

Wohnüberbauung Brünnen, Baufelder 4 und 7, Bern

Ein Anlageobjekt der Coop Pensionskasse • Das Quartier Brünnen soll zur guten und gefragten Adresse in Bern werden. Dazu sollen die Neubauten beitragen. Die CPV/CAP Pensionskasse Coop hat die beiden Areale mit dem Ziel erworben, ein ökonomisch tragbares Anlageobjekt zu erstellen. Gute Vermietbarkeit und nachhaltige Wirtschaftlichkeit sind entscheidend. Voraussetzung dafür ist eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Bauten.

Sich anstrengen für die Wirtschaftlichkeit • Die Investorin erwartet städtebaulich und architektonisch differenzierte Projekte, die auf die Eigenheiten der Baufelder 4 und 7 eingehen. Aufgabe ist die Überbauung mit marktgerecht vermietbaren Wohnungen von hoher Qualität und mit einem Anteil von 5% Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Die Erfahrung mit dem Standort Brünnen zeigt, dass besondere Anstrengungen im Preis-/Leistungsverhältnis der Bauten nötig sind, um wirtschaftliche Wohnbauprojekte zu erzeugen. Bezahlbare Mieten sind nur bei vollständiger Ausnutzung der Bruttogeschossfläche realisierbar. Die beiden Baufelder lassen den Bau von rund 138 Wohneinheiten zu. Die Bauten werden im Minergie-Standard ausgeführt.

63,5% Teilleistungen • Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Grundstücke mit dem Projekt zu überbauen, das vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlen wird. Sie will die Architekten mit den Teilleistungen Projektierung, Ausschreibungspläne, Ausführungspläne und gestalterische Leitung beauftragen, das heisst mit 63,5% der Grundleistung gemäss der SIA-Ordnung 102 und mit den aktuellen Z-Werten als Basis für die Honorierung. **Aus dem Bericht des Preisgerichts**



Im Wettbewerb ging es um die beiden Baufelder 4 und 7. Plan: Emch + Berger

1. Rang • 1. Preis, Empfehlung zur Weiterbearbeitung, CHF 50 000.–
Froelich & Hsu Architekten, Zürich / Brugg

2. Rang • 2. Preis, CHF 45 000.–
Andrea Roost, Bern

3. Rang • 3. Preis, CHF 30 000.–
Blättler Dafflon und Horisberger Wagen Architekten, Zürich

4. Rang • 4. Preis, CHF 20 000.–
wahlruefli und rollimarchini, Biel

5. Rang • 5. Preis, CHF 15 000.–
LVPH architectes, Laurent Vuilleumier & Paul Humbert, Fribourg

6. Rang • 6. Preis, CHF 10 000.–
Ciriacidis Architekten und Forster & Uhl Architekten, Zürich

Jury • Fachpreisrichterinnen/-preisrichter

Luca Selva, Architekt, Basel (Vorsitz)
Astrid Stauer, Architektin, Frauenfeld
Patrick Gmür, Architekt / Direktor Amt für Städtebau, Zürich
Mark Werren, Architekt / Stadtplaner, Bern

Jury • Sachpreisrichter

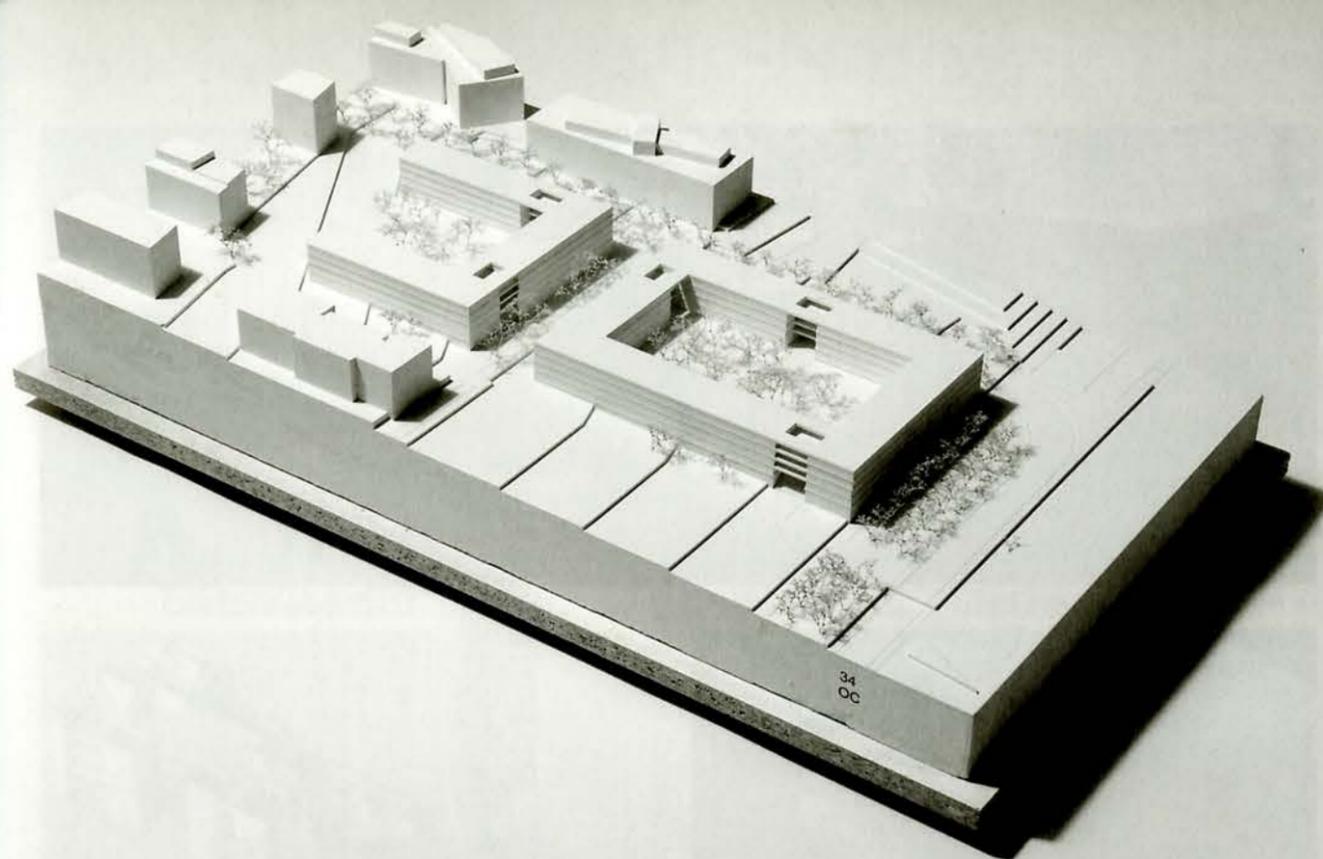
Michael Dober, Vorsitzender der Geschäftsleitung CPV/CAP, Basel
Peter Martin, Leiter Abteilung Immobilien CPV/CAP, Basel
Samuel Schmid, CPV/CAP, Basel

Experten und Expertinnen

Georg Schärer, Architekt / Raumplaner, Bern (Vorprüfung)
Sabine Schärer, Architektin, Bern (Vorprüfung)
Claudio Däscher, Architekt, Bern (Vorprüfung)
Ruedi Tanner, Immobilienreuhändler, Bern (Vermietbarkeit)
Sandrine Strahm, Immobilienverwalterin, Bern (Vermietbarkeit)
Rolf Bühler, Architekt, Basel (Wirtschaftlichkeit)
Rudolf Küpfer, Architekt, CPV/CAP, Basel (Wohnungsbau)
Beat Schneeberger, Bauingenieur, Bern (Ingenieurbau)

Daten

Veranstalter: CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel
Verfahren: Projektwettbewerb im offenen Verfahren
Teilnehmer: 50
Wettbewerbsbegleitung: Nüesch Development, Bern
Jurierung: April und Mai 2011



Zwei Baufelder, zwei städtebauliche Muster: das Siegerprojekt von Froelich & Hsu im Gipsmodell

Zweifelderwirtschaft • Sinn und Unsinn der doppelten Projekte

Bern Brünnen wird konkret. Diesmal wurden gleich zwei Baufelder auf einmal juriert. Alle prämierten Projekte versuchen eine Grossform – ausser den Siegern: Froelich & Hsu behandeln die beiden Baufelder unterschiedlich und zeichnen ein O und ein U.

David Ganzoni • In Brünnen definiert der öffentliche Raum die Spielregeln: Strassen, Wege und ein Park – dazwischen Baufelder zum Auffüllen. Für die Felder 4 und 7 hiess das: vier Geschosse, Ausnützungsziffer 1,2, räumliche Definition der Kanten gegen das Westside und gegen den Le-Corbusier-Platz. Die Kunst bestand darin, mit wenig Baumasse den öffentlichen Raum möglichst präzise zu fassen.

Regelbruch im Quartier • Von den sechs gekürten Projekten versuchen alle ausser dem Sieger, die beiden Baufelder gestalterisch zu verbinden: Grossformen erstrecken sich – unterbrochen vom Rougemontweg – vom Le-Corbusier-Platz im Norden rund 170 Meter bis zur Autobahnüberdeckung im Süden. Der Wettbewerb über zwei Baufelder ermöglicht diese Haltung, sie ergibt innerhalb des städtebaulichen Musters aber wenig Sinn. Zu dominant wirken die grossen Figuren im Quartier. Besonders unbekümmert setzt sich das zweitplatzierte Projekt über die planerischen Prämissen hinweg: Andrea Roost verdichtet die Baumasse im Westen der beiden Baufelder zu zwei hohen Gebäuden und lässt einen grossen Freiraum im Osten, der das System des öffentlichen Raums konkurrenziert. Damit hat es ein Entwurf auf den zweiten Platz geschafft, der die bisherige Planung hinterfragt. Es stellt sich grundsätzlich die Frage: Wie stark kann ein einzelnes Element aus einer Regel ausbrechen, ohne das Ganze zu gefährden? Und konkret: Wäre ein solcher Regelbruch ein Gewinn für das Quartier?

Zwei in einem • Nein, antworten Froelich & Hsu, und gewinnen mit einer simplen Figur, die den städtebaulichen Vorgaben folgt und die beiden Baufelder separat behandelt. Im Norden ein geschlossenes O mit grosser Fassade zum Platz, im Süden ein U, das sich zur Autobahnüberdeckung hin öffnet. Die Figur zeichnet die Grenzen der Baufelder nach, die Volumen sind lang und schmal. Resultat ist ein Wohnungstyp, in dem die dienenden Räume wie Küchen und Badezimmer an den Fassaden in einzelnen Kernen liegen und so den offenen Wohnraum dazwischen fassen. Dass dieses Konzept auch fensterlose Reduits an die Fassaden spült, ist ein Luxus, den sich die Architekten leisten können. Denn die Wohnungen profitieren von der Klarheit der Raumstruktur, die zugleich Tragstruktur ist – und sie haben genug Licht. Stimmig ist auch das rohe Materialkonzept: aussen Faserzementplatten, Backstein und Holzschränke, innen geschlammte Wände, die den Beton der Treppentürme und den Backstein der Kerne durchscheinen lassen.

Kleinere Baufelder? • Einzig der Umgang mit dem gegen Norden abfallenden Terrain ist gar pragmatisch: Wohl haben die Architekten die Baufelder gegeneinander abgetrept und unterschiedliche Trauflinien markiert. Innerhalb des Feldes muss jedoch ein kontinuierlich grösser werdendes Sockelgeschoss das Gefälle aufnehmen. Die so entstehende hohe Fassade am Le-Corbusier-Platz stimmt zwar städtebaulich. Der Preis dafür sind aber eingeschossige und geschlossene Sockelpartien. Die Fassaden sind lang und gleichförmig. Eine modulierte Topografie hätte ein Mittel gegen die Monotonie sein können.

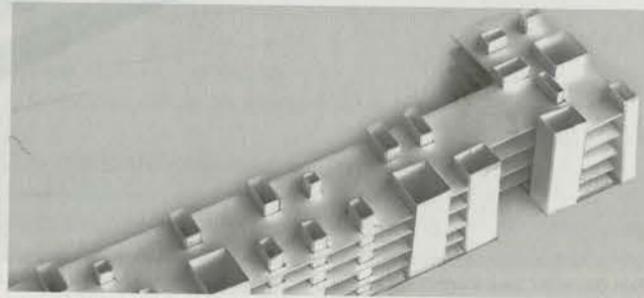
Zwei Baufelder gleichzeitig zu entwickeln, mag für einen Investor ökonomisch Sinn machen. Für das Quartier ist dies aber eine Gefahr. Eine Stadt lebt auch von der gestalterischen Vielfalt, interessanter wäre der gegenläufige Weg: die Aufteilung der Baufelder in noch kleinere Einheiten. Das hiesse viele Wettbewerbe und viele Ideen – gebändigt vom bestehenden Muster des öffentlichen Raums.



Der Neubau am Le-Corbusier-Platz



Garten im Innenhof

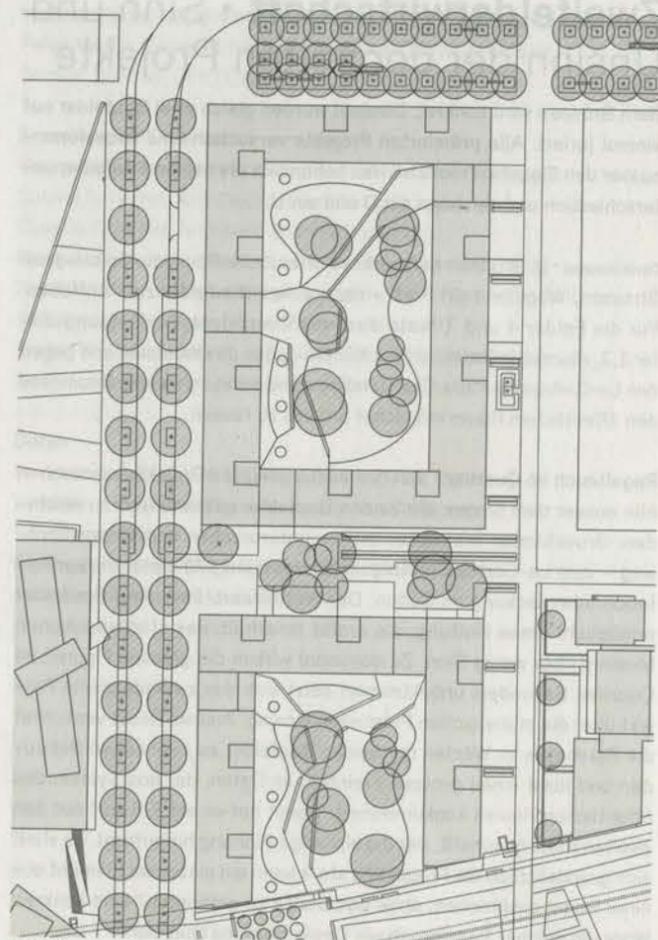


Küchen, Bäder und Reduits sind in den Kernen untergebracht.

1. Rang • «OC»

Architektur und Landschaft: Froelich & Hsu Architekten, Zürich / Brugg
 Mitarbeit: Adrian Froelich, Martin Hsu, Philip Schmitt,
 Laura Bissegger, Sarah Hilfiker
 Bauingenieur: mund ganz + partner, Aarau
 Visualisierung: Architron, Zürich

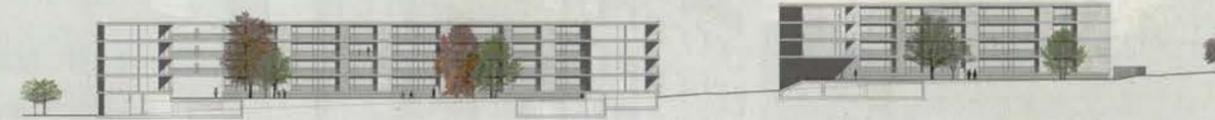
«OC = Open Courts» ist die Antwort der Autoren auf die Frage «Wie wohnen in Brünnen?». Schlanke Bauten bilden grosszügige Innenhöfe. Als gut proportionierte Randbebauung fassen sie auf beiden Baufeldern je einen einladenden Parkraum, an dem alle Wohnungen teilhaben. Die weiträumige, üppige Grünzone mit grossen Bäumen, die über dem nicht unterbauten Bereich stehen, prägt die Anlage. Das Projekt überzeugt mit einem angemessenen Massstab, einer prägnanten Materialisierung und einer lesbaren Gebäudestruktur. Grosse Portale mit darüberliegenden, durchschliessenden Loggien signalisieren Aufenthaltsqualität im Hofinneren, während die kleinmassstäblichen Strukturen in der Fassade einen schlüssigen Wechsel von *offen* und *geschlossen* bilden und *wohnen* signalisieren. Geschosszahl und Gebäudesilhouette passen sich dem Gesamtkonzept Brünnen gut an. Mit ihrem Erscheinungsbild schliesst die Anlage den Quartierteil prägnant ab und entwickelt eine starke Identität. Zur Kritik Anlass geben die längsseitigen Sockelpartien, die entgegen ihrer Funktion als Eingangsebene einen zu geschlossenen Charakter aufweisen. Die Wohntypen als Durchschusswohnungen und offene Eckwohnungen überzeugen. Letztere weisen aber zum Teil schlecht belichtete Wohnzimmer auf. Kompensiert wird dies mit zweiseitigen, grosszügigen Aussenräumen. Deren akustische Trennung ist aber noch nachzuweisen. Bei der zur Realisierbarkeit nötigen ökonomischen Optimierung des Projekts soll darauf geachtet werden, dass seine architektonischen Qualitäten erhalten bleiben. **Aus dem Jurybericht**



Situation



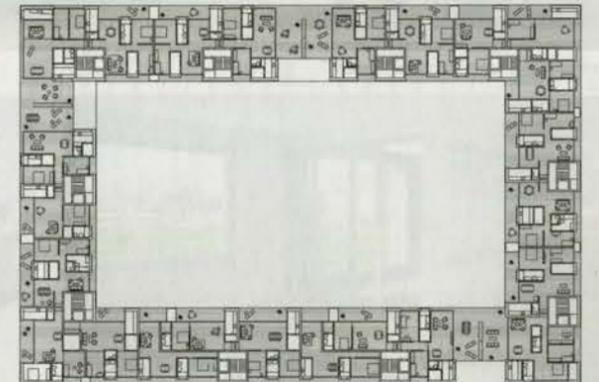
Westfassade



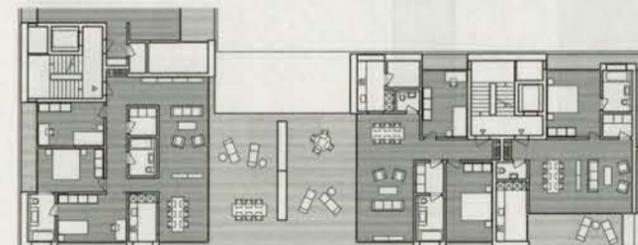
Längsschnitt durch Baufelder 4 und 7



Obergeschoss



Erdgeschoss



Zwei 3 1/2-Zimmer-Wohnungen (90 m²) und eine 2 1/2-Zimmer-Wohnung (68 m²)



Ausschnitt Gebäudemitte: zwei 3 1/2-Zimmer-Wohnungen (90 m²)