

Ort

Das Grundstück liegt direkt beim Zentrum Strättligen Markt, wo es ein vielseitiges Einkaufs- und Dienstleistungsangebot gibt. Das Quartier ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und auch von der Autobahn in wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kultur- und Freizeitangebote und der See ist zu Fuss bequem erreichbar. Städtebaulich ist das Quartier von der in Thun üblichen durchlässigen Wohnbaustrukturen durchsetzt. Im Vergleich zu anderen Quartieren spürt man aber gut, dass hier die Nutzung sehr durchmischt ist. Entlang der Schulhausstrasse im Bereich des Strättligenmarkt ist die Funktion als Nebenzentrum mit den grossvolumigen Baukörpern auch städtebaulich gut lesbar und sorgt für eine eigene urbane Identität.

Parzelle

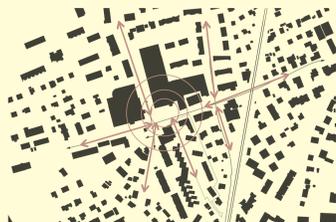
Direkt an die Schulstrasse angrenzend dehnt sich der Perimeter nach Süd auf einer Länge von rund 200m aus und profitiert von der unmittelbaren Nähe zum Zentrum Strättligen. Im bestehenden, grosszügigen Freiraum und auf den Balkonen profitiert man vom Blick aufs Stockhorn und teilweise auf Eiger, Mönch und Jungfrau.

Städtebau / Bebauungskonzept

Idee ist das Nebenzentrum Strättligen auch städtebaulich zu stärken. Es erlaubt darum auch eine andere städtebauliche Reaktion als in den typischen Wohngebieten der Thuner Vorstadt. Ein fünfgeschossiger Kopfbau (mind. 4+DG) bildet den Abschluss zur Strasse. Von Nord nach Süd erstreckt sich Riegelartig ein viergeschossiger Baukörper. Er schafft einerseits für die Wohnungen eine attraktive Ost-West Ausrichtung mit Blick aufs Stockhorn und den Niesen, andererseits entsteht ein grosszügiger Freiraum von Nord nach Süd, welcher den Bezug zum Zentrum (Strättligen) stärkt. Er bringt mit der Ausformulierung des Weges als verkehrsfreie Verbindung Qualitäten fürs ganze Quartier.

Konzept:

- Strättligen Markt als Nebenzentrum auch städtebaulich stärken
- Verdichtung
- andere Reaktion als im typischen Wohngebiet
- Freiräume die Qualitäten fürs ganze Quartier haben
- Bezug zum Zentrum (Strättligen) stärken



Nebenzentrum Strättligen Markt

Bestand

Aus der Idee wird klar, dass der Bestand, nebst den bekannten Vorteilen (Einsparung von CO2, Ressourcen, Identität) auch städtebauliche Qualitäten hat bzw. ein Neubau grösstenteils auf «bestehenden Fundamenten» gebaut würde. Darum wird der Bestand dort, wo es städtebaulich plausibel ist, erhalten und verdichtet. Der Abbruch des Gebäude Nr. 3 klärt die Situation in der Ausrichtung und ermöglicht die benötigte Einstieghalle effizient zu realisieren. Ansonsten werden die Bestandesgebäude aufgestockt und es wird zwischen den Gebäuden erweitert.

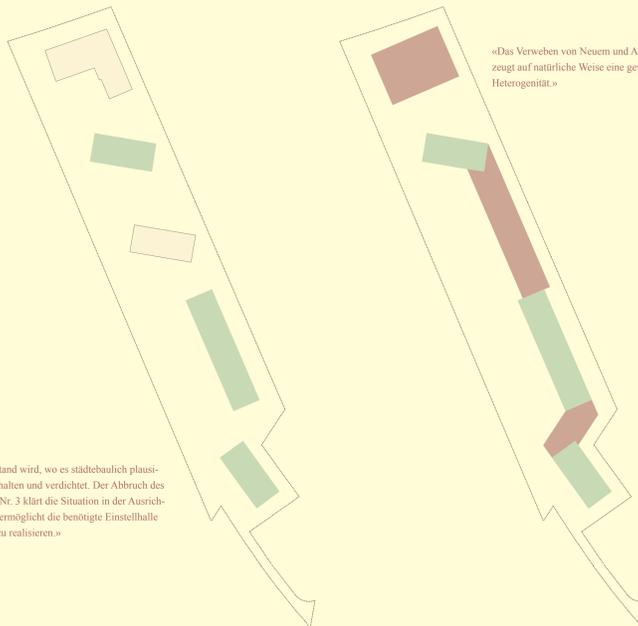
Überprüfung nach der Zwischenbesprechung

Aus städtebaulicher / architektonischer Sicht ist es denkbar das Gebäude 5/7 zu ersetzen. Da aber der Bestandesbau städtebaulich richtig platziert ist und wir im Bestand Mehrwerte sehen, schlagen wir vor das Gebäude zu erhalten.

Der Bestand ist mehr als eine gigantische Lagerstätte grauer Energie. Nicht beziffern lässt sich, was an idealen Werten in diesem Bestand gespeichert ist, an Erinnerungen, Bedeutung und Spuren der Geschichte. Schlussendlich hat der Bestand durch seine Geschichte eine ganz spezifische Qualität für den Ort und damit eine hohe Identität. Es entsteht eine architektonische Qualität, die sich aus einer gewachsenen Heterogenität entwickelt, welche im Innen- wie im Aussenraum spürbar ist. Durch den Erhalt des Bestandes ist es möglich die Siedlung sozial verträglich zu transformieren (Etappeung möglich) und bestehende Ressourcen (Bestandesgebäude inkl. Untergeschossen) können genutzt werden, was wirtschaftlich attraktiv ist.

Darum ist es weniger aus ortsbaulicher Sicht entscheidend, ob der Bestand erhalten wird, sondern weil wir überzeugt sind, dass mit dem Bestand Mehrwerte in architektonischer, sozialer, energetischer und wirtschaftlicher Sicht entstehen.

Dabei soll aufgezeigt werden, wie man den Bestand und die Geschichte würdigt und weiterträgt und trotzdem effizient weiterbauen und verdichten kann. So dass das Projekt im besten Fall als Referenz für andere Gebiete in Thun und darüber hinaus dient, weil es zeigt, wie bestehende Gebäude und ihre Geschichte erhalten und weiterentwickelt werden können und was dies für die Identifikation, die soziale Durchmischung und nicht zuletzt für die Betrachtung der CO2-Emissionen im gesamten Lebenszyklus bedeutet.

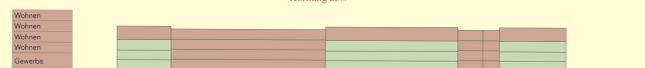


Erhalt / Abbruch

Verdichten

«Ein fünfgeschossiger Kopfbau (mind. 4+ DG) bildet den Abschluss zur Strasse.»

«Eine feine Höhenstaffelung strukturiert das Gebäude und zeichnet die ursprüngliche Körnung ab.»



Höhenstaffelung

«Das Verweben von Neuem und Altem erzeugt auf natürliche Weise eine gewachsene Heterogenität.»

Erschliessung

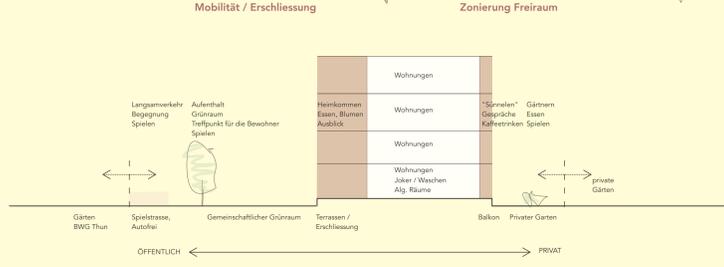
Das Konzept ist den motorisierten Verkehr an den Grundstücksrändern Nord und Süd zu absorbieren bzw. in einer unterirdischen Einstieghalle unterzubringen. Die bestehenden Parkplätze der WBG werden, wie bisher am südlichen Rand platziert. Sie werden so organisiert, dass eine Durchfahrt nicht mehr nötig ist. So kann der Dahlienweg als verkehrsfreie (Notzufahrt) Spielstrasse konzipiert und teilweise neu gestaltet werden. Lediglich Rettungsfahrzeuge und Entorgungsfahrzeuge können die Durchfahrt weiterhin nutzen, um auch die beiden Unterflurcontainer im nördlichen Bereich zu erreichen. Um eine nachhaltige Mobilität zu unterstützen, werden oberirdisch wenige Besucher PP und ein Auto im Carsharing angeboten. Die restlichen Parkplätze werden im Untergeschoss platziert und die Anzahl auf Total 28 reduziert. Dies entspricht einem Faktor von 0.64 pro Wohnung. Eine gewisse Anzahl Autoabstellplätze aus unserer Sicht auch bei einer zukünftig veränderten Mobilität sinnvoll, um gerade bestehenden BewohnerInnen mit Auto den Verbleib in der Siedlung und damit auch eine sozial verträgliche Entwicklung der Genossenschaft zu ermöglichen. Um die nachhaltige Mobilität in der Siedlung zu fördern, werden oberirdisch dezentral, direkt bei den Hauseingängen Veloabstellplätze inkl. Lademöglichkeiten vorgesehen.



Freiraum

Der Freiraum ist in verschiedene Bereiche mit verschiedenen Öffentlichtkeitsgraden gegliedert. Das Vorland des Kopfbaus (925) zur Schulstrasse wird als öffentlicher Vorbereich des Gewerbes ausformuliert. Südlich vom Kopfbau wird die Anlieferung fürs Gewerbe und die gemeinsame Einstellhalle-einfahrt platziert. Von Nord nach Süd dehnt sich ein grosszügiger Freiraum aus, der sich mit den Grün- und Freiräumen der Umgebung verbindet. Die städtebauliche Setzung zioniert den Freiraum klar in eine grosszügige, offene Freiraumzone entlang der neuen Adressen im Westen und in eine schmale, introvertierte Gartenseite nach Osten. Diese Setzung vermeidet Resträume im Freien und lässt trotz der langen Kubatur ein feines Netz an Fusswegen zu, das um und durch die Gebäude führt.

Zur BWG Thun bildet der Dahlienweg das verbindende Element. Er ist öffentlich und als Begegnungsort / Spielstrasse konzipiert und verbindet das Quartier südlich mit dem Nebenzentrum Strättligen. Belagwechsel markieren die Ankunftsorte und Treffpunkte und ragen über die ehemalige Durchgangsstrasse. Sie verlangsamen dadurch die gefühlte Geschwindigkeit des schmalen Raums, lassen dort dennoch Durchfahrt für Rettung und Anlieferung zu und machen die asphaltierten Bereiche als Spielraum und Hartfläche nutzbar. Zu den Gebäuden folgt ein halböffentlicher Freiraumteppich für die Bebauung – hier sind grosszügige Aufenthaltsbereiche, der Spielplatz und die zusammenhängende Spielfläche angeordnet. Er funktioniert als Treffpunkt und Zone für Begegnungen und Austausch, verbindet die verschiedenen Bereiche und bildet zusammen mit der Spielstrasse das neue Rückgrat der Siedlung. Bestandsbäume werden integriert und mit 3 Solitär Gehölzen (Hochstämmen) am Rand der Wiese ergänzt. Im Süden bildet ein kleiner Baumhain aus schirmförmigen, mehrstämmigen Gehölzen ein grünes Dach für Treffen im Freien. Entlang der neuen Erschliessungstürme entsteht eine multifunktionale Vorzone aus Zugangswegen, sicherfähigen Okofläche auf kiesigem Grund und darauf Abstellorte für Velos und Kinderwägen. Dieser halbprivate Bereich kann von den Bewohnern der Siedlung möbliert und angeeignet werden. Gräser und Sträucher werden sich mit der Zeit diese Zone dort aneignen, wo sie weniger genutzt wird. Zu den Gebäuden wird es immer privater – es folgen die Wohnungszugänge als vorgestellte Erschliessungsfiguren mit Terrassen pro Wohnung. Zur Ostseite hin erhalten die Wohnungen einen zusätzlichen, ganz privaten Aussenraum. Dieser wird im Erdgeschoss mit kleinen Terrassen minimal versiegelt und bietet Raum für strukturierte Strauch- und Staudenbereiche zwischen den privaten Gärten der Bewohner des Erdgeschosses. Im Anschluss an die gemeinschaftlichen Räume im EG liegen grössere Terrassen für die Hausgemeinschaft: Die Gartentreffpunkte, welche mit Sitzgelegenheiten, Regenwassertonne, Komposthaufen etc. Ausgangspunkt für die Gartenutzung sind. Die Hausgemeinschaften können gemeinsam entscheiden, wie sie diese gestalten möchten. Ein Trampelpfad entlang der Parzellengrenze vernetzt die Räume und schafft Anknüpfungspunkte zur Nachbarschaft und spinnt das informelle Wegnetz im Quartier weiter.



Zonierung Privat / Öffentlich



Erdgeschoss 1 : 200

Nutzungsanordnung

Dadurch, dass mit dem Bestand verdichtet wird und alle Wohnungen neu vom Dahlienweg her erschlossen werden, entsteht eine Vielfalt an verschiedenen Qualitäten und Wohnungsgrössen. Dies schafft die Grundlage für verschiedene Wohnungstypen, Ausbaustandards und Öffentlichtkeitsgrade und damit für eine bunt durchmischte Bewohnerschaft.

Die Wohnungen werden über Erschliessungstürme und Lauben erschlossen, welche einerseits grosszügige private Terrassen und andererseits einen starken Aussenraumbezug ermöglichen.



Jeder Erschliessungsturm erschliesst zwei bis maximal drei Wohnungen pro Geschoss. Sie unterstreichen das Konzept der neuen Adresse zum gemeinschaftlichen Freiraum - hier entsteht jener zufällige, informelle Kontakt zwischen den Bewohnern, welcher die Grundlage für eine lebendige Gemeinschaft ist.

Im Erdgeschoss, werden direkt beim Erschliessungsturm die Allgemefläche bzw. der Gemeinschaft dienende Räume angeordnet. Sie fungieren als Begegnungsorte mit den Waschküchen, den Jokerszimmern (Mansarden), Abstellplätzen für Kinderwagen, Share-Angebote (E-Bikes, Cargobikes) und können durch die Bewohner angeeignet werden.

Die verschiedenen Wohnungstypen werden auf allen Geschossen angeboten. Es entstehen 44 Wohnungen und 10 Jokerszimmer. Es werden verschiedene, auch sparsame Wohnungsgrössen vorgeschlagen, damit auf wenig Boden eine hohe Personendichte, günstige Mietzinse und eine lebendige Durchmischung erreicht werden können. Durch den Erhalt des Bestandes entstehen besondere, nicht alltägliche Wohnungsgrundrisse. Sie sind nicht nur das Ergebnis einer flächeneffizienten Gestaltung, sondern entwickeln ganz eigene Qualitäten. (Referenz Wülser, bioleypolli). Die Wohnzimmer in den Bestandeswohnungen können abgetrennt werden, was variierende Wohnszenarien erlaubt. Je nach Bedürfnis werden die Zimmer zu Schlaf- / Gäste- oder Arbeitszimmer. Geplante Verbindungen machen Wohnungszusammenlegungen und grössere Wohngemeinschaften möglich. Die Keller für die Wohnungen werden in den bestehenden Untergeschossen angeordnet und sind mit der neuen aussenliegenden Erschliessung schwellenlos zugänglich. Die Dachflächen werden für die Stromproduktion, als Retentionsfläche und als Biodiversitätsfläche genutzt.

1. + 2. Obergeschoss 1 : 200

Störfallvorsorge

- Das Projekt reagiert wie folgt auf das Störfallrisiko:
- Neu wird das ganze Gebäude von Westen her erschlossen und entfluchtet. So wird im Vergleich zum Bestand das Störfallrisiko deutlich minimiert, in dem jederzeit eine sichere Evakuierung möglich ist.
 - Die gemeinschaftlichen, häufig frequentierten Aussenräume (z.B. Spielplatz, Aufenthalt, grosse Spielfläche) werden auf der gleisabgewandten Seite angeordnet und sind durch das Gebäude geschützt.
 - Aussenräume zur Ostseite werden in den oberen Geschossen minimiert.
 - Die Fassadenkonstruktion und Bekleidung wird nicht brennbar ausgeführt und so konstruiert, dass bei einem Ereignis eine sichere Entfluchtung möglich ist. Öffnungen werden mit entsprechendem Widerstand konstruiert.
 - Die Frischluftzufuhr der Lüftung wird auf der gleisabgewandten Seite geplant.
- Abschliessend resultiert im Vergleich zum Bestand eine deutlich bessere Situation in Bezug auf das Störfallrisiko.

Gebäudeeinrichtung & Bauphysik

Sämtliche Installationen werden über Steigzonen zu den zentralen „Infrastrukturkernen“ der Wohnungen geführt und dort verteilt. Es entstehen keine Querungen der Primärkonstruktion. Die Leitungen sind kurz, zugänglich und anpassbar. Die Lüftungen im Neubau werden als einfache Lüftungen mit Wärmerückgewinnung, ohne horizontale Verteilung geplant. Einlass und Abausung erfolgen direkt bei der Steigzone. Die Lüftungsgaräte werden bei den Neubauten auf den Dächern platziert. Frischluft wird westseitig angesaugt. Das Warmwasser wird über eine zentrale Frischwasserstation pro Gebäudegruppe bereitgestellt. Für die Wärmegewinnung kann voraussichtlich in Zukunft vom Fernwärmnetz der KVA profitiert werden (Ausbau ab 2027) Diese garantiert eine 97% fossillfreie Wärmeerzeugung, was hervorragend ist. Pro Wohnung werden im Neubau und im Bestand die effektiven Verbrauchsdaten gemessen – so dass auch im Betrieb eine nachhaltige Bewirtschaftung gesichert werden kann.

PV Anlage: Die Photovoltaik-Anlage wird in Ost-/West-Ausrichtung montiert, um über den Tagesverlauf einen möglichst hohen Eigenutzungsgrad zu erreichen. Auf den Dachflächen können PV-Flächen von 1200m² erstellt werden. Der Ertrag dieser PV-Anlagen deckt den Stromverbrauch in der Siedlung und ist attraktiv für die zukünftig wachsende E-Mobilität. Finanziell lohnt sich ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch.

Bestand: Die meisten Installationen in den Bestandesbauten müssen ersetzt und erneuert werden. Die bestehenden Steigzonen werden weiter genutzt, sie werden einseitig geöffnet und wenn nötig vergrössert, um die neuen Installationen effizient einzubauen und die Aufstockungen zu erschliessen. Die Heizkörper werden wieder verwendet und wo nötig durch neue ergänzt.

3. Obergeschoss 1 : 200

Architektur & Konstruktion

Die Verflechtung von Bestandesbauten mit Neubauten und Ergänzungen sorgt für eine natürliche Heterogenität. Durch das Verweben von alt und neu entstehen Räume mit ganz spezifischen Eigenschaften.

Spuren der Geschichte



Böley Pollin - Risoux



Stefan Wüster - Umbau Haus In Brugg Windisch



Stefan Wüster - Umbau Haus In Brugg Windisch

Weiterbauen



Salathé - Birmaningasse

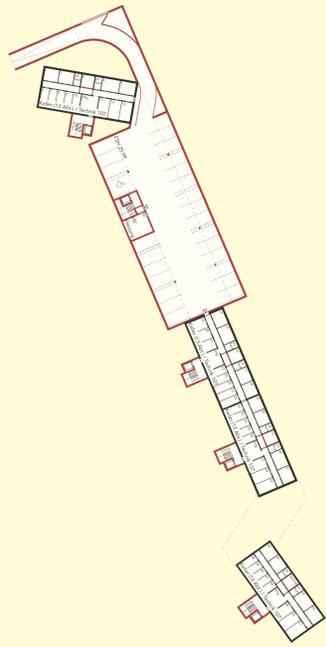


Singer Baenziger - Zürich Unterstrass

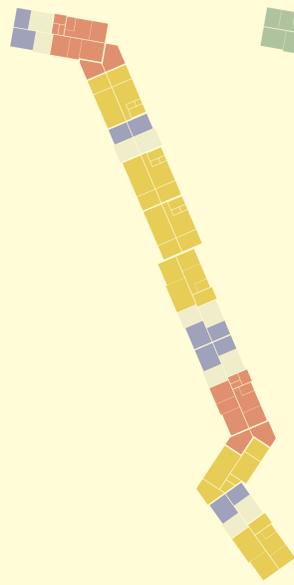


Rajin Saiz - MFH Vevay

Die Fassaden der «Zwischenbauten» akzentuieren die ursprüngliche Körnung, indem sie sich farblich von den Bestandesgebäuden abheben, während sich die Aufstockungen farblich dem Bestand anleihen und sich auch in der Höhe unterscheiden. Zum gemeinschaftlichen Freiraum wird die heterogene Erscheinung der Hülle mit der farblich betonten Erschliessungsfigur optisch zusammengebunden und bildet das neue Gesicht der Überbauung zum öffentlichen Raum. Sie unterstreicht das Wesen des Zentrum Strättigen, als stetig wachsende, immer dichtere Struktur mit einer urbanen Identität. Die gewählten Farben sind Teil der bestehenden Identität, werden aber neu interpretiert und prägen die Ausstrahlung der Siedlung auch in Zukunft. Die Aufstockungen sind als vorgefertigte Holzelementbauten geplant. Die Bestandesbauten werden energetisch ertüchtigt, in dem die Luftschicht zwischen den bestehenden Backsteinmauern ausgeblasen und innen mit einer zusätzlichen Schicht gedämmt werden. Die Stabilisierung der Neubauten inkl. Aufstockungen gegen horizontale Lasten aus Wind und Erdbeben erfolgt über die zu statischen Schiebeln ausgebildeten Dach-, Decken- und Wandelemente des Neubautells. Die Tragstruktur (Mauerwerkswände) der bestehenden Gebäude wird nicht durch zusätzliche Horizontallasten beansprucht. Vielmehr wird mit den zusätzlichen Vertikallasten aus der Aufstockung deren Tragwiderstand gegen horizontale Beanspruchungen deutlich verbessert, so dass im Bestand kaum Ertüchtigungsmassnahmen für die Erdbebensicherheit erforderlich sind.

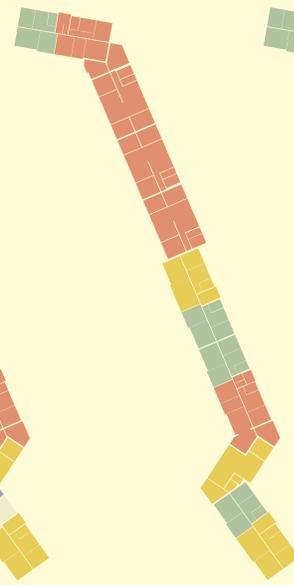


Untergeschoss 1 : 500



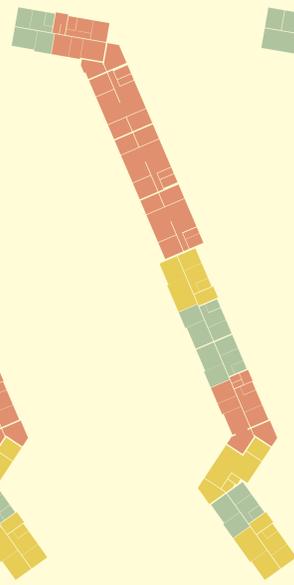
Erdgeschoss

6 x 3.5 Z
2 x 4.5 Z
5 x Waschküche
10 x Jokerszimmer



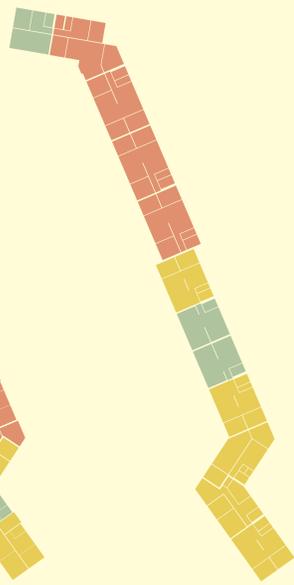
Regelgeschoss (1.OG)

4 x 2.5 Z
3 x 3.5 Z
5 x 4.5 Z



Regelgeschoss (2.OG)

4 x 2.5 Z
3 x 3.5 Z
5 x 4.5 Z



Dachgeschoss (3.OG)

3 x 2.5 Z
5 x 3.5 Z
4 x 4.5 Z

Wohnungsmix

- Allgeminräume (Waschen, Hausgänge)
- Jokerszimmer / Mansarde
- 2.5 Z Wohnung (90-63m²)
- 3.5 Z Wohnung (82-90m²)
- 4.5 Z Wohnung (102-111m²)

Total

11 x 2.5 Z Wohnung = 25%
17 x 3.5 Z Wohnung = 38.6%
16 x 4.5 Z Wohnung = 36.4%
5 x Allgeminräume
10 Jokerszimmer / Mansarde

Total
44 Wohnungen + 10 Jokerszimmer



Querschnitt A Bestand 1 : 200



Querschnitt B Neubau 1 : 200



Ansicht West 1 : 200

