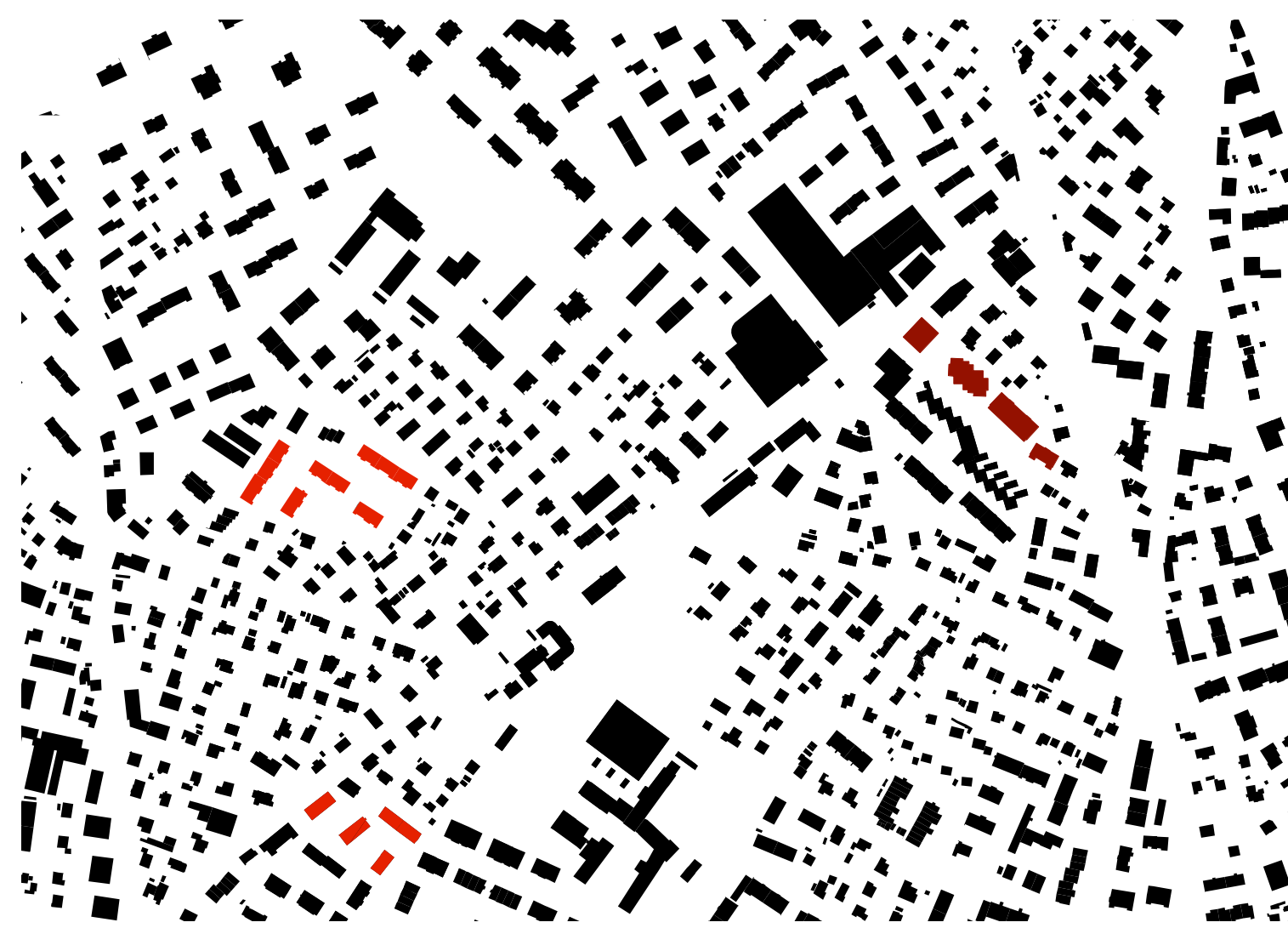


WBG Stern, ein Lebensraum für die Menschen von hier
 „...nicht mehr aus rume wohnen...“ schreibt die WBG Stern auf ihrer Webseite. Was ist das „rüm mehr“? Schaut man sich das Leitbild der Genossenschaft an, geht es um das Zusammenleben, um qualitativ guten Wohnraum, langfristige Mietverhältnisse. Es geht um die Verantwortung für die Umwelt und die Menschen.
 Eine Genossenschaft wie die WBG Stern bietet Sicherheit, Sicherheit, dass ich in meiner vertrauten Umgebung lange wohnen kann, dass die Mieten nicht über Mass steigen, dass ich Ansprechpartner bei Problemen habe, gute Nachbarn und Platz für Kinder, wo sie spielen können. Was ist am Dahlienweg vorhanden, dabei geht es, das Vorhandene zu pflegen und wo sinnvoll, anzupassen und zu ergänzen. Wohnen hat viel mit Vertrauen und Vertrautheit zu tun. Das Vertraute ist mir lieb, weil ich die Nachbarn kenne und weil die Mieten günstig sind. Als Bewohner habe ich das Vertrauen in die WBG Stern. Ein Bestandsbau wird saniert und das Dach ausgebaut. Das lange Haus wird transformiert und ergänzt und bietet zusammen mit dem Neubau das erweiterte Wohnungsangebot am Dahlienweg. Am markanten Ahorn treffe ich mich immer wieder. Alle Blumen reist man nicht aus. Wenn ich alt bin, kann ich in der gleichen StraÙe in eine kleinere Wohnung umziehen. Für mich ist ja alles da: Einkaufs, Schule, Bushaltestelle, Arzt und die netten Nachbarn, die ich schon lange kenne. Die Kinder spielen zwischen den Häusern und rennen rundherum. Komme ich von der Arbeit heim, helfe ich auf dem Dahlienweg die ersten Nachbarn. Wenn ich mal keine Lust zum Boden habe, nehme ich einfach den Schotzweg auf der anderen Seite. Vor unserem Balkon gibt es einen kleinen Sitzplatz. Hier treffe ich mich mit meinen Nachbarn zum Jass. Für größere Feste haben wir das Dahlienplatz und wenn es mal regnet oder für den Filmbesuch im Winter, können wir einfach den Veloraum frei. Meine Wohnung gefällt mir. Ich sehe, was draussen passiert, aber kann mich zurückziehen. Der Balkon ist gross genug für einen Tisch und im Winter bringe ich meine Balkonpflanzen in das Gewächshaus. Eigentlich ist es wie früher, nur besser.

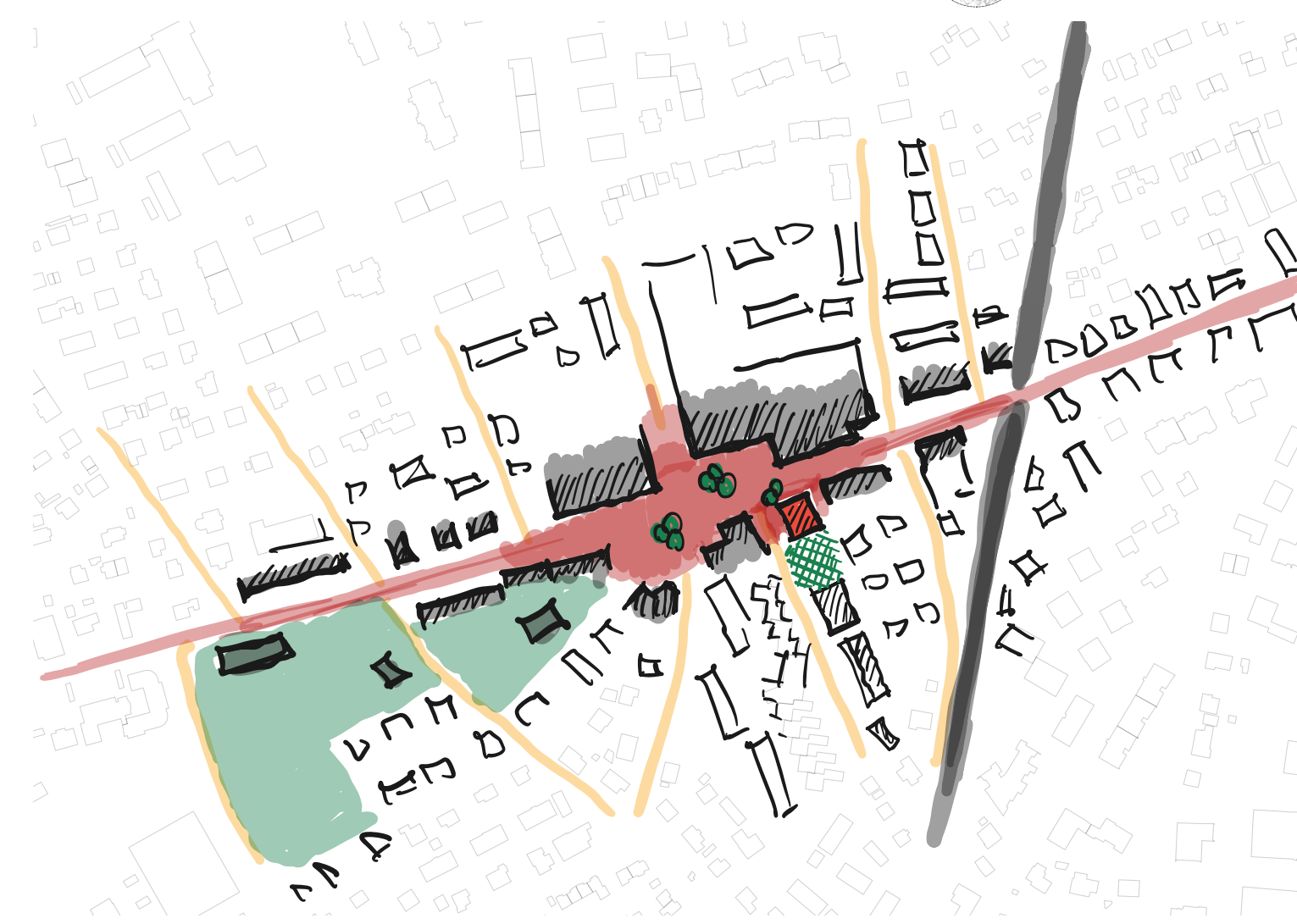
Eingebettet in einen Ort
 Rechtwugig zum Dahlienweg dient die Schulstrasse als wichtige Querverbindung und bindet das Durmesst- und Neufeldquartier unter den Bahngelassen hinweg an die qualitativen Naherholungsgebiete am See. Die Schulstrasse soll zukunftig zur Tempo-30-Zone werden, was den Strassenraum zuzunftig attraktiviert. In der Verlangerung zum Dahlienweg weitet sich die Schulstrasse bereits heute zu einem Quartierzentrum um den Strassigplatz aus. Die bestehende, heterogene Bebauungsstruktur im Durmesstquartier ist gerugelt von kernmasselublichen Bauden mit geraden und eingetragenen Aussenrumen. Westlich an das Zentrum Strassigplatz angrenzend befindet sich das Schulareal Durmesst als wichtiger Quartierbaustein. Nurlich der Schulstrasse pragen grosere, zusammenhangende Wohnbauvorhaben den Ort.



Statbebauliche Verdichtung

Unsere Siedlungsbiographie
 Das statbebauliche Konzept sieht vor, zum einen die Zentrumsfunktion baulich weiter zu starken und zum anderen die soziale Durchmischung zu fordern. Hierbei wird in der ersten Bauphase ein engmaschiges Wohnhochhaus vorgeschlagen, das auf die bauliche Dichte entsprechend reagiert und die ubergordnete Orientierung innerhalb des Quartiers fordert. In der zweiten Bauphase kommt das gesetzlich geforderte Reihensiedlerhaus zu liegen und bricht die Linearitat der Siedlungsparzelle. Durch seine Abwendung vom Durchgangsweg schafft die Freifache eine sichere und ruhige Umgebung fur spielende Kinder und Jugendliche. Durch den geschaffenen Freiraum erhalt die umgebende Nachbarschaft einen Mehrwert und einen durchgrunten Gegenpol zum versiegelten Strassigplatz. Ein punktformiges Neubauvolumen bildet das siedlungsstarke Schanier zwischen Freifache und den transformierten Bestandsbauten.
 Mit der Transformation von zwei Bestandsbauten und einem erganzenden Neubau, wird bewusst auf Vielfalt gesetzt. So wird die Siedlung nicht als monotone, lineare Bebauung wahrgenommen, sondern besteht aus einer Vielzahl von Wohntypologien und Wohnformen. Diese Vielfalt unterstreicht den heterogenen Charakter des Quartiers und fordert ein lebendiges Miteinander innerhalb der Wohnbau-genossenschaft.

Ein Wohnhochhaus als Auftakt
 Der Wohnhochpunkt bildet den Auftakt zur Siedlung am Dahlienweg, Schlanke aufregend und mit altersgerechten Wohnungen gefullt. Die altren Menschen aus dem umliegenden Durmesstquartier beleben das Gebude und beziehen die angrenzenden Durchflussungen vor Ort im uffentlichen Erdgeschoss. Der grosse Tisch beim Eingang sieht ins Auge. Die Gasse konnen sich in Wohnstimmungsatmosphere am Begegnungstisch treffen. Wer hier Platz nimmt, sucht aktiv das Gesprach, geniesst die Gesellschaft, tauscht sich aus, macht Spiele und freut sich darauf, mit anderen Menschen gemeinsame Aktivitaten zu unternehmen.



Schema Analyse Siedlungsraum

Ein Wohnversprechen fur die WBG Stern



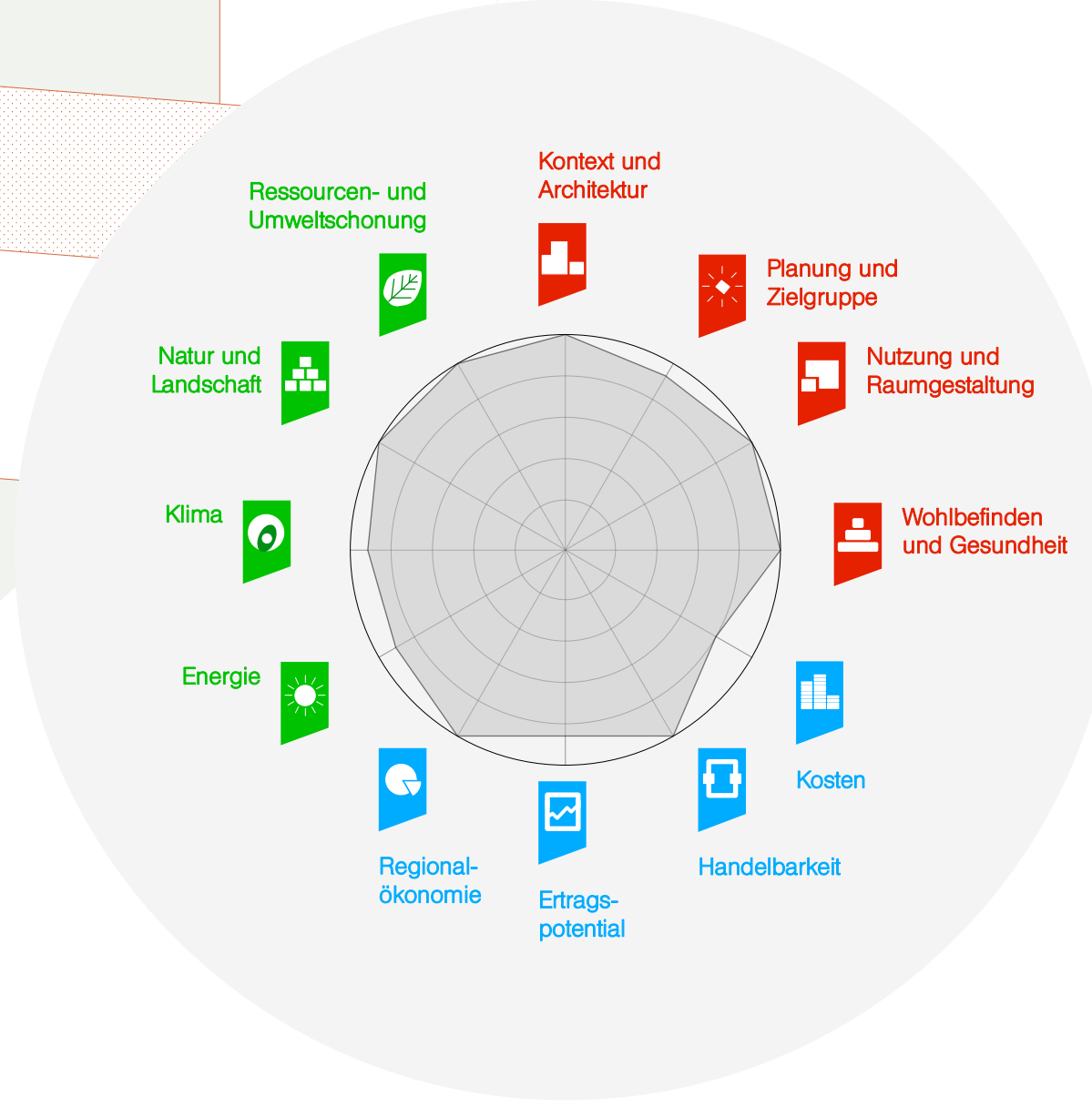
Referenz Strassencafe



Referenz Quartierst. (sic)



Referenz Sitzplatznische



Bewertung nach SNBS Gold

Axonometrie Dahlienweg



Westfassade 1:200

SNBS Gold
Lage-Indikatoren beurteilen das Grundstück, respektive die Lage der Siedlung. Es werden dabei Themen zum Quartierumfeld, den geologischen Randbedingungen, der Erschliessung und Erreichbarkeit sowie zu den lokalen Marktvorfällen abgefragt. Die anderen Indikatoren, die in ihrer Gesamtheit höher als die Lage-Indikatoren bewertet sind, beziehen sich vornehmlich auf die Gebäudeökologie, Baukonstruktion, Materialisierung, Befähigungskriterien, wie auch auf energie- und klimarelevante Gegebenheiten wie Inhabereinstellung und Unterhalt, sowie auch die Freiraumqualität, Natur und Landschaft von Belang. Ein erster Indikatorcheck ergibt durchwegs gute Noten. Es handelt sich also um eine sehr gute Ausgangslage, um ein Projekt mit abstrakten Voraussetzungen in Bezug auf SNBS zu realisieren.

Einem Indikatorcheck ergibt durchwegs gute Noten. Es handelt sich also um eine sehr gute Ausgangslage, um ein Projekt mit abstrakten Voraussetzungen in Bezug auf SNBS zu realisieren.

Einem Indikatorcheck ergibt durchwegs gute Noten. Es handelt sich also um eine sehr gute Ausgangslage, um ein Projekt mit abstrakten Voraussetzungen in Bezug auf SNBS zu realisieren.

Konstruktion Transformation
Ausgehend vom Gedanken der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet, überprüfen wir die Möglichkeiten einer Aufstockung exemplarisch am Objekt. Das neue, leichte Aufbaugeschoss in Holzleimholzbauweise zeichnet sich durch eine einfache Raumstruktur aus. Die durchgehende neue Gebäudehülle wird ebenerdig über den Bestand gestützt und schafft so eine neue Energie- und Materialbilanz und ein differenziertes gestaltes Fassadenbild.

Tragwerk im Bestand
Der Projektentwurf berücksichtigt insgesamt sehr gut die Tragstruktur im Bestand. Tiefgehende bauliche Massnahmen am Bestand respektive Massnahmen am bestehenden Tragwerk sind nicht vorgesehen. Einzig im Bereich der neuen Vertikalschliessung und der Volumenerweiterungen sind strukturelle Eingriffe notwendig, insbesondere verbleiben die bestehenden primären Tragachsen unverändert. So, dass Entlastungsmassnahmen an der bestehenden Vertikalstruktur und den Geschossdecken vermieden werden. Die Volumenerweiterung und die Aufstockungen bei den Bestandsbauten werden in Holzleimholzbauweise realisiert. Für die Aufstockung werden die primären vertikalen Tragachsen vom darunterliegenden Bestand übernommen. Die vorhandenen Deckenspannweiten und der durchgehende, auf den Bestand abgestimmte vertikale Lastabtrag entsprechen den Vorgaben des nachfolgenden Baueins. Im Bestand erfolgt die Aushebung für Wind- und Erdbebenwirkung über Scheibenerkennung der Geschossdecken und die vorhandenen, im Grundriss gut verteilten Wandscheiben. Die Grundrisse des erdbebengerechten Entwurfs sind entgehalten.

Gestaltung und Identität im Quartier
Die Material- und Farbwahl der neuen WBG Stern orientiert sich an dessen Grundriss: Aus einem Nebeneinander von Bestand und Neuem, aus dem Zusammenspiel von nur leicht sanierten, englierten und neu konzipierten Gebäuden soll ein Ganzes entstehen. Ein Ensemble das sich durch seine Kontinuität und Heterogenität optimal in die über mehrere Jahrzehnte gewachsene Umgebung einfügt. Vor diesem Hintergrund wird ein Material- und Farbkonzept entwickelt, das einerseits Beiträge zu einzelnen Bauten im Quartier schafft und andererseits selbstbewusst eigene Akzente setzt.

In der neuen WBG Stern spielt Holz eine wichtige Rolle und ist prägendes Element in Konstruktion und Fassadengestaltung. Holzfasern sind allen drei Gebäuden, welche einheitlich im Farbton Veroneseer Grün gehalten sind, binden mit den farbigen Holz-Metall-Fenstern und dem robusten Spicket die Gebäude in die Umgebung ein. Auch die Beschattung der drei Gebäude weist auf ein qualitatives Gestaltungsmerkmal. So stehen heute marianne Sonnenstrahlen in einem starken Kontrast zur dezenteren Farbgebung der Bestandsbauten. Mit Überzeugung nehmen wir dieses Merkmal in unserem Projekt auf - allerdings in abgeschwächter Farbintensität.

Die gewählte Materialisierung und Fassadengestaltung schafft Vertrautheit und bezweckt die bestehende Identität des Quartiers weiterzutragen. Gestalterische Nuancierungen überführen die Verschiedenheit aller Gebäude in ein gemeinschaftliches Gesamtbild.

Konstruktion Neubau
Der Neubau ist aus Holz-Fertigelementen mit dem innovativen Lehmelementdecken System reiner geplant und sucht den bautechnischen Primiercharakter. Der strukturellen Logik folgend, wird die Fassade mit einem leichten Fassadenbild umwickelt. Die massiven Decken dienen als Massespeicher und Klimaregulatoren, Das robuste Holzbauskelet stützt die schalleren Räume und erzeugt ein dreidimensionales Raumcluster. Zum Gartenraum vorgelagert, bieten luftige Holzbalcone die privaten Pufferzonenräume.

Tragwerk im Neubau
Das Tragwerk des Neubaus ist über alle Geschosse als Kombination von Holtrahnenbau und Holzkeilbleibau geplant. Einzig der Erschliessungskern ist in Massivbauweise vorgesehen. Im Gebäudemitteln erfolgt der vertikale Lastabtrag (mit Ausnahme der Kältemägen in Betrieb) über Holzstützen und belagte Holzstützstützen. Mit der Beschattung der Tragwände auf die Kern- und Wahrungserweiterung liegt der Fokus auf einer optimalen Nutzungseffektivität der Grundrisse. Mit den vorgesehenen, über alle Geschosse konsequent durchlaufenden primären Tragachsen, ergeben sich für die Geschossdecken effiziente Spannweiten von max. 5.50 m. Die als Holz-Lehm-Decken angelegte Deckenkonstruktion hat eine hervorragende CO2-Bilanz, ist hochgradig recycelbar und ist wirtschaftlich kompetitiv zu herkömmlichen Systemen wie Rippen-, Holzlasten- oder Vollholzdecken. Die horizontale Stabilisierung für Wind- und Erdbebenwirkung wird durch die Scheibenerkennung der Geschossdecken, die belagten Holzstützstützen und die einzelnen Betonwände gewährleistet. Die Grundrisse des erdbebengerechten Entwurfs sind entgehalten.

Energiekonzept
Architektur, Fassade und Gebäudetechnik sind optimal aufeinander abgestimmt, so dass höchster Komfort mit minimalem Energieaufwand erreicht wird. Die notwendige Energieeffizienz wird mit einer schlichten Technik über die gesamte Siedlung hinweg sichergestellt. Um Ressourcen zu sparen und Investitions- und Wartungskosten niedrig zu halten, werden durchdachte Systeme und Komponenten eingesetzt.

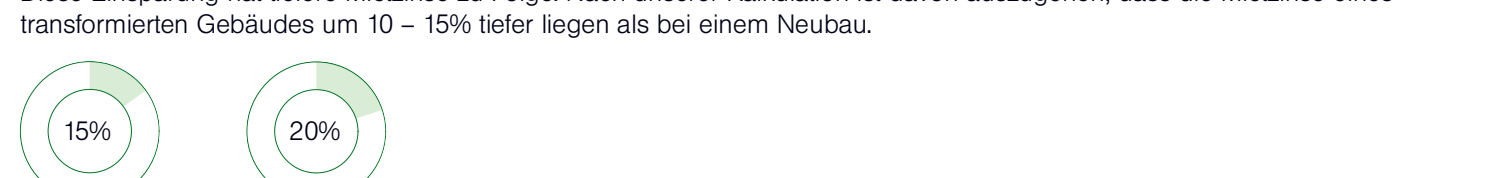
Geringer Energieverbrauch im Betrieb
Die Fassade ist mit 32 cm (U = 0.10 W/m²K), das Dach mit 40 cm (U = 0.08 W/m²K) und die Decken der unbeheizten Räume im Untergeschoss mit 20 cm (U = 0.15 W/m²K) grosszügig gedämmt. Die Miering-P-Holzmetallfenster sind dreifachverglast und weisen zwecks optimaler Passiv-Sonneneinstrahlung einen hohen g-Wert von 0.66 auf. Die Details sind wärmeorientierte konstruiert. Die Fernwärmeheizung und die Photovoltaikanlage auf dem Dach leisten weitere Beiträge zu vorteilhaften, auf erneuerbare Energieträger basierenden Verbrauchswerten.

Energieerzeugung
Der Energiebedarf für Heizung und Brauchwarmwasser der WBG Stern soll zukünftig vom Fernwärmenetz bezogen werden. Dieses ist vorzugsweise vor der Realisierung noch bis zum Dahlienweg zu erweitern. Jedes Gebäude der WBG Stern wird mit je einer eigenen Unterstation für Heizung und Warmwasser ausgestattet. Somit werden die Erschliessungswege kurzgehalten. Die Photovoltaikanlagen auf den Dächern werden dem heutigen Energiestandard gerecht.

Wärmeabgabe
In den transformierten und sanierten Gebäudestrukturen sind Radatoren als Wärmeabgabesystem vorgesehen. Bestehende Unterböden können somit beibehalten, Raumhöhen maximal gehalten und Erschliessungsleitungen einfach erneuert werden. Der Neubau wird punkto Flexibilität und Gestaltungsfreiheit mit einem Fussbodenheizungssystem ausgestattet.

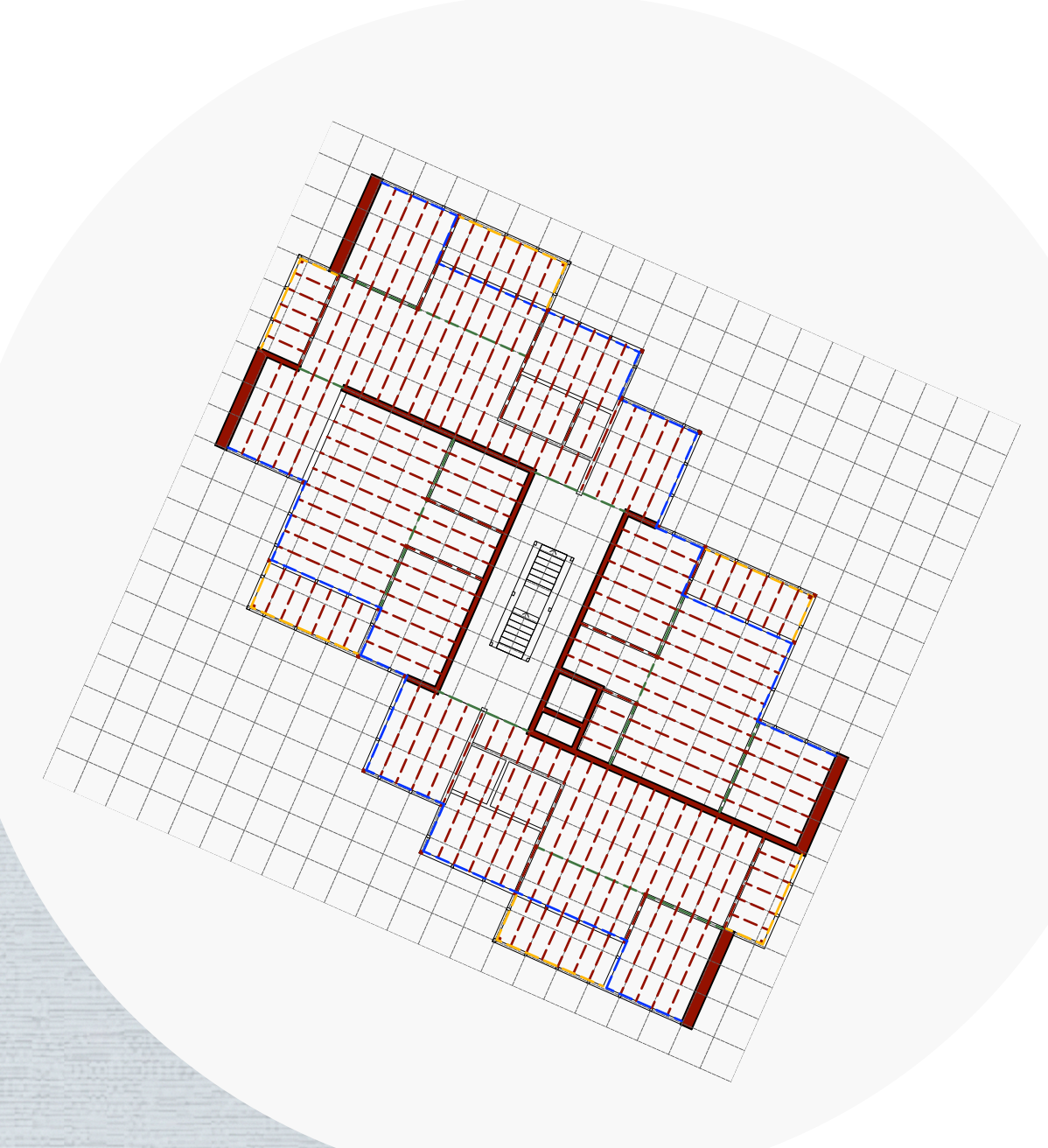
Sanitär
Die einzelnen Nasszellen und Küchen werden über direkte Steigungen von der Technikzentrale im Untergeschoss erschlossen. Das notwendige Warmwasser wird über Frischwasserstationen aufbereitet. Diese reduziert die Problematik von Legionellen und garantiert eine hygienische Warmwasserbereitung. Zudem werden die Warmwasserleitungen mittels Zirkulation bis zum Verteiler warmgehalten.

Eine ökonomische Auslageordnung
Die neue WBG Stern bietet den Einbau transformierter bestehender Bauten. Diesen Lösungssatz haben wir zum Thema Finanzierung einem Neubau im BWO Anlagekostenvergleich gegenübergestellt. Gemäss den zulässigen Anlagekostenlimiten dürfte ein Neubau mit Land mit dem vorliegenden Wohnungsmix max. CHF 10.5 Mio. kosten. Wenn wir von einem agronomischen Landanteil von 15% ausgehen, ist mit neuen Baukosten von max. CHF 9.0 Mio. zu rechnen. Dieser Wert liegt rund 30% höher als die Kosten für ein transformiertes Gebäude. Diese Einsparung hat tiefere Mietpreise zu Folge. Nach unserer Kalkulation ist davon auszugehen, dass die Mietpreise eines transformierten Gebäudes um 10 - 15% tiefer liegen als bei einem Neubau.



Förderinstrumente und Finanzierung
Eine Transformation der Bestandsbauten im vorliegenden Mass würde der Fond de Roulement wohl mit einem 20-25-jährigen Darlehen von CHF 40'000.- pro Wohnung unterstützen. Die Verzinsung liegt bei 4% Darlehen grundsätzlich bei mind. 1% beziehungsweise wenn der Referenzzinssatz höher als 3% steigt, 2% unter dem Referenzzinssatz. Weiter gilt, dass bei Vorliegen von Belegungsverschriften, das Darlehen um weitere CHF 10'000.- pro Wohnung erhöht werden kann. Somit ist auch in diesem Punkt der Transformationsbau gegenüber dem Neubau mehr als konkurrenzfähig. Inwiefern jedoch die Jökerräume als Wohnungen gelten, ist noch abzuhaken. Heute legen die Darlehensraten der egw für 30-jährige Darlehen bei ca. 2%. Sollfonds und Solvvest wären für das Transformationsprojekt eher geeignet, denn ein konventionelles Neubauprojekt. Die Unterstütsbeiträge sind aber eher tief. Die Fonds vergüten zwar keine à fond perdu Beiträge, unterstützen jedoch innovative Projekte mit Darlehen, die günstiger sind als diejenigen auf dem Kapitalmarkt. So bieten Sollfonds- und Solvvestlösungen einerseits mittelfristige Darlehen, andererseits zeichnen sie sich während der Bauphase Anleihenkapital und helfen so einer Genossenschaft bei der Umsetzung ihrer Vorhaben.

Fazit
Die Transformation bietet klare ökonomische Vorteile. Ein Neubau hat durchaus seine Stärken, ist jedoch kostenintensiver. Das bestehende transformierte Gebäude bietet tiefere Mietkosten und somit ist ein tiefere Anleihenkapital nötig. Die gute Gebäudeausrichtung sowie die effiziente Ausrüstung der Parzelle kann ein Neubau nicht besser leisten. Somit überstimmen die ökonomischen, sozialen sowie ökologischen Vorteile klar die Einwände wie «kleinere Zimmern», «schwächer besonnte Wohnbereiche in der Grundrisse» und die «Ringstraße» bei einem transformierten Gebäude.



Tragwerk Neubau



Gemeinsames Aufblühen am Dahlienweg



Ökologischer Fussabdruck



Schnitt B-B 1:200 Südfassade Sanierung 1:200 Südfassade Transformation 1:200

Transformation als Chance
 Die Qualitäten in zwei Bestandsbauten sind vorhanden und sollen für die neue WEG Stern hervorgehoben und weiterentwickelt werden. Die bestehende bauliche Substanz legitimiert eine Transformation des Istzustands. Das Ende der Lebensdauer ist nicht erreicht, was eine Weiterbaustrategie ökologisch aber auch ökonomisch klar unterstützt. Kein Ersatz ist günstiger als der Erhalt. Auf die solide Grundstruktur der Bauten kann mit überschaubaren und sinnvollen Massnahmen effizient aufgebaut werden. Die vorgezogenen Massnahmen schaffen attraktiven, marktfähigen und zukunftsgerichteten Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht. Laubflächen werden erweitert und bieten neue kommunikative- und Aussenräume. Mit der angebotenen Raumschicht etablieren wir ein breites Raumangebot mit einem flexiblen anwendbaren Wohnungssplit. Der Ersatz der Fenster und Dächer sowie die Verbesserung der Fassadenkonstruktion optimiert die Gebäudehülle. Im Zuge einer Pinset- und Strangsanieger werden die investierten Oberflächen aufgerichtet sowie die Küchen und Bäder auf einen zeitgemässen Stand gebracht. Diese Erleichterungen sichern den Status Quo. Mittels einer Aufzugsanlage und räumlichen Optimierungen können die normgerechten BehG-Anforderungen umgesetzt werden.

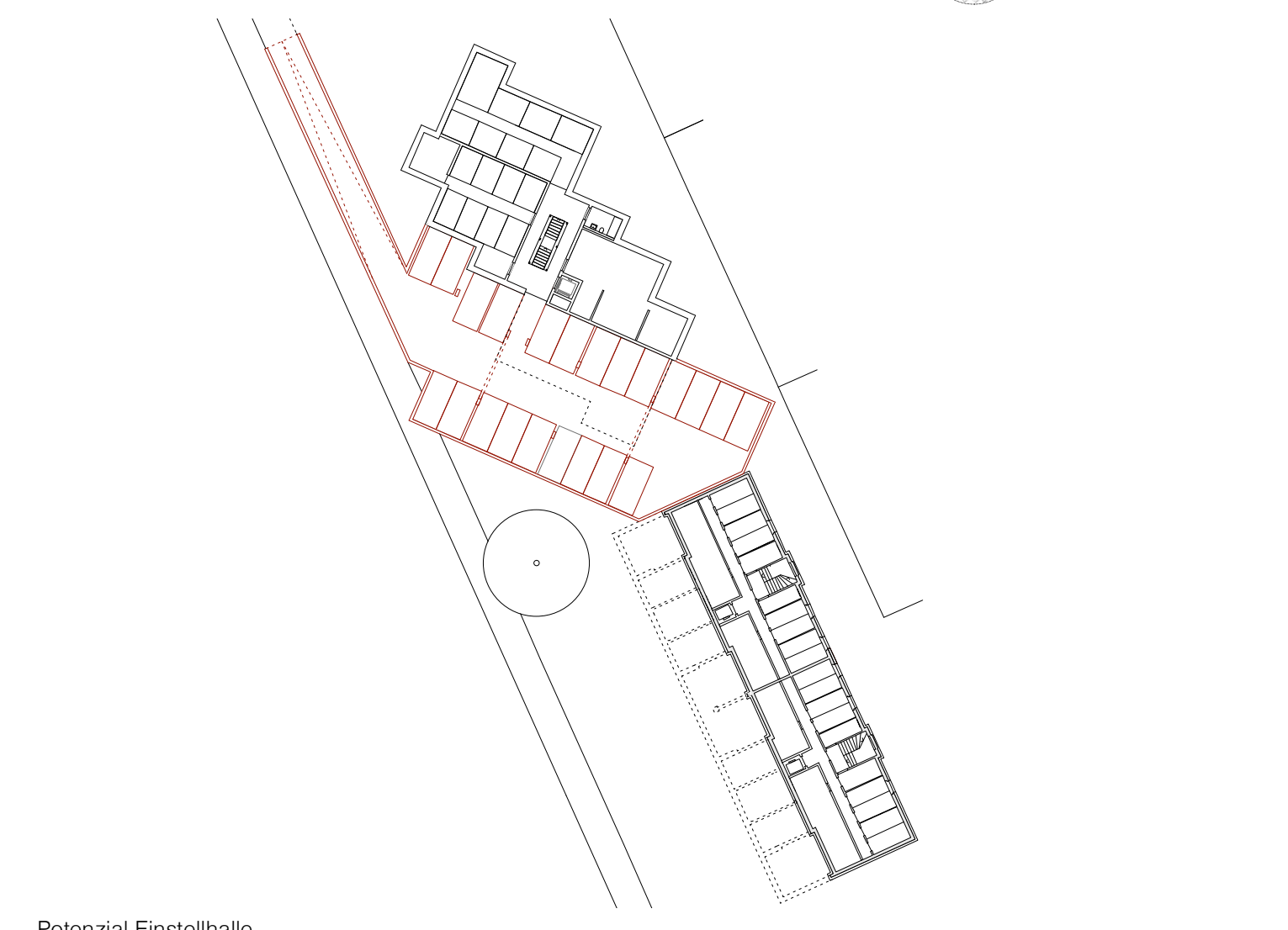
Der Bestand als Ressource
 Mit der Transformation der Bestandsbauten wird die Möglichkeit einer schrittweisen Realisierung und einer kontinuierlichen Wertschöpfung gewahrt. Dabei werden die neuen beziehungsweise neu sanierten Wohnungen sukzessive dem Markt zugeführt und das Leerstandsrisiko entsprechend minimiert. So kann gegebenenfalls auf sich verändernde Marktlagen adäquat reagiert werden und bezahlbarer Wohnraum bleibt erhalten. Der bereits heute unsichere Grenzstatus im südlichen Teil der Parzelle kann aufgrund der Bestandsgarantie erhalten bleiben. Dies bringt einen bedeutend grösseren Spielraum an Verdinglichungsmöglichkeiten innerhalb der Parzelle. Der Erhalt von Bestandsbauten fördert zudem die Akzeptanz des Bauherrn in der Nachbarschaft und mindert so das Risiko von Verzögerungen aufgrund von Einsparungen. Beim Bauen im Bestand werden bei gesetzlichen Anforderungen wie Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz-Erleichterungen gewährt. Da das bestehende Fundament genutzt wird, wird zudem das Risiko für kostenintensive, unvorhersehbare Tiefbauarbeiten überschaubar. Gleichzeitig optimieren Aufstockungen und Anbauten das Verhältnis von Oberfläche zu Volumen und verbessern die energetische Effizienz des Gesamtverbands.



Hausgemisches Mobilitätsangebot
 Wir schlagen vor, die WEG Stern als autonome Siedlung mit 8 Autokabelplätzen zu konzipieren. Die Siedlung ist verkehrstechnisch gut erschlossen und bietet ideale Voraussetzungen dazu. Umfragen unter Bewohner:innen von anderen Quartieren haben ergeben, dass der soziale Nutzen gegenüber allen übrigen Argumenten überwiegt. Gemeinsame Räume oder Einrichtungen stärken die nachbarschaftlichen Beziehungen für alle Altersgruppen. Die Verringerung der motorisierten Fahrzeuge bietet mehr Sicherheit für ältere Menschen und spielende Kinder. Die eingesparte Strasseninfrastruktur führt zu einem Zugewinn an Frei- und Grünflächen, Spiel- und Bewegungsräumen. Ausbleibendes Wohnen ermöglicht zudem im städtischen Umfeld eine Verdichtung, ohne die Lebensqualität zu mindern. In einer Siedlung mit tekem Autostand reduzieren sich Umweltbelastungen wie CO₂-Emissionen oder Verkehrslärm. Mit einem reduzierten Parkplatzausgang werden Kosten eingespart. Diese markante Einsparung kann in Mobilitätsdienstleistungen investiert und entsparnte finanzielle Mittel in Form von günstigen Mieten weitergegeben werden. Aufgefangen wird das bewusst knapp gehaltene Angebot an Autokabelplätzen durch ein hausgemisches Mobilitätsangebot: E-Car-Sharing, E-Bikes und E-Cargo-Bikes sollen eine möglichst klimafreundliche Fortbewegung der Bewohner:innen und Bewohner:innen der Siedlung sicherstellen. Die Strombedarf für das Angebot wird über die hausgemachte Energiegewinnung gedeckt, wodurch die meist vor Ort produzierte Energie auch wieder vor Ort verwendet werden kann. Es wird ein breites Veloparkingsangebot gewährleistet: Von den insgesamt 154 Velokabelplätzen sind 80 Prozent gedeckt. Sie befinden sich einerseits in frei platzierten Veloschuppen nahe bei den Eingängen und andererseits im Velorum im Erdgeschoss des Neubaus.

Rückfallposition
 Als Rückfallposition kann auch eine Einstellhalle mit ca. 22 APP für die WEG Stern erstellt werden. Die entsprechende Lösung ist als Konzept vorgehend. Falls eine Einstellhalle erstellt wird, sollte die Einstellhalle ebenfalls in ein schuppenähnliches Aussenbauelement integriert sein.

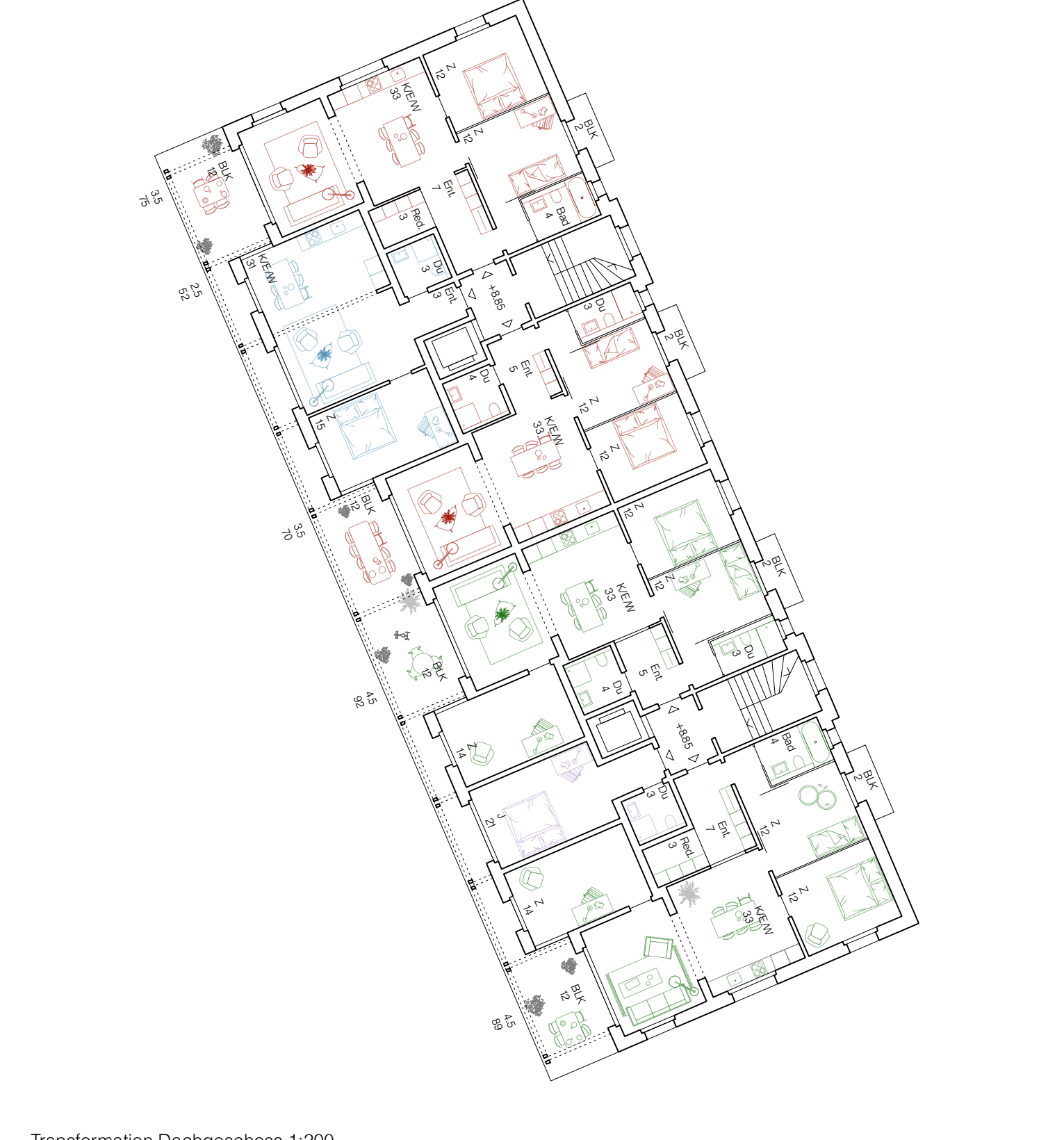
Eigentum zulassen und Identität beibehalten
 Durch einen Abbruch werden Baumaterialien zu Abfall und verlieren einen Grössteil ihres Wertes. Aus dem Verständnis von einer Welt mit begrenzten Ressourcen ist dieser Vorgang verschwendend und teuer. Diese Kosten schätzen sich zudem in den Mietzinsen nieder. Es sind neue Strategien nötig, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und wertzuliefern. Kreislaufbige Bauprozesse und Weiterbaustrategien bringen die Lösung. Bauteile, die schon vor Ort sind, sind am kostengünstigsten. Mit Hilfe des neu etablierten «Netzwerk Zukunft» wird während der Planungszeit und beim Abbruch der beiden Bestandsbauten urban-ming betrieben. Bestehende Ziegel, Kalkschiefer und sonstige Baumaterialien werden zum Beispiel zum Bau der Umgebungsbauten wiederverwendet. Aus dem Abbruchmaterial werden Lehmbausteine gefertigt und beim Bau der Innenwände eingesetzt. Wiederverwendete Bauteile aus einem regionalen Einzugsgebiet wirken positiv auf die Kosten- und Energiebilanz aus. Zudem bereichern sie die Gebäude um viele lokale Geschichten und um einen unverwechselbaren Facettenreichtum. Robust, langlebig, überraschend vielseitig und schön soll sie sein, die Siedlung am Dahlienweg. Ein attraktiver und zukunftsweisender Lebensraum für die Bewohner dieser Siedlung und der Stadt Thun.



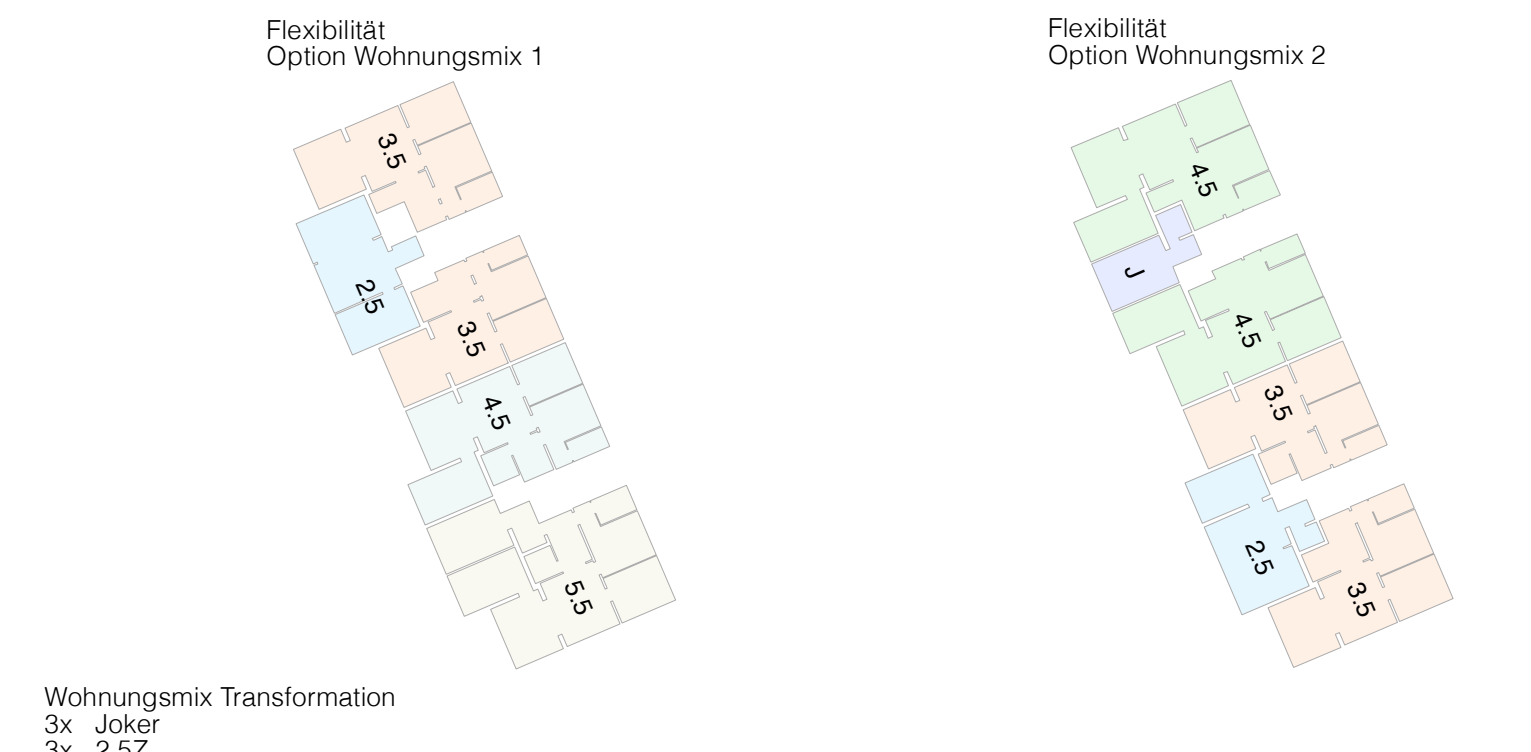
Bestehendes in neuem Gewand



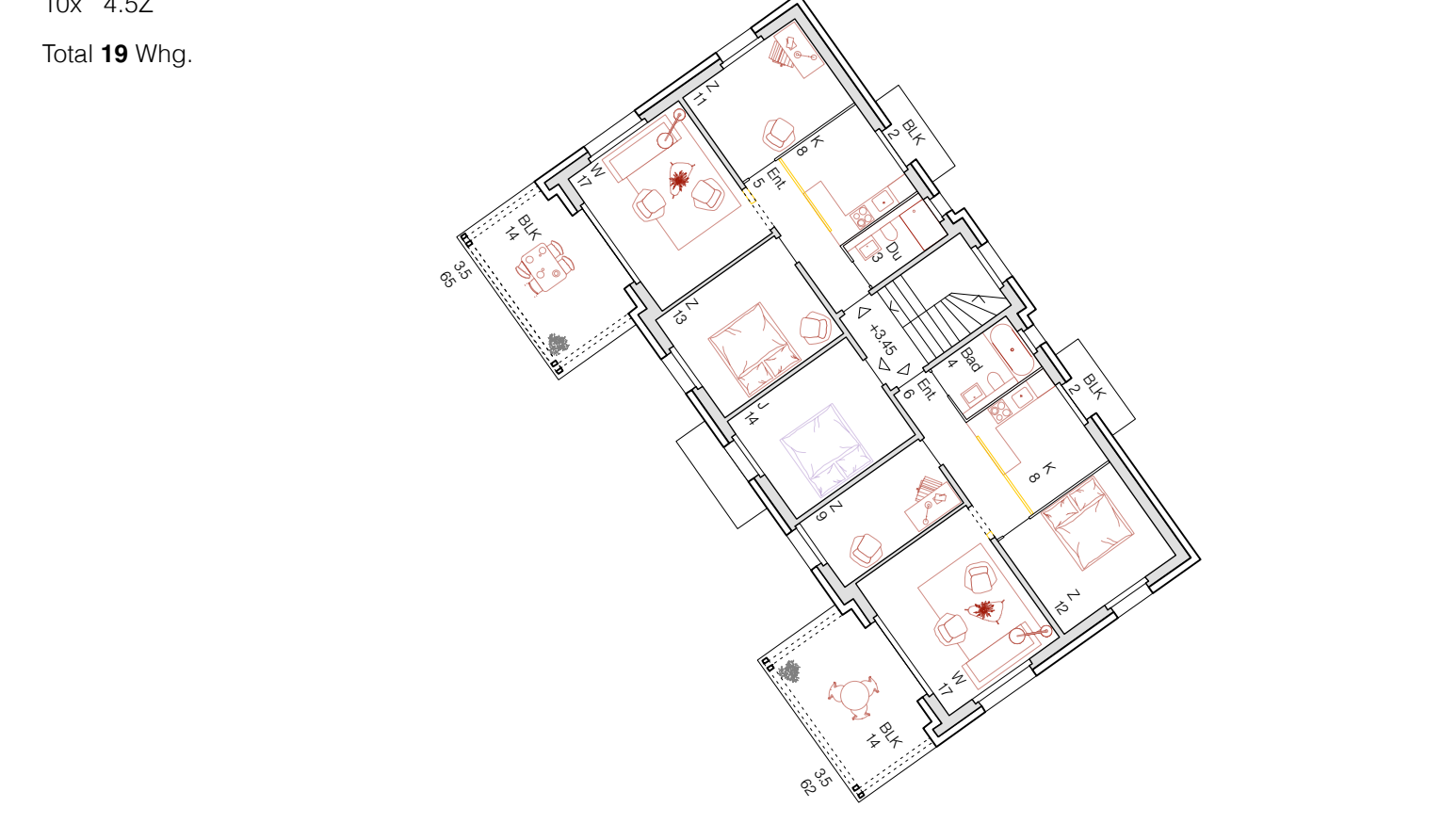
Transformation Regelgeschoss 1:200



Transformation Dachgeschoss 1:200



Wohnungsmix Transformation
 3x 10er
 2x 2.5Z
 6x 3.5Z
 10x 4.5Z
 Total 19 Whg.



Sanierung Regelgeschoss 1:200



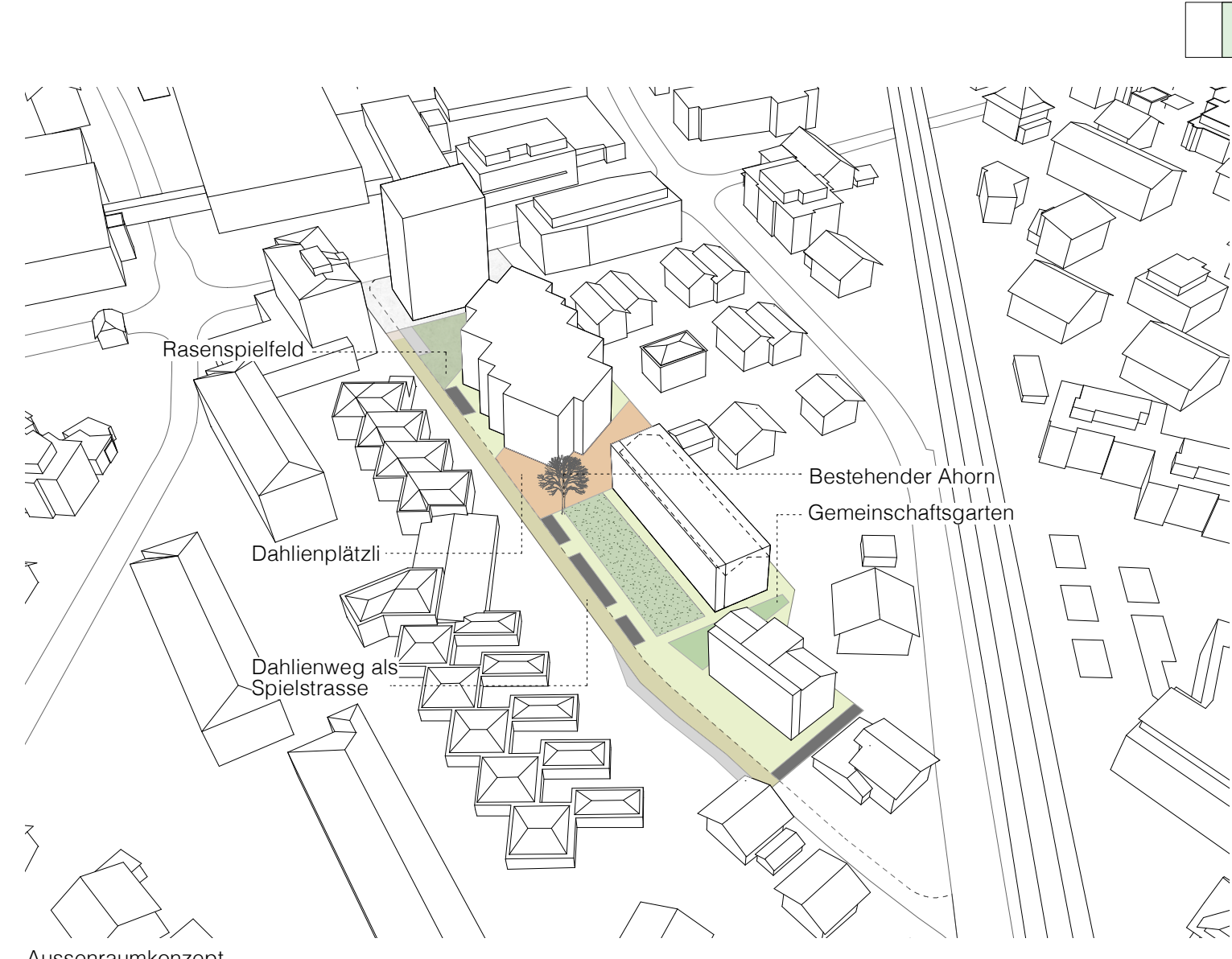
Sanierung Dachgeschoss 1:200



Schnitt AA 1:200

Begrüpfung und Identität: die Nachbarschaft am Dahlienweg
 Die Aussenraumgestaltung wird charakterisiert durch klare und feine Übergänge von Öffentlichkeitsgraden. Diese nehmen von der öffentlichen Promenade entlang der Schulstrasse bis zu den privaten Gärten der EG-Wohnungen kontinuierlich ab und führen an jeder Stelle eine adäquate Begrüpfung der Menschen im Quartier und der Siedlung.
 Mit den öffentlichen Aussenräumen um den Wohnhochpunkt herum positioniert sich die Siedlung Dahlienweg am Zentrum der Siedlung. Die Adressierung der einzelnen Gebäude erfolgt neu konzipiert von diesem aus.
 Zwischen den Gebäuden spannen sich jeweils über die gesamte Grundstücksbreite gemeinschaftliche Siedlungsreize auf. Angetrieben im Norden beim Rasenspielfeld, über das Dahlienplatz, das sich zwischen dem Neubau und dem grösseren Transformationsgebäude aufspannt und zusammen mit dem bestehenden Ahorn das Herz der Gemeinschaftssiedlung bildet. Hier findet das alltägliche Leben aller Bewohnenden der Siedlung am Dahlienweg statt. Zwischen Veloparking, Breakeast und Spielplatz entstehen spontane Begrüpfungen und eine gemeinsame Identität. Im südlichen Zwischenraum ist ein Quartiergarten angeordnet, welcher das gemeinschaftliche Nutzungsgebiet abroundet.
 Von aussen nach innen nimmt die Privatsphäre allmählich weiter zu. Um die einzelnen Gebäude sind kleinere Aufenthaltsorte angeordnet und die EG-Wohnungen haben schliesslich alle einen kleinen privaten Aussenbereich.

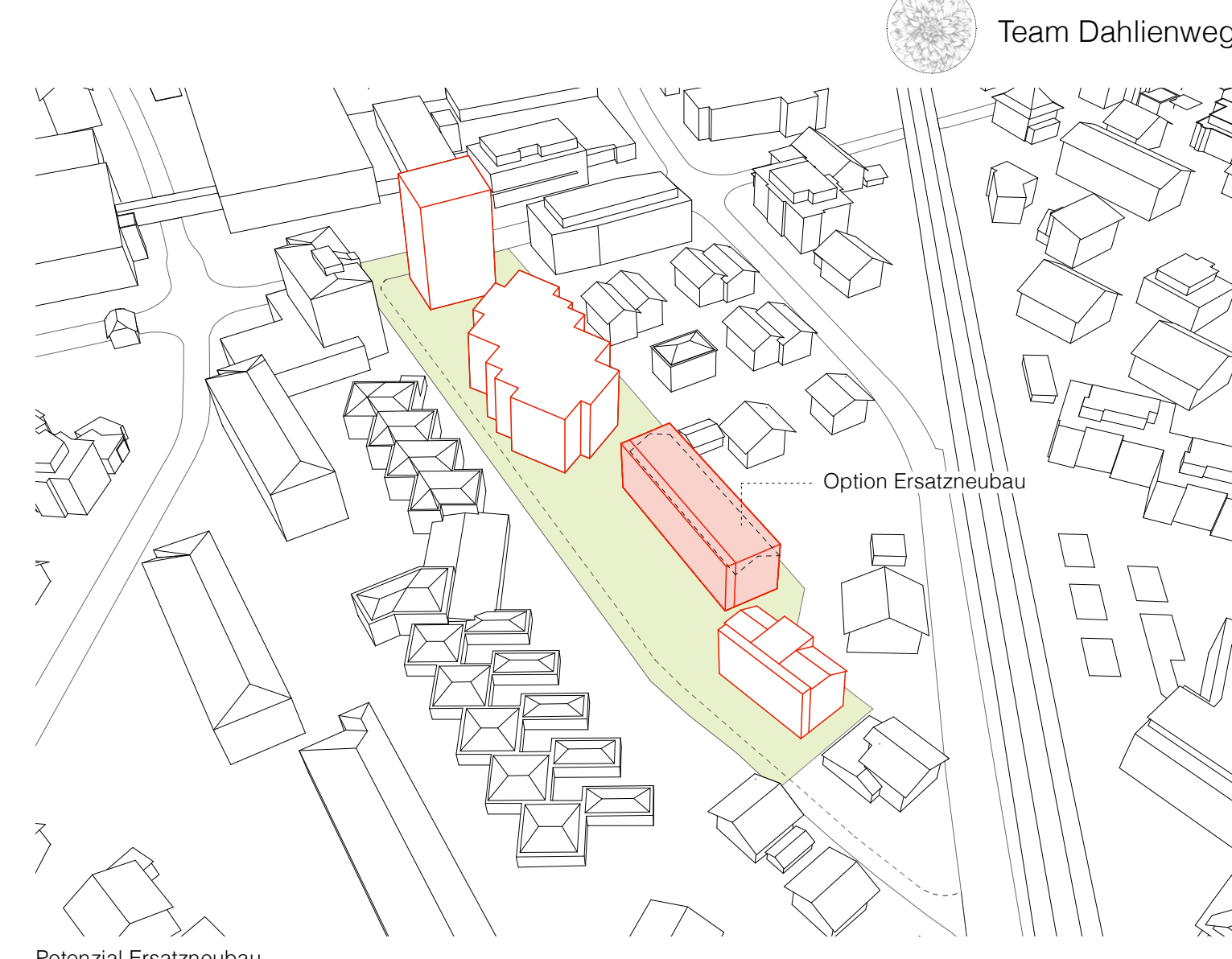
Die Aussenräume: Klimafreundlich, biodivers und nachhaltig
 Die städtebauliche Siedlung und der Verzicht auf eine Teilgasse ermöglichen eine vielfältige Baumplanung von grossen Bäumen, welche sich positiv das Klima der Überbauung und der Stadt auswirken. Die vegetative Artenauswahl orientiert sich an einer Mischung schnellwachsender Pionierarten und langlebigen Zukunftsbäumen. Um diesen Bäumen gute Wachstumsbedingungen zu ermöglichen, wird Regenwasser als Ressource betrachtet. In den natürlichen Kreislauf zurückgeführt und den Bäumen zur Verfügung gestellt.
 Versiegelte Flächen werden auf die notwendigen Verbindungen reduziert. Die Begrüpfung von Bodenflächen erfolgt naturnah und in Verbindung mit Kleinststrukturen. Verschiedene standortgerechte Lebensbereiche wechseln sich ab und ergänzen sich zu einem Mosaik eines vielfältigen Lebensraums für Tiere und Pflanzen.
 Auch bei der Aussenraumgestaltung werden saftige Konstrukte verfolgt. So bleiben die versiegelten Flächen weitgehend im Bereich des schon heute asphaltierten Dahlienwegs und müssen nicht neu erstellt werden. Der vorhandene Boden und Humus, wie auch wertvolle Bäume, werden geschützt und die Wiederverwendung von bestehenden Ausstattungselementen wie die Kleinkindergeräte oder der Ping-Pong-Tisch wird vorgeschlagen. Durch ein robustes ästhetisches Konzept und den Einsatz weniger Materialien schaffen die Aussenräume hohe Aufenthaltsqualitäten und ermöglichen zudem eine Aneignung und Weiterentwicklung durch die Bewohnenden der WBG Stern.



Aussenraumkonzept

Ausblicke und Ziele für die UKO bzw. weiteres Verfahren
 Im Hinblick auf eine zukünftige Überbauungsordnung und das zugehörige, komplexe Verfahren stehen verschiedene Faktoren im Fokus. Es ist das Ziel, Einsparpotenziale zu minimieren und eine breit abgestützte Akzeptanz des Bauvorhabens zu fördern. In der unmittelbaren Nachbarschaft wird dies durch den Erhalt von Bestandbauten, frühzeitige Rücksprache mit Parkkulturbereichen der Nachbarn, sowie eine mögliche etappenweise Realisierung erreicht. Auf gesellschaftlicher und politischer Ebene stehen die Förderung der Kreislaufwirtschaft, Biodiversität und der räumliche Mehrwert für das gesamte Quartier im Fokus.
 Um eine möglichst rasche Umsetzung zu ermöglichen, sollen seitens Bauherren/Architekten mit Dritten in einem engen Austausch gearbeitet werden. Sämtliche gesetzliche Anforderungen werden innerhalb der Parzelle WBG Stern angedreht. Die Partizipation der Nachbarschaft und die frühzeitige Information der Bevölkerung sind von grundlegender Bedeutung. Eine offene Kommunikation sowohl mit den Bewohnenden als auch mit der Quartierbevölkerung schafft Transparenz und Verständnis für die geplanten Veränderungen. Die Bauleiter werden in der UKO so definiert, dass der Erhalt des Bestandes ermöglicht, aber auch Raum für äquivalente Ersatzneubauten geboten wird.

Der Neubau als lebendiger Siedlungsbaustein
 Wohnen muss frei sein, offen, flexibel, dicht und ohne Abstriche vielfältig. So haben wir einen Neubau gebildet, welcher einen Anknüpfungspunkt im Grünraum zwischen dem neuen Siedlungsbaustein und der transformierten Baustruktur schafft. Umfassen von offenen Grünbereich, öffnet der Baustein den Blick in die attraktive Umgebung. Dieses Gebäude, das nicht an eine Strasse gebunden ist, steht in einem Verhältnis zwischen seinem polygonalen Grundriss mit springenden Linien und der strukturalen Qualität des Volumens. Ineinanderschneidende Wohnzellen erinnern an komplizierte und langwierige Geduldspiele, die sich zunehmend verändern und sich dem Nutzungsmuster anpassen. Die Bewohner müssen ihre eigene Wohnung zu einem Wohnesemblem „bauen“ dürfen. Dies ermöglicht den einzelnen Mietern eine freie Wahl der Innenausstattung. Eine Anknüpfung von ähnlichen Raumgeometrien schafft ein invariablen Wohnsystem und in der Summe eine kleine Wohnstadt. Der Sonneneintrag und dem Bergeneraum folgen, bietet die Grundrisslogik Mehrzweckigkeit und Flexibilität zugleich.
 Auch die Zusammenstellung einer einzelnen Fassade ist variabel. Eine Fassade, die auf dem freien Wechsel von Fenstern und Holzpaneelen basiert, verleiht dem Volumen eine sich ständig verändernde Kontur. Es ist eine „bewohn- und schliessbare Fassade“, welche die Balkenflächen zum Übergang- und Pufferwohn macht. Das mit transparenten PV-Systemen belegte Gewächshaus auf dem Dach, bietet Raum für den Wäschestapel, den Mittagstisch und die Möglichkeiten für Sommerparties mit gemeinschaftlichem Mehrwert.



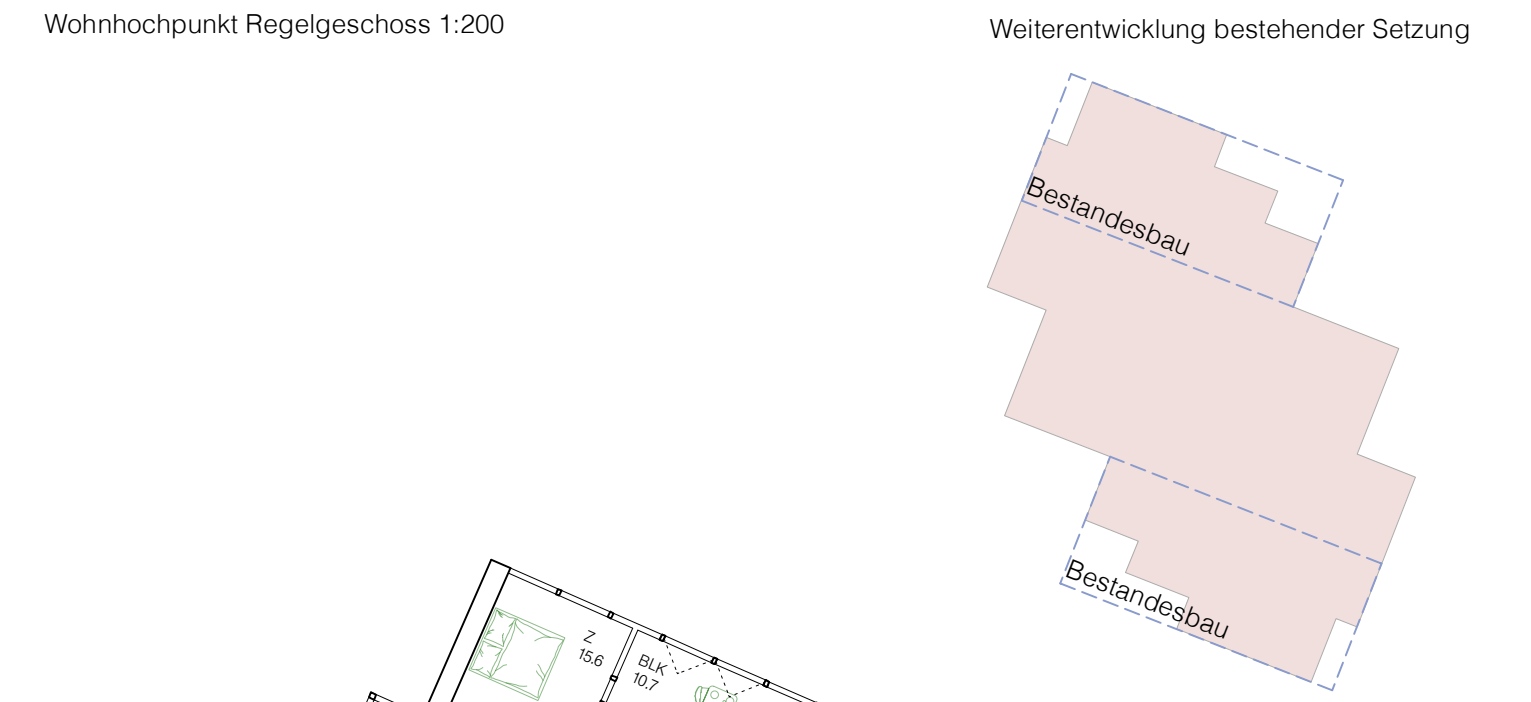
Potential Ersatzneubau



Situation 1:500



Wohnhochpunkt Regelgeschoss 1:200



Weiterentwicklung bestehender Setzung



Neubau Regelgeschoss 1:200



Wohnungsmix Neubau
 4x 30qm
 4x 35.2
 6x 33.2
 8x 43.2
 Total 18 Wg.



Neubau Dachgeschoss 1:200



Coffstrasse 1:200