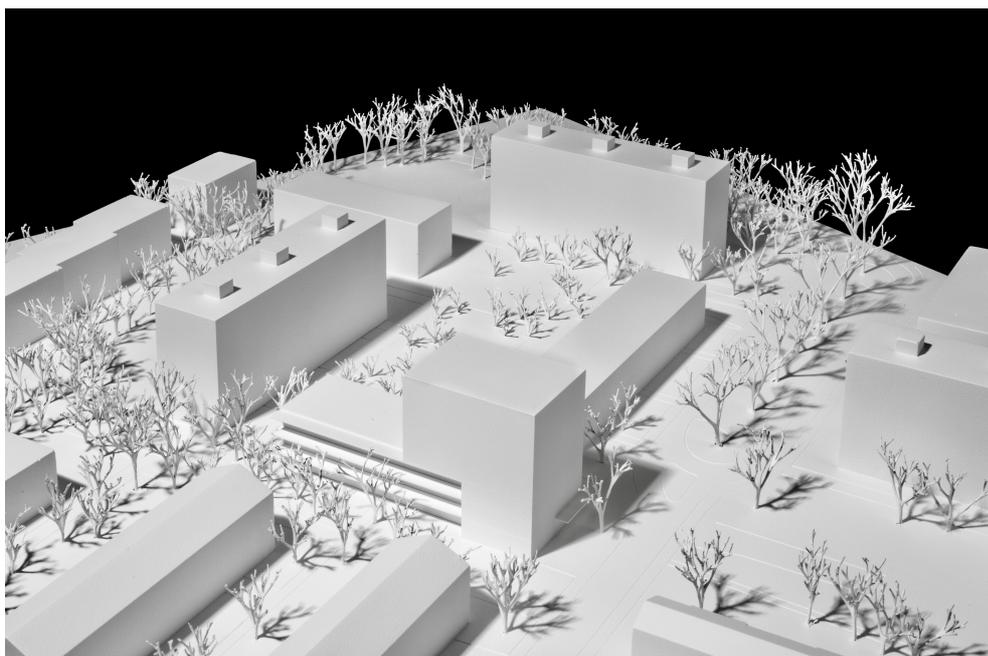


Bau- und Wohngensenschaft BWG Nünenen, Thun  
Studienauftrag Pestalozzistrasse 95, Thun

**Bericht des Beurteilungsgremiums**



21. November 2018

Aufträge / 697 / 08 / 697\_Ber\_181121\_Bericht\_Beurteilung.docx / 25.1.2019 / Lo / Di



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Auszug aus dem Verfahrensprogramm.....</b>	<b>3</b>
1.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage .....	3
1.2	Bestimmungen zur Durchführung .....	5
1.3	Beurteilungsgremium .....	6
1.4	Termine.....	7
1.5	Beurteilungskriterien .....	7
<b>2</b>	<b>Zwischenbesprechung .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Auszug aus dem Vorprüfungsbericht.....</b>	<b>10</b>
3.1	Formelle Vorprüfung .....	10
3.2	Materielle Vorprüfung .....	10
<b>4.</b>	<b>Beurteilung der Projektstudie .....</b>	<b>12</b>
4.1	Ablauf der Beurteilung .....	12
4.2	Projektbeschrieb Studie Bürgi Schärer Architekten AG, Bern .....	13
4.3	Projektbeschrieb Studie :MLZD .....	18
4.4	Projektbeschrieb Studie W2H Architekten, Bern .....	23
4.5	Empfehlung und Dank .....	27
<b>5.</b>	<b>Genehmigung.....</b>	<b>28</b>

## Anhänge

Anhang I	Übersichtsplan im Massstab 1:2'000
Anhang II	Projektdokumentationen der drei Projektstudien

## 1 Auszug aus dem Verfahrensprogramm vom 23. Mai 2018

### 1.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Aufgabenstellung	<p>Entwicklung und Verdichtung des Areals der BWG Nünenen auf der Baurechtsparzelle Thun GB Nr. 3071, d.h. Entwurf des Ersatzes der bestehenden Liegenschaft Pestalozzistrasse 95, 3600 Thun und Gestaltung der Aussenräume, als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften «Bürgerallee» (Überbauungsordnung UeO n) und die weitere Projektierungsarbeit.</p>
BWG Nünenen	<p>Die Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen wurde kurz nach den Kriegsjahren gegründet, um in Thun zusammen mit andern Wohnbaugenossenschaften Wohnraum für Familien mit kleinem Einkommen bereit zu stellen.</p> <p>Eine erste Etappe mit total 30 Wohnungen wurde bereits 1948 /49 zwischen Gantrisch-, Bürglen- und Nünenenstrasse realisiert. Letzterer der drei Berge in der Stockhornkette gab denn auch der Genossenschaft ihren Namen.</p> <p>1950/51 wurde auf Baurechtsland der Stadt Thun die zweite Etappe an der Feldstrasse erbaut: vier Mehrfamilienhäuser mit je vier Dreizimmerwohnungen und einem Garagentrakt mit vier Garagen. Ein Ersatzneubau mit 27 Wohnungen, einem Studio, einem Gemeinschaftsraum und einer unterirdischen Einstellhalle ist im letzten Jahr fertiggestellt worden. Das realisierte Projekt der Galli Rudolf Architekten AG, Zürich, basiert auf dem Ergebnis eines Ende 2014 / Anfang 2015 durchgeführten Projektwettbewerbs.</p> <p>Zwischen 1968 und 1972 wurde auf Baurechtsland der Burgergemeinde Thun an der Pestalozzistrasse die dritte Etappe mit 142 Wohnungen bezogen. Damit war die BWG Nünenen auf einen zwischenzeitlichen Bestand von 188 Wohnungen angewachsen (vgl. auch: <a href="http://www.nuenenen.ch">www.nuenenen.ch</a>).</p>
Ausgangslage	<p>Der eingeschossige Gewerbebau Pestalozzistrasse 95 als Teil der dritten Etappe, beherbergt heute das Restaurant Romantic, das Coiffure-Studio Wälti und das Tanzstudio taktiv GmbH. Die BWG Nünenen beabsichtigt, in Übereinstimmung mit der städtischen Wohnstrategie, diese Liegenschaft</p>

zurückzubauen und einen Ersatzneubau mit höherer Ausnutzung zu realisieren.

Für das Areal der BWG Nünenen an der Pestalozzistrasse gilt ein Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Bürgerallee» aus dem Jahr 1967 – Überbauungsordnung UeO n gemäss Baureglement 2002. Ein Nutzungsverfahren zur Anpassung der UeO ist zwingend, damit eine zeitgemässe Siedlungsentwicklung nach innen stattfinden kann.

Die Baurechtsgeberin Bürgergemeinde Thun, die Baurechtsnehmerin BWG Nünenen und die Planungsbehörden der Einwohnergemeinde Thun regeln in einem Planungsvertrag vom 13.03.2018 «das gemeinsame Vorgehen [...] zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zur Auslotung des künftigen Nutzungsmasses sowie der städtebaulichen Qualität der künftigen Bebauung».

Wohnstrategie der Stadt Thun

Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften:  
Eine ganzheitliche Betrachtung der Wohnbaugenossenschaften Nünenen und Schönau innerhalb des Perimeters der UeO n wäre zu gegebener Zeit erstrebenswert. Die im laufenden Verfahren untersuchte Verdichtung darf kein Präjudiz für eine spätere Gesamtbetrachtung bilden.

Soziale Durchmischung fördern:  
Die Stadt Thun fördert Interventionen wie die gezielte bauliche Erneuerung oder den preisgünstigen Wohnungsbau, welche die soziale und demografische Durchmischung in den Quartieren verbessern. Sie schafft Rahmenbedingungen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen auch ein Angebot an preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte gewährleistet bleibt.

Zielsetzung

An Stelle der Liegenschaft Pestalozzistrasse 95 entsteht eine zeitgemässe und preisgünstige Erweiterung des Wohnungsangebots der Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen. Im Erdgeschoss dient ein Gemeinschaftszentrum zusammen mit öffentlich zugänglichen Aussenräumen den neuen Wohnungen, der bestehenden Siedlung und dem umgebenden Quartier.

Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter für den Ersatzneubau und die Aussenraumgestaltung umfasst die Liegenschaft Pestalozzistrasse 95 und alle Aussenräume innerhalb der Parzelle Thun GB Nr. 3071 (ergänzt anlässlich der Zwischenbesprechung vom 22. August 2018).

Der Bereich für einen Neubau Pestalozzistrasse 95 liegt zwischen der Pestalozzistrasse, der bestehenden Einstellhalle und dem Gebäude Nr. 97.

Der Betrachtungsperimeter umfasst die umliegenden Gebäude sowie den Strassenraum der Pestalozzistrasse zwischen Burgerstrasse und Hortinweg.

## 1.2 Bestimmungen zur Durchführung

Auftraggeberin	Auftraggeberin ist die Bau- und Wohnbaugenossenschaft BWG Nünenen, Thun, vertreten durch den Vorstand.
Art des Verfahren	Studienauftrag mit drei teilnehmenden Teams auf Grund einer Präqualifikation unter elf zur Bewerbung eingeladenen Teams nach Art. 3.3 (Projektstudie) sowie Art. 8 (Einladungsverfahren), Art. 14.2. und 14.3. (Dialog, Folgeauftrag) der Ordnung SIA 143 2009 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.
Dialog	Das nicht anonyme Studienauftragsverfahren erlaubt den Dialog (eine Zwischenbesprechung und eine Schlusspräsentation) zur Überprüfung des Verfahrensprogramms – insbesondere des Nutzungsmasses – und zur Optimierung der Lösungsansätze.
Selektion	<p>Elf Büros wurden zur Bewerbung eingeladen; neun Büros haben eine Bewerbung eingereicht.</p> <p>Das Beurteilungsgremium lädt aus den neun Bewerbungen auf Grund der Eignungskriterien drei Teams zur Teilnahme am Studienauftragsverfahren ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bürgi Schärer Architekten AG, Bern</li> <li>– :mlzd, Biel</li> <li>– W2H Architekten AG, Bern</li> </ul>
Entschädigung	Jedes Team erhält nach termingerechter und vollständiger Abgabe der Projektstudie eine feste Entschädigung von CHF 33'000 inkl. Nebenkosten und exkl. Mehrwertsteuer.

**Absicht** Die Auftraggeberin beabsichtigt – die Kreditsprechungen und Baubewilligungen durch übergeordnete Instanzen vorbehalten – das vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt zu realisieren. Sie beabsichtigt, den Verfasserinnen und Verfassern (Architektur- und Landschaftsarchitektur) des erstrangierten Projekts einen entsprechenden Folgeauftrag zu erteilen, welcher alle Teilleistungen gemäss den entsprechenden Honorarordnungen umfassen soll.

### 1.3 Beurteilungsgremium

Sachpreisrichter/-in	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ruth Guldemann, Präsidentin BWG Nünenen (Vorsitz), Thun</li> <li>– Christoph Hubacher, Verwalter Burggemeinde Thun</li> <li>– Günther Ketterer, TIS GmbH, Finanzen BWG Nünenen, Bern</li> </ul>
Fachpreisrichter/-in	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Florian Kühne, Beauftragter für Städtebau / Co-Leiter Planungsamt Stadt Thun</li> <li>– Jürg Sollberger, dipl. Arch. ETH SIA, Bern</li> <li>– Markus Steiner, dipl. Ing. FH/TU in Landschaftsarchitektur BSLA und Landschaftsökologie, Lohnstorf</li> <li>– Jutta Strasser, dipl. Architektin FH SIA SWB, Bern</li> </ul>
Ersatzpreisrichter	<ul style="list-style-type: none"> <li>– H. Kasimir Lohner, dipl. Arch. ETH SIA Raumplaner FSU, Thun (Verfahrensbegleiter und Moderation)</li> </ul>
Expertin / Experten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Matthias Anderegg, Anderegg Partner AG, Architektur und Baumanagement, Bellach</li> <li>– Orlando Eberle, Projekte Prozesse Kommunikation, Sozialplanung, Bern</li> <li>– Peter Hanimann, Ingenieurbüro Hanimann, Energie und Gebäudetechnik, Zweisimmen</li> <li>– Christine Hostettler, Projektleiterin, Planungsamt Stadt Thun</li> </ul>
Verfahrensbegleitung	<p>Lohner + Partner                  Planung Beratung Architektur GmbH                  Bälliz 67 / 3600 Thun                  Tel 033 223 44 80 / Fax 033 223 44 72                  www.lohnerpartner.ch</p>

- H. Kasimir Lohner, dipl. Arch. ETH SIA Raumplaner FSU  
(Verfahrensbegleiter und Moderation)
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte (Verfahrenssekretariat)

#### 1.4 Termine

- |   |          |            |
|---|----------|------------|
| – Einladung zur Bewerbung   | .....    | 13.04.2018 |
| – schriftliche Bewerbung  | bis..... | 09.05.2018 |
| – Einladung zur Teilnahme   | bis..... | 01.06.2018 |
| – Briefing der Teilnehmenden, Fragenbeantwortung und Abgabe der Modellgrundlage | .....    | 20.06.2018 |
| – Zwischenbesprechung   | .....    | 22.08.2018 |
| – Abgabe der Projektstudie  | bis..... | 19.10.2018 |
| – Abgabe des Modells  | bis..... | 02.11.2018 |
| – Schlusspräsentationen   | .....    | 09.11.2018 |

#### 1.5 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium wird die Projektstudien an Hand der folgenden Kriterien beurteilen und die Berichterstattung entsprechend gliedern. Die Reihenfolge bedeutet keine Gewichtung.

1. Projektidee und Städtebau
  - Klarheit und Verständlichkeit der Projektidee
  - Wirkung und Verträglichkeit im Orts- und Quartierbild / Bezug zur Gesamt-Siedlung
  - Lage und Ausmasse der Bauten und Aussenräume
  - Funktionalität, insbesondere der Erdgeschossnutzung, in Bezug zu den Aussenräumen und des Quartiers
  
2. Bau- und Aussenraumgestaltung
  - Einer Genossenschaftssiedlung angemessene Wahl der architektonischen Mittel
  - Gestaltung der Gebäude
  - Gestaltung der Aussenräume
  
3. Nutzungsangebot
  - Wohnungsmix
  - Qualität und Gebrauchswert der Wohnungsgrundrisse

- Planungs- und Nutzungsflexibilität
  - Flexibilität, Qualität und Gebrauchswert des Gemeinschaftszentrums/Erdgeschossnutzungen
  - Nutzbarkeit der Aussenräume
4. Konstruktion und Nachhaltigkeit
- erkennbare Logik von Konstruktion und Materialisierung
  - Voraussetzungen für eine ökologische Bauweise
  - Voraussetzungen zur Erfüllung der Anforderungen im Bereich Energie und Umwelt
5. Wirtschaftlichkeit
- Baukosten im Vergleich
  - Kompaktheit, optimiertes Verhältnis zwischen GF und HNF
  - Voraussetzungen für günstige Unterhaltskosten

Die Kriterien werden nicht ergänzt, können jedoch verfeinert werden. Das Beurteilungsgremium nimmt auf Grund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

## **2 Zwischenbesprechung** vom 22. August 2018

Am 22. August 2018 ist die Zwischenbesprechung durchgeführt worden: dabei haben die drei Teams Gelegenheit erhalten, einzeln ihre Lösungsansätze dem Beurteilungsgremium zu präsentieren.

Den drei Teams wurde im Anschluss daran ein Protokoll zu allgemeinen und projektspezifischen Fragen übermittelt. Dabei wurde insbesondere das Nutzungsmass (maximale Geschosshöhe und Gebäudehöhe) für alle drei Teams verbindlich vorgegeben.

### **3 Auszug aus dem Vorprüfungsbericht** vom 7. November 2018

#### **3.1 Formelle Vorprüfung**

Termine	Die drei Projektstudien sind termingerecht, d.h.: – die Pläne und Formulare bis am 19. Oktober 2018 – die Modelle bis am Freitag 2. November 2018 beim Verfahrenssekretariat (Lohner + Partner, Thun) abgegeben worden.
Vollständigkeit	Die Vollständigkeit der Projektstudien ist von der Verfahrensbegleitung (Barbara Dietrich und H. Kasimir Lohner) überprüft worden: Die drei Projektstudien sind inhaltlich vollständig abgegeben worden. Form und Lesbarkeit entsprechen den Anforderungen.
Entschädigungen	Damit sind bei allen drei Teams die Voraussetzungen für die Auszahlung der festen Entschädigung von CHF 33'000 inkl. Nebenkosten und exkl. Mehrwertsteuer erfüllt.

#### **3.2 Materielle Vorprüfung**

	Die Vorprüfung fand zwischen Montag, 22. Oktober und Freitag 2. November 2018 statt.
Bearbeitungsperimeter	Die Einhaltung der Bearbeitungsperimeter sind vom Verfahrensbegleiter vorgeprüft worden: Die Bearbeitungsperimeter sind in allen drei Projektstudien eingehalten.
Rahmenbedingungen	Die Bereiche Baurecht, Nutzungsmass, Überbauungsordnung sowie Erschliessung, Parkierung und Abfallentsorgung sind von der Expertin Christine Hostettler überprüft worden.

Nutzungsangebot	Die Bereiche Wohnungsangebot, Gemeinschaftszentrum/ Erdgeschossnutzungen, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen sind vom Experten Orlando Eberle vorgeprüft worden.
Haustechnik, Umwelt und Energie	Der Bereich Haustechnik, Umwelt und Energie ist vom Experten Peter Hanimann vorgeprüft worden. Seine Feststellungen sind in die Projektbeschriebe (Abschn. 4.2 bis 4.4) eingeflossen.
Kostenziele	Der Bereich Kostenziele ist vom Experten Matthias Anderegg vorgeprüft worden. Seine Feststellungen sind in die Projektbeschriebe (Abschn. 4.2 bis 4.4) eingeflossen.
Vorprüfungsergebnisse	Die detaillierten Vorprüfungsergebnisse sind in einem Vorprüfungsdossier abgelegt worden und im Falle einer Beschwerde zugänglich.

#### **4. Beurteilung der Projektstudien** vom 9. und 21. November 2018

##### **4.1 Ablauf der Beurteilung**

Präsentation

Am Vormittag des 9. November 2018 haben die drei Projektteams einzeln – ohne Kenntnis der zwei andern Studien – ihre Projektstudie präsentiert und erläutert. Verständnisfragen wurden beantwortet.

Beurteilung

Die Expertin und die Experten wie auch der Verfahrensbegleiter haben die Vorprüfungsergebnisse an Hand des vorliegenden Vorprüfungsberichts erläutert. Im Anschluss an ein individuelles Studium wurden die drei Projektstudien beurteilt.

In Übereinstimmung mit Art. 21.1 SIA 143 2009 wird der beste Beitrag zur Weiterbearbeitung empfohlen (vgl. Abschn. 4.6 hiernach), jedoch keine weitere Rangierung vorgenommen.

## 4.2 Projektbeschreibung Studie Bürgi Schärer Architekten AG, Bern



### Projektidee und Städtebau

Das Projekt «piano, mezzo, forte» analysiert und interpretiert die städtebauliche Situation als spezifischen Ort im Kontinuum des orthogonalen Quartiermusters und versucht, mit der präzisen Setzung eines zweiteiligen Gebäudekörpers und dem dazugehörigen Quartierplatz einen Mehrwert für das ganze Quartier zu schaffen.

Ein turmartiges 8-geschossiges Volumen setzt am Ende des Zugangsraums der Pestalozzistrasse ein städtebauliches Zeichen und fasst diesen Raum. Das parkartige Rondell soll damit als Zugangsraum in die Pestalozzistrasse eine räumliche Ausprägung als öffentlich bedeutender Ort im Quartier erhalten. Ob mit dem Vorschlag, den Quartierplatz über die Strasse zu erweitern, diese Situation zusätzlich gestärkt werden kann, ist fraglich. Auch die Notwendigkeit eines korrespondierenden Volumens auf der gegenüberliegenden Strassenseite ist nicht offensichtlich. Aus städtebaulicher Sicht wird deshalb bezweifelt, dass dieser Ort die erwünschte öffentliche Bedeutung erhalten kann.

Das Turmgebäude bildet zusammen mit dem davorliegenden Quartierplatz eine klare Adresse für das neue Gebäude wie auch für den Zugang in die Siedlung Nünenen. Dieser spezifische Ort wird so zum baulichen und sozialen Fokuspunkt und damit zum Identifikationsmerkmal für die Siedlung Nünenen. Dem Konzept entsprechend erhält der Hof eine Bedeutung als

Binnenraum der Siedlung und wird vom öffentlichen Raum klar abgegrenzt. Dementsprechend konsequent ist deshalb die Ausrichtung des Bistros und des Siedlungs-Gemeinschaftsraumes auf diesen öffentlichen Raum.

An das Turmgebäude angedockt ist ein 4-geschossiger Längstrakt, der den Hofraum räumlich fasst, jedoch für die 3-geschossigen Nachbarbauten eine gewisse Beeinträchtigung bedeutet.

#### Bau- und Aussenraumgestaltung

Mit der Setzung der beiden Gebäudetrakte wird eine aussenräumliche Situation mit zwei unterschiedlichen Charakteren geschaffen. Der öffentliche Quartierplatz an der Pestalozzistrasse bildet die Adresse zur Siedlung wie auch zum neuen Gebäude. Mit einer Einengung ist der halböffentliche Siedlungshof bewusst abgegrenzt und der räumliche sowie funktionale Bezug damit eingeschränkt. Die Beanspruchung des Erdgeschosses im Längstrakt durch Wohnungen verstärkt diese Haltung, blockiert aber auch die Flexibilität für die Zukunft.

Im Unterschied zur heutigen Situation wird neu auch im Erdgeschoss gewohnt. Mit der direkten Zuordnung von baulich gefassten individuellen Gärten zu den Reihenhaus-ähnlichen Maisonettewohnungen wird ein für das Quartier neuer Typus angeboten; die Gestaltung mit verschiedenen Niveaus müsste aber bezüglich Behindertengängigkeit noch überarbeitet werden. Das Prinzip der direkten Gartenzuordnung wird auch für die anderen Wohnhäuser der Genossenschaft vorgeschlagen. Mit ähnlichen Gestaltungselementen wird der Raum zониert und begrenzt. So kann allen Mietenden im Erdgeschoss eine zusätzliche Qualität angeboten werden.

Der Siedlungshof dient primär der Siedlung Nünenen und will nicht zum öffentlichen Platz werden. Dadurch wird er aussenräumlich wohl zum Treffpunkt und Identifikationsmerkmal für die eigene überschaubare Nachbarschaft Nünenen, hat aber zu wenig Bezug zu den Gemeinschaftsräumen. Der Siedlungshof ist als harmonische, fein gekammerte sowie subtil gestaltete und modellierte Landschaft und damit als in sich ruhige und geschützte Insel mit vielfältigen Aufenthaltsbereichen, Spielplätzen, Nischen, usw. für alle Generationen gestaltet. Weitergehende und vermehrte Aneignung durch Familiengärten, Grillplätze etc. des grosszügig vorhandenen Aussenraumes sind an den Rändern der Siedlung möglich. Weniger einladend wird mit den Erschliessungsbereichen vor den bestehenden Wohnhäusern umgegangen. Distanzgrün prägt die Vorgärten und bietet kaum Anreize und gestalterische Elemente, die das Gefühl vermitteln, sich im Sozialraum der BWG Nünenen zu bewegen.

Das Projekt kommt mit einer Haupterschliessung im Turmgebäude aus. Damit wird die Erschliessung zu den Wohnungen über das grosse Treppenhaus und über Laubengänge als Kommunikationsraum gestärkt; zugleich können auch Investitions- und Wartungskosten optimiert werden. Allgemein wird die hohe architektonische Qualität gewürdigt. Der gestalterische Ausdruck wird aber unter dem Aspekt «Eingliederung in das prägende Erscheinungsbild des Quartiers» als zu eigenständig wahrgenommen.

#### Nutzungsangebot

Im Erdgeschoss des Turmgebäudes – mit Bezug zum Quartierplatz – ist konsequenterweise die geplante gemeinschaftliche Nutzung, wie Gemeinschaftsraum und Bistro, angeordnet. Damit erhält die Siedlung Nüneneu wohl das gewünschte Gesicht zum Quartier; dem Beurteilungsgremium fehlt aber klar der Bezug zum Siedlungshof als Treffpunkt für die Nachbarschaft. Das Beurteilungsgremium vermisst eine stärkere räumliche Verschränkung der Aussenräume und der angelagerten Nutzungen. Der Gemeinschaftsraum sollte zusammen mit einem Bistro, oder eben auch mit einer Kita sowie weiteren möglichen zukünftigen Optionen einen deutlicheren Bezug zum aufgewerteten Hof haben und diesen beleben. Auch wirtschaftlich muss davon ausgegangen werden, dass ein Bistro nur in Kombination mit den gemeinschaftlichen Aktivitäten im Hof eine Chance auf Erfolg hat.

Das Angebot im Obergeschoss bietet mit einer unabhängigen Erschliessung wohl ein Potential für gewisse Dienstleistungen, kann aber wegen der Lage im Obergeschoss das mögliche zukünftige Nutzungsspektrum nur ungenügend abdecken (z.B. Kita).

Es wird ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen. Die Reihenhaus-ähnlichen Maisonette-Wohnungen mit den individuellen Gärten bringen ein neues, für Familien attraktives Angebot. Darüber werden innerhalb eines einheitlichen Rasters am Laubengang verschieden grosse Geschoss-Wohnungen angeboten. Die Nischen am Laubengang gestalten einen individuellen Eingangsbereich mit Garderobe und bieten Schutz des Individualzimmers. Die Diagonalbeziehung im Grundriss erlaubt zwei verschiedene Qualitäten des Wohnbereichs. Im Turm sind um den Kern mit Erschliessung und Nassräumen je drei attraktive und schön übereck-orientierte Wohnungen angeordnet. Verschiedene flexibel nutzbare Räume am Treppenhaus bieten sich an als Waschsalon, Veloräume, Ateliers oder Gästezimmer.

## Konstruktion und Nachhaltigkeit

Die Konstruktion ist einfach und robust. Gemauertes Tragwerk und Betondecken mit kleinen Spannweiten erlauben eine effiziente und konventionelle Bauweise. Die Aussendämmung wird im EG und 1.OG mit Betonelementen und in den Obergeschossen mit einer hinterlüfteten Putzträgerplatte mit mineralischem Kratzputz geschützt; dieser Aufbau gibt dem Haus einen differenzierten und ansprechenden Ausdruck.

Dank der Kompaktheit der Volumen, der Klarheit und Effizienz des Gebäudeaufbaus, der Einfachheit der Konstruktionsweise sowie der Verwendung von robusten und langlebigen Materialien werden die Nachhaltigkeitsaspekte Ökologie und Ökonomie gut abgedeckt.

Der Minergie-P-Eco-Standard ist trotz vielen Wärmebrücken mit Aufwand erreichbar. Für die passive Solarnutzung ist das Gebäude nicht optimiert. Die haustechnische Erschliessung findet im ungedämmten UG statt und benötigt auf den Geschossen viele Einlagen (nicht Eco-freundlich). Die Warm-/Kaltbereiche sind zu wenig klar in einem einfachen Dämmperimeter angeordnet. Die Tageslichtnutzung in den Wohnungen/Gemeinschaftsbereich ist z.T. mangelhaft. Dort wird viel Kunstlicht notwendig sein. Die frei besonnte Südostfassade des 4-geschossigen Baus ist mit einer Treppe verbaut.

## Wirtschaftlichkeit

Die Konzentration der ertragsschwachen Sockelnutzungsflächen auf das Turmgebäude entspricht nicht nur dem städtebaulichen Konzept, sondern ermöglicht eine grosse Anzahl Wohnungen und minimiert damit das ökonomische Risiko. Zugleich wird mit dem Konzept der Erdgeschosswohnungen jedoch auch das Potential für ein breiteres zukünftiges Angebot an Sockelnutzungsfläche stark reduziert.

Die Kostenvorgaben werden aufgrund der Kennwerte eingehalten, bzw. unterschritten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die statische Struktur im 4-geschossigen Bereich ab dem 2. Obergeschoss aus dem Raster fällt. Eine Abfangdecke über dem 1. Obergeschoss wäre somit erforderlich. Auch vertikal durchlaufende Steigzonen sind in diesem Bereich nicht überall zu erkennen.

Das gewählte System der Laubengänge und nur auf der Westseite abgestützten Balkonen bedingt eine grosse Anzahl an Kragelernen, die sich kostenrelevant auswirken. Im Weiteren ist die zu bearbeitende Umgebungsflächen vor den Maisonettwohnungen zu berücksichtigen. Diese Aspekte beeinflussen jedoch die Gesamtkosten nur in geringem Masse. Die angedachte Materialisierung ist aus ökonomischer Betrachtungsweise be-

grüssenswert und weist einen geringen Unterhaltsbedarf aus. Auffällig ist die kompakte Bauweise, sowohl im Volumen wie auch in den Flächen, was sich positiv auf die Kosten auswirkt. Im Vergleich der Wohnungsflächen ist erwähnenswert, dass die 2.5- und 3.5-Zi-Wohnungen zwischen 4 bis 5 % kleiner ausfallen als im Mittelwert aller Projekte.

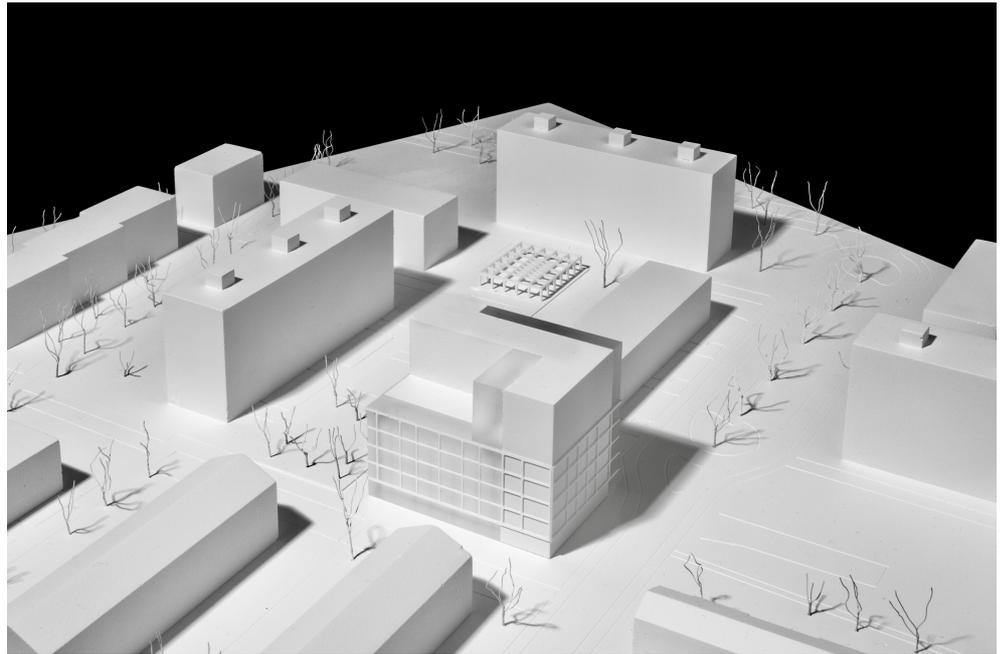
#### Gesamtwürdigung

Das Projekt zeichnet sich aus durch seine klare städtebauliche Haltung, welche die Bereiche öffentlich, halböffentlich und privat klar differenziert und gestaltet. Die volumetrische, architektonische Ausformulierung setzt dieses städtebauliche Konzept adäquat und gestalterisch eigenständig um. Die klare Adressierung mit dem Turmgebäude und dem dazugehörigen Quartierplatz gibt der Siedlung Nünenen ein Gesicht und könnte damit ihre Identität stärken.

Das Aussenraumprojekt weist insgesamt eine hohe gestalterische Qualität auf und vermittelt dem heute abweisenden Parkplatz eine wohlthuende Landschaftsarchitektur. Der Siedlungshof bietet als siedlungsinterner grüner Hofraum unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen mit vielfältig gestalteten Zonen, bewegter Topografie und Bepflanzung Raum und Schutz.

Leider schränkt die konsequente Umsetzung dieses Konzept die erwünschte räumliche und funktionale Beziehung vom öffentlichen Raum in die Tiefe des Siedlungshofes stark ein und erschwert die erwünschte Offenheit und Durchlässigkeit. Die Sockelnutzung am Quartierplatz deckt zwar den aktuellen Bedarf ab, trägt aber zu wenig zur Belebung des Siedlungshofes bei. Sie lässt auch zu wenig Spielraum für die erwünschte Flexibilität und das Entwicklungspotential für erweiterbare Erdgeschossnutzungen wie Kindertagesstätte oder andere Quartiernutzungen.

### 4.3 Projektbeschreibung Studie :MLZD



#### Projektidee und Städtebau

Das Projekt leitet seine bestimmenden Parameter aus einer kursorischen städtebaulichen Analyse des Quartiers und dem Gedanken der inneren Verdichtung ab. Die Verfasser auferlegen sich aus dieser Analyse gewonnene Regeln zur Setzung, zu Volumetrie und Ausdruck des Gebäudes. Als charakteristisch für das Quartier wurden langrechteckige Gebäude aus 50-er bis 70-er Jahre sowie mit dieser Morphologie einhergehende fließende Aussenräume erkannt – vom Gebäudebestand wird angenommen, dass er erhalten bleibe; die "fließenden Aussenräume" werden als wertvolle und in eine neue Lesart zu übersetzende Qualität benannt.

Als einziger Beitrag entwickelt sich das Projekt nicht aus den vorhandenen, prägenden Strukturen des Quartiers und liefert damit eine interessante neue Perspektive auf die gestellte Aufgabe: anstelle einer Weiterentwicklung aus der Stadtstruktur wird postuliert, mit einem ersten «Implantat», eines quadratnahen Baus – der «Cerise» – zwischen den bestehenden Bauten eine neue, dem Bestand überlagerte Quartierstruktur für die weitere Entwicklung und innere Verdichtung vorzuspüren.

Der gewählte Ansatz wirkt mit seiner kräftigen städtebaulichen Haltung prima vista interessant, beruht jedoch letztlich auf Annahmen und Behauptungen, die sich bei näherer Betrachtung als zu vereinfachend erweisen – und die sich insbesondere in der stadträumlichen, volumetrischen und architek-

tonischen Umsetzung nicht in Mehrwerte für Quartier und Bewohner übersetzten lassen. In der Folge wirkt das sehr mächtige Volumen fremd und funktional geprägt; die entstehenden Vorbereiche und Zwischenräume im Umfeld der Bestandsbauten wirken in ihrer Proportionierung eng oder gar abweisend; Bezüge zu Bestand und Umgebung sind weder volumetrisch noch aus der Gestaltung der Fassaden lesbar.

Die fehlende Erdung im Quartier lässt sich beispielhaft an der Setzung zum Strassenraum ablesen. Hier ragt das Volumen über bestehende Fluchten hinaus, macht sich sichtbar und sieht strassenseitig mit dem Restaurant eine öffentliche, städtisch inszenierte Nutzung vor. Trotzdem gelingt es nicht, eine klare Adresse zu bilden – zu sehr ist das Gebäude in Volumetrie, Ausdruck und innerer Organisation auf sich selbst und auf den entstehenden, vom öffentlich Strassenraum abgekoppelten Innenhof fixiert.

#### Bau- und Aussenraumgestaltung

«La Cerise» bleibt in der architektonischen Ausgestaltung ambivalent, im Effekt aber auch hierbei auf sich selbst bezogen. Als Konzession an die Umgebung muss – Aufgrund der Verschattung der Nachbargrundstücke – das Volumen im 5. OG coupiert werden. Einerseits entsteht dadurch zwar die Möglichkeit, auch in den Obergeschossen gemeinsam genutzte Aussenräume in Form einer Terrasse anzubieten. Andererseits verliert das Volumen damit aber seine kräftige Klarheit und der Eindruck eines Fremdkörpers wird weiter verstärkt. Auf funktionaler Ebene der Grundrisse erzwingt diese Massnahme einen teilweisen Wechsel des Wohnungstyps (über einen Laubengang erschlossenes Durchwohnen in den OGs 1 – 4 und Duplexwohnungen ab dem 5. OG).

Die innere Organisation, Kompaktheit und Dichte der Nutzungsangebote trägt sich in den Fassaden nur bedingt nach Aussen. Analog der städtebaulich gewählten Überlagerung einer bestehenden Struktur, werden auch in den Ansichten verschiedene Themen und Ideen übereinandergelegt – ohne dabei aber zu einer Klärung der Absicht oder Situation beizutragen: Insbesondere der um das Gebäude gelegte Grid, der im Bereich der Laubengänge eine gewisse Logik hat, wirkt an den übrigen Gebäudeseiten eher appliziert und führt nicht zur gesuchten Gliederung des Baus.

Die Projektverfasser folgen mit der Aussenraumgestaltung dem urbanen Ansatz. Die städtische Haltung des Neubaus widerspiegelt sich im befestigten Aussenraum, welcher durch die Sockelbeziehungen gut mit dem Gebäude korrespondiert. Die Beziehung zum Quartier wird durch einen Aussenraum beim Restaurant unterstützt, welcher ebenfalls als Parkplatz genutzt wird, was allenfalls zu Nutzungskonflikten führen kann. Grosse, den

bestehenden Mehrfamilienhäusern vorgelagerte Grünflächen schaffen einen Puffer zum Quartier, schmälern jedoch die städtebauliche Wirkung und Präsenz des Punktbaus. Die Erschliessungsstrasse im Nordosten wird unmittelbar an den Neubau gelegt. Dies führt zu einer städtebaulichen starken Präsenz. Die an die Nachbarliegenschaften verlagerten Grünflächen haben wenig Funktion und unterstützen die bisher vorherrschende Anonymisierung durch ungenutztes, distanzierendes Grün. Der Siedlungshof wird in vier Flächen mit jeweils unterschiedlichen Nutzungen unterteilt. Auch hier verfolgen die Projektverfasser einen urbanen Ansatz, welcher eine hohe Partizipation der Bewohner voraussetzt. Findet diese nicht statt, besteht die Gefahr einer Verweisung des gesamten Innenhofes. Auch zum Innenhof hin trennen grosse Grünflächen die Eingangsbereiche vom Zentrum und erschweren den spontanen Zugang zu den Gemeinschaftsflächen. Für die Aneignung der rückseitigen umgebenden Grünflächen werden den Parterrewohnungen private Vorgärten zugewiesen. Eine schützende, räumliche Gestaltung und Zonierung, welche die Begehung der Aussenräume eher legitimiert und fördert, ist nicht vorgesehen.

#### Nutzungsangebot

Das Erdgeschoss wirkt in Funktion und Anordnung etwas starr, fast überladen mit einer Vielzahl von Zugängen und diversen Nutzungen; es bietet aber verhältnismässig wenig Schnittstellen und Synergien zwischen diesen verschiedenen Nutzungen. Die Absicht, das Erdgeschoss auf allen Seiten zu aktivieren und zugänglich zu machen ist nachvollziehbar, strapaziert aber voraussichtlich die tatsächlich vorhandene Nutzerdichte, so dass die Gefahr besteht, dass die vielen Angebote eher in Konkurrenz zueinander stehen und unbelebt bleiben.

Der Zugang zu den Wohngeschossen erfolgt über die dem Innenhof abgewandte Ost-Seite via Laubengänge und einen exzentrisch angeordneten Lift. Zwischen dem Wohnen und dem sehr grosszügig und überaus urban behaupteten Innenhof besteht wenig Bezug; lediglich der Gemeinschaftsraum ist direkt aus dem Hof zugänglich. Dies, obwohl der Innenhof aufgrund des gewählten Fussabdrucks um ein zusätzliches Feld vor dem Gebäude ergänzt werden konnte. Ähnliches gilt für das zusätzliche Aussenraumangebot, das mit der grossen Dachterrasse geschaffen wird: Deren Nutzung steht in Konkurrenz mit der Nutzung des Siedlungshofes. Diese Privatisierung der Aussenraumnutzung ist aus sozialräumlicher Sicht nicht erwünscht und verstärkt die Selbstbezogenheit des Projekts. Gemeinschaftliche Nebenflächen und private Abstellflächen sind zu knapp bemessen (Kellerräume sind nicht vorgesehen).

## Konstruktion und Nachhaltigkeit

Das Gebäude ist kompakt. Die Positionierung bewirkt, dass das Gebäude möglichst von der Sonneneinstrahlung profitieren kann. Die Fensterflächen Nordwest, Nordost sind bezüglich Wärmeverlusten zu optimieren. Mit der Trennung der Erschliessung und der Balkone vom gedämmten Baukörper werden viele Wärmebrücken verhindert. Der Minergie-P-Eco-Standard ist erreichbar. Bei der Materialisierung sind noch Optimierungen bezüglich Eco zu prüfen. Die Tageslichtnutzung ist durch die vorgesetzten Balkone und Laubengangserschliessung eingeschränkt. Mit den Tageslichtöffnungen auf der Nord-Ost-Seite wird die Erschliessung mit Tageslicht aufgehellt. Die haustechnische Erschliessung findet im ungedämmten UG statt, was nicht akzeptabel ist und beim momentan gezeichneten UG-Grundriss so nicht funktioniert. Die Anordnung der Nasszellen/Küchen ist konsequent auf Einfachheit ausgelegt. Im Restaurantbereich wird viel Kunstlicht notwendig sein, da die Südwestseite zurückversetzt ist, was aber eine gedeckt Sitzgelegenheit ermöglicht. Der Waschraum im 5.OG mit einer Erschliessung über den Aussenraum wird kritisch beurteilt.

## Wirtschaftlichkeit

Das Kostenziel wird eingehalten, bzw. unterschritten. Sämtliche Kennwerte sind gut nachvollziehbar. Das Gebäudevolumen liegt 7% tiefer als der Mittelwert der drei Projekte, was auf die kompakte Anordnung zurückzuführen ist. Bezogen auf die Wohnungsanzahl befindet sich das Volumen jedoch im Mittelwert. Durch die Wahl der Erschliessungen und dem Einschnitt im 5. Obergeschoss erzeugt das Projekt eine auffällig hohe Aussenfläche.

«La Cerise» bietet eine ansprechende Fläche im Erdgeschoss an und ermöglicht in diesem Bereich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und somit eine gute Vermietbarkeit. Dabei ist zu beachten, dass das Untergeschoss auf ein Minimum reduziert wird. Dieser Aspekt optimiert die Kennwerte, bietet jedoch auch eine eingeschränkte Nutzung, bzw. drängt allfällige Nebenutzflächen in besser vermietbare Flächen. Auch aus statischer Betrachtungsweise ist eine Teilunterkellerung bei einem 8-geschossigen Gebäude kritisch zu hinterfragen. Der Aufwand für die Foundation von grossen Lasten kann z.T. mit einer Vollunterkellerung kompensiert werden.

Die angedachte Fassadenkonstruktion in einer Mischbauweise wirkt sich nur dann kostenoptimiert aus, wenn einfache Detaillösungen bei Fensteröffnungen, Balkone und Einschnitten gesucht werden. Sollten Detaillösungen eine rationale Elementbauweise verunmöglichen, wird die Holzbauweise teurer als die Massivbauweise und generiert bauphysikalische Herausforderungen.

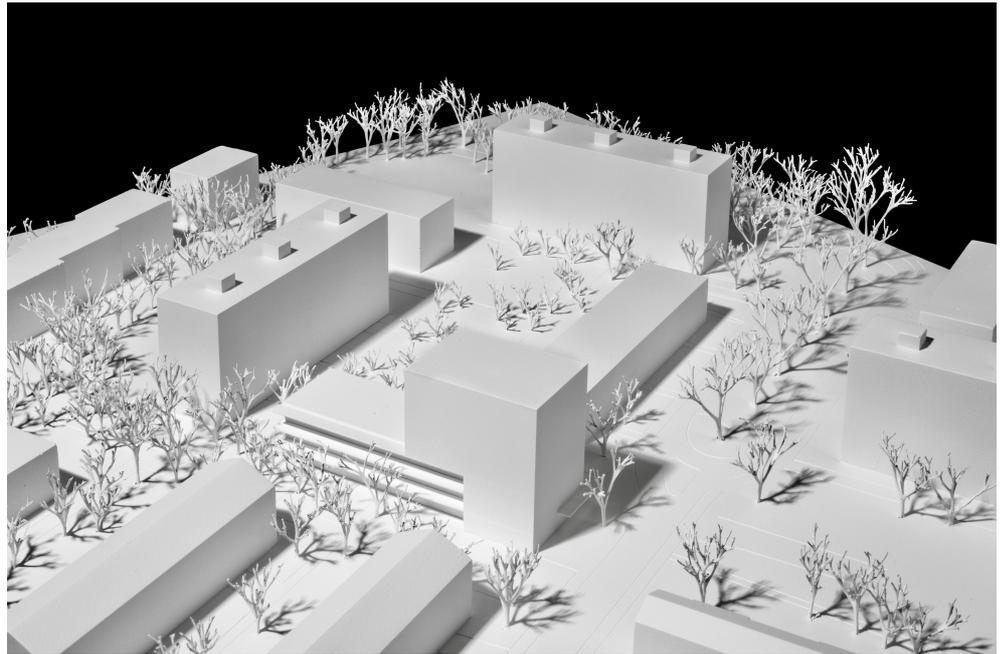
Der Unterhaltsbedarf der gewählten Konstruktion bewegt sich im Mittelfeld. Das angedachte begrünte «Grid» könnte sich allenfalls auf den Unterhalt auswirken. Durch die städtebauliche Setzung wird eine grössere Umgebungsfläche generiert, die sich ebenfalls auf den Unterhalt auswirkt.

Im Vergleich der Wohnungsflächen ist erwähnenswert, dass die 2.5-Zi-Wohnungen 6% und die 3.5- bis 4.5-Zi-Wohnungen 2-3% grösser ausfallen als der Mittelwert aller Projekte.

#### Gesamtwürdigung

«La Cerise» trägt mit seinem entschiedenen, mutigen Auftritt eine willkommene, neue Lesart bei – deren Wert sich nicht zuletzt auch daran bemisst, sich nicht mit dem nahe liegenden Weiterschreiben der bestehenden Struktur zu begnügen, sondern den Versuch zu wagen, über den Bestand hinaus etwas Neues zu postulieren. Das sehr schön aufbereitete und detailliert dargestellte Projekt – besonders zu erwähnen ist hierbei die isometrische Darstellung der Aussenräume und des Gebäudes – kombiniert viele bekannte Vorschläge und aktuelle Ideen eines grossstädtischen Genossenschaftsbaus. Demgegenüber scheint der Vorschlag gerade damit aus dem Kontext zu fallen, beziehungsweise wirken Gestaltung und Nutzungsangebote insulär: sowohl städtebaulich, architektonisch als auch aus Sicht der Nutzungskonzeption und Aussenraumbespielung wird eine letztlich unentschlossene Haltung eingenommen. Es manifestiert sich ein Unwohlsein mit dem spezifischen Ort am Stadtrand von Thun: in der Reaktion scheint sich «La Cerise» – trotz gegenteiliger Absicht – zu sehr auf sich selbst zu beziehen und eine starke Bildhaftigkeit einem Dialog mit Bestand und Bewohner vorzuziehen.

#### 4.4 Projektbeschreibung Studie W2H Architekten, Bern



##### Projektidee und Städtebau

Im Drei-Achteltakt oder besser mit einem dreigeschossigen Baukörper, der sich in ein achtgeschossiges Bauvolumen entwickelt, bringt «für d'Lise» die Siedlung Nünenen in Schwung. Zurückhaltend und leise wird hier an dem attraktiven Siedlungsgefüge weitergewoben ohne dabei die Grosszügigkeit der Gesamtanlage der Originalbauzeit von 1968/70 aus dem Auge zu verlieren. Mit viel Einfühlungsvermögen entsteht ein angemessener Akzent im Strassenraum der Pestalozzistrasse, der die Bewohner und Besucherinnen in den aufwerteten Innenhof leitet. Entlang der begrünten Fusswegverbindung gelangt man zum Quartierbistro oder zu der neuen Nünenenkita. Das Erdgeschoss ist halböffentlich/öffentlich genutzt und bietet dem Quartier die Möglichkeit von vielfältigen Gemeinschaftsaktivitäten. Ebenso wurde der Innenhof gut aufwertet und mit vielfältigen Angeboten zeitgemäss gestaltet. Der neue Gebäudekomplex nimmt auf die benachbarten Wohnbauten in Bezug auf die Beschattung Rücksicht.

##### Bau- und Aussenraumgestaltung

Die äussere Erscheinung des Gebäudes zeigt ein mit Faserzementplatten bekleidetes Gebäude, welches mit feinen Farbnuancen spielt. Die unterschiedlichen Fassadenseiten reagieren bewusst auf ihre Umgebung. Das Vordach im Erdgeschoss umschliesst die nordwestliche Gebäudeecke und reagiert sensibel auf die Wegführung. Die darüberliegenden Balkone wirken in ihrer Erscheinung, Grösse und Ausgestaltung noch etwas wenig

grosszügig. Die Südfassade birgt ein noch nicht voll ausgeschöpftes Potenzial.

Die öffentlich genutzten Sockelflächen werden durch einen quatierverbindenden grosszügigen Promenaden- und Aufenthaltsraum erschlossen. Mit Ranksäulen wird der Raum zониert, was zu vielfältigen Aussennutzungen anregt. Die Nordseite des Neubaus erhält eine Fülle von Alltagsnutzungen, welche dem öffentlichen Erdgeschoss wie auch den privaten Wohnungen zugewiesen sind sowie den Zwischenraum beleben und bereichern. Die Entsorgungsstation liegt richtig am Ausgang der Siedlung in Richtung Stadt und leistet damit ebenfalls einen Beitrag an die internen Quartierbewegungen und deren belebende Wirkung.

Die Lage der öffentlichen Nutzungen stellen für die Siedlung, wie auch für das Zentrum eine Bereicherung dar. Für den Zentrumsplatz ist ein Strauch-, resp. Baumdach vorgesehen. Es sorgt für den nötigen Sichtschutz, ein angenehmes Hofklima und den Sonnenschutz für die Spiel- und Begegnungsbereiche. Gegliedert wird der Platz kostenbewusst und schlicht in vier Bereiche: einem dem Bistro zugewiesenen Aussensitzplatz, einem Spielplatz mit Fallschutz, einem Asphaltbelag für Strassenspiele sowie einem Begegnungsort. Die bestehenden Zugangspartien der bestehenden Bauten werden durch Siedlungsgrün begleitet, das generell wenig Bezug zum Aussenraum hat und eher trennend wirkt. Im Bereich der Pestalozzistrasse wäre eine Aufwertung der bestehenden Vorgartenzonen ebenfalls begrüssenswert.

Entlang der Siedlungsgrenze verbindet neu ein peripheres Gehölzband mit geschwungenem Mergelweg die bestehenden Siedlungsbereiche sowie Grillplätze und schafft neue Aneignungsflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung – ein schönes Konzept, das einen Mehrwert schafft. Direkte Zugänge der Parterrewohnungen zum Aussenraum sind noch nicht vorgesehen.

Das Aussenraumkonzept ist gut auf die neuen Nutzungen, insbesondere auch auf die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss des Neubaus abgestimmt. Der Vorbereich des Neubaus lässt eine spannende und lebendige Entwicklung erwarten.

#### Nutzungsangebot

Das Projekt entwickelt ein einfach strukturiertes Wohnungsangebot über dem Erdgeschoss, das effizient mit nur einem Lift und weitgehend nur einer Treppenanlage erschlossen ist. Schon die Eingangshalle im Erdgeschoss bietet einen erfreulichen Begegnungsraum und einen schönen Auftakt zum

Wohnbereich. Sie kann auch als Spielzone genutzt werden kann. Die EG-Nutzung wird vom Beurteilungsgremium als mögliches Angebot gelesen. Es schätzt die hohe Flexibilität, die mit diesem Angebot verbunden ist. Die vorgeschlagene Anordnung von Gemeinschaftsraum und Quartierbistro überzeugt wegen des offensichtlichen Synergiepotentials hinsichtlich der Nutzung der Instrastruktur (Küche, sanitäre Anlagen).

Schlichte Grundrisse mit dem gewünschten Wohnungsmix und sinnvollen Grössen ermöglichen mit einfachen Massnahmen eine gute Flexibilität. Das Schlafzimmer der 2.5-Zi-Wohnung ist mit 13.5m<sup>2</sup> insbesondere für Paare eher klein. Der Laubengang mit guter Zonierung bietet die gewünscht Privatsphäre für die Wohnungen. Die Tageslichtqualität der Wohnungen wird als sehr gut bewertet. Die Begegnungsräume im Treppenhaus, die Schalterzimmer auf den Geschossen und die vertikale Transparenz verbinden die neue Hausgemeinschaft angenehm in der Horizontalen und der Vertikalen. Sogar das Untergeschoss mit dem Waschsalon ist attraktiv an dieses System angebunden.

Konstruktion und Nachhaltigkeit

Konstruktiv ist das Gebäude in Beton mit einer Holzfassade angedacht. Eine klare statische Struktur mit Schotten und Stützen ermöglicht optimiert dimensionierte Bauteile. Ergänzende Elemente wie Balkone und Lauben sind als Stahlkonstruktion vor das Gebäude gestellt. Die äussere Erscheinung ist einfach und ehrlich und darf bei der Weiterbearbeitung noch ein wenig an Profil gewinnen.

Das Gebäude ist am kompaktesten aller Vorschläge geplant. Bei der Positionierung und Fensterausrichtung wird darauf geachtet, dass das Gebäude möglichst von der Sonneneinstrahlung profitieren kann und die Wärmeverluste nordseitig minimiert werden. Mit der Trennung der Erschliessung und der Balkone vom gedämmten Baukörper werden viele Wärmebrücken verhindert. Der Minergie-P-Eco-Standard ist so gut erreichbar. Die Tageslichtnutzung ist durch die vorgesezten, nicht durchlaufenden Balkone besser als bei den anderen Projektvorschlägen. Die haustechnische Erschliessung findet richtigerweise im gedämmten UG statt. Die Technikzentralen könnten noch besser im Zentrum der Verteilung platziert werden. Die Nasszellen und Küchen sind konsequent um die durchlaufende Steigzonen angeordnet. Der Ansatz überzeugt aus energetischer und haustechnischer Sicht.

Wirtschaftlichkeit

Die aufgeführte Bearbeitungsfläche der Umgebung wird in der Vorprüfung auf einen Mittelwert korrigiert um die Vergleichbarkeit herzustellen. Mit 427

m<sup>2</sup> Sockelnutzungsfläche bietet das Projekt die grösste Fläche der eingereichten Projekte. Durch die volle Unterkellerung werden auch keine zusätzlichen Nebennutzflächen in den oberen Geschossen nötig; dieser Aspekt generiert jedoch im Vergleich ein grosses Gebäudevolumen. Die Geschossfläche liegt um 5% höher als der Mittelwert aller Projekte, wird aber durch eine kompakte Bauweise kompensiert. Der Formquotient HNF/GF ist auffällig niedrig, was auf die anteilmässig hohen Nebennutz- und Verkehrsflächen zurückzuführen ist.

Die Kostenziele werden eingehalten, bzw. unterschritten. Das konsequente Raster in den Grundrissen und die Anordnung der Steigzonen sind Hinweis für eine rationale Bauweise. Die angedachte Fassadenkonstruktion in einer Mischbauweise wirkt sich nur dann kostenoptimiert aus, wenn einfache Detaillösungen bei Fensteröffnungen, Balkonen und Einschnitten gesucht werden. Sollten Detaillösungen eine rationale Elementbauweise verunmöglichen wird die Holzbauweise teurer als die Massivbauweise und generiert bauphysikalische Herausforderungen. Der Unterhaltsbedarf bewegt sich im Mittelfeld bis zum unteren Bereich. Dabei ist die Chance einer systemtrennenden Haustechnik bei der Leitungsführung zu berücksichtigen. Die Wohnungsgrössen liegen im Mittelfeld der eingereichten Projekte.

#### Gesamtwürdigung

«Für d'Lise» verdichtet mit gutem Augenmass die Siedlung Nünenen und bietet ein ergänzendes Wohnungsangebot zum Bestand. Das städtebauliche Konzept reagiert rücksichtsvoll auf die bestehende Bausubstanz und nutzt pragmatisch den vorgegebenen Spielraum. Der achtgeschossige Punktbau löst sich massvoll aus der vorhandenen Volumetrie der Siedlung, ohne dabei im Gesamtkontext aufdringlich zu wirken. Das vorgeschlagene Nutzungsangebot im Erdgeschoss bietet für die Zukunft eine hohe Flexibilität. Es ermöglicht der Genossenschaft, sehr gut auf unterschiedliche Anforderungen reagieren zu können. Auch im Aussenraum werden im gleichen Sinn und Geist Verbesserungsvorschläge unterbreitet, die für alle Beteiligten erfreuliche Mehrwerte schaffen und dabei noch das Portemonnaie schonen. Einfach und konzentriert wird bei diesem Projektvorschlag das gemacht, was nötig und sinnvoll ist.

#### 4.5 Empfehlung und Dank

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen, das Team W2H Architekten, Bern, mit der Weiterbearbeitung ihrer Projektstudie «für d'Lise» im Sinne der Absichtserklärung im Verfahrensprogramm zu beauftragen.

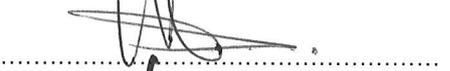
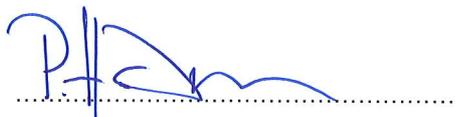
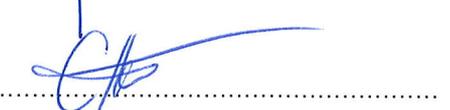
Im Rahmen der Weiterbearbeitung sind die Hinweise im Projektbescrieb und die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Das Angebot der EG Nutzungen ist im Sinne einer möglichst grossen Flexibilität für die Zukunft so zu planen, dass ein grosser Spielraum für alle Arten von Nutzungen möglich und eine Wohnnutzung nicht völlig ausgeschlossen wird.
- Die West-Fassade mit Abgrenzung der Balkone zum öffentlichen und halböffentlichen Bereich ist zu überprüfen. Die Balkone der Süd-Fassade sind in Bezug auf Erscheinung und Nutzung zu optimieren und auf allfällige Massnahmen der Westseite abzustimmen.
- Die Konstruktion der Fassade ist zu plausibilisieren und im Hinblick auf Kosten, Energie und Lables in Varianten zu überprüfen.
- Die Ausgestaltung des Hofes mit den unterschiedlichen Bereichen wirkt noch etwas fragmentiert und ist in der Weiterbearbeitung als Gesamtanlage zu konkretisieren und zu verfeinern. Die Verbindung vom Hof zu den Eingangsbereichen ist zu verbessern. Das Siedlungsgrün der bestehenden Bauten (bei den Eingangsbereichen) darf in das Gesamtkonzept einbezogen und aufgewertet werden.

Das Beurteilungsgremium hatte die Möglichkeit, aus drei sehr guten Projektstudien, die – unter Berücksichtigung aller Beurteilungskriterien – beste zu wählen. Es dankt den drei Teams für die grosse Arbeit und die durchwegs seriöse Umsetzung der anspruchsvollen Aufgabenstellung.

### 5. Genehmigung

Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums am 21. November 2018 genehmigt:

Sachpreisrichter/-in	Ruth Guldemann	
	Christoph Hubacher	
	Günther Ketterer	
Fachpreisrichter/-in	Florian Kühne	
	Jürg Sollberger	
	Markus Steiner	
	Jutta Strasser	
Ersatzfachpreisrichter	H. Kasimir Lohner	
Experten/Expertin	Matthias Anderegg	
	Orlando Eberle	
	Peter Hanimann	
	Christine Hostettler	

Für den Vorstand der  
Bau- und Wohngenos-  
senschaft Nünenen

Thun, 21. November 2018

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "R. Guedin", written in black ink on a white background.

## **Anhänge**

### **Anhang I Übersichtsplan im Massstab 1:2'000**

Bau- und Wohngenosenschaft BWG Nünenen  
Studienauftrag Pestalozzistrasse 95, Thun

ENTWURF

Übersichtsplan



0 5 10 25 50 m

Massstab: 1'000 / Datum: 13. April 2018

Aufträge CAD / 697 / 697\_Pla\_Ubersichtsplan.vwx / 13.04.18 / A3 / ro

-  BWG Nünenen
-  Pestalozzistrasse 95
-  Bereich Neubau
-  Bearbeitungsperimeter (ohne Nrn. 107-111)
-  Ausschnitt Modell im Mst. 1:500



**Anhang II**  
 **Projektdokumentationen der drei Teams**

### **Team Bürgi Schärer Architekten**

Fachbereich  
Architektur

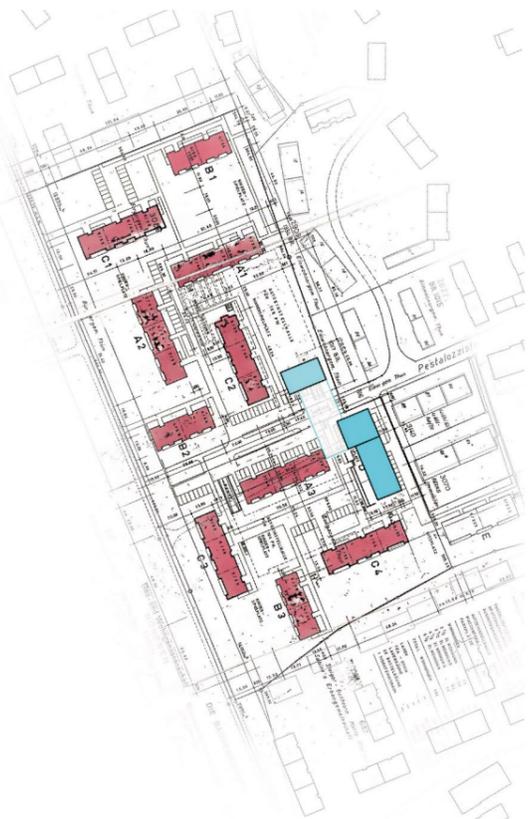
Bürgi Schärer Architekten, Bern  
– Hanspeter Bürgi  
– Frederic Bauer  
– Raphael Sommer

Fachbereich  
Landschaftsarchitektur

Weber + Brönnimann AG, Bern  
– Hanna Schwartze



piano - mezzo - forte



Stadt - Quartier - Haus  
weiterbauen

Mit dem Bau der Genossenschaftssiedlungen Nünönen und Schönau wird Ende der 1960er Jahre der westliche Stadtrand von Thun räumlich klar definiert. Neue Bebauungsmuster und grossmassstäbliche Gebäude verändern damit das bisher eher durch kleinteilige Bauten entlang der Ausfallstrassen (Länggasse, Pestalozzistrasse) geprägte Quartierbild. Die zeittypische städtebauliche Setzung thematisiert mit den unterschiedlich hohen, rechtwinklig, leicht versetzt zueinander stehenden Zellenbauten und durchflossenden Aussenräumen auf eine selbstverständliche Art charakteristische Elemente der Moderne: **Licht, Luft, Sonne**. Diese sind im ursprünglichen Überbauungsplan „Bürgerallee“

der Genossenschaften Nünönen und Schönau (J. Höhn Architektur, 1966) gut ablesbar, ebenso in der architektonischen Umsetzung. Beim **Weiterbauen** sind diese Qualitäten kritisch zu würdigen sowie Schwachstellen, z.T. hervorgerufen durch spätere Veränderungen oder unklare Raumzuordnungen, nachhaltig zu verbessern. Dies betrifft insbesondere die Aussenräume und die Bezüge zum Quartier, die ergänzenden Wohnungstypologien und den architektonischen Ausdruck. Dabei geht es darum die **Identität** im Quartier, in der Siedlung, im Haus zu stärken. Und: In einer **Vision** auch aufzuzeigen, wie sich die städtebauliche Idee über die Parzellengrenze hinweg als Mehrwert erweisen kann.

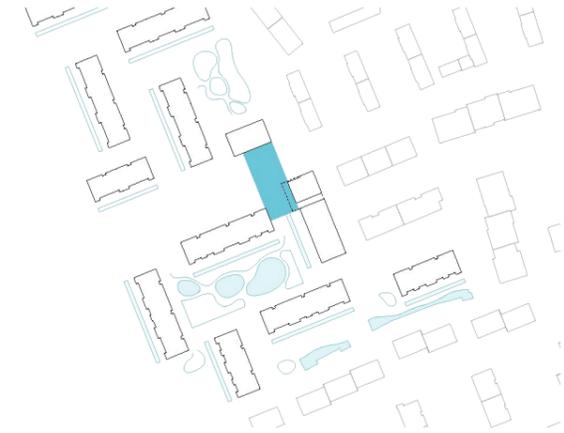


Situationsplan 1:500

**Aussenraum - Zwischenraum - Innenraum**  
**identitätsstiftend**

Die städtebauliche Setzung nimmt das Muster und die Körnung des Bestandes mit einer horizontalen und vertikalen volumetrischen Staffelung auf und verwertet diese im Sinne einer Vision über die eigentliche Siedlungsgrenze hinaus. Den östlichen Abschluss bildet ein vergeschossiger Zeilenbau, der sich als **Kontinuum** gegen die Pestalozzstrasse zu einem achtgeschossigen Punktbau erhebt. Mit diesem feinen Akzent – und dem wünschbaren Gegenüber auf der anderen Strassenseite – erhält das Quartier einen **baulichen und sozialen Fokuspunkt**. Räumlich wird auf der Pestalozzstrasse zukünftig neben dem baumbestandenen offenen Parking ein durch die neuen Bauten definierter, verbindender Begegnungsbereich als **Quartierplatz** ausgezeichnet. Hier befindet sich die Bushaltestelle, der öffentliche Veloleih sowie im

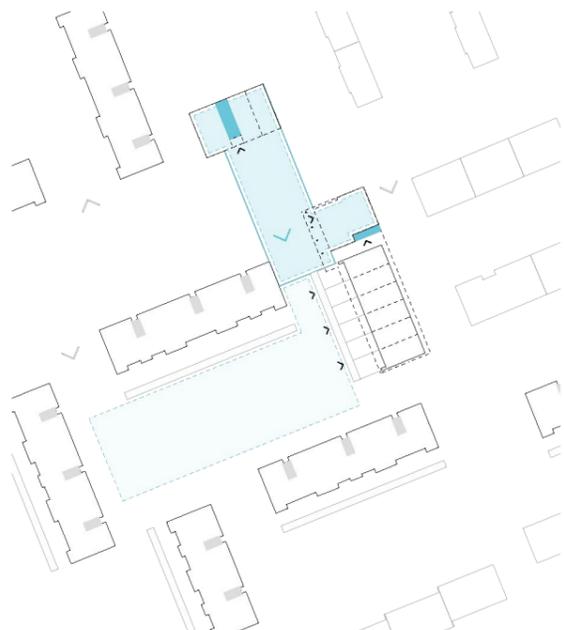
Erdgeschoss des Punktbau ein Bistro, ein Gemeinschaftsraum und Optionen für Gewerbe und Ateliers. Der öffentliche Platz fliesst, räumlich und belagsmässig differenziert in den **Siedlungshof**. Dieser wird durch die radikale Umgestaltung ein für die Siedlung zentraler Aussenraum: Spielplätze statt Parkplätze, Begegnungsraum statt Stauraum. Durch die freie Formgestaltung erhält der Hof eine bewusst etwas andere Identität als die westlich und südlich gelegenen **Aussenbereiche**, die bisherige Funktionen übernehmen: grösseres Spielfeld und gemeinschaftlich nutzbare Wiese, die auch zu Familiengärten erweitert werden können. Die erdgeschossigen Wohnungen erhalten zudem auf der Gartenseite eigentliche **Zwischenräume**, die als private Vorgärten angeeignet werden können.



**Öffentlich - gemeinschaftlich - privat**  
**zoniert**

Die **Erreichung** des Neubaus erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit einem Lift im nördlichen Bereich und schliesst logisch an das **Weg-Platzsystem** des Quartiers resp. der Siedlung an. Die öffentlichen resp. halböffentlichen Räume des Erdgeschosses werden direkt vom Platz erschlossen; die Maisonette-Wohnungen vom Hof über einen Vorbereich. Der achtgeschossige Gebäudeteil ist als effizienter Dreispänner organisiert, der viergeschossige Teil wird über einen Laubengang erschlossen. Eine klare Zonierung schafft differenzierte Öffentlichkeitsgrade. Die **gemeinschaftlichen Bereiche** wirken durch die ebenerdige Lage und die Überhöhe öffentlich, oder durch die Lage entlang der vertikalen Erschliessung. Privatheit wird über die Hochparterresituation und den Vor-

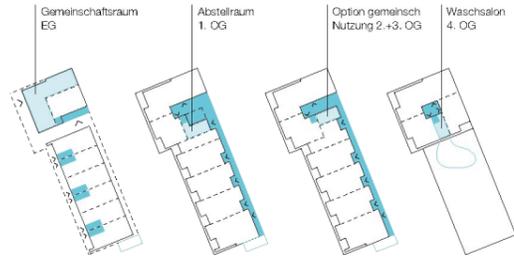
bereich bei den Erdgeschosswohnungen sowie die Vorbereiche im Laubengang und die Anordnung der Öffnungen bei diesen spezifischen **Wohnungen** artikuliert. Durch räumliche Zonierungen des Balkonbereichs erhalten alle Wohnungen individuelle Aussenareale, die je nach Bedürfnis informell verbunden werden können. Sämtliche geforderten **Autoparkplätze** (Faktor 0.5) werden in der bestehenden Einstellhalle untergebracht resp. die Besucherparkplätze an der Pestalozzstrasse. Notzufahrten bleiben bei allen Gebäuden intakt. Die **Veloabstellplätze** werden dezentral, überdeckt und nahe der Eingänge angeordnet. Zusätzliche Langzeitveloabstellplätze sowie Raum für Kinderwagen etc. befinden sich im Gebäude-



Umgebungsplan, Grundriss EG 1:200

Gebäudetypologie - Wohnungstypologie - Wohnungsmix  
ergänzend

Die Gebäudetypologie nimmt die Zeilenstruktur auf und entwickelt diese zu einem **Raumkontinuum**. Damit wird der ortsspezifische Kontext mit einer Höhenstaffelung artikuliert. Überlagert mit dem Erschliessungssystem wird einerseits eine Punktstruktur und andererseits eine Zeilenstruktur generiert, die **unterschiedliche Wohnungstypologien** ermöglichen. Im **Punkt** sind es überdeck orientierte Wohnungen, die eine hohe räumliche Vielfalt und spannende Aussenbezüge erzeugen. In der **Zeile** sind es im EG/1.OG attraktive Maisonette-Wohnungen mit direktem Aussenbezug; im 2./3. OG sind es ost-westorientierte Wohnungen, die durch die Diagonalbezüge unerwartete räumliche Qualitäten erhalten. Die Vielfalt an Wohnungen und der interessante Mix ergänzen das bisherige Wohnungsangebot und bilden eine gute Ausgangslage, um die gewünschte **soziale Durchmischung** zu erreichen. Die **öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen** im Erdgeschoss des Punktbaus können auf das 1. Obergeschoss erweitert werden. Zudem sind entlang der Erschliessung diverse Räume besonders geeignet, um ergänzende Nutzungen aufzunehmen: z.B. Atelier, Werkraum, Abstellraum, Gästezimmer, Waschsalon, etc.



4.5 - Zi. Wohnungen	Punkt	7	41 %
	Zeile	1	
	Maisonette	6	
	Gesamt	14	
3.5 - Zi. Wohnungen	Punkt	5	33 %
	Zeile	6	
	Gesamt	11	
2.5 - Zi. Wohnungen	Punkt	6	26 %
	Zeile	3	
	Gesamt	9	

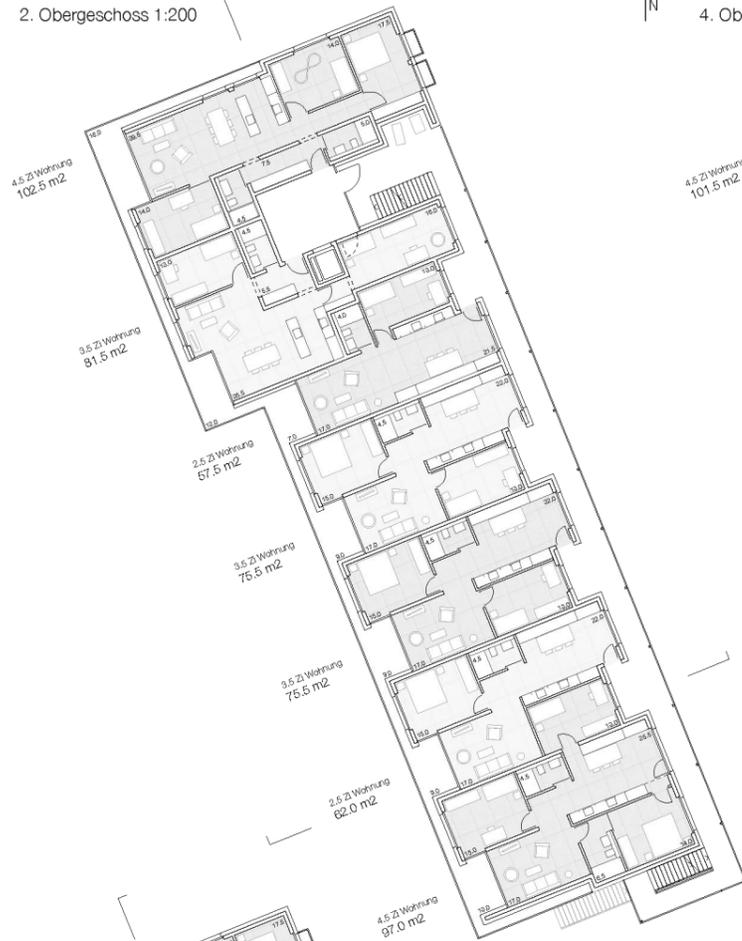


Impressionen

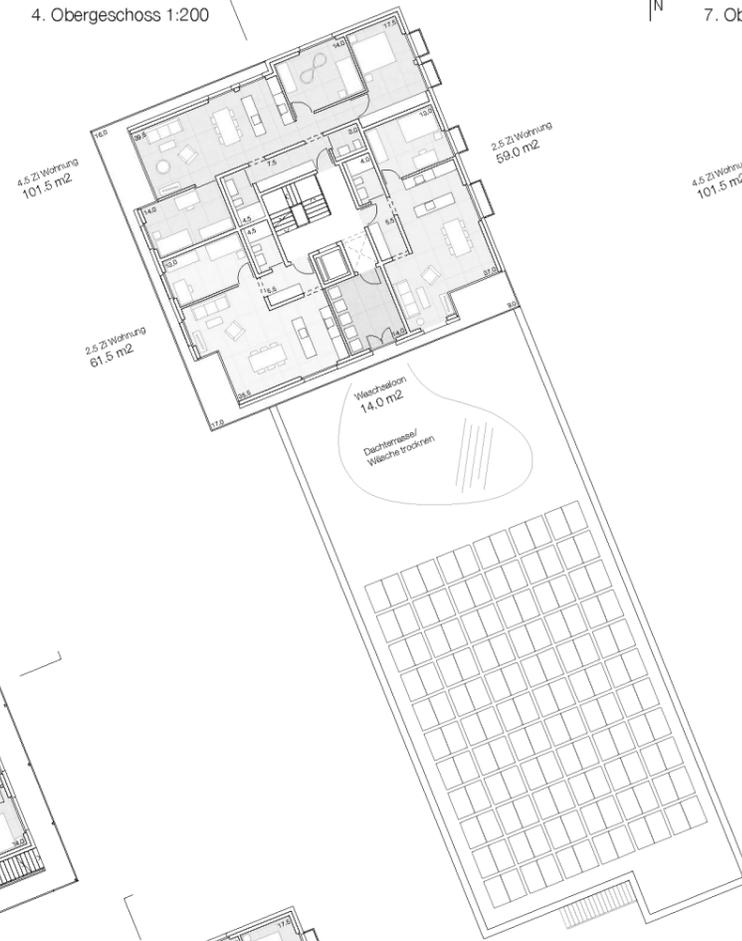


Untergeschoss 1:500

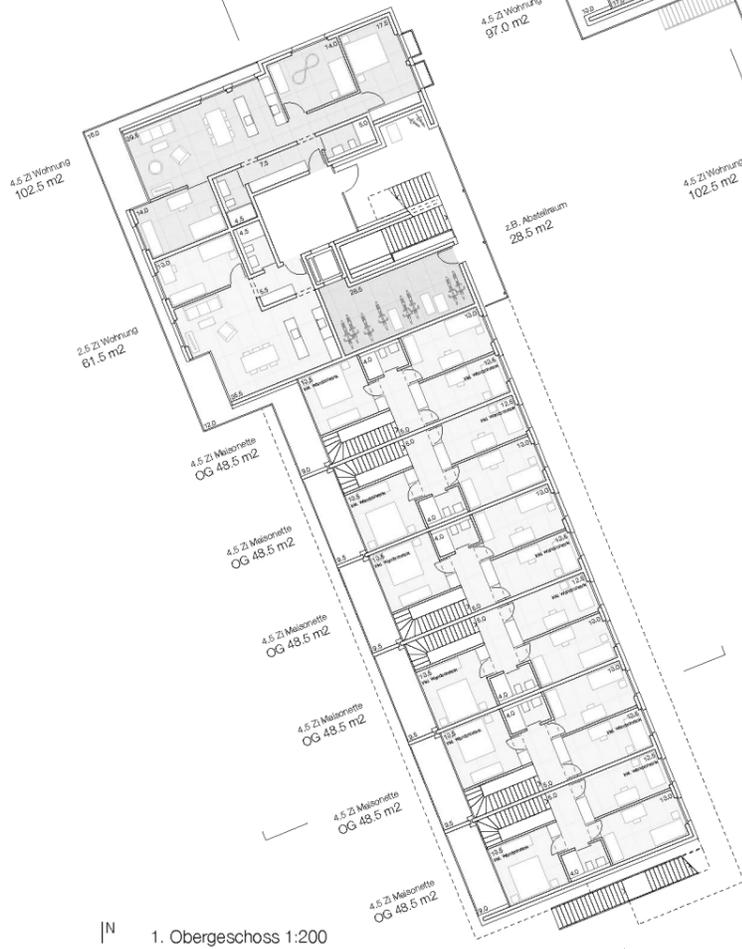
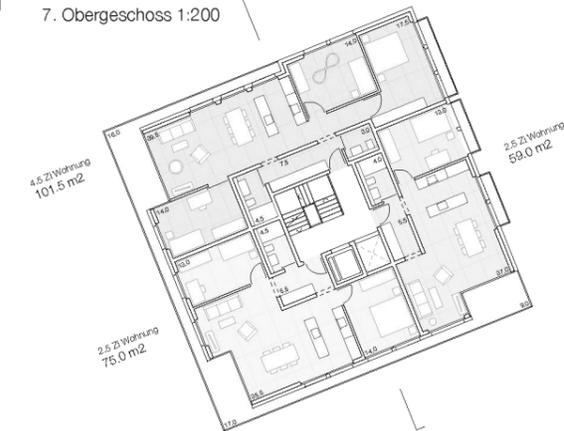
2. Obergeschoss 1:200



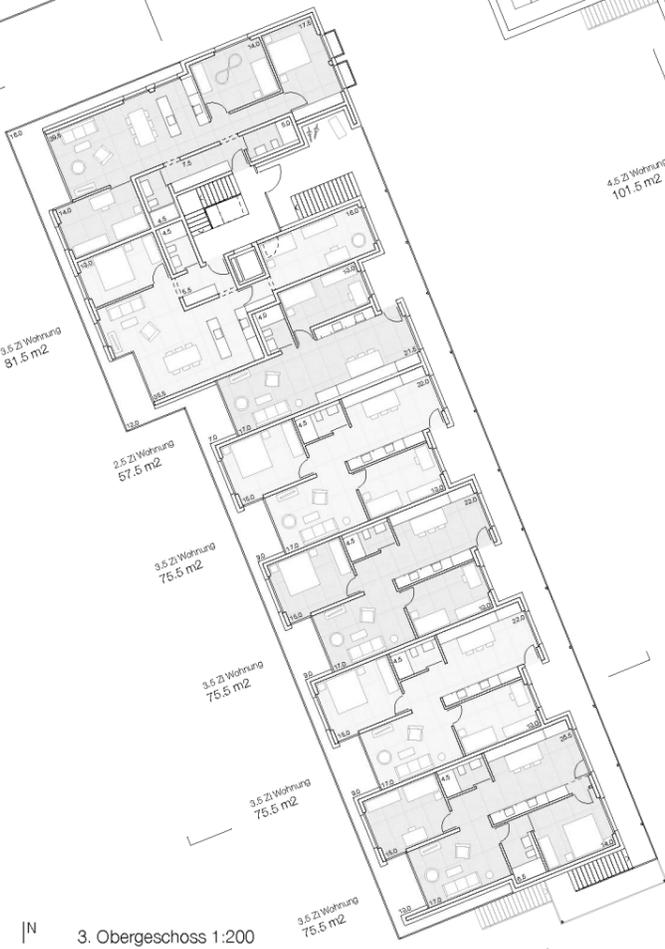
4. Obergeschoss 1:200



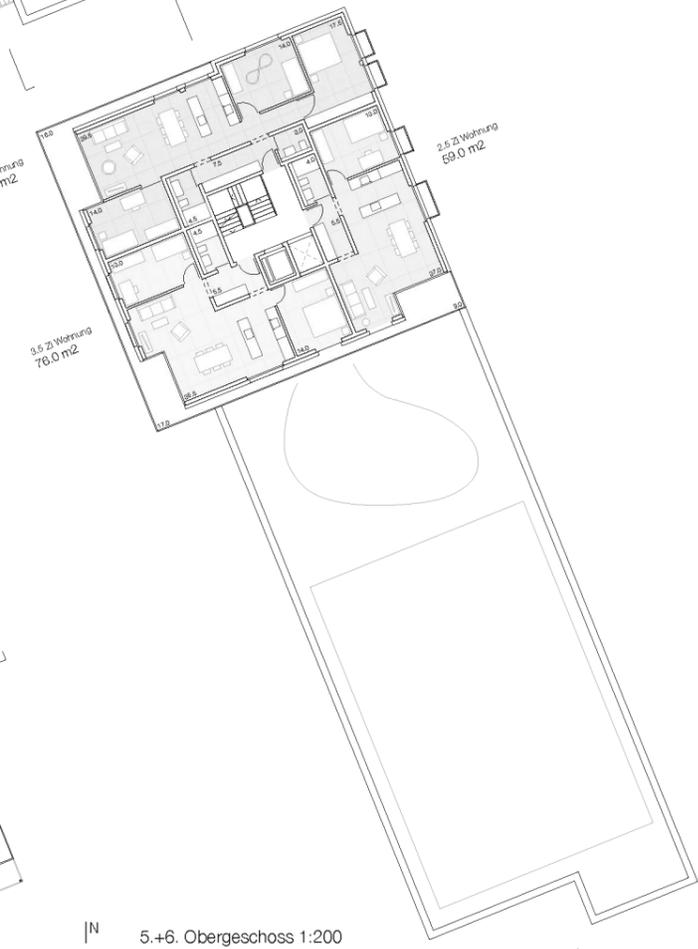
7. Obergeschoss 1:200



1. Obergeschoss 1:200



3. Obergeschoss 1:200

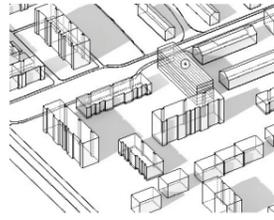


5.+6. Obergeschoss 1:200

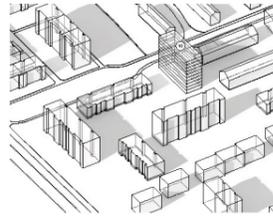
Szenarien - Varianten - Positionen  
verortet

Die für die Zwischenbesprechung entwickelten Szenarien Zeile (1), Scheibe (2), Punkte (3) und Kontinuum (4) bilden als Variantenstudium die Grundlage für die städtebauliche und architektonische Haltung.

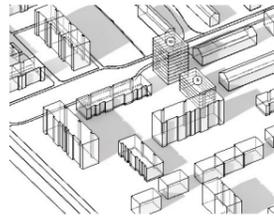
Das Projekt ist verortet: geschichtlich, räumlich, sozial, funktional und gestalterisch.



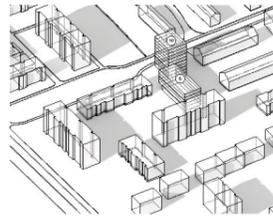
Zeile



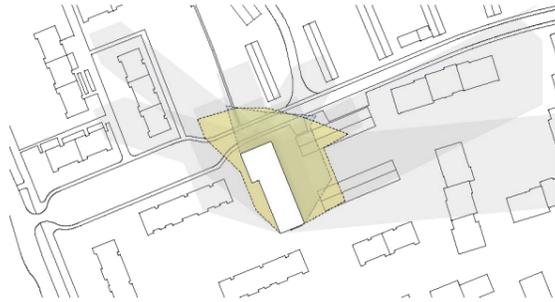
Scheibe



Punkte



Kontinuum



Planungsflexibilität - Nutzungsflexibilität - Raumkonzept  
anpassbar

Das städtebauliche Konzept, die Typologie und die Struktur erlauben eine hohe Planungs- und später auch Nutzungsflexibilität. Die Räume sind durch ihre Erschliessung, ihre Proportionen, Flächen und Bezüge äusserst anpassbar. So können z.B. die öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss der Punktstruktur als Bistro und Gemeinschaftsraum unterteilt oder als ganze Flächen genutzt und so verschiedene

ne Aktivitäten ideal kombinieren werden. Im 1. Obergeschoss lässt die Struktur sowohl Wohnen als auch gewerbliche und Freizeitnutzungen zu. Der definitive Wohnungsmix kann weitgehend in der Planungsphase festgelegt und wenn nötig innerhalb des Raumkonzeptes später auch angepasst werden. Die städtebauliche Vision mit einem zweiten platzbildenden Gebäude auf der Nordseite bleibt Teil der Planungsflexibilität.



Vision 1:200 | N

Ergänzungsbau Siedlung Schönau  
1.-3. Obergeschoss 1:200

Umnutzungsoption Punkt  
1. Obergeschoss 1:200



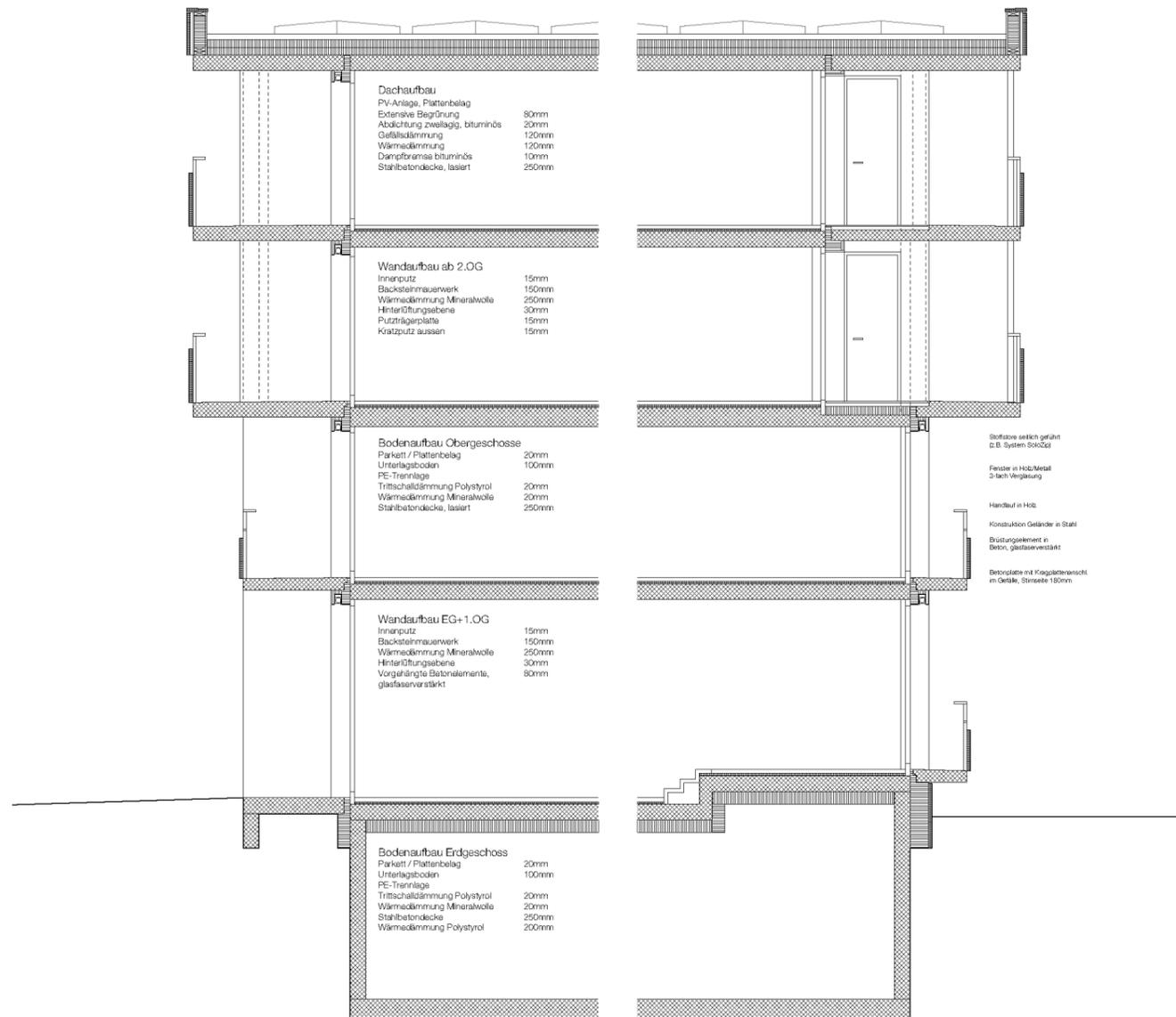
Nordfassade 1:200



Westfassade 1:200



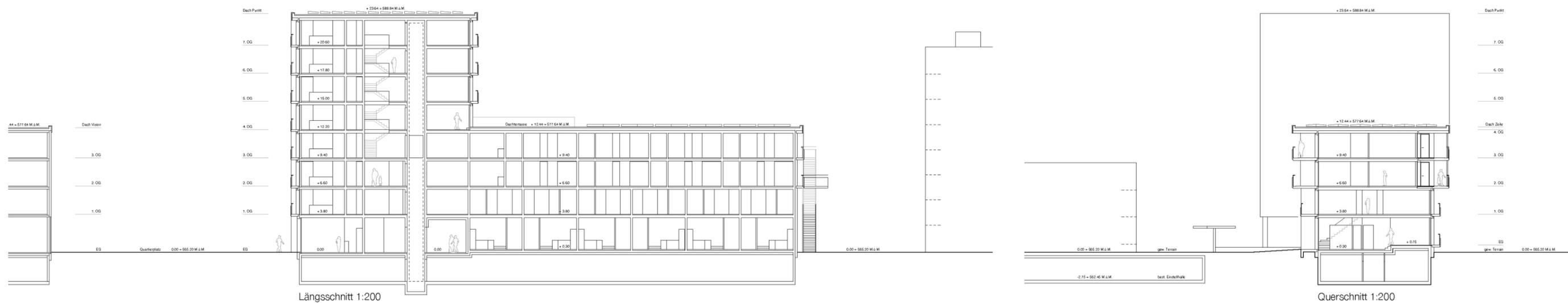
Fassadenausschnitt West 1:50



Konstruktionsschnitt 1:50



Fassadenausschnitt Ost 1:50



Längsschnitt 1:200

Querschnitt 1:200

**Statik - Konstruktion - Materialisierung**  
robust

Das statische und konstruktive System nutzt die Klarheit der Gebäudetypologie. Die tragenden und wohnungstrennenden Teile sind massiv in **Beton und Backstein** gebaut. Die opaken Teile der hochwärmedämmten Gebäudehülle sind im Sockel mit Beton-Elementen und in den Obergeschossen mit hinterlüfteten Trägerplatten mit Kratzputz verkleidet. Stehend proportionierte Holz-Metallfenster mit Stoffstoren rhythmisieren die Fassade. Die äusseren Brüstungen sind mit faserverstärkten strukturierten Betonplatten verkleidet. Die auskragenden Balkone und Laubengänge werden zusätzlich mit feinen Metallstützen getragen. Das Flachdach mit

Retentionsmöglichkeit ist (ausgenommen der kleine Terrassenbereich vor dem Waschsalon) ganzflächig mit einer flach installierten **PV-Anlage** belegt. Gebrauchstaugliche Materialien prägen die **Innenräume**: Keramische Bodenplatten im Eingangs- und Nassbereich; geölter Holzparkett in allen Wohn- und Schlafzimmern, fein mineralisch verputzte Wände und Decken. Einbaumöbel (inkl. Sitzbank in Essbereich) in gewachsener Dreischichtplatte, Küche kombiniert mit Dreischichtplatte, Z.T. mit Anstrich und CNS-Abdeckung. Natürliche Materialien und feine Farbabstufungen unterstreichen das Innenraumkonzept.

**Energie - Gebäudetechnik - Ökologie**  
m-p-eco

Mit den Parametern des Ersatzneubaus kann der **StandardMinergie-P-Eco** erreicht werden. Typologie: z.B. kompaktes Gebäudevolumen, einfaches und anpassbares Raumkonzept, klare Systemtrennung, strukturierte vertikale und horizontale Leitungskanäle, dichte und hochwärmedämmte Gebäu-

dhülle, Nutzung passive Sonnenenergie, sommerlicher Wärmeschutz mit baulicher Verschattung und Storen, Konstruktion und Material: z.B. langlebige Materialien nach Eco-Kriterien, Gebäudetechnik: z.B. Fernwärme mit KVA (Richtplan), kontrollierte Wohnungslüftung, PV-Anlage für Haushaltstrom.

**Etaplierung - Bauablauf - Baukosten**  
wirtschaftlich

Das Projekt ist grundsätzlich etappierbar – zuerst Punkt, dann Zeile – wird jedoch wohl als ganzes Kontinuum geplant und gebaut. Gleiches gilt für die Aussenräume. Als unabhängige Etappe bleibt die Vision des zweiten Platzgebäudes. Die Bauausführung der Hochbauten ist aufgrund der Lage am Rand der Parzelle relativ gut **plan- und umsetzbar**.

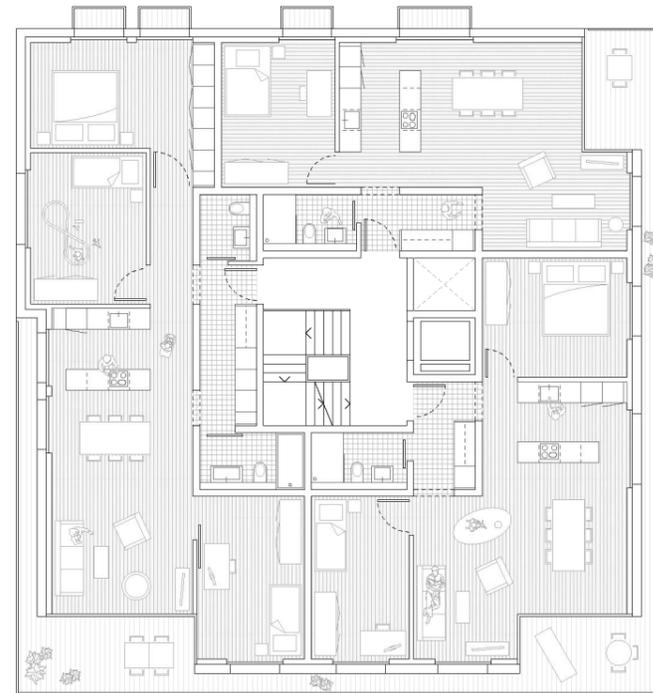
Besondere Beachtung brauchen die Anpassungen an die Einstellhalle (inkl. neue Aufgänge) und an die nähere Umgebung. Aufgrund der klaren Gebäudetypologie, der einfachen Baustruktur, der logischen Konstruktion und Materialisierung sind wirtschaftliche Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten zu erwarten.

**Nachhaltige Entwicklung**  
selbstverständlich

Nachhaltige Entwicklung – eine Balance zwischen den Kriterien der Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt – ist implizit Konzept und Teil des **holistischen Verständnisses**. Die planerischen und architektonischen Setzungen sollen ein nachhaltiges Handeln auf allen Ebenen ermöglichen. Instrumente zur prozesshaften Beurteilung bilden SIA 112/1 2017 „Nachhaltiges Bauen – Hochbau“ und „Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS“. **Z.B. Gesellschaft:** Differenzierte Öffentlichkeitsgrade, Kluge Raumaufteilun-

gen und stimmige Raumqualitäten bedeuten zufriedene Mieterinnen und Mieter. **Z.B. Wirtschaft:** Ressourcenschonender Einsatz der Mittel bedeutet häuslicher Umgang mit den finanziellen Möglichkeiten. **Z.B. Umwelt:** Integrale Gebäudetypologie, effizienter Energieeinsatz und Nutzung erneuerbarer Energiequellen bedeuten eine schonende Umweltbilanz. Robuste und bauökologische Materialien bedeuten eine langlebige, wertvolle und zukunftsfähige Siedlung Nünens.

Wohnungstyp „Punkt“ 1:100



2.5-Zi. Wohnung  
59.0 m

- > 1-2 Personen
- > Wohnung mit Süd-Ostausrichtung
- > Weitsicht Richtung Alpen

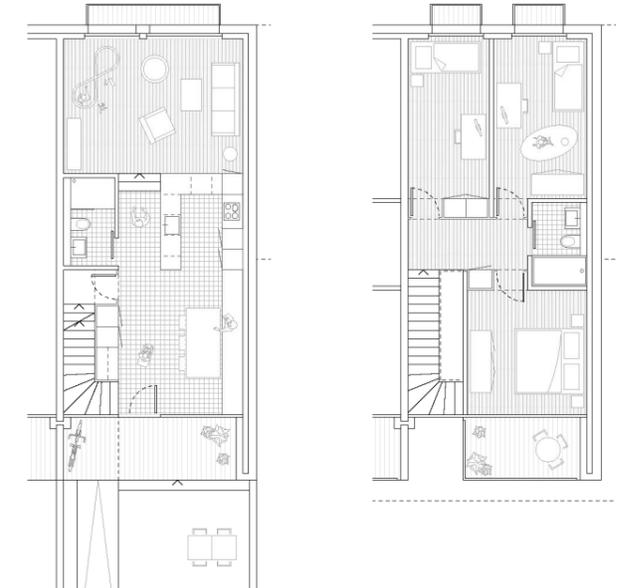
Wohnungstyp „Zeile“ 1:100



3.5-Zi. Wohnung  
75.5 m²

- > Junges Paar mit Familienplänen
- > Durchwohnen über die Diagonale
- > Vorzone gegenüber Laubengang
- > Blick auf Siedlungshof

Wohnungstyp „Maisonette“ 1:100



4.5-Zi. Maisonettewohnung  
101.0 m²

- > Familie mit zwei Kindern
- > Wohnen über zwei Geschosse
- > Privater Vorgarten
- > Direkter Zugang zum Kellerraum

4.5-Zi. Wohnung  
102.0 m²

- > Familie mit zwei Kindern
- > Anstoss an drei Fassaden
- > Wohnung mit Ost-Westausrichtung
- > Blick auf Quartierplatz

3.5-Zi. Wohnung  
75.0 m²

- > Älteres Ehepaar mit Gästezimmer
- > Wohnung mit Süd-Westausrichtung
- > Umlaufende Balkonschicht
- > Blick auf Siedlungshof



Südfassade 1:200



Ostfassade 1:200

**Team :mlzd**

Fachbereich  
Architektur

Genossenschaft :mlzd Architekten, Biel/Bienne

- Claude Marbach
- Daniele Di Giacinto
- Pat Tanner
- David Locher
- Andreas Frank
- Alban Külling
- Magdalena Haslinger

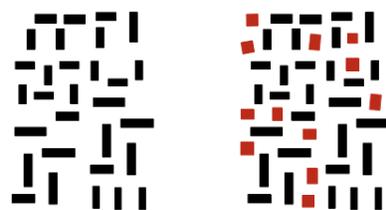
Fachbereich  
Landschaftsarchitektur

KuhnLandschaftsarchitekten GmbH, Zürich

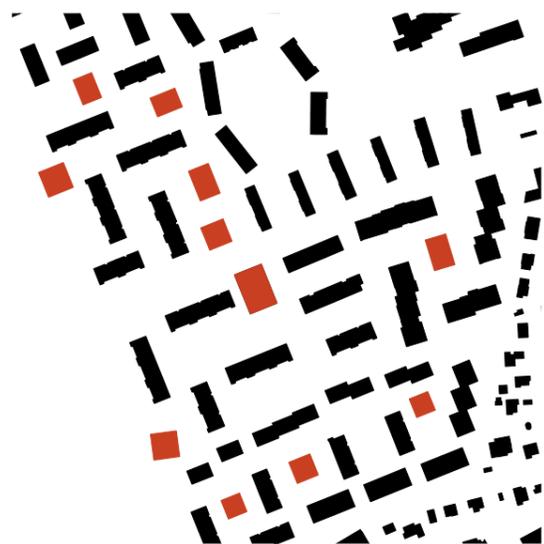
- Stephan Kuhn
- Lisa Trioano



Schwarzplan M 1/10'000



Schema Verdichtung



Verdichtung Quartier M 1/2500

### Analyse Ort/Städtebau:

Das an peripherer Lage gelegene Quartier bildet den Abschluss und Übergang der städtischen Siedlungsstruktur zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Auf Grund der Grösse der Stadt Thun liegt das Quartier dennoch nur ca. 15 Gehminuten vom Bahnhof Thun entfernt. Die Entwicklung der verschiedenen Bauepochen von kleinmassstäblichen Reihen- und Einfamilienhäuser zu Anfang des 20. Jahrhunderts bis zu den eher grossmassstäblichen Geschosswohnungsbauten ab den 50er Jahren sind im Schwarzplan gut ablesbar.

Die Quartierstruktur entlang der Burgerstrasse basiert auf verschiedenen hohen Zeilenbauten mit gleicher Ausrichtung der Wohnungen. Zwischen den Gebäuden spannen sich grosszügige Zwischenräume auf, die allerdings mehr als Erschliessung der Gebäude, Autoabstellplätzen und als Distanzflächen ausformuliert sind. Grosse unbespielte Rasenflächen mit Hecken, die an den Rändern diese Flächen abschliessen, ist die typische Ausformulierung dieser Aussenräume. In den Erdgeschossen sind ausschliesslich Wohnungen angeordnet. Eine Aufenthaltsqualität ist nur sehr beschränkt feststellbar.

Die Gebäude aber auch die Aussenräume sind offensichtlich gut unterhalten. Daher wird wohl die Option für Ersatzneubauten in diesem Gebiet nicht im Vordergrund stehen. Ein Weiterbauen innerhalb der beschriebenen Strukturen bleibt die einzige Option dieses Quartier zu verdichten und weiterzuentwickeln.

### Ansatz Verdichtung Quartier:

Der Wille der Stadt Thun das Thema der Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen zu fördern ist lobenswert. Dabei sind folgende Punkte / Regeln wichtig, damit eine Verdichtung des Quartiers auch zu einer Verbesserung der Lebensqualität beitragen kann:

- keine Benachteiligung verschiedener Grundstücksbesitzer
- Aufwertung des Quartiers durch einfügen von Siedlungszentren
- Aktivierung der Aussenräume durch öffentlichere Erdgeschossnutzungen

Ein einfaches Regelwerk kann zum Erreichen dieser Ziele beitragen:

- A. Grundriss: Länge max. = 1,5 x Breite
- B. Höhe max.: 1,5 x h  
h = Höhe des relevanten Nachbargebäudes
- C. Gebäudeabstand: min. 10m
- D. EG kein Wohnen, Bildung von Quartierzentren mit Nutzungen wie:
  - Gemeinschaftsräume
  - Ateliers
  - Gewerbe
  - KITA
  - Kindergarten
- E. Durchführung Qualitätssichernden Verfahren nach den anerkannten Regeln der Fachverbände.

Daraus ergeben sich Baufelder, die eher punktförmige Volumen zulassen. Deren Höhe werden immer auf die bestehenden Nachbargebäude abgestimmt. Durch die öffentlicheren Erdgeschossnutzungen werden auch die Aussenräume mit anderen Nutzungsmöglichkeiten aufgewertet.



Dachaufsicht M 1/500



Ansicht Süd



Ansicht Ost

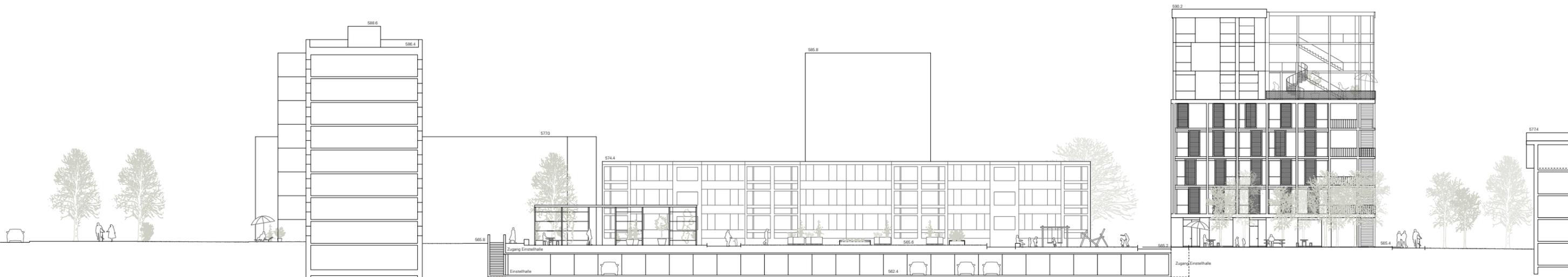


Ansicht Nord



Ansicht West

Fassaden M 1/200

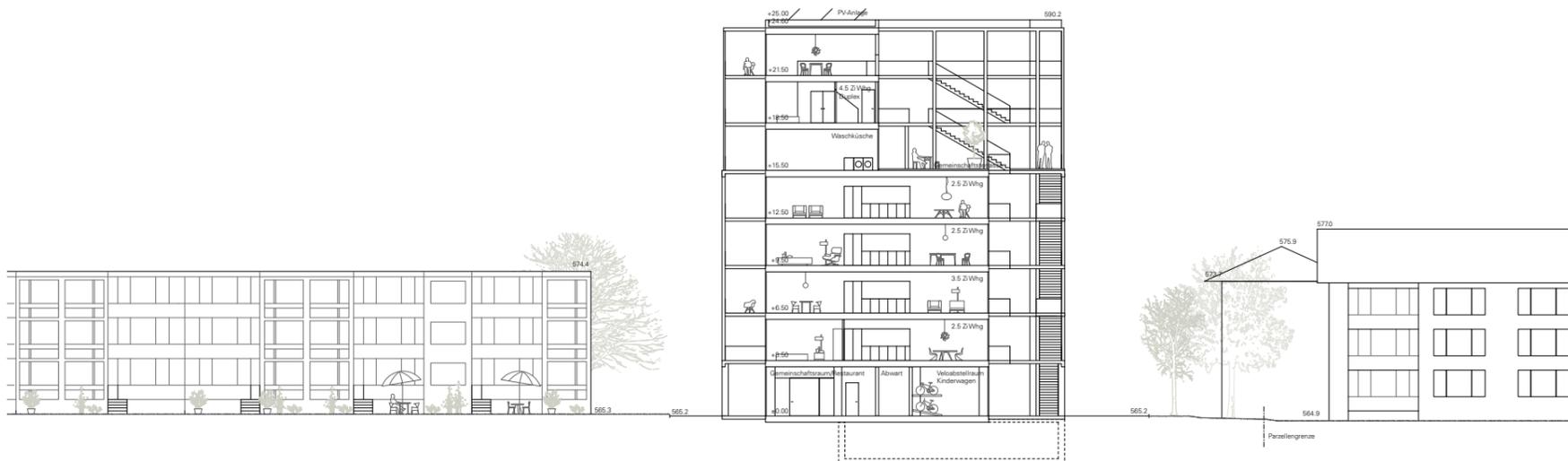


Schnitt A-A M 1/200

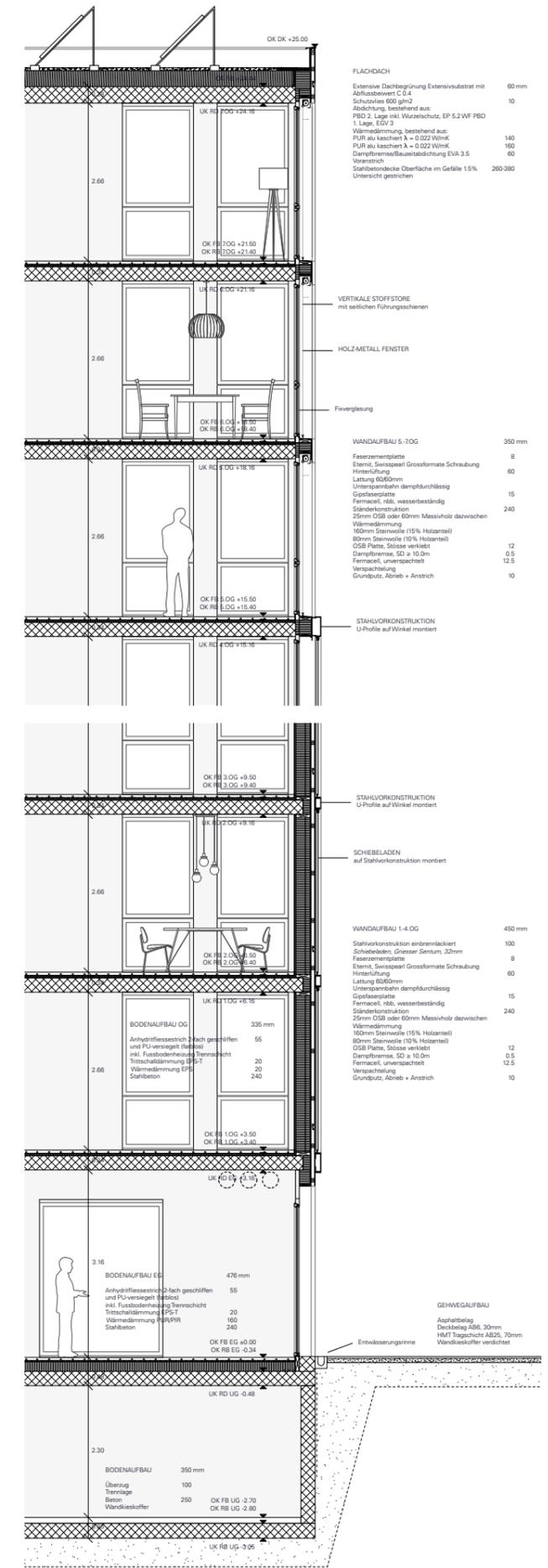




Schnitt B-B M 1/200



Schnitt C-C M 1/200



Fassadenschnitt M 1/50

FLACHDACH  
 Externe Dachbegrenzung Extensivsubstrat mit  
 Schutzvlies 600 g/m<sup>2</sup>  
 Abdichtung, bestehend aus:  
 PBD 2, Lage inkl. Wurzelschutz, EP 5.2 WF PBD  
 1. Lage, ECV 3  
 Wärmedämmung, bestehend aus:  
 PUR als kaschieren  $\lambda = 0.022$  W/mK 140  
 PUR als kaschieren  $\lambda = 0.022$  W/mK 160  
 Dampfsperre/Bauabdichtung EVA 3.5 60  
 Vorgespannt  
 Stahlbetondecke Oberfläche im Gefälle 1.5%  
 Untersicht gestrichen 260-380

VERTIKALE STOFFSTREIFEN  
 mit seitlichen Führungsschienen  
 HOLZMETALL FENSTER  
 Fingerverleugung

WANDAUFBAU 5-ZOG  
 Faserzementplatte 8  
 Element, Swisspearl Grossformate Schraubung 60  
 Hinterlüftung  
 Lüftung 60/60mm  
 Untergipsbahn dampfdurchlässig  
 Gipsfaserplatte 15  
 Ständerkonstruktion  
 Ferracel, rfb, wasserbeständig 240  
 Wärmedämmung  
 25mm OSB oder 60mm Massivholz dazwischen  
 160mm Steinwolle (15% Holzwolle)  
 80mm Steinwolle (10% Holzwolle)  
 OSB Platte, Stöße verklebt 12  
 Dampfsperre, SD  $\geq 10$  Dm 0.5  
 Ferracel, umerspannt 12.5  
 Verspannung  
 Grundputz, Anstrich 10

STAHLVORANSTRICH  
 U-Profil auf Winkel montiert

STAHLVORANSTRICH  
 U-Profil auf Winkel montiert

SCHIEBELADEN  
 auf Stahlvoranstrich montiert

WANDAUFBAU 1-4 OG  
 Stahlvoranstrich einbrenntackert 100  
 Schiebeladen, Gleitrolle, 22mm  
 Faserzementplatte 8  
 Element, Swisspearl Grossformate Schraubung 60  
 Hinterlüftung  
 Lüftung 60/60mm  
 Untergipsbahn dampfdurchlässig  
 Gipsfaserplatte 15  
 Ständerkonstruktion  
 Ferracel, rfb, wasserbeständig 240  
 Wärmedämmung  
 25mm OSB oder 60mm Massivholz dazwischen  
 160mm Steinwolle (15% Holzwolle)  
 80mm Steinwolle (10% Holzwolle)  
 OSB Platte, Stöße verklebt 12  
 Dampfsperre, SD  $\geq 10$  Dm 0.5  
 Ferracel, umerspannt 12.5  
 Verspannung  
 Grundputz, Anstrich 10

BODENAUFBAU OG  
 Anhydritfestschicht 2-fach geschliffen 55  
 inkl. Fußbodenheizung Trennschicht  
 Trennschicht 20  
 Wärmedämmung EPS 20  
 Stahlbeton 240

GEHÄUFAUFBAU  
 Asphaltbelag  
 Dichtungsbelt, 30mm  
 HMT Tragschicht AB25, 70mm  
 Wandkieskoffer verdichtet  
 Entwässerungsrinne

BODENAUFBAU  
 350 mm  
 Überzug 100  
 Terrazzo 160  
 Beton 250  
 Wandkieskoffer  
 OK FB UG -2.70  
 OK FB UG -2.80

UK RD UG -0.48  
 UK RB UG -3.05

Konzept auf der Parzelle der BWG Nünenen:

Durch die beschriebenen Ziele des Wettbewerbsprogramms zu diesem Studienauftrag wird ersichtlich, dass viele Anforderungen der Entscheidungsträger der BWG Nünenen diese Ansprüche an eine nachhaltige Aufwertung des ganzen Quartiers mittragen. Die aufgewerteten Gemeinschaftsflächen sollen auch der Liegenschaft Pestalozzistrasse 91/93 und den unmittelbaren Nachbarschaftsgebäuden zu Gute kommen. Daher sollen die fließenden Aussenräume erhalten und nicht durch neue Bauvolumen abgeschottet werden. Das dadurch mögliche, logische Baufeld beschränkt sich auf den Bereich entlang der Pestalozzistrasse.

Die Höhe des vorgeschlagenen Neubaus an der Pestalozzistrasse richtet sich nach der Grösse und Höhe der unmittelbaren Nachbarschaftsgebäude, gemäss dem beschriebenen Regelwerk für das ganze Quartier. Die Anforderung an die maximale Beschattung der angrenzenden Bestandsgebäude wird aber eingehalten. Die Erdgeschossnutzungen sind zweckdienlich der jeweiligen Nutzung entsprechend ausgerichtet. Das öffentliche Restaurant befindet sich an der Pestalozzistrasse. Der Gemeinschaftsraum orientiert sich gegen die Freiräume der Siedlung. Die Verdichtung der Siedlung Pestalozzistrasse wird eine höhere Zahl an Benutzer generieren, die diese Gemeinschaftsräume auch nutzen werden.

Das Freiraumkonzept respektiert weiterhin die grosszügigen Grünflächen mit dem starken Gehölzrand. Die Eingriffe konzentrieren sich primär auf das Zentrum und Flächen entlang der EG-Wohnungen. In einer Abfolge von unterschiedlich bespielbaren Freiflächen konzentrieren sich die öffentlichen und siedlungsinternen Nutzungen auf diesen Bereich. Das Zentrum soll möglichst aktiviert werden und als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen dienen. Der Baumhain über einem chaussierten Platz und eine grosse bewachsene Pergola zeichnen jeweils den räumlichen Abschluss bzw. den Auftritt des Hofraumes. Der Spielbereich und der Pflanzgarten („urban gardening“) ergänzen das Nutzungsangebot. Die genauen Inhalte und gestalterische Ausformulierung können und müssen zusammen mit der Genossenschaft bzw. den Bewohnern in einem partizipativen Prozess erarbeitet werden, damit eine möglichst hohe Akzeptanz bei den Bewohnern erreicht werden kann. Den Bestandsbauten wird süd- und westseitig eine rund 5m breite Anneignungsfläche als Übergang zu den allgemein nutzbaren Rasenflächen vorgelagert. Vor den Sitzplätzen erhalten die Erdgeschosswohnungen eine nutzbare Rasenkiesfläche, seitlich die Möglichkeit selber Gemüse und Blumen anzupflanzen.

Durch die Konzentration der intensiveren Nutzungen auf einen klar definierten Bereich im Zentrum der Siedlung werden die Eingriffe überschaubar und werden durch die unmittelbare Nachbarschaft der öffentlicheren Nutzungen im Erdgeschoss des Neubaus optimal eingebunden.

Architektonisches Konzept:

Mit verschiedenen öffentlichen und halböffentlichen Flächen auf verschiedenen Niveaus wird die Begegnung der Bewohner gefördert. Im Erdgeschoss mit dem Gemeinschaftsraum für die gesamte Siedlung inklusive der gemeinschaftlichen Aussenaktivitäten. Über eine grosszügige Eingangssituation mit direkt angrenzenden Räumen für das Abstellen von Fahr- und Kinderwagen gelangen die Bewohner über eine Treppe oder Lift in die einzelnen Geschosse. Durch die laubengängliche Erschliessung werden auf jedem Geschoss vor den Wohnungseingängen Begegnungsorte geschaffen, die auch andere Nutzungen als nur die Verkehrswege zulassen. Jeweils fünf Wohnungen werden durch diese Art der Erschliessung pro Geschoss zusammengefasst.

Im 5. Geschoss befindet sich die gemeinsame Waschküche mit einer vorgelagerten grosszügigen Terrasse die wiederum von den Bewohnern des ganzen Hauses für gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden kann. Auf diesen Terrassenbereich sind auch zwei Jokerszimmer orientiert, die als Gästezimmer, Hobbyraum oder auch einer Wohnung zugeteilt werden können.

In den ersten vier Obergeschossen sind über die gesamte Volumentiefe verschiedengrosse Wohnungen angeordnet mit einer Ost-West Orientierung. Ein Tagteil mit einer zentralen, offenen Küche erlaubt es das Anordnen des Ess- und Wohnbereiches auf beiden Seiten der Küche je nach Bedürfnis der Bewohner. Die Zimmer werden über den Tagteil erschlossen. Diese Zimmer lassen sich einer Wohnung zuordnen je nach aktuellem Bedarf und können so einen flexiblen Wohnungsmix auch während der Planungszeit garantieren.

An den Schmalseiten des Gebäudes sind jeweils Wohnungen mit einer dreiseitigen Orientierung organisiert. Ab dem 5. Geschoss können neben normal organisierten Geschosswohnungen zwei Maisonettewohnungen angeboten werden, die von der Terrasse aus erschlossen werden. Gegen Süden oder Westen hat jede Wohnung einen privaten Aussenraumbereich.

Im Erdgeschoss befindet sich gegen die Pestalozzistrasse der öffentliche Flächen wie des Restaurant und ein Atelierraum. Gegen Süden zu den gemeinschaftlichen, konzentrierten Aussenräumen orientiert sich der Gemeinschaftsraum. Durch flexibel zuschaltbare Räume können diese dem Restaurant oder dem Gemeinschaftsraum zugeteilt werden. Auf der Ostseite befindet sich der Zugang zu den Wohnungen im Obergeschoss. Direkt angeschlossen befindet sich auch grosszügige Abstellräume für Fahrräder oder Kinderwagen.

Das Untergeschoss beschränkt sich auf die Haustechnikräume sowie die Kellerräume der Wohnungen. Das Untergeschoss wird auf ein Minimum reduziert und wird im Bereich des Untergeschosses des abzubrechenden Bestandes organisiert.

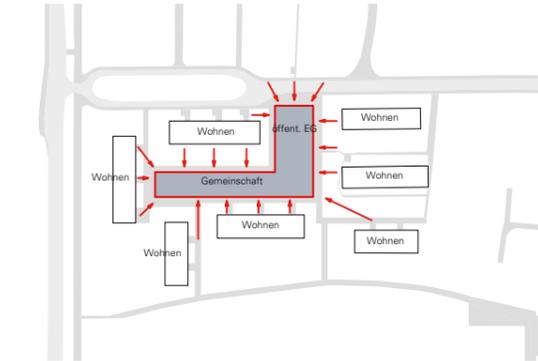
Die Ausformulierung der Fassade zielt auf eine Massstäblichkeit in der Grösse des Volumens ab. Ein aufgesetztes Raster unterteilt die Höhe des Gebäudes in zwei Teile. Bis zum 4. Obergeschoss dient dieses Raster der strukturellen Gliederung der Fassade und der Aufhängung der aussenliegenden, vertikalen Verdunklungselemente. Zudem hilft es der Fassadenbepflanzung als Rückhalte- und Befestigungsvorrichtung. Im Erdgeschoss gepflanzte Kletterpflanzen wie Glizien oder Waldreben helfen einen zusätzlichen, natürlichen, sommerlichen Wärmeschutz zu erstellen. Die hinterlüftete Eternitfassade entwickelt sich in einer repetitiven Art über die ganze Gebäudehöhe. Ab dem 5. Obergeschoss (Höhe der Gemeinschaftsterrasse) wird die Fassade ohne das vorgesezte Raster erstellt um die beschriebene Zweiteiligkeit des Gebäudes zu erreichen. Der vorgehängte Metallraster wird in einem erdigen Branton gehalten. Die Eternitfassade zurückhaltend in einem Grauton. Mit den Verdunklungsvorrichtungen (vertikales Schiebeelement, Stoffstoren) sowie der Fassadenbepflanzung wird dazu ein farblicher, grüner Kontrast gebildet.

Statik/Konstruktion:

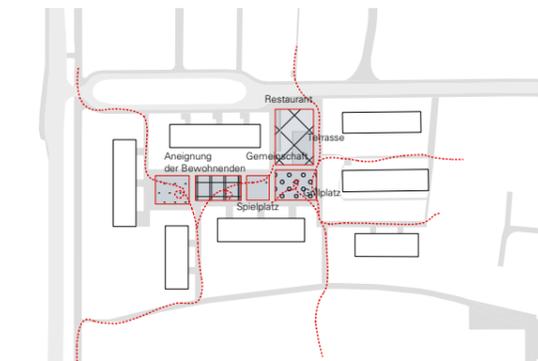
Das Gebäude wird aus ökonomischen Überlegungen in einer Mischbauweise erstellt. Die Tragstruktur aus Beton wird direkt in die Fundamente abgeleitet. Die Schottenbauweise mit moderaten Tragspannweiten verspricht ein effizientes Tragsystem in dem die Nasszellen sowie der Liftkern die statische Aussteifung (Erdbebensicherheit) garantieren. Die Fassade wird mit vorfabrizierten, nichttragenden Holzelementen erstellt. Die vorgelagerten Erschliessungs- und Balkonschichten werden aus beschichteten, Stahlprofilen mit Metall/Stahlverbunddecken gefertigt. Durch die ökonomischen Vorgaben muss immer ein Kompromiss zwischen Wirtschaftlichkeit, Ästhetik und Ökologie angestrebt werden wie auch bei den haustechnischen Installationen.

Haustechnik:

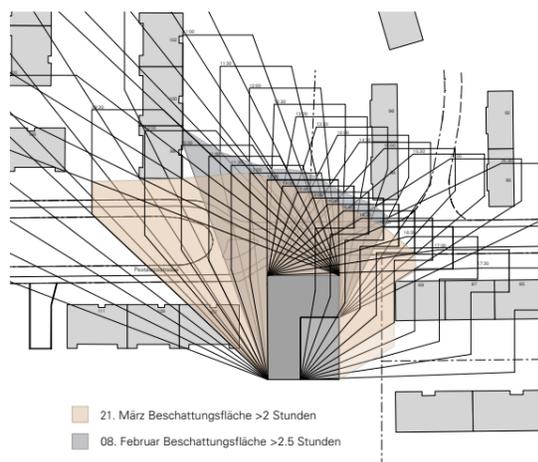
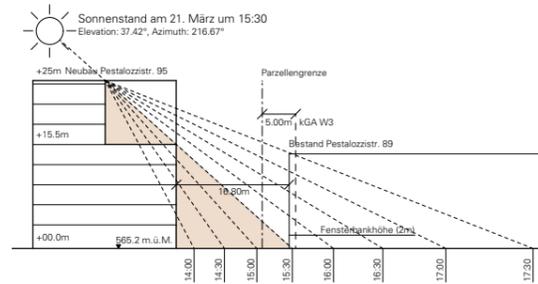
In wie weit die technischen Vorgaben eines Minergielabels eingehalten werden sollen oder sich die Bauherrschaft auch alternative, ökologischere, nicht technisch basierende Lösungen vorstellen kann, muss in einer nächsten Projektphase konzeptionelle entschieden werden. Der mögliche Anschluss an einen Wärmeverbund sowie Möglichkeiten auf der Dachfläche Energienressourcen mit der Sonne zu erzeugen sind sicher von Vorteil. Durch die konsequent, übereinanderliegenden Nasszellen sind die Versorgungssteigschächte möglichst einfach gehalten.



Konzentration gemeinschaftlicher Flächen

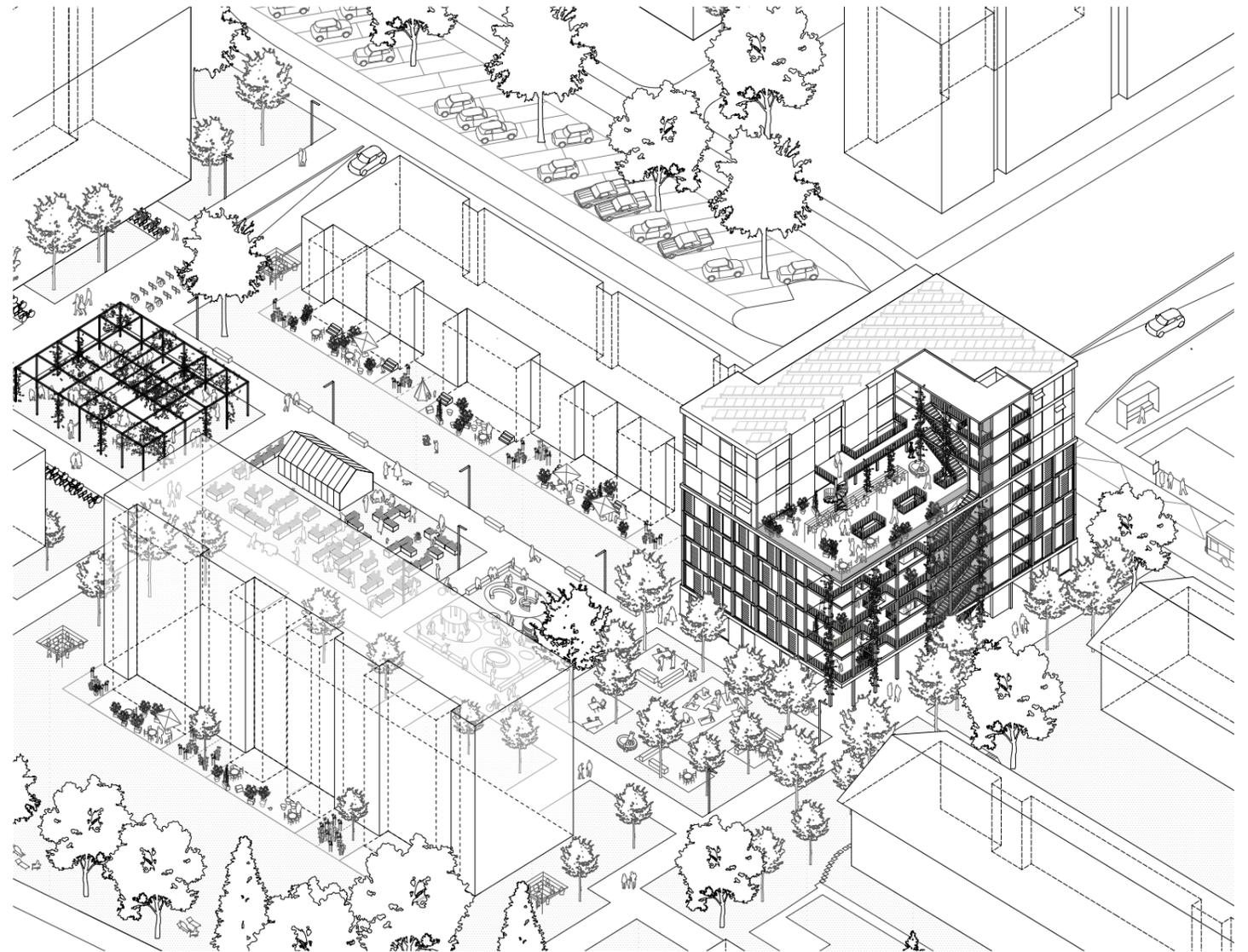


verschiedene gemeinschaftliche Nutzungen für die Siedlung und Quartier



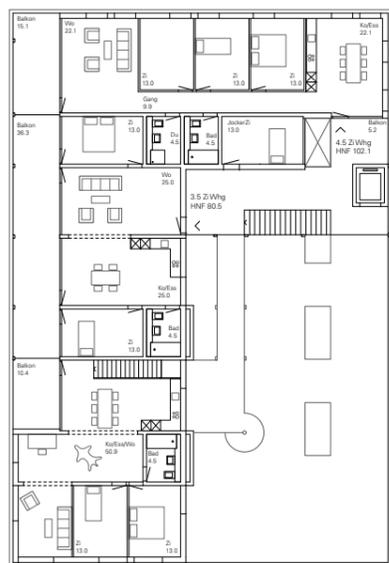
Beschattungsdiagramm gemäss Art. 22 BauV. Kanton Bern  
Koordinaten: 46°45'01.6"N 7°36'42.6"E

Schattenwurf M 1/1000

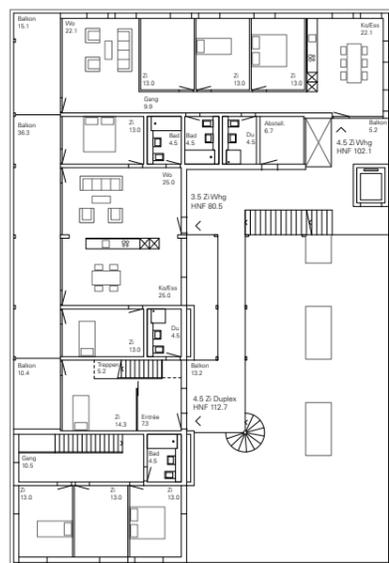


Perspektive Aussenraum

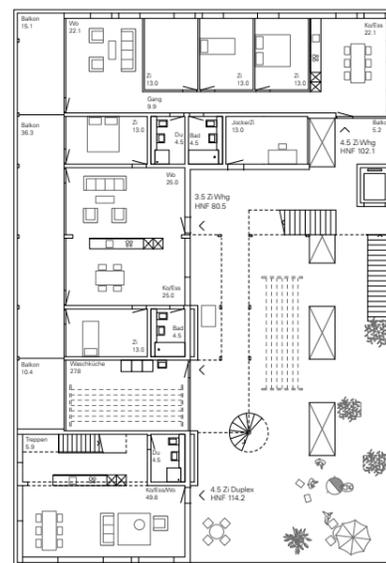




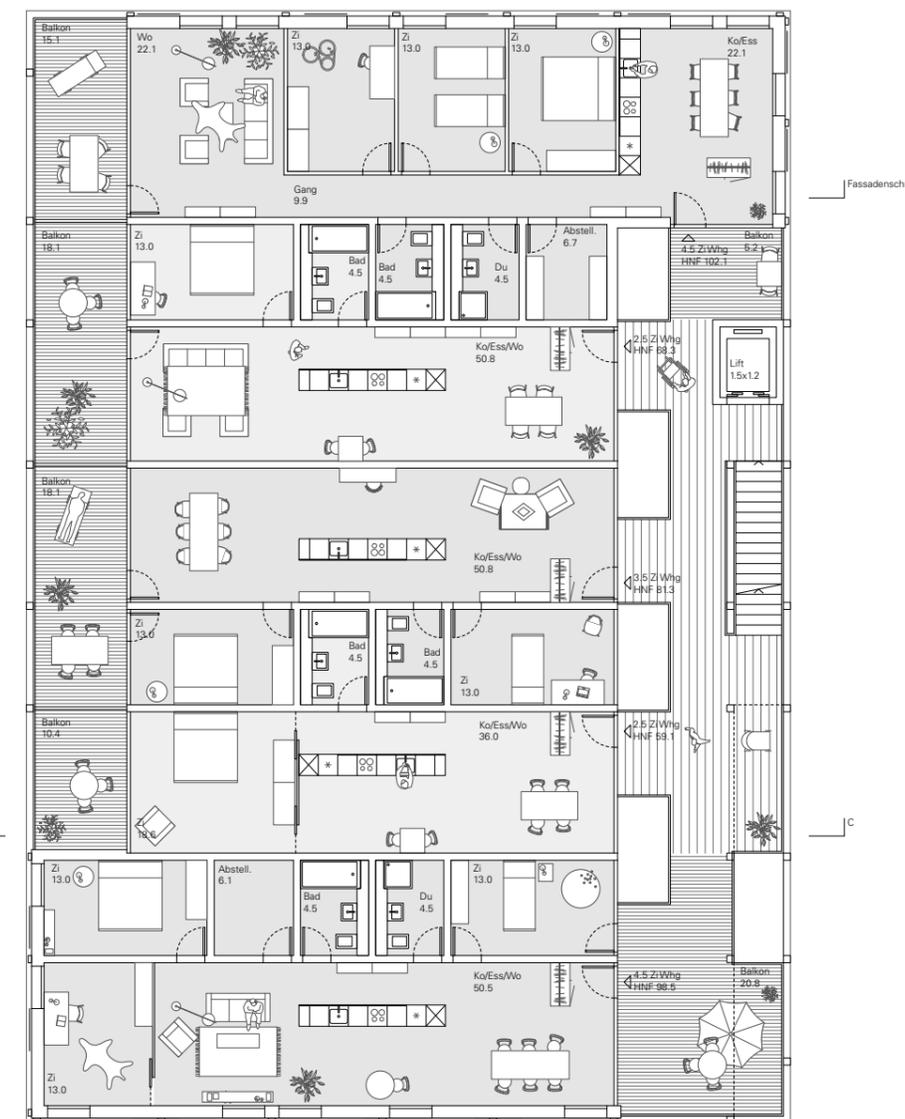
Grundriss 7.OG



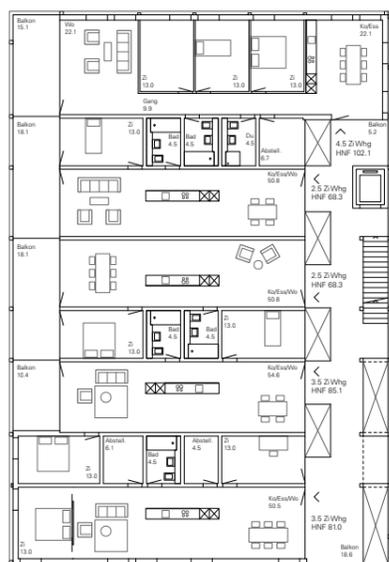
Grundriss 6.OG



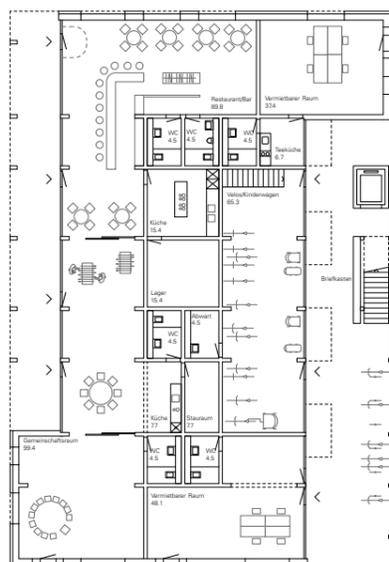
Grundriss 5.OG



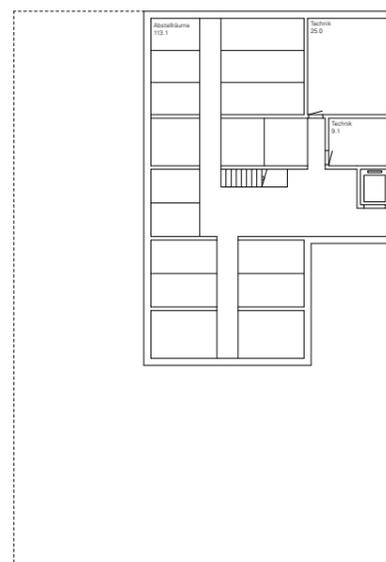
Grundriss 1./3. M 1/100



Grundriss 2./4.OG



Grundriss EG



Grundriss UG

Grundrisse M 1/200

Wohnungsspiegel:  
 8 x 2.5 Zimmerwohnungen  
 9 x 3.5 Zimmerwohnungen  
 11 x 4.5 Zimmerwohnungen

Total: 28 Wohnungen



Schaltschichten

möglicher Wohnungsmix

### **Team W2H Architekten**

Fachbereich Architektur	W2H Architeketen AG, Bern <ul style="list-style-type: none"><li>– Andreas Herzog</li><li>– Andreas Wenger</li><li>– Adrian Habegger</li><li>– Kerstin Löffel</li><li>– Thomas Feider</li></ul>
Fachbereich Landschaftsarchitektur	Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG <ul style="list-style-type: none"><li>– Hans Klötzli</li><li>– Hannes Zeltner</li></ul>
Fachbereich Haustechnik	Grünig und Partner, Bern Liebefeld <ul style="list-style-type: none"><li>– Thomas Grünig</li></ul>
Fachbereich Statik	Weber + Brönnimann AG, Bern <ul style="list-style-type: none"><li>– Matthias Lüthi</li></ul>
Fachbereich Holzbau	Holzprojekt Ingenieure und Planer, Bern <ul style="list-style-type: none"><li>– Pius Renggli</li><li>– Tobias Haldimann</li></ul>

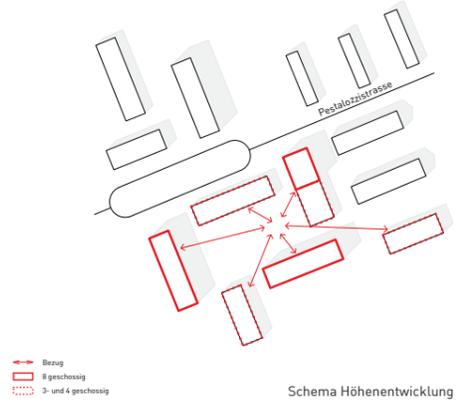
# für d'Elise

„Für Elise“ ist ein bekanntes Klavierstück von Ludwig van Beethoven aus dem Jahre 1810. Das Besondere: es ist im 3/8-Takt notiert und noch heute ist unklar, wer Elise war und wie genau die Widmung des Stücks zu deuten ist.

## Erweitern im 3/8-Takt

Die Überbauung Nünönen/Schönau ordnet sich in einem klaren orthogonalen Muster. Bereits heute nimmt das Gebäude an der Pestalozzistrasse 95 eine Sonderstellung ein: als einziges eingeschossiges Gebäude beinhaltet es eine gewerbliche Nutzung. Allerdings vermag es weder städtebaulich noch architektonisch das Quartier positiv zu prägen und identifikationsstiftend zu wirken.

Das neue Volumen spielt mit den vorhandenen Gebäuden und Strukturen. Es ordnet sich dem orthogonalen Muster unter, variiert jedoch seine Gebäudehöhe mit drei und acht Geschossen. Die acht Geschosse an der Pestalozzistrasse bilden einen neuen, gut erkennbaren Zugang zur Überbauung. Das Volumen markiert die gewünschte Präsenz im Quartier. Im Innern der Siedlung nehmen die drei Neubau-Geschosse die Massstäblichkeit der Bestandesbauten auf. Das Neubauvolumen tritt so in Dialog mit den bestehenden Bauten, insbesondere schlägt der Neubau eine Brücke vom Haus 107-111 zum etwas abgehängten Haus 91-93 und bindet es so in die Gesamtüberbauung ein.

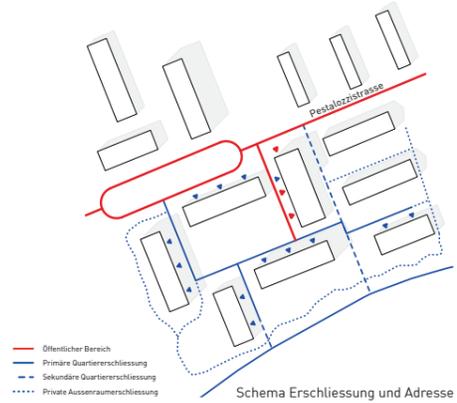


## Einbindung und Vernetzung im Quartier

Der neue Zugang führt von der Pestalozzistrasse (mit Besucherparkplätzen und Bushaltestelle) als öffentlicher Zugang zur Überbauung. Zusätzlich strahlt die zur Pestalozzistrasse orientierte Gewerbefläche im Kopf des Neubaus Öffentlichkeit aus. Im nördlichen Bereich an der Pestalozzistrasse liegen Veloverleihstation, Unterflurcontaineranlage und 5 Besucherparkplätze.

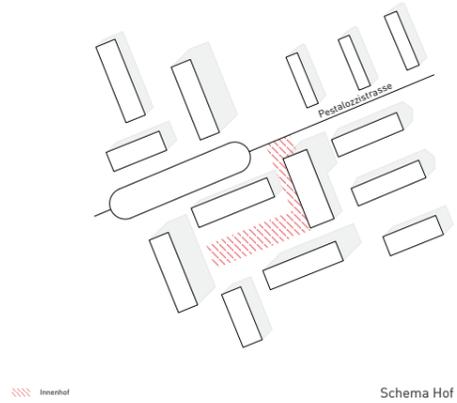
Auf der Westseite des Neubaus, entlang der Dienstleistungs- und Gewerbefläche und dem Eingang zu den Wohnungen, führt der Weg zum neuen Platz. Die westliche Vorzone dient als Aussenraum für Gemeinschaftsraum, Bistro und Kita. Das Bistro ist zum Platz hin orientiert und profitiert von einer guten Besonnung und der Neugestaltung des Hofes.

Auf der Ostseite wird aus der heutigen Erschliessung eine Nebenerschliessung, welche den Langsamverkehr im Quartier vernetzt und den Neubau einbindet. Zusätzlich dient diese Erschliessung als Anlieferung, als Nebeneingang der Nutzungen im Erdgeschoss und als rückwärtiger Eingang für die Bewohner. Veloabstellplätze befinden sich gedeckt unter dem Laubengang. Die vorhandenen gedeckten Veloabstellplätze auf dem Areal werden zu grösseren Einheiten zusammengefasst.



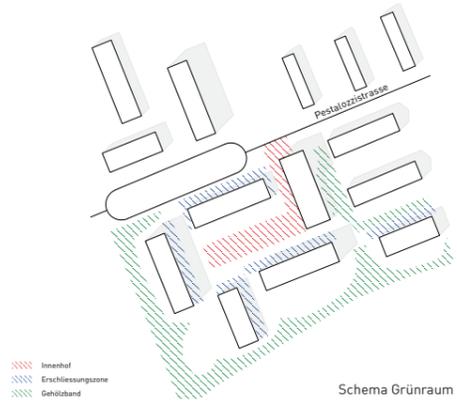
## Vom Parkplatz zum Hof für alle

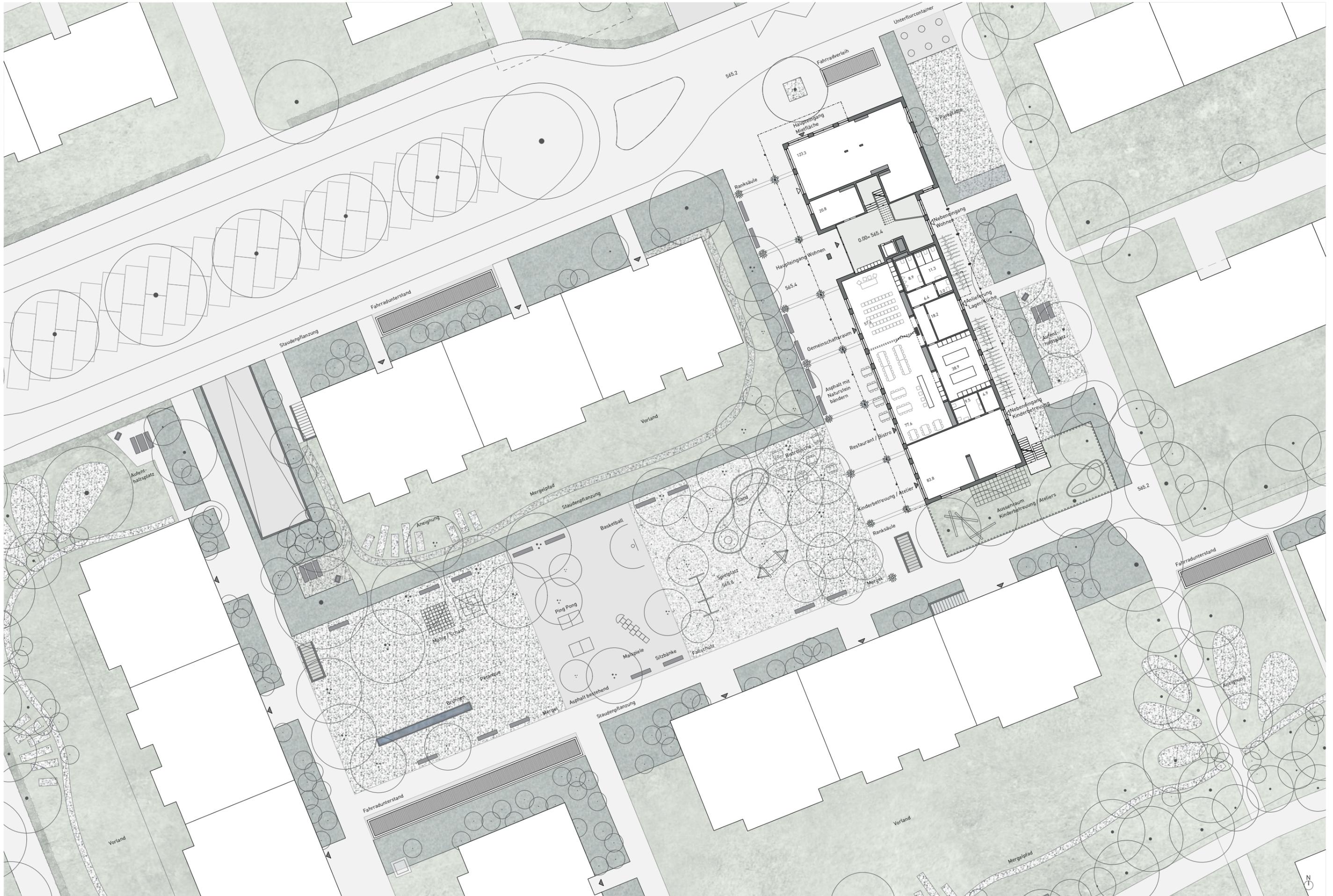
Die heute offene und mit Parkplätzen belegte Fläche wird zum Siedlungstreff umfunktionierte: Im Osten liegt ein Mergelplatz mit Bestuhlung und angrenzendem Spielplatz für kleinere Kinder mit Sandkasten, Schaukeln und Klettergeräten. Dieser Bereich liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Kita und Bistro und wird von diesen mitbenutzt. Mittig bleibt der bestehende Asphalt des Parkplatzes erhalten. Hier werden Bewegungsspiele für ältere Kinder und Jugendliche angeboten, wie Basketball, Tischtennis, Slackline und dergleichen. Im westlichen Teil liegen die Bereiche für ruhigere Spiele wie Mühle und Schach. Die offenen Mergel- und Asphaltflächen bieten Platz für Pétanque, Siedlungsanlässe wie Feste, Kino u.dgl. Die vorhandenen Spielgeräte werden in dieses Konzept integriert. Mehrstämmige Heister spenden partiell Schatten und schützen vor Einsicht. Ein Brunnen bietet Erfrischung und Kühlung, die öffentliche Vorbereiche des Neubaus werden mit Natursteinbändern und Ranksäulen aufgewertet: Es entsteht ein angenehmes Aufenthaltsklima.



## Die grosszügigen Flächen nutzen statt nur unterhalten

Dem peripheren Gehölzband folgend wird ein geschwungener Mergelweg gelegt. Er erschliesst die als Aneignungsflächen gedachten Bereiche und integriert die bereits vorhandenen Grillplätze in ein Gesamtsystem. In den Aneignungsflächen können die Bewohner Gemüse anpflanzen, Blumen anziehen, Beerengerüste erstellen, ein Schildkrötengehege bauen, Flächen mit Wildbienen- und Schmetterlingspflanzen ansäen, ein Bienenhotel aufstellen und betreuen. Die Spielregeln zur Nutzung der Aneignungsflächen und deren Perimeter werden von der Bau- und Wohngenossenschaft festgelegt, dies kann auch partizipativ mit den Mietern erfolgen. Die nicht durch Aneignung belegten Flächen werden vom klassischen Rasen in einen Blumenrasen umgewandelt: Der Schnittintervall wird von ca. 24 Schnitten auf 8 Schnitte pro Jahr reduziert, es erfolgt keine Düngung mehr. Damit wird der Anteil an Blumenarten zunehmen und der Unterhaltsaufwand kleiner. Mit den Aneignungsflächen und dem reduzierten Unterhalt wird die Umgebung ökologisch aufgewertet und den Bewohnern ein abwechslungsreich gestaltetes Wohnumfeld geboten. Die Bepflanzung der Vorzonen zu den Wohnbauten wird gestärkt: Durch einheitliche, rhythmisch gepflanzte Leitarten entsteht ein innerer Zusammenhang.

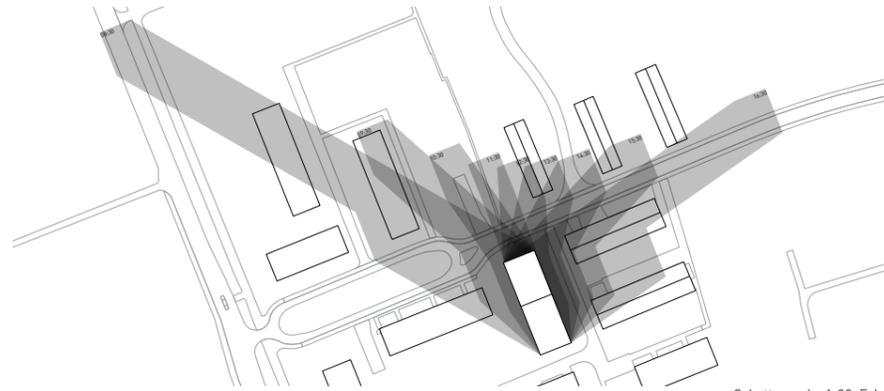




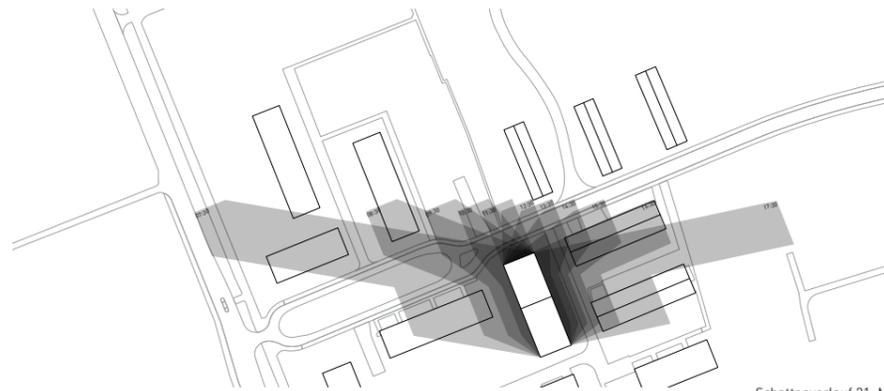


## Wo Licht ist, ist auch Schatten

Die Höhenstaffelung des Neubauvolumens ist auch von Vorteil für die beiden Nachbarsbauten im Nordosten. Ein in der Volumetrie vergleichbarer, fünfgeschossiger Neubau würde die beiden Wohnbauten, insbesondere an deren Südseiten, länger beschatten als das 3/8-geschossige Neubauvolumen. Der Neubau lässt den beiden Wohnbauten zu deren Hauptseite genügend Luft und Licht.



Schattenverlauf 08. Februar



Schattenverlauf 21. März

## Gebäudeerschliessung: Punkt und Laube

Sämtliche Wohnungen sind über einen grosszügigen Eingang erschlossen. Adresse und Haupteingang liegen auf der Westseite beim Zugang zur Siedlung. Der Eingang mit Briefkasten und Abstellraum für Kinderwagen ist Treffpunkt für die Bewohner, bei Regen spielen die Kinder in der grossen Eingangshalle. Ein Zu- und Ausgang auf der Ostseite ermöglicht den Bewohnern die Durchlässigkeit zu den beiden Längsseiten. Ein Luftraum über vier Geschosse (vom 2. Obergeschoss bis ins Untergeschoss) unterstreicht die Wichtigkeit des gemeinsamen Eingangs und belichtet den Erschliessungsraum zusätzlich.

Die Wohnungsererschliessung ist ein hybrid aus Laubengang und Punkterschliessung. Ein Laubengang erschliesst die beiden ersten Wohngeschosse mit je vier Wohnungen, je zwei weitere Wohnungen liegen an der Punkterschliessung. Am Ende des Laubengangs verbindet eine Aussenstreppe diesen mit dem Aussenraum. Das interne Treppenhaus wirkt in den ersten drei Geschossen als ein erlebnisreicher Raum und reduziert sich ab dem 3. Obergeschoss zu einer effizienten Punkterschliessung. Vom 3. Obergeschoss bis zum achten Geschoss führt die Punkterschliessung als Dreispänner zu weiteren 15 Wohnungen.

Die Reduktion auf eine gemeinsame Erschliessung für die 27 Wohnungen fördert die Begegnung und die Kommunikation untereinander und lässt eine grosszügige Eingangshalle zu. Die Unterhaltskosten für einen Lift werden durch die 27 Wohnungen getragen und sind so minimal gehalten. Die unterschiedlichen Erschliessungstypen erzeugen zudem unterschiedliche Wohnungstypen, was die Vielfalt der Wohnungen fördert.

## Kenndaten

Geschossfläche oberirdisch GfO 4'259.5 m<sup>2</sup>

Hauptnutzfläche HNF 2'723.5 m<sup>2</sup>

HNF Wohnen 2'254.5 m<sup>2</sup>

HNF Atelier/Büro 41.5 m<sup>2</sup>

HNF Gewerbe 427.0 m<sup>2</sup>

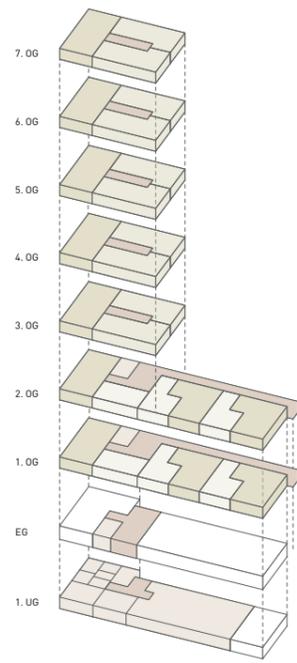
## Wohnungsspiegel:

6 x 2.5-Zimmer Wohnung 56.4-63.6 m<sup>2</sup> 22 %

10 x 3.5-lopt. 4-Zimmer Wohnung 82.5-83.7 m<sup>2</sup> 37 %

11 x 4.5-Zimmer Wohnung 96.2-96.9 m<sup>2</sup> 41 %

Insgesamt 27 Wohnungen



Schema Nutzungsverteilung



Westansicht, zum Hof 1:200



Ostansicht 1:200



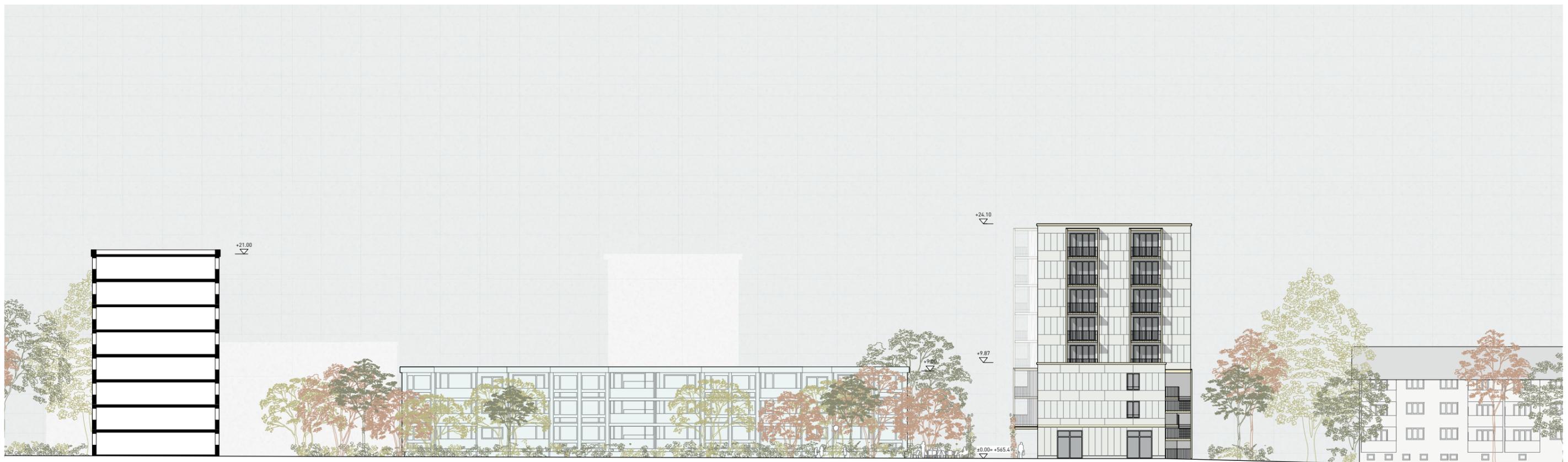
Querschnitt A-A 1:200



Querschnitt B-B 1:200



Nordansicht, zur Pestalozzistrasse 1:200



Südansicht 1:200

## Grundrissorganisation und Nutzung: Flexibel, lebendig und vielfältig

Die Reduktion auf einen Erschliessungskern erlaubt im Erdgeschoss eine sehr hohe räumliche Flexibilität, für die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss. Einzig die Fläche im Kopfbau ist begrenzt. Denkbar ist hier eine Nutzung, welche von der guten Einsehbarkeit und von Laufkundschaft profitieren kann, wie z. B. ein Coiffeursalon oder Nutzungen aus dem Gesundheitsbereich.

Die beiden ersten Wohngeschosse sind geprägt durch die acht Laubengangwohnungen, vier Wohnungen pro Geschoss. Diese profitieren vom Durchwohnen mit Ost-West-Orientierung und von zwei Aussenräumen. Die 4.5- und 2.5-Zi-Wohnungen können durch ein Schtaltzimmer auch als zwei 3.5-Zi-Wohnungen genutzt werden. Der Küchenkern kann durch Schiebetüren geöffnet oder geschlossen werden, so kann die Durchlässigkeit reguliert werden. Bei Besuch kann auch der Wohnraum abgetrennt und als Gästezimmer genutzt werden.

Am Treppenhaus angegliedert ist jeweils ein nutzungsflexibler, gut beleuchteter Raum von rund 20 m<sup>2</sup>. Dieser kann von Mietern als Atelier oder als Coworking-Space genutzt werden. Die Anbindung an eine Steigzone ermöglicht auch den Einbau eines Bades und so die Nutzung als Gästezimmer für Besucher. Durch den laubengangseitigen Eingang könnten diese beiden Räume allen Mietern der Überbauung zur Verfügung stehen.

Die Wohnungen des Kopfbaus zeichnen sich durch eine zwei- oder dreiseitige Orientierung aus. Die beiden grosszügigen 3.5-Zi-Wohnungen lassen sich mit wenig Aufwand zu einer kompakten 4-Zi-Wohnung verdichten. Dies auch nach Fertigstellung und Bezug, beispielsweise bei einer Veränderung der familiären Situation. Denkbar ist diese Grundrissvariante auch als WG-Wohnung, bei welcher der allgemeine Wohnraum reduziert ist bzw. sich auf Essen und Küche konzentriert.

Im Untergeschoss befindet sich ans Treppenhaus anschliessende, über den Luftraum, mittels grossem Fenster natürlich belichtete, grosszügige Waschküche und die dazugehörigen Trocknungsräume.

## Konstruktion und Komposition: Ökonomie, Repetition und Vielfalt

Das Gebäude ist auf zwei Rastern aufgebaut (3.90 m bei Wohnräumen und 3.25 m bei Zimmern). Die beiden Rastermasse sind wiederum ein vielfaches von 65 cm. Die klare statische Struktur mit Schotten und Stützen ermöglicht optimiert dimensionierte statische Bauteile. Die Wohnungstrennwände sind tragend und erfüllen mit 25 cm Beton die nötigen Schallschutzanforderungen. Der Treppenhaukern ist betonierte und übernimmt zusammen mit einzelnen Wandscheiben die Erdbebensicherheit. Entlang der Fassade tragen vorfabrizierte Betonstützen die Decken. Die Fassaden werden in vorfabrizierten Holzelementen ausgefacht, was die Bauzeit verkürzt. Die Vorteile von Massivbau bei Decken und Wohnungstrennwänden (Statik und Erdbebensicherheit, Speichermasse bei sommerlichem Wärmeschutz, Schallschutz im Wohnungsbau) werden bei einer solchen Hybridbauweise ebenso genutzt wie die Vorteile vom Holzbau (schnelle Bauweise durch Vorfabrikation, einfachere Erreichung des Eco-Standards durch die Verwendung von Holz, Genauigkeit und Präzision im Detail).

Die hinterlüftete und mit Faserzementplatten verkleidete Fassade gewährt eine hohe Lebensdauer bei geringem Unterhalt. Die Plattenverkleidung ist ein im Quartier vertrautes Material, welches aber in einer neuen Komposition verwendet wird. Der architektonische Ausdruck ist durch unterschiedliche Plattenformate und zwei verwendete Farbnuancen spielerischer und vielschichtiger als bei den sanierten Bestandesbauten.

Die Balkone und der Laubengang sind als selbsttragende, abgestützte Stahlbauelemente mit vorfabrizierten Betonplatten als Boden vorgesehen. Auf teure Kragplattenanschlüssen und aufwändige Abdichtungen bei Balkonplattenanschlüssen an die Fassade kann verzichtet werden.

Der architektonische Ausdruck soll einfach und ehrlich sein. Trotzdem ist das Gebäude durch seine konzeptionelle Vielfältigkeit in der Erscheinung einprägsam und spannend.

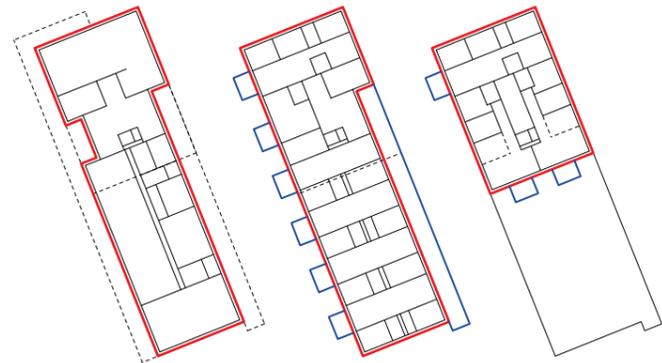
## Haustechnik: Einfache Struktur, einfache Erschliessung, ökonomische Lösung

Die klare statische Struktur ermöglicht ein einfaches Erschliessungskonzept für die Haustechnik. In jedem zweiten Raster sind Steigzonen angeordnet, welche die Küchen und Bäder erschliessen. Die Küchen und Bäder liegen beieinander, kurze Erschliessungswege garantieren kurze Warmwasser-Ausstosszeiten.

Der Minergie-P-Eco-Standard bedingt den Einbau einer Komfortlüftung in den Wohnungen. Die Lüftungszentrale mit Monoblock/WRG ist im Untergeschoss angeordnet, nahe der Hauptsteigzone beim Liftkern für die Fortluft (FOL) über Dach. Die Aussenluft (AUL) wird auf der Nordostseite im Aussenraum bezogen. Die Hauptsteigzone für die Lüftung ist gross genug dimensioniert, um sowohl die Fortluft der Wohnungen (Annahme ca. 3'000m<sup>3</sup>), des Gewerbes (Annahme ca. 2'500m<sup>3</sup>) als auch der Küche Bistro5 (Annahme 3'000m<sup>3</sup>) aufzunehmen und abzuführen.

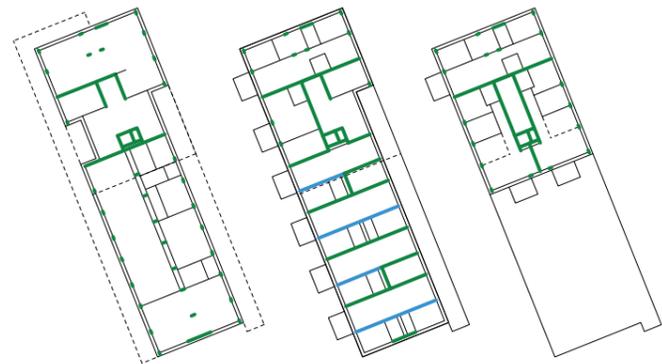
Haustechnikräume sind nahe der vertikalen Haustechnik-Haupterschliessung angeordnet und grenzen für möglichst direkte Leitungsanschlüsse an die Pestalozzistrasse. Entlang dem Keller werden die Zu- und Abluftleitungen (ZUL/ABL) horizontal zu den jeweiligen Steigzonen geführt. Die Grundrisse erlauben es, über abgehängte Decken in den Bädern alle Räume mit Zuluft zu erschliessen und die Abluft von Bad und Korridor abzuführen. Auf Einlagen von Lüftungsleitungen in den Betondecken kann somit in der Regel verzichtet werden. Die möglichst wirtschaftliche Deckendimension wird durch die Statik, nicht durch die Einlagen bestimmt und die Leitungen sind für Revision und Unterhalt zugänglich.

Der Einsatz von Solarpanels auf dem Hauptdach ergänzt die Warmwasserproduktion. Der Einsatz einer PV-Anlage in Kombination mit einer Eigenverbrauchsgemeinschaft ist inzwischen gesetzlich geregelt und möglich, wirtschaftlich umsetzbar und deshalb zu prüfen.



- Kompakte Gebäudehülle
- Vorgestellte Balkone bzw. Laubengang

Schema kompakte Gebäudehülle



- Beton tragend
- Backstein tragend

Schema Tragstruktur



- Steigzone
- Zuluft
- Abluft

Schema Haustechnik

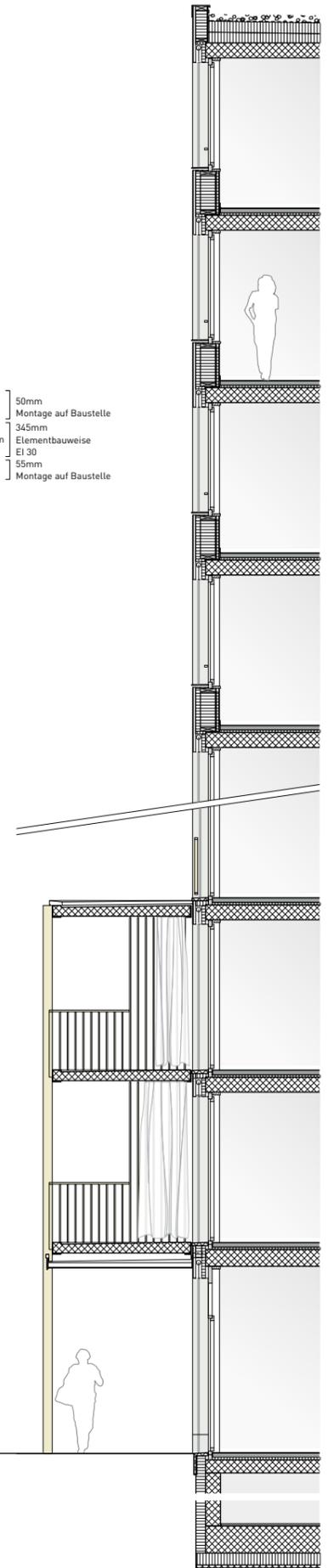


**Extensive Begrünung 110mm**  
 Vlies  
 Bituminöse Abdichtungsbahn mehrlagig 10mm  
 Dämmung EPS 180mm  
 Gefälldämmung EPS 60-180mm  
 Dampfbremse 5mm  
 Betondecke 250mm

**Faserzementplatte 8mm**  
 Hinterlüftung 42mm  
 Wasserdichtigkeitsschicht  
 Lattung C24 60/80 /Steinwolldämmung 80mm  
 Ständerkonstruktion C24 80/250 Steinwolldämmung 250mm  
 OSB-3 Platte luftdicht abgeklebt 15mm  
 Installationsraum / Steinwolldämmung 40mm  
 Gipsfaserplatte 15mm

50mm Montage auf Baustelle  
 345mm Elementbauweise  
 EI 30  
 55mm Montage auf Baustelle

**Bodenbelag 10mm**  
 Unterlagsboden/Bodenheizung 70mm  
 Trennlage  
 Trittschalldämmung 20mm  
 Wärmedämmung 20mm  
 Betondecke 250mm (Decke über EG 280mm)



Konstruktionsschnitt 1:50