Blick in zwei Wohnungstypen: Der Wohn-Ess-Koch-Raum gliedert sich um die Loggia mit der Aussichtslage.

Eingangsbereich der beiden Treppenhäuser.

Blick in eine Nasszelle.

defigur insgesamt kleiner, als sie tatsächlich ist, und fügt sich deshalb gut in die kleinteiligere Nachbarschaft ein.

Hochwertige Fassade

Trotz Kostendisziplin entschied man sich für eine doppelschalige Fassade mit einer Verkleidung aus Sichtbackstein. Sie verleiht der Anlage nicht nur ein elegantes, gehobenes Erscheinungsbild, sondern schneidet auch punkto Wirtschaftlichkeit in der Lifecyclebetrachtung besser ab als die anfangs günstigere Kompaktfassade. Die Häuser erfüllen den Minergie-P-Standard; Heizung und Warmwasser bereitet eine Wärmepumpe auf. Verzichtet hat man einstweilen auf eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen, hat diese aber technisch vorgerüstet. Ungewöhnlich ist die geringe Anzahl Parkplätze: Man bietet nur 0,75 Plätze pro Wohnung – ob dies ausreicht, muss sich nach der Vollvermietung weisen.

Nicht nur die privaten Aussenräume, auch die Wohnungsgrundrisse orientieren sich auf die Sonnseite: Der Koch-, Ess- und Wohnraum zieht sich winkelförmig um den Balkon. Entstanden sind 27 Einheiten mit zweieinhalb bis viereinhalb Zimmern sowie ein Gemeinschaftsraum. Noch mehr Terrassenraum und Weitsicht bieten die fünf Attikawohnungen. Die Mietzinse liegen im ortsüblichen Rahmen für Neubauwohnungen. Die Vermietung sei überraschend gut angelaufen, erklärt Ruth Guldimann, umso mehr als man den Einzugstermin auf den 1. September vorverschieben konnte. Bis Ende Jahr erwartet man Vollvermietung. Bei der Mieterschaft handelt es sich bis jetzt vor allem um Ehepaare. Man wünschte sich noch mehr Familien – für viele sei der Preis wohl ein Hindernis, vermutet die BWG-Präsidentin.

Noch keine Signalwirkung

Entwickelt der Ersatzneubau Feldstrasse Beispielwirkung für andere Thuner Genossenschaften? Tatsächlich besteht Erneuerungsbedarf, stammen doch viele Siedlungen aus der Nachkriegszeit (siehe auch *Wohnen* 12/2016). Konkrete Pläne verfolgt derzeit aber erst die Baugenossenschaft Freistatt. Verschiedene Vorstände würden wohl erst einen Generationenwechsel abwarten, schätzt Ruth Guldimann die Lage ein. Hinzu kommt die Frage der Baurechtsverträge, die in dreissig bis vierzig Jahren auslaufen. Stadt und Genossenschaften sind derzeit über die künftige Entwicklung im Gespräch, wobei es erklärtes Ziel der öffentlichen Hand ist, die Genossenschaften zu stärken. Für die BWG war die Baurechtsfrage kein Hindernis, im Gegenteil: Der Zins wird an der Feldstrasse bis zur nächsten Baurechtszinsverhandlung mit allen gemeinnützigen Wohnbauträgern auf dem früheren Stand belassen. Moderne Wohnqualität also zu Landpreisen von anno dazumal. ■

Grundriss einer 4 ½-Zimmer-Wohnung mit 106 Quadratmetern Wohnfläche und 10,5 Quadratmetern Balkonfläche.

Baudaten

Bauträgerin:
Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen, Thun

Architektur:
Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA, Zürich

Landschaftsarchitektur:
Albiez de Tomasi GmbH, Zürich

Baumanagement:
Anderegg Partner AG, Bellach

Umfang:
27 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Einstellhalle mit 20 Plätzen

Baukosten (BKP 1–5):
11 Mio. CHF total (ca.)
4580 CHF/m² HNF (ca.)

Mietzinsbeispiele (1./2. OG):
2 ½-Zimmer-Wohnung (66,4 m²):
1143 CHF plus 183 CHF NK
3 ½-Zimmer-Wohnung (79 m²):
1344 CHF plus 217 CHF NK
4 ½-Zimmer-Wohnung (106,1 m²):
1776 CHF plus 292 CHF NK

WOHNEN 11 NOVEMBER 2018