

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 46 (1971)
Heft: 6

Artikel: Beispiel genossenschaftlicher Zusammenarbeit in Thun
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104005>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 18.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Beispiel genossenschaftlicher Zusammenarbeit in Thun

Die Bau- und Wohngenossenschaft «Nünenen», die Wohnbaugenossenschaft «Schönau» und die Bau- und Wohngenossenschaft Thun

konnten sich in den Jahren 1965/66 für grössere Überbauungen geeignetes Bauland im Baurecht sichern.

So erhielten die «Nünenen» und die «Schönau» gemeinsam von der Bürgergemeinde Thun ein Grundstück von 35 300 m². Die Bau- und Wohngenossenschaft Thun erhielt 12 501 m² von der Einwohnergemeinde Thun. Die Nachgangshypotheken wurden durch die Gemeinde Thun verbürgt, so dass jede Genossenschaft mit eigenen Mitteln von nur 5 Prozent Anteilschekapital arbeiten konnte.

Ein gemeinsam geschaffenes Koordinationsprogramm der drei Wohnbaugenossenschaften, der Behörden und der Banken regelte die jährliche Produktion von Wohnungen, um den Wohnungsmarkt nicht mit einem plötzlichen Überangebot an genossenschaftlichen Wohnungen aus dem Gleichgewicht zu bringen. Für jede Wohnbaugenossenschaft wurde ein etappenweises Bauen ohne Unterbrechungen und mit einem ausgegogenen Arbeitsfluss programmiert.

Im Verlaufe der Planung wurden Detailfragen und Erfahrungen unter den drei Genossenschaften und deren Architekten ausgetauscht. Die Vergebung der Bauarbeiten wurde gegenseitig abgesprochen, um nicht einzelne Firmen zu überlasten. In gemeinsamen Exkursionen sammelte man neue Erfahrungen, besuchte Spezialfirmen der Baubranche und des Apparatebaus und legte sich im Einkauf von Serienartikeln auf ein gemeinsames Produkt fest. Durch dieses Vorgehen konnte ein Optimum an preisgünstigen, qualitativ hochwertigen Produkten beschafft werden. Andererseits hatte auch der Unternehmer dadurch Vorteile, konnte er doch auf ein langfristiges Programm von vier Jahren mit einer einzigen Offerte Aufträge sicherstellen. Dieses Vorgehen hat sich bis zuletzt vollumfänglich bewährt und seine Früchte getragen.

Die beiden Genossenschaften «Schönau» und «Nünenen» schlossen sich noch enger zu einer Bauherrengemeinschaft zusammen und traten gegen aussen hin als ein Bauherr auf. Zudem betrauten sie den gleichen Architekten und Ingenieur mit den Planungsaufgaben. Ein Gesellschaftsvertrag ist Grundlage für das ge-

meinsam betriebene zentrale Kesselhaus, die Fernheizung, die Warmwasserversorgung, die zentrale Fäkalienpumpanlage, die Gemeinschaftsantennenanlage, die Fixierung der Weg- und Benützungrechte, die Organisation der Vermietung und den Verteiler für die Baukreditzins. Die wesentlichen Teile hievon wurden im Grundbuch verankert. Die Verwaltung der Überbauung unterliegt seit Fertigstellung des Bauvorhabens jeder Genossenschaft. Eine zu beiden Teilen gleich stark besetzte Kommission regelt die Verwaltung der gemeinsam betriebenen Anlagen.

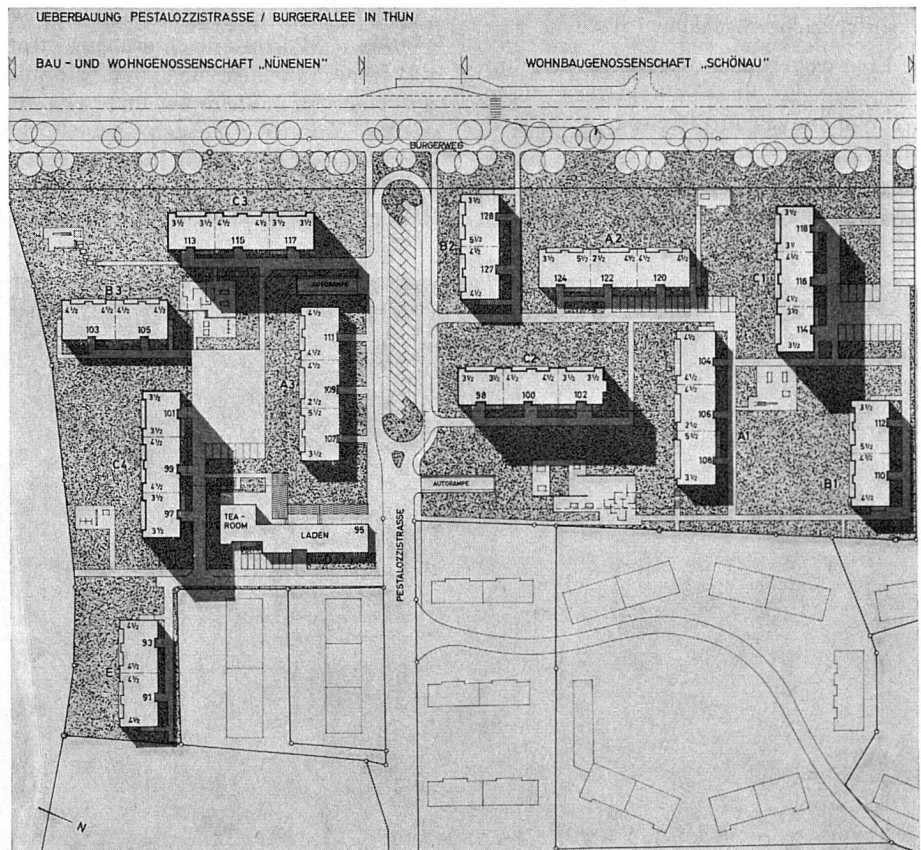
In gemeinsamer Arbeit mit den Architekten wurde folgendes «Pflichtenheft» für die Projektierung aufgestellt:

1. Die Grundrisstypen sollen weitgehend normiert sein, um für alle Häuser die gleichen Normbauteile, wie Türen, Fenster, Kucheneinrichtungen, Treppenläufe, Lifte, Fassadenteile, anwenden zu können.
2. Korridorgrundriss mit gut möblierbaren Wohn- und Schlafzimmern.
3. Grosse, gut ausgebaute Küche mit Verbindung zum Essplatz.
4. Genügend Wandschränke und Schrankräume.
5. Sonnen- und windgeschützte Balkone.
6. Waschküchenanlage mit Luft- und mechanischer Trocknung.
7. Genügend Abstellraum für Velos, Kinderwagen und Kinderspielzeuge.
8. Einwandfreie Unterbringung der Kehrriech-Container.
9. Einwandfreie Schall- und Wärmeisolation.
10. Grünanlagen mit Spielflächen, Spielplätzen, Schlittenhügel.
11. Möglichst kein Autoverkehr im Siedlungsgebiet.
12. Unterirdische Autoabstellplätze für 65 Prozent der Wohnungen. Zusammengefasste oberirdische Parkplätze.
13. Hohe Ausnutzungsziffer.
14. Das nachfolgend dargestellte Bauprogramm.

In der

Überbauung «Burgerallee»

wurde mit Sonderbauvorschriften eine differenzierte Bauweise mit drei-, vier- und achtgeschossigen Bauten erreicht. Trotz einer Ausnutzungsziffer von 0,9 Prozent konnten verhältnismässig grosse Grünflächen und Durchblicke in die freie Landschaft erreicht werden. Zu berücksichtigen war die bestehende grosse Überbauung «Hortigut» mit dreige-



schossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldach sowie die in NW anschliessende, zu jener Zeit kurz vor der Ausführung stehende Siedlung der «Arbeitgebergenossenschaft», deren Situationsschema übernommen wurde. Die Bürgerallee stellt nach Zonenplan die Grenze des Baugebietes der Stadt dar. Mit dieser Vereinheitlichung der Gebäudegruppierung wurde ein architektonisch geordneter Abschluss des Stadtrandes erreicht. Die Höhe der Bauten wurde durch die Höhe der Alleebäume limitiert. Es sollte vermieden werden, dass das schöne Stadtbild mit dem markanten Schlossberg beeinträchtigt wird.

Bauprogramm:

Bau- und Wohngenossenschaft Nünene

- 13 Wohnungen à 2½ Zimmer
- 59 Wohnungen à 3½ Zimmer
- 67 Wohnungen à 4½ Zimmer
- 3 Wohnungen à 5½ Zimmer

142 Wohnungen

Wohnbaugenossenschaft Schönau

- 16 Wohnungen à 2½ Zimmer
- 70 Wohnungen à 3½ Zimmer
- 64 Wohnungen à 4½ Zimmer
- 14 Wohnungen à 5½ Zimmer

164 Wohnungen

Total 306 Wohnungen

Ladenpavillon mit Lebensmittelgeschäft, Coiffeursalon, Restaurant/Tea-room mit Vereins- und Sitzungszimmern, Bastelräume.

Autoeinstellhallen für total 210 PW-Plätze (Endausbau total 345 unterirdische Parkplätze).

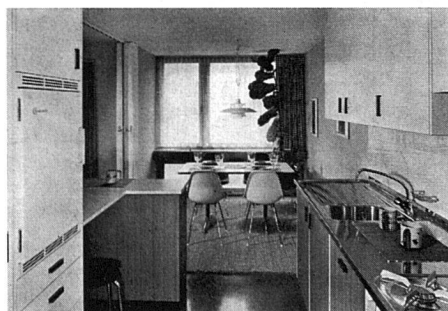
Auf die 306 Wohnungen entfallen heute bereits 210 Autos. Eine Umfrage hat ergeben, dass innerhalb der nächsten fünf Jahre der Autobestand um weitere 60 Einheiten zunehmen wird.

Der Bau der Einstellhalle II «Nünene» muss deshalb heute schon an die Hand genommen werden.

Baukosten Überbauung «Bürgerallee»

1.0 Grundstück und Vorbereitungsarbeiten

- 1.1 Grundstückserwerb Baurecht
- 1.2 Notariatskosten, Anstösserbeiträge,
- Baugrunduntersuchung 110 000.—



| | |
|---|---------------------|
| 2.0 Gebäudekosten: (inkl. Anteil Heizzentrale) | |
| Block A, dreigeschossig, 18 Wg. Fr. 1 055 000.— | |
| Ausführung dreimal | 3 165 000.— |
| Block B, viergeschossig, 16 Wg. Fr. 925 000.— | |
| Ausführung dreimal | 2 775 000.— |
| Block C, achtgeschossig, 48 Wg. Fr. 2 400 000.— | |
| Ausführung viermal | 9 600 000.— |
| Block E, dreigeschossig, 12 Wg. Fr. 740 000.— | |
| Ausführung einmal | 740 000.— |
| Unterirdische Autoeinstellhallen «Nünene» Fr. 641 000.— | |
| «Schönau» Fr. 631 000.— | 1 272 000.— |
| Ladentrakt mit Tea-room (inkl. Möblierung Tea-room) | 847 000.— |
| 3.0 Umgebungsarbeiten | 955 000.— |
| 4.0 Baunebenkosten | 1 690 000.— |
| Totale Erstellungskosten | 21 154 000.— |

| | | |
|---------|----------------|------------|
| Block A | dreigeschossig | Fr. 144.60 |
| Block B | viergeschossig | Fr. 146.40 |
| Block C | achtgeschossig | Fr. 157.15 |
| Block E | dreigeschossig | Fr. 149.— |

(Die vorermittelten Grössen sind Durchschnittswerte und basieren auf dem Baukostenstand von Mitte 1968, ausgenommen Block E 1969/70.)

Projektverfasser und Bauleiter: Jak. Höhn, Architekt, Thun.

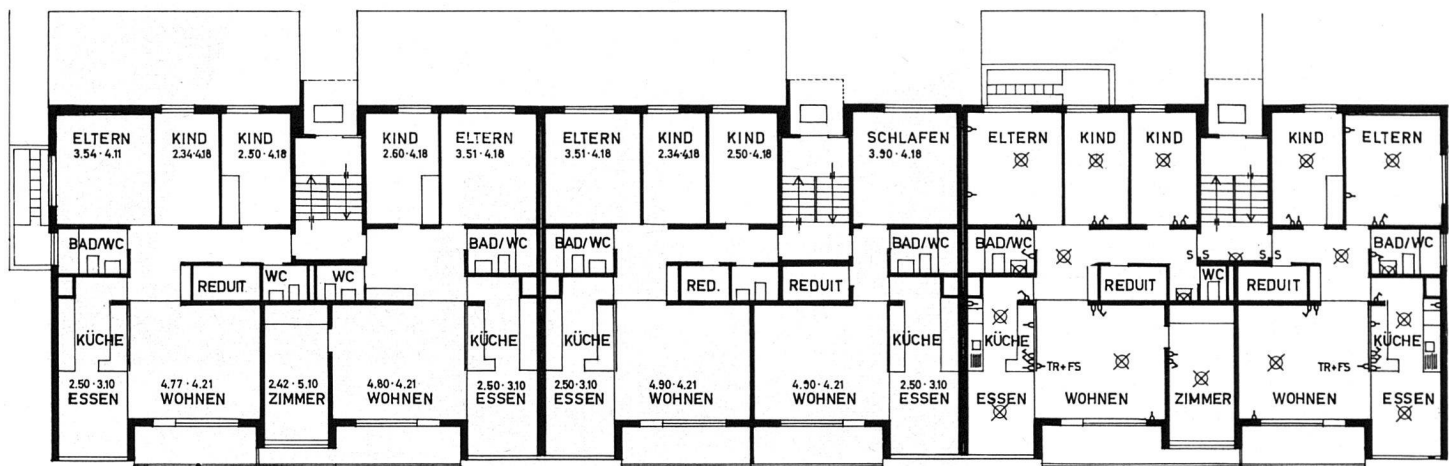
Auf der Seite gegenüber die Situation der Überbauung «Bürgerallee».

Oben: «Bürgerallee.» Ausblick vom Tea-room der «Nünene» in den Siedlungsraum der «Schönau», der vom Block A 1 und C 2 begrenzt wird.

Mitte: Durchblick von Pestalozzistrasse auf den Block C 1. Die Umgebungsarbeiten der letzten Etappe, Block B 2, stehen vor dem Abschluss.

Reine Gebäudekosten inklusive Anteil Heizzentrale per Kubikmeter umbauten Raumes, gemessen nach den Normen des SIA:

Unten: Ein Durchblick von der Küche zum Essplatz. Links die Faltwand, die die Verbindung zum Wohnzimmer herstellt. Photo H. Meier, Thun



Überbauung Burgerallee:
Grundriss Block A 1 bis 3 mit 2½-, 3½-, 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen.

Die Überbauung «Lindenweg»

der Bau- und Wohngenossenschaft Thun verlangte durch die etwas geringere zulässige Ausnutzung und die Rücksichtnahme auf unmittelbar anschliessende Quartiere mit recht willkürlicher Bebauung (ein bis sechs Geschosse, Einfamilienhäuser, Wohnblöcke auf relativ kleinen Parzellen) eine in ihrer äusseren Erscheinung anders geartete Bebauung.

Die folgenden Angaben über die Gestaltung mögen die massgebenden Gesichtspunkte aufzeigen:

Die starke architektonische Differenzierung und die Gliederung der Wohnungen in Blöcke und Reihenhäuser wurde gewählt, um einerseits die wünschenswerte Verbindung sozial verschiedener Bevölkerungsschichten zu ermöglichen, andererseits den Massstab der umgebenden Bebauung aufzunehmen und eine Monotonie der Baumassen zu vermeiden. Die Bauhöhen der Siedlung steigern sich gegen die Schulstrasse hin und finden ihren Akzent in einem Wohn- und Geschäftshaus am Lindenplatz, wo das Quartierzentrum entstehen wird.

Um den Lindenplatz zu fassen und ihm ansprechende Dimensionen sowie die notwendige Intensität zu geben, wird an ihm ein Geschäfts- und Wohnhaus erstellt.

Städtebaulich gibt der sechsgeschossige Kopfbau der langgezogenen Schulstrasse einen wünschenswerten Akzent. Südseitig wird der Platz durch die Stirne eines viergeschossigen Wohnblocks abgeschlossen.

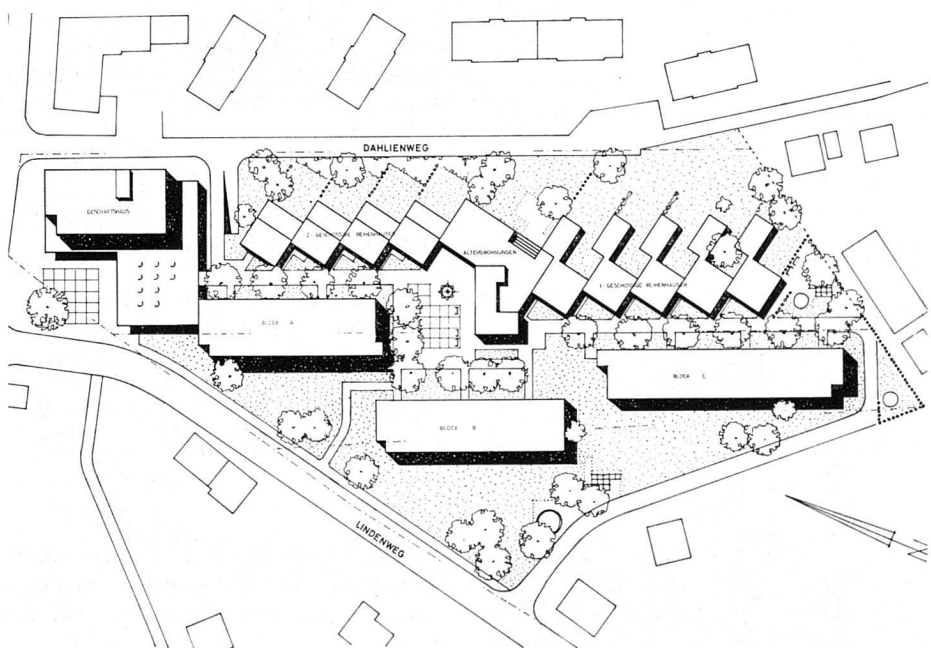
Eine Steigerung des Volumens gegen die Schulstrasse entspricht dem Zonenplan, die Ausnützung bleibt im Rahmen der Bauordnung.

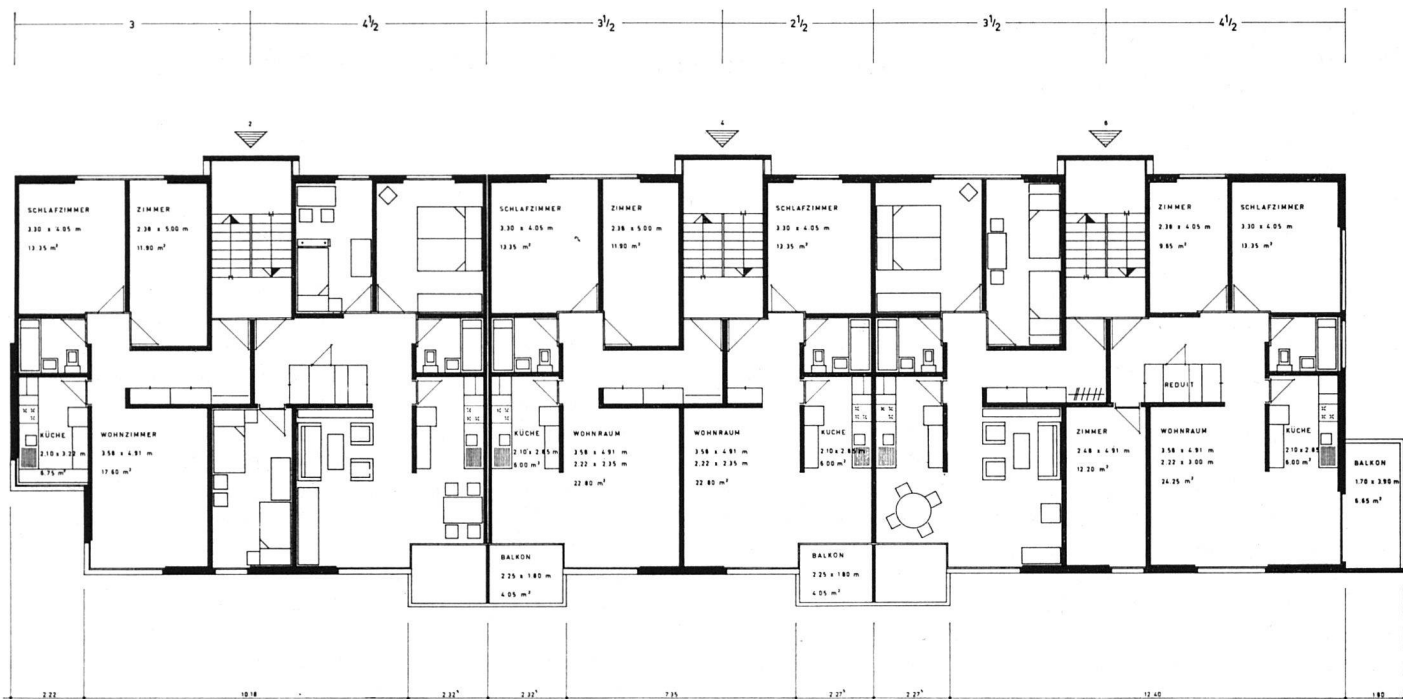
Die zufällige Streubauweise der Umgebung wurde bewusst verlassen. Die

grösstenteils niedrigen, langgestreckten Neubauten sollen einen wohltuenden Kontrast dazu bilden. Durch die grossen Grünflächen und die nur zweigeschossige Anlage von Block C wird indessen eine Brüskierung der benachbarten Einfamilienhäuser vermieden.

Der Fussgängerweg der Längsachse der Überbauung bildet einen wesentlichen Bestandteil in der Idee des Projektes. Er ist das Rückgrat der Siedlung, gefahrloser Fussweg zum Geschäftszentrum und zur geplanten Bushaltestelle. Er ist der Ort, wo man sich begegnet, wo geplaudert und gespielt wird. Architektonisch soll er intensiv und intim gestaltet sein, was einen relativ kleinen Gebäudeabstand erheischt und ihn in Gegensatz zu den Grünflächen setzt, die westlich und östlich die Siedlung umschliessen. Dadurch, dass diese Achse

gegen Süden geöffnet ist, sich intern zu einem Platz weitert und einseitig nur niedrig bebaut ist, wird den hygienischen Bedürfnissen, dem Wunsch nach Licht und Sonne voll Rechnung getragen. Durch Abdrehen der Reihenhäusfassaden sowie Höherlegen des Erdgeschossbodens bei den Wohnblöcken — zusammen mit einer sorgfältigen Bepflanzung — können störende Einblicke weitgehend vermieden werden.





Bauprogramm:

Bau- und Wohngenossenschaft Thun

- 8 Wohnungen à 1½ Zimmer
- 10 Wohnungen à 2½ Zimmer
- 7 Wohnungen à 3 Zimmer
- 24 Wohnungen à 3½ Zimmer
- 31 Wohnungen à 4½ Zimmer
- 9 Wohnungen à 5½ Zimmer
- 5 Alterswohnungen ebenerdig

94 Wohnungen total

Geschäftshaus mit: Ladengeschoss, enthaltend Tea-room, Apotheke, Blumenladen, chemische Reinigung und Coiffeursalon, total 480 m², und

Bürogeschoss mit: Büro und Praxisflächen von total 620 m².

Den Alterswohnungen ist ein gemeinsamer Aufenthaltsraum von 40 m² zugeordnet.

Die Einstellhalle für 82 Personenwagen ist mit Waschplatz, Serviceplatz und Tankstelle ausgerüstet.

Die Heizzentrale für die ganze Siedlung befindet sich im Untergeschoss des Geschäftshauses.

Baukosten Überbauung «Lindenweg»

| | | |
|--------------------------------------|----------|-------------|
| 1.1 Grundstückserwerb | Baurecht | |
| | Fr. | |
| 1.2 Allgemeine Vorbereitungsarbeiten | | 38 000.— |
| 2.0 Gebäudekosten: | | |
| 2.1 Geschäftshaus | | 1 547 000.— |
| 2.2 Ausbau Büro- und Ladengeschoss | | 341 000.— |
| 2.3 Block A | | 980 000.— |
| 2.4 Block B | | 850 000.— |
| 2.5 Block C | | 736 000.— |
| 2.6 Eingeschossige Reihenhäuser | | 526 000.— |
| 2.7 Zweigeschossige Reihenhäuser | | 543 000.— |

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| 2.8 Alterswohnungen | 342 000.— |
| 2.9 Einstellhalle | 597 000.— |
| 3.0 Umgebungsarbeiten | 370 000.— |
| 4.0 Nebenkosten | 430 000.— |
| Totale Erstellungskosten | 7 300 000.— |

Reine Gebäudekosten per Kubikmeter umbauten Raumes, gemessen nach den Normen des SIA:

| | Fr. |
|------------------------------|-------|
| Block G sechsgeschossig | 154.— |
| Block A viergeschossig | 144.— |
| Block B dreigeschossig | 142.— |
| Block C zweigeschossig | 144.— |
| Eingeschossige Reihenhäuser | 149.— |
| Alterswohnungen | 149.— |
| Zweigeschossige Reihenhäuser | 149.— |
| Im Durchschnitt also | 145.— |

(Die ermittelten Grössen beziehen sich auf die Bauzeit von Mitte 1968 bis Mitte 1970 und stellen Durchschnittswerte dar.)

Projektverfasser und Bauleiter: Rolf Stähli, dipl. Arch. ETH/SIA, Thun.

Gegenüberliegende Seite unten: Situationsplan der Überbauung «Lindenweg».

Oben: Grundriss und Möblierungsplan Block A.

Unten: Die zweigeschossigen Reihenhäuser am intim gestalteten Fussgängerweg, der das Rückgrat der Siedlung bilden soll.

