögliche öffentliche Erdgeschossnutzungen wie zum Beispiel ein Gemeinschaftsraum, sollen in der Nähe des Platzes angeordnet werden.

Auf eine Differenzierung der Gebäudehöhen und der Akzentuierung wird in der Setzung LI3 vorerst verzichtet. Das Potential einer Höhenstaffelung ist gegeben und soll in einem nächsten Schritt Gegenstand vertiefter Prüfung werden.

Die Gutachter begrüssen die Absicht, mit einer Zwischennutzung der ZÖN Z4 einen Mehrwert für das Quartier zu leisten, beispielsweise in Form eines Quartiertreffs mit Pumptrack oder gemeinsamer Ackerfläche zur Blumenzucht oder für Familiengärten, im Bewusstsein, dass diese ZÖN aktuell nicht zur Verfügung steht.

Im Rahmen des 4. Workshops konnte – basierend auf einem sorgfältigen Entwurfsprozess und einem umfassenden Variantenstudium auf hohem Qualitätsniveau – entschieden werden, die städtebauliche Setzung LI3 in eine nächste Planungsphase zu führen: Das Szenario LI3 soll gemäss übereinstimmenden Empfehlungen des Begleitgremiums die Ausgangslage bilden für eine ZPP (Zone mit Planungspflicht) und einem daraus im Rahmen eines Architekturwettbewerbs hervorgehenden Projekts. Auf eine Wertung der Untervarianten ‚A Urban‘, ‚B Gleichförmig‘ und ‚C Kontinuität‘ wird im Rahmen dieses Studienverfahrens bewusst verzichtet, da eine abschliessende Bewertung auf Basis eines in sich geschlossenen architektonischen und landschaftlichen Entwurfsvorschlags in Varianten (Konkurrenz) erfolgen soll. Im Sinne der Vollständigkeit werden die Untervarianten nachfolgend kurz beschrieben:

A Urban

Der strassenbegleitende Längsbau verschiebt sich in westliche Richtung und schliesst die räumliche Durchlässigkeit zum Innern des Hofes. Zusätzlich wird der Längsbau mit einem 7-geschossigen Kopfbau ergänzt, womit eine neue Zentralität zum Quartier geschaffen werden soll.

B Gleichförmig

Mit drei Längskörpern, die windmühleartig zueinander stehen, soll eine ausgewogene städtebauliche Figur entstehen, deren Durchsichten und Volumen gleichwertig in Erscheinung treten. Die Setzung ist in sich introvertiert und kommuniziert wenig mit dem Kontext.

C Kontinuität

Der strassenbegleitende und der südliche Längsbau werden stärker in die Parzelle eingerückt, ein grösserer Freiraum entlang der Strasse entsteht, aber auch ein ausgedehnter Innenhof entstehen. Das westliche Volumen differenziert sich stärker von den Längskörpern. Die konfigurative Gebäudesetzung bezieht und verwebt sich mit dem Quartierkontext.

Der beispielhafte Prozess ist insofern zu würdigen, als dass sich die Grundeigentümerschaft und die Stadt Thun geeinigt hatten, zu einer der Bedeutung des Ortes angemessenen baulichen Entwicklung zu gelangen. Die durch das beauftragte Team durchgeführten städtebaulichen, landschaftlichen und architektonischen Studien in Form von mehreren Testentwürfen ermöglichten es dem Begleitgremium, zusammen mit dem Team, zu den oben genannten konzeptionellen Schlussfolgerungen und städtebaulichen Empfehlungen zu kommen. Insgesamt liegt nun eine städtebauliche Setzung vor, die als Grundlage weiterer Planungsschritte dienen soll; dieser gelingt es, diesem heterogenen Ort innerhalb der Stadt Thun eine neue, zeitgemässe Adresse und Ausstrahlung zu verleihen. Das typologisch solide städtebauliche Konzept, basierend auf einer Ensemblebildung und gleichzeitiger kontextuellen Einbindung in die gewachsene Baustruktur kann damit eine Keimzelle für die weitere bauliche Entwicklung und Erneuerung des Quartiers bilden, fügt sich aber auch auf eine quartierverträgliche Weise in die bestehende Struktur der Gegenwart ein. Es gewährleistet zudem für die weitere Entwicklung den notwendigen Gestaltungsspielraum.

6.3 Schlusswort

Hiermit bestätigen die am Gutachterverfahren beteiligten Parteien die Kohärenz der vorliegenden Studie und damit die Sicherstellung der städtebaulichen Qualität. Der Prozess zur Lösungsfindung sowie die städtebauliche Haltung wurde vom Gutachterteam, unter der Leitung von Ernst Gerber Architekten + Partner AG, unter Beizug von Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG und Kontextplan Verkehrsplanungen, innerhalb des Gutachterverfahrens umfassend und nachvollziehbar dargestellt. In jedem Workshop wurden Zwischenresultate durch das interdisziplinäre Team überprüft, diskutiert, beurteilt und anschliessend weiterentwickelt. Der Prozess mit Workshops war zur Qualitätssicherung und zur Erreichung eines Konsenses ausserordentlich aufschlussreich und wichtig.

7. GENEHMIGUNG BERICHT GUTACHTERVERFAHREN

Auftraggeber / Behörden

- . Christoph Stäger, Previs Vorsorge
- . Florian Kühne, Stadtarchitekt Thun
- . Christine Hostettler, Projektleiterin Stadtplanung Thun
- . Markus Weibel, Leiter Stadtgrün Thun
- . Lea Geiser, Bauinspektorat Thun



Handwritten signatures of the Auftraggeber / Behörden, including Christoph Stäger, Florian Kühne, Christine Hostettler, Markus Weibel, and Lea Geiser, each on a dotted line.

Gutachter

- . Katrin Jaggi, Architektin, Zürich/Murten
- . Marcos Villar, Architekt, Bern
- . Jürg Hänggi, Planer, Bern



Handwritten signatures of the Gutachter, including Katrin Jaggi, Marcos Villar, and Jürg Hänggi, each on a dotted line.

