



Genossenschaft Migros Aare

Entwicklung Marktgasse, Bern

Studienauftrag im selektiven Verfahren nach SIA-Ordnung 143
Bericht des Beurteilungsgremiums



MIGROS





Impressum

Veranstalterin

Genossenschaft Migros Aare
Bereich Einkaufscenter und Immobilien
Industriestrasse 20
3321 Schönbühl
www.migros.ch

Auftragnehmer

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch

Büro ADB
Büro für Architektur, Denkmalpflege
und Baugeschichte
Kronenhalde 3
3400 Burgdorf

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
www.wuestpartner.com

2ap / Abplanalp Affolter Partner
Bauökonomie und Bautreuhand
Schläflistrasse 2
Postfach
3013 Bern
www.2ap.ch

Ingenta AG
Ingenieure + Planer | eth sia usic
Laubeggstrasse 70 |
Postfach 677
CH-3000 Bern 31
www.ingenta.ch

Wirthensohn AG
Gebäudetechnik Engineering
Lidostrasse 5
6006 Luzern
www.wirthensohn.ch

GVB Services AG
Papiermühlestrasse 130
3063 Ittigen
www.gvb.ch

Christine Blaser
Bildaufbau - Fotografie
Sandrainstrasse 3
3007 Bern
www.bildaufbau.ch

Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zu Gunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

Inhalt

Ausgangslage, Zielsetzung und Vorgehenskonzept	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Projektidee	6
1.3 Planungsprozess	6
Perimeter und Wesen der Aufgabe	7
2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter	7
2.2 Wesen der Aufgabe	7
2.3 Aufgabenstellung aus Sicht der Denkmalpflege	7
2.4 Nutzungen	10
Bestimmungen zum Verfahren	12
3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens	12
3.2 Beurteilungsgremium und Experten	12
3.3 Teilnahmeberechtigung und Teambildung	13
3.4 Beurteilungskriterien Präqualifikation	13
3.5 Beurteilungskriterien Studienauftrag	14
Ablauf Präqualifikation	15
4.1 Publikation	15
4.2 Vorprüfung	15
4.3 Beurteilung und Präqualifikationsentscheid	15
Ablauf Studienauftrag	16
5.1 Versand der Unterlagen	16
5.2 Startkolloquium und Begehung	16
5.3 Fragenbeantwortung	16
5.4 Zwischenabgabe für die Zwischenbesprechungen	16
5.5 Zwischenbesprechung I	16
5.6 Zwischenbesprechung II	17
5.7 Vorprüfung	18
5.8 Schlussbeurteilung	18
Würdigung und Empfehlung des Beurteilungsgremiums	20
6.1 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums	20
6.2 Würdigung des Beurteilungsgremiums	21
Genehmigung	22
Projektbeschriebe	25

Ausgangslage, Zielsetzung und Vorgehenskonzept

01

1.1 Ausgangslage

Die Genossenschaft Migros Aare (GMA) betreibt an der Marktgasse im Herzen der Altstadt von Bern, mitten im **UNESCO Weltkulturerbe**, ein Einkaufs-, Geschäfts- und Bildungszentrum. Das heutige Angebot und die Gestaltung der Verkaufs- und Gastroflächen entsprechen nicht mehr den heutigen Kundenbedürfnissen. Zudem besteht grosser Erneuerungsbedarf hinsichtlich der Gebäudesubstanz und der Haustechnikanlagen. Weiter ist die Migros Klubschule per Ende 2016 in die «Welle 7» beim Hauptbahnhof umgezogen, wodurch grosse Flächen zur Disposition stehen. Trotz der komplexen Eigentumsituation konnte sich die GMA den (befristeten) Zugriff auf sämtliche Flächen sichern.

Dank dieser Ausgangslage besteht die **einmalige Gelegenheit**, den gesamten Liegenschaftskomplex zwischen Markt- und Zeughausgasse neu zu denken und zu organisieren. Der sensible Standort bedingt jedoch eine sorgfältige Planung und Projektierung. Die GMA suchte deshalb von Beginn weg die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Behörden der Stadt Bern, mit interessierten Organisationen und Leisten sowie mit der Nachbarschaft. Der Gemeinderat der Stadt Bern und die GMA haben eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. In dieser Vereinbarung sind die Interessen und Planungsabsichten beider Parteien und die Ausgestaltung eines qualitätssichernden Verfahrens zur Klärung der Potentiale und Machbarkeiten der nachfolgend formulierten **Projektidee** festgehalten. Dabei besteht ein klarer Konsens darüber, dass den denkmalpflegerischen Aspekten und dem sorgfältigen Umgang mit der historischen Bausubstanz grösste Beachtung zu schenken ist.

1.2 Projektidee

In der Berner Altstadt, mitten im UNESCO Weltkulturerbe, soll der Standort Migros Marktgasse neu gedacht und zu einem zukunftsweisenden «Musterbeispiel» eines innerstädtischen Einkaufs-, Wohn- und Arbeitsorts in historischer Bausubstanz mit einer einzigartigen Identität und Atmosphäre entwickelt werden.

Die sich bietende Gelegenheit soll genutzt werden, um:

- ein **einmaliges Projekt** für Bern und die GMA zu realisieren.

- einen Beitrag für eine **lebendige (obere) Altstadt** zu leisten.
- einen Beitrag für die **Wohnstadt Bern** zu leisten.
- die **Attraktivität der Oberen Altstadt als Einkaufsmeile** (langfristig) zu erhalten.
- eine **zeitgemässe Nahversorgung** sicherzustellen.
- die **Erlebbarkeit der Altstadt** zu verbessern und helfen, das **historische Erbe** zu erhalten.

1.3 Planungsprozess

Der Lancierung der Projektidee sind bereits eine vertiefte **Auseinandersetzung mit dem Standort**, sowie eine **Analyse des räumlichen Potentials des Bestandes** sowie **möglicher Nutzungskonzepte** vorausgegangen. Dabei konnten die wesentlichen bau- und planungsrechtlichen, wie auch die denkmalpflegerischen und wirtschaftlichen Herausforderungen für eine zukunftsweisende Entwicklung identifiziert werden. Es zeigte sich u.a., dass nur die Realisierung eines echten Mehrwertes für die GMA, die Nachbarschaft und die gesamte Bevölkerung die Basis für eine erfolgreiche Neupositionierung schaffen kann. **Dazu muss das Projekt sorgfältig ausgearbeitet, vorwärtsgerichtet und überzeugend sein.** Weiter zeigte sich, dass eine qualitative Neuorganisation der Liegenschaften sowohl unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten als auch hinsichtlich der Nutzungs- und Erlebnisvielfalt möglich ist.

Im Rahmen des vorliegenden **Studienauftrags nach SIA 143** im selektiven Verfahren wurde nun die Machbarkeit der Projektidee und verschiedener möglicher Nutzungsarten vertieft geprüft. Das Verfahren diente weiter dazu, ein erfahrenes und kompetentes Planerteam zu finden, welches in der Lage ist, das auf allen Ebenen anspruchsvolle Projekt zu planen und zu realisieren.

In einem nächsten Schritt sollen die Ergebnisse des Studienauftrages die Grundlage für eine **Überbauungsordnung (UeO)** und ein **Baugesuch** bilden, welche die GMA in enger Zusammenarbeit mit den Planungsbehörden der Stadt Bern erstellen wird. Der Erlass der Überbauungsordnung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats der Stadt Bern.

Perimeter und Wesen der Aufgabe

2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

Der zu bearbeitende **Projektperimeter** erstreckte sich von der Marktgasse (Nr. 40, 42, 44, 46 und teilweise Nr. 50 und 52) über einen überbauten Hofraum bis zur Zeughausgasse (Nr. 29 und 31) und war **zwingend einzuhalten**.

Der übergeordnete **Betrachtungsperimeter** umfasste je nach Fachbereich das Gebiet (Nahumgebung), welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant war.

2.2 Wesen der Aufgabe

Das **Wesen der Aufgabe** bestand darin, im Dialog zwischen Planungsteams und Beurteilungsgremium **Projektstudien** für den Standort Marktgasse hervorzubringen, welche die **Machbarkeit der Projektidee** unter **Berücksichtigung der technisch, funktional wie auch gestalterisch anspruchsvollen Anforderungen** stufengerecht erhärten und passende **Antworten auf den denkmalpflegerisch wertvollen, historischen städtebaulichen Kontext** liefern.

Die gesuchten Lösungen hatten den Vorstellungen der Veranstalterin auf Basis des angestrebten Nutzungsprofils zu entsprechen und sollten sich bezüglich **Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Zukunftsfähigkeit** auszeichnen und von den Behörden der Stadt Bern, der Nachbarschaft und weiteren relevanten Akteuren mitgetragen werden können.

2.3 Aufgabenstellung aus Sicht der Denkmalpflege

Einordnung der Aufgabe in den baugeschichtlichen Kontext der Altstadt

Bereits 1983 hat die UNESCO die Altstadt von Bern in die Liste des Weltkulturerbes aufgenommen. In ihrer Begründung schreibt die Organisation, dass Bern ungeachtet der Änderungen, die die Stadt seit ihrer Gründung im 12. Jahrhundert erfahren habe, **«ein positives Beispiel dafür darstelle, wie eine Stadt ihre mittelalterliche Struktur beibehalten und den zunehmend komplexeren Funktionen (...) anpassen kann»**.



Abb. 1 – Projekt- und Betrachtungsperimeter (Quelle: Geoportal des Kantons Bern, 2017)

Tatsächlich ist die typologische Kontinuität der Bauformen – zumal bei städtischen Wohnhäusern – erstaunlich. Selbst im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert sind Neubauten sorgfältig in den Stadtkörper eingefügt worden. Auf den teils schmalen zähringischen Parzellen entstanden nach demselben Muster jeweils repräsentative Vorderhäuser an der Gasse, die mit Galerien über einen Hof mit den dazugehörenden Hinterhäusern verbunden waren. In der Oberen Altstadt wurde diese Typologie aufgrund der tiefen Parzellen zwischen den Gassen oft verdoppelt. Es kam daher zu einem Muster, bei dem an den Gassen Vorderhäuser errichtet wurden, die sich von beiden Seiten her zur Parzellenmitte hin entwickelten und sich in der Blockmitte jeweils mit ihren Hinterhäusern „Rücken an Rücken“ berührten. Eine Variation davon stellt der barocke Querschnitt zwischen Markt- und Zeughausgasse im Projektperimeter dar. Der Querschnitt kann wie folgt beschrieben werden: Vorderhaus (Marktgasse), Hof (mit Verbindungsbau oder Galerie), Hinterhaus / Garten, Vorderhaus (Zeughausgasse). So hat sich die emblematische Dachlandschaft mit je zwei parallelen, traufständigen Häuserzeilen entlang den Gassen mit einer Kette dazwischenliegender Hof- und Hinterhausbereiche herausgebildet. Erst die Citybildung des 20. Jahrhunderts führte stellenweise zum Bruch mit dieser tradierten Stadtmorphologie.

Auch wenn das Erscheinungsbild der zähringischen Gassenzüge der Oberen Altstadt über die Umbruchphasen des späten 19. und 20. Jahrhunderts bis zu einem gewissen Grade erhalten blieb, unterlagen die zwischen den Vorderhäusern liegenden und von der Öffentlichkeit weniger wahrgenommenen Bereiche einem radikalen Wandel. Raumknappheit und steigende Bodenpreise führten zu einer intensiven Bautätigkeit, welche zwar die Vorderhäuser meist verschonte, die vormals locker bebauten Zwischenbereiche jedoch radikal überbaute. Ein besonders deutliches Beispiel dieser Entwicklung stellen die Liegenschaften im Projektperimeter dar. Bis Mitte der 1970er-Jahre wurde der gesamte Hofbereich flächendeckend mit mindestens zwei Geschossen überbaut und mit drei Stockwerken unterkellert. Diese Eingriffe können nicht mehr in den von der UNESCO beschriebenen und seit Jahrhunderten andauernden Transformationsprozess eingeordnet werden.

Denkmalpflegerische Schutzabklärung

In der Folge ist die Baugesetzgebung mehrfach im Sinne eines besseren Altstadtschutzes angepasst worden. Mit der neuen Bauordnung von 2006 ist die Altstadt schliesslich eigentümergebunden unter Schutz gestellt worden. Dennoch gibt es keine fachlich legitimierten Gründe, die Ersatzbauten in der Altstadt grundsätzlich ausschliessen müssten. Im Vorfeld von Bauvorhaben verpflichtet der umfassende Altstadtschutz jedoch die Denkmalpflege zur Prüfung aller Bauten und Bauteile auf ihren effektiven Denkmalwert. Im Kontext der Projektierung für das vorliegende Verfahren waren daher aus denkmalpflegerischer Sicht **zwei zentrale Fragen** zu klären:

1. In welchen Teilen und Bereichen ist die heute vorhandene Bausubstanz zu erhalten, eventuell zu ergänzen und schlüssig in die neue Bebauung zu integrieren, in welchen Teilen kann die heutige Bausubstanz hingegen in Frage gestellt und ersetzt werden?
2. Wie sind die Neubaubereiche auf städtebaulicher und architektonischer Ebene zu gestalten, damit sie selbstverständlicher Teil der tradierten Stadtmorphologie werden und sich schlüssig in das Gefüge des UNESCO-Weltkulturerbes integrieren lassen?

Um diese Fragen zu beantworten, war eine fundierte Aufarbeitung der bauhistorischen Entwicklung der Liegenschaften unabdingbar. Dazu wurde das Büro ADB (Büro für Architektur, Denkmalpflege und Baugeschichte) mit einer **bauhistorischen Analyse** beauftragt. Die Arbeit zeigt, dass die Überbauung der Hof- und Gartenbereiche mit der Citybildung in der Oberen Altstadt bereits in der Mitte der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts einsetzte. Die wirklich grossen Eingriffe erfolgten allerdings erst in den Jahren zwischen 1950 und 1976.

Substanz- und strukturerhaltende Vorgaben für das Bauvorhaben

Die Ergebnisse der bauhistorischen Analyse umfassten unter anderem **denkmalpflegerische Wertungspläne**, welche den Teilnehmenden in Planform zur Verfügung gestellt wurden. Vom 1. bis

zum 4. Obergeschoss wurde die Hauptbaustruktur anhand eines Farbcodes einer bestimmten denkmalpflegerischen Kategorie zugeordnet. Darüber hinaus machen die Pläne erste Aussagen zu denkmalpflegerisch wertvollen Interieurs. Der substanzielle resp. strukturelle Erhalt und die Integration der in dieser Analyse farblich angelegten Bauglieder stellen die Grundlage zur Erarbeitung eines bewilligungsfähigen Projekts dar. Die **Antworten** auf die **Frage 1** lauten demnach:

- Schutz und schlüssiger Einbezug der noch vorhandenen Bausubstanz aus der Zeit vor 1950, insbesondere jene aus dem 17. und 18. Jahrhundert, inklusive der wertvollen Interieurs in ein Neubauprojekt.
- Schutz und schlüssiger Einbezug der baulichen Rekonstruktions- und Integrationsmassnahmen die primär die bessere Lesbarkeit der Vorderhäuser (Marktgasse) bezwecken.
- Erhalt und Sichtbarmachung der durch die teils erneuerten Brandwände belegten zähringischen Stadtstruktur

Städtebauliche und architektonische Zielsetzungen

Bauliche Eingriffe in der vorliegend abzusehenden Dimension hat es in der Oberen Altstadt von Bern in den letzten Jahrzehnten nicht mehr gegeben. Um die Fehler der Vergangenheit nicht zu wiederholen, war und ist es von entscheidender Bedeutung, bei der Projektierung vom inneren Wesen der Stadt, ihrer Substanz und Morphologie her zu denken. Es muss ein Mehrwert für die Stadt im Sinne ihrer Qualifizierung als UNESCO-Weltkulturerbe geschaffen werden – nur so lässt sich ein möglicher Eingriff dieser Tragweite legitimieren.

Die eigentliche Herausforderung der Aufgabe besteht entsprechend in der Definition der Morphologie, der Typologie und des „adäquaten“ architektonischen Ausdrucks bei der Projektierung der Neubaubereiche. **Erwartet wurde eine Arbeit im Sinne einer städtebaulichen und architektonischen Interpretation der Geschichte.** Gesucht wurde ein Projekt, welches sich als passgenaues Element in die historische Stadtmorphologie einzureihen und die noch vorhandenen

oder wiederhergestellten Elemente der Zeit vor 1950 schlüssig zu integrieren versteht, d.h. insbesondere Hofbildung, Verteilung der Gebäudemassen sowie die Ausbildung und Gestaltung der Dachlandschaft waren an der historischen Stadtmorphologie auszurichten.

Das vorgesehene Nutzungsmass richtet sich nach dem heutigen Bestand. Es war als Maximum zu verstehen, das aufgrund der städtebaulichen, architektonischen und denkmalpflegerischen Qualitätskriterien nicht mehr erreicht werden kann. Die Lage des Projekts im Zentrum des UNESCO-Weltkulturerbes und die Baugesetzgebung, bedingen das Primat der Qualität vor Quantität bei der Projektierung und Ausführung dieses Bauvorhabens.

Die geforderte Klärung und Stärkung der tradierten Stadtmorphologie wurde anhand folgender Kriterien überprüft, welche auch die **Antworten** auf **Frage 2** darstellen:

- Respekt der zähringischen Parzellenstruktur mit passender Brandwandausbildung
- Typologisch/Funktionale Wiederherstellung der Vorderhäuser als selbständige Einheiten (Obergeschosse)
- Ausgeprägte Hofbildungen bis auf Erdgeschossniveau, evtl. auch mit Grün- oder Gartenbereichen (südseitig Vorderhäuser Zeughausgasse)
- Klärung und Integration der Dachlandschaft in den städtebaugeschichtlichen Kontext
- Klärung des architektonischen Ausdrucks bis hin zur Materialisierung im Sinne einer integrativen Interpretation des tradierten Stadtbildes.

Die Balance zu finden zwischen der Referenz des Gewesenen und einem subtil zeitgenössischen Bauprojekt, welches das Potential zur selbstverständlichen Integration ins Stadtgefüge haben muss, war die eigentliche Herausforderung der vorliegenden Aufgabe – und die grosse Motivation für die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium.

2.4 Nutzungen

Der Standort Marktgasse bietet die Möglichkeit, in historischem Umfeld ein zukunftsweisendes Musterbeispiel eines innerstädtischen Einkaufs-, Wohn- und Arbeitsorts mit einer einzigartigen Identität und Atmosphäre zu entwickeln. Die Teilnehmenden hatten sich im Rahmen des Studienauftrags vertieft mit den nachfolgend beschriebenen Nutzungsanforderungen auseinanderzusetzen.

Nutzungsarten und -Allokation

Aufgrund des Standorts und entsprechend der Vorarbeiten eignen sich grundsätzlich **Verkaufs-, Gastronomie und Wohnnutzungen** (Wohnen bis Hotel). Zusammenfassend liessen sich innerhalb der Marktgasse vertikal vier und horizontal drei wesentliche Bereiche für eine **denkbare Nutzungsallokation** unterscheiden (vgl. Abb. 2).

Innerstädtisches Einkaufszentrum (EKZ)

Der stationäre Handel steht vor grossen Herausforderungen durch den gesellschaftlichen Wandel sowie den technischen Fortschritt (Digitalisierung, Online-Handel). Die Veränderungen lösen zwar die vorhandenen Formen und Funktionen (bspw. Rolle als Nahversorger für Altstadt) nicht vollkommen ab, verändern jedoch die Art und Weise des Einkaufs und damit verbunden auch die Kundenerwartungen.

Auf diese Veränderungen galt es Antworten zu finden. Im Rahmen der Vorarbeiten wurden verschiedene Nutzungskonzepte aus dem Detailhandel geprüft (u.a. Warenhaus, Shop-in-Shop-Warenhaus, Einkaufscenter). Dabei zeigte sich, dass sich die Herausforderungen bei der Marktgasse am besten anhand des Nutzungskonzepts **«innerstädtisches Einkaufscenter»** bewältigen lassen. Entsprechend galt es Lösungen zu finden, welche die „klassischen“ **Verkaufs- und Restaurantflächen** (bspw. Supermarkt) mit **neuen Laden- und Gastrokonzepten sowie Eventflächen** (bspw. Pop-up-Verkauf, Showrooms), welche eher nach kleineren, aber flexibel nutzbaren Einheiten verlangen, ergänzen und Raum für besondere Angebote, Erlebnisse und Innovationen schaffen. Weiter sollte den verschiedenen Kundenbedürfnissen der **Erlebnis- und Zielkäufer** an der Marktgasse künftig besser entsprochen werden können. D.h. der **schnelle Einkauf** und die rasche Verpflegung mit einer logischen und übersichtlichen Weggestaltung muss genauso möglich sein, wie das **Erhalten und Gestalten eines Einkaufserlebnisses**. Weiter sollten die **neuen technologischen Möglichkeiten** (digitale Bezahlssysteme, Smartphones als Informationshilfsmittel usw.) berücksichtigt werden, um sowohl den Faktor Erlebnis wie auch die Convenience des Einkaufs künftig erhöhen zu können.

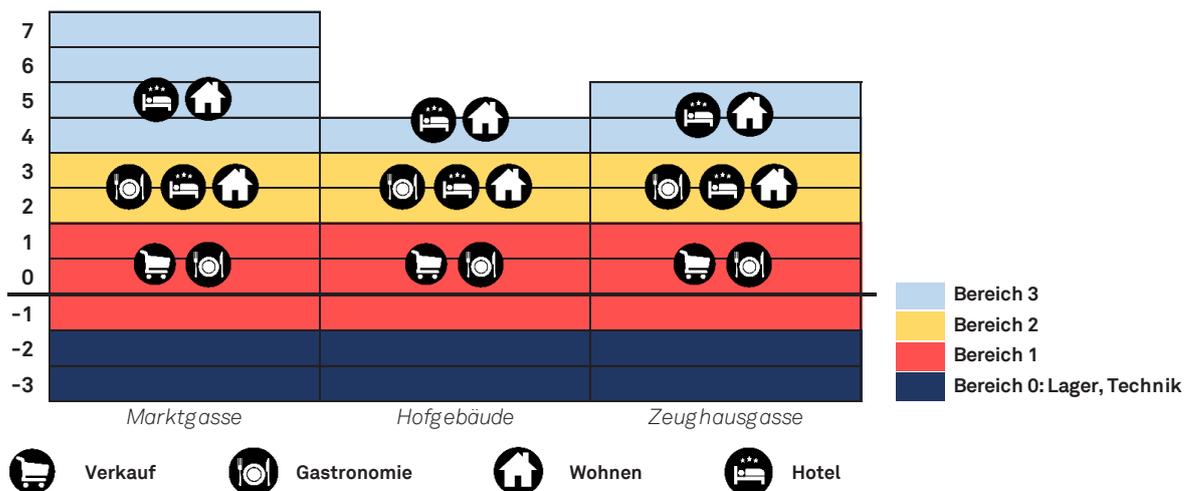


Abb. 2 – Nutzungsarten und -Allokation

Migros-Formate

Im Zentrum bei der Realisierung des innerstädtischen EKZ steht ein **Migros-Supermarkt** mit mindestens 3'600 m² Verkaufsfläche im 1. Untergeschoss (Schwerpunkt) und Erdgeschoss und einem **Migros-Restaurant** in den Obergeschossen. Ergänzend waren die notwendigen Lagerräume, Personalräume sowie Büros nachzuweisen.

Wohn- und Beherbergungsnutzungen

Die Räumlichkeiten in den Obergeschossen – insb. der Vorderhäuser – eignen sich für eine **Wohn- oder Hotelnutzung**. Im Rahmen des Studienauftrages waren die unterschiedlichen Beherbergungsformen hinsichtlich ihrer Integration in die historische Struktur und Morphologie zu prüfen und mögliche Lösungen aufzuzeigen.

Personen- und Warenströme

Die **Personenströme** am Standort «Marktgasse» wurden im Vorfeld erhoben. Heute besuchen ca. 27'500 Personen pro Tag den Standort. Entsprechend galt es, ein leistungsfähiges vertikales sowie horizontales Erschliessungssystem zu schaffen, welches die grossen Personenströme zu bewältigen vermag. Die innerstädtische Lage und die Struktur der Liegenschaften stellen eine besondere Herausforderung für **Logistik und den Warenumschlag** dar. Das Projekt soll als Chance genutzt werden, neue Wege für den innerstädtischen Güterverkehr (bspw. Optimierung der Transportketten) sowie neue Arten der Logistik und Lagerhaltung zu finden.

Bestimmungen zum Verfahren

03

3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens

Veranstalterin des Verfahrens ist die **Genossenschaft Migros Aare, Schönbühl**, vertreten durch den Bereich Einkaufscenter und Immobilien (nachfolgend Veranstalterin).

Der vorliegende (Projekt-) **Studienauftrag nach SIA-Ordnung 143** (Ausgabe 2009) wurde **im selektiven Verfahren** durchgeführt. Ziel des Verfahrens war die Ermittlung der bestmöglichen Projektstudie für die Neukonzeption / Umgestaltung der Migros Marktgassee und die Wahl des interdisziplinären Planerteams zu dessen Projektierung und Realisierung. Es fanden ein **Startkolloquium** (mit Begehung), eine schriftliche **Fragenbeantwortung**, zwei **Zwischen-** und eine **Schlussbesprechung** mit Schlusspräsentation statt. Das Verfahren unterstand weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften. Die Verfahrenssprache war **Deutsch**.

3.2 Beurteilungsgremium und Experten

Der Studienauftrag erfolgte im Dialog mit folgendem Beurteilungsgremium und Experten.

Sachmitglieder (stimmberechtigt)

- Anton Gäumann; Geschäftsleiter, Genossenschaft Migros Aare
- Heinz Rüedi; Leiter Direktion Entwicklung, Bau und Betrieb, Migros Aare
- Jürg Frefel; Leiter Direktion Logistik & Informatik, Migros Aare (Ersatz)

Fachmitglieder (stimmberechtigt)

- Fritz Schär; Architekt BSA/SIA, Schär Buri Architekten AG (Vorsitz)
- Thomas Pfluger; Architekt ETH/SIA, Stadtbaumeister Bern
- Stefan Gasser; Architekt ETH/SIA und Leiter Denkmalpflege Winterthur
- Aldo Noll; Architekt ETH/SIA/BSA, Durisch + Noll Architetti Sagl, Massagno
- Sibylle Aubort Raderschall; Landschaftsarchitektin HTL/BSLA/SIA, raderschallpartner ag, Meilen

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

- Jean-Daniel Gross; Denkmalpfleger, Stadt Bern
- Mauro Pompizi; Sachbearbeiter Bauinspektorat, Stadt Bern
- Dominik Schetter; Fachstelle Gestaltung öffentlicher Raum Stadtplanung, Stadt Bern
- Karl Vogel; Verkehrsplaner, Stadt Bern
- Christopher Nigg; Projektleiter Verkehrsplanung, Stadt Bern
- Matthias Thümmler; Projektleiter Planung, Entwicklung, Migros Aare (Nutzung)
- Erich Hürlimann; Leiter Verkaufsstellenplanung, Migros Aare (Nutzung)
- Gino Fiorentin; Architekt HTL/MAS ETH MTEC, Wüest Partner AG (Nutzung)
- Andrea Bernhard; B.A. HSG in Betriebswirtschaft, Wüest Partner AG (Nutzung)
- Siegfried Möri; Architekt ETH/SIA, Architekturhistoriker lic. phil, ADB Büro f. Architektur, Denkmalpflege und Baugeschichte
- Beat Aeschbacher; Bauingenieur ETH SIA, Ingenta AG Ingenieure + Planer (Statik)
- Werner Abplanalp; Bauökonom MAS AEC, Abplanalp Affolter Partner (Bauökonomie)
- Jean-Pierre Jungo; Brandschutzexperte VKF, GVB Services AG (Brandschutz)
- Urs Gutzwiller; HKL-Ingenieur FH, Wirthensohn AG (HLKSE)
- Sven Gubler; Direktor, BernCity
- Roger Burkhardt; Geschäftsführer Hotel Kreuz, Bern
- Barbara Beyeler; Dipl. Architektin HTL, Bauberaterin Berner Heimatschutz
- Urs Fueter; Eigentümer Marktgassee 38
- Manuel Hutter; Raumplaner FH/FSU, Kontur AG (Verfahren)
- Dominic Schuppli; M. Sc. in Geographie, Kontur AG (Verfahren)

3.3 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Bewerben um eine Teilnahme am Studienauftrag konnten sich grundsätzlich alle **Generalplaner mit Planerteam** mit den geforderten Fachkompetenzen, nötigen Kapazitäten und Sitz oder Niederlassung in der Schweiz. Die Zusammensetzung der Planerteams musste zwingend folgende **Fachrichtungen** umfassen:

- **Generalplaner** (inkl. Gesamtleitung / Bauprojektmanagement / Bauleitung)
- **Architekt**
- **Bauingenieur**

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften war zulässig. Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit war eine Mehrfachbeteiligung des Bauingenieurs und eines allfälligen Baumanagementbüros / Generalplaners zulässig.

Der Beizug weiterer Fachrichtungen (bspw. Bauökonomie, Denkmalpflege, Betriebs-/Nutzungskonzept) war den Teilnehmenden erlaubt. Mehrfachbeteiligungen der fakultativ beigezogenen Fachleute waren ebenfalls zulässig.

3.4 Beurteilungskriterien Präqualifikation

Von den sich bewerbenden Generalplanerteams wurden als Bewerbungsunterlagen ein Firmendossier sowie Referenzprojekte verlangt. Voraussetzungen für die Zulassung zur Präqualifikation waren:

- Fristgerechte Einreichung aller Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Einhaltung der gesetzten Rahmenbedingungen und Teamzusammensetzung
- Firmenreferenzen Architekt / Generalplaner (Mindestanforderungen)

Weiter wurden die Bewerbungen anhand der nachfolgenden gewichteten Eignungskriterien beurteilt. Jedes Kriterium wurde mit Hilfe einer Notenskala (1-5) bewertet.

- Referenzen Architekt (70%)
- Qualifikation der Schlüsselpersonen (10%)
- Teamzusammensetzung (20%)

Präqualifiziert wurden die 5 Generalplanerteams mit den höchsten Punktzahlen gemäss gewichteter Bewertung. Dabei konnte das Beurteilungsgremium bei der Selektion von maximal einem Planungsteam (Wildcard) mit einer besonderen Eignung eine innovative Lösung zu finden, die Zulassungs- und Eignungskriterien nur teilweise anwenden und dieses selektionieren.

3.5 Beurteilungskriterien Studienauftrag

Es ging bei diesem Studienauftrag nicht primär darum, ein fertiges Projekt zu erarbeiten. Gesucht wurde eine Haltung, eine Gebäudemorphologie mit strukturverträglichen Nutzungstypologien. Vielmehr nahm das Beurteilungsgremium im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung der gewählten Haltung unter Berücksichtigung nachfolgender Kriterien vor:

- **Planungsidee / Gestaltung** – Städtebauliche und volumetrische Qualität der Gesamtlösung / Gebäudemorphologie (Massstäblichkeit, Eingliederung und Bezug zur hist. Stadtmorphologie); Formale Qualität der architektonischen Lösung (Grundriss und Schnitt, Erscheinungsbild und Proportion der Fassaden, Materialisierung, Umgang mit der historischen Bausubstanz); Identität; Ausstrahlung.
- **Nutzung** – Funktionsnutzen und -Qualität (Zusammenspiel und Verträglichkeit der Nutzungsmischung und -Allokation); Innere Organisation; Zweckmässigkeit sowie Nutzungsflexibilität und -Funktionalität der Grundrisse/Nutzflächen; Umsetzungen der Erfolgsfaktoren innerstädtisches EKZ (Innovation, Individualität, Storytelling, Verweilort, Charakter, lokale Verankerung, Rolle als Nahversorger, optimaler Zugang, intuitive Kundenführung); hohe Wohn- bzw. Aufenthaltsqualität bei Wohn- oder Hotelnutzungen.
- **Funktionalität / Betriebsabläufe** – Optimales Ladenlayout Supermarkt; Zweckmässigkeit und Leistungsfähigkeit der Personen- und Warenflüsse; Umsetzung der Vorgaben zur technischen Gebäudeausrüstung und zur Tragstruktur; ökologische Nachhaltigkeit.
- **Kosten / Wirtschaftlichkeit** – Kosten-Nutzen-Verhältnis bezüglich Investitions- und Betriebskosten; Flächeneffizienz; Potenzial der vorgeschlagenen Strukturen bezüglich der Marktfähigkeit; Adaptionfähigkeit für geänderte Marktbedürfnisse.

Ablauf Präqualifikation

4.1 Publikation

Die Ausschreibung wurde am Freitag, 17. März 2017 in der Printausgabe und der Internetplattform von Tec21 – Schweizer Bauzeitung publiziert.

4.2 Vorprüfung

Bis zum Eingabetermin vom Freitag, 28. April 2017 gingen **31 Bewerbungen** ein. Die **Vorprüfung** fand im Zeitraum vom Montag, 01. Mai 2017 bis Dienstag, 16. Mai 2017 statt. Sie umfasste die formelle Prüfung der Zulassungskriterien gemäss Ausschreibung und wurde von der Verfahrensbegleitung durchgeführt.

Die Feststellungen der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium anlässlich der Beurteilung der Bewerbungen zur Kenntnis gebracht. Sämtliche Bewerbungen erfüllten die Zulassungskriterien und wurden zur Beurteilung zugelassen.

4.3 Beurteilung und Präqualifikationsentscheid

Das Beurteilungsgremium zeigte sich zufrieden mit der hohen Qualität der eingegangenen Bewerbungen. Anlässlich der **Präqualifikation** vom Mittwoch, 17. Mai 2017 wurden die Bewerbungen durch das Beurteilungsgremium begutachtet und auf ihre Eignung gemäss den definierten Kriterien beurteilt.

Aufgrund der vorgegebenen Kriterien präqualifizierte das Beurteilungsgremium einstimmig die nachfolgenden **5 Bewerber** für die Teilnahme am Studienauftrag (angegeben ist jeweils nur das federführende Teammitglied):

- Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern
- Ernst Niklaus Fausch Architekten GmbH, Zürich
- ARGE Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, Zürich und Bellorini Architekten AG, Bern
- ARGE David Chipperfield Architects GmbH, Berlin und b+p baurealisation ag, Bern
- ARGE GWJ Architektur AG, Bern und DEGELO Architekten BSA SIA AG, Basel

Ablauf Studienauftrag

05

5.1 Versand der Unterlagen

Das **Programm zum Studienauftrag** wurde am Montag, 29. Mai 2017 an die Teilnehmenden versandt. Die **Modellgrundlage** wurde den Teilnehmenden am Startkolloquium am Donnerstag, 1. Juni 2017 abgegeben.

5.2 Startkolloquium und Begehung

Am Donnerstag, 1. Juni 2017 fand ein **Startkolloquium** zur Aufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Veranstalterin statt. Im Anschluss an die Auftaktveranstaltung fand eine geführte **Begehung der Bestandesliegenschaften** statt.

5.3 Fragenbeantwortung

Die Teilnehmenden konnten bis Mittwoch, 7. Juni 2017 per E-Mail Fragen zum Programm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Die schriftliche **Fragenbeantwortung** erfolgte bis am Mittwoch, 14. Juni 2017 durch das Beurteilungsgremium als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail.

5.4 Zwischenabgabe für die Zwischenbesprechungen

Um einen optimalen und gewinnbringenden Ablauf der Zwischenbesprechungen zu garantieren, hatten die Teilnehmenden, die zum Verständnis notwendigen Unterlagen jeweils einige Tage vor den Zwischenbesprechungen als digitale Grundlagen einzureichen. Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums hatten somit die Möglichkeit, sich in die Studien einzulesen und Fragen vorzubereiten.

5.5 Zwischenbesprechung I

Der **Kern der Aufgabe** bestand für die Teilnehmenden **bis zur ersten Zwischenbesprechung** darin, ein **grobes Variantenstudium** (skizzenhaft) auf Basis der Nutzungskonzeption und der Rahmenbedingungen zu entwerfen. Es wurden insbesondere zu folgenden Themen Aussagen erwartet:

- **Analyse:** Baugeschichte / Stadtmorphologie / Themen / Haltungen

- **Skizzenhaftes Variantenstudium** mit Aussagen:
 - > zur Volumetrie / Baumassen-Verteilung
 - > zur groben Nutzungsallokation
 - > zum Umgang mit dem Bestand (Abbruch/Neubau)
- Verträglichkeitsanalyse der möglichen Nutzungen in Vorderhäuser (Chancen/Risiken)
- Aussagen zur Machbarkeit Betrieb eines Supermarktes während Bauzeit
- Benennung von **offenen Fragen** und **allfälligen Konfliktbereichen**

Die **Zwischenbesprechungen I** wurden am Mittwoch, 5. Juli 2017 für die teilnehmenden Teams einzeln durchgeführt. Die wichtigsten Feststellungen und Erkenntnisse aus der Einschätzung der Experten wurden dem Beurteilungsgremium zum Auftakt der Zwischenbesprechung erläutert sowie in Form eines Kurzberichtes zur Kenntnis gebracht. Pro Team standen je **1 ¼ Stunden** für die **Präsentation** (30 min) und **Diskussion der Arbeiten** (30 min mit dem Team und anschliessend 15 min im Beurteilungsgremium) zu Verfügung. Die Art der Präsentation war frei.

Das Beurteilungsgremium zeigte sich erfreut über die geleisteten Analysen und konzeptionellen Entwurfsarbeiten der Teams. Gewürdigt wurde besonders, dass sich die Teams auf ganz unterschiedliche Art und Weise mit dem historischen Kontext / Stadtmorphologie und dem komplexen Nutzungs- und Anforderungsprofil auseinandergesetzt und verschiedene Zugänge zur konzeptionellen Entwurfsarbeit gewählt haben. Auf dieser Grundlage konnte das Beurteilungsgremium fundierte Richtungsentscheide für die Weiterbearbeitung und Lösungsfindung treffen.

Die **Erkenntnisse aus den Zwischenbesprechungen I** wurden in je einem Arbeitsprogramm mit allgemeinen und projektspezifischen Hinweisen und Empfehlungen zusammengefasst und den Teilnehmenden im Nachgang zur Besprechung zugestellt (Beilage A).

Darüber hinaus konkretisierte das Beurteilungsgremium das Programm insbesondere in folgenden Punkten:

- Die **Integration und der Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz** und die **Klärung und Stärkung der tradierten zähringischen Stadtmorphologie** sowie die Suche nach der richtigen **Balance** zwischen der Referenz des Gewesenen und einem subtil zeitgenössischen Bauprojekt bilden weiterhin die **Kernaufgabe**.
- Das heute bestehende **Nutzungsmass** von 26'000 m² GF total als maximaler Planungswert für das Nutzungsmass wird als kaum orts- und denkmalverträglich angesehen. Entsprechend wurde ein minimaler Planungswert von 20'000 m² GF total als Richtwert festgelegt.
- Das Maximieren der Nutzung insgesamt ist nicht das Ziel der vorliegenden Entwicklung. Vielmehr ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen, architektonischen und denkmalpflegerischen Qualitätskriterien ein **Maximum an hochwertigen Flächen für die Kernnutzung** – innerstädtisches Einkaufszentrum (EKZ) – zu schaffen.
- Die Umsetzung eines Standard-Hotelkonzept ist nicht ohne einen weiteren Substanzverlust und nachteilige städtebauliche Konsequenzen abbildbar. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung sind ausschliesslich **klassische Wohnnutzungen** aufzuzeigen.

5.6 Zwischenbesprechung II

Die Aufgabe bestand für die Teilnehmenden bis zur zweiten Zwischenbesprechung darin, auf Grundlage der Rückmeldungen zu der ersten Zwischenbesprechung, eine der aufgezeigten Varianten im Sinne einer groben Projektstudie vertieft weiterzubearbeiten und darzustellen. Es wurden insbesondere zu folgenden Themen Aussagen erwartet:

- **Projektstudie** (Skizze) mit Aussagen:
 - > zur Volumetrie und Architektur
 - > zum Umgang mit / Reaktion auf die historische Bausubstanz
 - > zur Nutzungskonzeption und -anordnung
 - > zur Kundenführung, Adressbildung und Waren- und Güterverteilung
 - > mit grober Übersicht zu den Flächen

- Benennung von **offenen Fragen** und **allfälligen Konfliktbereichen**

Die **Zwischenbesprechungen II** wurden am Dienstag, 29. August 2017 für die teilnehmenden Teams wiederum einzeln durchgeführt. Die wichtigsten Feststellungen und Erkenntnisse aus der Einschätzung der Experten wurden dem Beurteilungsgremium zum Auftakt der Zwischenbesprechung wiederum erläutert und zur Kenntnis gebracht. Pro Team standen je **1 ¼ Stunden** für die **Präsentation** (30 min) und **Diskussion der Arbeiten** (30 min mit dem Team und anschliessend 15 min im Beurteilungsgremium) zu Verfügung. Die Art der Präsentation war frei.

Das Beurteilungsgremium zeigte sich sehr zufrieden über die Weiterentwicklungen der Variantenstudien hin zu groben Projektstudien. Gewürdigt wurden besonders die grossmehrheitlich starke Auseinandersetzung mit der historischen Stadtstruktur sowie der Umgang mit den Bestandesbauten und den Nutzeranforderungen. Auf dieser Grundlage konnte das Beurteilungsgremium wiederum wertvolle Erkenntnisse für das Projekt gewinnen und belastbare Richtungsentscheide für die Weiterbearbeitung treffen.

Die **Erkenntnisse aus den Zwischenbesprechungen II** wurden wiederum in je einem Arbeitsprogramm mit allgemeinen und projektspezifischen Hinweisen und Empfehlungen zusammengefasst und den Teilnehmenden im Nachgang zur Besprechung zugestellt (Beilage B). Darüber hinaus konkretisierte das Beurteilungsgremium das Programm insbesondere in folgenden Punkten:

- Die Suche nach einem **passgenauen, integrativen Stück Stadt**, das sich in die historische Stadtmorphologie einzureihen vermag, ist fortzusetzen. Dabei gelten die zähringische Parzellenstruktur, eine ausgeprägte Hofbildung, die historische Dachlandschaft sowie eine typologisch/funktionale Wiederherstellung der Vorderhäuser als zwingende Leitkriterien.
- Unter Voraussetzung einer zweckmässigen und qualitätvollen Erschliessungsfigur konnten die orts- und denkmalverträgliche **Machbarkeit** und **Verträglichkeit** des vorgegebenen **minimalen Planungswerts von 20'000 m² GF total bestätigt werden**.

5.7 Vorprüfung

Die **wertungsfreie Vorprüfung** erfolgte vom Montag, 30. Oktober 2017 bis Dienstag, 21. November 2017. Sie umfasste die **formellen Rahmenbedingungen** (Fristen, Vollständigkeit) sowie die gesetzten **materiellen Rahmenbedingungen** (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der inhaltlichen und regulatorischen Randbedingungen usw.) und wurde von den beteiligten Expertinnen und Experten durchgeführt.

5.7.1 Formelle Vorprüfung

Alle **Projektdossiers und Modelle** wurden bis zum Eingabeschluss am Freitag, 27. Oktober 2017 (Projektdossiers) bzw. Freitag, 10. November 2017 (Modelle) **termingerecht eingereicht**. Sämtliche Projekte wiesen einzelne leichte Verstösse gegen die Vollständigkeit der geforderten Unterlagen oder gegen die Darstellungsvorgaben auf. Dies lässt sich teils durch die vielschichtige Aufgabenstellung und die Menge der geforderten Informationen erklären. Wesentliche formelle Verstösse wurden keine festgestellt.

5.7.2 Materielle Vorprüfung

Die Projekte wurden wertungsfrei bezüglich Einhaltung der gesetzten materiellen Anforderungen und Randbedingungen geprüft. Die Vorprüfung der eingereichten Projekte erfolgte durch:

- Stadtplanungsamt Bern (Städtebau und Aussenräume)
- Bauinspektorat Stadt Bern (Bau- und zonenrechtliche Bestimmungen)
- Verkehrsplanung Stadt Bern (Erschliessung, Anlieferung und Vorfahrt)
- Genossenschaft Migros Aare (Nutzungsprofil)
- Wüest Partner AG (Nutzungsprofil, Wirtschaftlichkeit)
- Büro ADB Büro für Architektur, Denkmalpflege und Baugeschichte (Denkmalpflege)
- Wirthensohn AG (Technische Gebäudeausrüstung)
- GVB Services AG (Brandschutz und Rettung)
- Ingenta AG (Tragwerkskonzept)
- Abplanalp Affolter Partner (vergleichende Baukostenschätzung)

- Kontur Projektmanagement AG (allgemeine Vorprüfung, Koordination)

Verstösse gegen die inhaltlichen Rahmenbedingungen wurden bei allen Projekten festgestellt. Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Projektstudien beeinträchtigt oder Verstösse, die einem der Teilnehmenden wesentliche Vorteile verschafft hätten, wurden nicht festgestellt.

Parallel zur Vorprüfung, welche wertungsfrei und beschreibender Natur war, wurden der Umgang mit den denkmalpflegerischen Anforderungen, die betriebliche Funktionalität, die Wirtschaftlichkeit/Markttauglichkeit, der Brandschutz und die Machbarkeit des Haustechnik-Konzeptes durch die beigezogenen Experten qualitativ beurteilt sowie eine vergleichende Kosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Lösungsvorschläge erstellt.

Die Feststellungen der Vorprüfung und die Einschätzungen der Expertinnen und Experten wurden dem Beurteilungsgremium anlässlich der Beurteilung bekannt gegeben.

5.8 Schlussbeurteilung

Die **Schlussbeurteilung** der Projektstudien erfolgte am **Mittwoch, 22. November 2017** und **Mittwoch, 6. Dezember 2017**. Die Beurteilung erfolgte gemäss den im Programm beschriebenen Kriterien. Das Gremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor.

5.8.1 Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums war permanent gegeben.

5.8.2 Individuelle Besichtigung und Feststellungen Vorprüfung

Vor dem Einstieg in die Beurteilung hatten alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums im Rahmen eines **individuellen Rundgangs** die Gelegenheit, sich einen vertieften Überblick über die Ergebnisse zu verschaffen.

Im Anschluss an die individuelle Begutachtung haben die Expertinnen und Experten die **Feststellungen der Vorprüfung** dem Gremium erläutert. Die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten

Verstösse rechtfertigten aus Sicht des Beurteilungsgremiums keinen unmittelbaren Ausschluss eines Projektes. Das Beurteilungsgremium beschloss daher, die Verstösse gegen die Programmvorgaben im Anschluss an die Schlusspräsentationen während eines gemeinsamen Rundgangs vor den Projekten vertieft zu diskutieren.

5.8.3 Schlusspräsentation

Im Rahmen einer **Schlusspräsentation** konnten die fünf Verfasserteams ihre weiterbearbeiteten Projektstudien einzeln dem Gremium vorstellen. Pro Team stand je **½ Stunde** für die **Präsentation** (20 min) und **Fragen** (10 min) zur Verfügung. Die Art der Präsentation war frei.

5.8.4 Informationsrundgang

Im Anschluss an die Schlusspräsentationen wurde ein **gemeinsamer Informationsrundgang** im Plenum durchgeführt. Dabei wurden die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse von den Expertinnen und Experten nochmals erläutert und die Projekte im Plenum vertieft diskutiert.

Das Beurteilungsgremium beschloss nach dem Informationsrundgang einstimmig, **sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen**, da sich keines der Teams durch die festgestellten (harten) Verstösse einen wesentlichen Vorteil erwirkte oder aber die Verstösse als korrigierbar beurteilt werden. Die Verstösse flossen jedoch in die Beurteilung ein. **Der Vorprüfungsbericht wurde genehmigt und verdankt.**

5.8.5 Beurteilung I

Nach der Schlusspräsentation durch die Teams und dem Informationsrundgang wurden die Projektstudien im Plenum eingehend besprochen und anhand der im Programm vorgegebenen Kriterien aus einer ganzheitlichen Sicht beurteilt. Das Beurteilungsgremium stellt bei allen Projekten ganz unterschiedliche Vor- und Nachteile sowie interessante Aspekte fest. Alle Projektstudien werden der Aufgabenstellung in vielen Punkten gerecht und zeugen von einer äusserst intensiven Auseinandersetzung der Verfassenden mit der Aufgabe.

Mit der Zuteilung der Projektbeschriebe, einem Ausblick auf die nächsten Beurteilungsschritte

sowie der Formulierung von Arbeitsaufträgen für die vertiefte Vorprüfung bis zum zweiten Jurytag wurde der erste Beurteilungstag abgeschlossen.

5.8.6 Beurteilung II

Der zweite Beurteilungstag startete mit einem Rückblick auf den ersten Beurteilungstag. Anschliessend wurden die Projektbeschriebe vor den Projektstudien im Plenum verlesen und die Feststellungen der vertieften Vorprüfung vorgestellt.

Nach der eingehenden Begutachtung wurden vor jeder Projektstudie nochmals die jeweiligen Vorzüge und Nachteile im Quervergleich dargelegt und diskutiert. Aus einem abschliessenden Vergleich und einer gesamtheitlichen Beurteilung der zentralen Qualitäten sowie Potentiale **empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig die Projektstudie des Generalplanerteams rund um:**

- **Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, Zürich und Bellorini Architekten AG, Bern**

zur Weiterbearbeitung und Ausführung gemäss den Ausschreibungsbedingungen. Die Projektstudie erfüllt die gestellten Anforderungen an ein innerstädtisches Einkaufszentrum im Zentrum der historischen Altstadt von Bern hinsichtlich der angestrebten Identität / Wertigkeit, der Umsetzung des Nutzungsprofils, des feinfühligem Umgangs mit dem historischen Bestand und der Eingliederung in die historische Stadtstruktur sowie hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit weit am besten.

5.8.7 Kontrollrundgang

Im Zuge eines Kontrollrundgangs wurden alle Projektstudien einer nochmaligen Durchsicht unterzogen. Dabei beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, **keine Änderungen** vorzunehmen.

5.8.8 Entschädigung

Aufgrund der Erfüllung der Aufgabe sowie der vollständigen Abgabe erhalten alle Planungsteams je **CHF 70'000.-** (exkl. MWST) als feste Pauschalentschädigung.

Würdigung und Empfehlung des Beurteilungsgremiums

06

6.1 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium hat einstimmig die Projektstudie des Generalplanerteams um die ARGE Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, Zürich und Bellorini Architekten AG, Bern zur Weiterbearbeitung und die Beauftragung der Verfassenden gemäss Ausschreibung empfohlen.

Bei der Weiterbearbeitung sind die im Projektbeschrieb des Beurteilungsgremiums enthaltenen sowie insbesondere die **nachfolgend aufgeführten Punkte** zu beachten respektive vertieft zu bearbeiten:

- Während die Grundkomposition mit den drei unterschiedlichen Höfen und die ungedeckten Höfe hinsichtlich architektonischer Ausformulierung und Nutzung überzeugen, vermag dies der **«Ovale Hof»** noch nicht in gleichem Masse. Bei der Weiterbearbeitung gilt es einerseits den Hofcharakter – als Zwischenraum zwischen Vorder- und Hinterhaus – unter Beibehaltung der Funktion als zentrales vertikales Erschliessungselement des EKZ zu stärken. In diesem Zusammenhang gilt es zudem, den strukturellen Umgang bzw. die Integration der hofseitigen historischen Fassaden der Markt-gasse zu präzisieren. Dabei gilt es, eine bessere Lesbarkeit der Vorder- und Hinterhäuser als selbstständige Einheiten anzustreben.
- Die Anlehnung der Neubauten hinsichtlich Materialisierung, Detaillierungsgrad und Proportion an den Bestand wird begrüsst und ist weiterzuerfolgen. Hinsichtlich des architektonischen Ausdrucks und der Wirkung der Neubauten besteht eine Vielzahl an Ideen und Elementen, welche eine qualitätvolle Architektur versprechen. Im Rahmen der Weiterbearbeitung gilt es, das Projekt hinsichtlich **Fassadengestaltung und -materialisierung der Neubauten** sowie dem dadurch erzielten Ausdruck weiter zu verfeinern und differenzieren.
- Während die Setzung der **Hofbebauung** und die Anordnung des Rooftop-Restaurants mit gedecktem Aussenbereich – als qualitätvoller Ankerpunkt für die Öffentlichkeit – im obersten Geschoss überzeugen, besteht hinsichtlich der Integration in die Dachlandschaft (insb. Dachneigung) sowie der gewählten Bildsprache / Ausgestaltung des gedeckten Aussenraums noch Vertiefungsbedarf.
- Der **Supermarkt im Erdgeschoss** weist eine gute Grundform auf, ist jedoch für den konfliktfreien Betrieb (noch) etwas zu klein dimensioniert. Zur Steigerung der Funktionalität des Supermarktes ist das Flächenangebot sowie der Flächenzuschnitt im Erdgeschoss zu optimieren, ohne dabei in die Struktur (insb. Ovaler Hof) einzugreifen. Gleichermassen gilt es den Auf- und Abgang zum Untergeschoss hinsichtlich Lage und Dimension zu optimieren.
- Die aufgezeigten Wohntypologien und Wohnungsgrundrisse wirken noch schematisch. Die **Wohn-/Beherbergungsformen** sind im Zuge der Weiterbearbeitung zu konkretisieren und weiterzubearbeiten (insb. Grundrissqualität).
- **Warenumschatz und -verteilung** sind hinsichtlich Lage, Infrastruktur, Funktionalität und Leistungsfähigkeit innerhalb der Baukörper (insb. im 1. und 2. Untergeschoss) in Zusammenhang mit der definitiven Nutzungsprogrammierung zu überprüfen und vertieft zu bearbeiten. Dabei sind im Besonderen auch die Lage der Hauptanlieferung an der Zeughausgasse und deren Integration in den öffentlichen Strassen- und Aussenraum zu überprüfen und abzustimmen.
- Um die Qualität der Weiterentwicklung der Projektstudie bei der weiteren Projektierung zu gewährleisten, empfiehlt das Beurteilungsgremium, eine **Delegation** einzusetzen, welche den weiteren Planungsprozess begleitet und der das Planungsinstrument (UeO) sowie das Vor- und Bauprojekt zur Begutachtung vorgelegt wird. Die Veranstalterin nimmt dieses Angebot gerne an.

6.2 Würdigung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium würdigt das gewählte Dialogverfahren in Form eines Studienauftrages im selektiven Verfahren nach der SIA-Ordnung 143 ausdrücklich. Der Studienauftrag hat belastbare Antworten auf die komplexe Fragestellung, der Entwicklung eines passgenauen, integrativen Stücks Stadt, das sich in die historische Stadtmorphologie einzureihen vermag, geliefert.

Das Verfahren hat gezeigt, dass die vorgesehenen grossen baulichen Eingriffe und das Nutzungsprogramm im Projektperimeter – sofern man vom inneren Wesen der Stadt, ihrer Substanz und Morphologie her denkt und entwirft – orts- und denkmalverträglich sind und ein wesentlicher Mehrwert für die Stadt, sowohl im Sinne ihrer Qualifizierung als UNESCO-Weltkulturerbe, als auch zur Belebung der Oberen Altstadt, geschaffen werden kann. Weiter konnte bestätigt werden, dass ein oberirdisches Gebäudevolumen von rund 45'000 m³ (=Reduktion zu IST-Zustand um 15-20%) im Projektperimeter verträglich ist. Zudem konnten die Punkte geklärt werden, welchen im Rahmen des UeO-Planerlassverfahrens besondere Beachtung geschenkt werden muss, wie die Klärung des Umgangs mit Lukarnen und Dachaufbauten und die Präzisierung des Umgangs mit historischen Brandmauern.

Mit dem Verfahren wurde ein kooperativer und konstruktiver Prozess angestossen, der sowohl für die Migros, als auch die Stadt Bern und alle weiteren Beteiligten in einer Win-Win-Situation endete, da viel für das vorliegende Projekt und weitere Projekte gelernt werden konnte. Zum positiven Gesamtergebnis hat einerseits der vorbildhafte Prozess, die klar strukturierte Organisation und Vorbereitung mit dem detailliert ausgearbeiteten Programm beigetragen. Andererseits haben die Möglichkeit zum Dialog mit den Teilnehmenden und die von gegenseitigem Verständnis, Vertrauen und Offenheit geprägte Atmosphäre im Beurteilungsgremium, wesentlich dazu beigetragen, die für die weitere Bearbeitung und Realisierung des Projektes massgebenden Erkenntnisse und Anregungen zu gewinnen und als Ergebnis fünf Projektstudien von einer ausserordentlich grossen Bearbeitungstiefe und sehr hohen Qualität zu erhalten.

Sämtlichen Teilnehmerinnen und Teilnehmern gebührt für die Abgabe ihrer Beiträge und für die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe entsprechend ein sehr grosser Dank. Sie haben alle massgeblich dazu beigetragen, intensive und wertvolle Diskussionen und eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung, dem Nutzungsprogramm und dem Ort im Beurteilungsgremium zu ermöglichen und haben damit zum erfreulichen Ergebnis des Studienauftrages beigetragen.

Genehmigung

07

Vom Beurteilungsgremium genehmigt: Bern, 18. Dezember 2017

Anton Gäumann

Heinz Rüedi

Jürg Frefel

Fritz Schär (Vorsitz)

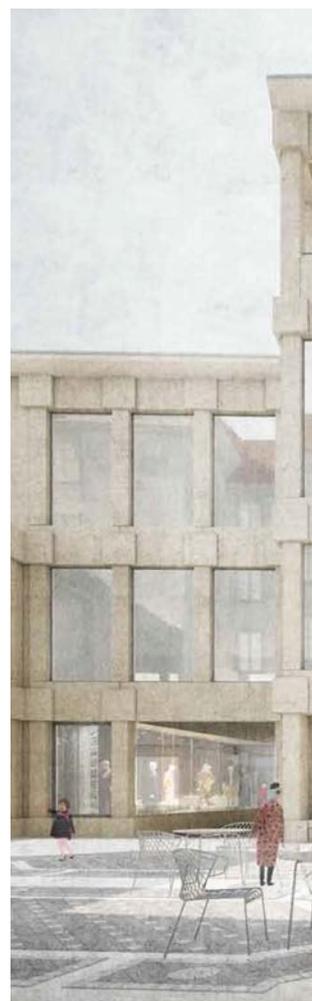
Thomas Pfluger

Stefan Gasser

Aldo Nolli

Sibylle Aubort Raderschall

Projektbeschriebe





ARGE Fiechter & Salzmann
Architekten GmbH, Zürich /
Bellorini Architekten AG, Bern

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architektur

Fiechter & Salzmann Architekten GmbH / Bellorini Architekten AG
Kernstrasse 37, 8004 Zürich / Wasserwerkstrasse 6a, 3011 Bern

Caroline Fiechter, Rene Salzmann, Pascale Bellorini, Martin Spaett,
Ottavia Sigrist, Lowis Gujer, Fabian Heiniger, Lisa Schüler



Fachplaner

b+p baurealisation ag
Europaplatz 1A, 3008 Bern
Tim Hercka

Weber + Brönnimann AG Ingenieure und Planer
Morillonstrasse 87, 3007 Bern
Matthias Lüthi

Vogt Landschaftsarchitekten AG
Stampfenbachstrasse 57, 8006 Zürich
Lars Ruge

Dieter Schnell
Architekturhistoriker, Bern

Projektbeschreibung

Das Projekt ist das Ergebnis einer sehr sorgfältigen Herangehensweise an die anspruchsvolle Entwurfsaufgabe. Die vorgeschlagene Projektstudie zeugt von einem hohen Verständnis der mittelalterlichen Stadtmorphologie und ihren gestalterischen Elementen. Es ist den Verfassern auf überzeugende Weise gelungen, ein schlüssiges räumliches und architektonisches Konzept vorzuschlagen, welches darüber hinaus den notwendigen Spielraum zulässt, um die komplexen Anforderungen an die Nutzung weitgehend zu erfüllen. Die strukturelle Abfolge von Vorderhaus zur Marktgasse, Hof, Hinterhaus, Garten und rückwärtigem Vorderhaus zur Zeughausgasse macht die Altstadt wieder lesbar, ohne dabei die ursprüngliche Bebauungsstruktur unmittelbar zu rekonstruieren. Indem sie ihren Entwurf vorwiegend an Bildern und weniger an den fixierten Fluchten ursprünglicher Hofbauten referenzieren, gelingt es den Verfassern, die komplexen grossflächigen Anforderungen eines Einkaufszentrums in die kleinmaschige Struktur des Stadtkörpers zu integrieren.

Eine Komposition aus drei unterschiedlichen Höfen und Passagen, welche diese erschliessen und untereinander verbinden, bildet dabei das starke konzeptionelle Element. Während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums bewegt man sich in einer spannenden Abfolge von Räumen – engen und weiten, beschatteten und natürlich belichteten, beheizten und bewitterten. Ist das Einkaufszentrum geschlossen, bleibt die Durchwegung des Areals über den Historischen Hof und Gartenhof weiterhin möglich.

Jeder der drei Höfe weist eine spezifische Funktion auf, welche durch eine eigene Stimmung getragen wird. Der Ovale Hof hebt sich von den anderen beiden Höfen bewusst ab. Er ist Teil des Einkaufszentrums und als einziger Hof gedeckt und beheizt. Er bildet gut auffindbar den zentralen Auftakt des „Grand Magasin“ mit den Rolltreppen zu den angeschlossenen Läden. Mit der gewählten Oberflächenmaterialität wirkt er hochwertig und hell, wenn auch etwas überzeichnet. Über ein grossflächiges ovales Oblicht werden zudem von den Aussensitzplätzen des Restaurants im 2. Obergeschoss bis in den Supermarkt im 1. Untergeschoss direkte Durchblicke möglich.

Der Historische Hof wirkt geschlossener und dient vorwiegend als Bewegungsraum. Trotzdem bildet er bei der Wegführung zwischen Markt- und Zeughausgasse einen wichtigen Teil der räumlichen Inszenierung und sichert den auf

Erdgeschossniveau rekonstruierten Altstadtgebäuden die gebührende Beachtung. Von ihm aus führt ein zweiter Hauptzugang ins Einkaufszentrum. Der Typologie der massiven Scheidewände folgend grenzt die dreigeschossige, flächige Fassade des Neubaus räumlich scharf in Aussen- und Innenraum ab und spielt den Eingang ins Einkaufszentrum damit etwas gar stark herab.

Der Gartenhof schliesslich lädt zum Verweilen ein. Die vorgeschlagenen Gastronomieflächen wirken stimmig und versprechen eine hohe räumliche Varianz. Zwischen dem Hofgebäude und dem Vorderhaus Zeughausgasse wird im Westen und Osten die Fassadenstruktur des neuen Hofgebäudes weitergezogen und so der Gartenhof dreiseitig neu gefasst. Dabei handelt es sich in den oberen Geschossen auf der Westseite um offene Terrassen für die Aussensitzplätze der angrenzenden Restaurants. Diese dienen gleichzeitig als Erschliessung, so dass über die ganze Tiefe des Perimeters zwischen Marktgasse und Zeughausgasse eine gedeckte Verbindung möglich wird.

Mit dem Rooftop-Restaurant mit Aussenbereich unter einem offenen Dachstuhl im neuen Hofgebäude führen die Verfasser ein weiteres überzeugendes Entwurfs-element ein. Dank dem Ausblick ins Innere und über die Dächer der Altstadt dürfte eine grosse Publikumswirksamkeit erzielt werden. Um die Zugänglichkeit auch nach Ladenschluss sicher zu stellen, wird in überzeugender Weise der einstige Treppenturm im Historischen Hof wieder seiner ursprünglichen Funktion zugeführt.

Sämtliche in den beiden Vorderhäusern vorgeschlagenen Wohnungen orientieren sich vorwiegend gegen eine der beiden Gassen und grenzen sich so auf einfache Weise vom Einkaufszentrum ab. Alle Hauseingänge zu den Wohnungen werden direkt vom öffentlichen Raum her erschlossen. Die Ausarbeitung der Wohnungsgrundrisse ist noch zu schematisch.

Die Fassaden der neuen Gebäudekörper orientieren sich bezüglich Materialisierung, Detaillierungsgrad und der Proportion stark am Bestand. Mit einer durchgängigen, konstruktiven Struktur aus Stützen und Decken in Sandsteinbeton gelingt eine gekonnte Übersetzung in eine zeitgenössische Sprache.

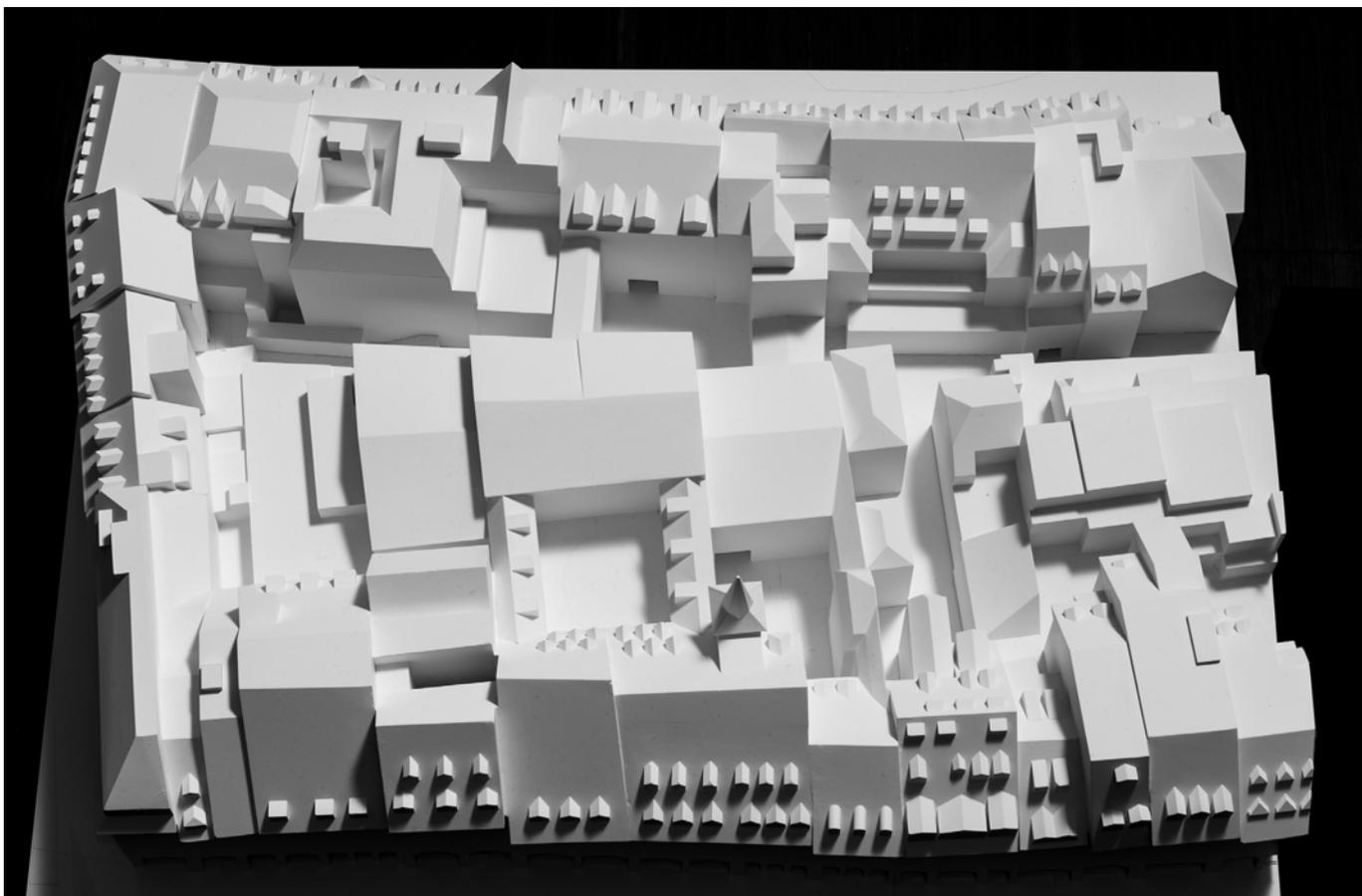
Die Reduktion einer barocken Gartenanlage auf die Form eines flächigen Mosaiks im Gartenhof, sowie die Stilisierung der in der Berner Altstadt

allgegenwärtigen Geranien auf Bodenornamentik im Ovalen Hof zeugt vom selbstbewussten Umgang mit Analogien. Gleichzeitig wird auf funktionale Weise dem hohen Publikumsaufkommen angemessen Rechnung getragen.

Der Entwurf folgt hinsichtlich der Nutzungsallokation einem klaren Konzept. Die vielseitigen Raumabfolgen und die grosszügigen Sichtbezüge versprechen eine hohe Erlebnisdichte. Der äusserst grosszügige Einblick in den Supermarkt im zentralen Erschliessungshof ermöglicht die Wahrnehmbarkeit des Untergeschosses schon beim Eintritt. Die Verkaufsfläche im Erdgeschoss weist eine gute Grundform auf, fällt jedoch eher klein aus. Gleichermaßen ist der Auf- und Abgang zum Supermarkt hinsichtlich der zu erwartenden Besucherströme zu klein dimensioniert. Die Verkaufsfläche im Untergeschoss ermöglicht einen optimalen Rundgang. Die vertikale Erschliessung in die Obergeschosse vermag zu überzeugen. Die dadurch entstehende starke Vernetzung zwischen den Geschossen wirkt sich positiv auf die zu erwartenden Kundenfrequenzen sämtlicher Verkaufsflächen aus.

Der Entwurf überzeugt durch eine sehr gute bis exzellente Frequenzverteilung über alle Geschosse mit einem aussichtsreichen Besucherattraktor über den Dächern von Bern. Dies schafft ein hohes Ertragspotenzial bei jedoch vergleichsweise geringer Mietfläche – in Summe resultiert dennoch ein erhebliches Ertragspotenzial. Die Vergrösserung der Mietfläche unter Beibehaltung der hohen Qualität des Kundenerlebnisses würde die bereits hohe Anlagerendite optimieren.

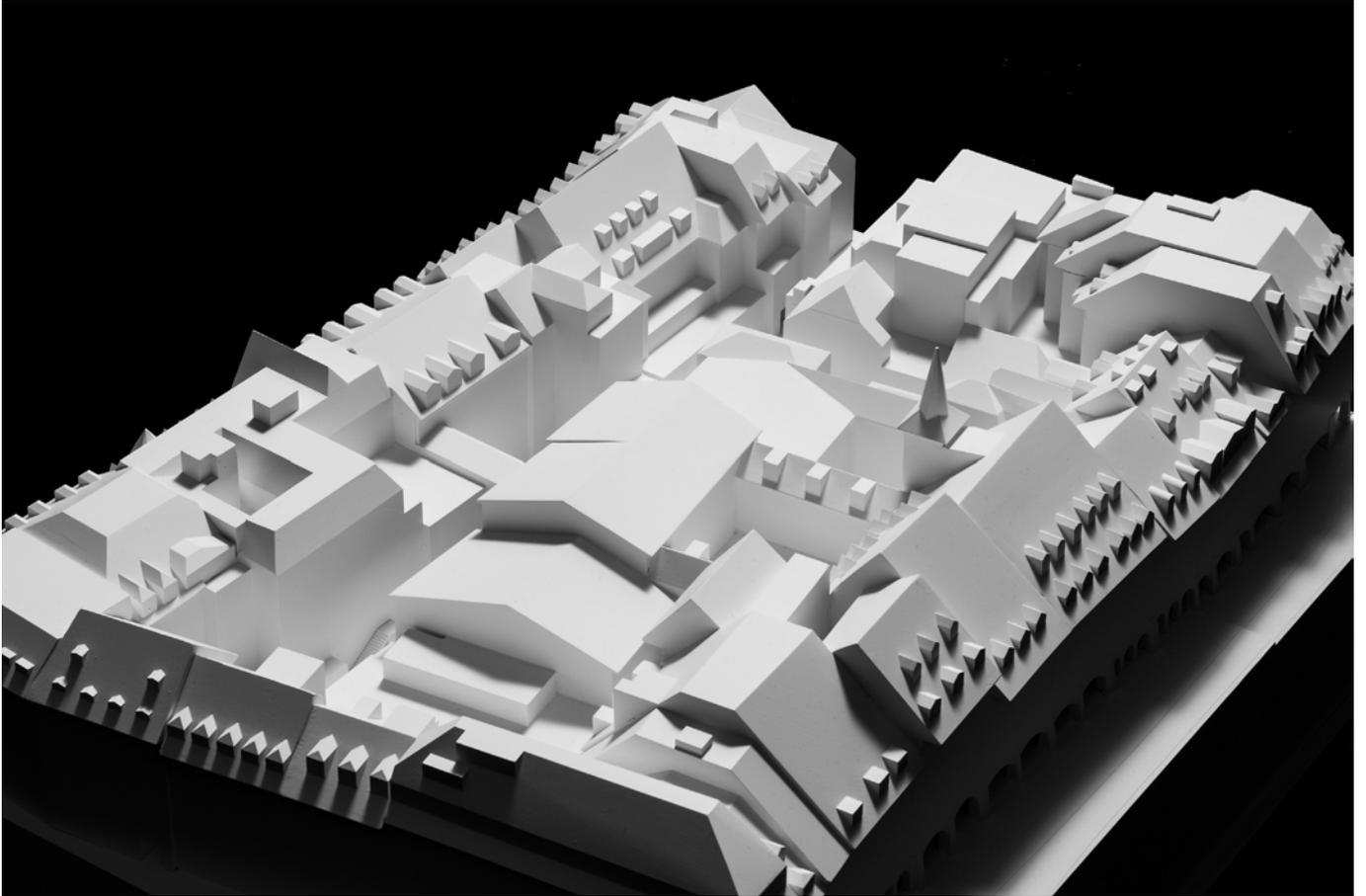
Den Verfassern ist es in einem frühen Stadium des Prozesses gelungen, eine starke Entwurfsidee vorzuschlagen, welche sie nach den Zwischenbesprechungen immer weiter entwickeln konnten. Das Ergebnis dieser sehr anspruchsvollen Entwurfsaufgabe überzeugt. Das vorliegende Projekt wirkt weder bemühend noch als Ergebnis offensichtlicher Kompromisse, sondern weist trotz einer hohen Eigenständigkeit ein hohes Mass an Selbstverständlichkeit auf. Den Verfassern ist es gelungen, ein neues Stück Stadt zu entwerfen, welches sich selbstverständlich in die bestehende Altstadt einzufügen vermag.



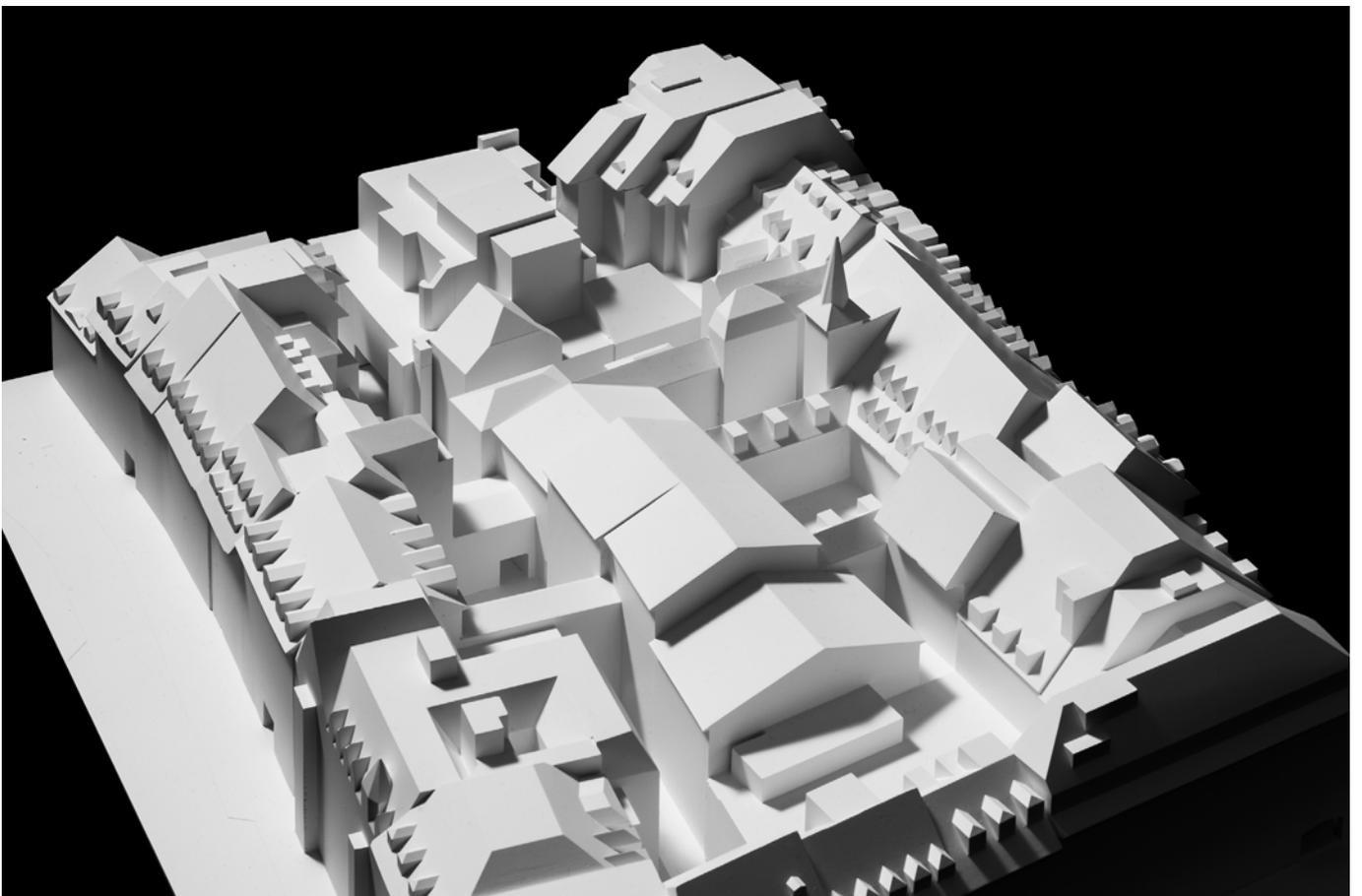
Modellfoto



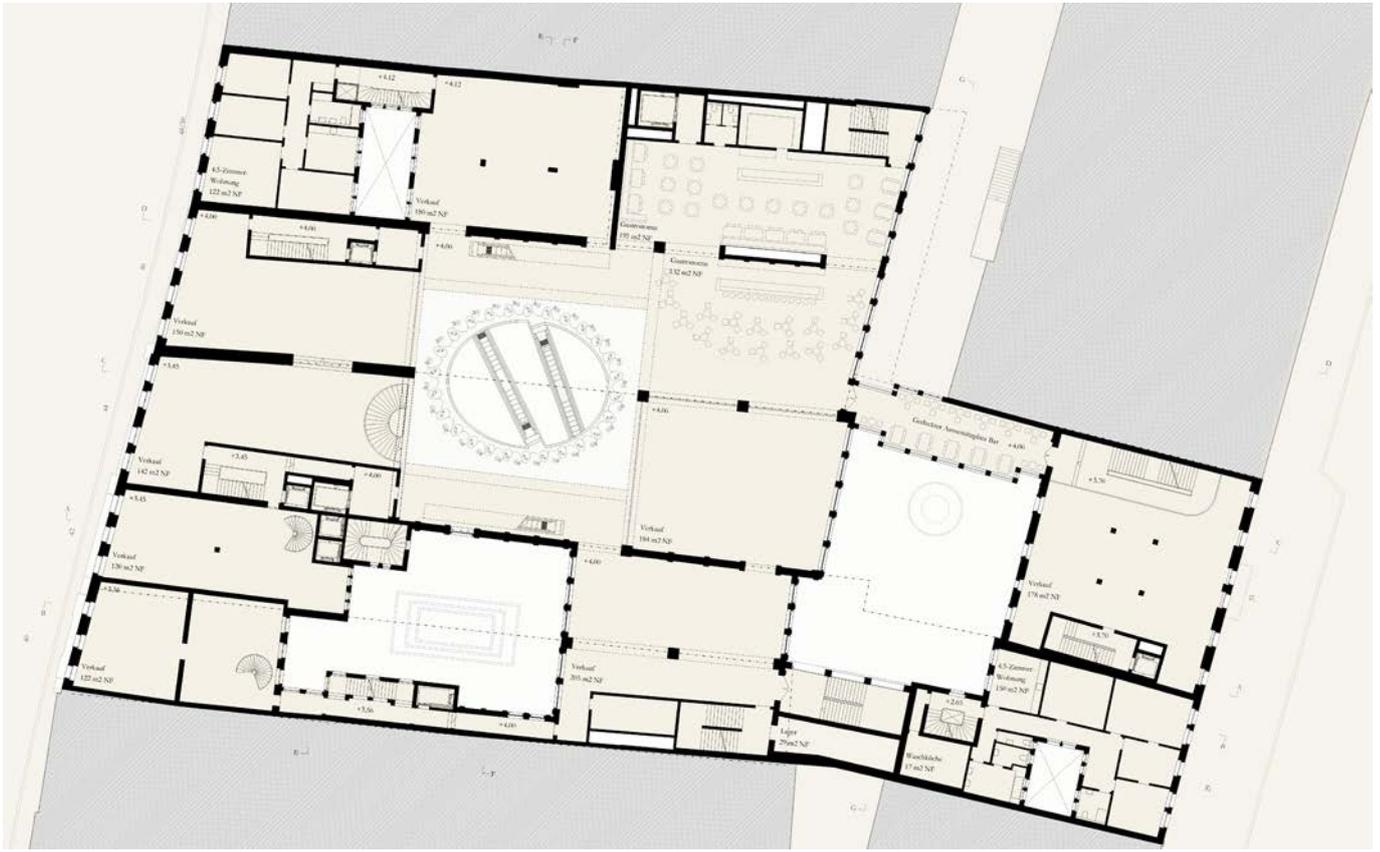
Situation



Südwest-Ansicht



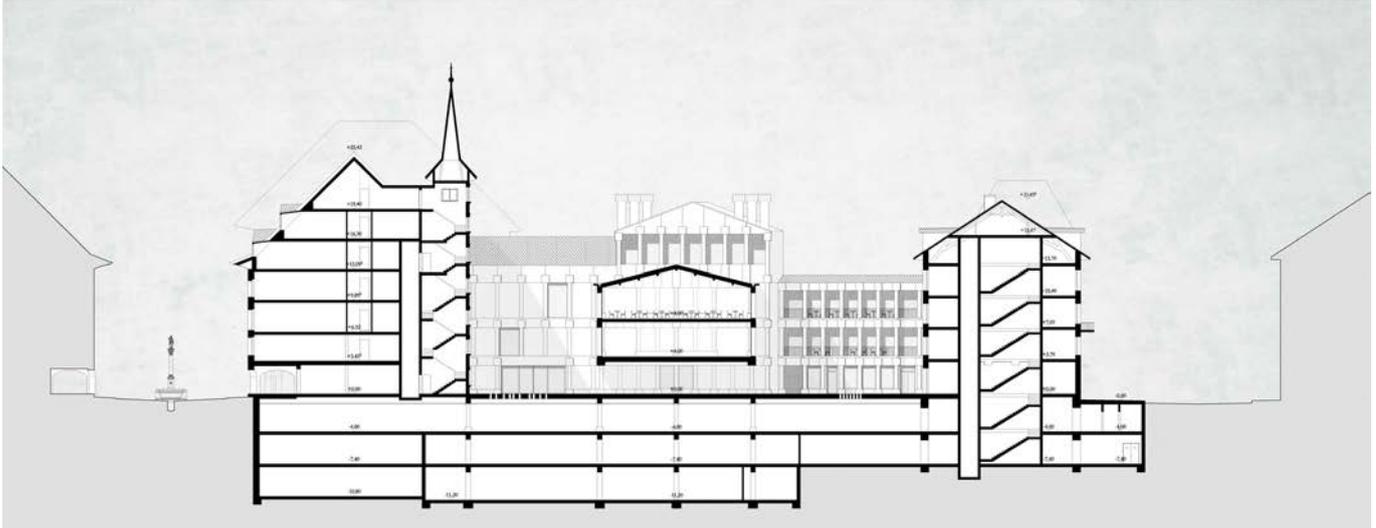
Nordwest-Ansicht



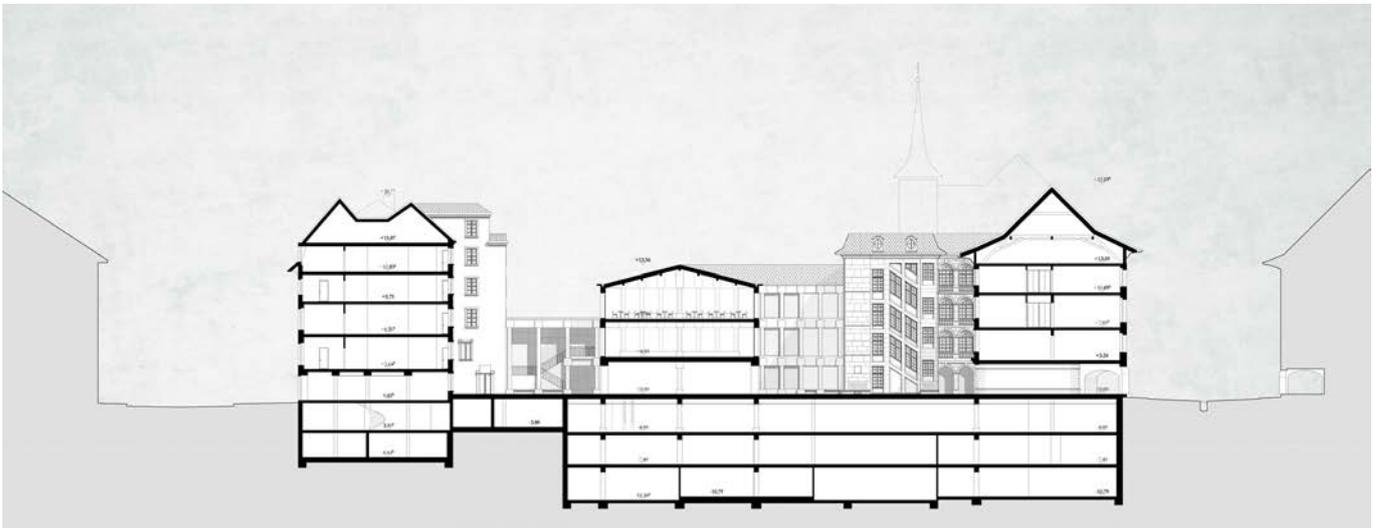
Grundriss 1. Obergeschoss Gastronomie und Retail



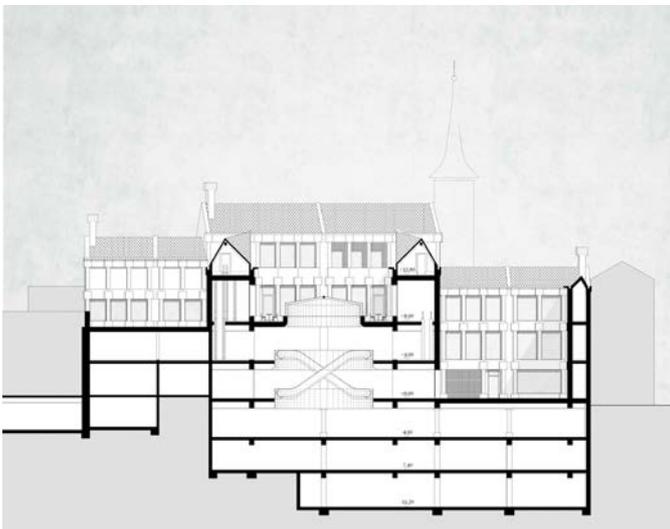
Grundriss 2. Obergeschoss Migros Restaurant



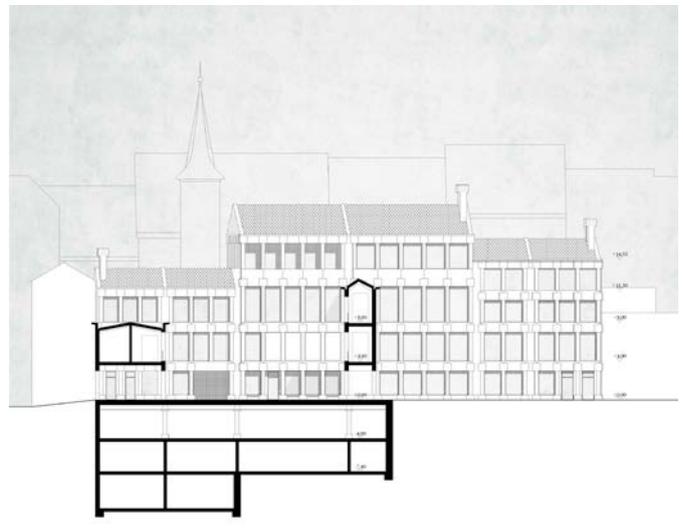
Marktgasse 42 - Westfassade Historischer Hof - Hinterhaus - Westfassade Gartenhof



Zeughausgasse 29 - Ostfassade Gartenhof - Hinterhaus - Ostfassade Historischer Hof



Südfassaden der Hinterhäuser



Nordfassaden der Hinterhäuser



Detail Fassade





Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern

Architektur

Aebi & Vincent Architekten SIA AG

Monbijoustrasse 61, 3007 Bern

Bernhard Aebi, Pascal Vincent, Ian Braun, Angelo Comina, Jan Dubach, Dumont Uno, Samuel Eggenschwiler, Matthias Feiss, Franziska Gerlach, Antonio Merone, Noah Müller, Raquel Rauen Graf, Manuela Stettler, Nadia Themans, Sebastien Wehrli, Maximilian Willier, Sascha Zürcher

Fachplaner

WAM Planer und Ingenieure AG

Münzrain 10, 3005 Bern

Michael Karli

Adrian Scheidegger

Künstlerische Beratung, Ralliweg 4, 3012 Bern

Adrian Scheidegger

extra Landschaftsarchitekten AG

Schönburgstrasse 52, 3013 Bern

Simon Schöni, Vasiliki Stavrotheodorou

Projektbeschreibung

Auf der Grundlage einer umfassenden und beeindruckenden Analyse schlagen die Autoren vor, den Fussabdruck von 1910 als wichtigste Referenz für ihren Projektvorschlag zu verwenden, was eine äusserst selbstverständliche Grundstruktur ergibt, welche sich nicht zuletzt in der Dachaufsicht manifestiert. Ab dem 1. Untergeschoss werden die Brandmauern mittels Stützen und Unterzügen nachgezeichnet. Die Bereiche zwischen den Vorderhäusern an der Marktgasse und den Hinterhäusern werden bis zum 2. Obergeschoss grossmehrfach mit einer neuen Raumstruktur verdichtet. Durch diese Verdichtung und deren räumlicher Ausformulierung bleibt die postulierte Rekonstruktion jedoch fragmentarisch. Das Bebauen des ersten und zweiten Obergeschosses führt dazu, dass die Hoffassaden der Vorderhäuser erst ab dem dritten Obergeschoss wahrnehmbar werden und das historische Treppenhaus ins Gebäudeinnere zu liegen kommt. Zudem wird der der angrenzende, historische Innenhof im ersten und zweiten Obergeschoss aufgehoben. Ebenso werden die strukturellen Massnahmen für die Sichtbarmachung der Brandwände durch die räumliche Beziehung der quer dazu angeordneten Treppenanlagen verunklärt. Die Diskrepanz zwischen historischer Parzellenstruktur und programmatischen Anforderungen wird räumlich offensichtlich. Im Gebäude Marktgasse 46 wird bezugnehmend auf angrenzende Referenzbeispiele ein zweiter Lichthof eingeführt, welcher der Belichtung der Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss dient.

Das Etablieren einer neuen Gasse, welche als öffentlicher Raum die Marktgasse mit der Zeughausgasse verbindet, wird begrüsst. Die Dimensionierung vermag die zu erwartenden Personenströme problemlos aufzunehmen. Die in der Analyse präzise gemachte Differenzierung zwischen Gassen und Passagen wird im Projekt jedoch weitgehend aufgehoben. Die Gasse wird durch die fast vollständige Aufhebung der seitlichen Mauern sowie die Einführung von Schaufenstern- und Vitrinenelementen zur Passage. Das Öffnen zwischen Vorderhaus und Hinterhaus unterstützt jedoch den gewählten Konzeptansatz und ermöglicht eine qualitätsvolle Raumfolge, welche im tradierten Stadtgarten als Stadtoase ein stringentes Zentrum findet. Der Übergang zwischen Stadtgarten und Passage vermag durch verunklärnde Elemente wie die vorgeschlagene Auskragung nicht vollends zu überzeugen. Leider bleiben die Verfassenden in der Ausformulierung der Stadtoase und ihrer Nutzung eher vage. Unklar

bleibt auch, welche Qualitäten mit der Öffnung der Verbindung zur Waaghausgasse angestrebt werden.

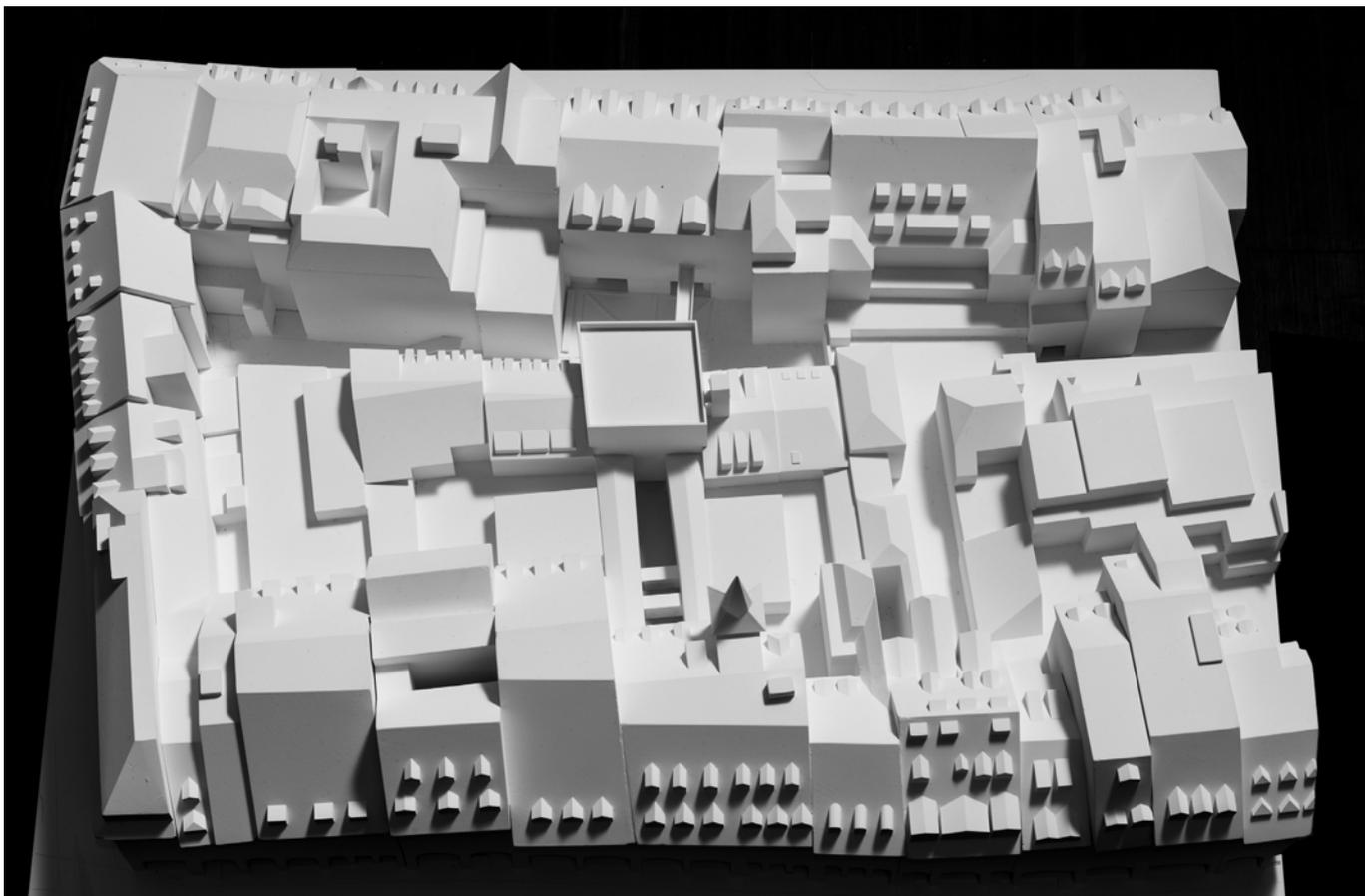
Die vertikalen Sichtbezüge unterstützen die einzelnen Nutzungen und begünstigen die Personenströme. Der grosszügige Einblick in den Supermarkt im Untergeschoss gewährleistet die gewünschte Präsenz. Nicht zu überzeugen vermag die enge Eingangssituation zum Supermarkt, welche durch die räumliche Konzentration von Auf- und Abgang zusätzlich in Frage gestellt werden muss. Der Supermarkt im Untergeschoss ermöglicht optimale Rundgänge mit grösstmöglicher Übersichtlichkeit. Die Verkaufs- und Food-Flächen seitens Markt-gasse sind mit der vorgeschlagenen Erschliessung ohne Bezug zur Gasse jedoch eher ungeeignet. Die Vertikalerschliessungen ins erste und zweite Obergeschoss sind aus funktionalen Überlegungen plausibel. Um sämtlichen Verkaufsflächen im ersten Obergeschoss gleichwertige Passantenströme zuführen zu können, ist jedoch die vorgeschlagene gassenquerende Brücke zu klein dimensioniert. Dadurch bildet die Gasse eine ungünstige Zäsur in der horizontalen Erschliessung der oberen Geschosse. Die Restaurationsflächen im zweiten Obergeschoss sind gut organisiert und ermöglichen optimale Betriebsabläufe. Der zweigeschossige Raum, welcher das erste und zweite Obergeschoss mit einer Wendeltreppe verbindet, könnte interessante räumliche und betriebliche Bezüge herstellen. Ob dieser Raum unmittelbar an die historische Fassade zur Marktgasse angrenzen muss und darf, wird jedoch bezweifelt. Der Vorschlag einer neuen Anlieferung seitens Zeughausgasse ist sehr geschickt und ermöglicht einfachste Optionen für die Aufrechterhaltung einer provisorischen Verkaufsfläche während der Bauarbeiten.

Die Autoren schlagen unterschiedliche Fassaden und Materialien der einzelnen Volumen vor. Die sich auflösenden Glasfassaden ab dem ersten Obergeschoss im Gassenhof sind in Erinnerung an die Kommunikationslauben nachvollziehbar. Die Heterogenität im Bereich der Hinterhäuser mit verputzten Fassaden, Fassaden aus Betonelementen sowie einem geschlemmten Sichtmauerwerk schwächt das Konzept erheblich. Die Nutzung des mittigen Hofhauses als Hochpunkt weist eine überraschende Nutzungsqualität auf, ist jedoch bezüglich Volumen, Materialisierung und architektonischem Ausdruck ein städtebaugeschichtlicher Einzelfall und ein Kuriosum, welches die Situation verunklärt. Das Gleiche gilt für die vorgeschlagene

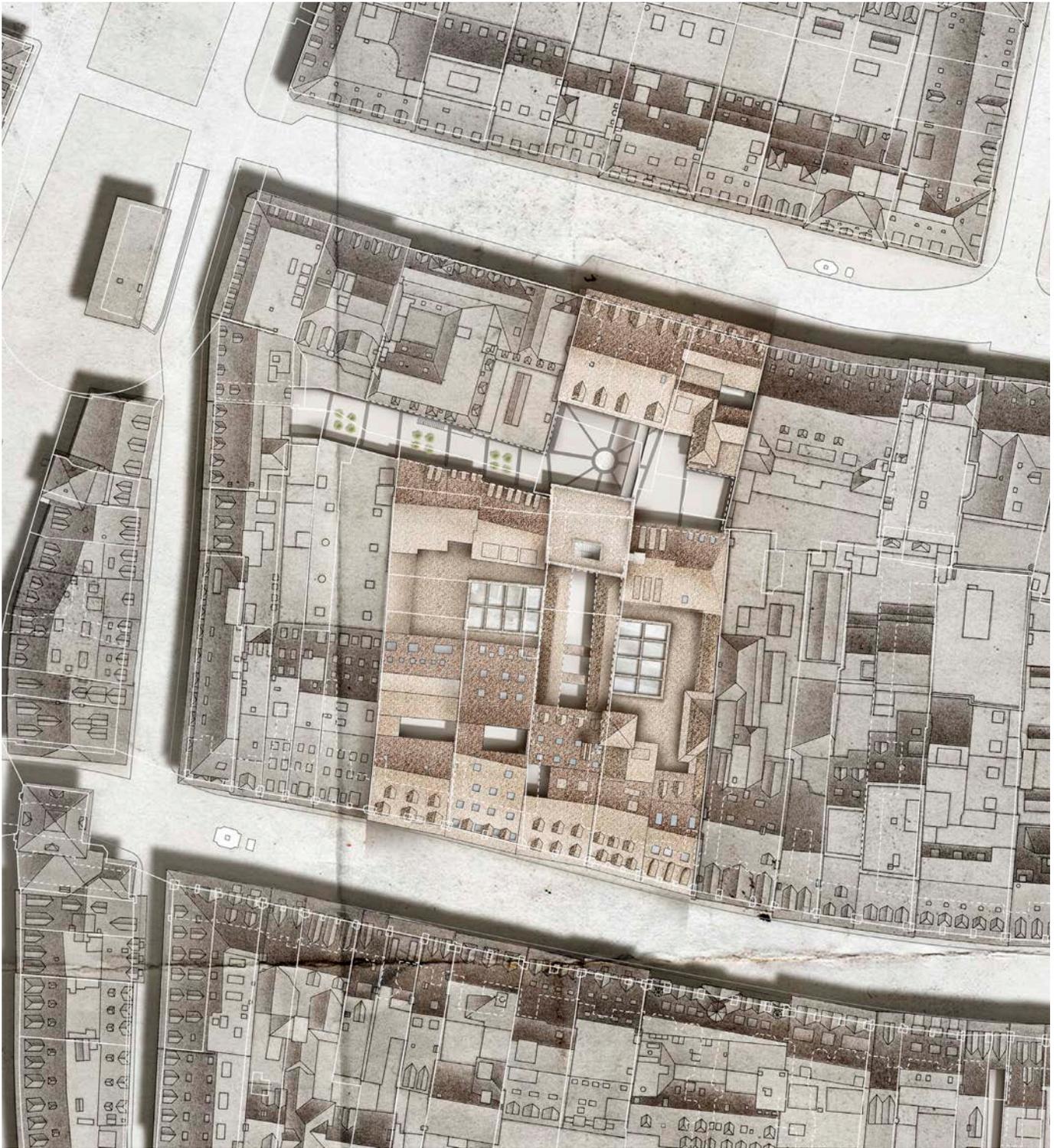
Brücke; diese ist betrieblich sinnvoll, entfernt sich jedoch sehr stark von den in der Analyse vorgestellten Referenzen im unmittelbaren Kontext. Aus Brücken, welche schmale Gassen überbrücken, wird ein quer zum Stadtgarten verlaufender Steg von einmaliger Länge und Situierung.

Das Projekt weist eine hohe Flächeneffizienz sowie eine gute horizontale und vertikale Frequenzverteilung – insbesondere im Erdgeschoss – auf. Ab dem 1. Obergeschoss wirkt sich die quer zum Besucherstrom stehende Gasse negativ auf das Ertragspotenzial aus. Der resultierende Flächenertrag pro Quadratmeter Mietfläche liegt am unteren Rand der Werte die an dieser Lage zu erwarten wären. In der Summe wird dies durch das hohe Flächenangebot jedoch nahezu kompensiert. Infolge der unterschiedlichen Lagequalitäten der Verkaufsflächen im ersten Obergeschoss weist das Projekt ein mittleres Ertragspotential auf. Würde man in den Obergeschossen auf die querstehende Gasse verzichten, hätte das Projekt das Potenzial, eine deutlich höhere Wirtschaftlichkeit zu erzielen.

Das Projekt besticht durch seine hervorragende Analyse, welche stringente Referenzen für die gewählten Interventionen einzelner Bauteile aufweist. Die Ausarbeitung des Projektes vermag jedoch das grosse Potential nicht vollumfänglich auszuschöpfen. Die Heterogenität der architektonischen Umsetzung wird in einzelnen Bereichen zu einem Zusammenfügen von Einzelteilen, welche sich gegenseitig konkurrenzieren oder teilweise gar aufheben.



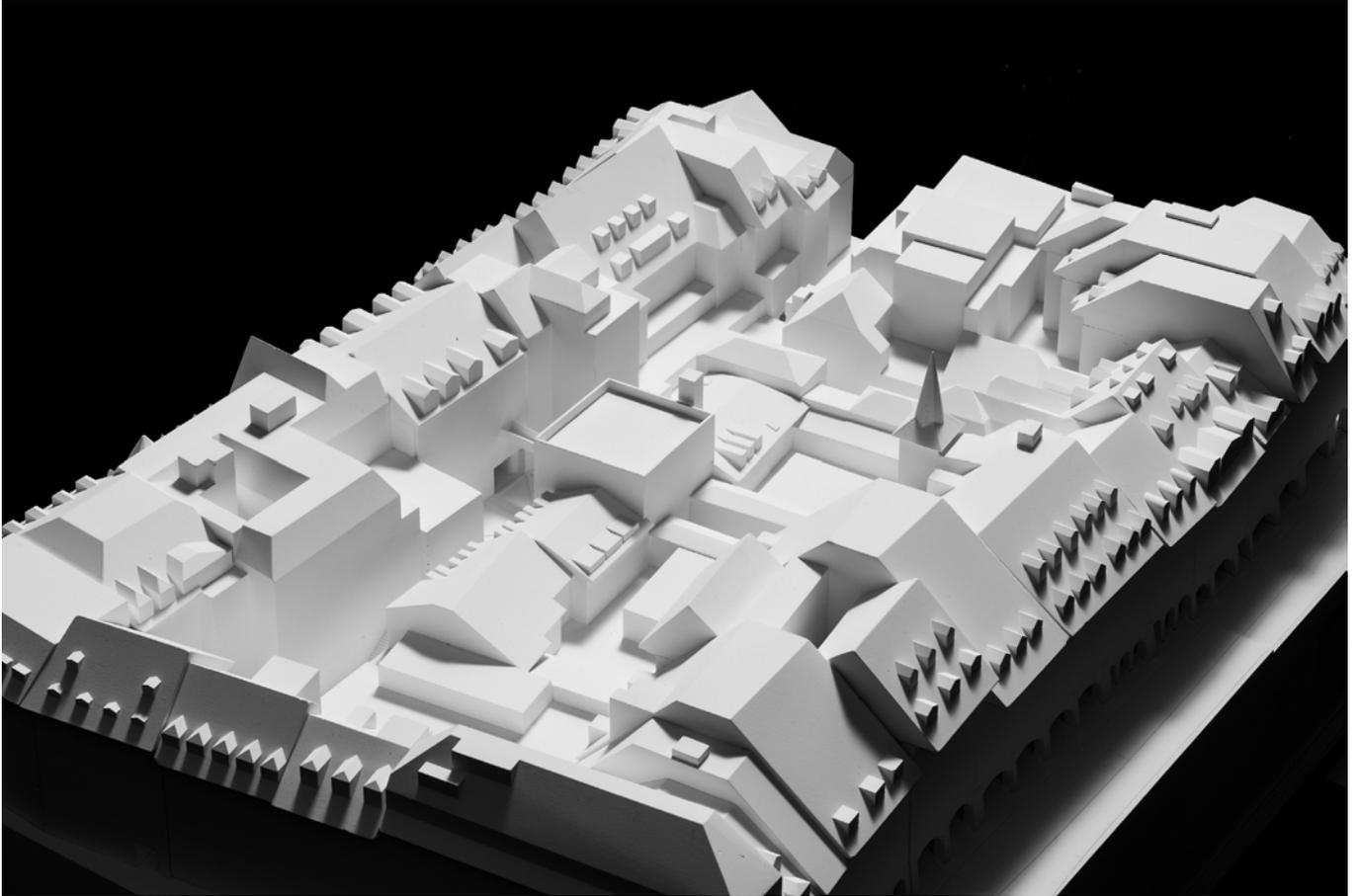
Modellfoto



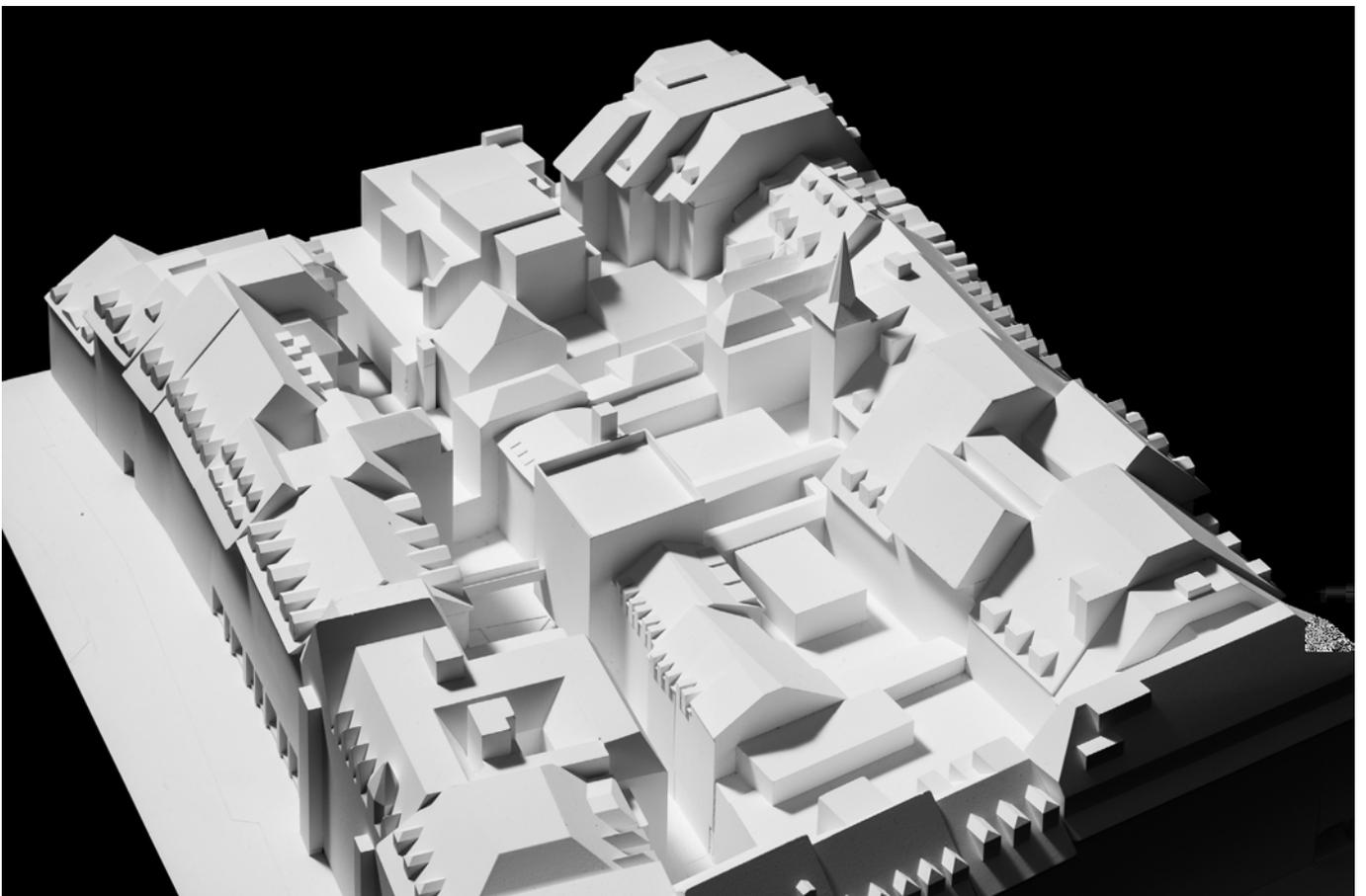
Situation



Querschnitt Lauben Marktasse



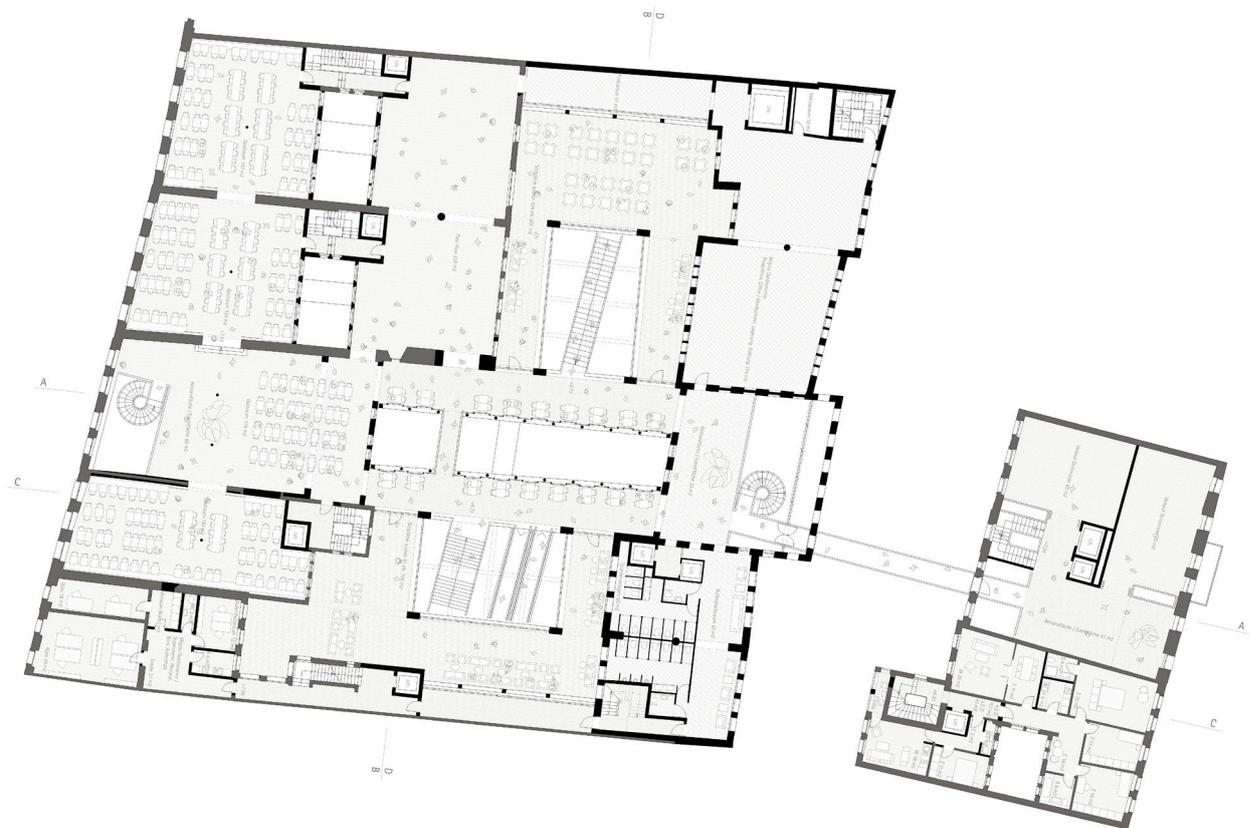
Südwest-Ansicht



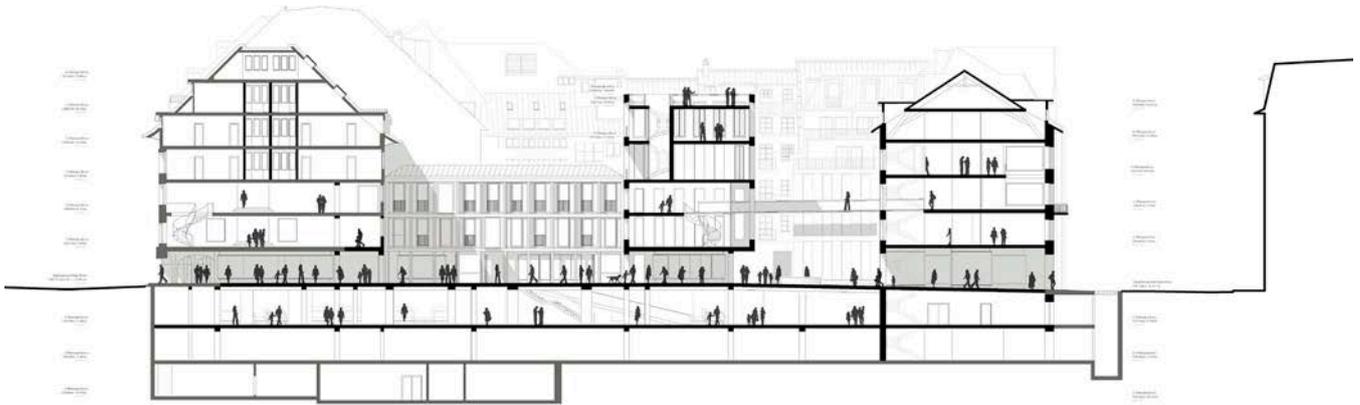
Nordwest-Ansicht



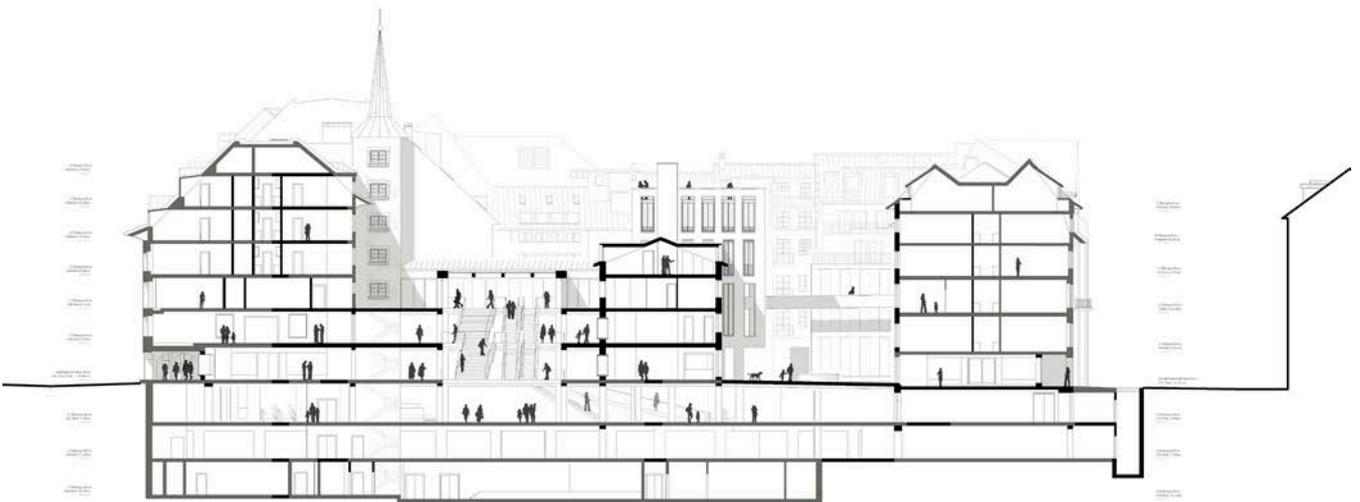
Grundriss 1. Obergeschoss



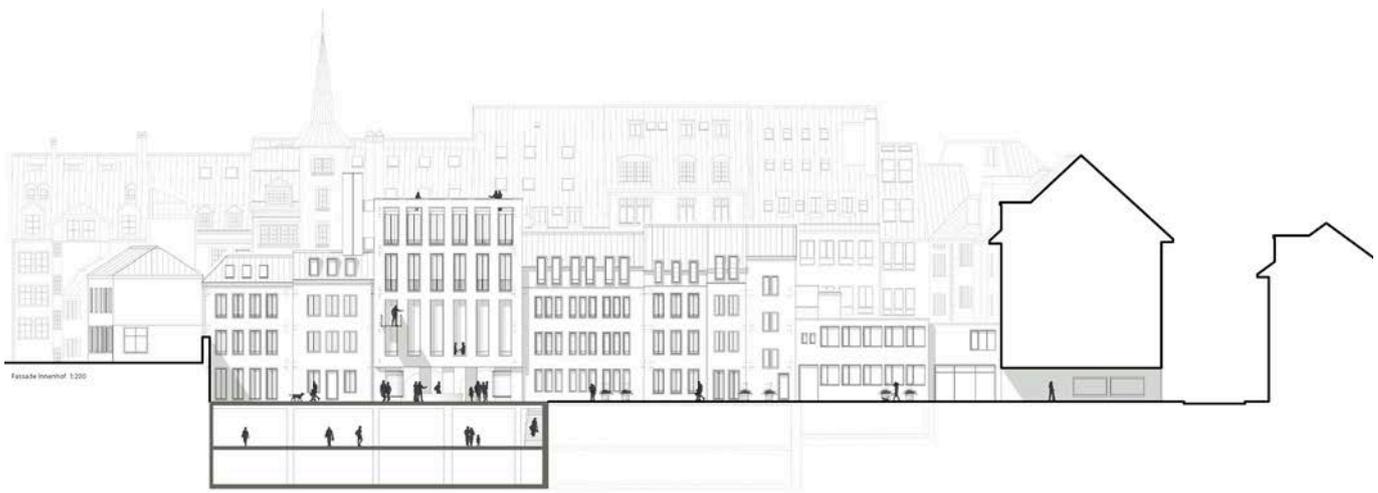
Grundriss 2. Obergeschoss Migros Restaurant



Längsschnitt Marktgasse - Hinterhaus - Zeughausgasse



Längsschnitt Marktgasse - Hinterhaus - Zeughausgasse



Fassade Innenhof



Fassade Gässchen 1:50

Detail Fassade Gässchen





Ernst Niklaus Fausch Partner AG, Zürich

Architektur

Ernst Niklaus Fausch Partner AG

Feldstrasse 133, 8004 Zürich

Bertram Ernst, Ursina Fausch, Erich Niklaus, Miriam Jörn,
Roy Engel, Lorenz Marggraf, Reimund Houska, Sanja Krzanic

Fachplaner

DIGGELMANN + PARTNER AG | BAUINGENIEURE ETH/SIA/USIC

Spitalackerstrasse 20a, 3013 Bern

Projektbeschreibung

Die Stadtmorphologie wurde mit den Eingriffen in den 1970er Jahren weitgehend zerstört und ist heute kaum mehr erlebbar. Basierend auf einer präzisen historischen Analyse schlagen die Projektverfasser deshalb vor, die Situation um 1910 als Ausgangslage für das Projekt zu definieren. Die historischen Parzellenstrukturen mit den entsprechenden Brandmauern, die Kommunikationslauben sowie die ursprüngliche Setzung der Vorderhäuser, des Hinterhauses und der nichtbebauten Hofflächen bilden eine selbstverständliche Ausgangslage. Wertung und Sichtbarmachung der historischen Elemente verleihen dem Projekt eine verblüffend einfache, strukturelle Klarheit mit einer grossen Plausibilität. Die Umsetzung des überzeugenden Konzeptes wirft jedoch bei genauerer Betrachtung unterschiedliche Fragen auf. Leider wird insbesondere im Gebäude Marktgasse 50 sowohl im Erdgeschoss als auch im Untergeschoss aus nicht nachvollziehbaren Gründen zu viel der nur noch fragmentarisch vorhandenen historischen Bausubstanz geopfert. Mit der zwei- bis dreigeschossigen Überbauung zwischen Vorder- und Hinterhaus wird einerseits das bestehende barocke Treppenhaus umbaut, andererseits die Volumetrie des Vorderhauses dem Konzept widersprechend verunklärt.

Mit der Etablierung einer Gasse, welche die Marktgasse mit der Zeughausgasse als öffentlicher Weg verbindet, wird in Analogie der Stadt ein Element eingeführt, welches die Sichtbarmachung der Stadtmorphologie ermöglicht. Das Durchschreiten von Häusern und offenen Höfen vermag überzeugende Mehrwerte zu generieren. Leider vermag die räumliche Ausformulierung der Gasse bezüglich Funktionalität und Atmosphäre das vorhandene Potential nicht auszuschöpfen. Die Öffnung der Gasse zu einem Hof auf der Seite Zeughausgasse wird begrüsst. Leider bleibt die Ausformulierung des Aussenraumes sehr fragmentarisch. Die seitliche Einfassung des Hofes durch eine Scheidewand ist nicht nachvollziehbar und funktional unverständlich.

Die Zuordnung der Nutzflächen und deren Erschliessungen sind aus betrieblicher Sicht nicht optimal gelöst. Die Gasse mit ihrer Verengung vermag die zu erwartenden Personenströme nicht aufzunehmen. Der vorgeschlagene Zugang zum Supermarkt funktioniert sowohl bezüglich seiner Lage als auch seiner unklaren Zugangssituation kaum. So ist das Untergeschoss im Erdgeschoss kaum wahrnehmbar, wodurch das Einkaufserlebnis

deutlich geschmälert wird. Der Auf- und Abgang zum Supermarkt im Untergeschoss ist deutlich unterdimensioniert. Die Situation wird durch die Brandwände zusätzlich verschärft. Zudem funktioniert der Ablauf im Erdgeschoss bezüglich Ein- und Austritt in der vorgeschlagenen Form nicht. Die vorgeschlagene Vermischung zwischen Food-Bereich und Einkaufszentrum ist nicht erwünscht. Mit den fehlenden Sichtbeziehungen – nicht zuletzt hervorgerufen durch die trennende Platzierung der Treppe ins erste Obergeschoss – wird weder die geforderte Attraktivität erreicht noch die Anbindung der Drittnutzer gewährleistet. Der fehlende Bezug zur Marktgasse bleibt unverständlich. Die Situierung des Restaurants im 2. Obergeschoss ist sinnvoll, die kammerartigen Raumbildungen mit den daraus resultierenden Betriebsabläufen ist jedoch weder architektonisch noch betrieblich überzeugend gelöst.

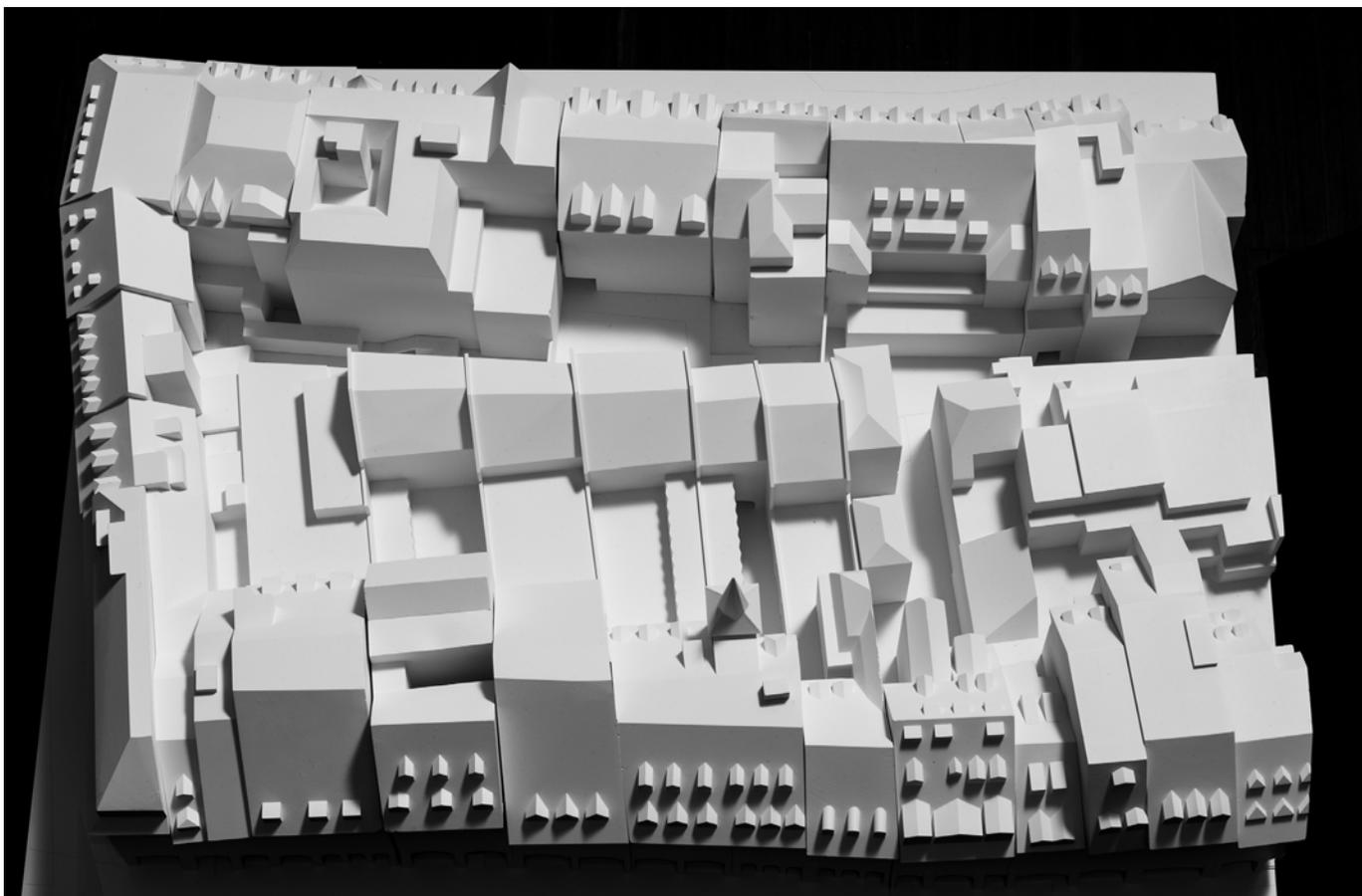
Aus dem Konzept der Brandmauern, welches die alte Parzellenstruktur abbildet, wird eine adäquate Erschliessungsstruktur für die Wohnnutzung in den Obergeschossen vorgeschlagen. Jede strukturelle Einheit erhält eine eigene Vertikalerschliessung und somit eine eigene Adressierung. Eine präzise architektonische Ausformulierung der Zugänge wird jedoch vermisst.

Die Architektur wird folgerichtig aus dem gewählten Konzeptansatz entwickelt. Brand- oder Scheidewände aus Sichtbeton mit arkadenförmige Öffnungen in Analogie zu vorgefundenen Passagen, Erschliessungslauben mit einer Glasfassade sowie die vorgeschlagene Rekonstruktion der Fassaden der Vorderhäuser verweisen in tradierter Form auf die einstigen historischen Elemente. Die konzeptionelle Nachvollziehbarkeit der gewählten Strategie wird jedoch durch eine zu unpräzise Ausformulierung erheblich geschwächt. Für die Hofhäuser wird eine Fassade aus Betonrippen vorgeschlagen, welche sich über die Dachflächen fortsetzt. Ob dies die Anforderungen an eine adäquate Interpretation einer Hofhausarchitektur zu erfüllen vermag, wird vom Beurteilungsgremium bezweifelt.

Das Projekt weist eine ungünstige Frequenzverteilung – insbesondere an der Peripherie des 1. Obergeschosses – auf. Die Erschliessung erfolgt ohne Stimulierung und Höhepunkte entlang des Kundenweges. Der eingeschätzte, durchschnittliche Flächenertrag ist zu tief für die exzellente Lage des Objektes. Unter Berücksichtigung der eher knappen vermietbaren Fläche resultiert ein zu geringes

Ertragspotenzial für die Tiefe des vorgesehenen Eingriffs. Eine Optimierung der Erschliessungsfigur und eine damit einhergehende Verbesserung der Wirtschaftlichkeit wird als schwierig und anspruchsvoll beurteilt.

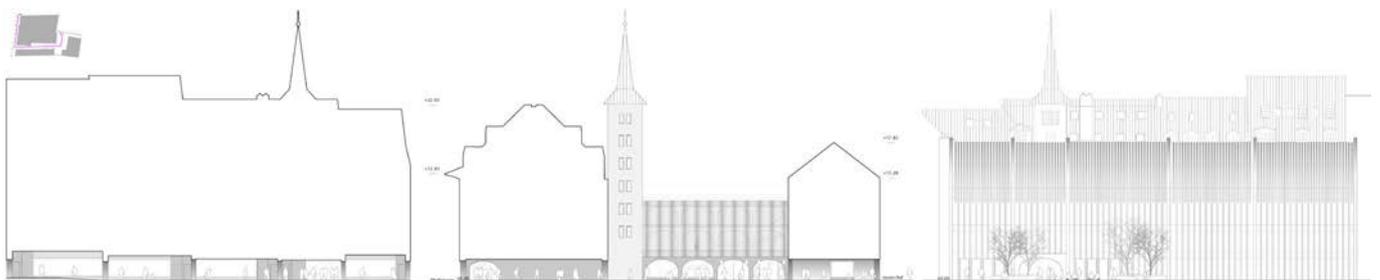
Das Projekt besticht durch seinen naheliegenden, konzeptionellen Ansatz, welcher auf einfachste Art prägende Elemente in die heutige Zeit zu transformieren vermag. Die vorgeschlagene Umsetzung mit einer strikten Kammerung zwischen den Brandmauern führt jedoch zu erheblichen betrieblichen Nachteilen, welche eine gebrauchsfähige Nutzung in Frage stellen. Zudem wird bedauert, dass das Potential des Konzeptes durch die fehlende Präzision und Bearbeitungstiefe in der architektonischen Interpretation nicht vollständig ausgeschöpft wird.



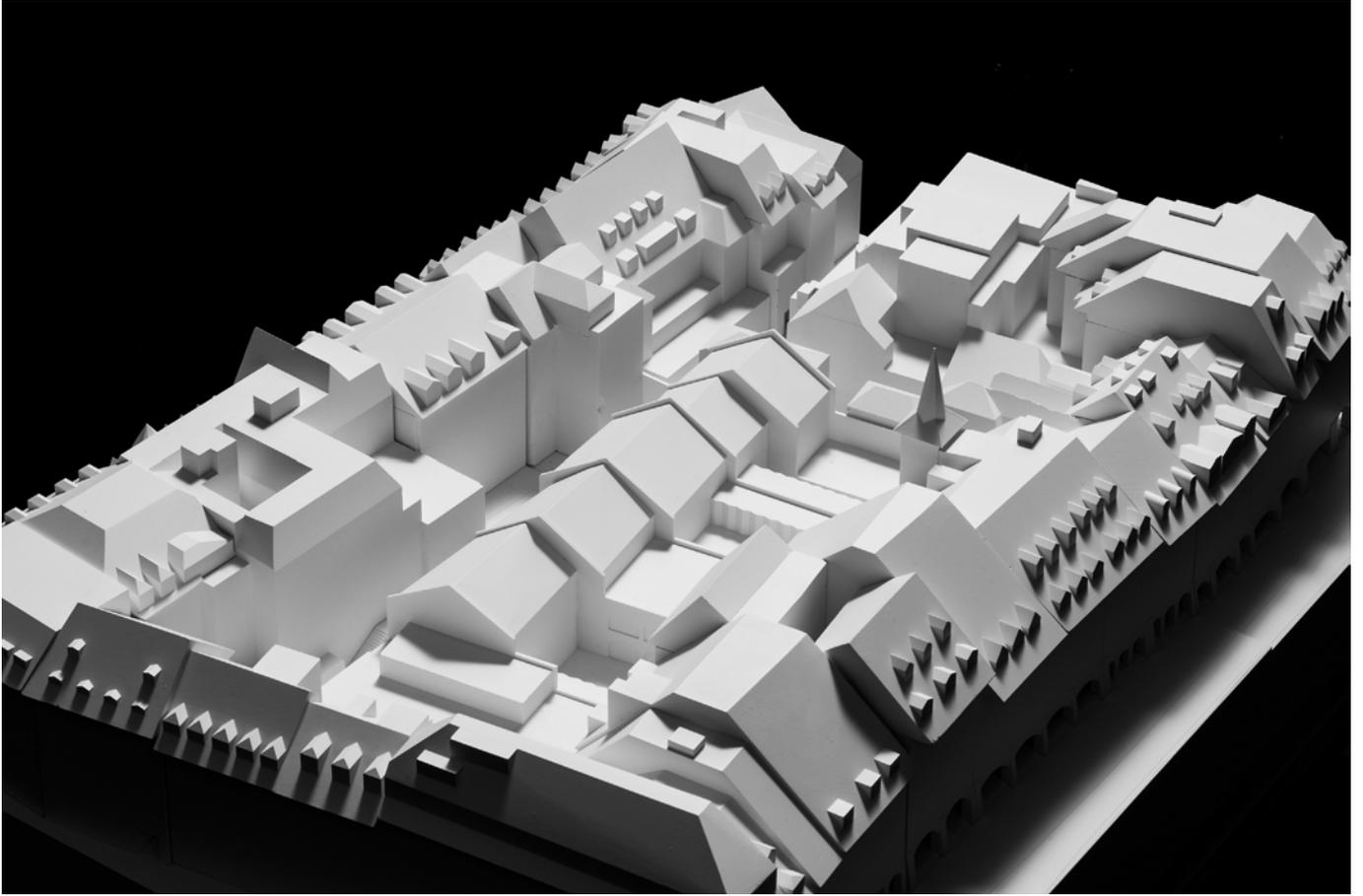
Modellfoto



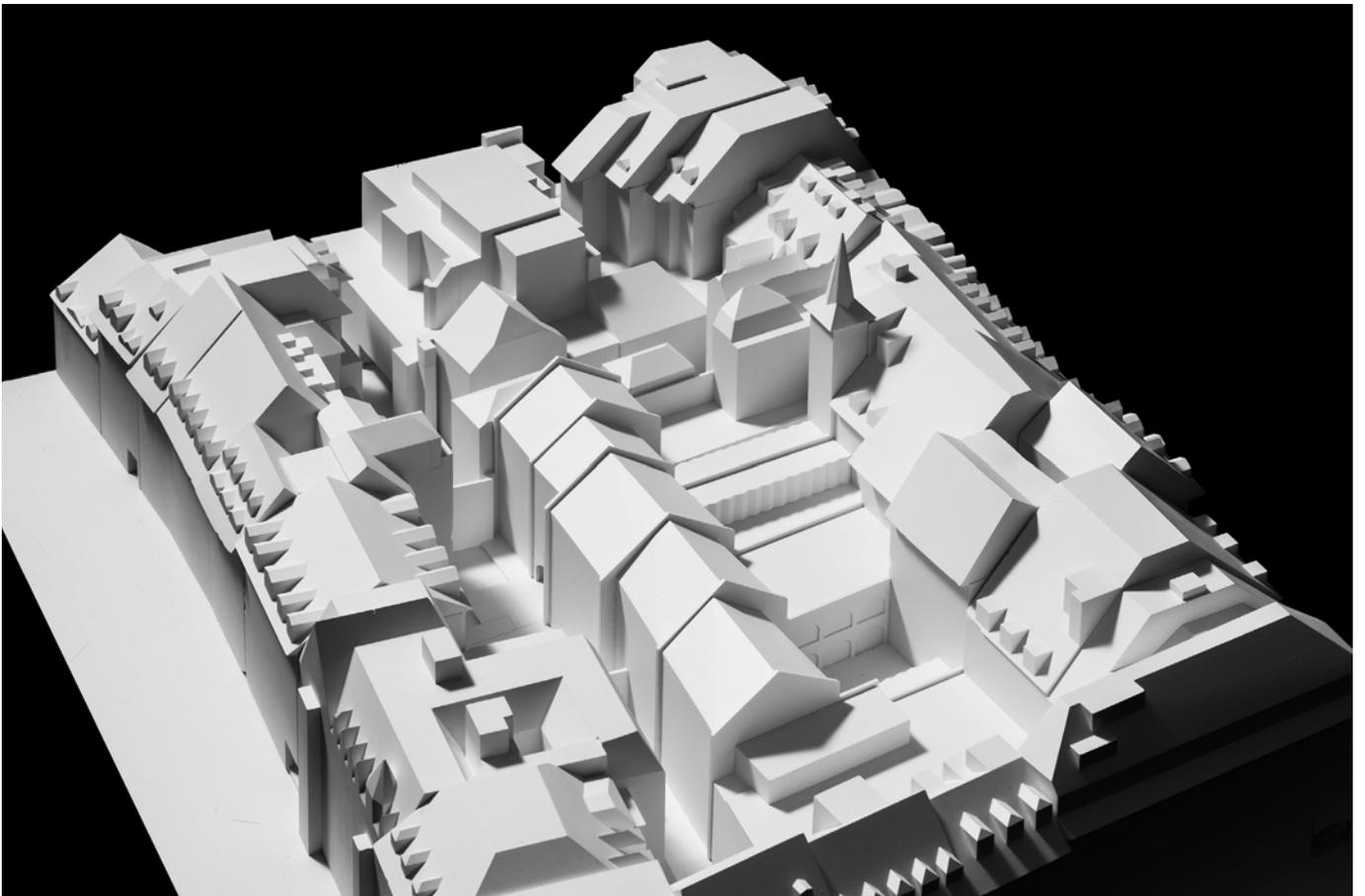
Situation



Ansicht Sequenz von den Lauben der Marktasse über die neue Pasage bis zum Hof



Südwest-Ansicht



Nordwest-Ansicht



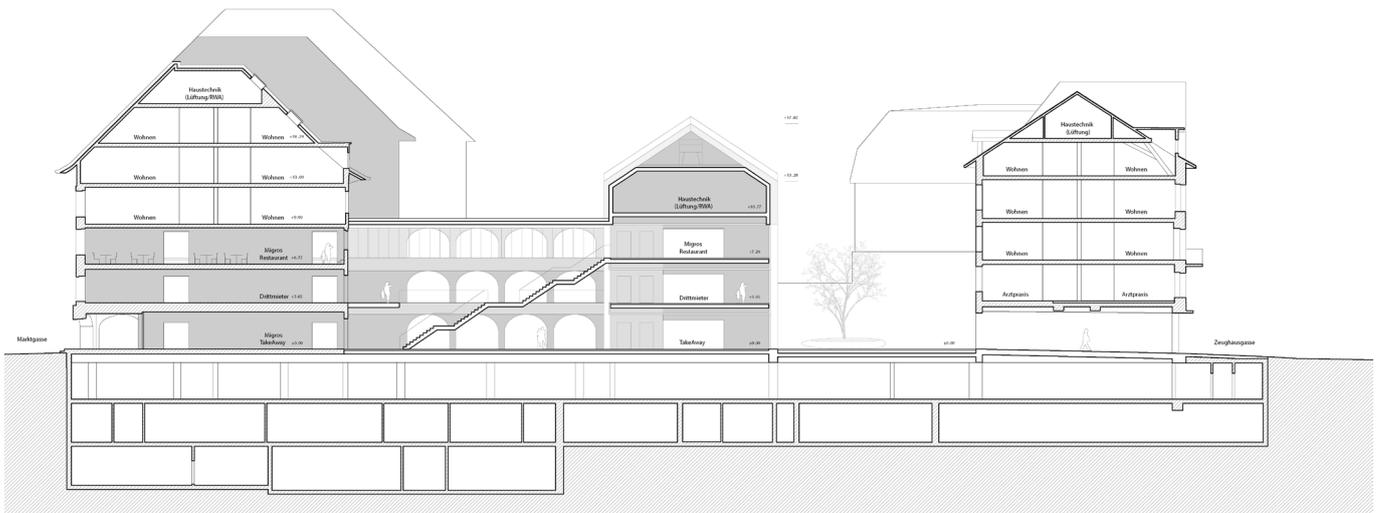
Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



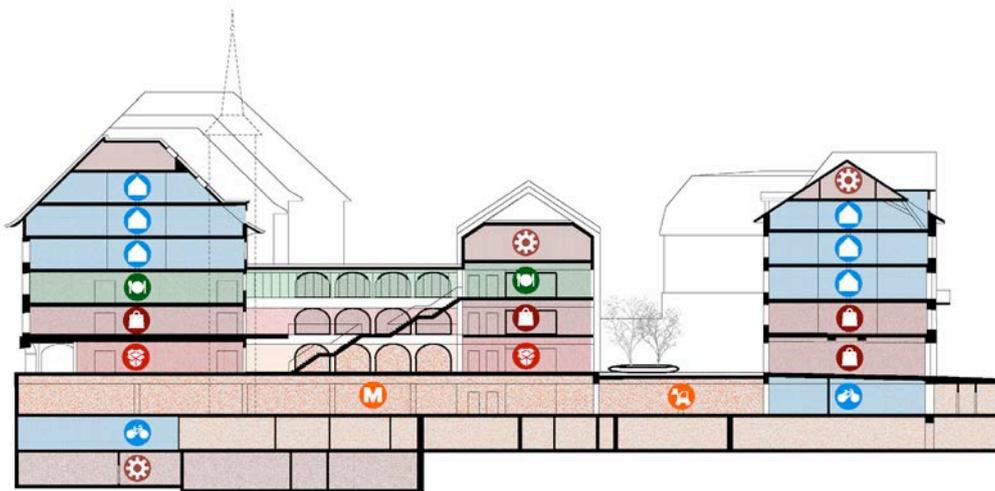
Grundriss 2. Obergeschoss Migros Restaurant



Längsschnitt (Gebäude): Marktgasse - Hinterhaus - Zeughausgasse

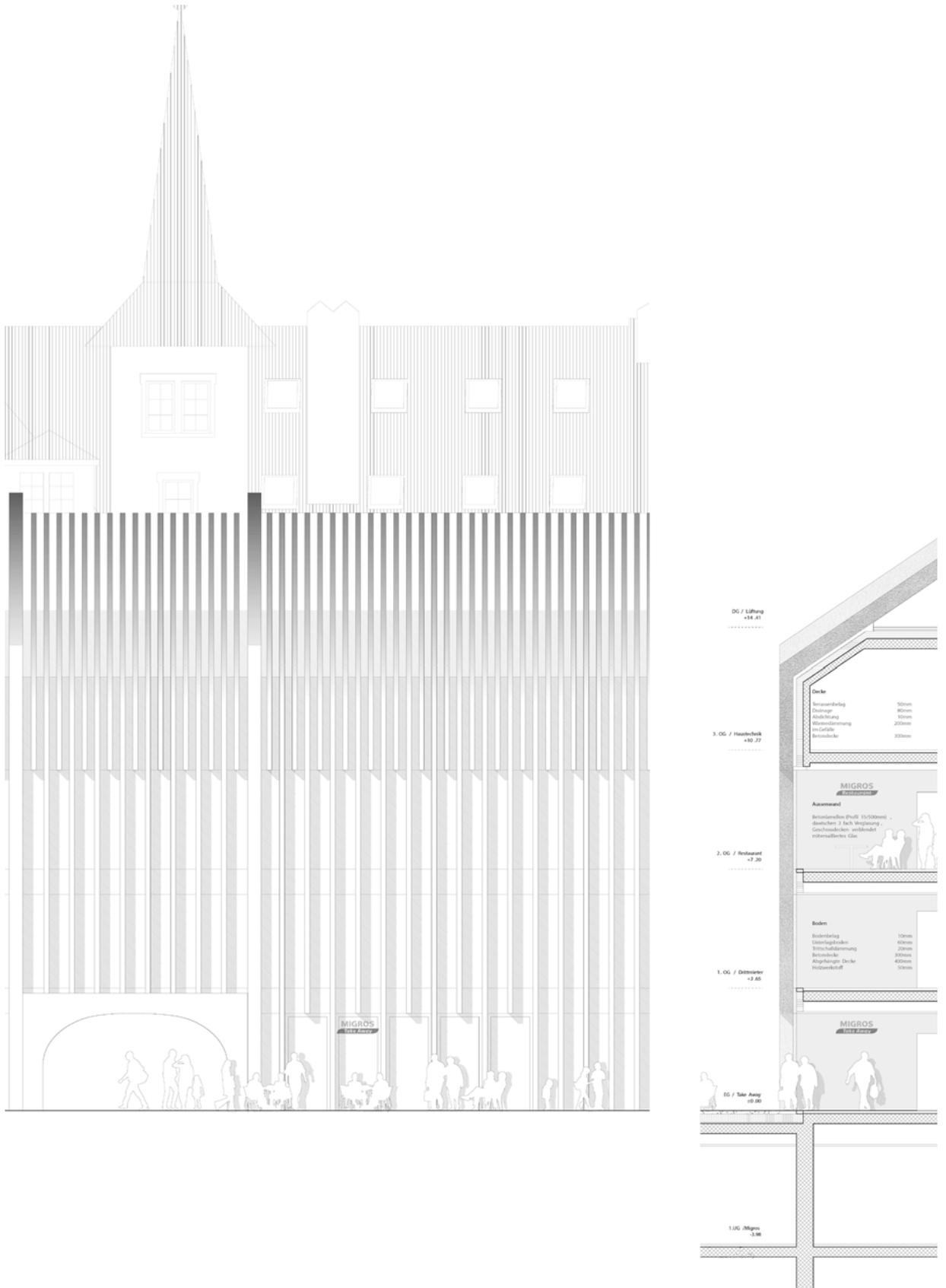


Querschnitt

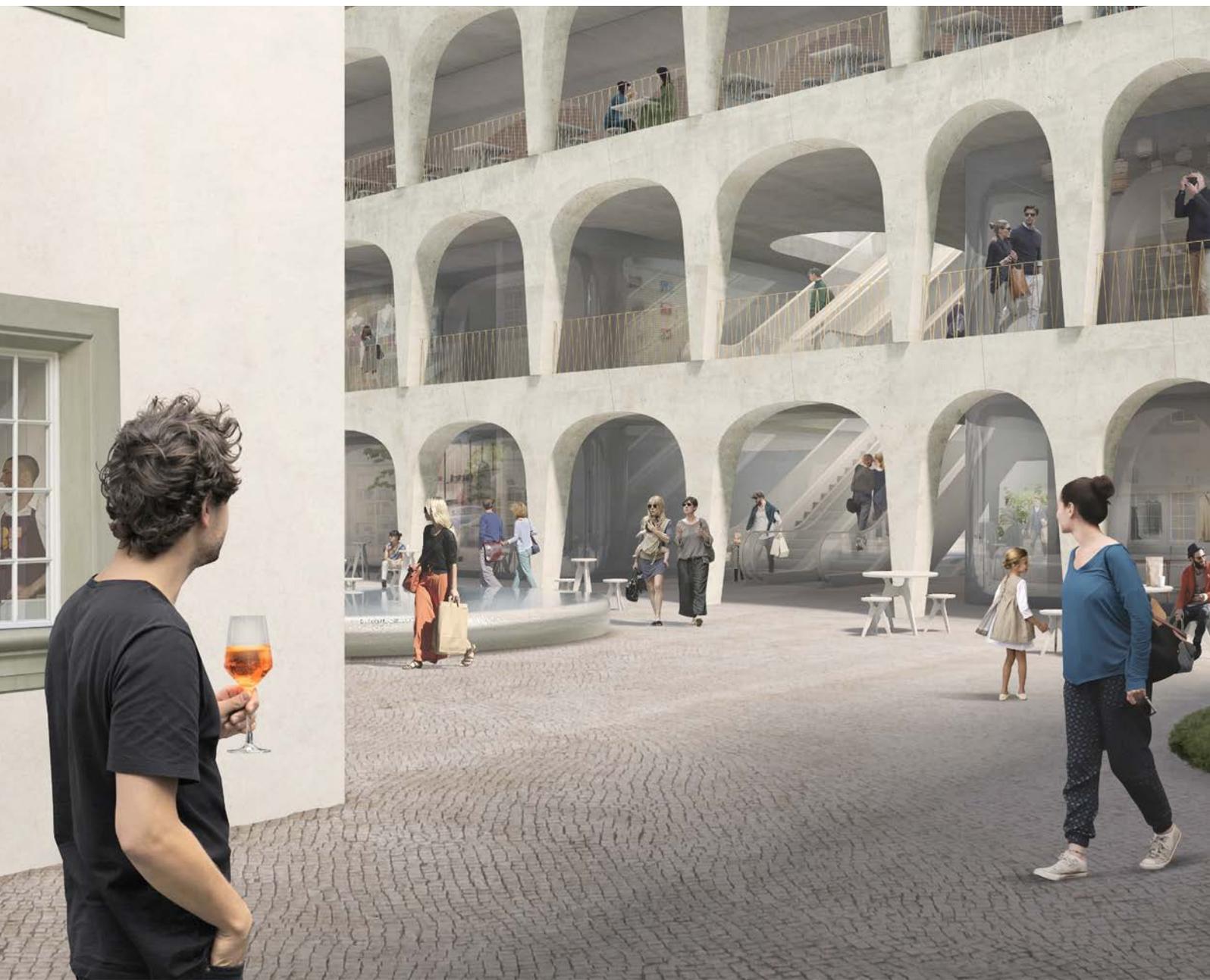


-  Drittmiete/
Laden
-  Migros
Take Away
-  Migros/
Supermarkt
-  Migros/
Lager
-  Migros/
Restaurant
-  Technik
-  Wohnungen
-  Velo/Lager

Nutzungsallokation im Längsschnitt



Fassadenschnitt /-Ansicht (Hof)





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 Drittmieterkonzepts 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 Drittmieterflächen 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 gesamthaft resultierende Ertragspotenzial wird als genügend aber ohne Entwicklungsreserve nach oben beurteilt. Insgesamt resultiert eine durchschnittliche Wirtschaftlichkeit bei geringen Optimierungsmöglichkeiten.

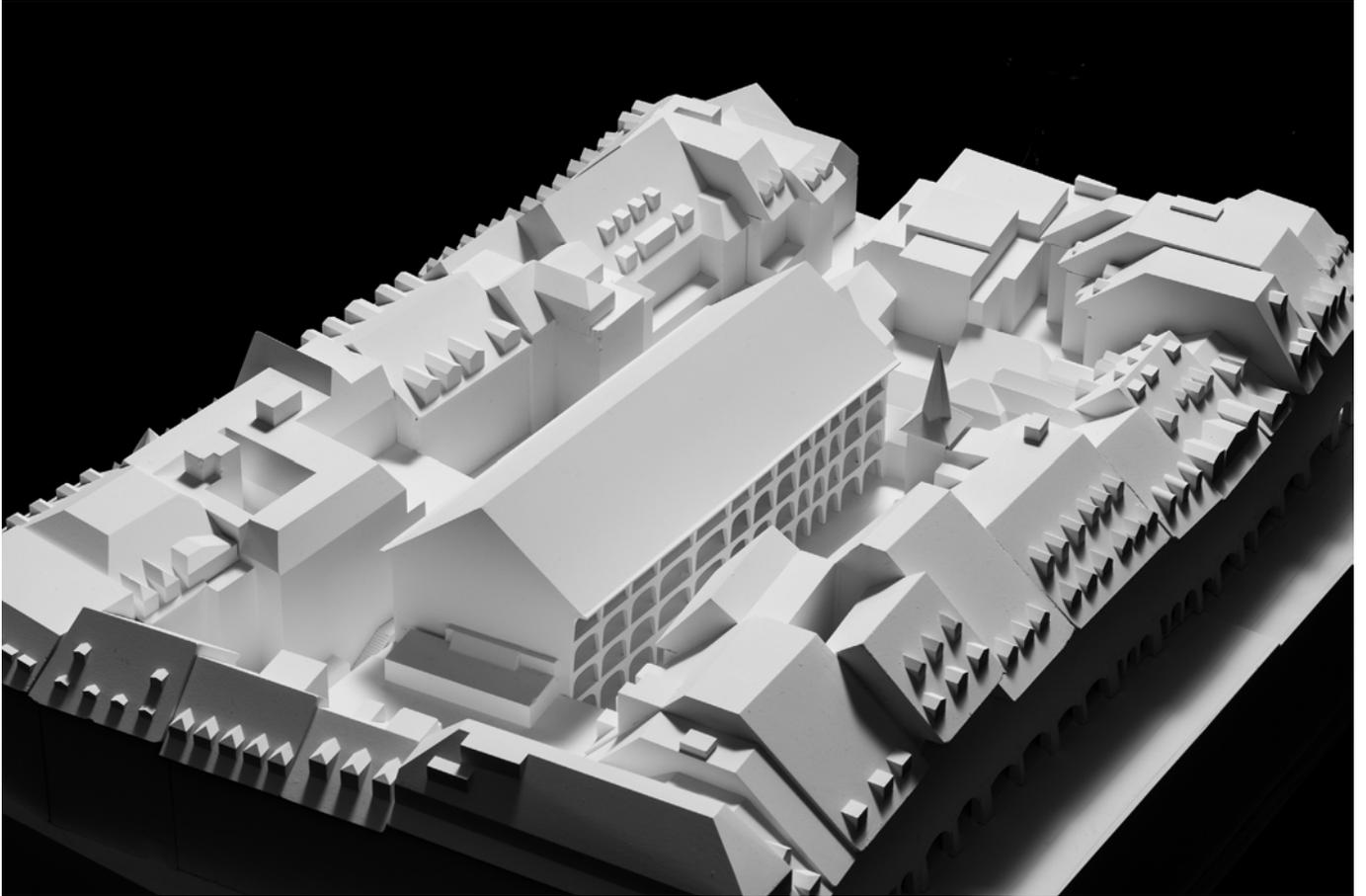
Das Projekt zeigt eine klare Haltung in Bezug auf die Kernaufgabe, ein städtisches Einkaufszentrum in die historische Bausubstanz eines UNESCO Weltkulturgutes einzufügen. Die Stadt ist seit ihrer Entstehung als ein räumliches Palimpsest zu verstehen, welches ständig überschrieben und neu interpretiert 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.



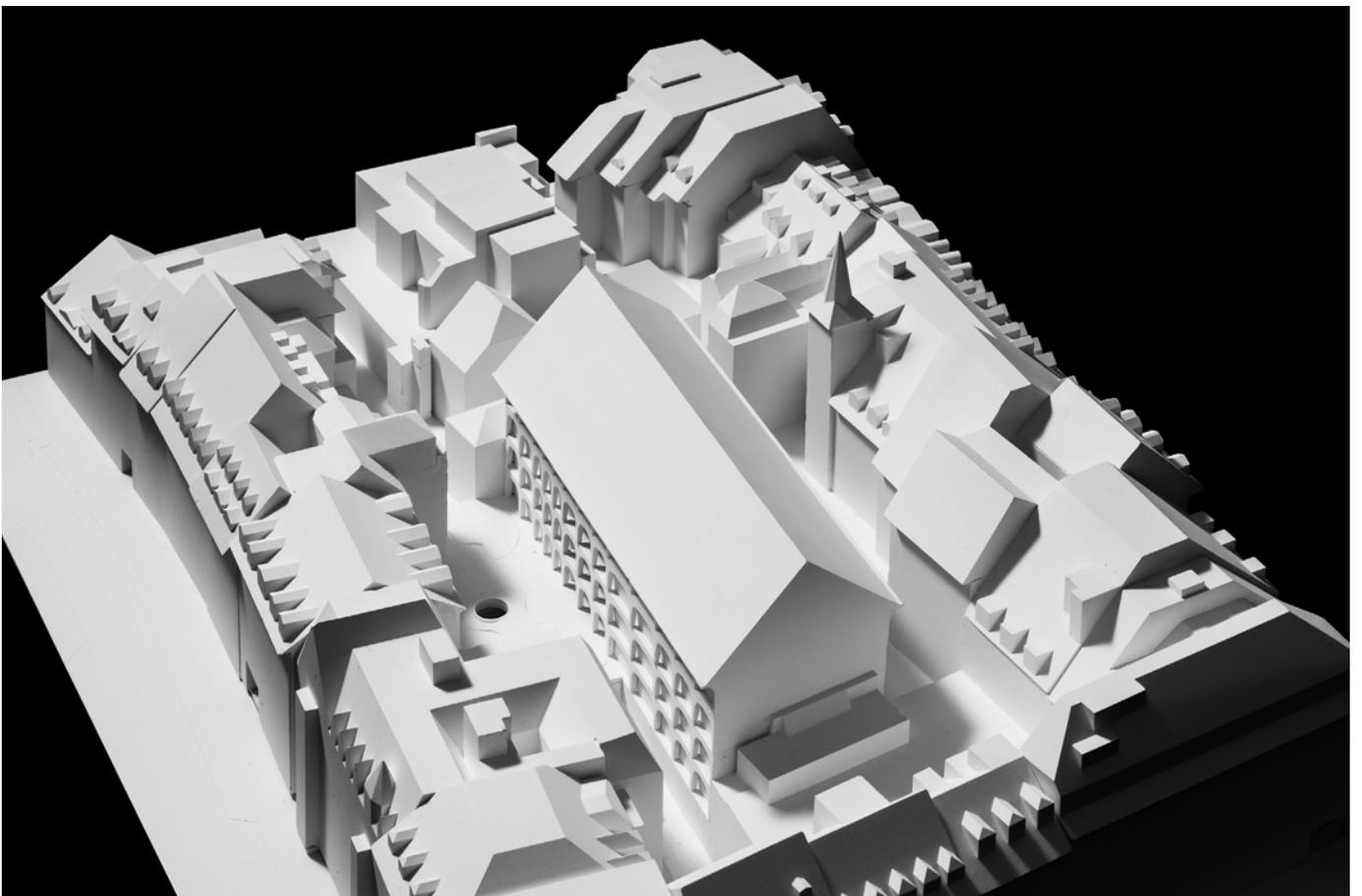
Modellfoto



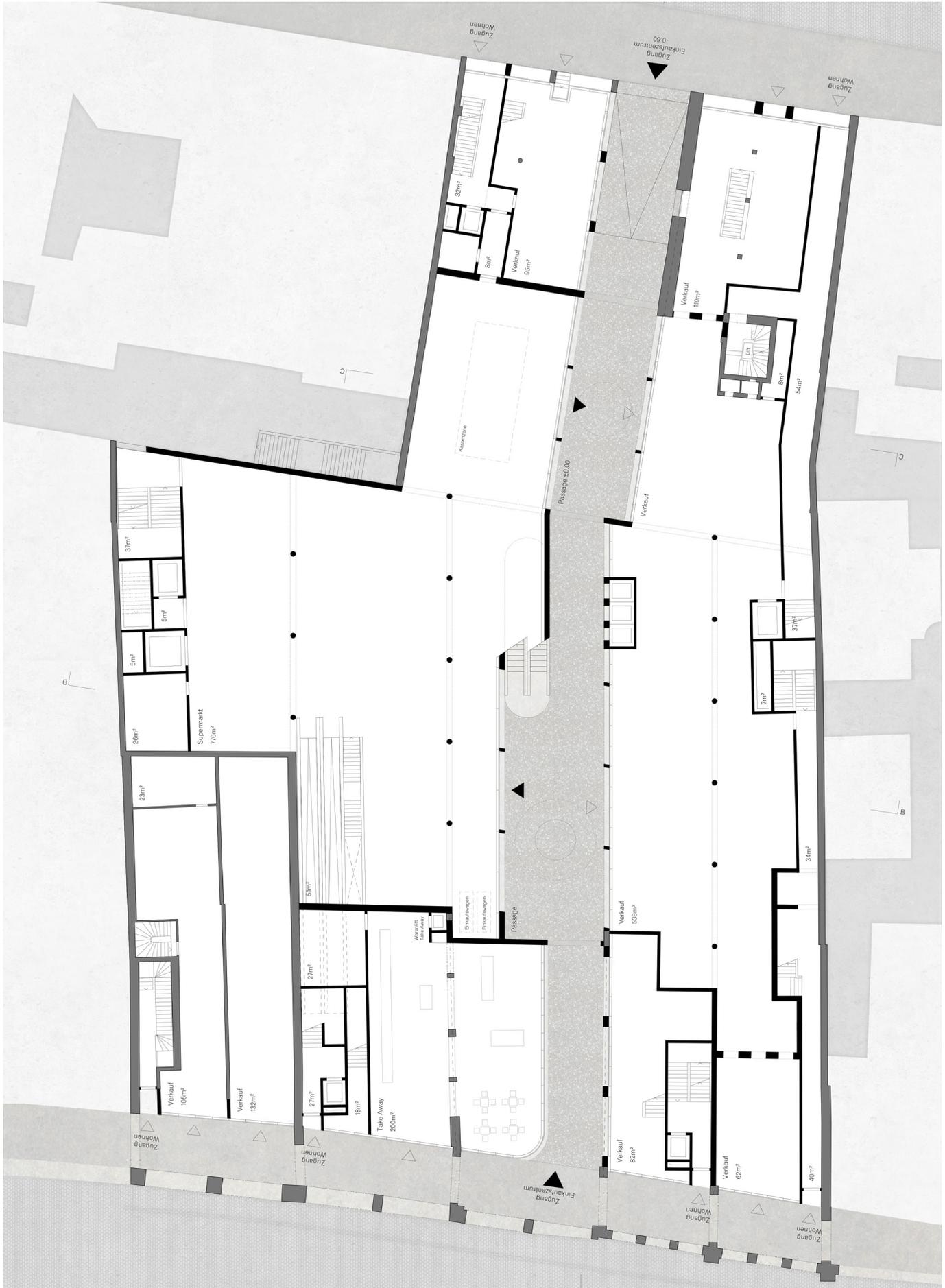
Situation



Südwest-Ansicht



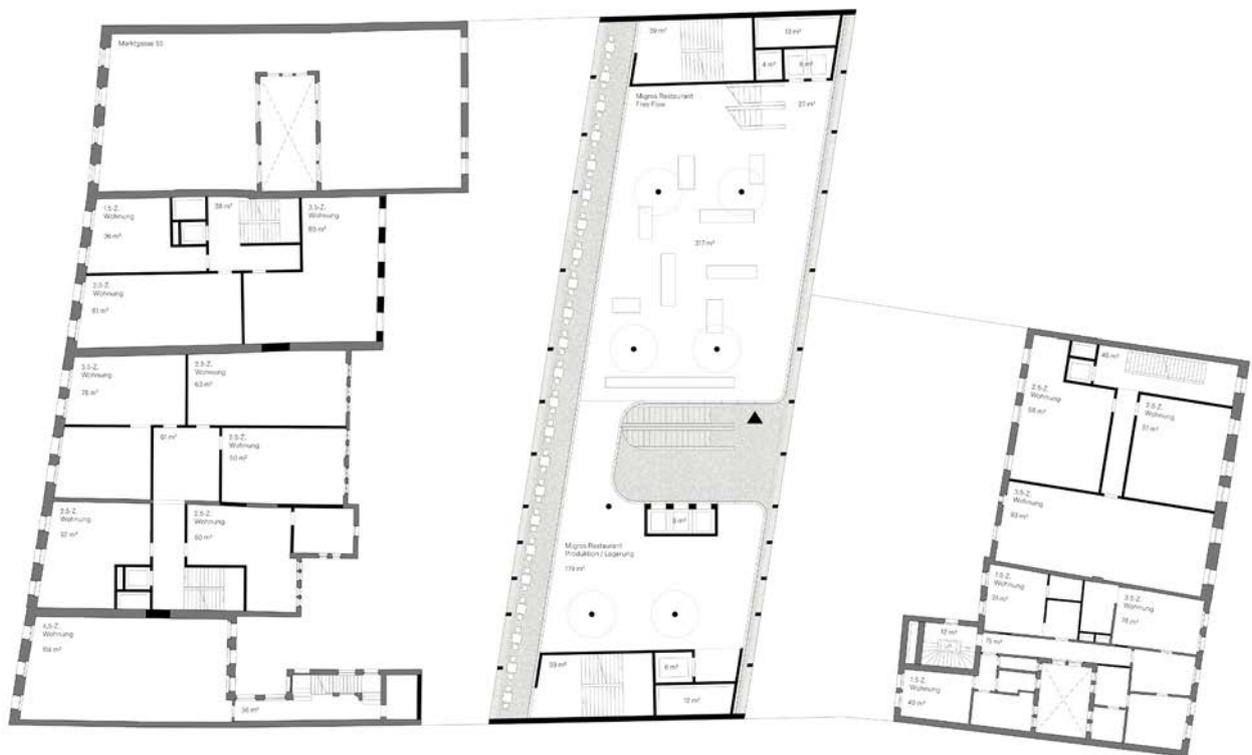
Nordwest-Ansicht



Erdeggeschoss



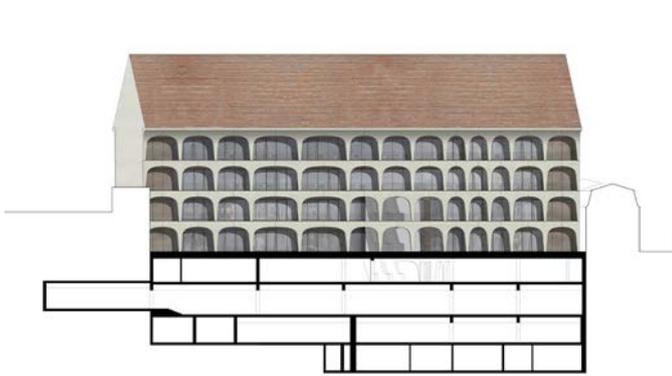
Grundriss 1. Obergeschoss mit Innenhof



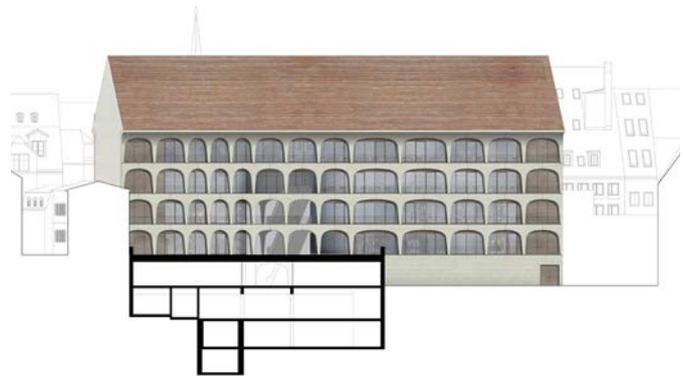
Grundriss 2. Obergeschoss Migros Restaurant



Längsschnitt Marktgasse - Hinterhaus - Zeughausgasse



Schnitt durch den Innenhof Marktgasse



Schnitt durch den Innenhof Zeughausgasse



Strassenansicht Marktgasse



Strassenansicht Zeughausgasse





ARGE GWJ Architektur AG, Bern / DEGELO Architekten BSA SIA AG, Basel

Architektur

ARGE GWJ Architektur AG / DEGELO Architekten BSA SIA AG
Nordring 4A, 3001 Bern / St. Jakobs-Strasse 54, 4052 Basel

Aitor Andueza, Heinrich Degelo, Ivano Fabbro, Christian Lasser,
Stefan Lier, Nordine Mahmoudi, Jana Scharll, Donat Senn,
Dominique Steffen, Elisa Taraglio

Fachplaner

Kissling + Zbinden AG Ingenieure und Planer

Tempelstrasse 8A, 3608 Thun
Dominique Steffen

Hartenbach & Wenger AG

Egelgasse 70, 3006 Bern
Ivano Fabbro

Christoph Schläppi

Architekturhistoriker, Bern

Projektbeschreibung

Das Projekt wurde von den ersten Ideenskizzen bis hin zur Schlussabgabe kontinuierlich und zielgerichtet den komplexen Programmvorgaben angenähert. Der Entwurf bietet in der vorgeschlagenen dichten Kammerung von Gebäuden und Hofräumen eine schlüssige neue Gesamtvolumetrie. Die drei eingeführten neuen Höfe machen die tradierte stadträumliche Struktur mit den drei Häuserzeilen bis ins Erdgeschoss anschaulich. Damit werden die erhaltenen historischen Gebäude in einen glaubwürdigen neuen Kontext eingebunden.

Die Verfasser rekonstruieren die Brandmauern der Häuser an der Marktgasse als massive Wände und auch deren Hoffassaden werden teilweise bis ins Erdgeschoss wiederhergestellt. Die Hoffassaden der Bauten Marktgasse Nr. 40/42 werden bis ins Erdgeschoss in Anlehnung an die Obergeschosse rekonstruiert. Alle übrigen Fassaden sollen zumindest strukturell komplettiert werden. Speziell gewürdigt wird auch der Erhalt der Grundrissstruktur des Hauses Zeughausgasse Nr. 29. Die ziegelgedeckten Hofgebäude sind als Neubauten zu erkennen. Sie sind angemessen materialisiert und zurückhaltend detailliert, auch wenn ihre differenzierte Gliederung der Dächer etwas historisierend wirkt.

Eine sehr frühe Idee der Autoren war das Einführen einer neuen öffentlichen Passage von den Lauben an der Marktgasse bis hin zur Zeughausgasse. Gut proportionierte Plätze entlang der Passage sollen den Besuchern überraschende Raumfolgen und ein starkes Raumerlebnis bieten. Überzeugend ist der praktisch gerade verlaufende Weg durch die neue Passage, der gleichzeitig das System von Vorder- und Hinterhäusern mit ihren massiven Fassaden bis ins Erdgeschoss verdeutlicht und Einblicke in die Innenhöfe bietet. Spezielle Merkmale entlang der Passage schaffen das Palmenhaus und der vom Barock inspirierte ovale Hof mit den vorgeschlagenen 14 massigen Holzsäulen samt Galerie und einer Bodenintarsie nach dem Vorbild von Michelangelos Campidoglio in Rom, die gleichzeitig als Oberlicht für die darunterliegenden Ladenflächen dienen soll. Es kann diskutiert werden, ob diese fast eklektizistischen Referenzen hier richtig sind, um über das Lokale hinaus zu weisen, wie es die Autoren begründen. Die vorliegende räumliche Gliederung und das Arbeiten mit bildhaften Referenzen als spezielle Merkmale erachtet die Jury jedenfalls als möglich. Die vorgeschlagene Einhausung des Hofes hinter der Zeughausgasse wird kritisch betrachtet. Mit dem Palmenhaus und seinen

vier innenliegenden Stützen ist die ursprüngliche Bedeutung dieses Gartenhofes kaum mehr verständlich.

Die Autoren suchen in ihrem Entwurf eine grosse Vielfalt an Nutzungen, bei der auch die ursprüngliche Wohnnutzung wieder einen festen und selbstverständlichen Platz haben soll. Über dem ersten Obergeschoss werden auch zur Hofseite hin Wohnungen angeboten. Die insgesamt 52 Wohnungen unterschiedlicher Grösse sind im Erdgeschoss gut adressiert. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Rückführung der Bürgerhäuser zu ihrer ursprünglichen Wohnnutzung zu begrüssen. Dem Entscheid zu Gunsten vieler ruhiger Wohnungen folgt wohl auch die eher knapp bemessene Anzahl an Aussensitzplätzen für das Migros Restaurant im zweiten Obergeschoss.

Für die Migros und alle anderen Geschäfte im neuen Gebäudekomplex ist die Öffentlichkeit, die eine Passage hier bieten kann, ein grosser Vorteil. Ob der lange Durchgang von der Marktgasse bis zur Zeughausgasse als reine Innenwelt optimal ist, wird allerdings bezweifelt. Vermutlich würde dieser Durchgang nur bedingt als öffentlicher Raum angeeignet werden und die ausgebildete Passage müsste wohl – entgegen der Absicht der Autoren – nach Ladenschluss geschlossen werden. Für diesen Vorschlag spricht aber klar der übersichtliche und lineare Verlauf der Passage mit dem kürzesten Weg von der Marktgasse direkt bis in die Zeughausgasse.

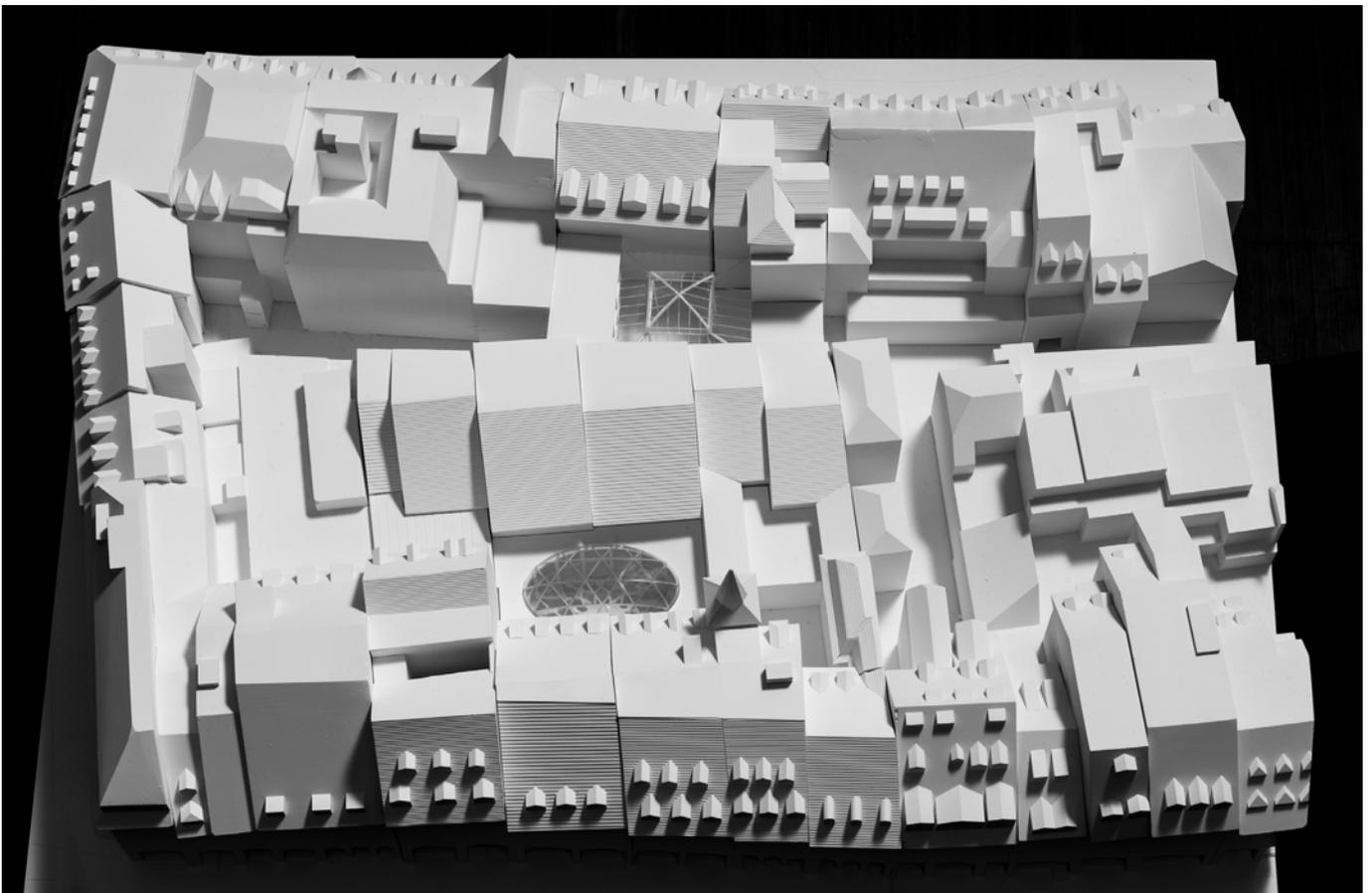
Die grosse Vielfalt an Läden entlang der Lauben und an der Passage bis hin zur Zeughausgasse wird begrüsst. Die grösste Schwachstelle bei diesem Projekt bleibt die ungenügende Verknüpfung der attraktiven Nutzungen im Erdgeschoss mit den Drittnutzungen in den Obergeschossen. Die seitlich des ovalen Hofes, hinter der geschlossenen Brandmauer versteckten Rolltreppen werden in den Obergeschossen kaum die Besucherströme generieren, die an dieser guten innerstädtischen Lage notwendig sind. Die zweite, opulent gestaltete Treppe beim Palmenhof ist gut gesetzt. Sie kann aber den Nachteil der schlechten Anbindung auf Seite Marktgasse nicht aufwiegen.

Weitere wohl lösbare Schwächen bei diesem Projekt liegen bei der Ausgestaltung des Migros Supermarktes. Die Eingangssituation am gedeckten Haupthof ist zwar ausreichend dimensioniert, erscheint jedoch nicht eindeutig. Die aufgezeigte

L-förmige Grundfläche des Supermarktes im Erdgeschoss schränkt die Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss ein. Die Lage und Dimensionierung des Auf- und Abgangs zum Untergeschoss wird hinsichtlich der zu erwartenden Besucherströme als kritisch erachtet, schafft jedoch eine Sichtbeziehung zwischen den Etagen, welche vom Beurteilungsgremium begrüsst wird. Die Kassenbereiche sowie der Ladenausstritt sind deutlich zu klein dimensioniert. Die Verkaufsflächen an der Passage erschweren die Situation zusätzlich. Aus Nutzersicht wünschenswert wäre eine Präsenz des Supermarktes an der Marktgasse.

Der Entwurf verfügt über eine gute bis sehr gute horizontale Frequenzverteilung, bei ungenügender vertikaler Anbindung der Obergeschosse. Entlang der Besucherwege sind die Kundenanreize und -erlebnisse nicht erkennbar oder zu wenig ausgebildet. Aus einem vorteilhaften Flächenertrag bei gleichzeitig grosser vermietbarer Fläche resultiert ein hohes Ertragspotential. Eine Verbesserung der vertikalen Erschliessung hätte eine signifikante Erhöhung der Wirtschaftlichkeit zur Folge.

Die Jury anerkennt die weitgehend klugen Konzeptentscheide der Autoren. Ihr lustvolles und virtuoses Verdichten und Verknüpfen von Räumen, Funktionen und Nutzungen versprechen einen spannenden und zielführenden Entwicklungsprozess bis hin zu einem Bauprojekt. Trotz einiger Mängel zeugt der überraschende und reife Entwurf von einer sorgfältigen, interdisziplinär geführten Auseinandersetzung des Autorenteam mit der äusserst anspruchsvollen Aufgabe.



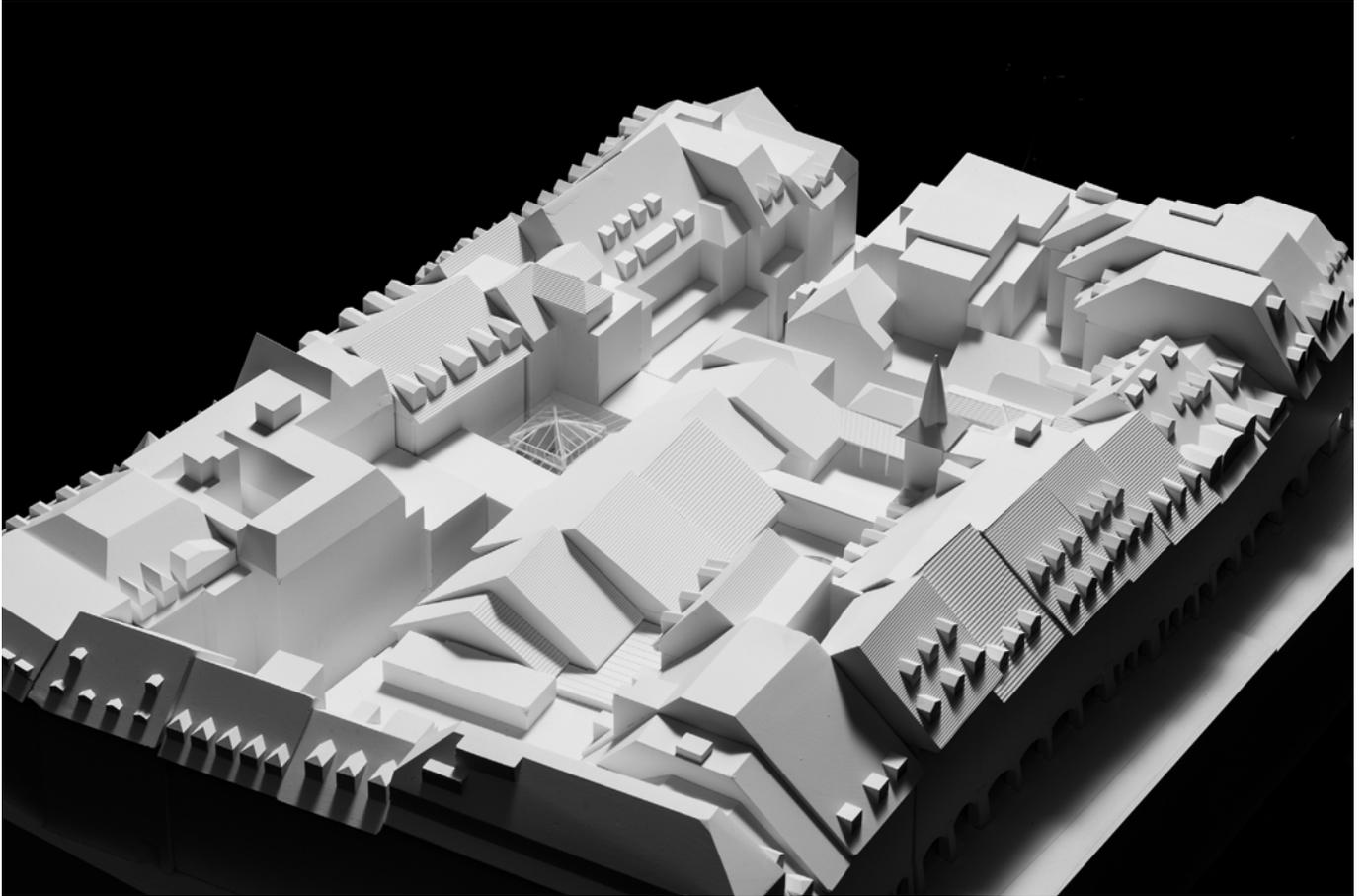
Modellfoto



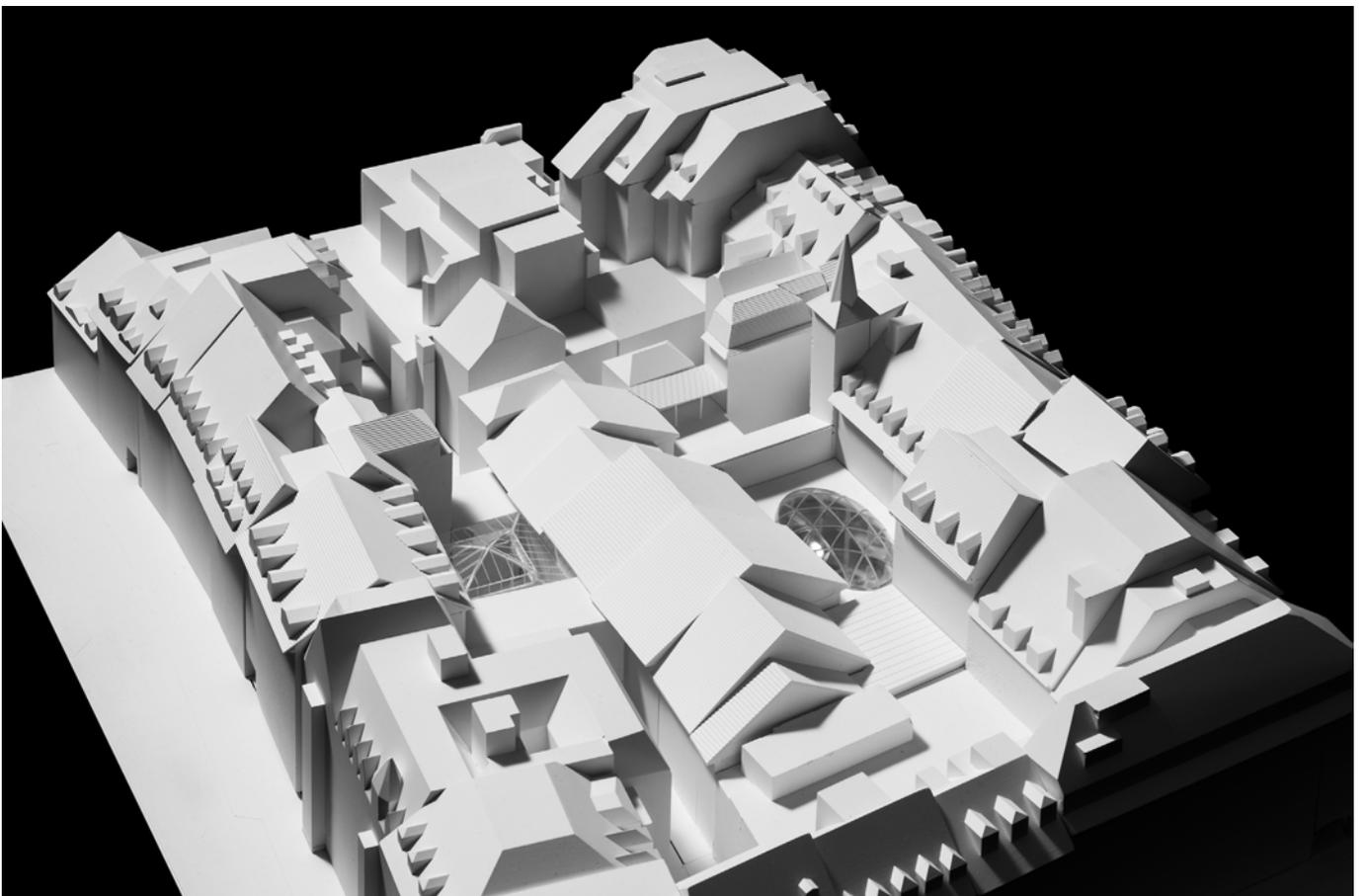
Situation



Visualisierung Laube Marktgasse



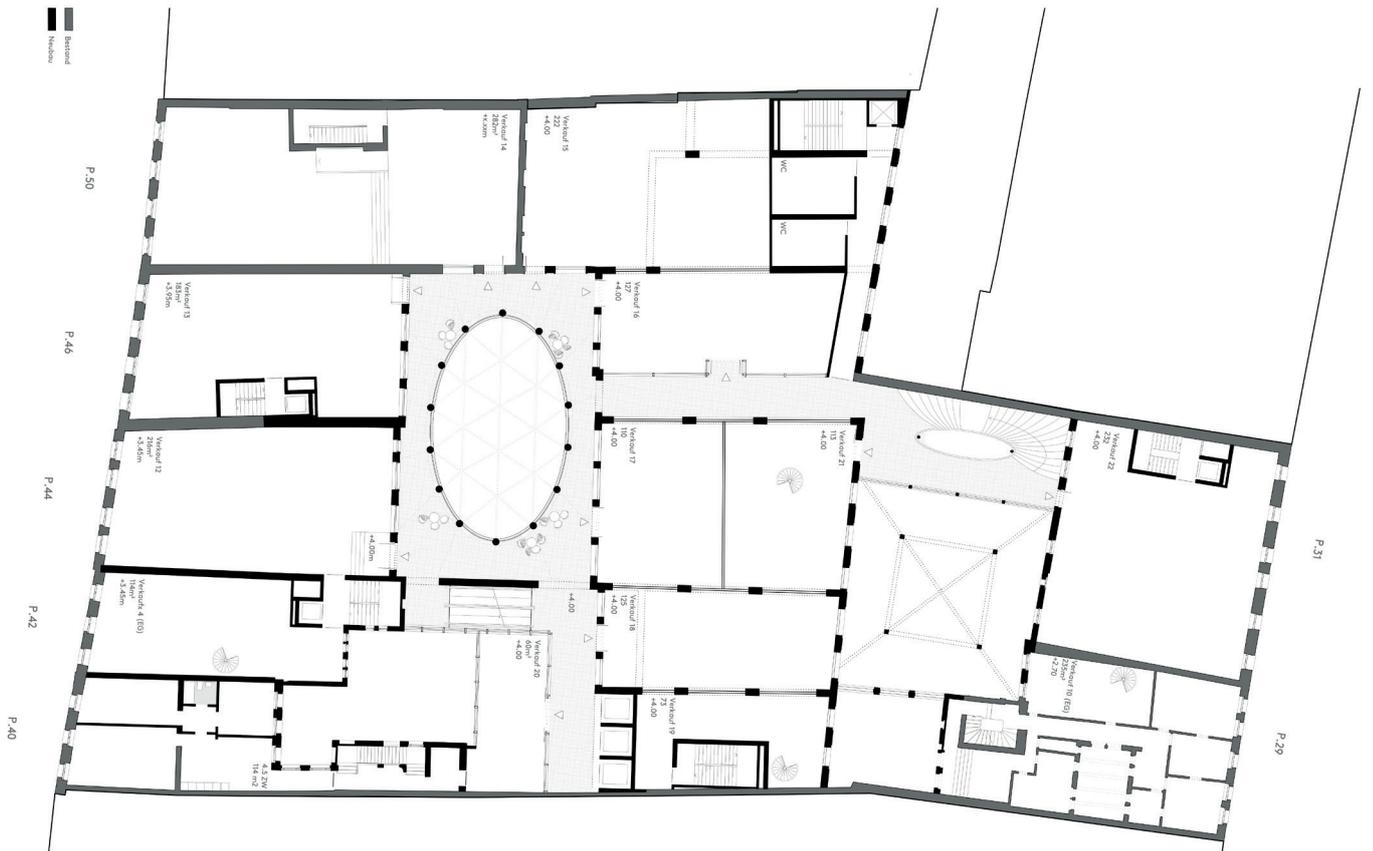
Südwest-Ansicht



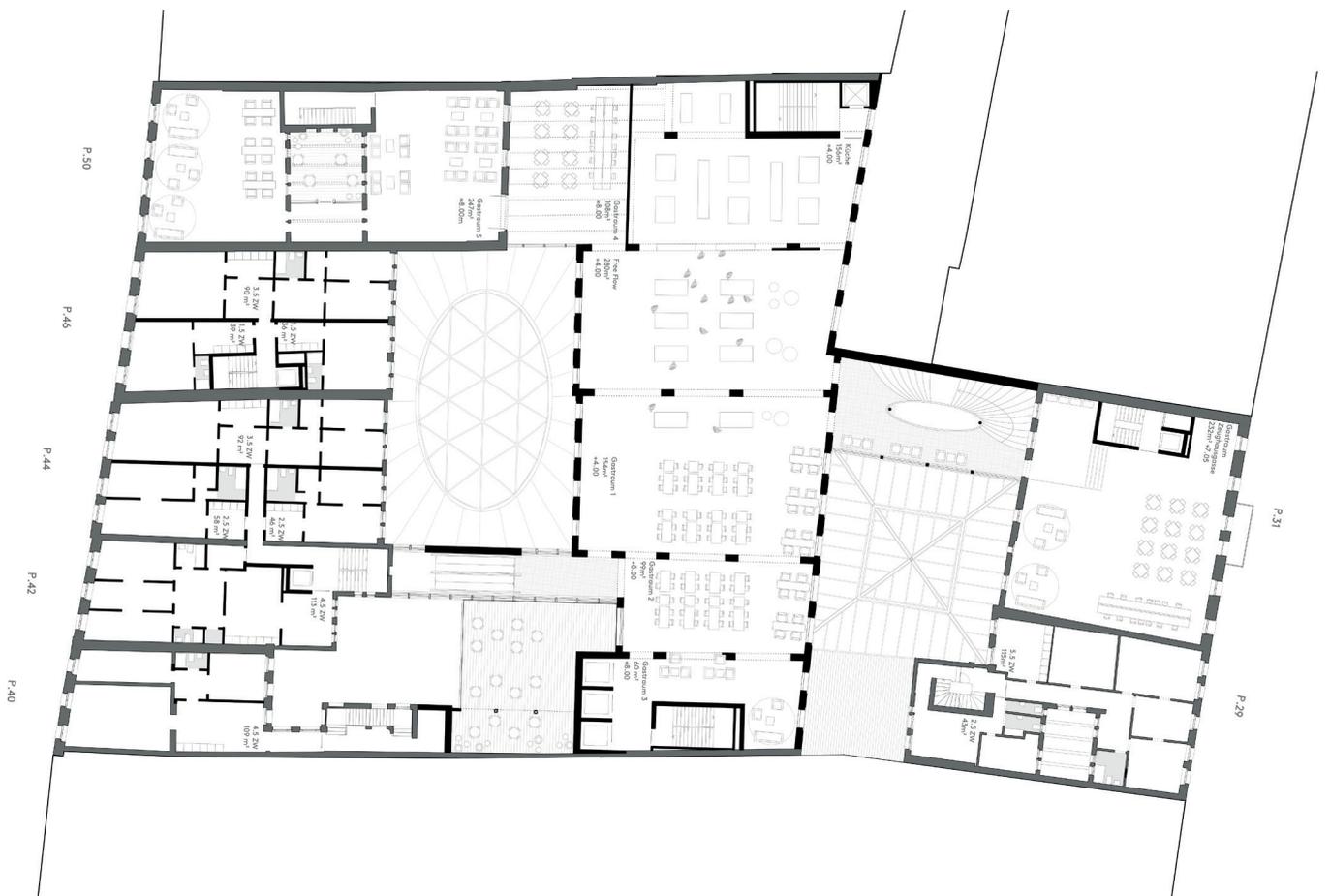
Nordwest-Ansicht



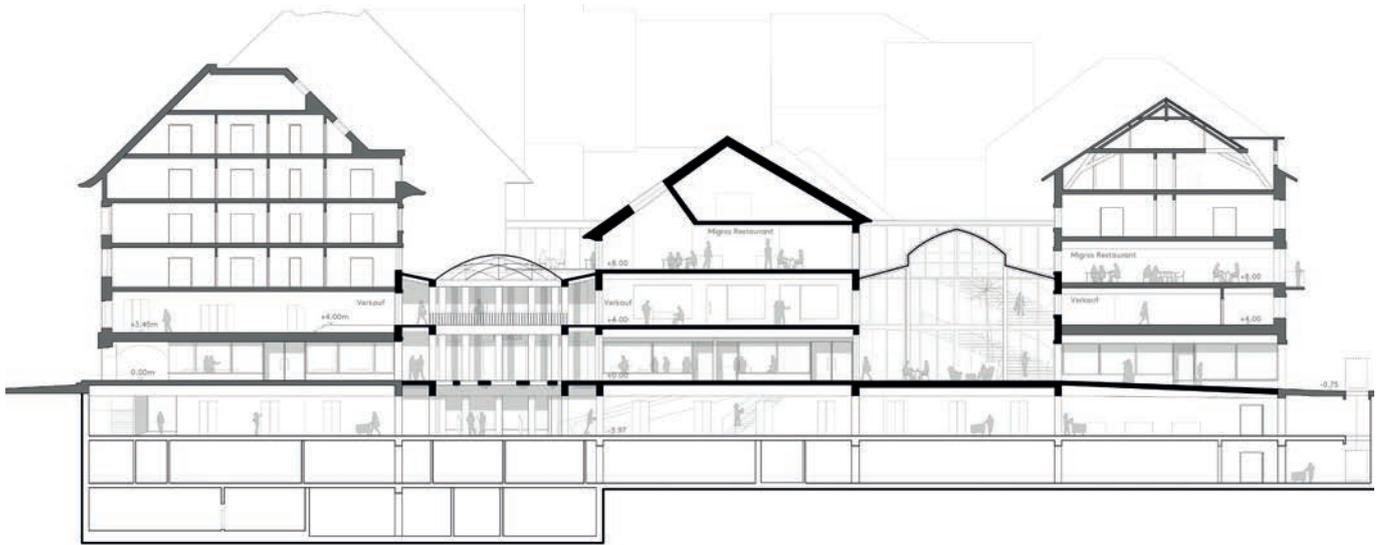
Erdgeschoss



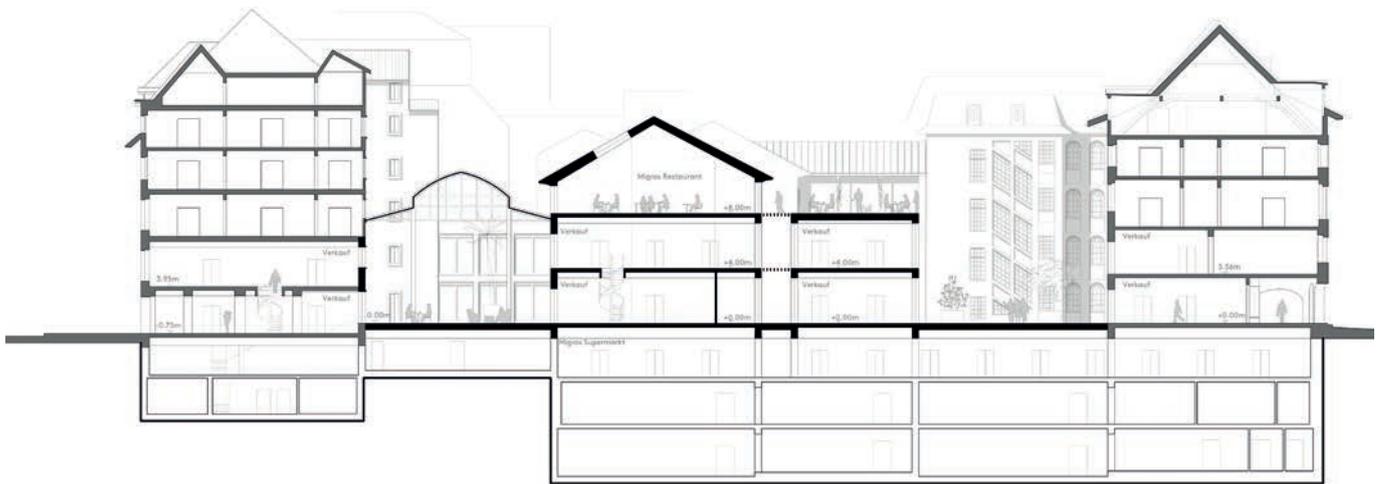
Grundriss 1. Obergeschoss Verkauf und Wohnen



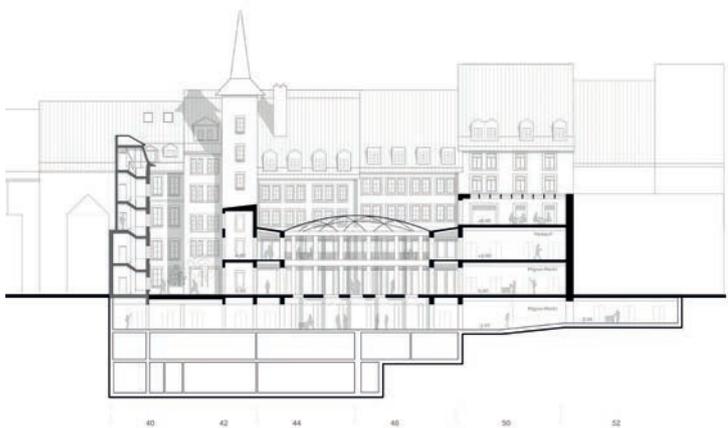
Grundriss 2. Obergeschoss Migros Restaurant



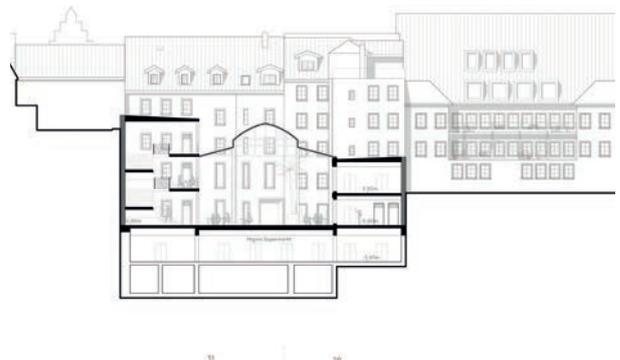
P 44
 Marktgasse 44 - Eventhalle - Hinterhaus - Palmenhof - Zeughausgasse 31



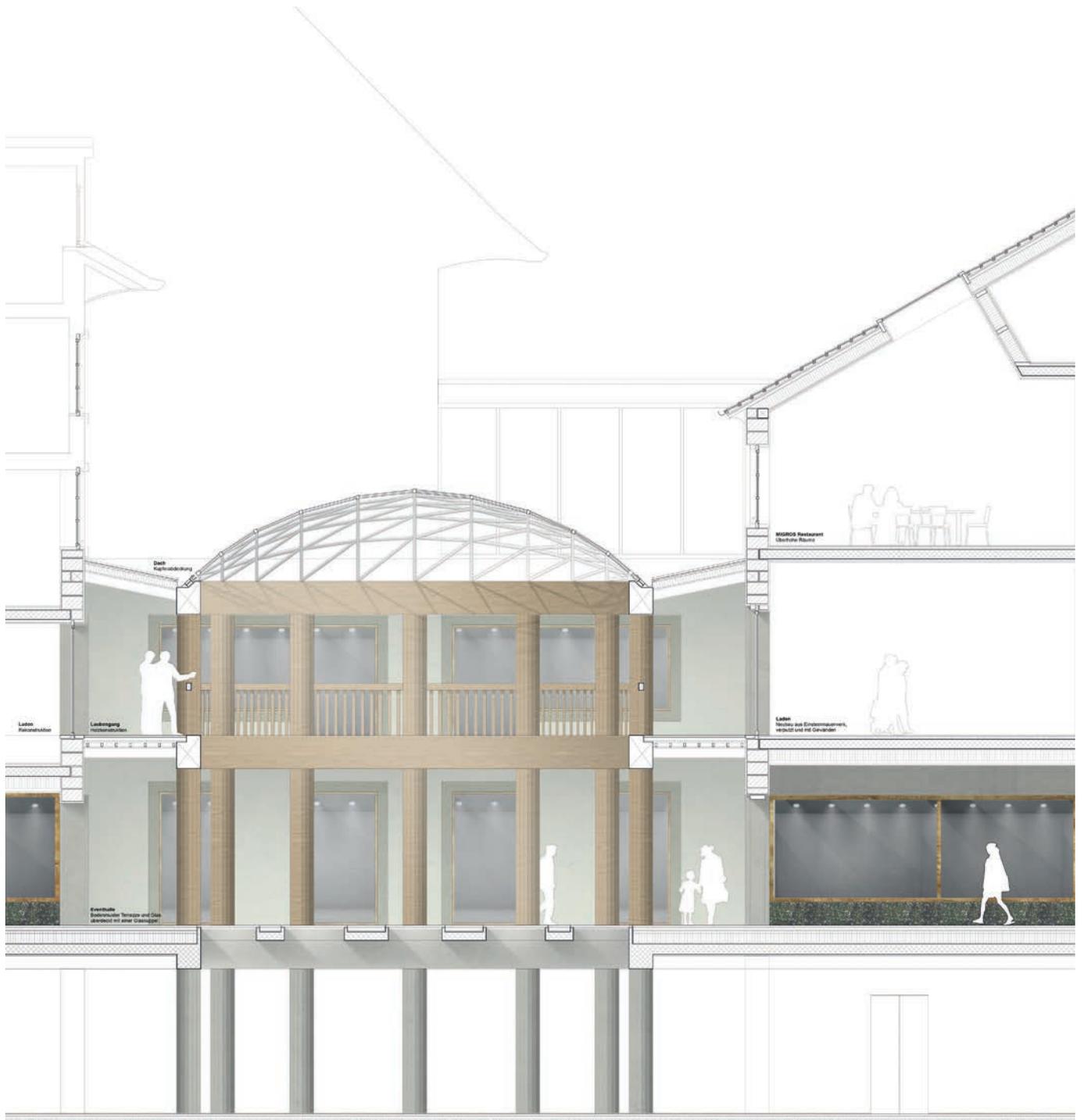
P 29
 Zeughausgasse 29 - Palmenhof - Hinterhaus - Eventhalle - Hoffassade - Zeughausgasse 40



Querschnitt Eventhalle



Querschnitt Palmenhof



Fassadenschnitt mit Ansicht



Laube an der Marktgasse