



# VIS-A-VISTA BLÜMLIMATT

WOHNUNGEN

Thun - BE

## Totalunternehmer

HRS Real Estate AG  
Feldstrasse 30  
3073 Gümligen

## Architekten

Bob Gysin + Partner AG  
Ausstellungsstrasse 24  
8005 Zürich

Bauingenieur Hochbau  
Theiler Ingenieure AG  
Aarestrasse 38b  
3600 Thun

Bauingenieur Tiefbau  
Ribi und Blum AG  
Konsumhof 3  
8590 Romanshorn

## Technische Büros

Haustechnik HLS:  
IEM Ingenieurbüro für Energie-  
und Messtechnik AG  
Wangenstrasse 86A  
3018 Bern

Elektroplanung:  
R+B engineering ag  
Zentweg 9  
3006 Bern

Bauphysik:  
Kopitsis Bauphysik AG  
Zentralstrasse 52a  
5610 Wohlen

Raumplaner:  
Lohner + Partner  
Bälliz 67  
3600 Thun

## Landschaftsarchitekt

Weber + Brönnimann AG  
Munzingerstrasse 15  
3007 Bern

## Lage des Bauobjekts

Blümlimattweg 1  
3600 Thun

## Planung

2007 - 2012

## Ausführung

2012 - 2014



## LAGE / GESCHICHTE

Das Blümlimatt-Quartier unweit vom Schloss Thun liegt an einem Hang zwischen Spital und dem Göttibach, mit Sicht auf die Alpenkette des Berner Oberlands. Villen, Chalets und Einfamilienhäuser bestimmen die Körnung des Quartiers, das weitgehend in den zwanziger und dreissiger Jahren überbaut worden war. Die Stadt Thun veräusserte hier knapp 17'000 m<sup>2</sup> – eines der wenigen städtischen Grundstücke, die noch disponibel waren – mit der Auflage, eine ins Quartier und in die Landschaft integrierte Architektur zu entwickeln. HRS stellte sich der Aufgabe als Investor, Entwickler und Generalunternehmer zugleich. An einem 2007 ausgeschriebenen Wettbewerb beteiligten sich insgesamt 12 Architekturbüros. Die Jury entschied sich für den Vorschlag der Zürcher Architekten Bob Gysin + Partner BGP Architekten ETH SIA BSA.

2008 erliess die Stadt Thun eine Überbauungsordnung. Danach konnte die Baueingabe eingereicht werden. Die sechs Gebäude des Projekts bilden ein Ensemble, das eigenständig und integrativ zugleich ist. Durch die Ausbildung von polygonalen Volumen und akzentuierten «Kopfsituationen» wird der Körnung des Quartiers Rechnung getragen. 2012 nahm HRS die Bauarbeiten auf, 2013 wurde mit dem Bezug der Wohnungen begonnen.

## KONZEPT

Der architektonische Entwurf beruht auf Volumen mit zwei Vollgeschossen, einer zurückversetzten Attika (in Respektierung der Spitzgiebeldächer in der Umgebung) sowie einem Eingangsgeschoss





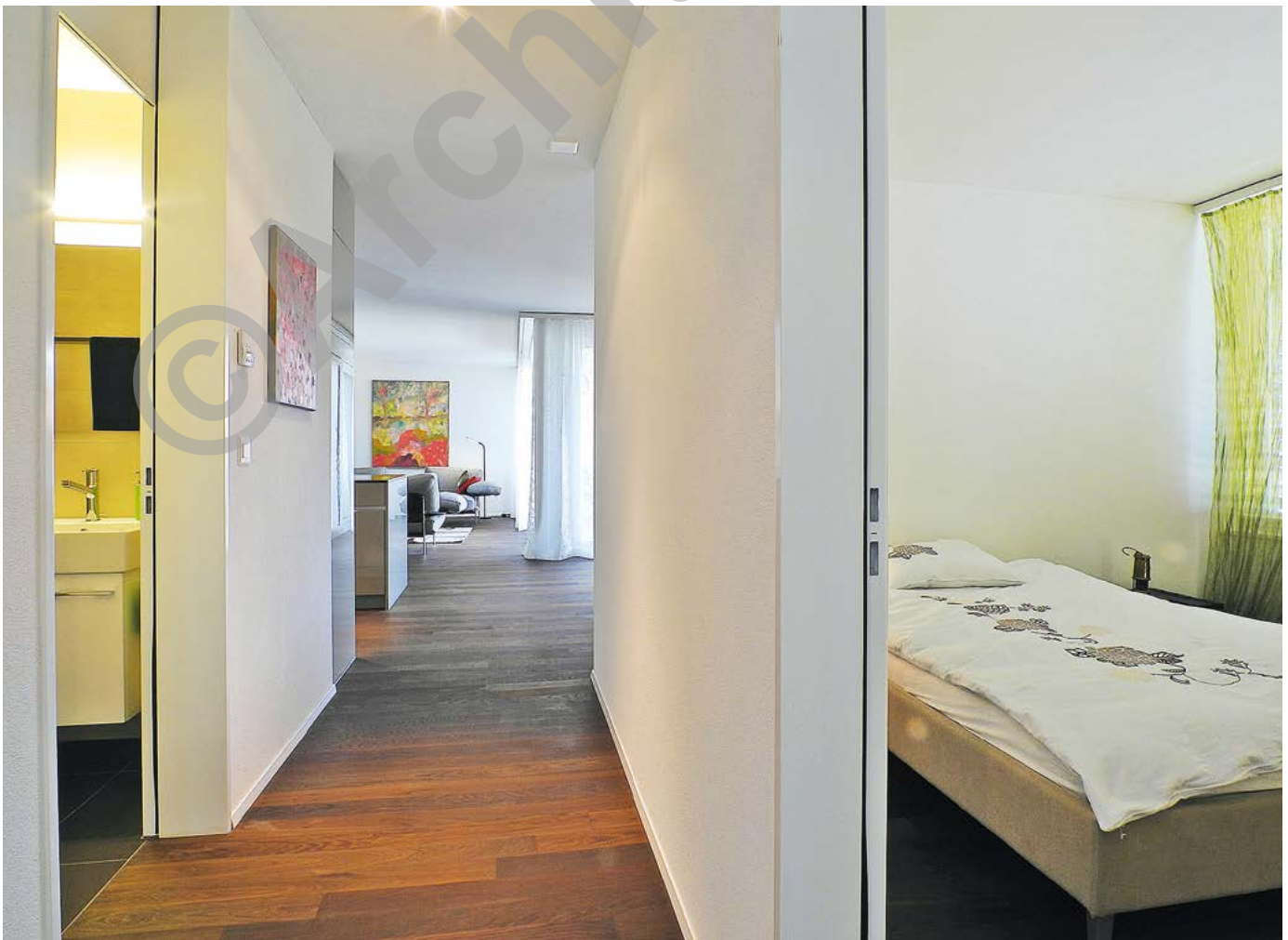
mit reduzierter Fassadenfläche. Die Position der breiten Panoramafenster variiert von Stockwerk zu Stockwerk. Zusammen mit den Loggien und dem Attikageschoss sorgen die Variierungen für eine lebendige Horizontalgliederung der Bauten. Die im Hang eingebetteten Häuser verfügen über einen angenehmen Abstand. Die insgesamt 54 Wohnungen bieten eine mehrseitige Tal- und Bergsicht und nach Südwesten eine herrliche Aussicht auf das Schloss Thun und das Berner Oberland. Sie verfügen über 3,5 bis 5,5 Zimmer und sind zwischen 112m<sup>2</sup> und 160m<sup>2</sup> gross. Kücheneinrichtungen und Böden wurden individuell von den Eigentümern bestimmt. Der rückwärtige Bereich im Eingangsgeschoss bleibt den Kellerabteilen, Waschräumen, einem Velostand sowie einem Rayon für Kinderwagen vorbehalten.



Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und behindertengerecht. Ein Lift führt direkt in die Tiefgarage. Dort sind für jedes Haus eigene Behinderten- und Besucherparkplätze ausgeschieden.

Zwei Tiefgaragen liegen direkt unter den Häusern und haben zur Entlastung der engen Strassen jeweils eine eigene Zufahrt. Die Tiefgarage Ost mündet in den Höhweg, die Tiefgarage West in den Blümlimattweg. Zu allen 95 Einstellplätzen gehört eine Pneubox. Ein Serviceraum für die Hauswartung komplettiert die Infrastruktur. Das Treppenhaus und die Garagen sind in einem sanften Grünton, die Zugänge in Anthrazit gestrichen. Für die Böden in den Foyers und den Treppenhäusern wählten die Architekten einen hellen Kalkstein (Roche de Sintra).

Zwei Spielplätze ergänzen die Überbauung. Beide Häusergruppen haben je einen gedeckten Unterstand für die Müllcontainer.

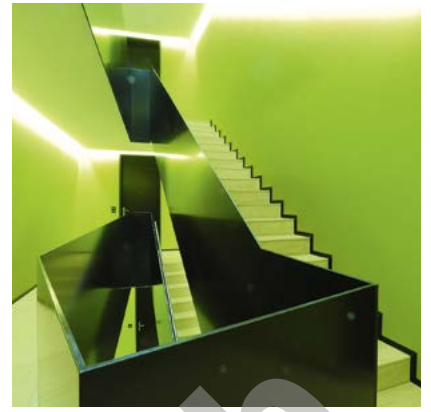


## ENERGIEKONZEPT

Die Häuser wurden nach dem Minergie-Standard errichtet und sind entsprechend zertifiziert. Die Fassaden verfügen über eine verputzte Kompakt-Aussenwärmedämmung, gestrichen in einem erdigen warmen Farbton. Die Fenster sind dreifach verglast. Die Heizenergie für die Bodenheizung wird durch eine Erdsonden-Wärmepumpe erzeugt. Die Temperatursteuerung erfolgt über Thermostate, der Wärmekonsum wird individuell pro Wohnung gemessen. Die Wohnungen verfügen ausserdem über eine Komfortlüftung mit Energierückgewinnung aus der Abluft der Küchen, Bäder und Duschen.

## BESONDERHEITEN/ PROJEKTSTÄRKE

Die anspruchsvolle Hanglage bedingte einen grossen Aushub zur Hangseite und die Installation einer 10 Meter hohen Nagelwand für die Hangsicherung. Neben dem komplexen Gesamtmanagement bei der Entwicklung und Projektierung sind die rapide Bauzeit und die Respektierung der gesetzten Fristen zwei HRS-Stärken, die bei diesem Projekt zur Geltung kamen. Nach Aufnahme der Bauarbeiten im Sommer 2012 schaffte es das HRS-Baumanagement, die ersten Wohnungen bereits im darauf folgenden Frühjahr zu übergeben.





## PROJEKTDATEN

Gesamtkosten:	rund CHF 43 Mio.
SIA-Volumen :	52 870 m <sup>3</sup>
Grösse der Fläche:	16 960 m <sup>2</sup>
Überbaute Fläche:	3 300 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen:	54
Anzahl Stockwerke:	4
Unterirdische Geschosse:	1
Parkplätze Einstellhalle:	95

