



## Impressum

---

*Herausgeber:* Planungsamt der Stadt Thun

*Verfasser, Bearbeitung:* Futurafrosch GmbH, Zürich  
Kornelia Gysel, Sabine Frei, Christina Haas

*Projektteam:* Markus Däppen, Beauftragter für Städtebau, Stadt Thun (Projektleiter)  
Christoph Diez, Planungsamt, Stadt Thun  
Philippe Haerberli, Abteilung Stadtmarketing, Stadt Thun  
Thomas Jenne, Planungsamt, Stadt Thun  
Roland Trachsel, Amt für Stadtliegenschaften, Stadt Thun

*Datum:* Entwurf, 4. Mai 2015

## **Das Wohnquintett.**

**Eine Innovationsmethode für nachhaltige  
Wohnungsbaustrategien in Thun und überall**

**Objekt:**

Wohnstrategie Thun

Teilprojekt 4:

Neue Wohnformen / Nachhaltiges Wohnen

**Auftraggeber:**

Planungsamt, Stadt Thun

Thomas Jenne

Markus Däppen

**Projektverfasser:**

Futurafrosch GmbH

Sabine Frei

Kornelia Gysel

Christina Haas

**Schlussbericht:**

Stand 04.05.2015

# **futurafrosch**

Zentralstrasse 47

8003 Zürich

T: +41 44 450 19 46

M: [info@futurafrosch.org](mailto:info@futurafrosch.org)

[www.futurafrosch.org](http://www.futurafrosch.org)

*Der vorliegende Bericht dokumentiert die im Rahmen der Studie «Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 4» erarbeiteten Überlegungen.*

*Die dabei entstandenen Resultate - namentlich der Prototyp des Wohnquintetts und die beiden Projektthesen - sind als Dokumentation von Gedankengängen, entwerferische Recherchen und zur konzeptionellen Umsetzung der diskutierten Methode entstanden.*

*Das Urheberrecht verbleibt bei Futurafrosch. Das Nutzungsrecht durch die Stadt Thun ist im Rahmen der Wohnstrategie gegeben und durch das vereinbarte Honorar abgegolten.*

*Die Auftragnehmerin Futurafrosch GmbH räumt der Auftraggeberin Stadt Thun das nicht exklusive Recht ein, die im vorliegenden Bericht beschriebene Methode in künftigen Wohnbauprojekten sowie der Stadtentwicklung generell frei anzuwenden und in diesem Kontext zu veröffentlichen, unter Nennung der Urheberin.*

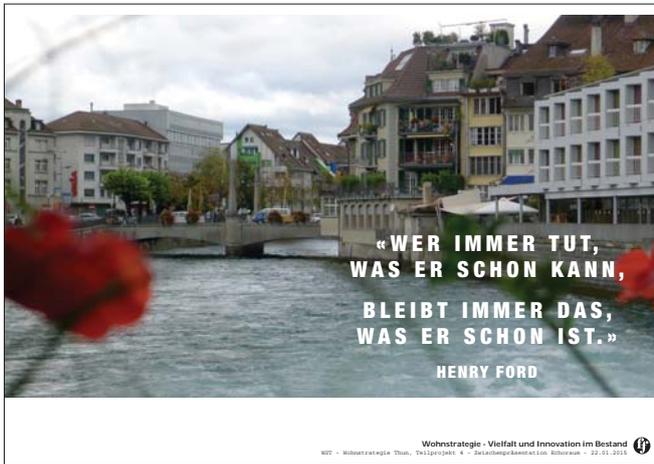
*Die Rechte am Wohnquintett als eigenständiges Produkt verbleiben bei der Futurafrosch GmbH. Dies gilt insbesondere auch bezüglich einer möglichen Herstellung, des Vertriebs und der weiteren Bearbeitung.*

*Eine Verwendung der Projektthesen bezüglich einer allfälligen Projektentwicklung, Vertiefung oder Weiterbearbeitung durch das Planungsamt Thun oder Drittpersonen wird ausdrücklich vorbehalten. Die Übertragung der Nutzungsrechte der Projektthesen auf die Stadt Thun oder Dritte, sowie eine allfällige weiterführende Projektierung durch Futurafrosch im Auftrag der Stadt Thun, bedarf einer separaten Vereinbarung im Einzelfall.*

## Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	3
2. Überblick	5
2.1 Aufgabenstellung	
2.2 Ausgangslage	
2.3 Projektschritte	
2.4 Resultat	
3. Fazit und Empfehlungen Futurafrosch GmbH	9
3.1 Inhaltliche Beobachtungen	
3.1 Projektspezifische Überlegungen	
3.1 Strategische Massnahmen	
4. Projektstudie Teil I: Eine Innovationsmethode für Thun und überall	11
4.1 Prozesse statt Projekte	
4.2 Das Wohnquintett: Bestandteile und Regeln	
4.3 Das Wohnquintett: Potential und Anwendung	
5. Projektstudie Teil II: Recherche, Analyse, Auswertung	17
5.1 Auslegeordnung	
5.2 Exemplarische Referenzprojekte	
5.3 Analyse nach Kriterien	
5.4 Auswertung der Referenzprojekte	
6. Projektstudie Teil III: Standortbezug / Projektthesen	27
6.1 Vorbemerkungen, Einführung	
6.2 Analyse Areal	
6.3 Methodische Anwendung: Das Wohnquintett als Thesengenerator	
6.4 These A: Freiraum und Dichte	
6.4.1 Projektüberlegungen nach Kriterien	
6.4.2 Potentiale, Risiken und Nebenwirkungen	
6.5 These B: Modul und Masse	
6.5.1 Projektüberlegungen nach Kriterien	
6.5.2 Potentiale, Risiken und Nebenwirkungen	
7. Anhang	
7.1 Termine	
7.2 Übersicht verwendete Planungsgrundlagen	
7.3 Übersicht vorliegende Projektunterlagen	
7.4 Beteiligte Personen	
Beilage A: Exemplarische Referenzprojekte, Projektblätter, Format A3 Futurafrosch GmbH, 06.03.2015	
Beilage B: Exemplarische Referenzprojekte, Quartettkarten auf A3 Futurafrosch GmbH, 06.03.2015	
Beilage C: These A und These B, Projektdossiers A3 Futurafrosch GmbH, 12.04.2015	





## 1. Zusammenfassung

### Inhalt

Die vorliegende Studie «Teilprojekt 4: Neue Wohnformen, nachhaltige Wohnstrategien» bildet zusammen mit den Teilprojekten 1-3 die Grundlagenarbeit zur Erarbeitung einer Thuner Wohnstrategie. Dem Teilprojekt 4 fällt dabei die Aufgabe zu, qualitative Kriterien zu erarbeiten und Visionen zu entwickeln.

Ziel des Verfahrens ist eine Erweiterung der Perspektiven für die Entwicklung von Wohnbauprojekten in Thun. Neben der Recherche und Dokumentation von exemplarischen Referenzprojekten, wird insbesondere eine planerische Methode entwickelt, um im Einzelfall innovative Lösungen zu fördern sowie spezifische Projektideen und Anwendungsformen zu konkretisieren.

Weil Forschung und Innovationen im Wohnungsbau eine überdurchschnittliche Bereitschaft der Akteure voraussetzt, sich in einem intensiven Prozess mit der Weiterentwicklung der Stadt zu befassen, erhalten die Entscheidungsträger aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung statt einfacher Rezepte und fertigen Lösungen ein flexibles Werkzeug zur Entwicklung von innovativen Wohnbauprojekten.

Die Methode findet Gestalt im «Thuner Wohnquintett». In Anlehnung an ein bekanntes Gesellschaftsspiel, werden wesentliche Qualitäten und Erfolgsfaktoren von innovativen Wohnbauprojekten herausgefiltert und anhand von fünf Karten, respektive der fünf zuvor definierten Kriterien «Adresse», «Raumangebot», «Wohnbedürfnisse», «Aussenraum» und «Struktur», konzeptionell und atmosphärisch umschrieben. Die Kombination der Karten variiert je nach Ort, Programm und beteiligten Akteuren.

An einem konkreten Standort in Thun wird die Methode schliesslich überprüft und veranschaulicht. Für unterschiedliche Qualitäten und Erfolgsfaktoren werden zweimal fünf Karten zusammengestellt und daraus zwei Entwicklungsthesen abgeleitet, welche neben den konzeptionellen und atmosphärischen Aspekten auch quantitative Aussagen über realisierbare Nutzflächen und Bauvolumen umfassen.

*Die Erkenntnisse aus der Studie können in drei Beobachtungen zusammengefasst werden und sollen wenn immer möglich als Rahmenbedingungen von Projektentwicklungen in die Thuner Wohnstrategie einfließen:*

- *Innovative Projekte und neue Wohnformen sind immer **ganzheitlich**: Architektonisch hochwertig, städtebaulich verortet und eingebunden, sowie nachhaltig aus ökologischer, ökonomischer und vorallem auch gesellschaftlicher Sicht.*
- *Innovative Projekte und neue Wohnformen sind **vielschichtig**. Sie bilden Synergien aus präzisen Überlegungen zu den Kriterien Adresse, Raumangebot, Wohnbedürfnisse, Aussenraum und Struktur.*
- *Innovative Projekte und neue Wohnformen schaffen immer einen **Mehrwert nach Innen** (für die Bewohnerinnen und Bewohner) und einen **Mehrwert nach Aussen** (für die Nachbarschaft, das Quartier, die Stadt).*

Die Verfasserinnen der Studie empfehlen der Stadt Thun, die Verantwortung für eine zukunftsweisende Weiterentwicklung der Stadt nicht an Dritte zu delegieren, sondern aktiv mitzubestimmen und mitzutragen.

Über eine aktive Bodenpolitik, die Erarbeitung von Leitbildern, die Zusammenarbeit mit engagierten und verantwortungsvollen Bauträgern, der Initiierung von Partizipationsprozessen und Varianzverfahren wie Testplanungen und Architekturwettbewerben liegen zahlreiche Steuerungsmöglichkeiten vor, welche nach Bedarf und Bearbeitungstiefe gebietsspezifisch parallel angewendet und vorwärtsgetrieben werden können.

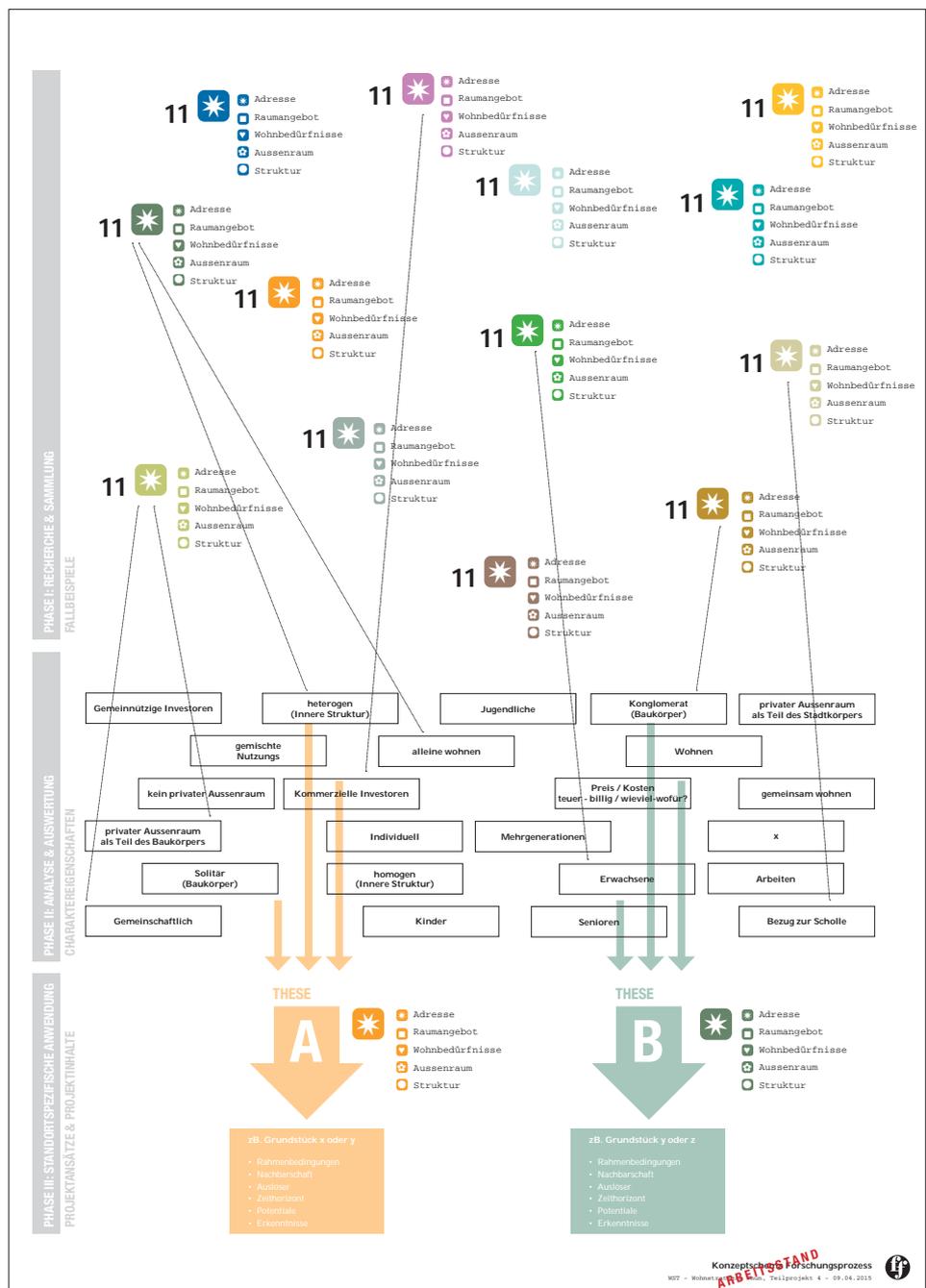
Als Arbeitsinstrument und Ausgangspunkt zur Erarbeitung von Grundlagen im Planungsprozess liegt im Sinn einer Empfehlung der Verfasser die Methode «Wohnquintett» zur prototypischen Anwendung vor.

Die Studie wurde von September 2014 bis März 2015 im Auftrag des Planungsamts der Stadt Thun durch das Büro Futurafrosch GmbH erstellt.

Der vorliegende Schlussbericht dient der inhaltlichen und formellen Zusammenfassung des gesamten Prozesses, sowie als Dokumentation der wesentlichen Diskussionen im Projektteam. Diese können jedoch in Textform nicht abschliessend und vollumfassend dokumentiert werden.

Für einen vollständigen Überblick sind sämtliche Unterlagen des Verfahrens zu konsultieren. Die wesentlichen Dokumente und Pläne im Format A3 sind als Beilagen zum Bericht verfügbar.

Ein Verzeichnis der als Arbeitsgrundlagen verwendeten Unterlagen findet sich im Anhang.



## 2. Überblick

### 2.1 Aufgabenstellung

Gestützt auf die Strategie Stadtentwicklung (insbesondere die Teilstrategie 1 „Attraktives Wohnen fördern“) erteilt der Gemeinderat dem Planungsamt den Auftrag, das Vorgehen für die Erarbeitung und Umsetzung einer Thuner Wohnstrategie aufzuzeigen. Mit einer städtischen Wohnstrategie soll das Wohnungsangebot innerhalb der Stadt Thun durch den Gemeinderat im Rahmen seines Handlungsspielraums in die erwünschte Richtung gesteuert werden können. Gleichzeitig bildet die Wohnstrategie eine wichtige Grundlage für die nächste Revision der baurechtlichen Grundordnung.

Die Erarbeitung der Grundlagen für die Wohnstrategie erfolgt in Teilprojekten:

- TP 1: Wohnungsangebot, Qualität und Quantität
- TP 2: Wohnbaugenossenschaften
- TP 3: Wohnbauareale Potenzial
- TP 4: Neue Wohnformen, nachhaltiges Wohnen

Dem Teilprojekt 4 kommt dabei die Funktion zu, externes Wissen zusammenzutragen im Hinblick auf Entwicklungsschritte in der Stadt Thun.

Die Aufgabenstellung nennt als explizite Ziele das «Schaffen eines Überblicks über aktuelle Beispiele zukunftsweisender Wohnformen („Wohnexperimente“) in der Schweiz und im nahen Umland» sowie «Recherche zum Grad der Urbanität, zur Art der Lebensweise und zu den verschiedenen Dimensionen der Nachhaltigkeit».

Die Recherche nicht nur zu dokumentieren, sondern im Sinn einer Methode nutzbar zu machen für zahlreiche Aufgabenstellungen, bildet die hauptsächliche Herausforderung. Erst durch den gezielten Einsatz des erworbenen Wissens steht ein Mittel zur Verfügung, um die nüchternen Resultate anderer Teilprojekte und früherer Studien zu übersetzen im Hinblick auf mögliche Thesen und Visionen für die Entwicklung des Siedlungskörpers.

Das Teilprojekt 4 fokussiert auf qualitative Aspekte und strategische Ansätze. Gestützt auf die Erkenntnisse aus den früheren Teilprojekten, sowie auf die fundierte Analyse von ausgewählten Referenzprojekten, werden im Rahmen der vorliegenden Studie zur Veranschaulichung zwei inhaltliche Entwurfsthese erarbeitet. Diese stehen exemplarisch für die Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnstadt Thun.

Eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema «Wohnen» kann dazu führen, dass gewisse Ziele der Strategie zur Stadtentwicklung unter neuen Erkenntnissen betrachtet, überprüft oder allenfalls im Sinne einer Rückkoppelung angepasst werden müssen. Die vorliegende Arbeit dient dabei insbesondere als Denkanlass für die Entwicklung von Prioritäten, Methoden und Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige, nachhaltige und attraktive Wohnstadt Thun.

## 2.2 Ausgangslage

Das städtische Thun konzentriert sich weitgehend auf die Altstadt, die Zentrumsgebiete und einige wenige Strassenzüge südwestlich des Bahnhofes. Die Stadt präsentiert sich als Kleinstadt mit Zentrumsfunktion, zahlreiche attraktive Angebote werden in kleinem Umkreis vereint. Das Zentrum wird allseits ergänzt mit stark durchgrünten Wohnlagen.

Der weiträumige Siedlungsteppich in der Ebene, sowie die Bebauung am Hang haben einen suburbanen Charakter, sind am Rand gar sehr ländlich geprägt. Gleichzeitig ist aus allen Quartieren das Zentrum innert kürzester Zeit erreichbar.

Auffällig ist eine bemerkenswerte Heterogenität der Strukturen. Verschiedene Systeme und Typologien treffen aufeinander, die Koexistenz verschiedener Baualter, Massstäblichkeiten und Funktionen erscheint stellenweise als attraktive Durchmischung und andernorts als Zäsuren im Siedlungskörper.

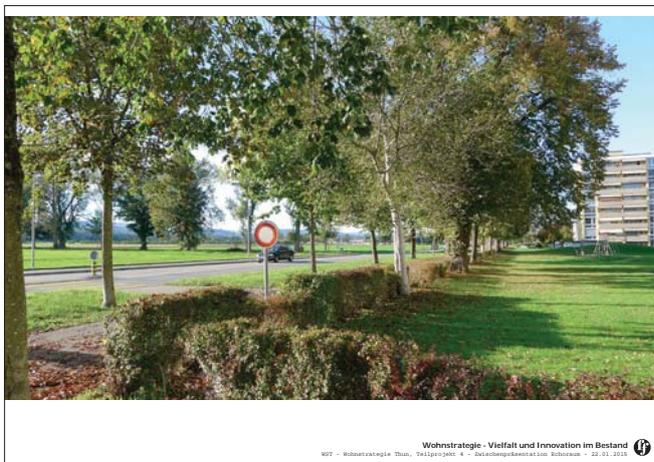
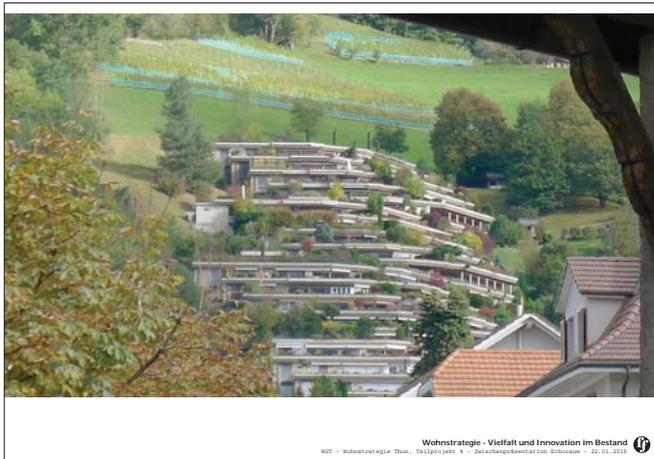
Gerade diese Vielfalt, sowie der Bedarf nach einer behutsamen inneren Verdichtung erlauben die Annahme, dass die Stadt Thun über grosses Potential verfügt als Standort für hochwertigen Wohnraum im städtischen Kontext - auch und nicht ausschliesslich für neue Wohnformen und nachhaltige Projekte.

Die Erneuerung der Bausubstanz und die Ergänzung der Lücken im Siedlungsgebiet bieten die Chance einer Entwicklung hin zu einem urbanisierten, dichten Siedlungskörper mit präzis formulierten Rändern und innerer Qualität.

Um die Entwicklung des regionalen Zentrums Thun in der erweiterten Innenstadt und den einzelnen Quartieren zu einem urbanisierten dichten Siedlungskörper zu stärken, ist ein behutsamer Veränderungsprozess einzuleiten. Damit unmittelbar verbunden sind Wechsel in den baulichen Typologien, aber auch in der Bevölkerungsstruktur und dem Raumangebot.

Umgekehrt stehen die Erkenntnisse im Raum, dass die Attraktivität der Stadt Thun als Wohnstandort für spezifische Bevölkerungsgruppen wie Familien mit Kindern, junge Erwachsene und die wachsende Gruppe der Senioren verbessert werden soll. Diese Bedürfnisse bedingen eine Veränderung der Bau- und Quartierstruktur.

Die in dieser Ausgangslage vorhandenen Synergien aufzuspüren und aufzuzeigen, bildet den Kern der Aufgabe im Teilprojekt 4.





## 2.3 Projektschritte

Die Arbeit im Teilprojekt 4 gliedert sich grob in drei Phasen:

### *Recherche, Analyse und Auswertung*

Nach einer grossangelegten Auslegeordnung und nicht abschliessenden Recherche, liegt eine Liste von Projekten vor, welche alle in ihrer Zeit und in ihrem Kontext als herausragende Beispiele innovativer Wohnkonzepte gelten können.

Zusammengetragen und ausgesucht im Hinblick auf die Aufgabenstellung in Thun, bilden diese dreizehn exemplarischen Projekte das Forschungsfeld und den Diskussionsstoff für die Studie.



### *Entwicklung einer Methode*

Die Aufgabenstellung «Neue Wohnformen/ nachhaltige Wohnformen» impliziert einen hohen Innovationsgrad und zukunftsgerichtete Vorschläge.

Die Architektur- und Städtebaugeschichte zeigt, dass Innovation im Wohnungsbau - unabhängig von Epochen und Baustilen - hauptsächlich in der neuen Verknüpfung von bereits bekannten Versatzstücken und Mustern liegt, während komplett losgelöste Projektvorschläge schnell veralten. Im Hinblick auf langfristige (und wahrhaft nachhaltige) Anwendungsmöglichkeiten, wird im Rahmen der Studie der Fokus von Projektvorschlägen auf Prozessvorschläge verschoben. Die Entwicklung einer anwendungsspezifischen Methode als standortunabhängiges Werkzeug steht dabei im Vordergrund.

Das Produkt eines durchaus ernstgemeinten Spiels namens «Wohnquintett» illustriert die vielfältigen Inhalte und die Kombinationsmöglichkeiten in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau. Die Methode soll die dynamische Prozesse in komplexen Ausgangslagen fördern und eine fundierte Qualitätssicherung je nach Zugriff auf das Projekt und jeweilige Eingriffstiefe ermöglichen.



### *Projektthesen*

Abgeleitet aus den Erkenntnissen der vorgängigen Teilprojekte und in Anwendung der entwickelten Methode, werden zur Veranschaulichung zwei exemplarische Projektthesen abgeleitet.

Jede Projektvariante zeigt eine mögliche Strategie auf zur Umsetzung eines innovativen Wohnbauprojekts. Dank der doppelten Anwendung auf dem selben Grundstück zeigt sich ein breites Spektrum an Lösungsmöglichkeiten. Dadurch kann der breite Spielraum illustriert werden, welcher sich in der Interpretation eines Standorts je nach Rahmenbedingungen ergeben kann.

Dabei gilt es festzuhalten, dass nicht die eine These besser und die andere schlechter ausfällt. Relevant für überzeugende Strategien ist vielmehr die seriöse Abklärung der Bedürfnisse aller Akteure, die vollständige Betrachtung der Inhalte und eine folgerichtige Kombinatorik in der Umsetzung der Argumente.

## 2.4 Resultat

Als Resultat des Teilprojekts 4 stehen zwei Produkte im Fokus:

Das Wohnquintett ...

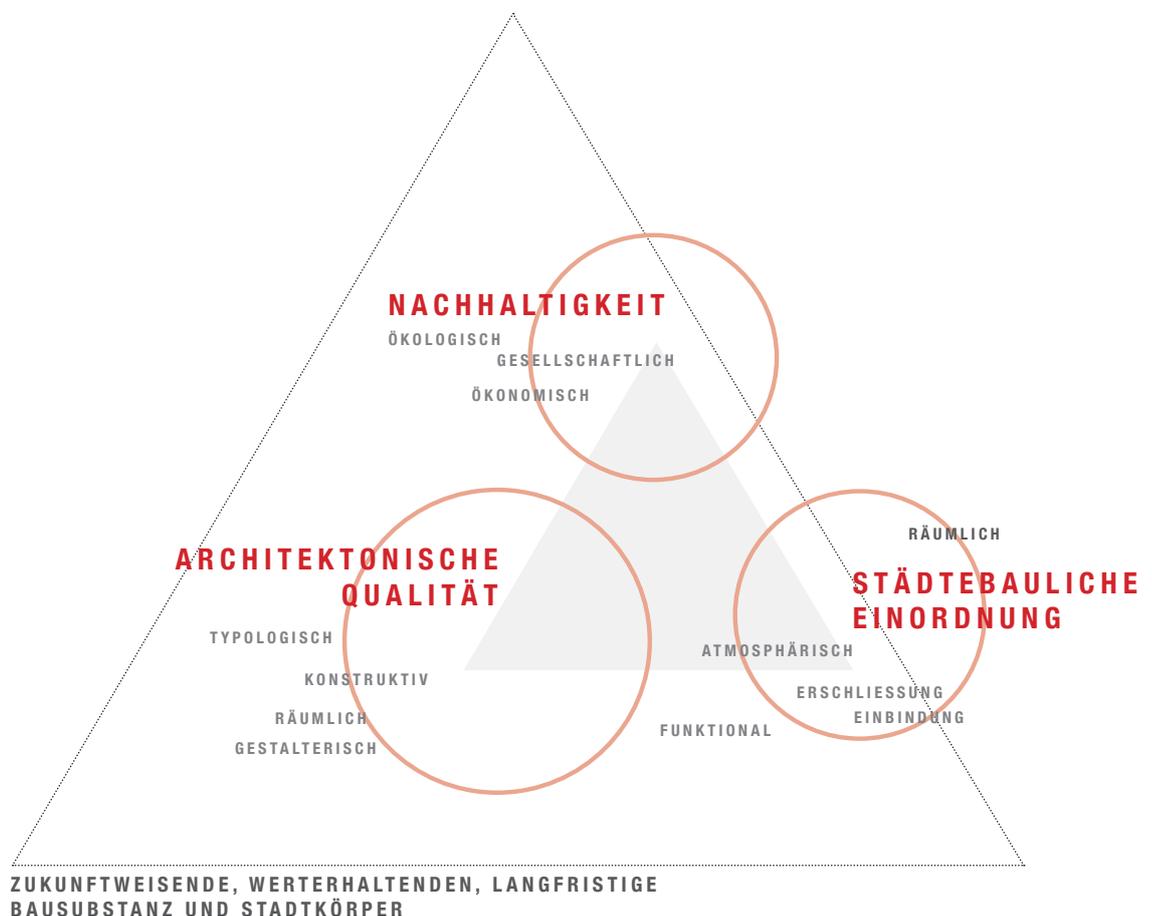
... als Wissensspeicher und Methode in der Prozesssteuerung hin zur Innovation und als Qualitätssicherung in zukünftigen Wohnbauprojekten.

Zwei Projektthesen ...

... als exemplarische Anwendungsbeispiele und mögliche Szenarien von neuen Wohnformen und nachhaltigen Entwicklungsstrategien.

*Abschliessend können die Erkenntnisse aus der Studie in drei Beobachtungen zusammengefasst werden.*

- *Innovative Projekte und neue Wohnformen sind immer ganzheitlich. Sie sind architektonisch hochwertig, städtebaulich verortet und eingebunden, sowie nachhaltig aus ökologischer, ökonomischer und vor allem auch gesellschaftlicher Sicht.*
- *Innovative Projekte und neue Wohnformen sind vielschichtig. Sie bilden Synergien aus präzisen Überlegungen zu den Kriterien Adresse, Raumangebot, Wohnbedürfnisse, Aussenraum und Struktur.*
- *Innovative Projekte und neue Wohnformen schaffen immer einen Mehrwert nach Innen (für die Bewohnerinnen und Bewohner) und einen Mehrwert nach aussen (für die Nachbarschaft, das Quartier, die Stadt).*





### 3. Fazit und Empfehlungen Futurafrosch GmbH

#### 3.1 Inhaltliche Beobachtungen

*Innovative Projekte und neue Wohnformen sind immer ganzheitlich. Sie sind architektonisch hochwertig, städtebaulich verortet und eingebunden, sowie nachhaltig aus ökologischer, ökonomischer und vor allem auch gesellschaftlicher Sicht.*

Sogenannte «Leuchtturmprojekte» als einzelne herausragende Exoten innerhalb eines Siedlungskörpers können dabei die Rolle von Leitmotiven («autoarm», «2000-Watt-tauglich», etc.) oder Kommunikationsinstrumenten übernehmen, dürfen in ihrer Wirksamkeit in die Breite jedoch nicht überschätzt werden. Prioritär scheint deshalb die Erarbeitung und Etablierung von Prozessen, welche generell als Steuerungsinstrumente in der Arealentwicklung und Stadterneuerung verankert werden. Die Rede ist dabei von Prozessen, welche Innovation und Sorgfalt, Urbanität und Lebensraum, Koexistenz und Aneignung fördern. Sie sichern Qualität und Dauerhaftigkeit als Grundlage für eine wahrhaftig nachhaltige Entwicklung.

Somit liegt der Fokus dieser Studie auch auf drei Bearbeitungsschwerpunkten. Während der erste Teil auf Recherche, Analyse und Auswertung von exemplarischen Referenzprojekten fokussiert, werden im zweiten Teil die Erkenntnisse aus den Referenzprojekten systematisiert und zu einer Methode für den Planungsprozess verdichtet.

*Innovative Projekte und neue Wohnformen sind vielschichtig. Sie bilden Synergien aus präzisen Überlegungen zu den Kriterien Adresse, Raumangebot, Wohnbedürfnisse, Aussenraum und Struktur.*

Grosse Priorität hatte die Entwicklung einer Methode, welche der Dynamik von Planungsprozessen, den verschiedenen Interessengruppen und den unterschiedlichen Standorten die notwendige Flexibilität in der Anwendung gegenüberstellt.

Die inhaltlich flexible Projektsteuerung eines organischen Planungs- und Entscheidungsprozesses ist eine Voraussetzung, um aus komplexen Rahmenbedingungen gute Lösungen zu entwickeln. Planerische Unsicherheiten oder abweichende Einzelinteressen der Akteure sollen dabei integriert werden in die Projektentwicklung und als Treiber für Innovation einen Mehrwert generieren, während diese in linearen Entscheidungsprozessen leider allzu häufig nur zu ungenügender Qualität oder gar zum Abbruch eines Projektes führen.

Eine weitere Voraussetzung ist die Bereitschaft aller Beteiligten, sich auf einen intensiven gemeinsamen Prozess einzulassen.

Dieser Anforderung stets aufs neue zu begegnen, und dabei auf Patentrezepte zu verzichten - welche ohnehin in der Regel eine zu kurze Halbwertszeit haben - scheint uns das wichtigste Resultat der vorliegenden Studie.

*Innovative Projekte und neue Wohnformen schaffen immer einen Mehrwert nach Innen (für die Bewohnerinnen und Bewohner) und einen Mehrwert nach aussen (für die Nachbarschaft, das Quartier, die Stadt).*

Der Nachweis wurde im dritten Teil über die standortgebundene Anwendung erbracht. Es zeigen sich unmittelbar sowohl der Einfluss des Standorts auf die Projektüberlegungen als auch der durch die vorgeschlagenen baulichen Massnahmen veränderte Stadtraum.

Mit der Gegenüberstellung von zwei möglichen Projektthesen wird aufgezeigt, dass Qualität im Einzelfall nicht an eine bestimmte Form gebunden ist. Massgebend ist vielmehr ein mehrschichtiges Konzept, welches auf einer Einzelbetrachtung der spezifischen Kriterien beruht und deren gleichzeitigen Präsenz räumlich und funktional in sich stimmig umsetzt.

Das Fazit zur Untersuchung des Areals Siegenthalergut fällt denn auch sehr allgemeingültig aus. Natürlich lässt sich vorweg nehmen, dass der Untersuchungsperimeter sicherlich über grosses Potential zur Umsetzung eines zukunftsfähigen, reichhaltigen Quartierteils verfügt. An diesem Standort kann eine Verdichtung des Stadtkörpers nach innen erfolgen, mit der Chance auf Mehrwert für Thun in vielerlei Hinsicht.

### **3.2 Projektspezifische Überlegungen**

Die wichtigsten projektspezifischen Überlegungen sind zusammenzufassen auf einer übergeordneten Ebene und stets aufs Neue anwendbar in der Analyse und Entwicklung eines Standorts. Dabei soll jedes Projekt:

#### *Potential schaffen für die Stadt*

- Volumetrische und funktionale Anbindung an den Stadtkörper sicherstellen.
- Dank Orten mit öffentlichem Charakter und punktuell städtischen Räumen das Gebiet auch für Nutzerinnen und Nutzer von ausserhalb attraktiv gestalten.
- In der Kombination von baulicher Dichte und landschaftlicher Weite eine durchgrünte Urbanität entwickeln.

#### *Potential schaffen für die Nachbarschaft*

- Adressen entlang der Strassen geben dem Quartier ein Gesicht und machen aus Erschliessungsinfrastrukturen städtische Räume.
- Die mehrfache Durchmischung der Zielgruppe (Alter, Einkommen, Kultur, Aufenthaltsdauer) verhilft zu einem lebhaften, aktiv genutzten Quartier zu verschiedenen Tages- und Jahreszeiten.
- Ein angemessener Anteil von Nicht-Wohn-Nutzungen und die Anbindung an bestehende Einkaufs- und Gewerbeinfrastrukturen steigern die Standortqualität.

#### *Potential schaffen für den Standort*

- Attraktive Orte im Stadtraum und hochwertige Gestaltung der Bauten bieten eine hohe Aufenthaltsqualität.

- Vielfältige Raumangebote für Arbeit und Freizeit halten den Lebensmittelpunkt lokal und stärken die Identifikation mit dem Ort.
- Ein differenziertes Angebot an verschiedenen Wohnungsgrössen und Wohnungstypen sichert die Durchmischung langfristig.

### **3.3 Strategische Massnahmen**

Die Wohnstrategie Thun verspricht - gerade auch auf Grund der Abstützung über alle Amtsstellen hinweg - grosses Potential zur Entwicklung und Steuerung von zukunftsfähigen Strategien. Eine sanfte Urbanisierung, sowie die langfristige Bereitstellung und Sicherung eines attraktiven Wohnumfelds, bietet für Thun die Chance als Stadt baulich dichter zu werden und dabei dennoch die Wohn- und Lebensqualität sukzessive zu verbessern.

Der kritische Pfad führt zwingendermassen über eine behutsame Entwicklung der Stadt und eine sorgfältige Qualitätssicherung in den Projekten. Eine ganzheitliche Sichtweise muss architektonische Qualität, städtebauliche Einordnung und Nachhaltigkeit als Einheit verstehen. Diese bildet die Grundlage für eine zukunftsweisende, werterhaltende Bausubstanz und langfristige Funktionalität in den Quartieren.

Sowohl die inhaltlichen als auch die methodischen Anregungen aus dem Teilprojekt 4 zielen darauf ab, langfristige Werte zu schaffen, die öffentlichen Räume zu stärken und ein dynamisches Planungsumfeld zu unterstützen. Ein Umfeld wohlbemerkt, in welchem die Stadt Thun sowohl über eine aktive Bodenpolitik, die Zusammenarbeit mit engagierten und verantwortungsvollen Bauträgern, Einbindung der Bevölkerung und qualitätssichernde Verfahren wie Partizipationsprozesse, Testplanungen und Architekturwettbewerbe als auch durch die Erarbeitung von Grundlagen wie Leitbildern oder Rahmenplänen die Verantwortung für die Entwicklung nicht an Einzelne delegiert, sondern mitbestimmt und trägt.

Wesentlich für das Verständnis der Überlegungen ist festzuhalten, dass innovative Wohnformen, und insbesondere die für deren Gelingen notwendige Qualität, in der Regel nicht über gängige Standardprozesse und (beschleunigte) Verfahren erzielt werden kann. Sie setzen im Gegenteil eine überdurchschnittliche Bereitschaft der Akteure voraus, sich in einem intensiven Planungsprozess mit der Weiterentwicklung der Stadt zu befassen.

Es bleibt zu empfehlen, den neuen Prozess (und das «Wohnquintett») auf den Arealen der Wohnstrategie anzuwenden und zu etablieren, damit sich die strategischen und praktischen Massnahmen gegenseitig befruchten und ihre volle Wirkung entfalten können.

Die Verankerung der Projektergebnisse und inhaltlichen Erkenntnisse aus dem Teilprojekt 4 in der Wohnstrategie sorgt dafür, dass diese wenn immer möglich zur Anwendung kommen und als Rahmenbedingungen in künftige Projektentwicklungen einfließen.

## 4. Projektstudie Teil I: Eine Innovationsmethode für Thun und überall

### 4.1 Prozesse statt Projekte

In die Entwicklung von Bauprojekten sind zahlreiche Akteure involviert. Dabei handelt es sich nicht nur um Eigentümer und Bauträger, sondern auch um Anwohnerinnen und Nachbarn, Bewohner und Besucherinnen, Planer und Investoren, Besitzerinnen und Nutzer, Private und die öffentliche Hand. Alle diese haben unterschiedliche Bedürfnisse und Interessen.

Eine erfolgreiche Wohnstrategie muss aus der Überlagerung der Partikularinteressen ein Potential entwickeln. Die Aufgabenstellung «Neue Wohnformen/ nachhaltige Wohnformen» impliziert deshalb einen hohen Innovationsgrad. Zukunftsgerichtete Vorschläge sollen erarbeitet und präsentiert werden.

Die Architektur- und Städtebaugeschichte zeigt jedoch, dass einzelne Projektideen grossen Wandlungen und persönlichen Vorlieben unterliegen. Im Hinblick auf langfristige (und wahrhaft nachhaltige) Anwendungsmöglichkeiten, wird im Rahmen der Studie der Fokus von Projektvorschlägen auf Prozessvorschläge verschoben. Die Entwicklung einer anwendungsspezifischen Methode als standortunabhängiges Werkzeug steht dabei im Vordergrund.

#### *Die Erfindung: Das Wohnquintett als Methode*

In Anlehnung an das traditionelle Kartenspiel «Quartett», wurde im Rahmen der Studie eine adaptierte Version des weit verbreiteten Spiels erarbeitet. Als eigenständiger methodischer Zugang in der Erfindung, Begleitung und Steuerung von Projekten, bildet das Wohnquintett die Essenz der vorliegenden Studie.

«Meist wird Quartett mit einem Paket spezieller Motivkarten gespielt, die (...) auch mit dem Ziel verbunden sind, Symbole, Zusammenhänge und Inhalte zu lernen. (...) Welche Karten jeweils zu einem Quartett gehören, wird durch Symbole oder einen Index angezeigt, so bilden z.B. die Karten E1, E2, E3 und E4 ein Quartett.» (Wikipedia)

Überliefert sind zahlreiche verschiedene Spielweisen. Gemeinsam ist diesen jedoch immer die Ausgangslage und das Ziel des Spiels:

Ausgehend von der Verfügbarkeit mindestens einer Karte einer Serie, strebt der Gewinner in der einen oder anderen Art die Vollständigkeit der Kartenserie an.

In der Übersetzung und Anwendung im Rahmen der Thuner Wohnstrategie leistet das Kartenset vielseitige Dienste als komplexer Wissensspeicher, als spielerisches Hilfsmittel, als niederschwelliges Kommunikationsinstrument, als mehrschichtige Dokumentation von Zusammenhängen und als Strukturierungssystem in vierteiligen Prozessen.

## 4.2 Das Wohnquintett: Bestandteile und Regeln

Das «Wohnquintett» bildet ein strategisches Hilfsmittel und ein methodisches Spiel im und für einen innovativen Planungsprozess.

Gegenüber dem überlieferten Kartenspiel «Quartett» leicht abgewandelte Bestandteile (eine Serie besteht aus fünf statt nur vier Karten), spezifische Inhalte der Motivkarten (jede Serie bildet eines der Referenzprojekte ab) und sinngemäss umformulierte Spielvarianten ermöglichen einen spezifischen Zugang zur Aufgabenstellung.

### Motivkarten

Als Hilfsmittel für die Analyse, werden alle Projekte in inhaltliche Einzelteile zerlegt. Jede Karte zeigt ein einzelnes Kriterium eines Gesamtprojekts.

Die fünf Kriterien «Adresse», «Raumangebot», «Wohnbedürfnisse», «Aussenraum» und «Struktur» dienen dazu, Erkenntnisse zu sichern und projektspezifische inhaltliche und strategische Abwägungen neutral zu bewerten. Unabhängig von einer eigentlichen Projektarchitektur können dadurch die gewünschten Standortqualitäten illustriert werden.

Während die Karten zu den Referenzprojekten bestehende Situationen erläutern und illustrieren, bilden die Karten zu den Thesenprojekten Absichten, Partikularinteressen und Zielformulierungen zu den einzelnen Kriterien ab.



## Wohnquintett

Ein Wohnstrategie-Spiel zur Innovation bei Wohnbauprojekten.  
In Thun und überall.

© Futurafrosch GmbH 2015



### Adresse

Die Adresse verankert das Projekt im Stadtraum. Wo stellt sich das Heimatgefühl ein? Wie kommen die Bewohner nach Hause? Eine gute Adressbildung stärkt die Identifikation mit dem Ort und stärkt den Wohnstandort nachhaltig durch gesellschaftliche Interaktion und Nachbarschaft.



### Raumangebot

Das Raumangebot kann der Nachfrage folgen oder eine Nachfrage generieren. Kann auf unterschiedliche Bedürfnisse reagiert werden? Nachhaltige Grundrisse minimieren den Flächenbedarf pro Person, sind flexibel und lassen Platz für viele Arten des Zusammenlebens und eine Aneignung in allen Lebensphasen.



### Wohnbedürfnisse

Die gesellschaftliche Struktur, die Bedürfnisse und das Zusammenleben prägen den Ort. Wie wird gelebt? Unterschiedliche Konstellationen von Gemeinschaft und Individualität, sowie die Durchmischung in Alter und Einkommen machen den Wohnstandort nachhaltig und langfristig attraktiv.



### Aussenraum

Struktur und Charakter der Freiräume sind entscheidend für die Aufenthaltsqualität und die Beziehungen zum Quartier. Sind die Räume extrovertiert oder intim, öffentlich oder privat? Nachhaltige Wohnprojekte befriedigen private Bedürfnisse und tragen gleichzeitig Verantwortung im Umgang mit dem Stadtraum.



### Struktur

Die Gesamtstruktur des Projektes wird, auch im Zusammenhang mit der Umgebung, untersucht. Wie ist das Projekt im Inneren organisiert und wie orientiert es sich nach außen? Ein nachhaltiges Projekt nimmt Bezug zu seinem Umfeld und schreibt die Siedlungsstruktur fort.

## Kartenserien

Jedes Projekt wird durch eine Serie von jeweils fünf Karten zu den Kriterien «Adresse», «Raumangebot», «Wohnbedürfnisse», «Aussenraum» und «Struktur» abgebildet.

Die Komplettierung einer Serie dient als Hilfsmittel zum Verständnis der inneren Logik eines Projekts. Das vollständige Potential der Einzelkriterien zeigt sich erst in einer stringenten, standortspezifischen Kombination der fünf Kriterien.

Zur Kontrolle der Projektschritte wird zu jedem Zeitpunkt die Vollständigkeit der Serie angestrebt. Wobei im Laufe eines Planungsprozesses durchaus Karten abgeändert, ausgetauscht, ergänzt oder neu erfunden werden können. Diese formieren sich zu einem wandelbaren Abbild eines laufenden Prozesses und dokumentieren die Rahmenbedingungen eines Projektes auch unabhängig von der Vollständigkeit oder abschliessenden Koordination einer Serie.

## Spielregeln

Der Anwendung des Kartensets sind im Grunde keine Grenzen gesetzt. Zur Erläuterung der Absicht und der Anwendungsmöglichkeiten liegt dem Kartenset allerdings eine knapp formulierte Spielanleitung bei.

Darin werden die essentiellen Resultate der Studie zu vier möglichen Spielweisen zusammengefasst. Darüber hinaus lassen sich aber natürlich auch beliebig neue Regeln ableiten und erfinden.

## Spielanleitung

Das vorliegende Kartenset dient als Methode und Qualitätssicherung für die kreative Entwicklung von Zielen in innovativen und nachhaltigen Wohnbauprojekten.

### Grundlagen

Dreizehn exemplarische Projekte werden untersucht und über fünf Schlüsselkriterien charakterisiert: \* Adresse, ■ Raumangebot, ♥ Wohnbedürfnisse, ♦ Aussenraum und ● Struktur.

### Anforderungen

Die Erfüllung von höchsten Energiestandards (2000-Watt-Gesellschaft, SIA-Effizienzpfad, reduzierte Mobilität, ...) wird hierbei, ebenso wie eine hervorragende Architektur und stadträumliche Einordnung, als Grundvoraussetzung verstanden. Diese Punkte können deswegen nicht als eigenständige Zielformulierungen dienen, sondern als übergeordnete Anforderungen nur im Zusammenspiel eines ganzheitlichen Projekts angemessen abgebildet werden.

### Prozess

Unabhängig von Standort, Akteuren und Zielgruppen kann über das zwingende Zusammenspiel und eine stimmige Interaktion der fünf Kriterien eine hohe Qualität im Hinblick auf **Architektur**, **Städtebau** und **Nachhaltigkeit** gesichert werden.

Die Umsetzung der inhaltlichen und technischen Einzelanforderungen ist implizit in den Kriterien enthalten. Die konkrete, qualitative Auseinandersetzung mit den verschiedenen Kriterien, das Zusammenspiel der Kriterien und die Verpflichtung, diese in jedem Projekt in ihrer kompletten Summe zu berücksichtigen, sichern letztlich die **Innovation**, den **Mehrwert** und die **Nachhaltigkeit**, welche sich die **Thuner Wohnstrategie** zur Aufgabe gemacht hat.

## Spielanleitung

### Spiel 01

Ziel des Spiels ist, ein bestehendes Projekt im Detail zu verstehen. Gewonnen hat, wer die 5 Kategorien \* ■ ♥ ♦ ● einer Farbe (z.B. rot - Kalkbreite) gesammelt hat.

### Spiel 02

Ziel des Spiels ist, ein Kriterium im Detail zu verstehen. Gewonnen hat, wer alle 13 Farben eines Kriteriums (z.B. Aussenraum ♦) gesammelt hat.

### Spiel 03 - für Fortgeschrittene

Ziel des Spiels ist, Leitgedanken für ein neues Projekt zu formulieren. Gewonnen hat, wer die verschiedenen Farben so geschickt kombiniert, bis zu jeder Kategorie \* ■ ♥ ♦ ● eine zufriedenstellende Karte gefunden wurde.

### Bonus «Neue Wohnformen» - für Experten

Ziel des Spiels ist, Leitgedanken für ein neues Projekt mit wegweisender Bedeutung für Thun zu formulieren. Der Bonus erhält, wer die verschiedenen Farben so geschickt kombiniert, bis zu jeder Kategorie \* ■ ♥ ♦ ● eine zufriedenstellende Karte gefunden wurde und gleichzeitig innerhalb eines Kriteriums Spezialmerkmale ausfindig macht, welche als Generatoren und Ankerkriterien zur Entwicklung von «Neuen Wohnformen» dienen. Spezialmerkmale zeichnen sich aus durch eine besonders ausgeprägte Haltung innerhalb eines Kriteriums. Die Kraft und die Einzigartigkeit des Ansatzes wird verankert im Gesamtkontext und erreicht so gleichzeitig Dynamik, Innovation, Nachhaltigkeit und Akzeptanz.

### 4.3 Das Wohnquintett: Potential und Anwendung

Das Wohnquintett dient generell als Mittel der Kommunikation in Planungsprozessen. Die Dokumentation von Inhalten in Form eines Kartenspiels weist darauf hin, dass verschiedene Formen der Anwendung möglich sind. Eine vorgängige Einigung über die Spielregeln sichert jedoch jeweils den gewünschten Rahmen.

Dabei kann die Bedeutung der Inhalte je nach Planungsphase unterschiedlich interpretiert werden. Eine nicht abschliessende Liste von Beispielen werden hier erläutert:

#### *Wohnquintett als Innovationsgenerator*

Ein verbreitetes Missverständnis geht davon aus, dass Innovation durch möglichst grossen Spielraum in der Planung entsteht. Vielmehr ist es aber so, dass nachgerade harte Rahmenbedingungen oder vermeintlich unüberwindbare Hindernisse den Nährboden bilden für kreative Lösungen.

Damit planerische Unsicherheit und die Lösung von überbestimmten Gleichungen jedoch zu Innovation führen, statt - wie leider allzu häufig - nur zu ungenügender Qualität, dient das Wohnquintett als Methode zur Prozesssteuerung, als Innovationstreiber und Qualitätssicherung.

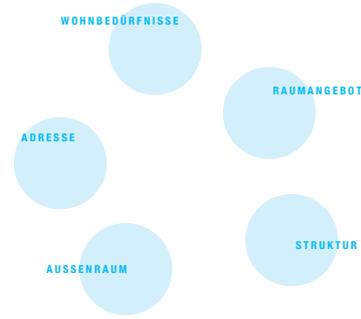
Die Einigung auf gemeinsame Spielregeln und die schrittweise Einigung auf einzelne Spielkarten kann einen Rahmen bieten für kreative Prozesse.

#### *Wohnquintett zur Zielformulierung*

Um die Rahmenbedingungen und Einzelbausteine eines Planungsprozesses zusammenzutragen, ist die angemessene Einbindung von Partikularinteressen ein wichtiger Faktor. Diese sind jedoch häufig schwierig fassbar, oder aber je nach Projektphase gar nicht bekannt.

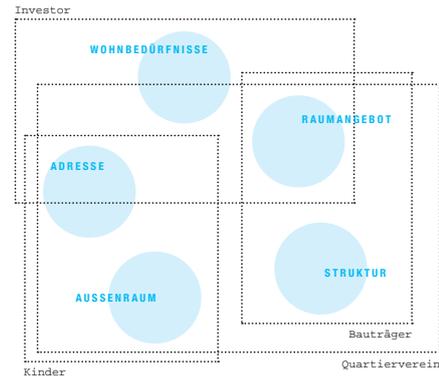
Die fünf Kriterien des Wohnquintetts ermöglichen den inhaltlichen Zugriff ausgehend von verschiedenen Standpunkten. Durch die Illustration in einzelnen Spielkarten können, losgelöst von komplexen Abhängigkeiten und einer architektonischen Gestalt, offene Ziele formuliert werden.

Die Darstellung von einzelnen Absichten auf einzelnen Spielkarten und die grosse Auslegeordnung des gesamten Kartensets kann eine Grundlage bieten für die Definition von übergeordneten Zielen.



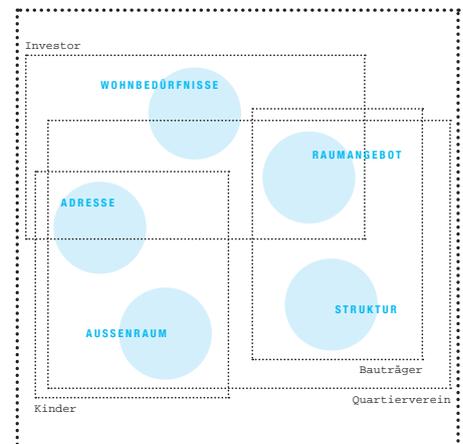
#### KOMBINATION UND KOORDINATION DER FÜNF KRITERIEN

zB. Spiel 01



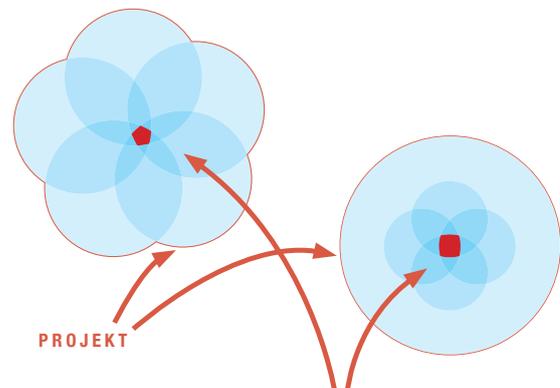
#### PARTIKULARINTERESSEN VERSCHIEDENER AKTEURE

zB. Spiel 02



zB. Spiel 03

#### PROZESSSTEUERUNG STADT THUN



#### INNOVATIONSTREIBER UND QUALITÄTSSICHERUNG

zB. Spiel 03+: «Bonus»

### Wohnquintett zur Prozessgestaltung

Im Sinn der gewünschten Aufwertung innerhalb der Wohnstrategie ist der Austausch zwischen Investor, Stadt, Quartier und BewohnerInnen zu fördern. Um diese in der Regel komplexen Prozesse effizient und zielorientiert zu steuern, braucht es organische Systeme der Entscheidungsfindung.

Das Kartenspiel dient dabei als vereinfachte Prozessillustration und Werkzeug. Während sich die Prioritäten (oder einzelne Spielkarten) ändern können, bleibt der Konsens über einen Teilbereich des Projekts bestehen und garantiert die Kontinuität des Prozesses.

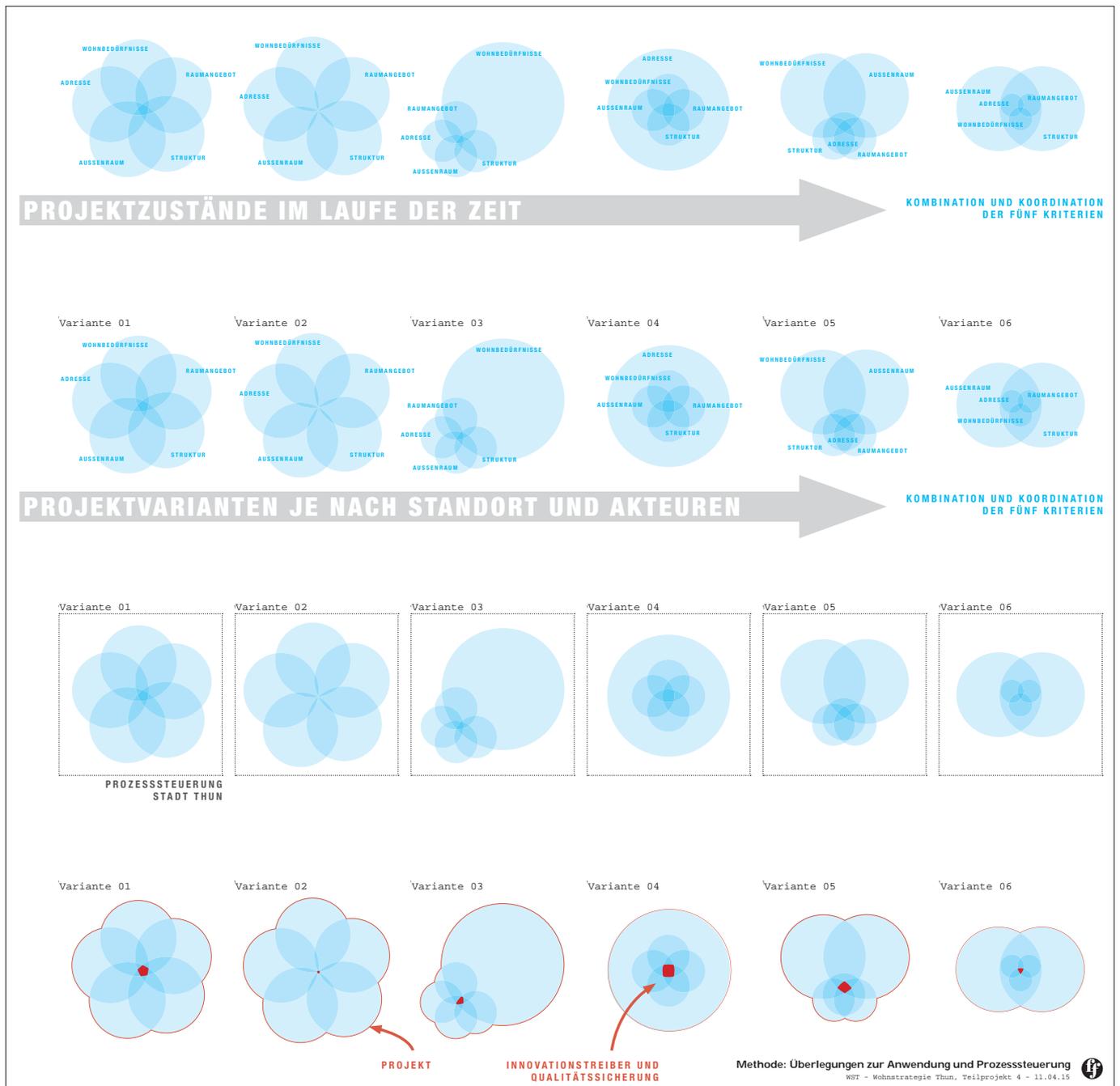
Die Einigung über das Gesamtprodukt und die schrittweise Verhandlung der Spielkarten kann eine Form bieten für die Koordination von komplexen Planungsprozessen.

### Wohnquintett als Qualitätssicherung

Unabhängig davon, ob es sich um Projektvarianten an verschiedenen Standorten oder um Projektzustände im Laufe der Zeit (während des Planungsprozesses oder im Laufe des gesamten Nutzungszyklus einer Baute) handelt, sind die Inhalte eines Gebäudes oder einer Überbauung einem steten Wandel unterworfen.

Entsprechend schwierig gestaltet sich die kontinuierliche Kontrolle oder eine periodische Überprüfung des Zustandes. Über das Wohnquintett kann die Vollständigkeit oder die Bedeutung der Kriterien in jeder Projektphase unabhängig festgehalten werden.

Der Blick für das Gesamte und die fortlaufend veränderbare Dokumentation einzelner Kriterien kann ein Instrument bieten für die Sicherung der gewünschten Qualität.





## 5. Projektstudie Teil II: Recherche, Analyse, Auswertung

### 5.1 Auslegeordnung

Basis für die Entwicklung von Visionen für die Stadt Thun bildet die Recherche und Dokumentation verschiedener Projekte im Inland und nahen Ausland.

Dahinter verbirgt sich einerseits die Absicht, den Blickwinkel innerhalb spezifisch gesuchten, qualitativen Kriterien zu erweitern. Andererseits kann auf der Basis bereits realisierter Referenzprojekte ein Wissenstransfer innerhalb der Amtsstellen und gegenüber Drittpersonen stattfinden.

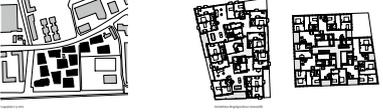
Die Aufgabenstellung beschreibt die gesuchten Referenzen als interessante und qualitativ hochstehende Beispiele, welche «(...) sich durch einen hohen Grad der Urbanität (städtische Lebensweise) und/oder einen besonders erfolgversprechenden Ansatz hinsichtlich einer nachhaltigen Stadtentwicklung auszeichnen.»

In einem ersten Schritt wurden zahlreiche Beispiele zusammengetragen. Die Herausforderung bestand dabei darin, die gewünschten Qualitäten zu erkennen und zu beschreiben. Dabei hatten Aspekte wie Wohnqualität und Nachhaltigkeit grosse Bedeutung. Wichtig scheint in diesem Kontext, die Dimension von Nachhaltigkeit umfassend zu verstehen. Nebst energetischen und ökonomischen Aspekten, bilden die gesellschaftlichen Aspekte einer nachhaltigen Handlungsweise die Ausgangslage für soziale Verdichtungsprozesse und eine sanfte Urbanisierung.

Die gewünschten Qualitäten auch dauerhaft zu sichern, bedingt jenseits aller Visionen und Veränderungen, ein Bekenntnis zu gültigen Ideen statt kurzfristige Lautstärke oder zuviel Zeitgeist.

In der Thuner Wohnbaustrategie scheint es deshalb besonders wichtig, den Fokus auf die gesellschaftliche Nachhaltigkeit zu legen. Orte von hoher Aufenthaltsqualität, ein Raumangebot für vielfältige Nutzungen und eine breite Zielgruppe bilden die Basis für die längerfristige Entwicklung des Lebensraums. Ziel ist es, unter der Maxime der Wirtschaftlichkeit ressourcensparend und umweltschonend Lebensräume zu schaffen, die Gesundheit, Komfort und Soziales fördern.

Entsprechend gilt es angemessene Referenzprojekte zu finden, welche für Thun sowohl langfristige Erkenntnisse bieten können und gleichzeitig die Perspektive eröffnen für neue Formen des Zusammenlebens, für ortsspezifische Angebote und für eine nachhaltige Entwicklung, welche nicht als Einschränkung, sondern als Chance verstanden wird.

**00 Hunziker Areal**  
 Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 4 - Schlussbericht

Quartier  
 Wohnbau

Das Hunziker Areal ist ein Wohnquartier in Thun, das aus einer Mischung aus moderner Architektur und historischen Gebäuden besteht. Die Planung zielt darauf ab, eine lebendige Gemeinschaft zu schaffen und die Bedürfnisse der Bewohner zu berücksichtigen.

Das Hunziker Areal ist ein Wohnquartier in Thun, das aus einer Mischung aus moderner Architektur und historischen Gebäuden besteht. Die Planung zielt darauf ab, eine lebendige Gemeinschaft zu schaffen und die Bedürfnisse der Bewohner zu berücksichtigen.

Das Hunziker Areal ist ein Wohnquartier in Thun, das aus einer Mischung aus moderner Architektur und historischen Gebäuden besteht. Die Planung zielt darauf ab, eine lebendige Gemeinschaft zu schaffen und die Bedürfnisse der Bewohner zu berücksichtigen.

Fachplaner: Behnisch Architekten, Zürich




**05 Bernoulli-Häuser**  
 Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 4 - Schlussbericht

Wohnbau  
 Quartier

Die Bernoulli-Häuser sind eine Reihe von traditionellen Schweizer Häusern mit roten Dächern und Holzverkleidungen. Die Planung zielt darauf ab, die historische Bausubstanz zu erhalten und zu modernisieren.

Die Bernoulli-Häuser sind eine Reihe von traditionellen Schweizer Häusern mit roten Dächern und Holzverkleidungen. Die Planung zielt darauf ab, die historische Bausubstanz zu erhalten und zu modernisieren.

Die Bernoulli-Häuser sind eine Reihe von traditionellen Schweizer Häusern mit roten Dächern und Holzverkleidungen. Die Planung zielt darauf ab, die historische Bausubstanz zu erhalten und zu modernisieren.

Fachplaner: Behnisch Architekten, Zürich




**11 NOERD**  
 Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 4 - Schlussbericht

Fabrikationshalle  
 Quartier

Das NOERD ist eine ehemalige Fabrikationshalle, die in ein modernes Wohnquartier umgewandelt wurde. Die Planung zielt darauf ab, die industrielle Architektur zu bewahren und zu adaptieren.

Das NOERD ist eine ehemalige Fabrikationshalle, die in ein modernes Wohnquartier umgewandelt wurde. Die Planung zielt darauf ab, die industrielle Architektur zu bewahren und zu adaptieren.

Das NOERD ist eine ehemalige Fabrikationshalle, die in ein modernes Wohnquartier umgewandelt wurde. Die Planung zielt darauf ab, die industrielle Architektur zu bewahren und zu adaptieren.

Fachplaner: Behnisch Architekten, Zürich




**25 Wiesenfeld**  
 Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 4 - Schlussbericht

Wohnbau  
 Quartier

Das Wiesenfeld ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Das Wiesenfeld ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Das Wiesenfeld ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Fachplaner: Behnisch Architekten, Zürich




**28 Cité Manifeste**  
 Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 4 - Schlussbericht

Wohnbau  
 Quartier

Die Cité Manifeste ist ein Wohnquartier mit einer zentralen Grünfläche und einer Mischung aus verschiedenen Haustypen. Die Planung zielt darauf ab, eine lebendige Gemeinschaft zu schaffen.

Die Cité Manifeste ist ein Wohnquartier mit einer zentralen Grünfläche und einer Mischung aus verschiedenen Haustypen. Die Planung zielt darauf ab, eine lebendige Gemeinschaft zu schaffen.

Die Cité Manifeste ist ein Wohnquartier mit einer zentralen Grünfläche und einer Mischung aus verschiedenen Haustypen. Die Planung zielt darauf ab, eine lebendige Gemeinschaft zu schaffen.

Fachplaner: Behnisch Architekten, Zürich




**33 Justus van Effenstraat**  
 Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 4 - Schlussbericht

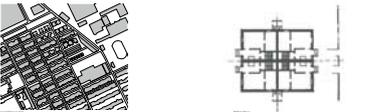
Wohnbau  
 Quartier

Die Justus van Effenstraat ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Die Justus van Effenstraat ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Die Justus van Effenstraat ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Fachplaner: Behnisch Architekten, Zürich

**53 Housing for Labourers**  
 Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 4 - Schlussbericht

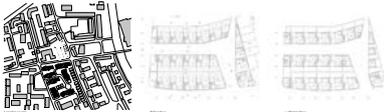
Wohnbau  
 Quartier

Das Housing for Labourers ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Das Housing for Labourers ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Das Housing for Labourers ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Fachplaner: Behnisch Architekten, Zürich

**57 Donnybrook**  
 Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 4 - Schlussbericht

Wohnbau  
 Quartier

Das Donnybrook ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Das Donnybrook ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Das Donnybrook ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Fachplaner: Behnisch Architekten, Zürich




**70 Grundbau und Siedler**  
 Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 4 - Schlussbericht

Wohnbau  
 Quartier

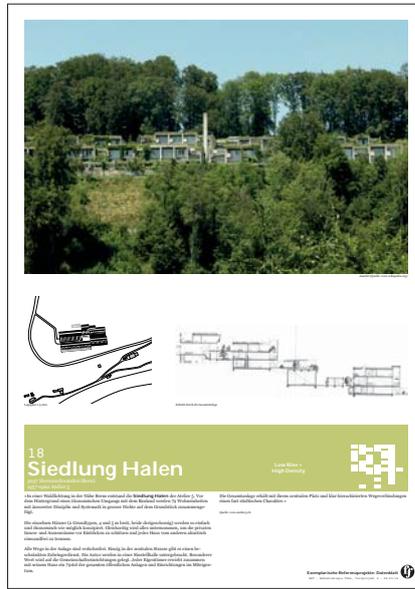
Das Grundbau und Siedler ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Das Grundbau und Siedler ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Das Grundbau und Siedler ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus verschiedenen Haustypen und einer zentralen Grünfläche. Die Planung zielt darauf ab, eine vielfältige Wohnumgebung zu schaffen.

Fachplaner: Behnisch Architekten, Zürich





Die Projektblätter zu den Referenzprojekten wurden im Format A3 hergestellt.

Sie sind als Beilage A zu diesem Bericht in Originalgrösse verfügbar.



## 5.2 Exemplarische Referenzprojekte

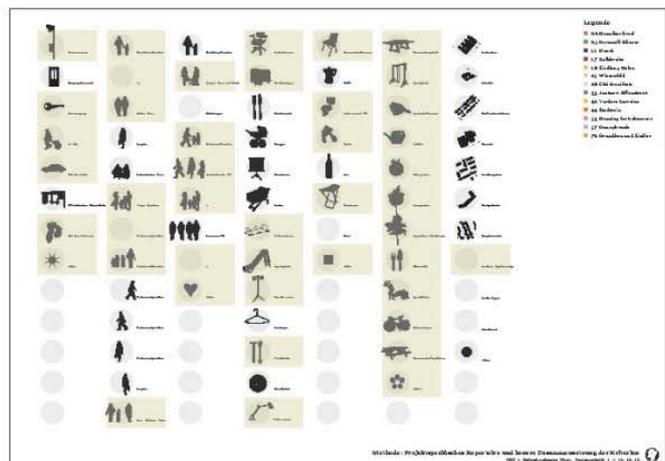
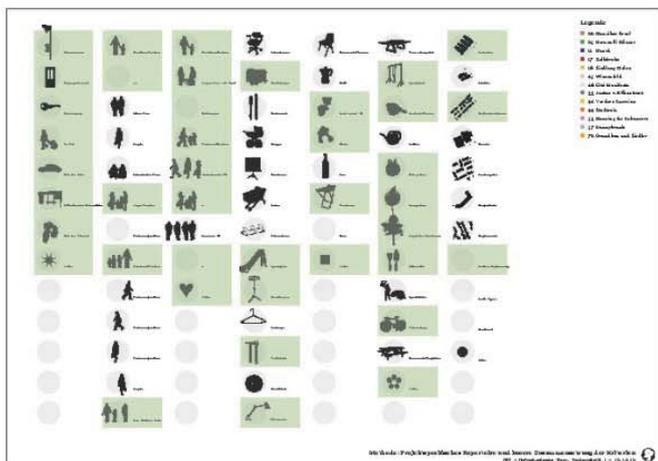
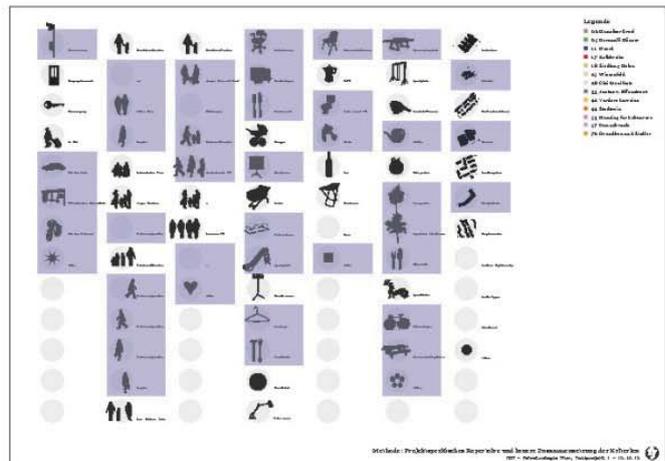
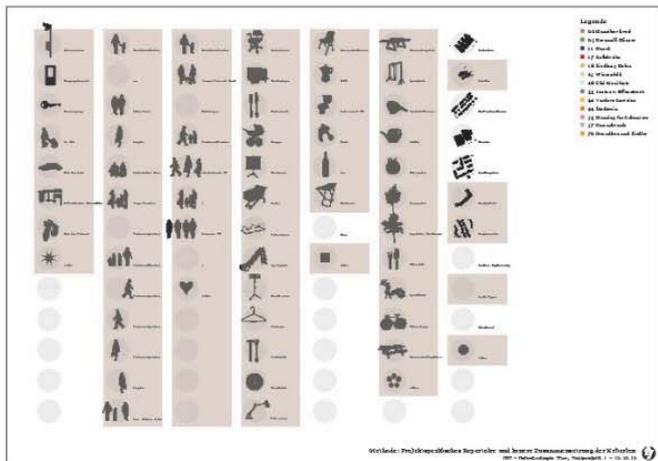
Nach der grossangelegten Auslegeordnung liegt eine Liste von Projekten vor, welche alle in ihrer Zeit und in ihrem Kontext als herausragende Beispiele innovativer Wohnkonzepte gelten können.

Zusammengetragen und ausgesucht im Hinblick auf die Aufgabenstellung, bildet eine Auswahl von dreizehn exemplarischen Projekten das Forschungsfeld und den Diskussionsstoff für die Studie.

Die wichtigsten Teilaspekte für die Auswahl können zu drei Punkten zusammengefasst werden:

- Jedes der Projekte leistet sowohl einen relevanten Beitrag für den eigentlichen Standort, als auch für die Nachbarschaft oder das umgebende Quartier
- Jedes der Projekte zeichnet sich aus durch eigenständige Ideen. Strukturelle Treiber sorgen für eine innere Dynamik und die Bedeutung als ausserordentliches Projekt
- Jedes der Projekte ist nachhaltig im besten Sinn. Das heisst, dass sich der qualitative Wert (Wohnwert, Nutzbarkeit, Adaptierbarkeit) unabhängig vom Realisierungszeitraum und dem heutigen Baualter über den gesamten Lebenszyklus einer Baute erhalten hat.

Durch die Dokumentation und die Analyse bilden diese Referenzprojekte einen Fundus oder eine eigentliche Nährlösung für die Entwicklung von strategischen Visionen für eine zukunftsfähige Wohnstadt Thun.



### 5.3 Analyse nach Kriterien

Die Voraussetzung für die Nutzbarkeit Referenzprojekte im Hinblick auf die Wohnstrategie erfordert einen detaillierten Überblick und eine inhaltliche Vergleichbarkeit der Projekte.

Für eine vergleichbare Darstellung der Referenzprojekte dient eine grafische Analyse der inneren Struktur, welche als grafische Projektidentität eine Art Übersetzung von Inhalten in ein Bild oder sinngemäss das genetische Abbild einer «Projekt-DNA» ermöglicht.

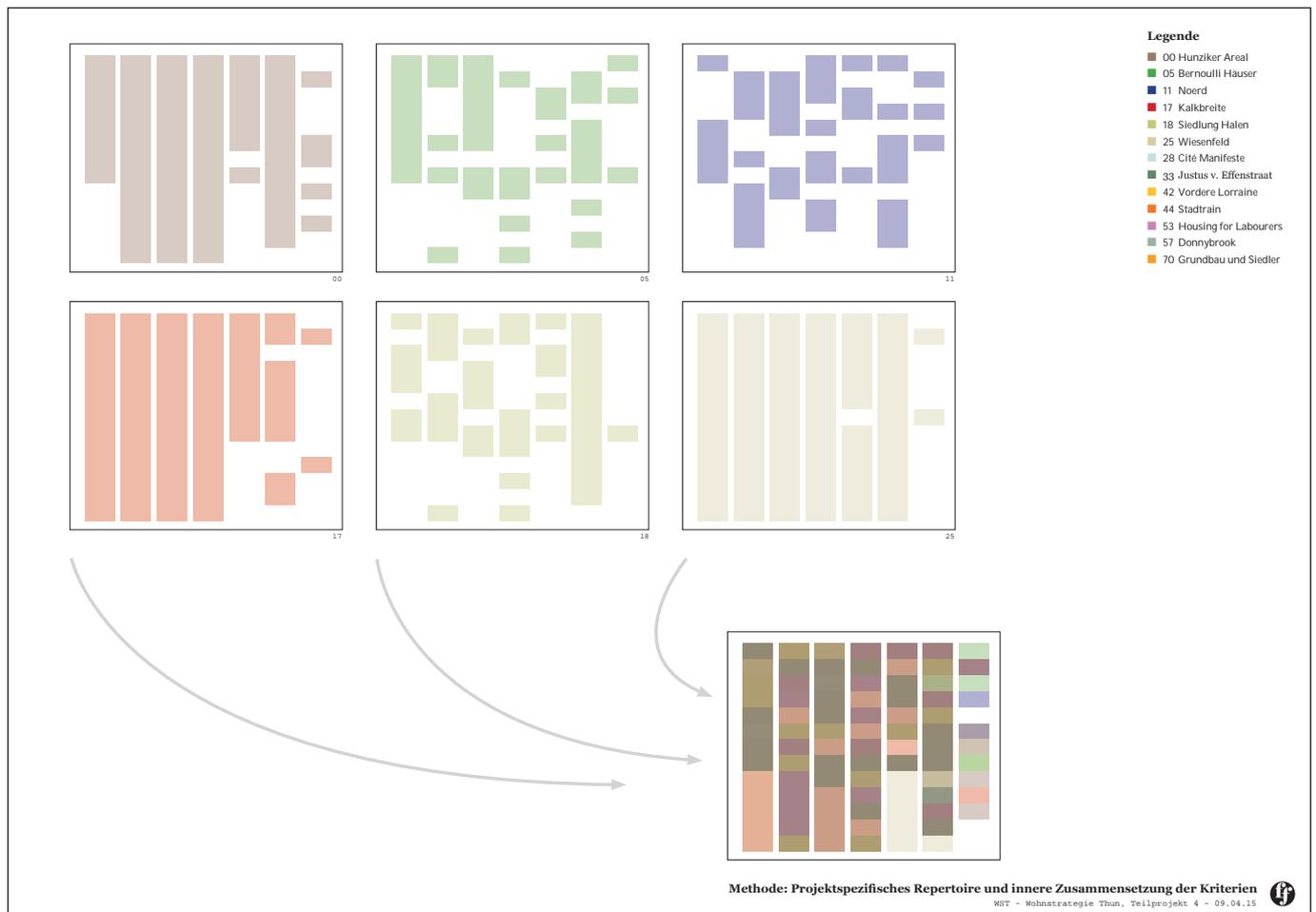
Eine umfassende Auslegeordnung von Einzelbausteinen aus Architektur und Stadtplanung, Soziologie und Ökonomie dient als Grundraster, um die Referenzprojekte in zahlreiche Teile zu zerlegen und im Gegenzug die Auslegeordnung zu vervollständigen. Durch Sortieren und Bewerten der vorgefundenen Bausteine sollen in der Folge ein Repertoire an Bausteinen für zukünftige Projekte finden lassen.

Aus der Gliederung der vorgefundenen Bausteine in thematische Gruppen, werden die fünf Kriterien «Adresse», «Raumangebot», «Wohnbedürfnisse», «Aussenraum» und «Struktur» als Qualitätsmerkmale abgeleitet.

Die Darstellung der Projektidentitäten zeigt, dass die gewählten Referenzbeispiele und Untersuchungsräume sich insbesondere dadurch auszeichnen, dass jeweils alle fünf thematischen Kriterien enthalten sind. Die vollständige Präsenz der Kriterien wird damit zu einem Indikator für den interessanten Charakter der inneren Struktur.

Gleichzeitig wird jedoch auch sichtbar, dass nicht selten einzelne Kriterien untervertreten sind. Weil aber andere Bereiche offensichtlich übervertreten sind, wird die mangelnde Vollständigkeit die Analyse sekundär. Für die langfristige Bedeutung des Projekts kann dies jedoch ein Gradmesser der Verträglichkeit und der Halbwertszeit sein.

Die Überlagerung der grafischen Projektidentitäten zeigt annähernd ein Komplettbild der Bausteine und bestätigt dadurch die Auswahl der dreizehn Referenzprojekte als mögliche Arbeitsgrundlage.





## 5.4 Auswertung der Referenzprojekte

Die Erarbeitung der Motivkarten für das «Wohnquintett» erlaubt eine profunde Auseinandersetzung mit den Qualitäten der einzelnen Referenzprojekte.

Ohne Anspruch einer wissenschaftlichen Stringenz und Vollständigkeit erlaubt die Methode eine fundierte Auswertung von qualitativen Aspekten, jenseits der in Planungsprozessen ohnehin notwendigen quantitativen Abwägungen.

Die Definition und Darstellung der Kriterien «Adresse», «Raumangebot», «Wohnbedürfnisse», «Aussenraum» und «Struktur» ermöglicht eine qualitative und atmosphärische Vergleichbarkeit und vermittelt gedankliche Ansätze über die Grenzen von grundlegend unterschiedlichen Projektideen und Architektursprachen hinweg.

Jedes der Projekte wurde auf die gleichen fünf Kriterien untersucht. Durch die Einzelbetrachtung der Kriterien sind verschiedene inhaltliche Zugänge hervorgehoben, und können somit auch ihrer Kapazität und Bedeutung entsprechend vertieft dokumentiert werden.

Gemeinsam ist den Projekten die ausgeprägte Präsenz aller fünf Kriterien. Deren Vollständigkeit garantiert für eine nachhaltige Wertschöpfung am Standort.

Darüber hinaus zeichnen sich die Referenzprojekte aus durch die ausserordentliche Ausprägung von einzelnen der Kriterien: Durch diese spezifischen Antworten auf einzelne Rahmenbedingungen - oft als Treiber für das gesamte Projekt massgeblich am Charakter und am Gelingen beteiligt - heben sich die Projekte letztlich vom Durchschnitt ab und machen sie exemplarisch für innovative Prozesse.

**Adresse**

Das Zuhause wird von einer wenig befahrenen Strasse befreit. Von da aus gelangt man zu einem privaten Eingangstor über die private Garage.

**28 - Cité Manifeste**  
2013, Zürich, Schweiz  
2013, Peter Boller

**Raumangebot**

Gewohnt wird in großzügigen und kostengünstigen Rohbauwänden mit variablen Grundrissen. Eine individuelle Anordnung durch den Bewohner wird gefördert.

**28 - Cité Manifeste**  
2013, Zürich, Schweiz  
2013, Peter Boller

**Wohnbedürfnisse**

Es wird individuell und nebeneinander gewohnt. Einige Gemeinschaftlichen sind für möglichen Genuss. Man identifiziert sich mit seinem Haus durch die Anordnung der Rohflächen.

**28 - Cité Manifeste**  
2013, Zürich, Schweiz  
2013, Peter Boller

**Aussenraum**

Zur Verfügung steht ein privater, kleiner Wintergarten im Übergangsbereich eines privaten, dem öffentlichen Raum ausgerichteter Garten.

**28 - Cité Manifeste**  
2013, Zürich, Schweiz  
2013, Peter Boller

**Struktur**

Ein heterogener Rohbaustruktur wird in einem Sozialer verortet. Dieser orientiert sich in seinem Volumen an den umgebenden Infrastrukturen und hebt sich von der kleinteiligen Wohnsiedlung ab.

**28 - Cité Manifeste**  
2013, Zürich, Schweiz  
2013, Peter Boller

**Adresse**

Das Zuhause wird über eine introvertierte, halböffentliche Eingangszone betreten. Jede Wohnfläche hat zu einer privaten Garage auf Strassenhöhe.

**57 - Donnybrook**  
2013, Zürich, Schweiz  
2013, Peter Boller

**Adresse**

Die Gehflughöhe wird von stark befahrenen Strassen über die Garage im Erdgeschoss über eine Gefällestufe erschlossen. Ein halböffentlicher Treppenaufbau führt dann zu der privaten Eingangszone.

**70 - Grundbau & Siedler**  
Am Hauptpark 11, 21019 Hamburg, Deutschland  
2013, B&S

**Raumangebot**

Gewohnt wird in individuell ausgestatteten und flexiblen Etagenwohnungen. In besonderer Weise wird die Wohngrundrisse mit der Zeit in neue Situations angepasst.

**70 - Grundbau & Siedler**  
Am Hauptpark 11, 21019 Hamburg, Deutschland  
2013, B&S

**Wohnbedürfnisse**

Es wird flexibel, individuell und nebeneinander gewohnt. Durch eine Beteiligung am Bauprozess findet eine Identifikation mit dem Projekt statt.

**70 - Grundbau & Siedler**  
Am Hauptpark 11, 21019 Hamburg, Deutschland  
2013, B&S

**Aussenraum**

Jede Wohnung verfügt über einen privaten, entvorteilerten Balkon, der die Gehflughöhe übersteigt. Über eine homogene Gefällestufe wird ein privater, dem öffentlichen Raum ausgerichteter Aussenraum geschaffen.

**70 - Grundbau & Siedler**  
Am Hauptpark 11, 21019 Hamburg, Deutschland  
2013, B&S

**Struktur**

Die freilebende Stadler überbaut sich durch eine heterogene innere Struktur auf Grund von individuellen Grundrissen und Materialbeschreibungen jeder einzelnen Wohnfläche.

**70 - Grundbau & Siedler**  
Am Hauptpark 11, 21019 Hamburg, Deutschland  
2013, B&S

**Adresse**

Das Zuhause wird über eine private Eingangszone in einer ruhigen Gasse betreten. Diese liegt gut zum benachbarten Strassenrand und wird im Norden durch eine Passagenzone, im Süden durch einen Aussenbereich begrenzt.

**05 - Bernoulli-Häuser**  
Hauptstrasse 200-204, Zürich, Schweiz  
2013, Hans Bertsch

**Adresse**

Das Zuhause wird von der Strasse über den privaten Parkplatz betreten. Die private Eingangszone liegt hinter dem privaten, dem Rohbauwerk vorgelagerten Garten.

**44 - Stadtrain**  
Toblerstrasse 10, 8104 Winterthur, Schweiz  
2013, Kasperbauer & Fickert

**Raumangebot**

Gewohnt wird in einseitig ausgerichteten Rohbauwänden mit flexibler Wohnfläche und einseitigen Vorbau. Der Wohnraum wird in demnach für jede Wohnfläche angepasst oder gegliedert.

**44 - Stadtrain**  
Toblerstrasse 10, 8104 Winterthur, Schweiz  
2013, Kasperbauer & Fickert

**Wohnbedürfnisse**

Es wird individuell und nebeneinander gewohnt. Es gibt keine Gemeinschaftlichen.

**44 - Stadtrain**  
Toblerstrasse 10, 8104 Winterthur, Schweiz  
2013, Kasperbauer & Fickert

**Aussenraum**

Jeder Wohnfläche liegt ein privater Garten, der an dem privaten Parkplatz und der privaten Zufahrt anliegt. Durch die Anlage entsteht ein kleiner Aussenbereich.

**44 - Stadtrain**  
Toblerstrasse 10, 8104 Winterthur, Schweiz  
2013, Kasperbauer & Fickert

**Struktur**

Die homogene Rohbaustruktur wird über den Blicken gegliedert und orientiert sich nach außen. Die eingeschossigen Aussenräume nebeneinander die vertikale Struktur auf.

**44 - Stadtrain**  
Toblerstrasse 10, 8104 Winterthur, Schweiz  
2013, Kasperbauer & Fickert

**Adresse**

Die Siedlung im Wald wird über eine zentrale Zufahrt erreicht. Der Zugang zu den einzelnen Häusern erfolgt unmittelbar von dem gemeinschaftlichen Fußgängerüberweg.

**18 - Siedlung Halen**  
1017 Hertenstrasse, Bern, Schweiz  
2013, S&S

**Adresse**

Zwischen öffentlich und privat verläuft eine schmale Grenze, alle Hausvorgänge befinden sich direkt am öffentlichen Straßenniveau. Die gemeinsamen Treppenaufbauten setzen den öffentlichen Raum in den Häusern an die Orte der Gemeinschaft und Interaktion.

**00 - Hunziker Areal**  
Zürich, Liechtenstein, Schweiz  
2013, Peter Fahrenschub GmbH und Daples Architekten

**Raumangebot**

Gewohnt wird in Etagenwohnungen von variablen Grundrissen und mit unterschiedlichen Einheiten. Im öffentlichen Erdgeschoss, individuell sich Grundrissen. Es wird Wert auf Gemeinschaftlichkeit und Energieeffizienz gelegt.

**00 - Hunziker Areal**  
Zürich, Liechtenstein, Schweiz  
2013, Peter Fahrenschub GmbH und Daples Architekten

**Wohnbedürfnisse**

Es wird individuell und nebeneinander in einer Wohngemeinschaft im öffentlichen Umfeld gewohnt. Man möchte sich in die Gemeinschaft einbringen.

**00 - Hunziker Areal**  
Zürich, Liechtenstein, Schweiz  
2013, Peter Fahrenschub GmbH und Daples Architekten

**Aussenraum**

Zwischen den Gebäuden wird ein öffentlicher Aussenraum von unterschiedlichen Charakter geprägt. Es entstehen Plätze, Grünflächen und Wildblumen. Private Balkone und Loggien werden im öffentlichen Raum ein.

**00 - Hunziker Areal**  
Zürich, Liechtenstein, Schweiz  
2013, Peter Fahrenschub GmbH und Daples Architekten

**Struktur**

Das neue Quartier besteht aus 43 grossmassetzlichen Gebäuden. Diese verfügen über flexible Grundrisse und integrieren in ihre innere Funktion und wenden sich dem Stadtraum zu.

**00 - Hunziker Areal**  
Zürich, Liechtenstein, Schweiz  
2013, Peter Fahrenschub GmbH und Daples Architekten

**Adresse**

Der Bewohner gelangt von dem öffentlichen Straßenniveau über eine private Zone in den Innenhof. Die privaten Eingänge werden von innen erschlossen, im Erdgeschoss oder über den ersten oder zweiten Stockwerk.

**33 - Justus v. Effenstrasse**  
Hauptstrasse 170 a-d, 8003 Zürich, Schweiz  
2013, Michael B. Brinkmann

**Adresse**

Vom öffentlichen Straßenniveau gelangt man über eine repräsentative Treppe in den Innenhof des Gebäudeskomplexes. Von diesem Innenhof gelangt man über eine Treppe in die private Einfahrt, die zu den privaten Wohnungskomplexen führt.

**17 - Kalkbreite**  
Kalkbreitestrasse 4, 8003 Zürich, Schweiz  
2013, Müller Sigel

**Raumangebot**

Gewohnt wird in Etagenwohnungen von variablen Grundrissen und mit unterschiedlichen Einheiten. Im öffentlichen Erdgeschoss, individuell sich Grundrissen. Es wird Wert auf Gemeinschaftlichkeit und Energieeffizienz gelegt.

**17 - Kalkbreite**  
Kalkbreitestrasse 4, 8003 Zürich, Schweiz  
2013, Müller Sigel

**Wohnbedürfnisse**

Es wird individuell und nebeneinander in einer Wohngemeinschaft im öffentlichen Umfeld gewohnt. Man möchte sich in die Gemeinschaft einbringen.

**17 - Kalkbreite**  
Kalkbreitestrasse 4, 8003 Zürich, Schweiz  
2013, Müller Sigel

**Aussenraum**

Es wird ein öffentlicher, aber vorteilhaft gestaltetes Aussenraum neben dem grossmassetzlichen gemeinschaftlichen Aussenraum zur Verfügung. Die im Inneren des Komplexes, städtische Aussenräume haben eine kommerzielle Nutzung.

**17 - Kalkbreite**  
Kalkbreitestrasse 4, 8003 Zürich, Schweiz  
2013, Müller Sigel

**Struktur**

Die heterogenen Wohn- und Nutzungstrukturen werden in einer grossmassetzlichen Blockrandbebauung verortet. Durch eine einseitige Nutzung im Erdgeschoss ist die Gesamtstruktur extensiviert in den Stadtraum integriert.

**17 - Kalkbreite**  
Kalkbreitestrasse 4, 8003 Zürich, Schweiz  
2013, Müller Sigel

**Adresse**

Über eine Erdbühnenanlage gelangt der Nutzer von dem Straßenniveau zu seinem Haus.

**11 - Noerd**  
Hauptstrasse 170 a-d, 8003 Zürich, Schweiz  
2013, Beat Kasperbauer

**Adresse**

Der Bewohner gelangt von dem öffentlichen, öffentlichen Raum, der vorliegende Nutzungen aufnehmen kann, über die halböffentlichen Eingangszone in den privaten Wohnkomplex eintritt.

**25 - Wiesenfeld**  
München Schillingstrasse-Wald, Deutschland  
Wohnbereich 2007 (nicht realisiert) Kasperbauer & Fickert

**Raumangebot**

Gewohnt wird in kleinen, kompakten Einheiten, die sich durch eine offene Lebensumgebung und verschiedenen Gemeinschaftlichen auszeichnen.

**25 - Wiesenfeld**  
München Schillingstrasse-Wald, Deutschland  
Wohnbereich 2007 (nicht realisiert) Kasperbauer & Fickert

**Wohnbedürfnisse**

Gewohnt wird individuell und nebeneinander in einem offenen Lebensraum.

**25 - Wiesenfeld**  
München Schillingstrasse-Wald, Deutschland  
Wohnbereich 2007 (nicht realisiert) Kasperbauer & Fickert

**Aussenraum**

Der öffentliche Aussenraum funktioniert als soziale Matrix zwischen den Häusern. Privatisiert von verschiedenen Qualitätsflächen durch die Gebäude hoch und tiefen offen zum Stadtraum.

**25 - Wiesenfeld**  
München Schillingstrasse-Wald, Deutschland  
Wohnbereich 2007 (nicht realisiert) Kasperbauer & Fickert

**Struktur**

Individuelle, heterogene und auf den Stadtraum ausgerichtete Punkthäuser bilden eine Landschaft mit gleichwertigen Interventionen.

**25 - Wiesenfeld**  
München Schillingstrasse-Wald, Deutschland  
Wohnbereich 2007 (nicht realisiert) Kasperbauer & Fickert

**Adresse**

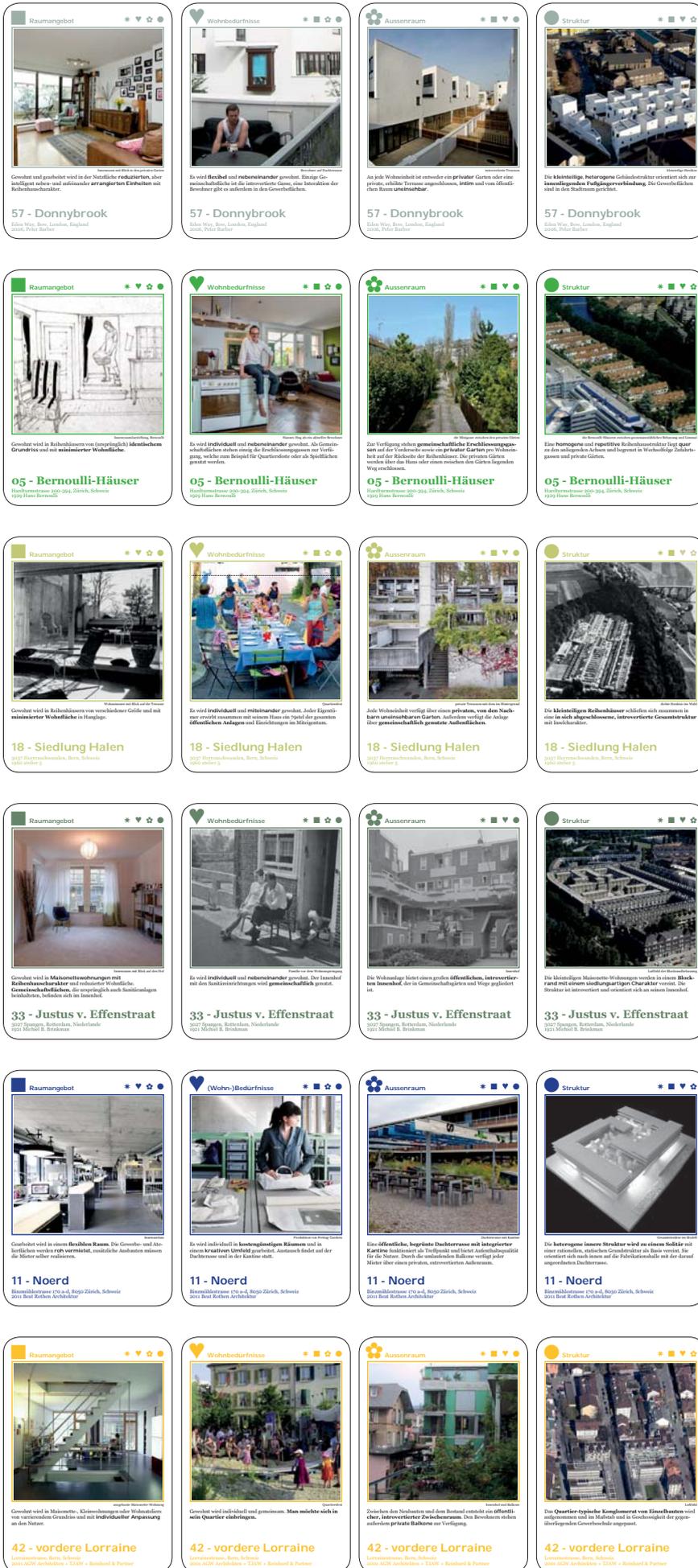
Über den auf dem Innenhof angeordneten Laubengang erreicht man die einzelnen Wohnflächen.

**42 - vordere Lorraine**  
Lorenzstrasse, Bern, Schweiz  
2013, K&V, Kasperbauer & Fickert, A. Ruediger & Partner



Die Spielkarten des Wohnquintetts zu den Referenzprojekten wurden als Prototyp im Format 8\*11.5cm hergestellt.

Sie sind als Beilage B zu diesem Bericht in Originalgrösse abgebildet.







Form der Trägerschaft, insbesondere im Bereich von noch wenig etablierten oder gar experimentelleren Konzepten.

Teilprojekt 3 zeigt Areale auf mit Entwicklungspotential. Der starke Fokus auf quantitative Überlegungen vermag für die reguläre Entwicklung von Wohnbauprojekten als Gradmesser für die Eignung zur Entwicklung zu dienen. Für die Entwicklung von Visionen oder Innovationen greift dieser Fokus jedoch zu kurz. Wie an vorangegangener Stelle in diesem Bericht aufgezeigt, sind nachgerade harte Rahmenbedingungen oder auf den ersten Blick «ungeeignete Ausgangslagen» häufig die Initialzündung und Existenzberechtigung für gewagtere Thesen und (spätere) Leuchtturmprojekte. Innovative Wohnbauprojekte haben die Kapazität, auch weniger vorteilhafte Areale in die Entwicklungsperspektive der Wohnstrategie Thun einzubinden.

## 6.2 Analyse Areal

Der Untersuchungsperimeter Siegenthalergut, Hohmad, Martinspark trägt im Arealplan aus TP 3 die Untersuchungsnummern 31 und 32. Die Gebiete sind heute nur teilweise eingezont. Der bauliche Bestand setzt sich zusammen aus zwei genossenschaftlichen Wohnzeilen auf dem Grundstück Hohmad und einem Einfamilienhaus auf dem Siegenthalergut. Das Grundstück Martinspark ist reserviert für die Nutzung als öffentlichen, innerstädtischen Freiraum.

Die Grundstücke sind geprägt durch die verschiedenen

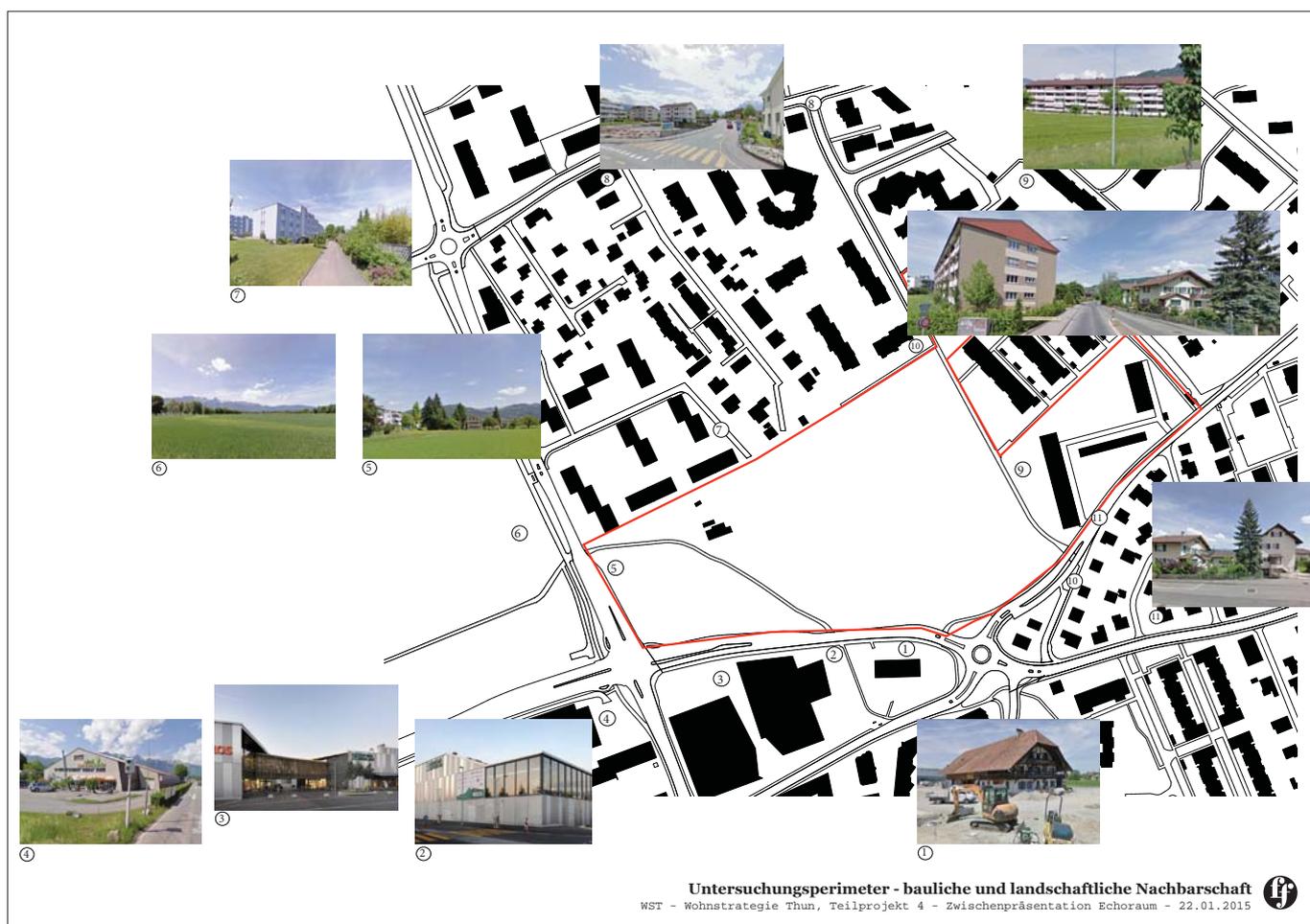
angrenzenden Quartiere, den markanten Rand des Siedlungskörpers und den sich öffnenden Landschaftsraum. Die Lage in der durchgrünten Nachbarschaft ist attraktiv, wenn auch durch die Verkehrsinfrastruktur zeitweilig stark belastet. Trotz grosser Nähe zur Innenstadt von Thun, ist der Bezug zum Zentrum heute unterdurchschnittlich. Dank der relativen Randlage und dem direkten Zugang zur Autobahn ist der Standort vorallem für den regionalen Individualverkehr gut erschlossen.

Eine Entwicklung der Areale kann den Standort als Wohn- und Arbeitsort stärken und eine Verdichtung nach Innen ermöglichen. Für eine hochwertige Entwicklung sind insbesondere das Verkehrsaufkommen auf der Ausfallstrasse und die Lärmbelastung zu berücksichtigen.

Das Quartier ist heute praktisch ausschliesslich dem Wohnen vorbehalten. Direkt gegenüber besteht jedoch eine grössere Einkaufsinfrastruktur. Auch hat das benachbarte Gewerbegebiet noch Entwicklungspotential. Die Strukturen haben allerdings alle eher vorstädtischen Charakter, die Umgebung gleicht Agglomerationsstrukturen wie sie aus dem «Speckgürtel» grösserer Städte bekannt sind.

Für eine Einbindung des Standorts in die städtische Entwicklung, ist die allgemeine Anbindung und die Durchwegung zu verbessern, sind öffentliche Räume zu fassen und die Aufenthaltsqualität zu steigern.

Angeboten der Quartiersversorgung und Infrastruktur des öffentlichen Lebens sind besondere Aufmerksamkeit zu schenken.





## Adresse



- Bushaltestelle
- Strasse, stark befahren
- Strasse, mittelstark befahren
- Strasse, schwach befahren
- private Wege
- Grundstücke 31, 32



## Raumangebot



- Einfamilienhaus
  - Reihenhaus
  - Mehrfamilienhaus
  - Geschosswohnungsbau
  - öffentliche Gebäude
- ① Landwirtschaftlicher Betrieb
  - ② Wohnungsbaugenossenschaft Thun
  - ③ Wohnungsbaugenossenschaft Nünönen
  - ④ Wohnungsbaugenossenschaft Arbeitgeber Thun und Umgebung
  - ⑤ Wohnungsbaugenossenschaft Stiftung Arche
  - ⑥ Wohnungsbaugenossenschaft Hohmad
  - ⑦ Pfarramt St. Martin
  - ⑧ Sportplatz
  - ⑨ Kommerzielles Zentrum Oberland
  - ⑩ Tennishalle Thun
  - ⑪ Kindergarten und Schule Hohmad
  - ⑫ Kindergarten



## Aussenraum



- Private Gärten
- Öffentliche Plätze (Einfamilienhäuser, Reihenhaus)
- Halböffentliche Gärten (Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser)
- Landschaft, offene Grünfläche



## Struktur



- Wohnbaugenossenschaften
- Gebäude
- Grundstücke 31,32

### 6.3 Methodische Anwendung: Das Wohnquintett als Thesengenerator

#### Annahmen und Voraussetzungen

Im Vordergrund steht die Absicht, die Stadt Thun als Wohnstadt langfristig zu stärken. Im Sinn einer qualitätsvollen Verdichtung nach Innen soll ein sanfter Urbanisierungsprozess eingeleitet werden, welche die Aussenquartiere und Randlagen an die Innenstadt anbindet und den Stadtkörper als Ganzes stärkt. Dabei haben die Aspekte Mobilität im Alltag, Quartiersversorgung und Durchmischung der Zielgruppen auch wesentlichen Anteil an den Überlegungen zum Thema Nachhaltigkeit.

Gerade die Entwicklung von neuen Wohnformen und nachhaltiger Quartiere bedingt einen grundlegend hohen Anspruch an stadträumlicher Qualität und gesellschaftlicher Diversität. Die Stadt wird als Palimpsest verstanden. Das heisst, das Neue entwickelt sich aus dem vielfältigen Bestand und schreibt diesen fort - respektive entwickelt ihn weiter.

Diese Vielfalt zu fördern, Interaktion zu ermöglichen, Geschichte wo nötig zu imitieren, die Adaptierbarkeit zu fördern - und Identität zu bilden - ist die Absicht hinter und hoffentlich das Ergebnis einer Anwendung des Wohnquintetts.

#### Vorgehensweise

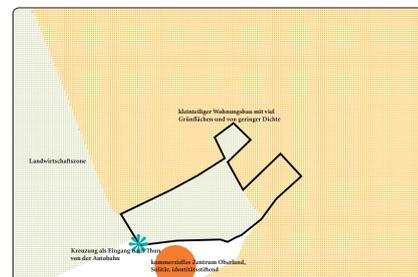
Für die konkrete Anwendung des Wohnquintetts bietet sich zum Start eines Projektes die Arbeit mit der umfangreichen Dokumentation der Referenzprojekte an. Durch Sammeln von interessanten Teilaspekten aus den Referenzprojekten kann eine differenzierte Auseinandersetzung mit Zielformulierungen, inhaltlichen und räumlichen Qualitäten geführt werden, lange bevor ein architektonisches Projekt vorliegt.

Sobald erste Projektthesen vorliegen, können diese mittels neu geschaffener Karten jederzeit in einem offenen System dokumentiert und überprüft werden.

Umgekehrt scheint die Methode auch zur niederschweligen Bedürfnisabklärung geeignet, indem statt Kriterien aus Referenzprojekten einzelne Wünsche, Ideen und Partikularinteressen von Akteuren abgebildet werden.

Die Auslegeordnung der Karten erlaubt ein freies Kombinieren, Überlagern, Ergänzen. Das schrittweise Interpretieren, Vertiefen und Anpassen begleitet den planerischen Prozess.

In der Anwendung erfolgt die schrittweise Annäherung an mögliche Konzepte, Typologien und Projektthesen im Austausch mit allen involvierten Entscheidungsträgern. Die Karten dienen dabei als Kommunikationsmittel und Steuerungsinstrument. Auf der Ebene des Prozesses kann damit eine aktive Qualitätskontrolle erfolgen, ohne diesen chronologisch einzuschränken.



## Wandelnde Bedeutung der Karten im Prozess

Sowohl in der Erarbeitung als auch in der Anwendung der Motivkarten sind verschiedene Schritte und Bedeutungsebenen denkbar:

Vorausschauend können aus den gewählten Referenzprojekten, in Überlagerung mit den Bedingungen eines konkreten Standorts und weiteren - beispielsweise politischen oder ökonomischen - Zielvorgaben, mögliche Entwicklungskonzepte formuliert werden.

Während des Bearbeitungsprozesses können die Kriterien schrittweise gefestigt und im Sinn von entwerferischen Prinzipien für ein künftiges Projekt festgehalten werden.

Rückblickend, nach Abschluss eines Projekts (oder einer Projektphase), können die Inhalte als eigenständige Quintettkarten abgebildet werden. Sie dienen für weitere Anwendungen als Referenzprojekte.



Kreuzung als repräsentativer Eingang nach Thun



Grundstücke 31,32



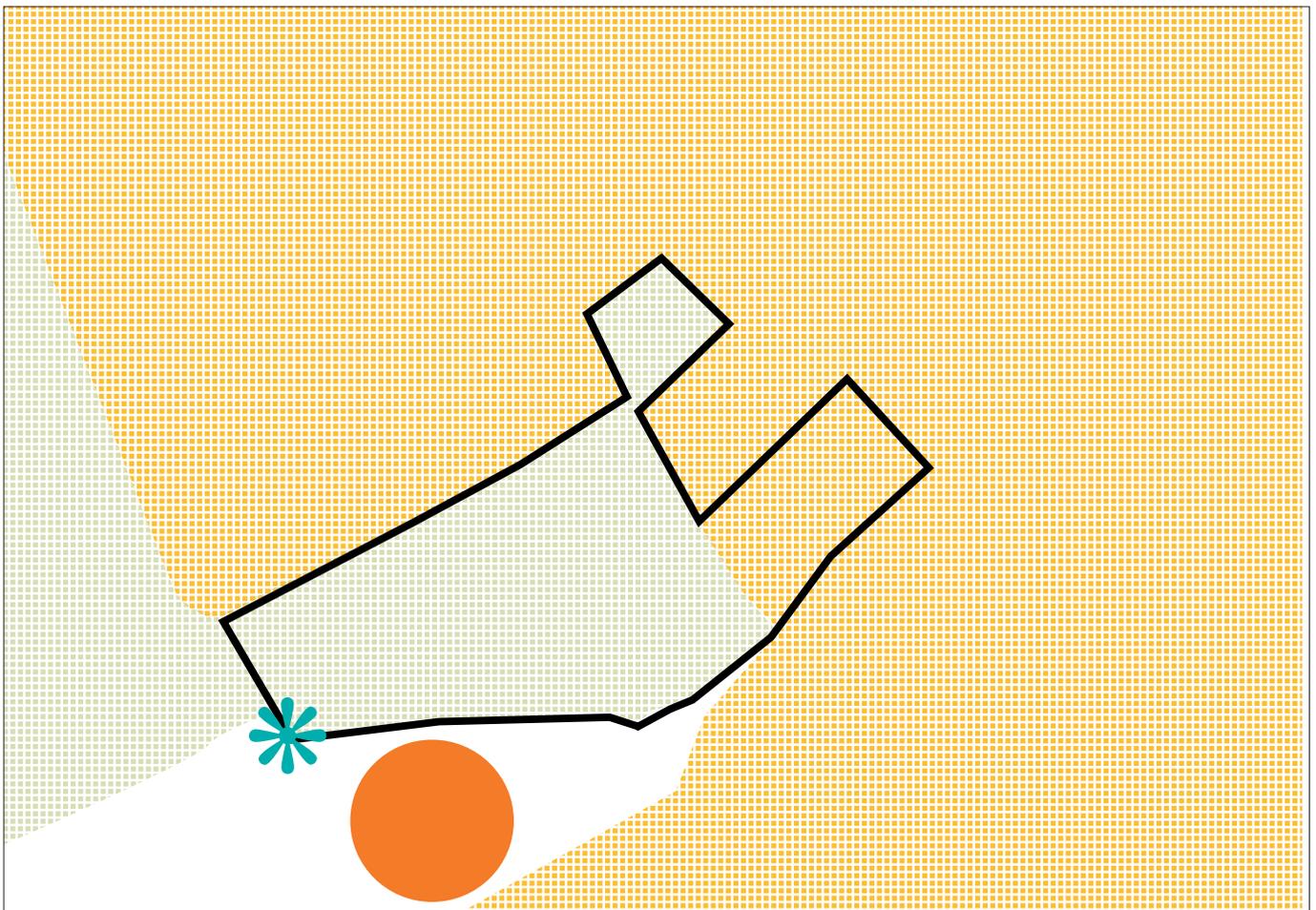
kommerzielles Zentrum Oberland



kleinteiliger Wohnungsbau, viel Grünflächen, geringe Dichte



Landwirtschaftszone



## Exemplarische Umsetzung als zwei Projektthesen

Im Rahmen der Studie werden zwei beispielhafte Projektthesen erarbeitet. Die konzeptionellen Überlegungen zur Anwendung der fünf Kriterien am konkreten Standort werden dabei zu pointierten Projektthesen ausformuliert und illustriert:

- Die These A «Dichte und Freiraum» fokussiert auf das Gegenüber von baulicher Grossform und landschaftlicher Weite.
- Die These B: «Modul und Masse» setzt auf eine durchgrünte, vielgliedrige Stadtlandschaft und innere Flexibilität der Strukturen.

In beiden Thesen zeigt sich, dass die Lage am Siedlungsrand und die Nähe zur Weststrasse massgebend sind für die räumliche Lesart und die Wahl einer baulichen Typologie. Die Ausformulierung des Siedlungskörpers gegenüber diesen markanten Zäsuren wird richtungweisend für den Charakter des Standorts, unabhängig von der gewählten Haltung.

Darüber hinaus gilt der Fokus der Quartieröffentlichkeit, der Kapazität zur Aneignung des Stadtraums durch die Bevölkerung und einer langfristigen Nutzungsdurchmischung.

Baurechtliche Vorgaben stehen zum aktuellen Zeitpunkt im Hintergrund. Exakte Rahmenbedingungen müssen im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft werden.

## 6.4 These A: Freiraum und Dichte

Die These A geht von der Annahme aus, dass sich der Siedlungskörper an diesem Standort festigt und dass mit dem Urbanisierungsprozess eine Neuordnung der baulichen Typologien einher geht.

Das Angebot, welches sich vom herkömmlichen Markt unterscheidet, richtet sich an Personen mit individuellen Bedürfnissen. Aktive Durchmischung, günstiger Raum und individuelle Inbesitznahme ermöglichen grosse Aktivität und Präsenz am Wohn- und Arbeitsplatzstandort und sichern viel Identifikation mit dem Standort.

Die grossmassstäbliche Randbebauung begleitet die Weststrasse als städtische Ausfallachse. Durch die direkte Definition des Strassenraums, die vielfältige Adressbildung und grosse Interaktion entsteht ein attraktiver Stadtraum, welcher zum zeitgenössischen Stadttor und zur Visitenkarte einer lebendigen Kleinstadt werden kann.

Knappe Flächen mit regulärem Ausbaustandard werden ergänzt durch grossräumige Angebote im (Edel-) Rohbau. Eine grosse Durchmischung der Nutzungen bildet das Potential als Lebensmittelpunkt für viele.

Die detaillierten Überlegungen zur Projekthese beschränken sich im Folgenden auf die Randbebauung.



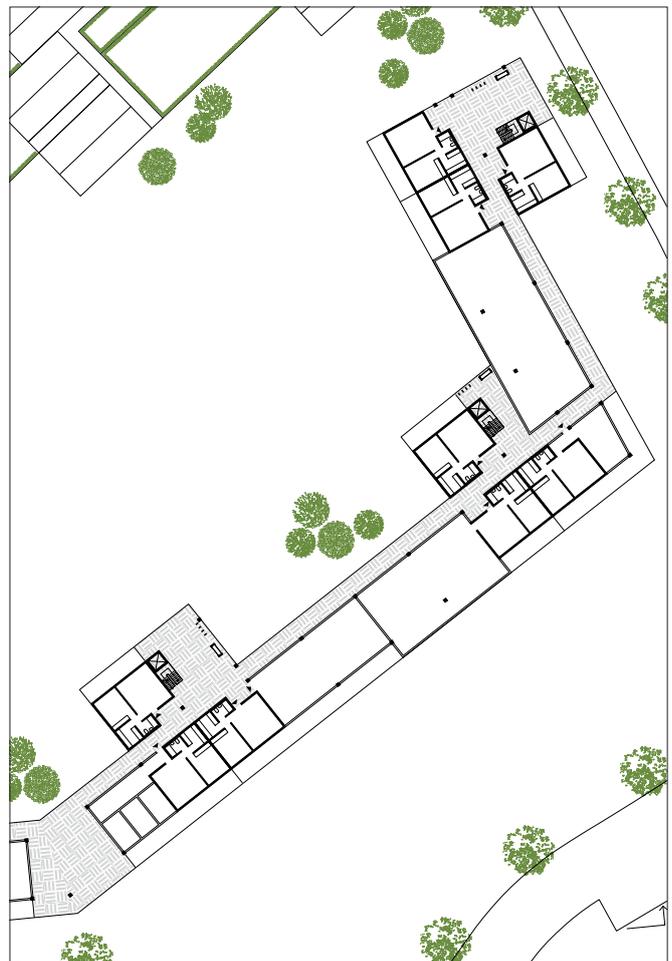
Referenzbild: aus der Serie Fictions von Filip Dujardin

Die Projektthesen wurden im Massstab 1:500 bearbeitet und zu Projektdossiers im Format A3 zusammengestellt.

Diese sind als Beilage C zu diesem Bericht in Originalgrösse verfügbar.



Schematischer Grundriss Erdgeschoss 1:1000



Schematischer Grundriss Regelgeschoss 1:1000



## 6.4.1 Projektüberlegungen nach Kriterien

### Adresse

Die Weststrasse wird durch die strassenbegleitende Randbebauung räumlich gefasst. Die scharfe Grenze vom Siedlungskörper zum Landschaftsraum wird weiter verstärkt.

Der stark definierte Strassenraum der Weststrasse wird aktiviert durch private und gemeinschaftliche Adressen. Die neue Bebauung gibt der Stadt entlang der Strasse ein Gesicht. Gleichzeitig entstehen dadurch attraktive, auch gewerblich funktionierende Adressen. Die Ausformulierung der Weststrasse als urbaner Stadtraum offeriert dem Quartier Begegnungsräume und Lebensqualität.

In der Tiefe des Grundstücks knüpft die neue Erschliessungsstruktur an das bestehende Wegnetz an. Das feinkörnige Bebauungsmuster wird in den Hof hineingeführt. Damit entstehen zwei sehr unterschiedliche stadträumliche und funktionale Qualitäten der Adressbildung.

### Raumangebot

Knappe Flächen mit regulärem Ausbaustandard werden ergänzt durch grossräumige Angebote im (Edel-) Rohbau. Eine grosse Durchmischung der Nutzungen wird ermöglicht.

Öffentliche Nutzungen entlang der Weststrasse sind anzustreben und steigern die Attraktivität des Standortes.

### Wohnbedürfnisse

Die flexible Grundstruktur bietet Platz für viele verschiedene Bedürfnisse. Kurze Wege erzeugen eine grosse urbane Dynamik. Eine gute Durchmischung ist anzustreben und wird durch das Wohnraumangebot unterstützt.

Eine Eigenbeteiligung der Bewohnerschaft am (Aus-) Bauprozess ist nicht nur denkbar, sondern unbedingt erwünscht. Menschen mit Lebensmittelpunkt im Quartier stärken das lokale Angebot und fördern die Identifikation mit dem Standort langfristig.



atmosphärische Referenz

atmosphärische Referenz

atmosphärische Referenz



Inspirationsquellen

Inspirationsquellen

Inspirationsquellen



## Aussenraum

Im Aussenraum sind zwei sehr unterschiedliche Qualitäten prägend. Ein stark definierter Strassenraum mit Aufenthaltsqualität steht dem weitläufigen Hof auf der abgewandten Seite gegenüber. Während sich hofseitig ein landschaftlich geprägter, weitläufiger Freiraum bis zur Bebauung hinzieht, stösst die Bebauung strassenseitig ohne eigentliche Vorzone direkt an den aktiv genutzten Stadtraum. Die Baukörper verfügen somit durchgängig über eine Landschafts- und eine Strassenseite.

Der öffentliche Raum setzt sich stellenweise im Inneren der Baustruktur fort. Als Erschliessungs- und gemeinschaftlicher Freiraum bildet sich eine urbane Öffentlichkeit bis hin zur einzelnen Wohnungstür. Gemeinschaftliche und private Aussenräume wechseln sich in der Schnittfigur ab. Letztlich hängt der zur Verfügung stehende Aussenraum stark ab vom Grad des nachträglichen Ausbaus und der Inbesitznahme durch Bewohnerinnen und Bewohner.

## Struktur

Die grossmassstäbliche Randbebauung entlang der Weststrasse setzt eine urbane Haltung voraus. Während die Randfigur in den Gebieten nördlich des Siegenthalerguts eher aus der Siedlungsgrenze im Zonenplan resultiert, wird die räumliche Fassung des Stadtkörpers auf dem Siegenthalergut zur eigentlichen Stadtkante.

Die gebaute Struktur ist ein Konglomerat aus verschiedenen Massstäblichkeiten. Die robuste Grundstruktur bildet ein grossmassstäbliches Basisangebot. Schrittweises An- und Weiterbauen gliedert das Bauvolumen und den Ausdruck. Unterschiedliche Nutzungen und Raumgrössen zeichnen sich ab und ermöglichen innerhalb des Gesamtvolumens attraktive Zwischenräume mit einer vielfältigen Durchwegung.

Durch ihre freie Anordnung prägen die Ausrichtung und die Nutzung von Einzeleinheiten die Atmosphären und räumlichen Konditionen des Bauwerks nach Innen und zum Stadtraum.



Das Aussenraum hat zwei Gesichter, grundlegend unterschiedlich und doch verbunden.

### A - Dichte und Freiraum

konzeptionelle Referenz



Die Landschaft im Innenhof steht im Gegensatz zum Stadtraum an der Vorderseite der Gebäudestruktur. Diese Zweifeltigkeit bietet den Bewohnern ein vielseitiges Aussenraumangebot.

### A - Dichte und Freiraum

atmosphärische Referenz



Das Gebäude steht wie ein Regal mit festen und beweglichen Elementen im Stadtraum.

### A - Dichte und Freiraum

konzeptionelle Referenz



Nach außen fasst und gliedert der Baukörper den Stadtraum. Die heterogene innere Struktur entsteht durch ein individuell auffällbares Stützenraster.

### A - Dichte und Freiraum

atmosphärische Referenz



Zwischen den Gebäuden wird ein öffentlicher Aussenraum von unterschiedlichem Charakter gefasst. In einzelnen Plätzen, Gassen und Wäldchen, Private Balkone und Loggien werden sich ein öffentlicher Raum an.

Inspirationsquellen



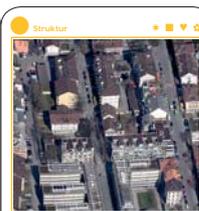
Es wird ein öffentlicher, intervierter Innenhof gefasst. Ausserhalb stehen die Gemeinschaften zum gemeinsamen Begehren und Verfügung. Um den Baukörper herum angeordnet, städtische Außenflächen haben eine kommerzielle Nutzung.

Inspirationsquellen



Die homogene Reihenhausstruktur wird über den Höfen gegliedert und orientiert sich nach außen. Die eingeschossigen Anbauten nehmen die vertikale Struktur auf.

Inspirationsquellen



Das Quartier-typische Konglomerat von Einzelbauten wird aufgenommen und im Maßstab und in Geschwindigkeit der gegenüberliegenden Gebäudekomplex angepasst.

Inspirationsquellen



## 6.4.2 Potentiale, Risiken und Nebenwirkungen

### Technische Eckwerte

- GF Total = ca. 68'500 m<sup>2</sup>
- AZ = ca. 1.0  
(Achtung: Durchschnittswert Untersuchungsperimeter, inkl. Suberschliessung und Freiräume!)
- Wohneinheiten: total ca. 310-360 Stk.  
Randbebauung:  
ca. 180-200 Stk. à ca. 58 m<sup>2</sup> + 60-320 m<sup>2</sup> = 118-380 m<sup>2</sup>  
Zeilen: ca. 130-160 Stk. à ca. 85-110 m<sup>2</sup>

### Mehrwert für den Standort

Maximaler Landschaftsraum durch kompakte Bautypologie. Identitätsstiftend durch Hierarchisierung der Stadträume und markante Bauten.  
Kurze Wege: Nähe zur Stadt, Nähe zur Natur, Nähe zum Arbeitsplatz für jede Wohnung.

### Mehrwert für Thun

Die starke Adressbildung zur Strasse gibt der Stadt an diesem Standort ein Gesicht. Die Typologie stärkt die Siedlungsverdichtung nach Innen. Entwicklung einer deutlichen Urbanität bei hoher Wohnqualität.  
Ein neuartiges Raumangebot schafft eine neue Nachfrage und lockt andere Zielgruppen an.

### Ökonomische Rahmenbedingungen

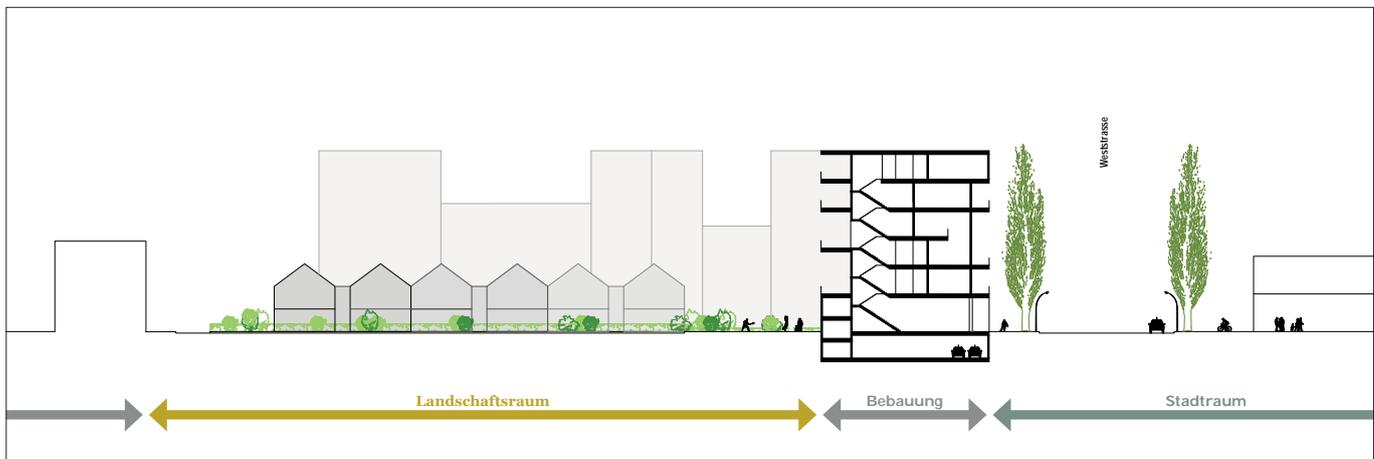
Hohe Dichte als positiver Effekt für Nachhaltigkeit und Landwert. Dichte Bauweise, gute Ausnützung, einfachster Ausbaustandard für grosses Flächenangebot.  
Zwei Preiskategorien (ausgebaut / nicht ausgebaut) innerhalb Randbebauung und unterschiedliche Standortqualitäten innerhalb des Areals.

### Mögliche Bauträgerschaft, Baulose, Etappierung

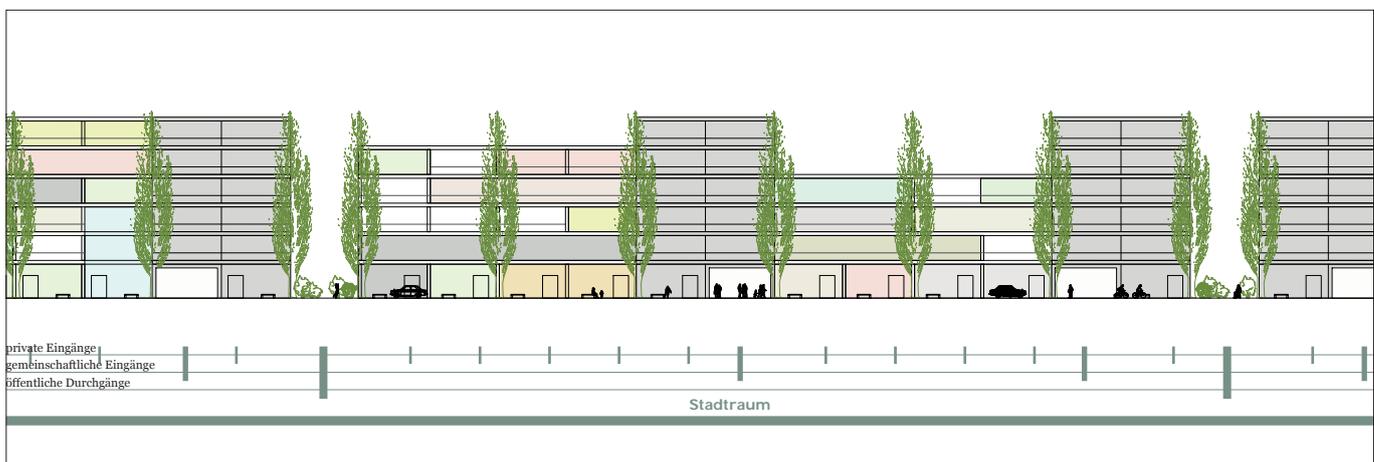
Geeignet für die Stärkung von Stadträumen und prominent in Erscheinung tretende bauliche Massnahmen, insbesondere auch an im konventionellen Sinn als «weniger attraktiv» erscheinenden Standorten.

Als Bauträger stehen flexibel agierende Stiftungen, gemeinnützige Investoren oder Wohnbaugenossenschaften im Vordergrund. Denkbar wären auch in Baugruppen organisierte Privateigentümer.

Aufteilung in Baulose bzw. Etappierung möglich, der Prozess sollte mit Vorteil gemeinsam mit der Stadt Thun erfolgen. Die Gliederung in Teilbereiche für unterschiedliche Trägerschaften oder eine prozentuale Aufteilung des Volumens mit unterschiedlicher Konzeption sind denkbar. Um eine gewisse Variabilität und eine kritische Masse zu erreichen, sind für die Randbebauung jedoch grössere Abschnitte und eine übergeordnete Koordination wichtig.



Schematischer Querschnitt 1:1000



Schematischer Ansicht Weststrasse 1:1000



## Adresse



-  Bushaltestelle
-  Adressbildung
-  öffentlicher Platz
-  Strasse, stark befahren
-  Strasse, mittelstark befahren
-  Strasse, schwach befahren
-  private Wege
-  Grundstücke 31, 32



## Aussenraum



-  private Gärten
-  öffentliche Plätze
-  halböffentliche Gärten
-  Landschafts- und Parkraum



## Struktur



-  Ausschnitt 1:500
-  Grundstücke 31, 32
-  bebaute Fläche

## 6.5 These B: Modul und Masse

Die These B geht von der Annahme aus, dass das Potential der durchgrünten Wohnlage in Thun auch längerfristig ein Hauptargument darstellt. Die Baustruktur muss für eine nachhaltige Sicherung der Wohn- und Lebensqualität den Wandel von gesellschaftlichen, ökologischen und siedlungspolitischen Anforderungen vorwegnehmen und sich im Lebenszyklus anpassen können.

Eine längerfristige Durchmischung der Bevölkerungsstruktur in Alter, Interesse und Einkommensklasse bildet die Basis für aktive Wohnkultur und sichert dauerhaft die Qualität einer sanften Urbanisierung.

Weil sich die Raumanforderungen in verschiedenen Lebensphasen unterscheiden, wird eine robuste Struktur erdacht, innerhalb derer sich aus Minimaleinheiten (2.5-Zi-Wohnung, Hoteleinheit) mit geringfügigen Massnahmen innerhalb eines Erneuerungszyklus unterschiedlichste Wohnungsgrössen herstellen lassen. Komplexe Hausbiographien einerseits und schrittweise anpassbare Wohnbiographien andererseits bilden einen nachhaltigen Ansatz bezüglich Raumverbrauch, Investition, Gesellschaft und Baustruktur.

Die These beinhaltet viel Potential, bei gleichzeitig überschaubarem Risiko: In der Grundvariante unterscheidet sich die Struktur nur unwesentlich von klassischen Mehrfamilienhäusern. Die geschickte Anordnung der Grundrisse zeigt die Innovation erst auf den zweiten Blick.



Referenzbild: Stiftung Habitat, Basel

Die Projektthesen wurden im Massstab 1:500 bearbeitet und zu Projektdossiers im Format A3 zusammengestellt.

Diese sind als Beilage C zu diesem Bericht in Originalgrösse verfügbar.



Schematischer Grundriss Erdgeschoss 1:1000



Schematischer Grundriss Regelgeschoss 1:1000

Darf ich so sein, wie ich bin?



Habe ich die Wahl?

Gibt es Raum für Neues?

Wo spielen die Kinder?



Womit identifiziere ich mich?

Fühle ich mich hier sicher?



Kann ich hier alt werden?

Fühle ich mich daheim?



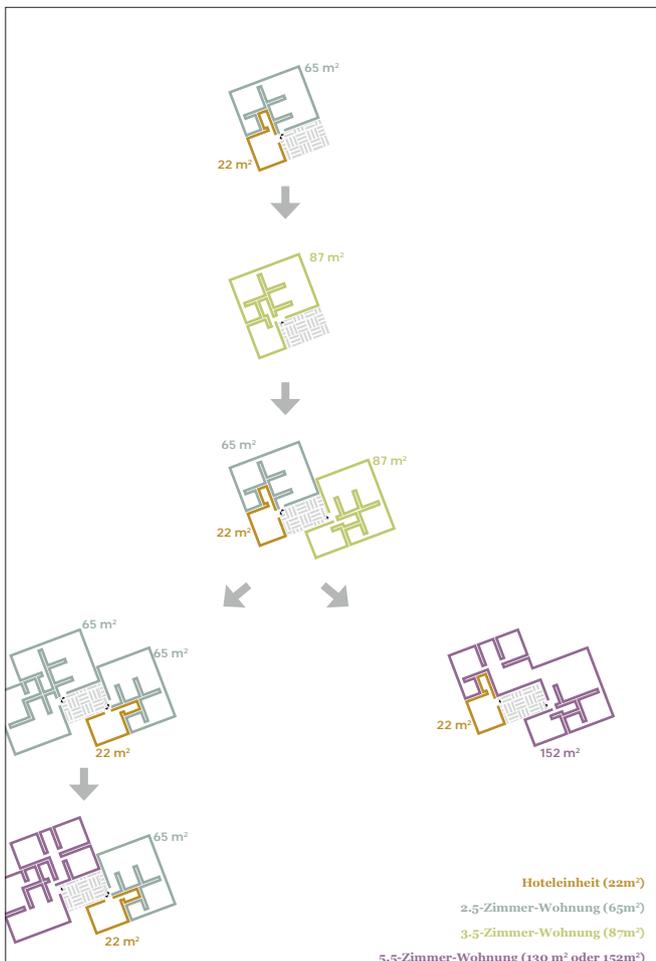
Was passiert, wenn die Kinder ausziehen?



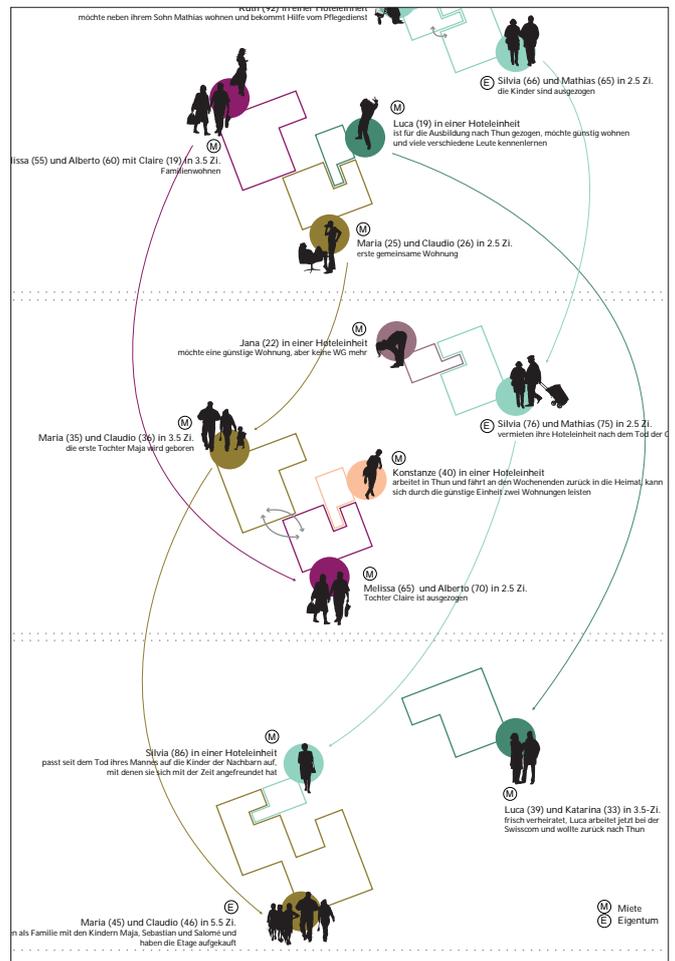
Wird auf der Strasse gefeiert?



Mit wem treffe ich mich?



Schematischer Grundriss Raumangebot 1:1000



Schematischer Grundriss Wohnbedürfnisse 1:1000



## 6.5.1 Projektüberlegungen nach Kriterien

### Adresse

Die Adressbildung findet über die verkehrsberuhigten Wohnstrassen statt, von denen gemeinschaftliche Hausengänge erschlossen werden.

Die Weststrasse funktioniert als übergeordnete Erschliessungsachse, wird aber durch das dichte Quartierstrassen-netz aktiv in den Stadtkörper eingebunden. Die offene Bebauungsstruktur gegenüber der Weststrasse kann dank kleinteiliger Struktur und mehrseitiger Ausrichtung auf eine allenfalls auftretende Lärmschutzproblematik differenziert reagieren.

### Raumangebot

Die Kombination von Minimalkomponenten ergeben ein reiches Angebot an variierenden Grundrissen und Wohnungsgrössen. Damit können die Wohnungsgrundrisse durch minimale bauliche Veränderungen an wechselnde Bedürfnisse angepasst werden. Die vielfältigen, unmittelbaren Aussenraumbezüge, sowie die Individualität des Einfamilienhauses werden innerhalb einer nachhaltigen Struktur neu interpretiert.

### Wohnbedürfnisse

Eine gute Durchmischung ist anzustreben und wird durch das Wohnraumangebot unterstützt. Bedürfnisse ändern sich mit der Zeit, der nachhaltige Grundriss kann sich dem anpassen. Die stete Veränderung und die langfristige Funktionalität lässt eigenständige Hausbiografien entstehen für die Bauten. Entsprechend dazu, kann für die Bewohnerinnen und Bewohner eine variantenreiche Wohnbiografie innerhalb der gewohnten Umgebung wachsen.

Das Zusammenleben von mehreren Generationen, mit unterschiedlichem Verwandtschafts- oder Bekanntschaftsgrad sichert ein vielfältiges, attraktives Zusammenleben. Die grosse Durchmischung des Wohnraumangebots und anpassbare Wohnungsgrössen innerhalb des Lebenszyklus ermöglichen eine nachhaltige Strategie mit angemessenem Wohnflächenverbrauch pro Person in verschiedenen Lebensphasen.

Eine suffiziente Handlungsweise, in der die intelligente Rationalisierung der Mittel ergänzt wird durch eine kluge Beschränkung der Ziele, ist damit nicht länger eine Einschränkung, sondern Lebensqualität.



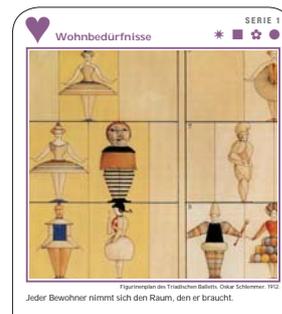
B - Modul und Masse

konzeptionelle Referenz



B - Modul und Masse

konzeptionelle Referenz



B - Lebenszyklus

konzeptionelle Referenz



atmosphärische Referenz



atmosphärische Referenz



atmosphärische Referenz



Inspirationsquellen



Inspirationsquellen



Inspirationsquellen



Inspirationsquellen



Inspirationsquellen



## Aussenraum

Der Aussenraum gliedert sich in eine kammartige Struktur mit abwechselnder Ausformulierung als Landschafts- und Stadtraum. Die Differenzierung des Aussenraums ermöglicht einen mehrseitigen räumlichen Bezug und unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten.

Die Landschaftsseite ist in private und gemeinschaftliche Gärten aufgeteilt, welche direkt vom Haus oder über Wege erschlossen werden. Die umfangreiche Besetzung des Freiraums führt zu einer Verdichtung des Aktionsraums und zu einer Steigerung der Qualitäten des öffentlichen Bereichs. Der Stadtraum ist dadurch gleichzeitig Erschliessung und öffentlicher Platz, die Koexistenz von Verkehr und Aufenthaltsorten sorgen für belebte Situationen und Interaktion.

## Struktur

Die modularen Grundeinheiten werden in mehrteiligen Baukörpern zu starken Einzelbauten kombiniert. Deren Anordnung in einem dichtem Konglomerat aktiviert die gesamte Grundstücksfläche und verhindert ungenutzte Resträume.

Übersichtliche Hausgemeinschaften im Kleinen und die wechselnde Anordnung von Wohnstrassen und Privatgärten im Grossen, ermöglichen unterschiedliche Grade von Privatheit und Interaktion sowohl innerhalb der einzelnen Häuser als auch im Quartier.

Die Struktur unterscheidet sich im Schwarzplan kaum von der umgebenden Einfamilienhausstruktur, variiert aber deutlich in der Höhe. Viele Qualitäten des Einfamilienhauses werden mit den Vorteilen des Mehrfamilienhauses zu einer nachhaltigen Typologie kombiniert.



konzeptionelle Referenz

konzeptionelle Referenz

atmosphärische Referenz

atmosphärische Referenz



Inspirationsquellen

Inspirationsquellen

## 6.5.2 Potentiale, Risiken und Nebenwirkungen

### Technische Eckwerte

- GF Total = ca. 50'200 m<sup>2</sup>
- AZ = ca. 0.7  
(Achtung: Durchschnittswert Untersuchungsperimeter, inkl. Suberschliessung und Freiräume)
- Wohneinheiten:  
ca. 320-400 Stk. à ca. 22 m<sup>2</sup> (Hoteleinheit), 65 m<sup>2</sup> (2.5 Zi), 87 m<sup>2</sup> (3.5 Zi), 109 m<sup>2</sup> (4.5 Zi), 130-152 m<sup>2</sup> (5.5 Zi),

### Mehrwert für den Standort

Quartiervernetzung  
Dezentrale Treffpunkte, grosse Aufenthaltsqualität  
Vielfältiges Wohnangebot

### Mehrwert für Thun

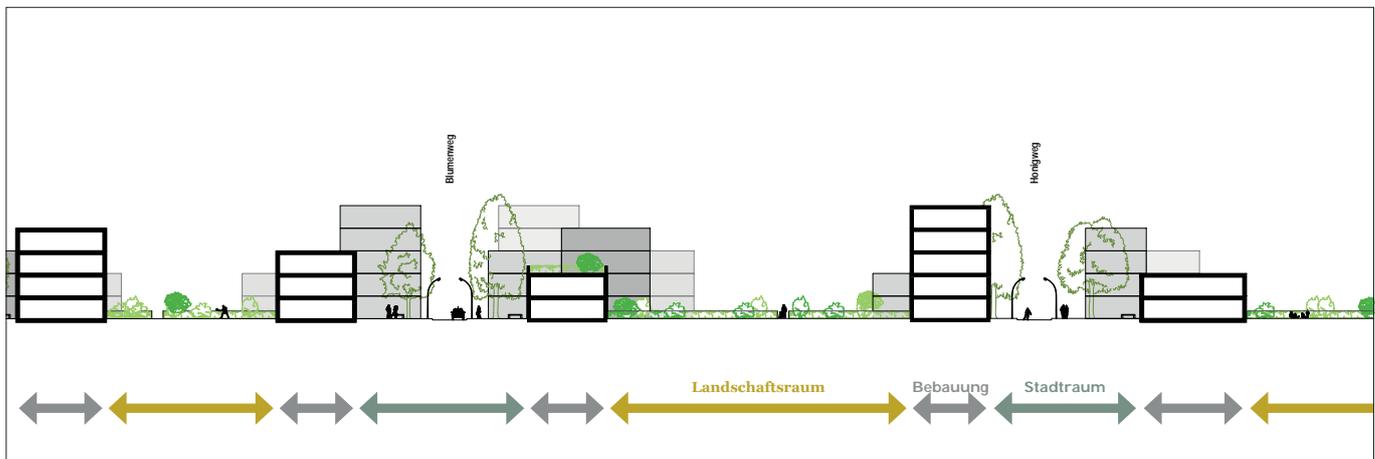
Mehrgenerationenwohnen  
Identifikation im Quartier  
Langfristige Bindung dank durchmischtem Angebot

### Ökonomische Rahmenbedingungen

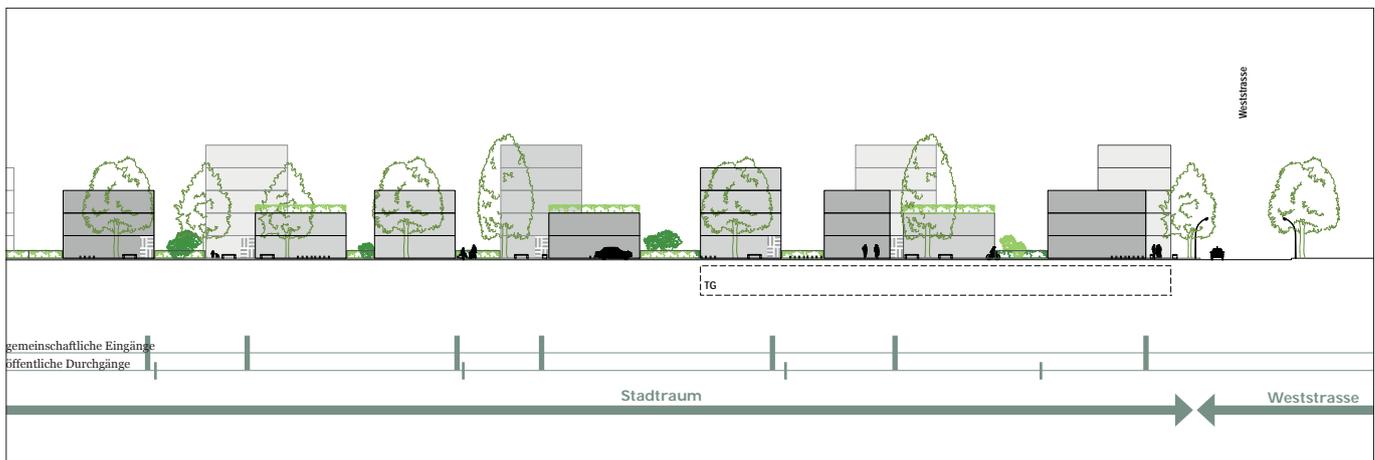
Dichte Bauweise / gute Ausnützung als positiver Effekt für Nachhaltigkeit und Landwert.  
Spezifische Preisgestaltung durch differenzierte Wohnungsgrössen und flexibler Ausbaustandard.  
Unterschiedliche Standortqualitäten innerhalb des Areal.

### Mögliche Bauträgerschaft, Baulose, Etappierung

Geeignet für die Etablierung und Förderung von Quartieridentität. Auch als Verdichtungsmassnahme innerhalb bestehenden Strukturen denkbar. Minimale Anzahl Einheiten für aktiven Wechsel notwendig.  
Eine Anwendung im Stockwerkeigentum oder mit institutionellen Anlegern scheint realistisch.



Schematischer Querschnitt 1:1000



Schematischer Ansicht Weststrasse 1:1000



## Adresse



- Bushaltestelle
- Adressbildung
- öffentlicher Platz
- Strasse, stark befahren
- Strasse, mittelstark befahren
- Strasse, schwach befahren
- private Wege
- Grundstücke 31, 32



## Aussenraum



- private Gärten
- öffentliche Plätze
- halböffentliche Gärten
- Landschafts- und Parkraum



## Struktur



- Ausschnitt 1:500
- Grundstücke 31, 32
- bebaute Fläche



## 7. Anhang

### 7.1 Termine

Oktober 2014 bis März 2015	Bearbeitungszeitraum
17. Oktober 2015	Startsitzung
11. Dezember 2014	1. Arbeitssitzung - Recherche und Analyse
07. Januar 2015	2. Arbeitssitzung - Analyse und Auswertung
22. Januar 2015	Echoraum
12. Februar 2015	3. Arbeitssitzung - Projektthesen und standortgebundene Anwendung
März 2015	Schlussbericht

### 7.2 Verwendete Planungsgrundlagen (Auswahl)

Teilprojekt 1: Entwurf zum Schlussbericht vom 27.08.2014, Raumdaten GmbH

Teilprojekt 2: Wohnbaugenossenschaften: Entwurf zum Schlussbericht vom 23.11.2014, Fa. Conport

Teilprojekt 3: Arealplan Wohnbaupotentiale und Arealblätter Stand 03.12.2014, Lohner+Partner

Katasterplan Untersuchungsperimeter Stand Januar 2015

### 7.3 Vorliegende Projektunterlagen

Recherche-Tabelle

Beamerpräsentation Echoraum vom 22. Januar 2015

als Beilage zum Schlussbericht:

- Exemplarische Projekte, Projektblätter A3
- Exemplarische Projekte, Spielkarten auf A3
- These A und These B, Projektdossiers A3

### 7.4 Beteiligte Personen

*Planerteam «Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 4»*

*Futurafrosch GmbH*

Sabine Frei	Architektin
Kornelia Gysel	dipl. Architektin ETH / SIA
Christina Haas	MSc Architektin EPFL

*Projektbegleitung «Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 4»*

Markus Däppen	Stadt Thun, Planungsamt, Beauftragter für Städtebau Projektleiter Teilprojekt 4
Thomas Jenne	Stadt Thun, Planungsamt, Projektleiter Stadtplanung Stv. Gesamtprojektleiter Wohnstrategie
Christoph Diez	Stadt Thun, Planungsamt, Umweltbeauftragter
Roland Trachsel	Stadt Thun, Amt für Stadtliegenschaften, Portfoliomanager

*Beteiligte Fachpersonen des erweiterten Projektteams, Echoraum*

Beatrice Aebi	Stadt Thun, Stadtplanerin, Gesamtprojektleitung Wohnstrategie
Katja Brunetta Brunner	Stadt Thun, Amt für Stadtliegenschaften, Leiterin Portfoliomanagement
Philippe Haeberli	Stadt Thun, Leiter Abteilung Stadtmarketing
Frank Heinzmann	Stadt Thun, Leiter Amt für Bildung und Sport
Christian Meier	Stadt Thun, Finanzverwaltung, Controller
Bruna Roncoroni	Stadt Thun, Leiterin Abteilung Soziales
Thomas Zumthurm	Stadt Thun, Leiter Amt für Stadtliegenschaften

**28 - Cité Manifeste**  
Die Zufahrt wird von einer weitläufigen Straßenseite betreten. Von der Zufahrt aus ist ein privater Eingang über den privaten Garten.

**28 - Cité Manifeste**  
Gewohnt wird in großzügigen und kostenintensiven Wohnräumen mit verschiedenen Grundrissen. Eine individuelle Anordnung führt zum privaten Garten.

**28 - Cité Manifeste**  
Es wird individuell und nebeneinander gewohnt. Einzelne Grundrisse sind mit dem zugehörigen Garten. Man wohnt nicht mit einem Mann durch in Anlehnung der Reihenhäuser.

**28 - Cité Manifeste**  
Zur Verfügung steht ein privater, kleiner Wintergarten im Übergangsbereich zum privaten, dem öffentlichen Raum.

**28 - Cité Manifeste**  
Eine heterogene Reihenhäuserstruktur wird in einem Sommergarten. Diese Anordnung ist ein privater, aber ein gemeinsamer Garten.

**28 - Cité Manifeste**  
Die Zufahrt wird über eine breitere, luftdurchlässige Freigangsbereich mit dem Wohnbereich über eine private Eingangsseite zur Straßenseite.

**44 - Stadtrain**  
Das Stadtrain ist ein einzigartig angelegtes Reihenhäuserensemble mit Wohnflächen und eigenem Garten. Der Wohnraum ist in einem Reihenhäuserensemble angelegt.

**33 - Justus v. Effenstraße**  
Der Standort gelangt von dem öffentlichen Reihenhäuserensemble zum privaten Garten. Die privaten Eingänge werden von einem Reihenhäuserensemble, in Reihenhäuser oder über den auf der Straße angelegten Weg.

**70 - Justus v. Effenstraße**  
Es wird über den öffentlichen Reihenhäuserensemble gewohnt. Die Zufahrt wird über einen privaten, aber einen gemeinsamen Garten.

**05 - Bernoulli-Häuser**  
Es wird individuell und nebeneinander gewohnt. Die Grundrisse sind über den öffentlichen Reihenhäuserensemble. Diese Anordnung ist ein privater, aber ein gemeinsamer Garten.

**05 - Bernoulli-Häuser**  
Zur Verfügung stehen gemeinschaftliche Grünflächenangeboten auf der Zufahrt sowie ein privater Garten pro Wohnfläche. Die Zufahrt wird über einen gemeinsamen Reihenhäuserensemble.

**05 - Bernoulli-Häuser**  
Das Stadtrain wird über eine breitere, luftdurchlässige Freigangsbereich mit dem Wohnbereich über eine private Eingangsseite zur Straßenseite.

**05 - Bernoulli-Häuser**  
Gewohnt wird in Reihenhäuserensemble mit unterschiedlichen Grundrissen und mit einem privaten Garten.

**00 - Hunziker Areal**  
Das neue Quartier besteht aus 12 gemeinsamen Reihenhäuserensemble. Diese Anordnung ist ein privater, aber ein gemeinsamer Garten.

**25 - Wiesenfeld**  
Individuell, heterogen und auf dem Stadtrain angelegtes Reihenhäuserensemble. Die Zufahrt wird über einen gemeinsamen Reihenhäuserensemble.

**18 - Siedlung Halen**  
Es wird individuell und nebeneinander gewohnt. Jede Reihenhäuserensemble hat einen privaten Garten. Die Zufahrt wird über einen gemeinsamen Reihenhäuserensemble.

**18 - Siedlung Halen**  
Jede Wohnfläche verfügt über einen privaten Garten. Die Zufahrt wird über einen gemeinsamen Reihenhäuserensemble.

**18 - Siedlung Halen**  
Die kleinsten Reihenhäuserensemble sind in einem gemeinsamen Reihenhäuserensemble angelegt.

**44 - Stadtrain**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**33 - Justus v. Effenstraße**  
Gewohnt wird in Reihenhäuserensemble mit unterschiedlichen Grundrissen. Eine individuelle Anordnung führt zum privaten Garten.

**44 - Stadtrain**  
Es wird individuell und nebeneinander gewohnt. Die Grundrisse sind über den öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**33 - Justus v. Effenstraße**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**53 - Housing f. Labourers**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**17 - Kalkbreite**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**53 - Housing f. Labourers**  
Gewohnt wird individuell und nebeneinander in einem gemeinsamen Reihenhäuserensemble.

**00 - Hunziker Areal**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**11 - Noerd**  
Gewohnt wird in Reihenhäuserensemble mit unterschiedlichen Grundrissen. Eine individuelle Anordnung führt zum privaten Garten.

**11 - Noerd**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**11 - Noerd**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**17 - Kalkbreite**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**11 - Noerd**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**11 - Noerd**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**17 - Kalkbreite**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**Kalkbreite**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**17 - Kalkbreite**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**42 - vordere Lorraine**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**42 - vordere Lorraine**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**42 - vordere Lorraine**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**42 - vordere Lorraine**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**42 - vordere Lorraine**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**42 - vordere Lorraine**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**18 - Siedlung Halen**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**18 - Siedlung Halen**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**18 - Siedlung Halen**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**25 - Wiesenfeld**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**25 - Wiesenfeld**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**25 - Wiesenfeld**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**25 - Wiesenfeld**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**53 - Housing f. Labourers**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**53 - Housing f. Labourers**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.

**53 - Housing f. Labourers**  
Das Stadtrain wird über der Straße über den privaten, dem öffentlichen Reihenhäuserensemble.