



Entwicklung Bernstrasse 11, Thun

**Wettbewerb mit Projekt- und Ideenteil im
Einladungsverfahren nach SIA-Ordnung 142**

Bericht des Preisgerichts



PENSIONSKASSE SCHWEIZERISCHER ANWALTSVERBAND
CAISSE DE PENSION FÉDÉRATION SUISSE DES AVOCATS
CASSA PENSIONI FEDERAZIONE SVIZZERA DEGLI AVVOCATI

Impressum

Veranstalterin

Pensionskasse Schweizerischer
Anwaltsverband (PK SAV)
Marktgasse 50
3001 Bern
www.pk.sav-fsa.ch

Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch

Modellfotografie

Roland Trachsel Fotografie
Ortbühlweg 26
3612 Steffisburg
www.rot-fotografie.ch

Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit
verwenden wir bei gewissen Begriffen
nur die männliche Schreibweise; selbst-
verständlich ist damit immer auch die
weibliche Form gemeint.

Inhalt

1	Einführung, Ausgangslage und Zielsetzung	6
2	Perimeter und Wesen der Aufgabe	8
2.1	Projekt- und Betrachtungsperimeter	8
2.2	Wesen der Aufgabe	9
3	Bestimmungen zum Verfahren	10
3.1	Veranstalterin und Art des Verfahrens	10
3.2	Preisgericht und Expertengremium	10
3.3	Teilnahmeberechtigung	10
3.4	Beurteilung und Beurteilungskriterien	11
4	Ablauf Projektwettbewerb	12
4.1	Versand der Wettbewerbsunterlagen	12
4.2	Auftaktveranstaltung und Begehung	12
4.3	Fragenbeantwortungen	12
4.4	Building Information Modelin (BIM)	12
4.5	Vorprüfung	12
4.6	Beurteilung	12
4.6.1	Beschlussfähigkeit und Zulassung zum Informationsrundgang	13
4.6.2	Individuelle Besichtigung und Rundgang in Gruppen	13
4.6.3	Informationsrundgang	13
4.6.4	Erster Rundgang	13
4.6.5	Zweiter Rundgang	13
4.6.6	Engere Wahl	13
4.6.7	Kontrollrundgang	14
4.6.8	Rangierung und Entschädigung	14
4.6.9	Couvertöffnung	14
5	Würdigung und Empfehlung des Preisgerichts	16
5.1	Empfehlung des Preisgerichts	16
5.2	Würdigung des Preisgerichts	17
6	Genehmigung	18
7	Rangierte Projekte	20
8	Nicht rangierte Projekte	50

Einführung, Ausgangslage und Zielsetzung

01

Das «Comadur-Areal» mit den bestehenden Bauten und Anlagen wurde von der RockStone Ltd. in den 1920-er Jahren für die Produktion für Uhrensteine erstellt. Das Unternehmen wurde später in Comadur SA umbenannt und gehört zur Swatch Group AG. 2017 wurde die **Produktion am Standort Thun eingestellt**, das Areal wurde anschliessend von der Swatch Group AG an die Pensionskasse Schweizerischer Anwaltsverband veräussert, welche es einer Zwischennutzung zugeführt hat. Die Steiner AG wurde in der Folge von der Pensionskasse Schweizerischer Anwaltsverband beauftragt das Areal zu entwickeln und zu bebauen.

Das «Comadur-Areal» liegt gemäss laufender **Ortsplanungsrevision** von Thun (www.ortsplanungsrevisionthun.ch) in einem Gebiet, welches ein **besonderes Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial** im Sinne der Nutzungsdurchmischung, Nutzungssteigerung und der baulichen Verdichtung aufweist. Weitere begleitende Kriterien aus der laufenden Ortsplanung sind der Umgang mit dem öffentlichen Raum (Wert und Qualität), ein bewusster Umgang bzw. eine Entwicklung ausgehend von den vorhandenen

örtlichen Qualitäten und Identitäten und die ökologische, soziale Vernetzung mit den umliegenden Quartieren und Verkehrsräumen.

Die geltenden bau- und zonenrechtlichen Vorschriften werden dem georteten Potenzial und gestellten Anforderungen aus der Ortsplanung sowie den Nutzungsabsichten der Eigentümerin nicht gerecht bzw. lassen die angestrebte Entwicklung mit substanzieller Verdichtung nicht zu. Aus diesem Grund ist eine **Änderung der bau- und zonenrechtlichen Vorschriften** notwendig.

Daher wurde ein **Planungsprozess** in Zusammenarbeit mit der Stadt Thun als Planungsbehörde und weiterer massgebender Akteure (bspw. Berner Heimatschutz) lanciert, welcher den Zielen und Bedürfnissen aller Beteiligten bestmöglich gerecht wird und die Basis für eine qualitätvolle und identitätsstiftenden Entwicklung des Areals schafft. Dazu haben die Grundeigentümerschaft und die Stadt Thun eine **Planungsvereinbarung** abgeschlossen, welche die Umsetzung der nachfolgenden Projektvision / Mission sichert:

Die Projektvision und Mission für die Entwicklung / Neunutzung des ehemaligen «Comadur-Areals» besteht darin, dass kurz- bis mittelfristig ein urbaner, gemischtgenutzter, identitätsstiftender Quartierbaustein mit einer hohen Qualität der Bau- und Freiraumgestaltung entsteht.

Angestrebt wird ein visuell und programmatisch vielschichtiges, dichtes und nachhaltiges Quartierstück mit einer städtischen Dichte und einem Schwerpunkt auf zeitgemässen Wohnnutzungen. Wo es das Umfeld (z.B. infolge Lärmbelastung) nötig macht oder eine Belebung des öffentlichen Raums gewünscht ist, sollen Wohnergänzungs-, sowie Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen angeordnet werden. Weiter soll für die Entwicklung ein sorgsamer Umgang und Weiterentwicklung der vorhandenen, historisch wertvollen Bausubstanz sowie ein nachhaltiger Umgang mit Ressourcen in Erstellung und Betrieb (Boden, Wasser, Energie, Baumaterial etc.) wichtige Ausgangspunkt bilden.

Ausgehend von diesen Zeilen wurde in einem Schritt 1 im Rahmen eines **Entwurfsvariantenstudiums** mit einem Planungsteam Schritt für Schritt das qualitative und quantitative Entwicklungspotenzial ausgelotet und belastbar geklärt.

Die daraus ermittelten städtebaulichen Eckwerte und Leitlinien werden aktuell in einem Schritt 2 mittels einer **Zonenplanänderung / ZPP Zone mit Planungspflicht «Bernstrasse 11»** planungsrechtlich gesichert. Die ZPP legt Art und Mass der Nutzung sowie die Grundsätze betreffend Gestaltung, Erschliessung und Energieversorgung fest

Zur Sicherung einer hochwertigen Umsetzung der im Entwurfsvariantenstudium festgestellten und im Entwurf der ZPP «Bernstrasse 11» formulierten Ziele und Leitlinien veranstaltet die Pensionskasse des Schweizerischen Anwaltsverbandes in enger Abstimmung mit der Stadt Thun in einem Schritt 3 den vorliegenden Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009).

Der Projektvorschlag für das Areal, der im vorliegenden Verfahren zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, bildet anschliessend die Grundlage zur Ausarbeitung des Bauprojektes mit dem Ziel, im Jahr 2022 mit der Realisierung zu starten.

Perimeter und Wesen der Aufgabe

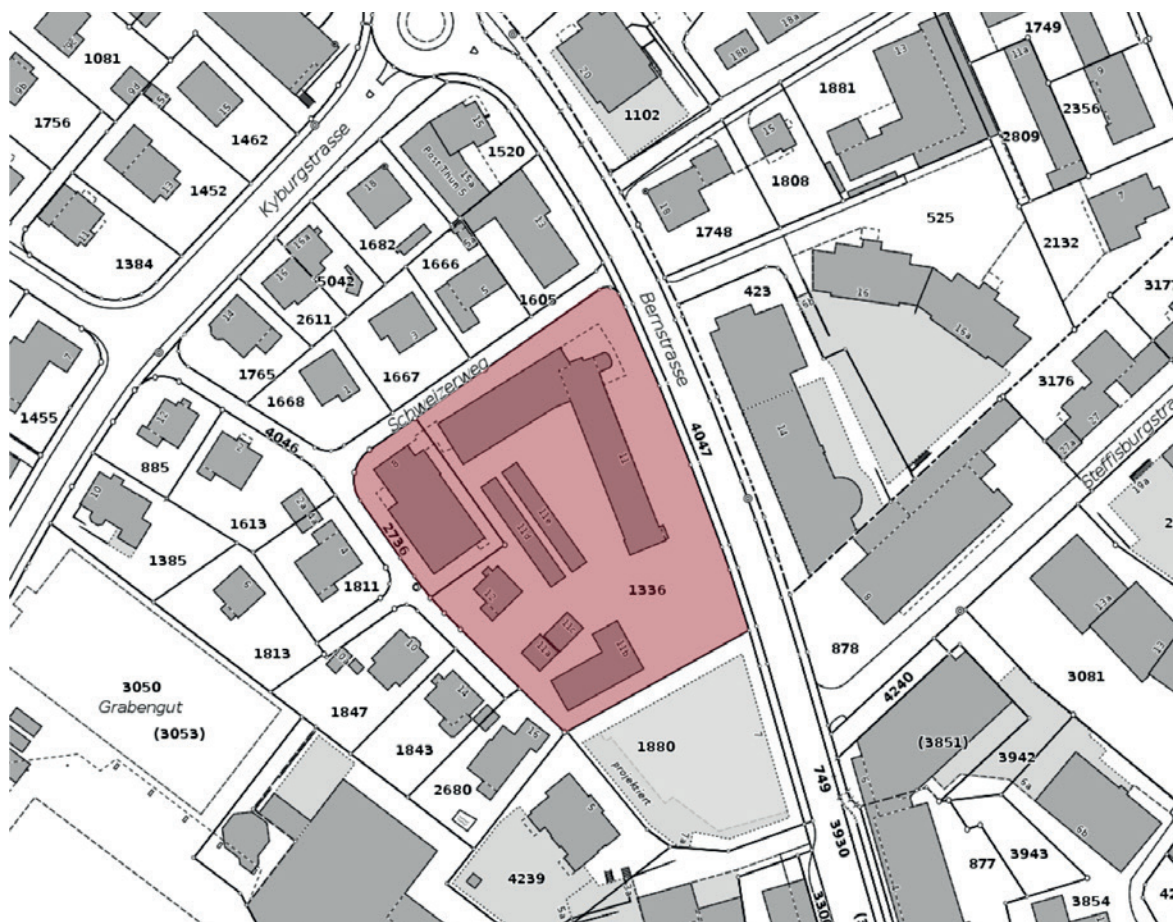
2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

02

Der zu bearbeitende **Projektperimeter** umfasste die Parzellen Thun GB Nr. 1336 und 2736. Der Projektperimeter war **zwingend einzuhalten**.

zungs- und Dichteverteilung, Höhenentwicklung, Erschliessung – den Nahbereich des Areals oder das umliegende Gebiet, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant ist.

Der **Betrachtungsperimeter** umfasste je nach Fachbereich bzw. Fragestellung – bspw. Nut-



Projektperimeter (rot)

2.2 Wesen der Aufgabe

Dem vorliegenden Projektwettbewerb ist bereits ein Entwurfsvariantenstudium vorausgegangen. Für das Areal konnten dabei bereits wesentliche Anforderungen und Vorgaben überprüft und festgelegt werden. Diese erlauben es, das Verfahren in einem

klar abgesteckten Rahmen durchzuführen. Nachfolgende Beschreibung des **Wesens der Aufgabe** legt die Erwartungen der Veranstalterin und somit die Anforderungen an die Wettbewerbsbeiträge dar.

Der vorliegende Projektwettbewerb hatte zum Ziel, auf Basis eines vorgegebenen Nutzungsprofils realisierbare und qualitätsvolle **Projektvorschläge** hervorzubringen, welche die Vorgaben aus der ZPP «Bernstrasse 11» ortsbaulich, architektonisch und betrieblich überzeugend umsetzen, zeitgemässen Wohnungsbau sowie ortsangepasste Zusatznutzungen auf der Stadtebene zeigen und einen identitätsstiftenden neuen Quartierbaustein schaffen. Die Projektvorschläge hatten zudem den Grundsätzen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 (min. Standard Silber) oder gleichwertig zu erfüllen.

Bestimmungen zum Verfahren

03

3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens

Auftraggeberin und Veranstalterin des Projektwettbewerbs war:

Pensionskasse Schweizerischer Anwaltsverband (PK SAV)
Marktgasse 50
3001 Bern

vertreten durch die von ihr beauftragte **Entwicklungs- und Realisierungspartnerin:**

Steiner AG
Worblaufenstrasse 202
3048 Worblaufen

Es handelte sich um einen einstufigen **Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142** für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) **im Einladungsverfahren**. Zum Projektwettbewerb waren acht Planungsteams zugelassen. Ziel des Projektwettbewerbs war die Ermittlung des bestmöglichen Projektes und die Wahl des Planungspartners zu dessen Realisierung.

Das Verfahren unterstand weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Der Projektwettbewerb wurde anonym (mit Kennwörtern) durchgeführt.

Das Verfahren wurde in deutscher Sprache geführt.

3.2 Preisgericht und Expertengremium

Sachpreisrichter (stimmberechtigt)

- Markus Fischer, Pensionskasse Schweizerischer Anwaltsverband
- Florian Kühne, Stadtarchitekt, Stadt Thun
- Marc Langenegger, Steiner AG, Worblaufen
- Doria D'Amico, Pensionskasse Schweizerischer Anwaltsverband (Ersatz)

Fachpreisrichter (stimmberechtigt)

- Thomas von Ballmoos, Architekt ETH/BSA/SIA von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich
- Stefan Graf, Architekt HTL/SIA Bauart Architekten und Planer AG, Bern
- Ueli Krauss, Architekt ETH/SIA/SWB Althaus Architekten, Bern
- Florian Seibold, Landschaftsarchitekt HTL/

BSLA, ORT AG, Zürich

- Sara Claveria, Projektleiterin Planungsamt, Stadt Thun (Ersatz)
- Anna Krawiec, Projektleiterin Planungsamt, Stadt Thun (Ersatz)

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

- Guntram Knauer, Berner Heimatschutz
- Michael Gassner, Leiter Fachstelle Umwelt Energie, Stadt Thun
- Beat Aeschlimann, Verfahrensleiter Bauinspektorat, Stadt Thun
- Alex Mössinger, Mössinger Immobilien AG
- Thomas Stadelmann, Steiner AG Kompetenzzentrum BIM, Zürich (BIM)
- Adam Hasenfratz, Grolimund + Partner AG; bern (Bauphysik / Akustik)
- Manuel Hutter, Verfahrensbegleitung, Kontur AG
- Alyssa Cagnoni, Verfahrensbegleitung, Kontur AG

Die beigezogenen Expertinnen und Experten hatten eine beratende Funktion und wurden mehrheitlich im Rahmen der Programmerarbeitung sowie der Vorprüfung beigezogen.

3.3 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt waren die folgenden Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge):

- Bart & Buchhofer Architekten AG, Biel
- Brügger Architekten AG, Thun
- Camponovo Baumgartner Architekten, Zürich / Bern
- Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA, Zürich
- GWJ Architektur AG, Bern
- Kast Kaeppli Architekten GmbH, Bern / Basel
- Schwabe Suter Architekten GmbH, Zürich
- W2H Architekten AG, Bern

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften war zulässig. Der Beizug eines Landschaftsarchitekten war zwingend vorgegeben. Mehrfachbeteiligungen des Landschaftsarchitekten waren nicht zulässig. Der Beizug weiterer Fachrichtungen war möglich, aber nicht vorgeschrieben.

Die von der Veranstalterin beigezogene Experten Bauphysik / Akustik sowie BIM stand jedem Planungsteam für insgesamt je 4.0 Stunden beratend zur Verfügung.

Die gewählten **Beurteilungskriterien** legten aus

3.4 Beurteilung und Beurteilungskriterien

einer Gesamtsicht heraus Wirkungen bzw. Qualitäten und Defizite der Projekte bezüglich der drei Säulen einer nachhaltigen Entwicklung offen. Die Umsetzung der konzeptionellen Anforderungen SNBS 2.0 wurde erwartet. Das Preisgericht hat aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine **Gesamtwertung** vorgenommen. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

- Planungsidee/Gestaltung – Städtebauliche und volumetrische Qualität der Gesamtlösung (Massstäblichkeit, Eingliederung und Bezug zur künftigen Quartierstruktur); Qualität der architektonischen Lösung (Grundriss und Schnitt, Erscheinungsbild und Proportionen der Fassaden, Materialisierung); Umgang mit der historischen Substanz; Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume; Identität und Ausstrahlung.
- Nutzung/Funktionalität – Qualität der Umsetzung des Nutzungsprofils (z. B. Anordnung, Zusammenspiel; Wohnqualität); Eignung hinsichtlich einer hohen sozialen Nachhaltigkeit / Erzeugung guter Nachbarschaften; möglichst hohe Dichte bei gleichzeitig hoher Wohn- und Freiraumqualität; gute Adressbildung und Auffindbarkeit; Zweckmässigkeit der Erschliessung, Parkierung und Anlieferung; innovative Lösung der Lärmproblematik.
- Wirtschaftlichkeit – Hohe Flächeneffizienz; Effizienz und Angemessenheit des statischen und technischen Konzeptes (Konstruktion, Materialisierung); Potenzial bezüglich Marktfähigkeit und Adaptionsfähigkeit an geänderte Marktbedürfnisse.
- Ökologie/Nachhaltigkeit – Hohe Effizienz in Bezug auf den Material-, Energie-, Wasser- und Bodenverbrauch (Kompaktheit der Bauvolumen, hohe Tageslichtautonomie; Verhältnis Unterterrain- zu Überterrainbauten); Zweckmässigkeit der Ver- und Entsorgung; ökologisch wertvolle und naturnahe Bepflanzung.

Projektwettbewerb

04

4.1 Versand der Wettbewerbsunterlagen

Das **Wettbewerbsprogramm** und sämtliche Unterlagen wurde am **Freitag, 15. Mai 2020** an die Teilnehmenden versandt. Die Modellgrundlage wurde den Teilnehmenden in derselben Woche per Kurier zugestellt.

4.2 Auftaktveranstaltung und Begehung

Teilnahmeberechtigt waren die folgenden Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge): Am **Mittwoch, 20. Mai 2020 von 09.00 – 12.00 Uhr**, fand eine **digitale Auftaktveranstaltung** zur Wettbewerbsaufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Veranstalterin statt. Die **Begehung** der Bestandesbauten, welche nicht frei zugänglich sind, fanden aufgrund der Massnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus mit den Teams anschliessend einzeln statt. An der Auftaktveranstaltung und Begehung wurden nur Verständnis- und Orientierungsfragen zur bestehenden Situation, jedoch keine Fragen zum Wettbewerbsprogramm beantwortet.

4.3 Fragebeantwortung

Die Teilnehmenden konnten unter Wahrung der Anonymität bis am **Freitag, 22. Mai 2020 schriftlich Fragen** zum Wettbewerbsprogramm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Die **Fragenbeantwortung** durch das Preisgericht erfolgte am **Dienstag, 02. Juni 2020**.

Auf Wunsch der Teilnehmenden fand eine zweite Fragerunde statt. Die Teilnehmenden konnten unter Wahrung der Anonymität bis am **Freitag, 05. Juni 2020** erneut **schriftlich Fragen** stellen. Die **Fragenbeantwortung** durch das Preisgericht erfolgte am **Dienstag, 16. Juni 2020**.

4.4 Building Information Modeling (BIM)

Zur transparenteren und effizienteren Auswertung der Beiträge wurde im Projektwettbewerb die Methode BIM (Building Information Modeling) stufengerecht integriert. Von den Teilnehmenden wurde ein phasengerechtes «Digitales Bauwerksmodell» (DBM) erwartet.

4.5 Vorprüfungen

Die wertungsfreie **Vorprüfung** erfolgte vom Freitag, 14. August 2020 bis am Freitag, 4. September 2020. Sie umfasste die formellen Rahmenbedingungen (Fristen, Vollständigkeit, Anonymität) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Wettbewerbsaufgabe, Einhaltung Randbedingungen usw.). Die Vorprüfung der eingereichten Projekte erfolgte durch die beteiligten Expertinnen und Experten.

• Formelle Vorprüfung

Bis zum Eingabeschluss vom **Freitag, 14. August 2020** bzw. **Freitag, 28. August 2020** wurden alle **Projektdossiers** und **Modelle termingerecht** und unter **Wahrung der Anonymität** eingereicht. Alle Projekte wiesen leichte Verstösse gegen die Vollständigkeit der geforderten Unterlagen, die Darstellungsvorgaben oder beim digitalen Bauwerksmodell (DBM) auf. Dies lässt sich teilweise durch die vielschichtige Aufgabenstellung und die Menge der geforderten Informationen erklären.

• Materielle Vorprüfung

Die Vorprüfung zeigte, dass bei sämtlichen Projekten (kleinere) Verstösse gegen Programmvorgaben aufwiesen. Diese betrafen neben kleineren einzelnen Verstössen gegen bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen und vor allem Vorgaben des Nutzungsprofils. Schwerere Verstösse lagen bei einzelnen Projekten gegen bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen – Nichterfüllen min GFZo (01/03/04/05/07); Überschreitung max. Gebäudehöhe (07); Nichteinhaltung Strassen- oder Grenzabstände (03/04/08), teilw. Unterschreitung Freiflächenbedarf nach Art. 45 ff BauV (01/03/04/05/06/07/08) – vor. Dies lässt sich insbesondere aufgrund der hohen Dichte, dem Umgang mit den Bestandesbauten und innerstädtischen Lage erklären.

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden in einem Bericht zuhanden des Preisgerichtes festgehalten.

4.6 Beurteilung

Die Beurteilung der Projekte erfolgte am Montag, dem 7. September 2020 und am Mittwoch, dem 16. September 2020 gemäss den im Programm beschriebenen Kriterien. Das Preisgericht nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor.

4.6.1 Beschlussfähigkeit und Zulassung zum Informationsrundgang

Das Preisgericht war an beiden Tagen beschlussfähig. Für das am ersten Beurteilungstag verhinderte Preisgerichtsmitglied Markus Fischer wurde das Ersatzmitglied Doria D'Amico mit Stimmrecht nachnominiert.

Die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse rechtfertigten aus Sicht des Preisgerichts keinen unmittelbaren Ausschluss eines Projekts. Das Preisgericht beschloss, die Verstösse gegen die Programmvorgaben während des gemeinsamen Informationsrundgangs vor den Projekten vertieft zu diskutieren.

4.6.2 Individuelle Besichtigung und Rundgang in Gruppen

Vor dem Einstieg in die Beurteilung hatten alle Mitglieder des Preisgerichts im Rahmen einer individuellen Besichtigung die Gelegenheit, sich einen ersten Überblick in die Eingaben zu verschaffen.

Nach dieser individuellen Begutachtung der Projekte wurden die 8 Projekte auf zwei Gruppen aufgeteilt, so dass jedes Projekt von einer Gruppe eingehend begutachtet wurde. In jeder Gruppe waren Vertreterinnen und Vertreter des Sach- und Fachpreisgerichts eingeteilt. Zusätzlich standen die ExpertInnen und Experten aus der Vorprüfung dem Preisgericht für Auskünfte zur Verfügung.

4.6.3 Informationsrundgang

Im Anschluss an die Begutachtung der einzelnen Projekte durch die Gruppen wurde ein **gemeinsamer Informationsrundgang** durchgeführt. Dabei wurden auch die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse eingehend besprochen. Das Preisgericht beschloss nach dem Informationsrundgang einstimmig, **sämtliche Projekte zur Beurteilung** zuzulassen, da keines der Büros durch die festgestellten Verstösse einen wesentlichen Vorteil erwirkte oder aber die Verstösse als korrigierbar beurteilt wurden. Die Verstösse flossen jedoch in die Beurteilung ein.

Der Vorprüfungsbericht wurde genehmigt und verdankt.

4.6.4 Erster Rundgang

Im ersten Rundgang wurden im Plenum alle Projekte besprochen und anhand der im Programm vorgeschriebenen Kriterien aus einer ganzheitlichen Sicht heraus beurteilt. Das Preisgericht beschloss einstimmig, folgende Projekte ausscheiden zu lassen:

- 04_Steinhof
- 07_di goldigi Mitti
- 08_Helianthus

Die ausgeschiedenen Projektvorschläge vermögen insbesondere aufgrund von Mängeln bezüglich der gewählten Typologie und Setzung der Baukörper, trotz teilweiser interessanter Ansätze, im Quervergleich nicht zu überzeugen.

4.6.5 Zweiter Rundgang

Im zweiten Rundgang wurden die verbleibenden fünf Projekte einer vertieften Beurteilung unterzogen und gegeneinander abgewogen. Dabei beschloss das Preisgericht einstimmig, die folgenden zwei Eingaben nach dem zweiten Beurteilungsrundgang nicht weiter zu prüfen:

- 02_Cinque P
- 05_Dialog

Diese Projekte werden der Aufgabenstellung in den wesentlichen Punkten gerecht und zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit der gestellten Aufgabe. Die Projekte weisen in verschiedenen Aspekten gute Lösungsansätze auf, genügen jedoch in der gesamtheitlichen Betrachtung den gestellten Anforderungen nicht.

Mit dem zweiten Beurteilungsrundgang und einem Ausblick auf die nächsten Beurteilungsschritte wurde der erste Beurteilungstag abgeschlossen. Bis zum zweiten Beurteilungstag wurden die Projekte der engeren Wahl einer vertieften Vorprüfung bezüglich der Flächennachweise für die gesetzlich geforderten Freiflächen und den Zielgruppenanforderungen betreffend den Wohnprodukten unterzogen.

4.6.6 Engere Wahl

Der zweite Beurteilungstag startete mit der Vorstellung der vertieften Vorprüfungsresultate und dem Verlesen der Projektbeschriebe aller Projekte. Weiter wurden folgende Rückkommensanträge gestellt.

- das Projekt 07-di goldigi Mitti soll erst im zweiten Rundgang ausgeschieden werden, da das Projekt detailliert ausgearbeitet ist und im Quervergleich mehr überzeugt, als die übrigen im 1. Rundgang ausgeschiedenen Eingaben. Der Antrag wurde angenommen.

- Das Projekt 02_Cinque P soll nicht zweiten Rundgang ausscheiden, sondern aufgrund der ihm innewohnenden Qualitäten in die engere Wahl einbezogen werden. Der Antrag wurde angenommen.

Aufgrund der Ausscheidungen verblieben somit folgende vier Projekte in der **engeren Wahl**:

- 01_Saphir
- 02_Cinque P
- 03_CAPYBARA
- 06_am Sädu

In der weitergehenden Bewertung der vier verbleibenden Projekte im Plenum wurden schwerwichtig deren Charakter und Ausdruck, das geschaffenen Freiraumangebot, deren Beitrag zur Quartierentwicklung und -vernetzung sowie die Zielgruppeneignung und Zweckmässigkeit der Umsetzung des Nutzungsprofils (insb. Qualität der Wohnungen und Erschliessungstypologien) vertieft diskutiert. Schwergewichtig wurden die beiden Projekte 03_CAPYBARA und 06_am Sädu vom Preisgericht aufgrund ihrer besonderen Eignung zur Schaffung eines urbanen Stadtbausteins hinsichtlich der Fragen nach geeigneten Freiräumen für Wohnangebote im städtischen Kontext sowie der aufgezeigten Erschliessungstypologien der Wohnbauten gegeneinander abgewogen.

Auf Basis der intensiven Diskussionen im Plenum und in Abwägung aller Kriterien empfahl das Preisgericht der Veranstalterin einstimmig das Projekt

- 03_CAPYBARA

zur Weiterbearbeitung und Ausführung gemäss den Ausschreibungsbedingungen. Es überzeugte insbesondere durch seine Vielfalt an Ideen und Themen, Typologien sowie Haltungen und liefert damit glaubwürdige Antwort auf die Frage nach dem Umgang mit dem Bestand und zur Gestaltung eines zukunftsfähigen, lebendigen, urbanen Quartierbausteins. Zudem verspricht es eine stimmungsvolle Architektur und adäquate Freiraumgestaltung. Anschliessend erfolgte der Kontrollrundgang, die Rangierung und Preiszuteilung (vgl. Ziff. 4.6.7 -4.6.8)

4.6.7 Kontrollrundgang

Im Zuge eines Kontrolldurchganges wurden alle Projekte einer nochmaligen Durchsicht unterzogen und die bisherigen Entscheide des Preisgerichtes reflektiert. Dabei beschloss das Preisgericht einstimmig, keine Änderungen vorzunehmen.

4.6.8 Rangierung und Entschädigung

Für den Projektwettbewerb stand dem Preisgericht insgesamt ein Betrag von **CHF 154'000.00** (inkl. MWST) für Entschädigungen, Preise und Ankäufe zur Verfügung.

Alle acht eingereichten Projekte haben die Voraussetzungen für die in Aussicht gestellte **fixe Entschädigung** von **CHF 10'000.-** (inkl. MWST) pro Team erfüllt.

Das Preisgericht beschloss einstimmig folgende **Rangierung und Preiszuteilung** (Preise inkl. MWST):

1. Rang:	03_CAPYBARA	CHF 28'000.-
2. Rang:	06_am Sädu	CHF 23'000.-
3. Rang:	01_Saphir	CHF 13'000.-
4. Rang:	02_Cinque P	CHF 10'000.-

4.6.9 Couvertöffnung

Nach der abschliessenden Rangierung und Preiszuteilung und der Formulierung der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung des siegreichen Projekts ermittelte das Preisgericht mit der Couvertöffnung folgende Projektverfasser:

- **01_Saphir:** Kast Kaeppli Architekten GmbH, Basel
- **02_Cinque P:** brügger architekten AG, Thun
- **03_CAPYBARA:** Schwabe Suter Architekten GmbH, Zürich
- **04_Steinhof:** W2H Architekten AG, Bern
- **05_Dialog:** Galli-Rudolf Architekten AG, Zürich
- **06_am Sädu:** GWJ ARCHITEKTUR AG, Bern
- **07_di goldigi Mitti:** Bart & Buchhofer Architekten AG, Biel
- **08_Helianthus:** camponovo baumgartner architekten, Zürich

Würdigung und Empfehlung des Preisgerichts

05

5.1 Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt der Veranstalterin einstimmig, die Verfassenden des erstrangierten Projekts (= Vorgeschriebene Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur) – vorbehaltlich einer erfolgreichen Weiterbearbeitung des Siegerprojektes in einem Werkstattverfahren zum wegleitenden Richtprojekt – mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Vorhabens gemäss Ausschreibung zu beauftragen.

Bei der Weiterbearbeitung sind die im Projektbeschrieb des Preisgerichts enthaltenen sowie insbesondere die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten respektive vertieft zu bearbeiten:

- Das Grundprinzip mittels spezifischem architektonischen **Ausdruck / Materialisierung** der einzelnen neuen Baukörper und einheitlicher Gliederung in einen Sockel, Regelgeschosse und Dachgeschoss eine «Vielfalt in der Einheit» zu schaffen, wird begrüsst und ist weiterzuverfolgen. Die Balance zwischen «Differenziertheit und Gemeinsamkeit» sowie hinsichtlich der angebotenen «Fülle an Motiven» ist jedoch noch nicht gefunden. Dem Team wird empfohlen, sich in der Weiterbearbeitung allenfalls auf weniger Ideen zu konzentrieren, und diese konsistent umzusetzen («Weniger kann mehr sein!»).
- Beim **Stadthaus** gilt es gegenüber der Bernstrasse die Vorzone mit Arkade hinsichtlich der Raumverhältnisse sowie Aufenthaltsqualitäten und die Fassadengliederung- und Gestaltung hinsichtlich der teils fremd empfundenen Symmetrie zu prüfen (bspw. mittels einer stärker vertikalen Gliederung).
- Der **Hauptbau von 1926** ist, wie vorgesehen, zu erhalten und unter Berücksichtigung seines Wertes als erhaltenswertes Baudenkmal weiterzuentwickeln. In der Weiterbearbeitung gilt es für die Aktivierung des Bestandesbau, einerseits auf Seite Bernstrasse Alternativen zur nicht als angemessenen betrachteten, neu geschaffenen «Laderampe» aufzuzeigen. Andererseits ist die Hofanbindung und Aktivierung des Tiefparterres auf der Seite des Hofraums zu verbessern.
- Das Siegerprojekt hat den Nachweis des gestalterisch ebenbürtigen Ersatzes für den Anbau von 1954 / 1963 erbracht. Ebenso zeigt es die Unverhältnismässigkeit eines integralen Erhalts bzw. die Vorteile eines Ersatzneubaus hinsichtlich Quartiervernetzung, Nutzungsmöglichkeiten und -Allokation, Erschliessung und Anlieferung exemplarisch auf. Die städtebauliche, gestalterische und erschliessungsmässig bedeutende **Eck- und Zugangslösung von Ersatzneubau und Hauptbau** auf Stadtebene ist sorgfältig gelöst. Mit der gleichen Sorgfalt ist auch das Gelenk zwischen Bestand und Neubau in den Obergeschossen weiterzuarbeiten.
- Der «**Grüne Gemeinschaftshof**» weist für die Vielzahl an aufzunehmenden Funktionen und Nutzungen sowie seiner zentralen Erschliessungs- und Durchwegungsfunktion insgesamt eine zu knappe Grösse auf. Entsprechen ist eine Aktivierung von bisher als «private» bezeichneten Aussenbereichen auf Stadtebene und / oder von Dachflächen für gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielbereiche zu prüfen. Im Rahmen der Weiterbearbeitung sind die Vorgabe für Gestaltung, Lage und Grösse, sowie Grösse der notwendigen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grösserer zusammenhängender Spielfläche sind Art. 15 BauG, Art. 42-46 BauV zwingend zu berücksichtigen.
- Vor dem Hintergrund des anvisierten Zielpublikums sowie Mietpreinsniveaus sind im Rahmen der Weiterbearbeitung die Möglichkeiten auszuschöpfen, um **Flächeneffizienz sowie Wohnungsgrössen** weiter zu optimieren und das Wohnangebot (insb. Überhang an Kleinwohnungen) im Bedarfsfall weiter zu diversifizieren.
- Das Projekt weist gute Voraussetzungen hinsichtlich der Umsetzung der Vorgaben zur Einhaltung des **Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0** (min. Standard Silber) oder gleichwertig auf. Diese Aspekte sind im Zuge der Weiterbearbeitung phasengerecht zu vertiefen und weiter zu verfolgen (insb. Graue Energie für Erstellung).

- Um die **Qualität der Weiterentwicklung** des Siegerprojektes zum begleitenden Richtprojekt zu gewährleisten, wird ein Werkstattverfahren unter Bezug des gesamten Preisgerichtes durchgeführt. Zur Qualitätssicherung der anschliessenden Projektierung, empfiehlt das Preisgericht, eine Jurydelegation einzusetzen, welche den weiteren Planungsprozess begleitet und der zumindest das Bauprojekt vor Eingabe des Baugesuchs zur Begutachtung vorgelegt wird. Die Veranstalterin und die Stadt Thun nehmen dieses Angebot gerne an. Das Preisgericht empfiehlt der Stadt Thun weiter auf der Grundlage eines den Qualitäten des begleitenden, vom Preisgericht freigegebenen Richtprojektes entsprechenden Bauprojektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahren gestützt auf Art. 122 Abs. a BauV auf den Erlass einer Überbauungsordnung zu verzichten.

5.2 Würdigung des Preisgerichtes

Das Preisgericht würdigt das gewählte Verfahren ausdrücklich. Das Preisgericht, die Stadt Thun und die Veranstalterin sind überzeugt, dass sich die Durchführung gelohnt hat. Der Wettbewerb hat eine hohe Qualität der Projekte gefördert und belastbare Antworten auf die komplexe Aufgabenstellung zur Neunutzung des Gewerbeareals, zum sorgsamem Umgang mit dem Bestand und zur Siedlungsentwicklung nach Innen am Städteingang geliefert. Das Verfahren hat gezeigt, dass eine Innenverdichtung an diesem Standort städtebaulich verträglich ist, Mehrwerte für das umliegende Quartier geschaffen werden können und Planungszweck und -Ziele der ZPP «Bernstrasse 11» eingelöst werden können.

Mit der siegereichen Projektstudie von Schwabe Suter Architekten GmbH, Zürich konnte ein hervorragender Lösungsvorschlag gefunden werden, der – vorbehaltlich einer sorgfältigen Weiterbearbeitung und Umsetzung – eine stadträumliche Aufwertung mittels eines verdichteten, urbanen, identitätsstiftenden Quartierbausteines mit ortsangepasstem Nutzungsspektrum und hoher Wohn- resp. Arbeitsplatzqualität und Freiraumqualität verspricht sowie unter Berücksichtigung des Wertes des Baudenkmales ein spannungsvolles Ensemble von Alt und Neu schafft. Mit dem Projektwettbewerb nach SIA 142 und der vorgeschlagenen prozessorientierten Qualitätssicherung im Rahmen der weiteren Projektierung konnte der Grundstein für eine erfolgreiche, qualitätvolle Realisierung geschaffen und eine belastbare Grundlage für den seitens der Stadt Thun in Betracht gezogenen Dispens vom Erlass einer Überbauungsordnung gelegt werden (vgl. Art. 93 Abs. 1 lit. b BauG).

Das Preisgericht und die Veranstalterin sind sich bewusst, dass die Neunutzung des Gewerbeareals und substanzielle Verdichtung desselben unter Berücksichtigung der zahlreichen Rahmenbedingungen sehr anspruchsvoll war und schätzen daher besonders die sehr hohe Qualität und Vielfalt der Beiträge. Sämtlichen Teilnehmerinnen und Teilnehmern gebührt für die Abgabe ihrer Beiträge und für die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe, den Bestandesbauten und dem Nutzungsprofil ein grosser Dank. Sie haben alle dazu beigetragen, im Preisgericht intensive und wertvolle Diskussionen und eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung, dem Nutzungsprogramm, dem erhaltenswerten Baudenkmal und dem Quartier zu ermöglichen und haben damit massgebend zum positiven Ergebnis des Verfahrens beigetragen.

Genehmigung

06

Vom **Preisgericht** genehmigt: Thun, 23. Oktober 2020

Markus Fischer

Florian Kühne

Marc Langenegger

Tomas von Ballmoos

Stefan Graf

Ueli Krauss

Florian Seibold

Rangierte Projekte





1. Rang

03_CAPYBARA

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architektur

Schwabe Suter Architekten GmbH

Flüelastrasse 12, 8048 Zürich

Sovachana Keo, Nicolas Schwabe, Alexane Morel,
Stefan Roos, Christian Suter

Landschaftsarchitekt

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH

Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich

Ursa Habic, Valentin Keller, Lukas Schweingruber

Fachexperten

Durable Planung und Beratung GmbH

Binzstrasse 12, 8045 Zürich

Jörg Lamster

Projektbescrieb 03

Capybara gelingt es auf engstem Raum und in einem sehr heterogenen Umfeld mit einer sorgfältig austarierten Palette von städtebaulichen und architektonischen Massnahmen eine überzeugende Antwort auf die Gegenwart und einen glaubwürdigen Ausblick auf die zukünftige Entwicklung des Gebiets zu geben. Drei klar gesetzte und differenzierte Baukörper – das „Stadthaus“, das „Gartenhaus“ und der „Anbau“ – schaffen Bezüge zum umgebenden Quartier, zu Strasse und Stadtraum und binden den Hauptbau der ehemaligen Comadur geschickt in ihr Spiel ein; die Baukörper setzen Akzente wo nötig, bilden Kontraste oder wissen sich zurückzunehmen, wo angebracht. Die Überbauung wird dennoch als Ganzes lesbar und von einem starken Grundgedanken getragen: dem eines lebendigen, dichten Ensembles mit spannungsvollen Bezügen, unterschiedlichen Räumen, klaren Identitäten und einer guten Vernetzung von Innen und Aussen, von privateren und öffentlicheren Bereichen. Der gemeinsame, verbindende Innenhof öffnet sich an drei Seiten: zum Quartier via Gartenhaus, zum aktivierten Vorbereich via Stadthaus und via Anbau als Gelenk zwischen Bestand und Neubau zur Bernstrasse – in jedem Fall mit bewusster Geste. So entsteht auf Ebene Städtebau, Architektur aber auch auf der Ebene der Freiräume eine „Vielfalt nach Plan“ die einlädt und tatsächlich erlebt sein will.

Ein Grundprinzip des Projekts stellt der Gedanke der Einheit in der Vielfalt dar. Jeder Baukörper weist einen spezifischen architektonischen Ausdruck auf. Den gemeinsamen Ursprung und Nenner bildet die bestehende Comadur und ihre einfache, klare Gliederung in einen Sockel, Regelgeschoss und Dachgeschoss. Ergänzt wird diese horizontale Dominante mit sekundären, fein gesetzten vertikalen Elementen. Über dieses Thema variiert jeder Bau gemäss seiner städtebaulichen Stellung, seinen Funktionen. Über die Gliederung der Fassaden hinaus lässt sich der Wille erkennen, mit Material, Farbpalette und Textur der Oberflächen ausgehend vom Bestand eine eigenständige Auseinandersetzung mit und Interpretation von Geschichte und Gegenwart zu entwerfen. Lesbar werden in diesen Variationen wiederum die thematisch und räumlich benannten Protagonisten: Das sechsgeschossige Stadthaus mit bewusstem Auftritt zur Bernstrasse, das verspielte Gartenhaus mit Laubengängen und Balkonschicht und der zurückhaltend ruhige Anbau, der sich mit einer minimalen aber wirksamen Attika dem Bestand unterordnet. Kritisch diskutiert wurden einzelne gestalterische Elemente innerhalb dieses Fächers, die jedoch im gesamten Ensemble durchaus ihren Platz haben können.

Besonderer Wert wird in der Diskussion auf die Feststellung gelegt, dass die Umsetzung, konkrete Gestaltung und Materialisierung der Bauten sehr sorgfältig und hochwertig zu erfolgen hat und sichergestellt werden muss, dass die vorgeschlagene Differenziertheit des Ausdrucks nicht in eine praktische Beliebigkeit mündet.

Entlang der Strassen entstehen im Zusammenspiel mit dem jeweiligen Gebäude und dem direkt angrenzenden Kontext gut nutzbare Vorzonen und private Freiräume. Die räumlich spannenden Schnittstellen und Übergänge zwischen den Strassen und dem Hof werden durch subtile Massnahmen, wie der zurückversetzten Sitzmauer beim Quartierplatz, zu Orten des Austausches. Diese stehen den Bewohnenden und der Öffentlichkeit gleichermaßen zur Verfügung. Der innere Freiraum wird zum «Wilden Hof». Dessen gestaltete Grundstruktur macht keine starren Vorgaben, wodurch der Raum von den Bewohnenden geprägt und bespielt werden kann. Ob dieser spannende und sorgfältig ausgearbeitete Ansatz eines grünen Gemeinschaftshofes aufgrund der eher knappen Grösse und der zentralen Erschliessungsfunktionen möglich ist, wurde in der Diskussion unterschiedlich bewertet. Da jedoch die baurechtlich geforderte zusammenhängende Spielfläche von 600m², nicht vollständig nachgewiesen wurde, ist von einer Überarbeitung dieses Bereiches auszugehen. Lineare aber unregelmässige Baumpflanzungen entlang der Bernstrasse betten das ehemalige Comadur-Gebäude in den Kontext ein und wirken durchlässig und einladend. Die anschliessende Vorzone vor dem „Stadthaus“ mit Arkade wirkt hingegen noch etwas beengt. Das differenzierte Freiraumgerüst verankert das Areal im Kontext und lässt trotz der knappen Platzverhältnisse eine grosse Nutzbarkeit des Freiraumes erwarten.

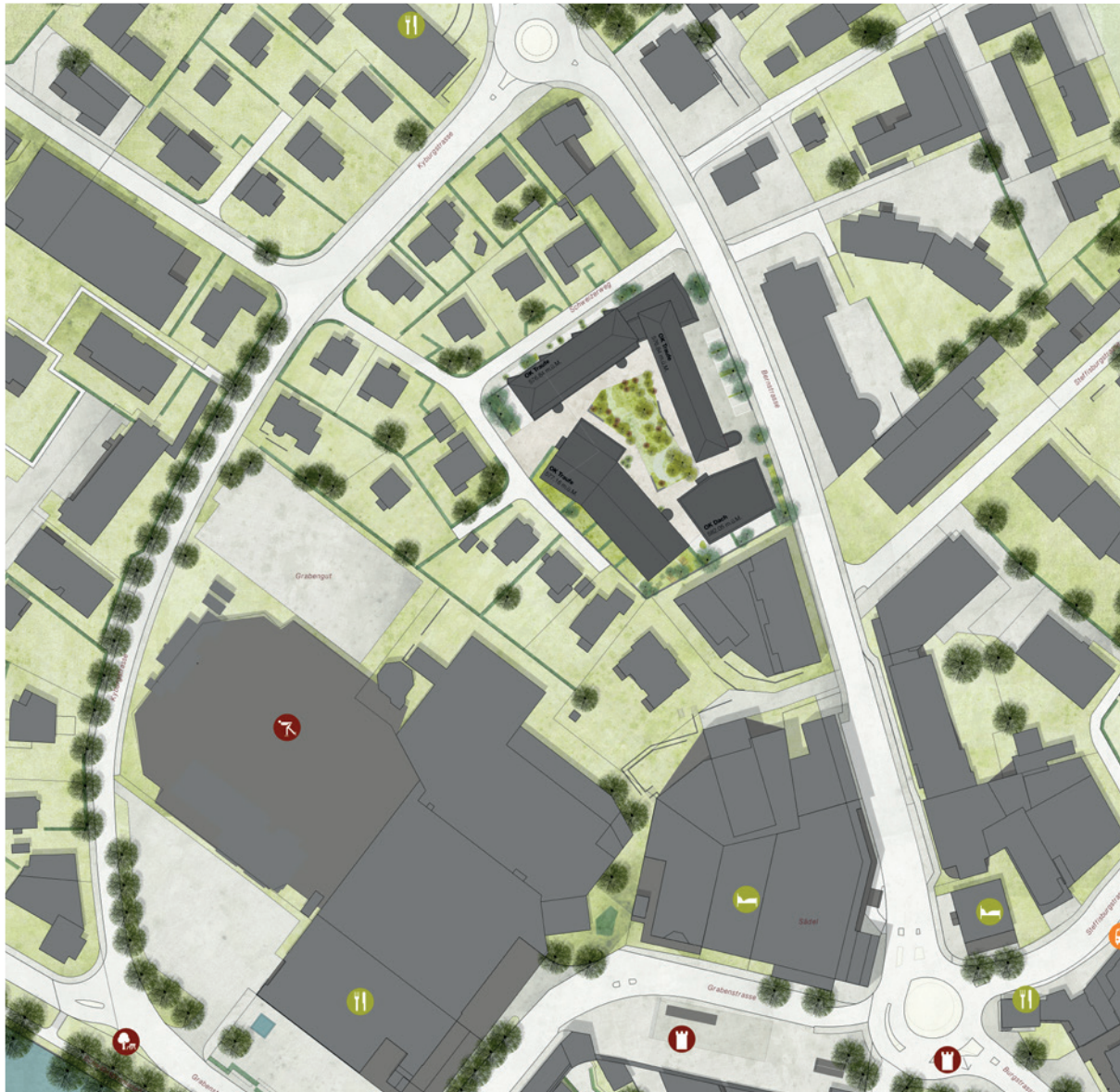
Im Bereich der Berntrasse wird im Erdgeschoss des Stadthauses bzw. des Bestandes Wert daraufgelegt, das Versprechen einer Belebung einlösen zu können und die Nutzungen (Ateliers, Gewerberäume aber auch Velokeller) entsprechend angeordnet. Eingriffe am Bestandesbau dienen diesem Anliegen (Anpassungen an der Fassade des Hochparterres, aber auch der Einbezug und die Erweiterung des prägenden Vordachs als ein- bzw. ausladendes Element). Die quartinahen Vorbereiche werden demgegenüber privater ausgestaltet, wenn auch nicht privatisiert – sie bleiben zur Nutzung zugänglich. Die Schaffung einer beispielbaren «Laderampe» vor dem Altbau wird hingegen kritisch und kontrovers diskutiert.

Die vorgeschlagenen Wohnungsgrundrisse bilden das Spektrum der zukünftigen Bewohner mit unterschiedlichen Grössen und Typologien ab. Das Stadthaus als Punktbau mit vierspänniger Anlage, das Gartenhaus mit durchschliessenden, über Laubengänge erschlossenen Maisonettewohnungen und der Anbau mit einer zweispännig über Lauben erschlossenen, klar strukturierten Folge von 4,5 Zimmer-Wohnungen. Jeder Baukörper reagiert individuell auf die funktionale Anforderung der jeweiligen Wohnungen, bietet interessante Details und bringt diese in Einklang mit den Vorgaben der Volumetrien, des Städtebaus und der Freiräume. Attraktiv sind die Jokerzimmer und die Atelierkleinwohnungen, deren Lage zahlreiche Nutzungsarten ermöglichen. Eine gesteigerte Gebrauchsqualität bzw. Unabhängigkeit der Jokerzimmer mit WC/Lavabo scheint prüfenswert.

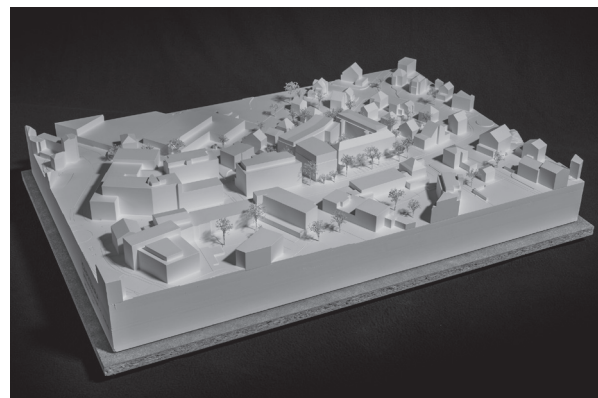
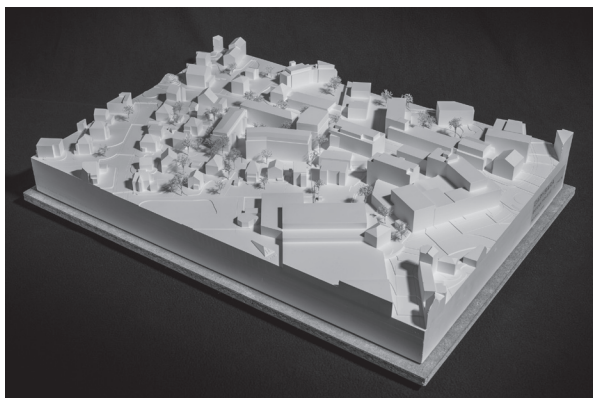
Die Baukosten werden als durchschnittlich eingeschätzt, die Flächeneffizienz ist leicht unterdurchschnittlich, die Ausnutzung durchschnittlich und im Bereich der geforderten Geschossfläche. Optimierungspotenzial wird identifiziert bei der Fassadenmaterialisierung, den Aussengeschos- und Erschliessungsflächen, den Wohnungsgrössen und der Anzahl Steigzonen pro Wohnung. Die Kleinwohnungen sind anteilmässig leicht über dem geforderten Mass und teils zu gross. Ebenso sind die Flächenverhältnisse innerhalb derjenigen Wohnungen zu prüfen, in welchen eine doppelte innere Erschliessung zwar attraktiv und dem

Zielpublikum angemessen ist, gleichzeitig aber die Grösse und Nutzbarkeit der Haupträume kompromittiert. SNBS würdigt die Bespielung des Erdgeschosses mit seiner Durchwegung zum Quartier, dem Nutzungsangebot und den Veloräumen positiv. Es erstaunt, dass das Tiefparterre des Altbaus keinen stärkeren Bezug zum Hof hat. Die Zugänge zu den Veloräumen sind in Bezug auf die subjektive Sicherheit zu prüfen. Der Materialisierung ist bezüglich grauer Energie in der Weiterbearbeitung vertiefte Beachtung zu schenken.

Das Projekt bietet eine Vielfalt von Ideen und Themen, Typologien und Haltungen, die auf den ersten Blick ungewohnt, vielleicht auch irritierend wirkt. Bei genauerer Betrachtung überzeugt der Entwurf jedoch auf jeder Ebene – dies vor allem deshalb, weil der Grundgedanke des Ensembles als starkes Fundament trägt und überzeugend lesbar bleibt. Das gewählte Thema – ein Spiel mit dem architektonischen Bestand und einer heterogenen Umgebung – die vorgetragene Variation in Architektur und Gestaltung, aber auch die jeweilige Eigenständigkeit und der Dialog der einzelnen Bauten untereinander erlauben es, immer wieder neue Bezüge zu entdecken – und mit jeder Entdeckung wird das Konzept griffiger. Copybara schafft etwas Neues im Quartier und bindet zugleich dessen Bestand und Geschichte auf engstem Raum mit zusammen – ein Projekt, welches in der Umsetzung genauso viel Sorgfalt verdient wie im präsentierten Beitrag.



Situationsplan



Modellfotos



Erdgeschoss



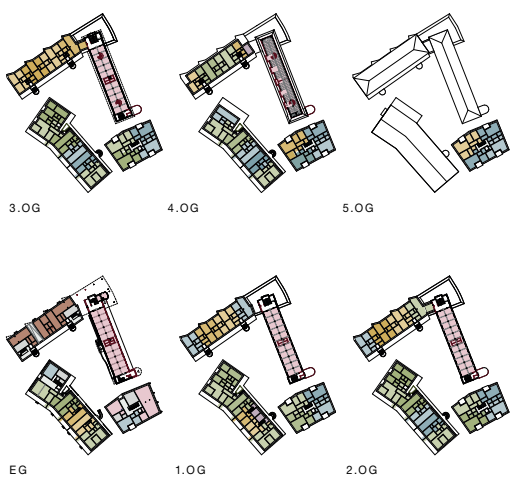
Ansicht Bernstrasse



Querschnitt durch Hof



Ansicht und Schnitt Fassade



WOHNUNGSMIX

	Joker	Ableiter / 1.5	2.5	3.5	4.5	Total
Stadthaus						
EG	0	0	1	0	0	1
1 OG	0	0	2	2	0	4
2 OG	0	0	2	2	0	4
3 OG	0	0	2	2	0	4
4 OG	0	0	2	2	0	4
5 OG	0	0	3	0	1	4
Total	0	0	12	8	1	21
Gartenhaus						
EG	0	0	0	3	2	5
1 OG	2	0	0	4	0	4
2 OG	0	0	2	4	0	6
3 OG	0	0	2	4	0	6
4 OG	0	0	3	3	0	6
Total	2	0	7	18	2	27
Anbau						
EG	0	4	1	0	1	6
1 OG	0	0	2	0	2	4
2 OG	0	0	1	1	2	4
3 OG	0	0	0	0	4	4
4 OG	1	0	0	2	0	2
Total	1	4	4	3	9	20
TOTAL	3	4	23	29	12	68
%		5.9	33.8	42.6	17.6	

Wohnungsspiegel





2. Rang

06_am Sädu

Architektur

GWJ ARCHITEKTUR AG

Nordring 4a, 3001 Bern

Aitor Andueza García, Sándor Kaszás, Christian Lasser,
Chrysa Pierrakou, Christine Schär, Donat Senn

Landschaftsarchitekt

Chaves Biedermann GmbH

Lindenstrasse 4, 8500 Frauenfeld

Miguel Chaves Gentil, Maria Luisa Benitez

Projektbeschreibung 06

Der Projektvorschlag ‚am Sädu‘ versucht, die Bestandesbauten zu erhalten und aufzuwerten. Der Erweiterungsbau am Schweizerweg wird um ein Geschoss aufgestockt, was sich positiv auf die Volumetrie des Bestands auswirkt. Die Massstäblichkeit gegen das nördliche Quartier bleibt dabei angemessen. Die Zugangssituation mit der Vordachhalle kann unverändert beibehalten werden. Zwei Neubauten ergänzen das Ensemble auf der Südostseite mit einem gestaffelten Längsbau sowie einem tiefen fünfgeschossigen Baukörper im Zentrum des Areals. Der Neubau im Zentrum ist gegen den bestehenden Hauptbau gerückt, so dass gegenüber der Nachbarschaft ein angemessener Abstand entsteht. Gleichzeitig verdichtet sich der Zwischenraum im Hof auf eine für Industrieareale typische Proportion. Es entstehen durchlässige, differenzierte Freiräume mit unterschiedlichen Freiraumproportionen und Aufenthaltsqualitäten auf der Stadt- wie auch auf den Dachebenen. Die Dächer werden in das Aussenraumkonzept integriert und attraktiv in Szene gesetzt.

Die architektonische Gestaltung der Neubauten steht im Kontrast zu den Bestandesbauten. Horizontale, mineralische Decken und Aussenraumelemente schichten und gliedern die Volumen. Die Geschosse sind mit geschosshohen transparenten und opaken Füllungen versehen. Die offenen Erschliessungselemente an den Fassaden fördern den gewünschten sozialen Austausch unter den Bewohnern und weisen auf die halböffentlichen Nutzungen auf den Dächern hin. Die Treppenanlagen werden auch kritisch beurteilt, vor allem hinsichtlich sicherheitstechnischer Aspekte.

Durch die Platzierung der zusammenhängenden Spielfläche von 600m² auf dem Gebäudedach werden zwischen den Gebäuden gassenartige Räume ermöglicht. Diese knüpfen in ihrer Massstäblichkeit und Ausgestaltung auf selbstverständliche Art an der Bernstrasse und dem Schweizerweg an und erinnern an die Zwischenräume des ehemaligen Fabrikationsstandortes. Das Areal bleibt so auch mit dem Neubau ein Teil des kontinuierlichen Stadtraumes und wird nicht zur Insel. Dadurch entstehen auch für eine zukünftige bauliche Verdichtung des angrenzenden Quartiers vielseitige Anknüpfungspunkte. Die Gassenräume sind angemessen und zurückhaltend ausgestaltet und durch die offenen Aufgänge und Gebäudevorzonen geprägt, welche auch gemeinschaftliche Aufenthalts- und Begegnungsorte im Freien sind.

Ein grösserer Quartierplatz verknüpft das Areal mit dem Schweizerweg und bildet so den westlichen Auftakt. Leider erstrecken sich daran angrenzend sehr grosse, mit Gartensockelmauern eingefasste private Freiräume bis an die Fahrbahnkante. Das widerspricht dem gesuchten, offenen Charakter und Massstab des Areals und trennt die beiden Arealzugänge am Schweizerweg voneinander ab. Durch viele kleinere Elemente wie die Sockelmauern oder den mit Pflanzen berankte Fahrradständer wirkt die Vorzone entlang der Bernstrasse etwas verstellt. Dieser kleinteilige Auftakt steht im Kontrast zum grosszügigen historischen Vordach und den spannenden, dahinterliegenden Gassenräumen.

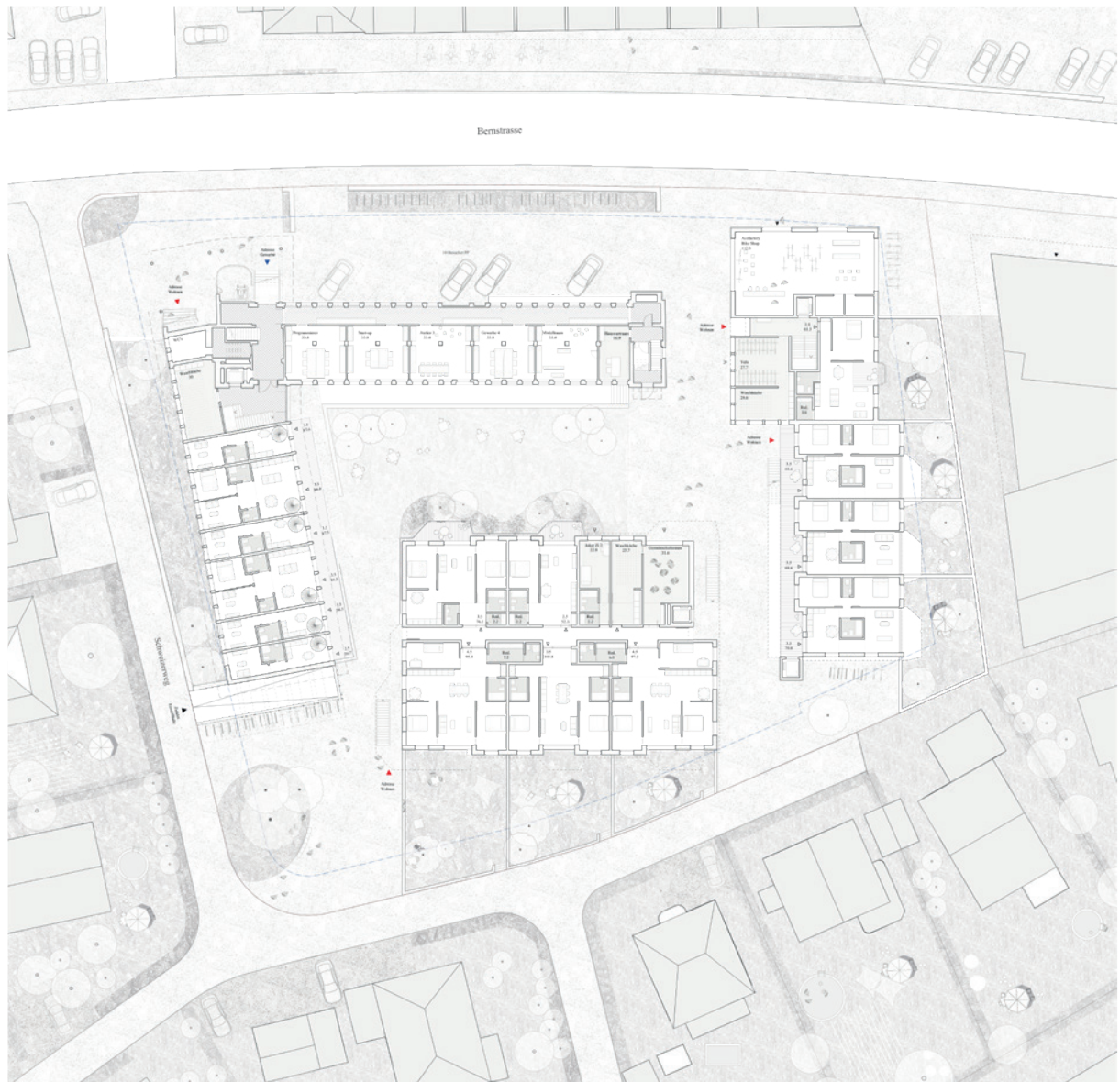
Der bestehende Hauptbau nimmt weiterhin Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen auf. Die Tiefparterre-Fassade wird auf der Hofseite abgegraben und die Räume gewinnen an Attraktivität und partizipieren am Leben im Innenhof. Das Ensemble ist mit dem Quartier gut vernetzt. Ein sechsgeschossiger Kopfbau mit Gewerbenutzungen im Erdgeschoss macht den Auftakt an der Bernstrasse und führt in die zentrale Gasse. An der Schnittstelle von der Gasse zum urbanen Zwischenhof befindet sich der Quartierraum, die gemeinschaftliche Waschküche sowie ein Jokerzimmer. An dieser Stelle werden gut auffindbar die einzelnen Neubauten erschlossen. Man begegnet sich im Aussenraum, auf den offenen Erschliessungszonen, im Quartierraum und auf den Dächern beim Urban Gardening.

Die Gebäude bieten unterschiedliche Typologien, die auf die einzelnen Zielgruppen abgestimmt sind. Vorgeschlagen werden Drei- und Vierspänner-Organisationen, durchgehende Wohnungen mit Laubengangerschliessungen, Duplex-Wohnungen sowie einseitig orientierte Wohnungen mit einer zentralen Erschliessung.

Die Qualität der einzelnen Grundrisse wird kontrovers diskutiert. Fragezeichen gibt es bei der Möblierbarkeit von einzelnen Räumen (Alterswohnungen, Wohnungen im Erweiterungsflügel), der fehlenden Privatheit bei einzelnen Individualzimmern sowie fehlenden privaten Freiräumen im Bereich der Laubengänge. Beim zentralen Gebäude wird der lange und eng gestaltete innere Erschliessungskorridor sowie die einseitige Belichtung der Wohnungen gegen den Innenhof kritisch betrachtet und intensiv diskutiert.

Obwohl die Flächeneffizienz aufgrund der vorgeschlagenen Erschliessungen überdurchschnittlich ist, sind für dieses Projekt durchschnittliche Baukosten eruiert worden. Die nutzbaren Dachflächen und die Aussengeschossflächen mit externen Erschliessungen werden, auch im Unterhalt, als aufwändig beurteilt. Aus Sicht SNBS wird die Anbindung an und Eingliederung in das Quartier als gut beurteilt, der Gemeinschaftsraum liegt gut. Hinterfragt wird, ob zahlreiche Wohnungen im Erdgeschoss und auf dem Laubengang nicht zu exponiert sind. Ob die auf den Dächern liegenden Nutzungen für externen Gebrauch ohne Nutzungskonflikte mit den Bewohnern tauglich sind, wird hinterfragt. Die Tageslichtverhältnisse in den tiefen Wohnungen des Hofhauses, wie auch die Lage der Veloabstellplätze werden als kritisch beurteilt. Der Umgang mit dem aufgestockten Seitenflügel und dessen Neuorganisation werden positiv beurteilt.

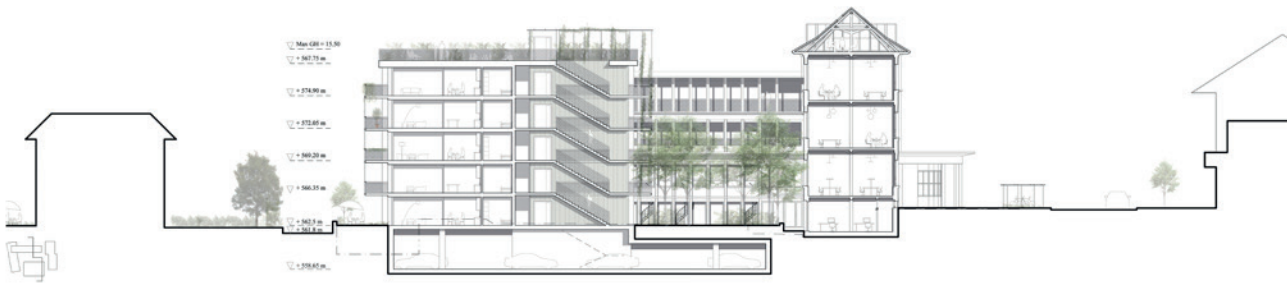
Das Projekt ‚am Sädu‘ besticht durch seine überraschende und überzeugende städtebauliche Setzung der beiden Neubauten sowie den interessanten Umgang mit den Bestandesbauten. Der Entwurf geht detailliert auf das vorgegebene, vielschichtige Zielpublikum ein und entwickelt daraus unterschiedliche Wohnungstypologien. Leider vermag die Qualität der einzelnen Wohnungsgrundrisse und einzelner Erschliessungstypologien nicht ganz mit der städtebaulichen Qualität mitzuhalten.



Erdgeschoss



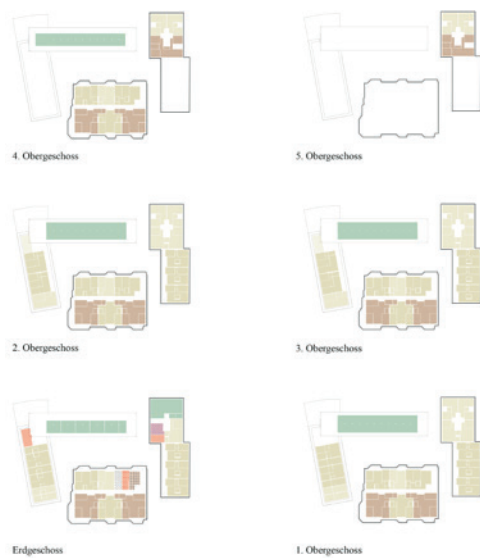
Ansicht Schweizerweg



Querschnitt durch Hof



Ansicht und Schnitt Fassade



Wohnungsmix

	Soll %	IST	%
4,5 ZW ₀	20%	12	17%
3,5 ZW ₀	4%	34	48%
2,5 ZW ₀	36,35%	26	35%
1,5 ZW ₀	6,5%	2	3%
Total	100%	74	100%

Akzessorium	6-4	1
Gemeinschaftsräume, polyvalent, nutzbar		1

GfG Gewerbe	2018 m ²	20%
GfG Wohnen	7265 m ²	80%
GfG Total	9383 m ²	100%

Fassadenschnitt

Dachaufbau	590 mm
Kiesbeton	80 mm
Dampfsperre	
Wärmedämmung	260 mm
Stahlbetondecke	240 mm
Gipsputz	10 mm
Bodenbau EG-4. OG	350 mm
Bodenbelag- Linoleum	10 mm
Unterlagsboden	60 mm
Trüschdämmung	20 mm
Wärmedämmung	20 mm
gestrichen Stahlbetondecke	240 mm
Wandaufbau	450 mm
Tragwerk / Untergrund	170 mm
Wärmedämmung	210 mm
Häuseröffnung	30 mm
Verkerung	20 mm
Platte	

Wohnungsspiegel





3. Rang

01_Saphir

Architektur

Kast Kaeppli Architekten GmbH

Stapfelberg 7, 4051 Basel

Adrian Kast, Thomas Kaeppli, Philipp Lutz,
Philipp Schallnau

Landschaftsarchitekt

Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH

Zieglerstrasse 26, 3007 Bern

Simone Haenggi, Anne Zumstein

Projektbeschreibung 01

Das Projekt überzeugt mit einer selbstverständlichen Setzung der Volumen und bindet den Bestandesbau auf Augenhöhe in das neue Gesamtensemble ein. Dies trotz dichter mächtiger Neubauvolumen, die einen angemessen dimensionierten Innenhof bilden. Auf städtebaulicher Ebene scheint dies die primäre Leistung des Projekts zu sein: der gleichwertige Einbezug des Bestandesbaus in eine neue, von Wohnen geprägte Überbauung. Die Lage und Dimensionierung der Gebäude verteilt das hohe Mass an Dichte auf eine geschickte Weise für Bestand und Nachbarschaft und schafft durch zwei präzise Ausgänge aus dem Hof eine wohltuende und notwendige «Entspannung», aus dem von dichten Volumen geprägten Hof. Dadurch entstehen offene, kontrollierbare Räume, die eine Halböffentlichkeit erkennen lassen. Die primäre Volumetrie des Modells kontrastiert mit der lebendigen, rhythmisierten Fassade des Visuals und zeigt darin eine gewisse Ambivalenz der städtebaulichen Absichten. Der Ersatzneubau des Bestandesflügels ist im Anschluss an den Hauptbau in den Plänen nicht nachgewiesen und wird kontrovers diskutiert.

Der Ausdruck der Neubauten nimmt Themen des modernen Bestandesbaus auf, aber nicht nur jene: Es sind die Bilder eines bourgeois Wohnens der Nachkriegszeit, die intensiv diskutiert werden und nicht mit den programmatischen Ansprüchen der Bauherrschaft korrespondieren. Es ist auch fraglich, ob sie der Eigenständigkeit und Präsenz des Bestandesbaus helfen: Eine Absetzung oder Abstrahierung in der Architektur der Neubauten würde den Bestandesbau in seiner Autonomie der expliziten architektonischen Ausformulierung stärken. Der neue Anbau an das Bestandesgebäude ist architektonisch nicht erarbeitet und wird kritisch beurteilt.

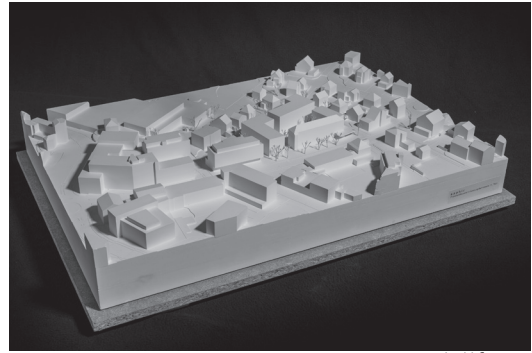
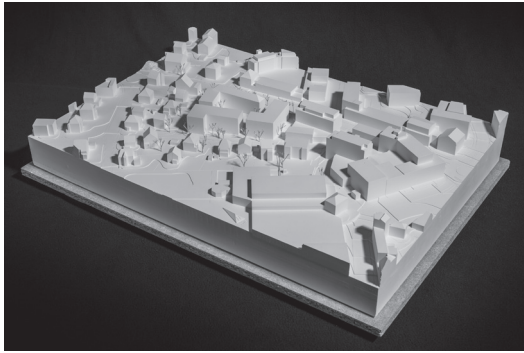
Ein Plattenbelag rahmt die zentrale Spielwiese von 600m². Vor den Zugangsbereichen ist dieser breit ausgebildet, so dass er als einladender Begegnungs- und Aufenthaltsbereich genutzt werden kann. Grosszügige Durchstiche zu den angrenzenden Strassen ermöglichen die Durchquerung des halbprivaten Hofes, welcher auch direkt von den Treppenhäusern der Wohngebäude erschlossen wird. Diese ruhige Hofgestaltung ist dem städtebaulichen Ansatz folgend präzise ausformuliert und verspricht, die lebendige Mitte des zukünftigen Areals zu werden.

Die „Vorgärten“ entlang des Schweizerweges überzeugen. Anstelle einer deutlichen Abgrenzung wird zwischen Fahrbahn und den erhöhten privaten Sitzplätzen eine informelle Ausgestaltung mit Kiesrasen, Bepflanzungen und einfachen Ausstattungen vorgeschlagen. Dadurch wird die ansonsten von Zäunen und Hecken eingeeengte Quartierstrasse im Zusammenspiel mit dieser Zone zum lebendigen Begegnungsraum im Quartier. Das Potential der Vorzone entlang der Bernstrasse wird mit der Parkplatzanordnung direkt am Gebäude jedoch nicht ganz ausgeschöpft.

Die Wohnungstypologien thematisieren die hohe Dichte und die dadurch folgende Tiefe der Gebäude. 2 bis 4-spännige Typen bauen eine Vielfalt von Wohnungsidentitäten auf, die gleichsam von der hofseitigen und äusseren Orientierung profitieren. Durch diese lokalen Reaktionen werden mögliche Benefits ausgeschöpft und inszeniert. Die innere Organisation der Wohnungen ist teilweise etwas indirekt und «verstellt», was zu kleinmassstäblichen Verhältnissen führt. Man vermisst eine grössere Dimension in den Wohnungen, die z.B. über durchführende Räume die unterschiedlichen Ausrichtungen erlebbar machen.

Obwohl die Fassadenkonstruktion als eher aufwändig eingeschätzt wird, ist für dieses Projekt mit nur leicht überdurchschnittlichen Baukosten zu rechnen. Die Flächeneffizienz des Projekts liegt im Vergleich zu den übrigen Projekten im unteren Bereich der Bandbreite, die Ausnutzung ist durchschnittlich. Die Einstellhallenparkplätze sind suboptimal. In Bezug auf SNBS ist das Projekt durchschnittlich, etliche Zimmer sind kleiner als die geforderten 14 m², die Lage und Anzahl der Veloparkplätze, sowie der Grauenergiebedarf wären vertieft zu prüfen. Positiv gewürdigt wird die Lage und Art der gemeinschaftlichen hofseitigen Erdgeschossnutzungen, sowie die sinnvolle Platzierung der Jokerzimmer. Die Pflasterung mit Spontanvegetation wird als eher aufwändig eingeschätzt.

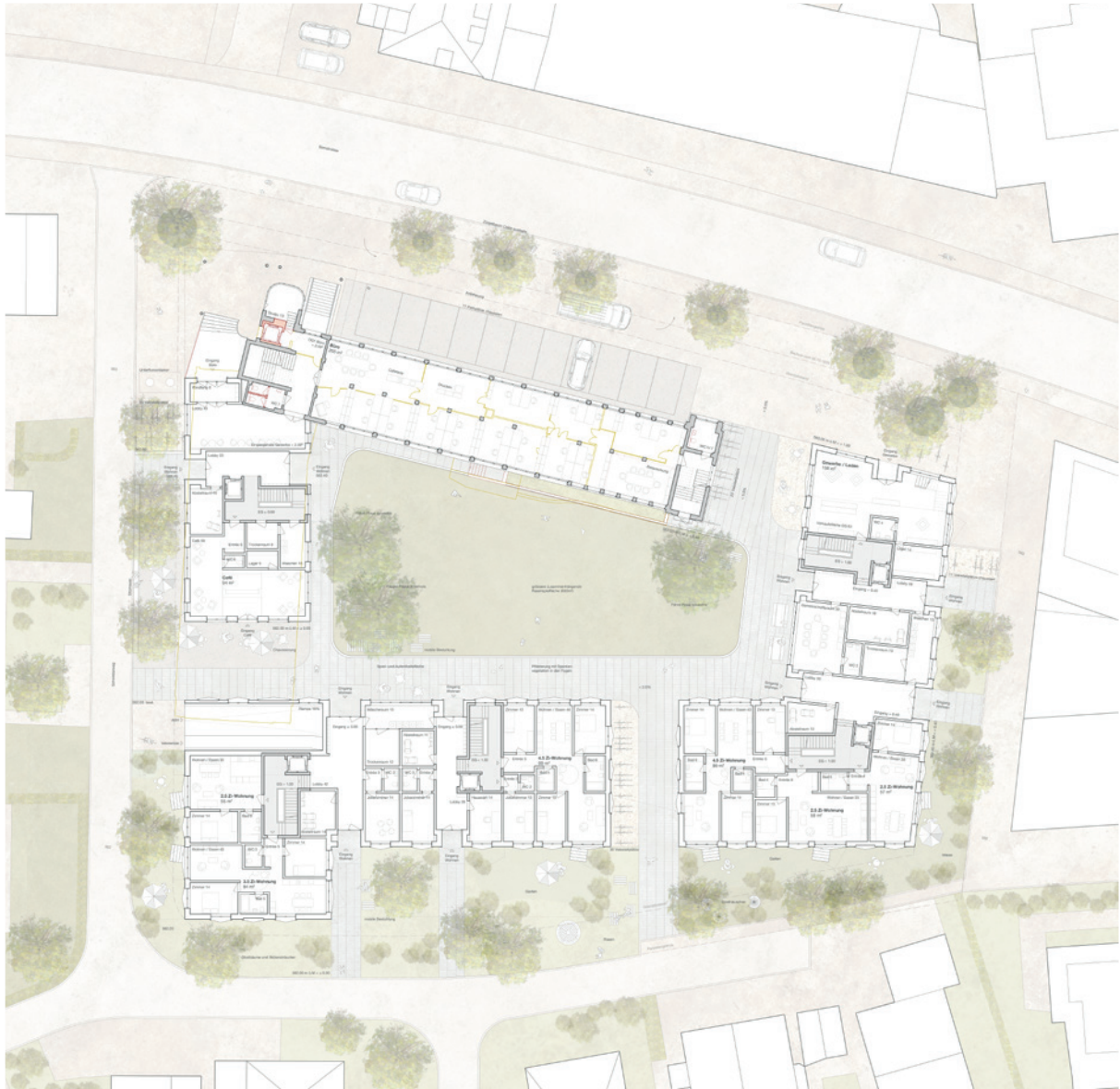
Das Projekt Saphir überzeugt mit einer klaren, nachvollziehbaren und einfachen städtebaulichen Setzung, die eine überzeugende und ausgewogene Zonierung der limitierten Freiräume ergibt. Die Typologie der Wohnungen und der Ausdruck der Gebäude geben hingegen Anlass zu kontroversen Diskussionen.



Modellfotos



Situationsplan



Erdgeschoss



Ansicht Bernstrasse

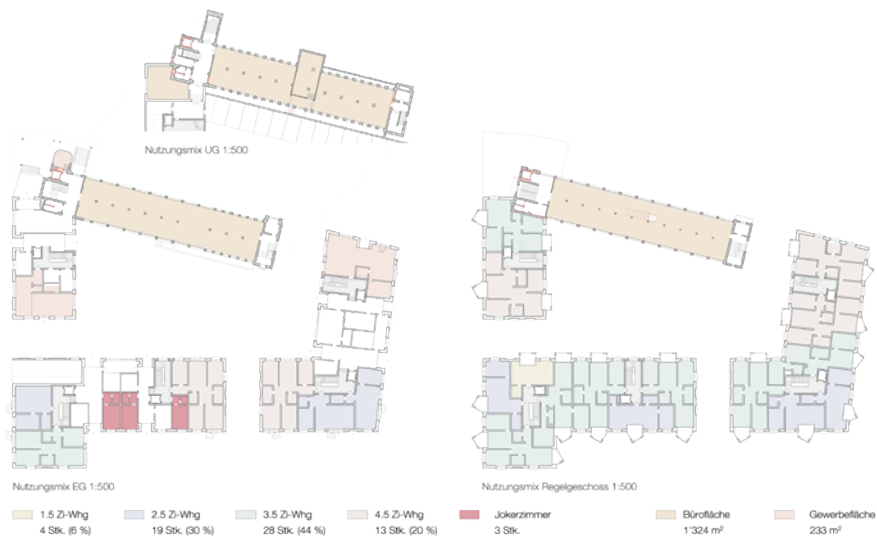


Querschnitt Innenhof 1:200

Querschnitt durch Hof



Ansicht und Schnitt Fassade



Wohnungsspiegel





4. Rang

02_Cinque P

Architektur

brügger architekten AG

Scheibenstrasse 6, 3600 Thun

Kurt Wyss, Fabio Nyffenegger, Giulia Tomaselli,
Aneta Smidova

Landschaftsarchitektur

extra Landschaftsarchitekten AG

Schönburgstrasse 52, 3013 Bern

Simon Schöni, Ge Gao

Projektbeschreibung 02

Die städtebauliche Setzung stellt den Bestandesbau der Comadur frei und begrenzt den Vorraum mit einem markanten Baukörper, der mit einer Abstufung geschickt zwischen den Massstäben an der Bernstrasse vermittelt. Durch die Freistellung des Hauptbaus Comadur bindet sich dieser nur teilweise in das neue Ensemble ein. Drei ähnliche zusammenhängende Volumen bilden einen gut proportionierten Hof, dessen Identität durch seine süd- und westseitige Geschlossenheit privat wirkt. Eine Durchwegung zum Quartier und somit eine öffentlichere Wirkung wäre wünschenswert, die Öffnung zum Nachbarn an der Bernstrasse bleibt unmotiviert. Die Adressierung erfolgt von den Strassen her, bei zwei Gebäuden ist auch ein hofseitiger Eingang vorgesehen, beim dritten Treppenhaus inkonsequenter Weise nicht. Die volumetrische Geste an dem Schweizerweg scheint städtebaulich nicht präzise: Ein räumlicher Schwerpunkt wäre im Gegenzug an der Grundstücksecke wünschbar.

Der Ausdruck der Neubauten erinnert in ihren tektonischen Eigenschaften an die industrielle Vergangenheit des Areals. Durch eine gewisse Abstraktion des Betongrids wird die explizite Architektur des Hauptbaus geschickt diesem überlassen. Eine feine Differenzierung der Füllungen, mural an der Bernstrasse, Holzfüllungen bei den Hofgebäuden, verstärkt die städtebauliche Stellung des urbanen Gebäudes an der Einfallachse. Die Raumbildung an der Bernstrasse mit dem vertikal gegliederten Punktbau sowie dessen architektonische Präsenz wird sehr positiv eingeschätzt.

Die Gebäudesetzung zioniert das Areal eindeutig in eine öffentliche Zone entlang der Bernstrasse, einen halbprivaten Hof und in private Vorzonen entlang der Schweizerstrasse. Die differenziert ausgearbeitete Freiraumgestaltung setzt die Zonierung konsequent um. An der Bernstrasse wird eine Baumreihe vorgeschlagen, die Parkplätze sind darunter diagonal angeordnet.

Der halbprivate Wohnhof mit einer mineralischen Spielfläche (600m²) und einem Baumdach ist grosszügig ausgebildet. Aufgrund der fehlenden Durchwegung führte die Notwendigkeit einer offenen, konsequent mineralischen Ausgestaltung des Hofes zu Diskussionen. Entlang des Schweizerweges sind die teilweise sehr grossen Privatgärten analog zum vorhandenen Strassenbild mit Hecken

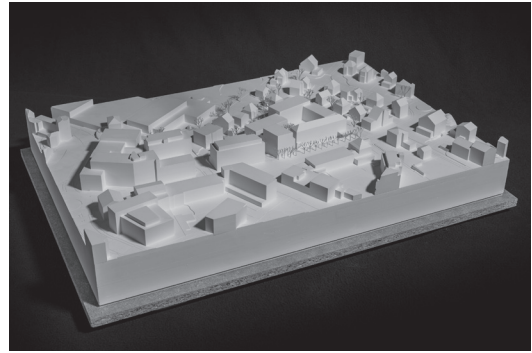
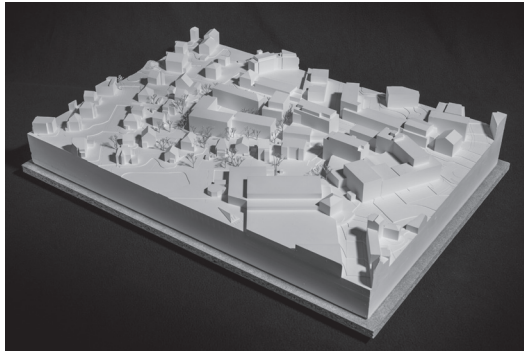
eingefasst, die Gebäudezugänge scheinen im Verhältnis zur Strassenbreite etwas zu gross geraten.

Der Punktbau nutzt die urbane Nähe im Erdgeschoss auf plausible Weise mit öffentlichen Nutzungen, einem Café und einer Kita. Die Wohnungen sind erdgeschossig mit einem Hochparterre ausgebildet. Grosse Eingangshallen wirken einladend und beherbergen in etwas exponierter Lage auch die Waschsäle. Die Wohnungen sind in den Normalgeschossen 3-5-spännig organisiert und entsprechend effizient. Die Wohnungstypen, in den 3 Volumen in analoger Art organisiert, bauen über die unterschiedliche Lage im Baukörper und im Verhältnis zum Hof und den Himmelsrichtungen eine Vielfalt von Eigenschaften auf. Lokale Massnahmen erzeugen dabei eine Individualität im Kanon der vorgeschlagenen Systematik. Die inneren Sequenzen sind spannungsvoll und ausgewogen angelegt. Die Wohnungen zeichnen sich durch robuste Setzungen über eine hohe räumliche Qualität, eine gute Gebrauchsfähigkeit und hohe Effizienz aus.

Für dieses Projekt ist trotz hinterlüfteter Fassaden mit durchschnittlichen Baukosten zu rechnen, die Flächeneffizienz ist leicht über dem Durchschnitt der Projekte, die Ausnutzung hingegen leicht darunter.

Aus Sicht SNBS werden die Holzelementfassade und die vorgeschlagene Modularität der Grundrisse positiv gewürdigt, die Lage der Veloparkplätze und der gemeinschaftlichen Erdgeschossnutzungen stimmt. Letztere sind nur in Teilbereichen vorhanden, im Wohnhof fehlen diese konsequenterweise. Dies wird, auch im Zusammenhang mit der fehlenden Wegverbindung zum Quartier, als Mangel wahrgenommen. Bezüglich des Grünflächenanteils ist die Spielfläche mit Sickerbeton nicht ideal. Die Spielfläche ist grösser angeschrieben als sie ist. Die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr kann optimiert werden.

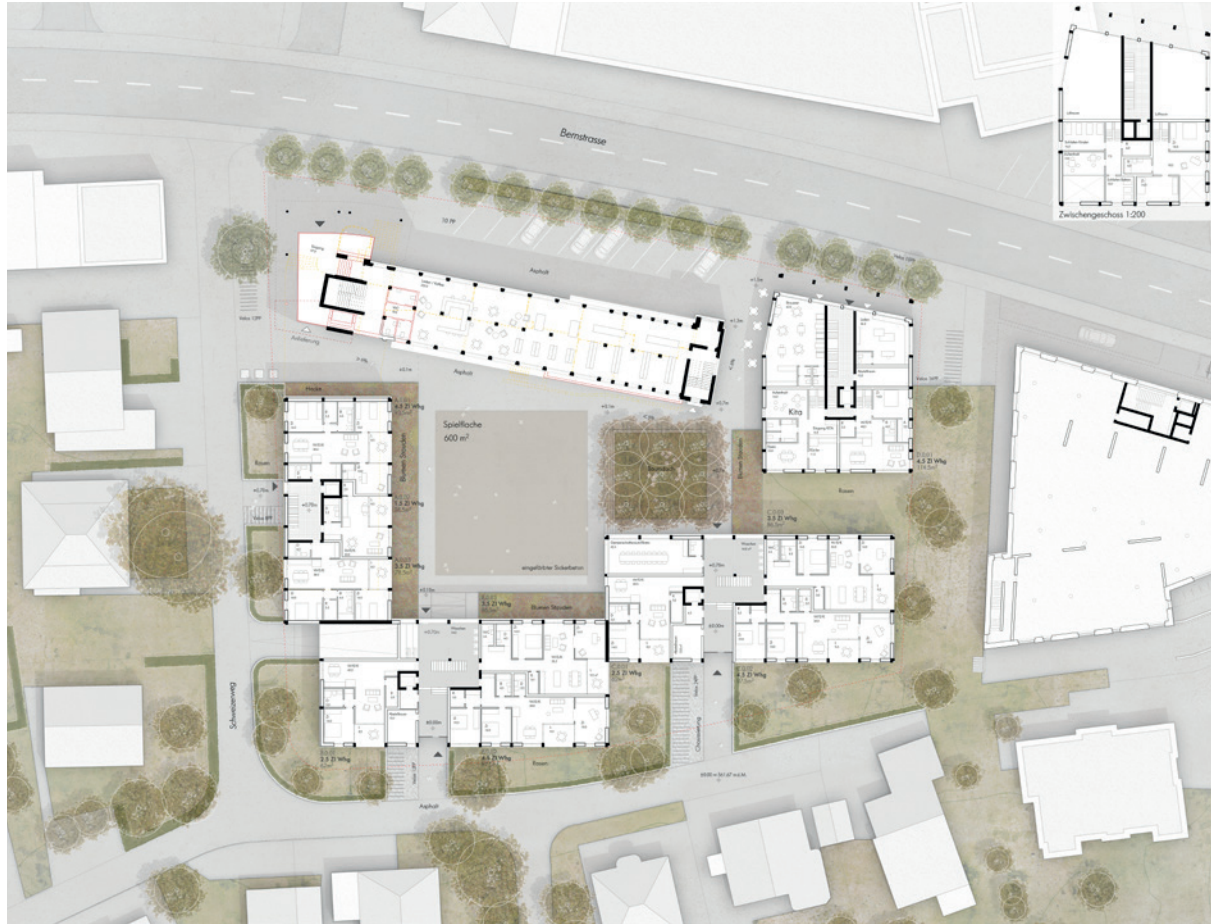
Ein vielfältiger, inspirierender Wohnungsbau und ein raffinierter architektonischer Ansatz sind die überzeugenden Eigenschaften des Projekts Cinque P. Die Verteilung der Massen scheint auf den ersten Blick ausgewogen, geben in den Details der städtebaulichen Schwerpunkte und in der fehlenden Verknüpfung jedoch Anlass zu intensiven Diskussionen.



Modellfotos



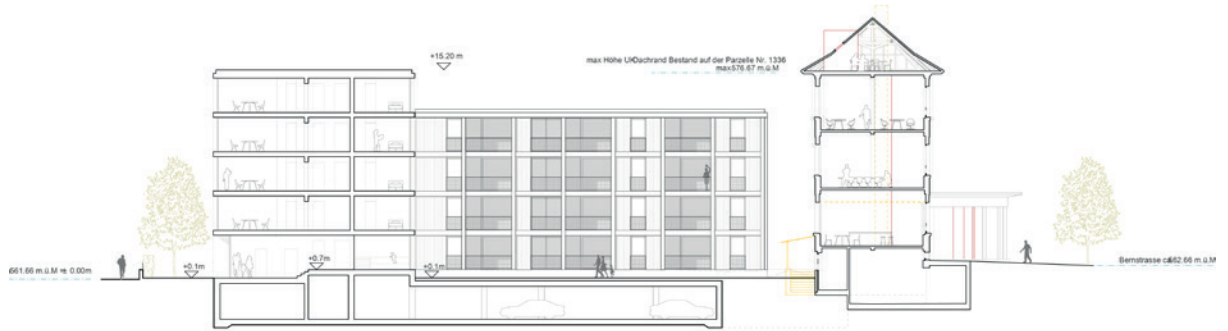
Situationsplan



Erdgeschoss



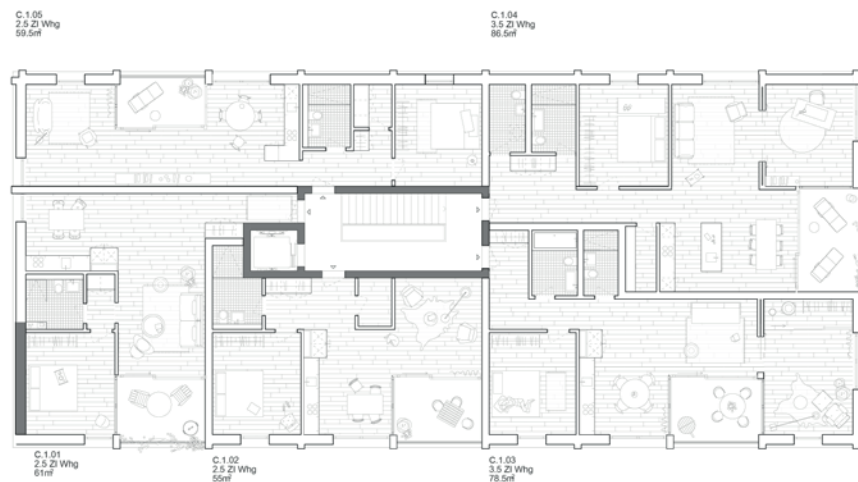
Ansicht Bernstrasse



Querschnitt durch Hof



Ansicht und Schnitt Fassade



Beispielwohnung

Nicht rangierte Projekte





2. Rundgang

05_Dialog

Architektur

Galli-Rudolf Architekten AG

Zweierstrasse 100, 8003 Zürich

Riccardo Caruso, Otto Closs, Lenard Götz,
Yvonne Rudolf, Andreas Galli

Landschaftsarchitektur

META Landschaftsarchitektur GmbH

Habsburgerstrasse 36, 4055 Basel

Lars Uellendahl, Sonja Müller

Projektbeschreibung 05

Das Projekt schlägt den Abbruch des Seitenflügels am Schweizerwegs vor. Der Hauptbau von 1926 wird somit in seine ursprüngliche Form freigestellt. Die repräsentative Eingangspartie bleibt als repräsentative Adresse erhalten. Eine Grossform, bestehend aus drei aneinandergebauten Einzelvolumen, bildet einen grosszügigen Innenhof. Die Neubauflügel übernehmen die Parzellengeometrie und maximieren den Hof. Der Neubaukörper ist fünfgeschossig, entwickelt sich im Bereich der Bernstrasse auf sieben Geschosse und bildet einen Kopfbau. Die ausgeschnittenen Eckausbildungen im Bereich des Schweizerwegs brechen die Längsausdehnung des Neubaus. Dennoch wirkt der durchgehend fünfgeschossige Gebäudekörper zu grossmassstäblich für das Quartier. Es stellt sich die Frage, ob der historische Hauptbau durch den Abbruch des Seitenflügels nicht an Kraft und Spannung verliert. Die bestehende Eingangspartie erscheint ohne den Seitenflügel eher fremd und überdimensioniert. Die umschliessende Neubaufigur erdrückt den Hauptbau eher, als dass sie ein harmonisches Nebeneinander schafft. Der Ausdruck des Neubaus besteht aus einem strengen Betonraster aus vorgehängten Faserbetonelementen. Der Betonraster bildet die klare und flexible Grundstruktur des Neubaus ab und bildet einen Gegensatz zur muralen Lochfassade des historischen Hauptbaus. Die Füllungen bestehen aus Fenstern und opaken Faserzementplatten. Der Grad der Öffnungen kann innerhalb der Füllungen variiert werden. Die Proportionen des Betonrasters könnten etwas eleganter sein. Die homogene Fassadengestaltung über den gesamten Neubau verstärkt dessen grossmassstäbliche Wirkung.

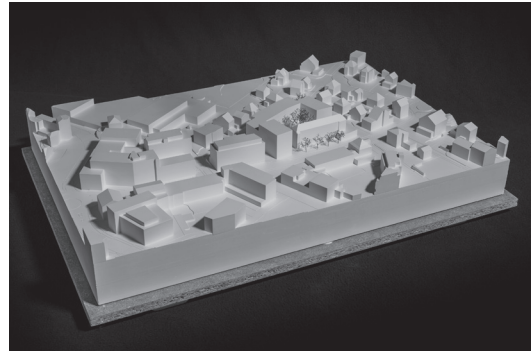
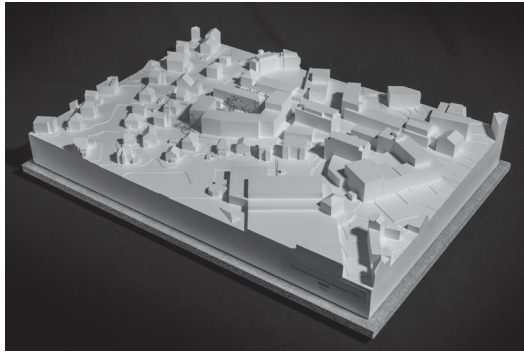
Die Quartierverbindung führt diagonal über den Hof. Der Zutritt im Bereich der Bernstrasse ist dabei einfacher und klarer gestaltet als im Bereich der nordwestlichen Ecke, wo die Verbindung etwas versteckt ist. Der Hof bietet ein differenziertes Erschliessungssystem an. Ein schmalere Weg führt entlang der Gebäudeeingänge mit bepflanzten Pufferflächen zu den Wohnungen. Dieser Bereich wird dadurch zur halbprivaten Zone. Das historische Hauptgebäude hingegen liegt auf einer grösseren Belagsfläche, wodurch die Durchquerung des Binnenraumes entlang dieses Gebäudes stattfindet. Dadurch verfügt der zusammenhängend gestaltete Hof über unterschiedliche Zonen, welche auf ungezwungene Art eine vielseitige soziale Vernetzung ermöglichen. Die Spielweise ist etwas zu klein, könnte aber angepasst werden. An der Ecke des Schweizerwegs und dem

Gemeinschaftsraum vorgelagert liegt ein kleiner Quartierplatz. Dieser dem Strassenraum angemessen dimensionierte Ort wird zur belebten Schnittstelle zwischen dem Hof und dem angrenzenden Quartier. Eine Baumreihe gliedert die Vorzone entlang der Bernstrasse in verschiedene Abschnitte und betont die Arealadressen.

Im historischen Hauptbau werden zur Erhaltung der Struktur weiterhin Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorgeschlagen. Die Erschliessung erfolgt über zwei laterale Erschliessungskerne. Die Geschosse können somit in zwei Mietflächen aufgeteilt werden, was die Vermietung flexibler gestalten lässt. An den Ecken der diagonalen Hofquerung befinden sich folgerichtig öffentliche und halböffentliche Nutzungen. Zusammen mit der ebenerdigen Raumschicht am Hof helfen diese gut positionierten Nutzungen das Areal und das Quartier zu beleben. Die kürzeren Schenkel des Neubaukörpers sind als Drei oder Vierspanner organisiert. Die restlichen Wohnungen dazwischen weisen eine Zweispänner-Organisation auf und profitieren von einer zweiseitigen Orientierung. Die schwierigen Eckwohnungen auf der Hofseite sind gut gestaltet. Die südöstlichen Wohnungen im Kopfbau sind aufgrund ihrer direkten Ausrichtung gegen die Nachbarschaft eher problematisch.

Die Baukosten und die Flächeneffizienz bewegen sich im Durchschnitt der Projekte, die Ausnutzung ist über dem Durchschnitt. Eine grundsätzlich effiziente Grundrissorganisation wird durch eine überdurchschnittliche Anzahl Treppenhäuser relativiert. Das klare System führt zu einer grossen Planungs- und Umbauflexibilität, die sehr geschätzt wird. Die Beurteilung aus Sicht SNBS fällt positiv aus, die Bespielung des Erdgeschosses wird als attraktiv beurteilt, die Modularität der Konstruktion und die Planungsflexibilität der Grundrisse werden gewürdigt. Die Anlieferung des Altbaus erscheint im Zusammenhang mit der Anbindung im Untergeschoss eher überinstrumentiert.

Das Projekt Dialog wartet mit einer klaren städtebaulichen Haltung auf. Es ist jedoch fraglich, ob sich das Freispiel des Hauptbaus positiv auf die bezweckte Stärkung zu einem ‚Rohdiamanten‘ auswirkt. Die Grossform mit seiner umlaufend homogenen Fassadengestaltung gibt keine Antwort auf das vorgesehene, sehr unterschiedliche Zielpublikum.



Modellfotos



Situationsplan



Erdgeschoss



Ansicht Bernstrasse



Querschnitt durch Hof



Ansicht und Schnitt Fassade



WOHNUNGSSPIEGEL & WOHNNUTZUNGEN

TYP	1.5 Zi. WHN	2.5 Zi. WHG	3.5 Zi. WHG	4.5 Zi. WHG	TOTAL
Anzahl	0	23	27	15	65
IST %	0 %	35 %	42 %	23 %	100 %
SOLL %	0 - 5 %	30 - 35 %	± 45 %	± 20 %	100 %

Familienswohnungen

TYP	Jokerzimmer	Gemeinschaftsraum	Hauswart	TOTAL
Anzahl	4	1	1	6

NICHT - WOHNNUTZUNGEN

TYP	Gastro (Cafe)	Alteier	Gewerbe	TOTAL
Anzahl	1	1	10 - 30	12 - 32

ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE

WOHNNUTZUNGEN	Parkplätze	Parkplätze Besucher	TOTAL
Anzahl	41 (Unterdach)	5 (Oberdach)	46

NICHT - WOHNNUTZUNGEN	Parkplätze	Parkplätze Besucher	Carsharing	TOTAL
Anzahl	13 (Unterdach) 5 (Oberdach)	2 (Oberdach)	3 (Oberdach)	23

Wohnungsspiegel





1. Rundgang

07_di goldigi Mitti

Architektur

Bart & Buchhofer Architekten AG

Alleestrasse 11, 2503 Biel

Adrian Zbinden, Pascal Lauclair, Stephan Buchhofer,
Jürg Bart

Landschaftsarchitektur

Westpol Landschafts Architektur

Hammerstrasse 123, 4057 Basel

Dennis Mayr, Anna Müller

Projektbeschreibung 07

Der Altbau wird integral erhalten und rücksichtsvoll umgenutzt. Durch präzise, minimale Eingriffe kann die Substanz bestmöglich erhalten werden und wird mit objektspezifischen, wandelbaren Typologien neu belebt, welche sogar heutige Zwischennutzungen aufzunehmen vermögen. Der Verzicht auf eine Nutzung des Dachgeschosses und die damit verbundene Schonung der geschlossenen Dachfläche wird begrüsst.

Zwei Neubauvolumen ergänzen den Bestand. Mit der dichten Setzung am südwestlichen Rand des Baufeldes wird ein grosszügiger Eingangsplatz zur Bernstrasse hin angestrebt, der den Altbau in Wert setzen soll. Dieser Platz exponiert aber das südliche Nachbargebäude und weist ihm eine Wichtigkeit zu, der es mit seiner schematischen Architektur nicht gerecht werden kann. Dieser neue Platz an der Bernstrasse konkurrenziert zudem auch die Ausnahmesituation des von der Strasse zurückgesetzten Comadurgebäudes indem er es seiner städtebaulichen Ausnahmesituation beraubt und wird daher kritisch hinterfragt. Dass dabei der Nebeneingang des Comadurgebäudes unverändert auf diesen neuen Hauptplatz zu stehen kommt unterstreicht die Problematik dieser Setzung. Zu den Einfamilienhäusern am Schweizerweg entsteht zudem ein Massstabssprung, der auf der Westseite einen harmonischen Übergang zum Quartier vermissen lässt. Der südliche Neubau wird über ein zentrales Atrium erschlossen, während im zweiten Gebäude der Laubengang eine ähnliche Effizienz bieten kann.

Die sorgfältig detaillierten Fassaden, entwickeln sich aus dem Vokabular des Bestandes. Die horizontale Struktur der Betonfriese wird dabei überlagert von unterschiedlich verkleideten Holzelementen. Dadurch gewinnen die Fassaden der Neubauten eine elegante Vertikalität und reagieren so mit angemessenem Ausdruck stimmungsvoll auf die neue Dichte.

Die Freiraumgestaltung setzt die ortsbauliche Absicht konsequent um. Ein Platz mit Baumdach an der Bernstrasse verbindet sämtliche angrenzenden Gebäude. Das ehemalige Fabrikationsgebäude wie auch den südlich benachbarten Bau mit Arkade an der Bernstrasse stehen im Dialog zum mittigen liegenden Bau.

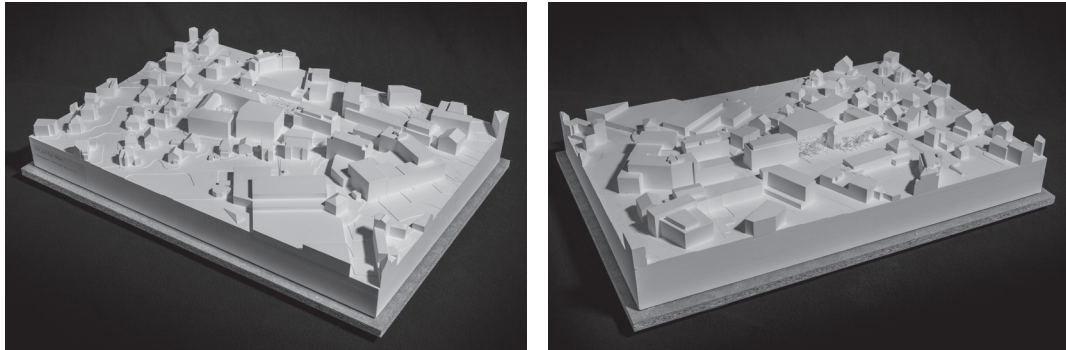
Über schmale Passagen verzahnt sich der Hof mit den umliegenden Strassenräumen. Die kiesig-grüne Mitte (kleiner als 600m²) eröffnet im Zusammenspiel mit den Erdgeschossnutzungen und den offenen Laubengängen das Potential eines lebendigen und wandelbaren Hofes in der Stadt. Entlang des Schweizerwegs sind die in ihrer Ausdehnung angemessenen privaten Freiräume quartiertypisch umgesetzt.

Die räumlich vielfältigen Wohnungsgrundrisse werden gewürdigt, wenn auch deren Möblierbarkeit durch die räumlich interessante Verschachtelung zum Teil auch eingeschränkt wird. Der grosse Anteil der Zimmer, die auf den Laubengang gerichtet sind, wird jedoch als problematisch erachtet und verschiedene Wohnungen leiden zudem unter einem zu nahem Vis-à-vis oder unter schlechter Ausrichtung.

Das Projekt wird mit unterdurchschnittlichen Baukosten und durchschnittlicher Flächeneffizienz als günstig beurteilt, die Ausnutzung ist durchschnittlich. Die fein gegliederte Architektur scheint einer Holzfassade angemessen, doch zeigen die Detailschnitte nicht den beschriebenen Wandaufbau.

Die Beurteilung aus Sicht SNBS fällt mässig aus, der behutsame und kreative Umgang mit dem bestehenden Seitenflügel und die damit neu geschaffene Eingangssituation in den Altbau werden positiv beurteilt. Das Erdgeschoss der Neubauten wird mit Nutzungen bespielt, die für den Hof mehr oder weniger attraktiv sind. Ob die Kombination Waschküche/Gemeinschaftsraum für externe Nutzer aus dem Quartier das Richtige ist, erscheint fraglich. Der Eingang Laubenhaus fällt knapp aus. Sympathisch ist der Erhalt der Kugellinde. Die Veloabstellplätze sind sinnvoll platziert.

Das Projekt beeindruckt durch seine Fürsorge für das Baudenkmal und die stimmungsvolle Detaillierung auf allen Ebenen. Die städtebauliche Setzung und damit insbesondere der neue Platz zur Bernstrasse werden aber als problematisch erachtet.



Modellfotos



Situationsplan



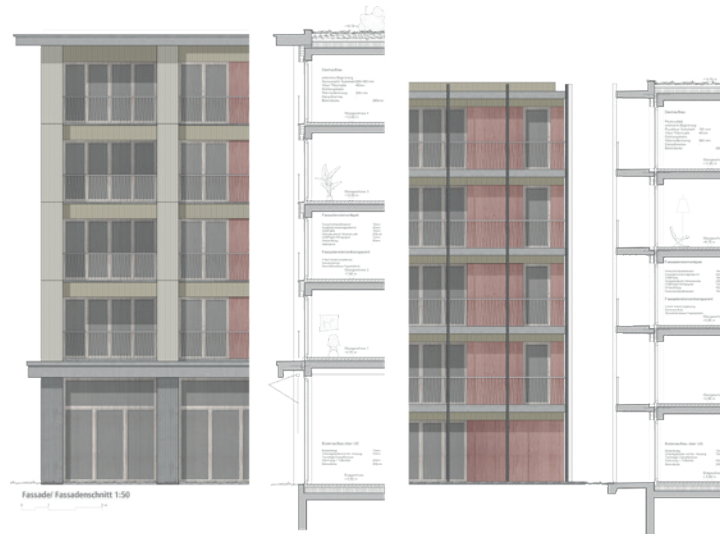
Erdgeschoss



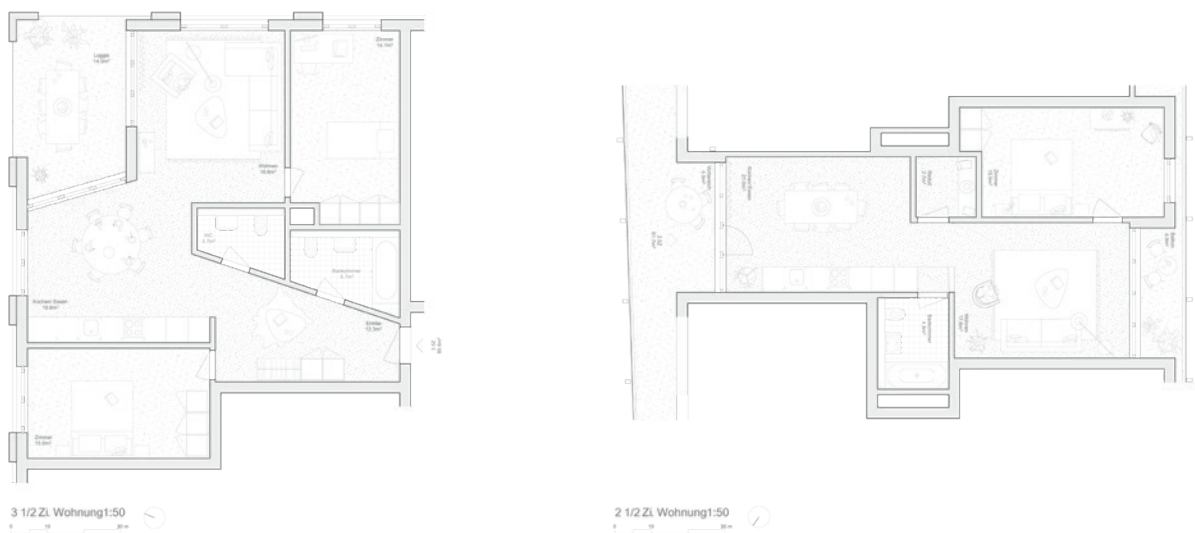
Ansicht Bernstrasse



Querschnitt durch Hof



Ansicht und Schnitt Fassade



Beispielwohnung





1. Rundgang

04_Steinhof

Architektur

W2H Architekten AG

Haslerstrasse 30, 3008 Bern

Andreas Wenger, Alexandre Zommerfelds,
Alicia Fankhauser, Kerstin Löffel

Landschaftsarchitektur

Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG

Morillonstrasse 87, 3007 Bern

Hanna Schwartz, Michael Kempainen

Fachexperten

Indermühle Bauingenieure GmbH

Scheibenstrasse 6, 3600 Thun

Daniel Indermühle

Projektbeschreibung 04

Das Projekt zeichnet sich durch eine einfache Grundhaltung aus: ausgehend von einem gekonnt gesetzten und überzeugend städtisch artikuliertem Kopfbau in der Baulücke neben dem Bestandesbau, schlängelt sich ein langgezogener Bau rückwärts zum Quartier entlang der Parzellengränder, umfasst das Areal und bildet eine gefasste Hofanlage. Auf der nordwestlichen Seite des Schweizerwegs findet sich eine Zäsur, eine von zwei schmalen Eingängen zum sonst abgeschlossenen Hof. Im Anschluss daran wird der Block vom ebenfalls erhaltenen Nebenbau geschlossen. Der Grundgedanke dieser Lösung überzeugt zwar, insbesondere wird der Erhalt und die Integration des Nebenbaus gewürdigt. Demgegenüber stehen jedoch kritisch diskutierte Punkte. So wirkt die Volumetrie des Neubaus – mit Ausnahme des Kopfbaus – über eine doch lange Abwicklung monoton und schafft wenig Bezüge zur Umgebung. Der Hof, wie insbesondere auch die aussen liegenden Vorbereiche, treten zu wenig in einen Dialog mit den Bauten oder der Umgebung – es sind vorab mit Funktionen belegte Restflächen. Dies ist ein Manko, welches auch an anderen Stellen ebenfalls sichtbar ist, so etwa im Bereich der Einstellhalleinfahrt, die etwas verwirrend an einer sehr exponierten Stelle zu liegen kommt, oder am Umgang mit der Topographie, der stark funktional geprägt ist. In der architektonischen Ausarbeitung folgt der Steinhof seinen einfachen Paradigmen. Der differenzierten Ausarbeitung des Kopfbaus gegenüber steht eine serielle Abwicklung. Balkone werden vor die Fassade gestellt – sie brechen damit zwar wohltuend die Länge des Gebäudes, zugleich gelingt es aber nicht, eine ergänzende Lesart oder eine ordnende Ruhe gegenüber dem Quartier zu schaffen. Das als etwas monoton kritisierte Volumen wird nun überlagert von der funktionalen Rhythmik der dahinter liegenden Wohnungen. Wohl durchaus beabsichtigt, bildet das Projekt drei sehr unterschiedliche Fronten zur Umgebung — wirkt aber in der Folge als Fremdkörper: Zur Bernstrasse stattdlich, zur Rückseite einfacher, sorgfältiger aber et-was serieller Wohnungsbau und zum Schweizerweg mit bewährtem (bestehenden) Nebenbau.

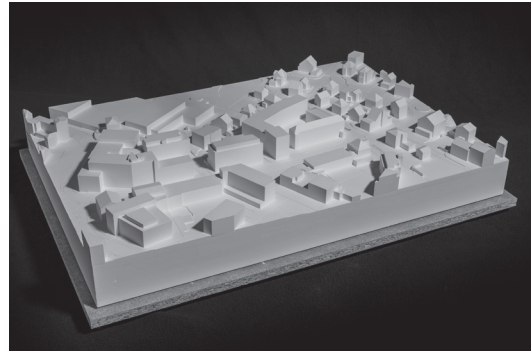
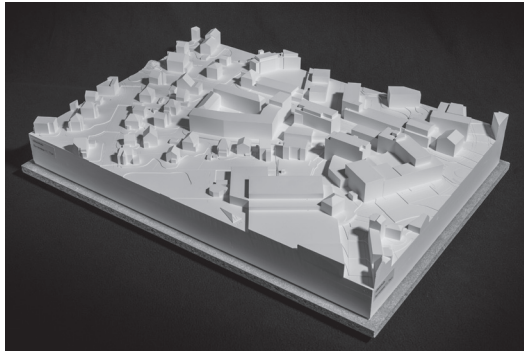
Der stark gefasste Hof mit zwei Öffnungen wird durch einen Erschliessungsweg in zwei dreieckige Bereiche gegliedert. Einerseits in eine baumbestandene Kiesfläche vor den Laubengängen der Wohngebäude und einer Spielweise (600m²) im Bereich des bestehenden Fabrikations- und Bürogebäudes. Trotz der starken baulichen Fassung wirkt der Hof aufgrund des Durchgangswegs

zweigeteilt. Die wichtigen Hoföffnungen sind wenig bearbeitet, resp. mit einer Entsorgungsfläche belegt. Entlang des Schweizerwegs sind vorwiegend klar abgegrenzte, private Freiräume angeordnet. Aufgrund der Gebäudelänge und gleichförmigen Ausgestaltung der Gärten wird der Strassenraum monoton.

Das Projekt geht hinsichtlich der Nutzungen nur wenig auf unterschiedliche Bereiche ein. Auch hier hebt sich zwar der Kopfbau mit Gewerbenutzungen im EG vom Rest ab, jedoch wird der Bereich entlang der Bernstrasse nicht glaubwürdig aktiviert. In den hinteren Bereichen dominieren auch in den EG's bzw. Hochparterres das Wohnen – ohne jedoch in einen Dialog mit den Freiräumen zu treten. Die Wohnungstypologien entsprechen den klaren und einfachen Volumen: sehr ökonomisch, von innenliegenden Laubengängen erschlossen reihen sich unterschiedliche Wohnungsgrößen aneinander und bieten auf allen Geschossen und Flügeln eine mögliche Durchmischung an. Spezielle Lösungen finden sich nur am Kopfbau sowie im erhaltenen Nebenbau.

Das Projekt wird mit unterdurchschnittlichen Baukosten und überdurchschnittlicher Flächeneffizienz als günstig beurteilt, die Ausnutzung ist durchschnittlich. Das Projekt erscheint konstruktiv ausgereift, positiv gewürdigt werden die vorgeschlagenen Vollholzdecken. Die Beurteilung aus Sicht SNBS fällt mittelmässig aus. Eine Wegverbindung in das Quartier entsteht mit dem vorgeschlagenen Bebauungsmuster, hingegen sind die Bespielung des Erdgeschosses sowie die Ausbildung der vorgeschlagenen Nutzungen suboptimal und tragen wenig zur Attraktivierung des Hofes bei. Die Gebrauchsqualität des Gemeinschaftsraums ist ungenügend (keine Fenster). Viele Zimmer sind auf den Laubengang bzw. auf die erdgeschossige Erschliessung angeordnet.

Das Projekt zeigt eine konsequente Umsetzung auf Basis von wenigen Prämissen. Der Erhalt des Nebenbaus wird gewürdigt und zeigt eine interessante Möglichkeit des Entwickelns im Bestand. Auch der Kopfbau überzeugt. Zugleich bleibt das ganze Projekt leider auch in seiner Einfachheit gefangen. Die simple Abwicklung entlang der Parzellengrenze, die wenig gestalteten integrierten Freiräume, das serielle Aufreihen der Wohnungen vermögen schlussendlich nicht zu überzeugen. Das Projekt wirkt etwas zu pragmatisch und geht zu wenig auf die spezifischen Herausforderungen und Chancen des Areals und des Quartiers ein.



Modellfotos



Situationsplan





1. Rundgang

08_Helianthus

Architektur

camponovo baumgartner architekten

Geroldstrasse 31, 8005 Zürich

Mattias Ackstaller, Laura Pastior, Rebecca Konnertz,
Marianne Baumgartner, Luca Camponovo

Landschaftsarchitektur

Carolin Riede Landschaftsarchitektin

Heimstrasse 12, 8953 Dietikon

Carolin Riede

Projektbeschreibung 08

Durch den Abbruch seines Anbaus wird das Comadurgebäude auf seinen Ursprungsbau reduziert und mit einem neuen, eigenwilligen Anbau am Eingang ergänzt. Der Mehrwert dieser ergänzenden Intervention wird in Frage gestellt, sowohl in Bezug zum Baudenkmal wie auch im Ausdruck allgemein. Windmühleartig wird der so entstandene Solitär mit drei Neubauten um den zentralen, nach allen Seiten offenen Hof ergänzt. Dabei wird mit klar geschnittenen Volumen im Innern ein ruhiger Hof angestrebt, während skulptural stark gegliederte Fassaden zum Quartier hin ein bewegtes Äusseres propagieren, das, zur besseren Einordnung, den Massstab zum Einfamilienhausquartierhin herunter zu brechen sucht.

Die eigentlich klare Grundhaltung erfährt in der Durchführung jedoch verschiedene Unstimmigkeiten. Während die Hoföffnungen zu drei Seiten den Anschluss ans bestehende Stadtgefüge finden, bleibt die südöstliche Öffnung hier ohne Nutzen und vermag nicht auf die örtlichen Gegebenheiten zu reagieren. Auch die Fassadengestaltung bleibt in der formalen Idee schematisch. Die Idee der bewegten Fassade wirkt nervös und lässt in ihrem monumentalen Massstab den Bezug zum Quartier vermissen. Die konsequente Anwendung von zweiseitigen Erschliessungen ermöglichen zwar eine grösstmögliche Privatsphäre für die einzelnen Wohnungen führen aber zu überdurchschnittlich viel Verkehrsfläche und einer geringen Flächeneffizienz. Im konisch zulaufenden, südwestlichen Neubau erschwert die konsequent durchlaufende Typologie zudem sinnvolle Raumproportionen. Die eingangs propagierte Grundhaltung der unterschiedlichen Hof- und Strassenseiten wird in den durchgesteckten Typologien kaum weiterverfolgt.

Die schematische Gestaltung der Fassaden vermag es nicht, eine ortsspezifische Stimmung zu generieren und verbleibt in der Sprache suburbaner Eintönigkeit. Die dekorativen Gestaltungselemente lassen einen Bezug zur Inneren Gebäudelogik vermissen und wirken aufgesetzt.

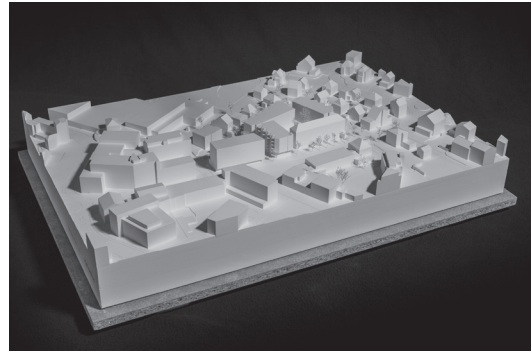
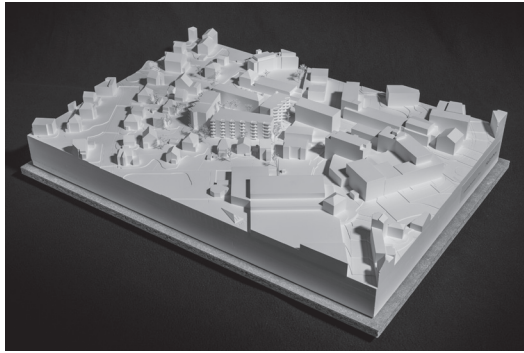
Die Erschliessung erfolgt vorwiegend über den Gemeinschaftshof. Die zusammenhängende Spielweise liegt zentral im Raum und reicht stellenweise sehr nahe an die Gebäude, so dass nur noch wenig Zirkulationsflächen übrigbleiben. Die Fugen zwischen den Gebäuden werden als Quartierplätze bezeichnet. An der Ecke des Schweizerweges kann

dies aufgrund der räumlichen Situation, der Lage im Quartier und dem angedachten Gemeinschaftsraum gut nachvollzogen werden. An den anderen «Fugen» sind diese aufgrund der räumlichen Situation, der Durchwegung und der fehlenden Erdgeschossnutzungen erzwungen. Gesamthaft wirkt die Freiraumgestaltung etwas schematisch, die Absichten zur angestrebten Atmosphäre und Nutzung sind wenig erkennbar.

Im historischen Hauptbau werden zur Erhaltung der Struktur weiterhin Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorgeschlagen. Die Erschliessung erfolgt hauptsächlich über den heutigen Erschliessungskern, d.h. einseitig. Die Geschosse können somit nicht in zwei Mietflächen aufgeteilt werden. Ansonsten werden keine weiteren Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorgeschlagen. Was insbesondere entlang der Bernstrasse bemängelt wird. In den drei Gebäuden werden im Grundsatz drei Typen von Wohnungen angeordnet, welche alle auf dem Prinzip des Durchwohnens beruhen. Die Wohnungen sind ineffizient und die Möblierbarkeit der Grundrisse teils eingeschränkt.

Für dieses Projekt ist trotz hinterlüfteter Putzfassade mit durchschnittlichen Baukosten zu rechnen. Die Flächeneffizienz des Projekts liegt im Vergleich zu den übrigen Projekten im unteren Bereich der Bandbreite, die Ausnutzung ist überdurchschnittlich, die Anzahl Wohnungen entsprechend auch. Eine Durchwegung in das Quartier über den Hof findet statt und die Hauszugänge sind um den ruhig gehaltenen Hof angeordnet. Im Gegensatz dazu wird der quartierseitige Platz als Ort mit gesteigerter Aktivität vorgesehen. In Bezug auf SNBS wird das Projekt als durchschnittlich beurteilt: etliche Zimmer sind kleiner als die geforderten 14 m², ob der Fassadenausdruck der vorgeschlagenen Materialisierung entspricht ist fraglich, das Abbrechen und Wiederaufbauen am Bestand erscheint unverhältnismässig (und etwas formalistisch). Bei den tiefen Grundrissen im Haus 2 müsste die Tageslichtversorgung geprüft werden.

Dem Projekt Helianthus, das den Altbau sowohl städtebaulich wie auch formal mit einem starken Grundkonzept überformt, gelingt es letztendlich nicht glaubwürdig, eine neue inspirierende Gesamtstimmung zu schaffen und lässt den Bezug zum Kontext vermissen.



Modellfotos



Situationsplan