





ARGE David Chipperfield Architects GmbH, Berlin / b+p baurealisation ag, Bern

Verfasser

ARGE David Chipperfield Architects GmbH / b+p baurealisation ag
c/o b+p baurealisation ag, Europaplatz 1A, 3008 Bern

Architektur

David Chipperfield Architects – Gesellschaft von Architekten mbH
Joachimstrasse 11, 10119 Berlin

David Chipperfield, Christoph Feiger (design lead), Franziska Rusch, Bernhard Danigel, Kristin Karig, Dalia Liksaite, Maximilian Schäfer, Lion Schreiber, Carthage Murphy, Rosa Piepoli, Nadja Widmer

Fachplaner

Walt Galmarini AG
Europaplatz 1A, 3008 Bern
Stéphane Braune, Moreno Molina



Projektbeschreibung

Das Projekt setzt sich auf kritische und präzise Weise mit der Stadt und ihrer Evolution auseinander. Die Stadt wird als räumliches Palimpsest verstanden, also als ein immer wieder auf Grund der aktuellen Erkenntnisse und Bedürfnisse überschriebener und neu geformter Raum. Dies wird als Metapher genutzt, um Freiräume für eine mögliche Herangehensweise zu schaffen, die aus der Vielschichtigkeit der Geschichte inspiriert und abgeleitet wird. Das Konzept ist das einer Überschreibung und Neuinterpretierung der Spuren des Bestandes in Anpassung auf die Bedürfnisse der kontemporalen Stadt. Anstatt sich auf die Rückgewinnung einer durch die Eingriffe des letzten Jahrhunderts längst verlorenen Stadtstruktur zu beziehen, wird eine Überlagerung verschiedener räumlicher Konzepte vorgeschlagen, die in den Kellergeschossen und in dem Rückbau aller Vorderhäuser die Erlebbarkeit der savoyischen Parzelle ermöglicht.

Aufbauend auf dem Fundament der typischen Parzellenstruktur wird eine Komplettüberbauung des Erdgeschosses als Sockelbau vorgeschlagen, in welchen eine Passage zwischen Markt- und Zeuggasse eingefügt wird. Es entsteht so auf der Ebene des 1. Obergeschosses ein neuer öffentlicher Stadtraum, in welchem ein freistehender Baukörper als primäres Element das Mittelhaus ersetzt. Durch die Sichtbarmachung der Stadtmorphologie und der neuen Beziehung zwischen Vorderhäusern und dem prägnanten Neubau mit dem Erscheinungsbild „aufeinandergestapelter Markthallen“ entsteht ein völlig neuer Stadtraum, der jedoch in seinem Wesen als ortsfremd und kulissenhaft empfunden wird. Ausserdem erscheint dieser neue Ort („the third place – der dritte Ort“) durch die vorgeschlagene Erschliessung aus der geschlossenen Passage als versteckt, und damit nicht als Stadtraum erlebbar.

Die strikte Aufteilung in eine untere „Supermarktwelt“ im Sockelbau und in eine obere „Erlebnisswelt“ im Hof mit den gestapelten Markthallen für Einzelhandel und Migros-Restaurant lässt die Erschliessung und die Sichtbarkeit, insbesondere des öffentlichen Raumes im Obergeschoss, zum zentralen Kriterium im Hinblick auf die Nutzung werden. Die vorgeschlagene Passage erscheint jedoch eher zu schmal und bietet mit den zwei opaken Oberlichtern und dem Aufgang über zwei Rolltreppen in den Mittelbau keinerlei Bezug zu den oberen Höfen. Von der Visibilität und Attraktivität her gesehen bleibt die obere „Erlebnisswelt“ unerschlossen und nicht spürbar. Damit wird das Funktionieren des Drittmietekonzepts in Frage gestellt.

Der Eingang zum Supermarkt ist zentral am Hauptaufgang zum Einkaufscenter angeordnet, wodurch der Supermarkt beim Gang durch die Passage gut sichtbar wird. Die Eingangssituation ist genügend breit und übersichtlich gestaltet. Die Organisation des Supermarktes im Erdgeschoss scheint gelungen – insbesondere die Trennung zwischen Eingangs- und Ausgangsbereich vermag zu überzeugen. Ebenso wird die aufgezeigte Organisation des Erdgeschosses, welche einen optimalen Rundgang ermöglicht, positiv gewürdigt. Leider weist der Supermarkt im Untergeschoss keinerlei Bezug zum Tageslicht oder Erdgeschoss auf. Kritisch betrachtet wird auch der fehlende Bezug des Gesamtkomplexes «Innerstädtisches Einkaufszentrum» zum Hauptfrequenzbringer dem Supermarkt.

Die Durchwegung und Erschliessung ist professionell strukturiert und akkurat geplant. Dennoch erscheint die Erschliessungsfigur im Erdgeschoss auch im Bezug zum Untergeschoss und Eingang Supermarkt, sowie im Zugang von der Marktgasse gemessen an den Besucherzahlen als zu schwach. Das Fehlen von Sichtbezügen zwischen Passage und den Drittmieteflächen sowie dem Migros-Restaurant im Mittelbau lässt diese als isoliert und kaum wahrnehmbar erscheinen. Das von den Architekten angestrebte neue Ess- und Einkaufserlebnis als identitätsstiftender Faktor der neuen Altstadt-Migros ist damit in Frage gestellt.

Der klar strukturierte Neubaukörper als Mittelbau weist stützenfreie Flächen auf, die eine gute Flexibilität erlauben, jedoch nur einseitig über offene Lauben bespielt werden können.

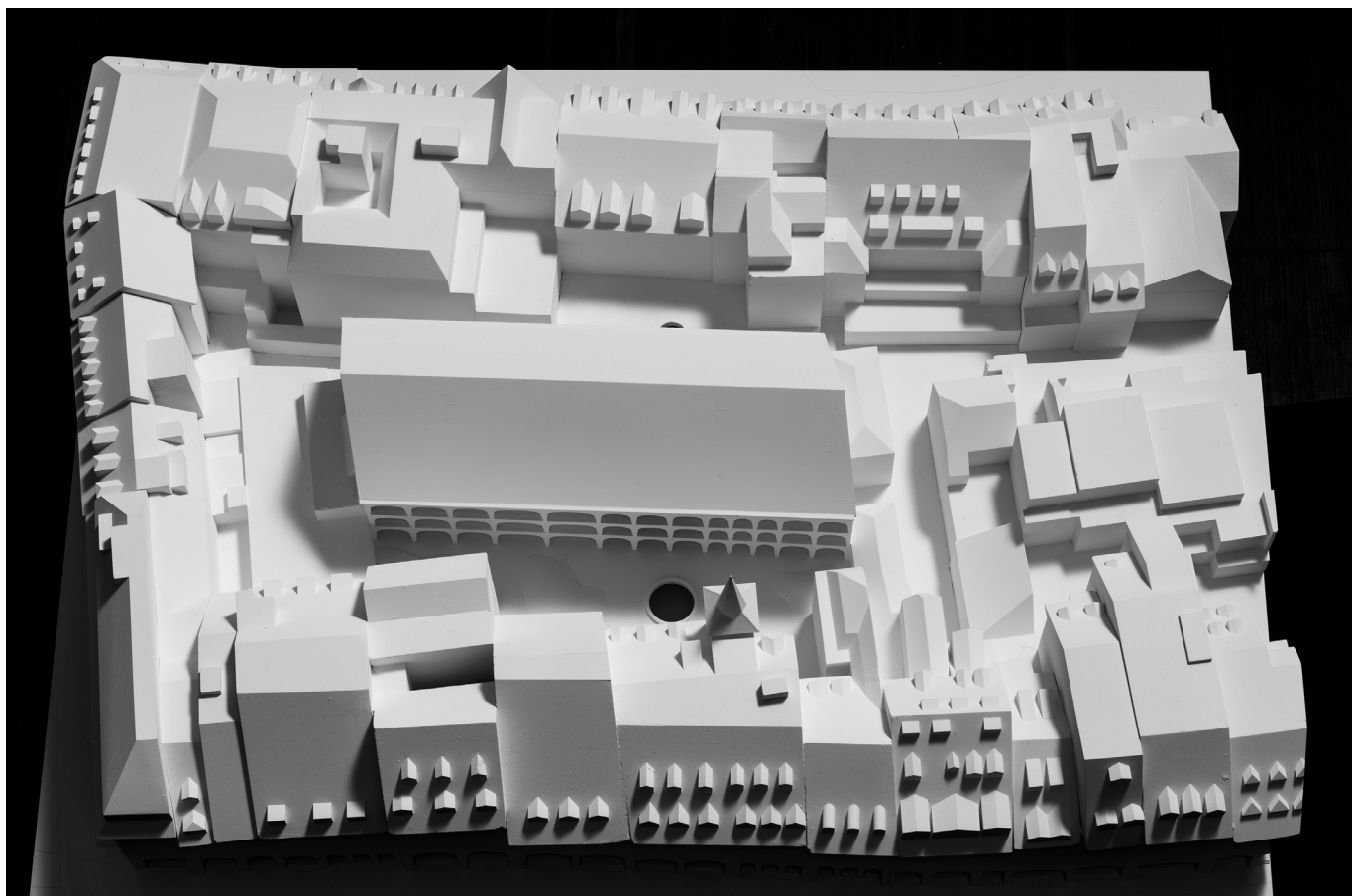
Das prägende Element der neuen Bebauung in Form von „gestapelten Markthallen“ erscheint zwischen den Vorderhäusern als typologisch klares, primäres Element in der Architektur der Stadt und nicht als Maske in Form einer historischen Interpretation der Mittelhäuser. In seiner Höhenentwicklung wird der Neubau allerdings stark in Frage gestellt. Die Laube als prägender Bestandteil der Strassenfronten wird quasi als Pars pro Toto zum generierenden Modul für ein ganzes Gebäude, das an das Kornhaus oder sogar an den Palazzo della Ragione in Padua erinnert und damit im kollektiven Gedächtnis verankert ist.

Die Materialität und der Ausdruck des Mittelbaus sind konsequent aus dem Konzept in Analogie zum Bestand entwickelt. Die Hoffassaden der Vorderhäuser sind ebenso konsequent auf den ursprünglichen Bestand reduziert und wiederhergestellt.

Im Sockelbau erscheint die langgezogene schmale Passage trotz den zwei Oberlichtern unter den Wasserbecken des Hofes eher als eine interne Welt ohne Aussenbezüge, welche den neu geschaffenen Ort im 1. Obergeschoss kaum offenbart.

Die vertikale Frequenzverteilung im Erdgeschoss ist bei gleichzeitiger Abbindung der Obergeschosse für Drittmietler hinderlich. Die Erschliessung der peripheren Verkaufslagen ist problematisch und ohne Anreize oder Höhepunkte gestaltet. Bedingt durch den erheblichen Anteil an Drittmietflächen im Erdgeschoss entsteht eine hohe Wertschöpfung pro Quadratmeter Mietfläche, bei gleichzeitig tiefem Flächenertrag in den Obergeschossen. Das gesamt haft resultierende Ertragspotenzial wird als genügend aber ohne Entwicklungsreserve nach oben beurteilt. Insgesamt resultiert eine durchschnittliche Wirtschaftlichkeit bei geringen Optimierungsmöglichkeiten.

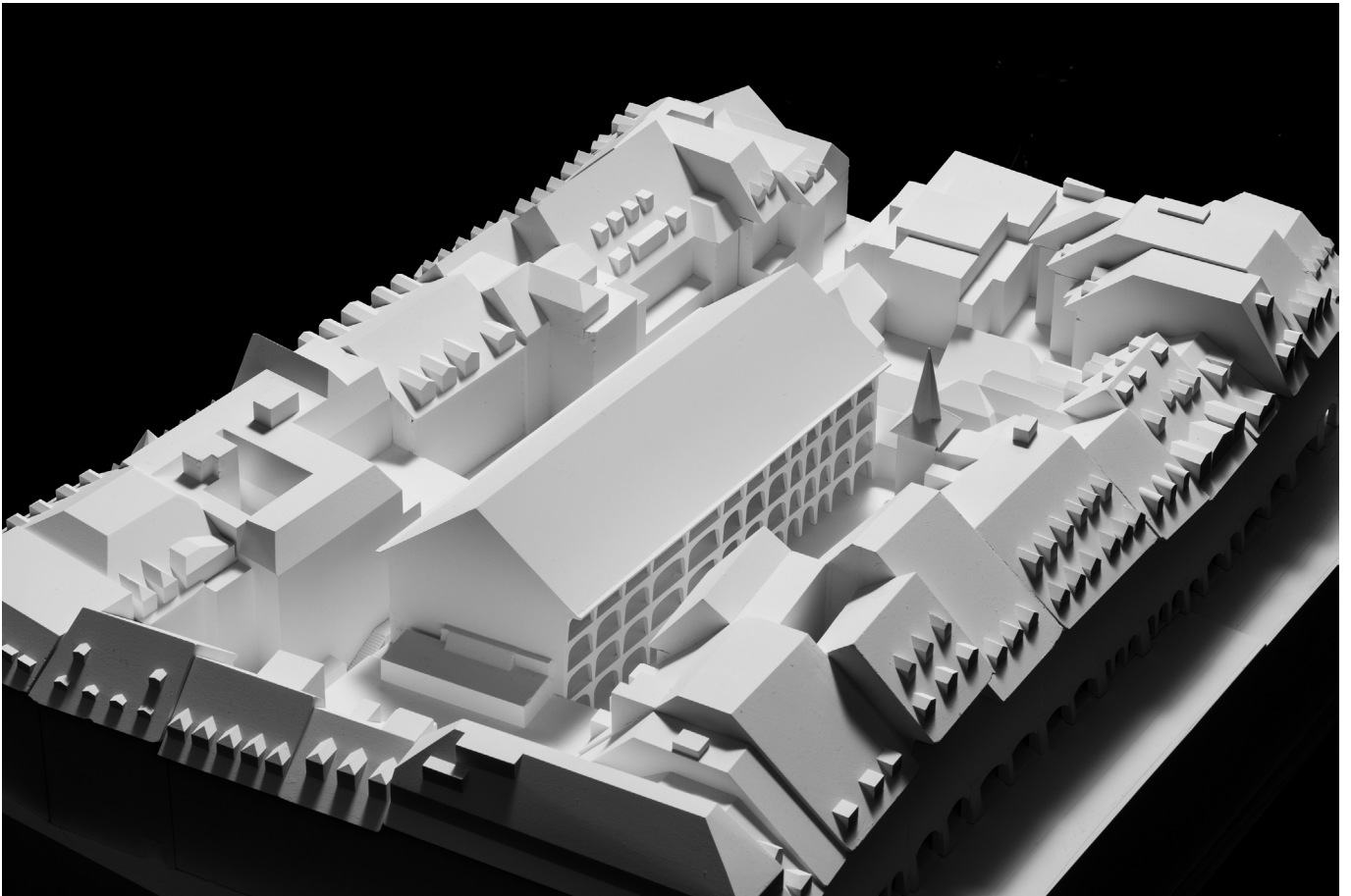
Das Projekt zeigt eine klare Haltung in Bezug auf die Kernaufgabe, ein städtisches Einkaufszentrum in die historische Bausubstanz eines UNESCO Weltkulturgutes einzufügen. Die Stadt ist seit ihrer Entstehung als ein räumliches Palimpsest zu verstehen, welches ständig überschrieben und neu interpretiert wird. Dieser Ansatz wird als wichtiges architekturtheoretisches Statement verstanden. Obwohl das Konzept an sich als höchst interessanter Beitrag gewürdigt wird, konnte das Projekt trotz der gewonnenen Entwurfsfreiheit in einigen wesentlichen Punkten nicht überzeugen. Die anvisierte identitätsstiftende Charakteristik des neuen Ortes im 1. Obergeschoss bleibt eine kaum wahrnehmbare, vom Stadtleben stark entrückte Welt. Es bestehen jedoch grosse Zweifel über diese doch eher radikale Überschreibung des Bestandes und dessen Spuren, sowie über das Volumen des Hinterhauses.



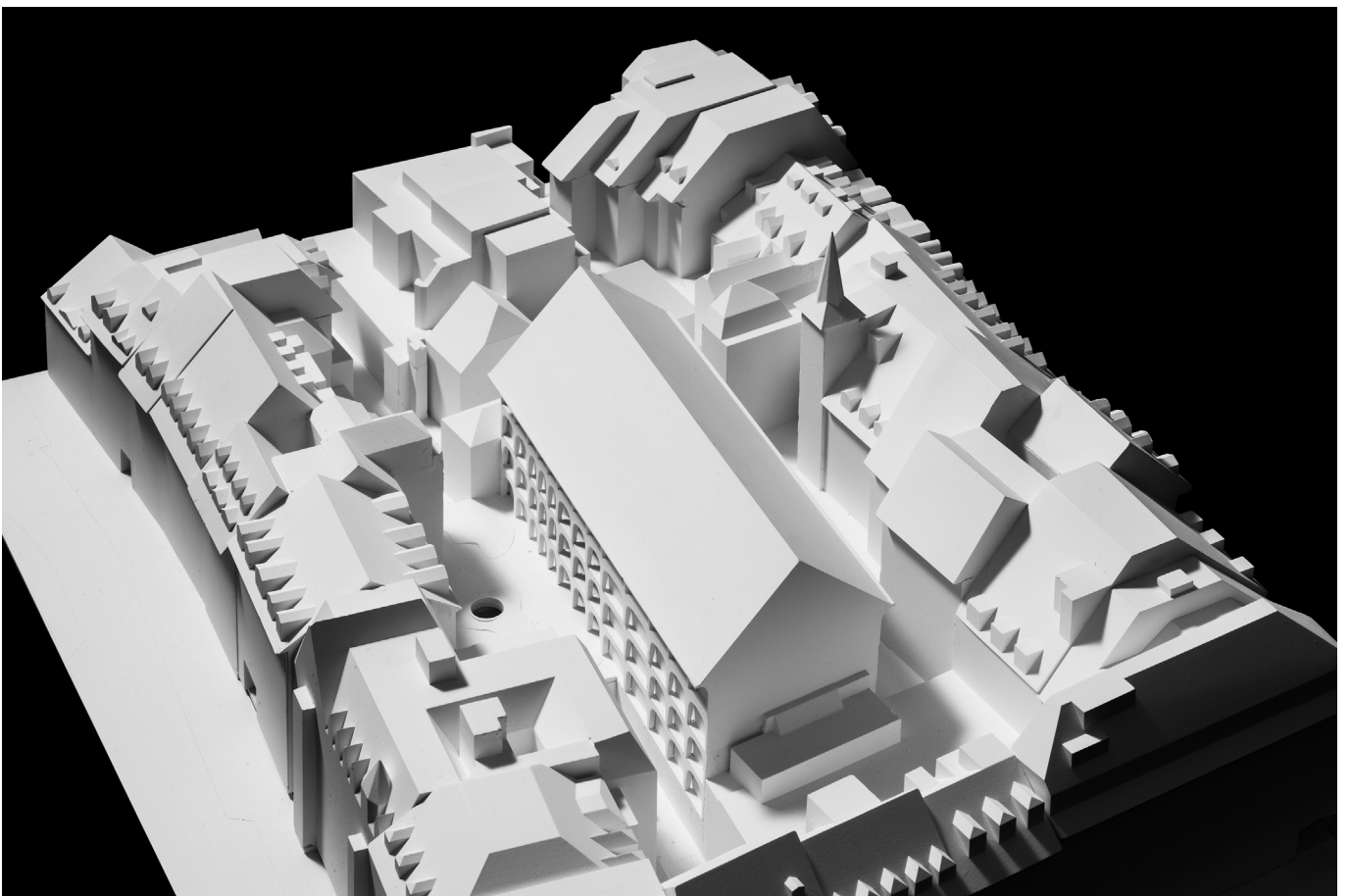
Modellfoto



Situation



Südwest-Ansicht



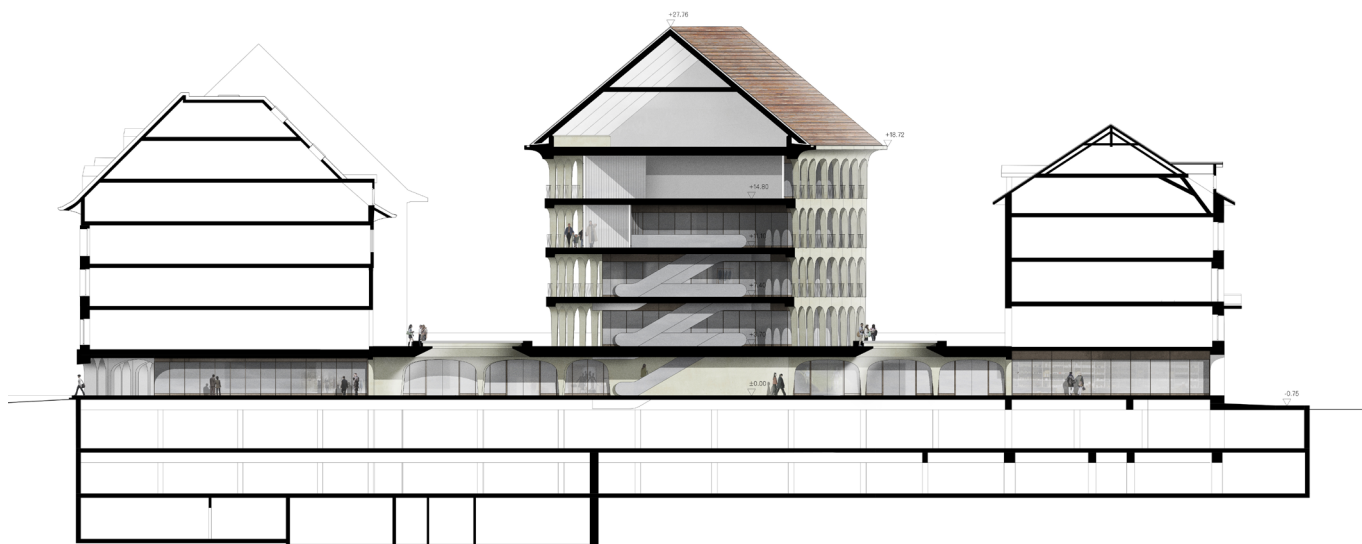
Nordwest-Ansicht



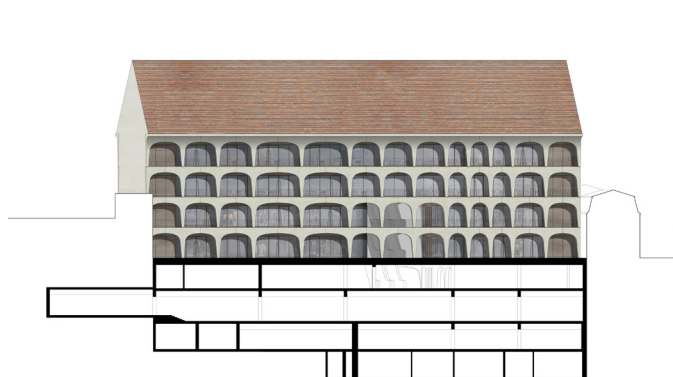
Grundriss 1. Obergeschoss mit Innenhof



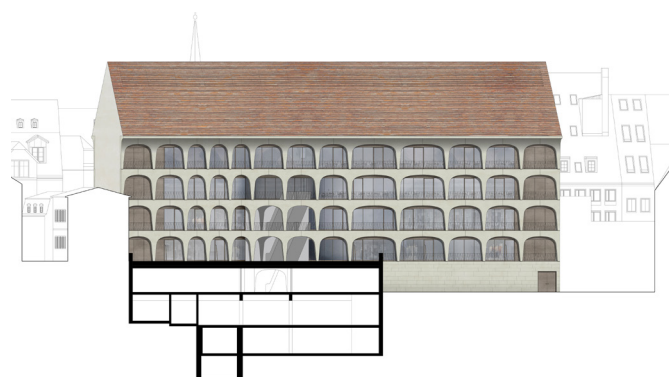
Grundriss 2. Obergeschoss Migros Restaurant



Längsschnitt Marktgasse - Hinterhaus - Zeughausgasse



Schnitt durch den Innenhof Marktgasse



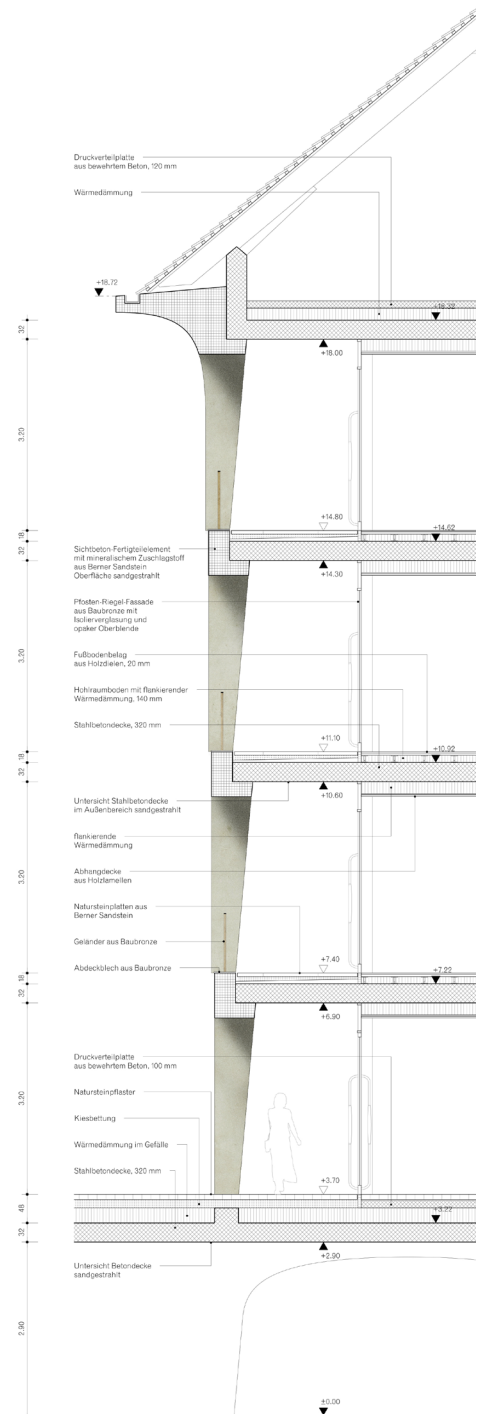
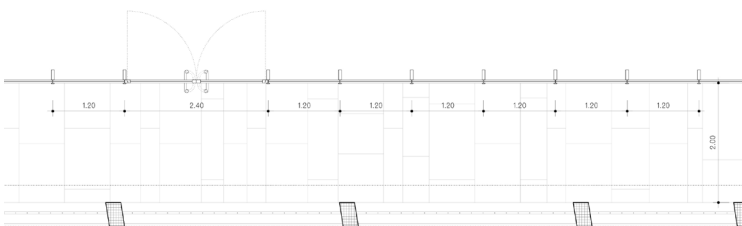
Schnitt durch den Innenhof Zeughausgasse



Strassenansicht Marktgasse



Strassenansicht Zeughausgasse



Detail Fassade