

Schlössli Biel-Bienne, Zentrum für Langzeitpflege

Studienauftrag

Bericht des Beurteilungsgremiums

Bern, 11. Oktober 2013



Impressum

Veranstalterin

Verein Schössli Biel-Bienne
Zentrum für Langzeitpflege
Mühlestrasse 11
2504 Biel-Bienne
www.schloessli-biel.ch
info@schloessli-biel.ch

Verfahrensbegleitung

Emch+Berger AG
Gesamtplanung Hochbau
Effingerstrasse 14
3001 Bern
www.gesamtplanung.com
info@gesamtplanung.com

in Zusammenarbeit mit:

Kontur Projektmanagement AG, Bern
www.konturmanagement.ch

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1. Ausgangslage.....	4
1.2. Zielsetzung	5
1.3. Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter.....	6
2. Bestimmungen zum Verfahren	7
2.1. Veranstalter und Art des Verfahrens.....	7
2.2. Verfahrensbegleitung.....	7
2.3. Weiterbearbeitung und Urheberrecht	7
2.4. Beurteilungsgremium.....	8
2.5. Teilnehmende	9
2.6. Beurteilungskriterien.....	9
3. Ablauf des Studienauftrages	11
3.1. Versand der Unterlagen	11
3.2. Fragenbeantwortung.....	11
3.3. Zwischenbesprechung.....	11
3.4. Vorprüfung.....	11
4. Beurteilung	13
4.1. Zulassung zur Beurteilung	13
4.2. Rundgänge	13
4.3. Empfehlung zur Weiterbearbeitung.....	14
4.4. Rangierung	14
5. Würdigung und Empfehlung.....	15
6. Genehmigung	16
7. Projektbeschriebe	17
7.1. „triple de belle ville“ ARGE wahlirüefli rollimarchini Architekten, Biel.....	17
7.2. „ensemble“ Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern/Genf.....	20
7.3. „petite fleur“ ARGE Büro Konstrukt AG & Hauswirth GmbH, Luzern	23
7.4. „trifolium“ Fugazza Steinmann Partner, dipl. Architekten ETH/SIA AG.....	26
7.5. „café du moulin“ Simon Binggeli Architekten SIA, Biel	29

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Ausgangslage

Unter den zahlreichen Mitbietern im Heimbereich ist das Schlössli Biel über die Stadt und Region hinaus bekannt durch seine Spezialisierungen im Langzeitpflegebereich. Unabhängig von seiner Gesellschaftsform hat sich das Schlössli in seiner über hundertjährigen Geschichte einen Namen als spezialisierte Institution für seine Kerndienstleistung Pflege von mittel- bis schwerstpflegebedürftigen Menschen geschaffen. Spezialisierungen sind:

- Stationäres Angebot für junge erwachsene, pflegeabhängige Menschen (ab 18 Jahren) nach Unfällen oder mit chronischen Erkrankungen (z.B. Multiple Sklerose)
- Stationäres Angebot für erwachsene Menschen mit kognitiven Einschränkungen (z.B. Demenz)
- Stationäres Angebot von Kurzzeit- und Übergangsbetten nach einem Spitalaufenthalt
- Stationäres Angebot für palliative Pflege
- Ambulantes Angebot im Wohnen mit Dienstleistungen (Gastronomie, Hauswirtschaft, Pflege und Betreuung) in 33 angegliederten Wohnungen
- Stationäre und ambulante Physiotherapie

Rehabilitationskliniken (z.B. Basel, Nottwil, Tschugg) greifen immer wieder auf das Schlössli zurück, weil dieses gegenüber einem herkömmlichen Alters- und Pflegeheim differenziertere Angebote auf hohem fachlichem und qualitativem Niveau aufweist.

Das Schlössli genießt in der Stadt und Region Biel einen guten Ruf, läuft jedoch Gefahr, zu einer "Drehtürinstitution" zu werden, vor allem wegen der Zweierzimmer und der ungenügenden pflegerischen Infrastruktur.

Gründe für Gesamterneuerung

Das 2011 gestartete Projekt "Gesamterneuerung Bau und Infrastruktur" soll vorangetrieben werden, weil:

- Zweierzimmer in spitalähnlichen Strukturen Bewohnenden und Pflegenden die unabdingbare Wahrung der Privatsphäre verunmöglichen. Dabei gilt Privatsphäre als ein Aspekt von Normalität und wird vom Nachfrager als Standard erwartet.
- die heute zur Verfügung stehende Infrastruktur des Schlösslis unüberwindbare Grenzen setzt in der Verbindung zum individuellen Wohn- und Lebensangebot im stationären Bereich.
- es an pflegerischer Infrastruktur (z.B. Duschen) fehlt. Diese Tatsache zwingt Bewohnende zum Verzicht auf Gewohnheiten, welche heute und vielmehr in Zukunft zum Angebotsstandard gehören.
- die Arbeitsplätze (Stationsbüros) der Pflegenden gesundheitlichen und ergonomischen Anforderungen nicht genügen.
- hohe Kosten, doppelspurige Prozesse und komplizierte Strukturen drängen, die Aussenstation Beaumont aufzuheben und am Standort in Mett zu integrieren.
- ein grosser Teil der Haus- und Gebäudetechnik und technische Einrichtungen am Ende ihrer Lebensdauer stehen, hohe Kosten verursachen und sich deren Ersatz aufdrängt.

- heute die Infrastruktur für die Ausgestaltung eines zeitgemässen gastronomischen Angebotes fehlt.

1.2. Zielsetzung

Der Studienauftrag dient der Lösungsfindung für die Neubauten und Umbauten bzw. die Sanierung des Langzeitpflegezentrums Schlössli. Basierend auf einer Machbarkeitsstudie sollen mit dem Studienauftrag das am besten geeignete Projekt zur Erreichung folgender Ziele gefunden werden:

Zielsetzungen

- Optimale Umsetzung des Raumprogramms in Rahmen der baurechtlich möglichen Volumen. Gestützt auf die Vorgaben und Empfehlungen für Planung und Ausführung der Gesundheits- und Fürsorgedirektion in Verknüpfung mit konzeptionellen Grundlagen ist das vorliegende Raumprogramm entwickelt worden. Für die Umsetzung wird auf die zwingenden Bedingungen hingewiesen: Die geschützte Wohngruppe ist im Erdgeschoss vorzusehen und die Begegnungs-Zone muss in räumlicher Nähe des Eingangs- und Restaurationsbereichs liegen.
- Optimale Umsetzung des Betriebskonzepts und der –abläufe.
- Architektonisch und betrieblich ansprechende Lösungsfindung. Insgesamt muss eine hohe Flexibilität für die Nutzung auch in Zukunft geschaffen werden.

Insgesamt soll sich das Schlössli mit der baulichen Erneuerung für ältere Menschen im unmittelbaren Einzugsgebiet zu einem führenden Anbieter weiterentwickeln, ausgerichtet auf die Nachfrage nach stationären oder ambulanten Dienstleistungen. Das neue Schlössli soll noch mehr als ein Heim zu einem Begegnungszentrum werden, welches die Öffentlichkeit mit der Heimwelt verbindet und eine vielfältige Angebotspalette führt. Das neue Schlössli – ein ernsthafter, kompetenter und kompetitiver Anbieter von bestmöglichen Leistungen in optimaler Infrastruktur.

Wesen der Aufgabe

Das neue Schlössli soll:

- den Bewohnenden freundlichen, hellen und grosszügigen Wohn- und Lebensraum bieten.
- Individualwohnraum in 130 Einzelzimmern mit Nasszelle verteilt auf 8 Wohngruppen mit je mindestens 16 und maximal 18 Personen bieten.
- Sozialwohnraum in einer einladenden zentralen Begegnungszone, eingebettet in einer anregenden Umgebung bieten.
- den Mitarbeitenden attraktive Arbeitsplätze bieten.
- nachhaltig sein (gesellschaftlich, ökologisch und ökonomisch).

Mit dem Konzept Gesamterneuerung Bau und Infrastruktur wird das zukünftige Schlössli beschrieben, hergeleitet aus umfangreichen Analysen und Machbarkeitsstudien in Varianten. Geleitet wird das Projekt von Perspektiven und Visionen basierend auf Wissen, Erkenntnissen und kommenden Entwicklungen im Segment von Demografie, Alter, Langzeitpflege, hindernisfreiem Bau und Infrastruktur. Hohe Fachlichkeit und hohes Engagement in gerontologischen, langzeitpflegerischen, baulichen sowie in Projektmanagementfragen werden dem Projekt zur Seite gestellt. Geleitet wird das Projekt von Gremien, die sich ihrer grossen Verantwortung bewusst sind und hohe Ansprüche an Sorgfalt im Umgang mit dem Projekt im Gesamten aber auch im Spezial-

len in der Einhaltung von Vorgaben, Abmachungen, Terminen und Finanzen stellen. Die Ausrichtung der Gesamtkonzeption orientiert sich mit der Bettenzahl von 130 Betten an der Versorgungspolitik des Kantons Bern. Zwar wird fundierten Berichten zufolge der Anteil der älteren Bevölkerung in der Region Seeland um ca. 60% zunehmen, die Versorgung soll jedoch über unterstützende Angebote für das Wohnen am bestehenden Wohnort sichergestellt werden. Heimeintritte sollen so spät wie möglich oder gar nicht erfolgen. Mit dieser Grundlage wird für die nächsten Jahre nicht von einer Erweiterung des stationären Angebotes ausgegangen.

1.3. Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter

Bearbeitungs-
perimeter

Das Gebiet unterteilt sich in einen Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter: Der Bearbeitungsperimeter (ausgezogene Linie), in welchem der Neu- und Umbau realisiert werden soll, umfasst gesamthaft eine Fläche von 11'240 m².

Betrachtungs-
perimeter

Der Betrachtungsperimeter (Bildausschnitt) umfasst die nähere Umgebung des Areal und ist bei der Bearbeitung in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Die rot gestrichelte Linie umfasst den Modellperimeter.

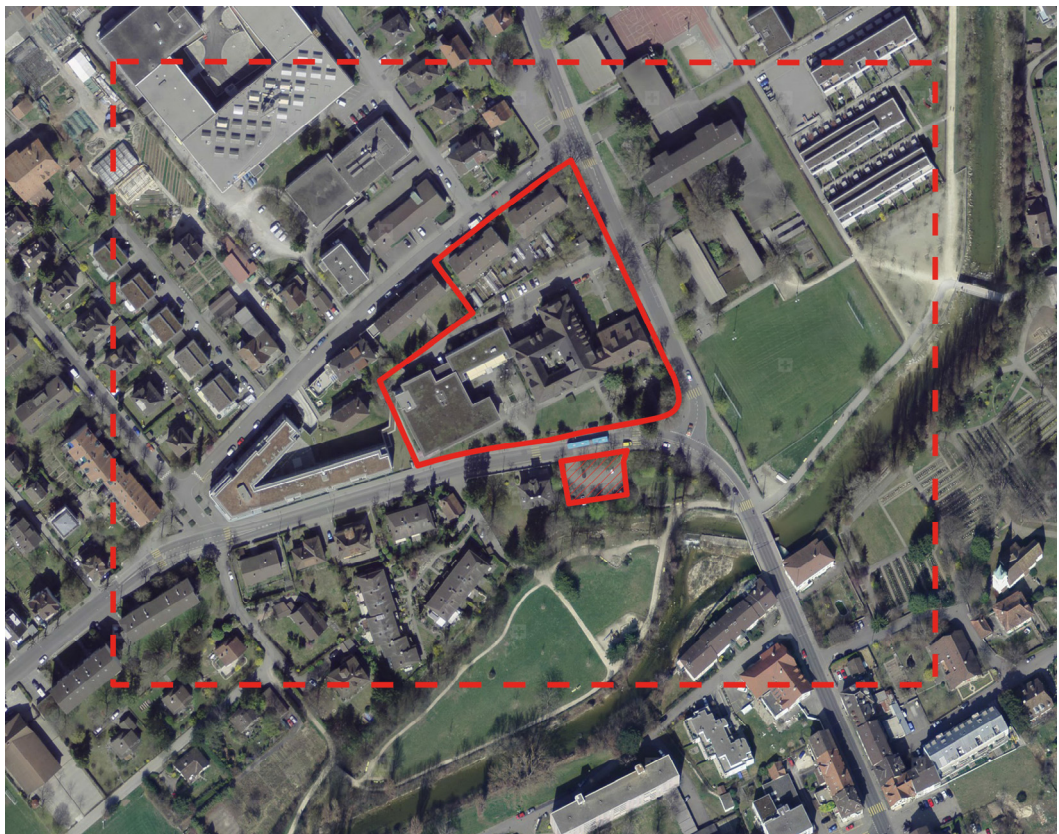


Abb. 1: Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

2. Bestimmungen zum Verfahren

2.1. Veranstalter und Art des Verfahrens

Veranstalter des Verfahrens ist der Verein Schlössli Biel-Bienne, Zentrum für Langzeitpflege (ZLP), Mühlestrasse 11, 2504 Biel.

Veranstalter

Aufgrund der komplexen Aufgabenstellung sowie der noch nicht abschliessend geklärten Rahmenbedingungen wird ein Studienauftrag auf Einladung mit 5 Planungsteams in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 für Studienaufträge durchgeführt. Damit sollen im Dialog mit den Teilnehmenden gangbare Lösungen gefunden werden (z.B. Betriebsabläufe, städtebauliche Setzung).

Art des Verfahrens

2.2. Verfahrensbegleitung

Der Verein Schlössli Biel-Bienne wird in der Verfahrensbegleitung und dem Projektmanagement durch die Emch+Berger AG Gesamtplanung Hochbau, Bern, in Zusammenarbeit mit der Kontur Projektmanagement AG, Bern unterstützt.

Verfahrensbegleitung

Adresse:

Emch+Berger AG
Gesamtplanung Hochbau
Effingerstrasse 14
3001 Bern

Ansprechperson:

Francis Racine
Telefon: +41 31 385 62 93
E-Mail: info@gesamtplanung.com

2.3. Weiterbearbeitung und Urheberrecht

Der Veranstalter beabsichtigt, vorbehaltlich der Kreditgenehmigung, die Verfassenden des zur Ausführung empfohlenen Projekts mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Als Basis für die Honorierung gilt die SIA-Norm 102, wobei der Auftrag phasenweise ausgelöst wird und die genauen Modalitäten zu einem späteren Zeitpunkt zwischen den beiden Parteien vereinbart werden. Die Weiterbearbeitung umfasst die gestalterische Leitung, das Vorprojekt, das Bauprojekt (exkl. KV) sowie allenfalls Teile der Ausführungsplanung.

Absichtserklärung/
Weiterbearbeitung

2.4. Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Beurteilungs-
gremium

Sachbeurteilung (stimmberechtigt)

Claude Gay-Crosier	Präsident Vereinsvorstand Schlössli Biel-Bienne
André Cartier	Geschäftsführer Verein Schlössli Biel-Bienne und Präsident Verwaltungsrat ZLP AG
Jürg Bohnenblust	Vize-Präsident Vereinsvorstand Schlössli Biel-Bienne und Verwaltungsrat ZLP AG
Monika Eichelberger	MAS Betriebswirtschaft für NPO, Direktorin ZLP AG

Fachbeurteilung (stimmberechtigt)

Andi Scheitlin	Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Scheitlin Syfrig Architekten, Luzern (Präsident des Beurteilungsgremiums)
Jürg Saager	Dipl. Architekt ETH/SIA, Leiter Abteilung Hochbau Stadt Biel
Rolf Nöthiger	Dipl. Architekt FH/SIA, Bauökonom AEC, ANS Architekten und Planer SIA AG, Worb
Silvio Ragaz	Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, matti ragaz hitz Architekten AG, Liebefeld-Bern
Barbara Holzer	Dipl. Architektin ETH/SIA, Holzer Kobler Architekturen, Zürich/Berlin

Experten

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

Christian Jegerlehner	Vorstandsmitglied Schlössli Biel-Bienne
Xavier Naef	Leiter Hotellerie ZLP AG
Florence Schmoll	Stadtplanung Stadt Biel
Rolf Weber	Denkmalpflege Kanton Bern
Karin Zaugg	Denkmalpflegerin Stadt Biel
Ester Bütler	Leiterin Pflege, Betreuung und Therapien ZLP AG
Beat Nussbaumer	Dr. Eicher + Pauli AG Planer für Energie- und Gebäudetechnik
Jacques Schori	Direktor Regionales Wohn- und Pflegeheim St. Niklaus, Koppigen
Reto Schoch	Büro für Bauökonomie, Luzern
Francis Racine	Emch+Berger AG Gesamtplanung Hochbau, Verfahrensbegleitung
Benedikt Ziegler	Kontur Projektmanagement AG, Verfahrensbegleitung

Die beigezogenen Expertinnen und Experten hatten beratende Funktion.

2.5. Teilnehmende

Teilnahmeberechtigt waren folgende eingeladenen Planungsteams:

Aebi & Vincent Architekten SIA AG	Bern/Genf
ARGE Büro Konstrukt AG & Hauswirth GmbH	Luzern
Fugazza Steinmann Partner, dipl. Architekten ETH/SIA AG	Wettingen
Simon Binggeli Architekten SIA	Biel
ARGE wahlirüefli rollimarchini Architekten	Biel/Bern

Eingeladene Büros

Den eingeladenen Architekturbüros wurde empfohlen, mit einem Landschaftsarchitekten ihrer Wahl ein Team zu bilden.

Teambildung

Den Architekten war es weiter freigestellt, ob sie sich für die Bearbeitung spezifischer Fragestellungen mit zusätzlichen Fachplanern (z.B. Bauingenieurwesen) verstärken. Ausser den Landschaftsarchitekten durften sich die weiteren beigezogenen Fachleute an verschiedenen Teams beteiligen.

2.6. Beurteilungskriterien

Gesellschaft

- Architektonische und betriebliche Qualität der Lösung(en) – architektonischer Ausdruck, Konstruktion, Funktionalität; innere Erschliessung, Raumbeziehungen; Raumqualität und Beleuchtung; Gestaltungs- und Materialkonzept; Umgang mit der bestehenden Bausubstanz.
- Wohlbefinden, Gesundheit und Sicherheit – Privatsphäre und Intimität; Austausch, Interaktion; Schutz der Wohnbereiche vor tatsächlichen und ideellen Immissionen, Gewährleistung der sozialen Sicherheit; vorsorglicher Immissionsschutz (z.B. Lärm, Geruch).
- Städtebauliche Gesamtkonzeption (inkl. Freiraumkonzept) – qualitätsvolle Einbindung und Bezug zur umliegenden Quartierstruktur; Quartierdurchlässigkeit, Übergänge; Dichte, Baumassenverteilung und Massstäblichkeit; eigenständige Identität und Ausstrahlung; Orientierbarkeit; Adressbildung; Aussenraum- und Freiraumgestaltung.

Beurteilungskriterien

Wirtschaft

- Realisierung – Machbarkeit; Investitionskosten; Kosten-Nutzen-Verhältnis bezüglich Investitions- und Betriebskosten; Bauablauf und Möglichkeiten der Teilbelegung.
- Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb – Adaptionfähigkeit und Flexibilität für sich verändernde Raum- und Nutzungsbedürfnisse; statische Struktur, Systemtrennung und Eingriffstiefe; Wert- und Qualitätsbeständigkeit der Bauten und Strukturen über den ganzen Lebenszyklus; Wirtschaftlichkeit der Investitionen im Bereich Energieeffizienz.

Umwelt

- Energie- und Ressourcenverbrauch – Effizienz der Bauten in Bezug auf den Material-, Energie-, Wasser- und Bodenverbrauch (z.B. Kompaktheit der Bauvolumen, hohe Tageslichtautonomie bzw. zweckmässige Gebäudetiefen; Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Bewohner; Verhältnis von Unterterrainbauten zu Überterrainbauten); Potential zur nachhaltigen Energieerzeugung (z.B. Photovoltaik); konzeptionelle Voraussetzungen für Minergietauglichkeit.
- Boden, Natur und Umwelt – verdichtete Bauweise/geringer Flächenverbrauch; geringer Versiegelungsgrad; Qualität, Vielfältigkeit und Nutzbarkeit der Aussen- und Freiräume; Berücksichtigung der umliegenden Natur- und Lebensraumelemente; Flächen für den ökologischen Ausgleich; nachhaltiger Wasserhaushalt.
- Mobilität und Erschliessung – Zukunftsweisende Mobilitätskonzepte; hoher Stellenwert des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs; Qualität, Funktionalität und Effizienz der Erschliessung, Parkierung sowie Anlieferung; Parkierungsstrategie; Durchlässigkeit für Fussgänger und Velos; Einbindung in die übergeordneten Erschliessungsnetze; Betriebssicherheit.

3. Ablauf des Studienauftrages

3.1. Versand der Unterlagen

Das Programm des Studienauftrages (inkl. Beilagen) wurde allen Teilnehmenden am Freitag, 3. Mai 2013 zum Herunterladen bereitgestellt.

Programm

3.2. Fragenbeantwortung

Die Teilnehmenden konnten bis am Freitag, 24. Mai 2013 schriftlich Fragen zum Studienprogramm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen an die Verfahrensbegleitung stellen. Die Fragenbeantwortung erfolgte durch das Beurteilungsgremium bis am Freitag, 7. Juni 2013. Sämtliche Fragen und Antworten wurden allen Teilnehmenden als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt.

Fragen-
beantwortung

3.3. Zwischenbesprechung

Am Mittwoch, 3. Juli 2013 fand eine Zwischenbesprechung mit den Teilnehmenden statt. An der Zwischenbesprechung standen v.a. die Klärung der Funktionalität der Räume und Flächen bzw. Funktionsfähigkeit der Abläufe sowie das Gesamtkonzept mit Einhaltung der Vorgaben zum Raumprogramm im Zentrum. Es sollten die gegenseitigen Positionen geklärt werden, um dadurch gemeinsam die Projekte weiterzuentwickeln.

Zwischen-
besprechung

Nach der Zwischenpräsentation wurde den Teams eine schriftliche Stellungnahme des Beurteilungsgremiums mit individuellen und allgemeinen Hinweisen zur Weiterbearbeitung gegeben. Zusätzlich bestand nach der Zwischenbeurteilung die Möglichkeit, schriftlich Fragen einzureichen. Ein identisches Antwortschreiben wurde an alle teilnehmenden Teams zugestellt. .

3.4. Vorprüfung

Die wertungsfreie Vorprüfung umfasste die formellen Rahmenbedingungen (fristgerechte Einreichung und Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabenstellung, Einhaltung der inhaltlichen Randbedingungen sowie der gesetzlichen Bestimmungen) und wurde von der Verfahrensbegleitung und dem Expertengremium vom 19. August bis 13. September 2013 durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung wurde zudem eine vergleichende Kostenschätzung durch ein externes Büro durchgeführt.

Vorprüfung

Die Feststellungen der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium anlässlich der Beurteilung bekanntgegeben.

Die Prüfung auf die Erfüllung des Raumprogramms hat gezeigt, dass das geforderte Raumprogramm nicht von allen Projekten vollumfänglich eingehalten wurde, jedoch wären die notwendigen Anpassungen durchführbar.

Inhaltliche Vorprü-
fung – Einhaltung
Raumprogramm

Allgemein wurde festgestellt, dass in Bezug auf das Raumprogramm in den Untergeschossen noch Spielraum (teilweise Freiflächen vorhanden) besteht. Auf eine Einstellhalle wurde bei allen Projekten verzichtet. Fehlende Räume waren vor allem im Erdgeschoss vorhanden. Weiter wurde

als Standort für die Demenzabteilung bei drei Projekten nicht das Erdgeschoss gewählt, was ein Verstoß gegen die Vorgaben darstellt.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Prüfung der baurechtlichen Rahmenbedingungen erfolgte durch die Stadt Biel. An der Vorprüfung war Frau Florence Schmoll anwesend und hat insbesondere die Verstöße betreffend Baulinien und Grenzabständen erläutert. Alle Projekte überschreiten die Grenzabstände resp. Baulinien. Ein Projekt berücksichtigt nur den kleinen Grenzabstand. Weiter erreichen zwei Projekte die geforderte minimale Grünflächenziffer von 40% nicht.

Die maximale Gebäudehöhe wird von drei Projekten nicht erfüllt. Die maximale Geschosshöhe von 3 Geschossen ist bei vier Projekten eingehalten. Ein Projekt arbeitet mit einem Attikageschoss, bei welchem die Ausgestaltung in Bezug auf das Baureglement eingehalten wird.

Alle Projekte sehen neben den bestehenden Parkplätzen (35 Stk.) südlich der Rue du Moulin 15 Parkplätze auf dem Grundstück vor. Ein Projekt nutzt zu diesem Zweck die bestehenden Parkplätze im Osten des Areals. Die geforderte Gesamtzahl von 50 Parkplätzen wird von allen Projekten berücksichtigt.

Wirtschaftlichkeit

Die Prüfung und Plausibilisierung der Angaben der Teilnehmenden zu den Gebäudekosten wurde durch das Büro für Bauökonomie, Luzern vorgenommen. Herr Reto Schoch war an der Beurteilung anwesend.

Anhand der ermittelten Werte konnte eine grobe Übersicht über die relative Wirtschaftlichkeit der Projekte untereinander erstellt werden.

Die Kosten wurden anhand der abgegebenen Zahlen und Pläne überprüft.

Die errechneten Erstellungskosten (+/- 25%) variieren zwischen CHF 44.6 Mio. (café du moulin, ohne benötigtes Provisorium) und CHF 58.3 Mio. (ensemble).

Gebäudetechnik/ Nachhaltigkeit

Die Prüfung der Gebäudetechnik wurde durch die Dr. Eicher + Pauli AG Planer für Energie und Gebäudetechnik durchgeführt.

Alle Projekte haben gute Voraussetzungen. Bei den Neubauten kann der Minergie-Standard mit den nötigen technischen Vorkehrungen bei allen Projekten erreicht werden.

Denkmalpflege

Die Prüfung und Beurteilung der eingereichten Projekte in Bezug auf die denkmalpflegerischen Aspekte wurde durch Karin Zaugg (Denkmalpflege Stadt Biel) und Rolf Weber (Denkmalpflege Kanton Bern) vorgenommen.

Das Schutzziel ist auf der einen Seite die Schonung der bestehenden Bausubstanz (Schlössli) und auf der anderen Seite der zurückhaltende Umgang mit dem bestehenden Erscheinungsbild. Zwei Projekte sind unter diesen Kriterien aus der Sicht der Denkmalpflege bewilligungsfähig. Zwei Projekte sind aufgrund des grossen Eingriffs in die bestehende Baustruktur als eher nicht bewilligungsfähig und ein Projekt ist aufgrund der zu erwartenden grossen Konkurrenzsituation zum bestehenden Schlössli als nicht bewilligungsfähig taxiert.

4. Beurteilung

Am Montag, 16. September 2013 wurden alle eingereichten Projekte beurteilt. Die Beurteilung fand aufgrund der aufgeführten Kriterien aus einer Gesamtsicht heraus und im Rahmen des Ermessens des Beurteilungsgremiums statt.

Beurteilung

4.1. Zulassung zur Beurteilung

Das Beurteilungsgremium nahm die Feststellungen der Vorprüfung zur Kenntnis und entschied, sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Allen Projektteams wird die Entschädigung gemäss Kapitel 2.6 des Programms des Studienauftrags vollumfänglich ausbezahlt.

4.2. Rundgänge

Vor Beginn der offiziellen Beurteilung hatten alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums die Möglichkeit die Projekte individuell zu begutachten und dadurch einen Überblick über die Projekte und deren Weiterbearbeitung seit der Zwischenbesprechung zu gewinnen.

Dem Beurteilungsgremium stand neben den Plangrundlagen auch ein Modell 1:500 zur Verfügung, welcher die Einordnung der Projekte in den städtebaulichen Kontext ermöglichte und Aufschlüsse zu den Beziehungen innerhalb des Areals gab.

Zum Einstieg in die Beurteilung und zum Vertiefen der Projekte, wurden die Ergebnisse der Vorprüfung im Plenum präsentiert und anhand der Projektpläne erläutert. Nach einem **ersten Rundgang** wurde entschieden, folgende Projekte ausscheiden zu lassen:

Erster Rundgang

- café du moulin (Simon Binggeli Architekten SIA, Biel)
- trifolium (Fugazza Steinmann Partner Dipl. Architekten ETH/FH/SIA AG, Wettingen)

Die im ersten Rundgang ausgeschiedenen Projekte vermögen entweder aufgrund ihrer städtebaulichen Setzung, ihrem architektonischen Ausdruck oder ihrer funktionalen, betrieblichen Ausgestaltung nicht zu überzeugen. Weiter ist eines der Projekte aus denkmalpflegerischer Sicht nicht bewilligungsfähig und erfüllt die Vorgaben aus dem Programm nicht, die nördliche Parzelle in das Projekt miteinzubeziehen.

In der **engeren Wahl** wurden die drei verbleibenden Projekte vertieft begutachtet und diskutiert. Insbesondere wurden die Funktionalität der Gebäude, die Zimmergrundrisse sowie der architektonische Ausdruck diskutiert und bewertet. Ebenso wurden das architektonische und konstruktive Gesamtkonzept, die Wirtschaftlichkeit, die Nachhaltigkeit und die Realisierungschancen der Projekte im Plenum diskutiert.

Engere Wahl

Mit Hilfe der Projektmodelle wurde die Situation vor Ort betrachtet und die Auswirkungen der Projekte auf die örtlichen Gegebenheiten sowie die städtebauliche Setzung überprüft.

Aufgrund dieser Abwägungen beschloss das Beurteilungsgremium folgende Projekte ausscheiden zu lassen:

- ensemble (Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern/Genf)
- petite fleur (ARGE Büro Konstrukt AG & Hauswirth GmbH, Luzern)

Das Projekt „ensemble“ besticht durch seine städtebauliche Konzeption und die Einbettung in die Umgebung. Aus betrieblicher Sicht kann das Projekt die definierten Anforderungen nicht vollumfänglich erfüllen.

Das Projekt „petite fleur“ erfüllt viele Anforderungen der Aufgabenstellung und kommt einer gangbaren Lösung sehr nahe. Jedoch kann es gerade in funktionalen Aspekten – Betriebsabläufe, Zimmergrundrisse und flexible Möblierbarkeit – sowie im Umgang mit der bestehenden Bausubstanz nicht vollends überzeugen.

4.3. Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Weiterbearbeitung

Daher wurde in offener Abstimmung unter den stimmberechtigten Mitgliedern des Beurteilungsgremiums einstimmig das Projekt

- triplete de belleville (ARGE wahlirüefli rollimarchini Architekten, Biel/Bern)

zur Weiterbearbeitung festgelegt.

Das Projekt überzeugt insbesondere durch zahlreiche betriebliche Vorzüge bei gleichzeitig gelungener Architektur. So ist die Lage und Ausgestaltung der Demenzabteilung sehr geschickt gelöst, die vorgeschlagenen Zimmer lassen sich vielfältig und individuell möblieren, zudem sind kaum Eingriffe in die bestehende denkmalgeschützte Bausubstanz vorgesehen. Im Weiteren widerspiegelt das Bauprojekt die heute gelebte „Kultur“ des Schösslis und zu guter Letzt überzeugt das Projekt auch aufgrund seiner Wirtschaftlichkeit.

4.4. Rangierung

Im Studienauftrag wird auf eine Rangierung verzichtet.

5. Würdigung und Empfehlung

Bei der Weiterbearbeitung des Projektes Triplette de Belleville empfiehlt das Beurteilungsgremium insbesondere folgende Punkte zu beachten bzw. zu bearbeiten:

- Die Differenzierung und Eigenständigkeit (z.B. über Fassade) soll vertieft und eine eigene Identität gegenüber dem Schlössli geschaffen werden.
- Die Umgebungsgestaltung soll geschärft und eine klarere Haltung zum Ausdruck gebracht werden.
- Die Fluchtwege/Treppen scheinen dem Beurteilungsgremium noch nicht funktionsfähig zu sein. Diese gilt es zu überprüfen.
- Die Parkplätze auf dem Areal sollen in ihrer Lage konzentriert werden.
- Eventuell lassen sich die Übergänge/Ecken von der Dachterrasse zu den Gebäuden sanfter ausgestalten.
- Die Zwischenzone und Anschlüsse an die Gebäude können weiter gestrafft werden.
- Die Proportionen der Lichthöfe sollen überprüft und optimiert werden.
- Die baurechtlichen Rahmenbedingungen müssen erneut überprüft werden (Baulinien Gebäude Süd überschritten).

Empfehlungen des
Beurteilungsgremiums

Zur Qualitätssicherung wird das Beurteilungsgremium (Delegation) das überarbeitete Projekt noch einmal beurteilen, um die Umsetzung der in der Projektkritik geforderten Punkte sicherzustellen.

Qualitätssicherung

Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass sich die Durchführung eines Studienauftrages gelohnt hat. Es liegt nun ein realisierbares und qualitätsvolles Projekt vor, welches eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Schlössli Biels ermöglicht.

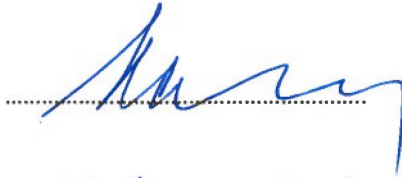
Würdigung des
Beurteilungsgremiums

Allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern gebührt für die Abgabe ihrer interessanten Beiträge und für die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe ein grosser Dank. Sie haben alle dazu beigetragen, intensive und wertvolle Diskussionen und vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und dem Ort im Beurteilungsgremium zu ermöglichen und haben damit massgebend zum zufriedenstellenden Ergebnis des Studienauftrages beigetragen.

6. Genehmigung

Genehmigt durch das Beurteilungsgremium am 11. Oktober 2013:

Claude Gay-Crosier



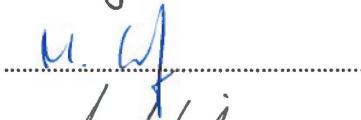
André Cartier



Jürg Bohnenblust



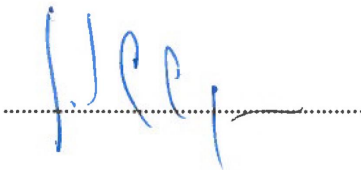
Monika Eichelberger



Andi Scheitlin



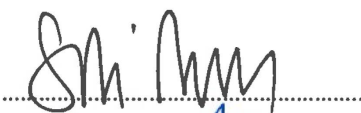
Jürg Saager



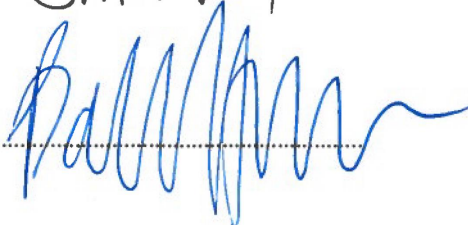
Rolf Nöthiger



Silvio Ragaz



Barbara Holzer



7. Projektbeschriebe

7.1. „triplette de belleville“ ARGE wahlruefli rollimarchini Architekten, Biel



Architektur

ARGE wahlruefli
rollimarchini, Biel

Landschaftsarchitektur

Hänggi Basler Landschafts-
architektur GmbH, Bern

Haustechnik

Prona AG, Biel

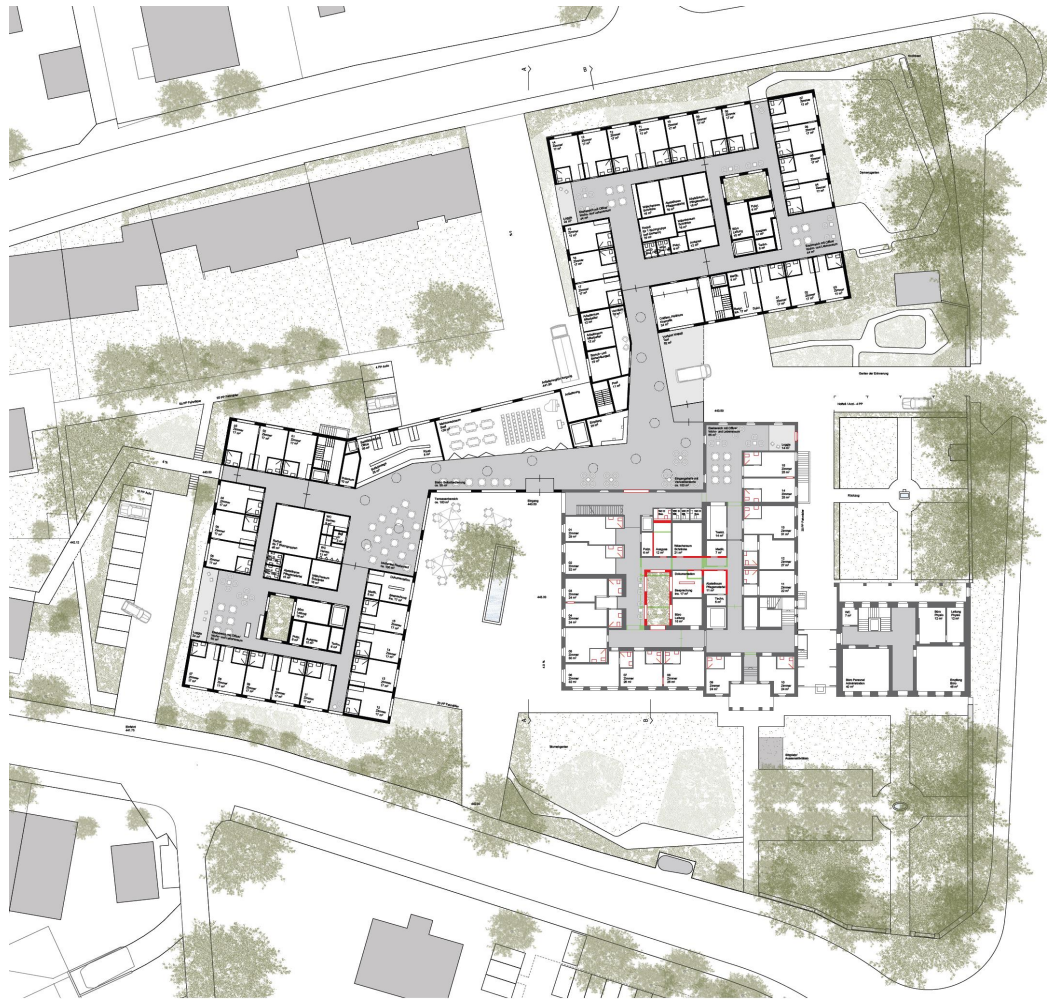
Visualisierung

In einer selbstverständlich wirkenden Art werden dem Schlössli zwei dreigeschossige Neubauten zur Seite gestellt. Diese Neubauten richten sich zu den Strassen hin mit klarer Frontenbildung auf die vorhandenen Gebäudefluchten aus, während sie sich gegen Innen winkelförmig auf den eingeschossigen, die drei Wohngebäude verbindenden Baukörper öffnen. Diese einfache und überzeugende Grundhaltung gewährleistet sowohl den gewünschten Zusammenhalt der Anlage wie auch das notwendige Eigenleben der einzelnen Wohneinheiten. Die zwischen den Hauptbauten entstehenden Aussenräume werden differenziert als Zugänge mit unterschiedlichen Aufgaben genutzt, der verkehrsfreie Hauptzugang erfolgt unverändert von der Rue du Moulin her. Anlieferung und Vorfahrt sind gut platziert, die Anordnung der Parkplätze ist etwas verzettelt. Generell zeigt der Aussenraum ein schlüssiges Dispositiv, ist aber in seiner Gestaltung noch schematisch.

Die Nutzungen und die Wohngruppen sind gut organisiert, ihre Innenhöfe wirken allerdings etwas eng. Die Situation bezüglich Brandschutz und Fluchtwege ist in der vorgeschlagenen Form noch nicht funktionsfähig. Der Anschluss aller Gebäude an die Terrasse auf dem Verbindungsbau wird begrüsst, hat aber je nach Gebäude unterschiedlich gute Lage- und Besonnungseigenschaften. Ausgezeichnete Qualitäten bietet der geschützte Aussenbereich für die Dementenabteilung.



Südfassade



Erdgeschoss mit Umgebung

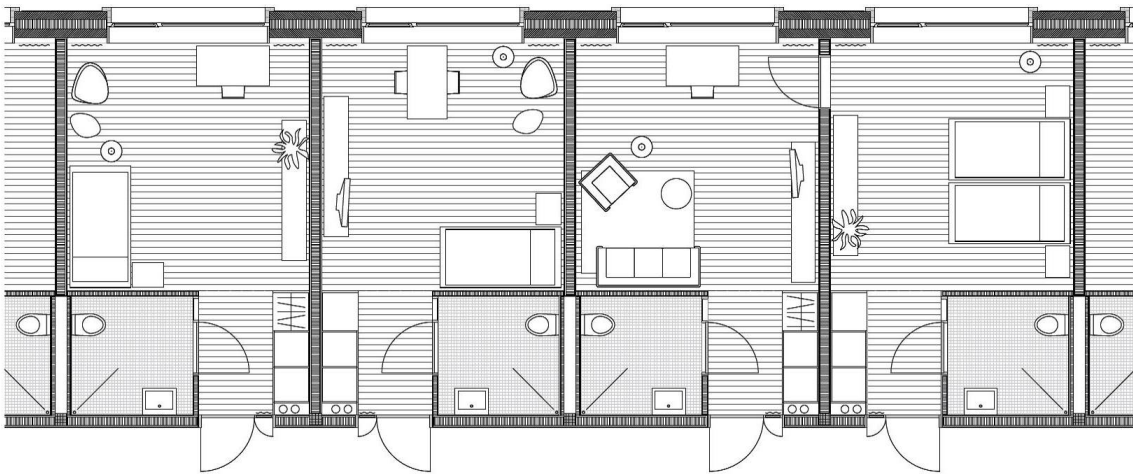
Im architektonischen Ausdruck lehnen sich die Neubauten mit ihrem hellem Putz und den in Jurastein gefassten Fensteröffnungen an die bestehenden Bauten an. Dies wird trotz dem Versuch, sich mit einzelnen Elementen wie etwa den Fensterformaten vom Bestand abzusetzen, als nicht unproblematisch gewertet; die geschützten Gebäude riskieren durch die gefühlte Ähnlichkeit des Neuen eher abgewertet als aufgewertet zu werden. Einzelne Unklarheiten verbleiben auch in Bezug auf Anordnung und Ausdruck des Verbindungsbaus, insbesondere im Bereich der Anschlüsse an die Hauptbauten.

Hinsichtlich der Einhaltung der Kostenziele bietet das Konzept mit seiner kontrollierten Volumetrie günstige Voraussetzungen.

Insgesamt hat das Projekt mit seiner intelligenten Grundanordnung ein grosses Potential, die formulierten Ziele hinsichtlich Wohnlichkeit und Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Die Absicht, eine Einheit aus unterschiedlichen Teilen anzubieten, gelingt in betrieblicher Hinsicht überzeugend, findet aber im architektonischen Ausdruck noch keine vollwertige Entsprechung.



Visualisierung Dachgarten des Mittelbaus



Grundriss Bewohnerzimmer

7.2. „ensemble“ Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern/Genf

Architektur

Pascal Vincent
Bernhard Aebi
Lukas Mathis
Sandra Schär
Antonio Merone
Maximilian Willier

Landschaftsarchitektur

Andreas Geser Land-
schaftsarchitekten AG,
Zürich

Verkehrsplanung

Kontextplan, Bern



Visualisierung

Die vorgeschlagene städtebauliche Setzung von zwei leicht schiefwinkligen Baukörpern in die historische Anlage des Schlössli überzeugt durch Klarheit und Grosszügigkeit. Das neue Ensemble mit Bestands- und geplanten Neubauten schafft zudem eine hohe Durchlässigkeit und Qualität der Aussenräume.

Die beiden Neubauten fügen sich durch ihre Form geometrisch in ihre unmittelbare Umgebung ein. Sie sind jeweils über eine Passerelle im ersten Obergeschoss mit dem Schlössli verbunden. Beide Gebäude weisen je zwei Innenhöfe auf, die als Aussenraum konzipiert sind. Die Teilung des Hofes durch einen mittig gesetzten Baukörper in zwei kleinere Höfe reduziert aus Sicht der Jury die räumliche Qualität und schafft eher eng anmutende Räume. Aus betrieblicher Sicht sind die Doppelhöfe auch in Bezug auf die Orientierung und langen Wege im Gebäude kritisch zu beurteilen.



Südfassade



Erdgeschoss mit Umgebung

Die Fassaden der beiden Neubauten sind horizontal strukturiert und durch vertikale Elemente ergänzt. Trotz der sorgfältigen Ausarbeitung der Fassaden weisen diese im Zusammenhang mit den historischen Fassaden des Schlössli eine gewisse Beliebigkeit und Austauschbarkeit auf. Der architektonische Ausdruck der Bauten weist nicht die gleiche Schlüssigkeit auf wie die städtebauliche Haltung.

Die Anordnung von Cafe und Veranstaltungsraum im Schlössli macht dieses zwar wieder zum Zentrum der Anlage, schafft aber aufgrund der historischen räumlichen Gegebenheiten nicht die betrieblich gewünschte Transparenz und Offenheit.

Die Zimmergrundrisse lassen eine gewisse Möblierungsvarianz zu. Durch die Anordnung der Nasszellen im Fassadenbereich wird diese jedoch wieder eingeschränkt und es entsteht zudem eine verhältnismässig grosse Zirkulationszone.

Die Wirtschaftlichkeit des Projektes wird aufgrund der hohen Fassadenabwicklung eher negativ beurteilt. Auch die massiven Eingriffe im Altbau führen zu relativ hohen Kosten.

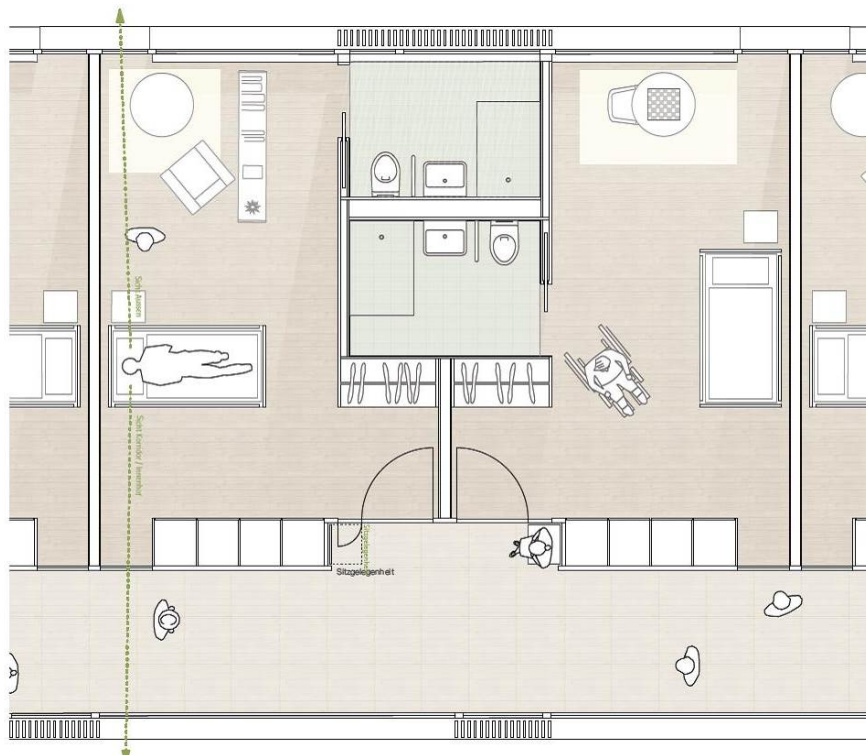
Der städtebauliche Gewinn durch die freie Positionierung der beiden Neubauten auf dem Areal schafft andererseits viele betriebliche Nachteile. Eine grosszügige innenräumliche Verbindung zwischen Schlössli und den Neubauten fehlt. Die auf die Passerellen reduzierte Verbindung zwischen den Bauten kann diesem Wunsch nicht nachkommen. Es bestehen Zweifel, dass eine gute Orientierung über die vorgeschlagene Wegeverbindung möglich ist, die der alltägliche Betrieb fordert.

Dem Konzept das Schlössli mit den Erweiterungsbauten als „funktionale und gestalterische Familie“ zu verstehen, kann das Projekt nicht vollständig Rechnung tragen.

Obwohl das städtebauliche Konzept durchaus überzeugt, wirft es für den Betrieb der geplanten Nutzung zu viele Fragen auf: ein Zentrum, eine Mitte als Verbindung der einzelnen Gebäude fehlt. Der Altbau vermag aus Sicht der Jury nicht die gewünschte Öffentlichkeit zu erzeugen.



Visualisierung



Grundriss Bewohnerzimmer

7.3. „petite fleur“ ARGE Büro Konstrukt AG & Hauswirth GmbH, Luzern



Architektur

Stefan Hauswirth
Fabian Kaufmann
Simon Businger
Anthony Frank
Philipp Neves

Landschaftsarchitektur

4d Landschaftsarchitekten
AG BSLA, Bern
Maurus Schifferli, Felix Hug

HLK

tp, AG für technische
Planungen, Biel
Max Siegenthaler, Stefano
Carissimi

Visualisierung

Zwei dreigeschossige Baukörper gesellen sich zum bestehenden Schlössli und bilden mit diesem ein neues stimmiges Ensemble. Da die orthogonalen Baukörper jeweils die Richtung der angrenzenden Strasse übernehmen, entstehen im Innern nicht präzise definierte, jedoch nicht unattraktive Aussenräume. Zusammengehalten und miteinander verbunden werden die drei Hochbauten durch ein eingeschossiges Volumen, welches wie gewünscht als zentraler Auftakt mit den öffentlicheren Nutzungen der gesamten Anlage funktioniert. Schön ist die Ausrichtung des Restaurants auf den mit hochstämmigen Bäumen bepflanzten Aussenraum.

Die Wege zu den beiden Neubauten sind klar definiert, derjenige zum nördlichen Trakt lang und nicht besonders abwechslungsreich.

Die einzelnen Stationen sind übersichtlich angelegt, die an ihrem Ende mit Sitznischen erweiterten Gänge, die gut orientierten Gemeinschaftsräume und die innenliegenden Lichthöfe garantieren einen hohen Wohnwert. Die Zimmer funktionieren in der vorgeschlagenen Form, die Verkehrs- und die Bedienungsflächen der zum Raum hin orientierten Schränke verunmöglichen jedoch eine alternative Stellung des Bettes. Auch die Breite der Zimmer ist im Vergleich mit anderen Lösungen relativ gering.



Südfassade



Erdgeschoss mit Umgebung

Die vorgeschlagenen baulichen Veränderungen im bestehenden Gebäude sind nachvollziehbar, jedoch ziemlich aufwendig. Negativ beurteilt wird die Lage der Abteilung für Demente im ersten Obergeschoss mit dem sehr knapp bemessenen und nicht gut besonnten Aussenraum.

Kontrovers diskutiert wird die Fassadengestaltung. Der Anspruch, dem massiven Hauptgebäude eine filigranere Architektur zur Seite zu stellen und eine der Situation „im Park“ entsprechende, leichte, pavillonartige Sprache zu wählen, wird sehr begrüsst, die den Fenstern vorgelagerte, vertikale Struktur allerdings als zu engmaschig, als zu wenig offen beurteilt.

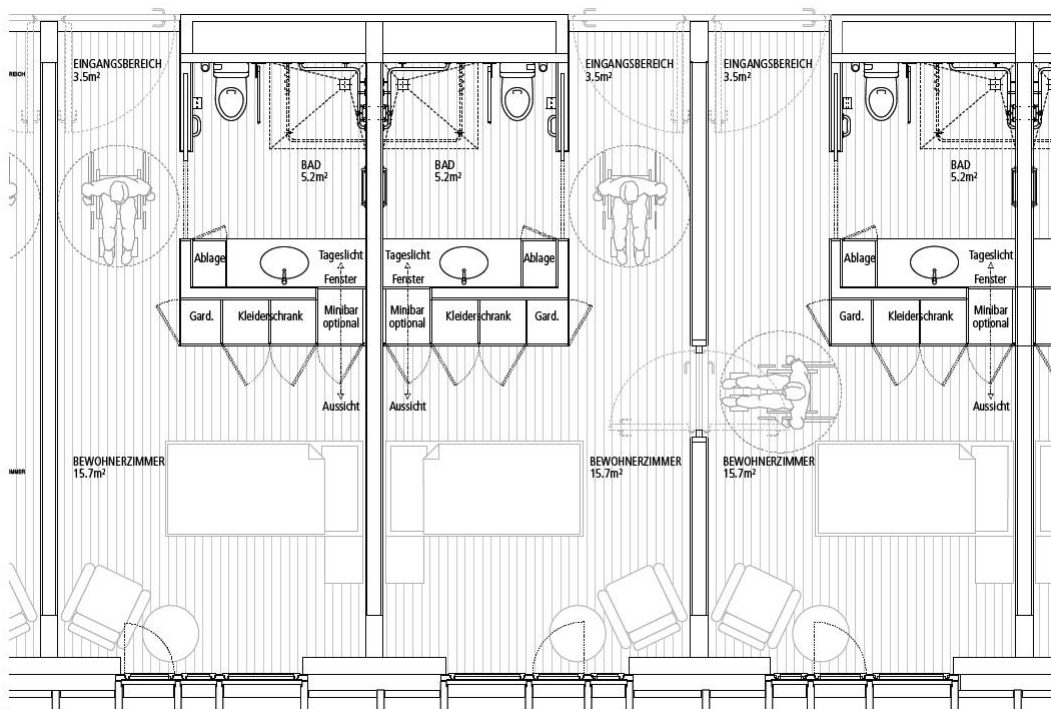
Der Wille der Verfasser, den Perimeter nach aussen abzugrenzen und den Rand stark zu definieren besteht nach wie vor, wird aber in der Überarbeitung nach der Zwischenabgabe positiv aufgeweicht, situativ konzentriert oder geöffnet und offeriert eine Vielzahl von attraktiven Orten innerhalb der Anlage.

Wirtschaftlich liegt das Projekt im unteren Mittelfeld aller eingegangenen Vorschläge.

Zusammenfassend handelt es sich bei „petite fleur“ um ein sorgfältig und gekonnt bearbeitetes Projekt von hoher Qualität mit kleinen Einschränkungen auf der konzeptionellen und betrieblichen Ebene.



Visualisierung



Grundriss Bewohnerzimmer

7.4. „trifolium“ Fugazza Steinmann Partner, dipl. Architekten ETH/SIA AG

Architektur

Christoph Kaech
Alexander Christen
Beatriz Morales de Setien
Ines Arnau
Selim Manjusak
Alma Manjusak
Alessia Provenzano

Landschaftsarchitektur

asp Landschaftsarchitek-
ten AG, Zürich
Florian Seibold

HLK

Hochstrasser Glaus &
Partner Consulting, Zürich
Peter Glaus



Visualisierung

Der vorgeschlagene städtebauliche Ansatz mit den zwei dreigeschossigen Neubauten und ihrer Ausrichtung überzeugt.

Der eingeschossigen Verbindungsbau bedrängt auf der Westseite das Schlössli und klemmt sich wenig elegant zwischen die Hauptbauten. Die Lösung erinnert an die Ist-Situation und erzeugt mit der Rechtwinkligkeit wenig Spannung.

Der Korridor, welcher die drei Gebäude verbindet, kommt gleichförmig daher. Er bietet kein Erlebnis beim Begehen.



Südfassade

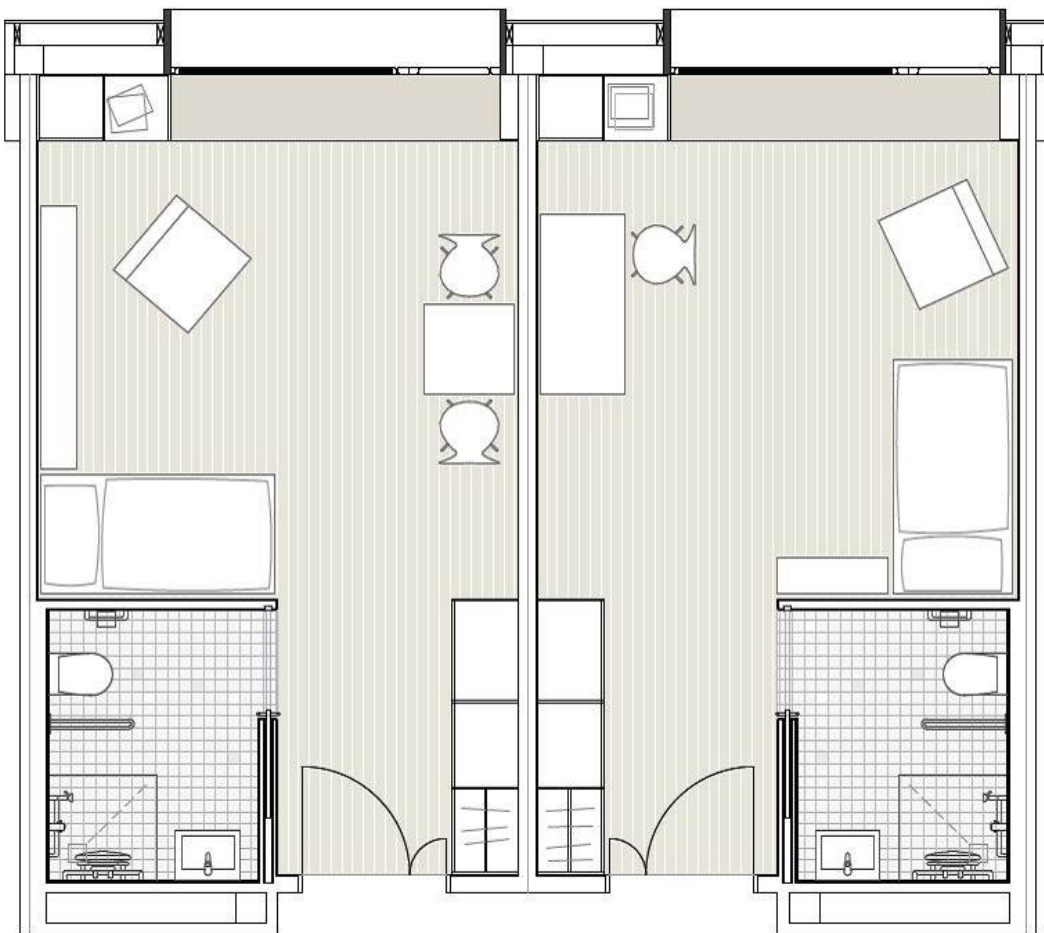
Der neue Haupteingang überzeugt nicht; das Ankommen erfolgt nicht in einem Ambiente, welches einem Hoteleingang und seiner Lobby gleicht.

Das Kaffee und das Restaurant sind eingeklemmt und haben nur bedingt einen Bezug zum Aussenraum.

Die Wohngruppen sind gut organisiert, die Innenhöfe sind eher klein und kaum attraktiv. Die Zimmergrundrisse sind klassisch und lassen verschiedene Möblierungsvarianten zu. Die Sitzgelegenheiten „im Fenster“ sind ein interessanter Gedanke, welcher es erlaubt den Aussenraum bewusst von innen zu erleben.



Visualisierung Bewohnerzimmer



Grundriss Bewohnerzimmer

Die vorgeschlagene Nutzung mit Zimmern im Schlössli ist den Strukturen des denkmalgeschützten Gebäudes angepasst und erlaubt, die Anpassungen mit vernünftigen Mitteln zu realisieren.

Die Fassaden sind einfach und zurückhaltend gehalten und setzen sich vom Schlössli klar ab. Auf der Visualisierung erscheint der dargestellte Neubau allerdings monoton und gleichförmig.

Die zu erwartenden Investitionskosten des Projektes sind aufgrund des hohen Gebäudevolumens ca. 12% über dem Durchschnitt und somit nicht wirtschaftlich. Auch die Aussenwandfläche ist im Vergleich höher als bei anderen Projekten.

Trotz dem guten städtebaulichen Ansatz mag das Projekt die Jury nicht zu überzeugen.



Erdgeschoss mit Umgebung

7.5. „café du moulin“ Simon Binggeli Architekten SIA, Biel



Visualisierung

Das Projekt "café du moulin" konzentriert das Raumprogramm in einem kompakten, 3-geschossigen Bauvolumen mit Attika im westlichen Teil des Perimeters zwischen dem Altbau und der Résidence. Die zwei sich leicht überlappenden quadratischen Baukörper übernehmen dabei einerseits die Gebäudeflucht der Résidence an der Mühlestrasse und fassen andererseits zusammen mit dem Altbau eine Vorplatzsituation, welche als Drehscheibe für Ankommen, Aufenthalt, Vorfahrt, Parkierung etc. unterschiedlichste Anforderungen erfüllen muss. Die übrige Umgebung bietet unterschiedliche Angebote für den Aufenthalt im Freien; die Übergeometrisierung konkurrenziert aber die aussenräumlichen Qualitäten der Campagne. Die Parzelle mit den beiden Wohnhäusern am Propsteiweg wird vom Projekt nicht bearbeitet und ist als Raum- und Nutzungsreserve vorgesehen.



Südfassade

Architektur

Bruno Baumgartner,
Simon Binggeli,
Franziska Mosch,
Yan Scheidegger,
Gilbert Woern

Landschaftsarchitektur

égü Landschaftsarchitekten,
Biel, M. Keller

Haustechnik

Amstein + Walthert Bern
AG, Gebäudetechnik, U.
Stettler

Bauingenieur

WAM Partner, Planer und
Ingenieure, H. Meyer

Energie/Bauphysik

Grolimund & Partner AG,
Umwelttechnik, Bauphysik,
D. Mathis

Gastroplaner

hpmisteli, Hotel- und Gast-
ronomiekonzepte, HP.
Misteli

Visualisierung

Conex Visualisierungen, Th.
Furrer



Erdgeschoss mit Umgebung

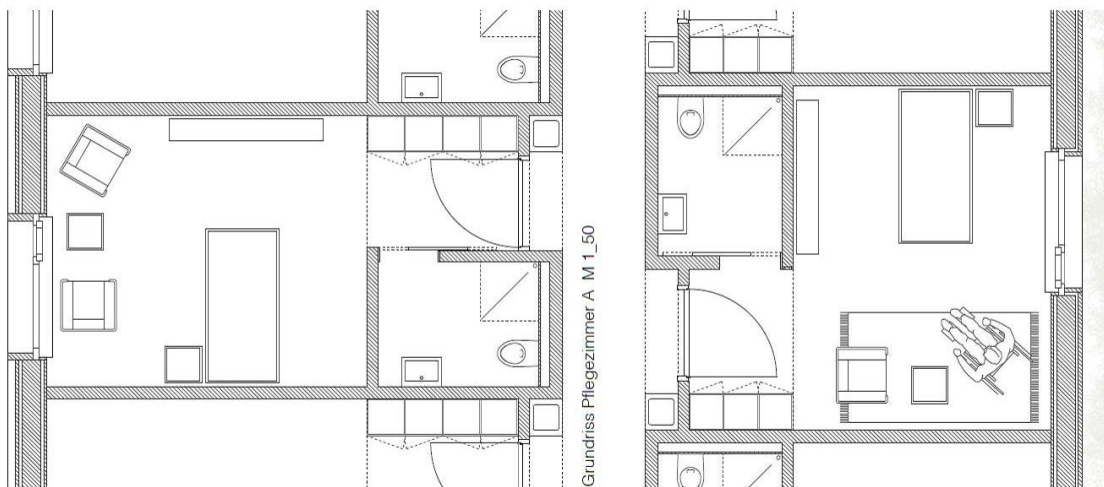
Im Erdgeschoss des Neubaus befinden sich der Eingangsbereich, das Restaurant, der Saal, Büroräume, Coiffeur und eine Wohngruppe. In den Obergeschossen sind jeweils zwei Wohngruppen und im Attikageschoss die Wohngruppe für demente Menschen vorgesehen. Im Altbau werden zwei Wohngruppen untergebracht.

Aus betrieblicher Sicht ist das Heim zweckmässig organisiert, das Raumprogramm wird praktisch vollständig erfüllt. Hervorzuheben ist die konzeptbedingte Kompaktheit mit den sich daraus ergebenden kurzen Wegen. Problematisch sind aus der Sicht des Beurteilungsgremiums insbesondere die Zugangssituation mit dem Vorplatz, der zu vielen Anforderungen genügen muss, der unbefriedigende Eingangsbereich mit Rampe und Treppe und der zweigeteilte Demenzgarten, welcher den Bewegungsbedürfnissen der dementen Menschen nicht ausreichend entgegen kommt.

Das Beurteilungsgremium würdigt am Projekt "café de moulin" vor allem die Absicht, das komplexe Raumprogramm in einem einzigen Baukörper zu konzentrieren. In Bezug auf die Volumetrie, die städtebauliche Einordnung und die Gestaltung vermag das Projekt in unmittelbarer Nähe zum Altbau des Schlössli aber nicht zu überzeugen.



Visualisierung



Grundriss Bewohnerzimmer