

Schweizerische Bauzeitung

TEC21

14. Januar 2022 | Nr. 1-2

Heftreihe
UMBAU
Nr. 24

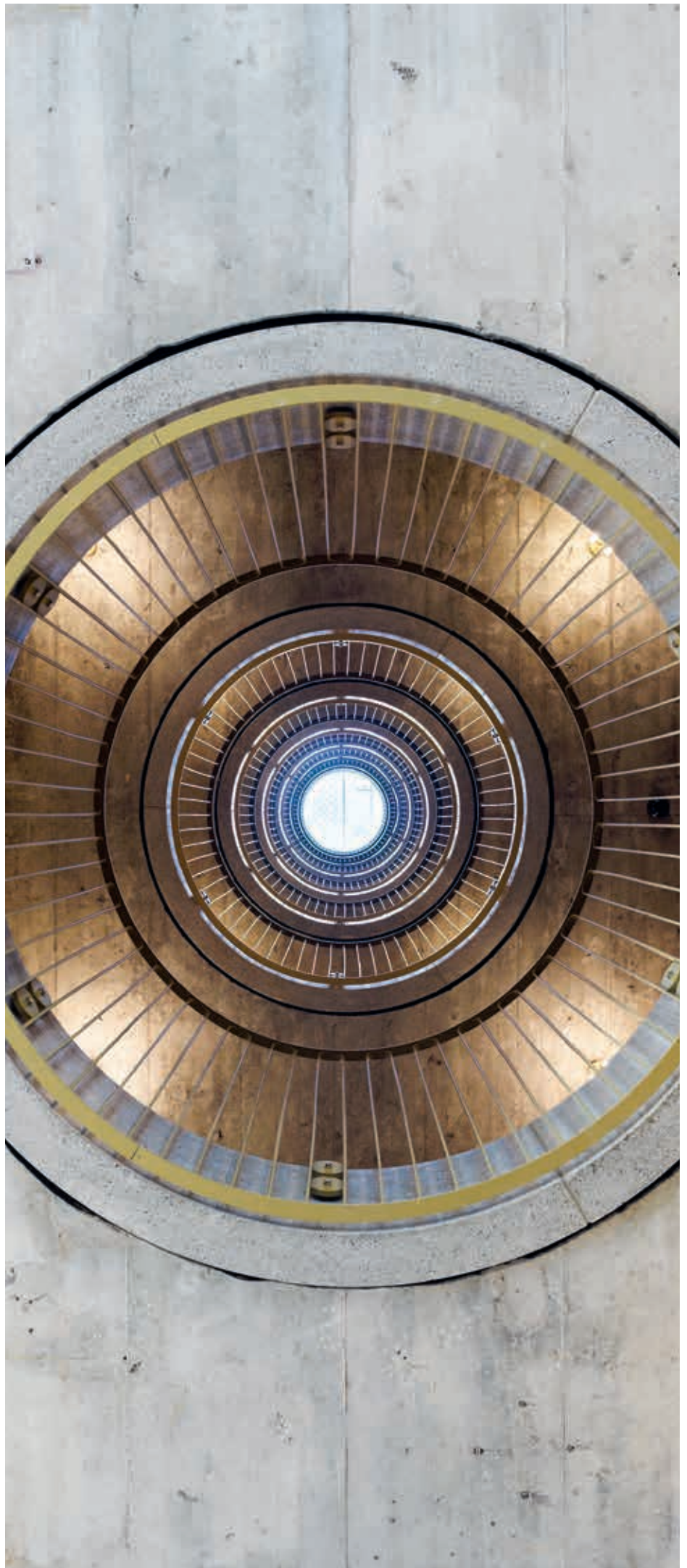
Home statt Office

Umnutzung von Büros zu Wohnungen

Zu Hause in zwei Welten:

Brückenkopf Bern

Die Rückeroberung der Stadt als
Wohnort



Zu Hause in zwei Welten

Über 50 Wohnungen sind in einem ehemaligen Bürohaus in Bern entstanden. Mit dieser Umnutzung im «Brückenkopf Ost» beleben Bauart Architekten gleich zwei Stadtebenen und setzen den ersten Baustein für die Entwicklung eines neuen Quartiers.

Text: Hella Schindel

Z

usätzlich zu der allgemeinen Tendenz, Büroflächen entsprechend der schrumpfenden Raumbedürfnisse zu verringern, gibt es in der Stadt Bern eine zweite Entwicklung. Durch die Zusammenführung und Unterbringung der kantonalen und der bundeseigenen Ämter werden fortlaufend grosse, vormals angemietete Liegenschaften in der Stadt frei.

Im Oktober 2019 ist das kantonale Amt für Migration und Personenstand (MIP) umgezogen und hat ein angemietetes Bürohaus leer zurückgelassen. Allerdings liess der Zustand des Gebäudes von 1963 hinsichtlich energetischer Auflagen und Komfort für die Mitarbeitenden zu wünschen übrig; es musste saniert werden.

Aufgrund seiner Lage und seiner direkten Einbindung in ein bauliches Ensemble sticht es aus der

Der Wohnungsbau ist Teil eines Komplexes, der im unteren Bereich Lagerplätze, Tanzstudios, ein Bowlingcenter, einen Supermarkt und eine öffentliche Tiefgarage beherbergt. Mit Gewerbe und Gastronomie öffnet er sich zur oberen Strassenebene.



Menge der ungenutzten Bürogebäude hervor. Die Besitzer des Komplexes, zu dem das Haus an der Eigerstrasse 73, der sogenannte «Brückenkopf Ost», gehört, nahmen dies zum Anlass, die Sanierungsmöglichkeiten jenseits der Schaffung neuer Büroflächen zu überprüfen. Deren Vermietung wäre zwar lukrativ, birgt aber im Zuge der weiter sinkenden Nachfrage gegenüber einer angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt langfristig weniger Sicherheit. Ausschlaggebend für die Sanierung war auch die baurechtliche Situation, die eine Ausnutzung des Grundstücks, wie sie der Bestand bietet, für einen Neubau nicht mehr zugelassen hätte.

Motor für ein neues Stück Stadt

Vor allem das benachbarte Gaswerkareal, um dessen Entwicklung sich die Stadt seit rund 30 Jahren bemüht, macht die Idee, hier Wohnungen anzusiedeln, interessant und lässt dem Bau eine wichtige Funktion innerhalb des künftigen Wohngefüges im Quartier zukommen.

Denn im November 2021 ging die Planung einen grossen Schritt vorwärts: Der entschiedene städtebauliche Ideenwettbewerb sieht eine Mischbebauung mit 60000–80000 m² oberirdischer Geschossfläche und eine Entwicklung als Kultur- und Freizeitmeile zwischen dem Flussschwimmbad Marzili, dem Jugendzentrum Gaskessel und dem südlich anschliessenden Naturraum vor. Das bedeutet neu geschaffenen Wohnraum für rund 1000 Menschen. Im Moment sind die Stadtwerke ewb aber noch damit beschäftigt, den Boden auf einer Fläche von 5000 m² und in Tiefen bis zu 11 m abzutragen, denn durch die jahrzehntelange industrielle Nutzung ist er mit Schadstoffen belastet. Der Siegerentwurf dient als Grundlage für den Rahmenplan, ein Mobilitätskonzept und anschliessend den Zonenplan des Areals (ZPP), der 2023 der Bevölkerung zur Abstimmung vorgelegt werden soll (vgl. Weblink S. 25 am Textende).

Einerseits wirkt die hohe Dichte der geplanten Baufelder entlang des Aareufers erschreckend und darf laut Jurybericht in der folgenden Ausarbeitung immerhin etwas heruntergefahren werden. Andererseits ist das Gebiet als neues Wohnquartier mit seiner Nähe zur Innenstadt und zur Aare und durch die Weiterentwicklung des bestehenden Kulturangebots sehr attraktiv. Die Planung für die Wohnungen, die teils von Genossenschaften, teils von der Stadt gebaut werden, schliesst das Bestandsgebäude am «Brückenkopf West», das die Monbijoubücke auf der anderen Strassenseite flankiert, mit ein. Es ist zusammen mit dem nun sanierten und hier näher betrachteten «Brückenkopf Ost» entstanden, mit dem es unter der Brücke hindurch verbunden ist und bis dato das äussere Erscheinungsbild teilte. Dass die ungleichen Geschwister im Moment nicht mehr als solche zu erkennen sind, ist nur ein vorübergehender Zustand: Anstelle des «Brückenkopfs West» ist als geometrischer Widerpart zur Monbijoubücke ein Hochhaus geplant, dessen Gestalt sich zukünftig zur Fassade des Wohnhauses am «Brückenkopf Ost» verhalten muss. Denn das ehemalige Bürohaus verkörpert jetzt eine erste Setzung im neuen Quartier.

Kühle Köpfe im Paragrafenschungel

Angeregt durch ihr Engagement in einer zweistufigen Testplanung für das Gaswerkareal, die dem Wettbewerb vorausging, wandten sich Bauart Architekten an die Besitzer des Brückenkopfs, eine private, junge Erben-gemeinschaft, und schlugen eine Umnutzung des östlichen Gebäudeteils als Wohnhaus mit Gewerbe vor. Nach einer Machbarkeitsstudie folgte 2016 der Auftrag.



Bauherrschaft
Brückenkopf, Bern

Architektur
Bauart Architekten+Planer,
Bern, Neuenburg, Zürich

Bauherrenvertretung
Reflecta, Bern

Bauleitung
Eberhart, Bern

Tragwerksplanung
Bächtold+Moor, Bern

Elektro-/HLKS-Planung
Amstein+Walthert, Bern

Fassadenplanung
Fachwerk F+K Engineering,
Bern

Baumeister
Cäsar Bay, Konolfingen

Fassadenbau
Charles Sauter, Lyss

Sanierung Flachdach
Tecton Abdichtungen,
Niederbipp

Sanierung Oberflächen
Witschi, Bern

Bauzeit
2019–2021

Kosten (BKP 1–9)
20.55 Mio. Fr.



Situation, Mst. 1: 10000. ① Brückenkopf Ost, ② Brückenkopf West, ③ Monbijoubücke, ④ Gaswerkareal.



Vor dem Umbau: Die Bestandsfassade folgte einem **vertikalen Raster**.

Die Realisierung war für alle Beteiligten durchaus ein Wagnis: Denn es galt, den Bauteil vom unter der Brücke verbundenen westlichen Brückenkopf-Gebäude, von der Brücke selbst, der Kantonsstrasse und den städtischen Strassenräumen neben und unter der Brücke baurechtlich zu isolieren, um eine Umwidmung zu Wohnzwecken zu ermöglichen, was bei der gegebenen Einordnung als Dienstleistungszone machbar ist. Das Entflechten der Besitzverhältnisse und der naturgemäss verschränkten Nutzungen und Gewohnheitsrechte trug die Bauherrschaft über vier Jahre hinweg mit, sodass 2019 mit den Sanierungsarbeiten begonnen werden konnte.

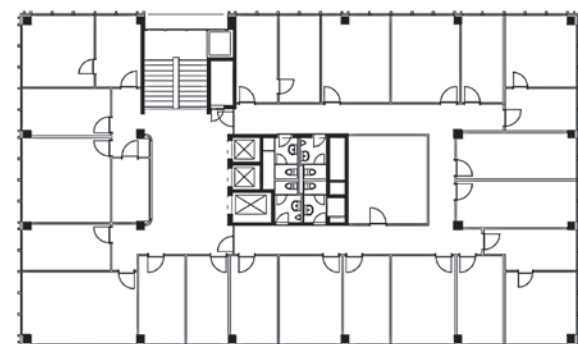
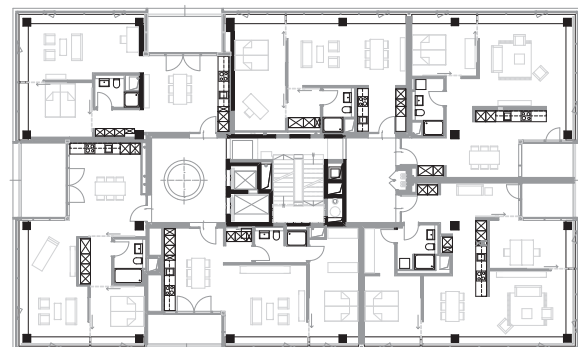
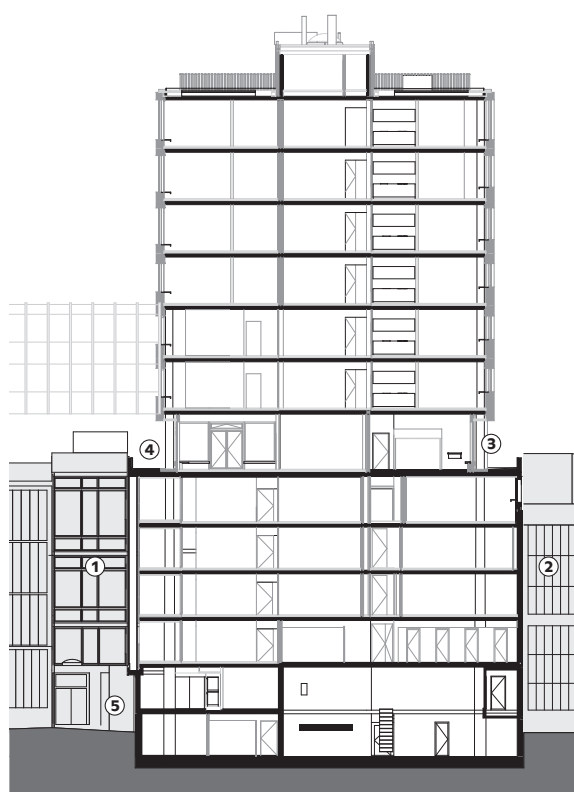
Die sichtbarste Veränderung ergab sich nach Untersuchung der wohlproportionierten Bestandsfassade: Der Prüfbericht attestierte nicht angemessen zu behebbende Mängel in Bezug auf ihre energetische und bautechnische Qualität, sodass – unter Einbeziehung der Stadtbildkommission – ihr Abriss empfohlen wurde. Die Fassade, die das Haus von Hufschmid+Naeue Architekten seit 1964 schmückte, bildete mit einer schmalen, vertikalen Rasterung die Büronutzung nach aussen ab. Ab der Fuge in Höhe der Brücke aufwärts überwiegt bei der neuen Fassade eine horizontale Prägung, wiederum ein Abbild der jetzt veränderten Nutzung. Hinsichtlich Lärm- und Sonnenschutz wurden hohe Ansprüche an die klimawirksame Ausbildung der Fenster gestellt, die sich in den Kosten deutlich niederschlagen. Zum Dachgeschoss hin nehmen die Fensterhöhen zu, und die umlaufenden, matt schimmernden Aluminiumpaneele, die die Brüstungen und Decken-

stärken verblenden, werden schmaler. Durch diese Dynamik scheint das Haus schwer auf der oberen Stadtebene zu lasten und himmelwärts leichter zu werden. Zu allen vier Seiten brechen übereinander liegende Loggien die rigide Form und schaffen vertikale Fugen. Was man von aussen nicht ahnt: Ihre gedachten Achsen kreuzen sich in der zentralen Erschliessungshalle. Diese wiederum liegt in einem Abschnitt, in dem der konstruktive Raster ausnahmsweise schmaler ist, begründet durch das hier bestehende Treppenhaus, das von einem aussteifenden Betonschacht umgeben ist.

Das Eingangsgeschoss als Scharnier

Der Haupteingang liegt auf der oberen Stadtebene in Verlängerung der Monbijoubücke, an einer der grössten Einfallstrassen im Süden der Stadt. Schon morgens um 4 Uhr brausen hier die ersten Autos herein. Die seitlich vorgelagerte Terrasse in Richtung Aare war bisher weitgehend ungenutzt – sie dient hauptsächlich als Wartebereich vor einem öffentlichen Lift, der die Besuchenden des Marzilibads auf die Flussebene befördert. In Stosszeiten reiht sich hier Fahrrad an Kinderwagen. Als erster öffentlicher Baustein der Quartierentwicklung und vor allem für die Bewohnerschaft des Brückenkopfs signalisiert sie nun als Restaurantterrasse die öffentliche Qualität des Gebäudes. Ein schicker Fahrradraum, Gastronomie und Geschäftsräume unterstreichen das angestrebte Selbstverständnis des Hauses. Neben dem Eingang haben sich zwei Designer mit Hund einquar-

Schnitt, Mst. 1 : 500. ① Einkaufen/Fitness/Bowling/Parking,
② Ateliers/Lofts, ③ Gewerbe/Gastronomie,
④ Zugang Eigerstrasse, ⑤ Zugang Sandrainstrasse.



Nach dem Umbau **halten die Wände Abstand** zur Pfostenkonstruktion an der Fassade.
Grundriss 6. OG, Regelgeschoss Bestand, Mst. 1 : 500.

tiert. Nach eigener Aussage empfinden sie die für Bern ungewöhnlich städtische Atmosphäre als anregend und den rohen Innenausbau nach Jahren in der historischen Altstadt als eine Befreiung. Mit einem offenen Tätigkeitsspektrum von Innenarchitektur bis zum Verfassen von subjektiven Stadtführern verfolgen sie genau den unkonventionellen Lebensentwurf, der sich in dem Haus entfalten soll.

Als Puffer zur Umgebung ist die Fassade im Eingangsgeschoss eingerückt und bildet eine Arkade, die womöglich als augenzwinkernder Gruss in Richtung der Berner Laubengänge zu verstehen ist. In der Gestaltung der Eingangshalle kulminieren die zentralen Gestaltungsansätze, die die Planenden verfolgt haben: Durch eine kreisrunde Öffnung in der Decke, die sich durch alle darüber liegenden Etagen stanzt, überhöhen sie den Raum als Dreh- und Angelpunkt. Tageslicht gelangt über das Oberlicht in die Tiefe, und die Öffnung der Etagen zueinander ermöglicht eine direkte oder auch nur über die Geräuschkulisse vermittelte Kommunikation. Die aus den Sockelgeschossen kommende Treppe ist ab der Eingangshalle nach oben geschlossen und führt neu hinter dem zentralen Liftblock weiter. Indem die Decken über den ehemaligen Treppenschacht hinweg auf allen Etagen mit Ortbeton ergänzt wurden, gewinnt der Bau kostbare, an der Fassade gelegene Fläche zugunsten der Wohnräume. Gleichzeitig gewährleistet der Kern in Verbindung mit den Stützen in den Aussenwänden die Erdbebensicherheit. Durch die zwei unabhängigen Treppenhäuser gelten oberer



Der Platz vor dem Gebäude gehört zukünftig als Terrasse zu einer Bar. Der öffentliche Lift im vorgelagerten Schacht verbindet die Stadtebenen.

und unterer Bereich brandschutztechnisch als getrennte Volumen, die über die Eingangshalle entfluchtet werden können. Durch diesen Schachzug gilt das Gebäude nicht als Hochhaus, obwohl es über 40 m hoch ist; entsprechend weitreichendere Auflagen blieben der Bauherrschaft somit erspart.

Der problematischste Teil des Hauses, der dunkle Innenbereich, wird in der Vertikalen geöffnet und versammelt alle Erschliessungen. Das damit verbundene Entfernen grosser Mengen von Beton war sowohl energetisch als auch logistisch aufwendig, doch die



Münster, Aarelandschaft, Brücke und Alpen verbinden sich zu einem vielschichtigen Ausblick. **Im Kontrast zu den massiven Sitzbänken** und dem Messingglanz der Fensterrahmen **entfaltet die Deckenuntersicht eine rohe Materialität.**



Als Angebot für Zusammentreffen und Feste **steht die Dachterrasse allen Mietenden offen.**

gewonnene Wohnfläche, aber auch die Grosszügigkeit als Stärkung der internen und publikumsorientierten Kommunikation rechtfertigen die Massnahme. Die Schnitte und Brüche sind auf den Betonwänden weiterhin sichtbar. Zusammen mit dem vorgefundenen und ergänzten Terrazzo, eigens angefertigten Handläufen, edlen Leuchten und einer durchgängigen Signaletik entfalten die Räume eine Lässigkeit, die die vermeintlichen Makel nobilitiert.

Inszenierte Stadtlandschaft

Durch Glasstreifen neben den Wohnungstüren fällt Tageslicht in den gemeinsamen Erschliessungsraum. Zusammen mit dem Licht, das vom kreisrunden Dachfenster herunterstrahlt, wird der Tagesablauf spürbar. Um die ehemaligen Büros als Wohnungen nutzbar zu machen, wurde das Gebäude in den Rohbauzustand zurückversetzt und mit neuen Schächten für die Haustechnik versorgt. Im Gegensatz zur ursprünglichen Fassade befindet sich die neue in einer leicht nach aussen verschobenen Ebene und stellt die massiven Stützen frei. Die Wohnungstrennwände treffen konsequent neben den Stützen auf die neue Fassade. Die zusätzlichen Steigzonen sind in Wandscheiben eingebettet, die auch Schränke und Schiebetüren aufnehmen. Um diese «dicken Wände» herum fliesst der offene Grundriss. Bäder und Küchenzeilen sind jeweils zur Gebäudemitte hin orientiert. Die Durchmischung der 19 verschiedenen Wohnungstypologien folgt einem Raster, nach dem je zwei übereinanderliegende Etagen gleich unterteilt sind. Nach Westen ist die Aussicht nicht so spektakulär. Hier sind einfach gehaltene Studios angesiedelt. Gerade in den kleineren Einheiten kommt die Qualität der klaren Raumgliederung zum Tragen. In den Wohnungen mit den niedrigsten Brüstungshöhen (sie wechseln von 100 cm über 70 cm zu 40 cm in den oberen Etagen) erstrecken sich Holzbänke unter den grossen Fenstern. Eine Konzession an das äussere Erscheinungsbild und die Windverhältnisse ist die reduzierte natürliche Durchlüftung. Sie funktioniert über die Loggien und ein schmales, maximal 12 cm weit offenes Fenster

und wird durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung ergänzt. Bestehende Kaminanlagen konnten die Leitungsführung für die Fussbodenheizung und Warmwasser über Fernwärme aufnehmen.

Der Innenausbau ist bei allem Komfort zurückhaltend. Die Stützen und die vormals nicht sichtbaren Betondecken wurden mit Wasserstrahltechnik abgewaschen und gewinnen ihren rohen Ausdruck durch die Löcher und Spuren früherer Befestigungen. Weil sich das Einbringen der Wände im oberen Bauteil mit dem Abriss überschneidet, wurden sie aus logistischen Gründen als Leichtbau gefertigt, nur der aussteifende Kern um die Treppe herum und die Wohnungstrennwände im Sockelgeschoss wurden in Ort beton bzw. zweischaligem Mauerwerk erstellt. Nach Aussage von Stefan Graf, Bauart Architekten, ergeben sich Trittschallprobleme durch den schwimmenden und somit entkoppelten Aufbau des Unterlagsbodens nicht. Fast alle Wohnungen haben einen privaten Aussenraum. Aufgrund der exponierten Lage sind die Loggien gegen drei Himmelsrichtungen als Lärmschutz erforderlich. Auch deshalb fallen sie zur Strasse hin besonders gross aus und sind mit akustisch wirksamen Deckenpaneelen ausgestattet.

Zwei starke Farben ergänzen die verwendeten Materialien wie Beton, Aluminium, Messing und Holz. Die auberginefarbigen Storen, die im herausgefahrenen Zustand grosse Flächen der Fassade verhüllen, geben dem Haus im Vergleich zum Bestand, der von türkisgrünen Paneelen geprägt war, ein deutlich wärmeres Äusseres. In den Innenräumen taucht die Farbe am anderen Ende des gemeinsamen Raums, den Wohnungstüren, wieder auf und bildet mit nachtblauen Wohnungstrennwänden einen eleganten Fond. Der Standard der Appartements wechselt je nach Himmelsrichtung und entwickelt sich mit wachsender Entfernung von der Strassenebene immer mehr von «Budget» Richtung «First Class+». Im Gegensatz zu Wohnungen, die den Namen Loft nur als Deko tragen, haben Bauherrschafft und Planende hier gewagt, den Ausbau nicht bis ins letzte Detail zu definieren, und lassen damit Raum zur individuellen Aneignung. Vorderstes Gestaltungsmerkmal ist sowieso die spektakuläre Aussicht durch die grossen Fenster, die zugleich die ursprüngliche Nutzung des Baus in Erinnerung halten.

Mit eher kleinen Wohnungsgrössen von 1 ½ bis 3 ½ Zimmern entspricht die Bauherrschafft den Bedürfnissen und Möglichkeiten eines urban aktiven Zielpublikums, das in Bern – im Gegensatz zu Zürich oder Basel – aufgrund seiner absolut gesehen geringen Zahl noch keine sichtbare Gemeinde bildet und dementsprechend nicht verortet ist. Es umfasst nicht nur ganz junge Leute, sondern auch zeitweilig Alleinerziehende und die Generation 50+. Durch die vorhandenen Lifts und eine entsprechende Gestaltung der Wohnungen ist das Gebäude rollstuhlgängig. Nur grössere Familien dürften sich in diesem Gefüge nicht unbedingt wiederfinden: Die Einbindung in einen Strassenraum, in dem sich Kinder problemlos bewegen können, ist hier nicht gegeben. Die Preisspanne ist gross: Eine 2-Zimmer-Woh-

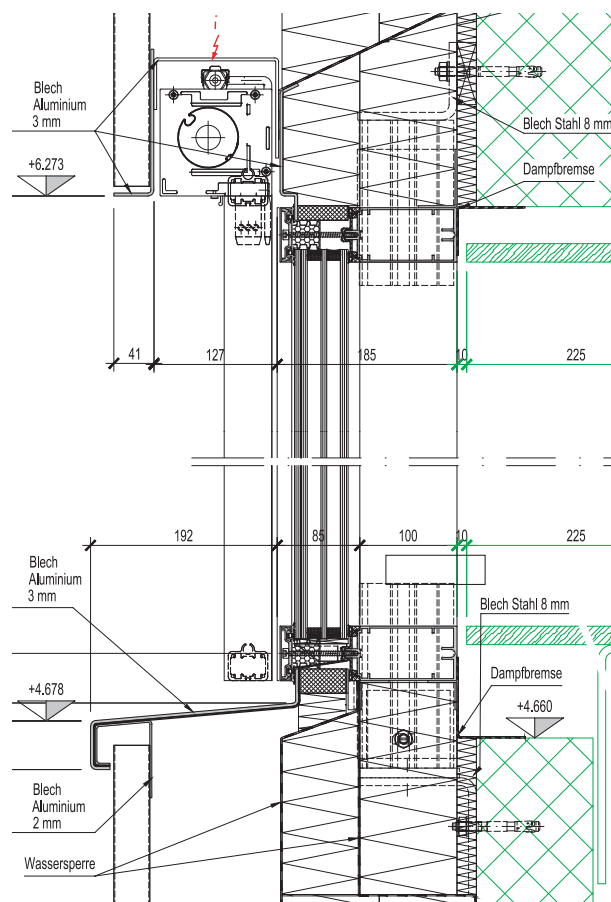
nung mit 70 m² im 6. OG ist für 1900 Fr. zzgl. NK vermietet. Im 1. OG gibt es eine 2-Zimmer-Wohnung mit knapp 60 m² schon für 1450 Fr. Und von den Lofts im Sockelgeschoss ist sogar eines mit 220 m² für 2600 Fr. zu haben. In Ergänzung zu den Wohnungen im oberen Teil eignen sich die Lofts für freiere Lebensformen wie Gemeinschaftswohnen, Wohnateliers oder auch als reine Arbeitsräume.

Anker zur Aare

Das Sockelgeschoss strahlt eine gänzlich andere Atmosphäre aus. Es bezieht sich nicht auf die belebte und prägnante Stadtebene, sondern fügt sich mit der Ausrichtung auf das grüne Schwemmland, den Kulturort Dampfzentrale und das Marzilibad auf Augenhöhe in eine ruhigere Umgebung. Die Verbindung dieser unterschiedlichen Welten macht das Miteinander im Haus und mit der Umgebung zu einem besonderen Wohnenerlebnis. Für das Gaswerkareal, das schon im Stadtentwicklungskonzept 2016 (STEK) als ein «Quartier mit Handlungsbedarf» mit dem Ziel «neue Nachbarschaften» bezeichnet ist, bietet sich zukünftig der Anschluss an eine zweite Verankerung in den bestehenden Stadtraum (vgl. Weblink am Ende des Texts).

Die einstigen Lagerräume sind nach Süden und Norden durch weitere, noch im Originalzustand befindliche Räume umbaut. Unter der Brücke hindurch schliesst sich eine zweiseitig belichtete Garage an, in der momentan Oldtimer geparkt sind – hier liesse es sich auch in anderen Zusammenhängen gut arbeiten. Auf vier Etagen hat sich ein Mix aus Sportstudios, Bowlingcenter und Supermarkt erhalten, der im Moment den Werkstattcharakter der Bebauung untermauert. Der Zugang zu den Lofts ist zwar auch über die Eingangshalle an der Eigerstrasse möglich, naheliegender ist er aber von der unteren Ebene her. Die Planenden setzten ihn neben eine vormals offene Fuge zwischen dem Fussabdruck des «Brückenkopfs Ost» und den vorgelagerten Bauten Richtung Aare, also ausserhalb des neuen Wohngebäudes. Die Fuge ist nun durch ein Dach geschützt und dient als Rampe zum Veloraum. Gleichzeitig eröffnet sie auch einen Luftraum mit Blick in den Waschsalon, der gross genug ist, um Fantasien zu informellen Kommunikationsformaten zu entfachen. Vom anschliessenden Treppenhaus, das als Bestand bis in die Eingangshalle an der Eigerstrasse führt, sind Werkstatt oder Supermarkt direkt zugänglich.

Neben einseitig belichteten kleineren Ateliers, die sich immenser Beliebtheit erfreuen, sind die «XXL-Lofts» schwieriger zu bewohnen. In dem über gut 21 m durchgesteckten Raum herrschen reduzierte Lichtverhältnisse. Trotzdem ist es richtig, diese Räume dem Wohnen – im weitesten Sinn – zuzuschlagen, denn es gibt durchaus Arbeits- und Lebensentwürfe, für die wenig Tageslicht von Vorteil ist. Die einfache Ausstattung – Linoleum statt geschliffenen Betons, transluzenter Kunststoff statt Glasbausteinen – macht die Lofts auch für weniger Etablierte greifbar.



Detail Fassadenschnitt, Mst. 1 : 25.

Das gemeinsame Dach als Krönung

Was alle Bewohnenden und deren Gästen als Gemeinschaftsfläche zur Verfügung steht, ist das rundum begehbare Dach mit einem Weitblick, der eine neue Perspektive über die Stadt bis zu den Alpen eröffnet. Auf dem energetisch neu aufgebauten Abschluss mit einer Fläche von 640 m² ist Platz für zwei Aussenküchen, gedeckte wie freie Sitzplätze und sogar ein wenig Grün. Von dort aus ist der Verkehrslärm von der Monbijoubrücke nurmehr als urbane Untermalung wahrzunehmen. Und mit ein wenig Glück entwickelt sich das zukünftige Mobilitätskonzept vielleicht über Tempo-30-Zonen und Velostreifen hinaus in Richtung Flaniermeile. Die Dachterrasse wäre ein geeigneter Ort, um darüber zu spekulieren. •

Hella Schindel, Redaktorin Architektur/Innenarchitektur



Stadtentwicklungskonzept 2016 (STEK) Plan II
Grüne Wohn- und Arbeitsstadt – Ziele 2030 –
«Bern lebt in Quartieren»

www.bern.ch ›
160822_STEKSTEK 2016



Weitere Pläne und Ansichten auf espazium.ch

Kurzlink zum Wettbewerb Gaswerkareal auf competitions.espazium.ch:

bit.ly/bern-gaswerkareal-brueckenkopf-west