Was bisher geschah…

Was ist noch gleich wie an der Zwischenbesprechung?
Das Konzept des 5-geschossigen Ersatzbaus mit Einstellhalle.
Der Gemeinschaftsraum im EG und die Dachterrasse am Zentrum neuer Siedlung.
Erhalt und Sanierung der Gebäude Dahlienweg 5, 7, 9.
Der 8-geschossige Turm an der Schulstrasse, ggf. mit gemeinsamer EH-Einfahrt.
Die Erschliessung auf der Rückseite der länglichen Gebäude.
Die Ballspielfläche 500m2 auf Sonnseite.

Was ist neu resp. weiterentwickelt?
Der Neubau rückt um den Strassenabstand 3.60m vom Dahlienweg ab.
Der Neubau verfügt über zwei Treppenhäuser analog zum Bestand (Wegfall Lauben- gang), woraus eine stärkere architektonischen Einheit mit dem Bestand entsteht und eine Entfluchtung durch die Einstellhalle zwecks Störfallvorsorge ermöglicht.
Die Altbauten werden um ein Geschoss aufgestockt.
Die Einstellhalle wird mit dem UG des benachbarten Bestandesbau verbunden.
Bei der Sanierung werden die Grundrisse der Altbauwohnungen mit gezielten Eingriffen optimiert, so wird ein Eingangsraum mit Garderobe und ein fliessender Übergang Küche-Wohnraum gebildet.

Bebauungs- und Wohnidee

Die Siedlung am Dahlienweg der WBG Stern ist ein Zeitzeuge des Wohnens und Bauens der 1960er Jahre. An den Bauten lassen sich die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Aspekte ablesen. Die Vorstellung des Zusammenlebens als Gemeinschaft in einer einheitlichen Siedlungsform mit einer inneren sozialen Zusammengehörigkeit, welche identitätsstiftend ist, bildet die Basis dieser Wohnform.

Auf der Homepage der WBG Stern wird das Vorhaben am Dahlienweg – einer von 5 Siedlungen – erläutert: „Würden wir die Erneuerungsbauten aufschieben, müssten irgendeinmal in ferner Zukunft mehrere Siedlungen zur gleichen Zeit ersetzt werden, was finanziell das definitive Ende der WBG Stern bedeuten würde.“ Daraus wird abgeleitet, dass am Dahlienweg die erste grosse Siedlungserneuerung der WBG Stern starten und die erst 2017 teilsanierte Siedlung ersetzt werden soll. Die weitsichtige Finanzplanung mit einer etappierten Herangehensweise an die verschiedenen Siedlungen der Genossenschaft macht Sinn und erklärt, warum über Häuser in scheinbar gutem Zustand nachgedacht wird. Der WBG Stern sind aber auch die individuellen Wohnverhältnisse ihrer Mitglieder wichtig, was ersichtlich wird aus dem im Wettbewerbsprogramm beschriebenen Vorhaben, Möglichkeiten eines Übertritts in neue Wohnungen am Dahlienweg prüfen zu wollen – was jeweils gar nicht so einfach ist. Ebenso ist der Bauherrschaft das Denken und Bauen nach Prinzipien der Kreislaufwirtschaft wichtig.

Mit dem Konzeptansatz, die 2 Häuser Dahlienweg 1 und 3 mit einem kompakten Neubau zu ersetzen und die Häuser Nr. 5, 7, 9 zu erhalten und aufzustocken, liegt eine **Antwort auf die unterschiedlichen Fragestellungen – rhythmisierte Investitionen, Sozialverträglichkeit, Kreislaufwirtschaft –** vor. Der langfristige Anspruch der rhythmisierten Investitionen in die WBG wird dadurch keineswegs beeinträchtigt, sondern bereits innerhalb der verdichteten Parzelle am Dahlienweg umgesetzt. Werden die drei Bestandsbauten fachgerecht in Stand gesetzt, ist mit einer Lebensdauer von weiteren 30 - 40 Jahren bis zur nächsten grosszyklischen Sanierung oder einem Ersatzneubau zu rechnen. In dieser Zeit werden ein Grossteil der anderen Siedlungen ebenfalls gesamtsaniert oder ersetzt worden sein. Die Sanierung ergibt, selbst falls sie umfassend ausfallen würde, tiefere Investitionskosten pro Quadratmeter Wohnfläche als bei einem Neubau. Zusammen mit den kleineren Wohnflächen können dadurch gut bezahlbare Wohnungen erhalten werden – die gewünschte Diversifizierung des Wohnangebots findet somit bereits innerhalb der Siedlung Dahlienweg statt. Das Vorgehen bietet zudem die Möglichkeit einer Etappierung, wodurch ein Übertritt am Dahlienweg einfacher wird. Mit dem Teilerhalt der Siedlung Dahlienweg leistet die WBG Stern einen wesentlichen Beitrag zur Schonung von Ressourcen und zur sozialen Stabilität.

Städtebauliches Konzept

Das ruhig in «Flussrichtung» des Dahlienweg platzierte Gebäude Nr. 5 / 7 wird asymmetrisch ergänzt durch **einen fünfgeschossigen Neubau parallel zum Dahlienweg**, der die Gebäude Nr. 1 und 3 ersetzt. Der passgenau gesetzte Bestandsbau Nr. 9 fügt sich mit seiner heutigen Grösse und Massstäblichkeit gut in die Nachbarschaft ein und bleibt ebenfalls bestehen. Die drei Bauten umfassen die mit 500m2 korrekt dimensionierte Ballspielfläche als offenen, gut besonnten Freiraum. **Beide Bestandsgebäude werden um ein Geschoss aufgestockt und bilden zusammen mit dem Neubau eine architektonische Einheit.** Bezogen auf die Parzelle der BWG Stern (ohne Dahlienweg) wird eine stattliche, aber verträgliche **Dichte (GFo/GSF) von 1.24** erreicht. Die Adressierung und zu Fuss Erschliessung erfolgt analog zu heute auf der vom Dahlienweg abgewandten Parzellenseite. Entlang des Neubaus entsteht hier, als Ergänzung zur besonnten Ballspielfläche, ein nachmittags beschatteter, lauschiger Treffpunkt für Spiel, Aufenthalt und Gartenarbeiten. An den Stirnseiten der Gebäude, an den Scharnieren der Erschliessungsstruktur des Dahlienwegs, nehmen als kleine Plätze ausgestaltete Freiräume die typischen Querbezüge der östlichen Nachbarschaften auf und bilden Ankommens-, Versorgungs- und Erschliessungsorte mit hoher Identifikation. Die Einstellhalle wird direkt ab dem Dahlienweg durch das Volumen des Neubaus erreicht, um «Narben» in der Umgebungsgestaltung zu vermeiden. Am mittleren Platz, dem zentralen Scharnier der neuen Siedlung, kann der bestehende Baum mit seiner Krone von rund 10m Durchmesser erhalten werden. Direkt angrenzend liegt im Neubau ein Gemeinschaftsraum mit Waschsalon, der für verschiedene Anlässe und gemeinsame Arbeiten genutzt werden kann und schön mit dem Aussenraum zusammenspielt. Eine Dachterrasse mit abgetrennter Sauna, die für alle Bewohnerinnen und Bewohner der WBG Stern Siedlung am Dahlienweg zugänglich ist, komplettiert die **vielfältigen Aussenraumqualitäten** – mit Potenzial zur Nachbarschaftspflege und erhabener Sicht auf das eindrückliche Bergpanorama von Thun.

Das nördlich angrenzende Grundstück Nr. 925 bietet die Möglichkeit, **an der Schulstrasse einen städtebaulichen Akzent** zu setzen. Die räumliche Weitung des Platzes einläutend, trägt er mit einem öffentlichen Erdgeschoss und sieben Geschossen zur Belebung und Attraktivierung des Quartierzentrums bei. Zusammen mit dem Neubau der WBG Stern bildet er auf der von der Öffentlichkeit abgewandten Seite einen grösseren, gemeinsam genutzten Hof ausbilden, von dem aus die Büros im Obergeschoss und die rund 20 Kleinwohnungen für ein urbanes Publikum erschlossen werden. Für eine optimale Durchwegung beider Grundstücke soll auf der östlichen Gebäudeseite eine Fusswegverbindung die Schulstrasse und den Hof verbinden. Bei einer gemeinsamen Planung ist es möglich, die Einstellhalleneinfahrt für beide Grundstücke zu nutzen und damit wertvollen Aussenraum, bauliche und finanzielle Belastung zu schonen. Zusammen mit dem fünfgeschossigen Neubau der WBG Stern entsteht eine stimmige Verdichtung und Höhenentwicklung am Dahlienweg in Richtung öffentlicher Platz.

Umgebung, Quartiereinbettung, Mobilität

Das Konzept der Umgebung bildet ein **Passstück zu den bestehenden Freiraumstrukturen im Quartier.** Grundsätzlich entstehen zwei Hauptaussenräume mit unterschiedlichen Merkmalen und Aufenthaltsqualitäten: ein stark durchgrünter Aussenbereich bei der Zugangsseite und eine offene zusammenhängende Rasenspielfläche auf Seite Dahlienweg. Die Verbindung in Form von Wegen und Grünbereichen sichert die Zusammengehörigkeit und Integration von bestehenden und neuen Siedlungsstrukturen. Die schattenspendenden Bäume auf der Eingangsseite bringen die Gelegenheit, Spielinstallationen für kleinere Kinder und Sitzgelegenheiten unter den Bäumen anzubieten. Die offene Rasenfläche dient dem Bewegungs- und Ballspiel für alle Bewohnenden. Zwischen den Bauten entstehen selbstverständliche, platzartige Mittelbereiche, die auf die weiteren Freiraumbereiche der Wohnsiedlung verweisen. Diese Zwischenflächen dienen als Orientierungs- und Treffpunkt. Im Umgebungsgestaltungskonzept werden ökologische, soziale, gestalterische und unterhaltsbezogene Aspekte berücksichtigt. Der Umgang mit dem stark beruhigten Strassenraum am Dahlienweg kann, nach heutigem Verständnis, auch als Quartierfreiraum dienen.

Der Umgebungsraum soll allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zugute kommen. Auf private Gärten wird vollständig verzichtet. Die EG-Wohnungen befinden sich – auch im Neubau – auf einem Hochparterre. Einzig der Gemeinschaftsraum im Neubau ist nutzungsbedingt ebenerdig angeordnet. Um private Wohnräume natürlich zu separieren, wird mit artenreichen Sträuchern und Gräsern ein vegetativer Filter geschaffen, teils in Doppelfunktion mit den Retentions- und Versickerungsflächen auf der Südseite des Neubaus und des Altbaus Dahlienweg 9. In der Umgebungsgestaltung werden die unversiegelten Flächen gefördert. **Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser auf der Parzelle wird geschaffen und als Gestaltungselement inszeniert.** Das Regenwasser kann zur Bewässerungszwecken gesammelt und genutzt werden. Um gegen lokale Überhitzung des Quartiers vorzubeugen, werden Oberflächenmaterialien in hellen Farben verwendet, der grosse Schatten spendende Baum wird erhalten und neu Bäume werden gepflanzt. Die Wahl der Pflanzen fokussiert auf einheimische Arten, welche unterhaltsarm und wenig empfindlich gegenüber höheren Temperaturen und trockeneren Perioden sind. Zugleich wird darauf geachtet, dass unterschiedliche Lebensräume entstehen, um eine vielfältige lokale und resiliente Flora und Fauna zu fördern. Bezüglich der Materialien in der Umgebung wird die Wiederverwendung von mineralischen Abbruchmaterialien für die Koffer und Oberflächenbeläge vorgesehen.

Eine diskrete Einstellhallenzufahrt im Neubau liegt optimal und vermindert durch seine Lage im Westen die Fahrbewegungen auf dem Dahlienweg. Zwei Besucherparkplätze liegen in der Mitte und am südöstlichen Ende der Bebauung. Im Kopfbereich vom Neubau sind Entsorgungsräumlichkeiten, wie auch Veloabstellplätze integriert. Weiter gibt es bei den Hauseingängen zusätzliche Veloabstellplätze sowie in der Einstellhalle Platz für Elektro- und Lastenvelos. Mit 0.55 Auto- und 2.25 Velo- und Lastenveloabstellplätzen pro Wohnung, dem Mobilitystandort in unmittelbarer Nähe und der nahen Bushaltestelle verfügt die Siedlungsentwicklung über ein **zeitgemässes Mobilitätskonzept.**

Architektonisches Konzept

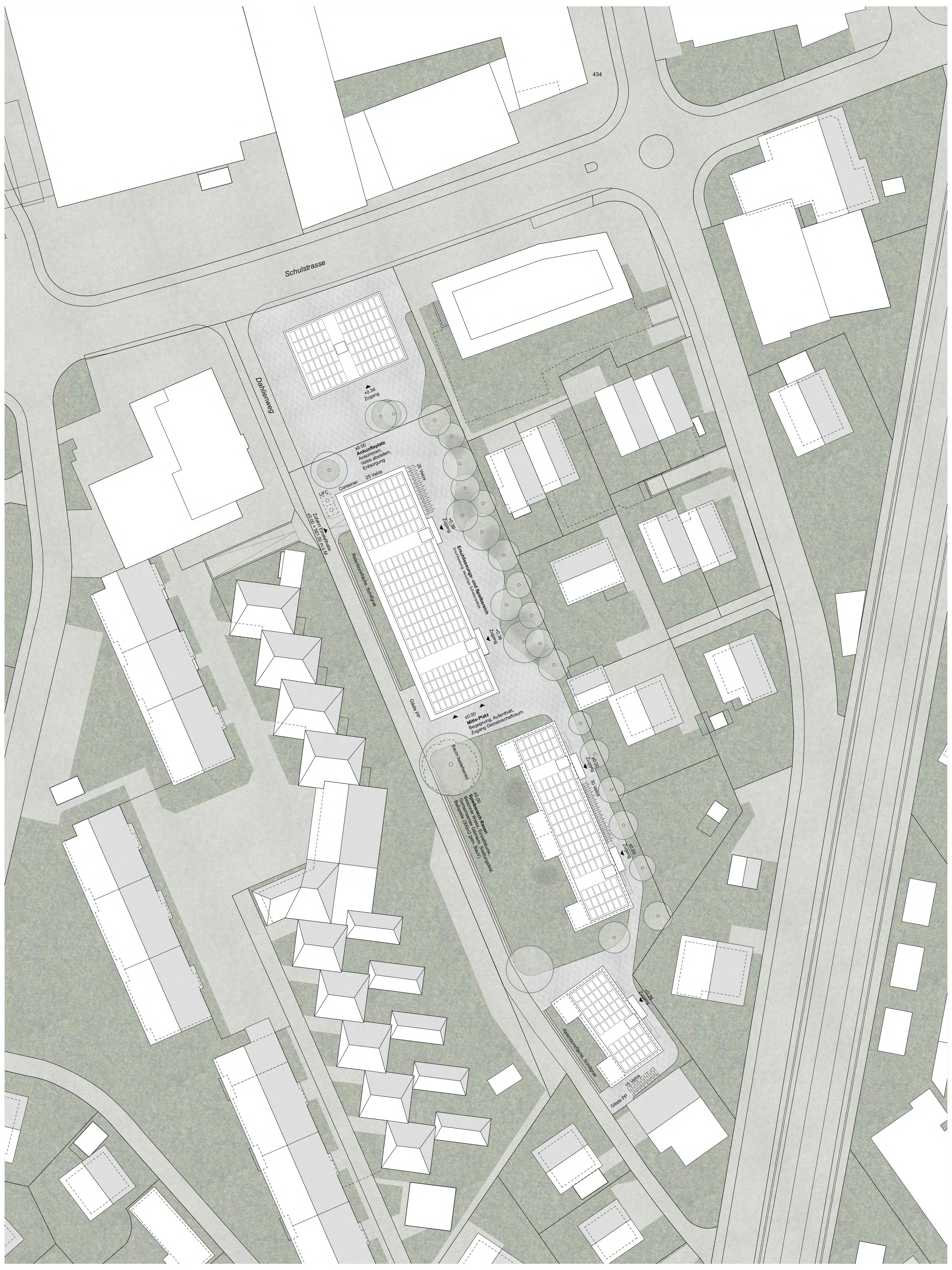
Der **Neubau fasst 23 Wohnungen,** 5 Mansardzimmer und einen am zentralen Scharnier der Siedlung platzierten, attraktiv belichteten Gemeinschaftsraum mit Waschsalon. Er liegt auf dem gleichen Niveau wie die davor liegende Spiel- und Gartenfläche. Eine leicht wirkende, hölzerne mit Pflanzen bewachsene Laubenschicht an der Westfassade begleitet den Dahlienweg. Die Laube schafft einen räumlichen Filter und lässt das grosse Volumen weicher erscheinen. Das kompakte Volumen und die klare Struktur mit einem Achsmass von 3.50m ermöglichen eine wirtschaftliche und ökologische Bauweise.

Die **Bestandsbauten mit 18 Wohnungen** weisen bei effizienter Flächennutzung hohe Grundriss- und Raumqualitäten auf. Die Gebäude werden um ein Geschoss aufgestockt, in identischer Grundrissstruktur. Dabei entstehen **6 zusätzliche, flächeneffiziente Wohnungen**. Das mittlere Zimmer wird direkt vom Treppenhaus erschlossen und kann so als Mansardzimmer genutzt oder einer Wohnung zugeschlagen werden. Als bauliche Massnahmen stehen an: Ersatz der Heizung durch den Anschluss an eine siedlungsinterne oder weiter gefasste Grundwasserwärmepumpe, Dämmen des Dachs und der Kellerdecke (sofern nicht schon vorhanden), Erneuerung Küchen, Bäder, Heizkörper und -leitungen, ggf. Schall- und Erdbebenertüchtigungen. Die abzubrechenden Ziegel dienen im Sinn der **Kreislaufwirtschaft**, zusammen mit denen der abgebrochenen Häuser, beispielsweise als Ausgangsmaterial für den Bodenbelag der Plätze. Alle Wohnungen werden neu – mittels eines optimal im Gebäudevolumen platzierten Aufzugs – hindernisfrei erschlossen.

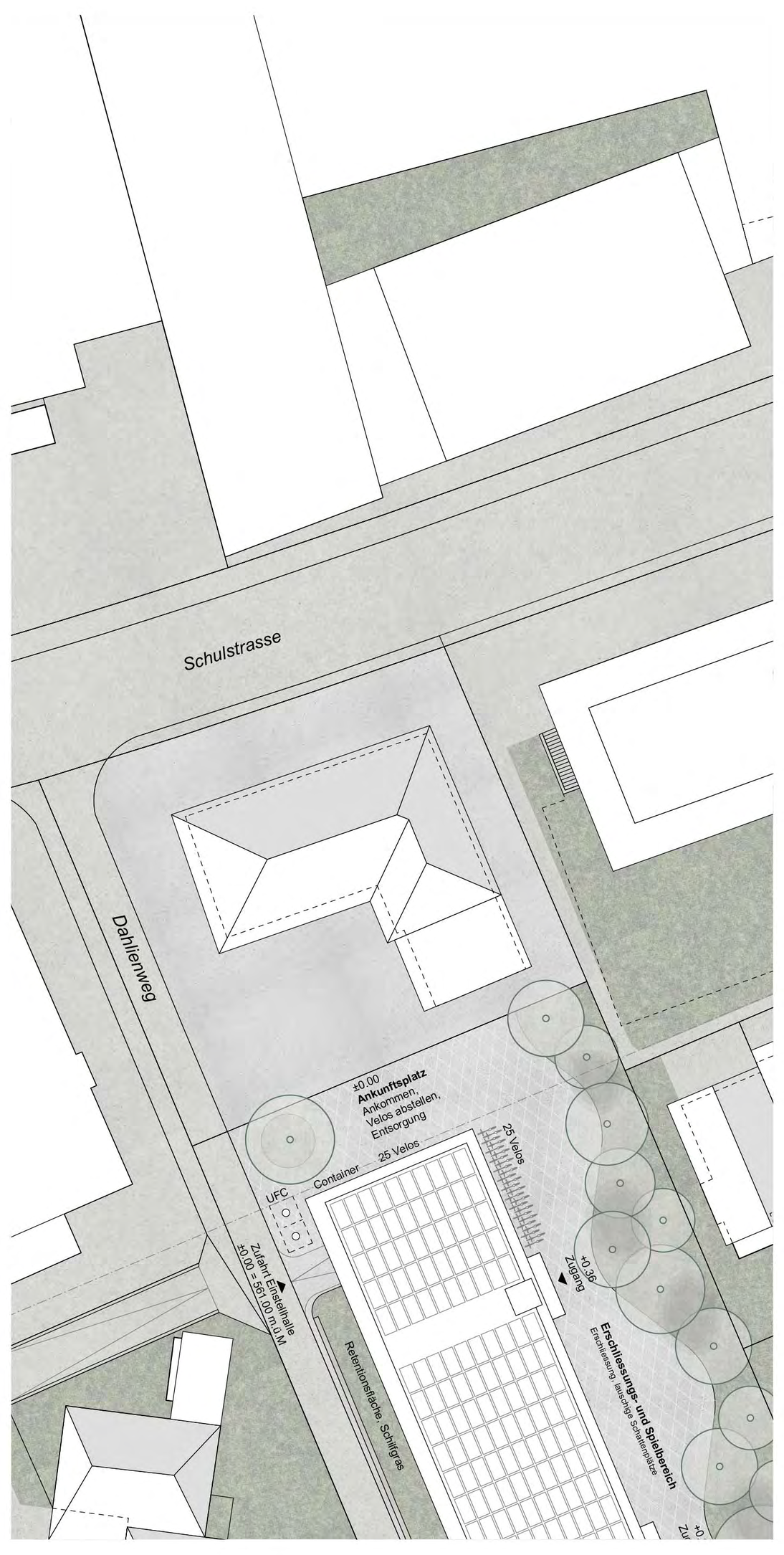
Im architektonischen Ausdruck orientiert sich der Neubau am geschichtlich gewachsenen Ortsbild, das ab Mitte des letzten Jahrhunderts wesentlich durch Genossenschafts- und andere Wohnbauten geprägt ist. Es gleicht sich in Materialität und Farbugkeit den sanierten und aufgestockten Altbauten an. **Bestandsbauten und Neubau bilden eine architektonische Einheit, die das Zusammengehörigkeitsgefühl der WBG Stern Bewohnenden stärkt.** Am alten Strättligarchiv oder auch den Bestandsbauten der WBG Stern kann die Materialität und Farbigkeit des Orts gut abgelesen werden; Massivbau gelb/ocker verputzt mit einzelnen Fenstern, Dachränder und Fensterläden in grau-grün gestrichenem Holzwerk. Der Fassadenaufbau soll mineralisch mit einem mit Perlite gefüllten **Einstein- mauerwerk** erstellt werden, innen **mit Lehm verputzt**, aussen mit einem mineralischen Leicht- und **Kalkputz**. Die Decken sind aus **Massivholz als Brettstapel**, mit Trittschalldämmung und einem Unterlagsboden gedacht, der für die Speicherung der Wärme (und im Sommer für die Kühlung) von Bedeutung ist. Alle Elektro und Heizrohre zu den sichtbaren Heizkörpern, die über eine **ökologische Grundwasserwärmpumpe** laufen, sind Aufputz vorgesehen. Vielleicht eröffnet sich dank dieser technikarmen, günstigen Bauweise Raum für einen spannenden Ansatz, der aber etwas kostet: einen Unterlagsboden aus einem angenehmen, ökologischen Stampflehm, der die Wärme und Kühle noch besser speichert. Er schont die Umwelt und bietet mit einer bewährten Kaseinspachteloberfläche ein hochwertiges, naturverbundenes Wohngefühl. Die Dachfläche des Neubaus und auch der Bestandsbauten werden **flächendeckend mit Photovoltaik** für den Eigenbedarf belegt.

Die Mansardzimmer sind der **Flexibilität**, **Wohnqualität** und dem sozialen Gedanken der Genossenschaft förderlich. Sie dienen als Räume für gemeinsam genutzte Hobbys wie Musik, Malen, Nähen, als Gästezimmer, Büro mit gemeinsamem Drucker, Tauschbörse für Gesellschaftsspiele und weiteres. Damit verliert das **Grauzimmer** an Bedeutung – das Zimmer, das in fast jeder Wohnung leer steht und kaum genutzt wird. Sie können aber noch weitere Funktionen aufnehmen; gerade in der Familienphase wächst und schrumpft der Flächenbedarf mehrmals. Da die Mansardzimmer nicht nur über das Treppenhaus, sondern auch durch die Wohnungen erschlossen sind, dienen sie bei Bedarf auch als Puffer, um in der Betriebsphase die Wohnungsgrössen zu verändern und z.B. Familien damit zu ermöglichen, länger in ihrer vertrauten Umgebung zu leben. Im Neubau können dadurch auch nach der Bauphase bis zu 10 und im Bestand bis zu 9 zusätzliche Zimmer zu Mansarden umgenutzt werden.

Wie in der Präqualifikation angedeutet, schlagen wir Wohnungen mit kleineren Nettowohnflächen vor, um bezahlbare Wohnungen mit angemessenem Flächenverbrauch zu ermöglichen. Dank der Mehrwerte in Form von Gemeinschaftsräumen, Mansardzimmern und einer gelebten Kultur des Teilens entsteht im Endeffekt **mehr Lebensqualität für mehr Leute für weniger Geld**.

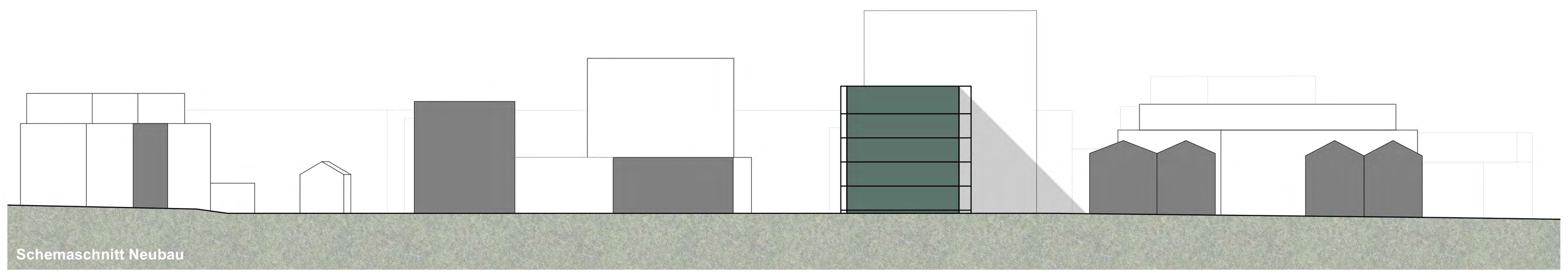

Schulstrasse
Dahlienweg
±0.00 Ankunftsplatz Ankommen, Velos abstellen, Entsorgung
+0.36 Zugang
25 Velos
25 Velos
Container
UFC
Zufahrt Einstellhalle ±0.00 = 561.00 m.ü.M
Retentionsfläche, Schilfgras
Erschliessungs- und Spielbereich
+0.36 Zugang
Gäste PP
±0.00 Mitte-Platz Begegnung, Aufenthalt, Zugang Gemeinschaftraum
Baum bestehend
±0.00 Spielbereich Rasen
±0.00 Zugang
30 Velos
±0.00 Zugang

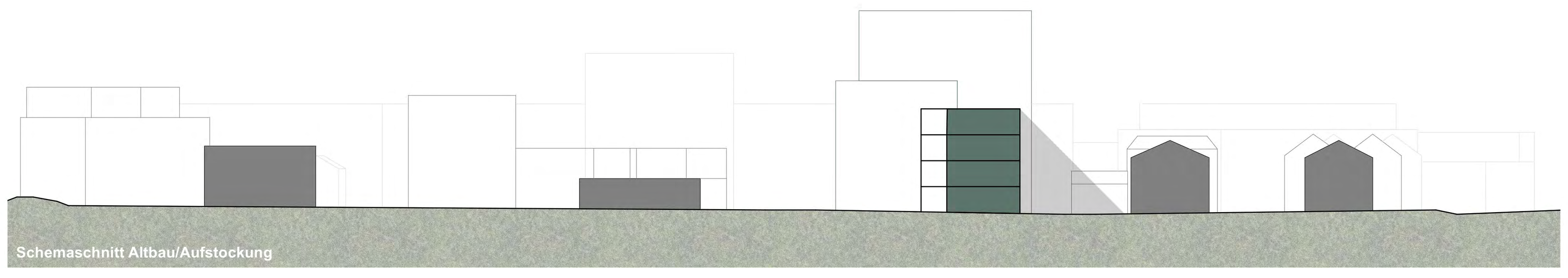
Situation

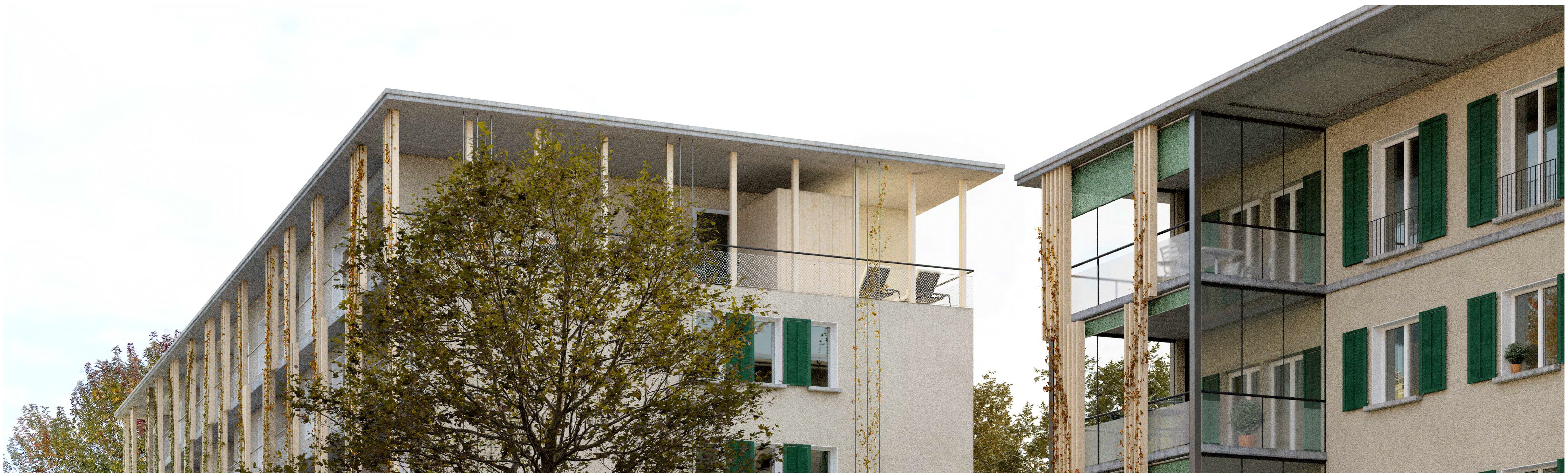


Situation Hof mit Bestand

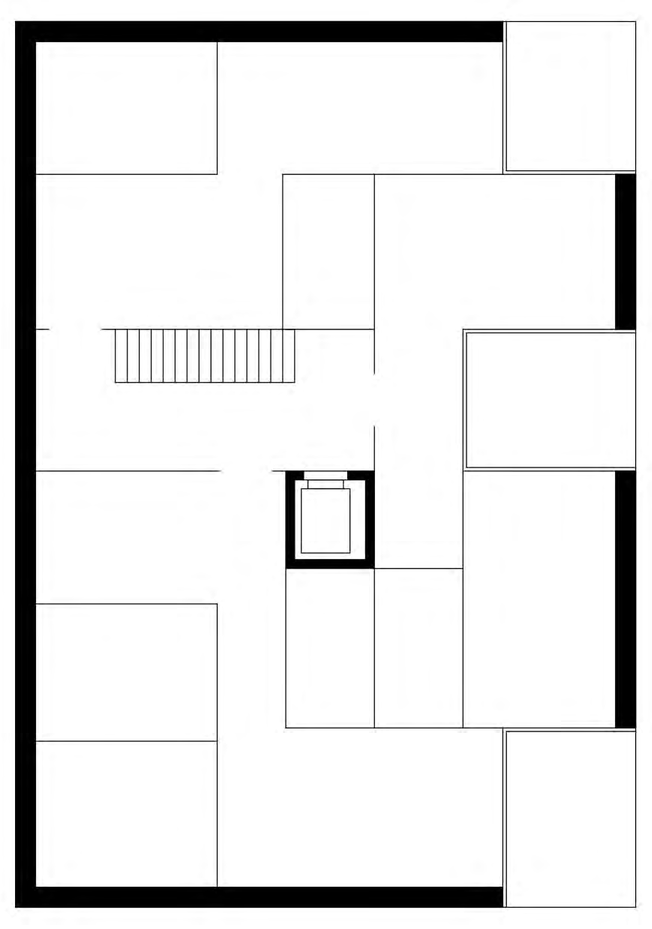
0 5 10 15 20 25m M. 1:500

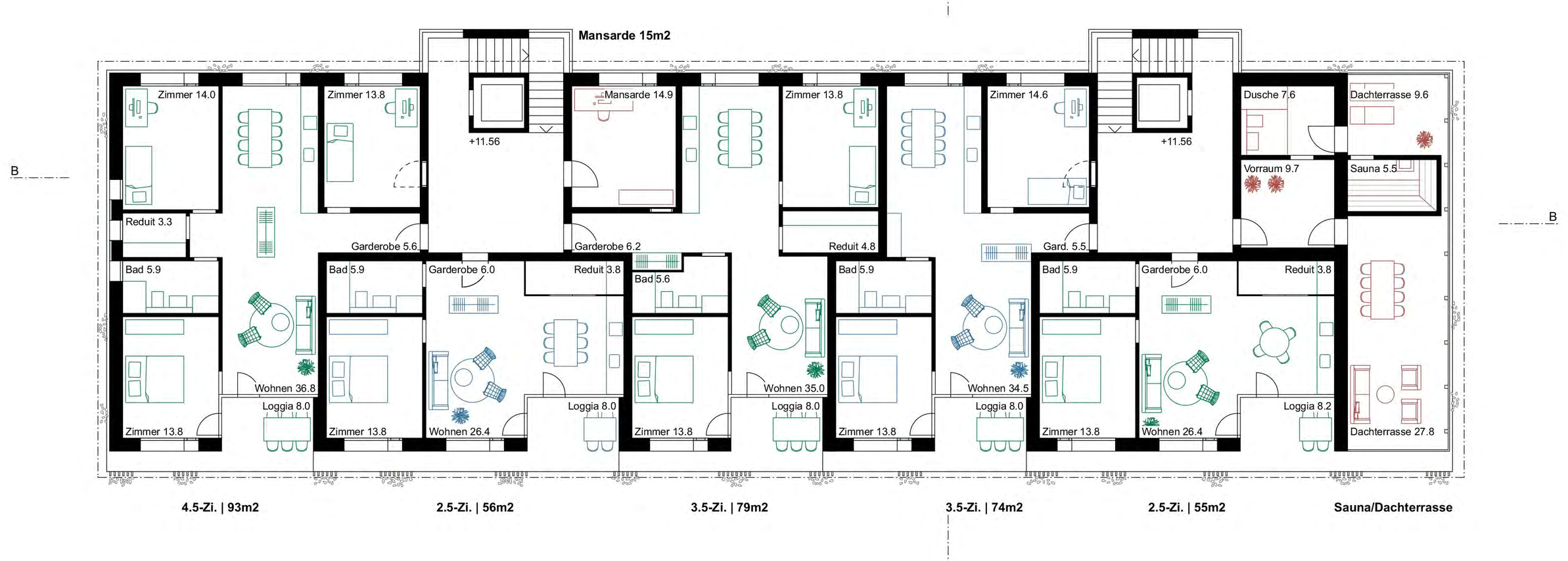


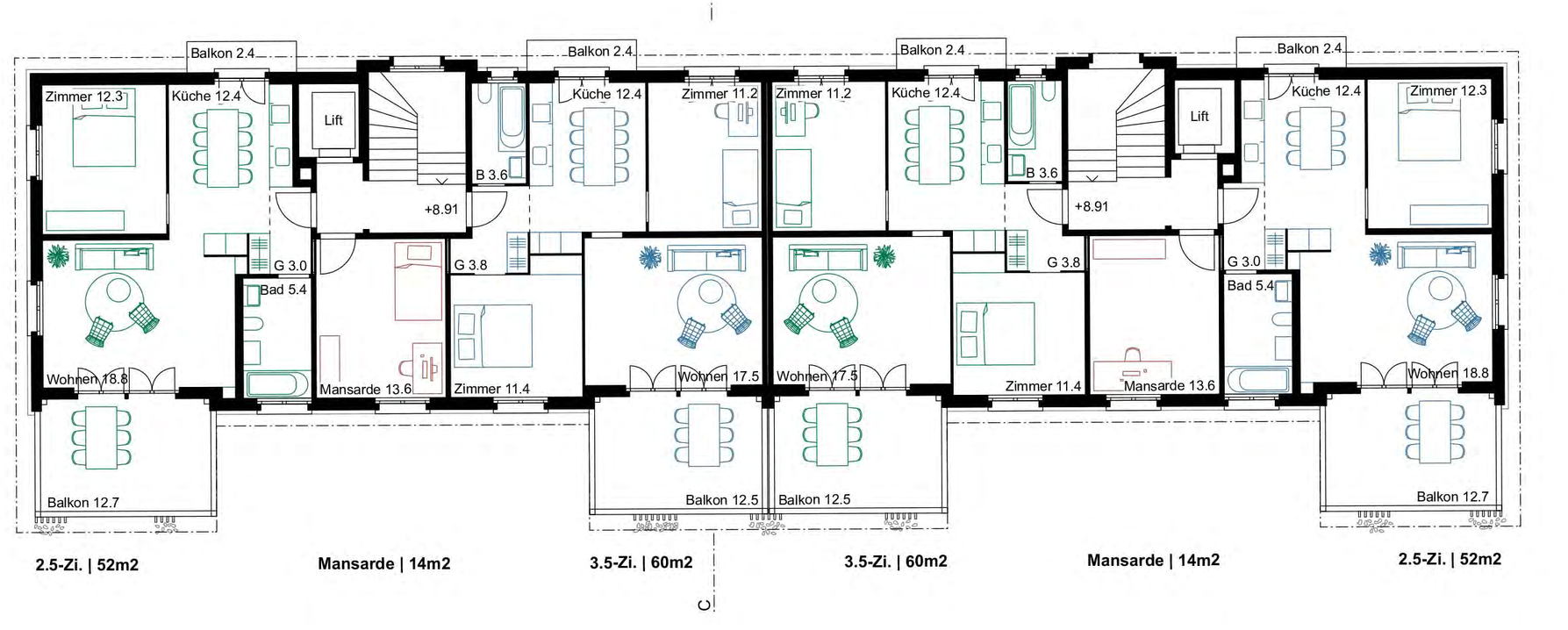


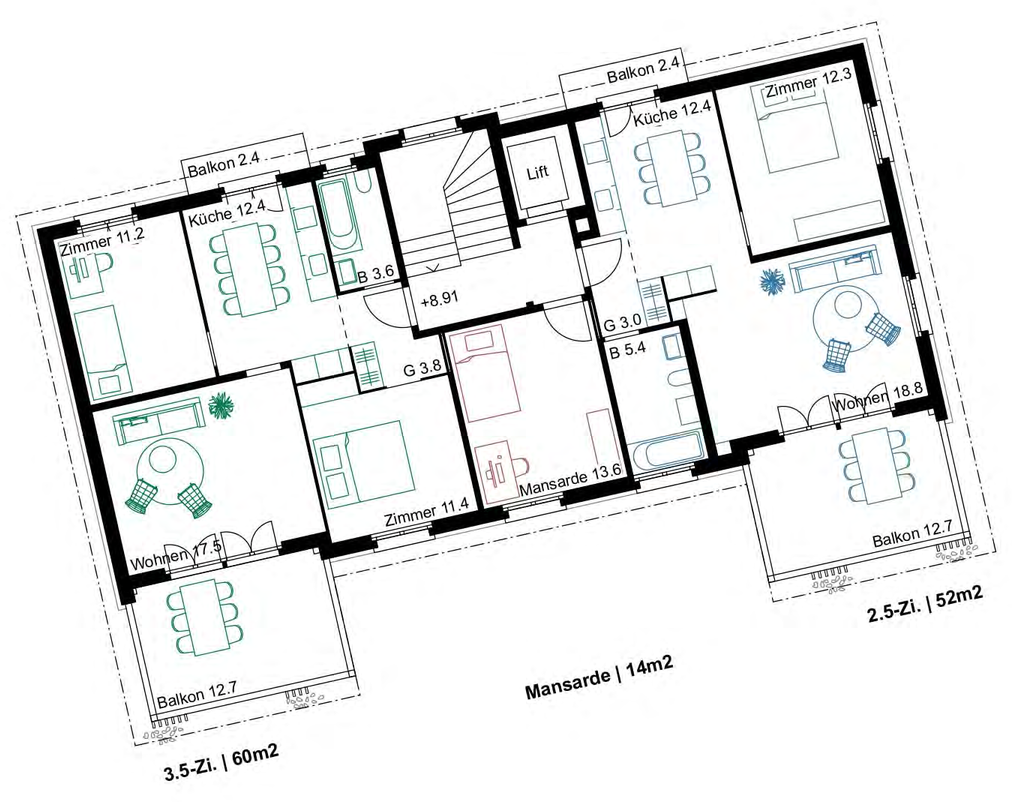


Grundrisse 0 2 4 6 8 10m M. 1:200

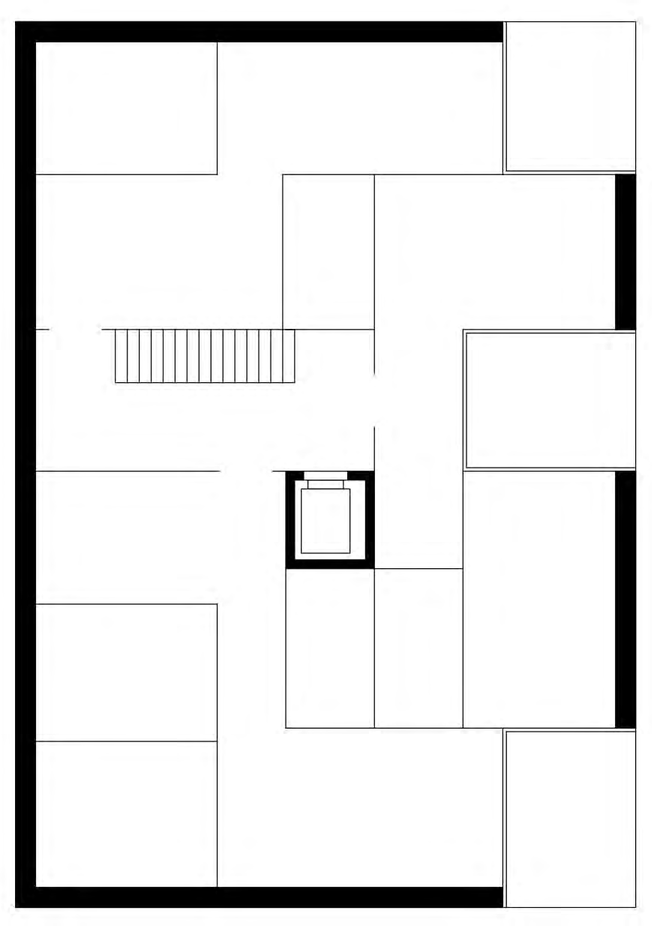


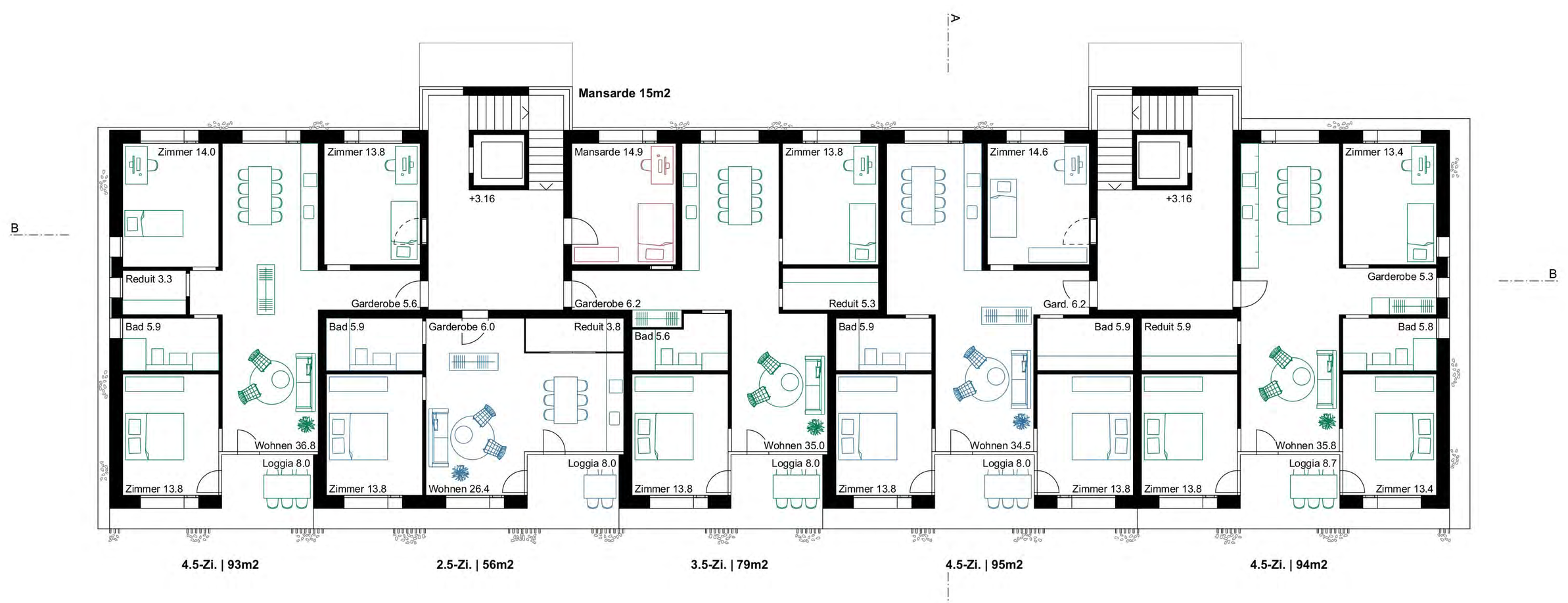


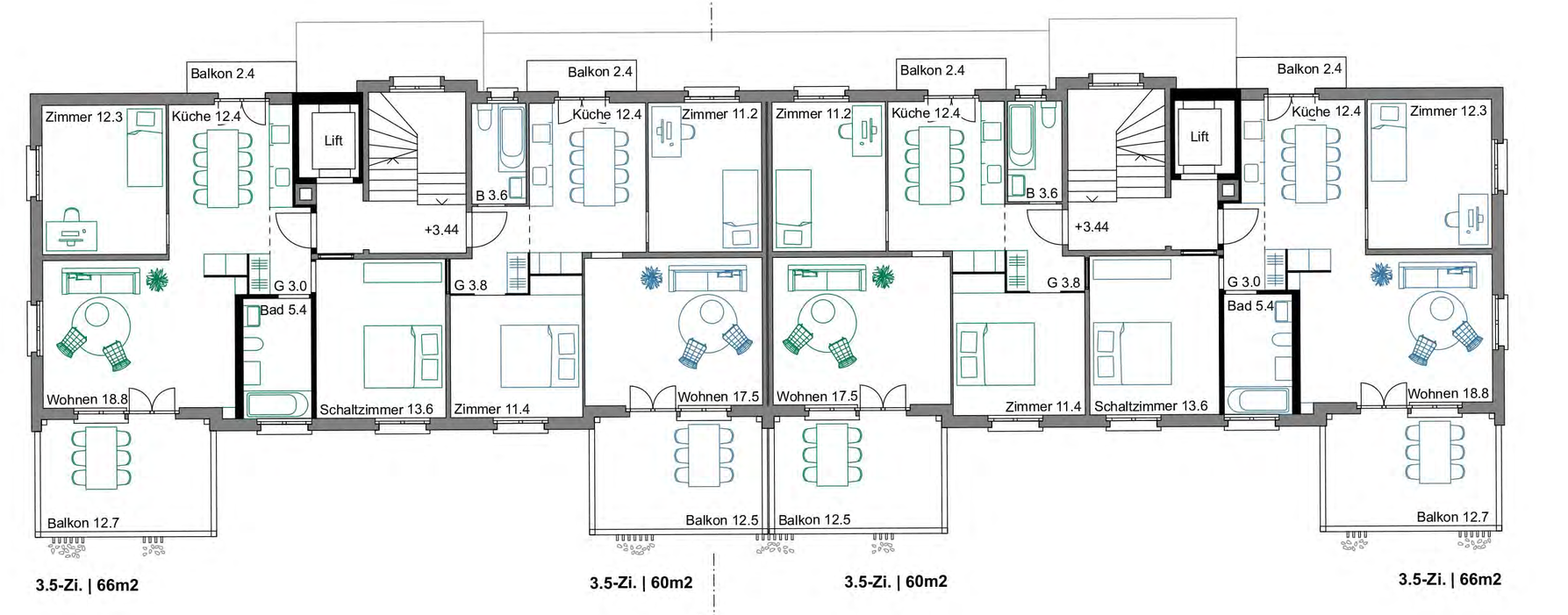


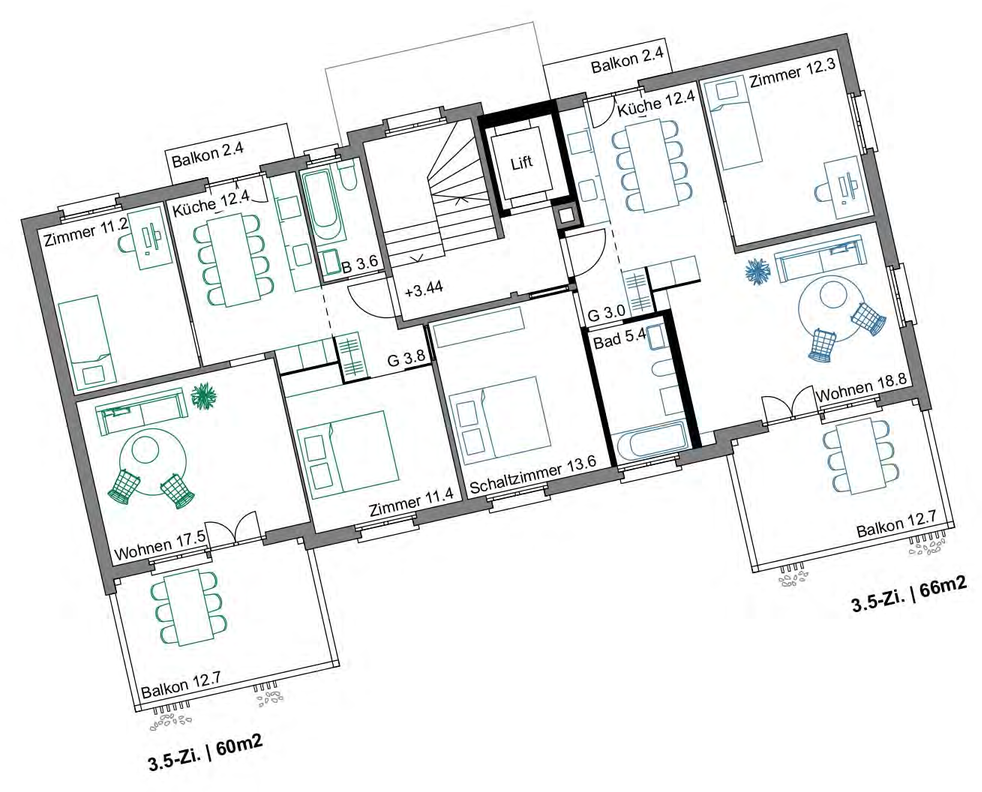


Dachgeschoss

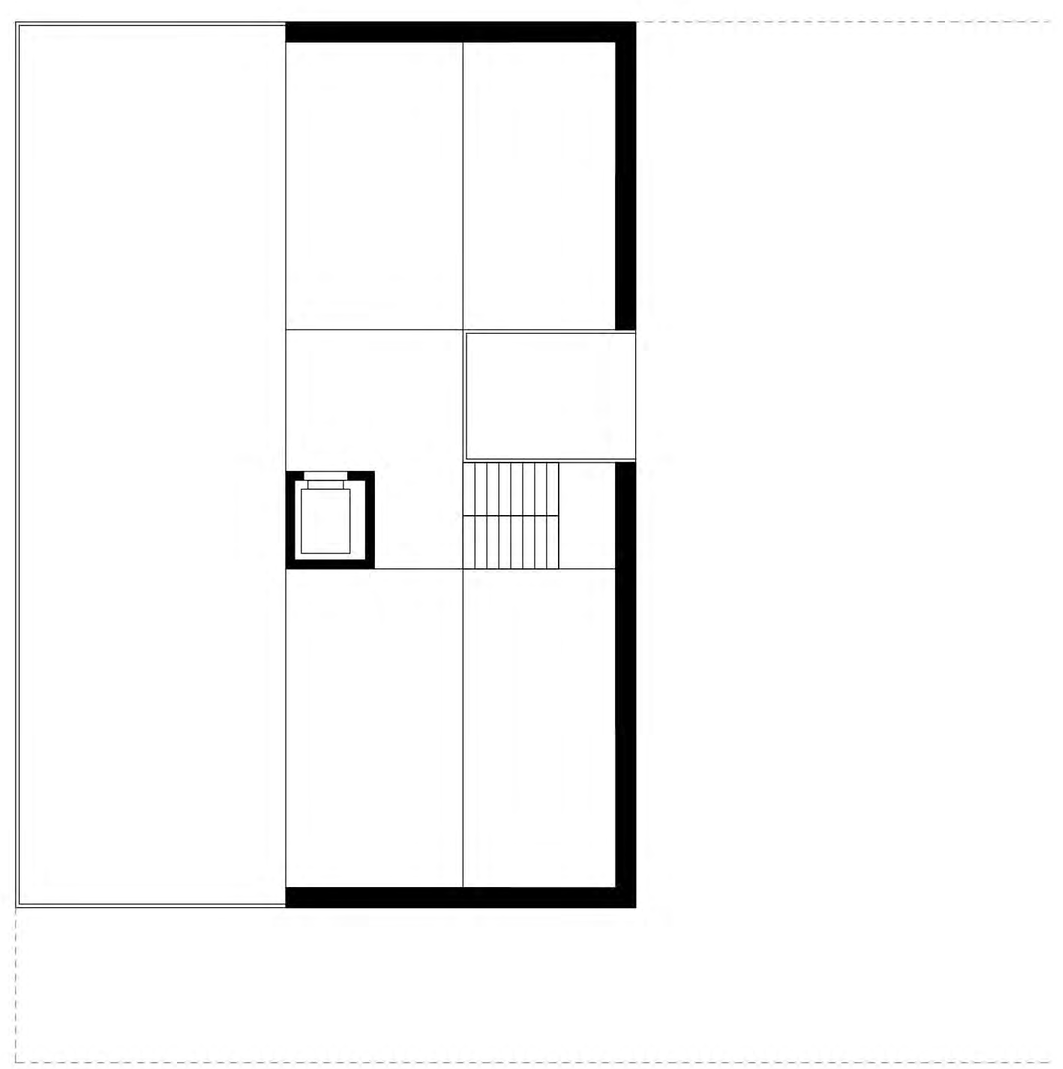


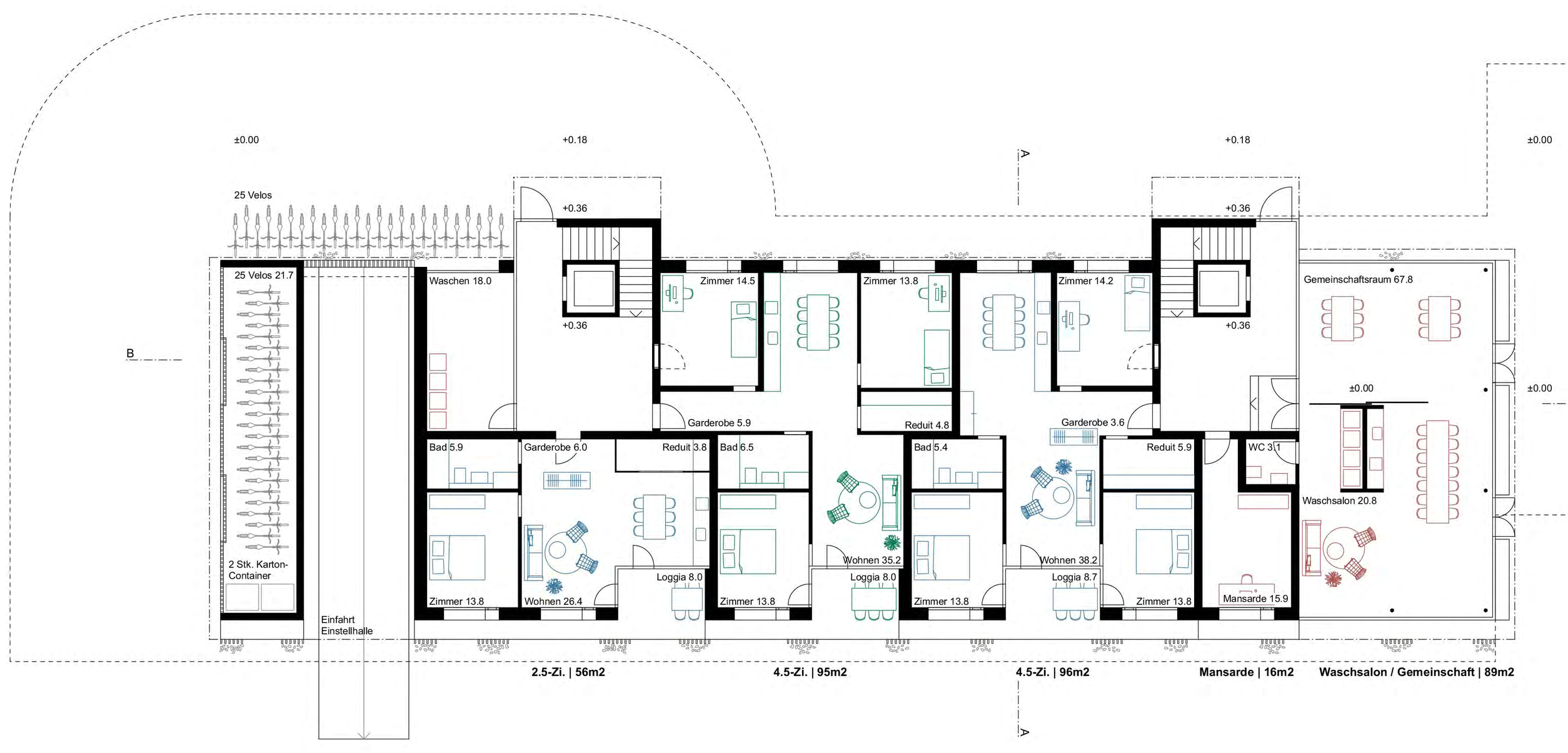


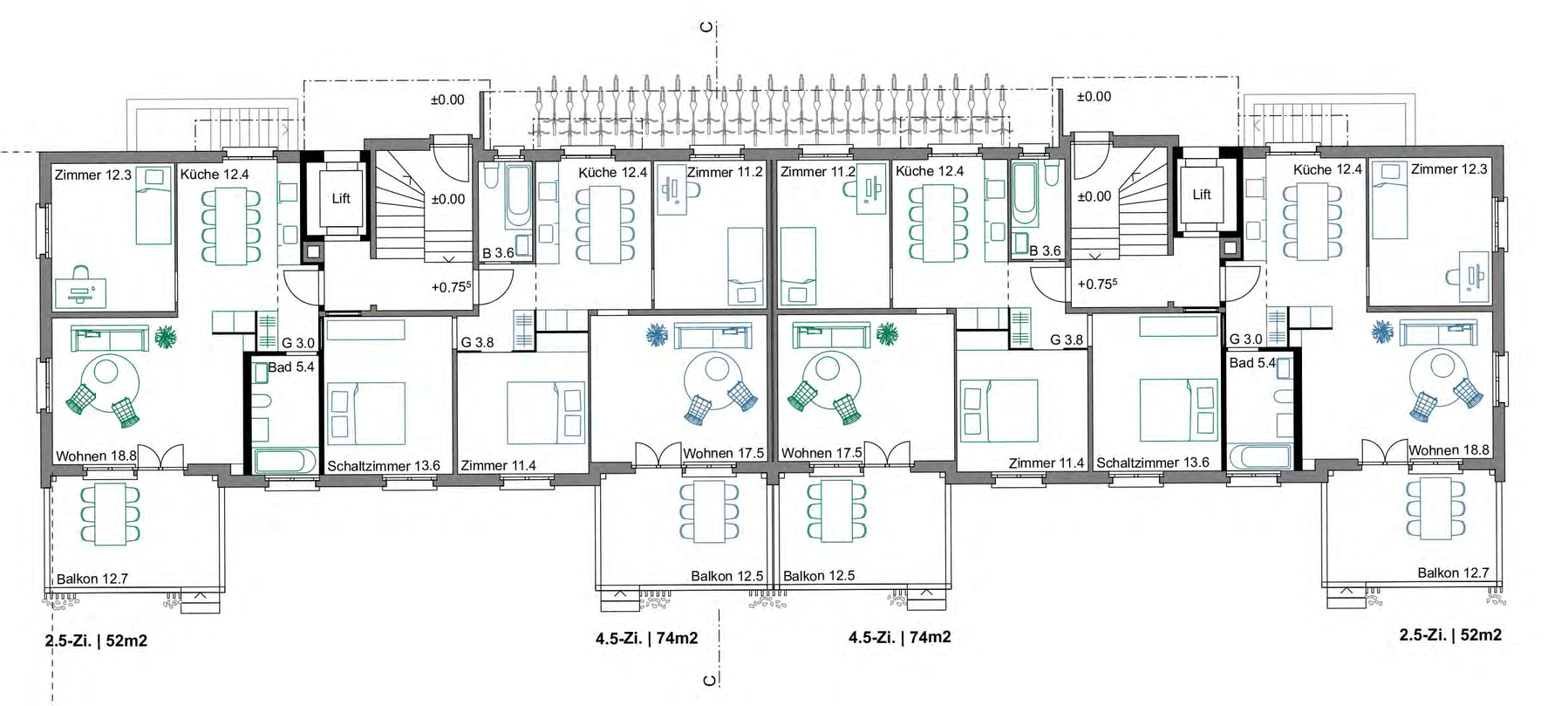


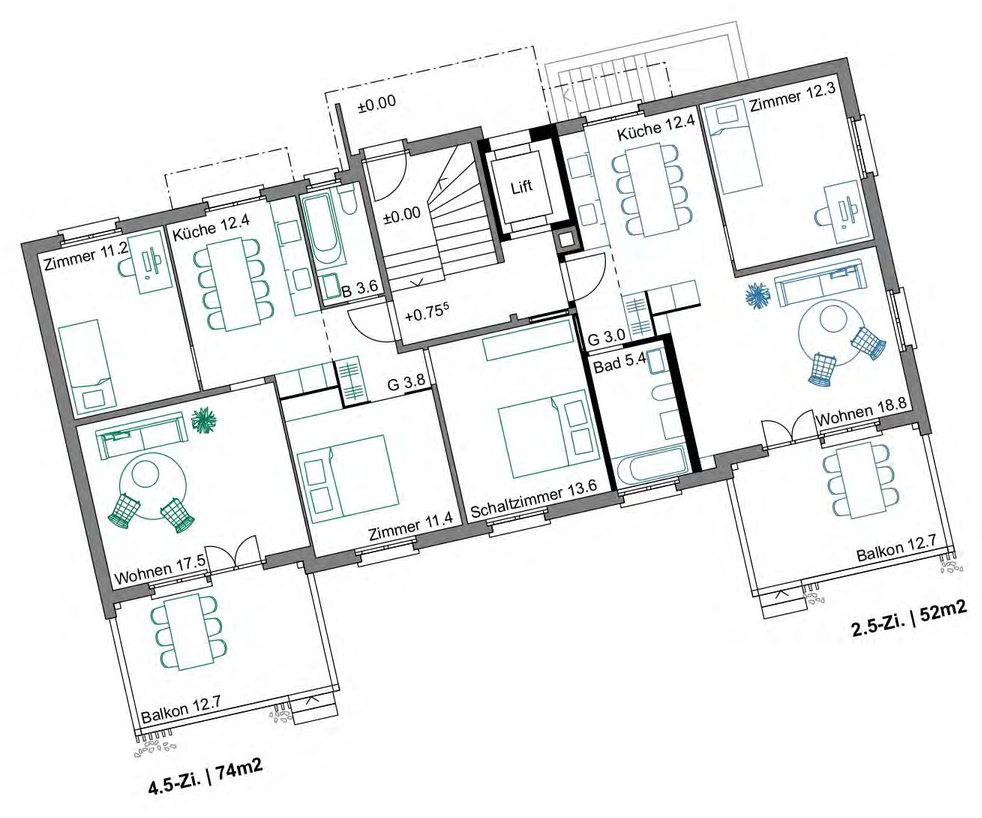


Obergeschosse

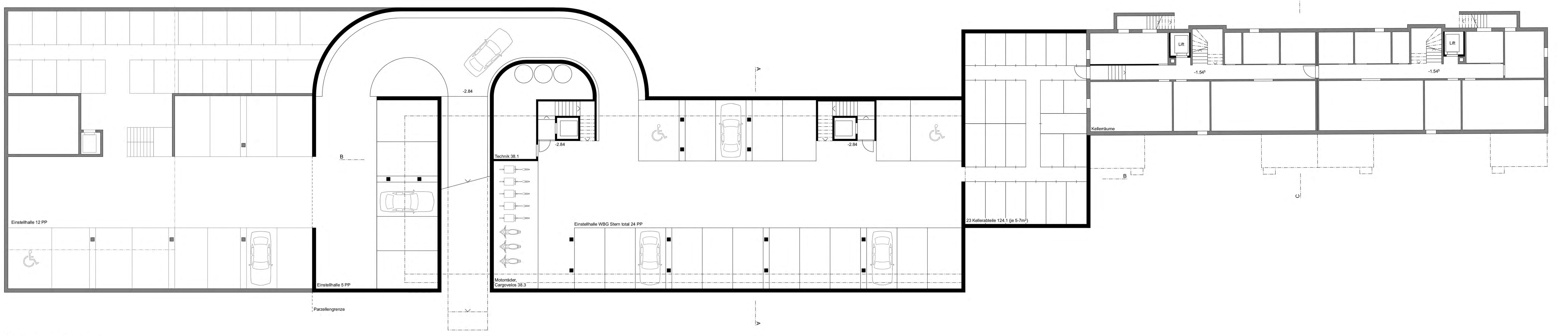


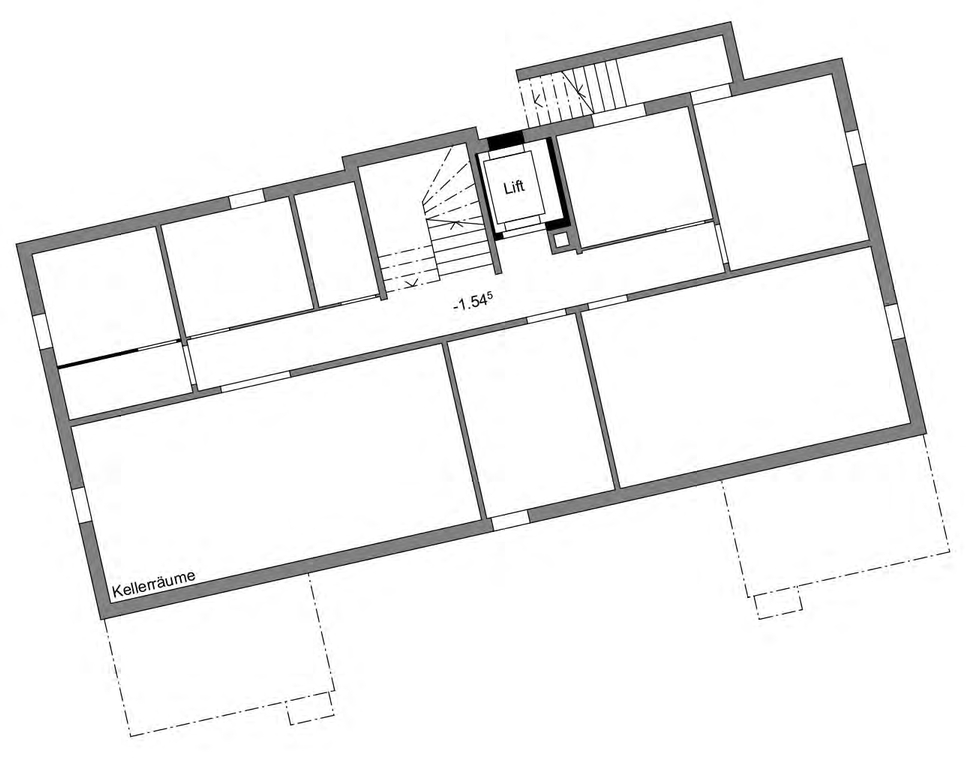




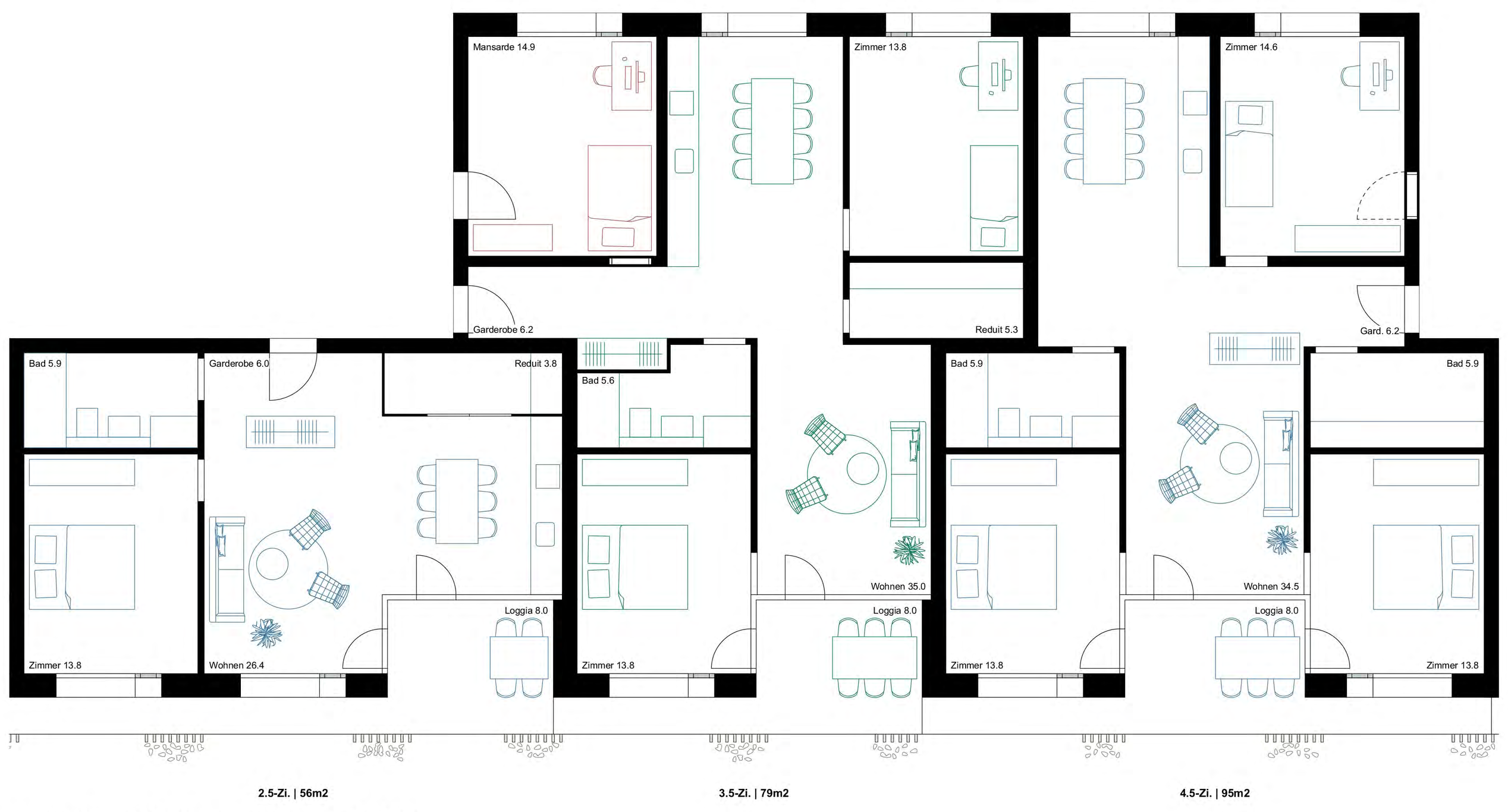


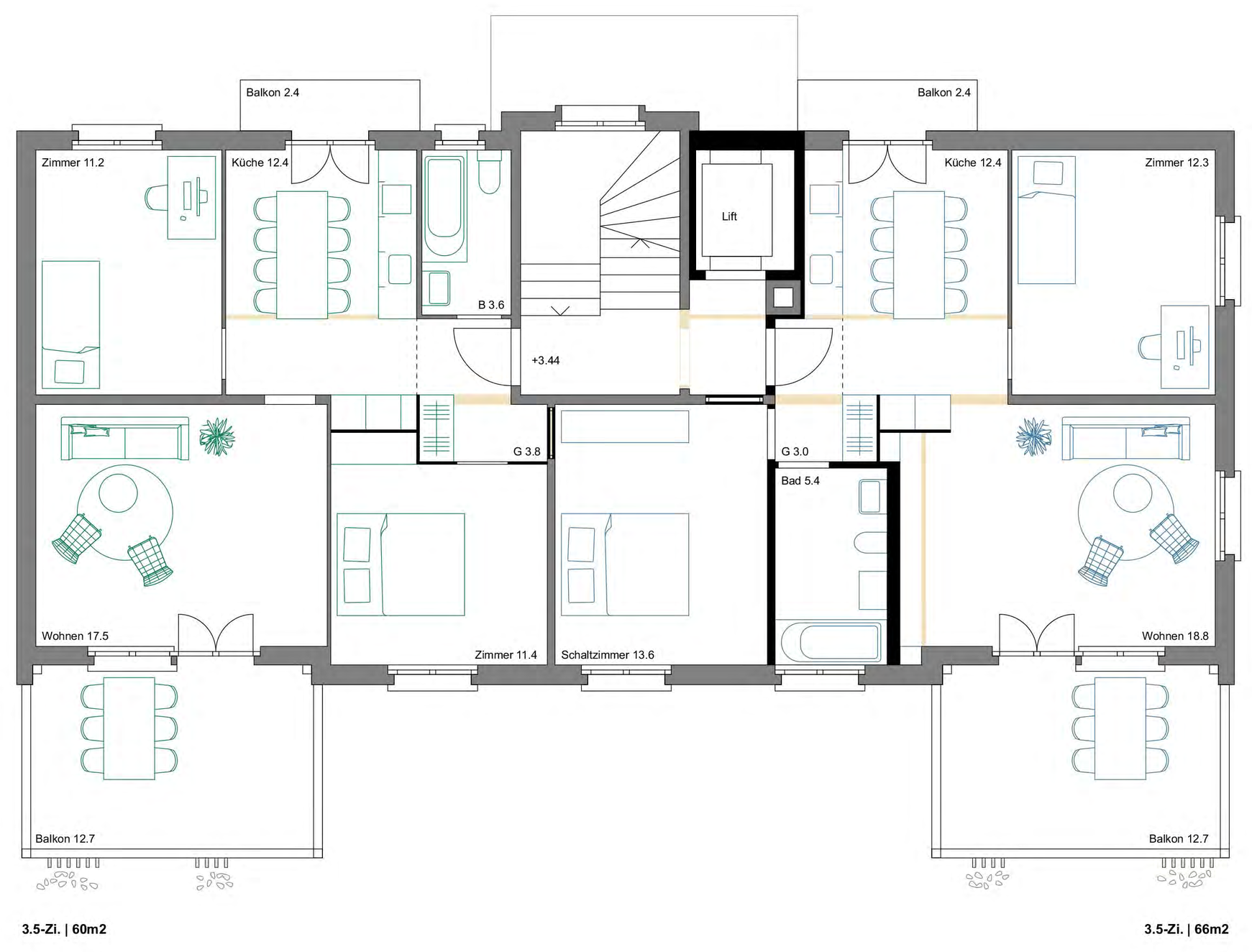
Erdgeschoss





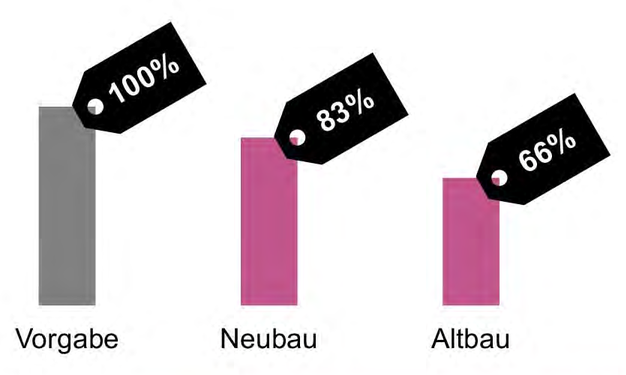
Untergeschoss





Grundriss Wohnungstypen 1:100

Typengrundriss 0 1 2 3 4 5m M. 1:100

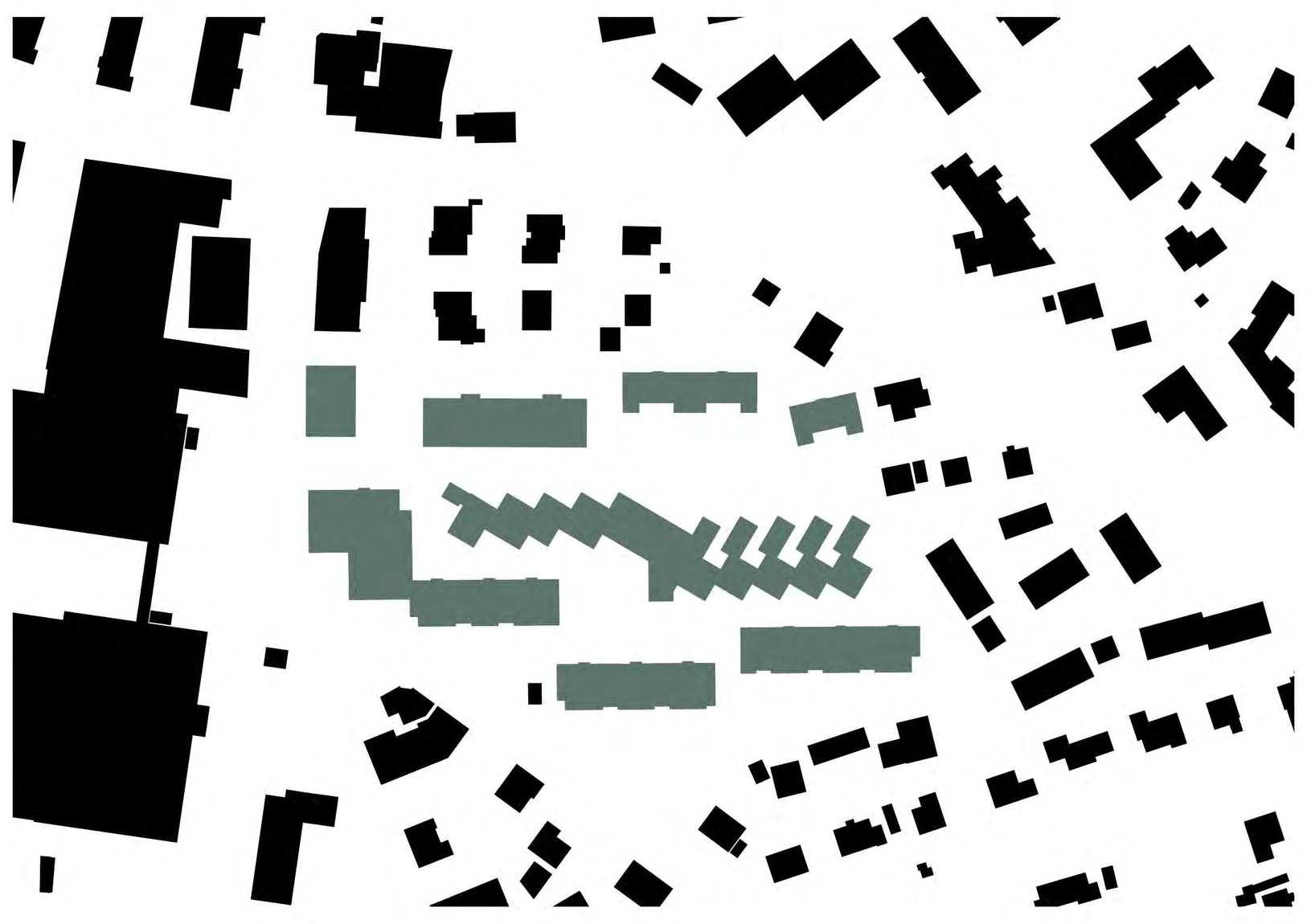


Wettbewerbsprogramm				Projekt					
Wohnungstyp	Anteil	Anzahl	Richtgrösse	Neubau	Altbau	Anteil	Anzahl	Neubau	Altbau
2.5-Zimmer	20%	8	62-65m2	56m2	52m2	26%	12	6	6
3.5-Zimmer	40%	16	92-95m2	78m2	62m2	43%	20	5	15
4.5-Zimmer	40%	16	108-112m2	94m2	74m2	32%	15	12	3
Total	100%	**40**				100%	**47**	23	24
Mansardzimmer		10					8	5	3
Familienwohnungen (3.5-/4.5-Zimmer)							35		
Art. 46 BauV, min. Ballspielfläche bei 30 und mehr Familienwohnungen:							500m2		
Beispiele monatliche Miete bei Annahme einheitlicher Mietpreis von CHF 240.- / m2 HNF a:									
				Neubau		Altbau			
Mietpreisbeispiel 2.5-Zimmer:			1'270.-	1'120.-	88%	1'040.-	82%		
Mietpreisbeispiel 3.5-Zimmer:			**1'870.-**	**1'560.-**	**83%**	**1'240.-**	**66%**		
Mietpreisbeispiel 4.5-Zimmer:			2'200.-	1'880.-	85%	1'480.-	67%		

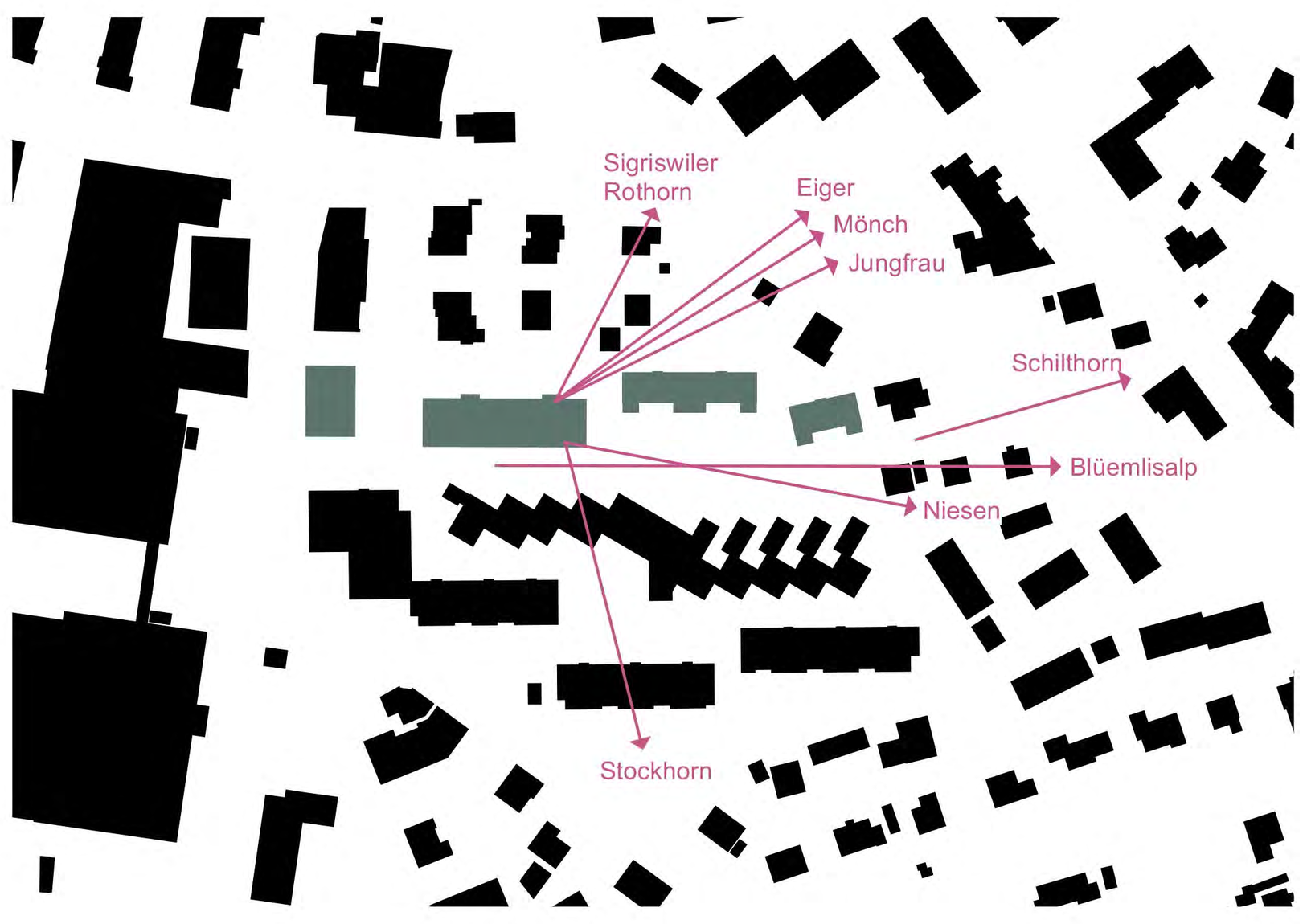
Wohnungsspiegel
mit Wohnflächenvergleich
und Mietpreisbeispiel

Farbpalette der Nachbarschaft

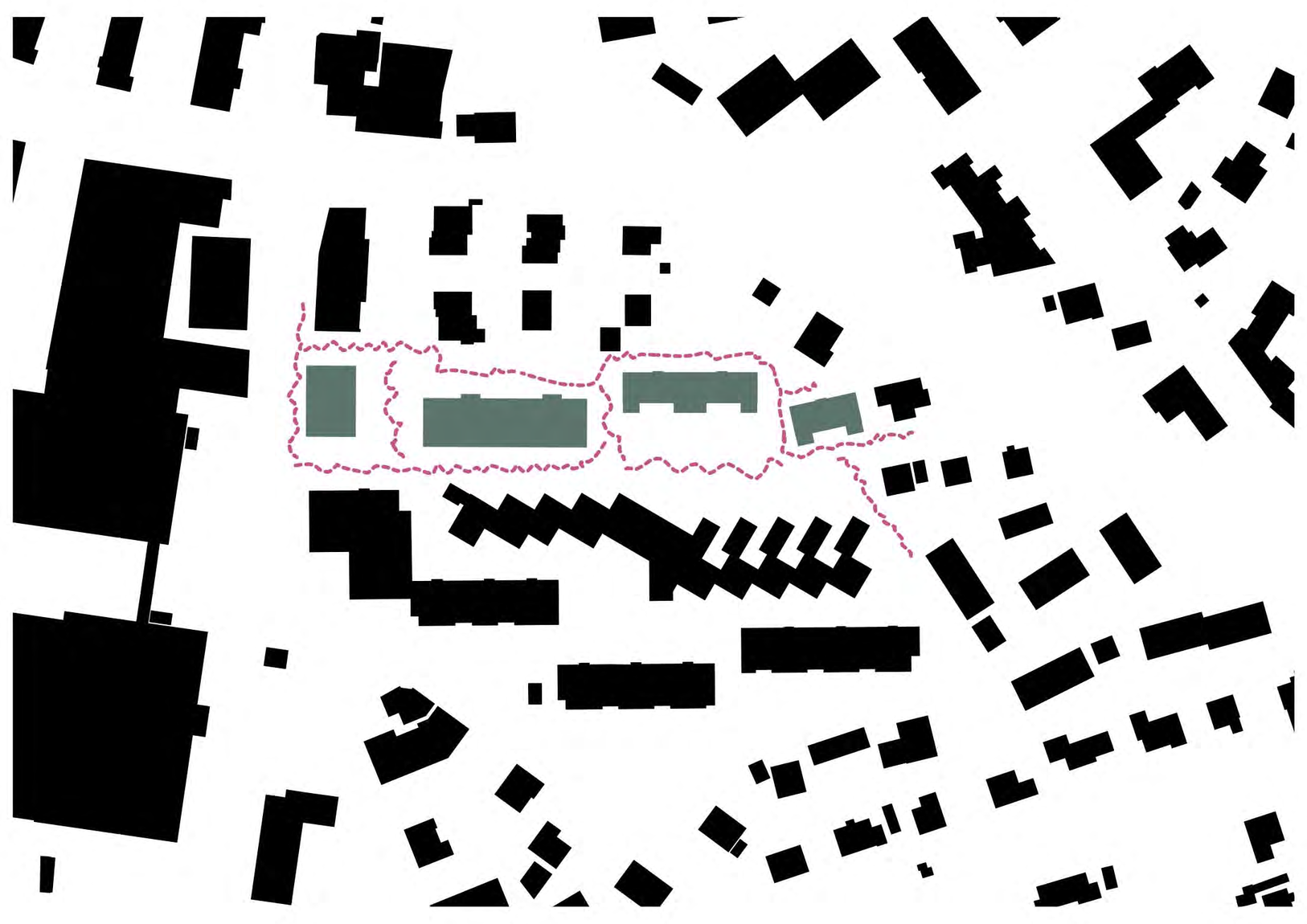
Lesart als Baugruppe



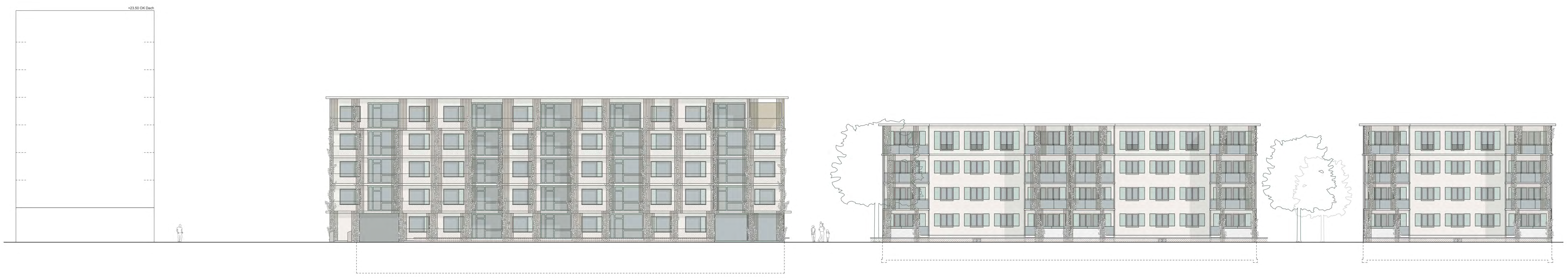
Bergsicht



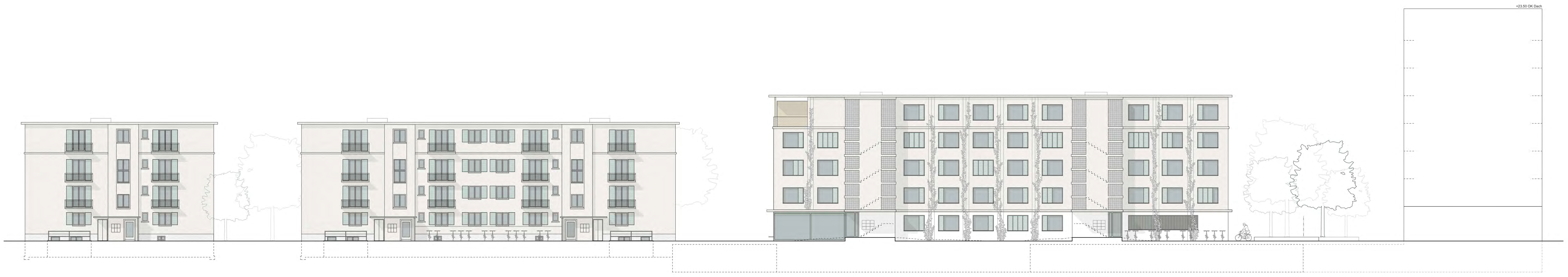
Durchwegung



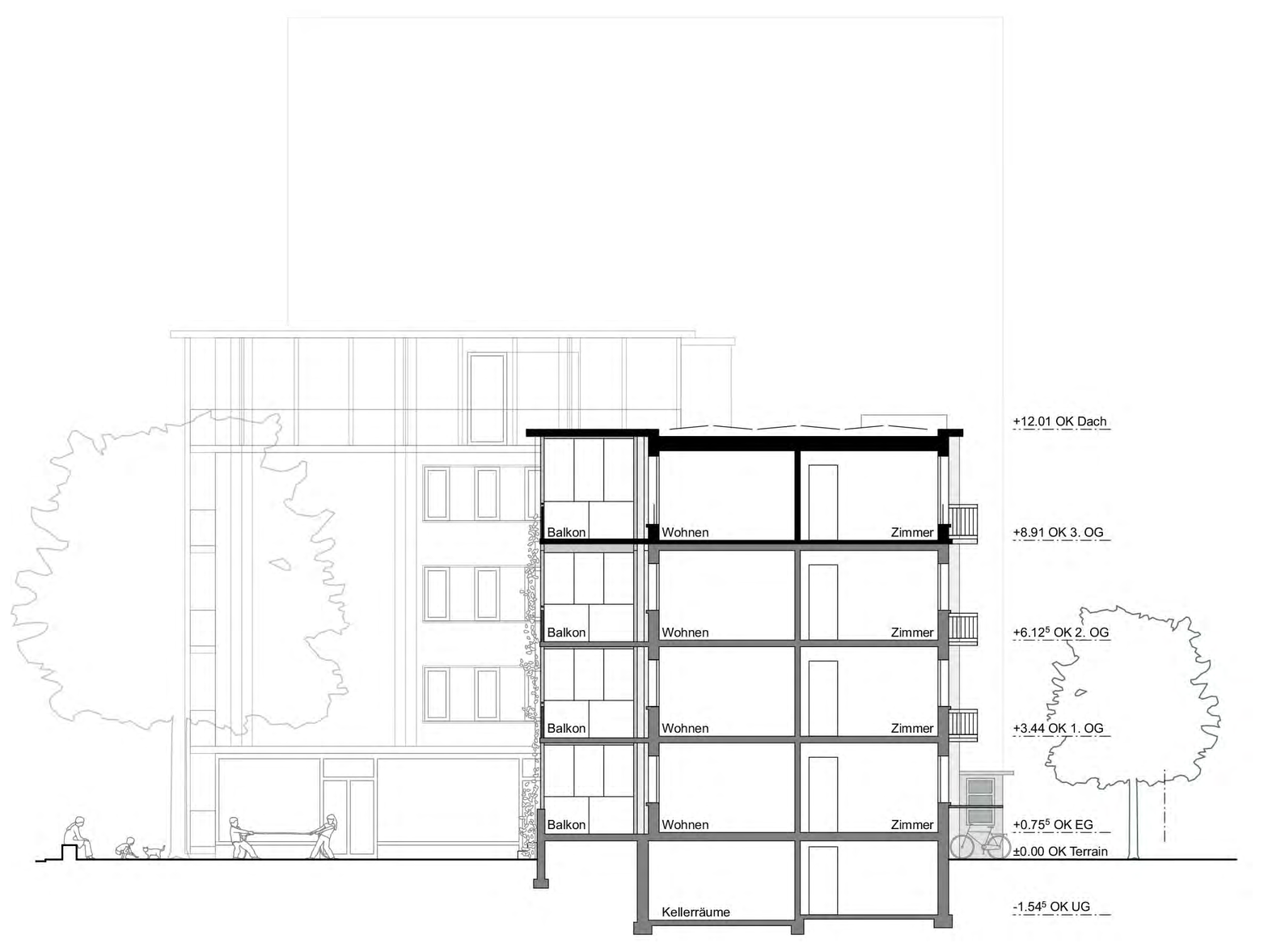
0 2 4 6 8 10m M. 1:200



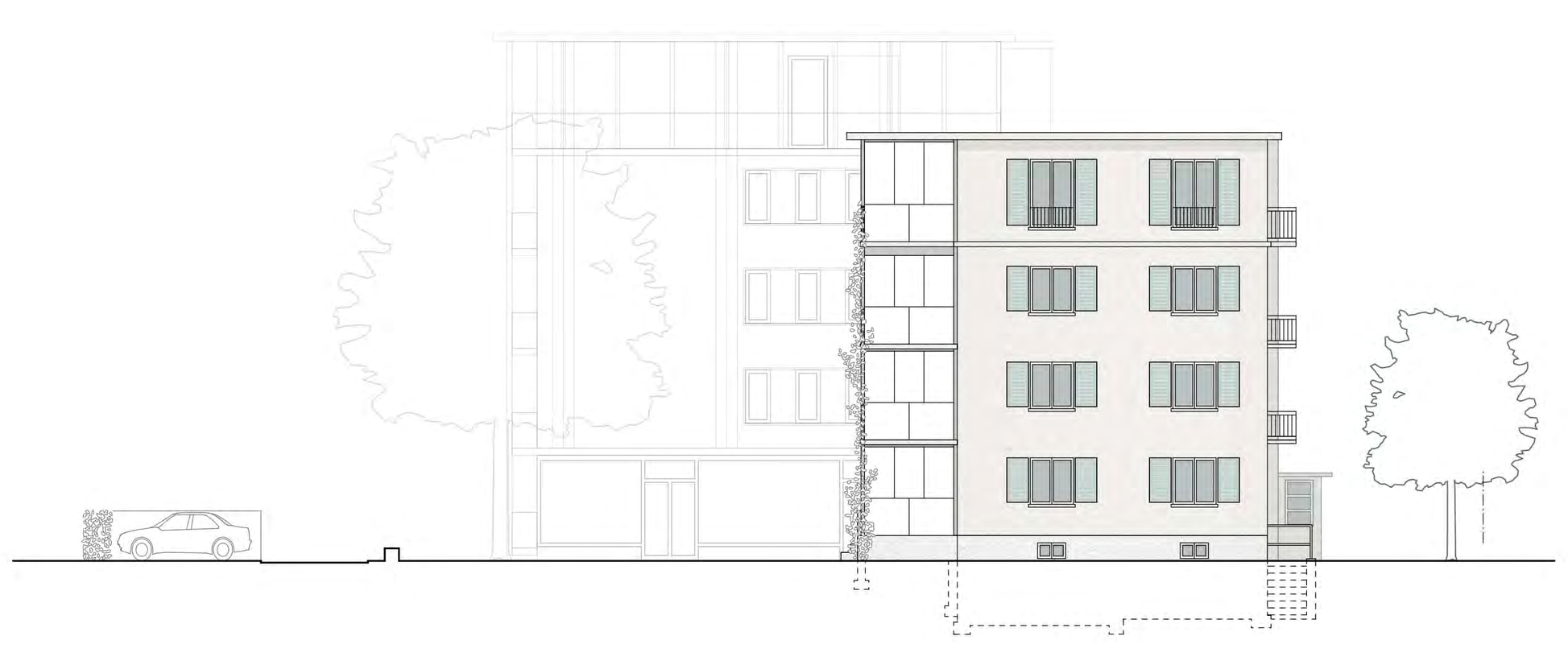
Westfassade



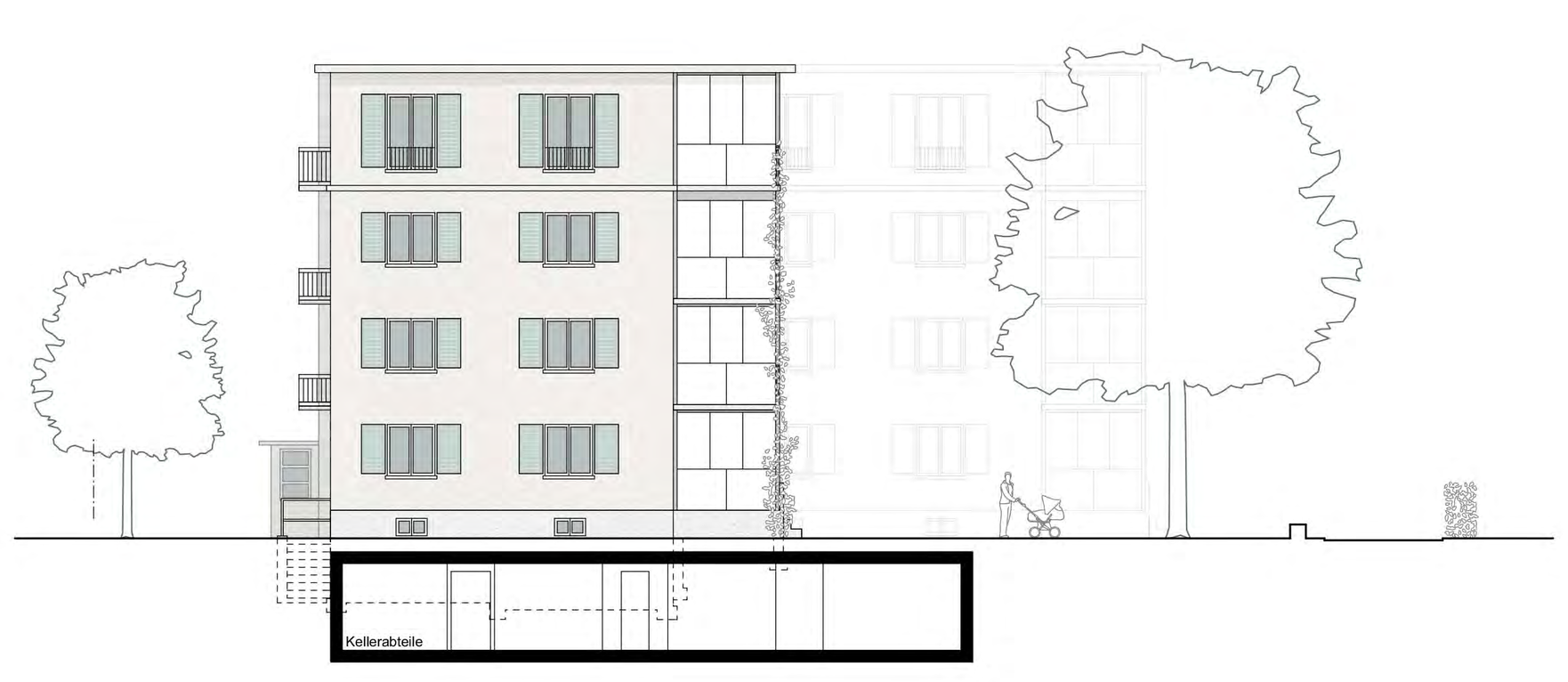
Ostfassade



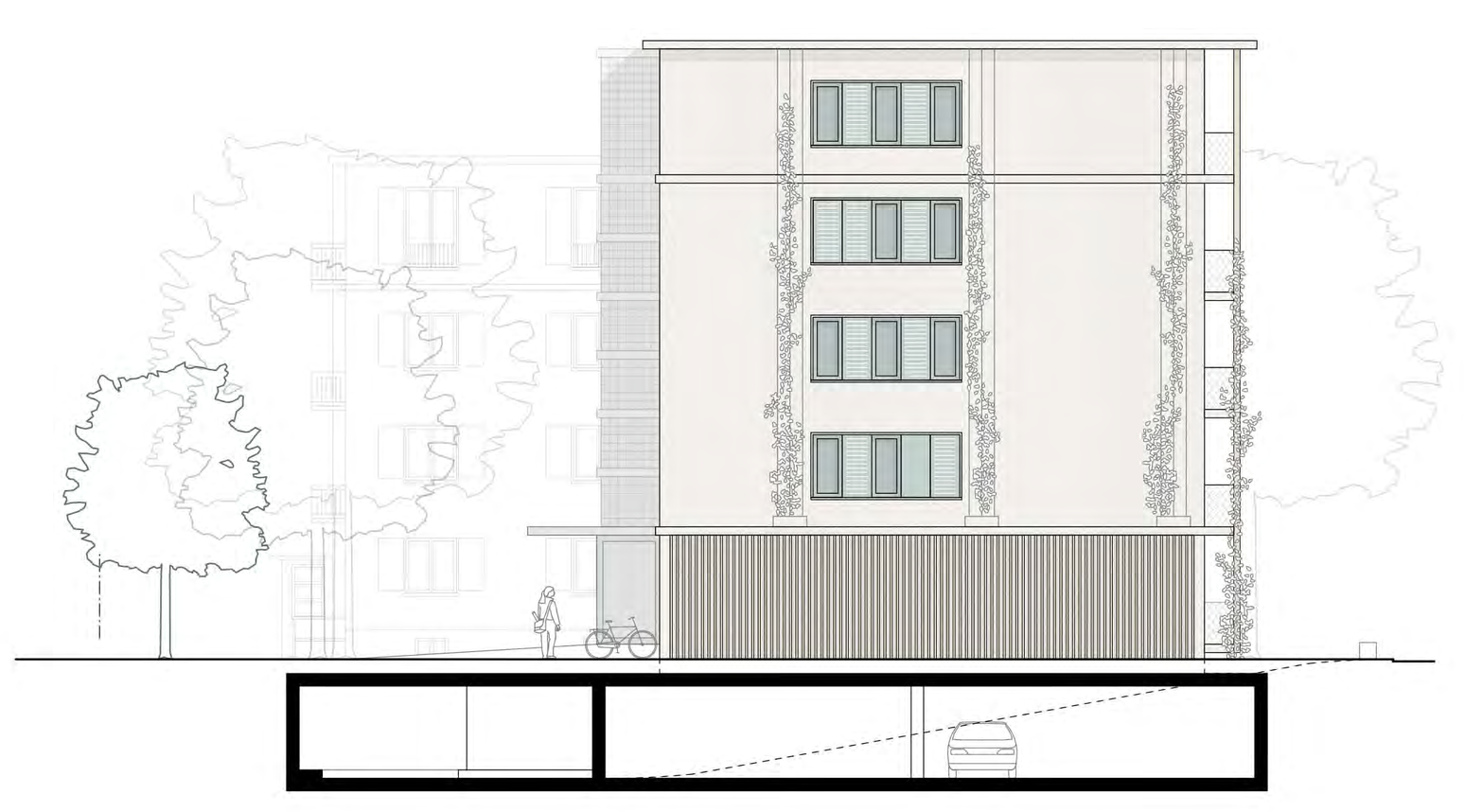
Schnitt C-C Altbau



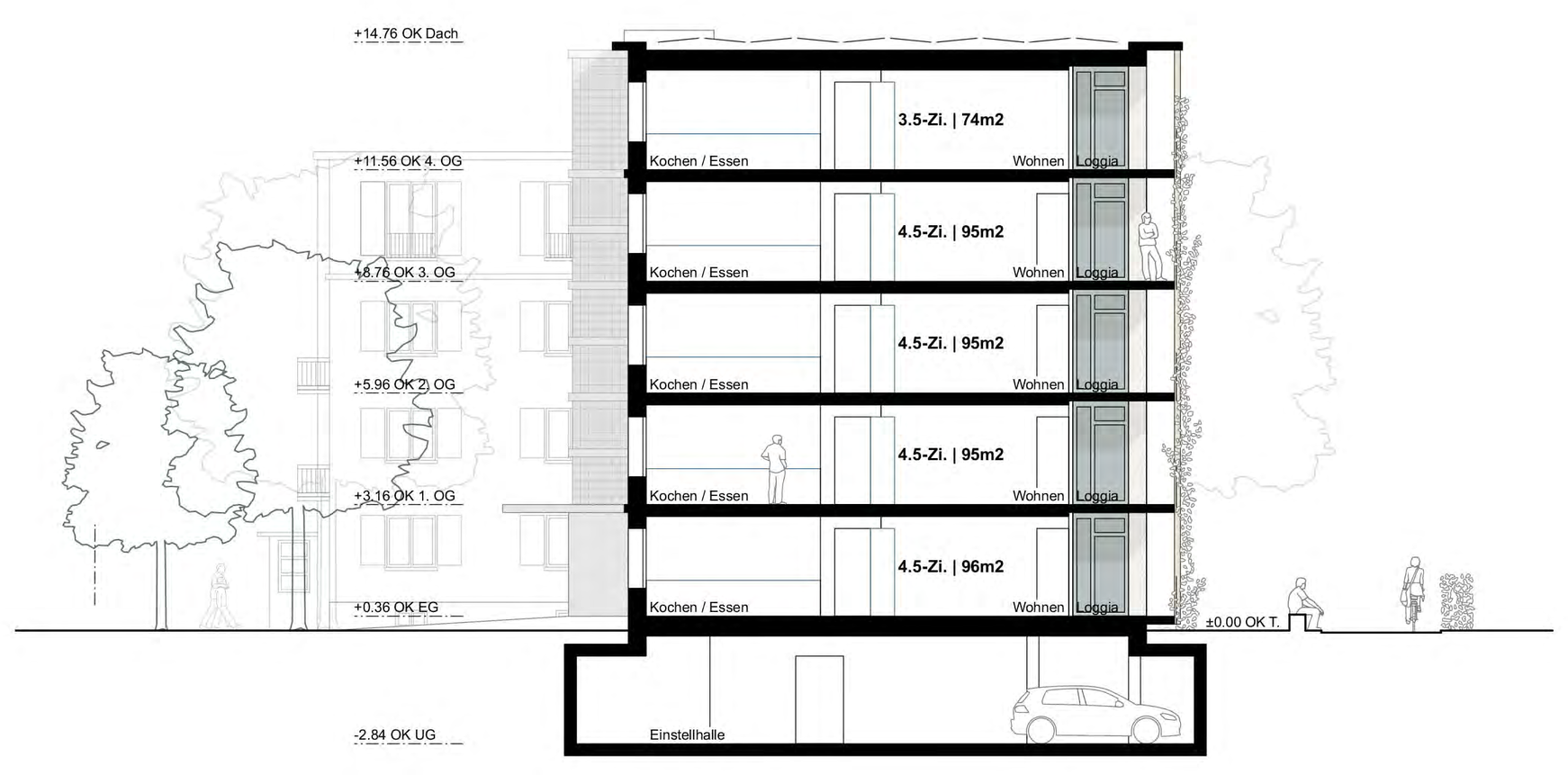
Südfassade Altbau



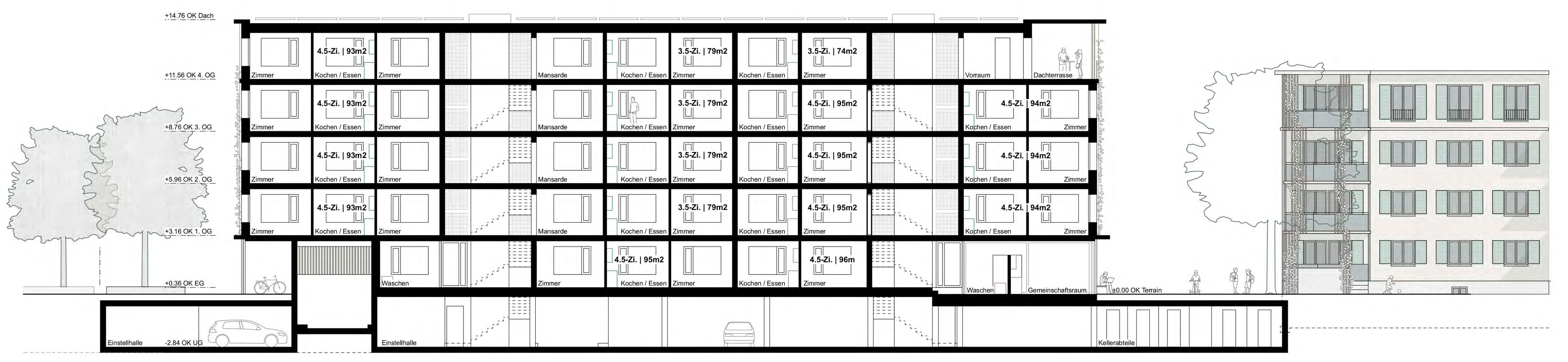
Nordfassade Altbau



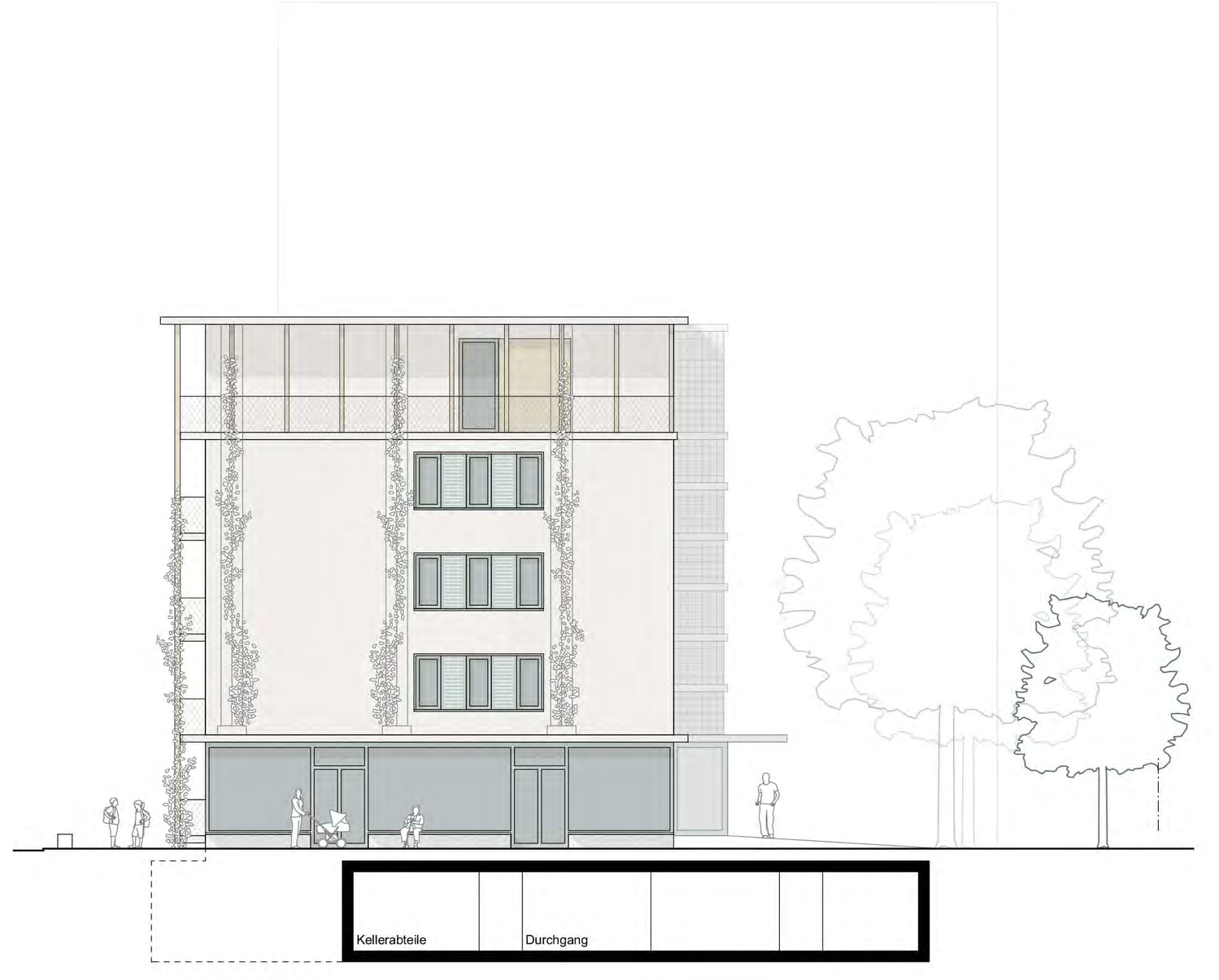
Nordfassade Neubau



Schnitt A-A Neubau

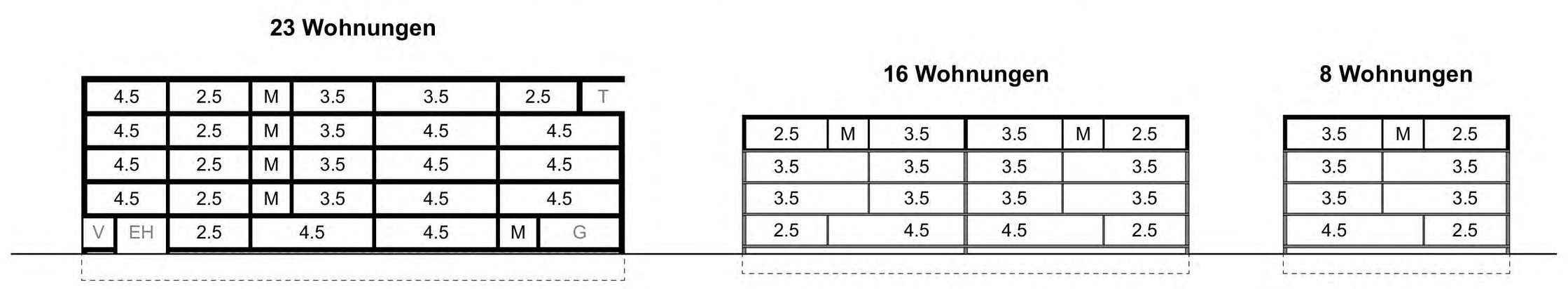


Schnitt B-B Neubau

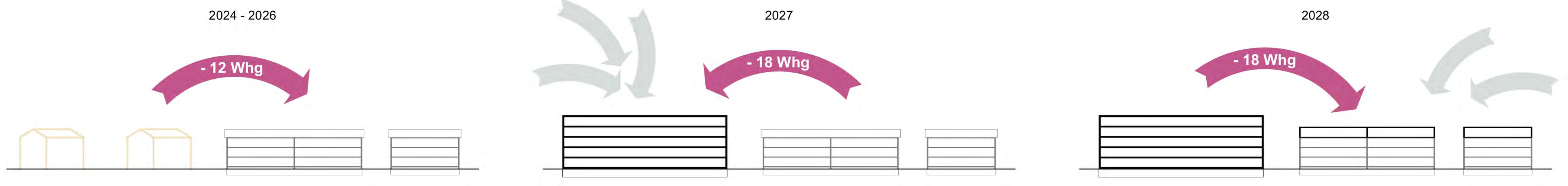


Südfassade Neubau

Total 47 Wohnungen + 8 Mansardzimmer



Schnittschema Wohnungsspiegel



Während der Planung
In den nächsten Jahren, während die Planung läuft, können Mieterinnen und Mieter aus den zwei abzubrechenden Wohnhäusern (12 Wohnungen) bei frei werdenden Wohnungen in die Häuser am Dahlienweg 5, 7, 9 ziehen.

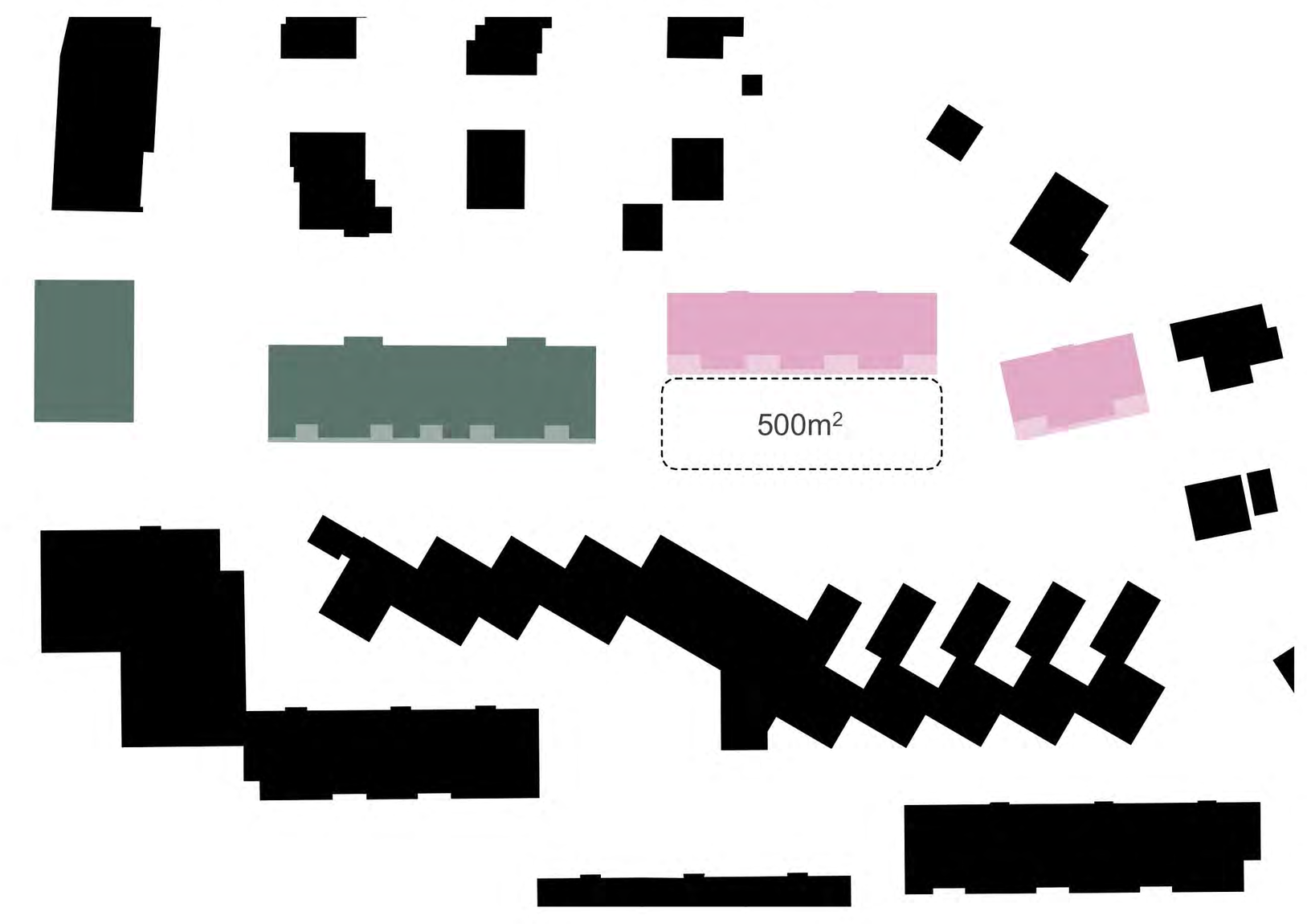
1. Bauetappe
Zuerst entsteht der Neubau mit 23 Wohnungen sowie die Einstellhalle. Alle Mieterinnen und Mieter aus den bestehenden Häusern, die am Dahlienweg wohnen bleiben wollen, können in eine neue Wohnung ziehen.

2. Bauetappe
Nach Fertigstellung des Neubaus werden die bestehenden Häuser am Dahlienweg 5, 7, 9 saniert und aufgestockt. Wer will, kann danach wieder in seine frühere oder eine andere Wohnung im Altbau ziehen.

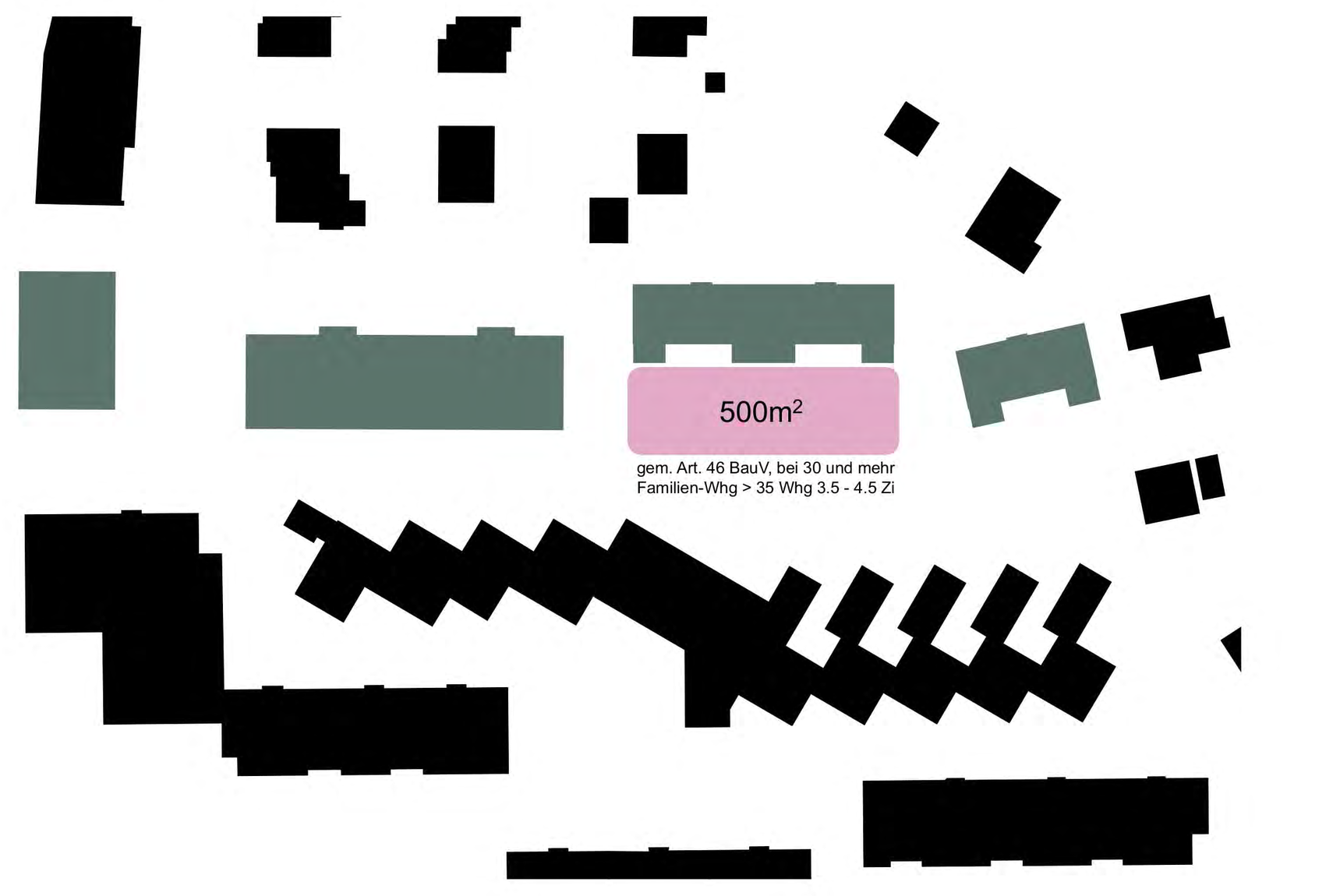
Etappierung / Umzugsplan

Das städtebauliche Konzept funktioniert auch, wenn alle Bauten ersetzt werden. Dabei bleibt der Wohnungsspiegel identisch zum vorliegenden Konzept. Die Wohnungen erhalten analog zum Neubau eine durchgehende Laube mit eingezogenen Loggias anstelle der heute vorangestellten Balkone, und werden dadurch je 10-12m² grösser (und teurer).

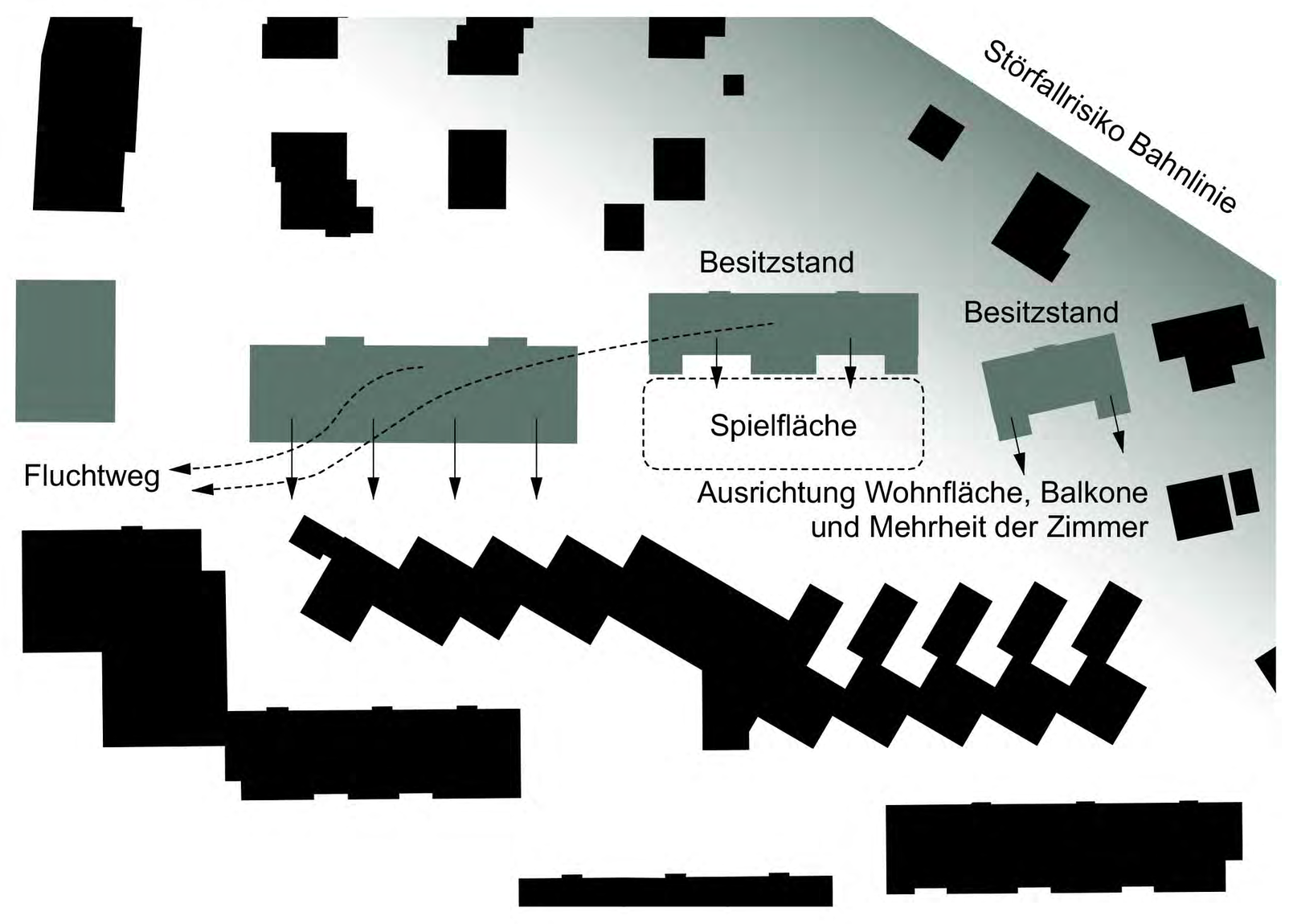
Variante alles Neubau statt Bestand/Aufstockung



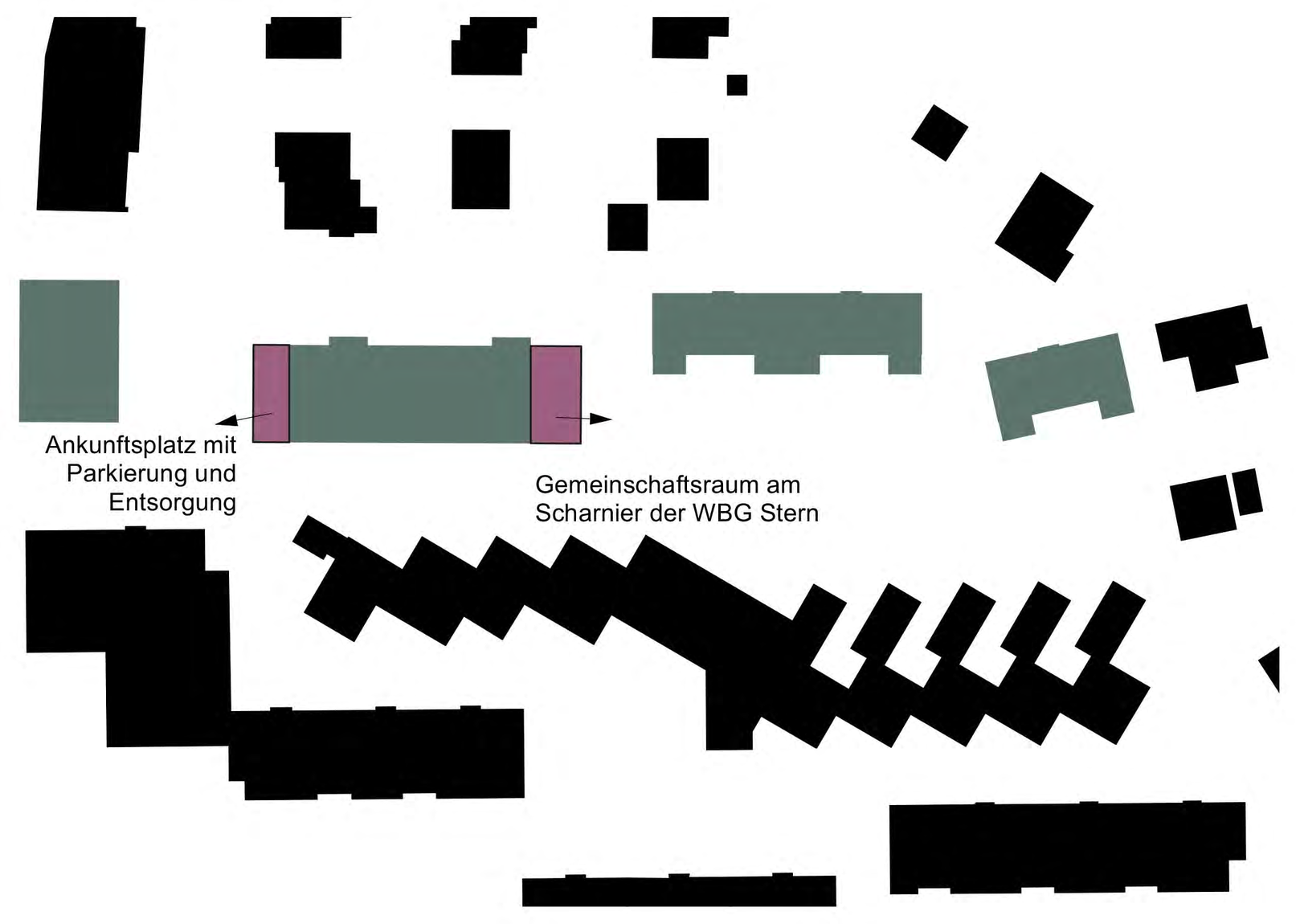
Spielfläche


500m²
gem. Art. 46 BauV, bei 30 und mehr Familien-Whg > 35 Whg 3.5 - 4.5 Zi

Störfallvorsorge



Bezug zum Aussenraum


Ankunftsplatz mit Parkierung und Entsorgung
Gemeinschaftsraum am Scharnier der WBG Stern

Studienauftrag
Dahlienweg Thun

1899 Architekten
Weber+Brönnimann