



**Stadt Bern**  
Direktion für Finanzen,  
Personal und Informatik

---

## **Zweistufiger Gesamtleistungswettbewerb Neubau und Sanierung Wohn- und Geschäftsgebäude Freiburgstrasse 121 und 121a, 3008 Bern**

# **Jurybericht**



06. Mai 2024



## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Aufgabenstellung</b> .....                   | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Auszug aus dem Wettbewerbsprogramm</b> ..... | <b>4</b>  |
| 2.1.      | Konstellation .....                             | 4         |
| 2.2.      | Verfahren .....                                 | 4         |
| 2.3.      | Gesamtpreissumme .....                          | 4         |
| 2.4.      | Beurteilungskriterien .....                     | 5         |
| 2.5.      | Preisgericht .....                              | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Präqualifikation / Vorprüfung</b> .....      | <b>6</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Beurteilung</b> .....                        | <b>8</b>  |
| 4.1.      | Jurierung 1. Wettbewerbsstufe .....             | 8         |
| 4.2.      | Jurierung 2. Wettbewerbsstufe .....             | 8         |
| <b>5.</b> | <b>Projekte</b> .....                           | <b>11</b> |
| 5.1.      | TRICOLORE .....                                 | 11        |
| 5.2.      | Harry & Sally .....                             | 17        |
| 5.3.      | INCONTRO .....                                  | 23        |
| 5.4.      | Paravent.....                                   | 29        |
| 5.5.      | Auf gute Nachbarschaft .....                    | 34        |
| <b>6.</b> | <b>Genehmigung des Berichts</b> .....           | <b>40</b> |

## 1. Aufgabenstellung

Ausgangslage

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), vertreten durch Immobilien Stadt Bern (ISB), beabsichtigt, in städtebaulich prominenter Lage am Kreuzungspunkt Schossstrasse und Freiburgstrasse in Bern, attraktive Wohn- und Geschäftsflächen zu schaffen.

Standort



Abbildung 1: Schwarzplan Stadt Bern, Standort Bearbeitungsperimeter

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter wird durch die in diesem Bereich geltenden Baulinien definiert und umfasst die Parzellen 2756, 2115 und 1987 sowie Teilbereiche der heutigen, angrenzenden Gehsteigflächen (siehe Luftbild, Deckblatt und Abbildung 2, Seite 10). Gesamthaft weist er eine Fläche von 628 m<sup>2</sup> aus:

- |                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Parzelle 1987 / Gebäude, Bestand    | 265 m <sup>2</sup> |
| - Parzelle 2115 / Garagen, Abriss     | 151 m <sup>2</sup> |
| - Parzelle 2756 / Freifläche Kreuzung | 145 m <sup>2</sup> |
| - Trottoirfläche zur Baulinie         | 67 m <sup>2</sup>  |

Die auf den Parzellen 2115 und 1987 bestehenden Liegenschaften des Fonds, Freiburgstrasse 121 und 121a, sind stark sanierungsbedürftig. Die noch im Besitz des Verwaltungsvermögens der Stadt Bern befindliche Parzelle 2756 ist momentan ungenutzt.

Aufgabenstellung

Die dreigeschossige Doppelhaushälfte Freiburgstrasse 121 aus dem Jahre 1930 soll in einem einfachen Ausbaustandard gesamtsaniert, der eingeschossige Garagenbau, Freiburgstrasse 121a, abgerissen werden. Auf den damit freien und freiwerdenden Flächen des Bearbeitungsperimeters soll ein Neubaugebäude entstehen. Ein direkter Gebäudeanschluss zwischen Neubau und Bestand ist möglich und von der Bauherrschaft so angedacht. Die insgesamt zur Verfügung stehende Grundstücksfläche soll optimal genutzt werden.

Nutzung

Neubau und Bestand sollen als Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt werden. Die Erdgeschossflächen sind in beiden Gebäuden für Gewerbe oder eine Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe, bestimmt.

In den Obergeschossen des Neubaus soll innovativer und bezahlbarer Wohnraum entstehen. Zielgruppe sind Einzelpersonen, Paare, Familien und grossstrukturelle Wohngemeinschaften. Die Bauherrschaft beabsichtigt, die Flächen im Neubau teils oder vollständig an eine gemeinnützige Trägerschaft oder eine Trägerschaft für gemeinschaftliches Wohnen/Arbeiten mit zweckbestimmtem Mietvertrag zu vermieten.

Die zu sanierenden Wohnungen im Bestand sollen weiterhin im Segment GüWR («Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien») vermietet werden.

## 2. Auszug aus dem Wettbewerbsprogramm

### 2.1. Konstellation

Auftraggeberin und  
Veranstalterin

Stadt Bern  
Direktion für Finanzen, Personal und Informatik  
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik  
p. A. Immobilien Stadt Bern  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

Verfahrensbegleitung

Abplanalp Affolter Partner GmbH  
Bauökonomie und Bautreuhand  
Breitenrainstrasse 17  
3013 Bern

Beschaffung

Direktion für Finanzen, Personal und Informatik  
Fachstelle Beschaffungswesen  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

### 2.2. Verfahren

Art des Verfahrens

Zur Findung eines leistungsfähigen und qualitätsbewussten Gesamtanbieters wird durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ein zweistufiger anonymer Gesamtleistungswettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Die ausgeschriebenen Leistungen sind von den Teilnehmenden zu einem verbindlichen Globalpreis anzubieten. Das Verfahren richtet sich an Totalunternehmungen und Planungsfachleute (Totalunternehmerteam). Die Ausschreibung erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Baukredits durch die zuständigen Organe und Baubewilligung durch die zuständigen Behörden.

### 2.3. Gesamtpreisumme

Entschädigung

Dem Preisgericht steht eine Gesamtpreisumme von CHF 100'000.- (exkl. Mehrwertsteuer) für Preise, Ankäufe und fixe Entschädigungen zur Verfügung. Die Gesamtpreisumme wird voll ausgerichtet. Bei Abgabe eines vollständigen Projektes inkl. Modell wird eine fixe Entschädigung von CHF 10'000 (exkl. Mehrwertsteuer) ausgerichtet.

In der 1. Stufe erhalten die teilnehmenden Teams je CHF 10'000 (exkl. MWST) als feste Pauschalentschädigung. Voraussetzung für die Auszahlung ist die Erfüllung der Aufgabe sowie eine termingerechte und vollständige Abgabe.

Die restliche Gesamtpreisumme wird zwischen den übrigen drei Teams als Preise ausgeschüttet. Voraussetzung für die Auszahlung ist die Erfüllung der Aufgabe sowie eine termingerechte und vollständige Schlussabgabe/Angebot.

Die Auszahlung der Preise, Ankäufe und Entschädigungen erfolgt an den Gesamtprojektverantwortlichen. Für die Verteilung innerhalb eines Teams haftet die Veranstalterin nicht.



## 2.4. Beurteilungskriterien

|              |  |
|--------------|--|
| Gesellschaft | <ul style="list-style-type: none"><li>- Städtebau, Architektur, Aussenraum, Identität</li><li>- Gestaltung des Neubaus, Umgang mit dem Bestand, Konstruktion</li><li>- Verträglichkeit der baulichen Anbindung Neubau und Bestand</li><li>- Qualität der räumlichen Nutzungsanordnung, Funktionalität</li><li>- Zweckmässigkeit, Gebrauchstauglichkeit, Hindernisfreiheit (Neubau)</li></ul> |
| Wirtschaft   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Erstellungskosten (BKP 2) / Hauptnutzfläche</li></ul>  |
| Umwelt       | <ul style="list-style-type: none"><li>- Nachhaltigkeit von Konstruktionen</li><li>- Bauökologie</li><li>- Glasanteil der Fassade</li><li>- Flächen für PV-Anlagen</li><li>- Versiegelungen, Biodiversität und Stadtklima</li></ul>   |
| Gewichtung   | Die Aufzählung bildet die Schwerpunkte der Beurteilung. Die qualitativen Beurteilungs- und Nachhaltigkeitskriterien (Gesellschaft und Umwelt) werden mit 60 % gesamtheitlich gewichtet, die quantitativen (Wirtschaft) mit 40 %.   |

## 2.5. Preisgericht

|   |  |
|---|--|
| Fachpreisgericht                                | Kurt Glanzmann, dipl. Architekt FH, Bereichsleiter Baumanagement ISB<br>Andreas Herzog, dipl. Architekt FH, W2H Architekten<br>Heinrich Sauter, dipl. Architekt ETH/SIA, Hochbau Stadt Bern<br>Dan Schürch, dipl. Architekt FH/SIA/BSA/BDA, Duplex Architekten |
| Sachpreisgericht                                | Alicia Germann, MAS Real Estate Management, Portfoliomanagement ISB<br>Marc Lergier, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Immobilienmanagement Fonds ISB  |
| Ersatz Fachpreisgericht                         | Andreas Germann, dipl. Architekt ETH, Teamleiter Baumanagement ISB<br>Petra Müller Wilhelm, Dipl.-Ing. Architektin FH/BYAK, Gesamtprojektleiterin ISB  |
| Verfahrensbegleitung<br>(nicht stimmberechtigt) | Peter Affolter, dipl. Architekt FH, 2ap<br>Philipp Stauffer, dipl. Techniker HF Bauführung Hoch-/ Tiefbau, 2ap   |
| Experten<br>(nicht stimmberechtigt)             | Marietta Weibel, Leiterin Fachstelle Beschaffung<br>Marcel Uetz, Sachbearbeiter Baubewilligungsverfahren, Bauinspektorat der Stadt Bern  |
| Fachexperten<br>(nicht stimmberechtigt)         | Michael Karli, dipl. Bauingenieur ETH SIA, WAM Planer und Ingenieure<br>Marc Wüthrich, Dipl. Techniker HF/REG A/SIA, MAS im nachhaltigen Bauen FHNW, EPRO ENGINEERING<br>Philipp Stauffer, dipl. Techniker HF Bauführung Hoch-/ Tiefbau, 2ap (Bauökonomie)     |

### 3. Präqualifikation / Vorprüfung

Teilnehmende

Nach der Publikation auf dem Portal 'simap' vom 11. Januar 2023 haben 10 Teams vollständige Bewerbungen eingereicht. Im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens wurden am 13. März 2023 die folgenden Gesamtprojektverantwortlichen vom Preisgericht ausgewählt (in alphabetischer Reihenfolge):

- Allreal Generalunternehmung AG
- Beer Holzbau AG
- Holzbau Partner AG
- HRS Real Estate AG
- Ramseier Integral AG

Das gesamte Team, einschliesslich der Subplanenden, ist in den Projektbeschreibungen aufgeführt. Bevor die Verfügungen zugestellt wurden, bestätigten alle Teams schriftlich ihre Teilnahme. Es wurden keine Beschwerden gegen die Verfügungen eingereicht.

Projektzulassung

Fünf Projekte gingen am 03. August 2023 termingerecht und anonym bei der Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern ein. Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge wurden geöffnet und in der alphabetischen Reihenfolge sortiert.

**Projekt: 'auf gute Nachbarschaft'**

**Projekt: 'Harry & Sally'**

**Projekt: 'INCONTRO'**

**Projekt: 'Paravent'**

**Projekt: 'TRICOLORE'**

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgte unter der Leitung von Immobilien Stadt Bern und der Verfahrensbegleitung, begleitet von mehreren Expertinnen und Experten. Die Eingaben der Teams wurden anhand der Anforderungen aus dem Wettbewerbsprogramm und der Fragenbeantwortung geprüft. Die Vollständigkeit der Einreichungen ist bei allen bis auf kleinere Abweichungen gegeben.

Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Sämtliche Projekteingaben wurden durch das Bauinspektorat der Stadt Bern auf die Einhaltung der baupolizeilichen Rahmenbedingungen geprüft.

Bis auf das Projekt 'auf gute Nachbarschaft' werden diese im Wesentlichen eingehalten. Aufgrund von folgenden Verstössen wurde das Projekt als aktuell nicht bewilligungsfähig beurteilt: Einbezug Umgestaltung Freiburgstrasse in Projektperimeter, Anbaupflicht nicht erfüllt, Überschreitung der Baulinie mit der Fassade im 5. Obergeschoss.

Beim Projekt 'Harry & Sally' ist die Nutzung der Dachterrasse aufgrund der Überschreitung der genehmigungsfähigen Gesamtgebäudehöhe baurechtlich nicht möglich. Dies gilt ebenfalls für die Umsetzung der Dachterrassennutzung zugunsten des Nachweises der Spiel- und Aufenthaltsflächen.

Kleinere Verstösse gegen die baurechtlichen Rahmenbedingungen sind bei allen Projekten vorhanden. Diese sind aber ohne grössere Anpassungen korrigierbar.

Tragwerk / Statik

Sämtliche Projekte wurden durch die Firma WAM Ingenieure & Planer, Bern auf die folgenden Themen geprüft: Tragwerkskonzept, Baugrube und Fundation, Eingriff in Bestand, Konflikte und Verstösse in Bezug auf die Statik.

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gebäudetechnik     | <p>Alle Eingaben erfüllen die Anforderungen. Teilweise fehlen bei den Projektbeschreibungen spezifische Angaben zu den Ertüchtigungen im Bestand. Beim Projekt 'INCONTRO' wird die Tragkonstruktion als kritisch betrachtet.</p> <p>Die Gebäudetechnik wurde durch die Firma EPRO ENGINEERING geprüft. Dabei wurden folgende Themen analysiert: Provisorische Übergangslösung, Photovoltaikanlage, Gebäudetechnik, Konflikte und Verstösse.</p> <p>Das Projekt 'Paravent' berücksichtigte bei der provisorischen Übergangslösung eine fossile Lösung. Dies entsprach nicht den Anforderungen des Preisgerichts. Die restlichen Kriterien wurden im Allgemeinen von den Teams eingehalten.</p> |
| Wirtschaftlichkeit | <p>Sämtliche Projekte wurden durch die Firma Zap Abplanalp Affolter Partner GmbH bezüglich der eingereichten Mengenangaben und Kosten geprüft. Die Kosten wurden erst in der 2. Wettbewerbsstufe eingefordert. Die Globalangebote wiesen eine Bandbreite vom günstigsten bis zum teuersten von 11 % aus.</p>  |
| Umwelt             | <p>Die Themen der Umwelt wurden durch die Firma EPRO ENGINEERING geprüft. Dabei wurden folgende Themen begutachtet: Nachhaltigkeit von Konstruktionen und Bauökologie, Glasanteile der Fassaden, Versiegelung und Stadtklima, Biodiversität.</p> <p>Es gab nur minimale Abweichungen. Grundsätzlich erfüllten alle eingereichten Projekte die Anforderungen.</p>  |

## 4. Beurteilung

### 4.1. Jurierung 1. Wettbewerbsstufe

Jurierung

Am 21. August 2024 kam das Preisgericht in Bern zusammen, um die eingereichten Projekte zu bewerten. Die Bewertung fand physisch in Anwesenheit aller Mitglieder statt. Am ersten Tag nahm das Preisgericht die Ergebnisse der Vorprüfung zur Kenntnis.

Beurteilung

Im ersten Bewertungsrundgang wurden die fünf Projekte unter Leitung der Fachpreisrichter untersucht und im Plenum diskutiert. Nach einer eingehenden Diskussion über alle Wettbewerbsbeiträge beschloss das Preisgericht, die folgenden zwei Projekte nicht weiterzuverfolgen:

#### **Projekt: 'auf gute Nachbarschaft'**

Das Projekt 'auf gute Nachbarschaft' präsentiert einen interessanten Ansatz. Die Realisierung erfordert jedoch Anpassungen an der aktuellen Überbauungsordnung, einschliesslich einer Volksabstimmung, die derzeit nicht vorgesehen ist und zu erheblichen Verzögerungen führen würde. Aus Sicht des Preisgerichts rechtfertigt der Projektvorschlag keine Änderung der Überbauungsordnung. Aus diesen Gründen hat die Jury einstimmig beschlossen, das Projekt nicht für die Bearbeitung in der 2. Stufe zuzulassen.

#### **Projekt: 'Paravent'**

Der Projektvorschlag liefert in einzelnen Bereichen einen guten Beitrag ab. Das Projekt weist aber sowohl städtebaulich wie auch in der Grundrissgestaltung und Funktionalität einige Mängel auf, die aus Sicht des Preisgerichts in einer zweiten Stufe nicht verbessert werden könnten.

Rückmeldung

Die Jury formulierte anschliessend allgemeine Erkenntnisse für die verbliebenen drei Teams sowie individuelle Rückmeldungen zu projektspezifischen Fragestellungen. Diese Rückmeldung wurde den Teams in schriftlicher Form zur Verfügung gestellt, um sie in der 2. Wettbewerbsstufe zu berücksichtigen.

### 4.2. Jurierung 2. Wettbewerbsstufe

1. Jurytag

Am 11. Dezember 2023 kam das Preisgericht in Bern erneut zusammen, um die verbleibenden Projekte zu bewerten. Die Jurierung fand wieder physisch in Anwesenheit aller Mitglieder statt. Die folgenden drei Projekte wurden in der 2. Wettbewerbsstufe bewertet:

#### **Projekt: 'Harry & Sally'**

#### **Projekt: 'INCONTRO'**

#### **Projekt: 'TRICOLORE'**

Die Jury bildete am Vormittag Gruppen, um sich einen Überblick über die drei Projekte zu verschaffen. Jedes Projekt wurde von einem Fachjurymitglied vorgestellt und anschliessend im Plenum eingehend diskutiert. Als Grundlage für die Diskussionen dienten die Vorprüfungsberichte der Experten. Dieser erste Rundgang fand ohne Kenntnis der Kosten statt.

Die Angebote der Teams wurden am Nachmittag präsentiert und diskutiert. Aufgrund diverser Unklarheiten bezüglich Kostengliederung und offeriertem Leistungsumfang war eine Beurteilung des Kriteriums Wirtschaft nicht möglich. Daher hat die Jury einstimmig beschlossen, die abschliessende Bewertung zu vertagen.

## 2. Jurytag

Im Rahmen einer Technischen Bereinigung wurden die Teams kontaktiert und aufgefordert, auf die Anliegen des Preisgerichts einzugehen und diese zu beantworten.

Am 27. März 2023 versammelte sich erneut das Preisgericht in Bern, um die zur Auswahl stehenden Projekte abschliessend zu bewerten. Alicia Germann konnte nicht teilnehmen und wurde von Andreas Germann vertreten. Die weiteren Fachexperten wurden für den Jurytag nicht hinzugezogen. Die Jurierung fand in physischer Anwesenheit statt.

Während eines Rundgangs mit dem gesamten Preisgericht wurden die drei Projekte erneut eingehend betrachtet und die Erkenntnisse vom vorherigen Jurytag wieder aufgenommen. Zudem wurden die Stellungnahmen bezüglich der Angebote der Teams aus der Bereinigungsrunde begutachtet und diskutiert. Die Projektvorschläge inkl. Angebote wurden einer detaillierten und gesamtheitlichen Betrachtung unterzogen und eingehend diskutiert.

Nach diesem Rundgang und den neuen Erkenntnissen konnte das Preisgericht die Schlussbeurteilung anhand der Kriterien für die Hauptbereiche 'Gesellschaft', 'Wirtschaftlichkeit' und 'Umwelt' vornehmen. Die Beurteilung erfolgte gemäss der im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Schwerpunkte. Die Qualitativen Beurteilungs- und Nachhaltigkeitskriterien 'Gesellschaft und Umwelt' wurden mit 60% gesamtheitlich gewichtet, die quantitativen (Wirtschaft) mit 40%.

Nach sorgfältiger Abwägung im Plenum wurden für jedes der drei Projekte die endgültigen Punkte gemäss der qualitativen Beurteilungskriterien vergeben. Die Kriterien Gesellschaft und Umwelt wurden bei allen Projekten mit 'genügend' bis 'gut' bewertet, wobei sich das Projekt 'TRICOLORE' von den beiden anderen Projekten insgesamt nach oben absetzt und letztlich qualitativ am besten überzeugt.

Beim quantitativen Kriterium 'Wirtschaft' erzielte das Projekt 'TRICOLORE' die höchste Punktzahl.

Alle drei Projekte übersteigen die im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Zielkosten.

## Empfehlung

Die Jury empfiehlt der Bauherrschaft einstimmig, die Verfassenenden des Projekts 'TRICOLORE' gemäss den Bestimmungen im Programm des Gesamtleistungswettbewerbs mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Ausschreibung, Ausführungsplanung und die Realisierung des Projekts erfolgen gemäss Schlussbestimmungen der Ausschreibung unter Vorbehalt und in Abhängigkeit der Genehmigung des Baukredits durch den Stadtrat.

Bei der Weiterbearbeitung müssen aus Sicht des Preisgerichts, nebst der dem Projektbeschrieb zu entnehmenden Kritik, folgende Punkte im Rahmen des offerierten Kostenangebots überprüft und berücksichtigt werden:

- Bereinigung von Konflikten zwischen Privatsphäre und angrenzender Dachterrasse im 2.OG.
- Überarbeitung der privaten Aussenräume der Clusterwohnung in Hinblick auf die geltenden Anforderungen aus der Lärmschutzverordnung.
- Qualitative Überarbeitung des Clustergrundrisses.

## Rangierung Preisgericht

Am Ende des Tages beschliesst die Jury folgende Schlussrangierung:

- 1. Rang: Projekt 'TRICOLORE'**
- 2. Rang: Projekt 'Harry & Sally'**
- 3. Rang: Projekt 'INCONTRO'**

#### Entschädigung

Die Gesamtsumme für Preise und Ankäufe beträgt gemäss Wettbewerbsprogramm CHF 100'000 (exkl. Mehrwertsteuer). Jedem Projekt wird eine feste Entschädigung von CHF 10'000 (exkl. Mehrwertsteuer) ausgeschüttet. Die restliche Aufteilung der Preise erfolgt nach folgendem Raster:

|                |                          |                                   |
|----------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 1. Preis:      | 'TRICOLORE'              | CHF 30'000 (exkl. Mehrwertsteuer) |
| 2. Preis:      | 'Harry & Sally'          | CHF 26'000 (exkl. Mehrwertsteuer) |
| 3. Preis:      | 'INCONTRO'               | CHF 24'000 (exkl. Mehrwertsteuer) |
| Entschädigung: | 'auf gute Nachbarschaft' | CHF 10'000 (exkl. Mehrwertsteuer) |
| Entschädigung: | 'Paravent'               | CHF 10'000 (exkl. Mehrwertsteuer) |

#### Aufhebung der Anonymität

Nach Abschluss der Beurteilung durch die Jury öffnete die Fachstelle Beschaffung der Stadt Bern die Verfassercouverts. Die Öffnung erfolgte in der Reihenfolge der Rangierung der Projekte (letztes zuerst). Die Verfassenden der eingereichten Projekte können dem nachfolgenden Kapitel entnommen werden.

#### Anerkennung und Dank

Die gestellte Aufgabe war anspruchsvoll und komplex. Es galt, eine überzeugende Projektlösung für einen in die Jahre gekommenen Bestand und zwei bis heute nur wenig genutzte Parzellen in städtebaulich prominenter Lage in Bern zu finden.

Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge zeigen unterschiedliche und interessante Lösungsansätze auf. Die Qualität und das Spektrum der fünf eingereichten Projekte ermöglichten dem Beurteilungsgremium die städtebauliche Setzung, die Anbindung zwischen Neubau und Bestand, das architektonische Konzept, Identität der Baukörper sowie Funktionalität und Gebrauchstauglichkeit der Grundrisse unter Beachtung von Wirtschaft und Ökologie zu vergleichen und zu diskutieren.

Das Preisgericht dankt im Namen von Immobilien Stadt Bern den Teams für ihr Engagement und die wertvollen Beiträge und gratuliert dem Siegerteam zu seiner vielversprechenden Arbeit.



## 5. Projekte

### 5.1. TRICOLORE



#### Projektteam

|                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Gesamtprojektverantwortlicher: | HRS Real Estate AG                  |
| Architekt:                     | arb Architekten AG                  |
| Bauingenieur:                  | Frigerio Jundt Ingenieure Planer AG |
| Gebäudetechnik Elektro:        | R+B Engineering AG                  |
| Gebäudetechnik HLKK:           | Decorvet HLKS Planung AG            |
| Gebäudetechnik Sanitär:        | Decorvet HLKS Planung AG            |
| Bauphysik:                     | B2 Gebäudetechnik AG                |
| Nachhaltigkeit:                | Intep Integrale Planung GmbH        |
| Brandschutz:                   | Wälchli Architekten Partner AG      |

#### Beschrieb Gesellschaft

Das Projekt 'TRICOLORE' gliedert das Ensemble in drei Teile. Ein zweigeschossiger Zwischenbau verbindet den fünfgeschossigen Neubau mit dem Bestand und lässt so den Altbau weiterhin als eigenständiges Volumen erscheinen. Dadurch bleibt auch die Giebelfassade des Bestands vom Strassenraum her weiterhin gut sichtbar.

Die Adresse des Hauses ist von der Freiburgstrasse her mit einem Fassadenrücksprung definiert. Der situationsbedingt knappe Aussenraum wird mit einer für alle Bewohnenden zugänglichen Terrasse auf dem Zwischenbau ergänzt. Dieser Aussenraum ist grösstenteils Aufenthalts- und Spielfläche. Gegen Westen finden sich auch die privaten Aussenräume zweier Wohnungen.

Der Neubau ist in der Vertikalen in ein Sockelgeschoss, einen Mittelteil und einen mansardenähnlichen Dachabschluss gegliedert, wobei der Mittelteil wiederum zweigeteilt ist. Die Fassaden des zweigeschossigen Zwischenbaus sind begrünt und werten insbesondere den Trottoirraum Seite Schlossstrasse auf. Das Mansardendach ist in PV-Panels ausgebildet bzw. eingedeckt. Bis auf das Mansardengeschoss ist der Neubau in Massivbauweise erstellt. Die Fassaden bestehen aus Einsteinmauerwerk und sind mineralisch verputzt.

Das Treppenhaus teilt die Gewerbefläche im Erdgeschoss auf, wobei die mittig liegende, von beiden Strassenseiten erschlossene, Gewerbefläche mit dem Erdgeschoss des Bestands räumlich verbunden ist. Auf allen Wohngeschossen ist gegen Westen eine dreiseitig orientierte Wohnung angeordnet. Im 1. Obergeschoss dehnt sich gegen Osten die siebenteilige Clusterwohnung entlang eines Mittelkorridors aus. Auch hier wird der Bestand in die Clusterwohnung integriert. Im 2. Obergeschoss sind weitere drei Wohnungen angeordnet, wobei sich hier auch der Zugang zur gemeinsamen Dachterrasse befindet. Das 3. und 4. Obergeschoss sind mit je drei weiteren Wohnungen identisch. Die Loggia gegen Südwesten wird im Mansardengeschoss leicht inszeniert und markiert zusätzlich den städtebaulichen Schlusspunkt.

Das Projekt 'TRICOLORE' überzeugt durch seine städtebauliche Setzung. Das Neubauvolumen respektiert den Bestand und vermittelt in seiner Geometrie zwischen den verschiedenen Nachbarschaften. Der mineralische Ausdruck der Fassaden und die Gliederung des Volumens in der Vertikalen tragen zur Integration in die Nachbarschaft bei. Die raumhaltige Fassadenabwicklung von Neu- und Bestandesbau auf den beiden Strassenseiten erzeugen eine lebendige Wirkung des Ensembles. Es verwebt sich mit der Nachbarschaft und wirkt auf selbstverständliche und unaufgeregte Art und Weise identitätsstiftend.

Die Absicht, innerhalb der Nutzungseinheiten Neubau und Bestand durch den Zwischenbau zu verbinden (Gewerbefläche im Erdgeschoss, Clusterwohnung im 1. Obergeschoss) wird begrüsst und zeichnet das Projekt zusätzlich aus. Die Dachterrasse ist ein Mehrwert für die Bewohnenden, auch wenn insbesondere im angrenzenden Bestand ein gewisses Konfliktpotenzial bestehen kann. Der Zwischenbau ermöglicht es, das Ensemble in drei Teile zu gliedern und eine verträgliche Volumetrie zu erzeugen. Diese dreiteilige Struktur ist beim Grundriss des 1. Obergeschosses jedoch leider nicht erkennbar. Innerhalb der Clusterwohnung ist die Erschliessung durch den mehrfach abgewinkelten Mittelkorridor nicht überzeugend gelöst: Hier hat der Grundriss mit einfachen Veränderungen Potenzial für Verbesserungen, dies ohne das Grundkonzept zu verlassen, sondern dessen Qualitäten aufzunehmen und zu stärken (Eintritt in die Wohnung, Sichtbezüge und Länge Korridor, Geometrie und Dynamik im Grundriss).

Beschrieb Wirtschaft

Im Vergleich erreicht das Projekt die zweithöchste Geschossfläche. Die Gebäudehüllfläche ist durchschnittlich, was zu einer guten Kompaktheit führt. Das Projekt 'TRICOLORE' erzielt das beste Verhältnis von Erstellungskosten (BKP 2) zur Hauptnutzfläche.

Beschrieb Umwelt

Die Ansätze zur Haustechnik, Nachhaltigkeit und Ökologie sind pragmatisch und klar, die vorgeschlagenen PV-Flächen verhältnismässig ausgelegt. Das Einsteinauwerk als tragende, mineralische Fassade wird begrüsst, die massive Bauweise schneidet jedoch bezüglich Treibhausgasemissionen schlechter ab als vergleichbare Hybrid- oder gar Holzbauten. Die vorgeschlagene begrünte Fassade des Zwischenbaus bildet einen naturnahen Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten und vermag einen Beitrag zur Biodiversität und zum Stadtklima zu leisten.

Würdigung

Für das Beurteilungsgremium ist das Projekt 'TRICOLORE' ein schlüssiger Baustein, um an diesem städtebaulich prominenten Ort eine verträgliche innere Verdichtung zu realisieren, die auch für das Quartier- und Stadtbild einen Mehrwert ermöglicht.

Erdgeschoss mit Umgebung



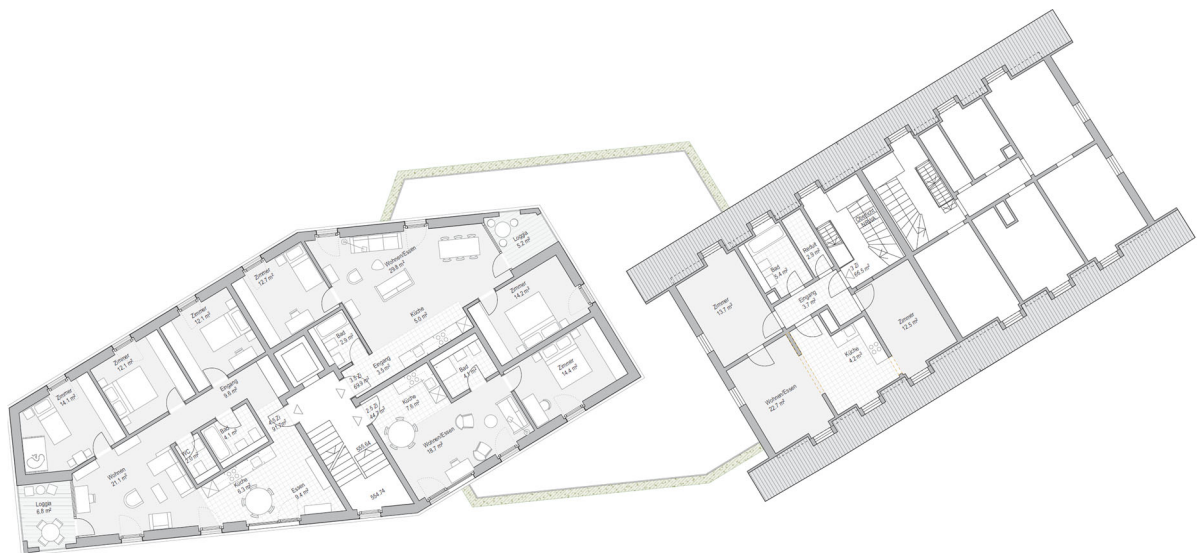
1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



## 3. Obergeschoss





4. Obergeschoss



Nordfassade



Südfassade



Süd- / Ostfassade



Süd- / Ostfassade







## 5.2. Harry & Sally



### Projektteam

|                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Gesamtprojektverantwortlicher: | Holzbau Partner AG            |
| Architekt:                     | Kast Kaeppli Architekten GmbH |
| Bauingenieur:                  | FLM Bauingenieure AG          |
| Holzbauingenieur:              | Indermühle Bauingenieure GmbH |
| Gebäudetechnik Elektro:        | NGB Ingenieure AG             |
| Gebäudetechnik HLKK:           | NGB Ingenieure AG             |
| Gebäudetechnik Sanitär:        | NGB Ingenieure AG             |

### Beschrieb Gesellschaft

Das Projekt 'Harry & Sally' weist eine eigenwillige Volumetrie auf, die nur wenig Bezug zum Kontext nimmt. Es nutzt das grösstmögliche Bauvolumen aus. Spannend ist der Versuch, über die Gliederung des Volumens, der Fassade und der Dachform Bezüge zur Nachbarschaft herzustellen, wie beispielsweise durch die explizite Ausbildung der Sockel-, Fries- und Traufkanten. Jedoch gelingt es nur bedingt, den Neubau mit einer Interpretation des Walmdachs an das Nachbarhaus anzubinden. An der Nordfassade wird die Walmdachausbildung durch einen Fassadenrücksprung ersetzt. Dadurch verbessert sich die Zugangssituation im zweiten Dachgeschoss: Der Laubengang bleibt breiter und ist damit auch als Begegnungszone nutzbar. Der Baukörper verschmilzt mit dem Bestandgebäude über einen eher flachen Anschluss im ersten und zweiten Obergeschoss. Dies führt dazu, dass der Bestandsbau eher als schwaches, angehängtes Volumen gelesen wird. Insgesamt bleibt der doch sehr hohe und mächtige Baukörper ein Fremdkörper im städtischen Kontext.

Vor dem Bestand an der Freiburgstrasse befinden sich auf engem Raum zwei Stellplätze und ein Kleinkinderspielplatz. Die Anforderungen an Kinderspielplätze werden nicht erfüllt. Die vorgeschlagene Ersatzfläche ist grösstenteils auf dem Dach angeordnet; der Aufstieg ist unklar. Die Nutzung der Dachterrasse ist aufgrund der Überschreitung der genehmigungsfähigen Gesamtgebäudehöhe baurechtlich nicht möglich. Die angebotene Biodiversitätsfläche ist mit nur rund 1 % zu klein.

Die Zugänge zu den gewerblichen Bereichen sind nachvollziehbar angeordnet. Die einzelnen Einheiten sind gut unterteilbar und weisen eine gute vermietbare Grösse auf. Die Wohnungen werden effizient über einen kurzen, übertiefen Laubengang erschlossen. Dadurch dient die Erschliessungsfläche sowohl als Bewegungs- wie auch als Begegnungszone.

Die Grundrisse der Wohnungen sowie die Variationen der angebotenen Wohnungstypen sind sorgfältig gestaltet. Die Jury begrüsst den dynamischen Wohn- und Essbereich rund um das Individualzimmer. Besonderes Potenzial zeigt die Maisonette-Clusterwohnung. Die Wohnungsgrössen sind eingehalten, jedoch eher am unteren Rand der Vorgaben, was aus wirtschaftlicher und nachhaltiger Sicht sinnvoll ist.

Das Preisgericht bewertet die Gestaltung der Fassade als ortsuntypisch. Sie wirkt wenig städtisch. Zudem erfordert die Fassade aufgrund der gestrichenen Holzelemente eine intensive Wartung.

Beschrieb Wirtschaft

Im Vergleich zu den anderen Projekten verfügt das Projekt 'Harry & Sally' über die drittgrösste Geschossfläche und das grösste Gebäudevolumen. Das grosse Gebäudevolumen führt zu einem hohen Kompaktheitswert. Das Projekt erreicht ein Verhältnis von Erstellungskosten (BKP 2) zur Hauptnutzfläche, welches 3 % über dem Mittelwert liegt. Das Globalangebot befindet sich im Vergleich 6 % über dem Durchschnitt.

Beschrieb Umwelt

Als Tragwerk wird ein effizienter Holz-Beton-Hybridbau vorgeschlagen. Die Decken sind in Beton geplant, die Fassaden und Innenwände als tragende Holzständerkonstruktion.

Der Bestandsbau wird lobenswerterweise nur im notwendigen Umfang ertüchtigt. Massnahmen zur Verbesserung des Brand- und Schallschutzes sowie der Erdbebensicherheit werden aber mit hoher Wahrscheinlichkeit auch notwendig.

Das Konzept der Gebäudetechnik ist einfach und adäquat.

Die Mindestanforderung an eine PV-Anlage ist mit 90m<sup>2</sup> auf der Dachfläche ausgewiesen.

Eine Fussbodenheizung ist vorgesehen. Die Steigzonen scheinen effizient geplant. Eine Grundlüftung versorgt die Nutzungseinheiten und die Abluft wird über die Nasszellen geführt.

Würdigung

Das Projekt ist in sich solide ausgearbeitet. Insbesondere die sorgfältig entworfenen Grundrisse überzeugen. Für den städtebaulichen Eingriff gilt dies aber leider weniger. Der Vorschlag wirkt zu mächtig und der Übergang zum Nachbargebäude wird durch eine eigenartige Verschleifung der Baukörper gelöst. Das Projekt ist im Vergleich zu teuer.

Erdgeschoss mit Umgebung



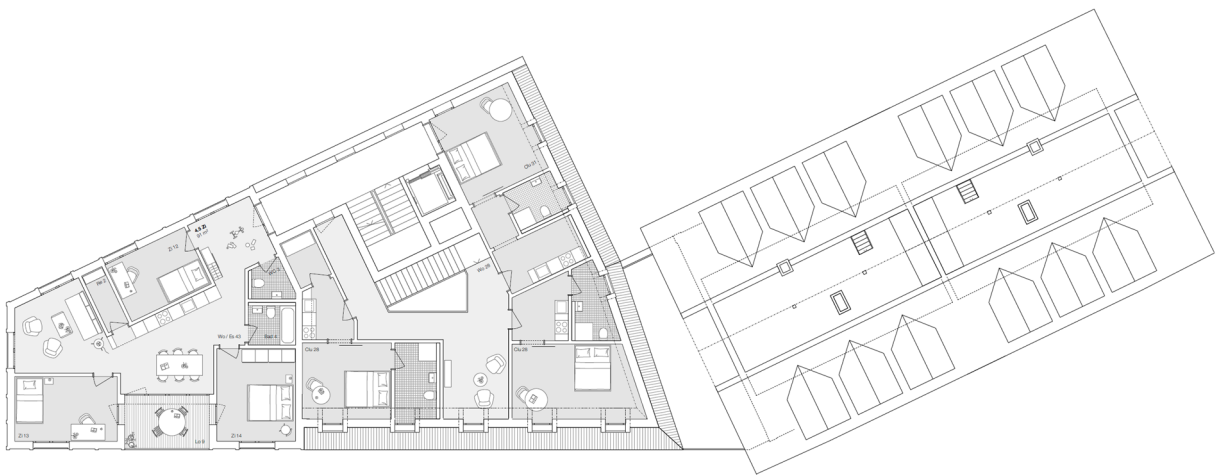
1. Obergeschoss



## 1. Dachgeschoss



## 2. Dachgeschoss





Nordfassade



Südfassade



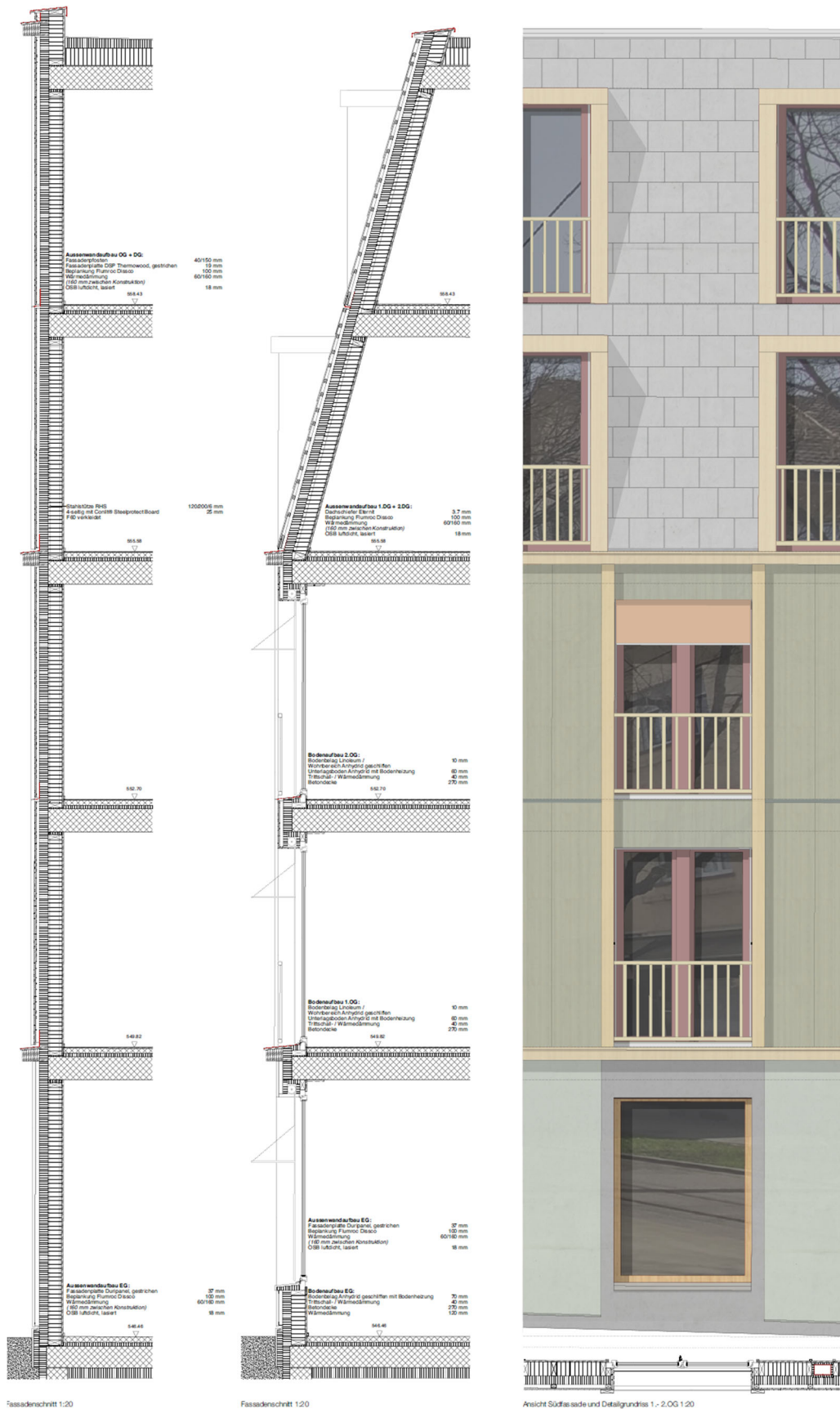
Ostfassade



Westfassade



Fassadenschnitt





### 5.3. INCONTRO



#### Projektteam

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Gesamtprojektverantwortlicher: | Ramseier Integral AG  |
| Architekt:                     | L2A Architekten AG    |
| Bauingenieur:                  | Theiler Ingenieure AG |
| Gebäudetechnik Elektro:        | EGAG Holding AG       |
| Gebäudetechnik HLKK:           | PLNR AG               |
| Gebäudetechnik Sanitär:        | PLNR AG               |
| Landschaftsarchitekt:          | Weber + Brönnimann AG |

#### Beschrieb Gesellschaft

Die Projektverfasser schlagen auf der dreieckigen Parzelle einen fünfgeschossigen, abgeschrägten und zurückspringenden Neubau mit Flachdach vor. Der Spitz der Parzelle wird freigehalten und mit einer Baumgruppe bepflanzt. Das Sockelgeschoss mit Gewerberäumen und gedeckten Abstellplätzen für Velos und Autos wird mit dem Bestand zusammengebaut. Vom Vorplatz mit Baumbestand und Spielfläche an der Freiburgstrasse erreicht man das Treppenhaus des Bestandes sowie den Laubengang und den Aufzug des Neubaus. Die städtebauliche Setzung beurteilt die Jury als grundsätzlich gut gelungen. Nicht zu überzeugen vermag allerdings die sehr nahe Platzierung des fünfgeschossigen Laubenganges an den Bestand.

Das umlaufende Sockelgeschoss übernimmt die Höhe vom Bestand. Durch die grosszügige Befensterung werden die Gewerberäume gut belichtet und es entsteht die Möglichkeit, Produkte auszustellen. Die Obergeschosse zur stark befahrenen Schlosstrasse sind geprägt durch Loggien und ein umlaufendes Sturzband aus schräg gestellten Solarmodulen. Zur ruhigen Freiburgstrasse orientiert, liegt der offene Laubengang aus Betonelementen, Stahlstützen und transparenten Geländern mit Kletterpflanzen. Durch die gewählten Materialien und die unterschiedliche Typologie der Hauptfassaden bildet der Neubau einen deutlichen Kontrast zu seinem Umfeld.

Die Wohnungen im Neubau bieten einen zweiseitigen Bezug zum öffentlichen Raum. Die Familienwohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss sind mit dem Koch- und Essbereich und einem Schlafzimmer zum Laubengang im Norden orientiert. Der Wohnbereich mit Loggia und die weiteren Zimmer liegen im

Süden zur Schlosstrasse. Die Schlafbereiche der Clusterwohnungen im 3. und 4. Obergeschoss liegen am Laubengang. Der zweigeschossige Gemeinschaftsbereich im Süden verfügt im 3. Obergeschoss über eine Küche mit Essplatz und Dachterrasse. Durch eine interne Treppe direkt erschlossen, befindet sich darüber der gemeinsame Wohnbereich. Zur schmalen Westseite werden vier Zweizimmerwohnungen mit Loggia vorgeschlagen. Im Bestand sind drei Dreizimmerwohnungen vorgesehen. Den geforderten Wohnungsspiegel erfüllt das Projekt 'INCONTRO' insgesamt gut. Kritisch beurteilt wird der schmale Laubengang. Er vermag weder die Funktion einer attraktiven Begegnungszone zu erfüllen noch die geforderte Privatheit zu den angrenzenden Individualräumen zu gewährleisten. Die Nutzungsqualität des innen liegenden Küchenbereichs der beiden mittleren Cluster und der hohe Anteil an Erschliessungsfläche auf den beiden Geschossen des Gemeinschaftsbereichs wird von der Jury als 'nicht überzeugend' beurteilt.

Beschrieb Wirtschaft

Im Vergleich zu den anderen Projekten verfügt das Projekt 'INCONTRO' über die zweitkleinste Geschossfläche und zeichnet sich durch einen kompakten Baukörper aus. Das Projekt liegt mit seinem Globalangebot im Durchschnitt. Das Verhältnis von Erstellungskosten (BKP 2) zur Hauptnutzfläche liegt 5 % über dem Mittelwert.

Beschrieb Umwelt

Die für den Neubau vorgeschlagene Hybridbauweise mit Wohnungstrennwänden und Geschossdecken in Beton und die Fassaden mit Holzelementen erscheint bezüglich Konstruktion und Wirtschaftlichkeit schlüssig. Der Bestand wird durch Beplankungen statisch und brandtechnisch auf pragmatische Weise ertüchtigt. Durch das manuelle Fensterlüften und die Aussenluftdurchlässe an der Fassade wird der Umfang der mechanischen Lüftung reduziert. Ausgewählte Zimmer, die Nasszellen, die Gewerbeflächen und Kellerräume werden mit einer Zu- und Abluftanlage versehen. Die Bodenplatte wird zur Kühlung der Zuluft für die Gewerberäume thermisch aktiviert. Fürs Warmwasser sind kaskadierte Frischwasserstationen vorgesehen. Das vorgeschlagene Haustechnikkonzept erfüllt die gestellten Anforderungen.

Bezüglich Umweltbilanz positiv zu bewerten sind das kompakte beheizte Volumen, die Solarzellen an Fassade und auf dem Dach, die Dachbegrünung und die Verwendung von Recyclingbeton. Die gedeckten Parkplätze sind wegen nicht eingehaltener Sichtpermen nicht bewilligungsfähig.

Würdigung

Das Projekt 'INCONTRO' stellt einen wertvollen Beitrag zur gestellten Aufgabe dar. Mit der Nähe des fünfgeschossigen Laubengangs zum Bestand, der im Kontext fremd wirkenden architektonischen Gestaltung und dem teils eingeschränkten Nutzwert der Wohnungen, vermag das Projekt die Jury jedoch insgesamt zu wenig zu überzeugen.

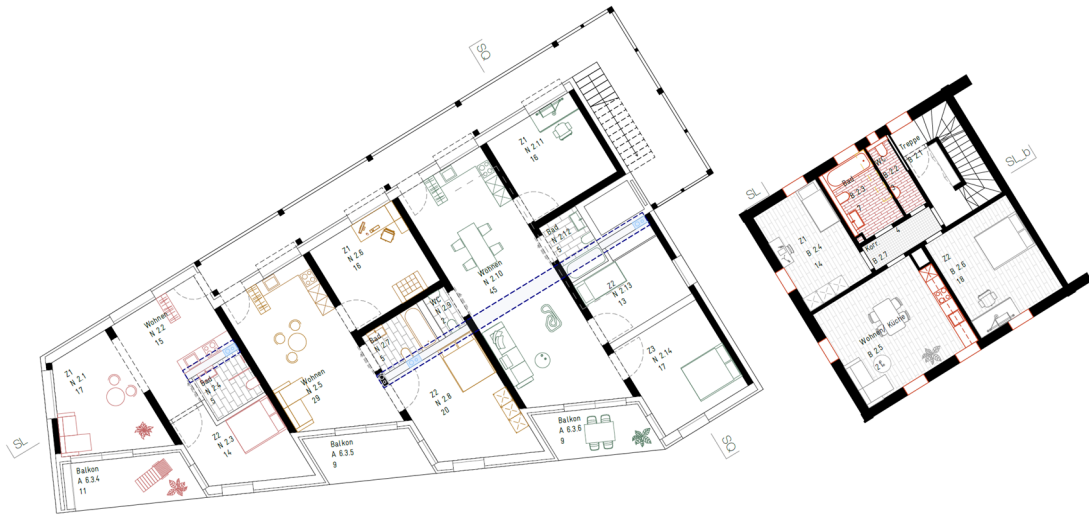
Erdgeschoss mit Umgebung



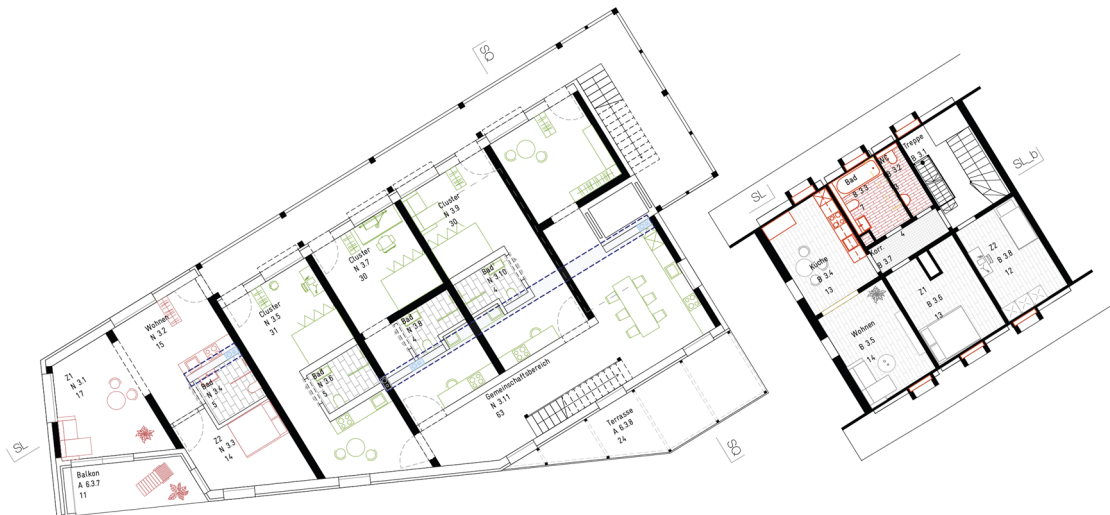
1. Obergeschoss



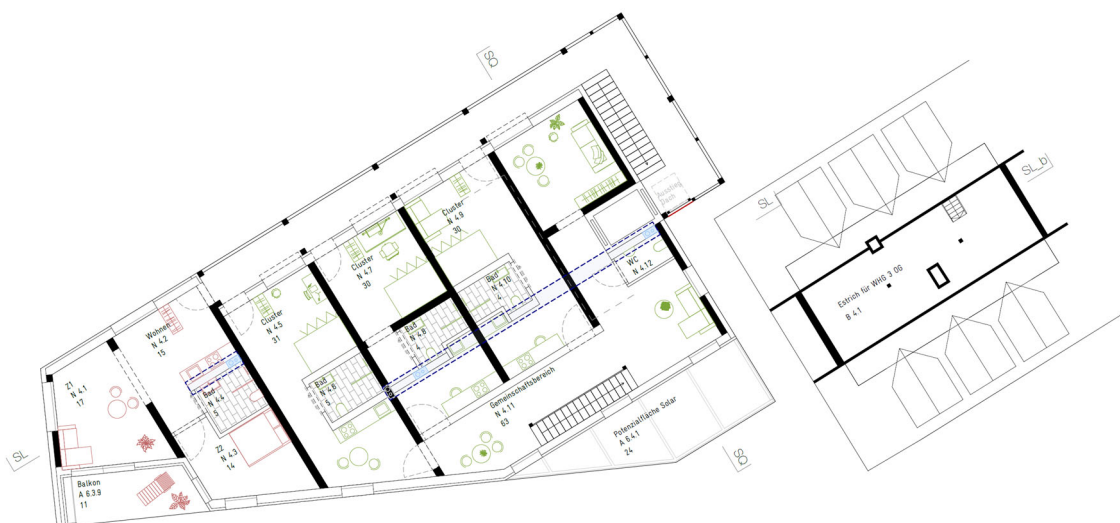
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss





Nordfassade



Südfassade



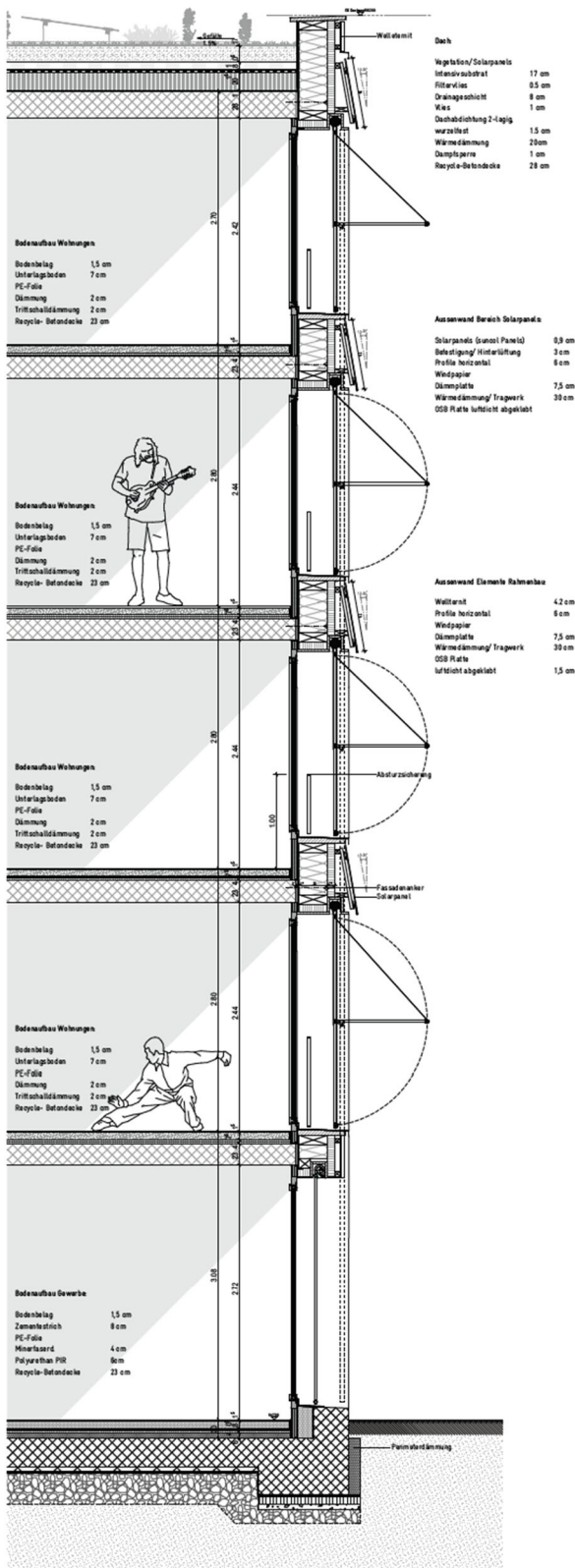
Ostfassade



Westfassade



# Fassadenschnitt



Fassadenschnitt 1:25



Fassadenansicht 1:25



## 5.4. Paravent



### Projektteam

|                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Gesamtprojektverantwortlicher: | Allreal Generalunternehmung AG      |
| Architekt:                     | Holzhausen Zweifel Architekten GmbH |
| Bauingenieur:                  | Emch + Berger AG                    |
| Gebäudetechnik Elektro:        | fux & sarbach Engineering AG        |
| Gebäudetechnik HLKK:           | Amstein + Walthert AG               |
| Gebäudetechnik Sanitär:        | Amstein + Walthert AG               |
| Bauphysik:                     | Zeugin Bauberatung AG               |

### Beschrieb Gesellschaft

Der von den Projektverfassenden vorgeschlagene Neubau versucht das zur Verfügung stehende Volumen effizient zu nutzen und spannt sich entlang der Baulinien polygonartig zwischen den Strassenfluchten der Freiburg- und Schlossstrasse auf. Entlang der Freiburgstrasse wird von der Baulinie abweichend eine freie Fassadenachse zum Bestand ausgebildet. In der Höhenentwicklung nimmt der abgestufte Baukörper nach Osten die Trauflinie der bestehenden Häuserzeile auf und knüpft mit drei Geschossen vollflächig an den Bestand an. Nach Westen wird ein fünfgeschossiger Kopfbau ausgebildet, der als städtebaulicher Orientierungspunkt den Eintritt ins Holligerquartier selbstbewusst markieren soll. Das Preisgericht erachtet die städtebauliche Setzung als nicht verständlich. Die Adressierung des Gebäudes ist nicht klar erkennbar. Der Bau wirkt in seiner Identität an diesem Ort im Kontext eher fremd.

Entlang der Freiburgstrasse wird vor dem Bestandesbau und dem nordseitigen Zugang zum Neubau ein grundsätzlich attraktiver, aufgeweiteter Vorplatz angeboten, der dem Baumbestand ausreichend Platz einräumt, jedoch in Bezug auf seine qualitative Nutzung ungünstig durch die mittig platzierten PW-Stellplätze dominiert wird. Die ebenerdige Aufenthaltsfläche wird in Randzonen und auf das Trottoir verlagert, wobei die Möblierung des Trottoirs entlang der Freiburgstrasse als fraglich erachtet wird. Zum Ausgleich bieten der Gemeinschaftsraum und die

gemeinschaftlich zu nutzende Dachterrasse im 3. Obergeschoss attraktive Spiel- und Aufenthaltsflächen.

Die Grundrisse des Neubaus werden aus den zueinander schräg stehenden Hauptfassaden entlang der Strassenachsen und der neu gesetzten Zugangs- und Verbindungsachse zwischen Freiburg- und Schlosstrasse entwickelt. Die Trennwände der Innenräume stossen dabei jeweils rechtwinklig auf die Aussenwände. Dies mit dem Ziel, flexibel nutzbare Räume zu generieren, die auf unterschiedliche Weise bespielt werden können. Wie die Innenwände werden auch die privaten Aussenräume aus der Geometrie der Fassadenachsen entwickelt. Die Loggien bzw. Balkone ragen dabei jeweils über die Baulinien und machen eine Sondernutzungskonzession für die vorspringende Gebäudeteile erforderlich.

Die Grundrissgestaltung zeigt eine starke Neigung zu komplexen Strukturen, die sich nachteilig auf die natürliche Belichtung auswirken. Der Wohnungsmix ist flexibel und vielfältig, erscheint jedoch auch problematisch, da die Vielzahl an Varianten ein klares Gesamtkonzept vermissen lässt und die Möblierbarkeit zum Teil als problematisch beurteilt wird. Die Anbindung der gewerblichen Bereiche erscheint ungünstig gewählt. Der Bestand wird nur minimal angepasst, was grundsätzlich begrüsst wird. Die bestehende Struktur wird erhalten. Die Bäder werden effizient auf der Fläche der ursprünglichen Nasszonen eingerichtet.

Beschrieb Wirtschaft

Im Vergleich zu den anderen Projekten verfügt das Projekt 'Paravent' über die grösste Geschossfläche und weist gleichzeitig eine hohe Gebäudehüllfläche auf. Dennoch wird eine gute Kompaktheit erreicht. Die erreichte Flächenausnutzung der Hauptnutzfläche im Verhältnis zur Geschossfläche ist unter dem Durchschnitt.

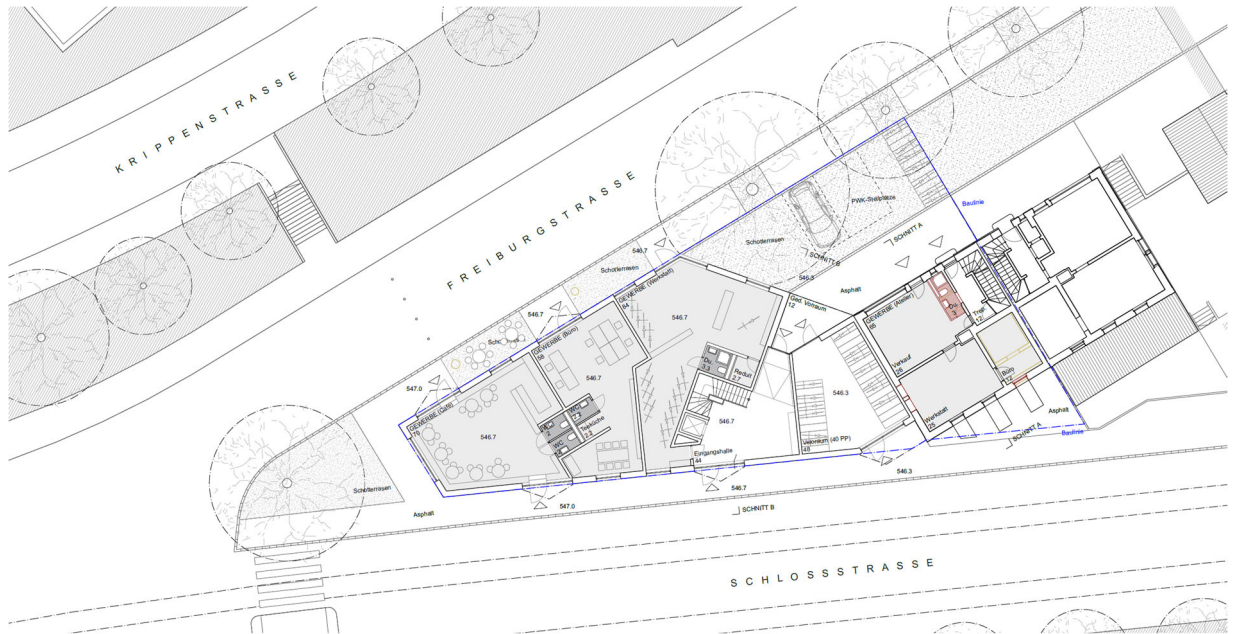
Beschrieb Umwelt

Das gewählte konstruktive System mit innerer Tragstruktur aus recyceltem Beton, ergänzenden Trennwänden in Leichtbauweise und einer Gebäudehülle aus wärmedämmendem Einsteinauwerk ist einfach und somit im Sinne der Aufgabenstellung. Das vorgeschlagene Gebäudetechnikkonzept ist pragmatisch und nachvollziehbar, lediglich die Übergangslösung für die Heizung entspricht nicht den Vorgaben der Ausschreibung. Die Weiternutzung des vorhandenen Gasanschlusses ist nicht erwünscht. Die ausgewiesenen Flächen der vorgeschlagenen PV-Anlage auf dem Dach halten die notwendigen Vorgaben bezüglich Photovoltaikanteil ein, die vorgesehene Installation scheint plausibel. Oberflächenversiegelungen sind auf die Eingangsbereiche an der Freiburgstrasse und das Trottoir an der Schlosstrasse reduziert, versickerungsaktiver Schotterrasen bietet auf der Nordseite einzelne Grünflächen. Biodiversität wird über die extensive Dachbegrünung des Hauptbaus gefördert. Die ökologischen Aspekte scheinen berücksichtigt zu sein.

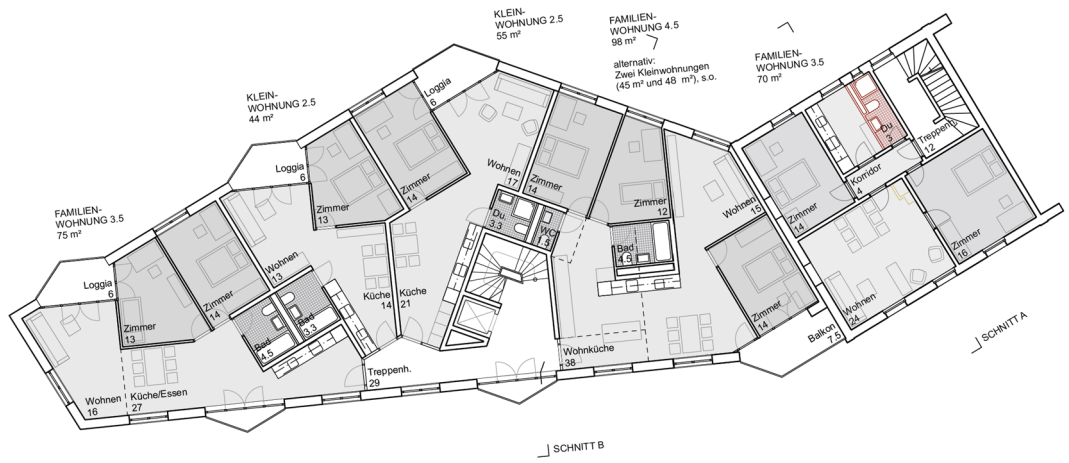
Würdigung

Das Projekt zeigt eine starke, interessante und insgesamt sorgfältig ausgearbeitete Grundidee auf, die jedoch letztlich und vor allem in der Grundrissgestaltung qualitativ und in ihrer Funktionalität nicht vollständig überzeugen vermag. Mitunter deshalb hat das Preisgericht einstimmig beschlossen, das Projekt für die Weiterentwicklung in der 2. Stufe nicht weiter zu berücksichtigen.

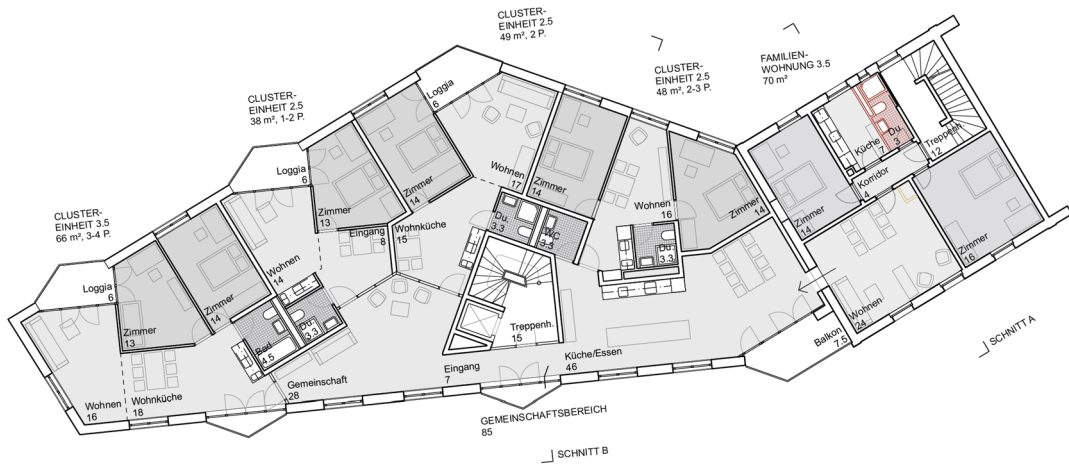
Erdgeschoss mit Umgebung



1. Obergeschoss

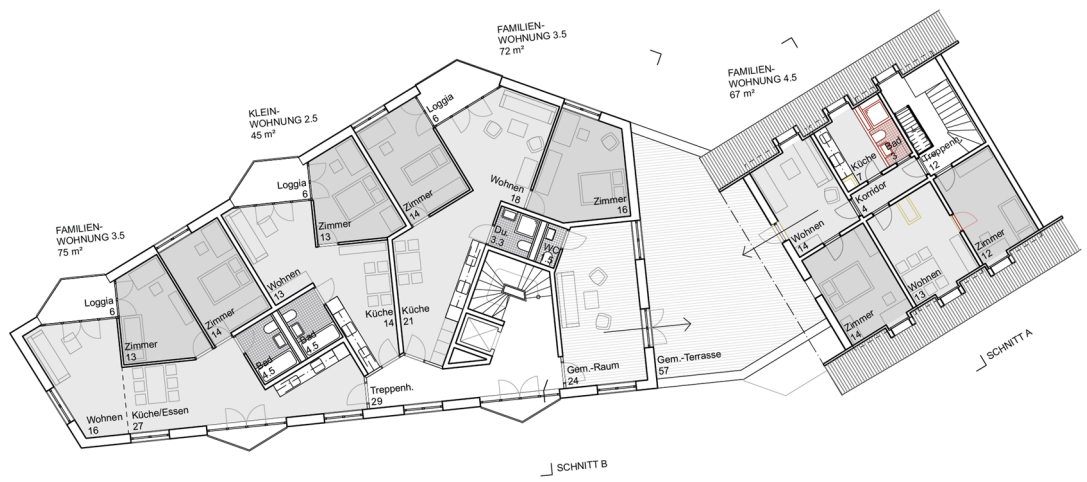


2. Obergeschoss





### 3. Obergeschoss



### 4. Obergeschoss



### Nordfassade



Südfassade



Süd- / Ostfassade



Querschnitt



## 5.5. Auf gute Nachbarschaft



### Projektteam

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Gesamtprojektverantwortlicher: | Beer Holzbau AG                           |
| Architekt:                     | dadarchitekten GmbH                       |
| Bauingenieur:                  | Reinhard + Partner AG                     |
| Holzbauingenieur/Brandschutz:  | BauHolz Wenger GmbH                       |
| Gebäudetechnik Elektro:        | HKG Engineering AG                        |
| Gebäudetechnik HLKK:           | Planera GmbH                              |
| Gebäudetechnik Sanitär:        | Planera GmbH                              |
| Bauphysik:                     | Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG |

### Beschrieb Gesellschaft

Das vorgelegte Projekt präsentiert einen interessanten Ansatz. Dieses sieht einen freistehenden sechsgeschossigen Zeilenbau vor, welcher, mit Ausnahme des Erdgeschosses, losgelöst vom Bestand platziert wird. Mit der Geschossigkeit nimmt das Projekt Bezug zu den nordwestlich der Freiburgstrasse und den südlich der Schlosstrasse legenden Bauten auf und orientiert sich somit an den Höhen der umliegenden Bauten. Allerdings wird damit mit einem Geschoss die zulässige Geschosshöhe gemäss geltender Überbauungsordnung überschritten. Das oberste Geschoss ist gegenüber dem Hauptbaukörper leicht vorspringend und soll damit den Dachabschluss des Neubaus formal ausbilden. In seiner Volumetrie erscheint das Projekt dominant und wirkt gegenüber dem Bestandesbau überhöht. Städtebaulich dominiert dieser Vorschlag zu stark und nimmt wenig Rücksicht auf den Bestandesbau.

Zwischen Neubau und Bestandesbau wird ein eingeschossiger Verbindungsbau vorgeschlagen, welcher als transparente, durchlässige Fuge angedacht ist. Dieser Ansatz vermag nicht zu überzeugen, zudem damit die geforderte Anbaupflicht nicht erfüllt werden kann. Der Neubau weist eine einfache, gradlinige und kompakte Gebäudestruktur auf. Die Grundrisse sind grundsätzlich in Schotten gegliedert und die Wohnungen sind mehrheitlich auf dem Konzept des 'Durchwohnens' konzipiert. Damit sind sie von der Seite Schlosstrasse her gut

besonnt und die Schlafzimmer werden lärmabgewandt an der Freiburgstrasse angeordnet. Die einfache und klare Gliederung von Schotten und Nasszellen lässt sich auf allen Grundrissen anordnen und wird als positiv beurteilt. Hinsichtlich des problematischen Immissionsschutzes sind keine Massnahmen ersichtlich.

Die Freiburgstrasse wird in die Umgebungsgestaltung einbezogen. Dies wird als problematisch beurteilt, da damit eine Revision der Überbauungsordnung notwendig würde. Die Aufenthaltsbereiche und Spielflächen werden nachgewiesen, allerdings dürften diese flächenmässig nicht genügend sein und bedingen ein Herabsetzungsgesuch.

Die Grundrissgestaltung Erdgeschoss Neubau ist gut nachvollziehbar und es wird eine öffentliche Nutzung vorgeschlagen, ebenso wird im Altbau eine weitere Gewerbefläche geplant. Für den Zwischenbereich wird ein Mehrzweckraum vorgesehen, welcher in der wärmeren Jahreszeit nach aussen offenbar ist. Für die Oberschosse werden 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen vorgeschlagen, welche als angemessen und denkbar beurteilt werden. Die zweigeschossige Clusterwohnung weist sechs gleichwertige Wohneinheiten auf. Alle Räume können mit dem Lift erschlossen werden. Die Gestaltung dieser Wohnung ist gut nachvollziehbar und wirkt attraktiv.

Das Tragwerkskonzept sieht für Erd- und Untergeschoss eine Betonbauweise vor, in den oberen Geschossen ist eine Holzbauweise vorgesehen. Dieser Vorschlag kann gut nachvollzogen werden und die geplanten Spannweiten scheinen sinnvoll. Für den Bestandesbau werden lediglich minimale bauliche Massnahmen vorgesehen. Aus diesem Grund soll auch die bestehende Grundrissanordnung weitgehendst beibehalten werden.

Beschrieb Wirtschaft

Im Vergleich auf die anderen Projekte weist das Projekt 'auf gute Nachbarschaft' die kleinste Geschossfläche auf. Zudem verfügt das Projekt über eine hohe Fassadenabwicklung, was insgesamt zu einemweniger kompakten Baukörper führt. Das Projekt zeichnet sich durch eine effiziente Nutzung der Hauptnutzfläche im Verhältnis zur Geschossfläche aus.

Beschrieb Umwelt

Die Konstruktion sieht eine Mischbauweise in Beton und Holz vor, der Treppenhaukern wird aus statischen und brandschutztechnischen Gründen massiv ausgebildet. Für die Fassadenkonstruktion sind hinterlüftete und vorgehängte Holzelemente vorgesehen. Diese Fassade weist damit einen hohen Vorfabrikationsgrad in Kombination mit seriell hergestellten Gebäudeteilen auf und scheint plausibel.

Aus ökologischer Sicht weist das Projekt einen interessanten Ansatz auf, welcher positiv beurteilt wird. Der Neubau soll nur teilweise unterkellert werden, Aushub und CO<sub>2</sub>-intensive Bauteile in Beton sollen so minimiert werden. Allerdings wird die Fläche der Technikräume als nicht genügend beurteilt. Bereits bestehende Teile des Untergeschosses sollen weiterverwendet werden, für den neuen Teil des Untergeschosses wird Recyclingbeton vorgeschlagen. Für die Obergeschosse wird eine Holzbauweise mit einheimischem Holz vorgeschlagen. Im Quervergleich zu den anderen Projekten liegt der Fensteranteil zur Fassade unter dem Durchschnitt.

Das Projekt schlägt vor, einen grünen Begegnungsort für die Nachbarschaft zu schaffen, wofür Bodenflächen entsiegelt und die Bauminseln begrünt werden sollen, was grundsätzlich begrüsst wird. Zu Gunsten der Biodiversität und dem Stadtklima wird damit ein wichtiger Beitrag geleistet.

Vorgeschlagen wird eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wie auch an der Fassade des 5. Obergeschosses, was grundsätzlich positiv gewertet wird. Die ausgewiesenen Flächen halten die notwendigen Vorgaben bezüglich Photovoltaik-Anteil ein und die vorgesehene Installation scheint plausibel. Die ökologischen Aspekte scheinen bei diesem Projekt angemessen berücksichtigt zu sein.

Das Projekt weist trotz zusätzlichem Geschoss und Nichteinhalten der Anbaupflicht eine verhältnismässig tiefe Hauptnutzfläche auf. Das Projekt würde Anpassungen an der aktuellen Überbauungsordnung inklusive Volksabstimmung bedingen, die gegenwärtig nicht vorgesehen sind und zu erheblichen Verzögerungen führen würden. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums rechtfertigt der Projektvorschlag eine Änderung der Überbauungsordnung nicht. Aus diesen Gründen hat das Preisgericht einstimmig beschlossen, das Projekt für die Weiterbearbeitung in der 2. Stufe nicht zuzulassen.

Würdigung

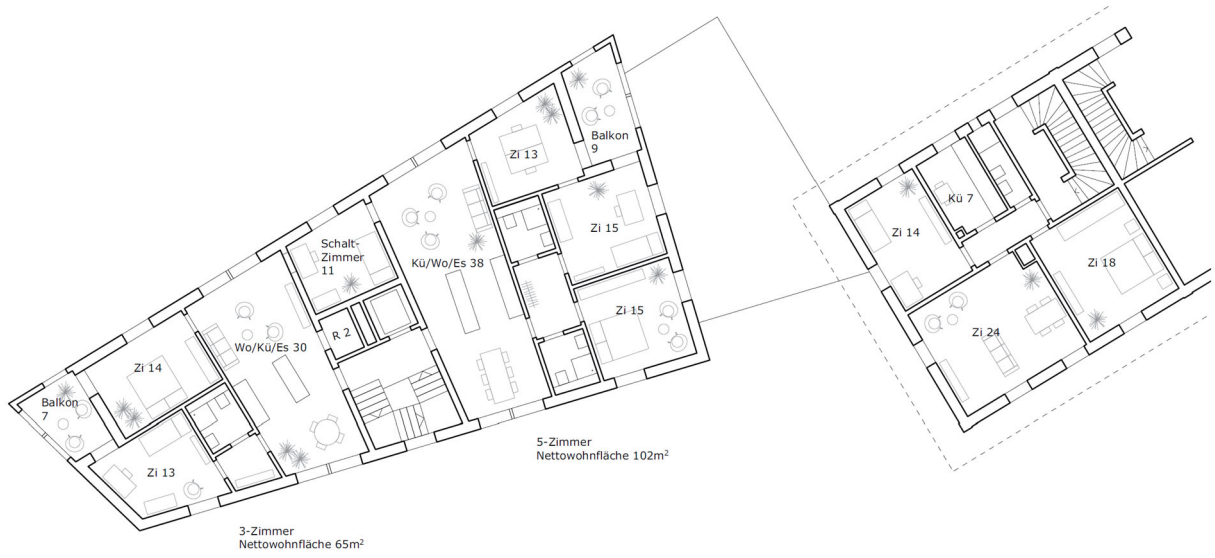
Das Projekt zeigt einen interessanten und mutigen Ansatz auf, indem eine Überschreitung der Geschoszahl, bzw. der Gebäudehöhe vorgeschlagen wird. Das Projekt zeigt auf, wie in kompakter Art und Weise Wohnraum geschaffen werden kann.



Erdgeschoss mit Umgebung



1. bis 3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



Nordfassade



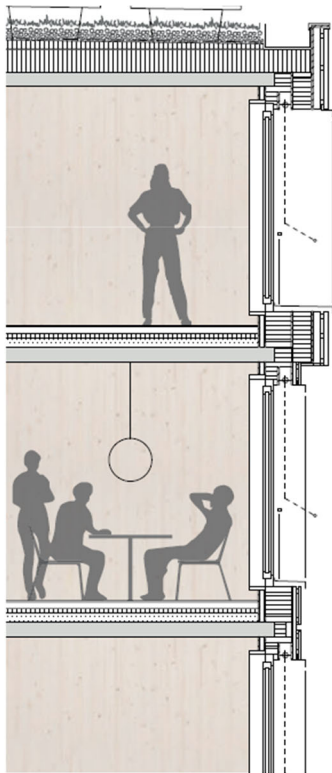
Südfassade



Querschnitt



## Fassadenschnitt



### Flachdach

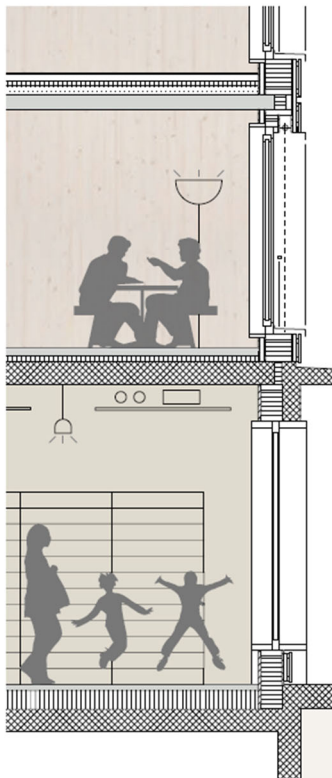
PV-Anlage vollflächig, entblendet, UK für gleichzeitige Begrünung, maximales Retentionsvolumen  
Abdichtung und Dämmung  
Dampfsperre und Bauzeitabdichtung  
Massivholzdecke

### Fassade OG 5

Vorgehängte PV Elemente, eingefärbt und entblendet, UK nach VKF, für Unterhalt einzeln aushängbar

### Fassade OG 1-4

Hinterlüftete, vorgehängte Holzfassade, farbige Lehmfarbe, geschossweise vorfabriziert und in Werk vormontiert  
vorfabrizierte Holzbauelemente aus Schweizerholz, Zellosedämmung, Fenster und Storen in Werk vormontiert  
Verkleidung Innen mit Schichtplatte weiss gekalkt, demontierbar, Installationsebene  
Innenwände mit Schichtplatte roh bzw. Lehmplatten



### Geschossdecken 40cm

Massivparkett Eiche 15mm  
Zementunterlagsboden 70mm  
Dämmung Mineralfaser 20/30mm  
Elastisch gebundene Splittschüttung 100mm  
Massivholzdecke 160mm

Raumhöhe 2.60m

Holzbau

Betonsockel

Abgehängte Decke / Installationsebene  
Fertige Raumhöhe 3.00m

### Fassade Sockelgeschoss

Sichtbeton, Recyclingbaustoff, sandgestrahlt, Vordach und Vorzonenschwelle in Beton

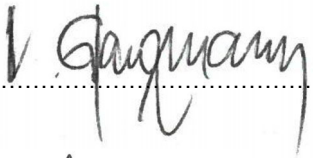
Dämmung mit vorfabrizierten Elementen und innerer Verkleidung mit Lehmplatten, demontierbar, Installationsebene  
Holzfensterfronten

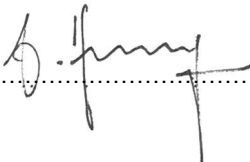





## 6. Genehmigung des Berichts

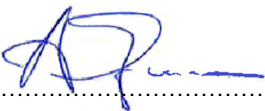
Die Mitglieder des Preisgerichtes genehmigen den Jurybericht, 6. Mai 2024.

Kurt Glanzmann 

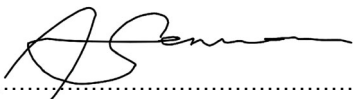
Andreas Herzog 

Heinrich Sauter 

Dan Schürch 

Alicia Germann 

Marc Lergier 

Andreas Germann 

Petra Müller Wilhelm 