



Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a
6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch
info@ecoptima.ch

Thun, Frutiger AG

Studienauftrag «Thun, Bälliz 53–59»



Schlussbericht

17. Januar 2023

Impressum

Auslober:

Frutiger AG Immobilienentwicklung
Bahnhofstrasse 2A, 3073 Gümligen

Verfahrensbegleitung:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Arthur Stierli, Dipl. Geograph, Planer FSU
Bettina Dähler Staub, Planerin

Inhalt

1. Aufgabe	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Zielsetzung	6
1.3 Perimeter	6
1.4 Aufgabenstellung	8
1.5 Beurteilungskriterien	8
2. Informationen zum Verfahren	10
2.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung	10
2.2 Verfahren	10
2.3 Beurteilungsgremium	10
2.4 Weiterbearbeitung, Absichtserklärung	11
2.5 Urheberrecht	12
2.6 Termine	12
2.7 Teilnehmende	12
3. Resümee der Veranstaltungen	14
3.1 Startsituation	14
3.2 Erste Zwischenbesprechung	14
3.3 Zweite Zwischenbesprechung	14
3.4 Schlusspräsentation	15
4. Beurteilung	16
4.1 Vorprüfung	16
4.2 Erster Rundgang	17
4.3 Kontrollrundgang	17
4.4 Zweiter Rundgang	17
4.5 Schlussrundgang/Entscheid	18
5. Würdigung und Empfehlung	19
5.1 Erkenntnisse zur Denkmalpflege	19
5.2 Erkenntnisse aus dem Verfahren	19
5.3 Empfehlung des Beurteilungsgremiums	20
6. Genehmigung	21
7. Würdigung der Beiträge	22
7.1 Team Baumann Lukas Architektur AG	22
7.2 Team Salewski Nater Kretz	28
7.3 Team Neon Deiss	34
7.4 Team Bakker & Blanc + Matthieu Jaccard	41
7.5 Team CampanileMichetti Architekten AG	47

1. Aufgabe

1.1 Ausgangslage

Die Frutiger Pensionskasse ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. 296, 638 und 887 im Thuner Bälliz. Die Grundstücke haben direkten Anstoss an die Aare im Nordosten und den Waisenhausplatz im Osten. Die vier zum Teil sanierungsbedürftigen Liegenschaften Bälliz 53, 55, 57 und 59 werden zurzeit für Dienstleistung, Verkauf, Wohnen und Lager genutzt. Aufgrund ihres baulichen Zustandes können sie nur noch teilweise vermietet werden. Die Eigentümerin möchte daher das Areal neu entwickeln und positionieren.

Die Liegenschaft Bälliz 59 ist gemäss überarbeitetem Bauinventar der Stadt Thun ein erhaltenswerter Bau der Baugruppe B (K-Objekt). Der in der früheren Version des Bauinventars geltende Situationswert wurde aufgehoben. Die drei Liegenschaften Bälliz 53, 55 und 57 werden weiterhin als erhaltenswerte Bauten eingestuft und sind Teil der Baugruppe B (K-Objekte). Gemäss ISOS ist Thun aufgrund seiner besonderen Lage, der räumlichen und architektonischen Qualitäten ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Bälliz liegt im Gebiet 3 mit Erhaltungsziel B. Das bedeutet, dass seine Struktur (wesentliche Elemente und Merkmale) erhalten bleiben muss.

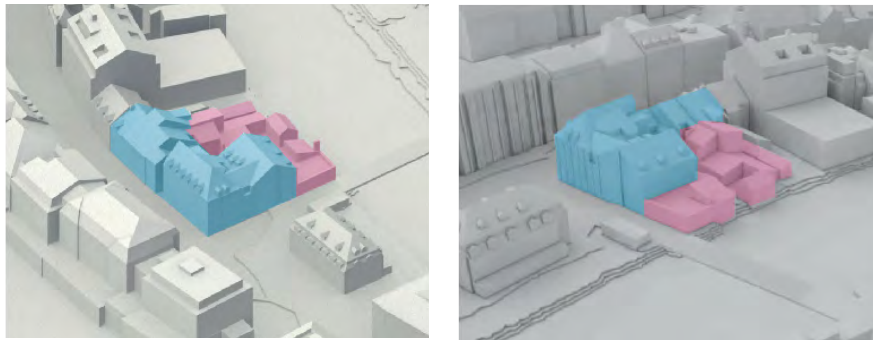
In der Absicht, das Areal baulich zu verdichten und eine wesentlich grössere Nutzfläche zu erzielen wurde 2015 mit Unterstützung der Stadt Thun eine vertiefte Machbarkeitsstudie erstellt. Das Resultat der damaligen Machbarkeitsstudie wurde von der Denkmalpflege des Kantons Bern der Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und der Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) zur Stellungnahme unterbreitet. Die Kommissionen der ENHK/EKD sind im Gutachten vom 24. August 2016 zum Schluss gekommen, dass die zur Beurteilung vorgelegte Variante zu einer schweren Beeinträchtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung führt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Variante in dieser Form nicht bewilligungsfähig ist.

Mit einem Workshop-Verfahren «Bälliz 51–59» wurden 2019 – ausgehend von den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie und den Stellungnahmen der ENHK und der EKD – Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung im Altstadtbereich Bälliz und für die Durchführung eines Projektwettbewerbs erarbeitet und für die ZPP C «Bälliz», in welcher das Areal liegt, Anpassungsvorschläge formuliert (Schlussbericht vom 13. August 2019). Das Ergebnis des Workshop-Verfahrens wurde erneut der ENHK und der EKD vorgelegt. Diese äusserten sich insbesondere kritisch zu einem Ersatzneubau Bälliz 59, welcher ein Volumen mit 5 Geschossen vorsah.

Mit dem Studienauftrag «Thun, Bälliz 53–59» werden die Entwicklungsabsichten für das Areal weiterverfolgt. Die Rahmenbedingungen für das Verfahren berücksichtigen die Stellungnahme der ENHK und EKD zum Workshop-Verfahren «Bälliz 51–59». Der Perimeter beschränkt sich auf die Gebäude Bälliz 53–59.

1.2 Zielsetzung

Das Areal inmitten des Bälliz soll als Einkaufs- und Wohnstandort neu gedacht und zu einem zukunftsfähigen Projekt entwickelt werden. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurden die Bestimmungen für die ZPP «Bälliz» angepasst. Obwohl die Ortsplanungsrevision noch nicht rechtskräftig ist, soll die Entwicklung Bälliz 53–59 auf dieser Grundlage geplant werden. Die Resultate des Studienauftrags sollen aufzeigen, wie die Hauptbauten (blau) erhalten und einer adäquaten Nutzung zugeführt werden können. Die dahinterliegenden Gebäudeteile (rosa) sollen erneuert oder neu gebaut werden. Dabei soll das maximal verträgliche Nutzungsmass ermittelt werden. Mit einer neuen Konzeption soll das Areal als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort reaktiviert und als innerstädtischer Wohnstandort neu positioniert werden.



1.3 Perimeter

Standort

Das Planungsgebiet liegt im Herzen der Stadt Thun im Bälliz. Der Bahnhof ist fussläufig in 5 Min. erreichbar. Im Nordwesten grenzt das Areal an die bestehende Bebauung, im Nordosten an die Aare und im Südosten an den Waisenhausplatz. Im Südwesten wird das Areal durch die Gasse begrenzt.

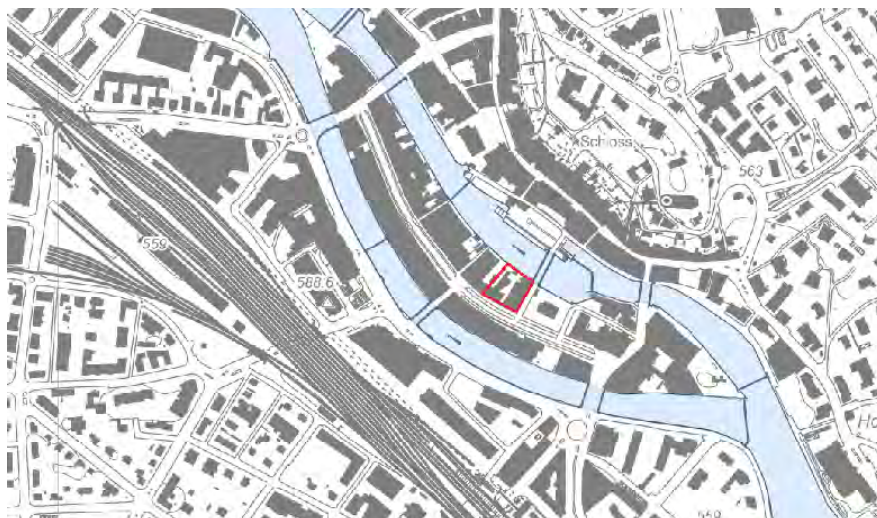


Abb. 1 Standort des Planungsgebiets (rot) in Thun (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Bearbeitungsperi-
 meter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 296, 638 und 887 mit einer Fläche von 1'834 m².

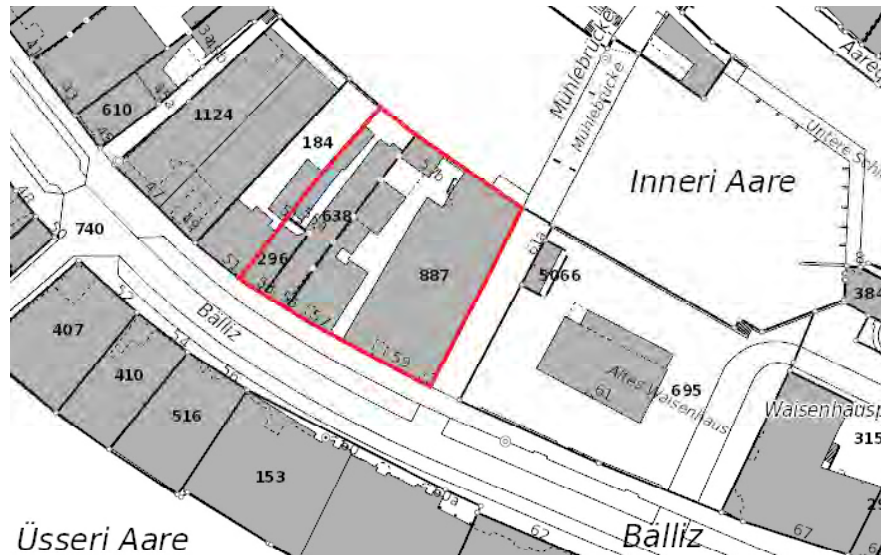


Abb. 2 Bearbeitungsperimeter (rot) (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Betrachtungsperi-
 meter

Der Betrachtungsperimeter umfasst einen grösseren Teil des Bälliz inkl. Schloss auf der anderen Aareseite.



Abb. 3 Betrachtungsperimeter und Ausschnitt Modell (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

1.4 Aufgabenstellung

Das Areal bietet die Chance, eine urbane Überbauung in historischem Kontext mit einer angemessenen Dichte und in hoher Qualität zu entwickeln. Nebst dem baulichen Umgang mit dem historischen Bestand und der Neukonzeption der rückwärtigen Gebäudeteile, liegt der Fokus auf den Schnittstellen zwischen Alt und Neu, auf optimalen Erschliessungslösungen sowie auf der Aufwertung der Erdgeschosse für eine einmalige Einkaufs-Dienstleistungsnutzung.

Der Studienauftrag soll für den Planungssperimeter eine qualifizierte Projektstudie hervorbringen, die den Anforderungen der sensiblen Lage in der Altstadt Rechnung trägt. Für das Areal ist ein Gesamtbild mit entsprechendem Nutzungskonzept zu erarbeiten, welches den Schutzzielen nicht widerspricht. Dabei spielen die Orientierung auf drei Seiten (Bälliz, Waisenhausplatz und Mühleplatz/Aare), die Lage am Wasser und die hohen Fussgängerfrequenzen eine wichtige Rolle. Das Erdgeschoss soll auch weiterhin publikumsorientierte Nutzungen aufweisen. In den Obergeschossen sollen vorwiegend Wohnungen zu liegen kommen.

Ziel ist der Erhalt und die Sanierung der Hauptzeile Bälliz 53 bis 59 inkl. dem Mittelhaus Nr. 59. Die rückwärtigen aareseitigen Bauten sollen innerhalb der ZPP-Bestimmungen erneuert, aufgestockt oder neu konzipiert werden. Zentral dabei ist eine optimale Verknüpfung der bestehenden Gebäudestrukturen mit den neuen Gebäudeteilen. Dabei ist das Gutachten der ENHK/EKD vom Dezember 2019 eine wesentliche Grundlage.

1.5 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Studienbeiträge durch das Beurteilungsgremium erfolgte anhand der folgenden Kriterien. Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

Gesamtstrategie

- Vision, Idee und Nutzungsstrategie
- Realisierbarkeit und Schnittstellen zwischen den benachbarten Liegenschaften
- Beitrag an den Stadtteil, Qualitätsgewinn für den öffentlichen Raum
- USP

Städtebau/Architektur/Ortsbild

- Stadtraumbildung und Identität
- Einordnung ins Stadtbild, Übereinstimmung mit den Schutzzielen ENHK/EDK
- Umgang mit der historischen Substanz
- Volumensetzung, Dichte und Höhen
- Materialität und Konstruktionswahl

- vorgeschlagene Nutzungen
- Qualität Wohnungsgrundrisse
- Zugänge zu den Wohnungen

Mobilität

- Zugänglichkeit der Areale, Abgrenzung von öffentlichen und privaten Zugängen
- Konzeptionelle räumliche Überlegungen zur Veloparkierung

Wirtschaftlichkeit

- Tiefe des baulichen Eingriffs
- Ertragspotenzial

2. Informationen zum Verfahren

2.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberin ist die Frutiger Pensionskasse, vertreten durch die Frutiger AG Immobilienentwicklung, Bahnhofstrasse 2A, 3073 Gümligen.

Verfahrensbegleitung und Sekretariat wurden durch die ecoptima ag, Bern, wahrgenommen. Die ecoptima ag ist ausserdem verantwortlich für das Verfassen des Schlussberichts.

2.2 Verfahren

Es wurde ein Studienauftrag im selektiven Verfahren nach SIA 143, Ausgabe 2009, durchgeführt. Aufgrund der Präqualifikation wurden 5 Bearbeitungsteams mit der Ausarbeitung einer städtebaulich und denkmalpflegerisch überzeugenden Projektstudie beauftragt.

2.3 Beurteilungsgremium

Fachmitglieder	– Katrin Jaggi, dipl. Arch. ETH SIA (Vorsitz) – Heinz Brügger, dipl. Arch. FH SIA – Remo Halter, dipl. Arch. ETH SIA BSA – Katrin Schubiger, dipl. Arch. ETH BSA SIA (Präselektion und 1. Zwischenbesprechung) – Mateja Vehovar dipl. Arch. ETHZ/MSc. Col. Univ. NY (Ersatz, 2. Zwischenbesprechung und Schlussbeurteilung)
Sachmitglieder	– Andrea Kamer, Frutiger AG Immobilienentwicklung – Luca Degiorgi, Frutiger AG Immobilienentwicklung (Präselektion und 1. Zwischenbesprechung) – Florian Kühne, Stadtarchitekt/Co-Leiter Planungsamt, Stadt Thun – Thomas Judt, Projektleiter Planungsamt Stadt Thun (Ersatz Sachmitglied) – Pirmin Hüsler, Frutiger AG Immobilienentwicklung (Ersatz Sachmitglied, 2. Zwischenbesprechung und Schlussbeurteilung)
Experten	– Tatiana Lori, Kantonale Denkmalpflegerin, Denkmalpflege Kanton Bern – Siegfried Möri, Architekturhistoriker – Christian Stauffenegger, Experte Konzeption/Bezug Altstadt – Mischa Gassmann, Frutiger AG Engineering (Bauingenieur) – Jürg Grossenbacher, Frutiger AG Generalplanung, Baukostenplanung – Beat Reber, Bauinspektorat Thun
Gast	– Paolo Altundag, Frutiger Pensionskasse (Schlussbesprechung und Schlussbeurteilung)

2.4 Weiterbearbeitung, Absichtserklärung

Das Ergebnis des Studienauftrags dient als Grundlage für die Erarbeitung eines Vor- und anschliessend des Bauprojekts.

Gesucht wird eine Projektstudie, die dem Anspruch gerecht wird, Grundlage für eine urbane Überbauung in historischem Kontext mit einer angemessenen Dichte und in hoher Qualität zu sein. Die Veranstalterin beabsichtigt, der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu folgen und sichert dem verfassenden Planerteam mit der erstrangierten Projektstudie den Auftrag für die Weiterbearbeitung der Bauvorhaben zu. Die auf das Verfahren folgende Projektorganisation/Art der Zusammenarbeit ist noch offen. Erklärtes Ziel ist eine durchgehende Autorenschaft mittels umfassender Vergabe an die Verfasser des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektes.

Der Mindestumfang des Folgeauftrags umfasst unter Anrechnung von Vorarbeiten folgende Phasen und Teilleistungen (gem. SIA 102):

Phase/Teilphase	Leistung	inklusive	exklusive
1 Strategische Planung	(komplett)		●
2 Vorstudien	(komplett)		●
31 Vorprojekt	Studium v. Lösungsmöglichkeiten		● ¹⁾
	Vorprojekt	●	
	Kostenschätzung		●
32 Bauprojekt	Bauprojekt	●	
	Detailstudien	●	
	Kostenvoranschlag		●
33 Bewilligungsverfahren	(komplett)	●	
41 Ausschreibung	Ausschreibungspläne	●	
	Ausschreibung		●
	Vergabe		●
51 Ausführungsplanung	Ausführungspläne	●	
	Werkverträge		●
52 Ausführung	Gestalterische Leitung	●	
	Bauleitung		●
	Kostenkontrolle		●
53 Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebsetzung		●
	Dokumentation Bauwerk	●	
	Leitung Garantiarbeiten		●
	Schlussrechnung		●
6 Bewirtschaftung	(komplett)		●

Tab. 1 Leistungsabgrenzung für Folgeaufträge

1 Separate Vergabe, wenn der Schritt ausgelöst werden muss.

2.5 Urheberrecht

Bei allen Beiträgen verbleibt das Urheberrecht an den eingereichten Arbeiten bei den Verfassern. Die teilnehmenden Planungsteams sichern zu, dass mit ihrem Beitrag keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden. Die eingereichten Unterlagen des Siegerprojekts gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Eine allfällige Publikation der Beiträge durch den Veranstalter erfolgt unter vollständiger Angabe der Verfasser. Ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

Die Teilnehmer sind nach Abschluss des Verfahrens – das Einverständnis des Veranstalters vorausgesetzt – berechtigt, ihren Beitrag zu veröffentlichen. Dabei sind der Veranstalter und der Projektverfasser bzw. die Verfassergruppe stets zu nennen.

2.6 Termine

Datum	Arbeitsschritt
13.01.2022	Publikation
17.02.2022	Entscheid Präqualifikation
06.04.2022	Startsitzung Studienauftrag
bis 13.04.2022	Fragenstellung
19.05.2022	1. Zwischenbesprechung
23.09.2022	2. Zwischenbesprechung
10.11.2022	Schlusspräsentation
15.12.2022	Schlussbeurteilung – ursprünglich vorgesehen im Anschluss an die Schlusspräsentation vom 10.11.2022
Januar 2023	Öffentliche Ausstellung

2.7 Teilnehmende

Folgende Teams wurden aufgrund der Präqualifikation zur Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt:

- Bakker & Blanc architectes associés, Lausanne; Matthieu Jaccard, Architekt und Kunsthistoriker, Lausanne
- Baumann Lukas Architektur AG, Basel; Kuster + Partner AG, Münchenstein; Christoph Etter, Fassadenplanungen, Basel

- CampanileMichetti Architekten AG, Bern; Prof. Dr. Jürg Schweizer, Bern; Thomasgraf AG, Bern; WAM Planer und Ingenieure AG, Bern
- Salewski Nater Kretz AG, Zürich; Melchior Fischli, Zürich; Zeugin Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich; Gartenmann Engineering AG, Luzern
- Neon Deiss Architektinnen ETH BSA SIA, Zürich; Fischer AG Immobilienmanagement, Zürich; Büro Thomas Boyle AG, Zürich, raderschallpartner, Meilen

3. Resumée der Veranstaltungen

3.1 Startsituation

Am 6. April 2022 wurden die Teams im Rathaus Thun zur Startsituation begrüsst in deren Rahmen die Ausgangslage sowie die Absichten und Ziele des Verfahrens erläutert wurden. Anschliessend wurden Beurteilungsgremium und Teams in zwei Gruppen durch die Räumlichkeiten auf dem Areal geführt.

3.2 Erste Zwischenbesprechung

Die erste Zwischenbesprechung fand am 19. Mai 2022 im Mattenhofsaal in Gümligen statt. Das Beurteilungsgremium nahm vollzählig teil.

Die Teams stellten ihre ersten Überlegungen vor, dann hatte das Beurteilungsgremium Gelegenheit, den Teams Fragen zu stellen.

Im Anschluss an die Präsentationen diskutierte das Beurteilungsgremium die Beiträge und formulierte die Rückmeldung an die Teams. Diese bestand einerseits in einem allgemeinen Teil an alle Teams, welche insbesondere baurechtliche Fragen betraf, wie z. B. Abstandsregeln zwischen den Hauptbauten und den anreihseitigen Bauten. Andererseits erhielt jedes Team eine individuelle Rückmeldung mit Anregungen für die Weiterbearbeitung.

3.3 Zweite Zwischenbesprechung

Die zweite Zwischenbesprechung vom 23. September 2022 fand ebenfalls im Mattenhofsaal in Gümligen statt. In der Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums ergaben sich ab der zweiten Zwischenbesprechung folgende Änderungen: Katrin Schubiger, Fachmitglied musste sich auch aus dem weiteren Verfahren zurückziehen. Ihre Nachfolge übernahm Mateja Vehovar, ursprünglich Ersatz Fachmitglied. Nachfolger von Luca Degiorgi, Sachmitglied war Pirmin Hüsler, Ersatz Sachmitglied. An der zweiten Zwischenbesprechung verhindert war die kantonale Denkmalpflegerin Tatiana Lori.

Die Teams präsentierten ihre überarbeiteten Beiträge und beantworteten im Anschluss daran wiederum die Fragen des Beurteilungsgremiums.

Den Teams wurde auch nach der zweiten Zwischenbesprechung eine Rückmeldung des Beurteilungsgremiums, unterteilt in einen allgemeinen Teil an alle Teams und einen individuellen Teil, mit Hinweisen für die Weiterbearbeitung zugestellt. Brandschutzfragen wurden den Experten nach der zweiten Zwischenbesprechung zur Beantwortung vorgelegt, ebenso

wurde die Denkmalpflegerin nachträglich um eine schriftliche Einschätzung der Beiträge gebeten, welche den Teams ebenfalls zugestellt wurden.

3.4 Schlusspräsentation

Die Schlusspräsentation der Teambeiträge fand am 10. November 2022 im Stadtratssaal im Rathaus Thun statt. Das Beurteilungsgremium war vollständig anwesend.

Die Teams stellten nach der zweiten Überarbeitung ihre Schlussbeiträge vor und beantworteten wiederum die Fragen des Beurteilungsgremiums.

4. Beurteilung

Die Beurteilung der Schlussbeiträge fand am Nachmittag des 10. November 2022 und am 15. Dezember 2022 statt.

4.1 Vorprüfung

4.1.1 Formelle Vorprüfung

Die ecoptima ag bestätigt die vollständige und fristgerechte Abgabe der Beiträge aller Teams für die 1. und 2. Zwischenbesprechung sowie für die Schlussabgabe. Das Beurteilungsgremium nahm Kenntnis der formellen Vorprüfung.

4.1.2 Materielle Vorprüfung

Die Ergebnisse der materiellen Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium zu Beginn der Sitzung vom 15. Dezember 2022 vorgelegt und erläutert. Das Beurteilungsgremium nahm Kenntnis von den Ergebnissen der Vorprüfung und beschloss einstimmig, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen und ihnen die volle Entschädigung von je Fr. 40'000.– zukommen zu lassen.

Wirtschaftlichkeit

Team Bakker & Blanc + Matthieu Jaccard

Das Projekt weist eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Nutzungen aus. Kostentreibende Elemente bilden neben den grosszügigen Raumhöhen die Konstruktionsaufbauten der Fassaden und Geschossdecken.

Team Baumann Lukas Architektur AG

Die kompakten Neubauvolumen ermöglichen eine kosteneffiziente Erstellung. Damit die Wirtschaftlichkeit des Projektbeitrages verbessert werden kann, sollte mit zusätzlichen Flächen – zur Erhöhung der Ausnutzung – weitergeplant werden.

Team CampanileMichetti Architekten AG

Das Projekt weist, durch die verschiedenen Versätze in der Höhe wie auch der Einschnitte in den Fassaden, im Verhältnis zur Nutzfläche erhöhte Erstellungskosten aus. Im Erdgeschoss besteht ein Konflikt zwischen den Wohn- und Verkaufsnutzungen.

Team Neon Deiss Architektinnen

Die Kleinteiligkeit der Bauvolumen im Innenhof sowie die grosszügigen Raumhöhen erschweren eine kosteneffiziente Erstellung. Die Wirtschaftlichkeit, wie auch die flexiblen Anpassungsmöglichkeiten an die Marktbefürfnisse, sind durch die geplanten Flächenverhältnisse reduziert.

Team Salewski Nater Kretz AG

Die Erstellungskosten des Projekts liegen, verglichen mit den anderen Projekten, im Mittelfeld. Im Erdgeschoss besteht ein Konflikt zwischen den verschiedenen Nutzungen der Gastro- und Wohnnutzung. Die angedachte Vorfabrikation des gesamten Neubauprojektes wirkt sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit aus.

Baurecht/Brand-
schutz

Das Team Neon Deiss hält die baurechtlichen Vorgaben hinsichtlich der geforderten Flachdächer für die Riemenbauten nicht ein. Sollte an den Dachformen festgehalten werden, müsste die kürzlich in Kraft getretene Zone für Planungspflicht (ZPP) angepasst werden.

Hinsichtlich Brandschutz bestehen bei keinem Team grössere Probleme, die nicht in der Weiterbearbeitung lösbar wären. Die Einhaltung der Anforderungen betreffend Zugänglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge wurde nicht geprüft.

4.2 Erster Rundgang

Der erste Rundgang fand am 10. November 2022 im Anschluss an die Schlusspräsentationen statt. Die Beiträge wurden eingehend vergleichend diskutiert. Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, folgende Beiträge zum zweiten Rundgang zuzulassen:

- Team Baumann Lukas Architektur AG
- Team Neon Deiss
- Team Salweski Nater Kretz

4.3 Kontrollrundgang

Die Beurteilung wurde am 15. Dezember 2022 fortgesetzt. Sie startete mit einem Kontrollrundgang über alle fünf Beiträge. Der Beschluss vom 10. November 2022, wonach die Teams Baumann Lukas Architektur AG, Neon Deiss und Team Salweski Nater Kretz zum zweiten Rundgang zugelassen werden, wird einstimmig bestätigt.

4.4 Zweiter Rundgang

Im zweiten Rundgang wurden die von den Fachmitgliedern verfassten Projektbeschriebe vorgetragen und die Projekte fundiert betrachtet und diskutiert. Dabei konnte das Projekt des Teams Neon Deiss sowohl städtebaulich als auch aus wirtschaftlichen Überlegungen am wenigsten überzeugen. Einstimmig wurde das Projekt Neon Deiss vom Schlussrundgang ausgeschlossen.

4.5 Schlussrundgang/Entscheid

Im Schlussrundgang wurden die Argumente zu den beiden Projekten Salewski Nater Kretz und Baumann Lukas nochmals sorgfältig zusammengetragen und einander gegenübergestellt. Beiden Projekten wurde eine sehr gute Qualität attestiert. Insbesondere aus städtebaulicher und atmosphärischer Sicht, aber auch aufgrund der durchdachten Aussenraumgestaltung bzw. Erschliessung, erhielt das Projekt des Teams Baumann Lukas den Vorzug und wurde einstimmig als Siegerprojekt ausgewählt.

5. Würdigung und Empfehlung

5.1 Erkenntnisse zur Denkmalpflege

Die Höhe des Gebäudes am Brückenkopf ist eine der zentralen Fragen des Studienauftrags. Neubauten haben sich demnach in Bezug auf Setzung, Körnung, Volumen und Gestaltung an der Substanz und Struktur des historischen Baubestandes zu orientieren. Aufgrund der speziellen Lage des Anbaus am Brückenkopf und zum Waisenhausplatz hin (im Vergleich zu den Riemenbauten der dahinterliegenden Parzellen, die an die Aare angrenzen) kann hier eine andere Haltung bezüglich der Gebäudehöhe diskutiert werden. Der Beurteilung des Fachgremiums, dass die Höhe des Eckbaus und die Dachform aus der Morphologie des Bälliz abgeleitet werden kann, wird gefolgt.

Es überzeugen jene Beiträge, welche einer weitgehenden, ungeschmälernten Erhaltung der dem Bälliz zugrunde liegenden, die Siedlungsentwicklung dokumentierenden Struktur – namentlich der durch die Riemenparzellierung induzierten, feingliedrigen Bebauungsstruktur sowie der Hierarchisierung zwischen gassenseitigem Haupthaus und flussseitigen Nebenbauten – entsprechen. Zudem unterstützt die Beibehaltung der charakteristischen Silhouette entlang der Aare mit ihren prägenden Lücken, differenziert ausgestalteten Sekundärbauten und ortsbildprägenden Bäumen das Gesamtbild.

5.2 Erkenntnisse aus dem Verfahren

Im Verlauf der beiden Zwischenbesprechungen und der Schlusspräsentation des Studienauftrags konnte das Beurteilungsgremium im Rahmen der Weiterentwicklung der fünf Projekte einen wertvollen Prozess durchlaufen und wichtige Erkenntnisse gewinnen. Das Beurteilungsgremium gelangte insbesondere zu folgenden Schlüsselerkenntnissen:

- Der **Eckbau zum Waisenhausplatz und zum Flussraum** soll die Höhenentwicklung der Nachbarbauten aufnehmen und sich bewusst von den Höhen der Riemenbauten absetzen. Nach intensiven Diskussionen der Dachform kommt das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass an diesem Standort ein Schrägdach die richtige Antwort für den Brückenkopf darstelle, da dies die Morphologie des Bälliz beim Platz zum Abschluss bringe.
- Die Schaffung eines Vorraums mit **leichter Rückversetzung der Bauten vom Flussufer** hilft, die Hierarchisierung zwischen Hauptbauten und Riemenbauten zu stärken.
- Eine Bezugnahme auf die **Riemenparzellenstruktur** stärkt die ortsbauliche Identität und ist ein zentrales Anliegen und aus Sicht Ortsbild/ISOS zwingend.

- Der Erhalt des kleinen Riegbaus (Malerwerkstatt um 1850) schafft zusätzliche Identifikation.
- Ein öffentlich zugänglicher Hof muss attraktive Masse und Proportionen aufweisen.

5.3 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig das Projekt des Teams Baumann Lukas zur Weiterbearbeitung.

5.3.1 Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin eine Begleitung, Prüfung und Freigabe der Weiterbearbeitung durch die Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums und Tatiana Lori, Denkmalpflegerin des Kantons Bern.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt weiter die Prüfung/Weiterbearbeitung folgender Aspekte:

- Die Nutzungskonzeption ist zu überprüfen und weiter gemeinsam zu klären.
- Die Höhe der Riemenbauten ist zu überprüfen.
- Die Belichtung der Dachwohnung 59c ist zu verbessern. Zu beachten sind die Vorschriften für Dachaufbauten im Altstadtperimeter des Baureglements der Stadt Thun (Altstadtgebiet A, 3. Dachgestaltung, Art. 65).
- Es ist zu überprüfen, ob das Gebäude 59c hofseitig verbreitert werden kann bzw. soll.
- In Anbetracht der Wirtschaftlichkeit sind in den nächsten Entwicklungsschritten Spielräume für zusätzliche Nutzfläche, welche die Konzeptidee unterstützt, zu finden.
- Der Abbruch des Hinterhauses von Bälliz 57 ist fraglich und ist zu überprüfen.
- Die Nebennutzflächen sind zu ergänzen.

6. Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht wurde von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums am 17. Januar 2023 genehmigt.

Mitglieder des Beurteilungsgremiums:

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter:

Katrin Jaggi, (Vorsitz)

Heinz Brügger

Remo Halter

Mateja Vehovar

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter:

Andrea Kamer

Pirmin Hüsler

Florian Kühne

7. Würdigung der Beiträge

7.1 Team Baumann Lukas Architektur AG

Vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen

Städtebau/
Architektur

Baumann Lukas Architektur AG, Basel
Lukas Baumann, Sara Jardim

Bauphysik

Kuster + Partner AG, Münchenstein
Seraphin Burri

Fassaden-
planungen

Christoph Etter Fassadenplanungen, Basel
Christoph Etter

Modellfoto



Projektbeschreibung

Städtebau/Ortsbild
(/Vision)

Der Projektvorschlag des Teams Baumann Lukas Architektur folgt den Thesen der Differenzierung zwischen Gassen- und platzseitigen Hauptbauten und aareseitigen Hofbauten, dem Erhalt der historischen Flusszugänge sowie der Stärkung der mittelalterlichen Parzellenstruktur.

Konsequent abgeleitet aus diesen analytischen Erkenntnissen schlagen die Projektverfassenden eine städtebauliche Setzung mit einem dreigeschossigen Eckbau firstständig zum Waisenhausplatz stehenden Gebäude vor, das in der Logik der angrenzenden Bauten, deren Formensprache und Vokabular aufnimmt. Mit der leichten Zurückversetzung des Eckbaus zur Aare wird die typische Charakteristik der aareseitigen Bällizbebauung aufgenommen und die Hierarchie am Hauptplatz zur Aarefront wohltuend und überzeugend geklärt. Die Dreigeschossigkeit zum Flussraum schafft einen markanten Abschluss zur Riemenparzellenstruktur entlang der Aare und vermittelt zum Platz. Gleichzeitig wird durch das Abweichen des Volumens von der Flusskante ein Zugang zum innenliegenden Hof geschaffen, welcher den vom Bälliz her erschlossenen Ehgraben ergänzt. Gemeinsam schaffen die beiden Zugänge eine Erschliessung zum Hof, wie sie der Typologie des Ortes entspricht.

Der gemauerte dreigeschossige Hauptbau, die bestehende hölzerne Kleinbaute am Fluss, die historische steinerne Brandmauer im Westen sowie ein hölzerner neuer Anbau im Süden bilden einen attraktiven und grosszügigen Gässlihof. Rückseitig zum Gebäudeensemble Bälliz ergänzt ein Laubenbau das Angebot an Wohnungen. Die Riemenstruktur wird zur Aare hin bei den Hausnummern Bälliz 53 und 55 mit einem zweigeschossigen fragilen Pavillonbau besetzt, aber der thematischen Logik folgend bleibt dieser von der Uferkante zurückversetzt und wird mit einem Höhenversatz ausgebildet. Dies wird einerseits begrüsst, andererseits wäre zu prüfen, ob die baurechtlich zulässige Höhe, aus städtebaulichen Überlegungen reduziert werden sollte. Durch die innenliegende Setzung werden zwei Aussenbereiche, getrennt durch eine Brandmauer, unterschiedlicher, identitätsstiftenden Qualitäten geschaffen: Neben dem öffentlichen Gässlihof, der dank der historischen Bebauungszäsur den Blick zur Altstadt und dem Schosshügel eröffnet, bleibt der Wohnhof privat und geschlossen.

Architektur/
Konstruktion

Im architektonischen Ausdruck verhält sich der neue Eckbau kongruent zu den Hauptbauten des Bälliz: Mit Sockel, Mittelbau und Dach wird der neue Bau in Form und Typologie Teil einer bestehenden Familie. Ähnlich wie Geschwister haben sie verwandtschaftliche Züge mit leicht abweichenden, zeitgemässen Merkmalen wie hochstehende Lochfenster, dies ohne die ortstypischen Fensterläden, aber mit Loggien. Das massive Zweischalenmauerwerk tritt mit feinkörnigem Putz in Erscheinung. Hofseitig werden – der typologischen Logik von Nebenbauten folgend – sämtliche An- und Neubauten in einer Holzkonstruktion, tektonisch einfach gefügt, in der Erscheinung fragil, gedacht.

Umgang mit dem Bestand/Denkmalpflege	Die städtebauliche Setzung wird gut verständlich aus dem baulichen Kontext des Bälliz hergeleitet. Die Reihe mit Auftakt Bälliz 59, gefolgt vom ehemaligen Simmenthalerhof wird überzeugend weitergebaut. Entlang des Waisenhausplatzes entsteht eine durchgehende Fassade, welche in einem neuen 3-geschossigen Anbau mit Satteldach endet, dessen leicht aus der Mitte versetzte First die Höhe des Firstes des Simmenthalerhofes übernimmt. Das Satteldach wirkt zum Flussraum hin raumeinnehmend, kann aber im Wechsel zu den kleinmassstäblichen Riemenbauten und dank der Distanz zur Uferkante eine überzeugende Wirkung erzeugen. Wohltuend ist, dass der Neubau verputzt wird, mit wenigen Fassadenöffnungen auskommt und nicht bis an die Aare gebaut wird, was den Zugang zum grosszügigen, mit einem Baum bestückten Gässli-Hof ermöglicht. Die Neubauten im Hinterhof der Bällizreihe werden entlang der bestehenden Riemenparzellierung erstellt. Durch die Differenzierung in der Höhe der Bauten bleibt die charakteristische Silhouette entlang der Aare bestehen und die Riemenparzellen ablesbar. Zur Spannung in der Abfolge trägt auch der Erhalt des bestehenden Ateliers, sowie das Vor- und Abrücken der Gebäude entlang der Aare bei. Der Umgang mit den hinteren Fassaden der Altbauten am Bälliz ist nachvollziehbar und zeigt einen sorgsamen Umgang mit dem historischen Bestand. Begrüsst wird der Erhalt der Treppenhäuser. Der Abbruch des Hinterhauses von Bälliz 57 ist fraglich und ist zu überprüfen.
Erschliessung/Freiraum/Adressbildung	Sämtliche Gebäude werden zur Bälliz-Gasse oder zum Waisenhausplatz adressiert und möglichst durch die historischen Zugänge erschlossen; wo nötig werden diese ergänzt mit mehrspännigen Zugängen und Liftanlagen zu den Wohnungen. Das Atelierhaus wird durch den Gässli-Hof mit teilweise unkonventionellen Erschliessungen adressiert. Beide Höfe haben eine starke Identität, wobei beide mit der Setzung eines einzelnen Baumes zониert und gestärkt werden.
Nutzung	Das im Eckbau liegende dreiseitig orientierte Restaurant vermittelt vom Waisenhausplatz zum Bälliz-Höfli. Im Zusammenspiel mit weiteren publikumsorientierten Nutzungen (z. B. Bar, Bäckerei etc.) vermag das Restaurant diesen zu aktivieren.
Fazit	Es handelt sich um einen Projektvorschlag, der das Beurteilungsgremium durch seine hohe architektonische Qualität und Sorgfalt, seine Klarheit und Konsequenz, sowie seine stringente städtebauliche Haltung einstimmig überzeugt. Das Projekt zeichnet sich aus durch einen geschickten Umgang mit der einzigartigen Lage und der historisch bedeutenden Struktur. Der Entwurf überzeugt über den Umgang mit der Historie des Ortes hinaus genauso im Hinblick auf dessen weitergehende Attraktivierung und zukünftige Entwicklung. Er stellt damit einen wertvollen Beitrag und Baustein an eine lebendige Innenstadt und deren Geschichte dar.



Ansicht Waisenhausplatz



Ansicht Bälliz

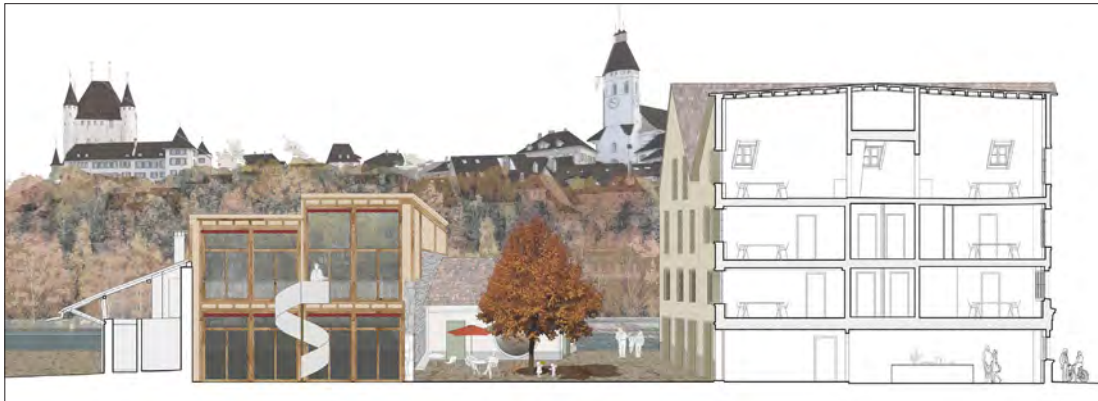


Ansicht zur Aare



Hofansicht Bälliz 59

Visualisierungen



Blick vom Mühleplatz über die Aare



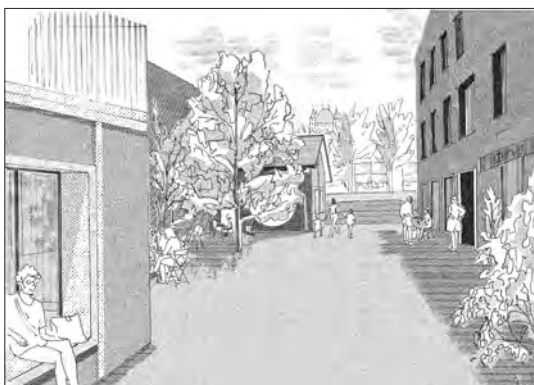
Blick vom Mühlebrüggli



Blick von Aare auf Gässli-Hof

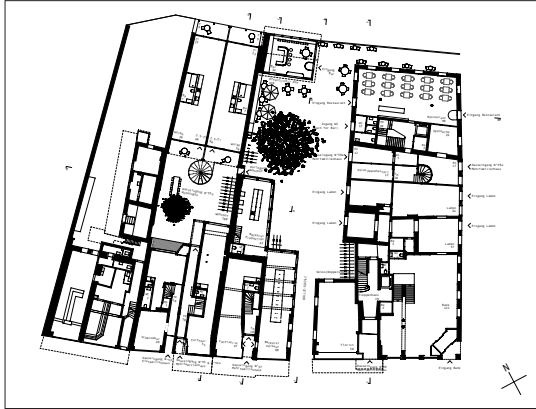


Blick vom Bälliz durch Gässli

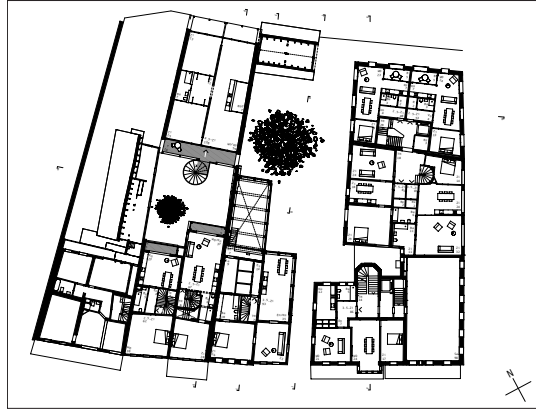


Blick durch Bälliz-Gässli auf Gässli-Hof

Grundrisse



Erdgeschoss



1. OG



2. OG



3. OG



4. OG

7.2 Team Salewski Nater Kretz

Schlussrundgang

Städtebau/ Architektur	Salewski Nater Kretz AG, Zürich Simon Kretz
Denkmalpflege/ Architekturgeschichte	Melchior Fischli, Zürich
Immobilienstrategie	Zeugin Gölker Immobilienstrategien, Zürich Peter Zeugin
Bauingenieur	Gartenmann Engineering AG, Luzern Attila Gyax
Landschaftsarchitektur	rotzler.land, Gockhausen Stefan Rotzler

Modellfoto



Projektbeschreibung

Städtebau/Ortsbild (/Vision)

Die städtebauliche Setzung wird verständlich aus dem baulichen Kontext des Bälliz hergeleitet. Der neue Brückenkopf fügt sich drei Geschosse hoch an die beiden Gebäude des Simmenthalerhofes an. Die Häuserfront der drei Gebäude wirkt zum Waisenhausplatz ausgewogen. Das begrünte und teilweise für alle Bewohnenden begehbare Flachdach lässt das Schrägdach des mittigen Nachbarn ablesbar. Das Beurteilungsgremium ist der Ansicht, dass an diesem Standort ein Schrägdach die richtige Antwort für den Brückenkopf darstellt und dieses die Morphologie des Bälliz beim Platz zum Abschluss bringt.

Im Hof prägen drei bis zum Aareufer ausgedehnte Längsbauten unterschiedlicher Höhe die Riemenparzellen. Sie übernehmen, wie gesetzlich vorgegeben, die Schottenstruktur des Bälliz. Durch die Differenzierung der Höhe des mittleren Baus bleibt die charakteristische Silhouette entlang der Aare bestehen und die Riemenparzellen ablesbar. Die Höhenentwicklung dürfte jedoch geringer sein. Die Fassaden der bestehenden Gebäude werden optisch abgedeckt. Die Maximierung des Fussabdrucks im Inneren geht zu Ungunsten des Halbprivaten Aussenraums.

Im Inneren der Anlage wird eine Sackgasse als Wohngässli und möglicher Aufenthalts- oder Ankunftsort angeboten. Eine kleine Öffnung rahmt den Blick auf Schloss und Kirche. Die sehr schmale Gasse weitet sich einzig bei den Riemenparzellen zwischen dem Bestand und den Neubauten aus. Der knappe Freiraum wird mit zu vielen unterschiedlichen Themen bespielt. Dadurch wirkt er wenig einladend und ist thematisch überladen.

Architektur/ Konstruktion

Der dreigeschossige Brückenkopf löst seine Geschlossenheit zum Aareufer hin in eine filigrane laubenähnliche Zone auf. Hier sind gut nutzbare Jahreszeitenzimmer angedacht. Die Verfassenden schlagen vor, die anspruchsvolle Aufgabe, ein Gebäude mit verschiedenen Gesichtern im gewachsenen Gefüge zu integrieren, mittels Ausblindung von Lauben zu lösen. Dies hinterfragt das Beurteilungsgremium kritisch, da so eine eindeutige Ausrichtung zur Aare, nicht aber zum Platz gebildet wird. Aussen verputzt wird der Bau aus Holz konstruiert. Einzig im Erdgeschoss werden kalte und warme Zonen in der Laube vermischt.

Der Fussabdruck der drei angedockten Hofbauten belegt die maximal erlaubte Fläche. In deren Mitte muss über zwei Geschosse hohe Lichthöfe das Innere zenital beleuchtet werden. Diese Massnahmen sind aufwendig und führen zu Schallübertragungen und Konflikten. Ebenso sind unerwünschte Einsichten möglich. Um die historischen Riemenparzellen aufzunehmen, werden die seitlichen Wände gemauert und die Decken und Frontfassaden in Holzmodulbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad erstellt. Das laterale Erscheinungsbild der Hofbauten wirkt austauschbar und wenig ortsspezifisch.

Umgang mit dem Bestand/Denkmalpflege	Die Bestandsbauten werden in ihrer Struktur und Bausubstanz grösstmöglich erhalten. Die Eingriffe im Bestand sind respektvoll und zurückhaltend. Der Kopfbau wird auf jeder Etage eben mit dem mittigen Simmenthalerhof verbunden, sodass möglichst viele Wohnungen hindernisfrei angebunden werden. Bei den Riemenbauten liegen alle Erschliessungen innen, sodass die Hoffassaden in Holzbauweise ergänzt werden. Diese sind stimmig und gut passend. Der Umgang mit den hinteren Fassaden der Haupthäuser am Bälliz ist nachvollziehbar und zeigt auch hier einen sorgsamen Umgang mit dem historischen Bestand. Begrüsst werden die Nutzung und der Erhalt der bestehenden Treppenhäuser. Beim Haus Bälliz 55 wird die Vordertreppe vom 1. OG bis ins EG verlängert und nur die an der Rückfront gelegene Treppe wird abgebrochen.
Erschliessung/Freiraum/Adressbildung	Die Vision, einen privaten Wohnhof anzubieten, kann das Beurteilungsgremium im Grundsatz überzeugen. Als Raumfigur ist er hingegen zu knapp bemessen. Im Detail sind im Kopfgebäude Konflikte zwischen dem erdgeschossigen Wohnen und dem Café vorprogrammiert. Die Adressbildung der bestehenden Bauten ist fast ausnahmslos vom öffentlichen Grund her möglich. Einzig die Hofbauten und das Bälliz 59b/c werden von innen angebunden. Der Veloabstellraum wird ebenfalls vom Hof aus erschlossen.
Nutzung	Das Wohngässli und der kleine Patio sind den Bewohnerinnen der 28 Wohnungen vorbehalten. Die öffentlichen Nutzungen sind als Kranz ausgebildet. Sie orientieren sich alle zum Bälliz und Waisenhausplatz hin. Da der Neubau und das Bälliz 59b vom Gässli erschlossen werden, ist platzseitig eine grosse Flexibilität realisierbar. Kleinere oder grössere Flächen sind gut sichtbar und bestens angebunden.
Fazit	Der Brückenkopf wird als sorgfältig durchdacht gewürdigt, wird jedoch bezogen auf die Dachform und die unterschiedlichen Materialisierungen der Fassaden als wenig zielführend erachtet. Die drei Hofgebäude wirken zu mächtig. Sie generieren enge und beschattete Aussenräume im Kern. Unverständlich ist die Analogie der Fassadenstrukturen zur Aare hin. Die ähnliche Bauweise verwischt die Hierarchie und Differenzierung einer Randbebauung hin zur Hofbebauung. Insgesamt wirkt das Erscheinungsbild nicht ortsspezifisch, eher beliebig.



Ansicht Wisenhausplatz



Ansicht vom Mühleplatz über die Aare



Hofansicht Bälliz 57 und Hofbauten



Hofansicht Bälliz 59

Visualisierungen



Blick auf Mühlebrüggli/Waisenhausplatz



Innenhof

Grundrisse



Erdgeschoss



1. OG



2. OG



1. DG



2. DG

7.3 Team Neon Deiss

Zweiter Rundgang

Städtebau/ Architektur	Neon Deiss Architektinnen ETH BSA SIA, Zürich Barbara Wiskemann, Roberto Ruggiero
Immobilienmana- gement	Fischer AG, Zürich Maresa Kuhn
Erdbebenin- genieurwesen	Büro Thomas Boyle AG, Zürich Robin Klöden
Landschaftsarchi- tektur	raderschallpartner, Zürich Sibylle Aubort-Raderschall

Modellfoto



Projektbeschreibung

Städtebau/Ortsbild (/Vision)	Das Projekt Team Neon Deiss besetzt den Brückenkopf mit einem leicht überhöhten, dreigeschossigen Bau. Der bestehende Parkplatz über dem Gewässerraum wird als Terrasse erhalten, zugleich springt die Gebäudekante im Erdgeschoss mit einer Arkade zurück und öffnet damit baulich gefasst einen Zugang in den Innenhof. Der Kopfbau vermittelt mit einem Höhenversatz zum bestehenden Simmenthalerhof. Der entstehende Bereich zwischen bestehender Dachtraufe und überhohem Kopf wird für eine Dachterrasse genutzt. Das Projekt ermöglicht mit der Massnahme eines volumetrischen Absatzes einen repräsentativen, exponierten Auftritt zur Aare sowie eine eigenständige Lesart und einen glaubwürdigen Abschluss auf Seite Waisenhausplatz. Der Innenhof ist geprägt vom Erhalt und der Integration des bestehenden Ateliers. Dieses wird ergänzt durch drei Variationen dieser typischen, kleinteiligen Bauweise mit zum Hof gerichteten Satteldächern. Funktionswert und Logik einer solchen Aneinanderreihung werden jedoch hinterfragt. Die historische Riemenparzellierung wird einerseits mit dieser Reihe, andererseits mit zwei dahinter liegenden, zweigeschossigen Längsbauten lesbar gemacht.
Architektur/ Konstruktion	Neben der Adaption des geschützten Bestands werden drei unterschiedliche Bautypologien vorgeschlagen und damit auf die Heterogenität des Orts reagiert. Der Kopfbau ist massiv als Zweischalenmauerwerk geplant und unterstreicht damit die Bedeutung der Lage und die Anbindung an den Kontext. Die Hofgebäude werden als Holzelementbauten in Leichtbauweise vorgeschlagen und unterschiedlich in Holz verschalt. Die beiden gewählten Bauweisen sind in ihrem jeweiligen Kontext plausibel. Der architektonische Ausdruck der drei Bautypen ist differenziert und reagiert situativ.
Umgang mit dem Bestand/Denkmal- pflege	Die städtebauliche Setzung wird verständlich aus dem baulichen Kontext des Bälliz hergeleitet. Entlang des Waisenhausplatzes entsteht eine durchgehende Fassade, welche in einem neuen 3-geschossigen Anbau endet. Der Anbau bleibt unterhalb der Traufe des Simmenthalerhofes, wölbt sich im vorderen Drittel nach oben, was der Abfolge entlang des Waisenhausplatzes eine gewisse Dynamik verleiht. Die Neubauten im Hinterhof der Bällizreihe werden entlang der bestehenden Riemenparzellierung erstellt. Durch die Differenzierung in der Dachgestaltung und den unterschiedlichen Höhen der Bauten bleibt die charakteristische Silhouette entlang der Aare bestehen und die Riemenparzellen ablesbar. Zur Spannung in der Abfolge trägt auch der Erhalt des bestehenden Ateliers, sowie das Vor- und Abrücken der Gebäude entlang der Aare bei. Der Umgang mit den hinteren Fassaden der Altbauten am Bälliz ist nachvollziehbar. Drei der bestehenden Treppenhäuser werden abgebrochen und neu erstellt. Die Lifteinbauten im Bälliz 57 und 59 sind zu hinterfragen, da der Einbau meist mit grossen Verlusten der Bausubstanz erfolgt. Das Weiterführen des Treppenhauses Bälliz 59 und der Abbruch des

Verbindungsgiebels zum Simmenthalerhof sind nicht verständlich. Die historisch gewachsene, spannende Dachlandschaft wird dadurch erheblich verändert.

Erschliessung/
Freiraum/Adress-
bildung

Die Ausgestaltung der Volumetrie und Dachformen trägt zu einer gut lesbaren Adressbildung bei. Der Brückenkopf ist besetzt, die Flucht entlang dem Mühlegässli wird geschlossen und die einzelnen Nutzungen können bedarfsgerecht erschlossen werden. Der Freiraum wird primär als Bewegungsraum interpretiert, aber im Rahmen der engen Verhältnisse durchaus inszeniert und aktiviert. So wird die Arkade als Zugang zum Hof auch als beispielbare Gastrofläche vorgeschlagen, im Hof selbst dient die Gasse dem direkten Zugang zu den verschiedenen Nutzungsangeboten wie auch der Durchwegung. Die kleinteiligen Aussenräume werden mit Grünelementen sowie der Oberflächenmaterialisierung und der räumlichen Gliederung strukturiert. Der direkte Zugang zur Aare ab Innenhof ist jedoch fragwürdig.

Nutzung

Das vorgeschlagene Nutzungskonzept reagiert auf die unterschiedlichen Welten eines (halb)privaten Innenhofs und des direkten Kontakts mit dem städtischen Kontext auf Seite Bälliz und Mühlegässli. Nach aussen werden in Serie kleinere Retail bzw. Gastroangebote vorgeschlagen. Der Innenhof dient dagegen mehrheitlich der Wohnwelt. Im Bereich der Zugänge (Arkade, Seite Bälliz), werden öffentlichere Nutzung teilweise nach innen gezogen und damit eine Belebung der Gasse erreicht. Mit Ausnahme der Atelierhäuser und der Loftwohnungen im Innenhof wird das Erdgeschoss konsequent mit öffentlichen Nutzungen bespielt, die darüber liegenden Geschosse dem Wohnen in verschiedenen Formen und Ausprägungen zugeschlagen. Insbesondere im Erdgeschoss wird das Nutzungskonzept auch in verschiedenen Varianten nachgewiesen.

Fazit

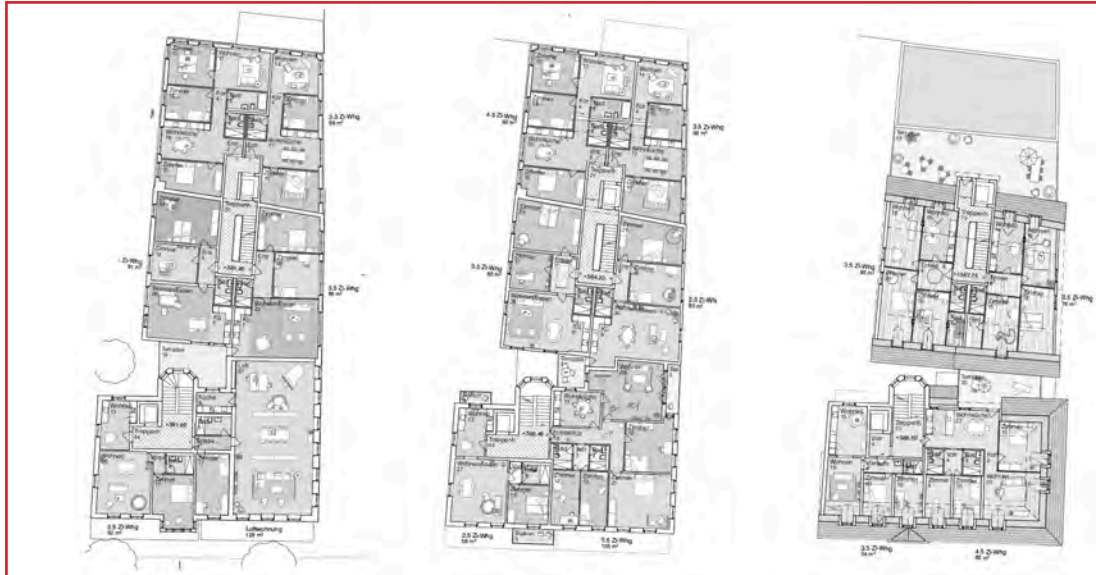
Dem Projekt gelingt es, mit verschiedenen Typologien und Gestaltungsideen, nach innen wie gegen aussen eine sorgfältige Ruhe und einfache Ordnung zu etablieren, ohne dabei den Charakter des historisch gewachsenen Ensembles zu stören. Die Repetition des bestehenden Atelierhauses scheint nicht überzeugend.

Visualisierungen/Modellfotos



Ansichten





1., 2. und 3. Obergeschoss



Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss



Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

7.4 Team Bakker & Blanc + Matthieu Jaccard

Städtebau/
Architektur

Bakker & Blanc architectes associés, Lausanne
Alexandre Blanc

Kunsthistoriker

Matthieu Jaccard, Lausanne

Modellfoto



Projektbeschreibung

Städtebau/Ortsbild (/Vision)	Die historische Bausubstanz wird mit einem neuen Gebäude am Brückenkopf ergänzt, welches bis ans Aareufer vorstösst. Der Raum zum Waisenhausplatz wird abgeschlossen und rückwärtig entsteht ein intimer Innenhof, welcher vom Bälliz bis zur inneren Aare durchläuft. Der zweite Ergänzungsbau wird um die Breite des neuen Quais rückversetzt von der Aare im Innenhof angeordnet. Der neue Quai ist nur über den Innenhof erschlossen und mit dem übrigen Wegnetz nicht verbunden. Bedingt durch die Grunddisposition und die geplante Erschliessungsfigur wird das Konzept der Riemen verlassen. Die Neukonzeption erscheint als erweiterte Eckbebauung mit einem grossen Gebäude zum Innenhof. Die städtebauliche Grunddisposition wird nicht verstanden. Das Errichten des Neubaus am Brückenkopf direkt an der Aare ohne Durchgang in den Hof und an das übergeordnete Wegnetz, mit anschliessendem grossem Quai, irritiert. Die Fuge zwischen dem Mittelbau Nr. 59 und dem Gebäude am Brückenkopf wirkt dominant und ist aus baurechtlicher Sicht nicht möglich. Die vier sogenannten «Fischerhäuser» nehmen die Riemenstruktur nicht präzise auf, es sind nur drei Riemen. Durch die Ausbildung einer durchlaufenden Traufe und der frontbündigen Anordnung der Fassade wird das Gebäude als grosses Volumen und nicht als feingegliederte Aufreihung von Einzelhäusern gelesen. Durch die Verlegung des Hauptzuganges dieser Häuser zur Aare erscheint der Innenhof zu den Altbauten als Hinterhof mit wenig Nutzungsqualität.
Architektur/ Konstruktion	Die Architektur der zwei Neubauten ist unterschiedlich entwickelt. Das äussere Gebäude wird über dem Sockel mit einer mineralischen Oberfläche geplant, welches mit der Oberfläche des Bestandes verschmilzt. Der Sockel aus vorfabriziertem Beton ergänzt den bestehenden Sockel selbstverständlich. Das Gebäude im Innenhof zur Aare ist aus Holz verkleidet und soll bewachsen werden. Die aareseitig leicht gezeichneten Fugen zwischen den einzelnen Häusern werden als zu schwach empfunden, um die grosse Baumasse im Hof zu gliedern.
Umgang mit dem Bestand/Denkmal- pflege	Die Höhe des neuen Gebäudes am Brückenkopf wird in der Ausbildung mit einem Flachdach als zu hoch beurteilt. In den Bestandesbauten werden die Treppen erhalten oder auf engem Raum konstruiert, was geschätzt wird. Die Weiterentwicklung der Hoffassaden mit dem Rückbau der Verandaschicht und den Ausbauten im Erdgeschoss führen zu einer Homogenisierung und Verfremdung der heute differenzierten und lebendigen Innenhoffassaden.

Erschliessung/ Freiraum/Adress- bildung	Die äussere Erschliessung wirkt glaubwürdig, die innere Gasse dient hauptsächlich der Erschliessung und weist wenig zusätzliches Nutzungspotential auf. Die Idee des Quai als Erschliessungs- und Vorzone der Hofhäuser wird im Kontext nicht verstanden.
Nutzung	Zur Nutzung des Erdgeschosses werden verschiedene verständliche Nutzungsszenarien aufgezeigt. Die Nutzung der vier Häuser im Hof durch einen Nutzer wirkt sich negativ auf die angedachten Aktivierungen im Innenhof aus.
Fazit	Die romantisch gewählte Reminiszenz an ein «Fischerdörfli» und einen Fischerquai entspricht weder der Geschichte des Ortes noch der angestrebten Neuausrichtung und auch nicht dem gewählten Massstab. Die spezifischen, identitätsstiftenden Charakteristiken des Ortes werden nicht aufgespürt und die Umsetzung wirkt leider nicht Standort spezifisch.

Visualisierungen



Neuer Brückenkopf



Bälliz-Quai

Ansichten



Ansicht Waisenhausplatz



Ansicht vom Mühleplatz über die Aare



Hofansicht Bälliz 57 und Fischerhäuser



Hofansicht Bälliz 59

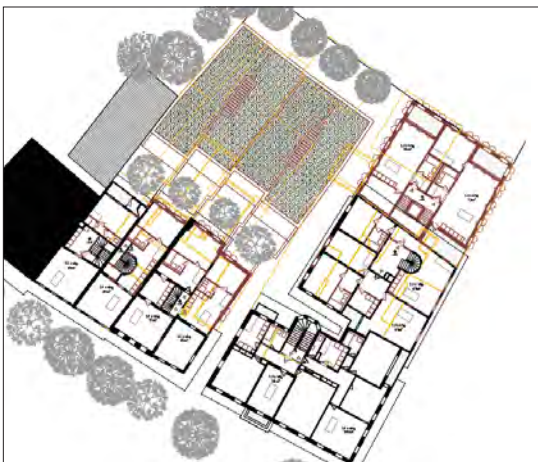
Grundrisse



Erdgeschoss



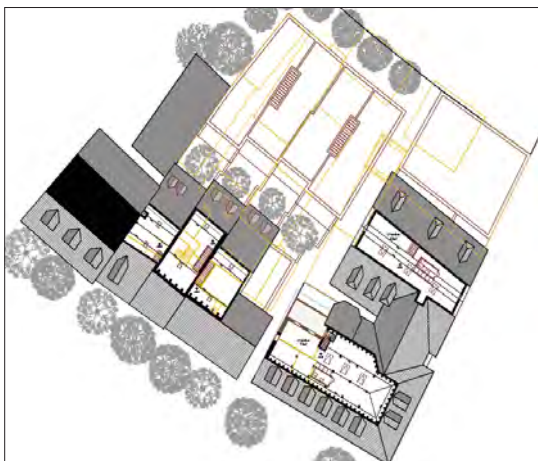
1. OG



2. OG



3. OG



4. OG

7.5 Team CampanileMichetti Architekten AG

Städtebau/ Architektur	CampanileMichetti Architekten AG, Bern Angelo Michetti
Kunsthistoriker	Prof. Dr. Jürg Schweizer, Bern
Berater Retail/ Immobilien	Thomasgraf AG, Bern Thomas Graf
Bauingenieur	WAM Planer und Ingenieure AG, Bern Patrick Fahrni

Modellfoto



Projektbeschreibung

Städtebau/Ortsbild (/Vision)

Das Projekt setzt auf den Erhalt der im Bälliz vorhandenen Struktur. Die Bewahrung der letzten Zeitzeugen der originalen Stadtstruktur (Riemenparzellierung) und deren Hierarchisierung zwischen gassenseitigem Haupthaus und flussseitigen Nebenbauten werden zum übergeordneten Entwurfsthema formuliert.

Die neuen Hofbauten zur Aare werden als Holzbauten vorgeschlagen und orientieren sich an den Nebenbauten aus dem späten 19. Jahrhundert. Das Gebäude Nr. 59 und ehemaliger «Simmentalerhof» soll ebenfalls mit einem untergeordneten Volumen ergänzt werden. Die Lage in der Ecke am Brückenkopf soll durch die Materialisierung und Detailierung akzentuiert werden. Das reduzierte Volumen und die strukturierte Betonelementfassade sollen die spezielle Lage prägen. Hier wird das Gebäude klar von seiner Architektur bestimmt und weniger von der Gestalt des Stadtraumes und seiner Haltung gegenüber dem Waisenhausplatz. Aufgrund der speziellen Lage des Anbaus am Brückenkopf ist jedoch eine andere städtebauliche Haltung bezüglich der Gebäudehöhe möglich im Vergleich zu den Riemenbauten der dahinterliegenden Parzellen. Das Projekt nimmt bewusst eine weniger starke städtebauliche Haltung in Kauf und der eingeschossige Aufbau mit Gemeinschaftsraum schwächt das Vorhaben zusätzlich. Anknüpfend an die innere Logik der städtebaulichen Haltung zeigt sich auch die Abgrenzung des öffentlichen Raumes, indem die Ausdehnung der Retail Fläche am Brückenkopf bis zur Wasserkante hin erfolgt und dadurch eine private Erschliessungsgasse zwischen den Parzellen Nr. 57 und Nr. 59 entsteht. Diese ist räumlich schmal und lang gehalten, weitet sich beim Velounterstand und Velo- und Containerraum aus und findet ihren Abschluss mit einem Baum bei der Aare. Die Wohnungen 59a und 57a sind durch die Gasse erschlossen. Der Erschliessungsraum weist geringe Aufenthaltsqualität und Bezüge zum Retail aus.

Architektur/ Konstruktion

Die bestehenden historischen Gebäude entlang der inneren Gasse sollen betrieblich, technisch und insbesondere architektonisch aufgewertet werden. Ziel ist der Erhalt und schonungsvolle Umgang mit der Originalsubstanz, um die prägnante Ausstrahlung der qualitätsvollen räumlichen Stimmungen im Stil des Originalzustandes wiederherzustellen. In diesem Sinne werden auch die Neubauten aus dem Bestand heraus weiterentwickelt und zur Aare hin als zweigeschossige Holzbauten vorgeschlagen. Der unterschiedliche architektonische Ausdruck der bestehenden und neuen Gebäudeteile ist in diesem Sinne Programm und geht einher mit ebenso verschiedenen Dachformen wie Satteldächern für den Bestand und Flachdächern für die Neubauten. Insgesamt werden 27 eher kleinere Wohnungen vorgeschlagen, die je nach Situation unterschiedlich als Wohnen im Holzhaus am Wasser oder im Altstadtthaus vorgetragen werden. Der eingeschossige, bestehende Gewerbebau an der Aare wird in das Konzept miteinbezogen und über einen kleinen Innenhof mit dem Wohngebäude erweitert. Die privatisierten Aussenräume erweisen sich als nicht grosszü-

giger als heute und es stellt sich zusätzlich die Frage, welchen Nutzen die zahlreichen gemeinschaftlichen Flachdächer haben, welche die privaten Balkone konkurrenzieren.

Umgang mit dem Bestand/Denkmalpflege

Die städtebauliche Setzung wird gut verständlich aus dem baulichen Kontext des Bälliz hergeleitet. Die Reihe mit Auftakt Bälliz 59, gefolgt vom ehemaligen Simmenthalerhof wird schlüssig weitergebaut. Der neue 2-geschossige Anbau bleibt deutlich unterhalb der Traufe des Simmenthalerhofes. Zusätzlich wird er mit einer sehr breiten Fuge davon abgesetzt, was die Wirkung einer einheitlichen Fassade zum Waisenplatz hin schmälert. Durch die breite Fuge verselbständigt sich der Anbau. Betont wird dies auch durch die strukturierte Betonelementfassade, welche keine Entsprechung im Bestand findet. Der Anbau vermag damit die wichtige Ecksituation zum Mühlegässli hin nicht zu stärken. Befremdend wirkt der Dachaufbau auf dem Anbau, sowohl durch sein Volumen wie auch durch seine Setzung.

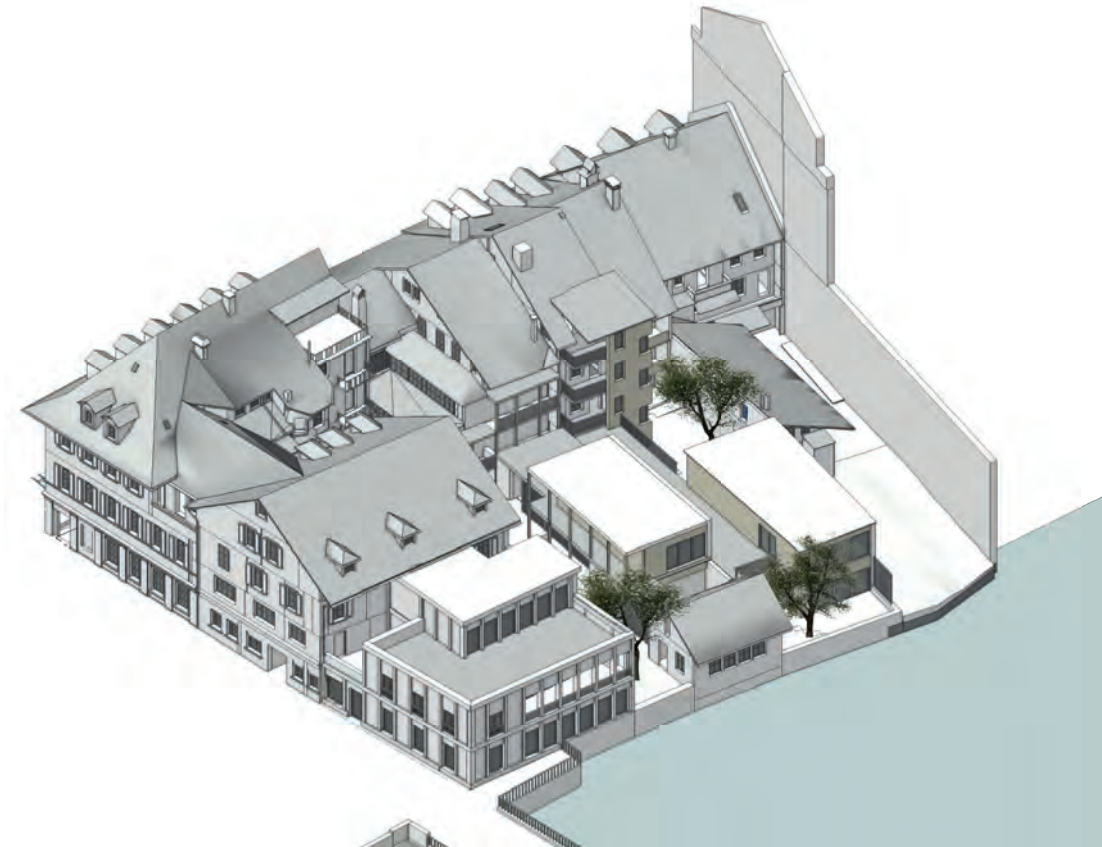
Die Neubauten im Hinterhof der Bällizreihe werden entlang der bestehenden Riemenparzellierung erstellt. Durch die Differenzierung der Höhen und Breiten bleibt die charakteristische Silhouette entlang der Aare bestehen und die Riemenparzellen ablesbar. Zur Spannung in der Abfolge trägt auch der Erhalt des bestehenden Ateliers sowie das Vor- und Abrücken der Gebäude entlang der Aare bei.

Der Umgang mit den hinteren Fassaden der Altbauten am Bälliz ist nachvollziehbar und zeigt einen sorgsamen Umgang mit dem historischen Bestand. Begrüsst werden der Erhalt der bestehenden Treppenhäuser.

Fazit

Das Projekt weist gute Ansätze für ein unaufgeregtes Weiterbauen auf. Letztlich fehlt dem Vorschlag aber eine überzeugende Grundidee, die den Bestand und die Neubauten zu einem neuen attraktiven Ort im Bälliz transformieren.

Visualisierungen



Ansichten



Ansicht Waisenhausplatz



Ansicht vom Mühleplatz über die Aare



Hofansicht Bälliz 57 und Hofbauten



Hofansicht Bälliz 59

Grundrisse



Erdgeschoss



1. OG



2. OG



3. OG



4. OG