

**SBB Immobilien:  
Einstufiger Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren**



**Bern WankdorfCity | Neubau**

**BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS**

## Impressum

Schweizerische Bundesbahnen (SBB) AG  
vertreten durch die  
SBB Immobilien, Development Betriebsobjekte  
Hilfikerstrasse 4  
CH 3000 Bern 65

## Redaktion und Layout

Stokar+Partner AG  
Frau Dominique Steffen  
Pfeffingerstrasse 41  
4053 Basel

Bern, 16.05.2025

Titelbilder: Visualisierung Projekt von Losinger Marazzi AG



## Inhaltsverzeichnis

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Einleitung                                       | 7  |
| 1.1   | Ausgangslage                                     | 7  |
| 2     | Grundlagen Wettbewerb                            | 7  |
| 2.1   | Aufgabe & Zielsetzung                            | 7  |
| 3     | Verfahren  | 8  |
| 3.1   | Art des Verfahrens                               | 8  |
| 3.2   | Auftraggeberin                                   | 8  |
| 3.3   | Beurteilungsgremien                              | 9  |
| 3.3.1 | Preisgericht                                     | 9  |
| 3.3.2 | Expert/-innen                                    | 9  |
| 4     | Präqualifikation                                 | 10 |
| 5     | Wettbewerb                                       | 10 |
| 5.1   | Zuschlagskriterien und Gewichtung                | 10 |
| 5.2   | Fragerunden / Workshops                          | 10 |
| 6     | Formelle Auswertung der Projekteingaben          | 10 |
| 6.1   | Zusammenfassung                                  | 10 |
| 6.2   | Nicht vorhandene Unterlagen                      | 11 |
| 6.3   | Verstöße   | 11 |
| 7     | Beurteilung der Projekteingaben                  | 11 |
| 7.1   | Erster Jurytag                                   | 11 |
| 7.1.1 | Vorprüfung und Zulassung                         | 11 |
| 7.1.2 | Informationsrundgang und Präsentation Vorprüfung | 11 |
| 7.1.3 | Beurteilung Preisgericht                         | 12 |
| 7.2   | Zweiter Jurytag                                  | 12 |
| 7.2.1 | Benotung Preisgericht                            | 12 |
| 7.3   | Dank und Würdigung                               | 12 |
| 8     | Projektbeschriebe                                | 14 |
| 8.1   | Losinger Marazzi AG                              | 14 |
| 8.2   | Allreal AG                                       | 22 |
| 8.3   | ERNE AG  | 30 |

|     |                             |    |
|-----|-----------------------------|----|
| 8.4 | HRS AG                      | 38 |
| 8.5 | Marti AG                    | 46 |
| 9   | Unterschriften Preisgericht | 54 |



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ausgangslage

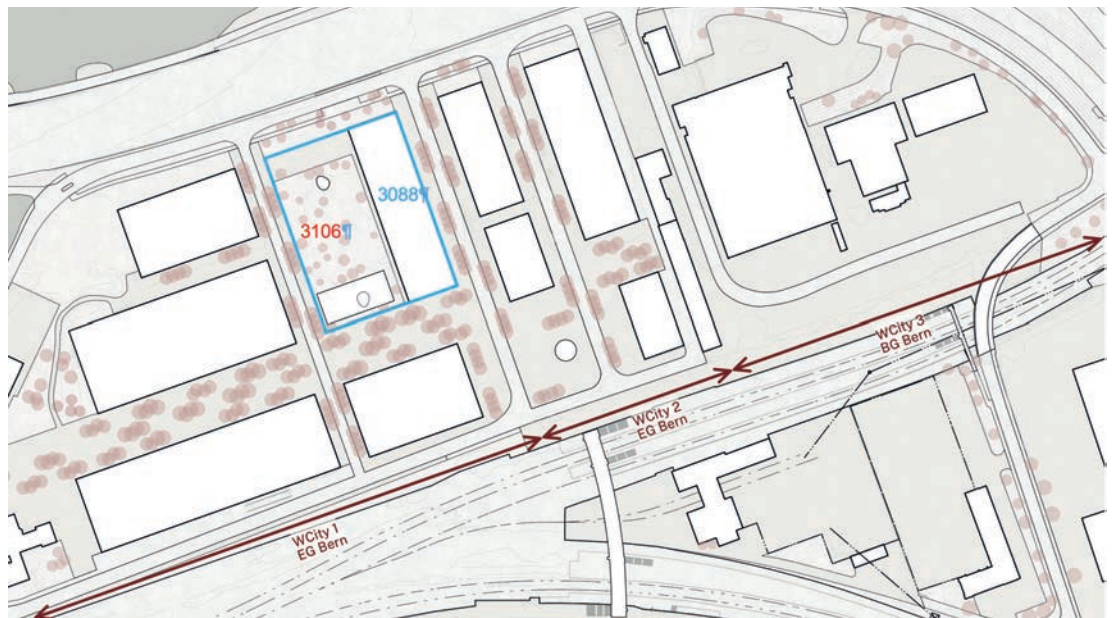
Das Areal WankdorfCity befindet sich nördlich von Bern Wankdorf, Bahnhof und stellt ein Teilgebiet innerhalb des Entwicklungsschwerpunkts Wankdorf dar. Die gute Erschliessung über die Autobahn und den öffentlichen Verkehr ist einer der Standortvorteile des Areals.

WankdorfCity gliedert sich in die Gestaltungsareale WankdorfCity 1, 2 und 3. Die Ausschreibung für das Baufeld 3a befindet sich im Areal WankdorfCity 1.

Die SBB verfolgt die Strategie, die Zahl der Bürostandorte in und um die Stadt Bern zu reduzieren und in Bern Wankdorf zu konzentrieren. Durch einen Neubau sollen zusätzliche Arbeitsplätze, Sitzungsräume und Gewerbefläche gewonnen werden. Im Gegenzug können Anmietungen rund um und in Bern reduziert werden.

Die SBB besitzt neben dem Längsbau an der Hilferkerstrasse 3 (HS3) ein Baurecht für die Parzelle 3088 (3106, Parzelle Neubau). Dort soll ein 5-geschossiges Gebäude mit einer maximal verfügbaren Ausnutzung von 20'000 m<sup>2</sup> GfO errichtet werden. Vorgesehen sind Lager- und Technikflächen sowie Veloparkierung im 1. und 2. Untergeschoss, Gewerbeflächen und Gastronomie im Erdgeschoss und vier Büro-Etagen im 1. bis 4. Obergeschoss. Der Aussenraum soll eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, um den Wegfall des provisorischen „SBB Gartens“ zu kompensieren. Der Neubau muss sich in das Gesamtgefüge von WankdorfCity einpassen. Das Projekt wird mittels der Methode BIM realisiert. Die Umsetzung erfolgt mit einer Totalunternehmung (TU).

Das Areal WankdorfCity sowie das Baufeld 3a (blau umrandet) sind in der folgenden Situation dargestellt.



*Situationsplan WankdorfCity Bern*

## 2 GRUNDLAGEN WETTBEWERB

### 2.1 Aufgabe & Zielsetzung

Auf Basis eines voraussichtlichen Raumprogramms und eines funktionalen Pflichtenhefts wurde ein einstufiger Gesamtleistungswettbewerb mit Präqualifikation mit hohen Anforderungen an die architektonische Gestaltung, betriebliche Konzeption, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit durchgeführt.

Die übergeordneten Projektziele sind:

- Entwicklung und Realisierung eines Bürogebäudes auf dem Baubereich 3a im Perimeter WankdorfCity in Bern inkl. entsprechendem Gastrobereich.
- Entwurf, Planung und Realisierung eines Gebäudes mit eigener Identität, einer qualitätsvollen und nachhaltigen Architektur, einem innovativen und flexiblen Raumkonzept sowie einer nachhaltigen Gebäudetechnik.
- Der Neubau soll das von der SBB verfolgte Ziel der ökologischen Nachhaltigkeit unterstützen.
- Erreichen und Zertifizieren des SNBS Gold Zertifikats.
- Eine Realisierung in Holz- oder Holzhybridbauweise ist vorgegeben. Insbesondere ist ein möglichst hoher und sinnvoller Verwendungsgrad von Holz als Baumaterial und als struktureller Bestandteil erwünscht.
- Das Projekt soll dank innovativen Ideen im Holz- und Massivbau, in den Bereichen Konzeption, Struktur, materialgerechter Konstruktion, Verbindungen, Kreislaufwirtschaft, Vorfertigung und Bauablauf beispielhaft sein.
- Zur Erfüllung der Wirtschaftlichkeitsziele der SBB sind Investitionskosten (BKP 1–5) in der Grössenordnung von 86.00 MCHF exkl. MwSt. mit einem Benchmark von 3'770.00 CHF exkl. MwSt./m<sup>2</sup> GF einzuhalten.
- Die BIM-Methodik ist nach der Auftragserteilung von der beauftragten Totalunternehmung mit deren Planungsteam anzuwenden. In der Wettbewerbsphase kann die Methodik eingesetzt werden, ist allerdings keine Anforderung.
- Die Inbetriebnahme ist zwingend per Anfang 2029 zu gewährleisten.

Das Ergebnis des TU-Wettbewerbs ist ein klar definiertes Projekt inkl. eines verbindlichen Globalangebots für dessen Realisierung.

Nach dem Gesamtleistungswettbewerb beabsichtigen die SBB die weitere Bearbeitung der Gesamtleistungsanbieterin des vom Preisgericht vorgeschlagenen Siegerteams zu vergeben.

## **3 VERFAHREN**

### **3.1 Art des Verfahrens**

Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen (BöB/VöB) und richtet sich nicht nach der SIA 142, sondern ausschliesslich nach den vorliegenden Bestimmungen.

Zur Findung einer leistungsfähigen und qualitätsbewussten Totalunternehmung (TU) wird ein *einstufiger Gesamtleistungswettbewerb mit Präqualifikation* durchgeführt.

Der Wettbewerb wird nach dem Entscheid der Präqualifikation im Dialog, d.h. nicht anonym, durchgeführt. Das gesamte Verfahren (Präqualifikation und Wettbewerb) wird in deutscher Sprache veranstaltet.

### **3.2 Auftraggeberin**

Schweizerische Bundesbahnen (SBB) AG

vertreten durch die

SBB Immobilien, Development Betriebsobjekte

Hilfikerstrasse 4

CH 3000 Bern 65

### **3.3 Beurteilungsgremien**

#### **3.3.1 Preisgericht**

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

##### *Fachpreisrichter/-innen*

- Lisa Ehrensperger (Vorsitz), Dipl. Architektin ETH BSA
- Silke Langenberg, Prof. Dr. für Konstruktionserbe und Denkmalpflege, ETH Zürich
- Yassir Osman, Dipl. Architekt ETH SIA
- Peter Makiol, Dipl. Holzbau-Ingenieur HTL SIA

##### Ersatz

- Thomas Wipfler, Dipl. Techniker HF Hochbau

##### *Sachpreisrichter/-innen*

- Thomas Pfluger, Stadtbaumeister Stadt Bern
- Fabienne Mitev-Schill, Leitung Immobilien Development Betriebsobjekte (IM-DV-BO)
- Christian Brombacher, Leitung Produktion Personenverkehr Anlagen Property Management (PP-AN-POM)

##### Ersatz

- Raphael Rogger, Gesamtprojektleiter Immobilien Development Betriebsobjekte (IM-DV-BO)

#### **3.3.2 Expert/-innen**

Die Expert/-innen führen die formelle und technische Vorprüfung durch und/oder beraten das Preisgericht in fachlicher und technischer Hinsicht. Sie besitzen kein Stimmrecht.

- Raphael Rogger Gesamtprojektleiter IM-DV-BO, MSc. in BA vorbehältlich der Funktion als Sachpreisrichter
- Dominique Steffen, Dipl. Architektin ETH, Stokar+Partner AG
- weitere Experten/-innen nach Bedarf, im Speziellen der Fachgebiete:
  - S. Brunella, Gruner AG, Tragkonstruktion / Holzbau
  - R. Grüniger, ibe AG, Gebäudetechnik
  - Y. Suter, Pro Engineering AG, Elektro
  - C. Antón, Antón Landschaft, Umgebung
  - A. Kraus, Stokar+Partner AG, Kostenplanung
  - A. Gygax, GAE AG, Nachhaltigkeit, Zirkularität, Akustik, Bauphysik
  - C. Blatter, GAE AG, Brandschutz
  - J. Beck, SBB AG, Sicherheit
  - A. Emmer, Emmer Pfenninger Partner AG, Fassade
  - A. Bättig, SBB AG, Büroraumplanung
  - M. Raum, SBB, Nutzungsspezialist
  - Th. Beutler, SBB AG, Gastronomie
  - N. Tschannen, SBB AG, Betrieb / Facility Management

## 4 PRÄQUALIFIKATION

Aufgrund der Ausschreibung auf Konkurado haben sechs Anbieterteams fristgerecht ihre Bewerbungen eingereicht. Es wurden fünf Teams zum Wettbewerb zugelassen:

| Totalunternehmung   | Architekturbüro                                       | (Holz-)Bauingenieurbüro   |
|---------------------|---|---|
| Allreal AG          | ARGE maurusfrei Architekten AG und fsp Architekten AG | Schnetzer Puskas Ingenieure AG                                      |
| ERNE AG             | Oxid Architektur GmbH                                 | ERNE AG Holzbau / Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG            |
| HRS AG              | Itten+Brechtbühl AG                                   | Timbatec Holzbauingenieure AG / Frigerio Jundt Ingenieure Planer AG |
| Losinger Marazzi AG | Herzog & de Meuron                                    | holzprojekt AG / WMM Ingenieure AG                                  |
| Marti AG            | Hildebrand Studios AG                                 | WaltGalmarini AG  |

## 5 WETTBEWERB

### 5.1 Zuschlagskriterien und Gewichtung

| Kriterium   | Gewichtung (w <sub>i</sub> ) |
|---|------------------------------|
| ZK 1: Qualität und Nachhaltigkeit der Lösung      | 55%                          |
| ZK 2: Vergleichspreis                             | 35%                          |
| ZK 3: Realisierungskonzept                        | 5%                           |
| ZK 4: Projektorganisation und Qualitätsmanagement | 5%                           |

### 5.2 Fragerunden / Workshops

Im Wettbewerb wurden mit den Anbieterteams je zwei Workshops mit Fragerunden sowie eine dritte, reine Fragerunde durchgeführt.

An den Workshops stellten die Anbieterteams ihre Projektvorschläge vor. Es wurden einerseits Themen der Bauherrschaft behandelt, andererseits erhielten auch die Anbieterteams Gelegenheit für Fragen. Die Rückmeldungen zu den Workshops sowie zu den Fragerunden wurden den Teams jeweils in schriftlicher Form zugestellt.

## 6 FORMELLE AUSWERTUNG DER PROJEKTEINGABEN

### 6.1 Zusammenfassung

Alle Angebote sind rechtzeitig, vollständig und in deutscher Sprache eingegangen. Die Experten empfehlen gemäss der formellen Prüfung alle Angebote zur Beurteilung zuzulassen. Verstösse werden im Folgenden beschrieben und sind vom Preisgericht zur Kenntnis zu nehmen.

### 6.2 Nicht vorhandene Unterlagen

Die von den Gesamtleistungsanbietern abzugebenden Unterlagen wurden gemäss Publikation Präqualifikation bzw. Teil I\_1 Allgemeine Bedingungen, Ziffer 6.8 ff der Ausschreibung definiert.

Bei mehreren Angeboten fehlten ein oder mehrere geforderte Pläne oder untergeordnete Beschreibungen (z. B. Möblierungsplan, Details Haustechnik Elektro, HLKS). Die zur Auswertung von den Experten und dem Preisgericht benötigten Informationen waren jedoch implizit vorhanden. D.h. die Informationen konnten aus den anderen Plänen und Beschreibungen gewonnen werden.

### **6.3 Verstösse**

Massgebliche Verstösse gegen die Vorgaben des Gesamtleistungswettbewerbs resp. der Totalunternehmerausschreibung im selektiven Verfahren lagen nicht vor.

## **7 BEURTEILUNG DER PROJEKTEINGABEN**

Die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge fand am 1. und 8. April 2025 in Bern statt.

Das Preisgericht wurde an beiden Tagen durch Experten und Expertinnen verschiedener Fachbereiche unterstützt.

Auf Basis der in Teil I 1\_Allgemeine Bedingungen der Ausschreibung festgehaltenen Zuschlagskriterien wurden an den zwei Jurytagen die Zuschlagskriterien ZK 1 «Qualität der Lösung», ZK 3 «Realisierungskonzept» und ZK 4 «Projektorganisation und Qualitätsmanagement» beurteilt. Details zu den Inhalten der Zuschlagskriterien sind Teil I 1\_Allgemeine Bedingungen der Ausschreibung zu entnehmen.

### **7.1 Erster Jurytag**

#### **7.1.1 Vorprüfung und Zulassung**

Die Vorprüfung hat festgestellt, dass alle fünf zugelassenen Teams ein vollständiges Angebot eingereicht haben und die formellen Anforderungen gemäss Teil I 1\_Allgemeine Bedingungen der Ausschreibung erfüllen.

Das Preisgericht nimmt die Vorprüfung zur Kenntnis und beschliesst einstimmig, alle fünf Eingaben zur Beurteilung zuzulassen.

#### **7.1.2 Informationsrundgang und Präsentation Vorprüfung**

In einem ersten Rundgang verschafft sich das Beurteilungsgremium im Plenum einen Eindruck über die Weiterentwicklung der Projekte. In der anschliessenden Präsentation vor den Plänen werden dem Beurteilungsgremium, unter Mitwirkung der verschiedenen Fachexperten, die wichtigsten Erkenntnisse aus der Vorprüfung der fünf Projekte dem Beurteilungsgremium erläutert.

Insbesondere werden die folgenden Bereiche vorgestellt:

- Baurecht / Bewilligungsfähigkeit
- Nutzung und Organisation: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Regelgeschoss
- Tragwerk
- Gebäudetechnik / Elektro
- Nachhaltigkeit / Brandschutz
- Betrieb / Gastronomie / Sicherheit
- Vergleichspreis

#### **7.1.3 Beurteilung Preisgericht**

Nach der Erläuterung der Vorprüfungsergebnisse folgt ein erster Bewertungsrundgang im Plenum. Die relevanten Punkte gemäss den Zuschlagskriterien ZK 1 «Qualität der Lösung», ZK

3 «Realisierungskonzept» und ZK 4 «Projektorganisation und Qualitätsmanagement» werden intensiv, abwägend und kritisch diskutiert.

Insbesondere die Qualität der Grundrissorganisation und der Funktionalität werden eingehend besprochen. Daneben werden aber auch die Themen Städtebau, Architektur und Materialisierung, Tragwerk und Konstruktion sowie Gebäudetechnik vertieft erörtert. Ebenfalls Bestandteil der Diskussionen sind die Flexibilität, der Betrieb, die Nachhaltigkeit und die Wirtschaftlichkeit. Jedes Projekt erhält eine vorläufige Benotung.

## **7.2 Zweiter Jurytag**

Als Einstieg in den zweiten Jurytag werden die Projektbeschriebe vor den Plänen durch die jeweiligen Verfasser des Fachpreisgerichts im Plenum vorgelesen.

In einer offenen Diskussionsrunde werden die Projekte erneut ausführlich besprochen. Etwasige Vor- und Nachteile werden noch einmal geprüft und bestätigt.

Abschluss der Diskussionen bildet die Benotung der Zuschlagskriterien 1, 3 und 4.

### **7.2.1 Benotung Preisgericht**

Aus der Benotung ergibt sich zusammen mit dem Vergleichspreis und den entsprechenden Gewichtungen das Siegerprojekt WDCN von Losinger Marazzi zusammen mit Herzog & de Meuron sowie holzprojekt AG und WMM Ingenieure AG.

Das Preisgericht empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig, das Anbietererteam des Siegerprojekts mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Für die Weiterbearbeitung ist der Projektbeschrieb zu berücksichtigen.

Die weiteren Projekte werden nicht rangiert.

## **7.3 Dank und Würdigung**

Die Aufgabenstellung war geprägt von engen baurechtlichen Rahmenbedingungen und einem städtebaulichen Kontext, welcher wenig Spielraum zulässt.

Trotz diesem engen rechtlichen und räumlichen «Korsett» wurde ein breites Spektrum von Lösungen vorgeschlagen, was es dem Beurteilungsgremium ermöglichte, eine fundierte und intensive Diskussion über die Qualitäten der verschiedenen Lösungsansätze zu führen und auch Prioritäten zu setzen. Es ist der Auftraggeberin und dem Beurteilungsgremium bewusst, dass die Anforderungen aus der Ausschreibung hoch waren, insbesondere in Bezug auf die unterschiedlichen Themen wie Raumprogramm, Nachhaltigkeit, Gebäudetechnik und Freiraum. Die eingereichten Projektbeiträge weisen trotz alledem eine sehr hohe Qualität auf und zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit der anspruchsvollen Aufgabenstellung.

Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass das aufwändige Verfahren mit zwei Workshops sinnvoll war, um der Komplexität der Aufgabenstellung und der vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden. Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium danken allen Beteiligten herzlich für die geleistete Arbeit und für das grosse Engagement.

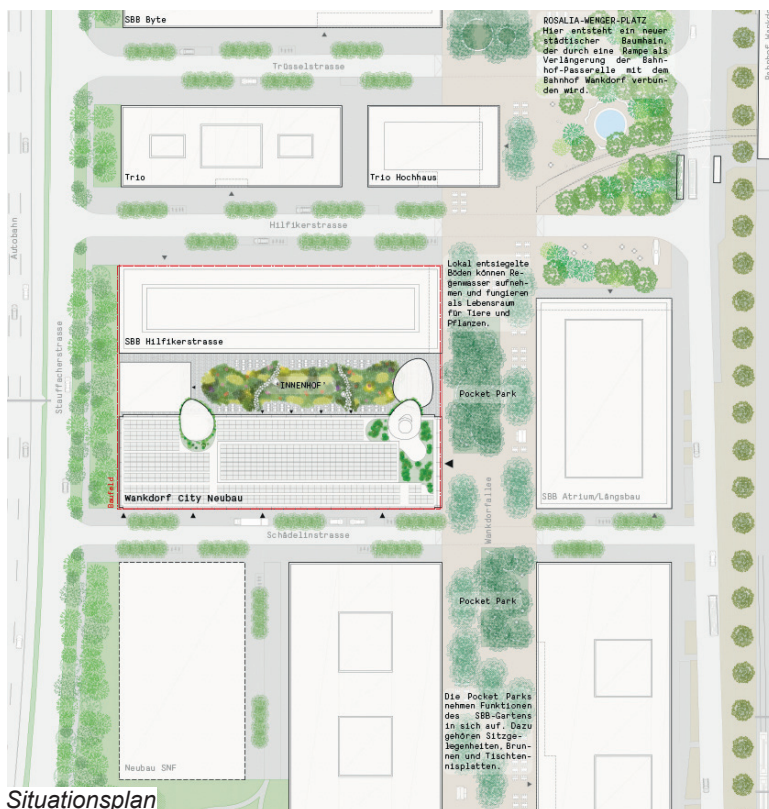


## 8 PROJEKTBECHRIBIEBE

### 8.1 Losinger Marazzi AG

#### Projektbeteiligte:

- Totalunternehmung: Losinger Marazzi AG
- Architektur: Herzog & de Meuron AG
- Fassadenplanung: Buri Müller Partner GmbH
- Landschaftsarchitektur: BRYUM GmbH
- Holzbauingenieur/Brandschutz: holzprojekt AG
- Bauingenieur: WMM Ingenieure AG
- Gebäudetechnik (HLK/GA): Anima Engineering AG
- Elektroplanung: Elektroplan Buchs & Grossen AG
- Lichtplanung: Lucet GmbH
- Sicherheits-/Türfachplanung: BDS Security Design AG
- Nachhaltigkeit/Bauphysik: CSD
- Gastroplanung: GaPlan GmbH
- Verkehrsplanung: Metron Bern AG
- Baubegleitendes Facility Management: tomprojekte GmbH



Das Projekt überzeugt durch eine präzise städtebauliche Lesung des Ortes, eine klare architektonische Haltung und eine hohe räumliche Qualität. Es gelingt, den neuen Baukörper stimmig in den Kontext einzubetten und zugleich eine eigenständige Identität sowie neue Quartiersqualitäten zu schaffen. Das städtebauliche Konzept ist geprägt von einem sorgfältigen Umgang mit den Freiräumen.

Durch die geschickte Setzung der Volumina entsteht ein grosszügiger, ruhiger Hofraum, der sowohl als soziale Begegnungszone dient, als auch ökologisch wirksam ist. Die zwei vertikalen überhohen Volumen an der Fassade – „found objects“ – gliedern das Gebäude und den Aussenraum und sind identitätstiftend sowohl für das Gebäude und den Zwischenraum. Der neue SBB-Park wird als „Stadtmoor“ mit mäandrierenden Raumtaschen an den Rändern konzipiert. Er trägt gezielt zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Regenwasserrückhaltung und zur Erholungsqualität bei.

Der Hof wird durch ein freistehendes Vordach inszeniert, das als markanter Auftakt fungiert, während ein multifunktional nutzbarer Pavillon den räumlichen Abschluss im Norden definiert. Er proportioniert den Freiraum neu und bildet einen wirksamen Abschluss zur Autobahn. An den vertikalen Elementen wachsen Pflanzen hoch und bilden eine begrünte Verbindung vom Hof zum Dachgarten.

Architektonisch setzt das Projekt auf eine klare Gliederung in öffentlich zugängliche, halböffentliche und interne Bereiche. Das überhohe, zurückversetzte Erdgeschoss öffnet sich grosszügig zur Wankdorfallée und schafft eine einladende Adressierung. Neben dem gut positionierten Empfang ist hier auch ein öffentliches Restaurant mit Kaffeebar untergebracht, das sich attraktiv zum „Stadtmoor“ orientiert, in der aktuellen Ausarbeitung jedoch Schwächen zeigt.

Die interne Organisation wird von einer räumlich offenen Wendeltreppe bestimmt, die alle Geschosse miteinander verbindet. Sie ist mehr als ein vertikales Erschliessungselement: Als durchgängige Raumfigur fördert sie Bewegung, Kommunikation und spontane Begegnungen. Entlang der Treppe befinden sich Teamzonen, Pausenflächen und auf jedem Geschoss eine Terrasse. Zusätzliche gestapelte „Ankerräume“ – alternierend als Sitzungszimmer oder Pausenräume genutzt – rhythmisieren das Volumen und nehmen in ihrer Form Bezug auf die vorhandenen Entrauchungselemente, die als „found objects“ neu interpretiert werden. Die Arbeitsplätze sind gleichmässig an der Ost- und Westfassade verteilt. Die Büroetagen sind effizient organisiert und gut bespielbar, der schlanke Kernbereich ist gut genutzt.

Der begrünte Dachgarten ist über eine offen gestaltete Treppe attraktiv erschlossen und steht in direkter räumlicher Beziehung zu den Pausen- und Teamzonen. Er bietet mit überdachten und windgeschützten Bereichen hochwertige Aussenräume für Mitarbeitende. Diese Erweiterung der Arbeitswelt ins Freie unterstützt zeitgemässe Arbeitsformen und stärkt die interne Kommunikation. Im Verhältnis zur grosszügigen Erschliessungsgeste wirkt der Dachgarten jedoch etwas knapp bemessen.

Die Konstruktion des Neubaus ist ein klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit und zum zirkulären Bauen. Die oberirdische Tragstruktur in Holzskelettbauweise erlaubt eine sortenreine Trennung und Wiederverwendbarkeit der Bauteile. Mit der Rippendecke aus Brettsperrholz, den lösbaren Verbindungen und einem konsequenten „Design for Disassembly“ setzt das Projekt hohe Massstäbe für ressourcenschonendes Bauen. Der Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen wird mit einer minimalinvasiven Fundamentierung kombiniert, wodurch die bestehende Tiefgarage nicht zusätzlich ausgesteift werden muss.

Der Entscheid, das Volumen unmittelbar neben die bestehende Tiefgarage zu stellen, erweist sich als pragmatisch und ressourcenschonend: Aufwändige Eingriffe in den Bestand können so vermieden werden. Die Kompaktheit des Gebäudes ermöglicht nicht nur eine wirtschaftliche Umsetzung, sondern führt auch zu einer hohen Energieeffizienz und optimaler Tageslichtversorgung der Arbeitsplätze.

Das Raumprogramm ist – abgesehen von kleineren Abweichungen – insgesamt gut umgesetzt. Die Organisation der Gastronomie weist jedoch deutliche betriebliche Defizite auf und erfüllt die geforderte Anzahl an Sitzplätzen im Innen- und Aussenbereich nicht.

Die Fassadengestaltung überzeugt durch eine zurückhaltende, funktionale Erscheinung und eine hohe Effizienz. Wechselnde Fenster- und Brüstungsbänder im Holzraster gliedern den Baukörper klar und verleihen ihm Struktur. In die Brüstungsflächen integrierte PV-Elemente ergänzen die PV-Anlage auf dem Dach mit extensive Dachbegrünung und bilden einen zentralen Bestandteil der energetischen Strategie.

Im Erdgeschoss sorgen Pfosten-Riegel-Fassaden mit einem auskragenden Aluminiumkranz für Verschattung und Transparenz. Die vorgesehene Fassadenkonstruktion aus vorgefertigten, geschosshohen Holzelementen mit integrierten Holz-Metall-Fenstern ist kompakt, sehr gut wärmedämmend und ermöglicht einen hohen Vorfertigungsgrad im Werk. Ein differenzierter Umgang mit den Anforderungen an Lärm- und Wärmeschutz gewährleistet hohen Nutzerkomfort und eine gute Aufenthaltsqualität. Der sommerliche Wärmeschutz wird über aussenliegende ZIP- bzw. Fallarmmarkisen sichergestellt. Diese erreichen jedoch nicht die geforderte Windwiderstandsklasse. Ergänzend ist an der Südfassade ein weit auskragendes PV-Vordach vorgesehen, das einen zusätzlichen Beitrag zum sommerlichen Wärmeschutz leistet und die Eingangsfassade zur Wankdorfallée akzentuiert.

Die Baulinien werden geringfügig überschritten. Die Vorgaben bezüglich des Pergoladachs über den Rückkühlern sowie der Aufbauten der Treppenaufgänge müssen baurechtlich überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Die in die Fassade integrierten PV-Elemente werden, wie im Konzeptbesrieb erwähnt, zusätzliche Anforderungen an den Brandschutz mit sich bringen – etwa in Form einer umlaufenden Kapselung der Konstruktion oder vergleichbarer Massnahmen. Diese Aspekte sind im weiteren Planungsverlauf im Detail zu prüfen und mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Das Projekt weist eine hohe atmosphärische Dichte auf, ist überzeugend strukturiert und konstruktiv präzise ausgearbeitet und zeigt eine hohe Sensibilität im Umgang mit dem Freiraum. Die stringente Struktur bildet nicht zuletzt die Voraussetzungen für eine sehr gute Wirtschaftlichkeit unter Einhaltung der ambitionierten Vorgaben. Dank der methodischen und integralen Herangehensweise erfüllt das Projekt die Vorgaben des Verfahrens und erreicht mit 8,5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> für die Erstellung einen CO<sub>2</sub>-Fussabdruck im Rahmen der Vorgaben, mit einer gleichzeitig hohen Wirtschaftlichkeit.

Das Tragsystem der Decken ist klar und kontinuierlich gegliedert und weist moderate Spannweiten auf, welche gut auf eine reine Holzkonstruktion abgestimmt sind. Details und Vorfertigung der Holzkonstruktion ermöglichen eine effiziente Bauweise und gewährleisten auch eine Rückbaubarkeit am Lebensende des Gebäudes. Die Holzrippendecke ist äusserst materialeffizient und die Lage der Hauptträger ist grösstenteils auf die Haupteerschliessung der Gebäudetechnik abgestimmt. Die Belastung der bestehenden Einstellhalle mit dem neuen Pavillon wie auch mit dem geplanten Moor ist so optimiert, dass diese ohne Verstärkung des Bestandes realisiert werden kann.

Die beiden Untergeschosse in Stahlbetonweise sind wirtschaftlich und effizient, können aber bezüglich Optimierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Ressourceneinsatz nochmals hinterfragt und evtl. optimiert werden.

Insgesamt überzeugt der gesamte Evaluationsprozess von Struktur, Konstruktion, Materialisierung und Schnittstellen, sowie die daraus gezogenen Schlüsse. Es liegt ein innovatives Gesamtkonzept vor.

Vorgeschlagen werden Massnahmen zur Klimaverbesserung im gesamten Quartier, wie z.B. die Verdichtung von Baumpflanzungen in sogenannten Pocket Parks, mit der Wankdorfallée als grünes Rückgrat. Neben dem Beitrag zur Hitzeminderung würden die Massnahmen auch die Aufenthaltsqualität wesentlich verbessern.

Im SBB-Garten wird die zentrale durchgehende Grünfläche maximiert, die sowohl als kontemplativer Raum als auch als Bestandteil des Regenwasserrückhaltesystems fungiert. Das Regenwasser wird sowohl im Rahmen der Bepflanzung, dem Moor, als auch im Transport des Regenwassers thematisiert, der durch eine Reihe von Regenspeier sichtbar gemacht wird. Die Ränder sind weich, um die Aufenthaltsbereiche näher an den Garten heranzuführen, ohne seine Grösse zu mindern.

Der Garten wird als solcher verstärkt, indem er durch das begrünte Dach im Süden, vor allem aber durch den auf den Garten ausgerichteten Pavillon im Norden räumlich definiert wird. Die Vegetation kolonisiert die „found objects“, begleitet die kleinen Terrassen in der Höhe und bietet eine intensiv bepflanzte attraktive Dachterrasse für die Mitarbeiter am oberen Ende der Südterrasse und einen Blick auf die umliegende Landschaft (Aussicht zum Jura) auf der Nordterrasse.

Auf dem Dach wird eine extensive Begrünung vorgeschlagen, wobei das Substrat unter den Photovoltaik-Paneelen erweitert wird und die Paneele im mittleren Bereich die Form einer Pergola über den Anlagen annehmen. Das Dach birgt ein ökologisches Potenzial, welches durch die Optimierung der Oberflächen der Photovoltaikmodule erreicht werden kann.

Der Entwurf schafft ein kommunikatives Gebäude mit interessanten Momenten in den Schwellen bzw. Innen-Aussen-Beziehungen, mit ökologischem Optimierungspotenzial auf dem Dach und auf der Ebene der Raumnutzung im Garten mit einer stärkeren Verzahnung von Aufenthalts- und Pflanzflächen.

Das Projekt erfüllt die betrieblichen Anforderungen. Es handelt sich um einen gelungenen Entwurf, der sich so sehr gut umsetzen lässt. Die offenen Punkte können ohne grosse Einschränkungen gelöst werden.

Die geforderte Gastronomie wurde phasengerecht geplant, für die Produktionsküche liegt eine detaillierte Planung vor. Ein detailliertes Gastrokonzept wurde erarbeitet. Die verlangten Raumvorgaben wurden aber teilweise deutlich unterschritten, so dass die Anforderungen in diesem Bereich noch nicht erfüllt sind.

Das Projekt weist im Bereich der Gebäudetechnik eine gute Grundlage für die Projektierung auf. Das HLKSE-Konzept wurde phasengerecht bearbeitet und schneidet unter Berücksichtigung der beiden Fragenrunden in Bezug auf das Wärme- und Kälteversorgungskonzept sowie das Lüftungskonzept gut ab und erfüllt die Anforderungen. Im Sanitärbereich besteht im Bereich der speziellen Anlagen im Zusammenhang mit den Konzeptionen und technischen Auslegungen ein gewisser Klärungsbedarf. Die Zugänglichkeit der Steigzonen, die Reserven, die Wartbarkeit und das Einbringkonzept entsprechen nicht durchgängig den Anforderungen und weisen Optimierungsbedarf auf. Die Fassade weist einen vernünftigen Glasanteil mit Markisen sowie Vordächern als Verschattung auf. Das Projekt bietet eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung.

Die Elektroversorgung, Steigzonen und der Brandschutz sind strukturiert und detailliert aufgebaut. Positiv hervorgehoben wird der klare Lösungsansatz des Versorgungskonzepts sowie die gut zugänglichen Steigzonen sowie die Raumaufteilung der Technikräume.

Anpassungen sind lediglich erforderlich, um eine eigene Trafostation im Gebäude zu integrieren. Der Lösungsansatz im Projekt basiert darauf, die Energie ab der Bestandsstation zu entnehmen. Eine mögliche Integration wurde in den Fragenrunden aufgezeigt.

Das Projekt erfüllt die Anforderungen an die Nachhaltigkeit und befindet sich hinsichtlich Treibhausgasemissionen im Mittelfeld. Der Grenzwert wird gut eingehalten. Es erreicht bei entsprechender Weiterentwicklung den Standard SNBS Gold gut.

Die Investitionskosten erfüllen mit 85'832'222 CHF exkl. MwSt. (Globalangebot und Optionen) die vorgegebenen Zielkosten der SBB.

Die Kosten für Betrieb und Unterhalt werden aufgrund der Gebäudetechnik sowie der Fassade und inneren Flächen im Vergleich mit den anderen Projekten als unterdurchschnittlich eingestuft.

Die Prüfung des Terminprogramms zeigt eine detaillierte Planung. Reserven sind für Rohbau, Gebäudehülle und Innenausbau ausgewiesen.

Die Vorgaben der Ausschreibung wurden grossmehrheitlich übernommen, der Terminplan wird als realistisch beurteilt werden.

Die Baustelleninstallation kann als plausibel beurteilt werden. Der Bauablauf sowie die Installation und Logistik sind mit einigen zusätzliche Klärungen und Präzisierungen umsetzbar.

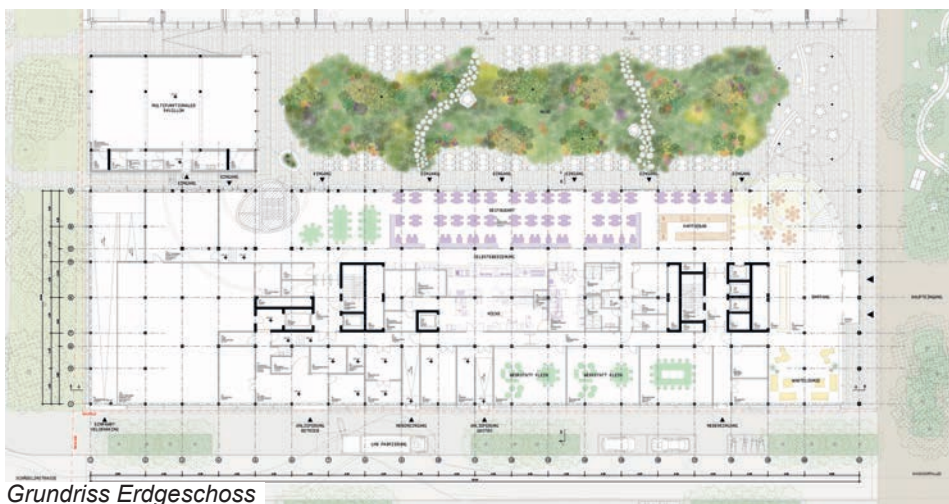
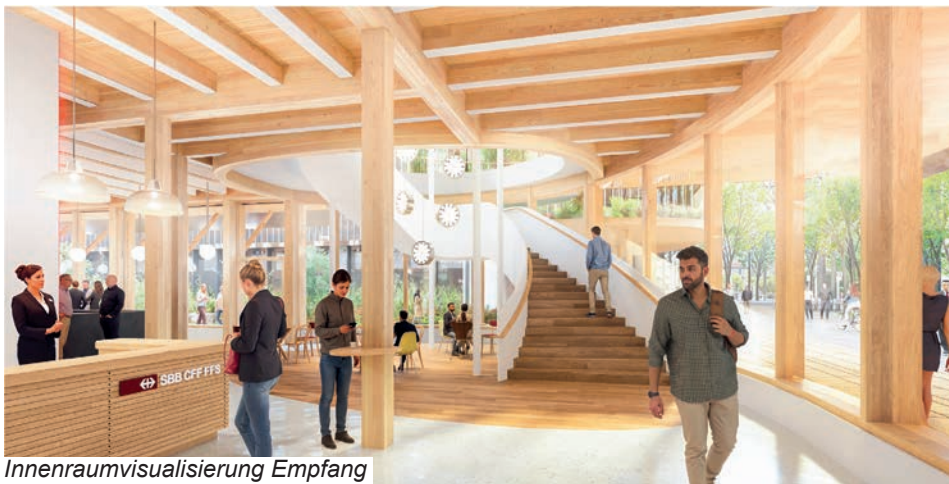
Das Organigramm ist klar aufgebaut und stellt die angedachte Projektorganisation dar. Die Hierarchie in der Organisation ist plausibel. Die geforderten Funktionen sind abgebildet und personell benannt.

Das abgegebene PQM-Konzept ist phasengerecht und erscheint plausibel. Die Unterlagen sind in einzelnen Kapiteln bereits projektspezifisch angepasst. Es wird aufgrund des Aufbaus des Dokumentes und der Bezugnahme auf das Vorgabendokument der Ausschreibung davon ausgegangen, dass die Vorgaben der Ausschreibung verstanden und übernommen wurden.

Aus Sicht des Beurteilungsgremiums hat das vorgeschlagene PQM-Konzept bei laufender und konsequenter Umsetzung sowie weiteren Präzisierungen das Potential zum Erfolg des Projekts beitragen zu können.

Insgesamt besticht das Projekt durch seine ganzheitliche Qualität: Es verbindet funktionale Effizienz mit hoher gestalterischer Sensibilität, schafft attraktive und flexible Arbeitswelten und setzt ein deutliches Zeichen in Richtung zirkulärer Bauweise und nachhaltiger Architektur.

## Plandarstellungen & Visualisierungen





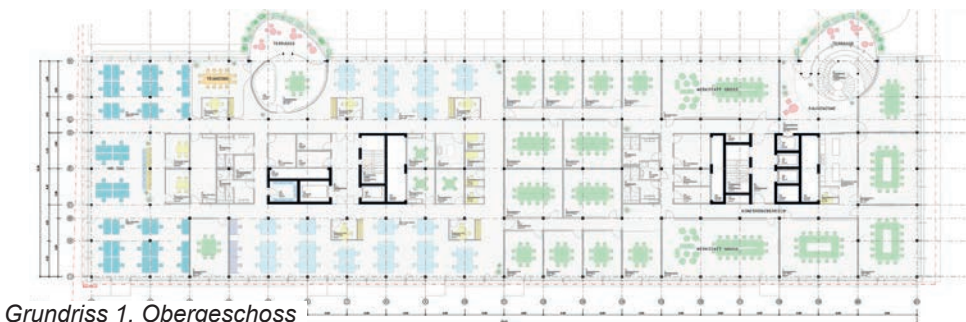
Aussenraumvisualisierung Stadtmoor



Innenraumvisualisierung Treppe und Piazza



Querschnitt



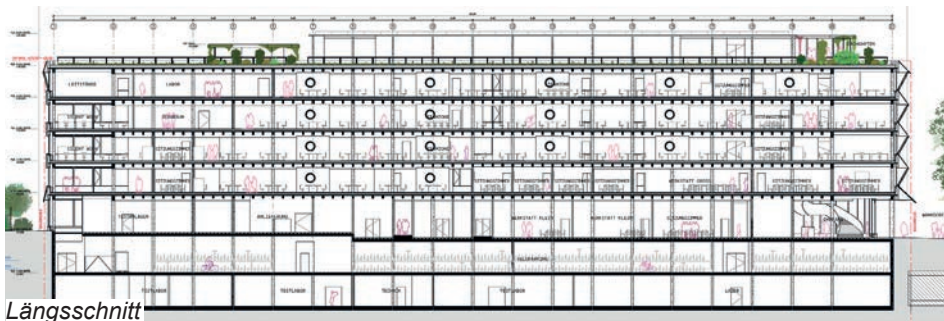
Grundriss 1. Obergeschoss



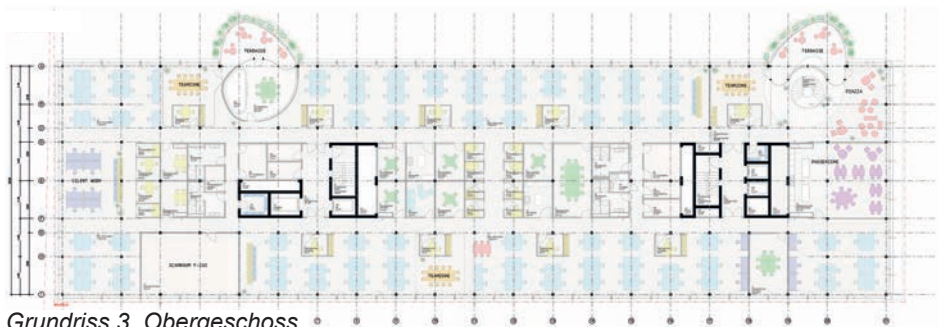
Aussenraumvisualisierung Westfassade



Ostfassade



Längsschnitt



Grundriss 3. Obergeschoss

## 8.2 Allreal AG

### Projektbeteiligte:

- Totalunternehmung: Allreal AG
- Architektur: ARGE maurusfrei Architekten AG und fsp Architekten AG
- Landschaftsarchitektur: Planikum AG
- Tragwerksplanung/Holzbauingenieur: Schnetzer Puskas Ingenieure AG
- Brandschutz: BDS Security Design AG
- Gebäudetechnik (HLKSE/GA/Koordination): Solothurn Gebäudetechnik AG
- Lichtplanung: Lichtweise GmbH
- Sicherheits-/Türfachplanung: EPRO Secure GmbH
- Nachhaltigkeit/Zirkularität: durable Planung und Beratung GmbH
- Bauphysik/Akustik/Lärm: durable Planung und Beratung GmbH
- Gastroplanung: HPMISTELI & PARTNER AG
- Logistik/Mobilität/Anlieferung: Kontextplan AG
- Baubegleitendes Facility Management: pom+ Consulting AG



Die städtebauliche Einbettung des letzten Bausteins auf dem Areal WankdorfCity Teil 1 wird über eine starke Ensemblebildung des Neubaus mit dem bereits bestehenden Bürogebäude Hilferstrasse 3 angestrebt, als zentrales Bindeglied soll der Garten als grüne Oase im Zwischenraum, die sich ins Gebäude hinein erweitert, dienen. In der Umsetzung vermag der an sich interessante konzeptuelle Ansatz allerdings nicht so richtig zu überzeugen. Zwar schafft die Setzung des kompakten Neubavolumens einen angemessenen Zwischenraum zum Bestand, die vorgeschlagene Freiraumgestaltung kann den Anspruch einer grünen Oase aber kaum erfüllen. Die Differenzierung zwischen der leicht gefalteten 'Gartenfassade' und den geradlinigen, etwas geschlosseneren Strassenfassaden bleibt schwach und die beiden erkerartigen Gebäudeecken sind räumlich zu wenig wirksam, um die beabsichtigte Einbindung des Zwischenraums leisten zu können. Darüber hinaus trägt die symmetrische Gliederung, die Neubau und Freiraum in der Länge in zwei strukturell mehr oder weniger identische Bereiche teilt, ungeachtet der beiden unterschiedlichen Qualitäten der Wankdorfallée im Süden und der Stauffacherstrasse im Norden, wenig zur guten Einbettung bei.

Der neue Haupteingang ist aus städtebaulicher Sicht an der Wankdorfallée richtig situiert. Der Zugang mit einem Volumeneinzug übereck ist architektonisch allerdings nicht bewältigt, wirkt wenig grosszügig und kann den Anspruch an eine der Nutzung angemessenen Adressbildung nicht einlösen. Der Verzicht auf die ursprünglich beabsichtigte Belebung der Schädelinstrasse über kommunikative Erdgeschossnutzungen oder einen attraktiven Nebenzugang wird bedauert.

Der Neubau ist als fünfgeschossiger Holz-Hybridbau über einem massiven Untergeschoss mit konventionellen Flachdecken konzipiert. Abgesehen von den Untergeschossen, bei denen ein Optimierungspotenzial hinsichtlich Ressourceneinsatz gesehen wird, folgt die Konstruktion einer klaren, einfach gegliederten Struktur mit moderaten Spannweiten und durchgehender vertikaler Lastabtragung über alle Geschosse. Oberirdisch sind schlanke Holzbetonverbunddecken auf Doppelbalken und Stützen aus Baubuche aufgelagert, welche die innere Raumatmosphäre prägen. Die Deckenkonstruktion ist materialeffizient, allerdings erscheint das Vergiessen der Schubfugen zwischen den vorgefertigten Elementen aufwändig und die Rückbaubarkeit wäre durch den Verbund nur bedingt gegeben. Hauptleitungen der Gebäudetechnik werden quer durch die Sekundärträger geführt, was aufgrund der schlanken Bauweise als kritisch für die Robustheit und gleichzeitige Flexibilität anzusehen ist.

Für die Fassaden werden vorgefertigte Holzelemente mit einem hohen Repetitionsgrad vorgeschlagen. Auch wenn die Einfachheit an sich geschätzt wird, bleiben die Fassaden noch sehr schematisch. Vor allem aber verleihen sie dem Gebäude einen Ausdruck, der – entgegen der formulierten Absicht – wenig Bezug zwischen innen und aussen zulässt. Er hat zudem eher die Anmutung eines Wohnhauses als eines Bürogebäudes, die als Holzschutz eingesetzte 'Schwedenfarbe' verstärkt diesen Eindruck. Dessen ungeachtet wäre die Holzfassade bezüglich des konstruktiven Holzschutzes zu verbessern (Sockeldetails, horizontale Holzflächen). Die für die Beschattung vorgeschlagenen perforierten Lamellen werden kritisch gesehen (Reinigung, g-Wert).

Die Dachfläche als fünfte Fassade ist vollflächig mit PV-Elementen belegt. Für die Zirkularität wird eine 'planerische Offenheit' in Aussicht gestellt, die konkrete Umsetzung bleibt vage.

Die Grundrissstruktur ist geprägt durch eine asymmetrisch angeordnete Service- und Erschliessungsschicht. Dies führt auf der Hofseite zu Raumtiefen, die bezüglich Versorgung mit Tageslicht und Arbeitsplatzqualität für die Büronutzung teilweise problematisch sind. Das im Vergleich grösste Flächenangebot für Büros wird damit relativiert.

Die Erschliessung ist mit zwei massiven Erschliessungs- und Servicekernen sowie Liftanlagen flächeneffizient geplant. Zusätzlich führt eine übersichtlich platzierte Freitreppe direkt nach der Vereinzelungsanlage im Erdgeschoss zu den Arbeitsplätzen im 1. Obergeschoss, ab wo sie in eine freistehende Wendeltreppe übergeht. Hier, in der Mitte des langgezogenen Grundrisses, liegt auch die zum Hof orientierte, wintergartenartig gestaltete Begegnungs- und

Aufenthaltszone, welche mit Lufträumen alle Bürogeschosse miteinander verbindet. Diese Erschliessungs- und Raumfigur hat Potenzial für einen attraktiven Kommunikationskern, auch wenn die Wendeltreppe in der vorgeschlagenen Dimensionierung für die grossen Verkehrsflüsse wenig optimal scheint.

Der propagierte starke Bezug zwischen der inneren Arbeitswelt und dem Freiraum ist in den Bürogeschossen zu wenig ablesbar. So wird das Potenzial der Raumschicht zwischen der durch die Statik bedingten, äusseren Stützenreihe und der gefalteten Gartenfassade für eine besondere Aufenthaltsqualität nicht genutzt. Auch die doppelgeschossige Pergola in der Mitte der Anlage, welche die Begegnungszone im 1. Obergeschoss stärker einbinden könnte, bleibt isoliert. Die Nähe zum Nachbargebäude Hilferstrasse 3 wird durch den fehlenden Bezug zur bestehenden Nutzung eher als Störung, denn als mögliches Angebot empfunden.

Im Erdgeschoss befinden sich mit den Testlaboren und TC-Flächen in der schmaleren Raumschicht entlang der Schädelinstrasse Nutzungen, die wenig zur Belebung des angrenzenden Freiraums beitragen. Auch eine minimale Durchlässigkeit durch das Gebäude zur Gartenseite ist kaum gegeben. Dagegen sind die Cafeteria und der offene Gastraum des Restaurants direkt am Garten situiert, mit entsprechendem Potenzial zur Bespielung der Aussenflächen. Die räumliche Nähe zwischen der Cafeteria und dem Empfangsbereich beim Haupteingang wird als suboptimal empfunden. Sie lässt dem Empfang kaum Eigenständigkeit und wenig Repräsentationsmöglichkeit, wodurch er letztlich auch zu wenig einladend wirkt.

Entsprechend der Grundidee des konzeptuellen Ansatzes schlägt das Projekt vor, den Freiraum zwischen dem neuen und dem bestehenden Gebäude als Garten zu gestalten und ihn ins Gebäude zu erweitern. Der sogenannte „geheime Garten“ der Verfasser besteht aus einer grossen Terrasse, die von dicht bepflanzten Gartenbereichen mit nischenartigen Räumen flankiert und von einer grossen zweigeschossigen Pergola im Zentrum des Freiraums überdacht wird. Dieser Raum erstreckt sich als Wintergarten in das Innere des Restaurants und wird im Text als „Arbeits-Oase“ beschrieben, die von Kletter- und Hängepflanzen auf den unterschiedlichen Geschossen besiedelt wird. Der Freiraum reagiert undifferenziert auf die sehr unterschiedlichen Situationen im Süden und Norden, die Pergola erzeugt eine erzwungene Symmetrie und eine schwer verständliche Monumentalität.

Die Idee, den Aussengarten in das Innere des Gebäudes zu erweitern, und die Absicht, einen dicht bepflanzten Wintergarten als Gemeinschafts-, Verteilungs- und Begegnungsraum zu schaffen, ist reizvoll. Sie müsste aber von einem soliden technischen Konzept für den Betrieb und Unterhalt begleitet werden. Der Mangel an natürlichem Licht im Inneren des Gebäudes und der Vorschlag mit kleinen bepflanzten Pflanzgefässen entspricht nicht der im Text versprochenen Oase. Obwohl die Idee eines Pergola-Raums für die Aussenterrasse des Restaurants attraktiv klingt, wirkt der Vorschlag erzwungen, da das bestehende Gebäude, wie bereits beschrieben, nicht darauf reagieren kann.

Die Vorgaben des Raumprogramms und des betrieblichen Anforderungsprofils wurden mehrheitlich umgesetzt, wenn auch nicht vollständig erfüllt. Tendenziell besteht bei den Büroflächen sowie den Begegnungs- und Aufenthaltsbereichen ein Mehrangebot. Auch die Technikzentralen sind grösser geplant als im Raumprogramm vorgegeben, dagegen gibt es bei den Gästebereichen der Gastronomie ein Flächendefizit. Aus betrieblicher Sicht gibt es weitere wesentliche Themen, bei welchen Anpassungen erforderlich wären. Dazu gehören beispielsweise die Thematik rund um Anlieferung sowie Ver- und Entsorgungswege, die zu überprüfen wären, sowie der fehlende Besucherlift ins 1. Obergeschoss.

Die geforderte Gastronomie wurde phasengerecht, jedoch in einer geringen Tiefe skizziert. Die geforderten Raumvorgaben wurden teilweise nicht eingehalten.

In der zur Verfügung gestellten Fläche liesse sich eine gute Gastronomie realisieren, wobei jedoch der Produktions- und Ausgabebereich Lasten von Sitzplätzen bereinigt und die WC-Anlagen für die Gäste erweitert werden müsste.

Im Bereich der Gebäudetechnik weist das vorliegende Projekt eine gute Grundlage für die Projektierung auf. Das HLKSE-Konzept wurde phasengerecht bearbeitet und schneidet unter Berücksichtigung der beiden Fragenrunden in Bezug auf das Wärme- und Kälteversorgungskonzept sowie das Lüftungskonzept gut ab und erfüllt die Anforderungen weitgehend. Die Machbarkeit im koordinativen Bereich Statik und Gebäudetechnik bleibt diffus. Im Sanitärbereich bleiben die Aussagen knapp. Die Zugänglichkeit der Steigzonen, die Reserven, die Wartbarkeit und das Einbringkonzept entsprechen nicht durchgängig den Anforderungen und weisen Optimierungsbedarf auf. Die Fassade weist teilweise einen hohen Glasanteil auf. Der winterliche und sommerliche Wärmeschutz in diesen Bereichen ist aus energetischer Sicht kritisch zu beurteilen. Zusätzlich wäre der Thematik Kaltluftabfall in diesen Bereichen spezielles Augenmerk zu schenken.

Die Elektroversorgung, Steigzonen und der Brandschutz sind gut strukturiert, jedoch gibt es Mängel bei den Elektrotechnikflächen in den Obergeschossen. Positiv ist der Lösungsansatz des Versorgungskonzepts und die Zugänglichkeit der Steigzonen.

Für die weitere Bearbeitung wären Anpassungen nötig, insbesondere die Auftrennung der Stark- und Schachstromräume, die Verortung der USV- und Batterieräume sowie die Sicherstellung der NISV-Belastung an den Arbeitsplätzen.

Das Projekt erfüllt die Anforderungen an die Nachhaltigkeit und befindet sich hinsichtlich Treibhausgasemissionen im Mittelfeld. Der Grenzwert wird gut eingehalten. Auch wenn zu einigen wichtigen Kriterien klare Aussagen fehlen, kann davon ausgegangen werden, dass mit einer entsprechenden Weiterentwicklung der Standard SNBS Gold erreichbar wäre.

Die Investitionskosten liegen mit 93'782'325 CHF exkl. MwSt. (Globalangebot und Optionen) im Vergleich zu den anderen Anbietern im Mittelfeld. Die vorgegebenen Zielkosten der SBB werden jedoch überschritten.

Die Kosten für Betrieb und Unterhalt werden aufgrund der Gebäudetechnik sowie der Fassade und inneren Flächen im Vergleich mit den anderen Projekten als durchschnittlich eingestuft.

Die Prüfung des Terminprogramms zeigt eine ausreichend detaillierte Planung. Zu Reserven werden keine Angaben gemacht. Gemäss den Angaben des Teams wurden sämtliche erkannten Planungs- und Baubeschleunigungsmassnahmen berücksichtigt. Obwohl nicht alle Vorgaben der Ausschreibung übernommen wurden, kann der Terminplan als plausibel beurteilt werden.

Die Baustelleninstallation kann als machbar beurteilt werden. Der Bauablauf sowie die Installation und Logistik scheinen abgesehen vom Kranstandort vermutlich umsetzbar, jedoch würde es einiger Anpassungen bzw. zusätzlicher Klärungen bedürfen.

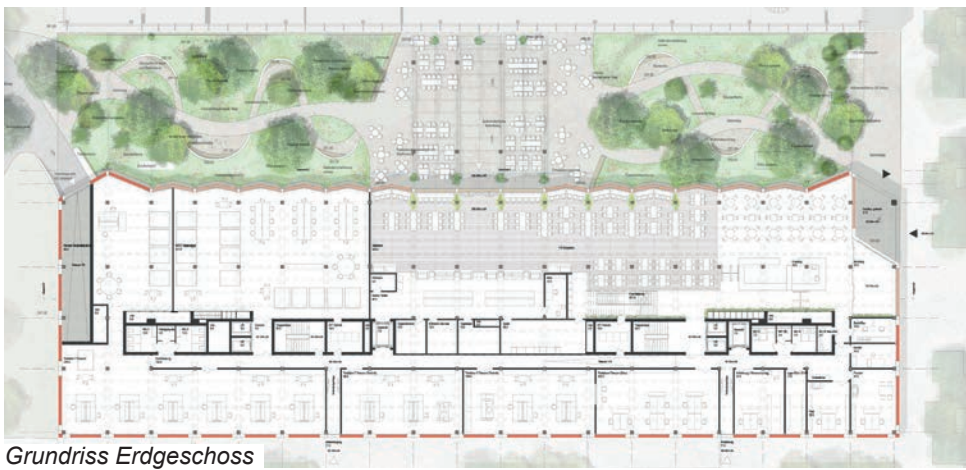
Das Organigramm ist klar aufgebaut und stellt die angedachte Projektorganisation dar. Die Hierarchie in der Organisation ist plausibel. Die geforderten Funktionen sind abgebildet und personell benannt.

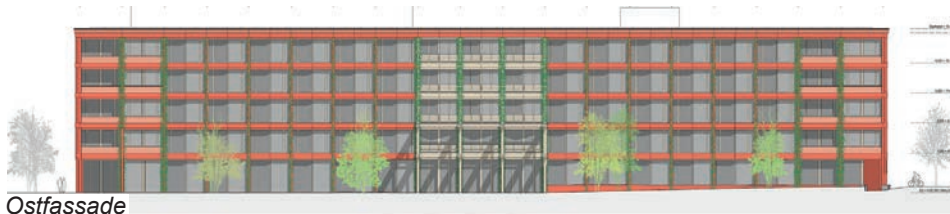
Das PQM-Konzept ist abgesehen von der Risikoanalyse eher allgemein und wenig projektspezifisch, der Bezug zu den Vorgaben der Ausschreibung ist nicht explizit erkennbar.

Aus Sicht des Beurteilungsgremiums hätte das vorgeschlagene PQM-Konzept bei laufender und konsequenter Umsetzung sowie Präzisierungen im Bereich von Q-Schwerpunkten und Kontrollplänen das Potential, zum Erfolg des Projekts beitragen zu können.

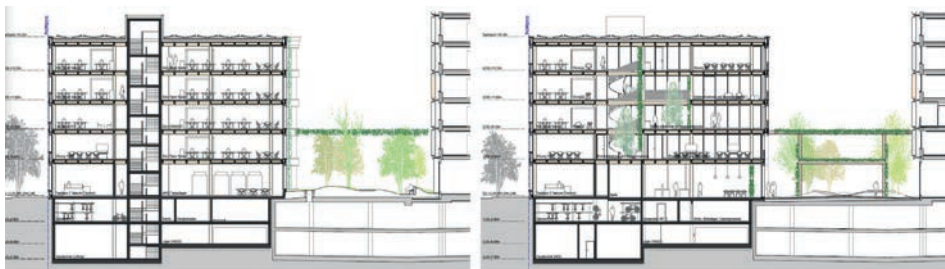
Zusammenfassend wird festgehalten: Der konzeptuelle städtebauliche Ansatz der Ensemblebildung über einen üppig begrünten, gemeinsamen Freiraum – der Oase – wird als ein grundsätzlich tragfähiger Ansatz beurteilt. Leider ist die Umsetzung auf einigen wesentlichen Entwurfsebenen zu wenig stringent und bleibt in weiten Teilen zu schematisch und damit zu wenig aussagekräftig, um ein stimmiges, gesamthaft überzeugendes Projekt zu entwickeln.

## Plandarstellungen & Visualisierungen





Ostfassade



Querschnitte



Detailansichten Fassade



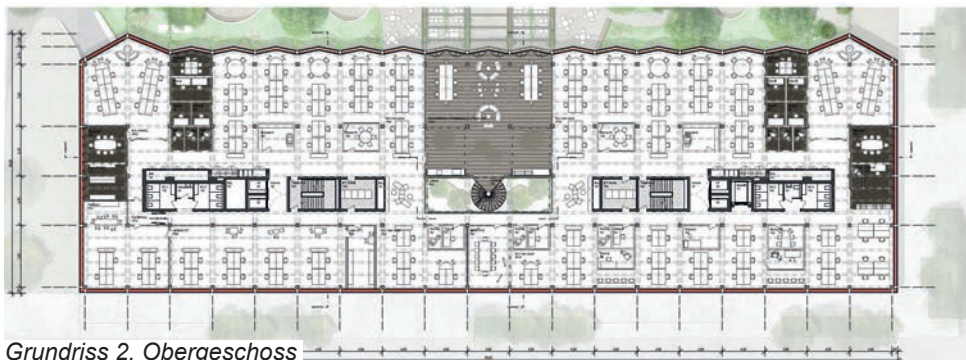
Grundriss 1. Obergeschoss



Innenraumvisualisierung Bürogeschosse



Längsschnitt



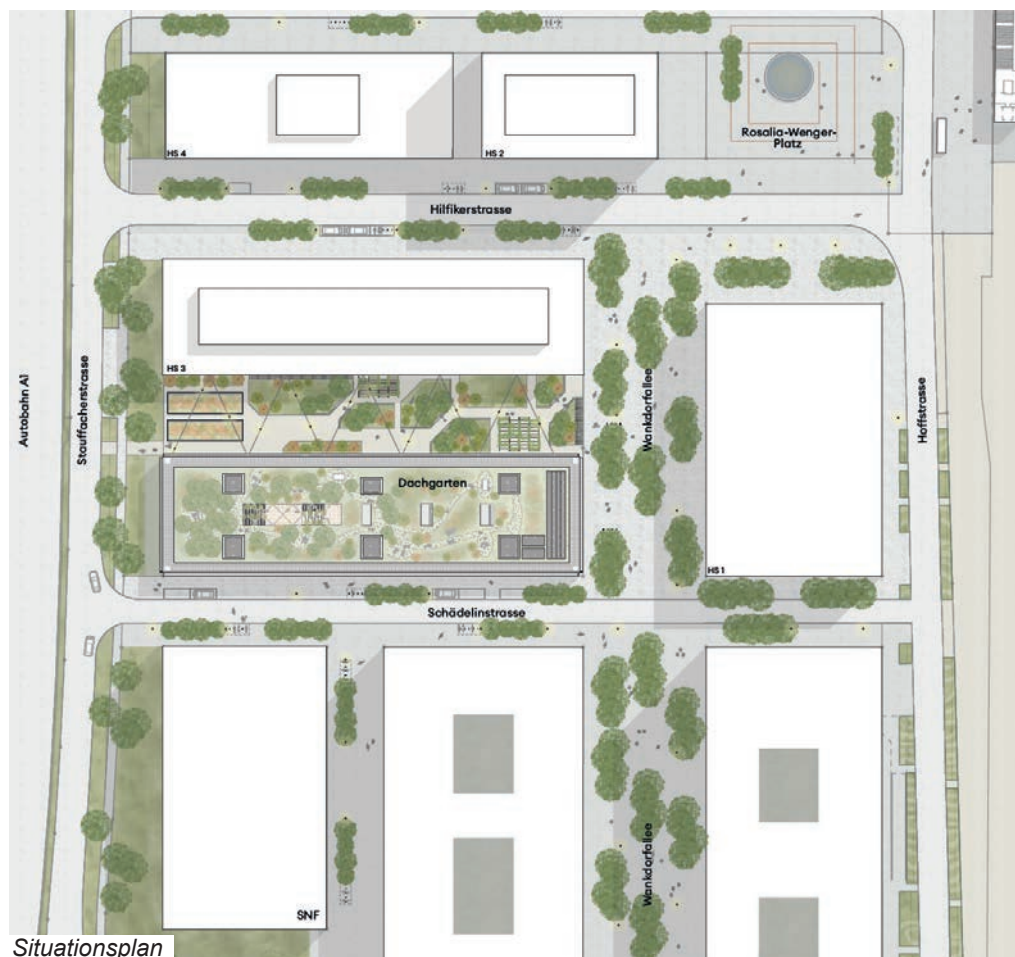
Grundriss 2. Obergeschoss



### 8.3 ERNE AG

#### Projektbeteiligte:

- Totalunternehmung: ERNE AG
- Architektur: Oxid Architektur GmbH
- Landschaftsarchitektur: Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG
- Bauingenieur: Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG
- Brandschutz: 4 Management 2 Security GmbH
- Gebäudetechnik (HLKS/Koordination): EPRO Engineering
- Elektroplanung: R+B engineering AG
- Lichtplanung: Lichtbau GmbH
- Sicherheits-/Türfachplanung: 4 Management 2 Security GmbH
- Nachhaltigkeit/Zirkularität: Icccon AG
- Bauphysik/Akustik: BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH
- Gastroplanung: H plus S Gastronomiefachplanung GmbH
- Logistik/Facility Management/BIM-Management: Emch + Berger ImmoConsult AG



Das Grundkonzept des Projektes KASKADE ist die Schaffung eines „One-SBB-Gartens“, der als Grünfläche auf dem Dach des neuen Gebäudes an der Schädelinstrasse allen Mitarbeitenden der SBB am Standort Wankdorf zur Verfügung stehen und den Wegfall der aktuell bestehenden Grünfläche kompensieren soll. Der Zugang erfolgt über eine das Gebäude mittig durchziehende Kaskadentreppe, die nicht nur der Erschliessung, sondern „als eigentliches Rückgrat der Büowelten“ auch der Kommunikation und Begegnung dienen soll.

Das neue, fünfgeschossige Gebäude ist als Zwilling des HS3 beschrieben. Es nimmt daher nicht nur dessen Kubatur weitgehend auf, auch der Eingangsbereich mit zurückspringendem Erdgeschoss ist ähnlich gestaltet. Zwischen beiden Gebäuden befindet sich ein gestalteter, jedoch nicht besonders attraktiv anmutender Grünraum mit Aufenthaltsbereichen und Sitzplätzen für die Gastronomie. Im rückwärtigen Teil zur Stauffacherstrasse sind zudem einige Fahrradstellplätze angeordnet. Weitere Fahrradstellplätze werden im Untergeschoss angeboten und sind über eine Zufahrtsrampe erreichbar. Die Anlieferung und Entsorgung erfolgt über die Schädelinstrasse und scheint gut gelöst.

Die Erschliessung der im Neubau geschaffenen Büowelten erfolgt mittig von der Wankdorfallee aus über die das Projekt prägende Kaskadentreppe. Sie verbindet verschiedene „Piazze“ auf jedem Geschoss, welche sowohl als Foyer als auch Verteiler dienen sollen. Sie sind über Dach und von Osten über doppelgeschossige Loggien zum begrünten Hof belichtet. Rund um diese zentralen Plätze und die innere, aufsteigende Erschliessungsstrasse sind Besprechungszonen und Aufenthaltsbereiche angeordnet. Der Dachgarten wird über einen Einschnitt im Dach und die Kaskade ins Gebäude hineingezogen und beginnt bereits im 3. Obergeschoss.

Die Kaskadentreppe wird als „Amphitheater“ verstanden und beschrieben. Die Sitzstufen sollen als „responsive Workplace“, „relax,n'think“ Zonen und als „informelle Arbeitsplätze zum Arbeiten am Notebook“ dienen. Wie produktiv oder „relaxed“ hier tatsächlich gearbeitet werden kann, erscheint aus Nutzersicht fragwürdig.

Die Bürolandschaften sind ansonsten rund um die Kaskadentreppe angeordnet. Auf jedem Geschoss werden verschiedene räumliche Qualitäten angeboten – von funktionalen Grossbüroflächen über sehr kleine Fokusräume und Silent-Zones bis hin zu sehr langen und schmalen Sitzungszimmern, die in der vorgeschlagenen Form kaum nutzbar scheinen. Insgesamt sechs Erschliessungskerne ergänzen die Kaskade: drei Fluchttreppenhäuser sind nach Westen, drei Aufzugskerne nach Osten angeordnet.

Die öffentlichen Bereiche des Gebäudes befinden im Erdgeschoss und erscheinen funktional: hinter dem Foyer sind zum östlichen Grünraum hin die Cafeteria und das Restaurant, zur Schädelinstrasse hin der Konferenzbereich angeordnet. Rückwärtig dahinter befinden sich die Testanlagen sowie Technik und Serviceräume.

Das Gebäude soll als fünfgeschossiger Holz-Hybridbau über den massiven Untergeschossen errichtet werden. Im Innenraum prägen die sehr massiv wirkenden Holzstützen die Bürolandschaften. Im Äusseren strukturieren Holzschwerter die Fassade. Dazwischen befinden sich Holz-Metallfenster mit geneigten Brüstungen, je nach Ausrichtung mit Photovoltaikerelementen. Als Sonnenschutz werden textile Markisen vorgeschlagen, die zwischen den Holzschwertern geschützt herunterfahren können. Der Holzschutz erfolgt zum Teil über einen pigmentierten Anstrich sowie konstruktiv über die schräggestellten Fassadenelemente.

Das Dach ist als zusätzlicher Grünraum bewusst gestaltet und soll zum Aufenthalt einladen. Um Lärm abzuhalten, ist die Vegetation hier nach Norden hin verdichtet und höher als im Süden, wo sie damit leider kaum Schatten spenden kann, was die Nutzung im Sommer erschweren dürfte. Die Lärmschutzwirkung durch die Vegetation wird in Frage gestellt.

Als grösste Stärke des Projektes scheint der Dachgarten für alle SBB-Mitarbeitenden und die zu ihrer Erschliessung als zentrale Verkehrsfläche aufwendig gestaltete Kaskadentreppe. Beide sind aber auch die grössten Schwächen des Projektes, denn sie ziehen verschiede-

ne Einschränkungen, Zwänge und Mehraufwände (wie z.B. insgesamt 6 Kerne, sehr grosse „rückwärtig“ wirkende Arbeitsplätze, grosse Verkehrsflächen) sowie eine gewisse Unflexibilität im Grundriss nach sich.

In seiner Gestaltung wirkt das Gebäude vergleichsweise schwer – sowohl Innen aufgrund der massiven Holzstützen, der gewählten Materialien und Farbigkeit, als auch im Äusseren mit den grossen Holzschwertern, dunkel gehaltenen Brüstungen und Sonnenschutz-Elementen.

Das bewährte Deckensystem „Suprafloor-EcoBoost“ verfolgt einen integralen Ansatz zwischen Konstruktion und Gebäudetechnik und ist trotz grösserer Spannweiten effizient. Das Primärtragwerk, Stütze und Träger, besteht aus Baubuche. Die Stützen erscheinen gegenüber vergleichbaren Projekten massiv und noch nicht optimiert. Die Stützenstellungen folgen konsequent einer einfachen klaren Struktur und sind über alle Geschosse durchgängig. Der hohe Vorfertigungsgrad der Holzbetonverbunddecke und die trockene Bauweise der Konstruktion ermöglichen eine kurze Bauzeit. Die Rückbaubarkeit des Systems ist grundsätzlich gegeben. Das System erfordert eine grosse Konstruktionshöhe.

Die Aussenwandelemente werden in Holzrahmenbauweise vorgefertigt ebenso der Einbau der Fenster geschieht im Werk des Holzbauers. Zur Fassadestruktur gehören die aussenliegenden, vertikalen Brettschichtholzschwerter, die zusammen mit den PV-Modulen einen guten konstruktiven Schutz der Fassade und Fenster ergeben.

Die Konstruktion der Untergeschosse mit konventionellen Flachdecken könnte hinsichtlich Ressourceneinsatz optimiert werden.

Die vorgeschlagene Aufwertung des Gartens erfolgt durch einen geometrischen und mäandernden Weg, der sich zwischen einzelnen Grünflächen schlängelt und sich teilweise bis zur Fassade erstreckt. Diese Grünflächen werden ebenerdig oder erhöht mit Sitzmauern mit einem höheren Substrat vorgeschlagen, um das Wachstum von kleinen Bäumen zu ermöglichen. Pergolen, die sich gestalterisch an der Fassade orientieren, ein neues Beleuchtungskonzept und einige Sitzbänke ergänzen den Eingriff in den Garten im Erdgeschoss. Als Abschluss des Gartens wird im Norden ein überdachter doppelstöckiger Fahrradstellplatz vorgeschlagen, welcher auch zu einer gewisse Reduktion der Aussenlärmbelastung führt.

Während der Charakter des Gartens im Erdgeschoss ziemlich verbaut und mit Infrastrukturen belastet ist, ist aus Sicht der Freiraumgestaltung die Dachterrasse der grosse Beitrag des Projekts. Die nach Norden ansteigende Topographie, sowohl was die Höhe des Substrats als auch die Dichte und Höhe der Vegetation betrifft, bietet einen attraktiven Raum mit einem hohen ökologischen Beitrag.

Die Dimension des intensiven Gartens vs. der extensiven Dachbegrünung hätte Optimierungspotenzial, so dass die Wartungskosten moderater und angemessener sind.

Die Vorgaben aus dem betrieblichen Anforderungsprofil wurden nur teilweise umgesetzt und sind nicht vollständig erfüllt. Aus betrieblicher Sicht würde es bei diesem Projekt etliche Anpassungen brauchen was eher kritisch betrachtet wird. Der fehlende Besucherlift ins erste Obergeschoss könnte nur über eine Steuerung der normalen Lifte gelöst werden. Die Anlieferung und die Neigungen könnten zwar eliminiert werden, dies müsste aber sehr genau betrachtet werden. Auch der Zugang zur Technikzentrale ist aktuell noch nicht schwellenlos.

Die geforderte Gastronomie wurde phasengerecht skizziert. Die geforderten Raumvorgaben wurden im Wesentlichen erfüllt. In der zur Verfügung gestellten Fläche lässt sich eine gut funktionierende Gastronomie realisieren, die Personenflüsse müssten jedoch verbessert werden.

Das HLKSE-Konzept ist sehr knapp beschrieben und Planunterlagen liegen in Konzeptform bei. Das Projekt schneidet unter Berücksichtigung der beiden Fragenrunden in Bezug auf das Wärme- und Kälteversorgungskonzept sowie das Lüftungskonzept valabel ab und erfüllt die Anforderungen weitgehend. Im Sanitärbereich erfolgten die Beschriebe auf einer hohen Flugebene. Das Projektteam setzt ein eigens entwickeltes Decken / Haustechnikverteilkonzept ein. Die Zugänglichkeit der Steigzonen, die Reserven, die Wartbarkeit und das Einbringkonzept

entsprechen nicht durchgängig den Anforderungen und weisen Optimierungsbedarf auf. Die Fassade weist einen vernünftigen Glasanteil mit Markisen sowie Vordächern als Verschattung auf. Das Projekt bietet eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung.

Die Elektroversorgung und Steigzonen sind gut dokumentiert, jedoch gibt es Defizite bei den Elektrotechnikflächen in den Obergeschossen. Positiv ist der Lösungsansatz des Versorgungskonzepts, die Zugänglichkeit der Steigzonen, die Technikflächen und die PV-Anlage. Anpassungen sind bei den horizontalen Erschließungen im Fluchtweg erforderlich.

Das Projekt weist hinsichtlich Treibhausgasemissionen den vergleichsweise höchsten Wert auf. Der Grenzwert wird überschritten. Durch die Verwendung von CO<sub>2</sub>-optimiertem Beton und der Optimierung der Geschossdecken wäre die Unterschreitung des Grenzwertes gut möglich. Bei entsprechender Weiterentwicklung könnte das Projekt den Standard SNBS Gold erreichen.

Die Investitionskosten sind mit 86'413'069 CHF exkl. MwSt. (Globalangebot und Optionen) vergleichsweise niedrig. Die vorgegebenen Zielkosten der SBB werden unterschritten.

Die Kosten für Betrieb und Unterhalt werden aufgrund der Gebäudetechnik sowie der Fassade und inneren Flächen im Vergleich mit den anderen Projekten als unterdurchschnittlich eingestuft.

Die Prüfung des Terminprogramms zeigt eine phasengerechte Planung. Es sind explizit keine zeitlichen Reserven eingerechnet. Obwohl nicht alle Vorgaben der Ausschreibung übernommen wurden, kann der Terminplan als plausibel beurteilt werden.

Die Baustelleninstallation kann als plausibel beurteilt werden. Der Bauablauf sowie die Installation und Logistik scheinen grossmehrheitlich umsetzbar, jedoch würde es einiger zusätzlicher Klärungen bedürfen.

Das Organigramm ist klar aufgebaut und stellt die angedachte Projektorganisation dar. Die Hierarchie in der Organisation ist plausibel. Die geforderten Funktionen sind abgebildet und personell benannt.

Das PQM-Konzept ist abgesehen von der Risikoanalyse eher allgemein und wenig projektspezifisch, ein Bezug zu Vorgaben der Ausschreibung ist nicht explizit erkennbar. Positiv gewertet wird der Entwurf des Projekthandbuchs, das bereits Themen wie Sitzungswesen, Planungs-, Kosten- und Terminmanagement behandelt.

Aus Sicht des Beurteilungsgremiums hätte das vorgeschlagene PQM-Konzept bei laufender und konsequenter Umsetzung sowie Präzisierungen im Bereich von Q-Schwerpunkten und Kontrollplänen das Potential zum Erfolg des Projekts beitragen zu können.

Trotz des Versuchs, durch Schaffung neuer Kommunikationszonen und eines grossen Dachgartens die verlorenen Qualitäten des ehemaligen Grünraumes zurückzugeben, kann das Projekt aufgrund der damit einhergehenden Einschränkungen nicht überzeugen. Die den Dachgarten erschliessende Kaskadentreppe wirkt insgesamt überinszeniert. Die vielen daraus resultierenden Konsequenzen und Zwänge scheinen bedenkenlos hingenommen zu werden, um an der Ursprungsidee festzuhalten.

## Plandarstellungen & Visualisierungen



Aussenraumvisualisierung Haupteingang Wankdorfallee



Innenraumvisualisierung Atrium



Grundriss Erdgeschoss



Innenraumvisualisierung Bürogeschoss



Westfassade



Längsschnitt



Grundriss 1. Obergeschoss



Innenraumvisualisierung Kaskadentreppe



Ostfassade



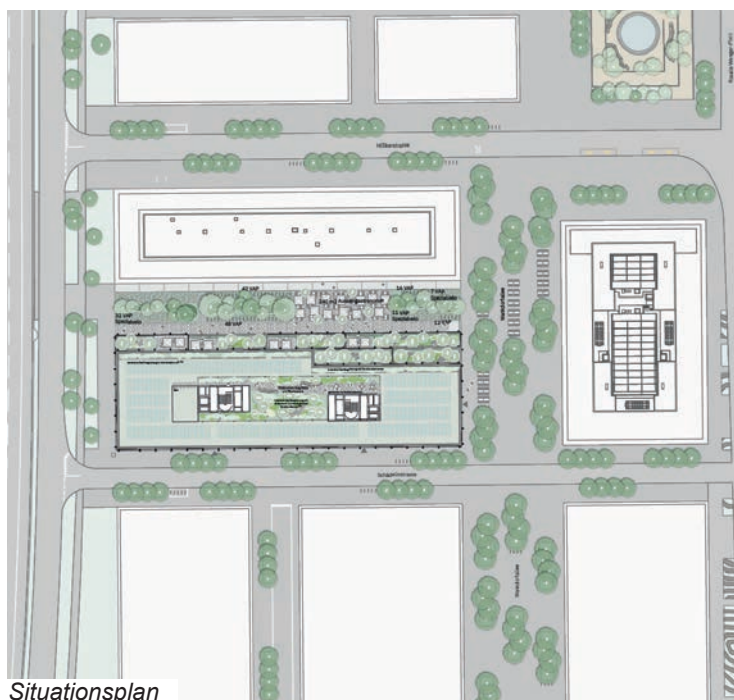
Längsschnitt



## 8.4 HRS AG

### Projektbeteiligte:

- Totalunternehmung: HRS AG
- Architektur: Itten+Brechtbühl AG
- Fassadenplaner: NM Fassadentechnik AG
- Planung Holzbau: Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG
- Landschaftsarchitektur: Uniola AG Landschaftsarchitektur
- Brandschutz: AFC AG
- Bauingenieur: Frigerio Jundt Ingenieure Planer AG
- Gebäudetechnik HLK/Koordination: Strahm AG
- Gebäudetechnik Sanitär: Riesen AG
- Elektroplanung/GA: Hefti.Hess.Martignoni AG
- Lichtplanung: Spektrum Zürich Lichtplanung AG
- Sicherheitsplanung: Siplan AG
- Türfachplanung: SafeSolutions GmbH
- Nachhaltigkeit/Zirkularität: EK Energiekonzepte AG
- Bauphysik/Akustik: B2 Gebäudetechnik AG
- Gastroplanung: HPMISTELI & PARTNER AG
- Logistik: Rapp AG
- Baubegleitendes Facility Management: ntep - Integrale Planung GmbH
- Büroraumplanung & Bürodiesign: Studio Banana SA



Das vorgeschlagene Projekt verfolgt das Ziel, den durch den SBB-Neubau wegfallenden Freiraum zu kompensieren und den Mitarbeitenden über kaskadenhaft ansteigende Terrassenflächen an der östlichen Fassade zurückzugeben. Eine sich dahinter im Innenraum durch das Gebäude ziehende Kaskadentreppe soll als neue Begegnungszone dienen.

Das neue, fünfgeschossige Gebäude ist entlang der Schädelinstrasse positioniert. Die Erschliessung und Adressbildung erfolgt jedoch über die Wankdorfallée, wo sich der Eingang unter einer Kolonnade befindet.

In der Eingangshalle ist seitlich des Empfangs und einer Kaffeebar der repräsentative Ausgang zur Kaskadentreppe angeordnet, welche im Erdgeschoss mit Sitzstufen zum Verweilen einladen soll. Wie die Vereinzelnung beim Zugang über die Kaskade funktioniert, bleibt unklar. Die Positionierung der Kaffeebar in diesem Bereich wirkt zwar einladend und nachvollziehbar, könnte den Hauptstrom von Mitarbeitenden in Stosszeiten jedoch blockieren.

Die Sitzungsbereiche im Erdgeschoss werden über einen mittigen und einen seitlichen Korridor hinter dem Empfang erschlossen. Ein Besucherlift zur Erschliessung der Obergeschosse wird nicht angeboten. Die Kantine ist nach Osten zum grünen Hof hin orientiert. Während sowohl die inneren als auch die äusseren Sitzplätze attraktiv gelegen, jedoch zu wenige sind, erscheinen die Ausgabebereiche für das Essen wenig funktional und aufgrund der Lage hinter einer Stützenreihe schwer zugänglich beziehungsweise beengt. Im hinteren Teil des Gebäudes zur Stauffacherstrasse befinden sich Technik- und Serviceräume. Auch die Anlieferung und der Warenumschlag sind hier angeordnet, was jedoch nicht zulässig ist. Der Weg von dort zum Warenlift ist labyrinthartig über mehrere Türen und Korridore organisiert und kann so nicht überzeugen. Die Erschliessung der Velo-Abstellplätze im Untergeschoss erfolgt über eine Rampe an der nördlichen Schmalseite des Gebäudes.

Die Kaskadentreppe zieht sich durch das ganze Gebäude und mündet auf jedem Geschoss in einer „Piazza“, die als Kommunikations- und Begegnungszone mit doppelter Raumhöhe und grossen Fensterflächen ausgebildet ist. Hier sind auch jeweils die an der Ostfassade aufsteigenden Terrassen angebunden. Die Kaskade endet im obersten Stockwerk. Die begrünte Dachterrasse wird über die beiden Fluchttreppenhäuser erschlossen.

Die Bürolandschaften sind auf den verschiedenen Geschossen um die beiden leicht versetzten Kerne organisiert. Es werden jeweils verschiedene Arbeitswelten angeboten – von Grossraumbüros, über Fokusräume bis hin zu Silent-Zones. Kleinere Besprechungs- und Sitzungsräume sind im Inneren an den Kernen, grössere an der Fassade, zum Teil mit Zugang zu den Terrassen angeordnet.

Das Gebäude ist als Holzskelettbau über einem massiven Untergeschoss geplant. Die Konstruktion soll vorständig demontierbar ausgeführt werden. Das Tragwerk ist sowohl innen als aussen sichtbar und prägt die Gestaltung des Gebäudes. Auch die Fenster sind vollständig als Holzrahmen-Konstruktion vorgesehen. Die Knotenpunkte des Skelettbaus sind aufwendig gestaltet und treten an der Fassade sichtbar in Erscheinung. Wo möglich sollen Recyclingmaterialien zum Einsatz kommen, beispielsweise beim inneren Bodenbelag (Terrazzo) als auch bei den Brüstungselementen.

Die Fassade ist ansonsten einheitlich mit umlaufenden Fensterbändern gerastert. In der Südfassade tritt der zurückspringende Eingangsbereich besonders in Erscheinung. Die Ostfassade wirkt mit den nach hinten und nach oben zurückversetzten Dachterrassen und der sich dahinter abzeichnenden Kaskadentreppe als eigentliche Hauptfassade.

Das Gebäude wirkt aufgrund der Materialwahl und Farbigkeit sowie insbesondere der begrünten und teilweise begehbaren Terrassen und Dachflächen einladend und freundlich. Die Kompensation des wegfallenden Freiraumes scheint auf den ersten Blick zu gelingen. Leider führt das Konzept jedoch einerseits zu einer vergleichsweise schmalen Grünfläche im Erdgeschoss zwischen den Gebäuden sowie andererseits zu sehr tiefen Gebäudegrundrissen (vor allem im Erdgeschoss) mit zum Teil schwierigen Belichtungssituationen im Inneren. Die Grundrissorganisation überzeugt aus Nutzersicht nicht.

Positiv hervorzuheben ist, dass oberirdisch sowie die beiden UG-Decken, eine reine Holzkonstruktion vorgesehen ist, die durch den hohen Vorfertigungsgrad eine schnelle und effiziente Bauweise ermöglicht und durch die gewählten Bauteilaufbauten und Verbindungen einen einfachen Rückbau erlaubt. Das Team hat sich intensiv mit den Themen Wiederverwendung und Rückbaubarkeit auseinandergesetzt und gute Lösungen entwickelt. Das Tragsystem wirkt jedoch mit vielen variablen Spannweiten, bedingt auch durch die im Grundriss versetzten Kernzonen, und Treppenöffnungen ungeordnet und wenig strukturiert, was sich bis in die Untergeschosse fortsetzt. Die grosse Variabilität der Spannweiten sowie auch die teils überdimensionierten Deckenelemente führen zu einer nicht optimierten Tragkonstruktion. Der Rückbau der bestehenden Erschliessungsrampe führt zu einer temporären Nutzungseinschränkung des Parkhauses, die noch nicht vollständig definiert ist.

Die breiten Terrassenflächen in unterschiedlichen Höhen und das Gründach sollen die reduzierte Breite des Gartens im Erdgeschoss ausgleichen und die Wahrnehmung der Grösse des Gebäudes im Eingangsbereich mildern. Die dicht bepflanzten Terrassen mit ein bis drei Meter hohen Sträuchern und einer Unterbepflanzung mit Blumen und Gräsern stellen den direkten Kontakt zu den Grünflächen in den verschiedenen Geschossen des Neubaus her und kommen auch den Nutzern des Bestandsgebäudes auf den ersten Metern des Gebäudes zugute. Eine Kaskadentreppe und Kommunikations-, Bewegungs- und Pausenräume stehen in Beziehung zu den grossen, grünen Pflanzgefässen, die vom Gebäudeinneren und von den Loggien aus genossen werden können. Dadurch entsteht ein einladender Raum im Süden des Gartens, dessen Qualitäten jedoch nach Norden hin vermehrt abnehmen.

Der solide Vorschlag wird auf der Ebene der Machbarkeit und Pflegegedanken geschätzt, wobei die Vision mit den Schnitten und Plänen, jedoch nicht mit den Visualisierungen, übereinstimmt. Das Projekt bietet die Möglichkeit, die Grünflächen auf allen Höhen zu verbinden und zu geniessen und ist gleichzeitig auch ein biodiverser Vorschlag, der die Regenwasserbewirtschaftung auf kohärente Weise zu lösen weiss. Leider ist der Preis für diese Terrassen eine erhebliche Einschränkung des öffentlichen Raums.

Das Projekt erfüllt die Anforderungen aus betrieblicher Sicht nicht vollständig, es würde etliche Anpassungen brauchen was eher kritisch betrachtet wird. Die Neugestaltung der Anlieferung Gastro, der fehlende Besucherlift ins erste Obergeschoss und die langen Wege zum Warenlift sind Punkte die neu geplant werden müssten. Daher wird dieses Projekt aus betrieblicher Sicht kritisch bewertet.

Die geforderte Gastronomie wurde phasengerecht geplant, für die Produktionsküche liegt eine detaillierte Planung vor. Die verlangten Raumvorgaben wurden für den Gästebereich jedoch nicht eingehalten, so dass die Anforderungen in diesem Bereich nicht erfüllt sind.

Das Projekt weicht im Bereich der Gebäudetechnik erheblich von den Projektvorgaben ab. Das HLK-Konzept wurde phasengerecht bearbeitet. Die offenen Fragen konnten im Umfang der Fragenrunden nicht bereinigt werden. Im Sanitärbereich bleiben die Aussagen knapp. Die Zugänglichkeit der Steigzonen, die Reserven, die Wartbarkeit und das Einbringkonzept entsprechen nicht durchgängig den Anforderungen und weisen Optimierungsbedarf auf. Die Fassade weist einen vernünftigen Glasanteil mit beweglichen Lamellenstoren als Verschattung auf und würde eine gute Grundlage für die weitere Projektierung bieten.

Die Elektroversorgung, Steigzonen und der Brandschutz sind gut erläutert, jedoch gibt es Defizite in der Flexibilität der Flächenerschliessung in den Obergeschossen. Anpassungen wären diesbezüglich wünschenswert, da die Unterflurkanäle die Flexibilität stark einschränken.

Positiv ist der Lösungsansatz des Versorgungskonzepts, die Technikräume und die Zugänglichkeit der Steigzonen.

Das Projekt erfüllt die Anforderungen an die Nachhaltigkeit. Es weist hinsichtlich Treibhausgasemissionen die zweithöchsten Werte auf und unterschreitet die Anforderung an den Grenzwert, trotz vergleichsweise ungünstiger Gebäudehüllzahl, knapp. Bei entsprechender Weiterentwicklung könnte das Projekt den Standard SNBS Gold gut erreichen.

Die Investitionskosten liegen bei 112'742'269 CHF exkl. MwSt. (Globalangebot und Optionen). Im Vergleich zu den anderen Anbietern handelt es sich um das teuerste Projekt. Die vorgegebenen Zielkosten der SBB werden massiv überschritten.

Die Kosten für Betrieb und Unterhalt werden aufgrund der Gebäudetechnik sowie der Fassade und inneren Flächen im Vergleich mit den anderen Projekten als unterdurchschnittlich eingestuft.

Die Prüfung des Terminprogramms zeigt eine ausreichend detaillierte Planung mit einigen Mängeln. Der Übergabetermin ist im Verhältnis zu den anderen Projekten rund ein Jahr später terminiert.

Die Baustelleninstallation kann als rudimentär aber plausibel beurteilt werden. Der Bauablauf sowie die Installation und Logistik sind vermutlich umsetzbar, jedoch wären einige Anpassungen bzw. zusätzliche Klärungen notwendig.

Das Organigramm ist klar aufgebaut und stellt die angedachte Projektorganisation dar. Die Hierarchie in der Organisation ist plausibel. Die geforderten Funktionen sind abgebildet und personell benannt.

Das abgegebene PQM-Konzept ist ausführlich. Es erscheint grundsätzlich plausibel, die Unterlagen sind jedoch grossmehrheitlich allgemein gehalten und beinhalten wenig projektspezifische Punkte.

Aus Sicht des Beurteilungsgremiums hätte das vorgeschlagene PQM-Konzept bei laufender und konsequenter Umsetzung sowie Präzisierungen im Bereich von Q-Schwerpunkten und Kontrollplänen trotzdem das Potential zum Erfolg des Projekts beitragen zu können.

Trotz der ansprechenden Gesamtgestaltung und der attraktiven Begegnungsflächen in den Mündungsbereichen der Kaskadentreppe auf allen Geschossen, vermag das Projekt nicht zu überzeugen. Insbesondere wirken die hinter den Kernen gelegenen Bürobereiche entlang der Schädelinstrasse zweitklassig im Vergleich zu den sehr viel attraktiveren Arbeitsplätzen an der Ostfassade. Darüber hinaus sind Teile des Erdgeschosses nicht funktional oder den Nutzerbedürfnissen entsprechend. Im Vergleich mit anderen Wettbewerbsbeiträgen scheint der Flächenverbrauch dieses Projektvorschlags unverhältnismässig hoch.

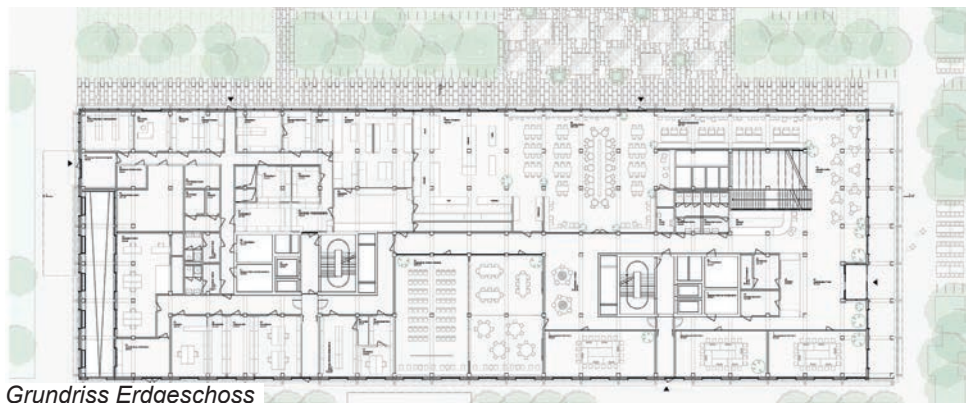
## Plandarstellungen & Visualisierungen



Aussenraumvisualisierung Haupteingang Wankdorfallee



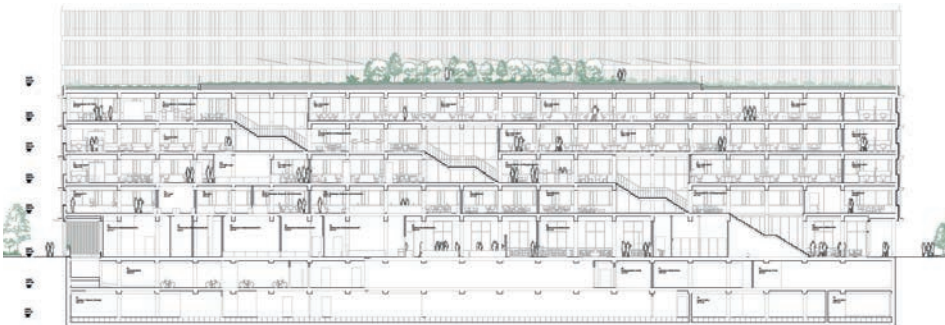
Innenraumvisualisierung Kaskadentreppe



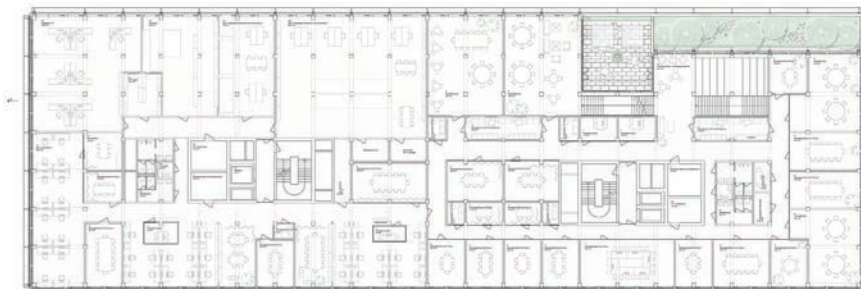
Grundriss Erdgeschoss



*Aussenraumvisualisierung Ostfassade*



*Längsschnitt*



*Grundriss 1. Obergeschoss*



*Ostfassade*



*Südfassade*



*Grundriss 2. Obergeschoss*



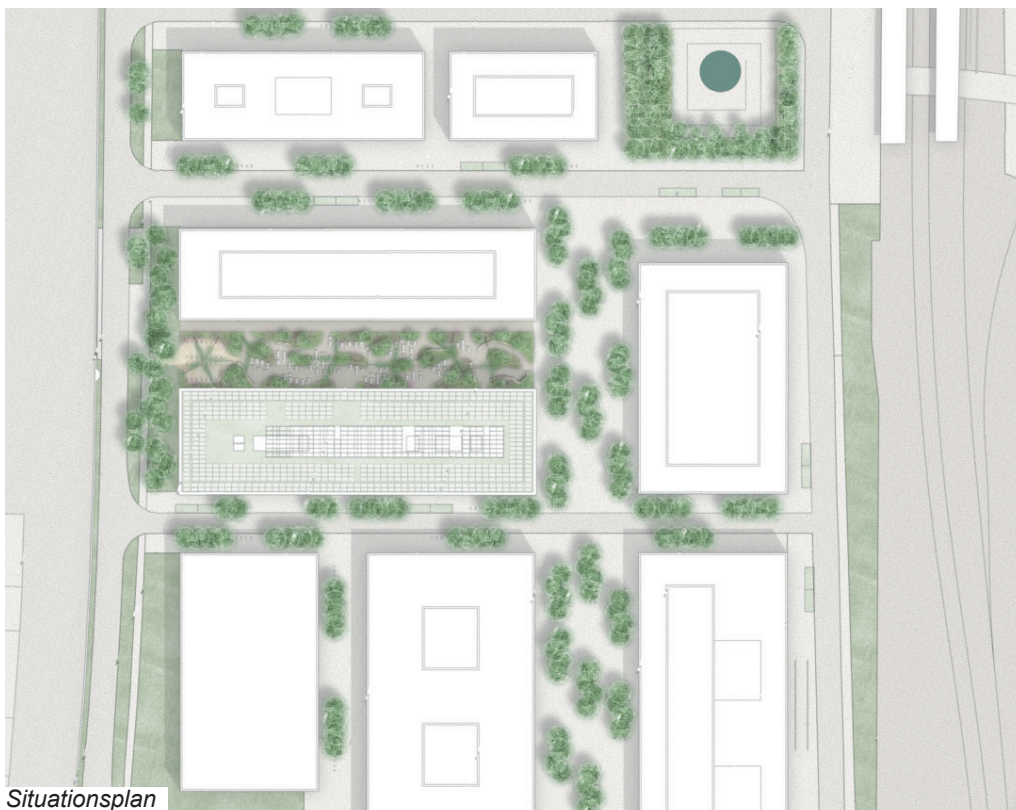
*Grundriss 4. Obergeschoss*



## 8.5 Marti AG

### Projektbeteiligte:

- Totalunternehmung: Marti AG
- Architektur: Hildebrand Studios AG
- Fassadenplanung: Mebatech AG
- Landschaftsarchitektur: Appert Zwahlen Partner AG
- Holzbauingenieur: WaltGalmarini AG
- Brandschutz: WaltGalmarini AG
- Bauingenieur: WaltGalmarini AG
- Gebäudetechnik HLKSE: Enerplan AG
- Gebäudetechnik Koordination: Enerplan AG
- Gebäudeautomation: Aicher, De Martin, Zweng AG
- Elektroplanung: Enerpeak AG
- Lichtplanung: Enerpeak AG
- Sicherheitsplanung: HKG Consulting AG
- Türfachplanung: HKG Consulting AG
- Bauphysik/Akustik: Kopitsis Bauphysik AG
- Gastroplanung: HPMISTELI & PARTNER AG
- Logistik: Amberg Loglay AG



Situationsplan

Der Neubau überzeugt mit einer präzisen städtebaulichen Setzung und einer kompakten Volumetrie, welche den Freiraum zu HS3 zu einem grossen Teil erhält. Die Setzung schafft eine wohltuende Distanz zum Bestand und bindet den Park als verbindendes Element selbstverständlich ein. Dieser bleibt öffentlich zugänglich und dient als Begegnungs- und Erholungsraum. Die im Norden positionierte Veloparkierung bereitet die Anbindung an die geplante Veloschnellroute vor. Eine Querverbindung durch das Gebäude schafft eine sinnvolle Durchwegung und stärkt den Bezug zum benachbarten Neubau des Schweizerischen Nationalfonds sowie zum Aare-Raum.

Die innere Organisation folgt schlüssig der städtebaulichen Ausrichtung: Der Haupteingang liegt zur Wankdorfallée im Süden, die Gastronomie orientiert sich zum östlich gelegenen Freiraum, Erschliessung und Anlieferung erfolgen über die Westseite, während die lärmbelastete Nordseite entsprechend abgeschirmt ist. Die Westfassade dient als sekundäre Erschliessungsseite mit Velorampe, Nebeneingängen und Bereichen für Anlieferung und Entsorgung. Die lange, in einem Portico geführte Velorampe führt jedoch zu einer abrupten räumlichen Zäsur und mindert die Qualität der ansonsten attraktiven Durchwegung und des Porticos zur Schädelinstrasse.

Die stringente Grundstruktur mit durchgehendem Raster und zwei leicht asymmetrisch gesetzten, kompakten Betonkernen ermöglicht eine flexible Bespielung der Büroflächen und Mittelzonen. Die Ostseite öffnet sich grosszügig zum Park und dient sowohl der Konferenz- als auch der Bürozone als kommunikative Schnittstelle. Eine grosszügige Kaskadentreppe durchzieht sämtliche Geschosse diagonal und verbindet die Büroebenen zu einem räumlich erlebbaren Ganzen. Die gut proportionierte Treppe schafft identitätsstiftende Begegnungszonen, die jedoch durch die knapp bemessenen Loggien in ihrer Aufenthaltsqualität etwas eingeschränkt werden. Kritisch beurteilt wird die direkte Ausrichtung der Haupteingangssachse auf die Aufzugsfront sowie die peripher angeordnete Kombination von Empfangs- und Café-Theke.

Die reduzierte Materialisierung mit sichtbarem Holztragwerk und Lehmwänden überzeugt mit hoher Raumqualität und einem natürlichen, langlebigen Ausdruck.

Die geschosshohen, filigran verglasten Fassadenelemente aus recyceltem Aluminium inszenieren das Tragwerk und verleihen dem Baukörper eine gestalterische Leichtigkeit. Das Erscheinungsbild ist durch räumlich gestaffelte, vertikale Elemente geprägt, die sich je nach Blickwinkel differenziert offen oder geschlossen zeigen. Die Fassade wirkt jedoch stellenweise formal überinstrumentiert. Insbesondere der hohe Glasanteil sowie die vorgelagerten, textilen Vertikalkarkassen werfen Fragen hinsichtlich des sommerlichen und winterlichen Wärmeschutzes sowie der thermischen Behaglichkeit generell auf. Die grosse Höhe der parallel zur Fassade gespannten Primärträger schränkt den Tageslichteintrag in der Raumtiefe ein und erschwert den Unterhalt.

Das Raumprogramm ist bis auf kleinere Abweichungen weitgehend erfüllt. Die Flächenvorgaben für Werkstätten, Kommunikations- und Pausenbereiche werden leicht überschritten, während in den Infrastrukturbereichen (Gastronomie-Gästebereich, Veloabstellplätze, Haustechnikzentralen) Defizite bestehen. Der Entwurf weist im Vergleich die geringste Bürofläche auf und unterschreitet die geforderte Anzahl Arbeitsplätze knapp, ist jedoch gut bespielbar.

Die ressourcenschonende Hybridstruktur aus Holz und Beton reduziert den Materialverbrauch. Bestehende Fundamente und Wände werden gezielt weiterverwendet, um graue Energie einzusparen. Die konsequente Systemtrennung erlaubt eine spätere Umnutzung oder einen sortenreinen Rückbau. Die teilweise etwas vage gehaltenen Aussagen zum Thema Nachhaltigkeit und der deutlich zu hohe Glasanteil wirken sich negativ auf die Gesamtbeurteilung aus. Ganz grundsätzlich stellt sich die Frage, wie zeitgemäss eine Fassade mit einem derart hohen Glasanteil noch ist.

Auf eine Dachterrasse wird verzichtet; die Dachfläche wird vollständig mit einer PV-Anlage belegt.

Das Gebäude überschreitet die Baulinie bzw. Baufeldgrenze auf der Nord-, Süd- und Westseite mit dem Dachrandabschluss und der Dachentwässerung. Die technisch bedingten Dach-

aufbauten sind verhältnismässig gross, halten aber die Abstände zu den Dachrändern gemäss Vorgaben der UeO ein. In einer weiteren Bearbeitung wären diesbezüglich Abstimmungen mit den Behörden erforderlich.

Holzrippen bilden zusammen mit einer teilweise vorgefertigten Betondecke, welche überbetoniert wird, eine Verbunddecke. Die Hauptträger spannen in Längsrichtung des Gebäudes über respektable Spannweiten. Diese sind sowohl im Innenraum als auch an der Fassade markant wahrnehmbar. Insbesondere bei den Längs-Aussenwänden ist nicht nachvollziehbar, warum die Lage der Stützen nicht auf die Achsen der Sekundärträger abgestimmt und damit die Spannweiten der hohen Primärträger reduziert wurden. Das Tragwerk der Obergeschosse erscheint dadurch nicht optimal materialeffizient. Grundsätzlich ist die Erschliessung für die Gebäudetechnik in der Konzeption des Tragwerks berücksichtigt. Die notwendigen Querungen der Hauptträger sind technisch möglich, reduziert jedoch die Flexibilität und Robustheit des Systems für zukünftige Umnutzungen. Die erwähnten handelsüblichen Verbindungsmittel stellen die Rückbaubarkeit der Holzbauteile momentan noch in Frage. Im Bereich der Loggias werden Versätze des Überbetons in Kauf genommen was kritisch betrachtet wird.

Die Konstruktion der Untergeschosse mit flachen Deckenpilzen ist sehr effizient. Der geplante Einsatz eines selbst entwickelten CO<sub>2</sub>-reduzierten Betons wird gewürdigt.

Der Vorschlag strebt mit einem sehr transparenten Gebäude und einer filigranen, etwas formalistischen, Fassade eine kommunikative Ausstrahlung an. Gewürdigt wird die vorgeschlagene Beziehung zwischen den Freiräumen des SNF und dem Garten der SBB, die durch das Gebäude hergestellt wird und zur Vernetzung der zukünftigen Nutzenden beitragen könnte.

Der Garten wird durch mit Kletterpflanzen besiedelte Strukturen in die Höhe gezogen, die das Licht filtern und gleichzeitig in den oberen Stockwerken einen direkteren Bezug zum Grün und eine starke Üppigkeitswirkung erzeugen sollen. Die Gastronomie Aussensitzplätze und Velobereiche werden in den Grünflächen mit geschwungenen Formen und Nischen „ausgeschnitten“, das Gefühl, im Garten und nicht am Rande des Gartens zu sitzen wird damit erzielt. Leider spiegelt sich die gewünschte Wirkung wegen einer zu bescheidenen Dichte an bepflanzten Flächen nicht in einem Raum wider.

Das Einbeziehen der Wiederverwendung von Materialien und Pflanzen wird ebenso gewürdigt wie die, in das Konzept integrierte Reflexion über Regenwasserbewirtschaftung. Dieser nachhaltigen Logik zufolge sollte der Anteil der dreidimensionalen Grünstrukturen zu Gunsten eines höheren Anteils an Begrünung am Boden angepasst werden, dies würde auch zu einer weiteren nötigen Differenzierung der Freiräume beitragen.

Die Vorgaben aus dem betrieblichen Anforderungsprofil wurden grundsätzlich erfüllt. Aus betrieblicher Sicht wäre es ein gelungenes Projekt das sich so sehr gut umsetzen lassen würde. Die offenen Punkte könnten gelöst werden und hätten keine grossen Einschränkungen zur Folge.

Die geforderte Gastronomie wurde phasengerecht skizziert. Die geforderten Raumvorgaben wurden eingehalten. In der zur Verfügung gestellten Fläche liesse sich eine sehr attraktive Gastronomie realisieren, kleinere Anpassungen könnten einfach umgesetzt werden.

Das HLKSE-Konzept wurde phasengerecht bearbeitet und schneidet unter Berücksichtigung der beiden Fragenrunden in Bezug auf das Wärme- und Kälteversorgungskonzept sowie das Lüftungskonzept gut ab und erfüllt die Anforderungen weitgehend. Im Sanitärbereich besteht im Bereich der speziellen Anlagen im Zusammenhang mit den Konzeptionen und technischen Auslegungen ein gewisser Klärungsbedarf. Die Zugänglichkeit der Steigzonen, die Reserven, die Wartbarkeit und das Einbringkonzept entsprechen nicht durchgängig den Anforderungen und weisen Optimierungsbedarf auf. Die Fassade weist einen sehr hohen Glasanteil mit Markisen als Verschattung auf. Der winterliche und sommerliche Wärmeschutz ist aus energetischer Sicht kritisch zu beurteilen. Zusätzlich wäre der Thematik Kaltluftabfall spezielles Augenmerk zu schenken.

Die Elektroversorgung und Steigzonen sind korrekt erläutert, jedoch gibt es Defizite bei den Elektrotechnikflächen in den Obergeschossen.

Positiv sind der klare Lösungsansatz des Versorgungskonzepts, die Lage der Technikräume in den Untergeschossen und die gut zugänglichen Steigzonen. In den Obergeschossen wären Anpassungen erforderlich, um die Stockwerksunterverteilungen zu vergrößern und deren Raumverschachtelungen zu entflechten.

Das Projekt erfüllt die Anforderungen an die Nachhaltigkeit und weist hinsichtlich Treibhausgasemissionen sehr gute Werte auf. Dies wird auf die Verwendung von Quantum-Beton zurückgeführt, dessen Emissionswerte noch spezifischer zu belegen wären. Der Grenzwert wird gut eingehalten. Bei entsprechender Weiterentwicklung könnte der Standard SNBS Gold erreicht werden.

Die Investitionskosten liegen bei 104'931'208 CHF exkl. MwSt. (Globalangebot und Optionen). Im Vergleich zu den anderen Anbietern handelt es sich um das zweit teuerste Projekt. Die vorgegebenen Zielkosten der SBB werden überschritten.

Die Kosten für Betrieb und Unterhalt werden aufgrund der Gebäudetechnik sowie der Fassade und inneren Flächen im Vergleich mit den anderen Projekten als unterdurchschnittlich eingestuft.

Die Prüfung des Terminprogramms zeigt eine phasengerechte Planung. Obwohl nicht alle Vorgaben der Ausschreibung übernommen wurden, kann der Terminplan als realistisch beurteilt werden.

Die Baustelleninstallation und -logistik zeigt eine sehr detaillierte Planung auf und kann als plausibel beurteilt werden. Der Bauablauf sowie die Installation und Logistik scheinen grossmehrerheitlich umsetzbar, jedoch würde es einiger zusätzlicher Klärungen bedürfen.

Das Organigramm ist klar aufgebaut und stellt die angedachte Projektorganisation dar. Die Hierarchie in der Organisation ist plausibel. Die geforderten Funktionen sind abgebildet und personell benannt.

Das abgegebene PQM-Konzept ist ausführlich. Es erscheint grundsätzlich plausibel und lehnt sich stark an das PQM-Vorgabendokument aus der Ausschreibung an. Positiv wird auch die ausführliche Risikoanalyse bewertet, die in vielen Punkten bereits projektspezifisch angepasst ist.

Aus Sicht des Beurteilungsgremiums hätte das vorgeschlagene PQM-Konzept bei laufender und konsequenter Umsetzung sowie Präzisierungen im Bereich von Q-Schwerpunkten und Kontrollplänen das Potential zum Erfolg des Projekts beitragen zu können.

Der Entwurf leistet einen wertvollen Beitrag zur gestellten Aufgabe. Mit klarer Setzung, kompaktem Baukörper und durchdachter Struktur überzeugt das Projekt in weiten Teilen.

Kritisch beurteilt werden die Fassade mit grossflächiger Verglasung sowie die Windfestigkeit des äusseren Sonnenschutzes. Die knappe Bürofläche erschwert die Realisierung der erforderlichen Anzahl Arbeitsplätze.

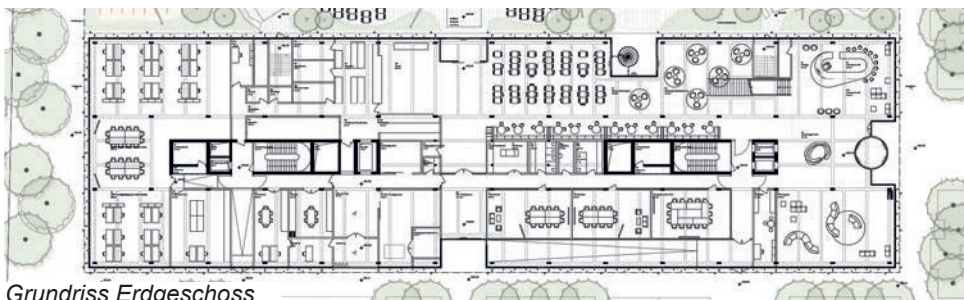
## Plandarstellungen & Visualisierungen



Aussenraumvisualisierung Haupteingang Wankdorfallee



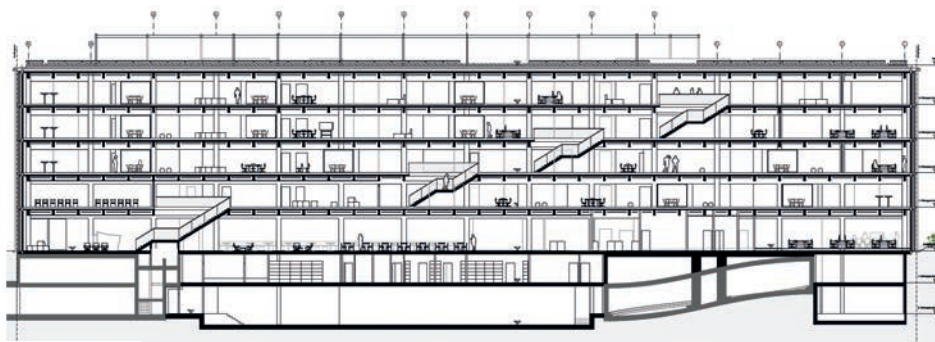
Innenraumvisualisierung Gastronomie Multifunktionszone



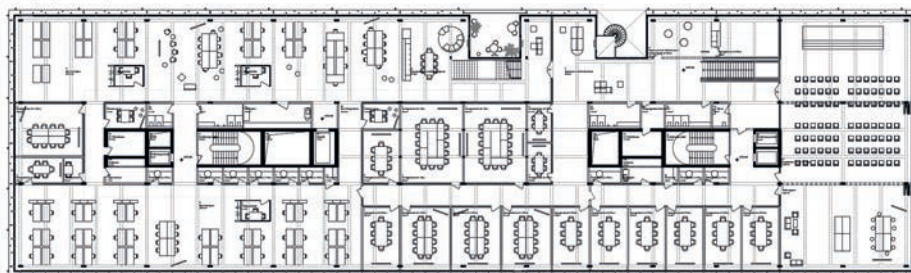
Grundriss Erdgeschoss



Aussenraumvisualisierung Gastronomie Aussenbereich



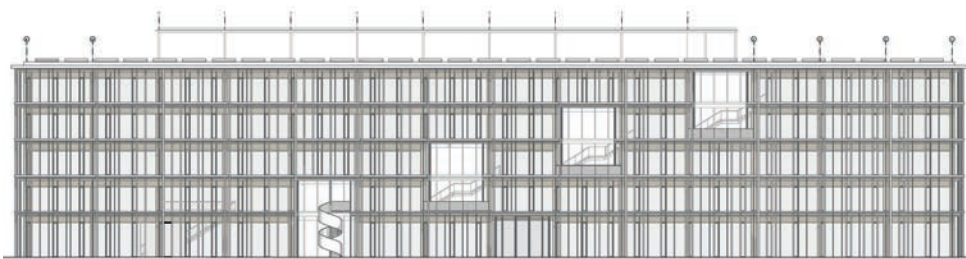
Längsschnitt



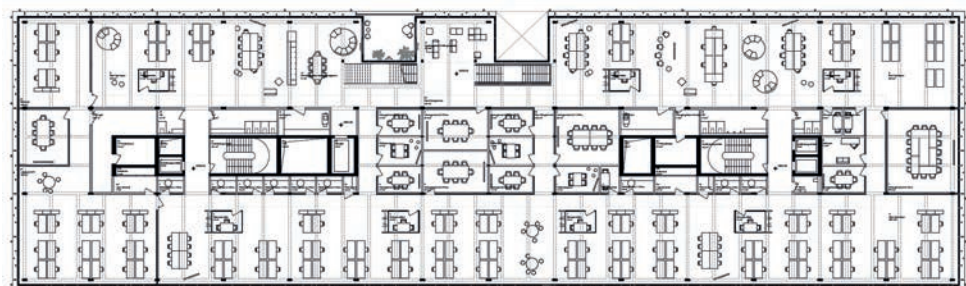
Grundriss 1. Obergeschoss



*Innenraumvisualisierung Kommunikations- und Begegnungszone*



*Ostfassade*



*Grundriss 2. Obergeschoss*



## 9 UNTERSCHRIFTEN PREISGERICHT

### *Fachpreisrichter/-innen*

**Lisa Ehrensperger (Vorsitz)**  
Dipl. Architektin ETH BSA



**Prof. Dr. Silke Langenberg**  
Dipl. Architektin ETH SIA



**Yassir Osman**  
Dipl. Architekt ETH SIA



**Peter Makiol**  
Dipl. Holzbau-Ingenieur HTL SIA



*Ersatz*

**Thomas Wipfler**  
Dipl. Techniker HF Hochbau



### *Sachpreisrichter/-innen*

**Thomas Pfluger**  
Stadtbaumeister, Stadt Bern



**Fabienne Mitev-Schill**  
SBB, Leitung Immobilien Development  
Betriebsobjekte



**Christian Brombacher**  
SBB, Leitung Personenverkehr Anlagen  
Property Management



*Ersatz*

**Raphael Rogger**  
SBB, Gesamtprojektleitung Immobilien  
Development Betriebsobjekte



