

Entwicklung Ausser- holligen VI, Bern

Zweistufiger Gesamtleistungsstudienauftrag für Planer,
Entwickler und Baurechtsnehmer nach SIA 143 im selektiven
Verfahren für Baufelder A, B und C



Inhalt

Impressum

Auftraggeberin

Energie Wasser Bern
Monbijoustrasse 11
3001 Bern
www.ewb.ch

BLS AG (1. Stufe)
Genfergasse 11
3001 Bern
www.bls.ch

Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG, Bern
www.konturmanagement.ch

Konzept und Layout

diff. Kommunikation ag, Bern
www.diff.ch

Modellfotografie

1. Stufe: Christine Blaser, Bern
www.bildaufbau.ch

2. Stufe: Damian Poffet, Bern-Liebefeld
www.damianpoffet.ch

Bilder Studienauftrag

Alexandra Jäggi, Bern
www.alexandrajaeggi.ch

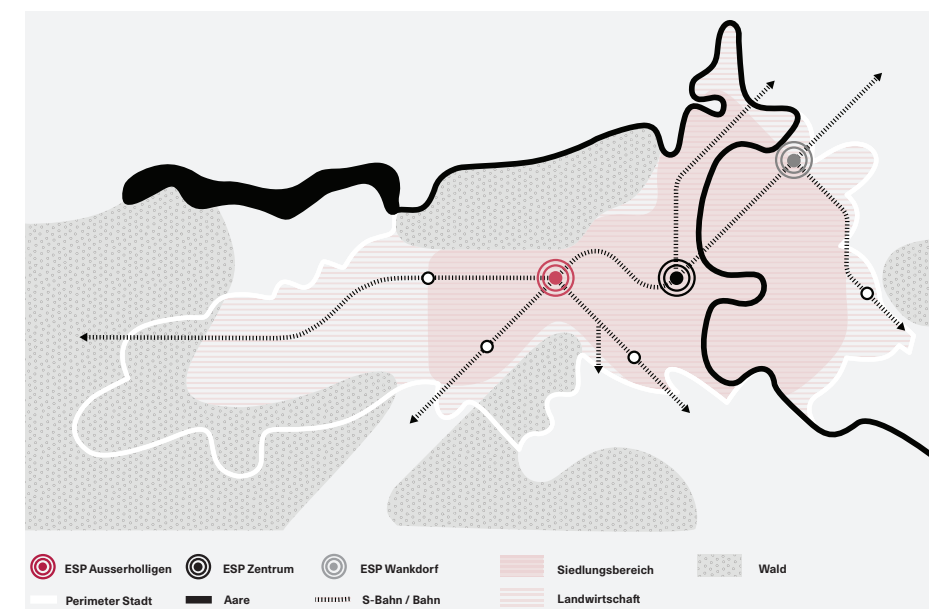
Sprachliche Regelung und Schreibweise

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

1	Ausgangslage, Projektidee und Zielsetzung	5
2	Perimeter und Wesen der Aufgabe	7
	2.1 – Projekt- und Betrachtungsperimeter	7
	2.2 – Wesen der Aufgabe	8
3	Bestimmungen zum Verfahren	9
	3.1 – Auftraggeberin und Art des Verfahrens	9
	3.2 – Beurteilungsgremium und Experten	10
	3.3 – Teilnahmeberechtigung und Anbieterbildung	12
	3.4 – Eignungskriterien Präqualifikation	13
	3.5 – Beurteilungskriterien 1. Stufe/Zuschlagskriterien 2. Stufe	13
4	Ablauf Präqualifikation	14
	4.1 – Publikation	14
	4.2 – Vorprüfung	14
	4.3 – Beurteilung und Präqualifikationsentscheid	14
5	Ablauf 1. Stufe	15
	5.1 – Versand der Unterlagen	15
	5.2 – Startkolloquium und Begehung	15
	5.3 – Fragenbeantwortung	15
	5.4 – Zwischenbesprechung	15
	5.5 – Vorprüfung	15
	5.6 – Schlussbeurteilung	16
	5.7 – Erkenntnisse und Würdigung 1. Stufe	18
6	Ablauf 2. Stufe	19
	6.1 – Versand der Unterlagen	19
	6.2 – Werkstatt 01 (Auftaktveranstaltung)	19
	6.3 – Werkstatt 02 und 03 (Arbeitswerkstätten)	19
	6.4 – Zwischenbesprechung	19
	6.5 – Vorprüfung	20
	6.6 – Schlussbeurteilung	20
7	Würdigung und Empfehlung Beurteilungsgremium	22
	7.1 – Empfehlung des Beurteilungsgremiums	22
	7.2 – Würdigung des Verfahrens durch Beurteilungsgremium	23
8	Genehmigung	25
9	Projektbeschriebe 2. Stufe	27
10	Projektbeschriebe 1. Stufe	77

1 Ausgangslage, Projektidee und Zielsetzung

Der Premium Entwicklungsschwerpunkt «ESP Ausserholligen» weist innerhalb der Stadt und Agglomeration Bern eines der grössten Entwicklungs- und Flächenpotenziale auf und ist gemäss dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bern (STEK 2016) ein potenzielles Verdichtungsgebiet. Das Studiengebiet liegt inmitten des Premium Entwicklungsschwerpunkts Ausserholligen (ESP AH) und wird dreiseitig durch Bahnstrecken begrenzt und südwestlich durch den entlang der Familiengärten führenden Ladenwandweg eingefasst. Das über das Areal führende Autobahnviadukt unterstreicht den gewerblichen und von Infrastrukturen geprägten Charakter des Raums.



Entwicklungsschwerpunkt ESP Ausserholligen, Quelle Charta

Das Entwicklungsareal des durchgeführten Verfahrens (nachfolgend Ausserholligen VI), das sich im Eigentum von Energie Wasser Bern (ewb) und der BLS Netz AG (BLS) befindet, stellt ein zentrales Teilgebiet des ESP Ausserholligen dar. ewb beabsichtigt, den Unternehmenshauptsitz aus dem Stadtzentrum auf das Areal zu verlagern und den Rest des Grundstücks einer neuen Nutzung zuzu-

führen, um damit eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung zu ermöglichen. Die BLS beabsichtigt, die heute auf ihren Grundstücken vorhandenen bahnbetriebsnotwendigen Gebäude und Anlagen an einem anderen Standort zu konzentrieren und diese ebenfalls einer neuen Nutzung zuzuführen.

ewb und BLS planen, gemeinsam mit der Stadt Bern, das Areal Ausserholligen VI im ESP Ausserholligen zeitnah zu einem dichten, gemischt genutzten, öffentlich zugänglichen und eigenständigen Quartierbaustein mit Schwerpunkt Arbeitsnutzung («Werken und Denken») zu entwickeln und dazu die notwendigen Planungsinstrumente und Realisierungsvoraussetzungen zu schaffen. Zur Belegung des Areals sind zusätzlich Wohnnutzungen sowie publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorgesehen. Angestrebt wird ein einzigartiger Quartierbaustein mit vielfältigen Nutzungen an einem mit dem öffentlichen Verkehr sowie dem Fuss- und Veloverkehr optimal erschlossenen Standort.

Zur Klärung der städtebaulichen Möglichkeiten und Rahmenbedingungen wurde in den Jahren 2015 und 2016 für das ewb-Grundstück eine Testplanung mit einem breiten städtebaulichen Lösungsspektrum durchgeführt. Im Jahr 2019 haben die Stadt Bern, ewb und BLS eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Im darin definierten Planungsablauf wurden drei Phasen vorgesehen: 01_Städtebauliche Vertiefungsphase (Charta), 02_Überbauungsordnung (Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG) und 03_Qualitätssicherung für die Gesamtarealentwicklung und für die einzelnen Etappen.

In der Phase 01_Städtebauliche Vertiefungsphase konnten ausgehend vom städtebaulich, sozialräumlich und nutzungstechnisch vielversprechendsten Konzept aus der Testplanung wesentliche Erkenntnisse für die weitere Entwicklung gewonnen werden. Basierend auf den Erkenntnissen der Vertiefungsphase wurde eine «Charta Arealentwicklung» erarbeitet, die eine belastbare Basis für eine qualitätsvolle, holistische, resiliente und in Etappen realisierbare Arealentwicklung schafft. Die zentralen Spielregeln aus der Charta sind: Das bisher geschlossene Areal ist für den Fuss- und Veloverkehr zu öffnen, eine Unterführung unter den Gleisen soll neu die Verbindung nach Norden sichern, die Verlegung der BLS-Haltestelle Stöckacker nach Westen soll genutzt werden, um einen neuen ÖV-Hub im Westen von Bern zu bilden. Ein Cluster von Hochhäusern ist an diesem Standort möglich. Eine hohe Nutzungsvielfalt ist anzustreben, dazu gehört auch Wohnen.

Eine substanzielle Verdichtung ist städtebaulich und sozialräumlich vertretbar. Es gilt der Integration des Areals in seinem direkten und übergreifenden Kontext Rechnung zu tragen. Dies erfolgt unter anderem über die Verflechtung der Freiräume, die Position der Hochhäuser und die Abstufung der Gebäudehöhen (aufsteigende Höhenstaffelung von Süd nach Nord) im Übergang zum Quartier sowie über eine geeignete publikumswirksame Nutzungsanordnung in den Sockelwelten. In Form eines Regelwerkes umfasst die «Charta» damit die Leitideen der Arealentwicklung, die übergeordneten räumlichen Prinzipien sowie die Bestimmungen für die einzelnen Baubereiche und Freiräume des Areals.

Für die baurechtliche Sicherstellung der «Charta Arealentwicklung» erarbeitet das Stadtplanungsamt Bern eine 02_Überbauungsordnung (nachfolgend UeO) und führt parallel zum vorliegenden Qualitätssicherungsverfahren das Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durch.

Zur 03_Qualitätssicherung der Gesamtarealentwicklung und der Baubereiche auf dem eigenen Grundstück hat ewb parallel zum UeO-Planerlassverfahren den vorliegenden zweistufigen Gesamtleistungsstudienauftrag (mit Folgeauftrag) für Planer, Entwickler und Baurechtsnehmer nach SIA-Ordnung 143 (Stand 2009) im selektiven Verfahren für die Baubereiche A, B und C durchgeführt. In der Gesamtleistungsstudie galt es einerseits das städtebauliche Gesamtkonzept aus der Vertiefungsphase zu bestätigen («Stresstest UeO und Charta») und andererseits einen konkreten Projektvorschlag (Angebot) zu entwickeln. Dieser hatte einerseits die Eigenrealisierung des Baubereiches A durch ewb und andererseits die Realisierung der Baubereiche B und C durch einen Bauträger oder eine Bauträgergruppe (Investor, Genossenschaft usw.) sowie deren Abgabe im Baurecht zu ermöglichen.

2 Perimeter und Wesen der Aufgabe

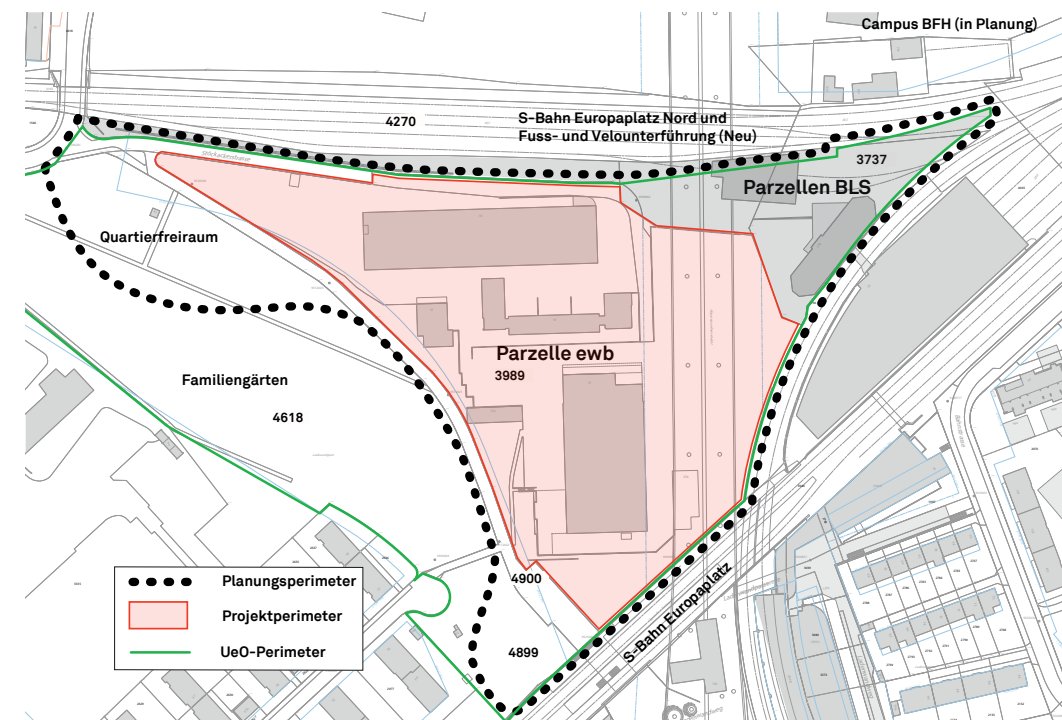
2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

Der Planungsperimeter für die 1. Stufe umfasst das gesamte Grundstück Gbbl. Nr. 6/3989 von ewb sowie Teile der Grundstücke Gbbl. Nr. 3/3737 und Gbbl. Nr. 6/4270 der BLS und der Grundstücke Gbbl. Nr. 6/4418, Gbbl. Nr. 6/4618, Gbbl. Nr. 6/4899 und Gbbl. Nr. 6/4900 der Stadt Bern. In der 2. Stufe umfasst der Projektperimeter für die konkrete Projekt- und Angebotsbearbeitung die Parzelle ewb – mit den Baubereichen A, B und C – und alle für einen uneingeschränkten Betrieb und die Erlangung rechtskräftiger Baubewilligungen nötigen Flächen.

Der engere Betrachtungsperimeter umfasst die an den Projekt- und Planungsperimeter angrenzenden Grundstücke (bzw. Teile davon), welche es in Zusammenhang mit den räumlichen und funktion-

alen Schnittstellen auf den Nachbargrundstücken (bspw. Erschliessung, Durchwegung, Freiraum) vertieft zu beachten galt.

Der weitere Betrachtungsperimeter umfasst je nach Fachbereich und Fragestellung – beispielsweise Nutzungs- und Dichteverteilung, Höhenentwicklung, Erschliessung etc. – den Nahbereich oder das umliegende Quartier, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant war.



Planungs- und Projektperimeter

2.2 Wesen der Aufgabe

In der 1. Stufe des vorliegenden Gesamtleistungsstudienauftrages bestand das Wesen der Aufgabe darin, die konkrete städtebauliche Setzung, Bautypologie, Nutzungsanordnung und den Freiraum auf Grundlage der Charta und des Entwurfs der UeO im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes aufzuzeigen und zu verifizieren («Stresstest Städtebau») sowie erste Projektskizzen für die Baubereiche A, B, C und D von ewb und BLS zu entwickeln.

In der 1. Stufe lag der Schwerpunkt entsprechend auf den Themen Städtebau (Bau- und Freiraumtypologien), Architektur und Struktur (Anmutung und Gebäudetypologie), Nutzung (Narrativ und Nutzungsallokation), Funktionalität (Mobilität, Logistik und Erschliessung), Nachhaltigkeit (min. SIA 2040) und der generellen Prüfung der wirtschaftlichen Tragbarkeit der Gesamtentwicklung.

In der 2. Stufe des Gesamtleistungsstudienauftrages bestand die Aufgabe – nebst der Bereinigung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes – in der konkreten Projekt- und Angebotsbearbeitung für die Parzelle ewb (= Projektperimeter). Es wurden machbare und wirtschaftlich tragbare Projektstu-

dien erwartet, welche sowohl vertiefte Aussagen zu Architektur, Nutzung, Freiraum und Betrieb der Baubereiche A, B und C sowie schwergewichtig zum Nutzungs-, Materialisierungs-, Statik- und Gebäudetechnikkonzept des Baubereiches A machen. Darauf basierend waren ein (wegleitendes) TU-Angebot für den Baubereich A und (verbindliche) Baurechtszinsangebote für die Baubereiche B und C einzureichen. In der 2. Stufe stand somit der Nachweis der Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit (Bau und Betrieb) für das Grundstück ewb im Vordergrund.



Vorbewertung der 9 Teilnahmeanträge durch den Ausschuss des Beurteilungsgremiums

3 Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Auftraggeberin war die selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt:

Energie Wasser Bern
Monbijoustrasse 11
Postfach
3001 Bern

ewb ist ein selbstständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen der Stadt Bern und stellt die Versorgung der Stadt und der umliegenden Gemeinden mit Strom, Erdgas, Biogas und Wasser sicher, verwertet Abfall zu Energie, liefert Fern- und Nahwärme, bietet Dienstleistungen im Bereich Elektro- und Erdgasmobilität und baut in der Stadt Bern das Glasfasernetz.

Beim Verfahren handelt es sich um einen zweistufigen Gesamtleistungsstudienauftrag (mit Folgeauftrag) für Planer, Entwickler und Baurechtsnehmer nach SIA-Ordnung 143 (Stand 2009) im selektiven Verfahren (Präqualifikation) für die Baubereiche A, B und C. Ziel der Gesamtleistungsstudie war einerseits der Nachweis der Umsetzbarkeit und der Qualität der Grundsätze aus der Charta und der UeO für den ganzen Planungsperimeter, andererseits die Ermittlung des am besten geeigneten Entwicklungs- und Realisierungsteams sowie des bestmöglichen Projektvorschlags (Angebot) für das Grundstück ewb (= Projektperimeter), welches einerseits die Eigenrealisierung des Baubereiches A durch ewb und andererseits die Realisierung der Baubereiche B und C durch einen Dritten (Investor, Genossenschaften usw.) sowie deren Abgabe im Baurecht erlaubt.

Das Verfahren zur Beschaffung der Planungs- und Bauleistungen für den Baubereich A unterstand dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen sowie der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 25.11.1994 mit Änderungen vom 15.03.2001 (Stand 01.07.2010), dem kantonalen Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG) vom 11.06.2002 (Stand 01.10.2014) und der dazugehörigen Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBV) vom 16.10.2002 (Stand 01.01.2015). Da das Vergabeverfahren vor Inkrafttreten der Totalrevision des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB) und der zugehörigen Verordnung (VöB) am 1. Januar 2021 eingeleitet wurde, wurde dieses auch nach vorher gültigem Recht zu Ende geführt.

Die Übertragung der Baurechte für die Baubereiche B und C ist nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt. Die öffentliche Ausschreibung der Baubereiche erfolgte freiwillig, stützte sich jedoch betreffend Fristen und Beschwerdemöglichkeiten ebenfalls auf die vorgenannten Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens des Kantons Bern.

Das Verfahren wurde in deutscher Sprache geführt.

3.2 Beurteilungsgremium und Experten

Der Studienauftrag erfolgte im Dialog mit folgendem Beurteilungs- und Expertengremium:

Sachmitglieder (stimmberechtigt)

- > Alec von Graffenried
Stadtpräsident, Stadt Bern
- > Marieke Kruit
Direktorin für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (TVS), Stadt Bern (ab 01.01. 2021)
- > Ursula Wyss
Direktorin für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (TVS), Stadt Bern (bis 31.12.2020)
- > Adrian Altenburger
Verwaltungsrat, Energie Wasser Bern
- > Daniel Schafer
CEO, Energie Wasser Bern (bis 31.07.2021)
- > Hans-Peter Wyss
Leiter Netze, Energie Wasser Bern (ab 01.08.2021)
- > Martin Moser
Leiter Finanzen & Services, Energie Wasser Bern
- > Daniel Wyder
Leiter Infrastruktur BLS AG (nur 1. Stufe)
- > Matthias Reinhard
Leiter Standortentwicklung, Energie Wasser Bern (Ersatz)
- > Yvonne Kuhn
Geschäftsführerin, BLS Immobilien AG (nur 1. Stufe; bis 31.10.2020) (Ersatz)

Fachmitglieder (stimmberechtigt)

- > Mark Werren
Stadtplaner, Stadt Bern
- > Barbara Holzer
Architektin ETH SIA AKB, Holzer Kobler Architekturen, Zürich
- > Yves Schihin
Architekt ETH/SIA, Burkhalter Sumi Architekten, Zürich (Vorsitz)
- > Roger Boltshauser
Architekt ETH SIA BSA, Boltshauser Architekten, Zürich
- > Mathis Güller
Architekt ETH/SIA, Güller Güller, Rotterdam
- > Simon Schöni
Landschaftsarchitekt BSLA, extra Landschaftsarchitektur, Bern
- > Joëlle Zimmerli
Dr.-Ing. Soziologin und Planerin FSU, Zimraum GmbH, Zürich
- > Jeanette Beck
Bereichsleiterin Raumentwicklung, Stadtplanungsamt, Stadt Bern (Ersatz)



Beurteilungsgremium während einer Zwischenbesprechung

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

- > Randi Sigg-Gilstad
Quartiermitwirkung Stadtteil 3 (QM3)
- > Rachel Picard
Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB)
- > Caspar Lundsgaard-Hansen
Projektleiter Raumentwicklung, Stadtplanungsamt Bern
- > Dominik Schetter
Projektleiter Freiraumplanung, Stadtplanungsamt Bern
- > Martin Perrez
Projektleiter, Verkehrsplanung Stadt Bern
- > David Steiner
Projektleiter, Tiefbauamt Stadt Bern
- > Glenn Fischer
Projektleiter, Stadtgrün Bern
- > Isabel Marty
Leiterin Fachstelle Sozialplanung, Stadt Bern
- > Natalie Schäfer
Bereichsleiterin Umwelt und Energie, Amt für Umweltschutz Stadt Bern
- > Ursula Waber
Bereichsleiterin Bau und Lärm, Amt für Umweltschutz Stadt Bern
- > Andreas Fischer
Sachbearbeiter, Bauinspektorat Stadt Bern
- > Andri Sinzig
Bereichsleiter, Bundesamt für Strassen ASTRA, Filiale Thun
- > Tobias Gastpar
Projektleiter Arealentwicklung Studienauftrag, ewb
- > Walter Schaad
Projektleiter Quartierentwicklung, ewb
- > Michel Zahnd
Projektleiter Arbeitswelt, ewb (bis 28.02.2021)
- > Evelyne Thomet
Projektleiterin Arbeitswelt, ewb (ab 01.03.2021)
- > Roger Waldmeier
Projektleiter Logistik, ewb
- > André Häfliger
Leiter Supply Chain Management, ewb
- > Alexandra Jäggi
Programmkommunikation, ewb
- > Aita Caviezel
Leiterin Projekt- und Arealentwicklung, BLS Immobilien AG
- > Jürg Gerster
Projektleiter Arealentwicklung, BLS Immobilien AG (bis 05.03.2021)
- > Jonathan Montandon
Projektleiter Immobilienentwicklung, BLS Immobilien AG (ab 01.01.2021)
- > Solenne Zwicky
Netzentwicklerin, BLS Netz AG
- > Stefan Meier
Wüest Partner AG, Zürich (Nutzung/Wirtschaftlichkeit)
- > Werner Abplanalp
Zap, Bern (Baukosten)
- > Jörg Lamster
Durable Planung und Beratung GmbH, Zürich (Nachhaltigkeit)
- > Yves Gasser
Rapp Trans AG, Basel (Mobilität/Verkehr)
- > Danny Riedel
Rapp Industrieplaner AG, Basel (Logistik)
- > Samuel Richner
B+S Planer und Ingenieure, Bern (Bauingenieur)
- > Bernhard Kindler
B+S Planer und Ingenieure, Bern (Umwelt/Lärm)
- > Urs Gutzwiller
Wirthensohn AG, Luzern (Gebäudetechnik)
- > Grzegorz Musialski
SafeT Swiss AG, Bern (Brandschutz)
- > Christoph Merz
CADMEC AG, Zürich (BIM)
- > Claude Monnier
Häusermann + Partner, Bern (Recht)
- > Thomas Lüthi
Tomprojekte, Bern (Facility Management)
- > Daniel Baur
BRYUM GmbH, Basel (Freiraum)
- > Manuel Hutter
Kontur Projektmanagement AG, Bern (Verfahrensbegleitung)
- > Dario Sciuchetti
Kontur Projektmanagement AG, Bern (Verfahrensbegleitung)

3.3 Teilnahmerechtigung und Anbieterbildung

Die Teilnahme an der Präqualifikation stand allen Entwicklungs- und Realisierungsteams (nachfolgend Teams) mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/ WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt und keine Ausschlussgründe nach Art. 24 ÖBV vorlagen, offen.

Die Zusammensetzung der Teams musste zwingend folgende Kernkompetenzen/Fachrichtungen umfassen:

- > Entwickler/Realisator BF A*
- > Baurechtsnehmer BF B + C*
- > Städtebau/Architektur
- > Landschaftsarchitektur
- > Verkehrsplanung/Logistik
- > Sozialraumplanung
- > BIM-Koordinator und -Manager
- > Bauingenieurwesen**
- > Gebäudetechnik (HLKSE und Fachkoordination)**
- > Gebäudeautomation (inkl. Systemintegration/MSRL)**
- > Facility-Management**
- > Brandschutzplanung**
- > Akustik/Bauphysik**

Eine der mit * gekennzeichneten Fachrichtungen trat gegenüber der Auftraggeberin als Ansprechpartner im Verfahren auf. Die mit ** gekennzeichneten Fachbereiche waren erst ab der 2. Stufe zwingend vorgeschrieben, ein Beizug ab der 1. Stufe war jedoch zulässig. Die Bildung von Arbeits- und Anbietergemeinschaften (ARGE) war zulässig. Für die Bearbeitung der Aufgabe war der Beizug weiterer Fachrichtungen möglich, aber nicht erforderlich. Mehrfachbeteiligungen der fakultativ beigezogenen Fachleute waren zulässig.

3.4 Eignungskriterien Präqualifikation

Als Bewerbungsunterlagen wurden von den Teams ein Firmendossier, Referenzprojekte und eine Auftragsanalyse verlangt. Voraussetzungen für die Zulassung zur Präqualifikation waren:

- > Fristgerechte Einreichung aller Unterlagen
- > Vollständigkeit der Unterlagen (inkl. Unterschriften)
- > Einhaltung der gesetzten Rahmenbedingungen und Teamzusammensetzung
- > Wohn- oder Geschäftssitz Schweiz oder Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens
- > Bestätigung Vertragseckwerte Baubereiche A und Baubereiche B und C
- > Zulassungsbedingungen nach Art. 24 ÖBV

Die Bewerbungen wurden anhand der nachfolgenden gewichteten Eignungskriterien durch das Beurteilungsgremium beurteilt. Jedes Kriterium wurde mit einer Note (Skala 0–5) bewertet.

- > Auftragsanalyse, Projektorganisation und Skizze Nutzungsprofil und -idee (25%)
- > Referenzprojekte und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Entwickler/Realisator BF A (20%)
- > Referenzprojekte und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Baurechtsnehmer BF B (20%)
- > Referenzprojekte Architektur und Städtebau (20%)
- > Referenzprojekte Fachplaner (15%)

3.5 Beurteilungskriterien 1. Stufe/Zuschlagskriterien 2. Stufe

Das Beurteilungsgremium beurteilte die eingegangenen Gesamtkonzepte der 1. Stufe sowie die Projektstudien/Angebote für die Baubereiche A, B und C der 2. Stufe nach den nachfolgend aufgeführten Kriterien. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der Kriterien jeweils eine Gesamtwertung vor. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

- > Städtebau und Architektur
 - > Umsetzung Regelwerk Charta und UeO in ein Gesamtkonzept
 - > Städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualitäten
 - > Städtebauliche Typologien und Anmutung des neuen Quartiers im Kontext des ESP AH
 - > Stadträumliche Vernetzung, Raumfolge und Raumqualität
 - > Beziehung zwischen Freiraum und Gebäuden (inkl. Nutzung, Topografie und Infrastruktur)
- > Nutzung und Funktionalität
 - > Zielerreichungsgrad Vision/Nutzungskonzept gem. Charta und Narrative
 - > Innovationsgrad Arbeitswelt «Werken und Denken»
 - > Nutzungsdurchmischung und -allokation (insb. EG) und die daraus resultierende Diversität
 - > Umsetzung Arbeitswelt ewb im BF A
 - > Betriebliche Funktionalität und Logistik

- > Funktionalität der Erschliessung für den motorisierten, den Velo- und Fuss-Verkehr
- > Kurze Bauzeit und qualitätsvolle Betriebszustände in allen Etappen
- > Wirtschaftlichkeit
 - > Markttauglichkeit und Adaptionfähigkeit
 - > Nutzungsqualität und Flexibilität
 - > Geringe Lebenszykluskosten (Bauten und Anlagen)
 - > Etappierungskonzept und Terminplan (insb. Zielerreichung BF A Ende 2024)
 - > Wirtschaftlichkeit (Baurechtzins- und TU-Angebot)
- > Umwelt
 - > Innovationsgrad und Zielerreichung Nachhaltigkeit, Cleantech, Lowtech und CO₂-Neutralität/Klimaadaptation
 - > Positiver Beitrag zum Stadtklima
 - > Tiefer Energiebedarf und hohe Ressourceneffizienz in Erstellung und Betrieb
 - > Einfachheit und Trennbarkeit der Systeme sowie Langlebigkeit der Bausubstanz



Zwischenbesprechung 2. Stufe

4 Ablauf Präqualifikation

4.1 Publikation

Die Ausschreibung wurde am Dienstag, 31. März 2020 auf der elektronischen Beschaffungsplattform www.simap.ch publiziert.

4.2 Vorprüfung

Bis zum Eingabetermin am Freitag, 22. Mai 2020 gingen neun Bewerbungen ein. Die Vorprüfung fand im Zeitraum vom Montag, 25. Mai 2020 bis Dienstag, 02. Juni 2020 statt. Sie umfasste die formelle Prüfung der Eignungskriterien und wurde von der Verfahrensbegleitung durchgeführt.

Die Feststellungen der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium zur Kenntnis gebracht.

4.2 Beurteilung und Präqualifikationsentscheid

Das Beurteilungsgremium zeigte sich zufrieden mit der hohen Qualität der eingegangenen Bewerbungen. Anlässlich der Präqualifikation vom Mittwoch, 03. Juni 2020 wurden die Bewerbungen durch das Beurteilungsgremium begutachtet und gemäss den definierten Eignungskriterien beurteilt.

Aufgrund der vorgegebenen Kriterien selektionierte das Beurteilungsgremium einstimmig folgende acht Teams für die 1. Stufe des Gesamtleistungsstudienauftrags aufgrund der erreichten Gesamtpunktzahl (federführendes Teammitglied; Auflistung in alphabetischer Reihenfolge):

- > Bricks AG, Muri b. Bern/Complex Bau AG, Muri b. Bern
- > Halter AG Gesamtleistungen, Bern
- > HRS Real Estate AG, Frauenfeld
- > Implenia Schweiz AG, Bern
- > Losinger Marazzi AG, Bern
- > Marti Gesamtleistungen AG, Bern
- > Mettler2Invest AG, Basel
- > Steiner AG, Worblaufen



Schlussbesprechung 2. Stufe

5 Ablauf 1. Stufe

5.1 Versand der Unterlagen

Das Programm 1. Stufe (inkl. Unterlagen) wurde den präqualifizierten Teams am Montag, 29. Juni 2020 zugestellt.

5.2 Startkolloquium und Begehung

Am Freitag, 03. Juli 2020, fand aufgrund der Massnahmen zur Eindämmung von Covid 19 eine digitale Auftaktveranstaltung zur Wettbewerbsaufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Veranstalterin statt. Die Begehungen des Areals und der Bestandesbauten wurden mit den Teams aufgrund der geltenden Einschränkungen einzeln durchgeführt.

5.3 Fragenbeantwortung

Die Teams konnten bis am Freitag, 07. August 2020, Fragen zum Programm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Die schriftliche Fragenbeantwortung erfolgte bis am Freitag, 14. August 2020 durch das Beurteilungsgremium.

5.4 Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechungen mit Präsentation wurden am Dienstag, 15. September 2020, und am Donnerstag, 17. September 2020, für die Teams einzeln und aufgrund der Massnahmen zur Eindämmung von Covid 19 hybrid durchgeführt. Der Kern der Aufgabe bis zur Zwischenbesprechung bestand für die Teams darin, auf Basis der bestehenden Parameter und Rahmenbedingungen für Städtebau, Freiraum, Nutzungsprogramm und Verkehr aus der «Charta Arealentwicklung» und dem Entwurf der UeO ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln sowie auf Anpassungsbedarf beim UeO-Entwurf und Konfliktbereiche hinzuweisen. Aufgrund der Präsentationen und des Dialogs mit den Teams konnte das Beurteilungsgremium

die Potenziale und Risiken der verschiedenen Herangehensweisen/Entwurfsansätze beurteilen, Richtungsentscheide fällen sowie allgemeinverbindliche und individuelle Empfehlungen pro Team formulieren.

Das Beurteilungsgremium zeigte sich erfreut über die in der kurzen Zeit geleisteten Analysen und konzeptionellen Entwurfsarbeiten der Teams. Gewürdigt wurde besonders, dass sich die Teams auf ganz unterschiedliche Art und Weise mit dem Kontext, mit der Charta und dem UeO-Entwurf sowie dem komplexen Nutzungs- und Anforderungsprofil auseinandergesetzt sowie verschiedene Zugänge zur Aufgabe gewählt haben.

5.5 Vorprüfung

Alle Projektdossiers und Modelle wurden bis zum Eingabeschluss am Freitag, 13. November 2020, (Projektdossiers) bzw. Freitag, 27. November 2020, (Modelle) termingerecht eingereicht. Sämtliche Projektdossiers waren vollständig und entsprachen den Darstellungsvorgaben.

Eine wertungsfreie Vorprüfung erfolgte vom Montag, 16. November, bis Montag, 07. Dezember 2020. Sie umfasste die formellen Rahmenbedingungen (Fristen, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der gesetzlichen, inhaltlichen und funktionalen Anforderungen) und wurde von den beteiligten Expertinnen und Experten durchgeführt.

Die Feststellungen der Vorprüfung und die Einschätzungen der Expertinnen und Experten einzelner Fachbereiche wurden dem Beurteilungsgremium anlässlich der Schlussbeurteilung 1. Stufe bekanntgegeben.

5.6 Schlussbeurteilung

Die Schlussbeurteilung 1. Stufe der Gesamtkonzepte der Teams (mit Präsentation je Team) fand am Dienstag, 08. Dezember, und Mittwoch, 09. Dezember 2020, statt. Die Beurteilung erfolgte gemäss der beschriebenen Kriterien. Der Schwerpunkt der Beurteilung lag in der 1. Stufe auf der Konzeption und der Idee. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor.

5.6.1 Beschlussfähigkeit

Das Beurteilungsgremium war an beiden Tagen beschlussfähig.

5.6.2 Individuelle Vorbereitung und Feststellungen Vorprüfung

Vor der Schlussbeurteilung und den Präsentationen der Teams hatten alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums die Gelegenheit, sich im Rahmen eines Selbststudiums sowie am ersten Beurteilungstag im Rahmen eines individuellen Rundgangs einen Überblick über die eingereichten Gesamtkonzepte zu verschaffen und sich einzulesen.

Im Anschluss an die individuelle Begutachtung legte die Verfahrensbegleitung dem Gremium die Feststellungen der Vorprüfung dar. Weiter wurden die Projektstudien/Angebote entsprechend den Themensträngen Nutzung und Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Umwelt und den baurechtlichen Rahmenbedingungen der UeO und Schattenwurf durch die beigezogenen Expertinnen und Experten dem Beurteilungsgremium im Quervergleich vorgestellt und von diesem gewürdigt. Die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse rechtfertigten aus Sicht des Beurteilungsgremiums keinen unmittelbaren Ausschluss einer/s der Projektstudien/Angebote. Das Beurteilungsgremium beschloss, die wenigen festgestellten Verstösse nach den Präsentationen zu begutachten und zu diskutieren.

5.6.3 Präsentationen der Teams

Die Präsentationen mit dem ganzen Beurteilungsgremium wurden am ersten Beurteilungstag für die Teams einzeln und aufgrund der weiterhin geltenden Massnahmen zur Eindämmung von Covid 19 hybrid durchgeführt. Die Schlusspräsentation sowie der anschliessende Dialog mit den einzelnen Teams hat es dem Beurteilungsgremium ermöglicht, die jeweiligen Gesamtkonzepte besser zu verstehen und offene Fragen zu klären.

5.6.4 Informationsrundgang und Zulassung zur Beurteilung

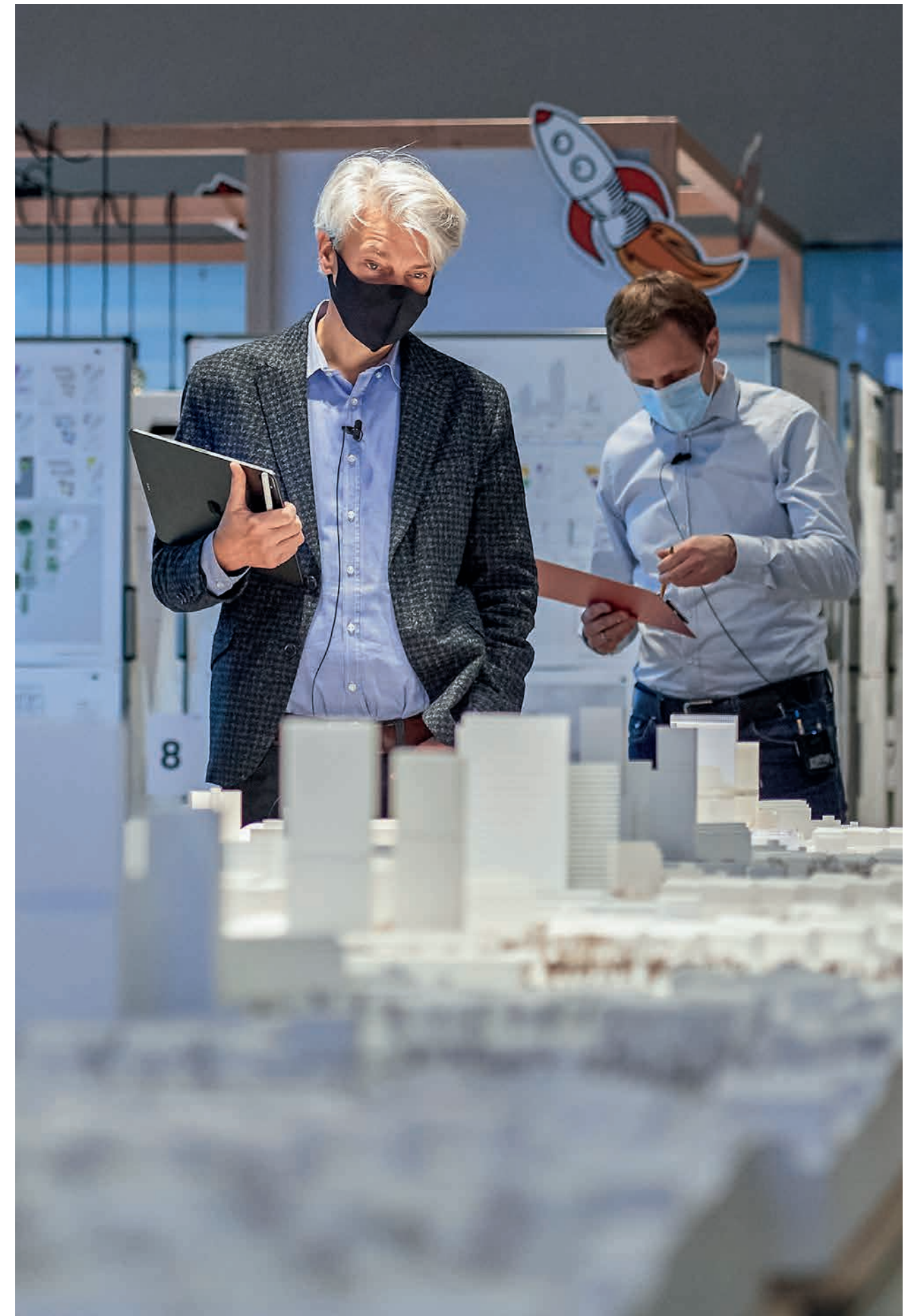
Im Anschluss an die Präsentationen wurde ein gemeinsamer Informationsrundgang im Plenum durchgeführt. Dabei wurden die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse nochmals erläutert und die Projekte diskutiert. Das Beurteilungsgremium beschloss nach dem Informationsrundgang einstimmig, sämtliche Gesamtkonzepte zur Beurteilung zuzulassen, da sich keines der Teams durch die festgestellten Verstösse einen wesentlichen Vorteil erwirkte oder aber die Verstösse als korrigierbar beurteilt wurden. Die Verstösse flossen jedoch in die Beurteilung ein. Der Vorprüfungsbericht wurde genehmigt und verdankt.

Mit einer ersten Würdigung der Gesamtkonzepte und einer Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse aus den Schlusspräsentationen wurde der erste Beurteilungstag abgeschlossen.

5.6.5 Beurteilung

Der zweite Beurteilungstag startet mit der Rekapitulation der zentralen Erkenntnisse des ersten Beurteilungstags und einer Orientierung des Beurteilungsgremiums seitens der Expertinnen und Experten über die wesentlichen Erkenntnisse aus der im Rahmen der Vorprüfung durchgeführten umfassenden Expertenbeurteilung einzelner Themen- und Fachbereiche.

Zum Auftakt der anschliessenden Beurteilung im Plenum wurden alle Gesamtkonzepte durch eine/n ihnen zugeteilten Fachjurorin/Fachjurorin im Plenum vorgestellt und anhand der vorgegebenen Beurteilungskriterien aus einer ganzheitlichen Sicht vom Beurteilungsgremium im Quervergleich diskutiert und gewürdigt. Das Beurteilungsgremium stellte dabei bei allen Gesamtkonzepten unterschiedliche Vor- und Nachteile sowie interessante Aspekte fest. Alle Gesamtkonzepte wurden der Aufgabenstellung in vielen Punkten gerecht und zeugten von einer äusserst intensiven Auseinandersetzung mit der komplexen Aufgabe und einer fachübergreifenden und kollaborativen Zusammenarbeit innerhalb der Teams.



Schlussbesprechung 1. Stufe

Das Beurteilungsgremium wählte auf Basis intensiver Diskussionen und in Abwägung aller Kriterien einstimmig folgende drei Teams (federführendes Teammitglied; Auflistung in alphabetischer Reihenfolge):

- > Halter AG Gesamtleistungen, Bern
- > HRS Real Estate AG, Frauenfeld
- > Marti Gesamtleistungen AG, Bern

zur Teilnahme an der 2. Stufe aus, da deren Gesamtkonzepte das grösste städtebauliche Potenzial, sowie innovative und betrieblich überzeugende Lösungen für die Aufgabenstellung in der 2. Stufe zu finden versprochen.

5.6.6 Kontrollrundgang

Im Zuge eines Kontrollrundgangs wurden alle Gesamtkonzepte einer nochmaligen Durchsicht unterzogen und der Entscheid des Beurteilungsgremiums reflektiert. Dabei beschloss das Beurteilungsgremium, keine Änderungen vorzunehmen.

5.6.7 Entschädigung

Aufgrund der Erfüllung der Aufgabe sowie der vollständigen Abgabe wurde allen Teams die feste Pauschalentschädigung (CHF 75'000.00 exkl. MwSt.) für die Teilnahme an der 1. Stufe des Gesamtleistungsstudienauftrages zugesprochen.

5.6.8 Projektbeschriebe und Empfehlungen.

Mit der Erteilung der Aufträge zur Erstellung der Projektbeschriebe, der Formulierung der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung, der Würdigung der Ergebnisse und Erkenntnisse der 1. Stufe des Gesamtleistungsstudienauftrages sowie einem Ausblick auf die 2. Stufe des Verfahrens endete der zweite Beurteilungstag.

5.7 Erkenntnisse und Würdigung 1. Stufe

Das Beurteilungsgremium zeigte sich in der abschliessenden Würdigung der 1. Stufe hocherfreut über die sehr sorgfältig ausgearbeiteten Beiträge, die Bearbeitungstiefe, die grosse Breite und Vielfalt der bedachten Aspekte und die grosse geleistete Arbeit der Teams. Gewürdigt wurde besonders, dass sich alle acht Teams in ihren Gesamtkonzepten/Entwürfen auf ganz unterschiedliche Art und Weise mit der Charta, der UeO und dem komplexen Nutzungs- und Anforderungsprofil im Zusammenspiel mit der besonderen Bautypologie «Hochhaus» auseinandergesetzt hatten.

Die verschiedenen Gesamtkonzepte haben gezeigt, dass die städtebauliche Grundkomposition (Setzung, Hochpunkte, Höhenentwicklung und Massenverteilung) aus der Charta – nebst einzelnen qualitätsfördernden und massvollen Abweichungen/Anpassungen – insgesamt qualitätsvolle und ausgewogene Lösungen zulässt (Stresstest bestanden!). Sie haben weiter die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Modulationen und Ausformulierungen der Bau- und Freiraumtypologien (beispielsweise Setzung, Sockelausbildung und -grössen), der Architektur (Verwandte vs. differenzierte Anmutung und Gebäudetypologie), die Potentiale hinsichtlich Nachhaltigkeit, der Nutzungsallokation sowie von Erschliessungs- und Logistiklösungen innerhalb des gegebenen Lösungsspielraums in der gesuchten Breite aufgezeigt. Es zeigte sich aber auch, dass trotz der hohen Dichte ein sparsamer Mitteleinsatz insbesondere in Bezug auf die Untergeschosse und eine hohe Flächeneffizienz zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit und Tragbarkeit des Gesamtvorhabens erforderlich sind.

Auf Grundlage dieser belastbaren Erkenntnisse konnte das Beurteilungsgremium fundierte Richtungsentscheide für die Weiterbearbeitung und Lösungsfindung in der 2. Stufe und die Weiterentwicklung des UeO-Entwurfs fällen sowie Empfehlungen formulieren. Das Beurteilungsgremium zeigte sich daher überzeugt, dass mit dem gewählten zweistufigen Gesamtleistungsstudienauftrag geeignete Antworten auf die komplexen städtebaulichen, betrieblichen, wirtschaftlichen, ökologischen und sozialräumlichen Herausforderungen des Areals gefunden werden können.

6 Ablauf 2. Stufe

6.1 Versand der Unterlagen

Das Programm 2. Stufe (inkl. Unterlagen) wurde den für die 2. Stufe ausgewählten Teams gemeinsam mit ihrem individuellen Projektbeschrieb und den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums in Ergänzung zum Programm 1. Stufe am Donnerstag, 14. Januar 2021, zugestellt.

6.2 Werkstatt 01 (Auftaktveranstaltung)

Am Freitag, 22. Januar 2021, fand eine digital und pro Team einzeln durchgeführte Auftaktveranstaltung zu Ablauf, Anforderungen und Aufgaben der 2. Stufe sowie einer Würdigung der Gesamtkonzepte aus der 1. Stufe aus Sicht des Beurteilungsgremiums statt. Im Fokus standen ergänzend die Themenstränge Nutzung und Funktionalität, Wirtschaftlichkeit sowie Umwelt aus Sicht Veranstalterin sowie den Expertinnen und Experten mit den Teams.

6.3 Werkstatt 02 und 03 (Arbeitswerkstätten)

Die Arbeitswerkstätten 02 und 03 zwischen den Teams und der Veranstalterin und den Expertinnen und Experten wurden am Donnerstag, 25. Februar 2021/Freitag, 26. Februar 2021, bzw. am Montag, 7. Juni 2021/Dienstag, 8. Juni 2021, für die Teams einzeln und aufgrund der weiterhin grassierenden Covid 19-Pandemie hybrid durchgeführt. Der gemeinsame Dialog anlässlich der Werkstätten hat es den Teams und den Expertinnen und Experten ermöglicht, die künftige Zusammenarbeit zu erproben, Bestellungen und Zielkonflikte zu besprechen und daraus Erkenntnisse für die Weiterbearbeitung der einzelnen Themenstränge Nutzung und Funktionalität, Wirtschaftlichkeit sowie Umwelt zu gewinnen. Der Themenstrang Städtebau und Architektur wurde anlässlich der Werkstätten nicht behandelt. Dieser bildete einen Schwerpunkt bei der Zwischenbesprechung mit dem Beurteilungsgremium.

Zur inhaltlichen Vor- und Nachbereitung der Werkstätten wurden Arbeitsbücher geführt und die Teams konnten im Vorfeld der Werkstätten Fragen sowie Erläuterungsberichte einreichen. Damit konnte sichergestellt werden, dass die von der Veranstalterin sowie den Expertinnen und Experten im Rahmen der Werkstätten gewonnenen Erkenntnisse und beantworteten Fragen, die allgemeine Gültigkeit hatten, allen Teams zugänglich gemacht wurden.

6.4 Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechung mit Präsentation wurde am Mittwoch, 21. April 2021, und Donnerstag, 22. April 2021, für die Teams einzeln und wiederum hybrid durchgeführt. Die Präsentationen und der Dialog mit den einzelnen Teams anlässlich der Zwischenbesprechung hat es dem Beurteilungsgremium ermöglicht, die Potenziale und Risiken der zu den Projektstudien für die Baubereiche A, B und C weiterbearbeiteten Gesamtkonzepte – insbesondere den Themenstrang «Städtebau und Architektur» – zu beurteilen. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse, die allgemeine Gültigkeit hatten, wurden allen Teams zugestellt. Weiter erhielt jedes Team eine individuelle Rückmeldung für die Weiterbearbeitung bis zur Schlussabgabe.

Das Beurteilungsgremium war beeindruckt vom gezeigten Projektstand und dem sehr hohen Detaillierungsgrad. Gewürdigt wurde besonders, dass sich alle drei Teams mit den besonderen Herausforderungen des Betriebs und der Logistik von ewb und deren äusserst komplexen Anforderungen auseinandergesetzt und funktionsfähige Lösungen gefunden hatten.

6.5 Vorprüfung

Alle Projektdossiers (Angebote) und Modelle wurden bis zum Eingabeschluss am Freitag, 6. August 2021, (Projektdossiers) bzw. Freitag, 20. August 2021, (Modelle) termingerecht eingereicht. Sämtliche Projektdossiers (Angebote) waren vollständig und entsprachen den Darstellungsvorgaben.

Die wertungsfreie Vorprüfung erfolgte vom Montag, 9. August, bis Montag, 30. August 2021. Sie umfasste die formellen Rahmenbedingungen (Fristen, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der gesetzlichen, inhaltlichen und funktionalen Anforderungen) und wurde von den beteiligten Expertinnen und Experten durchgeführt.

Die Feststellungen der Vorprüfung und die Einschätzungen der Expertinnen und Experten einzelner Fachbereiche wurden dem Beurteilungsgremium anlässlich der Schlussbeurteilung 2. Stufe bekanntgegeben.

6.6 Schlussbeurteilung

Die Schlussbeurteilung 2. Stufe der Projektstudien/Angebote der Teams (mit Präsentation je Team) fand am Mittwoch, 01. September 2021, und Donnerstag, 02. September 2021, statt. Die Beurteilung erfolgte gemäss den beschriebenen Kriterien. Der Schwerpunkt der Beurteilung lag in der 2. Stufe – nebst den übergeordneten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten – auf der Machbarkeit sowie der Wirtschaftlichkeit (TU-Angebot und Baurechtsangebot) der Baubereiche A, B und C. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor.

6.6.1 Beschlussfähigkeit

Vom Beurteilungsgremium war am zweiten Tag Herr Adrian Altenburger (Sachmitglied mit Stimmrecht) entschuldigt. Als Ersatz wurde gemäss Programm Matthias Reinhard das Stimmrecht übertragen. Das Beurteilungsgremium war somit an beiden Tagen beschlussfähig.

6.6.2 Individuelle Vorbereitung, Feststellungen Vorprüfung und Quervergleich

Vor der Schlussbeurteilung und den Präsentationen der Teams hatten alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums wiederum die Gelegenheit, sich im Rahmen eines Selbststudiums sowie am ersten Beurteilungstag im Rahmen eines individuellen Rundgangs einen Überblick über die eingereichten Projektstudien/Angebote zu verschaffen und sich einzulesen.

Im Anschluss an die individuelle Begutachtung legte die Verfahrensbegleitung dem Gremium die Feststellungen der Vorprüfung dar. Weiter wurden die Projektstudien/Angebote entsprechend den Themensträngen Nutzung und Funktionalität, Wirtschaftlichkeit sowie Umwelt durch die beigezogenen Expertinnen und Experten dem Beurteilungsgremium im Quervergleich vorgestellt und von diesem gewürdigt. Die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse rechtfertigten aus Sicht des Beurteilungsgremiums keinen unmittelbaren Ausschluss einer/s der Projektstudien/Angebote. Das Beurteilungsgremium beschloss, die wenigen festgestellten Verstösse nach den Präsentationen zu begutachten und zu diskutieren.

6.6.3 Präsentationen der Teams

Die Präsentationen mit dem ganzen Beurteilungsgremium wurden am Nachmittag des ersten Beurteilungstags pro Team einzeln und nun auch vor Ort durchgeführt. Die Schlusspräsentation sowie der anschliessende Dialog mit den Teams hat es dem Beurteilungsgremium ermöglicht, die drei Projektstudien/Angebote noch besser zu verstehen und offene Fragen zu klären.

6.6.4 Zulassung zur Beurteilung

Im Anschluss an die Präsentationen wurden im Plenum die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse nochmals erläutert und diskutiert. Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, sämtliche Projektstudien/Angebote zur Beurteilung zuzulassen, da die Verstösse als korrigierbar beurteilt werden. Die Verstösse flossen jedoch in die Beurteilung ein. Der Vorprüfungsbericht wurde genehmigt und verdankt.

Mit einem Ausblick auf das weitere Vorgehen wurde der erste Beurteilungstag abgeschlossen.

6.6.5 Beurteilung

Der zweite Beurteilungstag startet auf Wunsch des Beurteilungsgremiums mit einer vergleichenden Darstellung der Projektstudien/Angebote hinsichtlich (Gesamt-)Wirtschaftlichkeit und Wohnangebot (inkl. Eigentums- und Betriebsmodelle) seitens der beigezogenen Expertinnen und Experten sowie der Verfahrensbegleitung mit anschliessender Diskussion und Fragenklärung. In der nachfolgenden Beurteilung wurden alle Projektstudien/Angebote anhand der vorgegebenen Zuschlagskriterien – Städtebau und Architektur, Nutzung und Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Umwelt – aus einer ganzheitlichen Sicht vom Beurteilungsgremium beurteilt und vor den Projektstudien und Modellen die jeweiligen Vorzüge und Nachteile im Quervergleich dargelegt und diskutiert. Aus einem abschliessenden Vergleich und einer gesamtheitlichen Beurteilung aller Zuschlagskriterien empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig die Projektstudie des Teams rund um:

> Halter AG Gesamtleistungen, Bern

zur Weiterbearbeitung und Ausführung gemäss den Ausschreibungsbedingungen. Die Projektstudie/das Angebot überzeugt mit einer qualitätsversprechenden und stringenten Angebots- und Entwurfsstrategie und leistet auf Basis der angestrebten Suffizienz insgesamt einen schlüssigen Beitrag zu einer umfassend verstandenen Nachhaltigkeit. Es bietet eine überzeugende Antwort auf die komplexen städtebaulichen, funktionalen und architektonischen Fragestellungen an dem sehr heterogenen Ort, schafft eine robuste Arbeitswelt für ewb mit Ausbaupotential und bietet den höchsten Wohnanteil wovon 100% im gemeinnützigen Segment liegen (100% Kostenmiete).

6.6.6 Kontrollrundgang

Im Zuge eines Kontrollrundgangs wurden alle Projektstudien/Angebote einer nochmaligen Durchsicht unterzogen und der Entscheid des Beurteilungsgremiums nochmals reflektiert. Dabei beschloss das Beurteilungsgremium keine Änderungen vorzunehmen.

6.6.7 Entschädigung

Aufgrund der Erfüllung der Aufgabe sowie der vollständigen Abgabe erhielten die drei Teams die feste Pauschalentschädigung (CHF 230'000.00 exkl. MwSt.) für die Teilnahme an der 2. Stufe des Gesamtleistungsstudienauftrages zugesprochen.

6.6.8 Projektbeschriebe und Empfehlungen

Mit der Erteilung der Aufträge zur Erstellung der Projektbeschriebe, der Formulierung der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung des Siegerprojektes sowie der kritischen Würdigung des ganzen Gesamtleistungsstudienauftrages endete der zweite Beurteilungstag.

7 Würdigung und Empfehlung Beurteilungsgremium

7.1 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Veranstalterin einstimmig, den Zuschlag für die Planungs- und Bauaufgabe für den Baubereich A (Entwickler/Realisator BF A) an Halter AG Gesamtleistungen, Bern und den Zuschlag für die Übertragung der Baubereiche B und C im Baurecht an Wir sind Stadtgarten, Bern/Halter AG Entwicklungen, Bern (Baurechtsnehmer BF B + C) zu erteilen. Die Ansprüche der Planerinnen und Planer (zwingende Teammitglieder 1. und 2. Stufe) sind auf den Entwickler/Realisator BF A bzw. Baurechtsnehmer BF B + C gemäss Art. 27 der SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009) und der Ausschreibung vom 31. März 2020 zu übertragen.

Bei der Weiterbearbeitung sind die im Projektbeschrieb des Beurteilungsgremiums enthaltenen sowie die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten:

> In der Weiterbearbeitung ist die erreichte Balance zwischen Einfachheit der Organisation und des Mitteleinsatzes sowie Hochwertigkeit und Exzellenz in Ausdruck, Architektur- und Detailqualität, Konstruktion, Nachhaltigkeit, Nutzungsflexibilität im Sockelbereich und Programmierung beizubehalten und ohne Qualitätseinbussen umzusetzen. Allgemein soll dabei auch das spürbare und ernste Bemühen um einen möglichst geringen Rohstoff- und Energieverbrauch (Suffizienz) noch stärker zum Teil der Architektur sowie des Freiraumes und damit zum eigentlichen «Leuchtturmcharakter» des Areals gemacht werden.

- > Besonders gewürdigt wird die Schlankheit und Setzung der Türme, welche beizubehalten ist. Demgegenüber wird die Höhenentwicklung der Türme in den Baubereichen B und im besonderen C bezüglich der Integration in den umgebenden Stadtkörper und die Engstelle beim Sockel des Baubereichs C Richtung Viaduktraum teils kontrovers diskutiert. Dahingehend ist ein geringfügiges Austarieren der Höhen – in Anlehnung an die Höhenstaffelung der «Charta Arealentwicklung» – sowie der Lage des Sockels des Baubereichs C – mit dem Ziel einer klaren und einladenden Eingangssituation und Öffnung in den Viaduktraum – unter Beizug des Beurteilungsgremiums bis zur öffentlichen Auflage der UeO angezeigt, wobei eine allfällige Reduktion der Nutzflächen in den Baubereichen B und C nicht zulasten der sozialen und gemeinschaftsbildenden Funktionen der Wohnnutzung erfolgen soll.
- > Der Viaduktraum wurde nutzungsmässig und räumlich noch etwas zu stark den angrenzenden Sockelnutzungen zugeordnet, die Durchlässigkeit im Sinne eines Raumkontinuums ist weiter zu stärken und den künftig erwarteten Personenströmen dabei ausreichend Beachtung zu schenken. Der Veloweg entlang dem Viaduktraum ist seitlich unter dem Viadukt gedeckt und einfacher zu führen. Die Entsorgungsstation an der Haltestelle Europaplatz Nord ist hinsichtlich der Nutzung falsch, wohingegen ein räumliches Element in diesem Bereich mit einer anderen Funktion durchaus in Betracht gezogen werden kann.
- > Die Höhenversprünge im Freiraum – insbesondere in den Gassen und im Übergang zum Ladenwandweg – sind mit dem Ziel eines möglichst kontinuierlichen Höhen- und Terrainverlaufs auf dem Gesamtgelände und im Übergang zu den Sockelbauten weiter zu minimieren.
- > Eine höhere soziale und altersmässige Durchmischung und grössere Robustheit der Mietergenossenschaft hinsichtlich demografischer Änderungen und unterschiedlicher Lebenssituationen/Wohnbiografien ist mittels einer stärkeren Diversifizierung des Wohnungsangebots und einer Überprüfung der Übernahmepflicht von Anteilsscheinen für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzustellen.

- > Die skizzierte Betriebsorganisation muss weiterentwickelt und noch stärker auf die Bedürfnisse des gesamten Areals inkl. Viaduktraum ausgerichtet werden. Darin muss und will ewb eine aktivere und steuernde Rolle einnehmen. Das entsprechende Konzept ist gemeinsam mit ewb weiterzuentwickeln.
- > Um die Qualität der Weiterentwicklung der siegreichen Projektstudien in architektonischer, städtebaulicher, freiräumlicher und programmatischer Hinsicht zu gewährleisten, empfiehlt das Beurteilungsgremium eine Delegation aus den Mitgliedern der Fachbeurteilung beizuziehen. Diese unterstützt und berät die Veranstalterin und die ausgelobten Baurechtsnehmer B und C bei der Sicherung der festgehaltenen Qualitätskriterien und bei der Vermittlung der getroffenen Massnahmen gegen aussen (Kommunikation). Die Veranstalterin nimmt dieses Angebot gerne an.
- > Zur Sicherung der Projektqualität auf dem erst später realisierbaren Baubereich D ist gestützt auf die UeO und die gewonnenen Erkenntnisse aus dem vorliegenden Verfahren zu gegebener Zeit durch die BLS ein separates Qualitätssicherungsverfahren nach anerkannten SIA-Verfahrensregeln durchzuführen.

7.2 Würdigung des Verfahrens durch Beurteilungsgremium

Das Entwicklungsareal stellt innerhalb des ESP Ausserholligen ein wichtiges zentrales «Puzzlestück» dar, das einer Vielzahl unterschiedlichster Anforderungen und Ansprüche gerecht werden muss. Entsprechend umfangreich waren die Vorarbeiten und planerischen Untersuchungen im Rahmen der Testplanung und des Vertiefungsstudiums, welche in Zusammenarbeit mit allen betroffenen Stakeholdern (ewb, BLS, Stadt Bern, Quartiere, Beurteilungsgremium) erarbeitet wurden. Im Rahmen dieser Vorarbeiten wurde eine Vielzahl von Lösungsansätzen untersucht und basierend darauf teils auch wieder ausgeschlossen. Weiter wurden die generelle Machbarkeit nachgewiesen und übergeordnete «Spielregeln», die letztendlich im Regelwerk der «Charta Arealentwicklung» mündeten, entwickelt. Jedoch mussten auch zentrale Fragestellungen hinsichtlich der langfristigen sozialräumlichen und wirtschaftlichen Tragbarkeit, der genauen Integration des Werk- und Logistikbetriebs von ewb in die Sockelwelt des Baubereichs A oder den künftigen Wohn- und Sockelnutzungen (inkl. Betriebs- und

Eigentumsmodelle) offengelassen werden, um einerseits die Lösungsmöglichkeiten im weiteren Planungsverlauf nicht unnötig stark einzuschränken und andererseits unerwünschte Fehlentwicklungen in Unkenntnis der Anforderungen und Bedürfnisse künftiger Partnerinnen und Partner sowie Nutzenden zu vermeiden. Die «Charta Arealentwicklung» bildete entsprechend mit der gleichzeitig als «Stresstest» zu prüfenden UeO die Grundlage für die notwendigen baurechtlichen Festsetzungen sowie das «Regiebuch» für das nachgeschaltete qualitätssichernde Verfahren.

Für dieses qualitätssichernde Verfahren wurde 2020 der vorliegende zweistufige Gesamtleistungsstudienauftrag nach SIA-Ordnung 143 im selektiven Verfahren ausgeschrieben. Das Verfahren stellte in Anbetracht der hohen logistischen und betrieblichen Komplexität der Aufgabe, der nötigen Partnerschaften für Erstellung und Betrieb, der Sicherstellung der wirtschaftlichen und sozialen Tragbarkeit der Gesamtentwicklung und dem sportlichen Fahrplan eine geeignete Beschaffungsform dar. Dies, da es neben der städtebaulichen Konkretisierung der Leitideen der Charta und UeO auch wirtschaftlich belastbare Antworten auf die Fragen des komplexen Nutzungsmixes, des kuratierten öffentlichen Freiraums mit den entsprechenden Sockelnutzungen und zur Sicherstellung des Werk- und Logistikbetriebs von ewb und BLS in einem künftig urbanen Umfeld zu finden galt. Zudem suchte ewb mit dem Verfahren die geeigneten Partnerinnen und Partner für die Entwicklung und Realisierung ihres Baubereichs A sowie die sich langfristig verpflichtenden Partnerinnen und Partner für die Entwicklung und den Betrieb des Freiraums und der Baubereiche B und C. Hierfür war als Resultat des Verfahrens ein langfristiges «Commitment» aller für die Entwicklung des Areals relevanter Akteure nötig.

In der 1. Stufe des Gesamtleistungsstudienauftrages galt es, seitens der acht in der Präqualifikation selektionierten Teams die Ziele und Leitideen sowie das Regelwerk der «Charta Arealentwicklung» in ein städtebauliches/freiräumliches Gesamtkonzept zu übersetzen. Dabei waren insbesondere auch eine Vision des kuratierten Nutzungskonzeptes der Sockelwelt sowie ein innovativer Umgang mit den Themen Nachhaltigkeit und Klimawandel gefordert. Bei der Beurteilung dieser ersten, konzeptionellen Stufe hat sich aus Sicht des Beurteilungsgremiums gezeigt, dass die Leitideen der «Charta» grösstenteils belastbar waren und die UeO mit wenigen nötigen Anpassungen dem «Stresstest» standhielt.

Für die 2. Stufe wählte das Beurteilungsgremium aufgrund der Beurteilungskriterien aus den acht Gesamtkonzepten die drei erfolgversprechendsten aus. Neben der Verfeinerung der städtebaulichen, freiräumlichen und sozialräumlichen Qualitäten der Gesamtkonzepte waren in der 2. Stufe auch wirtschaftlich tragfähige und bewilligbare Projektstudien für die Baubereiche A, B und C gefragt. Dies einerseits – nebst der Erhärtung der betrieblichen und technischen Machbarkeit – in Form eines wegleitenden TU-Angebots für den Baubereich A von ewb als eines von mehreren Zielkriterien für die Projektentwicklung bis und mit Baubewilligungsverfahren. Andererseits waren die präsentierten Nutzungsvorstellungen für die vertikalen Wohnwelten in den Hochhäusern und ihren Sockelgeschossen der Baubereiche B und C mit einem verbindlichen Baurechtszinsangebot abzugeben.

Im Rahmen der 2. Stufe stellten die Teams anlässlich einer Zwischenbesprechung analog zur 1. Stufe ihren Arbeitsstand dem Beurteilungsgremium vor und erhielten allgemeinverbindliche und individuelle Empfehlungen zur Weiterbearbeitung. Zudem wurden an zwei Arbeitswerkstätten zwischen den Teams, der Veranstalterin und Expertinnen und Experten die Themenstränge Nutzung und Funktionalität, Wirtschaftlichkeit sowie Umwelt besprochen und Erkenntnisse für die Weiterbearbeitung des jeweiligen Projektvorschlags und zur Konkretisierung der Anforderungen gewonnen. Diese Konkretisierung (ohne Beteiligung des Beurteilungsgremiums) war für den Nachweis der Machbarkeit und die langfristige Sicherstellung des Werk- und Logistikbetriebs von ewb und BLS sowie für die Umsetzbarkeit der städtischen Anforderungen hinsichtlich Mobilität, Biodiversität, Stadtklima, Wohnbaupolitik usw. im künftig hochverdichteten Kontext mit seinen vielfältigen Wirkungszusammenhängen nötig. Das gewählte Vor-gehen stellte zwar einerseits einen Mehrwert dar, da damit die Belastbarkeit der Ergebnisse und Breite der bedachten Aspekte wesentlich erhöht werden konnte. Andererseits muss ebenfalls festgehalten werden, dass durch das ambitionierte Streben nach Erkenntnis und Klarheit bei all diesen baurechtlichen, funktionalen und technischen Themen seitens Veranstalterin und Expertinnen und Experten sowie der Teams die Stufengerechtigkeit nicht immer gewahrt blieb und der Aufwand für die Planungsteams dadurch substanziell gestiegen ist.

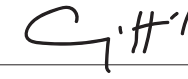
Am Ende der 2. Stufe konnte das Beurteilungsgremium drei in allen Belangen innovative, qualitativ sehr hochstehende und in einer beeindruckenden Tiefe ausgearbeitete Projektstudien samt Angeboten beurteilen und einen Projektvorschlag einstimmig zur Weiterbearbeitung empfehlen. Erst der mehrstufige, qualitätssichernde Prozess mit Testplanung, Vertiefungsstudie, Charta und Gesamtleistungsstudienauftrag erlaubte es im intensiven Dialog zwischen den hochkompetenten Teams, der Veranstalterin, der Stadt, den Quartieren und dem Beurteilungsgremium, aus einem «Non-Place», einer eigentlichen Industriebrache zwischen Gleisen und Autobahnviadukt, einen klar strukturierten, eigenständigen und dichten Quartierbaustein mit einem differenzierten Frei- und Sozialraum und einer hohen Nutzungsdurchmischung von Werken, Denken und Wohnen zu konzipieren. Aus dem ehemaligen Unort wird mit der zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektstudie ein quatierverbindender, sozialräumlich kuratierter und belebter und in der Silhouette eigenständiger und unverkennbarer Ort geschaffen. Die siegreiche Projektstudie bietet alle Voraussetzungen, das Areal ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltig zu entwickeln und die Leitideen der «Charta» einzulösen.

Das Beurteilungsgremium und die Veranstalterin sind sich der hohen Komplexität der Aufgabe bewusst und würdigen die enorme Leistung aller Teams sowie die Vielfalt, die Innovationskraft auf allen Ebenen und die Tiefe der Projektbeiträge in ausserordentlichem Masse. Zudem gebührt allen teilnehmenden Teams für ihre Bereitschaft, sich auf den gewählten zweistufigen Gesamtleistungstudienauftrag einzulassen, grösste Anerkennung und aufrichtiger Dank. ALLE die für die Planung, Realisierung und den Betrieb eines so komplexen Quartierbausteins nötig sind – nämlich Stadt, Bauherrinnen, Entwicklerinnen, Investorinnen/Genossenschaften, Drittnutzerinnen, Architektinnen und Architekten, Sozial- und Freiraumplanerinnen und -Planer, Mobilitäts- und Nachhaltigkeitsexpertinnen und -Experten usw. – wurden durch das gewählte Verfahren früh zusammengebracht, um die herausfordernde Aufgabe gemeinsam zu lösen sowie tradierte Rollenbilder und Vorgehensweisen aufzulösen.

8 Genehmigung

Vom Beurteilungsgremium und der Auftraggeberin genehmigt: Bern, 29. September 2021

Alec von Graffenried



Marieke Kruit



Adrian Altenburger



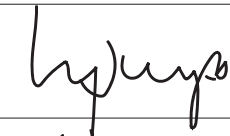
Daniel Wyder (nur 1. Stufe)



Martin Moser



Hans-Peter Wyss



Mark Werren



Yves Schihin



Roger Boltshauser



Barbara Holzer



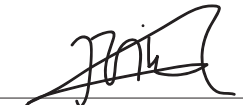
Mathis Güller



Simon Schöni



Joëlle Zimmerli



Matthias Reinhard



Jeanette Beck



Projektbeschriebe

2. Stufe

9

Empfehlung zur
Weiterbearbeitung

Team Halter AG



Entwickler/Realisator BF A
Halter AG, Gesamtleistungen
Europaplatz 1A, 3008 Bern

Florian Haase, Anwar Khan,
Marcel Weber, Agron Noshi,
Gwendoline Vocat, Marco
Bräunling, Roland Bachmann,
Thomas Zenhäusern

Baurechtsnehmer BF B
Wir sind Stadtgarten
Europaplatz 1A, 3008 Bern

Rolf Geiger, Oliver Uebelhart

Baurechtsnehmer BF C
Halter AG, Entwicklungen
Europaplatz 1A, 3008 Bern

Herbert Zaugg, Jan Romano
Lauper

Architektur und Städtebau
ARGE E2A Architekten/
Giuliani Hönger Architekten/
pool Architekten
Buckhauserstrasse 34,
8048 Zürich

E2A Architekten: Wim Eckert,
Piet Eckert, André Passos,
Magdalena Baluta, Bojana
Miskeljic, Theresa Mairon,
Nadia Doriot, Marco Perkovic

Giuliani Hönger Architekten:
Lorenzo Giuliani, Christian Hön-
ger, Patric Barben, Maurin Elmer,
Jung Min Choi, Halima Hassan

pool Architekten:
David Leuthold, Gabriel Merkli,
Florence Gilbert

Landschaftsarchitektur
Studio Vulkan Landschafts-
architektur GmbH
Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich

Lukas Schweingruber,
Ursa Habic, Timon Eichmüller

Verkehrsplanung/Logistik
verkehrsteiner AG
Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

Rolf Steiner

Sozialraumplanung
Wir sind Stadtgarten
Alsenmattstrasse 8,
8800 Thalwil | Europaplatz 1A,
3008 Bern

Maik Hömke, Rolf Geiger

BIM-Manager
Halter AG, Gesamtleistungen
Europaplatz 1A, 3008 Bern

Peter Blume

Bauingenieurwesen
Synaxis AG Zürich
Thurgauerstrasse 56,
8050 Zürich

Carlo Bianchi, Thomas Wolf,
Maurice Mühlemann

**Gebäudetechnik (HLKSE
und Fachkoordination)**
Lippuner EMT AG
Werdenstrasse 84+86,
9472 Grabs

Christian Grünig, Roman Good,
Doris Brülisauer

**Gebäudeautomation
(inkl. Systemintegration/MSRL)**
Lippuner EMT AG
Werdenstrasse 84+86,
9472 Grabs

Christian Grünig, Roman Good,
Doris Brülisauer

Facility Management
Tend AG
Europaplatz 1A, 3008 Bern

Andres Stierli,
Susanne Baumann

Brandschutzplanung
Hautle Anderegg + Partner AG
Eigerplatz 5, 3000 Bern 14

Dirk Boldt, Urs Käser

Akustik/Bauphysik
Kopitsis Bauphysik AG
Zentralstrasse 52a, 5610 Wohlen

Michael Gross, Theresa Glück

Energie und Nachhaltigkeit
Brain4sustain GmbH
Heinrichstrasse 276,
8005 Zürich

Andreas Pfeiffer

Sozialraumplanung
Dr. Maik Hömke
Alsenmattstrasse 8,
8800 Thalwil

Maik Hömke

Verkehr und Mobilität
IBV Hülser AG
Olgastrasse 4, 8001 Zürich

Luca Urbani, Atefeh Jaleh,
Janet Fasciati

Sozialraumplanung
Barbara Emmenegger
Soziologie & Raum
Langstrasse 211, 8004 Zürich

Barbara Emmenegger

Fassadenplanung
Atelier P3
Hardturmstrasse 171,
8005 Zürich

Elektroplanung
Mettler + Partner AG
Am Wasser 55, 8049 Zürich

Philippe Mettler, Luca Hächler

Werkleitungsplanung
Weber Brönimann AG
Morillonstrasse 87, 3007 Bern

Kurt Hefti, Bryan Grunder

Workplace Design
Integral design-build AG
Zürcherstrasse 39,
8952 Schlieren

Markus Brunner, Rainer Schmitt,
Michael Peter, Katja Wöhler,
Stefanie Wandiger

Gastroplanung
HP Misteli & Partner AG
Höheweg 17, 3006 Bern

Hanspeter Misteli, Adrian Zaugg

Geologie
Gysi Leoni Mader AG
Konradstrasse 54, 8005 Zürich

Pirmin Mader

Szenografie
Steiner Sarnen Schweiz AG
Pilatusstrasse 18, 6060 Sarnen

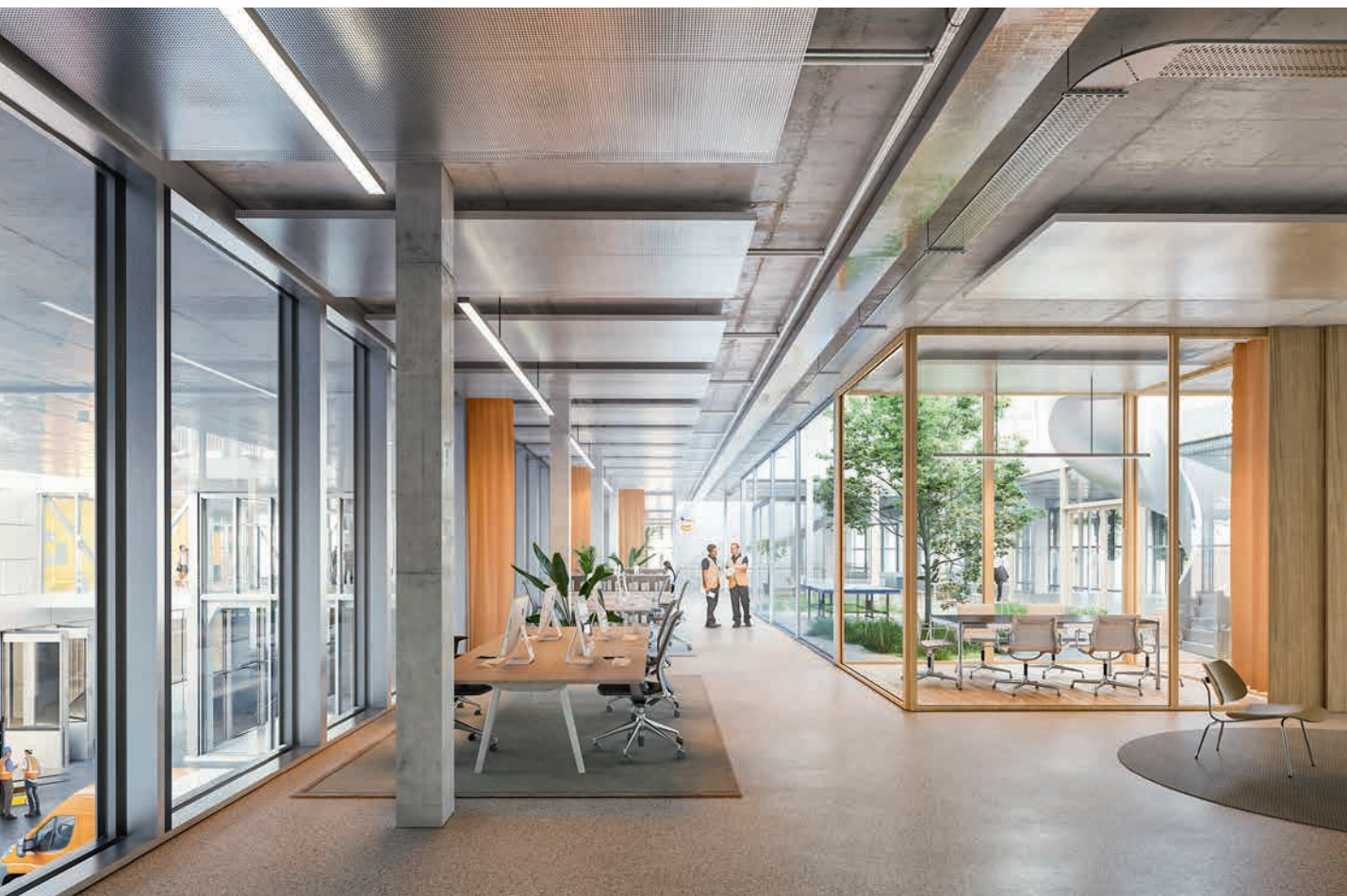
Andrea Sohnrey, David Bucheli,
Otto Steiner

Erstvermietung/Vermarktung
Tend AG
Europaplatz 1A, 3008 Bern

Roger Rufener

NISV Planung
Ingenieurbüro für Nachhaltigkeit
ingna GmbH
Lättichstrasse 6, 6340 Baar

Adrian Nussbaumer



Visualisierung ewb Arbeitswelt

Projektbeschreibung

Städtebau und Architektur

Die klare Setzung der Gebäudekörper, die elegante Form der Hochhäuser und der diese auf Stadtniveau verbindende Sockel schaffen ein sehr überzeugendes städtebauliches Gesamtensemble. Die Fernwirkung der Hochhauskomposition hebt sich in der Höhenentwicklung klar vom baulichen Kontext ab und wagt eine städtebauliche Artikulation als eigenständiger «Marker», der sich wechselseitig am Massstab der Infrastrukturbauten der Autobahn oder der Bahn oder dem neu geplanten Campus der Berner Fachhochschule orientiert.

Der schlanke, in der Höhe leicht zurückgestaffelte Turm auf dem Baubereich A schafft im Zusammenspiel mit dem bestehenden TZH eine klar erkennbare Adresse und repräsentative Geste für den neuen Hauptsitz von ewb. Der Baukörper auf dem Baubereich D vervollständigt die stadträumliche Komposition gekonnt und verbindet die beiden Seiten des Viadukts stadträumlich miteinander. Entlang dem Ladenwandweg schafft die Staffelung der horizontalen Gebäudesockel einen dem

Quartier- und somit dem menschlichen Massstab angemessenen und räumlich sehr überzeugenden Abschluss. Die Haltung, das Bestandesgebäude TZH von ewb grundsätzlich zu belassen und nur das Nötigste baulich anzupassen, wird begrüsst und ist Ausgangspunkt der vom Team angestrebten Suffizienz. Es zeigt aufgrund der noch gut erhaltenen Bausubstanz einen sehr wirtschaftlichen und nachhaltigen Lösungsansatz auf. Die Höhe der Hochhäuser auf den Baubereichen B und C wird teils kontrovers diskutiert. Dies betrifft einerseits die zum Baubereich A wenig abgestufte Höhenentwicklung des Baubereichs B. Andererseits wirkt im Bereich des Übergangs zur stadträumlichen Struktur des Europaplatzes zwischen dem Baubereich C und dem bestehenden Kontext der Höhengsprung zu gross. Ein ausgewogeneres Spiel mit der Höhenstaffelung ist wünschenswert.

Der Gebäudekomplex auf dem Baubereich C bildet dabei das Scharnier. Nicht nur die Höhe des Turmes wird hier diskutiert, sondern auch die Positionierung des Sockels: Er schafft allenfalls

eine Engstelle und schränkt die Sicht- und Wegeverbindung in den zentralen Viaduktraum noch zu stark ein. Der Arealauftakt im Norden wirkt in seiner Nutzungsprogrammierung ebenfalls im Detail noch nicht überzeugend. Das Nebeneinander von Entsorgungshof und Freiraum des neuen Wohn- und Dienstleistungsquartiers schafft noch keinen Mehrwert. Die einfache und reduzierte Architektursprache des städtebaulichen Ensembles wirkt für den eher rauen Ort und die Nutzung stimmig und angemessen. Der höchste Turm auf dem Baubereich A wirkt gerade durch die starke Reduziertheit der Architektursprache sehr überzeugend – ganz im Sinne von «less is more». Die beiden Wohntürme auf den Baubereichen B und C bieten aufgrund ihrer schlanken Gebäudeform gute Belichtungssituationen für die geplanten Wohnungsgrundrisse. Die leicht auskragenden Balkone des Turms auf dem Baubereich B deuten klar auf die vorgesehene Wohnnutzung hin. Diese Geste wird positiv beurteilt, da sie die gewünschte Unterschiedlichkeit und Unterscheidbarkeit der Hochhäuser und ihrer

Nutzungen unterstreicht. Das Konzept, jedes der drei Hochhäuser von einem der drei Architekturbüros entwerfen zu lassen und den Sockel als verbindendes Element zu gestalten, überzeugt. Auch die Integration der PV-Module in die Fassaden wird begrüsst. Eine prägnantere Gestaltung der Fassaden der beiden Türme wäre durchaus denkbar und wünschenswert. Die teilweise begrünten Sockel der Hochhäuser bilden qualitätsvolle Übergänge zwischen Aussen und Innen und schaffen durch die auskragenden «Dächer» und Arkaden eine stadträumliche Verbindung zum Viaduktraum.

Ein Belagsteppich verbindet die Parkachse am Ladenwandweg mit dem Brückenraum und spannt einen robusten, städtischen Freiraum auf, welcher die Basis der drei Neubauten bildet. Diesem Freiraumteppich kommt eine hohe Bedeutung zu, er verbindet Gassen- und Platzräume, schafft Adressen, verwebt und vermittelt zum Viaduktraum. Punktuell wird die Fläche durch rechteckige Grünflächen mit Bäumen durchstanzt. Diese



Visualisierung Viaduktraum

Grünflächen helfen glaubwürdig, den Stadtraum zu organisieren, räumlich zu gliedern. Sie bringen die nötige Durchgrünung und Biodiversität, verbessern das Stadtklima und schaffen Gravitationsorte zum Verweilen. Der grosse Quartierplatz mit Brunnen verankert diese Stadtebene am richtigen Ort. Er vermittelt und bindet den Viaduktraum würdig mit ein. Die Abstufung dieses Freiraumteppichs durch Treppen hilft, das schiefe Terrain zu nivellieren. Sie schwächt jedoch, vor allem im Gassenraum, die Grosszügigkeit und den Fluss der urbanen Räume und ist zu Gunsten eines möglichst kontinuierlichen Höhen- und Terrainverlaufs weiter zu reduzieren. Der Viaduktraum mit den verschiedenen Nutzungen wirkt noch etwas fragil und zu wenig durchlässig. Der Entsorgungshof widerspiegelt den gesuchten einladenden Arealauftakt an der Unterführung Europaplatz Nord noch nicht. Die Quartierwildnis mit einem Mehrgenerationenspielfeld zu belegen, ist ein sehr interessanter Ansatz.

Der Entrée-Platz mit Kiosk schafft einen guten Auftakt an der Unterführung Europaplatz Süd. Die Parkachse bildet eine sehr schöne Abfolge von Grün- und Aufenthaltsräumen entlang des Ladenwandweges. Im Bereich des Gartenpavillons wirkt diese jedoch noch etwas brüchig, schlägt hier aber vermittelnd die Brücke zu den Familiengärten. Der Quartierpark mit Pavillon bildet einen grosszügigen und würdigen Auftakt und Abschluss dieser Abfolge. Die berankten Gebäudesockel vermitteln zu den Dachgärten, welche so mit der Stadtebene räumlich verbunden werden. Diese Dachgärten bereichern das Freiraumangebot massgeblich. Der hohe Grünflächenanteil dieser Terrassen ist von grosser Bedeutung. Die Summe der gezeigten Freiraumelemente formuliert einen stringenten und tragfähigen städtischen Freiraum, welcher «mutatis mutandis» die nötige Kraft erhält, die an diesem Ort zwingend notwendig ist.

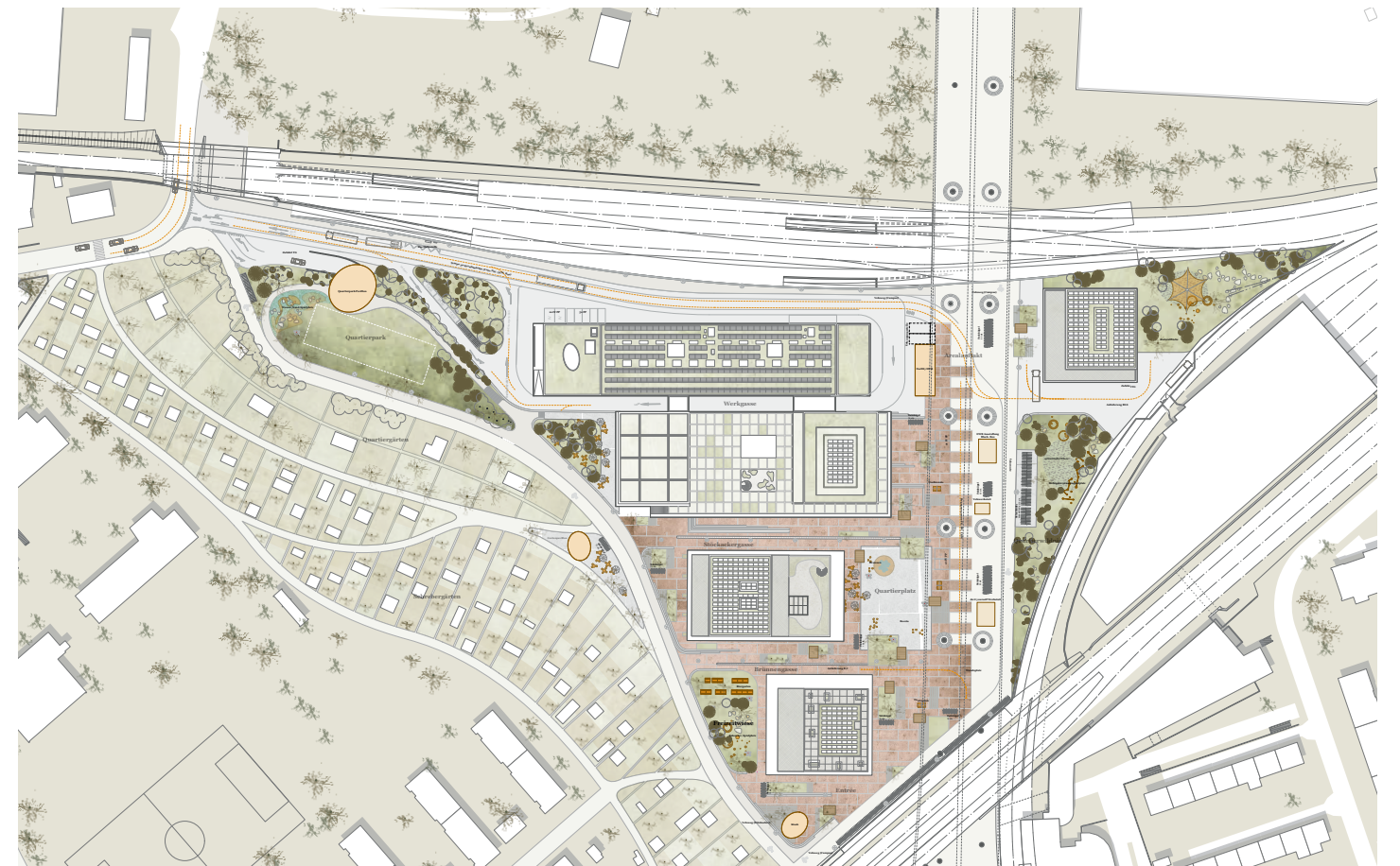
Nutzung und Funktionalität

Das Projekt erfüllt die Anforderungen aus der Charta mit einem nutzungsbezogen ambitionierten und architektonisch robusten Konzept für die Erdgeschosse und die Gebäudesockel. Es schafft gekonnt städtebauliche Nischen, womit auf der Stadtebene auch Unerwartetes passieren kann. Öffentlichkeitswirksame Nutzungen sind in allen Gebäuden platziert, es besteht eine hohe Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden. Die integrierte Gastronomie im Forum übernimmt dabei eine wichtige Rolle zur Sicherstellung eines belebten Quartierplatzes, weil die kulturellen Nutzungen nur zu bestimmten Zeiten zur Belebung beitragen werden. Der hohe Anspruch an die öffentlichkeits-

wirksamen Erdgeschossnutzungen soll dabei auch nicht von gemeinschaftsorientierten Entscheidungen der Mietergenossenschaft überspielt werden. Die angedachte Verpflichtung zur Vermietung des Forums an eine professionelle Trägerschaft inkl. Beispielung des Viaduktraums, die Sicherung des Einsitzes von ewb im Vorstand, die Sicherung einer Mitsprachemöglichkeit von ewb in der Vermietung der öffentlichkeitswirksamen Flächen sowie das Einrichten eines Vetorechts von ewb im Wahlverfahren der Betreiberin des Forums sind deshalb zentrale Elemente für einen langfristig stabilen Betrieb.

Die Arbeitswelten «Werken und Denken» sind im Baubereich A über funktionale Verschränkungen gut miteinander verbunden. Das Projekt erfüllt die Anforderungen an moderne Arbeitswelten mit flexibel gestaltbaren Bürolayouts und Werkstätten. Mit dem Erhalt des TZH kann die Konsolidierung der ewb-Welten in einem längerfristigen Prozess stattfinden. Dies bietet für ewb das Potenzial, zu einem späteren Zeitpunkt heute noch unbekannte Bedürfnisse abdecken zu können, die sich erst im Verlauf der Nutzung des neuen Areals ergeben. Die Zugänge sind klar gesetzt: Im Erdgeschoss orientiert sich der Eingangsbereich für ewb und Dritte zum Viadukt hin, eine Kaffeebar trennt ihn vom Zugang zum Austauschniveau. Die Liftzugänge für die Mitarbeitenden im Turm sind separierbar (ewb und Dritte). Aus der internen Werkgasse steht die Erschliessung der Kantine im 1. Obergeschoss im Vordergrund. Der Aussenbereich auf dem Sockel ist mit dem skizzierten Personenfluss direkt aus der Stöckackerstrasse erschlossen. Die Orientierung innerhalb des Sockels ist durch die klare Segmentierung der Flächen sichergestellt. Auf die Gesamtanlage bezogen, bietet der Erhalt des Bestandsbaus TZH auch langfristig das Potenzial für den Ausbau unterschiedlicher Arbeitswelten.

Der Nutzungscharakter im Sockel wird ab dem 2. Obergeschoss im Turm weitergeführt und damit die klare Trennung zwischen Sockel- und Turmnutzung aufgehoben. Im Turm tragen die aus der Mitte gerückten und leicht versetzten Kerne zu einer hohen Betriebs- und Nutzungsflexibilität auf einer schlanken Fläche bei. Die Kernarbeitszone ewb wird begrenzt durch den Co-Working-Bereich im Sockel, dem baulich abgesetzten Lab-/Hub-Bereich im 14. bis 15. Obergeschoss sowie dem Technikgeschoss im 16. Obergeschoss. Die Flächen sind aus Sicht Facility Management insbesondere im Hinblick auf Mieterwechsel und Umnutzungen flexibel gestaltet. Die Ver- und Entsorgung ist klar geregelt. Die Bereiche «Werken» und «Denken» sind im 1.



Situationsplan

OG im Sockel über zwei Brücken verbunden, mit Projekträumen als Nutzungsangebot im Bestandsbau. Die Flächen im Sockel sind auf unterschiedliche Co-Working-Nutzungen ausgerichtet. Weniger ausgeprägt, stehen auch frei verfügbare Flächen für den zufälligen Austausch zur Verfügung. Die Regelgeschosse von ewb können vertikal verschiedenartig miteinander verbunden werden und tragen damit zum Austausch im Turm bei. Im 27. Obergeschoss bietet die Veranstaltungsebene zusätzliche, vermietbare Flächen mit einem Konferenzbereich. Das Projekt ist hinsichtlich der Arbeitswelt von ewb sehr robust ausgearbeitet und beinhaltet die geforderten Merkmale bei gleichzeitig sehr hoher Funktionalität und Flexibilität. Das betriebliche und logistische Konzept ist geprägt vom Erhalt der bestehenden Infrastrukturen im TZH. Die Werkstätten wurden weitestgehend belassen. Die neuen Logistikfunktionen im Sockel des Baubereichs A zeichnen sich durch eine hohe Kompaktheit und eine gute vertikale Vernetzung aus. Die Anbindung zum Bestand ist über drei Niveaus gelöst. Das LKW-Parking im Osten und die Entsorgung von ewb sind grundsätzlich gut gelöst. Auf eine zentralisierte Anlieferung und unterirdische Anbindung der Baubereiche B und C wurde verzichtet. Grundsätz-

lich stellt das Konzept eine gute und zukunftsfähige Lösung für die betrieblichen und logistischen Anforderungen von ewb dar.

Das Projekt weist über das Gesamtareal mit 33% den höchsten Wohnanteil (222 Wohnungen) auf. Davon werden 35% im preisgünstigen Segment nach BWO und 100% in Kostenmiete in Form einer gemeinnützigen Mietergenossenschaft angeboten. Das gezeigte Wohnungsangebot in den Baubereichen B und C ist typologisch vielfältig und schafft einen Mehrwert für das Quartier. Das Angebot an Gemeinschaftsräumen mit Bezug zu gemeinsam nutzbaren Terrassen bietet sehr attraktive Rückzugs- und Austauschmöglichkeiten für die Nachbarschaft. Weniger passend zu diesem sehr integrativen Ansatz ist die reine Schichtung des Wohnungsangebots freitragend und gefördert in oben/unten. Diese Ordnung sollte im weiteren Verlauf nochmals hinterfragt werden. Das Projekt fokussiert mit dem Wohnungsmix auf Familien. Auch dieser Aspekt soll im Hinblick auf eine nachhaltige, heisst langfristige Belegung des Wohnungsbestands nochmals reflektiert werden: Die Familienphase ist kurz, und das Fehlen von Kleinwohnungen kann in wenigen Jahrzehnten zu

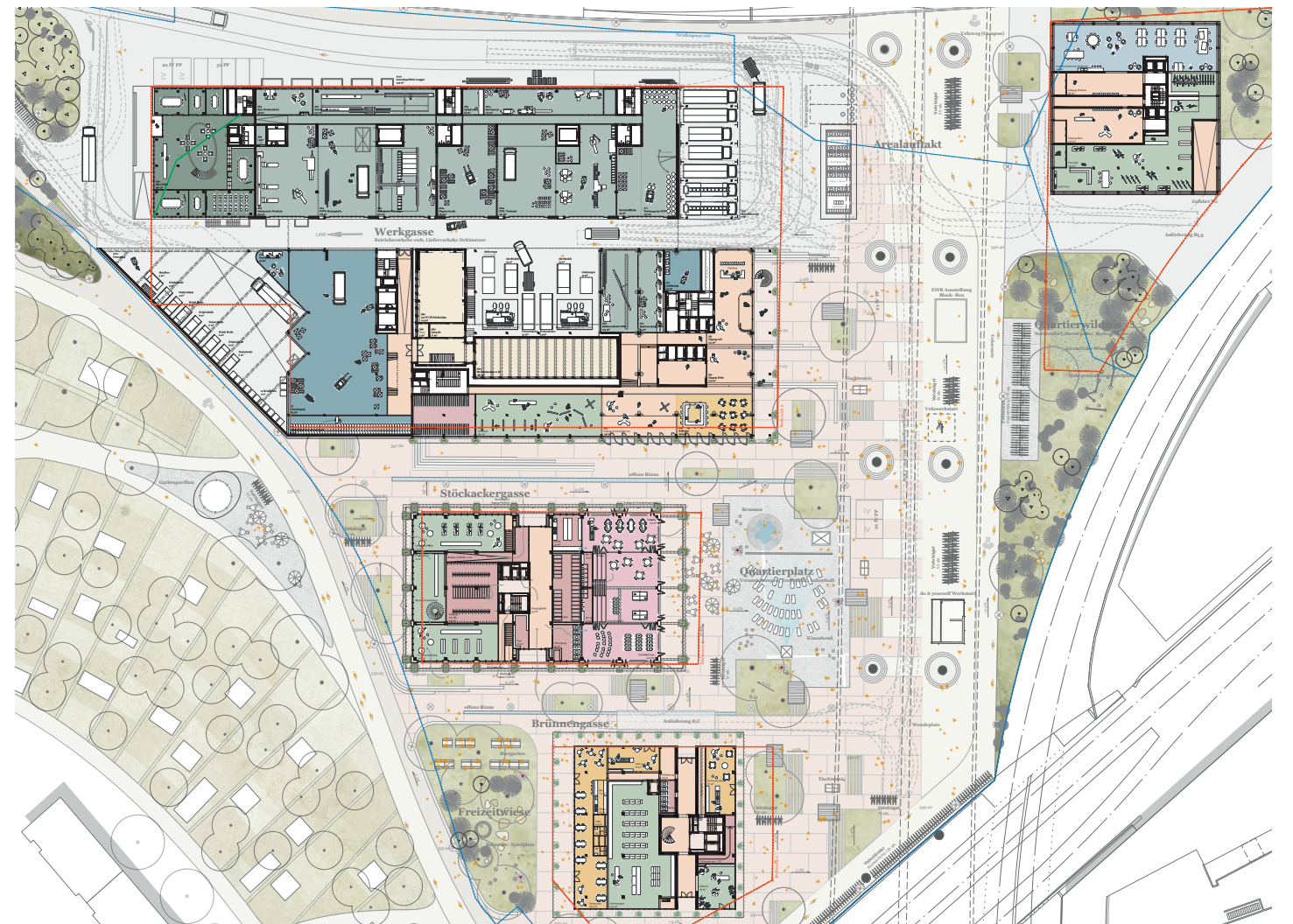
Problemen hinsichtlich durchgehender Wohnbiografien der Genossenschafterinnen und Genossenschafter führen. Mit der freitragenden Kostenmiete wird ein Modell geschaffen, das attraktiv für den Mittelstand ist und das geringe Angebot an Eigentumswohnungen auf dem Berner Wohnungsmarkt sinnvoll ergänzt. Das Kostenmietmodell freitragend und gefördert führt allerdings auch zu einem Fokus auf Zielgruppen mit ausreichend Vermögen und langfristigeren Niederlassungsabsichten. Damit die Anteilscheine für eine Bewohnerschaft mit tieferen Einkommen und Vermögen nicht zu einer Zugangshürde werden, sollte das Wohnungsangebot/-Modell diesbezüglich weiterentwickelt werden.

Die verschiedenen Verkehrsträger werden entlang der Stöckackerstrasse gut entflechtet und eine konfliktarme und sichere Verkehrsführung mit der Gestaltung einer Kernfahrbahn erreicht. Die separate Autoeinstellhalle mit Zufahrt im Westen erlaubt es, eine möglichst grosse Fläche ohne motorisierten Individualverkehr bereitzustellen. Zudem weist das Projekt im Quervergleich die tiefste Anzahl Abstellplätze und Fahrten für den motorisierten Verkehr auf. Es ist jedoch noch abschliessend zu vereinbaren, wie viele Parkplätze insgesamt auf dem Areal physisch erstellt werden sollen (ohne Korrektur Doppelnutzung).

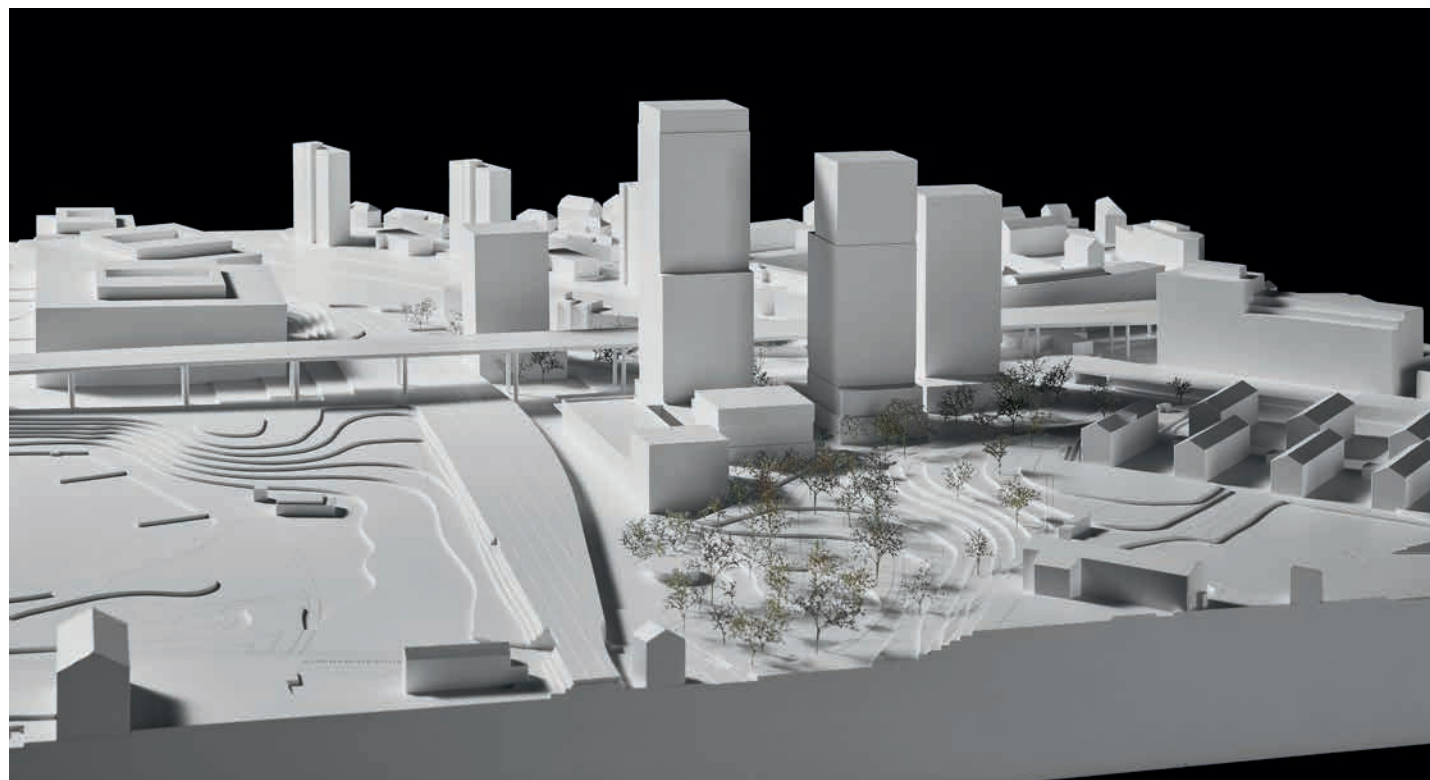
Die Paketstation und Mobilitätskioske werden als guter Ansatz gewertet, um das sehr zukunftsweisende Mobilitätsmanagement zu unterstützen. Die Gütererschliessung der Baubereiche B und C erfolgt über eine Zufahrt unter dem Viadukt. Hier werden zwar mögliche Konflikte zwischen der Kleingüterlogistik und dem Fuss- und Veloverkehr geortet, was aber als machbar und für den Ort zulässig beurteilt wird. Südlich des Gebäudes C könnte eine Engstelle für den Fuss- und Veloverkehr entstehen, die im Bedarfsfall mit der optimierten städtebaulichen Setzung gelöst werden könnte. Ebenso sind die Ausgestaltung und städtebauliche Integration der Velowege sowie an den nördlichen Arealschnittstellen die Übergänge (Unterführung Stöckackerstrasse, Personen- und Velounterführung Europaplatz Nord) noch zu verfeinern. Die geforderte Anzahl Abstellplätze für Velos ist dezentral verortet und in ausreichender Zahl und Qualität vorhanden. Die mögliche Erhöhung von 1.0 auf 1.5 Veloabstellplätze pro Zimmer für Wohnzwecke wird ebenfalls erfüllt.

Wirtschaftlichkeit

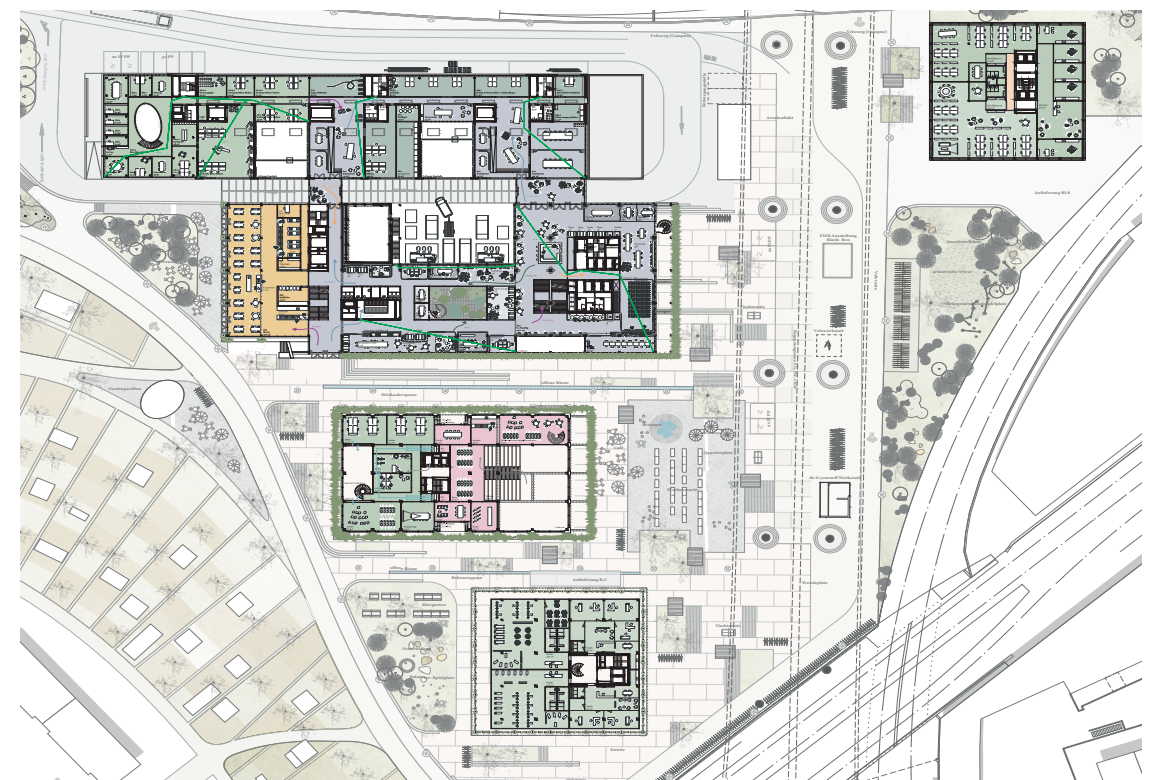
Das begleitende TU-Angebot des Baubereichs A ist im Quervergleich tief. Dies liegt zum einen an den sehr tiefen Kostenkennwerten in der Konstruktion sowie bei der Bedachung und zum anderen an



Grundriss Erdgeschoss



Modellbild



Grundrisse 2. Obergeschoss

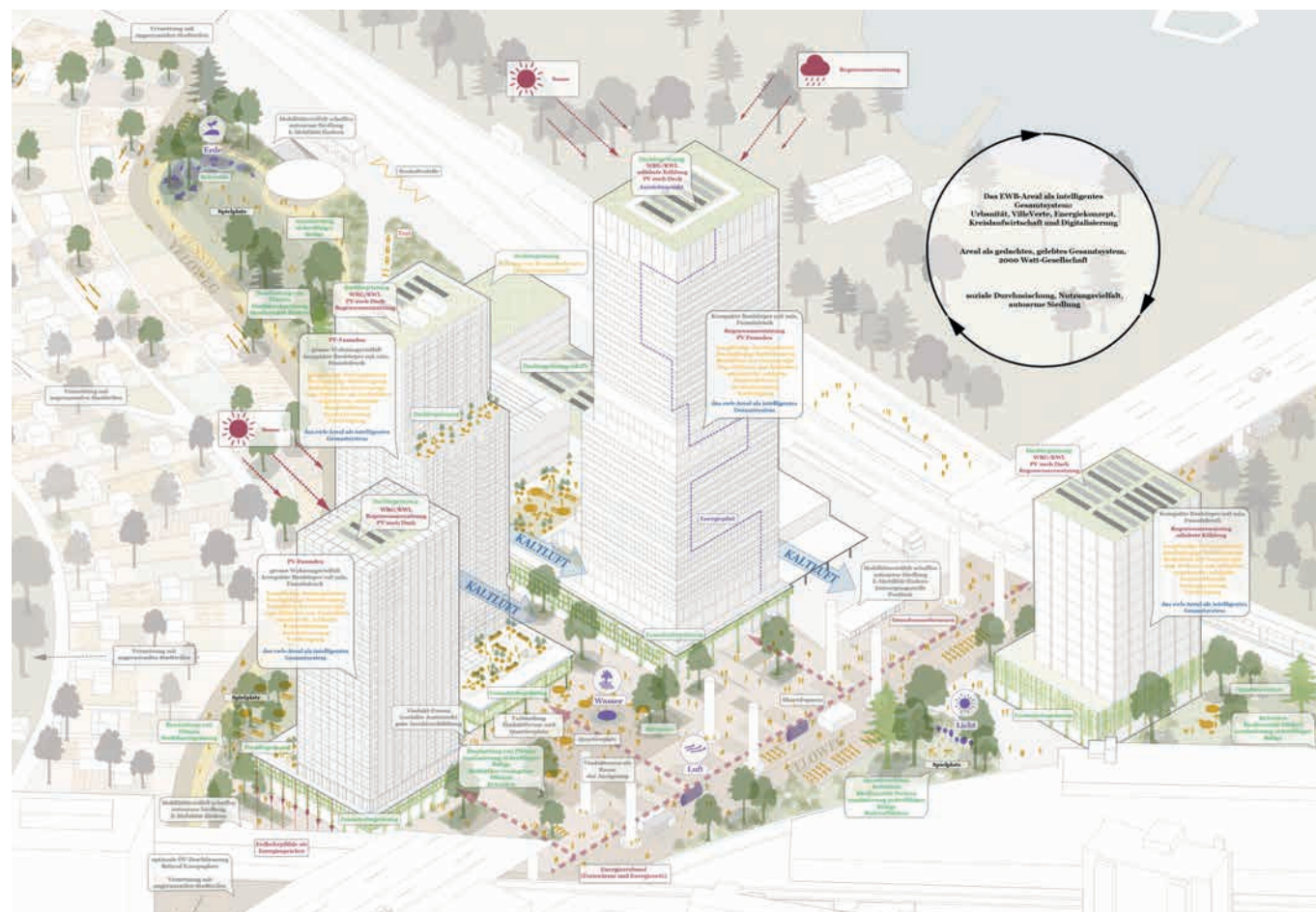
dem relativ kleinen Eingriff im Bestand (TZH). Dies wurde als Risiko eingeschätzt und in der Gesamtbeurteilung des TU-Angebotes und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt. Die beschriebene Qualität deckt sich mit den Abbildungen auf den Plänen und dem Baubeschrieb. Der Entwickler/Realisator BF A übernimmt den grössten Teil des Projektierungsrisikos bis und mit Baubewilligung und hat ein im Quervergleich durchschnittliches Angebot für die Erstvermietung eingereicht.

Auf dem Baubereich werden rund 54'000 m² Geschossfläche (Durchschnitt aller Projekte) vorgeschlagen. Die Gewerbeflächen (Logistik und Werkstätten) von ewb werden zu Gunsten von Büro- und Shared-Flächen eher knapp dimensioniert. Die durchschnittliche Geschosshöhe beträgt rund 4.10 m. Die Verhältnisskennzahl Hauptnutzfläche zu oberirdischer Geschossfläche fällt leicht unterdurchschnittlich aus. Hauptsächlich aus diesem Grund resultiert ein verhältnismässig tieferer Ertragswert als bei den Vergleichsprojekten. Selbst mit Berücksichtigung zusätzlicher Kosten-

risiken ergibt sich im Quervergleich jedoch weiterhin ein vorteilhaftes Kosten-/Ertragsverhältnis. Die berechneten Betriebs- und Unterhaltskosten sind durchschnittlich und nachvollziehbar.

Die gesamte Geschossfläche und insbesondere die dem Wohnen vorbehaltene Fläche in den Baubereichen B und C werden maximiert. Dadurch resultiert, gestützt auf den vorgegebenen Baurechtszins pro m² GF, das absolut gesehen höchste Baurechtszinsangebot (+17%). Auch bei einer allfälligen Reduktion der Geschosshöhe liegt der Baurechtszins mutmasslich noch über dem Durchschnitt der Angebote. Es werden 35% der Wohnflächen mit Preisgünstigkeitsverpflichtung der Stadt Bern angeboten. Die übrigen Wohnflächen werden ebenfalls nach dem Prinzip der Kostenmiete auf Basis einer Mietergenossenschaft realisiert.

Insgesamt verspricht das Gesamtprojekt die beste Gesamtwirtschaftlichkeit und die langfristige Tragbarkeit ist sichergestellt. Dies gilt auch bei Berücksichtigung der georteten Risiken im TU-Angebot



Axonometrie Nachhaltigkeit

Baubereich A sowie bei einer allfälligen Reduktion der Wohnflächen auf den Baubereichen B und C aufgrund der offenen Fragen zur Gebäudehöhe der Türme. Weiter verspricht das Projekt für Drittnutzer ein vielseitiges, qualitativ hochwertiges Flächenangebot und Markttauglichkeit. Die Flächen sind gut unterteilbar und ansprechend adressiert. Verschiedene Bürodispositionen und Gewerbenutzungen sind denkbar. Das Parkierungsangebot für Drittnutzer und Bewohnende ist, als Manko, stark eingeschränkt und mit der Haupterschliessung (Turm) nicht direkt verbunden. Die veranschlagten Betriebs- und Unterhaltskosten sind durchschnittlich und nachvollziehbar.

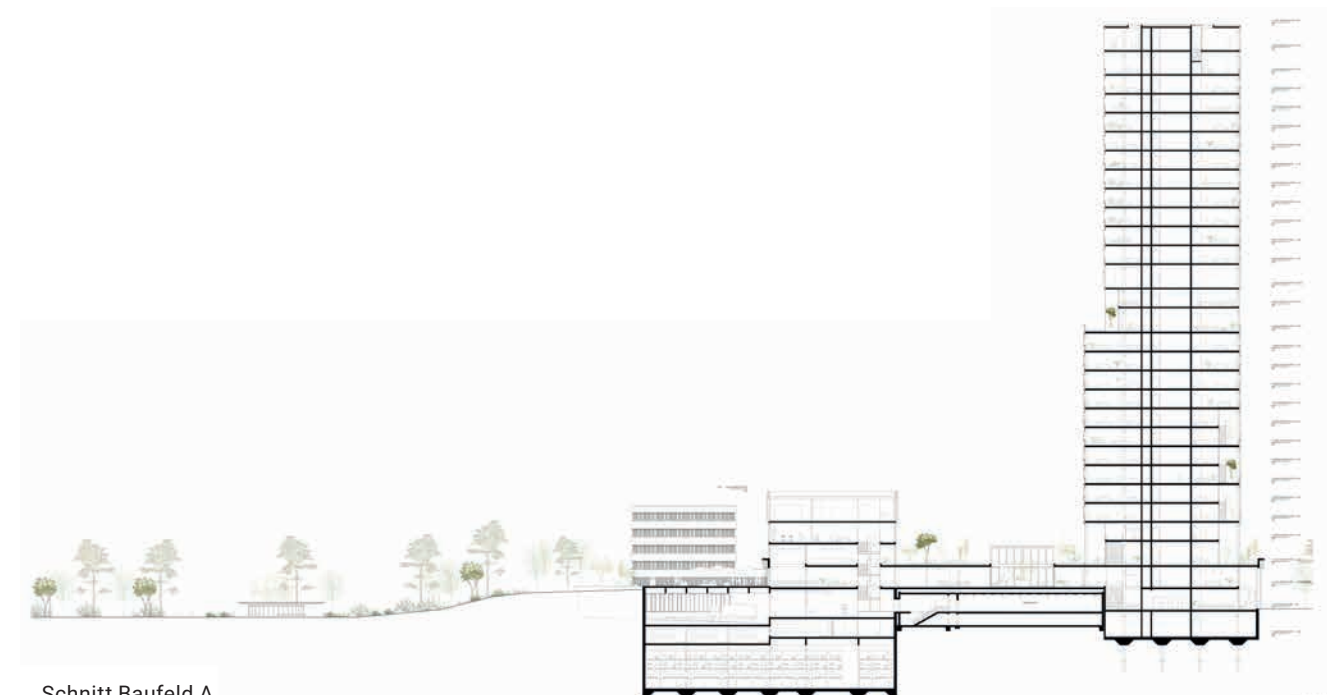
Der Terminplan und die Sequenzierung in der Grund- und Alternativvariante erscheinen realistisch und angemessen. Aufgrund des Erhalts des TZH werden in der Alternativvariante die Beeinträchtigungen des Betriebs von ewb massgeblich reduziert. Durch die vorgeschlagene Parallelität von Ausführungsplanung und Baubewilligungsverfahren wird eine hohe Planungssicherheit bis Baustart bei hoher Planungsgeschwindigkeit erreicht. Trotz allen Bestrebungen des Teams, kann der angestrebte Meilenstein «Bezug ewb Ende 2024» nicht bewerkstelligt werden.

Es wird eine klassische und bewährte Projektorganisationsstruktur mit klaren Verantwortlichkeiten in den Phasen Projektierung und Realisierung

vorgeschlagen. Die Gliederung nach Teilprojekten ist nachvollziehbar. Einzelne Schnittstellen (bspw. Untergeschosse und Freiraum) sowie die Einbindung von Anspruchsgruppen und Sitzungsgremien sind noch zu klären.

Umwelt

Das Projekt zeigt einen insgesamt sehr schlüssigen und klar ausgearbeiteten Beitrag zur Nachhaltigkeit. Das gesamthaft angelegte Konzept (5-Punkte-Plan: Urbanität, Vernetzung, Energiekonzept, Kreislaufwirtschaft, Digitalisierung) liefert passgenaue Antworten zur Ressourceneffizienz und zur vernetzten Energieversorgung. Die Herangehensweise des Teams führt dazu, dass das Projekt den kleinsten Footprint und unterirdischen Volumenanteil besitzt. Damit ist ein wesentlicher Hebel zur Ressourceneffizienz genutzt worden. Die Konstruktionsweise der Hochbauten setzt auf eine mineralische Platten-Stützen-Konstruktion und widerspricht sich damit der pauschalen Annahme, dass nur Holzkonstruktionen nachhaltig sein können. Der Nutzen der mineralischen Konstruktion, Speichermassen und weniger Bauteilschichten, wird genutzt und logisch dargestellt. Die Aussenwände sind hingegen als modulare Holzelemente ausgelegt. Die Anforderungen der Kreislaufwirtschaft können über die konsequente Systemtrennung und die modulare Bauweise grundsätzlich sehr gut erfüllt werden. Noch etwas weniger schlüssig wird das Thema Stadtklima gelöst. Eine eher durch-



Schnitt Baufeld A

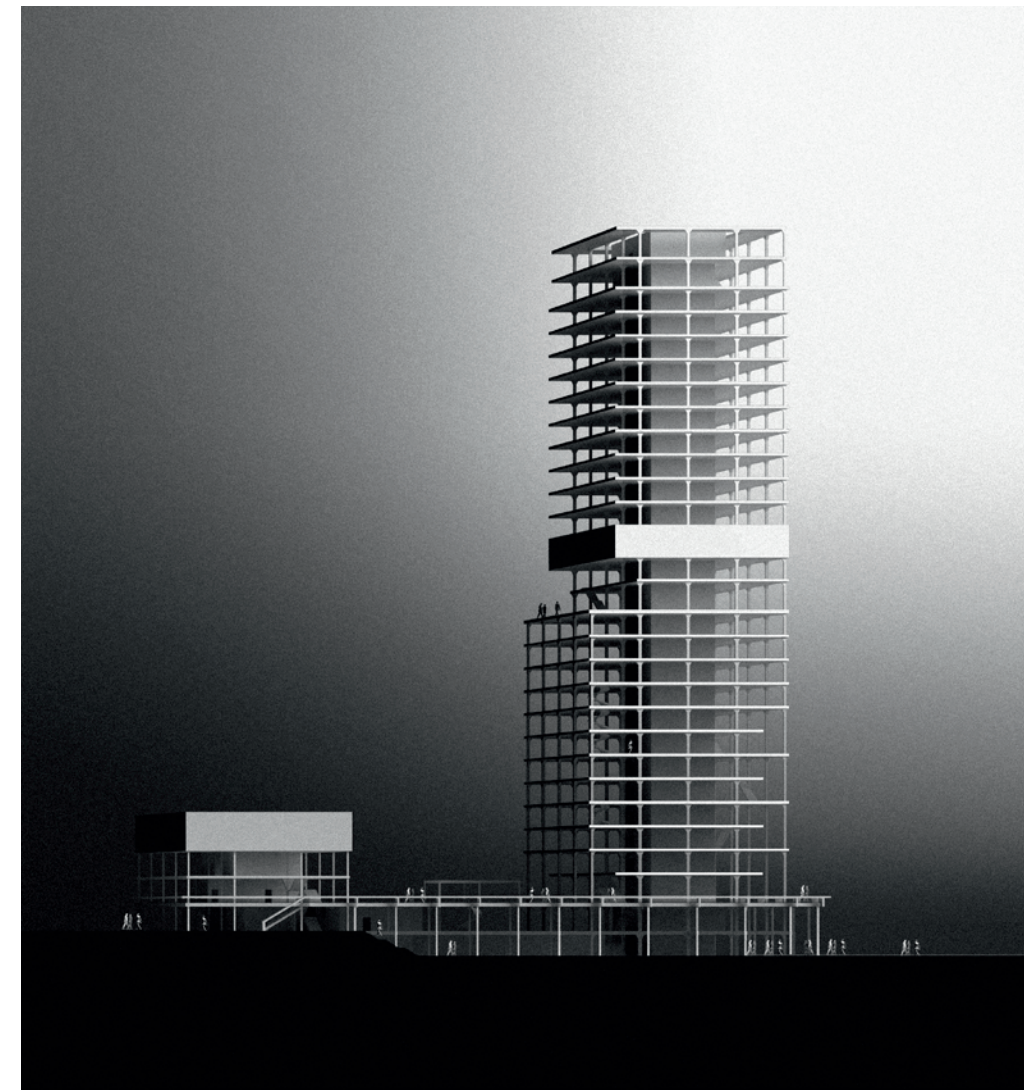
schnittliche Vernetzung der Grünräume im Aussenbereich und im Übergang zu den Fassaden löst das Versprechen der Villeverte noch nicht im Detail ein. Lobend zu erwähnen ist aber auch hier der vergleichsweise geringe unterirdische Volumenanteil, der eine grösstmögliche Entsiegelung der Böden gewährleistet. Die Erfüllung der Nachhaltigkeits-Anforderungen wird nicht nur an der verbindlich angebotenen Zertifizierung des Projektperimeters als «2000-Watt-Areal» aufgehängt, sondern auch nachvollziehbar und sehr schlüssig aufgezeigt.

Photovoltaik-Elemente sind auf Dächern und integriert in Fassaden vorgesehen. Die Stromproduktion bildet eine wesentliche Stütze der 2000-Watt-Kompatibilität. Für die Wärmeproduktion wird die Erdwärme über Energiepfähle und Grundwasser kombiniert mit Fernwärme genutzt. Zur Kühlung dient Grundwasser, ergänzt mit freier Kühlung von adiabatischen Rückkühlern und der Erwärmung der Energiepfähle über eine Kältemaschine. Trotz sehr innovativen Ideen wird die Energieerzeugung mit erprobter Technik ausgeführt. Die PV-Anlage, ergänzt mit einem Salzspeicher, verbessert die Ausnutzung des direkten Eigenbedarfs. Das Gesamtsystem ergibt zwar keinen Ansatz für die gewünschte Lowtech-Ausrichtung, trotzdem bietet die Anlage ein sehr «intelligentes Gesamtkonzept» mit hohem Ausarbeitungsgrad und wird als Vorzeigeprojekt gewertet.

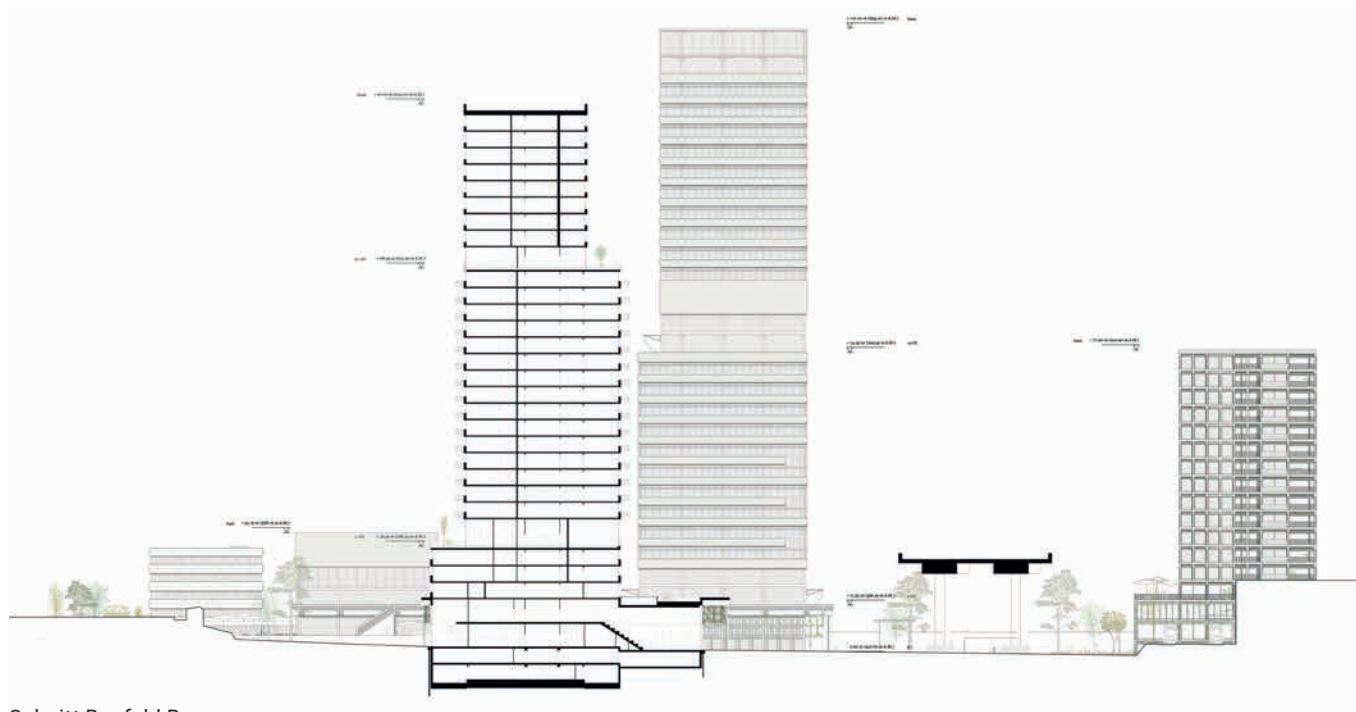
Die Lärmproblematik wurde erkannt und es wird stufengerecht aufgezeigt, wie auf die Lärmsituation reagiert werden soll. Es sind detaillierte und plausible Beurteilungspegel (Lärmprognosen) ausgewiesen. Mittels entsprechender Nutzungsanordnung wird dem Aspekt des Lärmschutzes bewusst Rechnung getragen. An den lärmbelasteten Fassaden sind Festverglasungen in Kombination mit Loggias vorgesehen. Einzig die vorgesehenen Massnahmen im Baubereich B sind noch zu überprüfen. Insgesamt liegt ein sehr guter Lösungsansatz vor, welcher eine mehrheitliche Lüftung der Räume über die Seiten- und Rückfassaden ermöglicht.

Als einziges Team sieht das Projekt im Sockel bodengebundene Fassadenbegrünung vor. Das Team weist die geforderten naturnahen Flächen, Heckenstrukturen und die Mindestzahl an grosskronigen Bäumen nach. Mit der vorgeschlagenen Artenvielfalt entspricht das Projekt den hohen Vorgaben an die Biodiversität. Begrüsst wird das Vorsehen von offenen Versickerungsflächen, welche die Habitatsvielfalt gekonnt ergänzen und vergrössern.

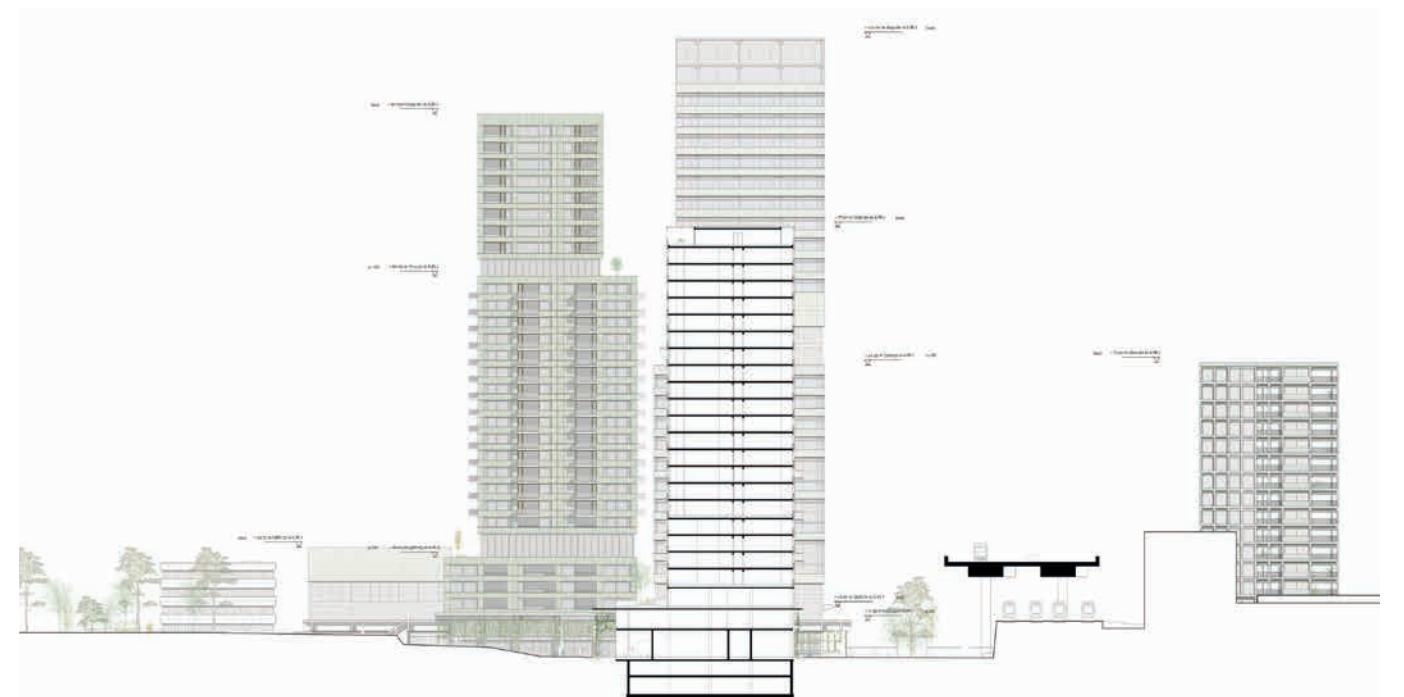
Die Materialisierung und Konstruktion Projekts sind zweckmässig. Die Häuser weisen eine robuste, schwere Tragkonstruktion in Stahlbeton, mit mittigem Kern mit umlaufendem Skelettsystem und gekonnten Pilzkopfkonstruktionen zur Minimierung der Deckenstärken auf, welche



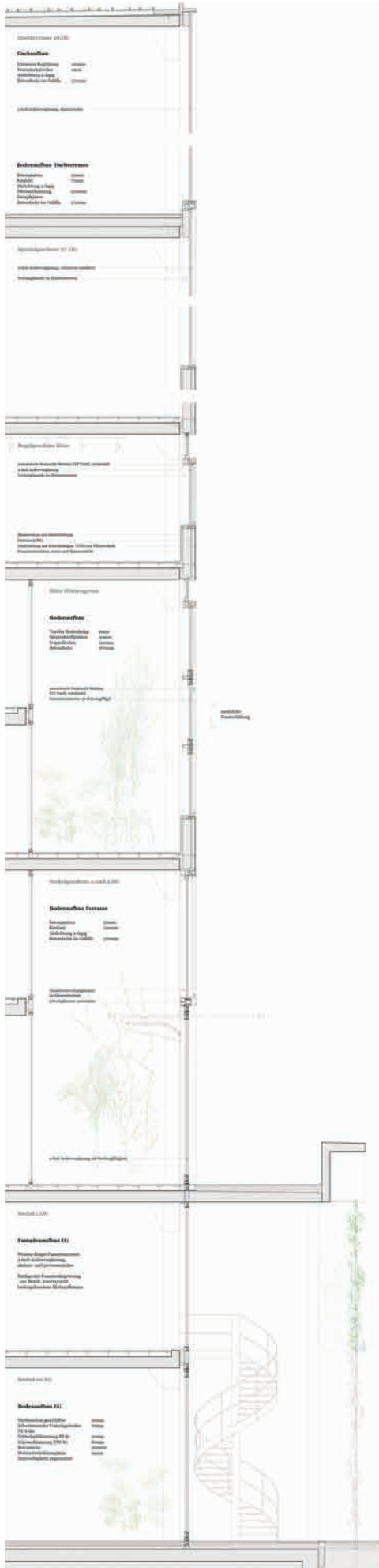
Strukturmodell Baufeld A



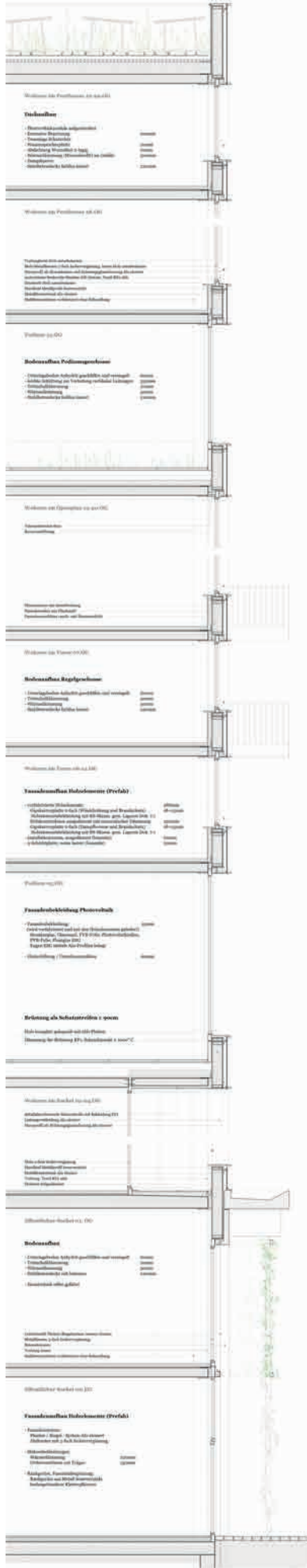
Schnitt Baufeld B



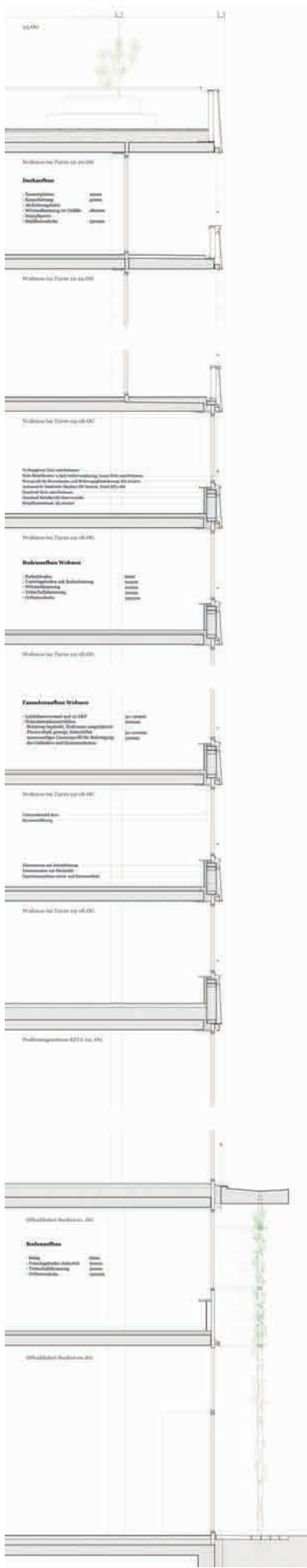
Schnitt Baufeld C



Konstruktionsschnitt Baufeld A



Konstruktionsschnitt Baufeld B



Konstruktionsschnitt Baufeld C

vorwiegend in Recyclingbeton hergestellt werden. Konkrete statische Modellierungen sind zwar nicht aufgezeigt, aber die aufgezeigten statischen Konzepte sollten umsetzbar sein.

Das Team hat aus Sicht Brandschutz für diese Phase ein sehr gutes und ausgereiftes Projekt vorgestellt. Es gibt im Detail noch Bereinigungsbedarf bzgl. der Fluchtwege, Liftvorplätze in den UG's, fehlende Schleusen zum Parking und Verletzungen von Raumabfolgen etc. In Anbetracht der Projektphase bewegen sich die Abweichungen in einem normalen und lösbaren Rahmen.

Gesamtwürdigung

Das Projekt wirkt als Gesamtes herausragend, mutig und anders. Der Entwurf bietet eine überzeugende Antwort auf die komplexen städtebaulichen, funktionalen und architektonischen Fragestellungen und schafft ein qualitätsvolles und einzigartiges Stück Stadt nicht nur in der Stadtsilhouette, sondern auch auf der Stadtebene. Die Hochhäuser zeichnen sich durch ihre schlanke, elegante Form aus und die reduzierten Sockelbauten mit ihrem ambitionierten Nutzungsprogramm werden durch den gut strukturierten Freiraum gekonnt miteinander verknüpft sowie an den Viaduktraum angebunden. Die robuste Arbeitswelt von ewb im Baubereich A fördert den gesuchten Austausch, bietet Flexibilität und setzt die DNA sowie Identität von ewb gekonnt um. Darüber hinaus leistet das Projekt mit dem höchsten Wohnanteil sowie 100% gemeinnützigem Wohnungsbau in Kostenmiete einen substanziellen Beitrag für die WohnStadt Bern und bietet die beste Gesamtwirtschaftlichkeit. Das ernste Bestreben nach einem möglichst geringen Rohstoff- und Energieverbrauch (Suffizienz) mündet zudem in einem schlüssigen Nachhaltigkeitskonzept. Die Projektstudie bietet damit die besten Voraussetzungen für die Schaffung eines herausragenden, lebendigen Quartierbausteins in dem ein vielfältiges Miteinander von Arbeiten, Wohnen und Leben möglich ist.

Team HRS Real Estate AG



Entwickler/Realisator BF A

HRS Real Estate AG
Walzmühlestrasse 48,
8501 Frauenfeld

Michael Breitenmoser,
Jaël Dölker, Ariel Dunkel,
Eva Weiler, Timo Lochbrunner
Odoni, Svetlana Halter,
Anna Lüth

Baurechtsnehmer BF B/C

Swiss Life Asset
Management AG
General-Guisan-Quai 40,
8022 Zürich

Jürgen Friedrichs, Sennen Kauz

Architektur und Städtebau

ARGE Michael Meier und Marius
Hug Architekten/
Armon Semadeni Architekten
c/o Grubenstrasse 40,
8045 Zürich

Armon Semadeni Architekten:
Armon Semadeni, Sandro
Lenherr, Jorge Olano, Isabelle
Fischer, Anna Panourgia,
Mariana Cabrita Ferreira

Michael Meier und Marius Hug
Architekten AG: Marius Hug,
Michael Meier, Michael
Morstadt, Kevin Rubin, Senga
Grossmann, Amos Mauri

Landschaftsarchitektur

Balliana Schubert AG
Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Sandro Balliana, Corinne
Schmid, Claudia Ernst,
Kamila Michalkiewicz

Verkehrsplanung/Logistik

BSB+Partner Ingenieure und
Planer AG/STAUFEN.INOVA AG
Waldeggstrasse 30,
3097 Liebefeld-Bern/
Reitergasse 11, 8004 Zürich

Andreas Christen, Doris Däpp

Sozialraumplanung

Zeugin Gölker Immobilien-
strategien GmbH
Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Peter Zeugin

BIM-Manager

Digital Insights GmbH
Bühlackerstrasse 4, 8952
Schlieren
Mark Baldwin

Bauingenieurwesen

Ribi + Blum AG Ingenieure
und Planer SIA USIC/
Ferrari Gartmann AG
Konsumhof 3, 8590 Romans-
horn/Bärenloch 11, 7000 Chur

Rolf Marschall,
Patrick Gartmann

HLKSE-Ingenieur/Branschut-/
Nachhaltigkeit

Amstein + Walthert AG
Andreasstrasse 5, 8050 Zürich

Rolf Mielebacher

Gebäudeautomation

(inkl. Systemintegration/MSRL)
Amstein + Walthert AG
Andreasstrasse 5, 8050 Zürich

Rolf Mielebacher

Facility Management

Kubüs AG
Rigistrasse 6, 6300 Zug

Silvio Wullschleger

Brandschutzplanung

Amstein + Walthert AG
Andreasstrasse 5, 8050 Zürich

Vasileios Panagiotidis

Akustik/Bauphysik

Jones Kopitsis AG
Flüelistrasse 13, 6064 Kerns

Denis Kopitsis, Harald Rogg

Holzbauingenieur

Timbatec Holzbauingenieure
(Schweiz) AG
Falkenplatz 1, 3012 Bern

Philipp Lutz, Stefan Rüegg,
Jari Janowski

Wirtschaftlichkeit

Wüest Partner AG
Alte Börse/Bleicherweg 5,
8005 Zürich

Nico Müller, Matjaz Vrbeč

Büroplanung (Fachrichtung)

Büronauten AG
Am Schanzengraben 5,
8002 Zürich

Felix Kühne

Sozialraumplanung –
Marketing

Kühne Wicki GmbH Future Stuff
Weststrasse 62, 8003 Zürich

Frerk Froböse, Dr. Martina Kühne

Sozialraumplanung –
Psychologie

Urban Psychology –
Consulting & Research
Arbenzstrasse 10
8008 Zürich

Alice Hollenstein

Gastronomiekonzepte

HC Hospitality Consulting AG
Bahnhofstrasse 10, 8001 Zürich

Peter Herzog

Logistik

STAUFEN.INOVA AG
Reitergasse 11, 8004 Zürich
Sven Spitznagel

Nachhaltigkeit

Amstein + Walthert AG
Andreasstrasse 5, 8050 Zürich

Martin Kärcher

Fassadenplaner

NM Fassadentechnik AG
Innere Margarethenstrasse 26,
4051 Basel

Andreas Neuschwander

Aussenraumbegrünung

Hydroplant AG
Neubrunnenstrasse 50,
8050 Zürich

Moritz Küderli,
Michael Hagenauer

Nachhaltigkeit und Stadtklima

SNSF Professorship for
Architecture, Swiss National
Science Foundation Professor-
ship for Architecture

Prof. Sascha Roesler
Largo Bernasconi,
6850 Mendrisio

Prof. Sascha Roesler,
Julian Raffetseder

Coworking-Konzept

Hub Bern AG
Spitalgasse 28, 3011 Bern

Frederike Aasael

Baulegistik

Ingenta AG
Laubeggstrasse 70, 3000 Bern

Behzad Rouhani



Visualisierung Viaduktraum

Projektbeschreibung

Städtebau und Architektur

Die städtebauliche Disposition überzeugt grundsätzlich auch bei der finalen Setzung über weite Strecken. Die Bauvolumen werden ausgewogen verteilt, die Mitte des Areals wird durch die laterale Setzung der kleineren Hochpunkte bezüglich baulicher Dichte entspannt. Die Belichtungs- wie auch die Belüftungssituation des Areals – insbesondere im Bereich des Viaduktraums – konnten durch die intelligente stadträumliche Setzung elegant und entspannt gelöst werden. Der Hochpunkt im Baubereich A ist schlank formuliert und setzt sich markant an das Viadukt. Auch die Wohnhochpunkte sind filigran formuliert worden, einzig beim Baubereich C wäre ein etwas stärkeres Abrücken vom Autobahnviadukt wünschenswert gewesen. Dies insbesondere auch deshalb, da ein kräftigeres Auszeichnen der Arkadensituation an diesen Stellen fehlt. Auch beim Baubereich A wäre eine solche Geste an der Ecke Viaduktraum und Viaduktplatz – wie in den Zwischenbesprechungen angemerkt wurde – ausgeprägter wünschenswert gewesen. Generell sind die Sockelsituationen

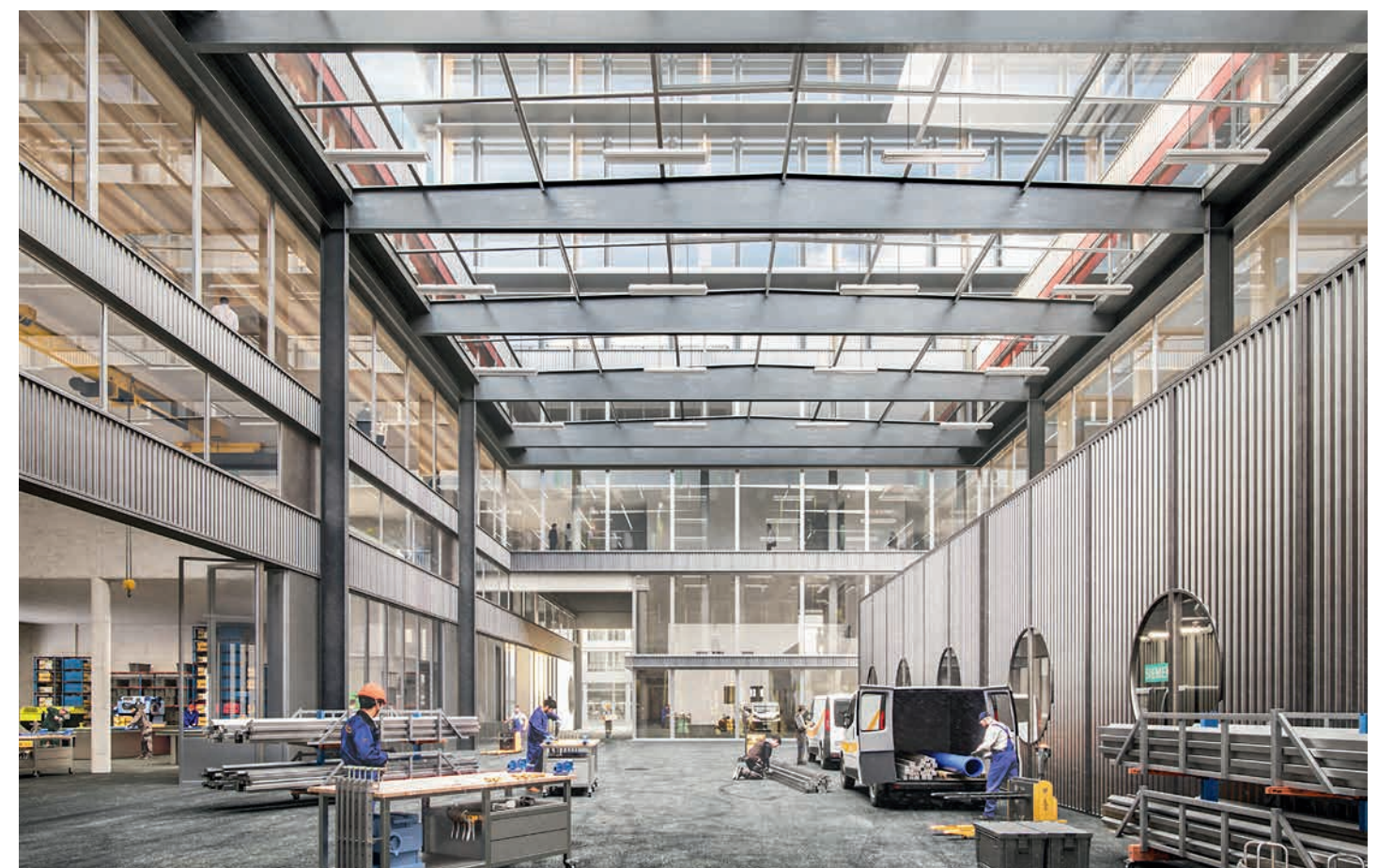
nochmals intensiv diskutiert worden. Auch im Bereich der Freiräume zum Ladenwandweg hin wäre eine stärkere Staffelung der Sockelvolumen angebracht gewesen, wodurch die Vertikalität der Hochhäuser besser gegliedert, diese nicht direkt an den öffentlichen Raum zu stehen kommen würden, und an den zentralen Stellen des zukünftigen Stadtraumes ein menschlicherer Massstab erzeugt würde. Insgesamt bleiben die Sockelvolumen, insbesondere beim Baubereich A, eher etwas sperrig und zu wenig differenziert. Aus räumlicher Sicht fehlen in den Sockelbereichen immer noch grosszügigere Verknüpfungsmomente, welche die umgebenden Aussenräume entsprechend aktivieren können.

Auch der architektonische Ausdruck wurde kontrovers diskutiert. Nach wie vor wird die Ausformulierung des Bürohochhauses von ewb als zu angeglichen an die Wohnhochhäuser beurteilt. Insgesamt wird aber die Durcharbeitung der Hochpunkte, insbesondere der Wohnhochhäuser, sehr geschätzt. Die Themen der Nachhaltigkeit,

bezüglich Erstellungsenergie wie bezüglich der Betriebsenergie mit der überzeugenden Integration der PV-Elemente als Brise-Soleils, werden sehr begrüsst. Die innovative Gebäudestruktur mit Sockeln in Massivbauweise und die Hochhäuser in Holzbauweise finden in den Gebäuden ihren überzeugenden und zukunftsweisenden Ausdruck.

Das Freiraumkonzept setzt sich aus vier in ihrer Nutzung und Funktion unterschiedlichen Freiräumen zusammen. Es sind dies der Grün- und Übergangsraum entlang des Ladenwandwegs, die beiden Gassen, der Viaduktplatz sowie der Viaduktraum selbst. Entlang des Ladenwandwegs spannt sich zwischen Süd- und Westtor ein zusammenhängender Grünraum auf, welcher in der Abfolge verschiedene Nutzungen aufnimmt. Im Kreuzungsbereich zweier neu angelegter Wege steht ein Gartencafé, welches zwischen dem Familiengartenareal und dem neuen, urbanen Stadtraum vermittelt und mit dem vis-à-vis liegenden Spielplatz einen Verweilort bildet. Das West- wie auch das Südtor bilden eine starke Adresse. Sie

dienen der Orientierung und verankern das neue Quartier im Ort. Am Südtor wird durch die nahe Gebäudestellung zur SBB Bahnlinie die wichtige Verbindung zum Viaduktraum stark eingeeengt und ist dadurch schlecht auffindbar. Wohn- und Werksgasse «nomen est omen» nehmen aus der Logik der flankierenden Gebäudenutzungen unterschiedliche Funktionen auf. Die abgebildete Ausgestaltung der Wohngasse scheint in diesem urbanen Kontext zu stark zu einem Spielplatz zu werden. Zudem prallen die Fassaden zu unvermittelt auf den Freiraum, die Sitzgelegenheiten an den Fassaden vermögen dies nicht wirklich zu verbessern. Der Viaduktplatz bildet die zentrale Mitte des Stadtquartiers. Die grosse Kiesfläche liegt im Übergang zum Viaduktraum, ihre runde Form übt eine Gravitation aus, welche sämtliche ankommenden Freiräume miteinander zu verbinden weiss. Um den urbanen Freiraum zu zonieren und differenzierter zu gestalten, wird dieser durch amöbenförmige Kies- und Grünflächen punktuell durchstanzt und auch mit vielen Bäumen bepflanzt. Diese Gestaltungsmassnahmen sind so denkbar.



Visualisierung Werkhof

Sie bereichern den Stadtraum, verbessern zugleich das Stadtklima und fördern die Biodiversität. Der Viaduktraum wird durch mobile Infrastrukturen bespielt und scheint, wie gewünscht, übersichtlich zu bleiben. Die ostseitig geführte Fahrradverbindung ist in der Lage richtig und tangiert den Betrieb unter dem Viadukt nicht. Die Dachgärten als halbprivate Aussenräume zu bespielen, wird begrüsst. Im Speziellen beim Haus «Stöck» ist das Nutzen der grossen Dachfläche von zentraler Bedeutung. Die Stadtloggia in luftiger Höhe ergänzt und bereichert dieses Angebot. Das tragfähige Freiraumkonzept bildet aussagekräftige Stadträume mit guten Aufenthaltsqualitäten am richtigen Ort. Eine Stärke ist die klare Verankerung in den Ort. Die brüchige Verbindung zum Viaduktraum ist ein Mangel, die weiteren Unzulänglichkeiten sind nur marginal.

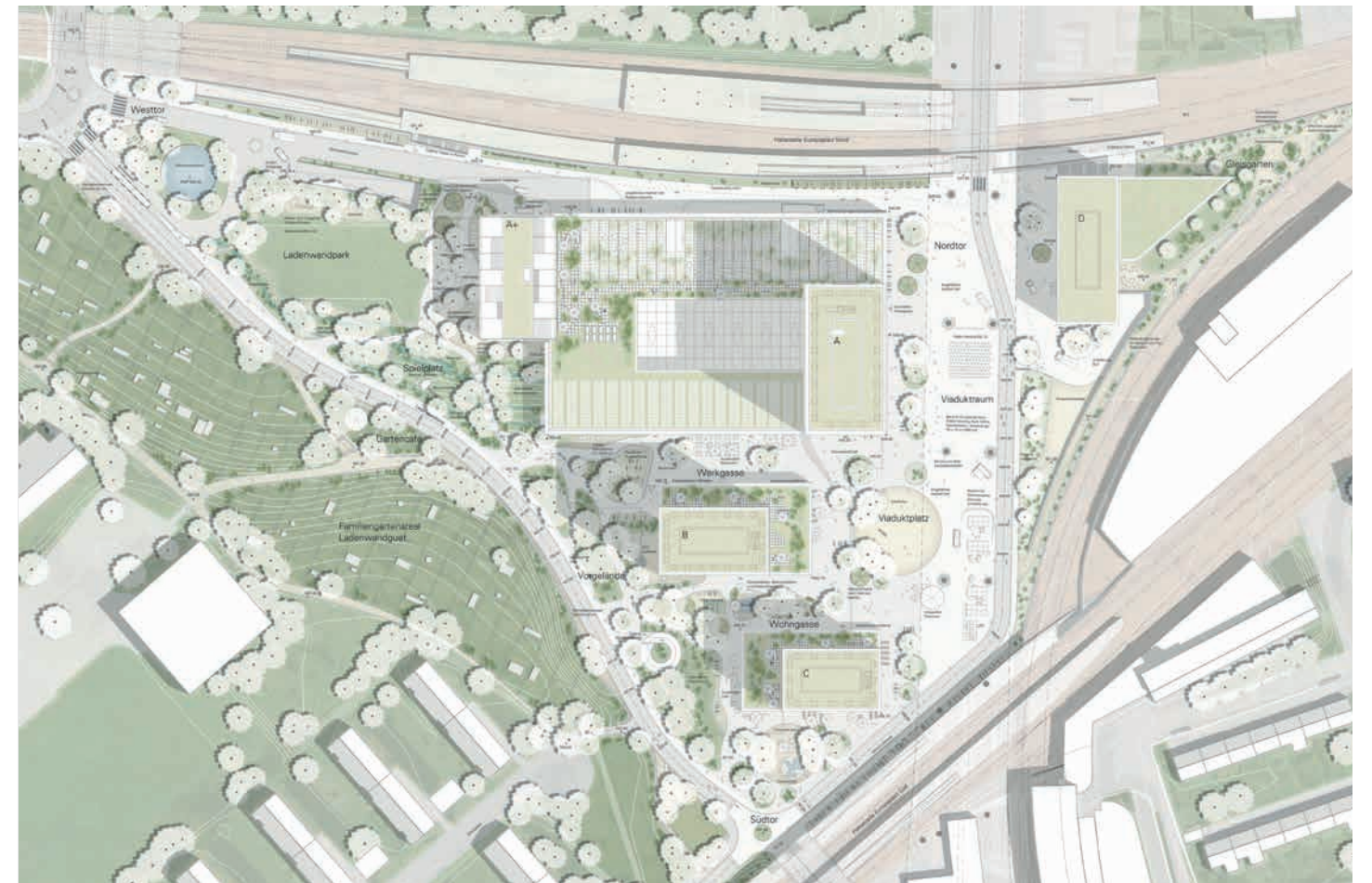
Nutzung und Funktionalität

Das Projekt erfüllt die Anforderungen aus der Charta zum Nutzungskonzept mit fortschrittlichen Ansätzen. Das Angebot auf der Stadtebene ist auf Quarteranbindung und Langfristigkeit ausgelegt. Das Gastronomiekonzept ist auf die Integration der Nutzenden auf dem Areal und im Stadtteil ausgerichtet, das Co-Working wird mit einem professionellen Modell umgesetzt, das Haus «Stöck» übernimmt gekonnt eine Scharnierfunktion zum Quartier. Das Bespielungsmodell mit einem Placehost ist einfach und gut umsetzbar, mit einer Mischung aus einer tragenden professionellen Struktur unter Einbindung interessierter Mieterinnen, Bewohner und dem Quartier. Es besteht ein angemessenes Angebot an Gemeinschaftsflächen für niederschwellige Nutzungen. Architektonisch bietet die Erdgeschosssebene als Wehrmutstropfen allerdings wenig Raum für Nischen und Aufenthalt, der Schwellenraum zwischen Innen und Aussen ist zu wenig ausgestaltet. Das geortete Nutzungspotenzial sowie die Möglichkeiten der unkomplizierten Aneignung werden damit leider nicht ausgeschöpft. Besonders gewürdigt wird hingegen, dass bereits (lokale) Anbietende für die Gastro-, Retail- und Gewerbeflächen angesprochen, deren Interesse dokumentiert und in den Entwurf einbezogen wurde.

Das Projekt weist über das Gesamtareal mit 25% den im Quervergleich tiefsten Wohnanteil (207 Wohnungen) auf. Davon werden 50% im preisgünstigen Segment nach BWO mit Kostenmiete und davon noch 10% in einem noch preisgünstigeren Segment (40%-Quantil) angeboten. Die vielfältigen Wohnformen in den Baubereichen B und C bieten ein Alleinstellungsmerkmal und ergänzen das

Wohnungsangebot im Quartier. Die Privatisierung der Dachflächen ist aus Sicht des Wohnungsangebots zwar nachvollziehbar, aber im städtischen Kontext nicht sinnvoll. Den Hausbewohnenden steht damit kein gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum als Rückzugsraum auf dem sehr öffentlichen Areal zur Verfügung. Im Wohnungsmix sind tendenziell wenig Familienwohnungen eingeplant, um damit eine kritische Masse an engagierten Bewohnenden für gemeinschaftsorientierte Aktivitäten zu generieren (Schnittstelle zu Placehost). Das Projekt verfolgt mit der Abstufung der Wohnungen in Markt, preisgünstig und einem neuen Typ des «sehr preisgünstigen» Wohnens ein gesellschaftlich sehr nachhaltiges und nachahmenswertes Modell. Die Verteilung der Typen auf sämtliche Geschosse sprengt konventionelle Vorstellungen der Wohnungsanordnung und stellt eine sozial durchlässige und integrierende Nachbarschaft sicher. Das Angebot geht weit über das erforderliche Mass an bezahlbarem Wohnraum hinaus und ist damit ein beachtenswertes Bekenntnis zu einem breit zugänglichen Wohnungsangebot einer privaten Wohnbauträgerin. Die Wohnungen sind für sämtliche Zielgruppen (mit/ohne Vermögen, sesshaft/lebensphasenorientiert) zugänglich.

Die Integration der ewb-Arbeitswelten «Werken und Denken» findet im Projekt über funktionale Verschränkungen insbesondere einer attraktiven Dachterrasse und dem grosszügigen Sockel statt. Die Grundrisslayouts im Hochhaus auf dem Baubereich A bieten Platz für neue Arbeitswelten, gehen aber nicht über bekannte Konzepte hinaus. Mittels solider funktionaler Konzeption bietet der Baubereich A eine hohe Elastizität und Flexibilität in der Sockelnutzung und ist technisch sehr durchdacht. Der Hauptzugang ist – neben der Erschliessung des Gastrobereichs – auf die «Werkgasse» orientiert, der Zugang ewb ist auf der Seite Viaduktraum angeordnet. Das gemeinsame, grosszügige Foyer bietet Raum für Orientierung in alle Richtungen. Das Haus «Stöck» offeriert ein gut erschliessbares Flächenpotenzial bei einem zukünftigen Wachstum von ewb. Die grosszügig ausgestalteten Flächen im Sockel sind multifunktional ausformuliert und ab dem Foyer als Ausgangspunkt nachvollziehbar angeordnet. Die Nutzung der Regelgeschosse im Turm wird geprägt durch die zentrische Setzung von zwei Erschliessungskernen auf einer vergleichsweise schlanken Fläche. Die Kernarbeitszone ewb wird nach oben ab dem 12. Obergeschoss durch die zweigeschossige Stadtloggia begrenzt. Die Flächen sind aus Sicht Facility Management insbesondere im Hinblick auf Mieterwechsel und Umnutzungen flexibel gestal-



Situationsplan

tet. Die Ver- und Entsorgung ist klar geregelt, der Baubereich A+ wird dabei abgekoppelt betrachtet. Der Sockel funktioniert insbesondere im 2. Obergeschoss als grosszügiges Verbindungselement zwischen den Bereichen «Werken» und «Denken».

Ab dem 3. Obergeschoss sind auf der Sockelfläche erwünschte ewb-Nutzungen vorgesehen. Dadurch wird der Austausch zwischen den verschiedenen Disziplinen von ewb baulich gefördert und vereinfacht. Der Zugang zum Dachgarten mit Potenzial als weiteres Verbindungselement ist leider einzig durch Treppenhäuser oder durch ewb-Zonen erreichbar. Die Konferenzzone im nördlichen Bereich des Sockels ist grosszügig und flexibel unterteilbar ausformuliert. Aufgrund ihrer Positionierung ist die Zugänglichkeit jedoch durch lange Wege geprägt. Zur Förderung des vertikalen Austauschs können die Regelgeschosse von ewb im Turm zwischen den Kernen miteinander direkt verbunden werden. Das betriebliche und logistische Konzept des Baubereichs A zeichnet sich durch einen weitestgehenden Ansatz und eine hohe Kompaktheit der Logistikutnutzungen aus. Die vertikale Vernetzung in die Werkstätten ab Wareneingang ist gut gelöst,

die Verkehrswege sind kurz. Im TZH wäre eine westliche Anbindung und eine Redundanz zum westlichen Warenlift noch wünschenswert. Die separate Anlieferung und Anbindung der Baubereiche B und C wird begrüsst. Die Werkstattdisposition in Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist sehr gut gelöst. Eine klare Verbesserung wurde mit der Verortung der Spenglerei im Erdgeschoss erreicht. Die gedeckte Werkassenumfahrung bietet eine für ewb flexibel nutzbare Fläche, die Entsorgung ist direkt erschlossen, das Parking der Spezialfahrzeuge funktioniert. Eine mögliche Umnutzung der Lagerflächen im 1. und 2. Obergeschoss ist grundsätzlich möglich und zeugt allgemein von hoher Flexibilität. Grundsätzlich stellt das Konzept eine sehr gelungene Lösung für die betrieblichen und logistischen Anforderungen von ewb dar.

Die verschiedenen Verkehrsträger werden im Quervergleich sehr gut entflechtet. Durch die Entlastung der Stöckackerstrasse vom Betriebsverkehr resultiert eine konfliktarme und sichere Verkehrsführung der Veloroute. Die geringe Fahrzeugbelastung im Viaduktraum und den Quergassen ergibt eine fuss- und velofreundliche Gestaltung.

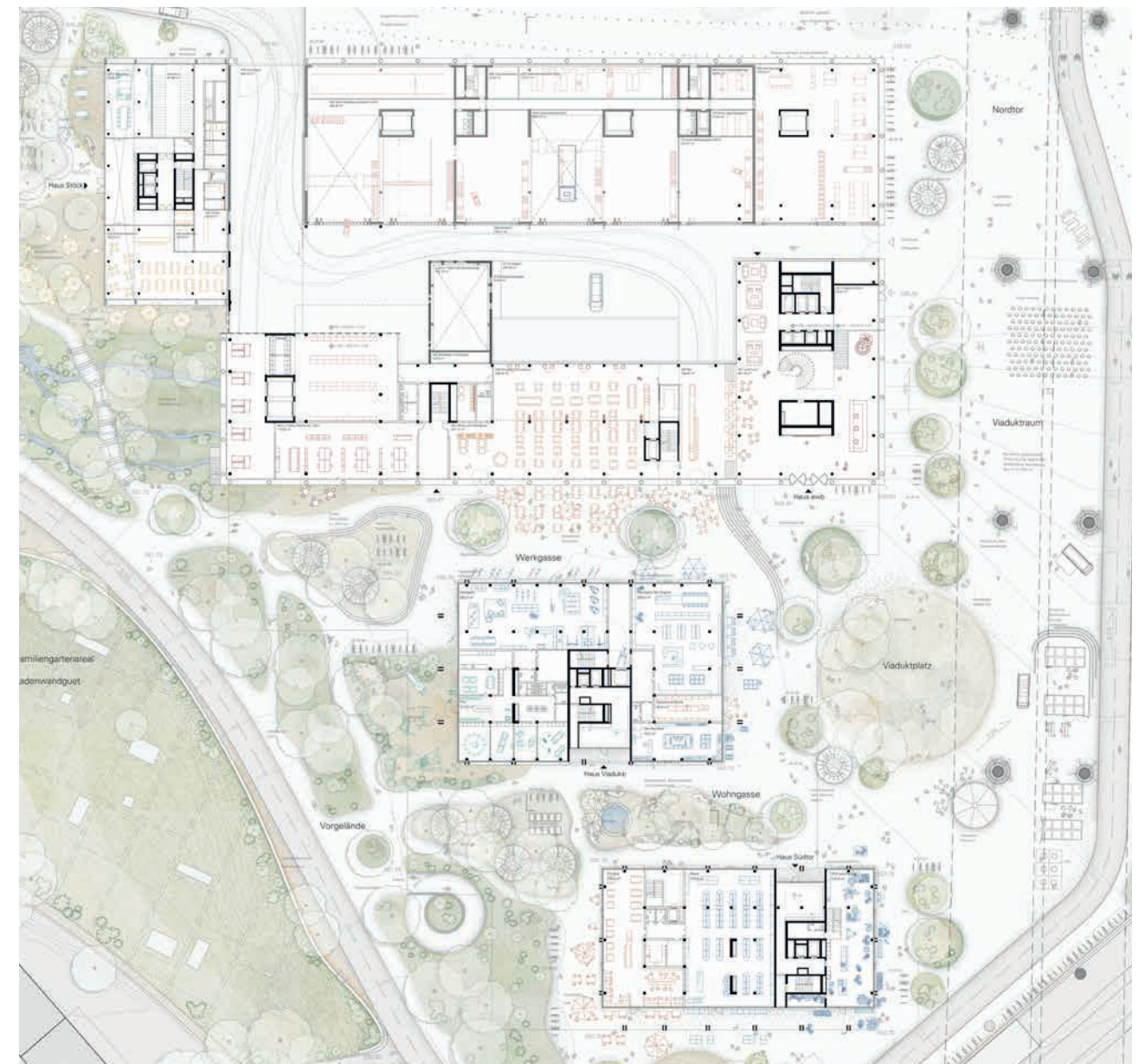
Die Übergänge zu den Nachbarquartieren sind gut gelöst. Die Nachweise bezüglich der Abstellplätze sind erbracht, das Fahrtenkontingent wird mit den Mobilitätsmassnahmen glaubhaft eingehalten. Die Veloabstellplätze präsentieren sich in ausreichender Zahl und einer sehr guten Umsetzung. Es besteht ein hoher Anteil an ebenerdigen und gedeckten Veloabstellplätzen mit durchdachter Verortung. Einzelne Veloabstellplätze befinden sich ausserhalb des Perimeters und die Velostation im Nordosten beansprucht viel Raum im noch flexiblen Baubereich D, was die Umsetzung erschweren könnte. Die mögliche Erhöhung von 1.0 auf 1.5 Veloabstellplätze pro Zimmer für Wohnzwecke wird erfüllt. Die optionale Bushaltestelle wird gut nahe der S-Bahn positioniert und mit komfortablen Wartebereichen geplant.

Wirtschaftlichkeit

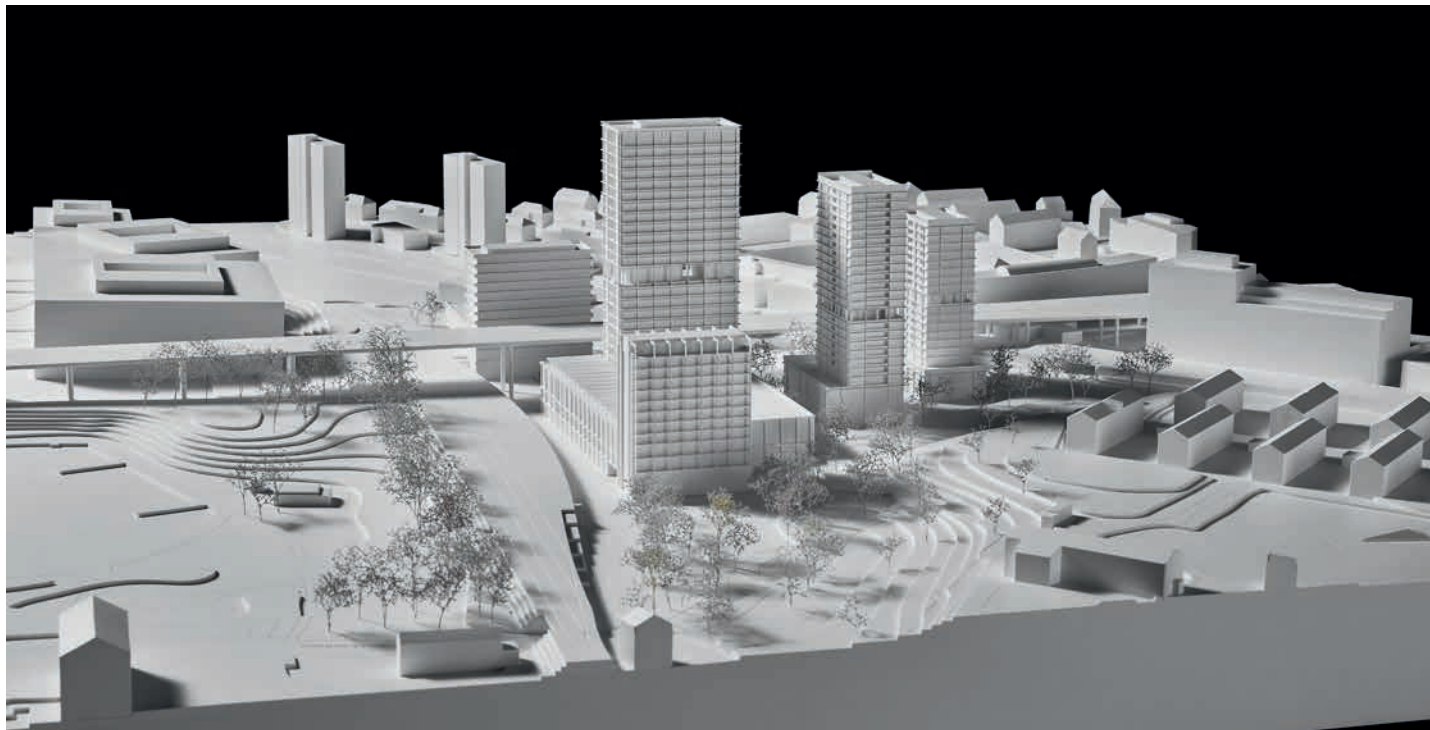
Das begleitende TU-Angebot für den Baubereich A liegt im Quervergleich in der Mitte der Anbieter. Die Kosten wurden anhand der beschriebenen Qualität und der angegebenen Mengen als ambitioniert, aber plausibel eingestuft. Die beschriebene Qualität deckt sich mit den Abbildungen auf den Plänen und dem Baubeschrieb. Der Entwickler/Realisator BF A übernimmt den grössten Teil des Projektierungsrisikos (Projektentwicklungskosten) und hat das tiefste Angebot für die Erstvermietung

der Drittmieterflächen (inkl. Übernahme Mietzinsgarantie für 3 Jahre) eingereicht. Das Team strebt ein hohes Nutzungsmass auf den Baubereichen A und A+ an.

Damit bietet der Baubereich ewb die Möglichkeit zur Flächenerweiterung oder zur Querfinanzierung des Eigenbedarfs mit einer separaten Investitionseinheit auf dem Baubereich A+. Die vorgesehene Geschossfläche umfasst rund 57'000 m² (Baubereich A) und rund 10'000 m² (Baubereich A+) und liegt damit deutlich über den anderen Projekten. Die Flächen auf dem Baubereich A werden über alle Nutzungsbereiche grosszügig dimensioniert. Der Vorschlag weist verhältnismässig viel unterirdische Geschossflächen auf. Dafür bietet er oberirdisch die höchste Flächeneffizienz (HNF/GFo). Die durchschnittliche Geschosshöhe liegt geringfügig über 4.0 m und ist damit am tiefsten. Das Projekt im Baubereich A bietet zudem vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine hohe Markttauglichkeit. Durch die starke Anbindung des TZH entstehen in den unteren Geschossen grosse zusammenhängende Flächen zur weitgehend freien Nutzung. Die scheibenartige Ausbildung des Hochhauses bietet auch im Turm gut nutzbare Flächen. Mit dem weitgehend unabhängigen Baubereich A+ sind verschiedene Nutzungsszenarien denkbar, die sowohl auf die Bedürfnisse von ewb



Grundriss Erdgeschoss



Modellbild



Strukturmodell

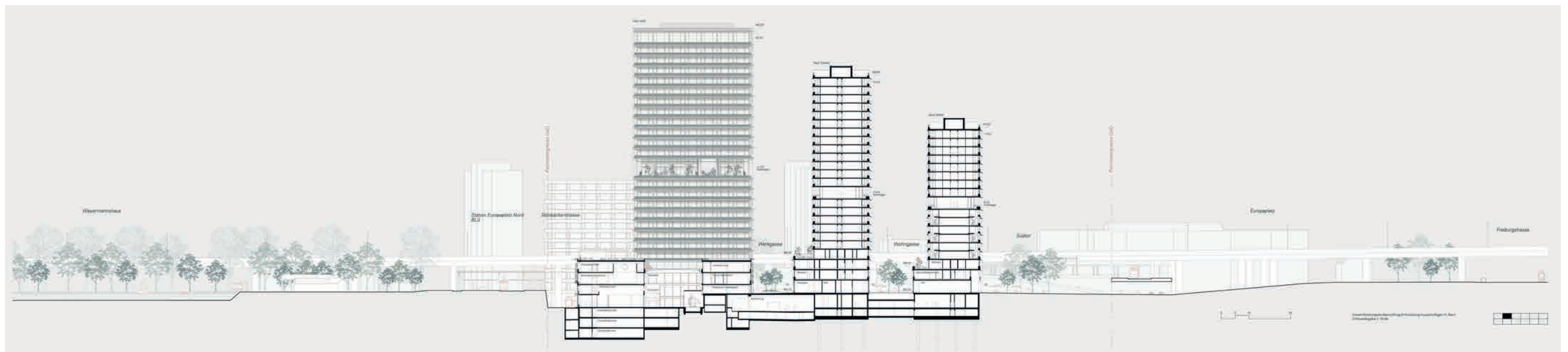
als auch des Marktes flexibel reagieren können. Insgesamt resultiert auf dem Baubereich A der höchste Ertragswert der Projekte. Das Verhältnis aus Ertrags- und Kostenbeurteilung lässt auf ein wirtschaftliches Projekt schliessen. Zusätzlich wird bei Realisierung des Baubereichs A+ ein substanzieller Baurechtsertrag in Aussicht gestellt. Die veranschlagten Betriebs- und Unterhaltskosten sind durchschnittlich und nachvollziehbar dargestellt.

Aufgrund der hohen Flächennutzung auf den Baubereichen A und A+ verbleibt auf den Baubereichen B und C ein verhältnismässig geringes Nutzungsmass. Dadurch weist das Projekt auch den tiefsten Wohnanteil auf (Steigerung auf A+ möglich). 50% der Wohnflächen werden dem Prinzip der Preisgünstigkeit zugewiesen. Obwohl ein hoher Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorgesehen ist, wird der angestrebte Baurechtszins bestätigt. Auf Grund der geringeren Fläche resultiert auf B und C ein unter-

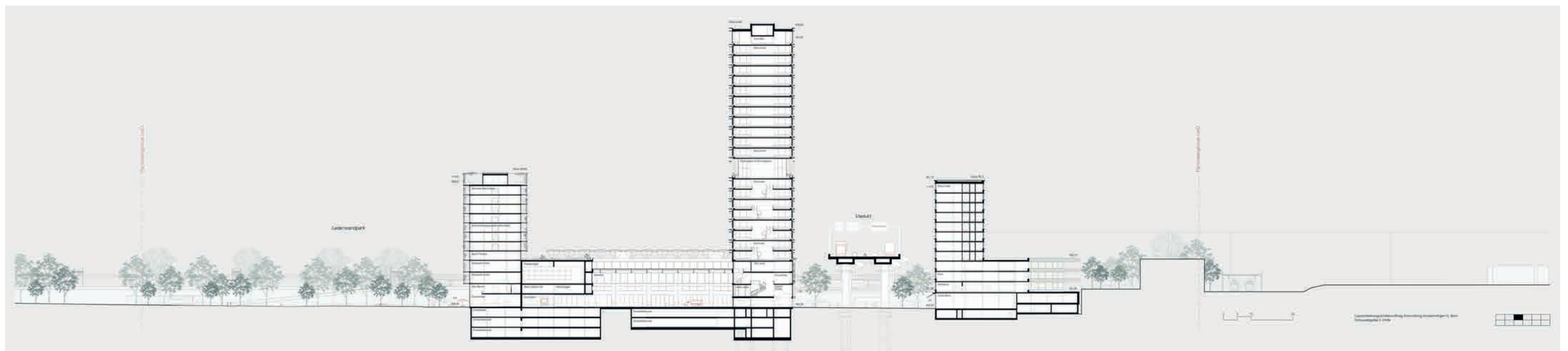
durchschnittlicher Baurechtsertrag (−12%). Mit Berücksichtigung eines zusätzlichen Baurechtsertrags auf Baubereich A+ relativiert sich die Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeit jedoch.

Insgesamt handelt es sich um ein wirtschaftliches und marktübliches Gesamtprojekt, das in Bezug auf die Kalkulation nachvollziehbar und plausibel sowie dessen langfristige wirtschaftliche Tragbarkeit sichergestellt ist.

Der Terminplan und die Sequenzierung in der Grund- und Alternativvariante erscheinen realistisch und sehr durchdacht, wenn auch sehr ambitioniert. In der Alternativvariante wären die Beeinträchtigungen des Betriebs von ewb massgeblich und eine Teilauslagerung wäre in Betracht zu ziehen. Durch die vorgeschlagene Parallelität von Ausführungsplanung und Baubewilligungsverfahren wird eine hohe Planungssicherheit bis Baustart bei hoher Planungsgeschwindigkeit erreicht. Der an-



Längsschnitt



Querschnitt Baufeld A und Baufeld D

gestrebte Meilenstein «Bezug ewb Ende 2024» kann in diesem Vorschlag im Vergleich zu den übrigen Beiträgen erfüllt werden.

Es wird eine themenspezifische Organisation für die Phase Entwicklung bis und mit Baubewilligung vorgeschlagen, welche den Schnittstellen zu Infrastruktur und Aussenraum sowie den öffentlichen Akteuren besonders Rechnung trägt sowie den Gedanken des «Gesamtprojektes» von ewb und dem Baurechtsnehmer B und C aus dem vorliegenden Verfahren gekonnt weiterführt und unterstützt. Für die Phase Realisierung wird hingegen eine klassische und bewährte Projektorganisationsstruktur mit klaren Verantwortlichkeiten vorgeschlagen. Einzelne Fragen zu Organisation und Teilnehmerfeld der Bauherrensitzungen sind noch zu klären.

Umwelt

Das Team hat mit dem Projekt ein gesamthaft schlüssiges und fast lückenloses Nachhaltigkeitskonzept geliefert und dokumentiert dies auch mit der verbindlich angebotenen Zertifizierung des Projektperimeters als «2'000-Watt-Areal» und der Gebäude nach dem SNBS Gold-Standard. Kern des Nachhaltigkeitskonzeptes ist die ausführliche Behandlung des Stadtklimas mittels evidenzbasierter Methoden und Simulationen. Die vertiefte Auseinandersetzung mit der Vermeidung von Hitzeinseln durch Stellung der Baukörper und präzisiertem Einsatz von Grün im Freiraum und an den Fassaden leistet einen bestmöglichen Beitrag für ein angenehmes Klima im Freiraum und im Übergang zu den Fassaden und Innenräumen. Wesentlicher Beitrag hierfür ist auch die Entsiegelung der Böden durch die Reduktion des Footprints der Untergeschosse.

Die Erfüllung der 2000-Watt-Anforderungen wird nicht nur an den Zertifizierungen aufgehängt, sondern auch nachvollziehbar und detailliert aufgezeigt. Wie bei allen Projekten wird die Energieversorgung durch Nutzung von Fernwärme und durch eine zweite, regenerative Energiequelle gelöst. Das Thema Stromproduktion durch Photovoltaik ist sehr weit entwickelt, vor allem durch die Präsentation von Möglichkeiten, PV in den Fassadenbereichen innovativ zu integrieren und diese als zusätzliches Sonnenschutzsystem zu nutzen. Die oberirdischen Bauten sind in modularer Holzbauweise erstellt. Das betrifft sowohl die tragende Konstruktion als auch die Fassaden. Die Systemtrennung ist konsequent eingehalten. Dadurch ist eine Ausrichtung der Bauten auf eine zukünftige Kreislaufwirtschaft gegeben. Lediglich die Sockelgeschosse sind als Betonkonstruktion ausgelegt. Lowtech-Massnahmen sind im Projekt implementiert, so zum Beispiel die

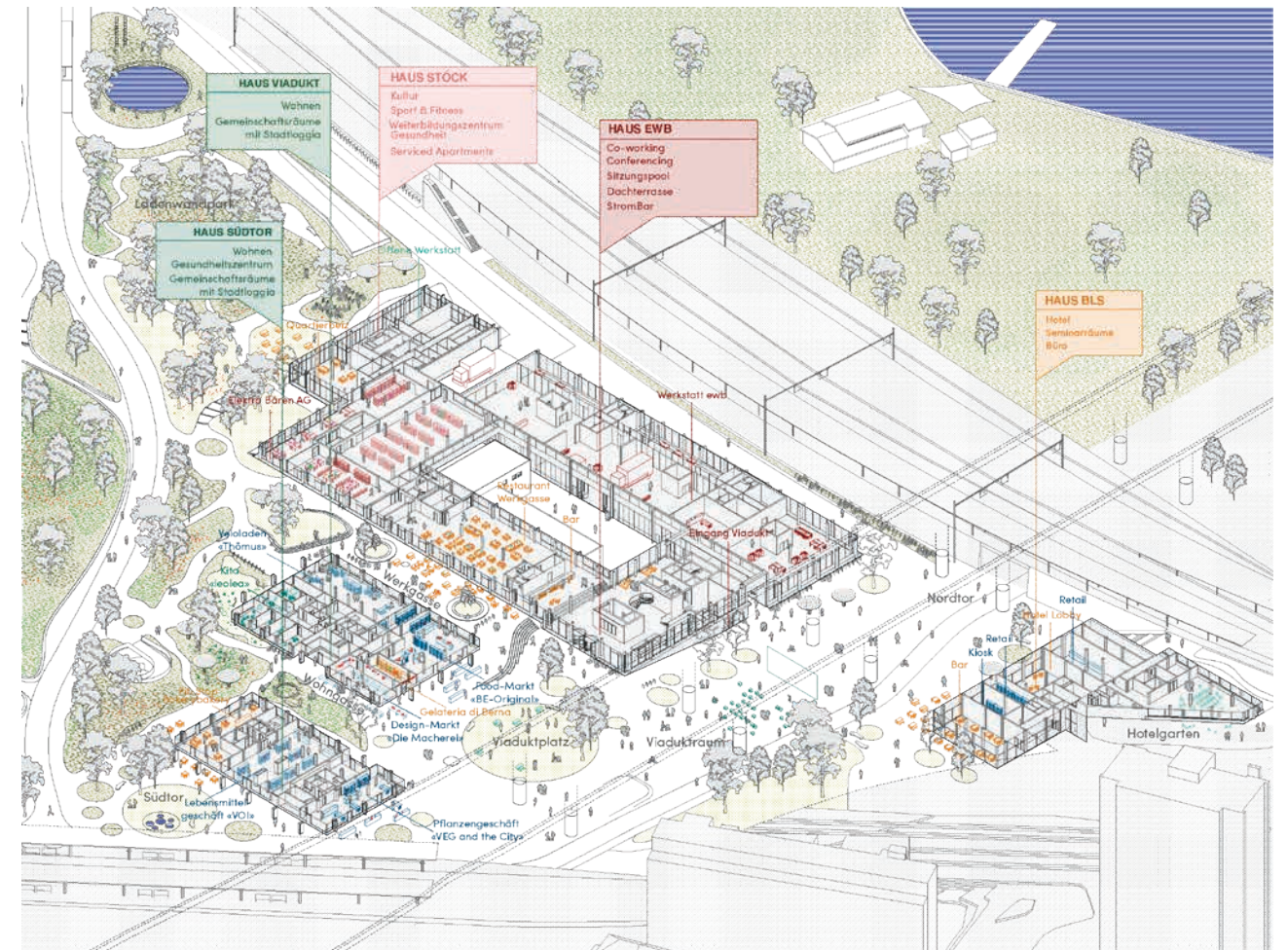
passive Klimatisierung durch Fassadenbegrünung, Vermeidung der Überhitzung der Innenräume durch natürliche Massnahmen Massnahmen (Brise-Soleil, durchlässige Fassaden, Querlüftung). Nicht ganz optimal ist hier die Holzbauweise, die den Räumen keine bzw. nur sehr wenig Speichermasse liefert.

Für die Wärmeproduktion wird die Erdwärme über Energiepfähle und diverse aktivierten Abwärmen im Gebäude genutzt. Dies wird mit Fernwärme kombiniert. Der Kühlbedarf kann durch die klimaadaptive Bauweise dieses Projekts sehr tief gehalten werden. Dadurch reicht die Extraktion von Kälteenergie aus den Energiepfählen über eine Kältemaschine, um den Kühlbedarf zu decken. Die PV-Anlage ist mit verschiedenen Massnahmen – wie zum Beispiel den Brise-Soleils – sehr leistungsstark. Das Gesamtsystem ist sehr zweckmässig und erzielt den gewünschten Lowtech Ansatz. Das reduzierte Kühlleistungsangebot hingegen könnte je nach effektivem Bedarf Nachrüstungen generieren.

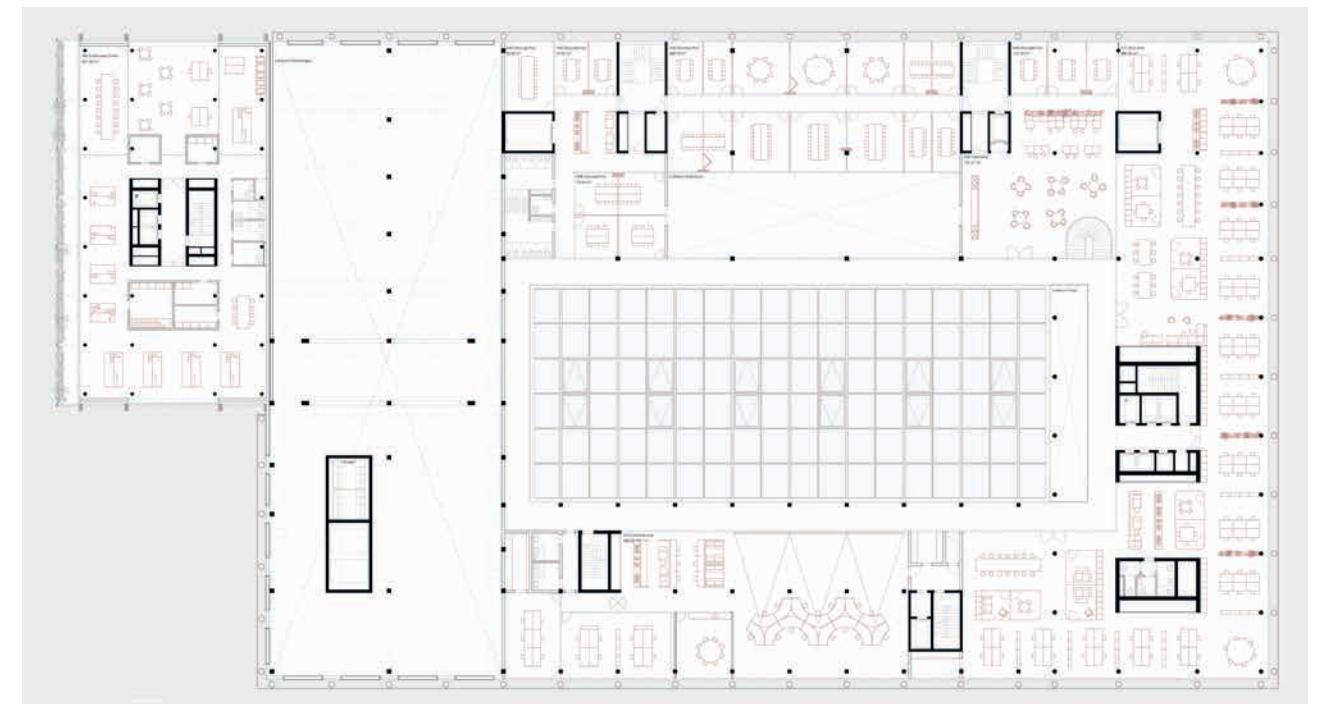
Die Lärmproblematik wurde erkannt und es wird stufengerecht aufgezeigt, wie auf die Lärmsituation reagiert werden soll. Es sind detaillierte Beurteilungspegel (Lärmprognosen) ausgewiesen. Das Projekt reagiert adäquat und bewusst auf die Lärmsituation. Mittels entsprechender Nutzungsanordnung wird dem Aspekt des Lärmschutzes bewusst Rechnung getragen. Massnahmen und Grundrissgestaltung sind «durchdacht». An den lärmbelasteten Fassaden sind Festverglasungen in Kombination mit Loggias vorgesehen. Insgesamt ein sehr guter Lösungsansatz, welcher eine mehrheitliche Lüftung der Räume über die Seiten- und Rückfassaden ermöglicht.

Mit 140 grosskronigen Bäumen übertrifft das Projekt die Vorgaben deutlich. Das Team sieht unterschiedliche Vegetationstypen von Ruderalflächen, über Krautsäume bis zu Wiesenflächen vor und erfüllt damit die Aufgabenstellung. Anstelle einer bodengebundenen Fassadenbegrünung schlägt das Team Fassadenbegrünungen in Trögen vor. Obschon ein grosser Teil des Sockels begrünt vorgesehen ist, bestehen aus ökologischer Sicht Vorbehalte bezüglich der Nachhaltigkeit einer Begrünung in Trögen.

Das Projekt weist eine innovative und dennoch zweckmässige Materialisierung, Konstruktion und Gebäudestruktur mit Sockeln in Massivbauweise und Hochhäusern in Holz und Holz-Beton-Verbundbauweise auf. Die Aufstockung des Bestandesbaus TZH erfolgt in Holzbauweise mit zusätzlichem Tragsystem durch den Bestand inkl.



Axonometrie Areal: Erdgeschoss-Ebene



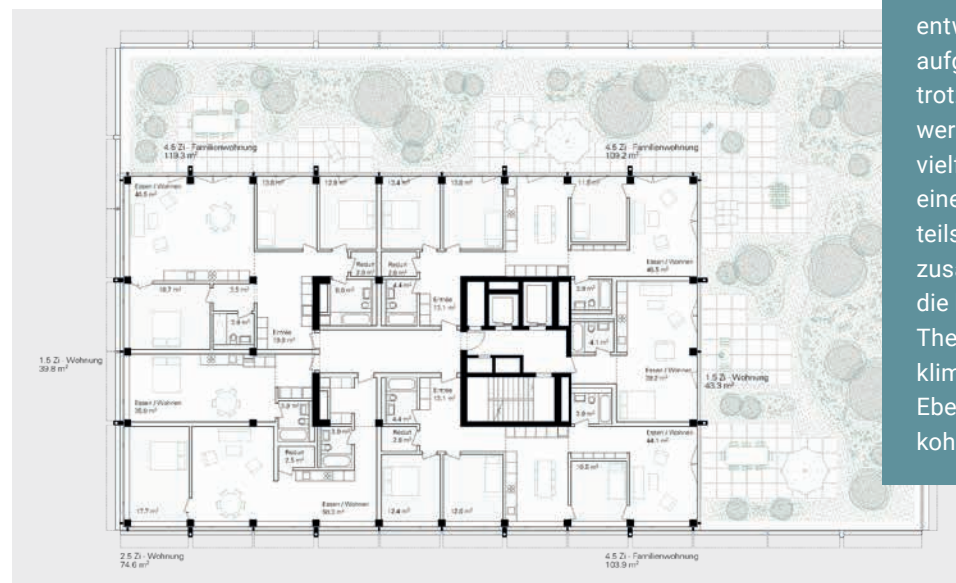
Baufeld A: Grundriss 3. Obergeschoss

zusätzlichen Fundationsmassnahmen. Konkrete statische Modellierungen sind zwar nicht aufgezeigt, aber die aufgezeigten statischen Konzepte sollten umsetzbar sein.

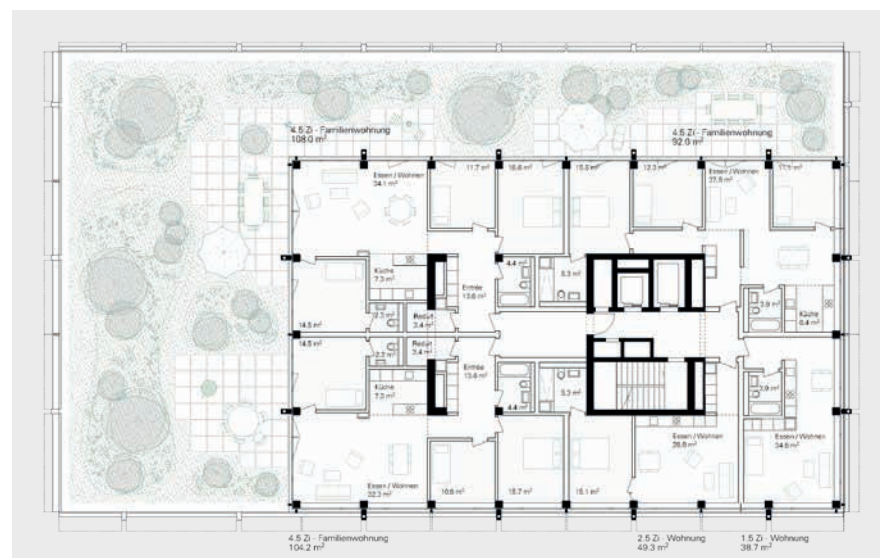
Das Team wählt ein vom VFK-Standard abweichendes interessantes Tragwerkskonzept, welches aus Sicht Brandschutz im Grundsatz als objektbezogene Lösung umgesetzt werden kann. Dabei können zusätzlich notwendige kompensatorische Massnahmen nicht ausgeschlossen werden. Das Projekt ist auf einem guten Stand. Es gibt im Detail noch Bereinigungsbedarf bezüglich der Fluchtwege in Untergeschossen, Liftvorplätzen, Verletzungen von Raumabfolgen etc. In Anbetracht der Projektphase bewegen sich die Abweichungen in einem normalen und lösbaren Rahmen.

Gesamtwürdigung

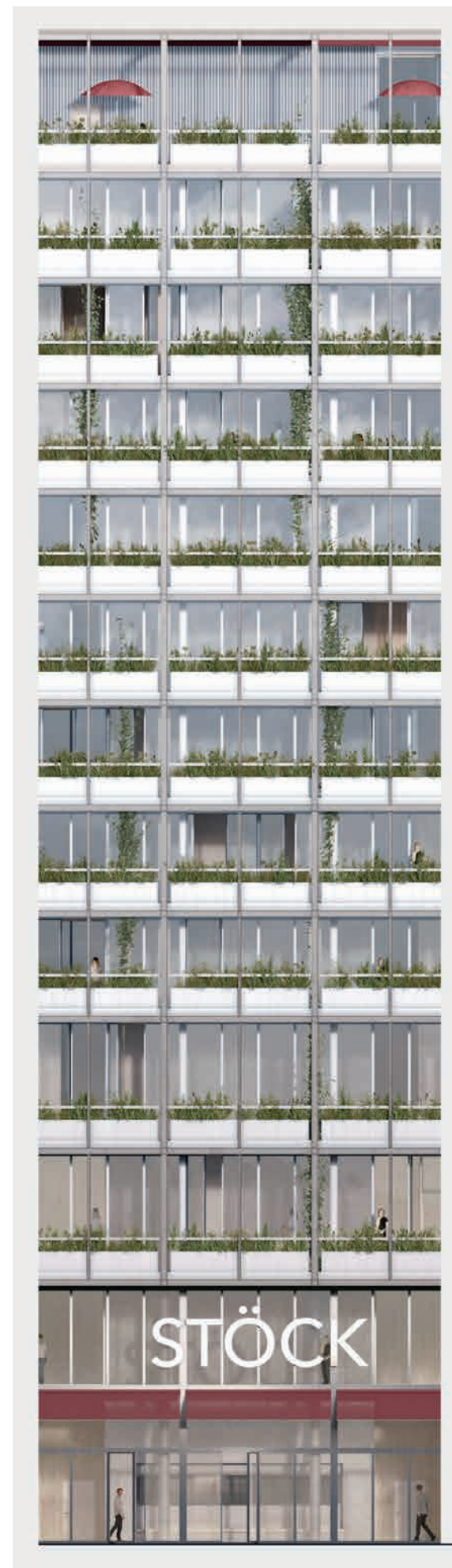
Das Projekt stellt einen sehr präzisen und ganzheitlich gedachten Beitrag dar, der sich seit der 1. Stufe auf Basis einer klaren Strategie kohärent weiterentwickelt hat und eine beeindruckende Planungsreife und -tiefe aufweist. Die städtebauliche und freiräumliche Grundkomposition mit ihrer intelligenten stadträumlichen Setzung und den schlanken Hochpunkten ist selbstverständlich und entspannt gelöst. Leider weisen die Sockel der Baubereiche, insbesondere im Baubereich A, nicht dieselbe Selbstverständlichkeit auf und eine stärkere architektonische Differenzierung des Bürohochhauses gegenüber den Wohnbauten wird vermisst. Der angestrebte grösstmögliche Nutzen und die Flexibilität für die mittel- bis langfristigen Unternehmensentwicklungen von ewb wird glaubwürdig aufgezeigt. Dies geht in der Konsequenz – trotz eines ambitionierten und nachahmenswerten Modells mit 50% Kostenmiete und vielfältigem Wohnungsmix – im Quervergleich einerseits zu stark zu Lasten des Wohnanteils. Andererseits rechtfertigt der gezeigte zusätzliche Nutzen und die grosse Flexibilität die höheren Kosten aus Sicht ewb nicht. Die Themen der Nachhaltigkeit und des Stadtklimas sind integral bedacht und auf allen Ebenen des Entwurfs und in der Architektur kohärent umgesetzt.



Baufeld B: Grundriss 3. Obergeschoss



Baufeld C: Grundriss 2. Obergeschoss



Fassade Baufeld A+



Fassadenschnitt Baufeld C und Baufeld A



Team Marti Gesamt- leistungen AG



Entwickler/Realisator BF A
Marti Gesamtleistungen AG
Lagerhausweg 10, 3018 Bern

Thomas Wilhelm,
Marcos Pereira, Falco Jansen,
Beat Heuberger, Christian
Zimmermann, Donald Vogt,
Beat Huber, Marc Traber,
Gianluca Giardina, Ruedy Minder

Baurechtsnehmer BF B
Helvetia Schweizerische Lebens-
versicherungsgesellschaft
St. Alban-Anlage 26, 4052 Basel

Dominik Keller, Sandro Sieber,
Marco Ramstein

Baurechtsnehmer BF C
Stadtwohnung Bern GWB AG
Europaplatz 1A, Postfach,
3001 Bern

Ruedi Tanner, Barbara Felder,
Michèle Krüttli

Architektur und Städtebau
Graber Pulver Architekten/
EM2N Architekten
Gasstrasse 4, 3005 Bern/
Josefstrasse 92, 8005 Zürich

Graber Pulver Architekten:
Marco Graber, Thomas Pulver,
Mischa Trnka, Julian Ganz,
Theodoros Sandros, Thomas
Fuhrer, Julie Theytaz, Raphael
Kindle, Karin Späti, Anna Bello,
Adrian Ulrich, Alan Edburg,
Joanna Wosiek, Daniel Jaeglé

EM2N: Mathias Müller,
Daniel Niggli, Fabian Hörmann,
Laura Bruder, Anna Maragkou-
daki, Guido Greco, Andrea
Sassi, Güley Alagöz, Kenneth
Woods, Gerry Schwyter, Jonas
Rindlisbacher, Joey Frei, Matteo
Donghi, Mathias Kampmann,
Antonio Mesquita, Alessandro
Citterio, Vitoria de Mendonca,
Tomasz Bulczak

Landschaftsarchitektur
Schmid Landschaftsarchitekten
GmbH, Uetlibergstrasse 137,
8045 Zürich

André Schmid, Sybill Frei

Verkehrsplanung/Logistik
TEAMverkehr.zug AG
Zugerstrasse 45, 6330 Cham

Adrian Arquisch, Daniela Koller

Sozialraumplanung
IVO Innenentwicklung AG
Sternmattstrasse 3, 6005 Luzern

Joris van Wezemaal,
Mike Siering, Laura Iseli

BIM-Manager
Marti Gesamtleistungen AG
Lagerhausweg 10, 3018 Bern

Flamur Lekaj

Bauingenieurwesen
WaltGalmarini AG
Drahtzugstrasse 18, 8008 Zürich

Andreas Galmarini, Nils Schriber,
Carlo Galmarini, Wolfram Kübler,
Benjamin Kreis, Rino Macoli-
no, Louis Trümpler, Christoph
Becker

**Gebäudetechnik (HLKS und
Fachkoordination) inkl. Gebäu-
deautomation/MSRL**
Gruner Roschi AG
Sägestrasse 73, 3098 Köniz

Michèle Heller, Mario Flühmann

Elektroplanung
Toneatti Engineering AG
Wasserwerkgasse 37, 3011 Bern

Reto Toneatti, André Mathis,
Fabio La Prova

Facility Management
Alpha IC Schweiz AG
Baslerstrasse 60, 8048 Zürich

Roger Krieg, Christian Gieseler

**Brandschutzplanung/Rettung/
Störfall/Hoch- und Mittel-
spannung**
Basler & Hofmann AG
Forchstrasse 395, 8032 Zürich

Jakob Studhalter, Christoph
von Stauffenberg, Silvia Kamm,
Hansjörg Suber

**Bauphysik/Lärm –
Erschütterung**
Grolimund + Partner AG
Thunstrasse 101a, 3006 Bern

Andreas Schluep,
Adam Hasenfratz

Bauphysik/Energiekonzept
Transsolar Energietechnik
GmbH, Churiestrasse 2,
70563 Stuttgart

Volkmar Bleicher

**Bauphysik/Nachhaltigkeit –
Schallschutz**
Brücker + Ernst gmbh
Neuweg 19, 6003 Luzern

Patrick Ernst, Martin Baar

Logistik
RESOPLAN AG
Badenerstrasse 13, 5200 Brugg

Erich Schmid

Geologie
Geotechnisches Institut AG
Bümplizstrasse 15, 3027 Bern

Andreas Teuscher,
Eliane Wüthrich,
Christoph Strasser

Fassadenplaner
MCS & PARTNER AG
Jurastrasse 58, 5430 Wettingen

Martin Stäuble

Nichtionisierende Strahlung NIS
ARNOLD Engineering und
Beratung AG
Wallisellerstrasse 75,
8152 Opfikon

Henrik Lowack

Gastroplaner
HPMISTELI & PARTNER AG
Höheweg 17, 3006 Bern

Peter Zemp

Sicherheit und Türfachplanung
HKG Consulting AG
Mühlemattstrasse 16,
5001 Aarau

Martin Ruppen, Daniel Hofer



Visualisierung Viaduktraum

Hier verzahnt sich die differenzierte Abfolge von Gassen und begrünten Vorplätzen mit der Gartenwelt der Familiengärten. Der Auftakt im Süden, angrenzend an die Unterführung Europaplatz Süd, wirkt durch die offene Gestaltung des Sockels des Baubereiches C und die vom Viadukt abgerückte Position des Hochhauses grosszügig und erlaubt eine klare Orientierung.

Die Architektur der Sockelwelten ist geprägt durch die Beton-Tisch-Struktur, die sich am Viadukt-raum spiegelt. Sockeleinbauten in Holz erzeugen eine warme und freundliche Atmosphäre. Aus der Sockelzone entwickeln sich drei Baukörper mit einem differenzierten architektonischen Ausdruck (Variation in Rhythmus, Farbe). Die systematischen und übers Eck positionierten Loggien verleihen den Baubereichen B und C einen eigenständigen Ausdruck als Wohnbauten und erlauben eine visuelle Erweiterung des Wohnraums. Die Aufstockung des TZH mit einer Shedhalle verleiht dem zukünftigen Werkplatz ewb im Verbund mit dem neuen Hochhaus eine eigenständige Identität und Emblematisierung.

Die Verlagerung des Grossteils der Logistik und der Anlieferung unter den Boden befreit die Stadtebene

vom Verkehr und schafft einen allseitig verbindenden und durchlässigen Bewegungs- und Begegnungsraum. Das daraus entwickelte Freiraumkonzept bildet eine solide Basis, welche glaubhaft das Projekt stützt und dem Ort eine neue Identität verleihen kann. Ausgangspunkt ist das Schaffen einer kontinuierlichen Stadtebene mit konstantem Gefälle, wodurch sich der Terrainverlauf wieder dem ursprünglichen Gefälle annähert. Konzeptionell betrachtet, verbindet diese Ebene auch innerhalb des Areals alle Teile miteinander und erzeugt ein vielfältiges Netzwerk an Orten. Die Platzraumabfolge unter dem Viaduktraum, die Gartenwelt im Westen und das Gleisbiotop im Osten werden schlüssig durch Bäume des «Urban Forest» räumlich überlagert und quervernetzt.

Die Bäume bilden mit den Pfeilern des Viaduktes und den Stützen der Gebäudesockel eine vielschichtige, raumhaltige Stadtebene. Dadurch entsteht ein einladender Stadtraum, welchem eine vielseitige Nutzbarkeit und zugleich Wohnlichkeit attestiert wird. Entlang des Ladenwandwegs werden Aufweitungen geschaffen, welche Stadtraum und Grünraum verbinden. Der Spielplatz und der Biergarten am westlichen Ende zur Stöckacker-

Projektbeschreibung

Städtebau und Architektur

Das Projekt greift die Leitlinien der Charta auf und entwickelt sie weiter zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept, welches die Einbindung in die umliegenden Quartiere massgeblich stützt, den «Menschen ins Zentrum» des Ansatzes stellt und so dem Ort eine neue, integrative Identität verleihen kann. Die Höhenentwicklung und Stellung der drei Hochbauten ist präzise aufeinander abgestimmt und reagiert auf den Kontext: der relativ niedrige Baukörper des Baubereiches C ist als Scheibe ausgebildet und nimmt Bezug auf das Haus der Religionen und die Hochhausbauten im Osten. Das Hochhaus auf dem Baubereich A ist um 90 Grad gedreht, löst sich damit von der Autobahn. Die Verjüngung des Hochhauses erzeugt Schlankheit und eine feine Gliederung. Damit entsteht insgesamt ein abgestuftes Hochhaus-Ensemble, welches sowohl einen starken Bezug zum Umfeld sucht und gleichzeitig eine eigenständige Stadtsilhouette aufbaut. Im Zentrum des Gesamtkonzeptes steht das Prinzip der offenen Beton-Tische, welche sich an den Viadukt anlehnen. Die resultierenden durchlässigen Sockelwelten lassen flexible und offene

Erdgeschosse zu und stehen in einem engen Bezug zum umgebenden öffentlichen Stadtraum. Durch das Einrücken der Einbauten entstehen vorgelagerte Laubengänge und eine vor Regen und Fallwinden geschützte Übergangszone zwischen Innen und Aussen. Die Sockelwelten, ihre Gliederung und die Kleinteiligkeit der Nutzungseinheiten in den Erd- und Obergeschossen tragen auf überzeugende Weise zum menschlichen Massstab bei. Sie liefern einen klaren Beitrag zur Durchlässigkeit im Quartierbaustein sowie zur Grosszügigkeit und Lebendigkeit des Stadtraumes. Die Sockelgeschosse folgen stufenweise dem natürlichen Höhenverlauf und lösen somit die komplexen Übergangssituationen zwischen Innen- und Aussenraum auf den Baubereichen. Durch die präzise Gebäudestellung der drei Hochbauten, welche so weit wie möglich vom Viadukt abgerückt sind, sowie ihrer Sockelgeschosse, entsteht entlang des Viadukts ein mäandrierender, öffentlicher und überzeugender Stadtraum, der zugleich eine klare Adressbildung aller Baubereiche bietet, mit einem relativ gut besonnten Quartierplatz in seinem Herzen. Gleichzeitig adressieren sich die Sockelnutzungen auf den Ladenwandweg.



Visualisierung ewb Arbeitswelt

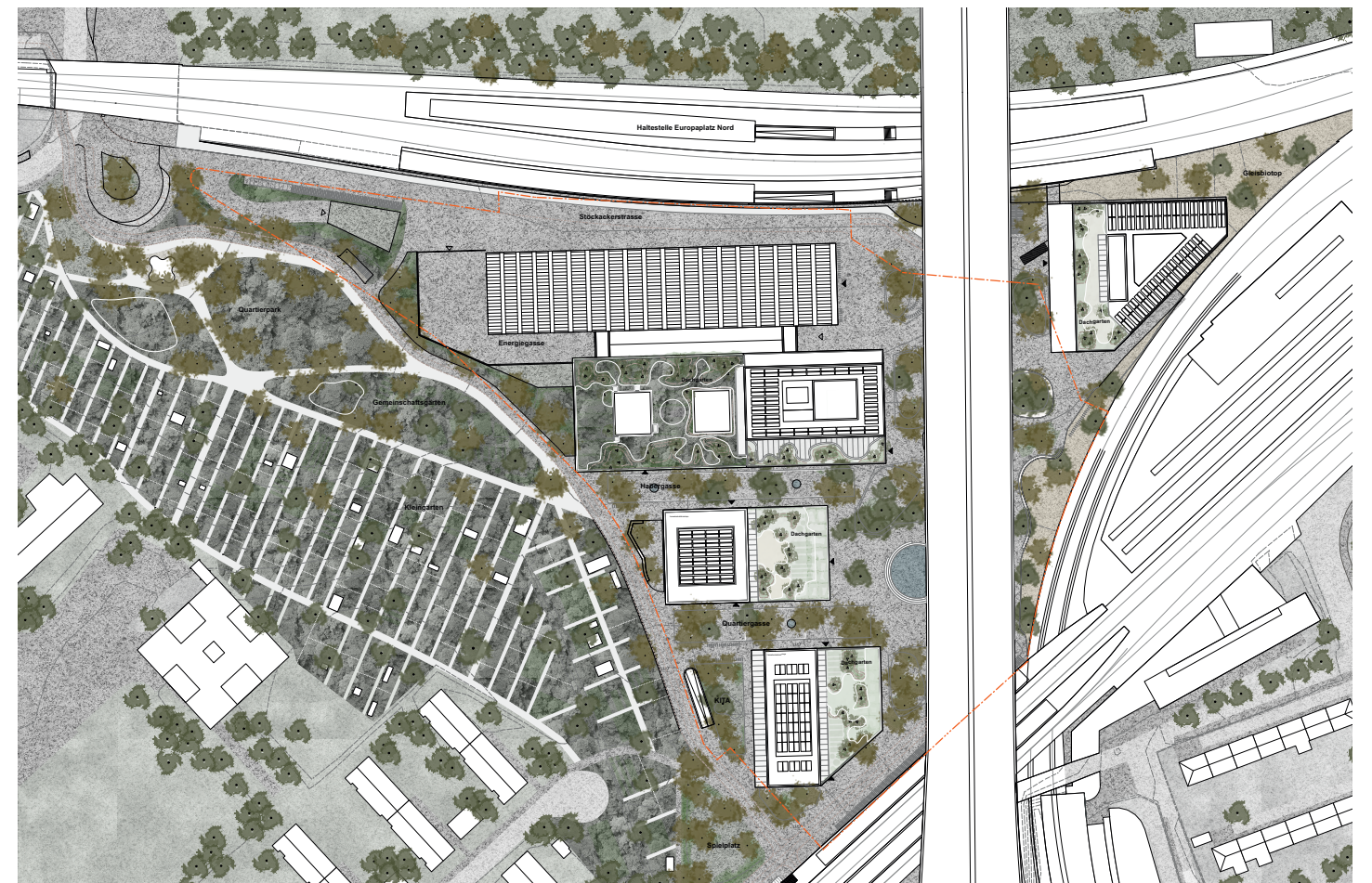
strasse bilden einen starken Auftakt und einen guten Übergang zu den Familiengärten. Nebst den Baumpflanzungen werden die Platz- und Gassenräume durch Pflanz- und Kiesinsel perforiert und durchgrünt. Diese Inseln werben die Hartflächen auf und sind eine Antwort auf die Themen Stadtklima und Biodiversität. Trotz dem im Quervergleich hohen Grad an unterkellerten Räumen lässt sich auch in den Gassen und Plätzen eine nachhaltige Baumbepflanzung garantieren. Die intensiv begrünten Dachgärten bilden einen bereichernden Freiraum für die Bewohnenden mit vielfältigen Nutzungen. Durch die Berankung der Sockel wird diese zweite bewachsene Ebene versinnbildlicht. Die Stadtoase trifft hier auf die Viaduktebene und widerspiegelt die Spannung und das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Welten an diesem neuen, urbanen Ort.

Nutzung und Funktionalität

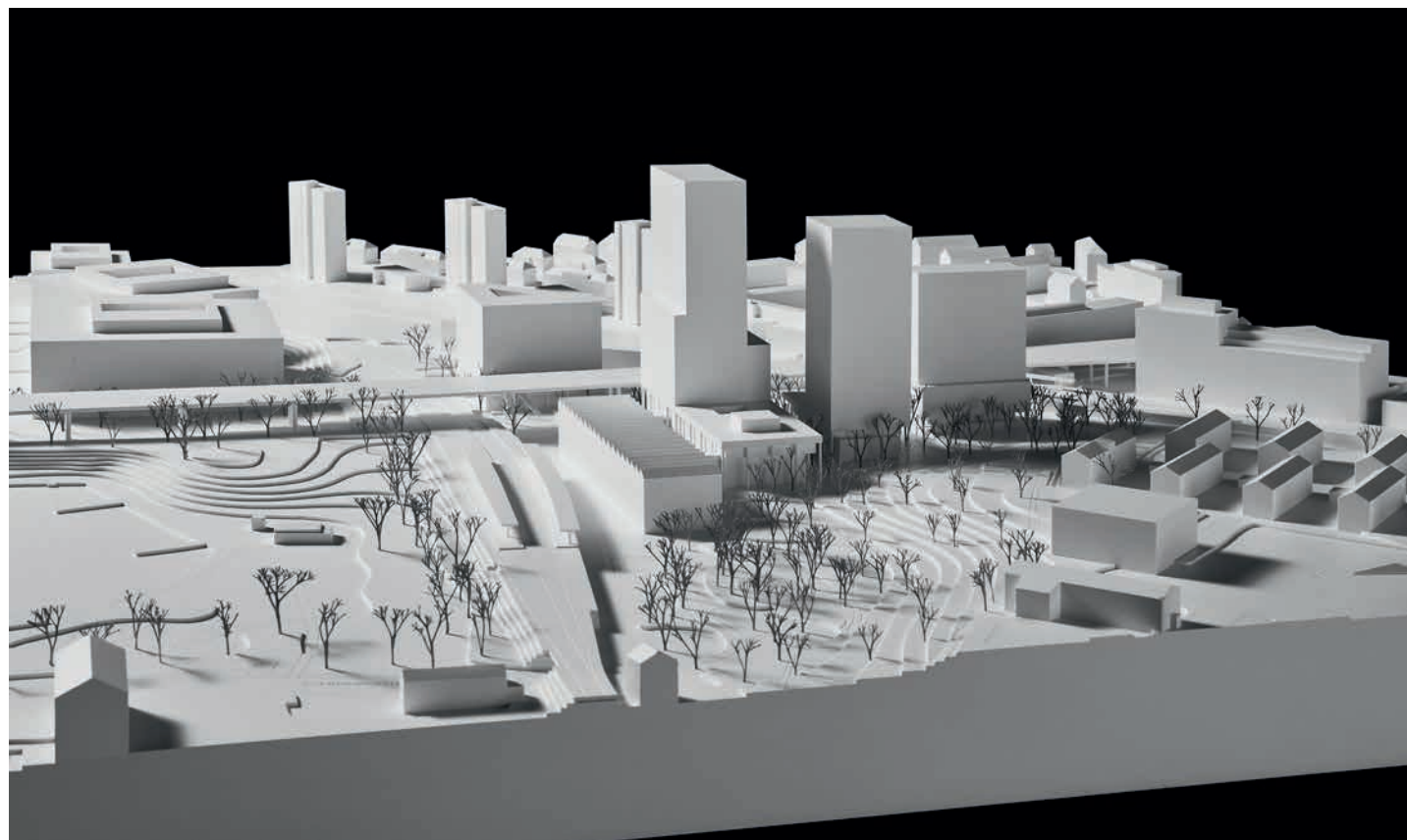
Das Projekt erfüllt die Nutzungsanforderungen aus der Charta mit einem bewährten Programm in einem architektonisch hochwertigen Erdgeschosskonzept in den Sockeln der Baubereiche. Das architektonische Konzept bietet auf der Stadtebene aussergewöhnliche Möglichkeiten für die Integration kleinteiliger Nutzungen und die freie Aneignung

von Räumen. Das Sockelgeschoss wirkt allein in seiner baulichen Form zugänglich und belebt. Das Erdgeschosskonzept mit einer Bandbreite an kleinteiligen bis grösseren Flächen ist gut umsetzbar und bietet Raum für unterschiedliche Nutzungsangebote mit einer besonderen Eignung zur Belebung des öffentlichen Raums (Kita, Biergarten, Bistro, Co-Working ewb, Co-Working Kafi). Die Betreibergesellschaft der Eigentümerinnen stellt ein nachhaltiges und vielfältiges Erdgeschossangebot mit einem Mandat an ein professionelles Vermarktungsbüro sicher. Vermisst wird in diesem Modell der Einbezug der Wohnungsmieterinnen und der Akteure aus dem Quartier sowie die Integration der Bespielung und Kuratierung der Freiräume des Areals (insbesondere des Viaduktraums).

Das Projekt weist über das Gesamtareal mit 29% einen durchschnittlichen Wohnanteil (201 Wohnungen) auf. Davon werden 36% im preisgünstigen Segment nach BWO mit Kostenmiete von der gemeinnützigen Stadtwohnung Bern AG angeboten. Damit hält das Projekt zwar die vorgegebene Minimalanforderung ein, bietet jedoch den tiefsten Anteil an preisgünstigen Wohnungen nach BWO sowie Wohnraum in Kostenmiete. Das Wohnungs-



Situationsplan



Modellbild

angebot ist jedoch für viele Gesellschaftsschichten zugänglich. Die Vielfalt der Wohnungstypologien in den Baubereichen B und C hält sich angesichts der Menge an Wohnungen hingegen in Grenzen. Die Geschosse sind bis zur Setzung des Wohnungsmixes zwar flexibel einteilbar. Daraus ergeben sich allerdings wenig typologische Unterschiede. Es steht ein angemessenes Angebot an Gemeinschaftsnutzungen für die Bewohnenden zur Verfügung. Preisgünstige und freitragende Wohnungen werden entsprechend den Baurechtsnehmern B und C nach Türmen getrennt. Zur Sicherstellung der langfristigen Tragbarkeit und Wirtschaftlichkeit sind jedoch auch im gemeinnützigen Baubereich C einige freitragende Mietwohnungen integriert, was kontrovers diskutiert wurde.

Die Arbeitswelten «Werken» und «Denken» werden im Baubereich A gut integriert. Das Projekt weist viele auf die Bedürfnisse und Anforderungen von ewb abgestimmte Merkmale auf. Insbesondere die Anordnung und der Zuschnitt der Nutzflächen von ewb bieten dabei die geforderte Flexibilität. Die Zugänge zum Gebäude sind auf die verschiedenen Nutzergruppen ausgerichtet und gut platziert. Die Lobby wird als Anker gesetzt, von wo aus definierte

Raumabfolgen zu den unterschiedlichen Nutzungen führen, womit sie zur einfachen Orientierung im Gebäude beiträgt. Der Aussenbereich der Gastronomie und der Multifunktionsbereich auf dem 2. Sockelgeschoss sind zudem direkt erschlossen.

Der Bestandsbau TZH wird mit einer Shedhalle aufgestockt. Sie macht ein flexibles Wachsen und Schrumpfen von ewb möglich. Der Sockel ist auf grosszügige, zusammenhängende Multifunktions- und Sharing-Bereiche ausgelegt, welche insbesondere im 3. Obergeschoss auch das Potenzial für zusätzliche ewb-Flächen bieten. Mit der asymmetrischen Setzung des Kerns können unterschiedliche Raumatmosphären für konzentriertes und kommunikatives Arbeiten und verschiedene neue ewb-Bürowelten etabliert werden. In den Bereichen der Drittmieter schränkt der kleinere Fussabdruck des Hochhauses dieses Potential hingegen etwas ein. Die Kombinationsmöglichkeit zweier Geschosse mit einer offenen Treppe sorgt für kurze Wege zwischen den Geschossen. Die Flächen im Turm sind aus Sicht Facility Management sinnvoll gestaltet und im Sinne einer guten Zugänglichkeit angeordnet. Eine einfache Ver- und Entsorgung sowie direkte Anlieferung werden gewährleistet. Die Bereiche

«Werken und Denken» von ewb sind im Sockel über drei Ebenen miteinander verbunden: im Erdgeschoss über die Werkgasse, im 1. Obergeschoss über eine funktionale Brücke und im 2. Obergeschoss über zwei grosszügige Passerellen. In ihrem Zusammenwirken bilden sie einen Rundgang um die Werkgasse mit den gesuchten Austauschmöglichkeiten. Die Anordnung der ewb-Flächen bietet eine direkte Anbindung an den gemeinschaftlich genutzten Aussenbereich. Zwei Treppenelemente fördern im Sockel zusätzlich den übergreifenden Austausch. Die Aktivierung im Alltag dieser Elemente wird teils kritisch betrachtet. Das betriebliche und logistische Konzept des Baubereichs A zeichnet sich durch eine hohe Kompaktheit der Logistiktungen aus. Die unterirdische Anordnung der Logistiktungen stellt einerseits einen Mehrwert dar (Entlastung Stadtebenen und Werkstattfunktionen) wird jedoch andererseits aufgrund der dort dauerhaft angesiedelten Arbeitsplätze auch kritisch betrachtet. Die vertikale Vernetzung

in die Werkstätten ist redundant, die Verkehrswege kurz. Die unterirdische Anlieferung und Anbindung der Baubereiche B und C wird begrüsst. Unklar ist die Schleppkurvensituation für die Anlieferung ewb, diese scheint zu knapp bemessen. Die Werkstatt-disposition im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist gut gelöst. Eine klare Verbesserung wurde mit der Verortung der Spenglerei im Erdgeschoss erreicht. Die gedeckte Werkgasse bietet eine für ewb flexibel nutzbare Fläche, die Entsorgung ist direkt erschlossen. Das Parkregime der Spezialfahrzeuge im Norden funktioniert nicht in Bezug auf ein unabhängiges Fahrzeughandling. Grundsätzlich stellt das Konzept eine gute, machbare Lösung für die betrieblichen und logistischen Anforderungen von ewb dar.

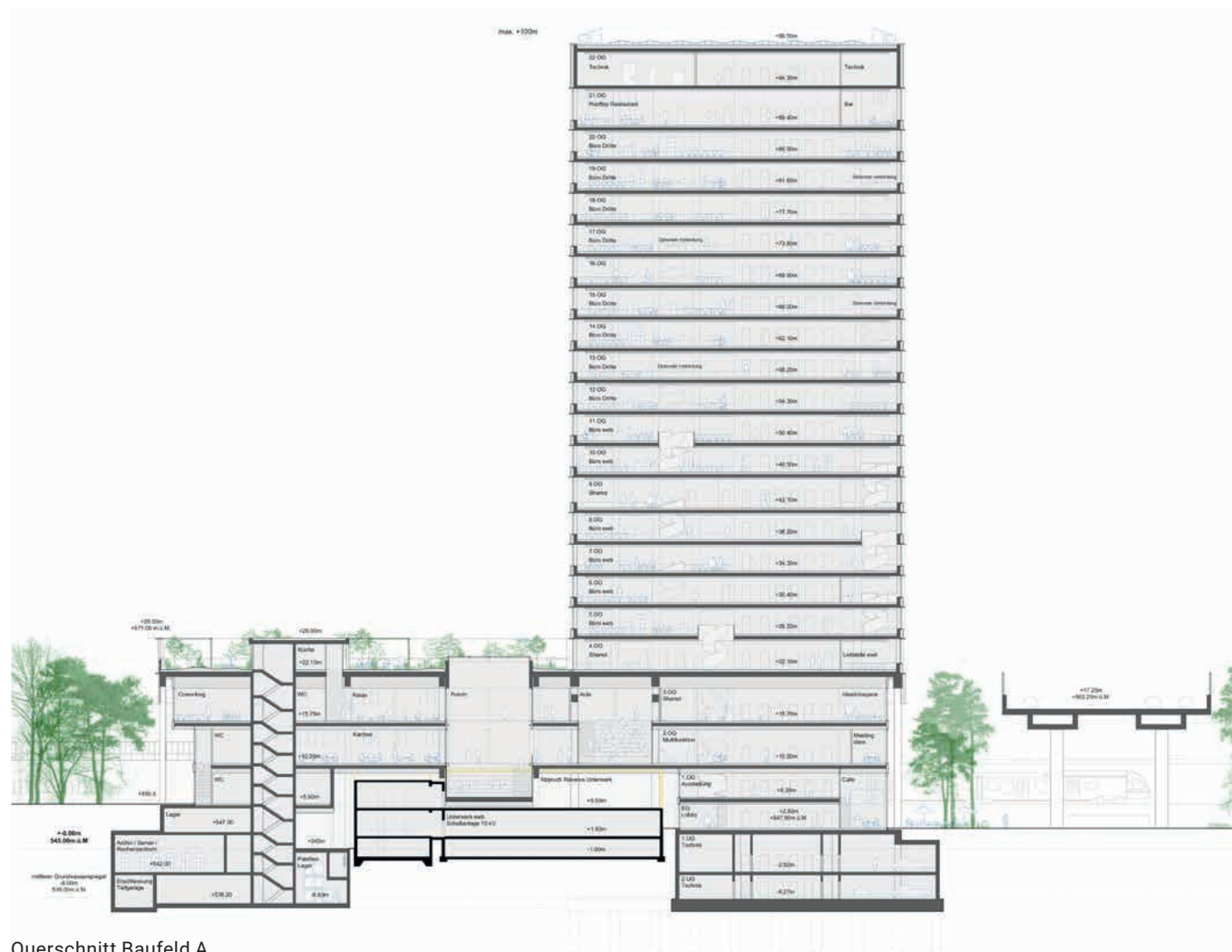
Die verschiedenen Verkehrsträger werden gut entflechtet. Die Gestaltung der vom Betriebsverkehr entlasteten Stöckackerstrasse als konfliktarme Veloroute wird im Querschnitt jedoch noch nicht

optimal umgesetzt. Insgesamt ist die Ausgestaltung und städtebauliche Integration der Velowege nur wenig dargestellt. Die mögliche Erhöhung von 1.0 auf 1.5 Veloabstellplätze pro Zimmer für Wohnzwecke wird erfüllt, wobei öffentliche Veloabstellplätze teilweise ausserhalb des Projektperimeters verortet sind. Das Fahrtenkontingent liegt tiefer als die Vorgabe, als Voraussetzung werden dazu hohe Erwartungen an das Mobilitätsmanagement formuliert. Diese müssten durch die Planungen beziehungsweise ein entsprechend attraktives Angebot (Carsharing nicht nur im 2. Untergeschoss, Komfort der Veloabstellplätze) noch deutlicher untermauert werden. Die Anlieferung für die Kleingüterlogistik der Baubereiche B und C beinhaltet noch wenige (auch quantitative) Angaben. Es wird aber eine geringe Fahrzeugbelastung im Viadukt-raum und in den Quergassen vermutet, was eine fuss- und velofreundliche Gestaltung erlaubt. Der Ladenwandweg erscheint für den Fussverkehr mit häufigen Seitenwechseln im Quervergleich der

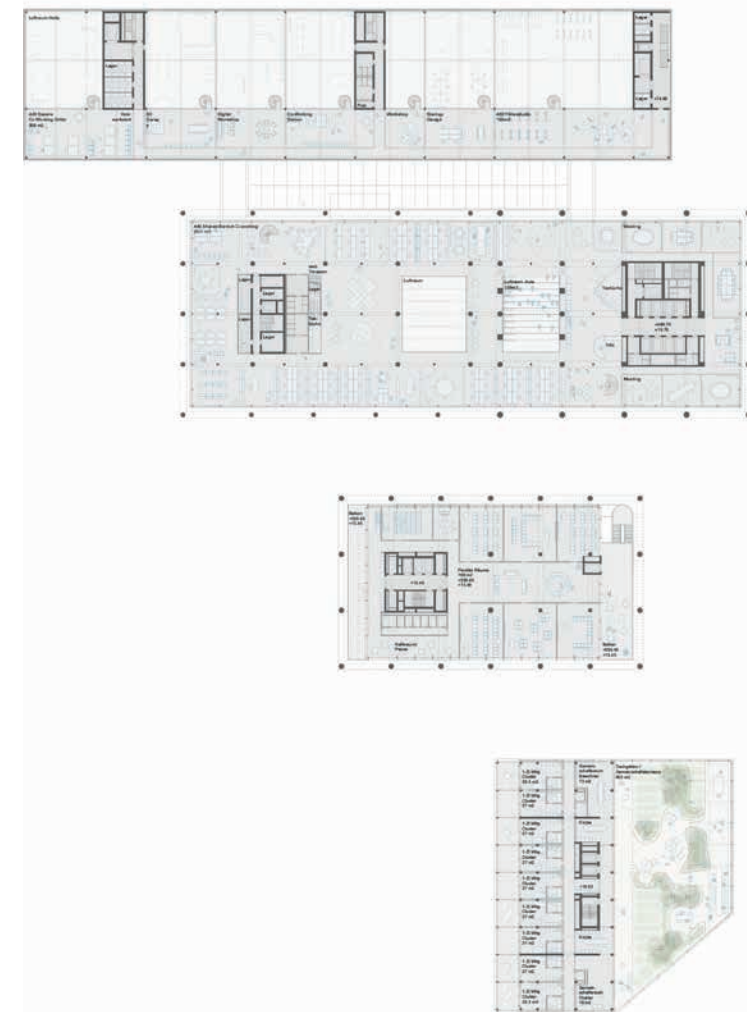
Projekte wenig attraktiv. Der Nachweis einer räumlichen Machbarkeit einer Bushaltestelle zeigt eine eher enge Wendemöglichkeit.

Wirtschaftlichkeit

Das begleitende TU-Angebot für den Baubereich A liegt im Quervergleich sehr hoch. Anhand der Kostenkennwerte fallen vor allem die sehr hohen Kosten bei den Vorbereitungsarbeiten und dem Planungshonorar auf. Dies ist bei den Vorbereitungsarbeiten wohl auf das grosse Volumen unter Terrain und die damit verbundenen Massnahmen zurückzuführen, auf welche das Team bereits zum Start der 2. Stufe aufmerksam gemacht wurde. Bei den Honoraren handelt es sich, gemäss Angaben des Anbieters, um einen Risikobetrag, der mit dem frühen Planungsstand und den damit verbundenen Unsicherheiten begründet wird. Diese «Risiko-reserve» wurde in der Bewertung der Angebote und der Wirtschaftlichkeit als Chance berücksichtigt. Die beschriebene Qualität deckt sich mit



Querschnitt Baufeld A



Grundriss Baufeld A 3. Obergeschoss / Baufelder B und C 2. Obergeschoss

den Abbildungen auf den Plänen und dem Baubeschrieb. Der Entwickler/Realisator übernimmt kein Projektierungsrisiko (Projektentwicklungskosten) und hat das höchste Angebot für die Erstvermietung eingereicht. Auf dem Baubereich A werden rund 52'000 m² Geschossfläche (–4%) vorgeschlagen. Die durchschnittliche Geschosshöhe beträgt ca. 4.3 m und liegt über den anderen Projekten. Die Verhältniskennzahl Hauptnutzfläche zu Geschossfläche weist auf eine effiziente Flächenkonzeption hin. Der Vorschlag stellt die Arbeitswelt von ewb ins Zentrum vom Baubereich A. Mittels Nutzungsüberlagerungen wird der Raum aber auch für Drittnutzungen geöffnet und attraktiv. In den Obergeschossen ergeben sich durch die Verjüngung des Baukörpers unterschiedlich grosse Flächen pro Geschoss. Dadurch sind eine grosse Nutzungsvarianz und die Schaffung unterschiedlicher Identitäten möglich.

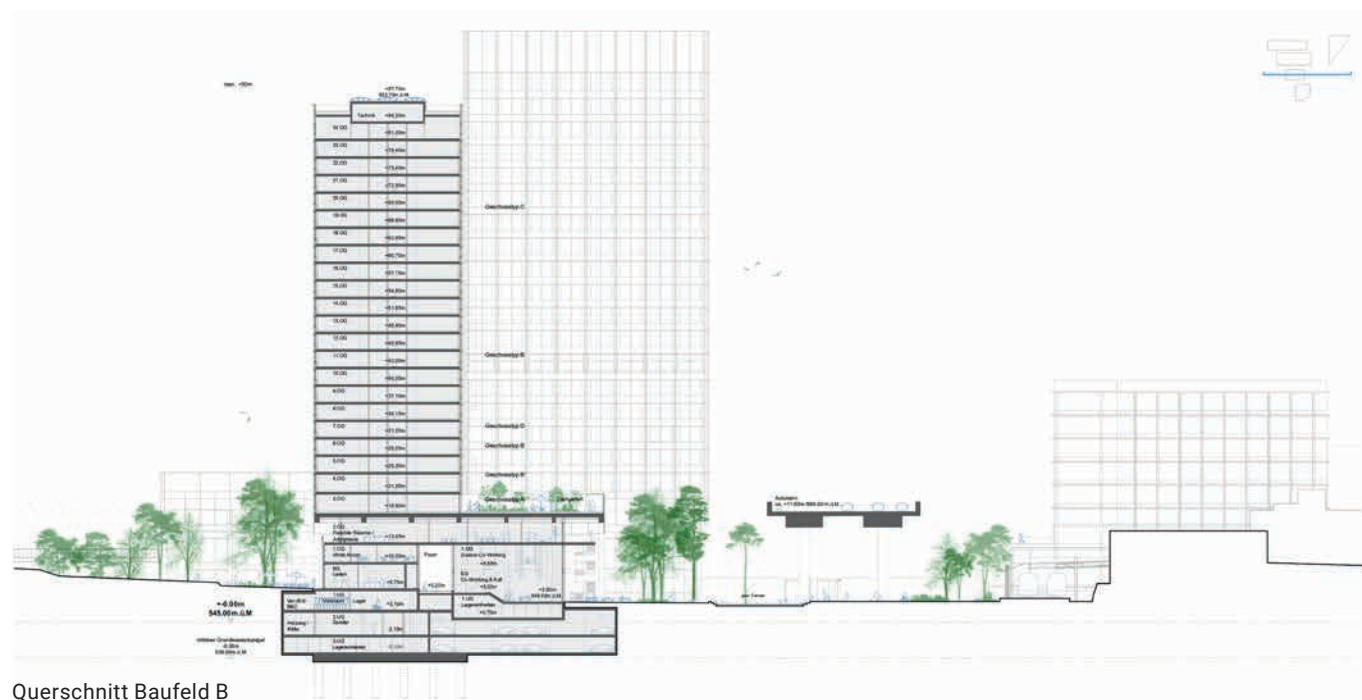
Die Terrassen können verschiedenen Nutzern individuell zugewiesen werden. Dadurch entsteht ein marktaugliches und adaptionsfähiges Flächen- und Nutzungsangebot. Im Quervergleich resultiert ein leicht überdurchschnittlicher Ertragswert (+1%). Aufgrund des sehr hohen wegleitenden TU-Angebots weist das Projekt generell und im Vergleich mit den beiden anderen Projekten ein unvorteilhaftes Kosten-/Ertragsverhältnis auf. Chance auf Kostenreduktion resultiert in einer vergleichenden Betrachtung aller Projekte weiterhin die deutlich geringste Wirtschaftlichkeit und ein unverhältnismässig tiefer

Landwert. Die veranschlagten Betriebs- und Unterhaltskosten liegen im Durchschnitt der Projekte.

Auf den Baubereichen B und C resultiert ausgehend vom vorgegebenen und auch angebotenen Baurechtszins pro m² GfO ein absolutes Baurechtszinsangebot nahe am Mittelwert der drei Projektstudien/Angebote. Das Angebot berücksichtigt dabei die rund 36% der Wohnflächen mit Preisgünstigkeitsverpflichtung nach BWO.

Das Projekt weist aufgrund des hohen wegleitenden TU-Angebots für den Baubereich A eine geringe Gesamtwirtschaftlichkeit auf. Selbst bei der erwähnten Einsparung (Chance) bleibt das Gesamtprojekt insgesamt deutlich weniger wirtschaftlich als die beiden anderen Projekte.

Der Terminplan und die Sequenzierung in der Grund- und Alternativvariante erscheinen realistisch und angemessen. In der Alternativvariante wären die Beeinträchtigungen des Betriebs von ewb massgeblich und eine Teilauslagerung wäre weiterhin in Betracht zu ziehen. Die Ausführungsplanung und Ausführung im Baubereich A starten zeitgleich, dies bedeutet eine rollende Planung und birgt mögliche Risiken hinsichtlich Planungsverzug. Der angestrebte Meilenstein «Bezug ewb Ende 2024» kann nicht bewerkstelligt werden. Es wird eine klassische und bewährte Projektorganisationsstruktur mit klaren Verantwortlichkeiten in den Phasen Projektierung und Realisierung vorgeschlagen.



Querschnitt Baufeld B

Die Gliederung nach Teilprojekten ist nachvollziehbar. Einzelne Schnittstellen (bspw. Untergeschosse und Freiraum) sowie die Einbindung von externen Anspruchsgruppen sind noch zu klären.

Umwelt

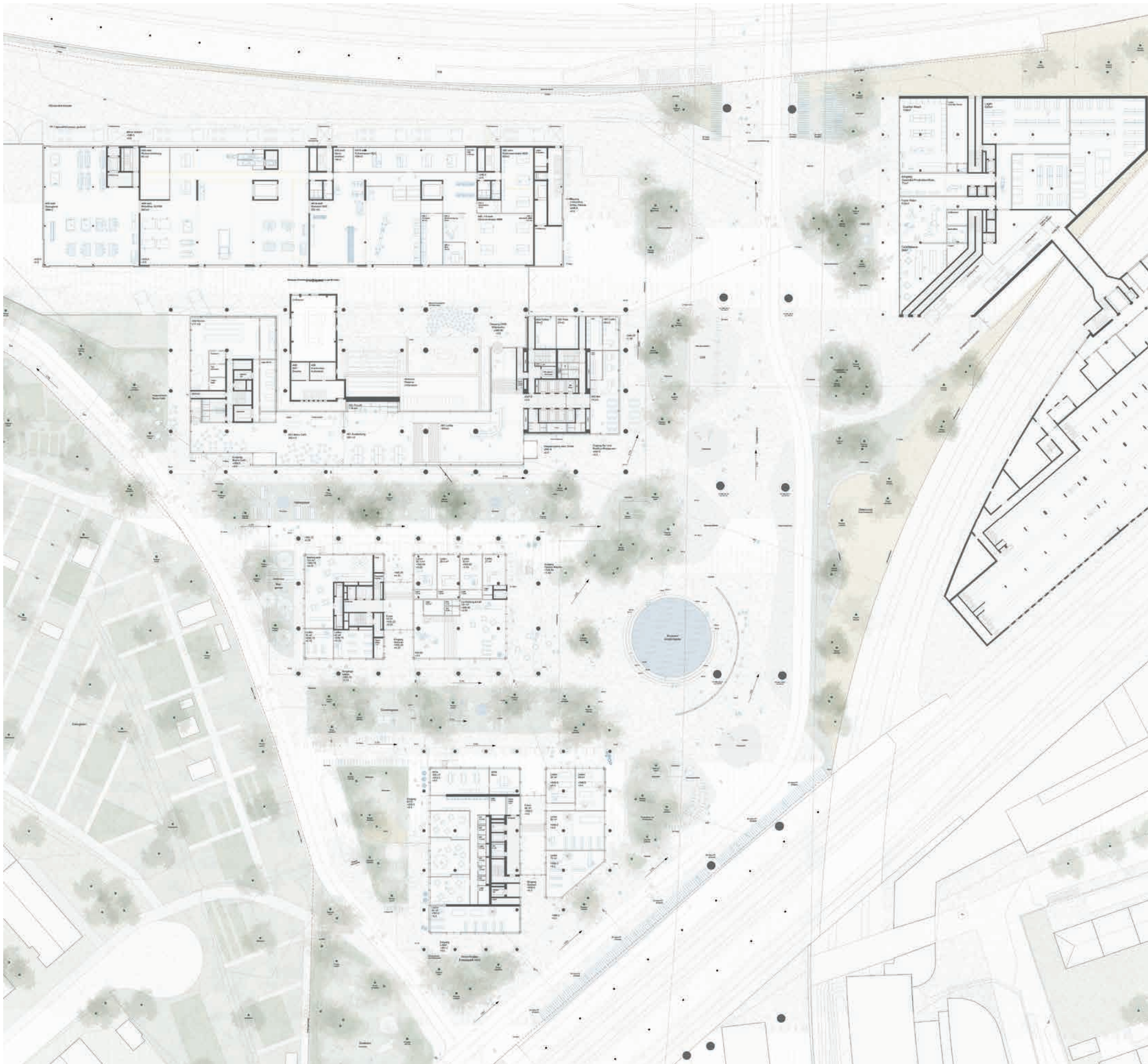
Das Nachhaltigkeitskonzept ist gesamthaft angelegt, bleibt jedoch in vielen Teilen ein Katalog von Möglichkeiten und ist im Quervergleich weniger klar ausgearbeitet. Die explizit herausgearbeitete Innovation ist der konstruktive Holzbau, der es schafft, mit möglichst geringem Materialeinsatz und reduzierten Bauteildimensionen eine Konstruktion zu gewährleisten, die Anforderungen wie zum Beispiel den Schallschutz angemessen löst. Diese Effizienz hat positive Auswirkungen auf die Ressourceneffizienz und die Treibhausgasemissionen. Die Bauten werden als Rohstofflager betrachtet, um zukünftig Ansätze der Kreislaufwirtschaft voranzutreiben. Diese Ansätze werden jedoch nicht weiter ausgearbeitet oder deutlicher beschrieben. Verbesserungspotential besteht weiter bei der Bildung unversiegelter Flächen im Freiraum. Eine optimierte Platzierung der Untergeschosse ist nur bedingt vollzogen worden.

Dadurch verbleiben im Projekt grosse Teile des Freiraums unterbaut, was eine Retention des Regenwassers einschränkt. Die Einhaltung des SIA-Effizienzpads Energie (SIA 2040) als vorgegebene Mindestvorgabe wird bestätigt und angeboten. Darüberhinausgehende Standards und Labels, wie

bei den anderen beiden Projekten, werden nicht verbindlich angeboten, dürften jedoch möglich sein. Die 2000-Watt-Kompatibilität ist aufgrund des Energiekonzeptes sowie der Konstruktion und Kompaktheit der Baukörper gegeben. Die Nachweisführung dieser Kompatibilität beschränkt sich allerdings auf den Neubauanteil des Baubereiches A. Positive Auswirkungen auf die Ökobilanz haben die Konstruktionsweisen und Dimensionierungen der Hochbauten. Negative Auswirkung hat die vergleichsweise grossflächige Dimensionierung der Untergeschosse. Wie bei allen Projekten wird die Energieversorgung durch Nutzung der Fernwärme und durch eine zweite, regenerative Energiequelle gelöst. Die PV-Anlage ist im Quervergleich die Anlage mit der geringsten Leistung. Ein Produktionsüberschuss soll mit Power-to-Gas gespeichert werden oder mittels Power-to-Heat an die Wärmepumpen geliefert werden. Passive Low-Tech-Massnahmen sind thematisiert (z. B. Kühlung durch Begrünung, Windführung, natürliche Belüftung, Sonnenschutz). Fragen zur Integration in ein Gesamtkonzept bleiben auch hier offen. Für die Wärmeproduktion wird die Wärme des Grundwassers genutzt und mit Fernwärme kombiniert. Zur Kühlung dient Grundwasser, ergänzt mit der Erwärmung der Energiepfähle und Kältemaschinen mit Luft- Rückkühler. Die Energieerzeugung wird mit erprobter Technik ausgeführt. Das Gesamtsystem ergibt nur geringe Hinweise auf den gewünschten Lowtech Ansatz, basiert aber auf einem guten, aufeinander abgestimmten Technologiemix.



Längsschnitt



Grundriss Erdgeschoss

Die Lärmproblematik wurde erkannt und es wird stufengerecht aufgezeigt, wie auf die Lärmsituation reagiert werden soll. Die Beurteilungspegel (Lärmprognosen) wurden aus den Projektvorgaben adaptiert und sind plausibel. Das Projekt reagiert adäquat und bewusst auf die Lärmsituation. Mittels entsprechender Nutzungsanordnung wird dem Aspekt des Lärmschutzes bewusst Rechnung getragen. An den lärmbelasteten Fassaden sind Festverglasungen in Kombination mit Loggias und lärmunempfindlichen Pufferzonen vorgesehen. Insgesamt ein guter Lösungsansatz, welcher eine mehrheitliche Lüftung der Räume über die Seiten- und Rückfassaden ermöglicht.

Mit dem artenreichen Urban Forest und den intensiv begrünten Dächern schafft es das Team, einen ökologisch diversen und hochwertigen städtischen Freiraum zu generieren. Zusammen mit den Habitatsqualitäten der vier Freiraumwelten übertrifft das Projekt die naturräumlichen Vorgaben. Um im Erdgeschoss möglichst viel Tageslicht zu erhalten, sind dort nur begrünte Säulen vorgesehen. Der Anteil an unversiegelten Flächen könnte noch weiter erhöht werden.

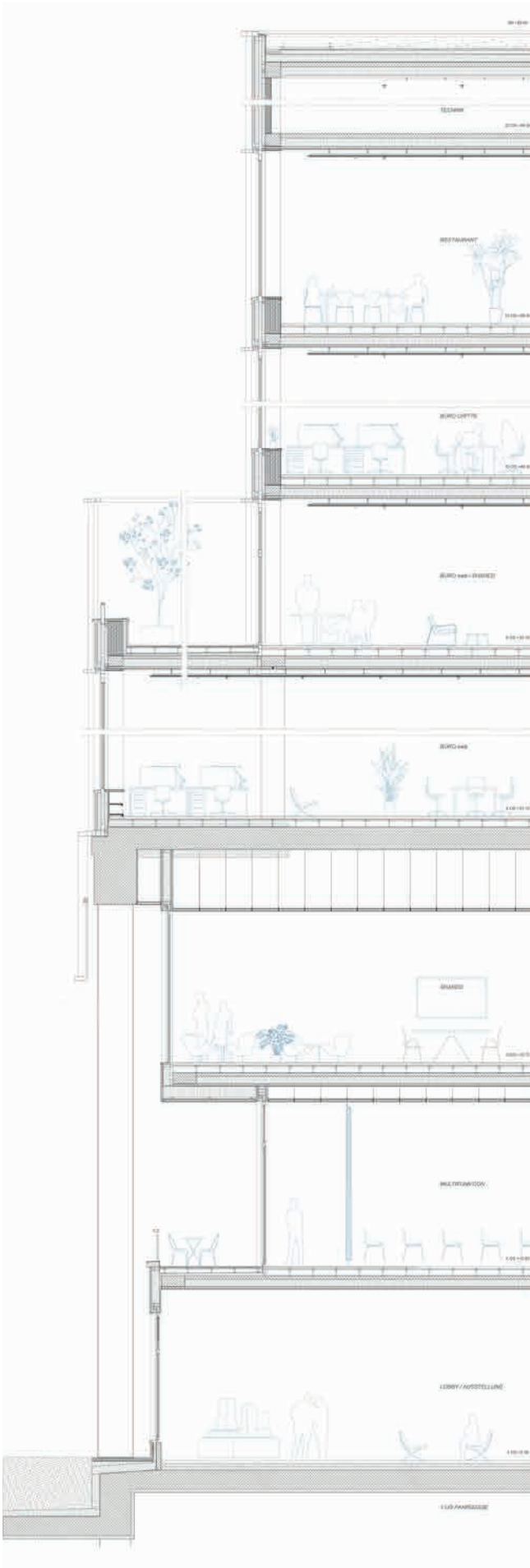
Das Projekt weist eine sehr innovative und dennoch zweckmässige Materialisierung und Konstruktion auf. Besonders bemerkenswert sind einerseits die Holz-Beton-Verbunddecken in allen Hochhäusern sowie die Tragstruktur mit seinem Tube-in-Tube-System aus Baubuche und der horizontalen Stabilisierung mit Betonkern und HolzRahmenkonstruktion in der Fassadenebene (Vierendeelträger) im Baubereich A. Andererseits ist auch die erreichte Gestaltungs- und Nutzungsflexibilität der Geschosse unter den Sockel-Tischen besonders erwähnenswert. Die Konstruktion ist nachvollziehbar und in sehr hohem Detaillierungsgrad aufgezeigt.

Das Team wählt ein vom VFK-Standard abweichendes, interessantes Tragwerkskonzept, welches aus Sicht Brandschutz im Grundsatz als objektbezogene Lösung umgesetzt werden kann. Dabei können zusätzlich notwendige kompensatorische Massnahmen nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus existieren Widersprüche zwischen dem Brandschutzkonzept und der Nutzungsvereinbarung Tragwerk. Der im Brandschutzkonzept angegebene Feuerwiderstand R60 des Tragwerks erfüllt nicht die Vorgaben R90 der Nutzungsvereinbarung. Darüber hinaus sind diverse Punkte unbehandelt geblieben, wie Spüllüftung, allfällige Massnahmen bei übergrossen mehrgeschossigen Brandabschnitten, sowie fehlende Treppenhäuser aufgrund der Geschossfläche.

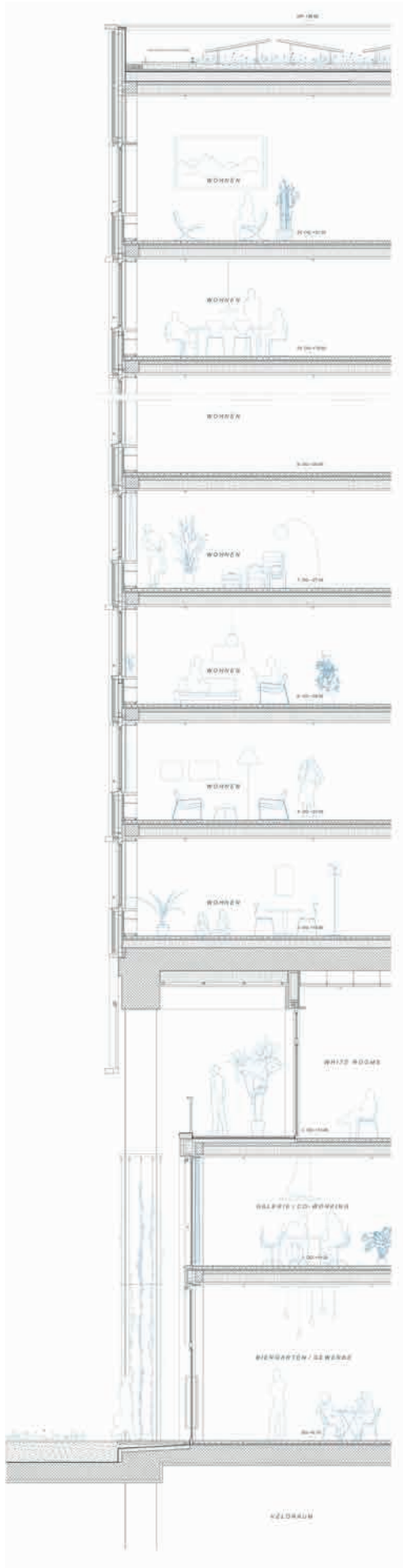
Gesamtwürdigung
Das Projekt zeigt ein abgestuftes Hochhaus-Ensemble mit vielfältigen Bezügen und hoch präziser Setzung sowie einer Architektur und Programmierung der Sockelwelten, welche die Einbindung in die umliegenden Quartiere massgeblich stützt, den «Menschen ins Zentrum» des Ansatzes «stellt» und dem Ort an der Schnittstelle von Autobahn und Bahnviadukten eine neue Identität als integrativer Stadtraum verleiht. Im Baubereich A entsteht durch die Aufstockung des TZH mit einer Shedhalle und der Organisation des Sockels ein exemplarisches Modell einer «produktiven Stadt», mit einem Nutzungsmix aus Werkstätten, Dienstleistung, New Industry, Gastronomie und vielfältigen Gemeinschaftsnutzungen. Insgesamt zeugt der architektonische, städtebauliche und programmatische Entwurf vom Können der Verfassenden. Die Arbeitswelten von ewb werden im Baubereich A gut integriert und die betrieblichen und logistischen Anforderungen abgebildet. Defizite werden bei der Ausformulierung der Stöckackerstrasse sowie den Anforderungen des Fuss- und Veloverkehrs geortet. Der Anteil der Wohnungen in Kostenmiete beträgt nur wenig mehr als den geforderten Drittel und unterstützt damit die Ziele der städtischen Wohnstrategie im Quervergleich am wenigsten. Die Kosten des Baubereichs A (TU-Angebot) liegen deutlich über den anderen beiden Projekten und der gezeigte Mehrwert rechtfertigt diese im Sinne eines effizienten Mitteleinsatzes nicht. Zudem ist das Gesamtprojekt insgesamt deutlich weniger wirtschaftlich als die Vergleichsprojekte. Das Nachhaltigkeitskonzept ist gesamthaft angelegt und ist im Quervergleich – bis auf die sehr innovative und weit ausgearbeitete Holz-Beton-Verbundbauweise – weniger klar ausgearbeitet und konkret.



Tragwerkschema



Konstruktionsschnitt Baufeld A



Konstruktionsschnitt Baufeld B



Konstruktionsschnitt Baufeld C

Projektbeschriebe

1. Stufe

10

Team Bricks AG/ Complex Bau AG

Entwickler/Realisator BF A

Bricks AG/Complex Bau AG
Worbstrasse 46,
3074 Muri b. Bern

Thomas Schaller,
Christophe Beer, Henri Lambert,
Philippe Berger, Marc Vingert,
Arnaud Leuillier

Baurechtsnehmer BF B

Previs Vorsorge
Brückenfeldstrasse 16,
3001 Bern

Christoph Stäger,
Loris Hausammann,
Jürg Engemann

Baurechtsnehmer BF C

Utilita Anlagestiftung für
gemeinnützige Immobilien/
Bricks Immobilien AG
Bollwerk 15, 3001 Bern/
Sinslerstrasse 120, 6330 Cham

Jürg Capol, Benoît Grenon,
Thomas Schaller,
Pierre Chardonnerau

Architektur und Städtebau

Zaha Hadid Architects/
CCHE Lausanne SA
10, Bowling Green Lane,
EC1R 0BQ London/
Rue du Grand-Pré 2b,
000 Lausanne 16

Joris Pauwels, U. Blum,
Y. Samoun, V. Kourounis,
A. Garcia Gadea, Daniel Grosso,
Franziska Lakomski, V. Georgiev,
C. Goufa, O. Golliet

Landschaftsarchitektur

Metron Bern AG
Neuengasse 43,
Postfach, 3001 Bern

Alexandre Roulin, Sebastian
Lehmann

Verkehrsplanung/Logistik

Metron Bern AG
Neuengasse 43, Postfach,
3001 Bern

Thomas von Känel, Andreas
Oldenburg, Antje Neumann

Sozialraumplanung

Cabane Partner Urbane
Strategien und Entwicklung
GmbH, Markgräflerstrasse 34,
4057 Basel

Philippe Cabane, Sarah Zussy

BIM-Manager

Gruner Roschi AG
Sägestrasse 73, 3098 Köniz

Manuel Frey, Mario Flühmann,
Lukas Blattmann, Natasha
Catunda



Projektbeschreibung

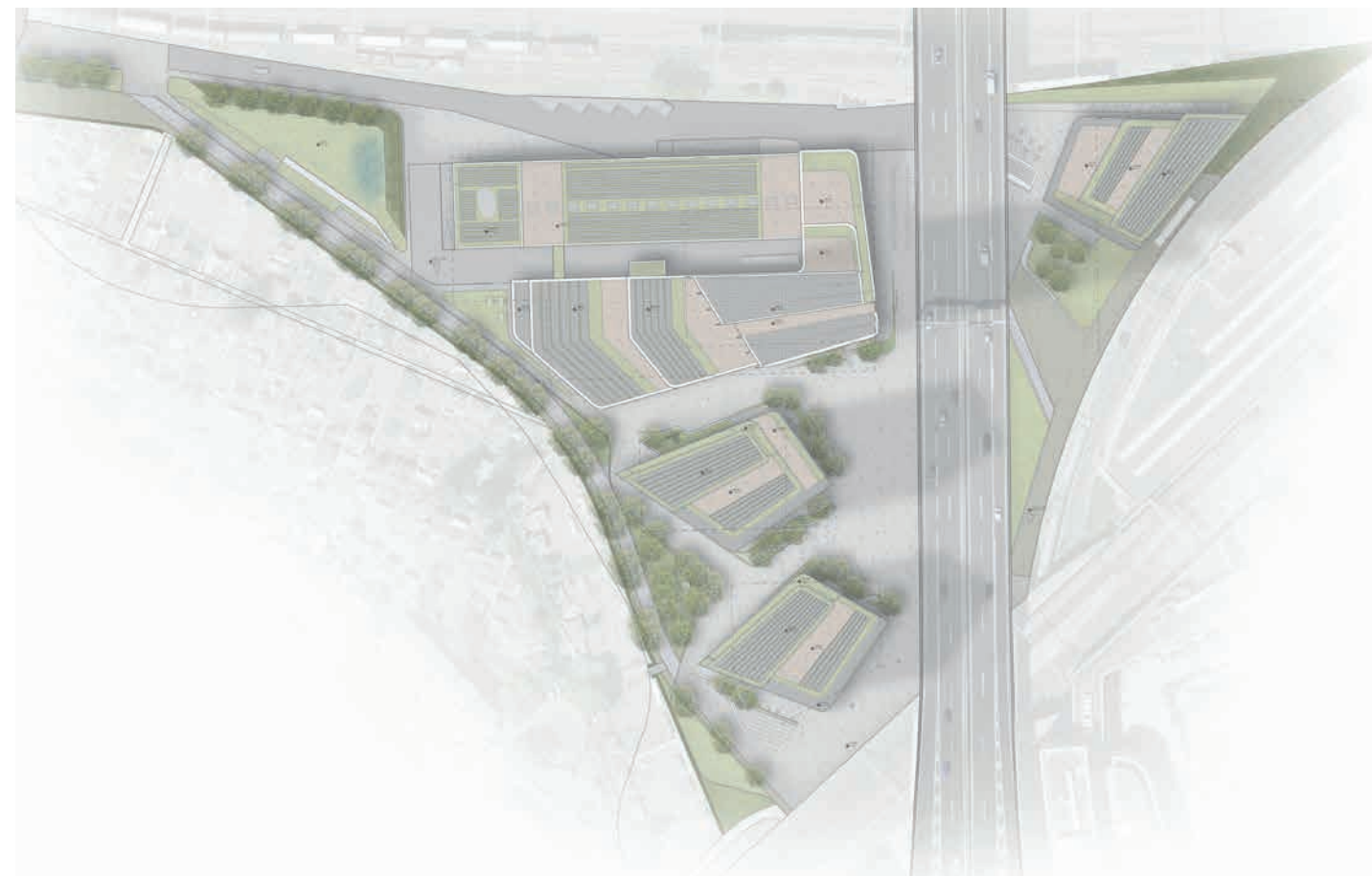
Städtebau und Architektur

Städtebaulich hat sich der Projektvorschlag des Verfasserteams einer dynamischen, dem Thema der Belichtung, des solaren Ertrags wie auch dem Stadtklima verschrieben. Die Setzung der Baukörper wurde entsprechend nicht orthogonal, sondern vom Raum des Viadukts ausgehend, scheibenartig gefächert. Die städtebauliche Setzung schafft es durch diese Strategie einerseits, sich angemessen an den Gleis- und Viaduktraum anzuschmiegen. Andererseits wirkt das Ensemble durch die wirbelartig auf ein Zentrum ausgerichtete Setzung auch etwas autonom im Stadtgefüge.

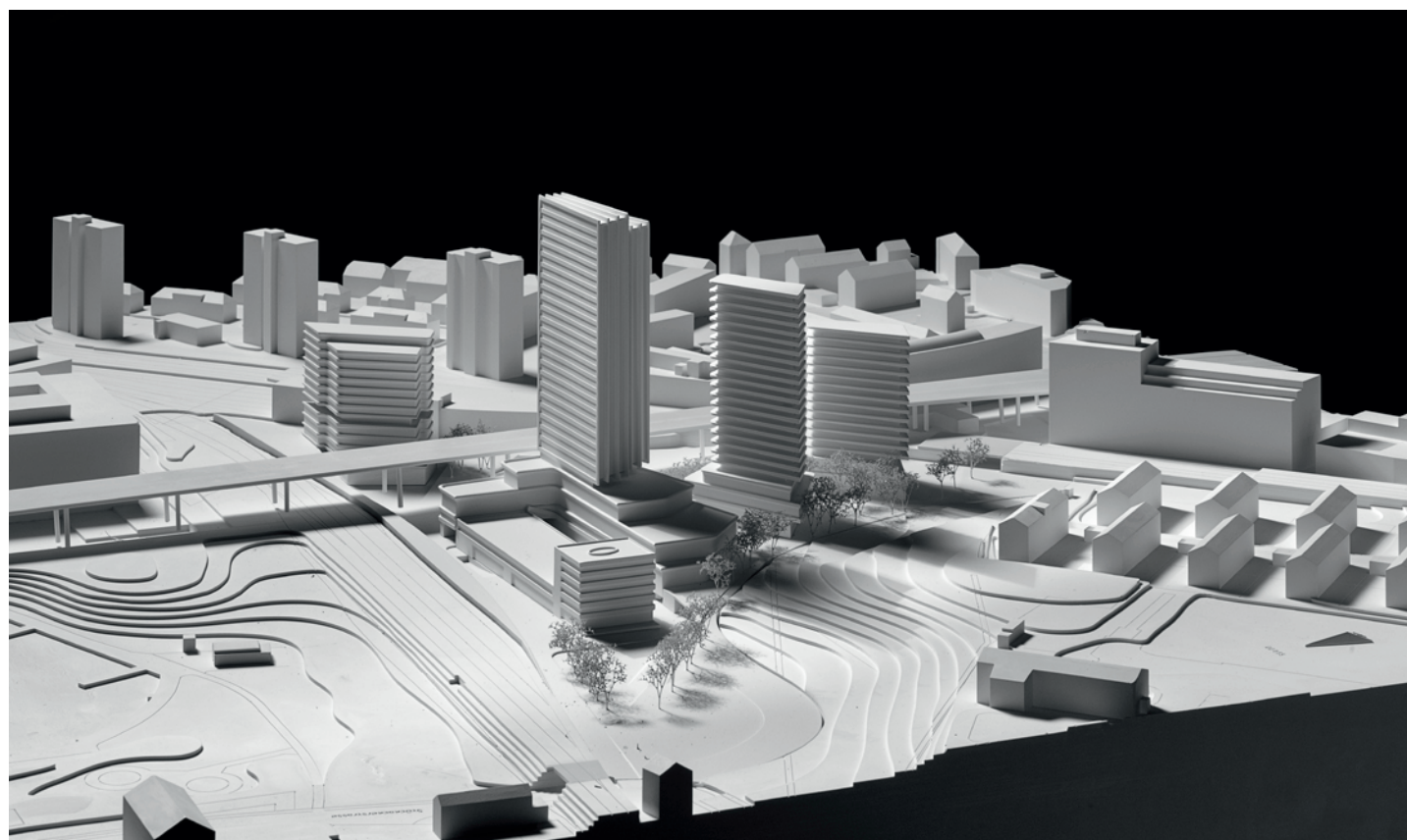
Mit der Entwicklung der Hochpunkte sowie der Ausformulierung der architektonischen Sprache wird dieser Eindruck noch verstärkt. Das neue Ensemble «will» nicht richtig Teil des Stadtgefüges werden und mutet etwas fremd an. Die scharf in den Stadtraum aufsteigenden Gebäudekanten sind sehr dominant. Vor allem für die nahegelegenen, kleinmassstäblichen Wohnbauten im Südwesten des Areals wirken diese fast etwas bedrohlich.

Die Ausformulierung der architektonischen Sprache kann diesen Eindruck nicht schmälern. Sie wird geschliffen formuliert, ohne dabei eine besondere, dem Ort und der Aufgabe angemessene Identität und Ausstrahlung stiften zu können. Bezüglich der Struktur und der Ausbildung der Untergeschosse wäre eine verstärkte Auseinandersetzung mit dem Thema graue Energie wünschenswert gewesen. Der Projektvorschlag vermag unter diesem Aspekt weniger zu überzeugen. Dies, obwohl andererseits, mit der Ausgestaltung der Fassaden mit Solarelementen und den Bemühungen um das Stadtklima und die Nachhaltigkeit, durchaus innovative Ideen vorhanden sind.

Das Freiraumkonzept sieht vor, einen motorfahrzeugfreien Stadtraum zu schaffen, welcher sich vom Ladenwandweg her als schiefe Platzebene bis hin zur Unterführung unter dem Autobahnviadukt erstreckt. Sämtliche Verbindungen – durch die ideale Ausrichtung der Gebäude begünstigt – führen über diesen schiefen Stadtraum. Sämtliche Bauten werden an diesem adressiert. Die Niveau-



Situationsplan



Modellbild

unterscheide vor den Erdgeschossen werden durch Grünraumelemente und Sitzgelegenheiten ausnivelliert. Dadurch werden Vorzonen gebildet, die den direkten Bezug zu den Erdgeschossnutzungen jedoch schmälern. Diese grosszügige, durchlässige, städtische Ebene bildet eine solide Basis für die Hochbauten. Sie wirkt jedoch in ihrer Ausgestaltung sehr hart und vermag mit ihren gestalterischen Interventionen wenig attraktives und nicht ausreichend Grün zu bieten. Gravitationsorte fehlen, das vermag auch der gut organisierte, abgestufte Bereich unter dem Viadukt nicht zu kompensieren. Entlang des Ladenwandweges wird im Übergang zu den Pflanzgärten ein «Parkraum» gebildet, der jedoch in weiten Teil nur ein Abstandsgrün darstellt und entgegen dem dargestellten Konzeptschema abrupt am Stadtraum endet. Der Anschluss zur Stöckackerstrasse ist für den Fuss- und Veloverkehr unbefriedigend gelöst. Formal scheint das Freiraumkonzept schlüssig und übereinstimmend mit der Architektur. Ein grösserer Anteil an Grünflächen und belebten durchlässigen Belägen wird jedoch vermisst. Die leere Ebene lässt eine grosse Nutzungsvielfalt zu, scheint aber ohne weitere Interventionen kaum belebt zu werden.

Nutzung und Funktionalität

Das Team entwickelt ein vielschichtiges und breit abgestütztes Nutzungskonzept, das lokale Angebote mit dem Mut zu grossem Denken verbindet. Den Kern des Areals bilden drei Hallen: Im ewb-Komplex wird eine Arbeitsumgebung geschaffen, die über niederschwellige Teilhabemöglichkeiten den Austausch von ewb mit Kleinunternehmen fördert und über die Bespielung eines Forums auch für die Öffentlichkeit sichtbar wird. In einem Wohnturm entsteht eine Markthalle, die nicht nur für Konsumenten sondern auch für Produzenten zur Verfügung steht und im Alltag ein wichtiger Begegnungsraum für Arbeitstätige und Studierende ist. Im zweiten Wohnturm setzt sich das Team das ambitionierte Ziel, das grösste Wohnzimmer Berns zur Verfügung zu stellen. Mit dem Drei-Hallen-Konzept positioniert sich das Areal mit einer eigenständigen Identität, die Nutzende aus dem Quartier und dem städtischen Umfeld anziehen kann.

Im Bereich des Wohnens verfolgt das Team den vielversprechenden Ansatz, ein vertikales Dorf zu errichten: Baugruppen dürfen sich jeweils einige Geschosse aneignen und Wohn- und Gemeinschaftsräume selbst gestalten. Leider spiegelt sich



Visualisierung Innenwelt ewb

der stark lokal und auf Aneignung ausgerichtete Konzeptansatz weder in der Nutzungsmöglichkeit und der Aufenthaltsqualität der Freiräume noch im architektonischen Ausdruck der Hochhäuser. Es ist schwer vorstellbar, wie der unnahbar wirkende Hochhauskomplex von der traditionell geprägten Nachbarschaft und einer kritisch eingestellten städtischen Bevölkerung angenommen werden kann.

Bezüglich Nutzung und Funktionen überzeugt der Projektvorschlag nur partiell. Vor allem die Nutzungsanordnungen in den Untergeschossen haben funktional und betrieblich erhebliches Optimierungspotential. Weiter fehlen zum Teil die wesentlichen Angaben zum statischen Konzept, wodurch die Auswirkungen auf das Nutzungslayout nicht abgeschätzt werden können. Auch der Brandschutz ist über weite Strecken noch nicht gelöst worden, die Entfluchtungsmöglichkeiten in den Untergeschossen wie auch in den Erdgeschossen können somit nicht überprüft werden. Grosse Fragen bestehen auch noch beim Lärmschutz, da die aufgezeigten Lösungen teils nicht umsetzbar sind. Ab dem Erdgeschoss entwickelt sich die Nutzungskonzeption grundsätzlich schlüssiger

und der Projektvorschlag enthält entsprechend interessante Ansätze zur Nutzungsverteilung. Ideen wie die Mobilitätszentrale (multimodaler Helpdesk) im Baubereich C als zentrale Anlaufstelle sowie zur Adressbildung könnten das Areal zusätzlich beleben und stellen eine der spannendsten Ideen der lokal verankerten oder überregionalen Kollaborationspartner dar.

Die Gesamtanlage wirkt aus Sicht Arbeitswelt ewb international und modernistisch. Die Frage bleibt allerdings, ob diese Wirkung dem Anspruch des zeitgemässen, nachhaltigen Bauens und der beabsichtigten Aussenwirkung von ewb als Unternehmen entspricht. Die gezeigte emblematische Wirkung widerspricht dem Anliegen der Einbettung in das gewachsene Quartier. Aus Sicht Arbeitswelt gelten diese Überlegungen auch hinsichtlich der beabsichtigten Wirkung auf die Arbeitswelt von ewb. Allgemein bietet das Team jedoch ein stimmiges, weit entwickeltes Sockelangebot. Die eigentliche Arbeitswelt ewb wirkt hier hingegen noch wenig ausgereift. So hat die Verbindungsschleife zwar das Potential, die unterschiedlichen ewb Welten zu verbinden, sie ist jedoch noch zu

wenig ausformuliert. Die betrieblichen und logistischen Vorgaben werden mehrheitlich erfüllt. Die Auswahl des Palettenlagersystems und die Anordnung des Kleinteilelagers führen zu Mehraufwand und werden eher als suboptimal angesehen. Die logistische Vernetzung mit dem Bestand im Obergeschoss ist zudem unzureichend. Ein Mulden-Handling im Entsorgungsbereich ist nur eingeschränkt möglich. Die Idee der Bahndammnutzung für Spezialfahrzeugparking und die unterirdische Entsorgung wird zwar aus Sicht Betrieb begrüsst, die baurechtliche Umsetzung und wirtschaftliche Machbarkeit aber in Frage gestellt.

Das Mobilitäts- und Erschliessungskonzept weist einige Mängel auf und wichtige Flächen sind nicht, beziehungsweise nur ausserhalb des Planungsperimeters sichergestellt (u. a. Velostation, Publibike, Bus, Mobilitäts-Hub). Die Einstellhalleneinfahrt liegt im Westen, wodurch das Konfliktpotential verringert wird. Die Stöckackerstrasse wird jedoch nur teilweise vom Werkverkehr entlastet, indem eine Zu- und Wegfahrt zur Werkgasse des Baubereichs A im Nordosten erfolgt und die bestehende ESH-Rampe des TZH weiterhin genutzt wird. Dadurch wird bezweifelt, ob die Stöckackerstrasse eine wichtige Bedeutung für das Velo haben kann. Die Velohaupttrouten Nord-Süd sind ausgewiesen, wobei die Velos auf den Torplätzen keine Vorfahrt geniessen. Die wichtigen Veloverbindungen West-Ost sind nur als Arealverbindungen ausge-

wiesen und ihre räumliche Integration ist nur vage beschrieben. Veloabstellplätze sind dezentral und zentral angeordnet. Die Abstellanlage unter dem Viadukt erzeugt möglicherweise Flächenkonkurrenz und wirkt zu dominant. Wichtige Elemente des Mobilitäts-Hubs befinden sich ausserhalb des Planungsperimeters, wodurch eine Chance für ein zukunftsorientiertes Quartier vergeben wird, da die Distanzen (zu) lang werden. Die Kleinlogistik soll vorbildlich mittels Cargo-Velo sichergestellt werden.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt liegt im Quervergleich unter dem Durchschnitt, was die Kosten und Mengen anbelangt und ist bezüglich Flächeneffizienz und Kompaktheit überdurchschnittlich. Die Adaptierbarkeit und Markttauglichkeit werden grundsätzlich als gewährleistet angesehen. Die Sockelnutzungen sind in relativ grossen Einheiten dargestellt und die Unterteilbarkeit ist nicht abschliessend beurteilbar. Bei den Wohnungen besteht ein gewisser Anteil an tiefen, einseitig ausgerichteten Wohnungen. Dies könnte noch optimiert werden. Das Projekt weist eine mittelhohe absolute Ausnutzung und gute Effizienzwerte auf.

Umwelt

Das Nachhaltigkeitskonzept lässt bezüglich entscheidender Aspekte die richtigen Antworten vermissen, so zum Beispiel zum klimagerechten

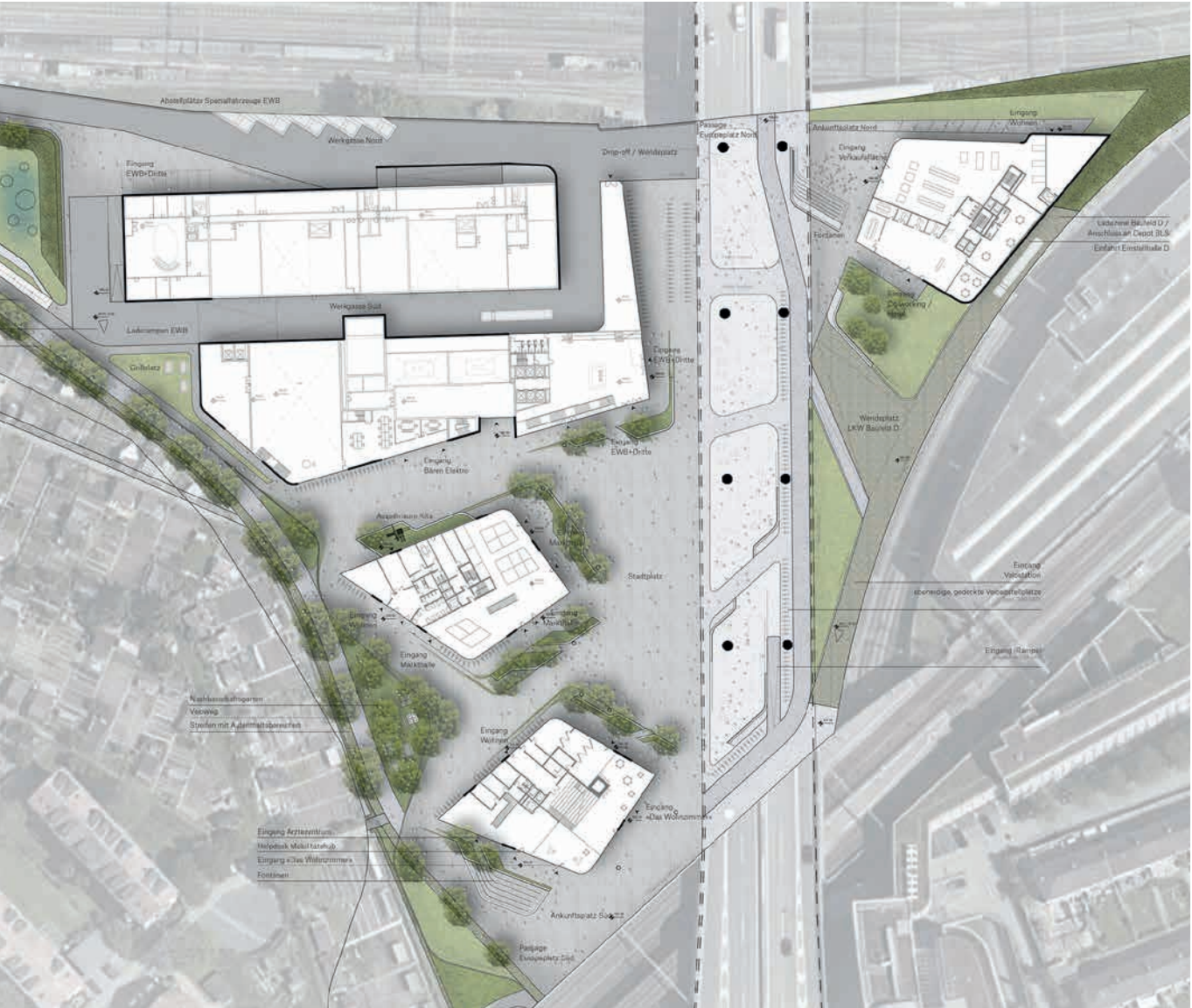


Visualisierung Viaduktraum

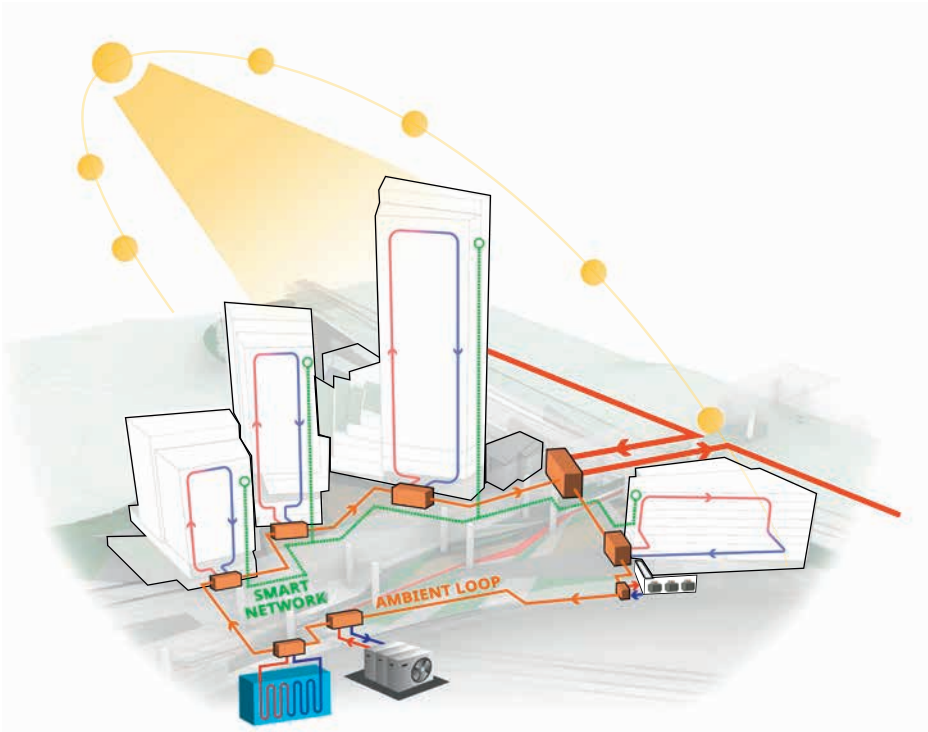
Gesamtwürdigung
Den Projektverfassern ist es gelungen, einen eigenständigen Projektvorschlag zu entwickeln, der kontrovers diskutiert wurde und damit die Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabe sehr befruchtet hat. Die «emblematische Wirkung» des Entwurfs hat die Diskussion bezüglich eines zeitgemässen, nachhaltigen Bauens und dem dafür passenden architektonischen Ausdruck besonders befördert. Insbesondere die Fragen zur Einbettung im Stadtquartier und zur Erschliessung konnten seitens der Projektverfassenden schlussendlich nicht überzeugend beantwortet werden. So wirkt der Entwurf bezüglich seiner städtebaulichen Setzung und der Ausformulierung seines architektonischen Ausdrucks nur in Teilen überzeugend und für den Ort fremd. Weiter bestehen beim aktuellen Planungsstand im Quervergleich klare Defizite hinsichtlich des Erreichens der gesetzten Nachhaltigkeitsziele.

Bauen (Begrünung) und zum ressourceneffizienten Bauen. Die vorgeschlagene Massivbauweise ist wenig flexibel und nicht modular anpassbar. Das Binnenklima ist aufgrund der gezeigten hochgradig versiegelten Oberflächen und der Vermeidung von Grün ungünstig. Die Anforderungen SIA 2040 (2000-Watt) sind aufgrund der ressourcenaufwändigen Bauweise kaum zu erfüllen.

Ansichten Ost/West



Grundrisse 5. Obergeschoss



Energie Stadt Schema

Selektion
für 2. Stufe

Team Halter AG

Entwickler/Realisator BF A
Halter AG, Gesamtleistungen
Europaplatz 1A, 3008 Bern

Thomas Zenhäusern, Florian
Haase, Anwar Khan

Baurechtsnehmer BF B
Wir sind Stadtgarten
Europaplatz 1A, 3008 Bern
Rolf Geiger, Oliver Uebelhart

Baurechtsnehmer BF C
Halter AG, Entwicklungen
Europaplatz 1A, 3008 Bern
Herbert Zaugg, Jan Romano
Lauper

Architektur und Städtebau
ARGE E2A Architekten/
Giuliani Hönger Architekten/
pool Architekten
Buckhauserstrasse 34,
8048 Zürich

Wim Eckert, Piet Eckert,
André Passos, Magdalena
Baluta, Bojana Miskeljin,
Theresa Mairon, Nadia Doriot,
Marco Perkovic

Landschaftsarchitektur
Studio Vulkan Landschafts-
architektur GmbH
Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich

Lukas Schweingruber, Ursa
Habic, Veronika Hartl, Raphael
Kleindinst, Lara Purcelli

Verkehrsplanung/Logistik
verkehrsteiner AG
Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

Rolf Steiner, Philippe Rickli,
Adrian Schenker

Sozialraumplanung
Dr. Maik Hömke/
Wir sind Stadtgarten
Alsenmattstrasse 8,
8800 Thalwil | Europaplatz 1A,
3008 Bern

Maik Hömke, Oliver Uebelhart

BIM-Manager
Halter AG, Gesamtleistungen
Europaplatz 1A, 3008 Bern

Peter Blume, Michal Rontsinsky



Projektbeschreibung

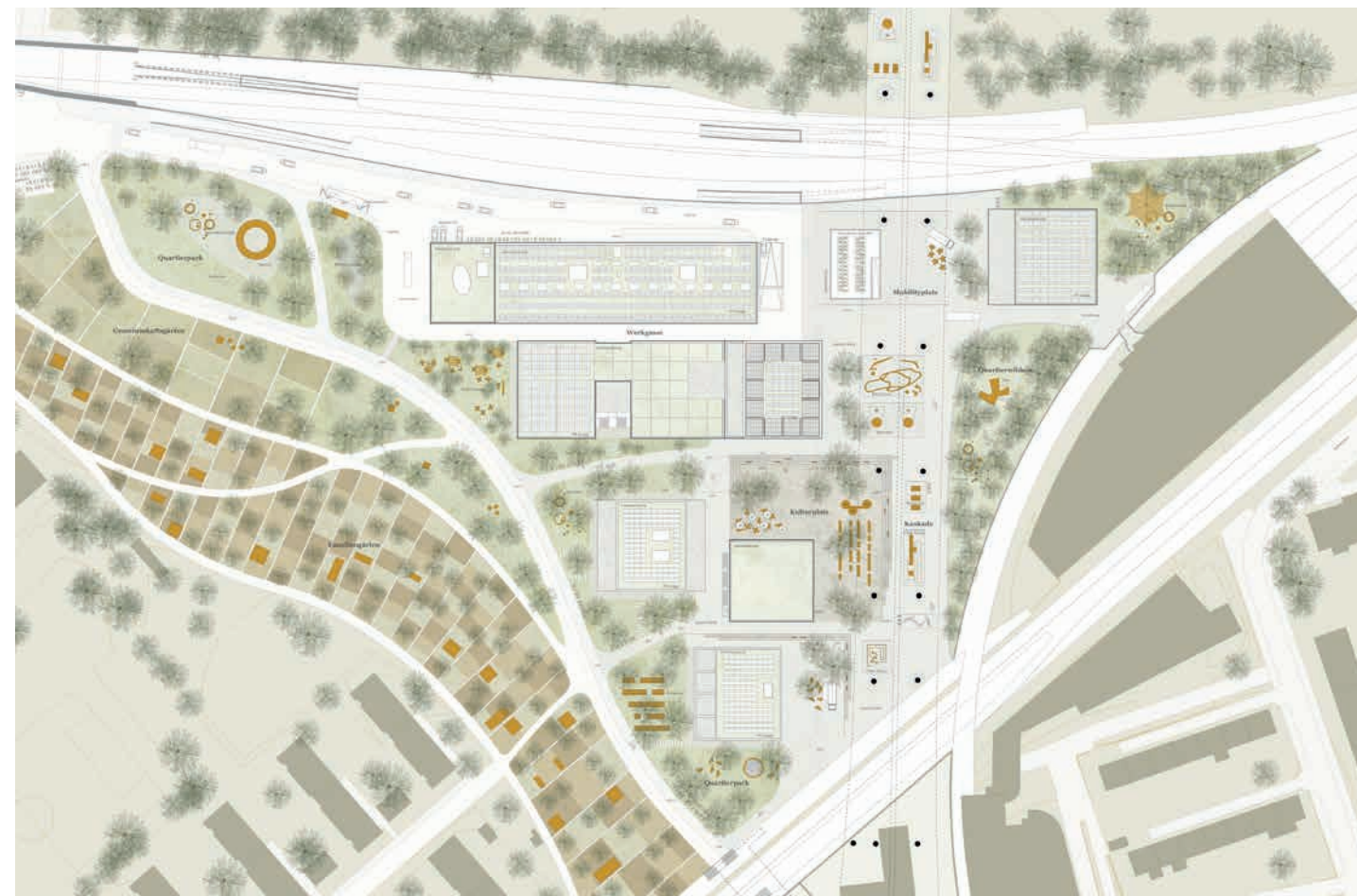
Städtebau und Architektur

Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch eine klare Reihung von drei parallel zum Viadukt angeordneten und sich in der Höhe staffelnden Hochhäusern auf den Baubereichen A, B und C und einem weiteren Hochhaus auf Baubereich D ab. Positionierung und Gliederung der vorgeschlagenen Baukörper schaffen eine überzeugende städtebauliche Grundlage. Die Durchblicke auf Strassenniveau wirken grosszügig und der Freiraum verbindet das Areal als Stadtebene.

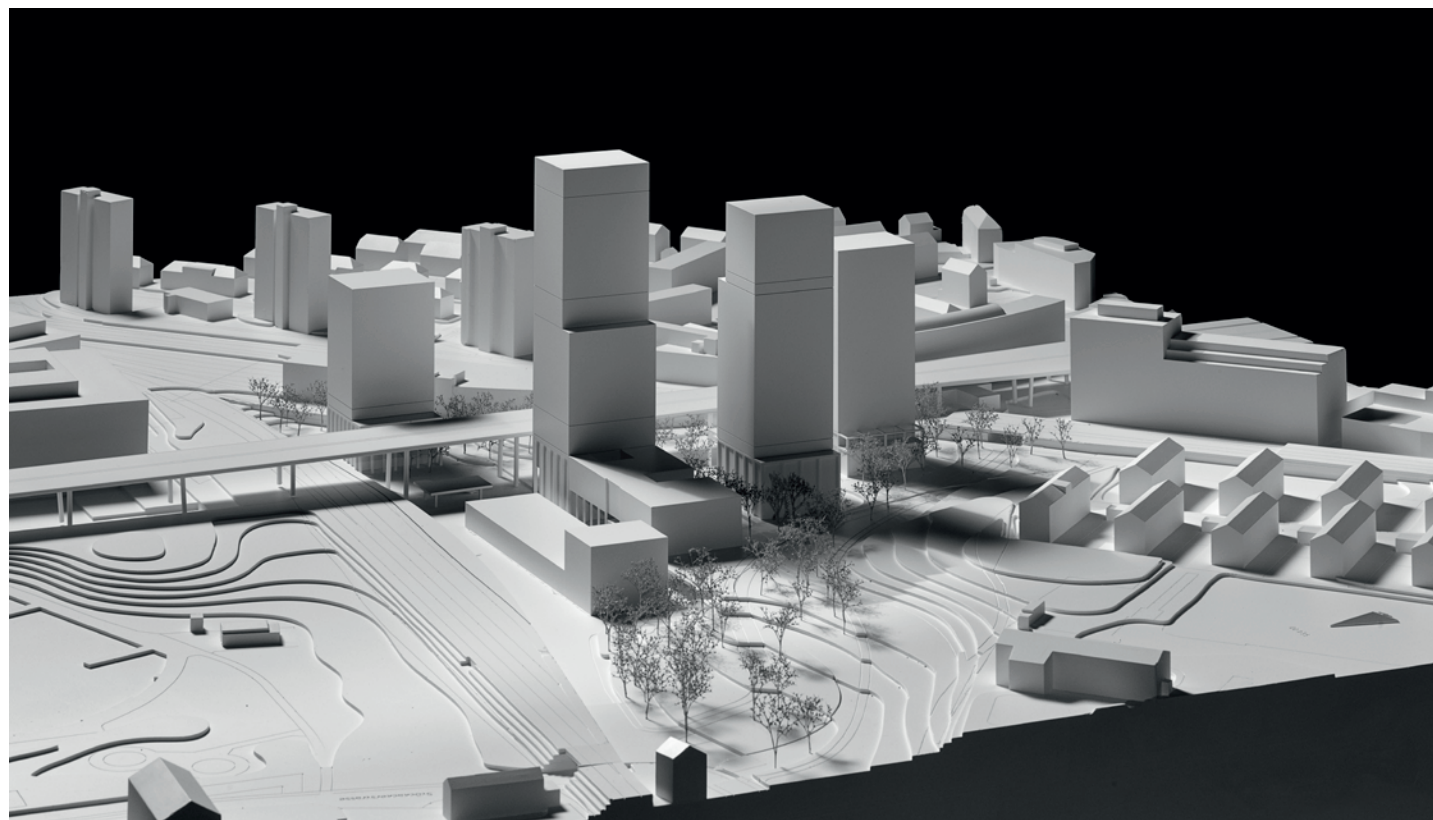
Die Silhouette der Hochhäuser schafft ein klares Ensemble im Stadtbild auch über den Viadukt hinaus und verbindet die beiden stadträumlichen Seiten miteinander. Der Anbau an das TZH-Gebäude auf Baubereich A schafft einen klaren Abschluss in Richtung Grünraum im Westen. Der langgestreckte Sockelbau des neuen Hochhauses A bildet eine Fuge zum TZH-Gebäude aus, die als Werkgasse inszeniert wird. Das Hochhaus A bildet den Hochpunkt. Die beiden Wohnhochhäuser auf den Baubereichen B und C weisen nur eine minimalste Ausweitung der Sockelkubaturen

aus. Die volumetrische Ausformulierung aller Neubauten basiert auf klaren, senkrecht zum Viadukt verlaufenden Schnittkanten und einer Abtreppe resp. Stapelung der Volumen in Ostwest-Richtung. Die Frontfassaden parallel zum Viadukt sind mehrheitlich als durchlaufende senkrechte Fassaden geplant. Die gezielt gesetzten volumetrischen Abtreppungen der Gebäude werden durch Zäsuren in Fassade und Nutzung in den einzelnen Bauten zusätzlich artikuliert. Diese Zäsuren unterstützen die Gliederung der Hochhäuser und werden sehr positiv bewertet. Der Zwischenraum zwischen den einzelnen Gebäuden und dem Viaduktbauwerk selbst wirkt etwas zufällig, das zeigt insbesondere der Schnitt auf: die Höhe des Viadukts findet nur bedingt ein Gegenüber in den vertikalen Fassaden der Neubauten. Das pavillonähnliche Gebäude auf dem sogenannten «Kulturplatz» kann dies nicht kompensieren und überzeugt auch in der städtebaulichen Setzung als Solitärgebäude klar nicht.

Die Varianz in Gliederung und Struktur der Fassaden der einzelnen Neubauten unterstützt die Idee von Vielfalt und Heterogenität der geplanten



Situationsplan



Modellbild

Nutzungen auf dem Areal und widerspiegelt somit auch das architektonische Grundprinzip des Entwurfs. Die Ausbildung der Fassaden und Arkaden in den Sockelgeschossen wird jedoch in Bezug auf Proportion und Massstäblichkeit kritisch beurteilt: gerade im Bereich des Viaduktes ist eine Verknüpfung von klein- und grossmassstäblichen Strukturen zwingend erforderlich und eine Minimierung der Sockelflächen nicht angemessen. Die Idee der begrünten Sockelfassaden scheint leider noch kein integraler Bestandteil der Fassadenstruktur zu sein und wirkt noch aufgesetzt.

Freiraum

Das städtebauliche Konzept hat zum Ziel, Landschaftsraum und Stadtraum übergeordnet zu verknüpfen. Dies geschieht vom Westen her in einer Abfolge mit Schrebergärten – Familiengärten bis hin zu den Quartierparks, welche an der Stöckackerstrasse und im Übergang zum Europaplatz adressiert ein Entrée zum Areal bilden. Im Osten bildet eine ökologisch vielseitige Quartierwildnis mit Naturspielplätzen und einer Wildnis-Plaza den Übergang zu den Geleisen. Dazwischen liegt eine schiefe Stadtebene, die durch den Kultur- und den

Mobilityplatz, einem grossen dem Gebäude C zugeordneten Vorplatz, wie auch mit kleineren Spiel-, Sport- und Aufenthaltsplätzen fragmentiert wird. Durch die horizontal angeordneten Plätze entstehen zur schiefen Ebene Höhendifferenzen, welche als Sitzstufen ausgebildet zu Gravitationsorten werden.

Das Freiraumkonzept scheint robust und wird in seiner Ausformulierung verstanden. Die Gestaltung und Zuordnung der Freiräume hingegen ist noch zu wenig präzise. Die Plätze und Interventionen auf der Stadtebene scheinen noch zu additiv und auswechselbar. Die Grösse wie auch die Materialisierung des Kulturplatzes werden kritisch diskutiert. Die westlichen, direkt den Gebäuden A, B, wie C angrenzenden Aussenbereiche werden ebenfalls hinsichtlich ihrer Belagswahl (Kiesrasen) teils kritisch beurteilt. Sie wirken zu privat und zu fragil und halten der Mächtigkeit des dahinterliegenden Gebäudes nicht stand. Auch die beiden dazwischenliegenden Verbindungen sind Zeugen dieser unschlüssigen Gestaltung.



Visualisierung Viaduktraum

Narrativ und Sozialraum

Das Team setzt das Narrativ des «LabArealBern» mit einem nüchternen Nutzungskonzept für das Gesamtareal um. Das Team setzt darauf, die Quartiereinbindung möglichst stark über städtebauliche und freiräumliche Strukturen sicherzustellen und damit den Druck auf die Rolle der Erdgeschossnutzungen zu reduzieren. Auf der Seite des Wohnquartiers ist dieser Ansatz überzeugend umgesetzt: es entstehen Freiräume und Nischen für vielfältige Stadt- und Quartieraktivitäten auf kleinmassstäblicher Ebene.

So attraktiv die Seite auf die benachbarten Wohnsiedlungen wirkt, so wenig überzeugt der Ansatz zum Viadukt: Die Bespielung des öffentlichen Raums findet primär über die transformierte Bestandsbaute statt. Es ist unklar, welche Mieter dieser veralteten Nutzungsstruktur eine dauerhafte Belegung leisten können. Das undifferenzierte Erdgeschoss der Hochhäuser wirkt abweisend und schafft weder einen allwettertauglichen Übergang zum Aussenraum noch eine angemessene Massstäblichkeit. Mit dem verstellten Kulturplatz wird die Chance verpasst, eine grosszügige zusammenhängende Fläche für gelegentliche Bespielungen zu schaffen. Die Erwartungen der ewb, die Werkstatt- und Bürowelten näher zusammenzubringen, werden mit dem vorgeschlagenen Konzept (noch) nicht erfüllt: Die verschiedenen Welten werden funktional und räumlich kaum miteinander ver-

knüpft. Vielversprechend ist das diversifizierte Wohnkonzept in den Türmen: Hier werden unterschiedlichste Wohnformen gemischt, so dass eine städtische Durchmischung in der Vertikale entstehen kann. Stockwerkeigentum wird seitens ewb kritisch betrachtet.

Nutzung und Funktionalität

Das auf Baubereich A geplante Gebäude für die ewb-Arbeitswelt schafft öffentliche Schnittstellen auf Strassenniveau. Die Dachfläche des Sockels ist als halböffentlicher Freiraum geplant. Die zurückversetzten Fassaden des Turms bilden auf dieser Höhe eine «grüne Fuge» aus. Eine weitere «grüne Fuge» sowie die Ausbildung eines speziellen Roof-Top-Geschosses unterstützen die vertikale Gliederung. Diese Sondergeschosse bieten nicht nur die Möglichkeit hier öffentlichere Funktionen anzuordnen, sondern gliedern das Hochhaus in nutzungsspezifische Einheiten gemäss Bestellung, die sich auch nach aussen abzeichnen. Die beiden Hochhäuser auf Baubereich B und C bieten, neben öffentlichen Quartiernutzungen in den Sockelgeschossen, in den Türmen unterschiedlichste Wohntypologien an. Auch hier wird die Idee der Stapelung weitergeführt. Im Baubereich B werden genossenschaftliches Wohnen, Mietwohnungen und Stockwerkeigentum gestapelt. Zwei Sondergeschosse (durch den Versatz in der Kubatur ablesbar) sollen als gemeinschaftsfördernde Ebenen ausgebildet werden. Das Konzept der vielfältigen,

übereinander gestapelten Wohnungsangebote sowie das Angebot der halböffentlichen Sondergeschosse (mit den Wohngemeinschaften dienenden Funktionen) werden begrüsst und durchaus positiv bewertet. Auch im Hochhaus auf Baubereich C wird eine gemeinschaftliche, öffentliche Ebene eingeführt: hier ist eine Kita auf dem Dach des Sockelvolumens geplant. Das Angebot von unterschiedlichen Wohnungstypen wird auch hier positiv bewertet. Die Kombination von Office-Flächen kombiniert mit Studierenden-Wohnen im Gebäude auf Baubereich D bildet einen weiteren interessanten Ansatz.

Arbeitswelt ewb

Aus Sicht Arbeitswelt ewb entsteht im Baubereich A der Eindruck eines «Rohlings», der einfach und pragmatisch ist (inkl. der Behandlung des zugehörigen Freiraums). Das vorgeschlagene Zusammenspiel der verschiedenen Ausprägungen der (ewb-)Arbeitswelt ist noch diffus und lässt einige Aspekte offen. Aktuell ist das TZH räumlich komplett getrennt vom Sockel mit dem Turm. Die Austauschplattform zwischen Handwerk und Büro ist räumlich und funktional noch nicht ausreichend

ausformuliert. Die Adressierung ewb in Kombination mit Dritten ist in gezeigter Form problematisch: Eingangsbereich Sockel mit «ewb-Halle», Verbindung EG – 1. OG und Standort Restauration sind nicht ersichtlich. Das Betriebs- und Logistikkonzept ist noch wenig konkret. Die Niveauanbindung Wareneingang zur Werkgasse, die Lagerausbildung für Paletten und Kleinteile, die logistische Vernetzung in die Werkstätten sowie der Standort des Spezialfahrzeugparkings bleiben schematisch.

Verkehr und Mobilität

Das Mobilitäts- und Erschliessungskonzept ist umsetzbar, bleibt jedoch in der (räumlichen) Ausformulierung sehr. Für die Einstellhallen-Einfahrt wird eine Rampe am östlichen Ende des Baubereichs A genutzt, dadurch werden die Verkehrsträger wenig voneinander getrennt sowie die Stöckackerstrasse wird dadurch und den ebenso bis in den Osten geführten Logistikverkehr intensiv genutzt. Dies erzeugt auf der Stöckackerstrasse Konfliktpotential. Dadurch wird weiter bezweifelt, ob die Stöckackerstrasse eine wichtige Bedeutung für das Velo haben kann. Das Fuss- und Velonetz ist grundsätz-



Visualisierung ewb Arbeitswelt

lich passend, wobei einzelne Element noch nicht abschliessend überzeugen (z. B. Veloverbindung West-Ost durch das Areal). Verschiedene Elemente für einen Mobilitäts-Hub sind beschrieben, werden aber nicht konkret verortet. Mögliche Flächenkonkurrenz wird ungenügend ausgewiesen und einzelne Flächen sind (noch) nicht gesichert (z. B. Velo-Verkehr/-Abstellplätze). Die Velohalle und der Mobilityplatz nördlich unter dem Viadukt überzeugen aus verkehrlicher Sicht, die Lage sollte die Verkehrsflüsse sowie die Visibilität des Baubereichs D aber nicht beeinträchtigen.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt liegt im Quervergleich deutlich unter dem Durchschnitt was die Kosten und Mengen anbelangt. Die Flächeneffizienz ist leicht unterdurchschnittlich. Auffällig ist die überdurchschnittliche Kompaktheit des Projektes. Gute Grössen der Verkaufs- und Gewerbeeinheiten in den Sockelgeschossen, sowie ein breiter Wohnungsmix versprechen eine gute Markttauglichkeit und Adap-

tierbarkeit. Die grosse Vielfalt der Grundrisse mit kreativen Lösungen ist positiv hervorzuheben. Das Projekt weist eine eher tiefe absolute Ausnützung, gute Effizienzwerte und einen vergleichsweise mittelhohen Wohnanteil auf.

Umwelt

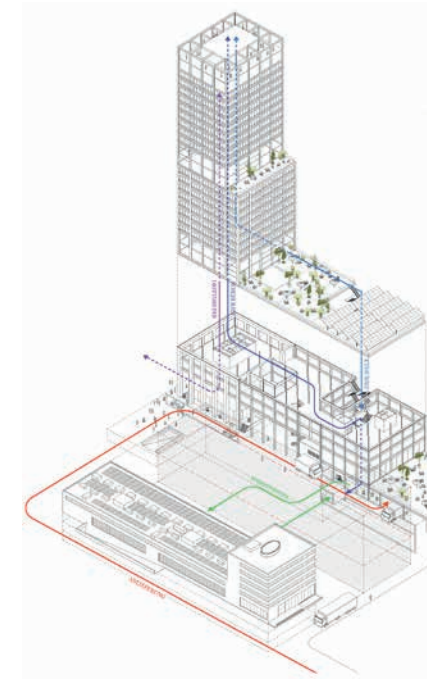
Das Nachhaltigkeitskonzept ist in seiner konkreten Umsetzung eher knappgehalten. Die vergleichsweise gute Kompaktheit ermöglicht eine hohe Ressourceneffizienz. Die durchschnittliche Grösse der versiegelten unterirdischen Flächen erlauben grosse Retentionsflächen. Das ermöglicht, gepaart mit weiteren gezeigten Massnahmen, ein gutes Binnenklima. Die Anforderungen SIA 2040 (2000-Watt) sind aufgrund der guten Kompaktheit der Baukörper und des durchschnittlich grossen unterirdischen Footprints verhältnismässig gut erfüllbar.

Gesamtwürdigung

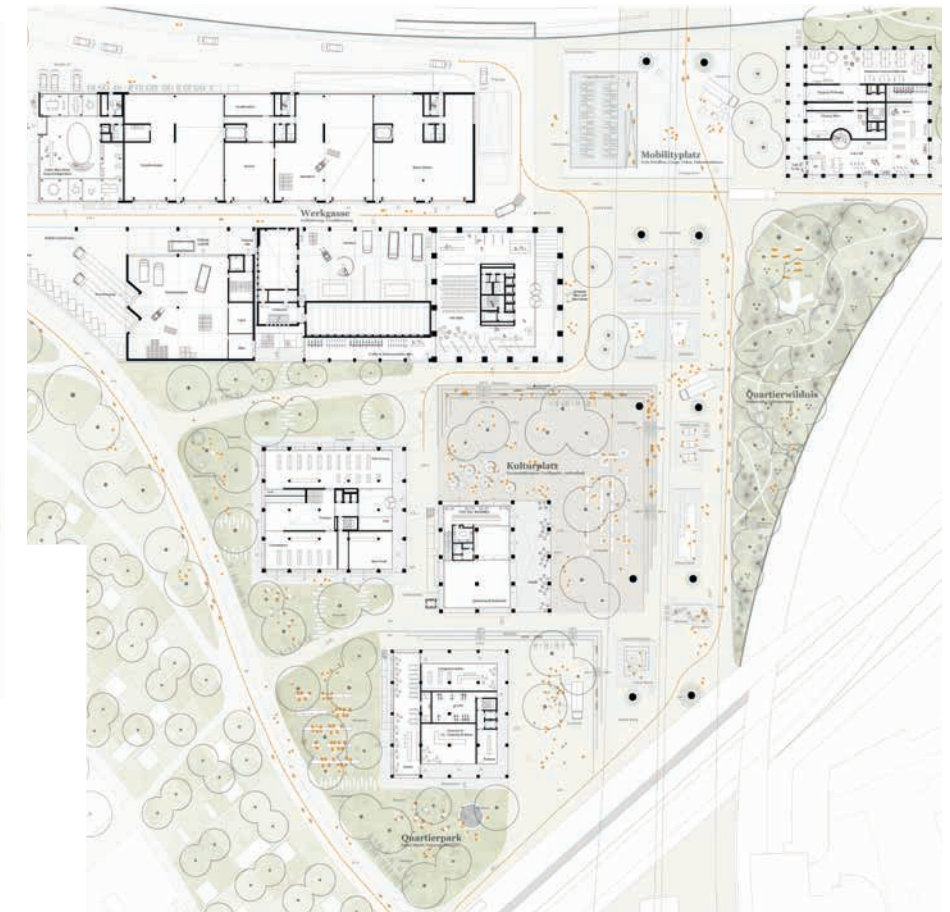
Die städtebauliche Setzung überzeugt und die Silhouette der Neubauten wirkt in Kontext des Stadtraums stimmig. Die offenen Blickachsen und der verbindende Freiraum schaffen einen neuen qualitätsvollen Stadtebene. Die vertikale Gliederung der Bauten spiegelt die Vielfalt an Nutzungen und stärkt die Identität des neuen Stadtquartiers. Das gezeigte Verhältnis von Sockelkubatur und Hochhaus wird kontrovers diskutiert, dies auch im Zusammenhang mit dem wenig überzeugenden Solitärbau – dem Kulturpavillon – und dem stadträumlichen Verhältnis der neuen Baukörper (u. a. Sockelausbildung) zum bestehenden Viaduktbauwerk. Grundsätzlich wird die vorgeschlagene Projektidee aber als durchaus robust und entwicklungsfähig in der 2. Stufe bewertet.



Ansicht Ost



Axonometrie ewb Arbeitswelt



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt Baufeld C

Team HRS Real Estate AG

Entwickler/Realisator BF A

HRS Real Estate AG
Walzmühlestrasse 48,
8501 Frauenfeld

Michael Breitenmoser,
Jaël Dölker, Eva Weiler,
Clemens Bühler

Baurechtsnehmer BF B/C

Swiss Life Asset
Management AG

General-Guisan-Quai 40,
8022 Zürich

Jürgen Friedrichs,
Sennen Kauz

Architektur und Städtebau

Arge Meier/Hug/Semadeni
c/o Grubenstrasse 40,
8045 Zürich

Armon Semadeni, Marius Hug,
Michael Meier, Sandro Lenherr,
Mathieu Dumon, Hannah Meisel,
Michael Morstadt, Kevin Rubin,
David Zurfluh, Elias Güse,
Xiao Lu

Landschaftsarchitektur

Baliana Schubert AG
Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Sandro Baliana, Corinne Schmid
Claudia Ernst

Verkehrsplanung/Logistik

BSB+Partner Ingenieure und
Planer AG/STAU.FEN.INOVA AG

Waldeggsstrasse 30,
3097 Liebefeld-Bern/
Reitergasse 11, 8004 Zürich

Andreas Christen, Sven
Spitznagel

Sozialraumplanung

Zeugin Gölker Immobilien-
strategien GmbH
Obere Zäune 12,
8001 Zürich

Peter Zeugin

BIM-Manager

Digital Insights GmbH
Bühlackerstrasse 4,
8952 Schlieren

Mark Baldwin

Bauingenieur

Ribi + Blum AG Ingenieure und
Planer SIA USIC/
Ferrari Gartmann AG

Konsumhof 3, 8590 Romanshorn/
Bärenloch 11, 7000 Chur

Rolf Marschall,
Patrick Gartmann

HLKSE-Ingenieur/Brandschutz/ Nachhaltigkeit

Amstein + Walthert AG
Andreasstrasse 5,
8050 Zürich

Christian Appert, Rolf
Mielebacher, Martin Kärcher,
Erich Füglistner

Fassadenplaner

Neuschwander + Morf AG
Innere Margarethenstrasse 26,
4051 Basel

Andreas Neuschwander

Bauphysik

Jones Kopitsis AG
Flüelistrasse 13, 6064 Kerns

Denis Kopitsis, Harald Rogg



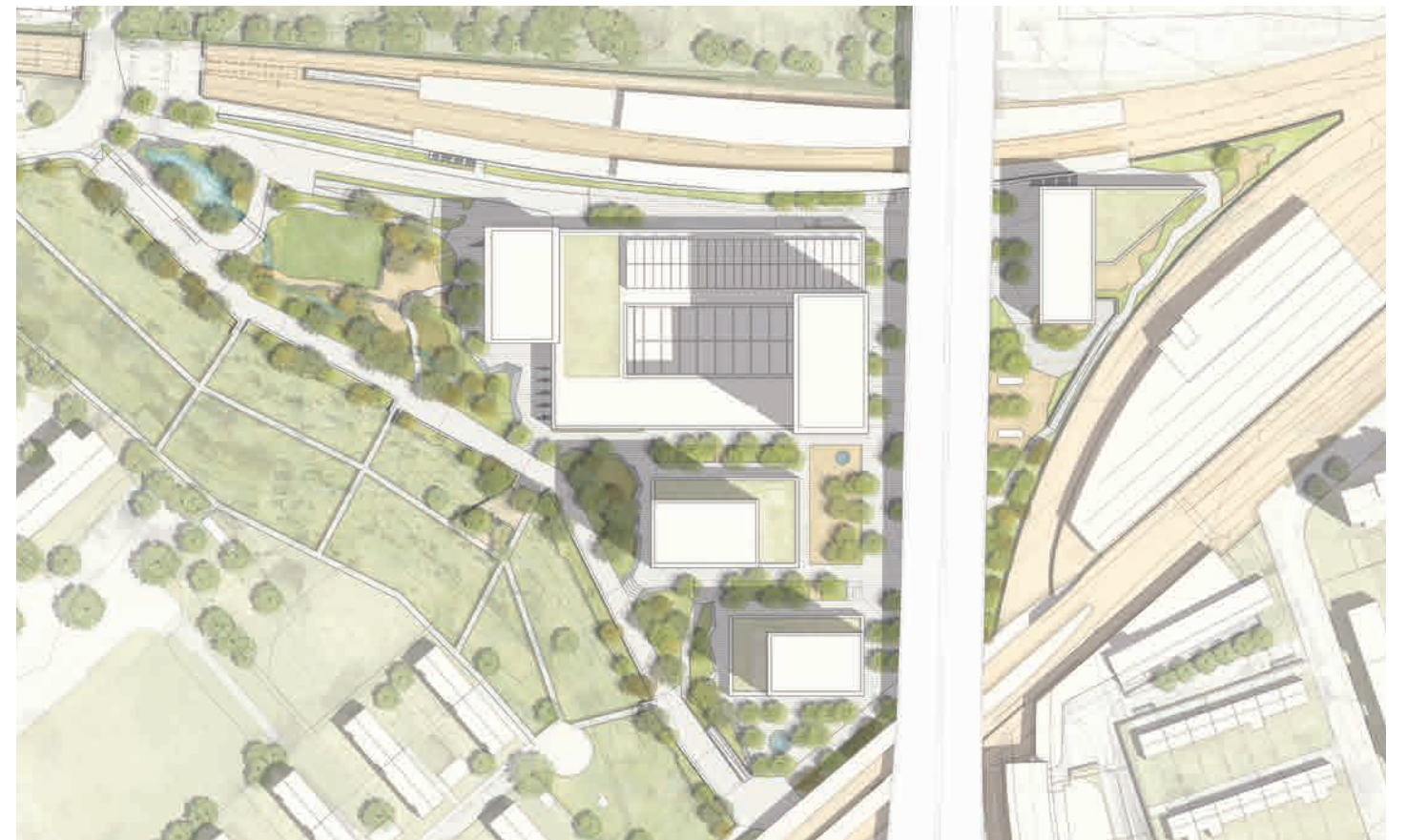
Projektbeschreibung

Städtebau und Architektur

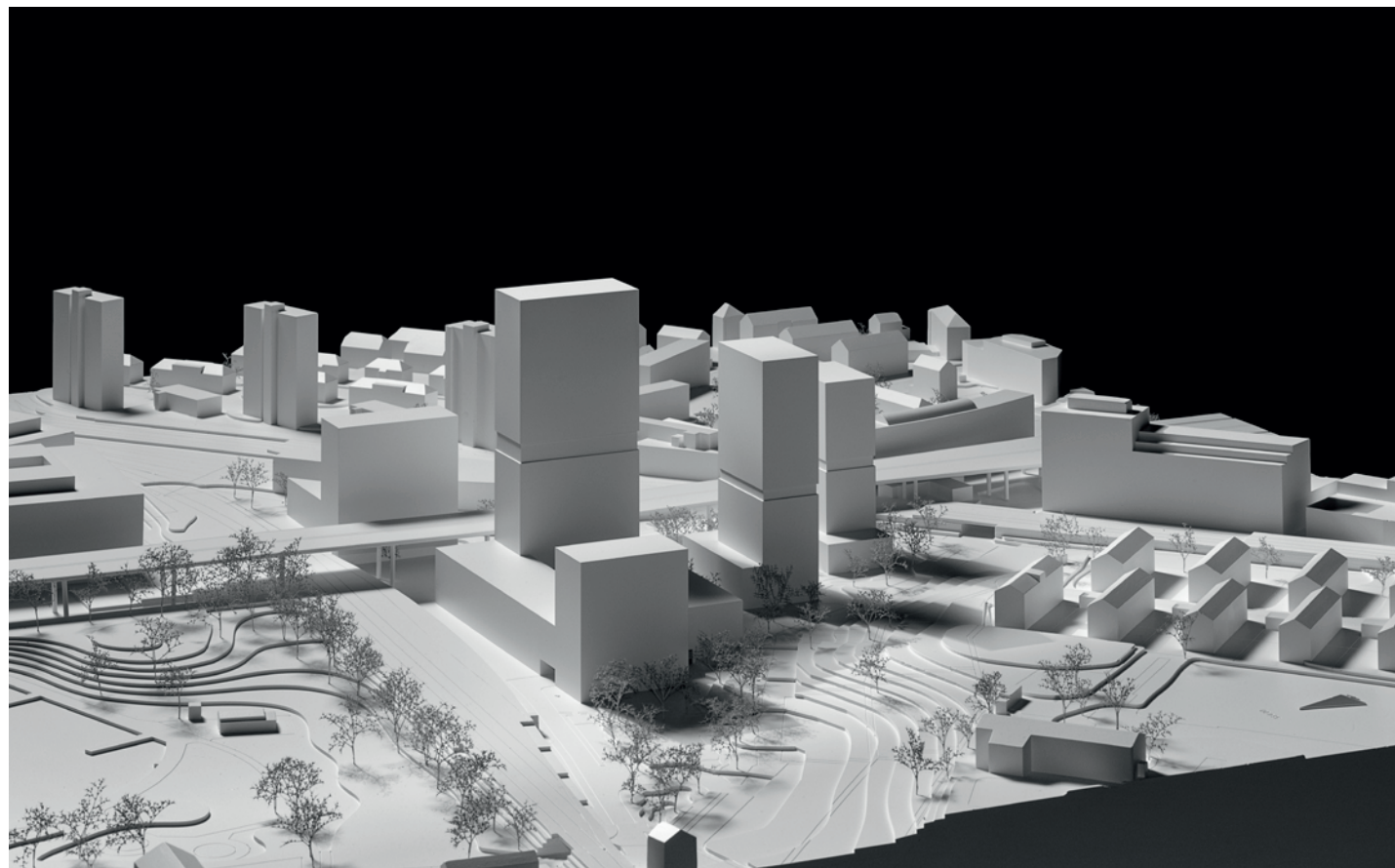
Der Projektvorschlag überzeugt in seiner städtebaulichen Setzung. Die zusätzlich vorgeschlagenen Hochpunktsetzungen im Baubereich A und D von ewb und BLS führen zu einer räumlichen Entspannung im Bereich des Viaduktraums. Die neuen Hochpunkte formulieren sich entsprechend schlank und gut proportioniert. Die Abstände untereinander, wie auch die Staffelung der Hochhäuser, vermögen zu überzeugen. Insbesondere im Bereich des Viaduktes kann mit der gewählten Setzung auch bezüglich der Eigenverschattung eine angemessene Belichtung für das Areal bewerkstelligt werden.

Die Ausformulierungen der Sockelpartien lässt noch Fragen offen und wirkt eher etwas vage und unreflektiert. Aus räumlicher Sicht wären (noch) mehr angemessene Verknüpfungsmomente, die eine grössere Nutzungsvielfalt ermöglichen, welche auch künftigen, wechselnden Ansprüchen besser gerecht werden könnten, wünschenswert.

Die architektonische Sprache ist grundsätzlich schlüssig gewählt worden – aufgrund des innovativen konstruktiven Ansatzes mit den Holzbauten auf den massiven Sockeln. Die konstruktive Durcharbeitung überzeugt grundsätzlich. Fragen bestehen dahingehend, ob die Anzahl der Lifte und Steigzonen im Verhältnis zu den kompakten Gebäudevolumen korrekt dimensioniert sind. Die Schlankheit der Volumen wäre jedoch auch bei grösseren Kernen soweit möglich beizubehalten. Die architektonische Ausformulierung ist etwas zurückhaltend ausgefallen, die Wohnbauten sind dadurch vom Bürohochhaus eher schwierig zu unterscheiden. In Zusammenhang mit den Sockelbauten könnte die Durcharbeitung der Bauten durchaus noch etwas expliziter und innovativer ausfallen. Das Areal würde dadurch eine noch stärkere Ausstrahlung erhalten und den vom Team propagierten Themen der Nachhaltigkeit noch besser gerecht werden.



Situationsplan



Modellbild

Die Projektverfasser haben das Ziel, ein vielseitiges Quartier zu schaffen, welches sämtlichen Benutzern etwas zu bieten hat. Die aus der städtebaulichen Setzung hergeleiteten Freiräume sind schlüssig, es entstehen vielseitig bespielte Plätze, Gärten, Werkgassen, Vorplätze, ein Quartierpark und der Viaduktraum. Themen wie Biodiversität, Stadtklima oder Regenwassermanagement werden beispielhaft abgehandelt und sind in die Freiraumgestaltung integriert. Entlang des Ladenwandweges wird der Übergang zu den Familiengärten gestalterisch geschickt thematisiert. Dem Quartierpark mit gross angelegtem Spielplatz kommt durch seine Lage eine grosse Wichtigkeit zu, welche durch das angrenzende Wohnen verstanden wird. Das östliche, grüne Ende des Areals bildet der Hotelgarten und ein Werkplatz. Dazwischen bleibt der schiefe Stadtraum, mehrheitlich nur mit Bäumen bepflanzt.

Durch die hohen Nutzungs- und Funktionsanforderungen, welche die Verfasser selbst an das Areal stellen, wirkt das Freiraumkonzept noch überladen. Die urbanen Räume um die Gebäude werden durch zu viele gestalterische Interventionen fragmentiert. Die vielen, zum Teil zufällig gestreuten Bäume unterstützen diese Wirkung zusätzlich. Ein

Pflasterstein als übergeordneten Belag zu verwenden, ist in diesem Kontext aus Sicht des Gremiums nicht die richtige Wahl und wäre zu hinterfragen. Auch der Viaduktraum wirkt okkupiert und durch die Rampenanlage zu determiniert.

Nutzung und Funktionalität

Das Team entwickelt für das Narrativ «LabAreal-EWB» ein unaufgeregtes Nutzungskonzept aus dem Industrie- und Dienstleistungsbetrieb ewb heraus: Das Areal wird in erster Linie von der Präsenz von ewb in seiner künftigen Identität geprägt. Die Werkstätten und Büros der ewb-Mitarbeitenden sind über durchgängige Geschosse miteinander verbunden und tragen zum Zusammenhalt im Unternehmen bei.

Zielgruppen und Nutzungsformen knüpfen an den Ressourcen des Standorts an, an dem einerseits selbstverständlich industriell gearbeitet wird und andererseits innovative Dienstleistungen entstehen. Das Projekt gliedert sich als neuer Stadtbau-stein ein: Es schafft einen grosszügigen öffentlichen Raum für die Stadtbewohnenden hin zum Viadukt. Die Schnittstelle zum Quartier erfolgt über Quartierplätze und nachbarschaftlich orientierte Nischen. Der Erdgeschosssockel mit den



Visualisierung Viaduktraum zur Weihnachtszeit

kleinteiligen Flächen besitzt das Potenzial für eine nachhaltige Vermietung über drei Geschosse und das Innenleben der Hochhäuser wird auf menschlichem Massstab im öffentlichen Raum spürbar. Die quartierorientierten Nutzungen beschränken sich allerdings auf ein konventionelles Raumprogramm. Es wird nicht aufgezeigt, wie ein lokal- und stadt spezifisches Programm unter Einbezug relevanter Akteure entstehen kann. Interessant ist der Ansatz, den Anteil preisgünstiger Wohnungen mit teureren Wohnformen zu vermischen und somit Segregation zu verhindern. Es werden allerdings keine Ansätze aufgezeigt, wie sich künftige Bewohner ihre Wohnformen aneignen können.

Die Nutzungsanordnung wie auch die Funktionen vermögen im Baubereich A im Wesentlichen zu überzeugen und sind angemessen gelöst worden. Das TZH wird als Holzbau aufgestockt sowie der Kopfbau (Baubereich A+) ergänzt und für Wohnen genutzt. Bei der Wohnnutzung im aufgestockten Kopfbau wird teils kontrovers diskutiert, ob hier nicht eher eine Büro- oder Hotelnutzung angeordnet werden sollte, damit das Wohnen künftig nicht zu stark den Werkbetrieb von ewb aufgrund zu erwartender Immissionen beeinträchtigt oder gar verdrängen könnte. Die Organisation von Sockel und Turm ist gut gelöst. Die Anlieferung im ersten Untergeschoss funktioniert grundsätzlich, die effektive Verkehrs- und Fuhrhofsituation und deren Konsequenzen auf die benachbarten Gebäudevolumen werfen teils noch Fragen auf.

In den Baubereichen B und C sind neben publikumsorientierten Nutzungen im Erd- und in den Sockelgeschossen primär Wohnungen geplant. Gezeigt wird ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnungen, die sich durch einen hohen Gebrauchswert auszeichnen. Die Lärmproblematik wurde erkannt und entsprechende Massnahmen werden stufengerecht aufgezeigt. Das Projekt reagiert mit Massnahmen am Gebäude und entsprechender Grundrissgestaltung bewusst auf die Lärmsituation. An den lärmexponierten Ostfassaden sind Festverglasungen vorgesehen. Das vorgeschlagene Volumen im Baubereich D ermöglicht eine rationelle und vielfältige Raumnutzung in den Obergeschossen (Büro/Hotel) und eine publikumsorientierte Beispielung des Erdgeschosses. Die Zufahrtssituation führt im Moment zu Konflikten mit der Personenunterführung und schränkt die Erdgeschossnutzung etwas ein.

In der Arbeitswelt ewb im Baubereich A entsteht ein kompakter Verbund von TZH-Werkhof-Sockel-Hochhaus mit horizontaler Verbindung auf einem durchgängigen Niveau und mit gut erreichbaren vertikalen Erschliessungen. Werkhofaktivitäten werden vom Freiraum – Erreichbarkeit durch eigenes Eingangsgeschoss – gut abgesichert. Es entsteht eine gute Massstäblichkeit des Foyers ewb + Dritte in Kombination mit direkt benachbarten Nutzungen (Konzertsaal, Werkstätten, Shops), was sich gut ins Ganze einfügt. Die Regelgeschosse im Hochhaus mit zweigeteiltem Kern bieten – trotz

einzelner offener Fragen – einen interessanten Grundriss mit Potential zur Weiterentwicklung. Die betrieblichen und logistischen Vorgaben werden weitestgehend erfüllt. Die LKW-Schleppkurven der ewb-Anlieferung und die Versorgungswege in die Baubereiche B und C scheinen noch eher knapp. Die Lagerflächen sind nahe an die Werkstatt angebunden, eine Redundanz für den einen Warenlift wäre wünschenswert. Die Grösse der Entsorgung und der Stellflächen Spezialfahrzeuge scheint noch etwas knapp. Betrieblich vermag der Vorschlag aus Sicht Arbeitswelt bereits über weite Strecken zu überzeugen. Vorbehalte bestehen jedoch noch dahingehend, ob Wohnen im tieferen Hochpunkt A+ am Kopf des TZH nicht eher einer Büro- oder Hotelnutzung zugeordnet werden sollte, damit der Werkbetrieb von ewb künftig nicht beeinträchtigt würde.

Das einfache und kohärente Mobilitäts- und Erschliessungskonzept überzeugt. Die Einstellhalleneinfahrt liegt weit im Westen, dadurch werden die Verkehrsträger früh voneinander getrennt und das Konfliktpotential wird verringert. Dadurch könnte auch eine Veloverbindung im Norden entlang der Geleise angeboten werden. Die Stöckackstrasse wird stark vom Werkverkehr entlastet, indem u.a. auch die Zu- und Wegfahrt zum ewb-Werkhof im Nordwesten des Baubereichs A erfolgt. Die öffentlichen Veloeinstellhallen und Publibike-Stationen sind an guter Lage skizziert. Zusätzliche Angebote im Westen wären wünschenswert. Elemente für

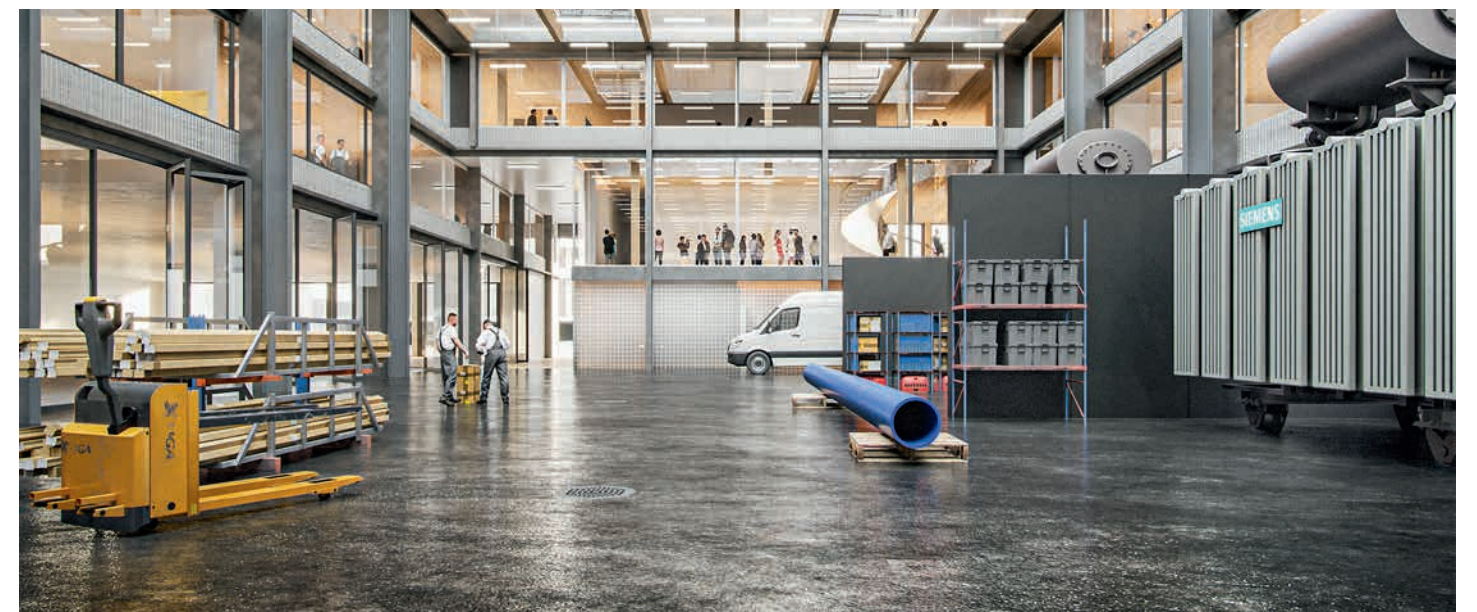
eine kombinierte und zukunftsgerichtete Mobilität bzw. zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs sind vorgesehen.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt liegt im Quervergleich über dem Durchschnitt was die Kosten und Mengen anbelangt. Die Flächeneffizienz ist leicht überdurchschnittlich. Einfluss auf die Kosten hat zudem der im Quervergleich hohe Anteil an Wohnnutzung. Gute Grössen der Verkaufs- und Gewerbeeinheiten in den Sockelgeschossen, sowie ein breiter Wohnungsmix versprechen eine gute Markttauglichkeit und Adaptierbarkeit. Durch den Wohnturm im Baubereich A+ entstehen zusätzlich sehr attraktive Wohnungen und es wird eine breitere Diversifikation der Nutzergruppen möglich. Das Projekt weist eine hohe Ausnutzung, gute Effizienzwerte und einen vergleichsweise hohen Wohnanteil auf.

Umwelt

Das Nachhaltigkeitskonzept ist konsequent formuliert und phasengerecht umgesetzt. Die Strukturen und Konstruktionsweisen zeigen mit modularer Bauweise (teils in Holz) flexibel anpassbare und zielführende Ansätze. Die Weiternutzung bestehender Strukturen ist im Sinne der Kreislaufwirtschaft. Der unterirdische Fussabdruck ist hoch, dadurch fehlen allenfalls notwendige Retentionsflächen. Darüber hinaus gibt es gute Ansätze für ein angenehmes Stadtklima. Bezüglich Ressourcen sind die gute Kompaktheit der oberirdischen

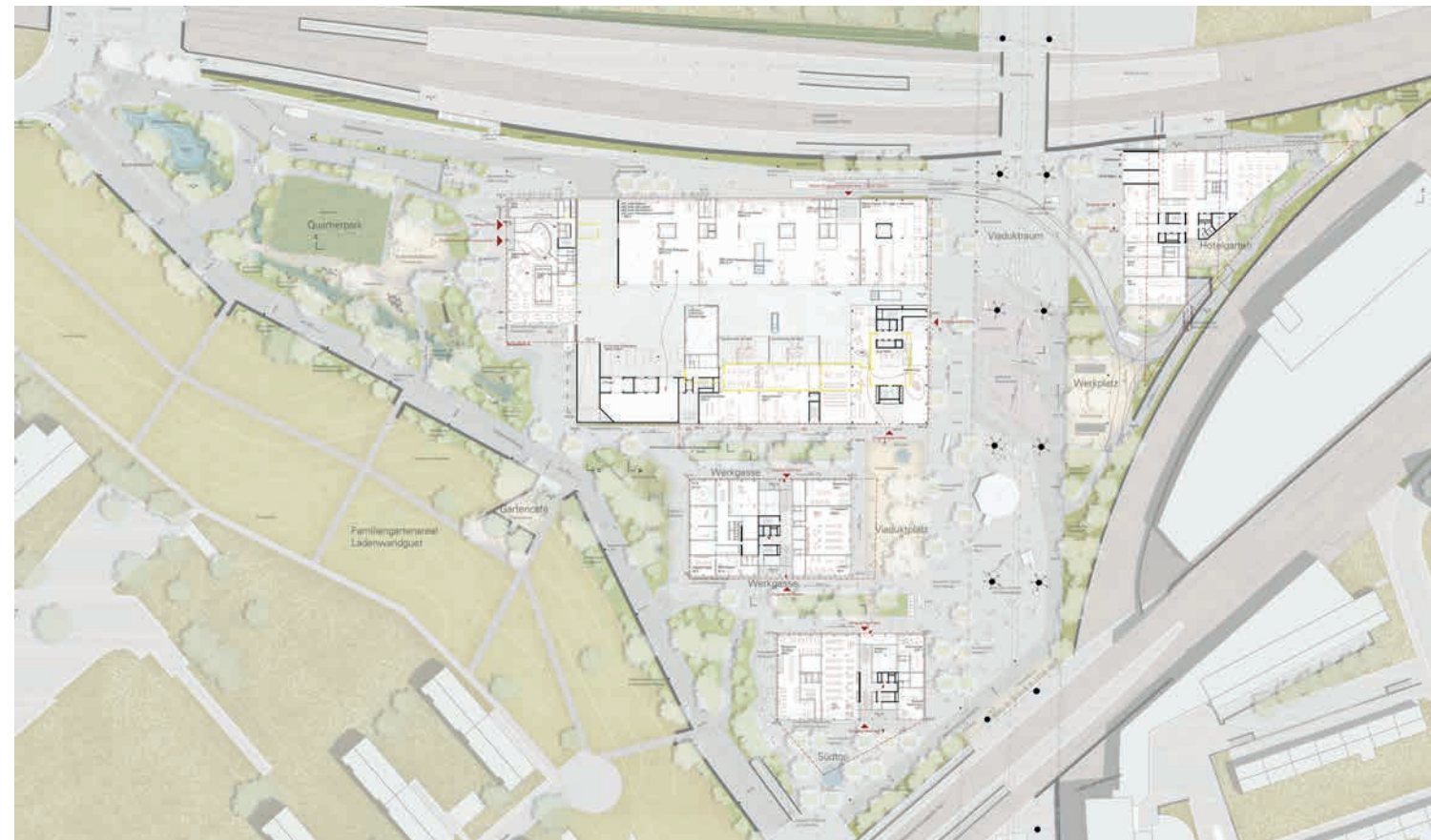


Visualisierung Werkhof

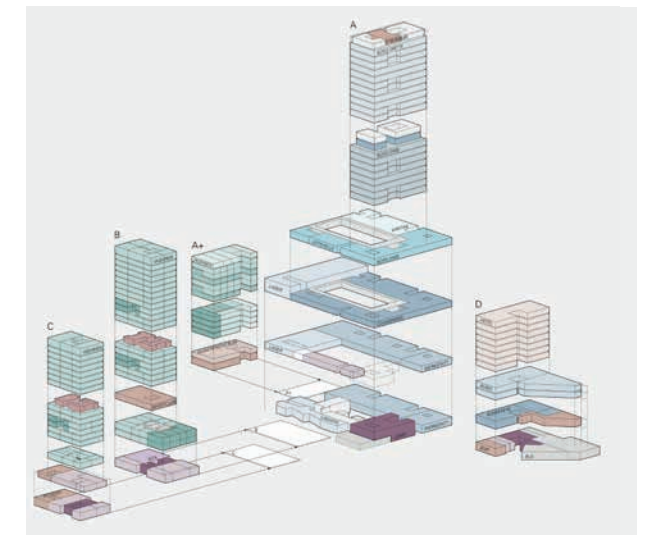
Baukörper zielführend. Die Anforderungen SIA 2040 (2000-Watt) sind aufgrund der hohen unterirdischen Volumina dennoch nur mit Aufwand (hohe Stromproduktion mit PV) zu erfüllen.

Gesamtwürdigung

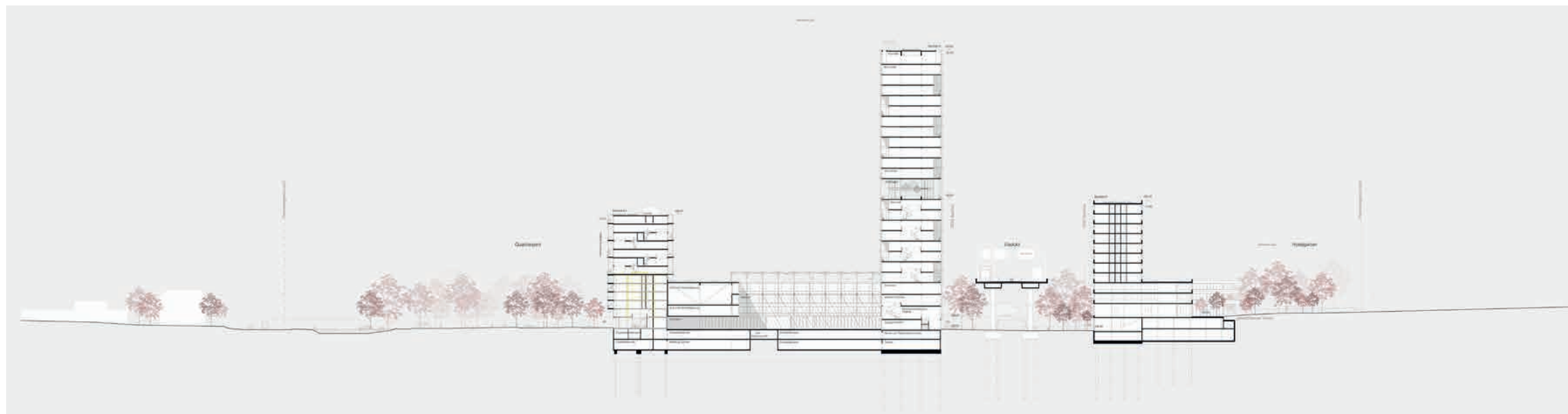
Der Projektvorschlag zeichnet sich durch seine intelligente städtebauliche Setzung aus, insbesondere die Disposition der Hochpunkte vermag zu überzeugen. Trotz Fragen zur Ausformulierung der Sockelvolumina und der Fassaden, bei denen ein expliziter, den Nutzungen entsprechender, Ausdruck wünschenswert wäre, den teils noch fragmentiert wirkenden Freiräumen sowie der Nutzungsanordnung im Baubereich A+, handelt es sich um einen gut durchgearbeiteten Projektvorschlag, welcher eine solide und erfolgversprechende Basis für die Weiterbearbeitung in der 2. Stufe darstellt.



Grundriss Erdgeschoss-Ebene



Isometrie Nutzungsverteilung



Ansicht Ost (oben) und
Querschnitt Baufelder A und D (unten)

Team Implenia Schweiz AG

Entwickler/Realisator BF A

Implenia Schweiz AG
Wabernstrasse 40, 3000 Bern 14

Khim Tran, Christoph Künti,
Alexandra Pieler

Baurechtsnehmer BF B

Realstone SA
Av. d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Raphael Crestin

Baurechtsnehmer BF C

NPG AG für nachhaltiges Bauen
Morgenstrasse 70, 3018 Bern

Günther Ketterer

Architektur und Städtebau

ARGE KCAP/Gigon Guyer/
Morger Partner
Wasserwerkstrasse 129,
8037 Zürich/Carmenstrasse 28,
8032 Zürich/Spitalstrasse 8,
5056 Basel

Ute Schneider, Andraž Intihar,
Elisabeth Zissis, Julian Franke,
Pablo De Sola Montiel, Elena
Carcelen, Mike Guyer, Pieter
Rabijns, Dylan Kreuzer, Youngran
Derendinger, Meinrad Morger,
Martin Klein, Henning König,
Matthias Weip, Manuel Kratky,
Teodosi Ponchev,
Mathis Goschenhofer

Landschaftsarchitektur

bbz bern gmbh
Wasserwerkstrasse 20, 3011 Bern

Tino Buchs, Vinzenz Gurtner,
Clara Burkhardt, Amina
McCarthy

Verkehrsplanung/Logistik

IBV Hüsler AG,
Ing. Büro für Verkehrsplanung
Olgastrasse 4, 8001 Zürich

Luca Urbani, Serena Marran,
Atefeh Jaleh

Sozialraumplanung

Zeugin Gölker Immobilien-
strategien GmbH
Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Ulrike Gölker

BIM-Manager

Kaulquappe AG
Badenerstrasse 141,
8004 Zürich

Martin Neumann



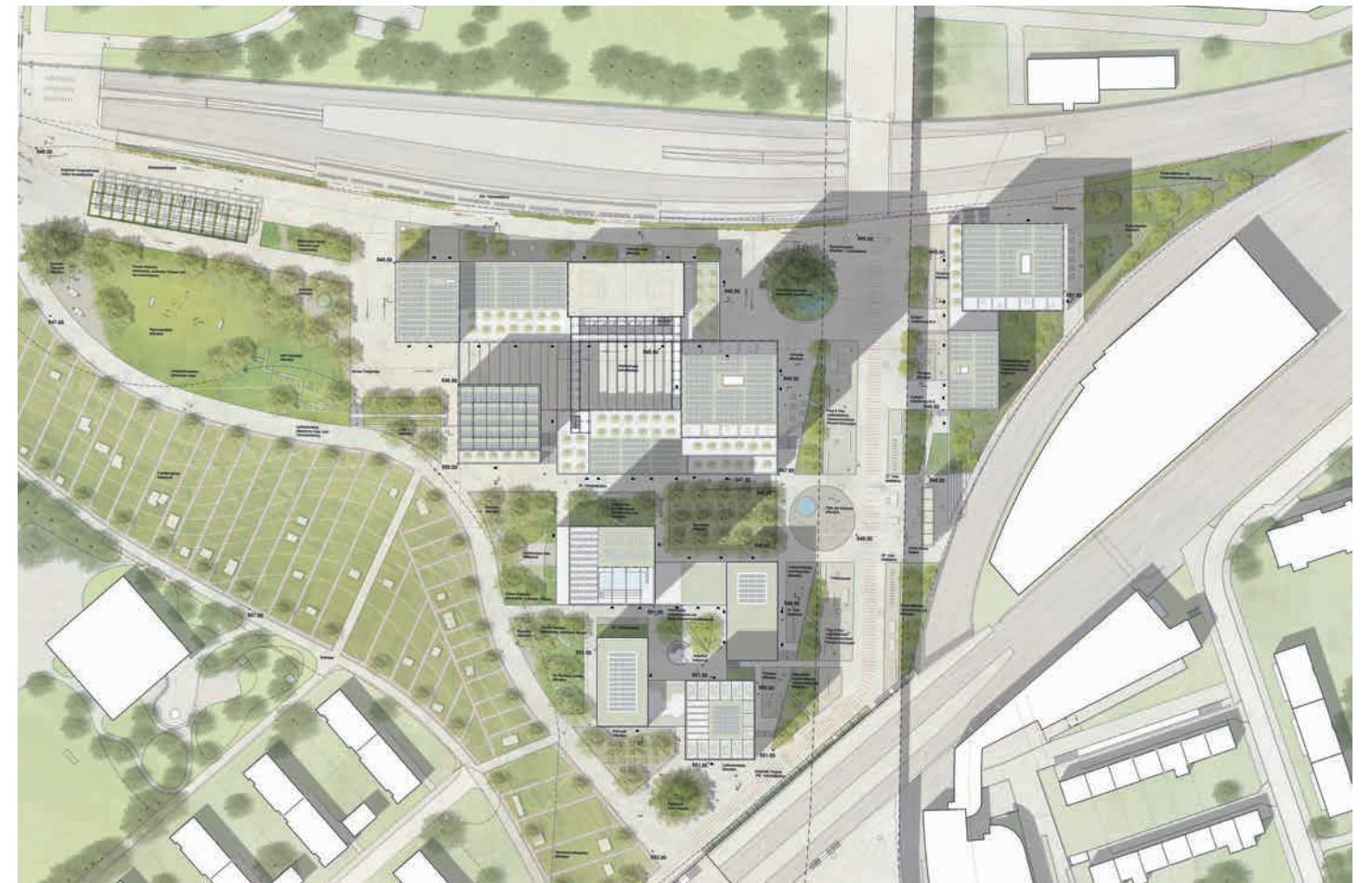
Projektbeschreibung

Städtebau und Architektur

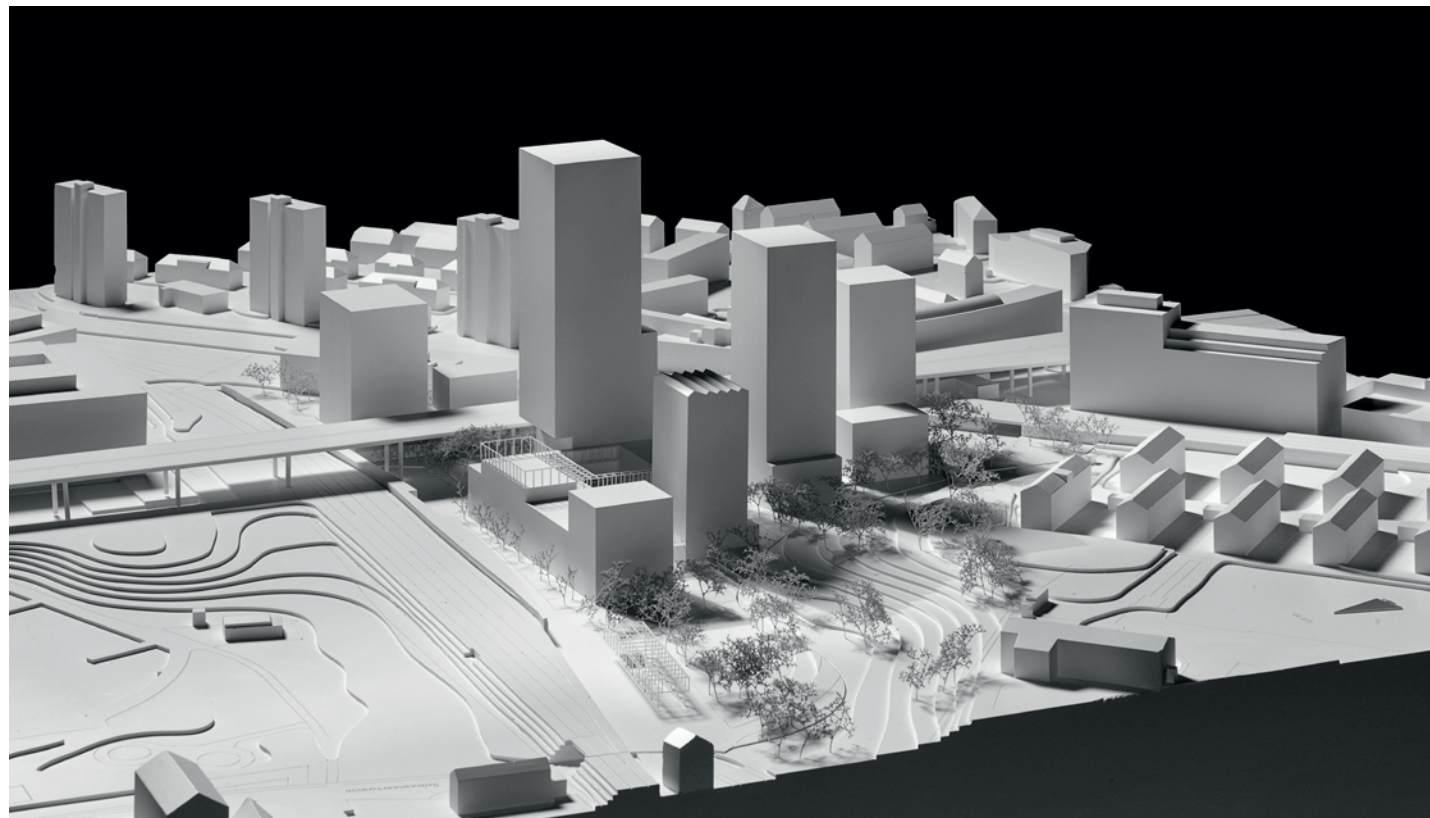
Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch die Setzung von drei Gebäude-Clustern aus, welche die Programmatik «Denken, Werken und Wohnen» in sich vereinen. Diese Cluster fügen sich aus verschiedenen Baukörpern zusammen, bilden Sequenzen von privaten, halbprivaten und öffentlichen Räumen und schaffen so ein diverses Stadtquartier mit vielfältigen Gebäudeensembles. Der Freiraum gliedert sich ebenfalls in unterschiedlich gestaltete Bereiche, die den Massstab der Bauten auf Stadtniveau aufnehmen und weiterführen. Die räumliche und programmatische Gliederung des Freiraums in die Bereiche Quartierpark, Viaduktraum (als prägnanter Ort und stadträumlicher Verbinder) und «Stadtwildnis» (im Osten des Viadukts angeordnet) wirkt schlüssig und schafft klare Übergänge zum gegebenen städtischen Kontext. Das städtebauliche Konzept schafft mit der Setzung von fünf Hochpunkten und der Zusammenfassung der unterschiedlichen Gebäudevolumen in einzelne Cluster einen eigenständigen architektonischen Ausdruck: Die Körnung und Massstäblichkeit auf dem Areal wird dadurch

erheblich reduziert und es entstehen Sub-Zentren mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten. Doch gerade aufgrund der kleineren Körnung entsteht auf dem Areal eine sehr hohe städtebauliche Dichte. Die Hierarchisierung der Aussenräume in privat, halbprivat und öffentlich verunklärt die Adressbildung und erschwert die Orientierung. Trotz der geplanten Durchlässigkeit im Erdgeschoss überzeugt die Idee des Wohnhofes auf den zusammengefassten Baubereichen B und C nicht. Die Gefahr, dass dieser nicht mit dem notwendigen «Leben» gefüllt werden kann, wird als hoch eingeschätzt.

Die vielfältigen Gebäude-Kubaturen sind differenziert gestaltet. So ist der Büroturm als Landmark des Areals in der Höhenentwicklung durch zwei volumetrische Abstufungen und eine Auskragung gut gegliedert und die Geschosse mit öffentlichen Nutzungen zeichnen sich im Fassadenbild klar ab. Der kleinere, neue Kopfbau im Westen des TZH-Gebäudes bildet einen adäquaten Abschluss zum Grünraum. Der ewb-Werkhof und die Dachterrassen als architektonische Mitte und Treffpunkt, schafft eine neue Identität für alle Mitarbeitenden.



Situationsplan



Modellbild

Die weiteren Hochhäuser auf den Baubereichen A, B, C und D verbinden sich mit den unterschiedlich proportionierten Sockelbauten. Sie sind als klare Kubaturen mit einer Dachkrone geplant. Die Sockelbauten weisen teilweise mehrgeschossige Fassaden auf und gehen so auf den entsprechenden städtebaulichen und nutzungsspezifischen Kontext ein. Das vielfältige stadträumliche Angebot spiegelt sich auch in den Grundrissen: Unterschiedlichste öffentliche Sockelnutzungen, eine Vielzahl an Gewerbe- und Büroflächen und ein breites Spektrum von Wohntypologien zeigen auch hier die Dichte des Projektvorschlages. Die Gestaltung der Fassaden der einzelnen Baukörper weist eine differenzierte Varianz in Struktur und Materialien auf, lässt eine vertiefende Entwicklung noch offen und schafft dennoch eine überzeugende architektonische Klammer für das ganze Ensemble.

Das Freiraumkonzept teilt die Freiräume in vier Typologien auf. Den «Quartierpark», das «Wohn- und Arbeitsumfeld», den «Brückenraum» sowie die «Stadtwildnis» im Osten, die ein grünes Gegenüber zum Ladenwandpark im Westen aufspannt. Diese

Lesart hilft, die Freiräume klar zuzuordnen und mit den spezifischen Nutzungsthemen abzufüllen und zu gestalten. Dadurch erhält der Freiraum eine Logik, sie hilft der Orientierung, sie macht den Stadtraum lesbar. Das Projekt baut konsequent auf diesem Konzept auf, schafft präzise Vorgärten, Vorplätze, Gassen, Plätze sowie Park- und Spielplatzflächen. Es entsteht ein urbanes durchgestaltetes Stadtquartier. Die Grün- und Hartflächen sind in einer guten Balance. Die gewünschten übersichtlichen, fließenden Raumabfolgen kommen durch die determinierten Freiräume unter Druck. Der Freiraum wirkt zum Teil überladen, kleinteilig und unübersichtlich. Der einbeschriebene Hof zwischen den Baubereichen B und C droht zu einem privaten Freiraum zu werden. Auch das allseitig umbaute Baumdach verstärkt die fehlende Offenheit und Durchlässigkeit. Der Viaduktraum wird durch die flankierenden Böschungen zu stark abgegrenzt und beengt. Die hohe Qualität der präzisen Freiräume beeindruckt. Die gestalteten Räume scheinen aber zu okkupiert. Weniger wäre hier vielleicht mehr.



Visualisierung Werkhof und Restaurant auf Dachterrasse

Nutzung und Funktionalität

Das Team entwickelt aus dem Narrativ «QUARTIER NeoHolligen» das Narrativ «Werk- und Wohnlabor ewb 4.0». Es setzt auf das Konzept, das Quartier über Wohnnutzung, eine kleinteilige Durchmischung und einen kleinräumigen Städtebau zu beleben: Auf die Wohnwelt ausgerichtete Freiräume und Quartierangebote schaffen vielfältige Aufenthaltsnischen. Die kleinteiligen Erdgeschossnutzungen dienen dem Quartier- und Gemeinschaftsleben. Eine Vielzahl von Gastronomiebetrieben, Detailhandelsflächen und Co-Working Spaces bietet Platz für die Wohnbevölkerung und Kleinunternehmen. Im Widerspruch zu diesem Ansatz steht der Konzeptgedanke, das Quartier in drei autonome Cluster zu gliedern, die wenig miteinander zu tun haben. Die Werk- und Dienstleistungswelten von ewb werden zwar in ihrem Cluster durch eine gemeinsame Lobby zusammengehalten. Begegnungen finden auch in den Verpflegungs- und Freizeitnutzungen statt. Das Team zeigt allerdings nicht auf, wie diese Werkwelt mit der Wohnwelt in einen Austausch tritt.

Die Gebäudekubatur auf dem Baubereich A zeichnet sich durch das markante Bürohochhaus, einen langgestreckten Sockelbau und ein Wohnhochhaus aus. Sie bilden zusammen mit dem Bestandsgebäude TZH ein räumliches Konglomerat und rahmen den ewb-Werkhof als programmatische Mitte dieses Clusters ein. Die Baubereiche B und C sind in einem weiteren Cluster zusammenge-

fasst. Hier sind in zwei Hochhäusern und zwei fünfgeschossigen Gebäuden unterschiedlichste Wohntypologien angeordnet. Ein eingeschossiges Sockelgebäude verbindet die Volumen und bildet einen halböffentlichen Wohnhof als Zentrum dieses Clusters aus. Die Beschattung der kleineren Wohngebäude wird als sehr kritisch betrachtet. Eine Komposition aus Bürohochhaus und Studierendenwohnhaus auf einem gemeinsamen Sockel angeordnet, bildet den stadträumlichen Abschluss nach Osten auf dem Baubereich D.

Die kleinteilige Sockel-Clusterung in der Arbeitswelt ewb im Baubereich A wirkt einerseits «bernerisch», indem sie sich am mittleren Massstab der Stadt orientiert, andererseits verhindern die 3 Aussenräume eine grosszügige 7/24-Mischnutzung. Die Einfügung von zusätzlichem Wohnraum erschwert die Entflechtung von Werkverkehr/Werkstatt auf der einen und Hochhaus für Wissensarbeit auf der anderen Seite. Die Anbindung des TZH an den Hochhaus-Sockel mit offenen Passerellen hat einen eingeschränkten Nutzwert. Eine beidseits gut zugängliche Austauschfläche ist in der vorliegenden Gesamtanlage schwierig zu realisieren. Die Adressierung von ewb und Dritten wird durch die kleinteilige Sockelgestaltung erschwert. Die Geschosse im Hochhaus haben durch die mittige Anordnung des kompakten Kerns eine eingeschränkte Nutzungsflexibilität. Die betrieblichen und logistischen Vorgaben werden weitestgehend erfüllt. Anlieferung, Wareneingang und Entsorgung

sind klar strukturiert. Die Lagerflächen sind ausreichend dimensioniert und nahe an den Werkstätten platziert, die vertikale Verteilung ist redundant ausgelegt. Die Parkflächen der Spezialfahrzeuge im UG könnte zu Nutzungskonflikten führen. Das Mobilitäts- und Erschliessungskonzept ist im Grundsatz machbar. Die Einstellhalleneinfahrt liegt im Westen, wodurch das Konfliktpotential verringert wird und ein verkehrsarmes Areal entsteht. Die Stöckackerstrasse wird jedoch nur teilweise vom Werkverkehr entlastet, indem die Zu- und Wegfahrt zur Werkgasse des Baubereichs A weiterhin im Nordosten erfolgt. Die vorgeschlagene Veloverbindung im Norden auf der Stöckackerstrasse wird daher kritisch beurteilt. Ansonsten ist der Fuss- und Veloverkehr gut gelöst. Veloabstellplätze werden vielfältig angeboten und sind gut verteilt (öffentliche im Bereich S-Bahnhaltestellen). Angebote der kombinierten Mobilitäts- und Hub-Elemente sind berücksichtigt (inkl. Quartierlogistik, Taxi, Kiss & Ride) sowie räumlich richtig situiert.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt liegt im Quervergleich markant über dem Durchschnitt, was die Kosten und Mengen anbelangt. In der Flächeneffizienz und Kompaktheit liegt das Projekt leicht unter dem Durchschnitt. Einfluss auf die Kosten hat zudem der hohe Anteil an Wohnnutzung. Grundsätzlich erscheinen Adaptierbarkeit und Markttauglichkeit gewährleistet. Blickbeziehungen im Cluster A zwischen Wohnen und Büro könnten die Vermietbarkeit der Wohneinheiten eventuell negativ beinträchtigen. Eine höhere Diversität der Grundrisse könnte ebenfalls angestrebt werden. Das Projekt weist eine hohe absolute Ausnützung, eher tiefe Effizienzwerte und einen vergleichsweise hohen Wohnanteil auf.

Umwelt

Das Nachhaltigkeitskonzept ist (noch) allgemein und ohne konsequente Umsetzung im Projekt verfasst. Eine Vielzahl an konstruktiven Ansätzen zeigen Möglichkeiten auf, ohne eine konkrete Stossrichtung zu verdeutlichen. Der unterirdische

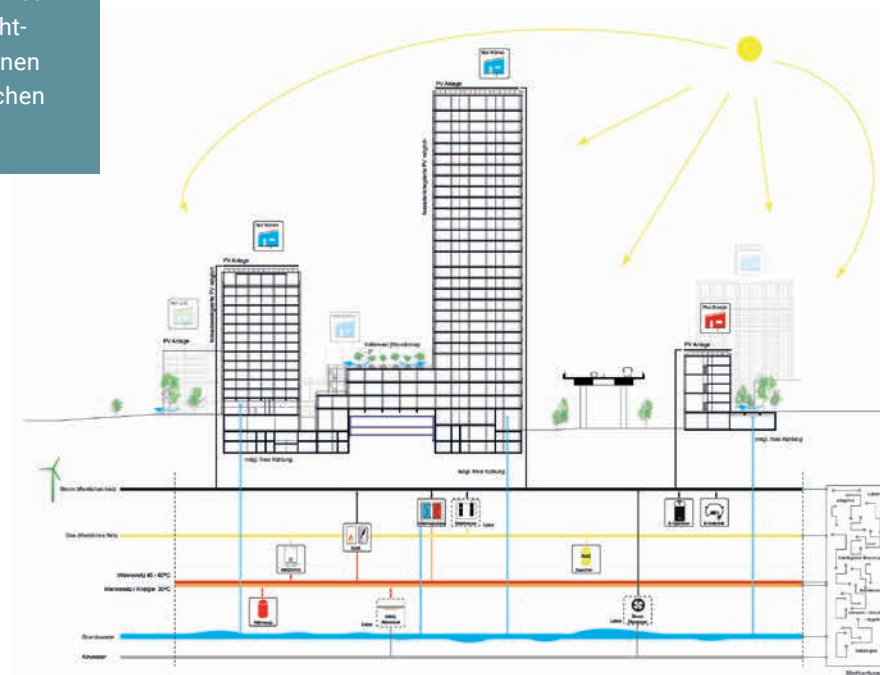


Visualisierung Viaduktraum

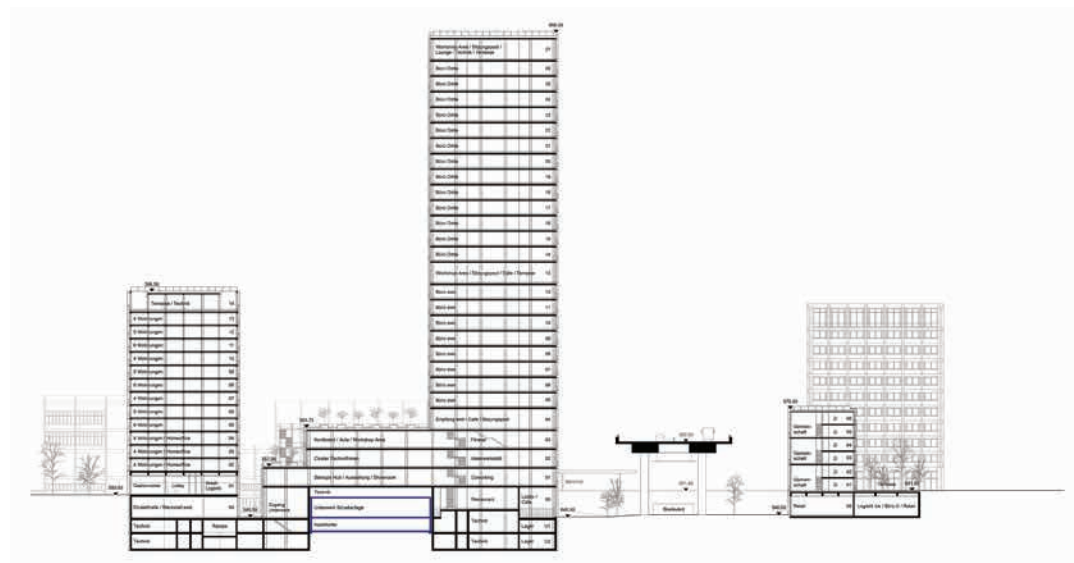
Gesamtwürdigung

Der spannende Ansatz der städtebaulichen Clusterung und die klare Gliederung des Areals in die Bereiche «Infrastruktur, Stadt und Quartier» mit der Idee des Wohnens als alle Cluster verbindende Nutzung kann leider in Bezug auf die daraus resultierende sehr hohe stadträumliche Dichte nicht überzeugen. Die Kleinteiligkeit als architektonisches Prinzip wirkt im Kontext des durch Infrastruktur- und Gewerbebauten geprägten Raums nicht als die richtige städtebauliche Antwort. Trotz gut gestalteter Raumsequenzen und Sichtbeziehungen fehlt im Konzept des «urbanen Mosaiks» die Grosszügigkeit der räumlichen Stadt- und Quartiersstruktur.

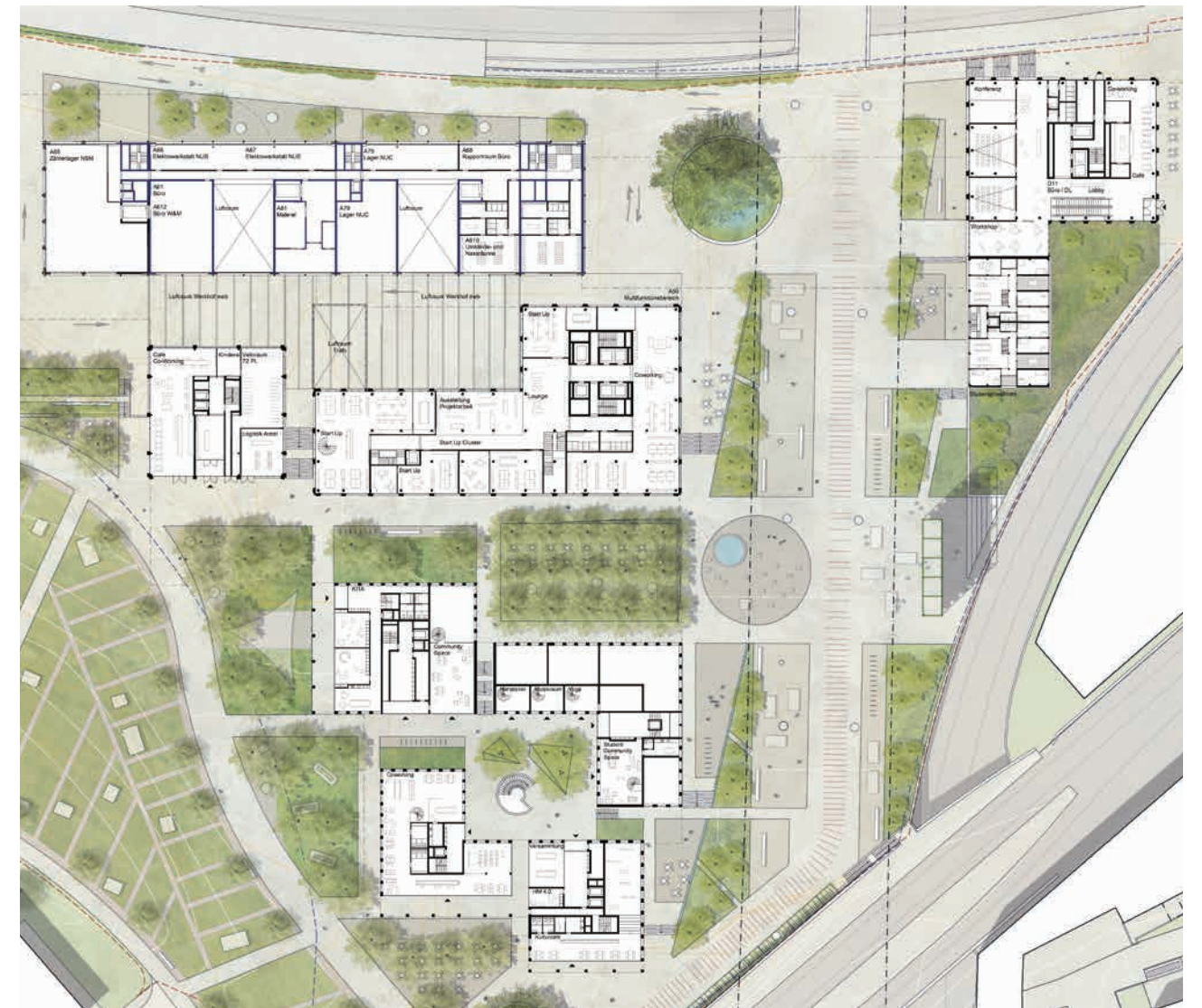
Fussabdruck ist zu hoch, dadurch fehlen notwendige Retentionsflächen. Ausser Ansätze (z. B. begrünte Dachterrassen) werden keine konkreten Lösungen zur Verbesserung des Stadtklimas gezeigt. Die hohe Anzahl kleinerer Türme verringert die Kompaktheit. Die Anforderungen SIA 2040 (2000-Watt) sind aufgrund der hohen unterirdischen Volumina nur mit Aufwand (hohe Stromproduktion mit PV) zu erfüllen.



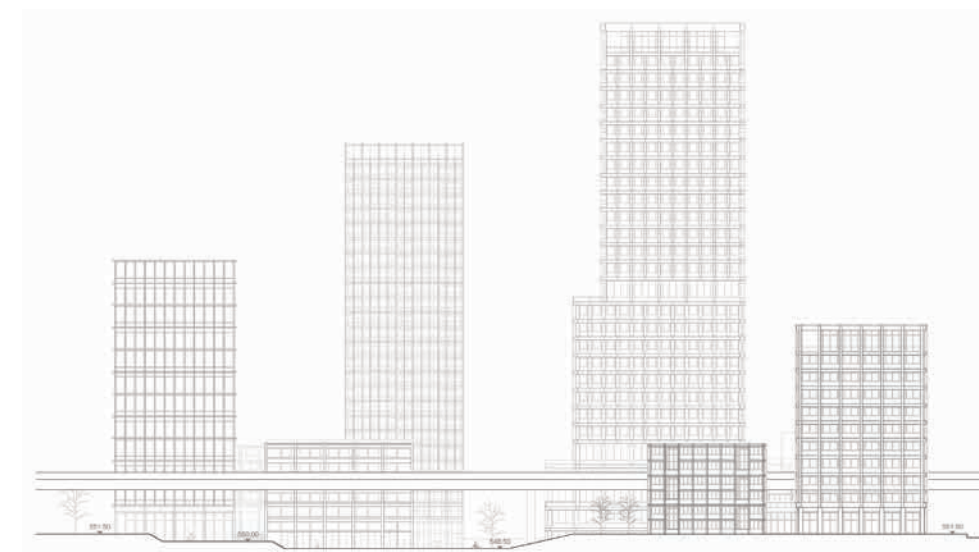
Schema Multi-Energy-Grid



Querschnitt Baufelder A und D



Grundriss Erdgeschoss



Ansicht Ost

Team Losinger Marazzi AG

Entwickler/Realisator BF A

Losinger Marazzi AG
Feldeggstrasse 24/26,
8008 Zürich

Thorsten Obert

Baurechtsnehmer BF B

Patrimonium Anlagestiftung
Zugerstrasse 74, 6340 Baar

Armin Gote

Baurechtsnehmer BF C

Baugenossenschaft Aare Bern
Spitalgasse 30, 3011 Bern

Samuel Gaschen

Architektur und Städtebau

ARGE Harry Gugger Studio/
Hosoya Schaefer Architects
Luftgässlein 4, 4051 Basel/
Flüelastrasse 10, 8048 Zürich

Harry Gugger/Markus Schaefer

Landschaftsarchitektur

Maurus Schifferli Landschafts-
architekten, Amthausgasse 5,
3011 Bern

Maurus Schifferli

Verkehrsplanung/Logistik

Kontextplan
Gutenbergstrasse 6, 3011 Bern

Markus Hofstetter

Sozialraumplanung

Kontextplan
Seestrasse 41a, 8002 Zürich

Eva Gerber

BIM-Manager

Emch Berger ImmoConsult AG
Gartenstrasse 1, 3007 Bern

Matthias Haldimann



Projektbeschreibung

Städtebau und Architektur

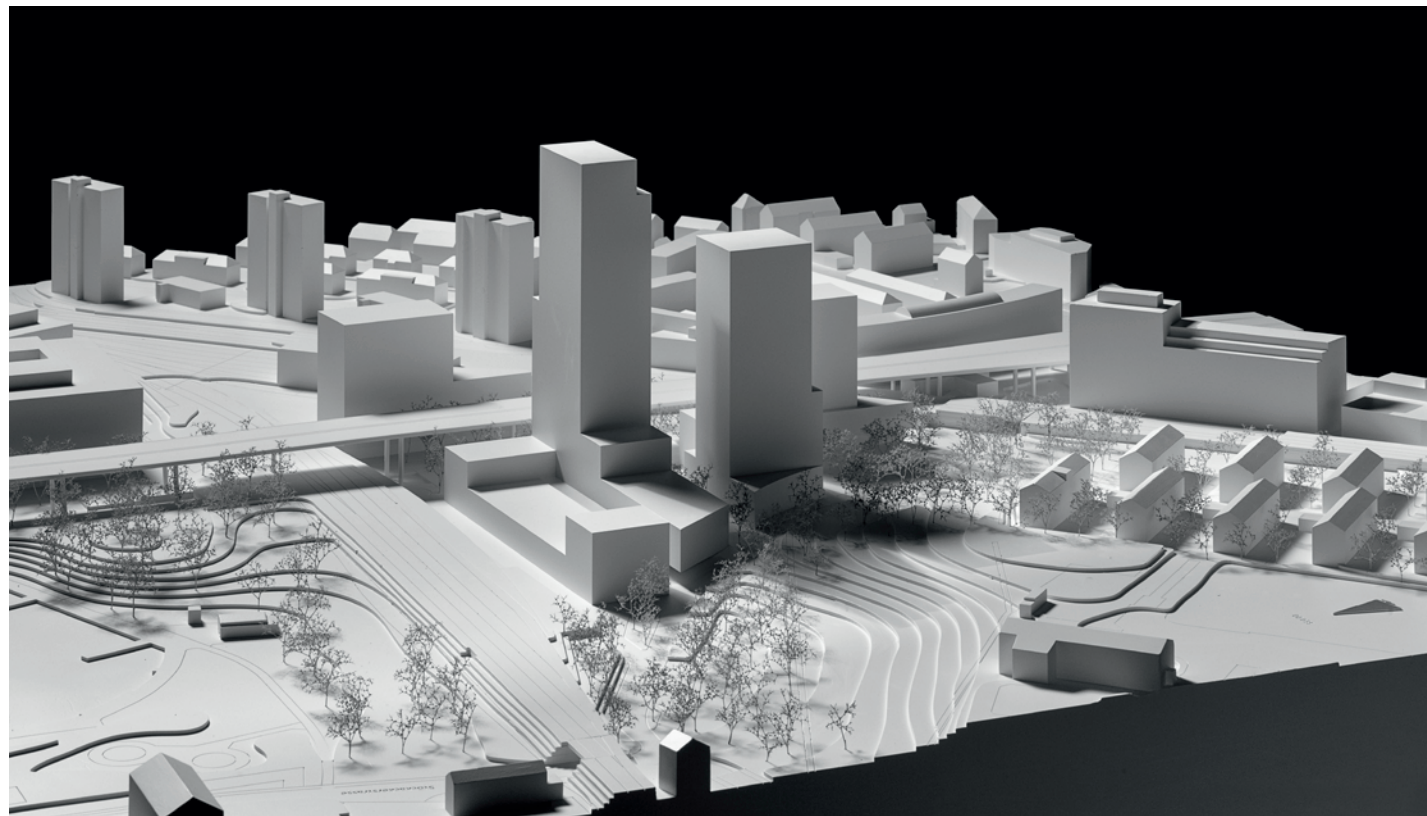
Das Team schlägt vor, den Höhengsprung auf der Parzelle mit zwei Terrain-Ebenen zu lösen. Einerseits im Südosten die höher gelegene Quartierebene entlang dem Ladenwandweg mit einem direkt an die Unterführung zum Europaplatz angrenzenden grosszügigen Quartierplatz und einer weit ins Stöckackerquartier eingreifenden Spielwiese. Andererseits die ca. 5 Meter tiefer gelegene Stadtebene entlang des Viaduktes mit Foyer und Viaduktallee als Adresse, Treffpunkt und Durchgangsraum. Verbunden sind die beiden Ebenen durch eine breite Treppe zwischen Foyer und Quartierplatz und eine Velorampe entlang des Bahntrassees. Der nach Norden und Osten ausgedehnte und damit von der UeO abweichende, gut besonnte Quartierplatz ist mit publikumsintensiven Nutzungen bespielt und wirkt überzeugend als Quartiertreffpunkt und städtebaulicher Auftakt.

Durch die grosse Ausdehnung des Quartierplatzes rücken die Baumassen der Baubereiche A, B und C näher zusammen, bzw. näher zum Viadukt. Es entsteht im Quervergleich eine unbefriedigende

Massenkonzentration, welche zu Engstellen zwischen den Baubereichen A und B, an der Laborgasse, im Foyer und zwischen dem Baubereich C und dem Viadukt führt. Die wichtige Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung wird dadurch stark beeinträchtigt. Die drei Türme der Baubereiche A, B und C gruppieren sich mit ihren Sockeln und Adressen um das tiefergelegene Foyer, welches durch den Topographiesprung in einer Senke und im Schatten der Türme und des Viadukts liegt und nicht glaubhaft als Treffpunkt funktionieren kann, da die Durchlässigkeit beeinträchtigt wird. Das Gebäude im Baubereich D wird als höhere Scheibe parallel zum Viadukt gestellt. Durch die geschickte Stellung kann der Schattenwurf minimiert und der Raum zwischen Hochhaus A und Bahntrasse räumlich gehalten werden. Durch die Analogie in Geometrie und Höhe mit der Scheibe des Baubereichs C ergibt sich eine präzise ausbalancierte städtebauliche Figur. Die von Süden nach Norden aufsteigende Höhenstaffelung der UeO wird beibehalten, die Silhouette in der Fernwirkung durch das Dreigestirn am Foyer bestimmt. Die Höhenentwicklung der Türme ist präzise aufeinander abgestimmt,



Situationsplan



Modellbild

die Staffelungen übernehmen die Traufhöhen der jeweils niedrigeren Türme und schaffen über die Gliederung ein Ensemble. Gut eingepasst, scheint die Höhenstaffelung auch in Bezug auf den umliegenden Kontext mit dem Haus der Religionen und den 3 Wohnhochhäusern an der Bahnstrasse.

Die vorgeschlagene Struktur der Bauten in Holzhybridbauweise auf einem Betontisch mit Betonkernen zur Entfluchtung wird begrüsst. Die Aussteifung von Türmen in Holzbauweise über 30m nur über die mittigen Kerne wird hingegen kritisch hinterfragt

Das Freiraumkonzept setzt sich aus drei präzisen und konsequent ausformulierten Räumen zusammen: Dem grosszügigen Quartierplatz mit flankierender Quartierwiese, welchem eine wichtige Scharnierfunktion zukommt. Dem Foyer, an dem die Gebäude A, B und C adressiert sind. Und schliesslich die Viaduktallee, der, als Magistrale ausgebildet, eine übergeordnete Vernetzungsfunktion zukommt. Die neu geschaffenen Freiräume werden vielseitig bespielt. Diese Nutzungsvielfalt bereichert das Angebot. Aktuelle Themen hinsichtlich Stadtklima und Biodiversität werden intelligent und

gestalterisch geschickt umgesetzt. Die konsequente und präzise Ausformulierung der Freiräume führt jedoch zu einem Nebeneinander. Der Viaduktraum wirkt durch die flankierenden Bäume isoliert, und löst sich von den angrenzenden Räumen zu stark ab. Das Foyer wird durch die zusammengedrängten Gebäude beengt, der Topographiesprung verstärkt dieses Empfinden, der Platz droht in diesem Kontext zu versinken. Das stringente durchdachte und solide ausgearbeitete Freiraumkonzept lässt die gewünschte Durchlässigkeit nicht zu. Fließende, übersichtliche Raumabfolgen werden vermisst.

Nutzung und Funktionalität

Ausgehend vom Narrativ «LabAreaLEWB» geht das Team auf die Vernetzungsmöglichkeiten in der Arbeitswelt und mit dem Quartier ein. Kernstück bildet ein Quartierplatz, der das Areal mit dem Wohnquartier verbindet. Ergänzend dazu möchte das Team eine urbane Welt unter dem Viadukt schaffen. Das Nutzungskonzept löst allerdings das Versprechen des urbanen Raums nicht ein. Kleinteilige quartierorientierte Erdgeschossnutzungen bespielen den Quartierplatz, womit eine Verknüpfung mit dem Wohnquartier entsteht. Wenig Belebungs-



Visualisierung Stadtebene

kraft weisen allerdings die Nutzungskonzepte für die grossflächig ausgelegten Lobbys der Hochhäuser auf. Es wird nicht klar, wie diese Nutzungen den öffentlichen Raum unter dem Viadukt zu unterschiedlichen Tages-, Wochen- und Jahreszeiten und in Zeiten, in denen wenig oder keine Ressourcen für eine Kuratierung zur Verfügung stehen, beleben können. Die urbane Welt wird mehr durch den Städtebau und weniger durch die Nutzung geschaffen, und wird damit zu einer Kulisse. In dieser urbanen Welt werden die ewb-Mitarbeitenden in einem Standort zusammengeführt: Werkstatt- und Büroräume sind auf einem Geschoss gemischt. Es entsteht auch Platz für affine Unternehmen. Es ist allerdings zweifelhaft, wie stark der Treffpunkt in der Skybar im 24. Geschoss zu einer gemeinsamen Identität der Werkstatt- und Dienstleistungsbereiche beitragen kann.

Im Baubereich A wird das TZh nicht aufgestockt, sondern gegen Osten erweitert, während der Kopfbau durch Dritte genutzt wird. Die Erweiterung ermöglicht (nur) im 1.OG die gewünschte Vereinigung von Büros und Werkstatt. Eine schmale Werkgasse trennt den Neubau mit Turm und Sockel. Das UW wird hingegen geschickt als Showcase und Spolie im Neubaubau eingepasst. Im Sockel sind neben der repräsentativen Lobby, das Fab-Lab, das

Restaurant, Werkstätten, Bären-Elektro, das Logistikzentrum und die Shared Spaces analog dem Konzept «Studio Office» von Sevil Peach intelligent angeordnet. Während die Abstufungen als gemeinsame Terrassen und Pflanzgärten ausgebildet sind, wird das Dach des TZh leider nicht genutzt. Im oberen Drittel des Turms sind weitere Büronutzungen angedacht. Die vorgeschlagenen Tiefen erlauben eine flexible Nutzung bis hin zu neuartigen Bed'n'Work Kombinationen.

Die über ein mittiges Treppenhaus erschlossenen Wohnungstypologien im Turm B weisen eine hohe Wohnqualität auf. Ebenso das gemeinschaftliche Forum im 10.OG mit Werkstatt, Wintergarten, usw. Dank der genügend grossen Distanz zur Lärmquelle kann mit dem Strassenlärm adäquat umgegangen werden. Anders sieht die Situation bei den östlichen Wohnungen im Baubereich C aus. Diese Wohnungen liegen – der städtebaulichen Positionierung der Scheibe nahe am Viadukt geschuldet – sehr nahe an der Lärmquelle. Die Verfasser schlagen zwar eine innovative Lösung über 2-geschossige Luft-räume und Gemeinschaftsräume vor, das Gremium bleibt jedoch skeptisch, ob sich mit dieser Massnahme die geforderten preisgünstigen Wohnungen realisieren lassen.

Das Gebäude im Baubereich D weist dank seiner 3-bündigen Struktur mit mittlerem Kern eine hohe Gebrauchstauglichkeit auf. Der publikumsintensive Sockelbereich wird durch eine mittige Anlieferung/ Erschliessung allerdings ungeschickt zerschnitten.

Die solide Auffassung des Teams aus der Zwischenbesprechung zur Arbeitswelt ewb im Baubereich A hat sich bestätigt. Der um das Gebäude herumgeführte Werkverkehr ist vorteilhaft für die ewb-Logistik, bedeutet allerdings eine erhebliche Einschränkung der Freiraumnutzung (Retail, Publikum, Fussgänger). Die beiden Welten Handwerk und Wissensarbeit bleiben (zu) stark voneinander separiert, mit langen Wegen dazwischen. Die Bedeutung des überinstrumentierten, dreigeschossigen Foyers erschliesst sich nicht hinsichtlich des Charakters von ewb und weiteren künftigen Nutzern mit eventuell ähnlichem Profil. Die Regelgeschosse im Hochhaus mit ihrem grossen mittigen Kern schränken eine auf lange Zeit flexible, durchlässige Nutzung stark ein. Die betrieblichen und logistischen Vorgaben von ewb werden erfüllt. Anlieferung und Wareneingang sind klar strukturiert, die Lagerflächen ausreichend dimensioniert und gut an die Werkstattstruktur angebunden. Die Idee der Bahndammnutzung für Parkierung und Entsorgung wird zwar begrüsst, die baurechtliche Umsetzung aber in Frage gestellt.

Das einfache und kohärente Mobilitäts- und Erschliessungskonzept funktioniert grundsätzlich.

Die Einstellhalleneinfahrt ist zwar von den übrigen Verkehrsteilnehmern getrennt, liegt aber nahe bei den Gebäuden. Die westliche Zufahrt wirkt sehr verkehrsorientiert, Konflikte mit dem Quartierpark sind zu erwarten und es gelingt nicht, die Stöckackstrasse vom motorisieren (Werk-)Verkehr stärker zu entlasten. Unter dem Viaduktraum werden die Verkehrsträger hingegen gekonnt voneinander getrennt und das Konfliktpotential wird verringert. Die Veloparkierung ist entsprechend den Bedürfnissen zweckmässig angeordnet. Einzelne Elemente des Mobilitäts-Hubs sind skizziert, aber noch recht vage beschrieben.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt liegt im Quervergleich im Durchschnitt, was die Kosten und Mengen anbelangt und leicht unterdurchschnittlich in der Flächeneffizienz. Einfluss auf die Kosten hat zudem der tiefe Anteil an Wohnnutzung. Das Projekt verspricht durch gute Grössen der Verkaufs- und Gewerbeinheiten in den Sockelgeschossen, einen breiten Wohnungsmix (Studios bis 4.5 Zimmer) mit vielfältigen, gut belichteten Grundrisslösungen eine gute Marktauglichkeit und Adaptierbarkeit. Das Projekt weist eine hohe Ausnützung, Effizienzwerte im üblichen Rahmen und einen vergleichsweise eher tiefen Wohnanteil auf.

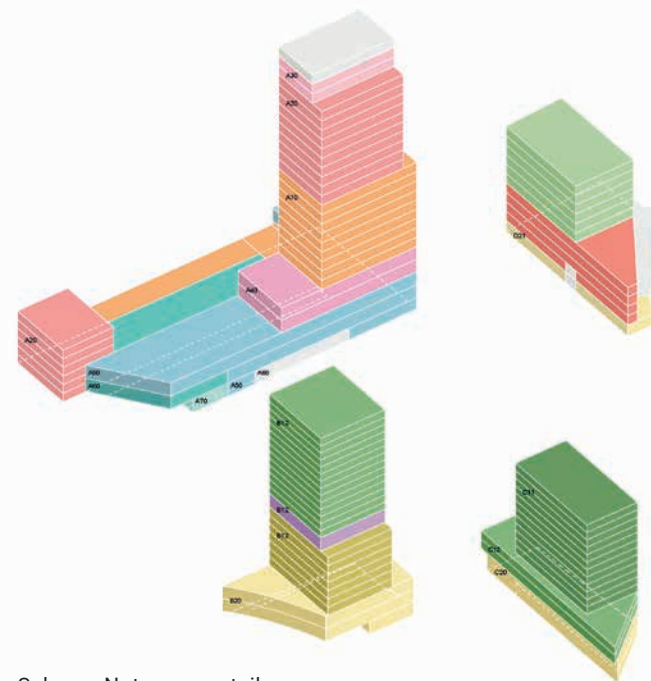
Umwelt

Das Nachhaltigkeitskonzept ist (noch) allgemein und ohne konsequente Umsetzung im Projekt



Visualisierung Viaduktraum

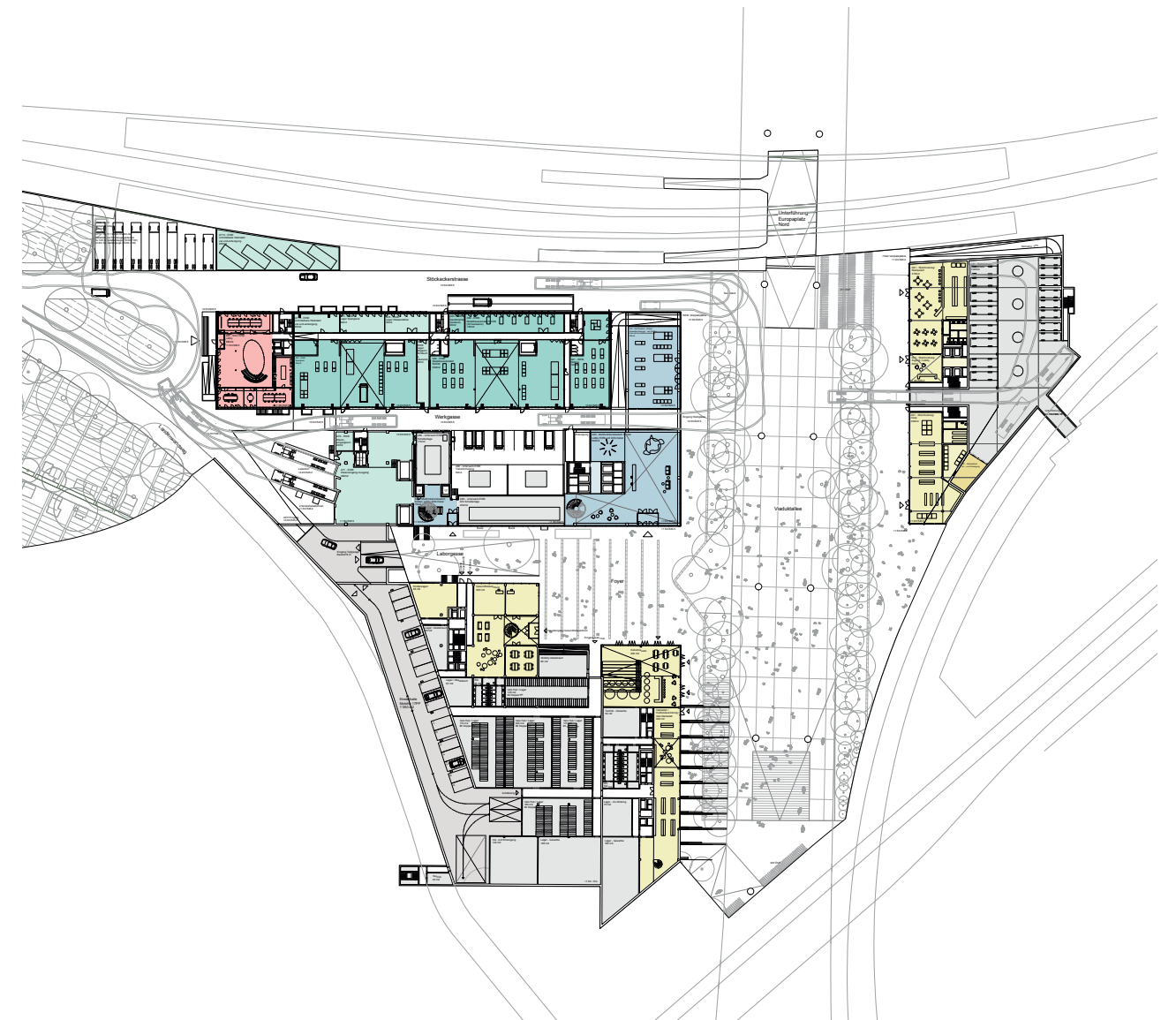
verfasst. Die Strukturen und Konstruktionsweisen zeigen mit modularer Bauweise in Holz flexibel anpassbare und zielführende Ansätze. Der graphisch ausgewiesene «Sponge City»-Typ ist aufgrund des hohen unterirdischen Fussabdrucks nicht nachvollziehbar, da notwendige Retentionsflächen fehlen. Der kleine oberirdische Footprint und die gezeigten, begrünten Strukturen sind zielführend. Die Anforderungen SIA 2040 (2000-Watt) sind aufgrund der hohen unterirdischen Volumina nur mit Aufwand (hohe Stromproduktion mit PV) zu erfüllen.



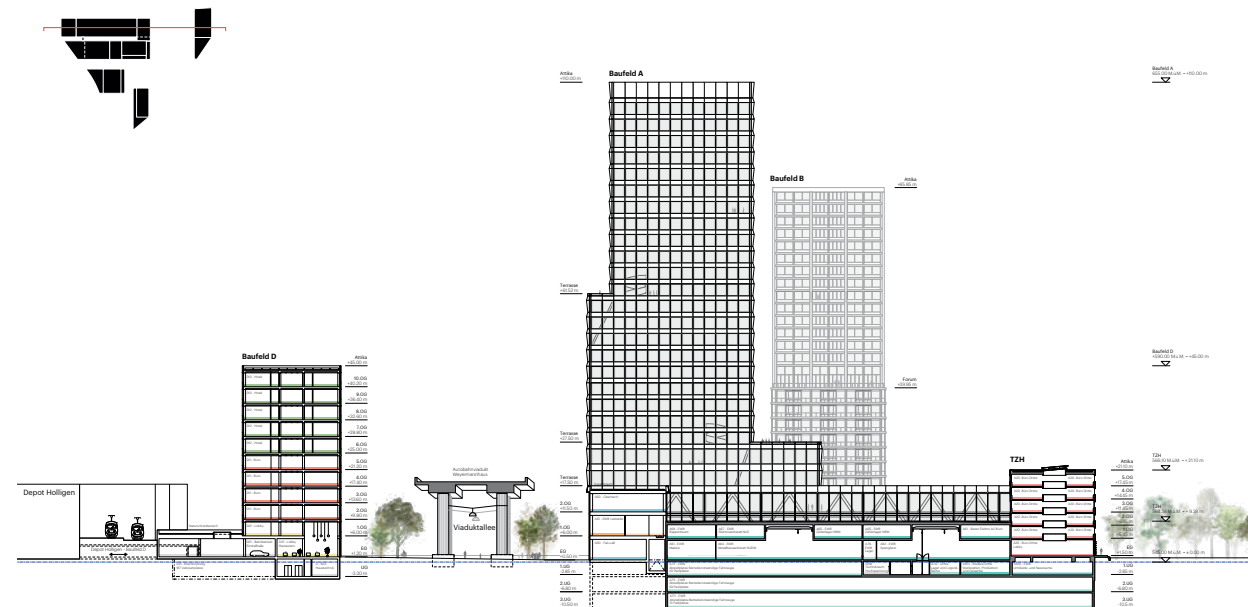
Schema Nutzungsverteilung

Gesamtwürdigung

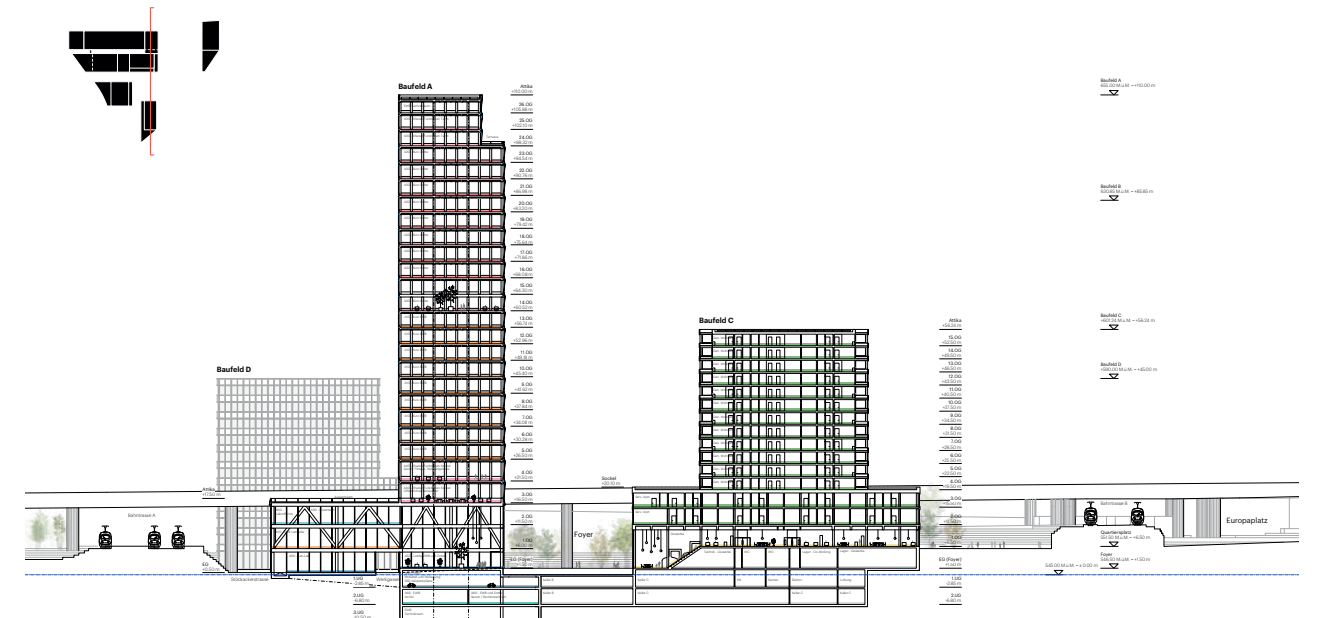
Insgesamt würdigt das Beurteilungsgremium den hohen Zielerreichungsgrad für die Vision der Charta, die gute Anbindung ans Quartier mit dem grosszügigen Quartierplatz, die gute Gliederung und die ausgewogene Höhenstaffelung und Gliederung der Türme. Durch die grosse Ausdehnung des Quartierplatzes werden die Baumassen der Baubereiche A, B und C jedoch örtlich zu stark konzentriert. Es entsteht im Quervergleich eine sehr eingeschränkte Durchlässigkeit in Ost-West Richtung, sowie eine infolge des topographischen Ansatzes eingeeengte, abgeschnittene Situation um das Foyer, welche durch die vorgeschlagene Magistrale der Viaduktallee noch verstärkt wird.



Grundriss untere Erdgeschoss-Ebene



Querschnitt Baufelder D und A



Längsschnitt Baufelder A und C

Selektion
für 2. Stufe

Team Marti Gesamt- leistungen AG

Entwickler/Realisator BF A

Marti Gesamtleistungen AG
Lagerhausweg 10, 3018 Bern

Thomas Wilhelm, Marcos
Pereira, Beat Huber, Marc Traber

Baurechtsnehmer BF B

Helvetia Schweizerische Lebens-
versicherungsgesellschaft
St. Alban-Anlage 26, 4052 Basel

Dominik Keller, Sandro Sieber

Baurechtsnehmer BF C

Stadtwohnung Bern GWB AG
Europaplatz 1A, Postfach,
3001 Bern

Ruedi Tanner, Barbara Felder

Architektur und Städtebau

Graber Pulver Architekten/
EM2N Architekten
Gasstrasse 4, 3005 Bern/
Josefstrasse 92, 8005 Zürich

Marco Graber, Thomas Pulver,
Mischa Trnka, Julian Ganz,
Anna Abelló Lozano, Theodoros
Sandros, Alan Edburg, Joanna
Wosiek, Adrian Ulrich, Ales-
sandro Citterio, Laura Bruder,
Guido Greco, Fabian Hörmann,
Mathias Kampmann, Vitoria de
Mendonca

Landschaftsarchitektur

Schmid Landschaftsarchitekten
GmbH, Uetlibergstrasse 137,
8045 Zürich

André Schmid, Lucia Kanderova

Verkehrsplanung/Logistik

TEAMverkehr.zug AG
Zugerstrasse 45, 6330 Cham

Adrian Arquisch

Sozialraumplanung

IVO Innenentwicklung AG
Sternmattstrasse 3, 6005 Luzern

Joris van Wezemael

BIM-Manager

Marti Gesamtleistungen AG
Lagerhausweg 10, 3018 Bern

Flamur Lekaj



Projektbeschreibung

Städtebau und Architektur

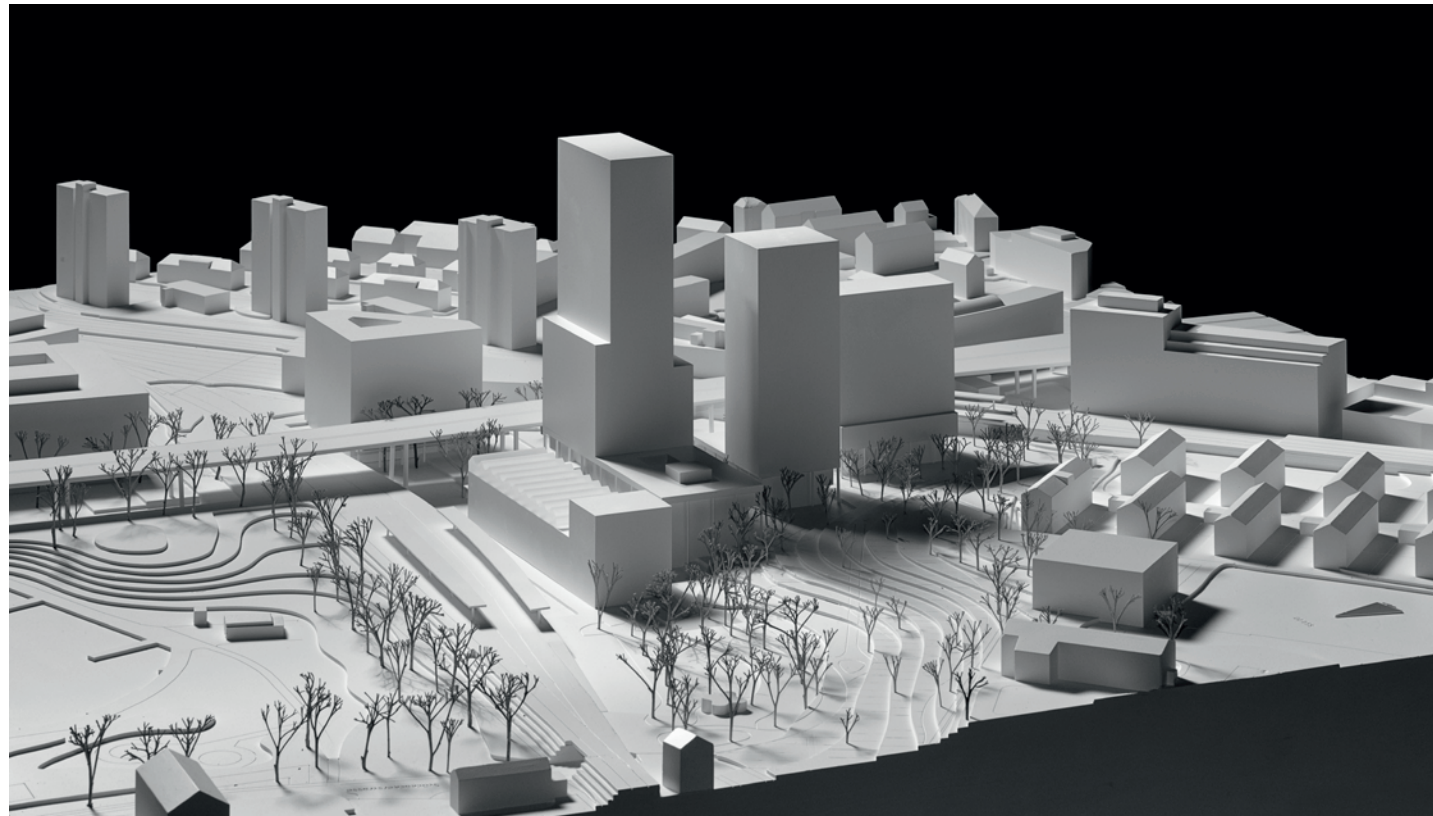
Das Team schlägt ein Gesamtkonzept vor, das auf durchlässigen Sockelwelten basiert, die eine flexible und offene Nutzung zulassen und in einem engen Bezug zum öffentlichen Stadtraum stehen. Das Element der vorgelagerten Laubengänge im 1. Obergeschoss und die zusätzliche Gliederung der Sockel in den Baubereichen B und C tragen zum menschlichen Massstab des Konzeptes bei und liefern einen Beitrag zur Durchlässigkeit im Quartierbaustein sowie zur Grosszügigkeit und Lebendigkeit des Stadtraumes. Die Sockelgeschosse folgen stufenweise dem Höhengsprung auf der Parzelle und lösen elegant die komplexen Übergangssituationen zwischen Innen und Aussen. Die Eingangssituation im Süden, direkt angrenzend an die Unterführung zum Europaplatz, wirkt grosszügig und erlaubt eine klare Orientierung. Durch die präzise Gebäudestellung der Hochhäuser und ihrer Sockelgeschosse entsteht im Herzen des Areals ein relativ gut besonnener Quartierplatz, der mit publikumsintensiveren Nutzungen und einem Kulturelement bespielt wird. Kleinbauten unter dem Viaduktraum ergänzen diese städtebauliche

Disposition. Es entsteht ein überzeugender Quartiertreffpunkt und Stadtraum entlang dem Viaduktraum, der zugleich eine klare Adressbildung der Baubereiche A, B und C erzielt. Das Gebäude D nutzt den dreieckigen Footprint des Baubereiches für eine intelligente Bauform, die sich gut in den Kontext der angrenzenden Infrastrukturkorridore integriert und zwischen den verschiedenen Stadtbausteinen vermittelt. Die Logistik dieses Baubereiches ist entlang der Bahntrasse integriert und ermöglicht damit eine interessante Grosszügigkeit und Bespielung des Sockels.

Die von Süden nach Norden aufsteigende Höhenstaffelung und die Proportionsregeln der UeO werden beibehalten. Es werden minimale Anpassungen an den Baubereichen vorgeschlagen. Die Silhouette in der Fernwirkung wirkt durch die spezifische Form und Stellung der Türme zueinander differenziert. Die Höhenentwicklung der Hochhäuser ist präzise auf die unterschiedlichen Footprints und aufeinander abgestimmt. Die Verjüngung des Hochhauses im Baubereich A erzeugt eine Schlankheit in der Fernwirkung und zugleich



Situationsplan



Modellbild

eine Staffelung und Schichtung, was zur Gliederung des Ensembles und zu seiner Integration in den Kontext beiträgt. Die vorgeschlagene Struktur der Bauten in Holzhybridbauweise mit Beton-Trägerrosten im Sockelbereich und Betonkernen zur Entfluchtung, sowie Holz-Beton-Verbunddecken wird begrüsst. Die Fassaden basieren auf einem Holztragwerk und in Brüstungsflächen integrieren Photovoltaikmodulen, wodurch das Gebäude auch «sichtbar» Energieproduzent wird.

Das Projekt «Neue Urbane Energien» versteht sich als Teil einer Platz-Raumabfolge, welche die im Norden und Süden gelegenen urbanen Wälder verbinden soll. Das Freiraumkonzept «Urban Forest» leitet sich aus dem Gedanken der ehemaligen Bewaldung wie auch aus den gebauten Stützen ab, welche das Viadukt und die Gebäude tragen. Der neue Stadtraum wird als ein allseitig zugänglicher und durchlässiger Bewegungsraum gelesen. Baumarten aus der Pioniergesellschaft, wie auch abgeleitet aus den angrenzenden Wäldern, stehen homogen in gekielten Schollen über den Stadtraum verteilt. Der Park und der Spielplatz am westlichen Ende zur Stöckackerstrasse bilden einen

starken Auftakt und einen guten Übergang zu den Familiengärten. Entlang des Ladenwandweges werden Aufweitungen geschaffen, welche Stadt- und Grünraum geschickt verbinden. Das einfache aber robuste Freiraumkonzept wirkt sehr homogen und hart. Das Raumkontinuum mit Ankunftsplatz, Piazza am Viadukt, aber auch die gassenartigen Zwischenbereiche, sind kaum lesbar und wenig differenziert ausgestaltet. Dadurch wird der Freiraum sehr gleichförmig und kann nicht zugeordnet werden. Auch seine Ausgestaltung hilft kaum, Orte als Orientierungspunkte zu bilden. In der weiteren Bearbeitung soll die versiegelte Fläche reduziert werden und die «Natur» mehr Raum erhalten. Die Grosszügigkeit des Ladenwandweges spiegelt sich zudem im Angebot und in der Qualität des Grünraumes nicht wider.

Nutzung und Funktionalität

Das Team bezieht sich mit seinem Nutzungskonzept der «Neuen Urbanen Energien» auf die grossen Trends, die weltweit stattfinden. Das Projekt nimmt den Gedanken auf, über grosszügige transparente Erdgeschosssockel mit einer Laubengangerschliessung das Innenleben der



Visualisierung Innenwelt ewb

Hochhäuser sichtbar und zugänglich zu machen. Dieser Ansatz funktioniert sehr gut, um den neuen Hauptsitz von ewb als Leuchtturm zu inszenieren und das Unternehmen in das Stadt- und Quartierleben zu integrieren. Die Verbindung der Werkstatt- und Bürowelt von ewb ist ansatzweise vorhanden. Zwischen der Bürowelt und den Werkstätten entstehen allerdings wenig Austauschflächen und -gelegenheiten. Nicht überzeugend ist der Ansatz, die Sockelgeschosse über unterschiedliche Tages- und Wochenzeiten und auch in Zeiten mit weniger Mitteln, mit Kultur und einem Markt zu bespielen. Es entstehen auch kaum Nischen für ein gemeinschaftsorientiertes Quartierleben, das aus einer Eigendynamik funktioniert und Aneignungsmöglichkeiten sucht, aber nicht ausgestellt werden möchte. Die Sockel weisen das Potenzial auf, für solche Nutzungsformen weiterentwickelt zu werden. Über die zweiseitige Orientierung mit einem stadtöffentlichen Leben auf die Quartier- und die Viaduktseite wird das Areal in Richtung Wohn- und Stadtquartier gut eingebunden. Die städtebauliche Disposition öffnet den Spielraum, das Narrativ «LabArealEWB» mit dem noch zu wenig ausgereiften Nutzungskonzept weiterzuentwickeln. Das vorgeschlagene gemeinsame Betreiber- und Preismodell für die EG-Flächen ist interessant.

Im Baubereich A wird das TZH nicht aufgestockt, sondern gegen Süden erweitert, während der

Kopfbau durch Dritte genutzt wird. Durch die Erweiterung entsteht ein zusammenhängendes 1.OG, welches die Vereinigung von ewb Büro und Handwerk ermöglicht. Eine aktuell durch Entsorgung und Fahrzeugparking beanspruchte schmale Werkgasse trennt den Neubauteil vom TZH. Im Sockel sind neben der Lobby, das Café/Entspannen und das Restaurant/Kantine untergebracht, welches sich hin zum Ladenwandweg öffnet und hier eine attraktive Adresse schafft. Im oberen Drittel des Turms sind Büros für Drittnutzer sowie ein Rooftop-Restaurant angedacht. Die vorgesehenen Tiefen erlauben eine flexible Nutzung und das Zusammenbinden von Etagen im Hochhaus.

Das Dach des TZH soll wie auch die Terrassen der Sockel der anderen Baubereiche für urbane Agrikultur genutzt werden (u. a. Lokalversorgung des Restaurants). Die Wohnungstypologien im Hochhaus B weisen eine hohe Wohnqualität auf. Im Übergang zur Dachterrasse ist eine Gemeinschaftsnutzung vorgesehen. Im Sockel befindet sich ein Kulturelement mit zugehörigem Café, welches begrüsst wird. Dank der maximalen Distanz zur Lärmquelle und einem dezentralen Erschliessungskern kann im Hochhaus C mit dem Strassenlärm adäquat umgegangen werden und es entstehen attraktive Wohnungstypologien. Im Sockel sind eine Markthalle und Läden vorgesehen, die den Eingang zum Areal beleben. Die Bauform vom Gebäude D lässt unterschiedliche Nutzungsdispo-

sitionen zu. Der publikumsintensive Sockelbereich erlaubt eine klare Adressbildung an der Haltestelle Europaplatz Nord. Im Viaduktraum sind Pavillons mit temporären Nutzungen vorgesehen, welche begrüsst werden. Ihre Nutzung ist noch vage und wäre zusammen mit den Sockelnutzungen in eine Kuratierungsstrategie zu integrieren.

Es besteht der Eindruck eines zurzeit nur teilweise gelösten Spagates zwischen städtebaulichem Anspruch und einem dezidierten Nutzungskonzept für die Arbeitswelt von ewb im Baubereich A. Die Sockelvolumen sind aufgebrochen, die Aussenräume gehen ineinander über, die konkrete Sockelnutzung hingegen bleibt noch etwas fragmentarisch. Die Verlegung der Logistik unter den Boden ermöglicht zwar eine grosszügige Freiraumnutzung, die jedoch noch etwas vage ausformuliert ist. Die Multifunktionszone zwischen TZH und Sockel ist grosszügig, jedoch fehlt eine Binnengliederung, die eine attraktive und funktionierende Adressierung der verschiedenen Nutzer ermöglicht und fördert. Der aus der Mitte gerückte Kern in den Regelgeschossen des Hochhauses erhöht die Nutzungsvarianz. Es entsteht der Eindruck einer im Grundsatz ergiebigen und stimmigen Arbeitswelt, aber es besteht noch grosses Potential dies zu einer harmonischen Gesamtanlage weiterzuentwickeln. Die urbane Farm auf dem Dach vom TZH

ist interessant. Die betrieblichen und logistischen Vorgaben werden mehrheitlich erfüllt. Anlieferung und Wareneingang sind ausreichend dimensioniert, eine separate Rampe für die Baubereiche B und C wird begrüsst. Die Lagerkapazitäten sind ausreichend, die Kleinteilelagerung ist eher knapp bemessen. Die Vernetzung in die Werkstätten ist gut, eine vertikale Redundanz ab UG wäre wünschenswert. Bei den Flächen für Entsorgung und Spezialfahrzeugparking besteht noch Optimierungspotential.

Das Mobilitäts- und Erschliessungskonzept bietet gute konzeptionelle Grundlagen (beispielsweise die «2 bis 15 Minuten-Stadt»), bleibt jedoch in der (räumlichen) Ausformulierung noch vage. Für die Einstellhalleneinfahrt werden Rampen im östlichen Abschnitt der Stöckackerstrasse genutzt und damit das Potential für eine Reduktion von Konflikten nicht genutzt. Dadurch wird bezweifelt, ob die Stöckackerstrasse eine wichtige Bedeutung für das Velo haben kann. Die Führung der Velo-Route Nord-Süd im südlichen Teil unter dem Viadukt hinter den Pavillons ist nicht gut einsehbar und (zu) wenig direkt (soziale Sicherheit und Direktheit entsprechend Hauptroute). Die Lage der Veloabstellplätze entspricht mehrheitlich den Bedürfnissen und verhindert teilweise eine Flächenkonkurrenz. Velostation(en) und Abstellplätze sind noch



Visualisierung Viaduktraum

präziser zu verorten. Einzelne Standorte können jedoch zu Konflikten führen (z. B. Stöckackerstrasse). Einzelne Elemente des Mobilitäts-Hubs werden geplant, jedoch ohne dass ihre Verortung erläutert wird.

Wirtschaftlichkeit

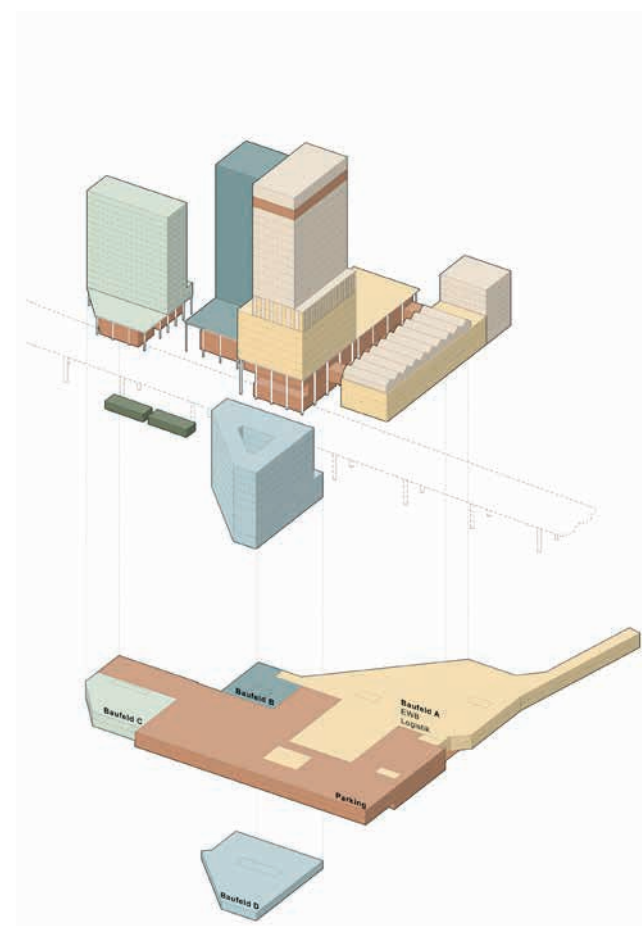
Das Projekt liegt im Quervergleich im Durchschnitt, was die Kosten und Mengen anbelangt. Die Flächeneffizienz und Kompaktheit sind unterdurchschnittlich (insb. Unterterrainflächen und Verkehrsflächen). Einfluss auf die Kosten hat zudem der tiefe Anteil an Wohnnutzung. Gute Grössen der Verkaufs- und Gewerbeeinheiten in den Sockelgeschossen, sowie ein breiter Wohnungsmix versprechen eine gute Markttauglichkeit und Adaptierbarkeit. Die Wohnungsgrundrisse wirken generell noch etwas schematisch. Vor allem auf dem Baubereich C könnte die meist einseitige Ausrichtung noch optimiert werden. Das Projekt weist eine eher tiefe absolute Ausnützung, Effizienzwerte im üblichen Rahmen und einen vergleichsweise mittelhohen Wohnanteil auf.

Gesamtwürdigung

Insgesamt würdigt das Beurteilungsgremium den hohen Zielerreichungsgrad für die Vision der Charta, die gute und übersichtliche Anbindung ans Quartier im Süden (Europaplatz), im Norden (Campus) und Westen (Stöckackerquartier), die überzeugende Lösung für die Bebauung des Baubereichs D, sowie die präzise Positionierung und Gliederung der Hochhäuser. Die Sockelwelten erzeugen im Quervergleich eine hohe Durchlässigkeit und liefern einen wertvollen Beitrag zur Grosszügigkeit und Lebendigkeit des Stadtraumes. Die Konzepte zur Arbeitswelt ewb, zur Kultur- und Markthalle, der unterirdischen Erschliessungsstrategie, und insbesondere die Qualität des Grünraumes weisen teils noch Defizite auf. Das vorgeschlagene Projekt wird insgesamt aber als sehr zielführend, qualitätsversprechend und entwicklungsfähig in der 2. Stufe bewertet.

Umwelt

Das Nachhaltigkeitskonzept und die konkrete Umsetzung in der Planung passen (noch) nicht ganz zusammen. Die vorgeschlagene Konstruktionsweise (in Schnittholz, Baubuche) ist interessant. Das Projekt wirkt vergleichsweise unkompakt. Die hochgradig versiegelten unterirdischen Flächen erlauben kaum Retentionsflächen. Die gezeigten hohen Bäume (wichtig für das Mikroklima) sind kaum beziehungsweise nur mit einem hohen konstruktiven Aufwand umsetzbar. Die Anforderungen SIA 2040 (2000-Watt) sind aufgrund der hohen unterirdischen Volumina (sehr hoher Ressourcenaufwand) nur mit Aufwand (hohe Stromproduktion mit PV) zu erfüllen.



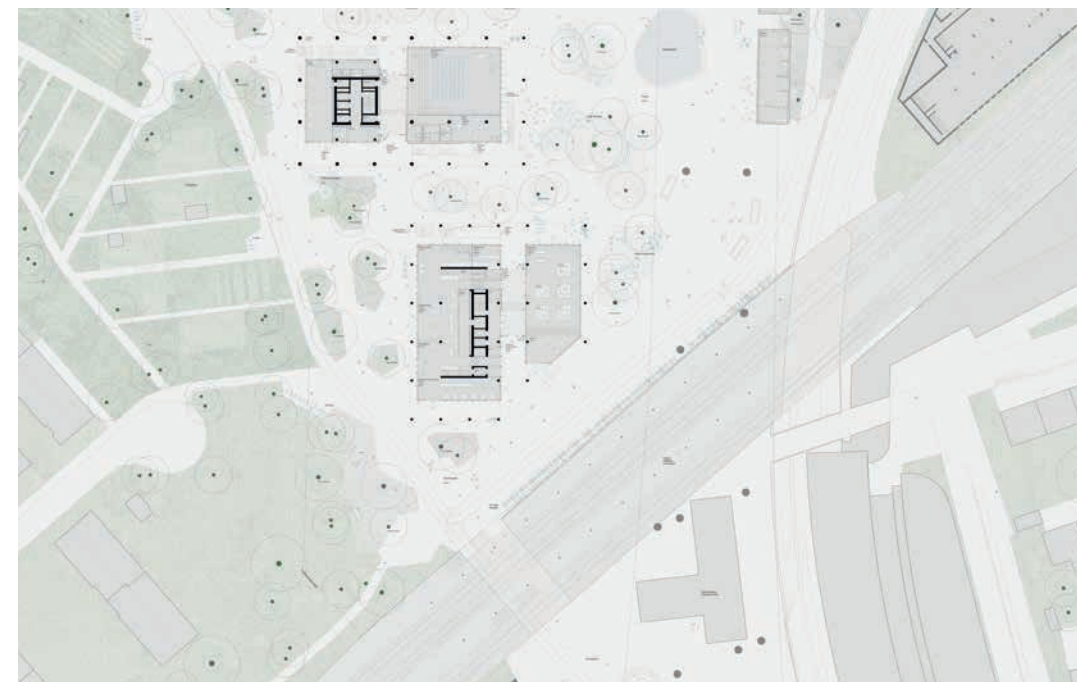
Schema Nutzungsverteilung



Querschnitt Baufeld A



Längsschnitt



Grundriss Erdgeschoss
Baufelder B und C

Team Mettler2Invest AG

Entwickler/Realisator BF A

Mettler2Invest AG
Feldeggstrasse 24/26,
8008 Zürich

Elke Gall, Tino Margadant

Baurechtsnehmer BF B

Credit Suisse Funds AG han-
delnd für den Immobilienfonds
Credit Suisse Real Estate Fund
LivingPlus
c/o Credit Suisse Asset
Management (Schweiz) AG,
Kalandergasse 4, 8045 Zürich

Hans Jürg Scheidegger,
Jessica Lindauer, Caroline
Staub, Philipp Vogt

Baurechtsnehmer BF C

Baugenossenschaft
Brünnen-Eichholz
Morgenstrasse 83A, 3018 Bern

Danièle Gottier, Daniel Stebler

Architektur und Städtebau

ARGE Matti Ragaz Hitz/
Nissen Wentzlaff/in situ
Schwarzenburgerstrasse 200,
3097 Liebefeld/Dornacher-
strasse 192, 4018 Basel/
St. Alban-Vorstadt 80,
4052 Basel

Roland Hitz, Orfeo Otis, Ion
Kohler, Eric Honegger, Ben Pohl,
Anna Nemeth, Daniel Wentzlaff,
Remo Kessler, Barbara Koren,
Jeronimo Andura, Bartosz
Wojcik, Johannes Brenner

Landschaftsarchitektur

DUO Landschaftsarchitekten
GmbH, Rue du Midi 20,
1003 Lausanne

Sandra Kieschnik

Verkehrsplanung/Logistik

Rudolf Keller & Partner
Verkehrsingenieure AG
Stauffacherstrasse 4, 3006 Bern

Alain Kutter, Kevin Lenk,
Stefan Binder

Sozialraumplanung

Denkstatt sàrl
Dornacherstrasse 192,
4053 Basel

Ben Pohl, Anna Nemeth

BIM-Manager

e-bau GmbH
Unterer Batterieweg 19,
4053 Basel

Radek Rukat

Neue Arbeitswelten 4.0

Drees & Sommer Schweiz AG
Aemtlerstrasse 201, 8003 Zürich

Constanze Weihs, Lina Guolo

HLKS/GA/

Energie und Nachhaltigkeit

eicher+pauli Bern AG
Stauffacherstrasse 65/59g,
3014 Bern

Jérôme Bachmann,
Christoph Aebischer,
Amadé Biner, Andreas Glauser,
Geat Marti, Andreas Santschi,
Philipp Vögeli, Andreas Wirz

Photovoltaik

Baumgartner GmbH/
Electrical-Engineering
Herrenweg 1,
77971 Kippenheim DE

Siegfried Baumgartner, Leon-
Paul Baumgartner

Elektro

HKG Engineering AG,
Zweigniederlassung Liebefeld
Hessstrasse 27d, 3097 Liebefeld

Jan Werfeli, Roland Hoch-
strasser, Sascha Volken



Projektbeschreibung

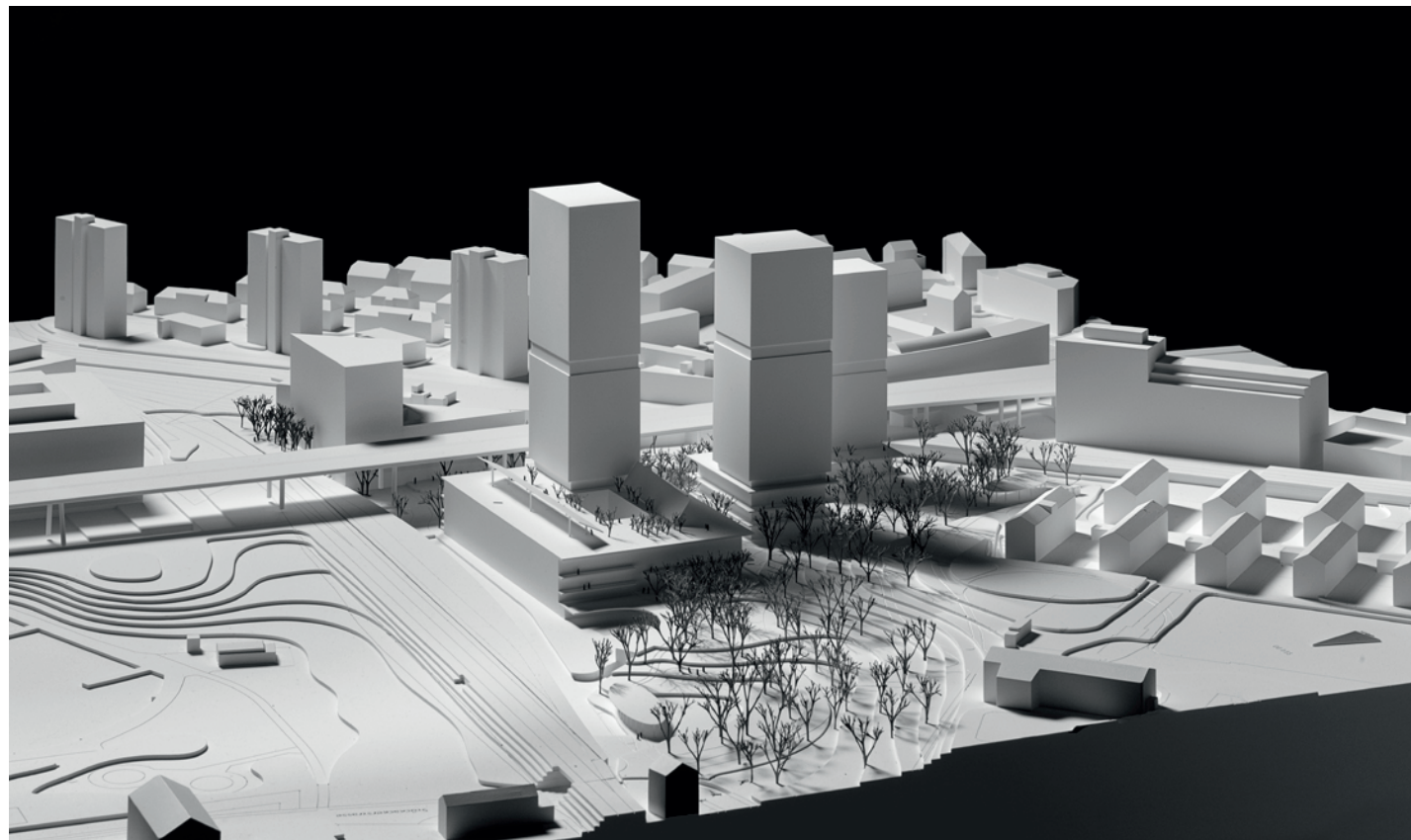
Städtebau und Architektur

Die Verfassenden schlagen vor, den Höhengsprung auf der von Süd nach Nord abfallenden Parzelle mit einer schiefen Ebene zu lösen. Dieser wird dank der Setzung der Sockelbauten zur durchlässigen, differenziert ausgebildeten Platzabfolge mit verschiedenen Orten ausgestaltet. Schwierig scheint die Massenverteilung der Sockelbauten: Während der Sockel im Baubereich A ausgedehnt wird und in der neuralgischen Südwest-Ecke zum Ladenwandweg den Baubereich der UeO gar überschreitet, ist der Footprint in den Baubereichen B und C massiv kleiner. Dies begünstigt zwar die Durchlässigkeit, vermindert hingegen die Aktivierungsfläche zum Stadtboden deutlich. Durch den Abbruch des TZH-Kopfbaus entsteht eine grosse Freifläche zum Quartier, welche allerdings nicht als Aufenthaltsbereich genutzt werden kann, da sie für die Logistik benötigt wird, die aus dem Wegfall der Werkgasse im Baubereich A resultiert. Die publikumsintensiven Sockelnutzungen werden durch, als Raumschicht ausgebildete, umlaufende Veranden stimmig aktiviert, es entsteht eine os-

motisch anmutende Innen-Aussen-Beziehung von niederschwelligen Nutzungen. Dank der flexiblen Erschliessung, der Adressierung ab den Veranden und der geteilten Infrastrukturen kann glaubhaft eine Diversität und Kleinteiligkeit von öffentlichen Nutzungen im Austausch mit dem Stadtboden angeboten werden. Die Baubereiche A–C werden in 2–3-geschossige Sockelbauten und daraufgestellte Türme gegliedert. Der städtebauliche und architektonische Umgang mit den Türmen und Sockeln wird als schwierig beurteilt. Die in der Höhe jeweils nicht gestaffelten Türme wirken von den Sockeln strukturell unabhängig, insbesondere der Turm A scheint seine Position noch nicht gefunden zu haben. Die von Süden nach Norden aufsteigende Höhenstaffelung wird beibehalten, allerdings werden die Türme B und C in Bezug auf die UeO überhöht. Dies führt besonders im Baubereich C, zusammen mit dem Überschreiten des Baubereichs in der südöstlichen Ecke, zu einer prekären Lage des Turms in Bezug auf die Stadtebene und die Anbindung des Viaduktraums an den Europaplatz. Warum sich Gebäude D geometrisch,



Situationsplan



Modellbild

in der Gliederung und ohne Veranda-Schicht, von der anderen Viaduktseite differenziert, erschliesst sich nicht.

Die vorgeschlagene nachhaltige Struktur der Bauten in Holzhybridbauweise wird insbesondere für die Konstruktion der Türme mit den dreigeschossigen flexiblen Nachbarschaften und dem aussteifenden Kern begrüsst. Allerdings wird die hölzerne Ausbildung des Sockels hinsichtlich der konstruktiven Stringenz hinterfragt, da die vertikal durchstanzende Turmstruktur den Ansatz in Frage stellt. Unbegreiflich wird die vorgeschlagene Holz-Systembauweise im geometrisch unregelmässigen Baubereich D.

Das Freiraumkonzept ist auf einer layerartigen Struktur aufgebaut. Die Basis bildet eine einheitliche, in Topografie und Materialisierung liegende Platzebene, welche über ein Fugenmuster subtil spezielle Orte auszeichnet. Dieser Platz wird zum Teil mit grossen, nutzungsspezifischen, meist durchgrünten Orten durchstanzt und mit einem Baumkonzept überlagert. Dadurch stehen die Hartflächen in einer guten Balance zum Grünraum. Die Dächer werden als losgelöster Layer gelesen.

Durch ihre intensive Ausgestaltung werden sie als weitere Ebene im Freiraum verstanden. Der nutzungsspezifische Quartier-, Kastanien- und Quellplatz, sowie das Stöckackerforum und der Platz mit dem Baumdach helfen, Orte zu bilden, die den Stadtraum beleben können. Sie schaffen Identität und Orientierung. Das Baumpflanzkonzept zeichnet diese Orte nach, hilft zu verbinden und zu strukturieren. Der layerartige Aufbau des Freiraums vermag gut zuzuordnende Räume zu bilden, er wirkt jedoch in manchen Teilen etwas additiv, plakativ und angestrengt. Ob das Baumdach an dieser beschatteten Stelle die richtige Intervention ist, wird bezweifelt. Es entstehen beengende Räume, welche das Raumkontinuum zu stark unterbrechen. Auch der Kastanienplatz über der Einfahrtsrampe scheint an dieser Lage schwierig.

Nutzung und Funktionalität

Das Team hat sich sehr vertieft mit den Anforderungen der Narrative sowie den damit verbundenen Themen wie «Experimentieren», «Machen», «Flexibles Arbeiten und Produzieren», «Wohnen» und «Mobilität» auseinandergesetzt. Das Team verfolgt mit dem Konzept «Werken Denken Wohnen» und «Cast und Karriere» einen prozess-



Visualisierung Viaduktraum

orientierten Ansatz, der sowohl die industriellen Tätigkeiten und Dienstleistungsbereiche von ewb, als auch die gewerblichen und quartierorientierten Nutzungen auf dem Areal städtebaulich und funktional integriert. Das Angebot soll sich über Pioniernutzer in temporären Räumen entwickeln. Die Erfolgreichen können sich in die Entwicklung einbringen und erhalten definitive Räume. Belebt wird das Areal über einen, mit einem extrovertierten mehrgeschossigen Laubengang erschlossenen, Sockel, den sich Mieter für alle möglichen Zwecke aneignen können. Das innovative Konzept hält auch wirtschaftlich schlechteren Zeiten stand. Selbst Mieter ohne publikumsorientierte Tätigkeiten oder wenig intensive Nutzungsformen wie Wohn-Ateliers tragen zu unterschiedlichen Tages- und Wochenzeiten sichtbar zum Leben bei. In den Wohntürmen werden unterschiedliche Zielgruppen gemischt. Nachbarschaften können sich jeweils über drei bis vier ähnlich positionierte Geschosse bilden. Die funktionale Einbindung ins Quartier erfolgt über einen Werkplatz am Viadukt, der zum niederschweligen Aufenthalt einlädt. Ein Quartierpark und zwei kleine verweilfreundliche Räume schaffen die Schnittstelle zu den benach-

barten Wohnquartieren. Die ewb-Welt entwickelt sich um einen geschlossenen Innenhof. Büro- und Werkstattflächen sind unmittelbar nebeneinander angeordnet und sollen zu alltäglichen Begegnungen beitragen.

Das TZH wird komplett in den Sockelbereich des Baubereiches A integriert, aufgestockt, im Osten und Süden angebaut und der westliche Kopfbau abgerissen. Die bestehende Werkgasse im Süden wird aufgelöst, die Erschliessung der Werkstätten gedreht und das UW ins Untergeschoss verlagert. Es entsteht ein gemeinschaftliches, offenes Atrium als Herz der Anlage, welches unterschiedlich bespielt werden kann: Co-Working, Ausstellungen, Veranstaltungen. Die Verfasser versprechen sich von den maximierten horizontalen Bezügen die Einlösung des Narratives der ewb-Arbeitswelt. Die von ewb benötigten Flächen können allesamt im Sockel angeboten, der Turm somit komplett an Dritte vermietet oder bei Bedarf flexibel bespielt werden. Der grosse Dachgarten dient als Nutzgarten, Raum für Urban Gardening, Flaniermeile oder als Hain für seltene Pflanzen. Entsprechend leistet er einen hohen Anteil an die geforderte

Biodiversität. Dieses stimmige Bild wird jedoch durch die mangelnde Funktionalität der Anlage aus Sicht Arbeitswelt ewb sehr teuer erkauft und der Umgang mit dem Bestand scheint fraglich. Die typologische und konstruktive Gliederung der Türme B und C in dreigeschossige Nachbarschaften mit geteilter Infrastruktur und bedarfsweise zumietbaren Räumen nach dem Modell des Albergo Diffuso wird als innovativer, sehr spannender Beitrag gewertet. Während die Wohnungstypologie im Turm C trotz Lärmgrundrissen gut gelöst ist, ist die Wohnqualität im Turm B mit den grossen Tiefen noch nicht plausibel nachgewiesen. Die Anlieferung der BLS im Norden des Baubereichs D ist gut gelöst. Ansonsten bleibt das Gebäude sowohl in der typologischen Ausformulierung, als auch formal undifferenziert. Die Adressierung der Büros über die Bäckerei im EG, die Anordnung der peripheren Kerne und das Freispiel der übertiefen, nicht belichtbaren Mitte als Konsequenz der Anlieferung im EG wird nicht verstanden.

Der Entwurf wirkt in Bezug auf die Arbeitswelt ewb im Baubereich A zu wenig ausgereift, vermittelt er doch teils die Haltung einer zu grossen Ergebnisoffenheit. Der Ansatz des übergrossen, dreigeschossigen Sockelgeschosses mit aufgesetztem Turm ist sehr problematisch in der Nutzung für ewb, da wesentliche Fragen unbeantwortet bleiben: Adaptionfähigkeit bei unterschiedlichen Nutzungsszenarien ewb (Wachstum, Schrump-

fung, Nutzungsveränderung)? Nutzbarkeit für Drittmietler? Standorte für Lager, Werkstätten und dezidierte Austauschflächen Handwerk-Büro? Die betrieblichen und logistischen Vorgaben werden mehrheitlich erfüllt. Anlieferung und Palettenlager sind eher zu knapp dimensioniert. Die Vernetzung in die Werkstattbereiche sowie auch die Entsorgung sind gut gelöst. Die Überdachung der Spezialfahrzeuge fehlt. Als nicht umsetzbar und nur schwer heilbar wird die Verortung und Erschliessung des Unterwerks erachtet.

Das Mobilitäts- und Erschliessungskonzept ist im Grundsatz machbar, verschiedene Fragen bleiben aber noch offen und wichtige Flächen sind nicht sichergestellt (u. a. FVV). Die Einstellhalleneinfahrt liegt im Westen, wodurch das Konfliktpotential verringert wird. Die Stöckackerstrasse dient dem Werkverkehr, indem die Zu- und Wegfahrt der Logistik im Norden des Baubereichs A erfolgt. Die Werkvorfahrt wirkt in ihrer Ausgestaltung eher dominant. Mit den BLS-Abstellplätzen im Baubereich A wird die Konfliktsituation im Zugang zur PU Weyermannshaus-Ost zwar entschärft, dies ist jedoch betrieblich nicht möglich. Sowohl die dezentrale Anordnung der Velo-Parkierung als auch die grosse Zahl sind zwar positiv, zwei der Velostationen liegen jedoch ausserhalb des Planungsperrimeters und die Flächen können möglicherweise nicht gesichert werden (im Nordwesten unter den Gleisen und im Süden auf dem Familiengärten-



Visualisierung Innenwelt

areal). Die Fussgängerzone beim Viadukt und das engmaschige Wegnetz werden positiv beurteilt. Angebote der kombinierten Mobilitäts- und Hub-Elemente sind gut berücksichtigt.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt liegt im Quervergleich über dem Durchschnitt, was die Kosten und Mengen anbelangt. Die Flächeneffizienz ist überdurchschnittlich. Der Anteil Wohnnutzungen liegt im durchschnittlichen Bereich. Grundsätzlich erscheinen Adaptierbarkeit und Marktauglichkeit gewährleistet. Gute Grundrissvorschläge (Familien-Wohnungen, Maisonette Lösungen, Micro-Living) versprechen eine Diversität im Angebot. Eine weitere Detaillierung der Wohnungstypen wäre jedoch wünschenswert. Das Projekt weist eine hohe absolute Ausnützung, gute Effizienzwerte und einen vergleichsweise mittelhohen Wohnanteil auf.

Umwelt

Das Nachhaltigkeitskonzept wirkt stimmig und phasengerecht umgesetzt. Die vorgeschlagenen Konstruktionsweisen sind modular, flexibel und ermöglichen eine zukünftige Kreislaufwirtschaft. Die Baukörper sind kompakt gehalten. Die eher

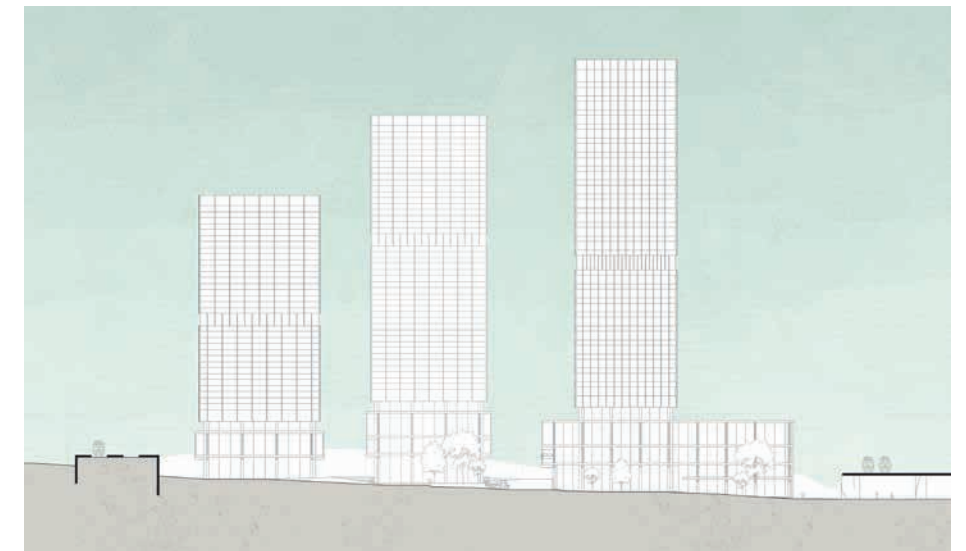
gering versiegelten unterirdischen Flächen erlauben an den richtigen Stellen Retentionsflächen. Das ermöglicht, gepaart mit weiteren gezeigten Massnahmen, ein gutes Binnenklima. Die Anforderungen SIA 2040 (2000-Watt) sind aufgrund der guten Kompaktheit der Baukörper und des vergleichsweise kleinen unterirdischen Footprint verhältnismässig gut erfüllbar.

Gesamtwürdigung

Grundsätzlich bildet das Projekt einen wichtigen Beitrag in Bezug auf das formulierte Narrativ der Charta. Sowohl was die Arbeitswelt ewb betrifft als auch in Bezug zur gewünschten Durchlässigkeit und sozialen Belebung des Viaduktraums im Austausch mit einer geeigneten Ausformulierung der Sockel als kuratierter gemeinschaftlicher Inkubator. Die Überlegungen zur sozialen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit und zur Klimaverträglichkeit sind innovativ und weisen den gesuchten Leuchtturmcharakter aus. In der städtebaulichen Positionierung und Gliederung der Türme in Bezug zu deren Sockel bleibt das Projekt jedoch zu unbestimmt und teilweise unpräzise. Dazu treten in der Funktionalität innerhalb des Baubereiches A kaum heilbare Defizite auf.



Schema



Ansicht Ost



Grundriss obere Erdgeschoss-Ebene



Querschnitt Baufeld B

Team Steiner AG

Entwickler/Realisator BF A

Steiner AG
Worblaufenstrasse 202,
3048 Worblaufen

Daniel Willfratt, Michael Jacobi,
Mario Mutti

Baurechtsnehmer BF B/C

VSAO Stiftung für
Selbständigerwerbende
Brunnhofweg 37, 3007 Bern

Toni Rösti, Eric Carol

Architektur und Städtebau

HHF Architekten ETH SIA BSA/
Salewski Kretz Architekten GmbH
Allschwilerstrasse 71A,
4055 Basel/Weststrasse 74,
8003 Zürich

Simon Hartmann, Simon Kretz,
Christian Salewski,
Ljubica Arsica, Santana Mariana,
Sebastian Koelliker

Landschaftsarchitektur

Studio Céline Baumann
Riehentorstrasse 33, 4058 Basel

Céline Baumann

Verkehrsplanung/Logistik

Schneiter Verkehrsplanung AG
Stapfenstrasse 11, 8006 Zürich

Marc Schneider

Sozialraumplanung

Caroline Ting
Pfungstweidstrasse 94,
8005 Zürich

Caroline Ting

BIM-Manager

Steiner AG
Hagenholzstrasse 56,
8050 Zürich

Thomas Stadelmann



Projektbeschreibung

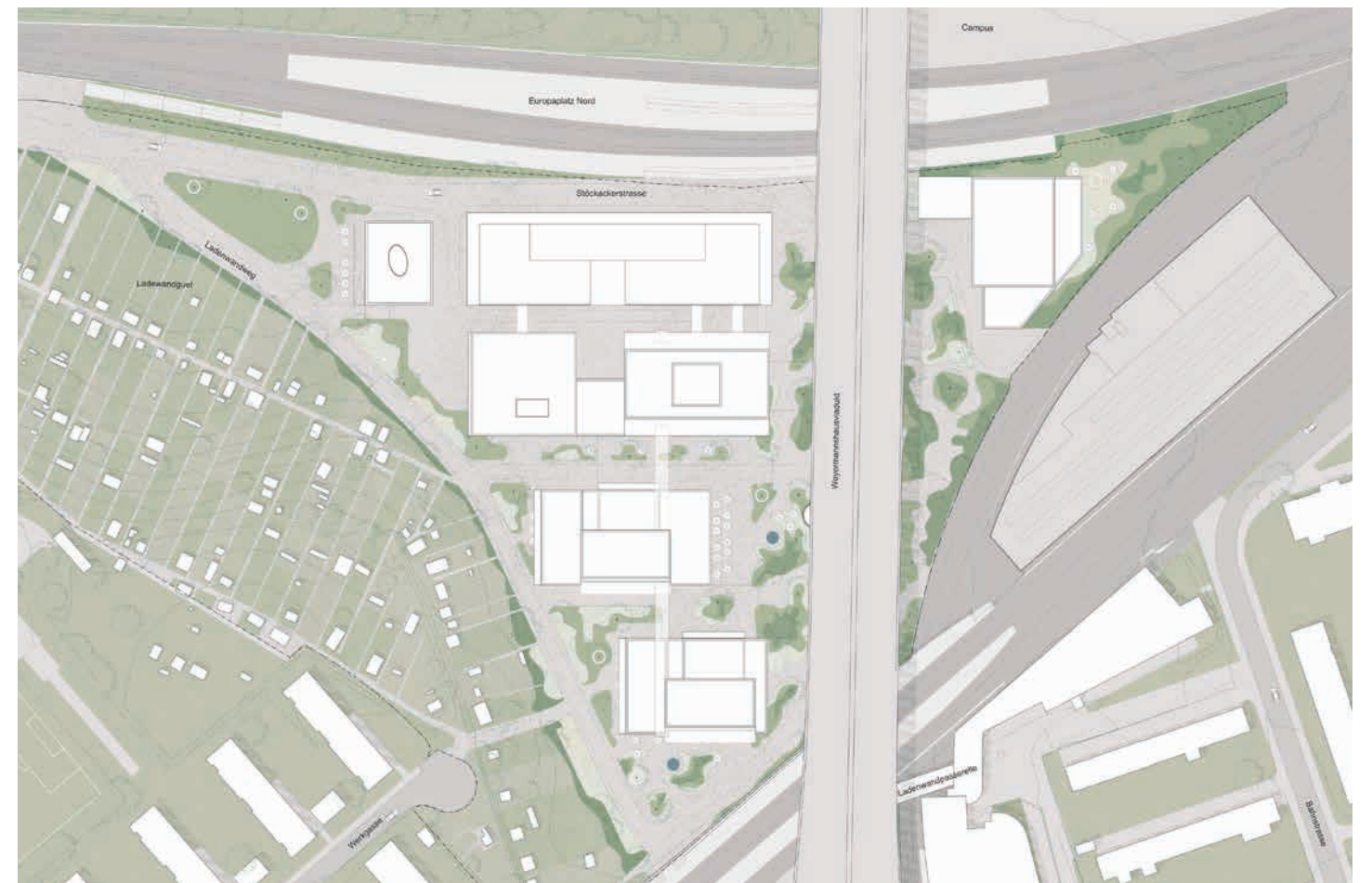
Städtebau und Architektur

Das Team schlägt ein Gesamtkonzept basierend auf drei Gebäudeclustern vor, die je Baubereich aus verschiedenen Einheiten bestehen und auf eine starke Durchmischung abzielen. Entlang des Ladenwandweges und im Übergang zum Stöckackerquartier werden auf den Baubereichen B und C zwei niedrigere Gebäudevolumen mit Wohnnutzung vorgeschlagen, die im direkten Bezug zum zentralen öffentlichen Grünraum stehen und hier eine hohe Wohnqualität entstehen lassen. Die von Süden nach Norden aufsteigende Höhenstaffelung und Proportionsregeln der UeO werden beibehalten. Die Silhouette in der Fernwirkung wirkt sehr eigenständig. Die spezifische Form und die Verbindung der drei Hochhauscluster tragen zu einer sehr emblematischen Identität bei.

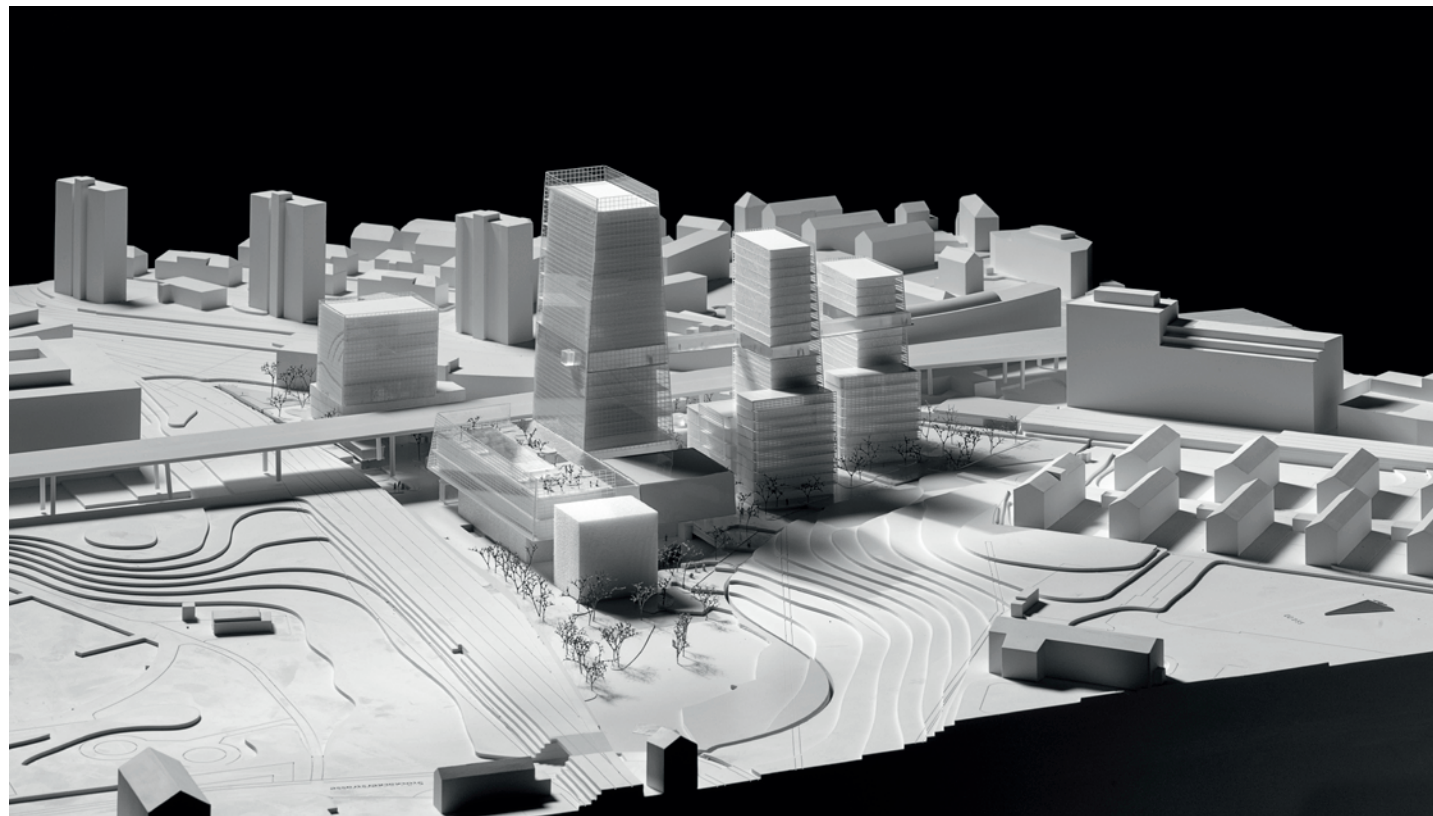
Durch die grosse Ausdehnung des Footprint der Gebäudecluster rücken die Baumassen der Baubereiche A, B und C relativ nahe zusammen. Dadurch entstehen tiefe Gassen in Ost-West Richtung, was die erwünschte Durchlässigkeit und Kommunikation zwischen dem Ladenwandweg und dem Via-

duktraum beeinträchtigt. Es entsteht im Quervergleich eine unbefriedigende Massenkonzentration, mit starker Beschattung des öffentlichen Raumes entlang des Viaduktes und Engstellen zwischen dem Baubereich C und dem Viadukt, die dem hier zu erwartenden starken Verkehrsaufkommen (Fussgänger und Velo) nicht gerecht werden. Die Qualität der Mischnutzung in den mehrgeschossigen Sockeln der Baubereiche B und C wird dadurch ebenfalls in Frage gestellt. Die Eingangssituation im Süden, direkt angrenzend an die Unterführung zum Europaplatz, wirkt eingeschränkt und erlaubt keine klare Orientierung Richtung Viaduktraum/Campus. Die wichtige Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung wird dadurch stark beeinträchtigt.

Der öffentliche Raum auf der Stadtebene kann in seiner Ausformulierung noch nicht überzeugen, ihm fehlt es an Hierarchisierung und Raumfolgen, welche eine Aneignung und Bespielung möglich machen. Der Baubereich A wird in die Topographie eingeschnitten, um eine «ebenerdige» Logistikkasse gestalten zu können, die das gesamte Erdgeschoss umspielt. Dieses Konzept hat zur Folge,



Situationsplan



Modellbild

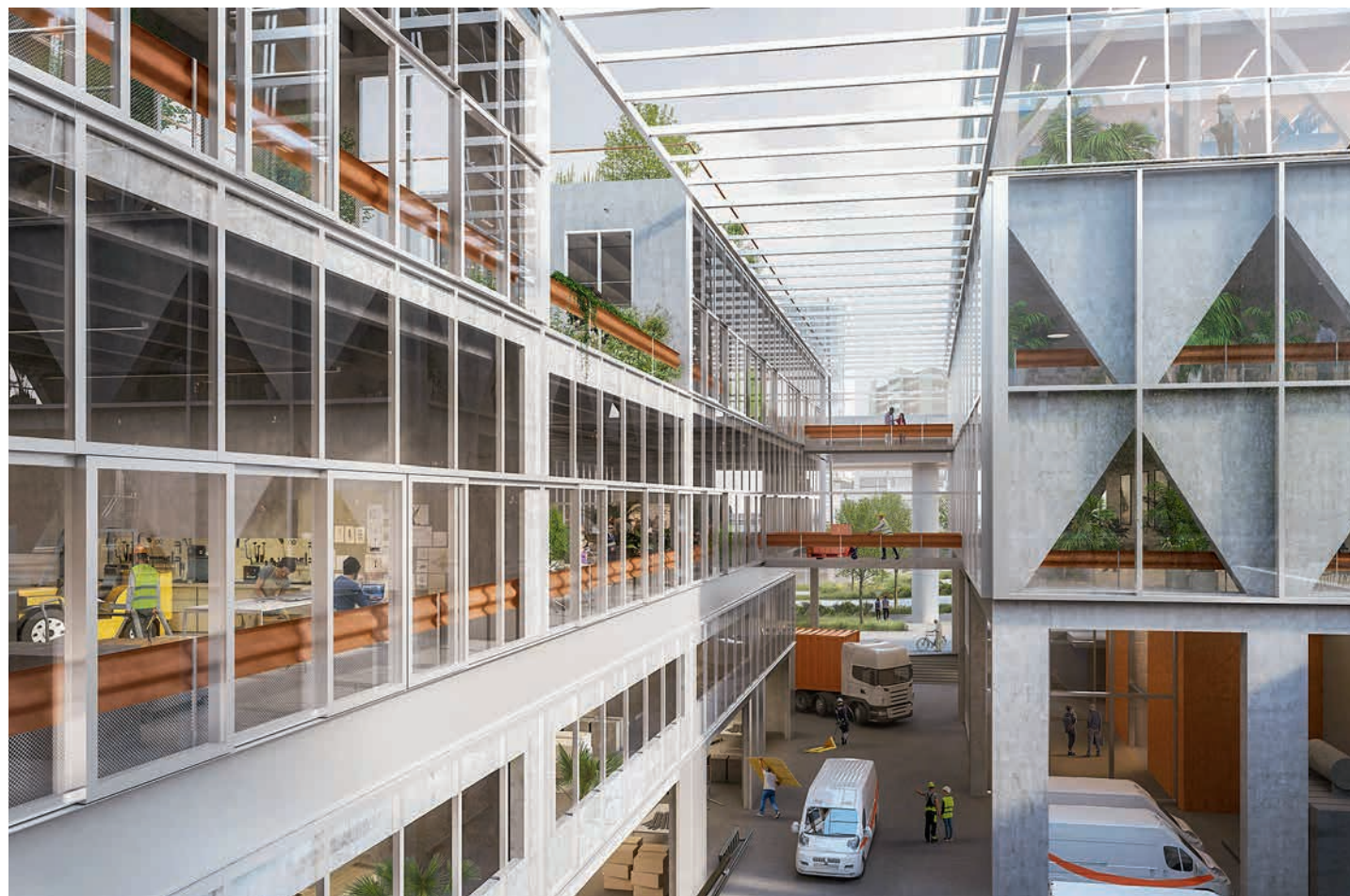
dass die Adressbildung zum neuen Bahnhofplatz wenig Raum erhält (schmales Gastro-Gebäude) und die Anlieferung im Übergang zum Ladenwandweg eine stadträumlich unbefriedigende Situation entstehen lässt. Das Gebäude im Baubereich D ist noch wenig entwickelt und in der Ausformulierung des Erdgeschosses aufgrund der Verflechtung der Anlieferung mit der Adresse des Gebäudes wenig überzeugend.

Die grüne Gartenachse entlang des Ladenwandweges und die Promenade, welche sich unter dem Viadukt befindet, bilden die zwei wichtigen Rückgrate im Freiraum. Dazwischen spannt sich ein homogener, schief abfallender Platzraum auf, welcher durch eine amöbenförmige Grüninsel perforiert wird. Der Quartierplatz, der Ankunftsplatz, wie auch die Gassen unterliegen dieser Ausgestaltung. Punktuell werden dieser Grüninsel Spielbereiche, Aufenthaltsorte oder eine Buvette angelagert. Ein unterschiedliches Bepflanzungskonzept zeichnet sowohl die Räume entlang der Gartenachse als auch die der Promenade nach und teilt diese in ein Ost und ein West ein. Das angedachte Freiraumkonzept schafft durch seine homogene Gestaltung

keine klar zuzuordnenden Aussenräume. Quartierwie Ankunftsplatz scheinen in der gleichförmigen Gestaltung kaum ablesbar. Klare Orte, Hierarchien, Merk- und Orientierungspunkte fehlen. Das Bepflanzungskonzept mit den verschiedenen Bäumen vermag dies nicht zu verbessern. Die Engstelle bei der Verbindung unter dem Viaduktraum am Gebäude C und der Konflikt am Landewandweg mit der Buswendeschleife sind weitere Schwachstellen im Projekt. Das grossflächig angelegte Gestaltungskonzept hinterlässt gleichförmige Freiräume, welche die stadträumliche Setzung der Gebäude nicht unterstützen kann.

Nutzung und Funktionalität

Die Verfassenenden formulieren ausgehend von der Charta und den beiden Narrativen gut verständliche, nachvollziehbare Thesen als konzeptionelle Bausteine für ihren Projektvorschlag. Mit dem «Stadtkosmos» lässt das Team das Leben in der Vertikalen heraustreten: ewb, Unternehmen und Bewohner haben die Möglichkeit, sich Aussenräume auf unterschiedlichen Ebenen anzueignen und dies nach aussen sichtbar zu machen. Das Team folgt damit dem Ansatz, Hochhäuser auch für



Visualisierung ewb Arbeitswelt

Aus Sicht Arbeitswelt ewb fehlt im Baubereich A eine grosszügige Adressierung für ewb und Dritte, der Fokus liegt zu stark auf der Logistik und der Funktionalität der Werkstätten. Der Spielraum für Nutzungsdurchmischungen oder auch für unterschiedliche parallele Nutzungen scheint durch diese klare Ausrichtung (zu) eng. Der Multifunktionsbereich zwischen Handwerk und Büro vermag (noch) nicht zu überzeugen, er wirkt diffus und sagt noch nicht viel aus. Die Notwendigkeit des Skywalks durch die drei Türme scheint nicht gegeben, vor allem fehlt die Darstellung der Nutzungsideen auf den betroffenen Stockwerken. Die Verbindungswege zwischen Bestand (TZH) und Neubau sind nicht klar ersichtlich. Der Hochhaus-Grundriss der Kernarbeitszonen lässt eine hohe Nutzungsvielfalt zu, was begrüsst wird. Die betrieblichen und logistischen Vorgaben werden nur teilweise erfüllt. Anlieferung und Wareneingang sind ausreichend dimensioniert, das Palettenlager ist hingegen zu klein. Die vertikale Vernetzung von Logistik und Werkstätten ist mit einem Warenlift unzureichend. Die Vertikalisierung der Werkstätten auf total 4 Geschosse ist suboptimal. Die Entsorgung ist zu klein, ein klares Konzept für das Spezialfahrzeugparking ist nicht erkennbar.

Das Mobilitäts- und Erschliessungskonzept ist im Grundsatz machbar. Es weist einzelne Mängel aus, die aber im weiteren Planungsverlauf behoben werden könnten. Die Einstellhalleneinfahrt erfolgt ab dem östlichen Bereich der Stöckacherstrasse, ist von den übrigen Verkehrsteilnehmern getrennt und liegt nahe bei den Gebäuden. Die Verkehrsströme werden im Weiteren gut voneinander getrennt und das Konfliktpotential wird verringert. Die Stöckackstrasse wird jedoch weiterhin vom Werkverkehr genutzt. Die Velo Nord-Süd-Verbindung sollte durchgehend unter dem Viadukt verlaufen und die West-Ost-Verbindung ist nicht als übergeordnet ausgewiesen. Die Veloparkierung ist entsprechend den Bedürfnissen angeordnet und gut verteilt. Die Velostationen liegen im Nord-Westen und Süden ausserhalb des Planungsperimeters. Die Velostation resp. der Mobility-Hub bei der Unterführung zum Campus überzeugen (kompakte, doppelstöckige Abstellplätze in grosser Anzahl).

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt liegt im Quervergleich unter dem Durchschnitt, was die Kosten und Mengen anbelangt; im Durchschnitt sind Flächeneffizienz und Kompaktheit des Projekts. Auffällig ist der tiefe

kritische Stadtbewohner freundlicher zu machen. Was in der Vertikalen gut gelingt, schlägt sich nicht auf dem Boden nieder. Das Erdgeschoss-konzept konzentriert sich darauf, punktuell den Viaduktraum und die Eingänge zum Areal mit öffentlichkeitswirksamen Angeboten zu bespielen. Der Eingang von ewb – das sich ein Narrativ wünscht, mit dem es im Stadt- und Quartierleben sichtbar wird – wird ums Eck hinter Bäumen versteckt. Dieser konzeptuelle Ansatz wird der Bedeutung des Unternehmens nicht gerecht. Auch die innere Arbeitswelt von ewb erfüllt die Anforderung, Werkstatt- und Büro-Angestellte näher zusammenzubringen, kaum. Die ewb-Welt wird in erster Linie über Sichtbezüge über die Werkgasse zusammengehalten. Das zweite Geschoss wird zwar physisch zusammengeschlossen, verbindet aber keine gemeinsamen Aufenthaltsbereiche. Somit entstehen wenig Schnittbereiche im Alltag der Mitarbeitenden. Interessant ist der Ansatz des Nutzungskonzepts, über eine soziale Institution eine Brücke von der ewb-Welt zum Quartier zu schlagen.

Im Baubereich A wird das bestehende TZH aufgestockt und gegen Süden auf dem 2. OG mit einem

neuen Palettenlager und einem multifunktionalen Sockelbereich verbunden. Der Kopfbau wird abgetrennt und durch Dritte genutzt. Durch die fragmentarische Anbindung der Erweiterung entsteht jedoch keine zusammenhängende Arbeitswelt ewb, welche eine Vereinigung von Büro und Werkstatt ermöglicht. Im Sockel sind die Lobby ewb und ein noch vage formulierter Multifunktionsbereich untergebracht. Ein Grossteil des Sockels ist für die Logistik reserviert. Im oberen Drittel des Turms sind weitere Büronutzungen für Drittnutzer angedacht. Die vorgeschlagenen Tiefen erlauben eine flexible Nutzung. Die Bespielung und Nutzung der Dachflächen ist wenig ersichtlich. Die Wohnbauten auf den Baubereichen B und C werden durch dezentrale Kerne erschlossen. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften der Wohnungen gegenüber der Autobahn ist nicht nachgewiesen. Die Qualität der sich im Sockel befindlichen Misch- und Wohnnutzungen wird nicht ausreichend nachgewiesen (tiefe Grundrisse). Auf 45 Metern Höhe wird eine Skybridge vorgeschlagen, welche die Gebäudecluster miteinander verbindet und Gemeinschaftsräume anbietet. Die Sinnhaftigkeit dieser Gestaltungs-massnahme wird in Frage gestellt.



Visualisierung Viaduktraum

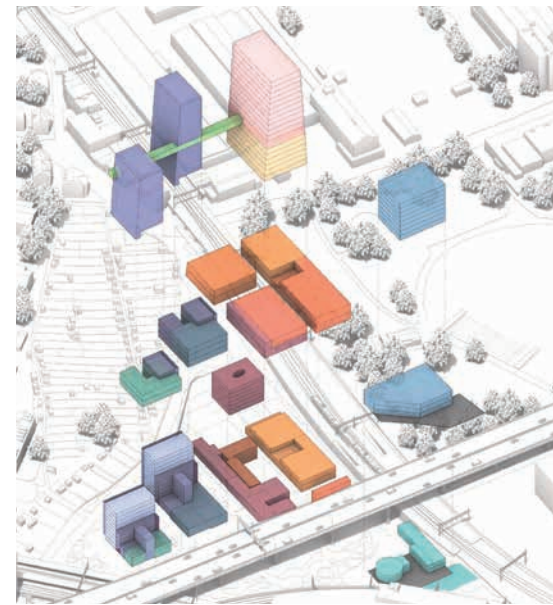
Anteil an Wohnflächen. Aussagen zu Adaptierbarkeit und Markttauglichkeit sind aufgrund des fehlenden Detaillierungsgrads der Planunterlagen nicht abschliessend möglich, grundsätzlich jedoch nicht in Frage gestellt. Das Projekt weist eine Ausnützung im Mittelfeld, gute Effizienzwerte und einen vergleichsweise tiefen Wohnanteil auf.

Umwelt

Die gezeigten Konstruktionen und klimatisch differenzierten Räume (Wintergärten, Pufferzonen) bieten Chancen und Risiken zugleich. Die Konstruktionsweisen passen zu den Anforderungen einer modularen, klimagerechten Bauweise. Die oberirdischen Volumina sind vergleichsweise wenig kompakt. Die hochgradig versiegelten unterirdischen Flächen erlauben nur beschränkte Retentionsflächen. Konkrete Ansätze zum Binnenklima sind nur ansatzweise vorhanden. Die Anforderungen SIA 2040 (2000-Watt) sind aufgrund der hohen unterirdischen Volumina nur mit Aufwand (hohe Stromproduktion mit PV) zu erfüllen.

Gesamtwürdigung

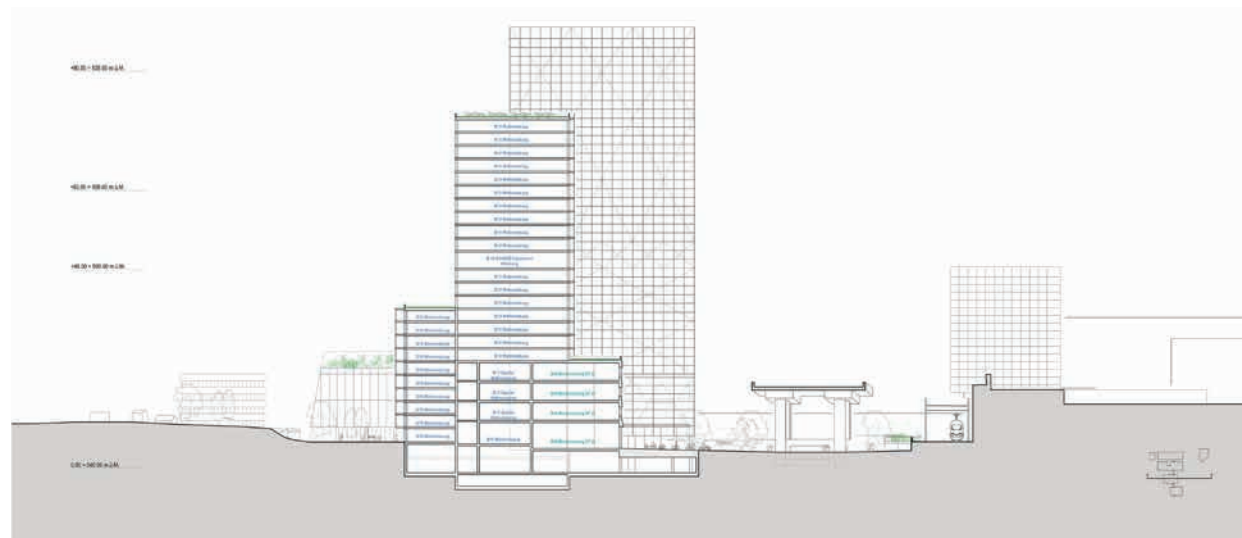
Den Projektverfassern ist es gelungen, einen eigenständigen Projektvorschlag zu entwickeln, der kontrovers diskutiert worden ist und damit die Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabe sehr befruchtet hat. Die «emblematische Wirkung» des vorgeschlagenen Hochhausclusters hat die Diskussion bezüglich eines zeitgemässen, bernspezifischen Bauens und dem dafür passenden architektonischen Ausdruck befördert. Insbesondere die Anbindung ans Quartier, die Gestaltung und Qualität der Stadtebene und verschiedene Fragen der Nutzungsqualität und konstruktiven Umsetzung der gezeigten Ästhetik konnten schlussendlich nicht überzeugend beantwortet werden. Der Entwurf wirkt bezüglich seiner Attraktivität auf der Erdgeschossesebene und der architektonischen Ausformulierung nur in Teilen überzeugend. Nicht zuletzt bestehen Defizite hinsichtlich der übergeordneten Zielsetzung einer attraktiven, funktionalen und effizienten Arbeitswelt ewb.



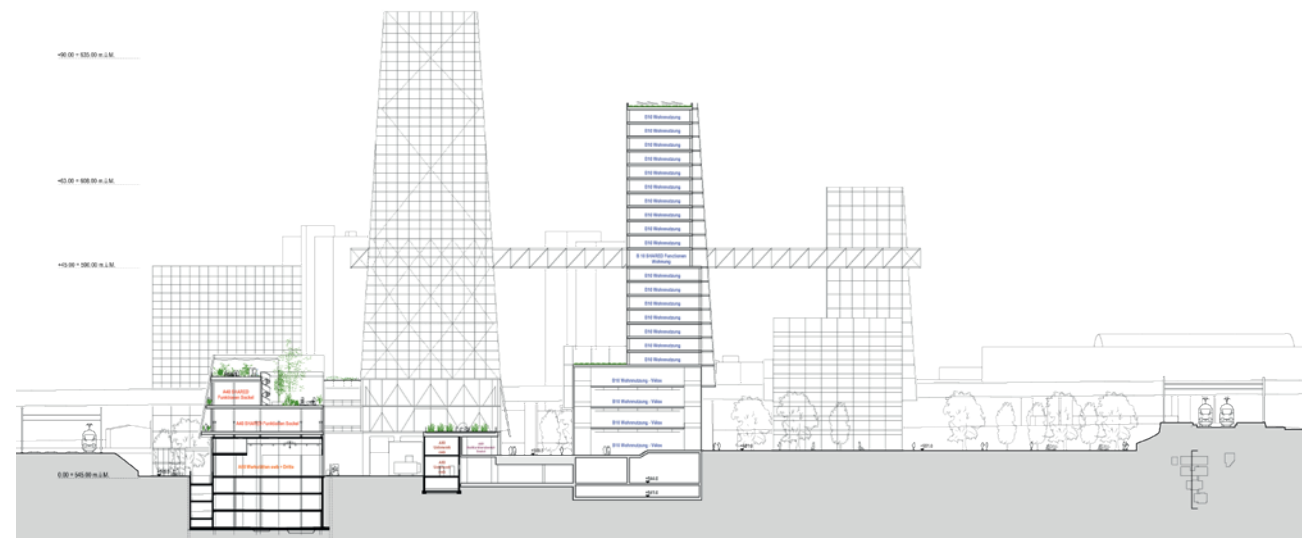
Schema Nutzungsverteilung



Grundriss obere Erdgeschoss-Ebene



Querschnitt Baufeld B



Längsschnitt

