



Sanierung und Erweiterung Campingplatz Eichholz

Mai 2008

Die durch die neuen baulichen Massnahmen entstandene Anlage im Campingplatz Eichholz bietet optimale Verhältnisse für moderne Freizeitnomaden.



Bauherrschaft

Stadtbauten Bern Projektleitung Christian Lindau

Planungsteam

Architekt Bauart Architekten und Planer AG, Bern
Kostenplanung und Bauleitung Ernst Baukostenplanung, Bern
Bauingenieur WGG Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich
Makiol + Wiederkehr Dipl. Holzbau-Ing., Beinwil am See
Haustechnik Enerconom AG, Bern
Bauphysik Zeugin Bauberatung AG, Münsingen
Signaletik nulleins Kommunikationsdesign, Bern

Objekt

Grundstück Campingplatz Eichholz
Parzellennummer 3281 (Gmd. Köniz)
Adresse Strandweg 41–53, 3084 Wabern

Gebäudekennwerte

Geschossfläche GF / Gebäudevolumen (SIA 416)
Waschhaus 208 m² / 680 m³
Schlafhäuser 160 m² / 512 m³
Wohnhaus inkl. Personalräume 199 m² / 616 m³

Anlagekosten BKP in CHF

1 Vorbereitung 38 000.–
2 Gebäude total 1 746 000.–
– Waschhaus 767 000.–
– Schlafhäuser 390 000.–
– Wohnhaus 589 000.–
4 Umgebung 126 000.–
5 Nebenkosten inkl. Studienauftrag 329 000.–
6 Ausstattung 23 000.–
Total 2 262 000.–

Gebäudekosten (BKP 2)

21 Rohbau 1 (inkl. Baugrube) 599 000.–
22 Rohbau 2 50 000.–
23 Elektroanlagen 64 000.–
24 Heizung, Lüftung 22 000.–
25 Sanitäranlagen 169 000.–
27 Ausbau 1 38 000.–
28 Ausbau 2 69 000.–
2 Wohnhaus (TU-Auftrag) 425 000.–
29 Honorare 310 000.–

Kennwerte Gebäudekosten in CHF

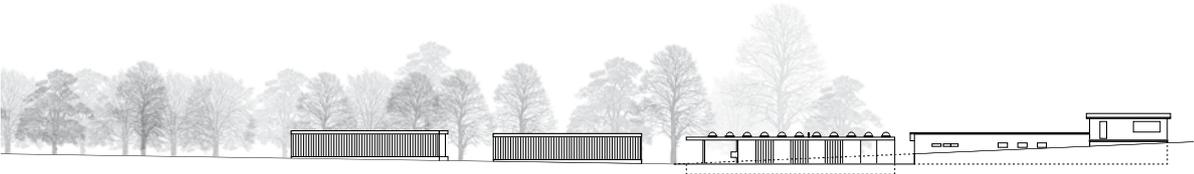
anrechenbare Kosten BKP 2 / SIA 416
pro m² Geschossfläche
Waschhaus 3 688.–
Schlafhäuser 2 438.–
Wohnhaus inkl. Personalräume 2 960.–
pro m³ Gebäudevolumen
Waschhaus 1 128.–
Schlafhäuser 762.–
Wohnhaus inkl. Personalräume 956.–
Baupreisindex Hochbau Espace Mittelland 10/2007 119.5

Bautermine

Projektierungskredit 1 Oktober 2005
Juryentscheid Studienauftrag Februar 2006
Projektierungskredit 2 April 2006
Baubewilligung Juli 2007
Baukredit September 2007
Baubeginn Oktober 2007
Bauende Mai 2008

Impressum

Herausgeberin/Bezugsquelle:
Stadtbauten Bern, Schwarztorstrasse 71, 3000 Bern 14
Redaktion: Brigitte Tschannen, Stadtbauten Bern
Fotos: Croci & Du Fresne Fotografie, Worblaufen
Gestaltung: Desk Design, Hinterkappelen
Druck: Länggass Druck AG, Bern
Auflage: 700



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Lageplan



Vorgeschichte

Seit über 40 Jahren betreibt die Stadt Bern den Campingplatz Eichholz in Wabern. Die landschaftlich ausserordentlich reizvolle Lage direkt an der Aare und die Nähe zur Stadt machen den Campingplatz für in- und ausländische Gäste gleichermaßen attraktiv.

Die Infrastruktur, insbesondere die sanitären Anlagen, wurde in all den Jahren kaum verändert; die Erwartungen und Bedürfnisse der Gäste hingegen sind stetig gestiegen. Dies machte eine Sanierung und massvolle Erweiterung der Infrastruktur unumgänglich.

Ausgangslage/Projektentwicklung

Das für den Betrieb des Campingplatzes verantwortliche Sportamt der Stadt Bern formulierte mittels einer Analyse des Ist-Zustands und eines Betriebskonzepts die Bedürfnisse. Gestützt darauf führte Stadtbauten Bern zwecks Entwicklung eines baulichen Gesamtkonzepts für den Campingplatz und Erlangung von konkreten Gestaltungsvorschlägen mit vier Architekturbüros einen Studienauftrag durch. Diesen gewann das Architekturbüro Bauart aus Bern.

Das siegreiche Projekt sah vor, anstelle der alten Unterkunftsbarracke zweigeschossige Schlafpavillons und anstelle der zwei Pavillons für Toiletten und Duschen

ein einziges Waschhaus zu errichten. Im Untergeschoss des neuen Wohnhauses für den Platzwart sollten die bisher fehlenden Personalräume platziert werden. Im Verlauf der Planung musste das Projekt mit den Kostenvorgaben in Übereinstimmung gebracht werden. Dies wurde mit der Straffung des Raumprogramms und einer Optimierung bei der Materialisierung erreicht. Insbesondere für die Unterkunft wurden auch einfachere und günstigere Varianten diskutiert. Auf Wunsch des Sportamts wurde aber eine langfristige und dauerhafte Lösung gewählt.

Projektziele

- Die baulich notwendigen Ersatzbauten, ergänzt mit den betrieblich geforderten Erweiterungen, sollten den Gästen ein den heutigen Bedürfnissen angepasstes Angebot mit einfachem Ausbaustandard bieten.
- Die architektonische Gestaltung und Integration der Gebäude in die landschaftlich sensible Umgebung musste hohen Ansprüchen genügen.
- Realisierung in den sechs Monaten der winterlichen Saisonpause.

Das Projekt wurde termin- und zielgerecht sowie unter Einhaltung der Kostenvorgaben fertig gestellt.

Waschhaus



Projektrealisierung aus Sicht des verantwortlichen Architekturbüros

Das Konzept

Wie bereits im Studienauftrag entwickelt, bilden vier Neubauten das sanierte und erweiterte Infrastrukturzentrum des Campingplatzes Eichholz.

Im Zentrum steht das Waschhaus, ein flacher, kompakter Baukörper, der dank seiner zurückhaltenden Integration in die bestehende Terrainsituation dem ankommenden Gast den Blick auf den prächtigen Aareraum freigibt.

Am nördlichen Rand der Anlage und dem Quartier zugeordnet befindet sich das Wohnhaus des Platzwartes mit dem integrierten Personalaufenthaltsraum.

Und schliesslich im Zeltplatzgelände angeordnet, schon beinahe selber zum Zelt geworden, liegen die beiden Schlafhäuser.

Die durch die neuen baulichen Massnahmen entstandene Anlage im Eichholz bietet optimale Verhältnisse für moderne Freizeitnomaden.

Der Prozess

Als grösste Herausforderung bei der Umsetzung des Projektes stellte sich der enge finanzielle Rahmen heraus.

Für alle Bauteile entstanden unzählige Projektvarianten.

Vor allem das Waschhaus wurde räumlich sowie programmatisch optimiert und somit schrittweise kompakter und konzentrierter. Dies war ein sehr zeitintensiver, wenn auch spannender Realisierungsprozess.

Das Waschhaus

Wie bereits beschrieben, entwickelte sich das Waschhaus zu einer sehr kompakten Anlage. Dessen Vordachbereich hat sich metamorphisch von der Längsseite an die Querseite bewegt. Dies ist ein gutes Beispiel für eine fruchtbare Weiterentwicklung eines Projektes, weil die neue Position des Vordachbereichs viel zentraler im Campingplatz liegt und so besser zum sozialen Treffpunkt zu werden verspricht. Die aufwändige Einplanung der Bedingungen für Hygiene, Stabilität und Benutzertauglichkeit war in der Studienauftragsphase noch kaum zu erahnen. Diese konnten zum grössten Teil unauffällig im ausgeführten Projekt integriert werden. Schön ist im vorliegenden Fall, dass trotz der vielen Sachzwänge ein Grossteil des Konzeptes zu bestimmten Teilen des Ausdruckes und der Funktionalität geworden ist.

So erweist sich die Struktur des Gebäudes mit Betonscheiben und licht- und luftdurchlässigen Füllelementen als ausdrucksstarke Kombination. Die Oblichtkuppeln, welche den Innenraum taghell erscheinen lassen, tragen



viel zum Ausdruck der ganzen Anlage bei. Die grosse Dachfläche wird aufgelockert, die Oblichtkuppeln erinnern durch ihre transparente Ausführung an überdimensionale Seifenblasen und verbreiten Leichtigkeit und ein Feriengefühl. Darüber hinaus sorgen sie in Kombination mit den Füllelementen der Fassade für eine natürliche Belüftung der Räume. Da der Campingplatz nur im Sommerhalbjahr betrieben wird, ist das Gebäude unbeheizt.

Die Schlafhäuser

Während die Ausrichtung des Waschhauses sich am bestehenden Restaurant orientiert, sind die beiden Schlafhäuser freier situiert. Einerseits ist ihre Lage von den zu erhaltenden Bäumen dirigiert, andererseits bilden sie eine räumliche Komposition mit dem Waschhaus. Und obwohl die Schlafhäuser – im Gegensatz zum Waschhaus aus Beton – in Holz konstruiert sind, verbinden die Füllelemente des Waschhauses und die äussere Haut der Schlafhäuser die beiden Nutzungsbereiche zu einer erkennbaren Einheit. Die Zimmer sind einfach gehalten, unbeheizt und ohne fliessendes Wasser. Bis zu vier Personen können in den nur 9 m² kleinen Räumen übernachten. Da verschaffen die grossen Fenster in Richtung Zeltwiese und Aare die für einen Campingplatz-Liebhaber

notwendige Grosszügigkeit. Das Vordach ermöglicht die auf einem Zeltplatz jederzeit unabdingbare Aufenthaltsmöglichkeit im Freien.

Das Wohnhaus

Auf die Geländekante gesetzt, nützt das Wohnhaus die erlaubte Höhenentwicklung voll aus und ermöglicht so auch eine optimale Belichtung der im Kellergeschoss befindlichen Personalräume. Wie die Schlafhäuser besteht auch das Wohnhaus aus einer Holztafelbauweise. Erwähnenswert ist, dass es sich dabei um das Fertighaus «option» der Firma WeberHaus handelt. Der Prototyp (smallhouse) wurde vor einigen Jahren von Bauart entwickelt. Es ist nun das erste Mal, dass die Architekten ihr eigenes Produkt verwenden. Wie üblich bei Fertighäusern, besteht eine beschränkte Freiheit bei der Grundrisszusammensetzung. Diese konnte kontextuell optimal ausgenutzt werden. So entstand ein Winkelbau, der die Privatsphäre der Bewohner schützt und dank grosszügigen Fenstern die für den Platzwart wesentlichen Sichtbezüge zum Campingareal sicherstellt.