

DREI HÖFE

ENTWICKLUNG MARKTGASSE BERN

Genossenschaft Migros Aare
Studienantrag im selektiven Verfahren

ARGE Fischer & Salzman, Zürich / Bellorini Architekten, Bern
 b+p baurealisation ag, Bern
 Ingenieurbüro Weber + Brönnimann, Bern
 Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich
 Dieter Schnell, Architekturhistoriker, Bern

Die Migros hat sich für die Neugestaltung des Liegenschaftskomplexes zwischen Markt- und Zeughausgasse hohe Ziele gesetzt: Durch die explizit gewünschte Verankerung im Kontext soll ein Projekt entstehen, das auf einzigartige Weise die Geschichte der Stadt Bern weiterzählt, die Charakteristiken des Ortes aufnimmt, diese subtil in die Gegenwart und Zukunft transformiert und das Einkaufserlebnis derart bereichert, dass es gegen die Verlockungen des Online-Shoppings zu bestehen vermag.

Die Stadt Bern zeichnet sich durch eine nahezu intakte Erhaltung des Gründungsplans auf der natürlichen Aare-Halbinsel aus. Die Basis dieser Stadtstruktur bilden zwei sich überlagernde Strukturen: einerseits die Längsorientierung der beiden Hauptgassen von grosszügiger Breite, um die Marktstände aufzunehmen, mit dem Stadtbach und den Brunnen in der Mitte sowie den in die Gebäude eingeschnittenen Laubenbereichen, dem „Robl“. Andererseits die senkrecht dazu verlaufende zahnförmige Parzellenstruktur der einzelnen Hofstätten mit den dominanten, durchlaufenden Scheidewänden.

Für den Bereich der zur Diskussion stehenden Parzellen lässt sich in den historischen Stadtansichten folgende typologische Abfolge städtebaulicher Elemente erkennen: Vorderhaus an der Marktgasse – Hof mit Hofgalerie – Hinterhaus – Gärten – Vorderhaus an der Zeughausgasse.

Diese beiden stadtmorphologischen Grundelemente – Hofstätten und typologische Abfolge – werden in unserem Vorschlag als projektspezifische, städtebauliche Gestaltungsprinzipien aufgenommen, um ein passgenaues Stück Stadt zu entwerfen, das sich optimal in den bestehenden Kontext integriert. Die Hofstätten werden wieder auf der gesamten Tiefe der Parzellen lesbar gemacht und das zur Disposition stehende Areal wird durch drei unterschiedliche Höfe strukturiert, welche die tradierte Abfolge von Haus, Galerie, Hof und Garten übernehmen. Dabei werden – in Bezugnahme auf historische Vorbilder wie beispielsweise dem Beatrice von Wattenwyl-Haus – jeweils zwei Parzellen zu einer Hofsituation zusammengefasst, um grosszügige, der Nutzung angepasste Raumbereiche zu schaffen.

Der Weg durch die Parzelle sowie der Weg durch den Gebäudekomplex führt entlang der vier projektleitenden Räume:

- dem historischen Hof im Bereich Marktgasse 40 und 42, wo noch am meisten historische Bausubstanz vorhanden ist
- dem ovalen Hof als Hauptattraktion der Mall
- dem Gartenhof im Bereich der früheren ruralen Höfe zwischen dem Hinterhaus und den Vorderhäusern an der Zeughausgasse
- der Dachterrasse mit pittoreskem Blick über die Berner Dachlandschaft.

Alle vier Raumsequenzen erzählen einen spezifischen Aspekt der Berner Geschichte, verankern dadurch das Projekt auf einzigartige Weise in seinem Kontext und versprechen verschiedenartigste Aufenthaltsqualitäten sowie ein innovatives Einkaufserlebnis.

Die Dachterrasse

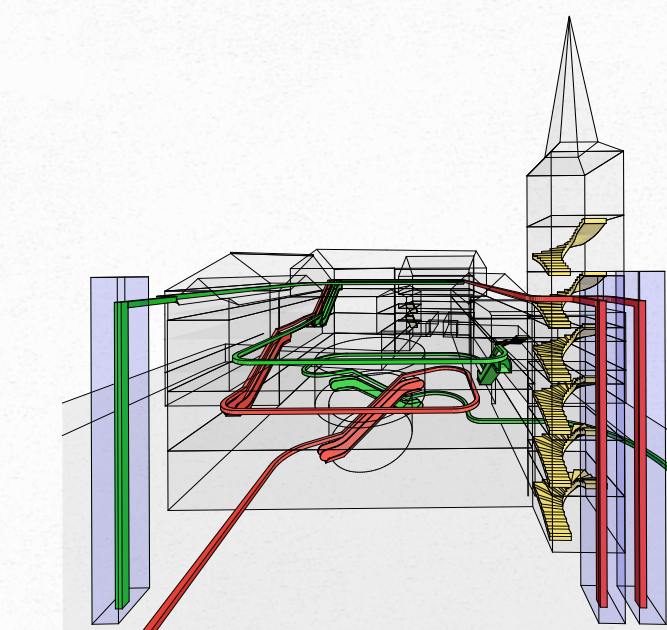
Die Dachterrasse mit Rooftop-Restaurant bildet den attraktiven Endpunkt des Rundgangs durch den Gebäudekomplex. Dieser Aussichtsbezug kann einerseits über die Rolltreppenkaskade direkt aus der Mall erreicht werden, andererseits verfügt die Dachterrasse über eine autonome Erschliessung mit zwei Liften im historischen Turm, was einen von der Mall-Offnungszeiten unabhängigen Betrieb ermöglicht. Der ehemalige Treppenturm wird durch diese Massnahme seiner ursprünglichen Funktion als Erschliessungsturm zurückgeführt und erhält eine sinnstiftende, zeichenhafte Bedeutung im Ensemble.

Von der Dachterrasse aus lässt man den Blick in alle Richtungen über die Dächer der Altstadt schweifen, geschützt vor allzu viel Sonnenstrahlung im Sommer und vor Wind und Wetter in der Übergangszeit. Der grosszügig, gedeckelte Aussichtsbezug unter dem offenen Dachstuhl kann vielseitig bespielt werden (Theater, Konzert, Cinema, Vortrag, Markt...) und wird dadurch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Überdeckung mit Sateldach erlaubt den grossflächigen, offenen Raum harmonisch in die bestehende Dachlandschaft zu integrieren. Volumetrisch sind die Hofgebäude analog der tradierten Typologie tiefer gehalten als die Vorderhäuser entlang der Markt- und Zeughausgasse und respektieren dadurch die traditionelle Hierarchie zwischen Gassenhaus und Hofbebauung.

Erschliessungskonzept

Die abwechslungsreiche „promenade architecturale“ durch die vier verschiedenen Raumsequenzen führt entlang der beiden massiven Scheidewände im Osten und Westen des ovalen Hofes bis auf die Dachterrasse. Verschiedene Ein- und Ausblicke in die drei Höfe ermöglichen die Orientierung im Gebäudekomplex und eine intuitive Kundenführung.

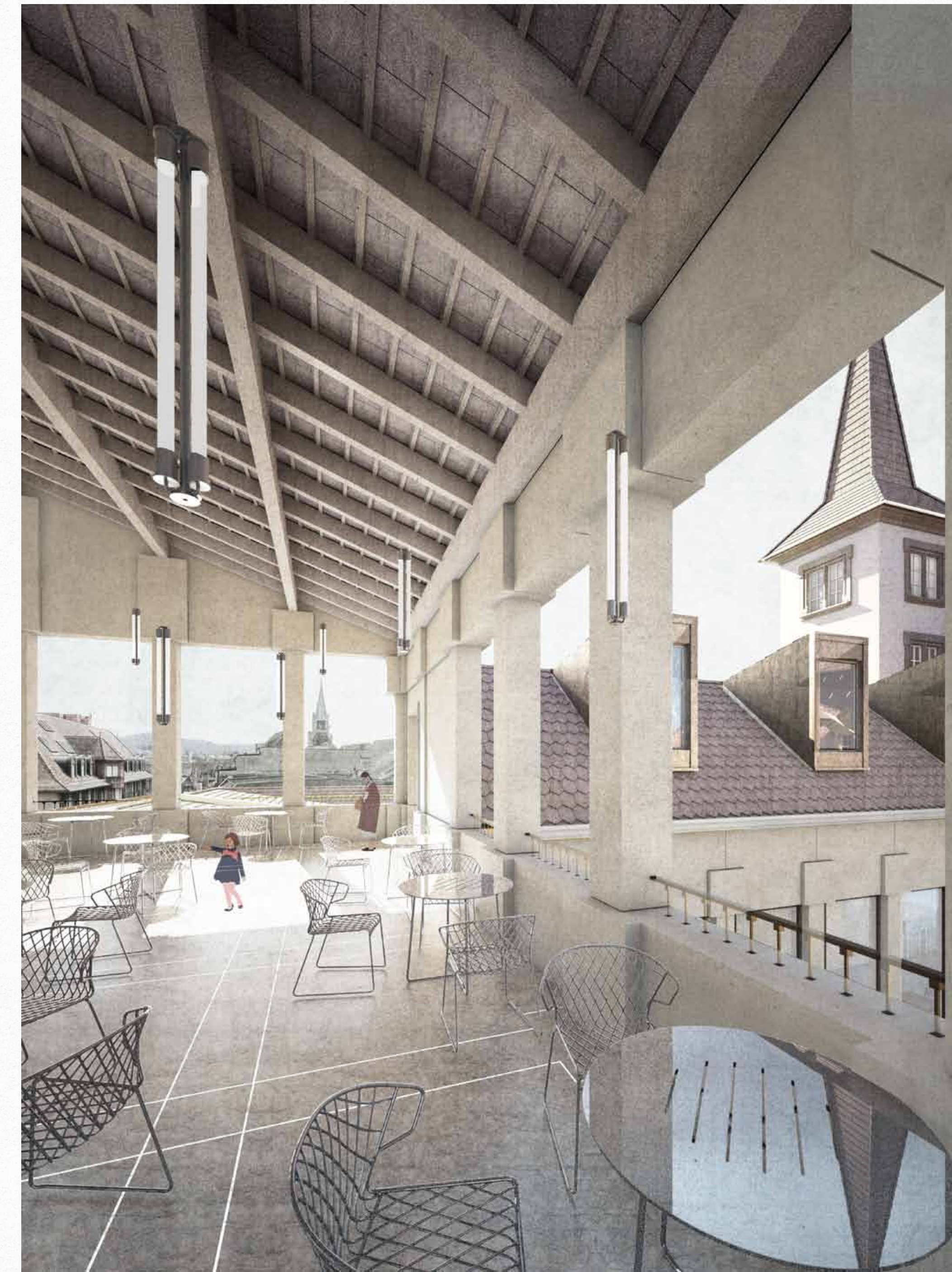
Die Warenströme funktionieren ab der bestehenden Anlieferung in der Zeughausgasse gänzlich unabhängig von den Personentrömen.



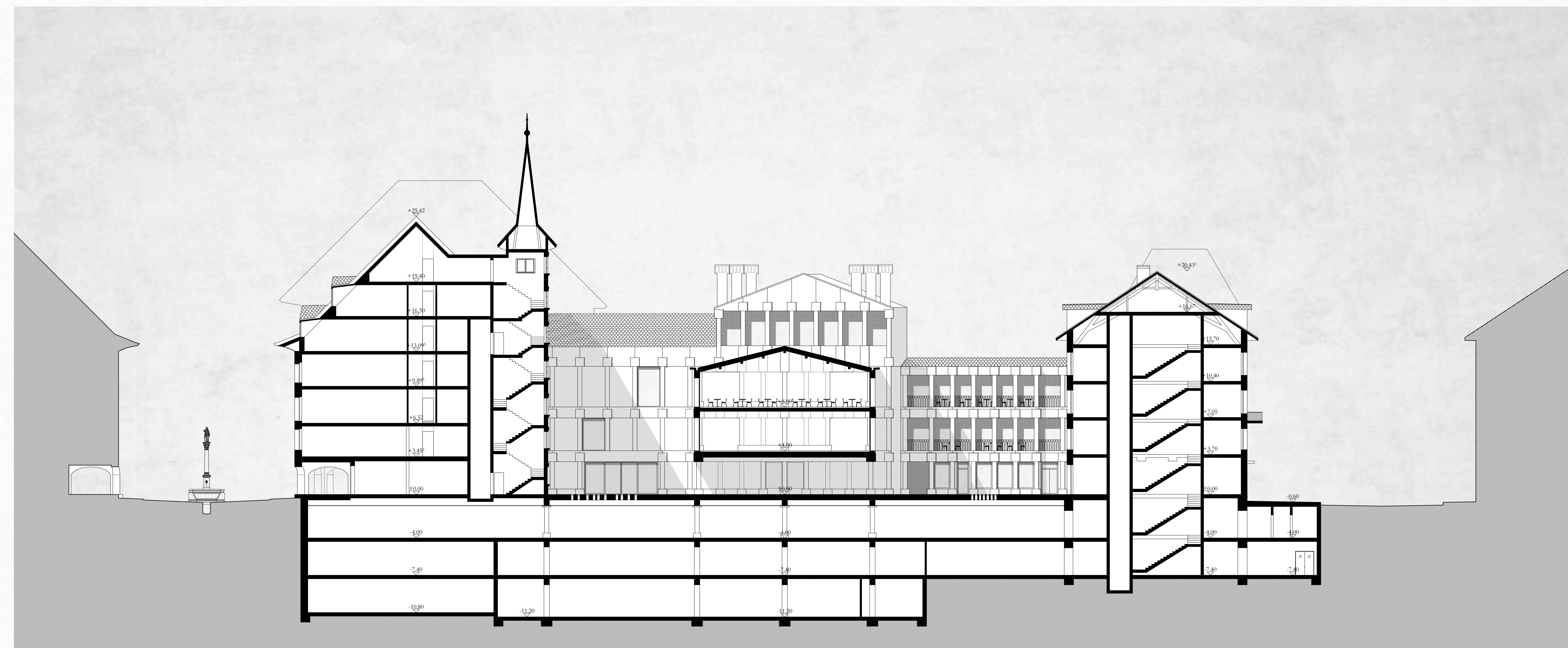
Schema zum Erschliessungskonzept



Situationsplan, Masstab 1:500



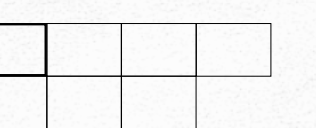
Visualisierung Rooftop



Schnitt A-A, Marktgasse 42 - Westfassade Historischer Hof - Hinterhaus - Westfassade Gartenhof - Zeughausgasse 31, Masstab 1:200



Schnitt E-E, Nordfassaden der Vorderhäuser Marktgasse 40 bis 50, Masstab 1:200





Visualisierung Historischer Hof

DER HISTORISCHE HOF

Die öffentliche, auch nach Ladenschluss begehbare Durchwegung der Parzelle nimmt im historischen Hof auf der Seite Marktgasse ihren Anfang, führt unter dem Hofgebäude hindurch in den Gartenhof, bis an die Zeughausgasse. In Analogie zu den typischen Höfen der Berner Altstadt zeichnet sich der historische Hof durch die Heterogenität der ihn begrenzenden Fassaden aus.

Raumabfolge

Im Erdgeschoss wird die Mall direkt von der Marktgasse und aus dem historischen Hof optimal erschlossen. Der Frischmarkt der Migros ist zentral im Erdgeschoss des ovalen Hofes angeordnet. Von dort führen die beiden Rolltreppländer in den grosszügigen Migros Supermarkt im 1. Untergeschoss. Alle drei Hofsituationen sind über Sicht- und Lichtbrücke bis hier unten wahrnehmbar und erlauben die Orientierung im offenen Grundriss.

Über die Rolltreppe und die geschwungene Freitreppe gelangt der Kunde in den Mallbereich des 1. Obergeschosses, wo weitere, flexible unterteilbare Retail- und Gastronomieflächen über den grosszügigen ovalen Hof erschlossen sind. Eine überdeckte Passage verbindet das Hofgebäude auf dem 1. und 2. Obergeschoss mit dem Vorderhaus an der Zeughausgasse und bietet einen zusätzlichen Zugang auch von dieser Gasse direkt in die Mall. Eine Aussen-treppe ermöglicht zudem eine weitere Erschliessung des Hinterhauses aus dem Gartenhof.

Im 2. Obergeschoss befindet sich das Migros Restaurant mit Küche und den erforderlichen Nebenräumen. Rund um den offenen ovalen Hof sind die attraktiven Restauranträume angeordnet und bieten spannende Einblicke in die drei Höfe und in die Marktgasse.

Von den Aussenstaplätzen im ovalen Hof wird zudem eine Sichtbeziehung in die Mall und durch die grosszügigen Deckenöffnungen bis hinunter in den Migros Supermarkt ermöglicht. Die Rolltreppe-Kaskade führt von hier weiter hinauf auf die Dachterrasse mit dem Rooftop-Restaurant.

Landschaftsarchitektur

Die Berner Gassen und Höfe sind steinern und funktional. Die gestalterische Bereicherung und atmosphärische Dichte erhält die Stadt durch die Variation der tradierten Fassaden-motive, der Ausgestaltung der Bodenbeläge oder dem sommerlichen Blumenschmuck auf den Fensterbänken. Grünelemente fehlen in den Gassen und Höfen, werden nur ab und zu bei den spärlichen Einblicken in die rückwärtig zu den Gassen gelegenen Gärten an den Aarehänge sichtbar. Die drei neuen Höfe nehmen die Tradition auf, führen diese weiter und beschränken die Gestaltung auf verschiedene Ornamente im Belag.

Der Gartenhof liegt im Bereich der ehemaligen Gärten, die auf historischen Stadtplänen und -ansichten deutlich erkennbar sind. Statt realem Grün findet sich hier im Bodenornament das Fragment eines Barockpavillons in Form eines Mosaikpflasters. Das von oben deutlich lesbare Bild verweist auf die Berner Gartentradition der Buchseinfassungen, ermöglicht ein

hohes Mass an Nutzungsfreiheit und bietet zudem ausreichend Raum für die Besucherströme im begrenzten Innenhof.

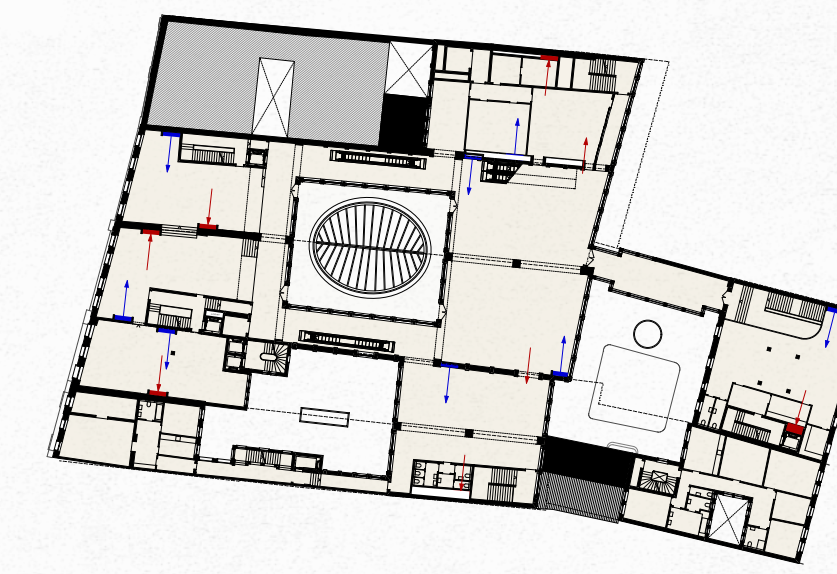
Der historische Hof wird in der Tradition Berns einheitlich mit grauem, im Hinblick auf die Hindernisfreiheit geflammten Quarzsandstein gepflastert. Ausgehend vom zentralen Oblicht werden konzentrische Bänder in zunehmender Breite eingeführt, wodurch dieses zum zentralen Gestaltungselement des Hofes wird.

Der ovale Hof dient als Hauptzugang in die verschiedenen Verkaufsebenen der Mall und folgt ebenfalls dem Prinzip der besonderen Bodenbeläge. Ein Hartbetondeckbelag mit einem Motiv aus stilisierten Geranien (Pelargonium) überträgt das Bild der Altstadtfassaden mit ihrem reichen Blumenschmuck in die Horizontale und erweitert so das Bild der Gassen und Höfe in den Verkaufsbereich hinein.

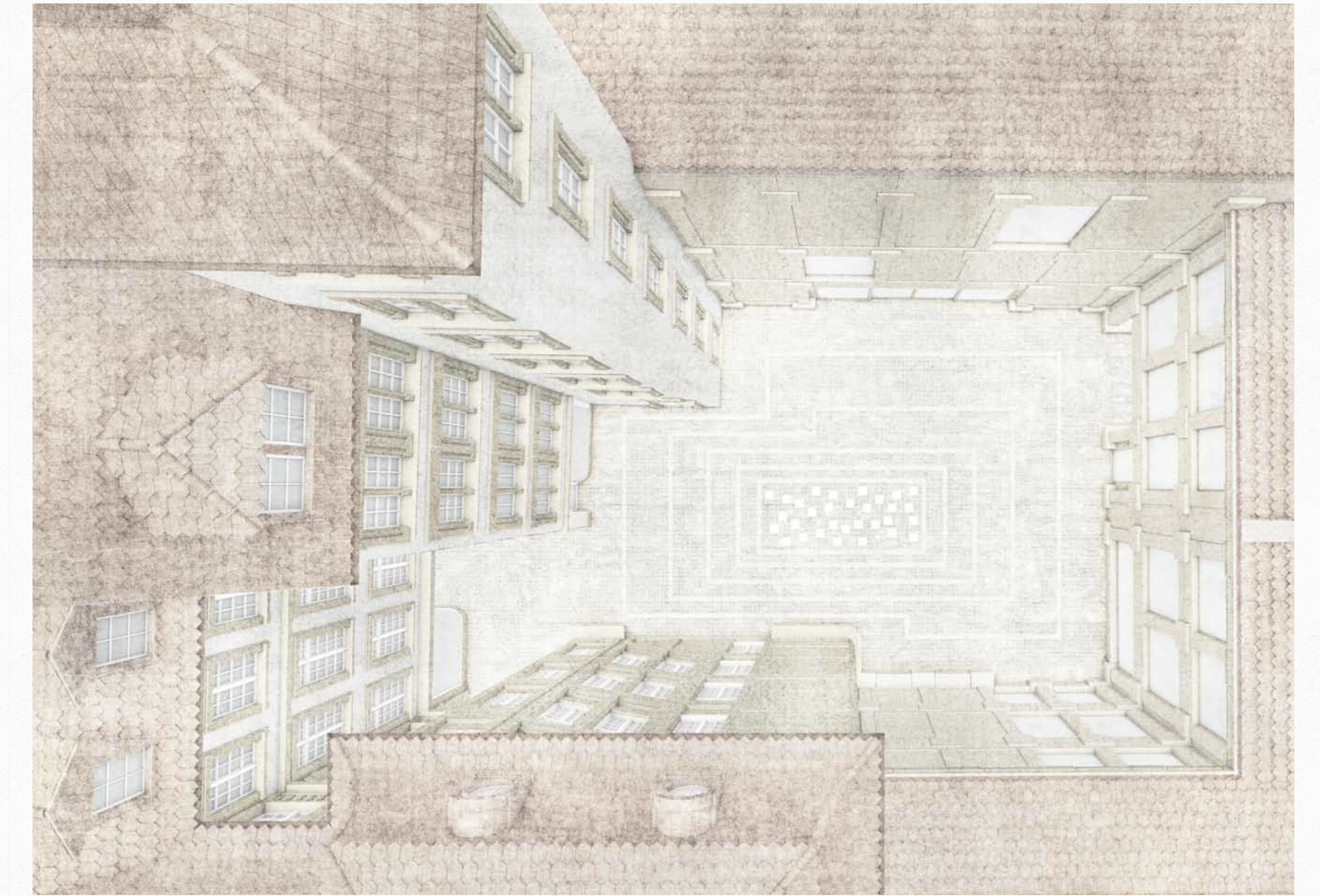
Haustechnik

Auch auf der Ebene der Haustechnik soll die architektonische Absicht nach dem Stärken der Hausindividuen aufgegriffen werden. Wir schlagen ein dezentrales Prinzip mit Steigschichten im Bereich der Scheidewände vor, welches für jede Parzelle eine autonome Erschliessung vorsieht. Die Schichten werden in den denkmalpflegerisch wertvollen Laegenschaften vor die Brandwände platziert. Im Neubaubereich können diese in die neuerstellten, dicken Scheidewände integriert werden. Dieses Konzept bietet auch im Hinblick auf spätere Anpassungen ein Maximum an Flexibilität.

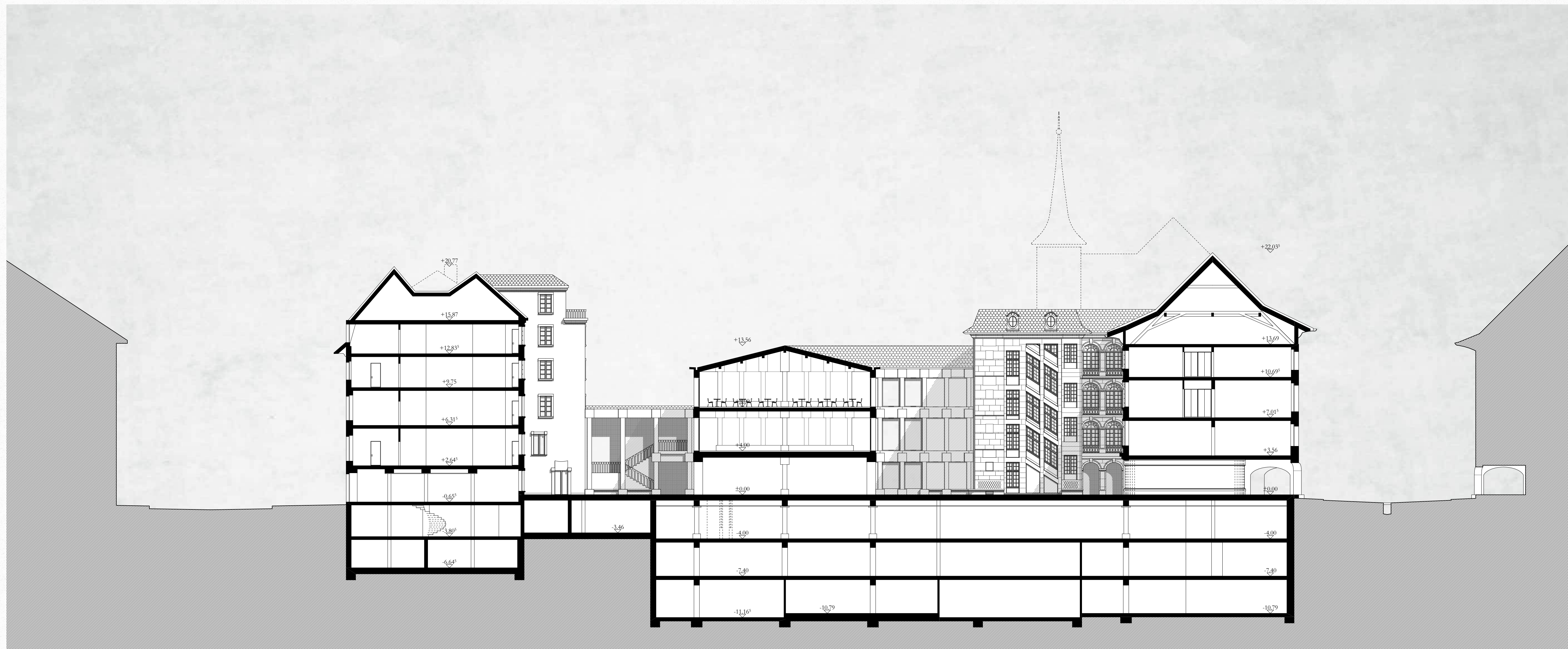
Die Technikflächen sind wie bis anhin hauptsächlich im 3. Untergeschoss vorgesehen. Die Lüftungszentralen für die Obergeschosse finden in den Dachbereichen auf Seite Markt- und Zeughausgasse sowie im Hofgebäude Platz, während dem die Rückläufe im Hofgebäude Markt-gasse 48/50 unter Satteldächern mit lamellierten Verkleidungen lokalisiert sind.



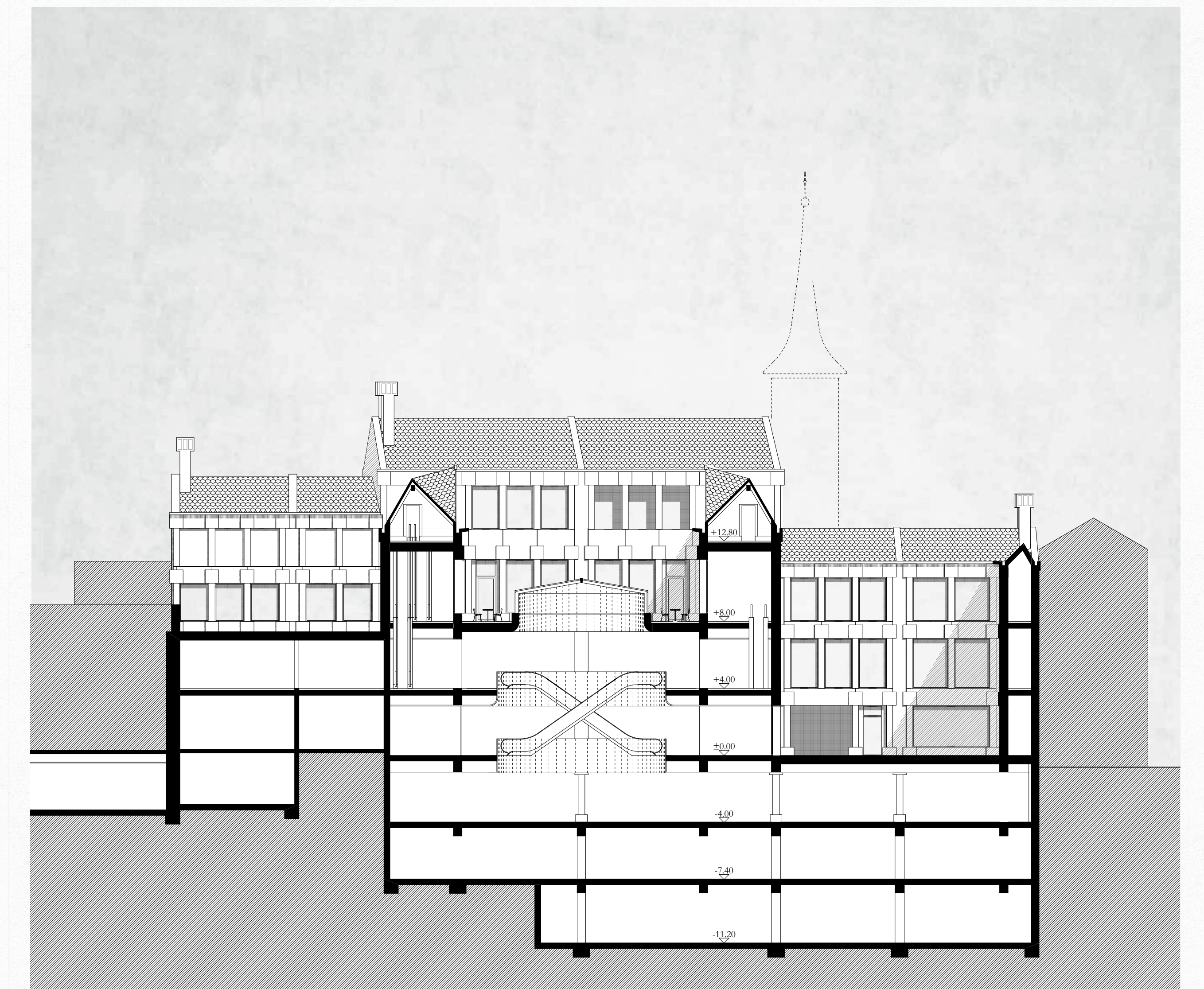
Schema zum Haustechnikkonzept



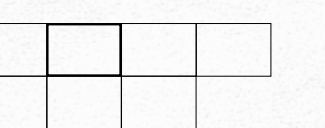
Perspektive Historischer Hof

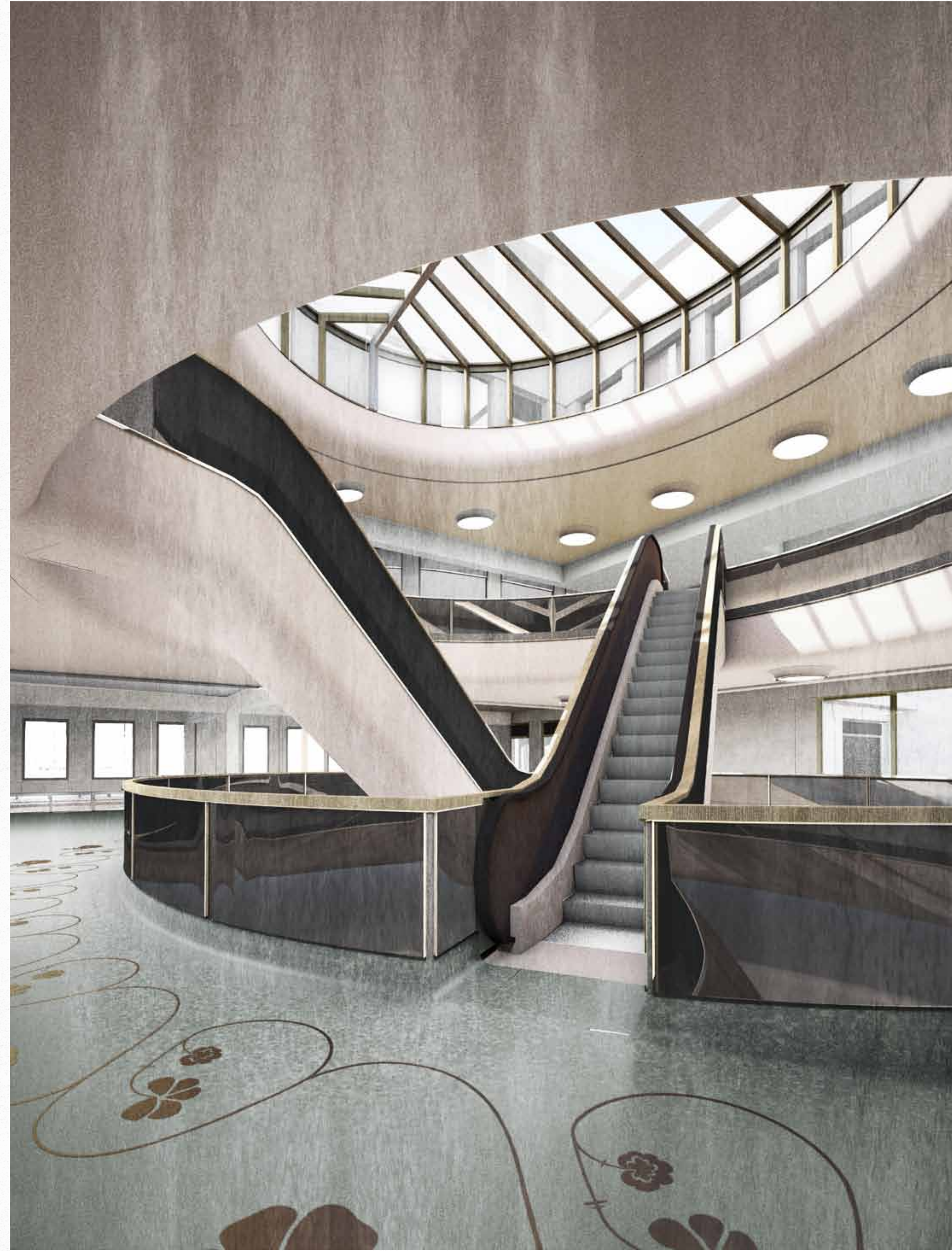


Schnitt B-B, Zeughausgasse 29 - Ostfassade Gartenhof - Hinterhaus - Ostfassade Historischer Hof - Markt-gasse 40, Massstab 1:200



Schnitt F-F, Südfassade der Hinterhäuser, Massstab 1:200





Visualisierung Interieur Ovaler Hof

DER OVALE HOF

Die grosszügigen Sichtbeziehungen über die ovalen Deckenöffnungen vom Erdgeschoss hinauf bis in den offenen Hof auf der Ebene des 2. Obergeschosses und hinunter bis in den Migros Supermarkt charakterisieren diese einzigartige Raumsituation. Der ovale Hof bildet den attraktiven Kern der Mall, die durchgängig in sattem Füllrot gestaltet ist und mit grosser Anziehungskraft hinaus in die matte Sandstein-Atmosphäre der sie umgebenden Gassen- und Hofbereiche leuchtet.

Fassaden und Materialisierung

Die Architektur der Stadt Bern zeichnet sich durch eine grosse Homogenität der verwendeten Gestaltungselemente aus, die über die Jahrhunderte hinweg subtil variiert wurden und einen reichen Fundus bilden. Aus diesem Vokabular gilt es zu schöpfen und eine zeitgemässe Interpretation zu wagen.

Die Fassaden des Neubaus werden nach traditionellem Prinzip tektonisch gegliedert, die Lastenleitung und -abtragung wird gestalterisch thematisiert und sichtbar gemacht. Die sandgestrahlten Oberflächen der Betonelemente mit Berner Sandstein als Zuschlagstoff verankern das Gebäude auch materiell in seinem Kontext. Der offene Dachstuhl im Bereich des Rooftops wird in traditioneller, ortstüblicher Holzbauweise realisiert, greift historische Motive auf und interpretiert diese neu. Die qualitativ hochwertigen Fassaden sowie die Biberschwanz-Satteldächer bedingen wenig Unterhalt und sind durch ihre Langlebigkeit ökologisch äusserst nachhaltig.

Die Fassadenbereiche der Vorderhäuser, die den brachialen Eingriffen der 1970er und 1980er Jahren zum Opfer fielen, werden analog dem noch vorhandenen Bestand in den Obergeschossen und aufgrund der Erkenntnisse aus historischen Darstellungen und Befunden unter einem integrativen Entwurfskonzept rekonstruiert.

Die Gestaltung der Laubfassaden thematisiert durch leichtes Variieren der verwendeten architektonischen Elemente die bewusste Stärkung der Hausindividuen. Als wichtiges Gestaltungselement wird ein Beschäftigungsband im oberen Bereich der Schaufenster eingeführt, das eine gewisse Vereinheitlichung über die Parzellengrenzen hinweg ermöglicht und dadurch die Zusammengehörigkeit der Gebäude innerhalb des zur Diskussion stehenden Parzellenkomplexes lesbar macht.

Wohnnutzung

Die Wiederherstellung der Hauslichkeiten auf verschiedenen Ebenen ist ein wichtiges Entwurfsprinzip auch im Hinblick auf die Wohnnutzung. Jedes Haus erhält eine eigene Adresse und damit verbunden ein Treppenhaus bis auf Erdgeschoss-Niveau. Die Wohnungen werden ab dem 2. oder 3. Obergeschoss im Bereich der Vorderhäuser der Markt- und Zeughausgasse angeboten. Lediglich im Bereich der denkmalgeschützten Liegenschaft Zeughausgasse 29 wird die Wohnnutzung bereits im 1. Obergeschoss vorgeschlagen, um den Bestand der weitgehend

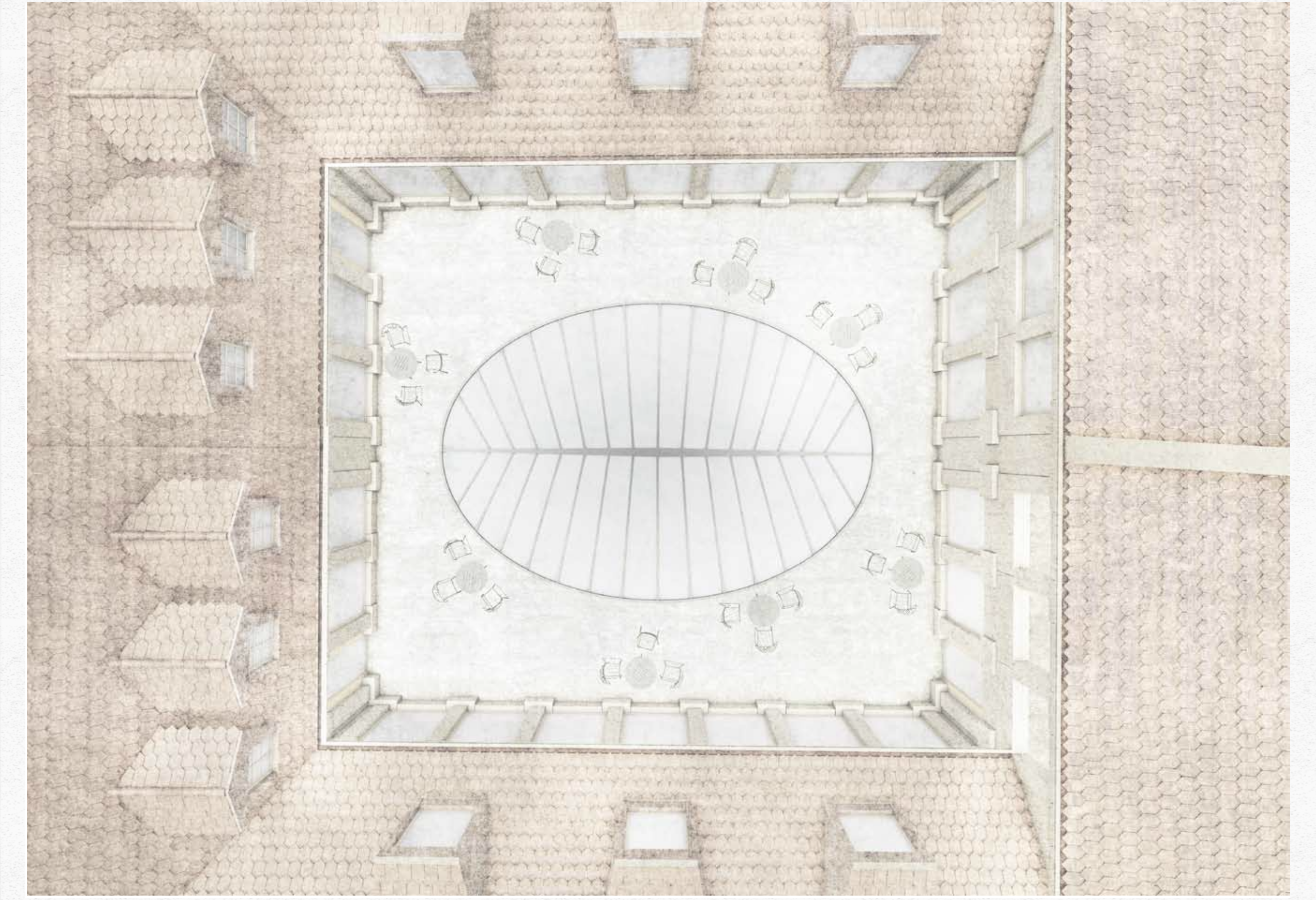
im Originalzustand erhaltenen Obergeschosse zu schützen. In den Liegenschaften Kramgasse 44 und 46 werden erst im 5. Obergeschoss Wohnungen gegen den ovalen Hof angeboten, um auf die Verträglichkeit mit der Restaurant-Nutzung im 2. Obergeschoss adäquat zu reagieren.

Brandschutz

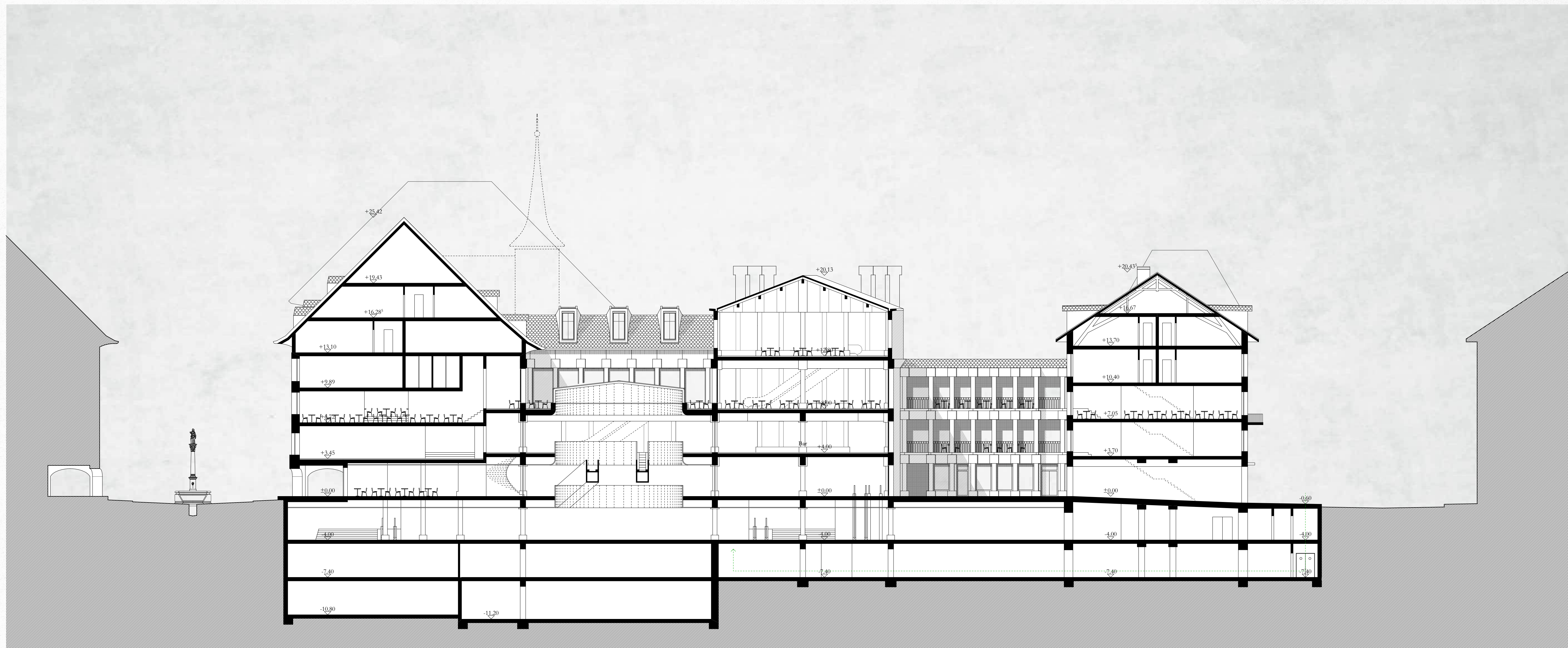
Die Erschliessungskerne sind – wiederum in Bezugnahme auf die historisch bernische Typologie – entlang der Scheidewände platziert, berücksichtigen die maximale Fluchtweglänge von 35m und werden direkt ins Freie geführt. Durch die Einführung eines horizontalen Brandschutzvorhangs im Bereich der offenen Verbindung Erdgeschoss – 1. Untergeschoss (ovaler Hof) kann eine brandschutztechnische Einstufung als „Atrium“ umgangen werden. Dadurch entfallen weiterreichende, aufwändige Brandschutzmassnahmen wie beispielsweise eine maschinelle Entrauchung.



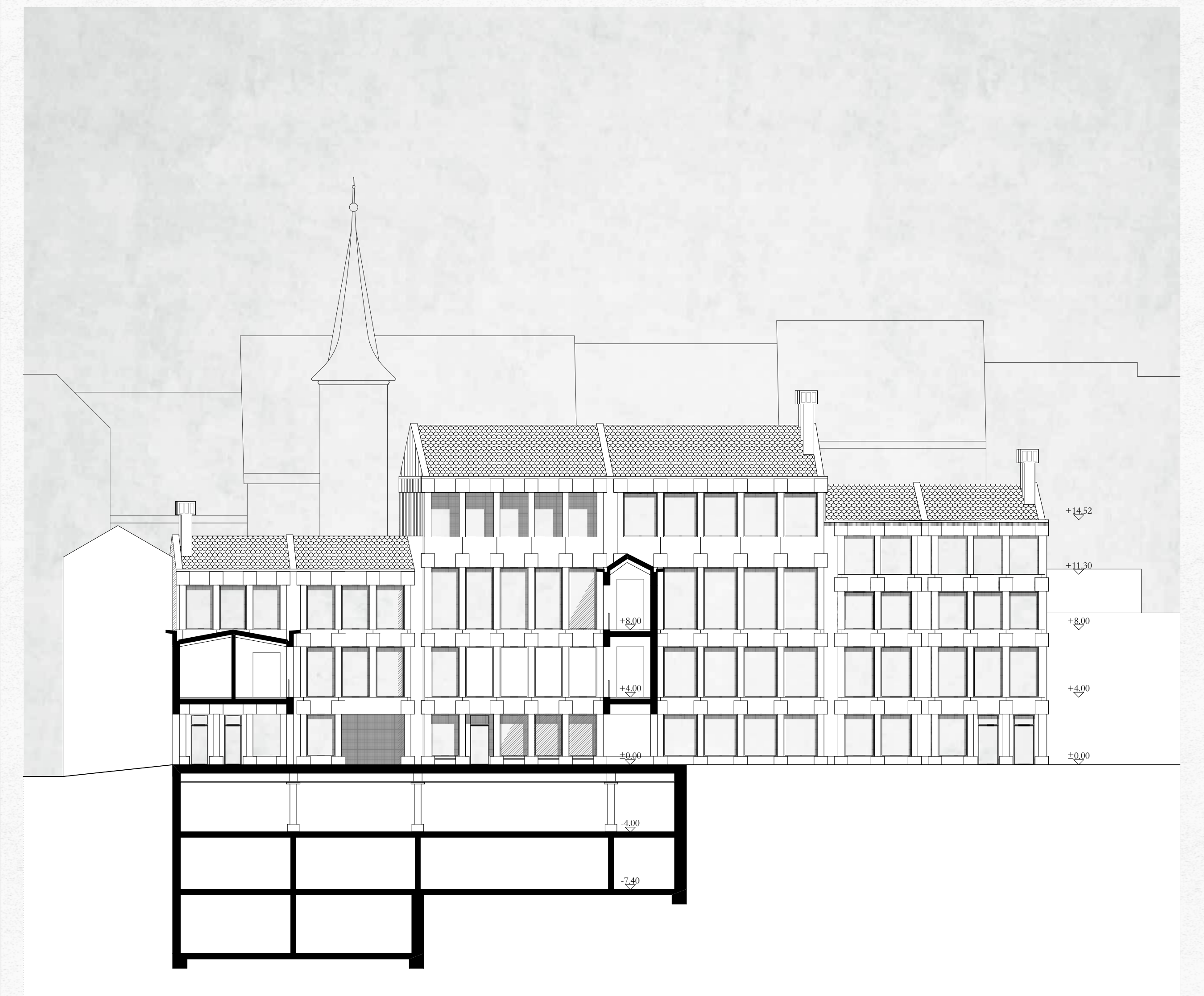
Schema zum Fluchtwegkonzept



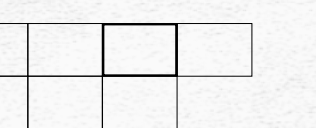
Perspektive Ovaler Hof

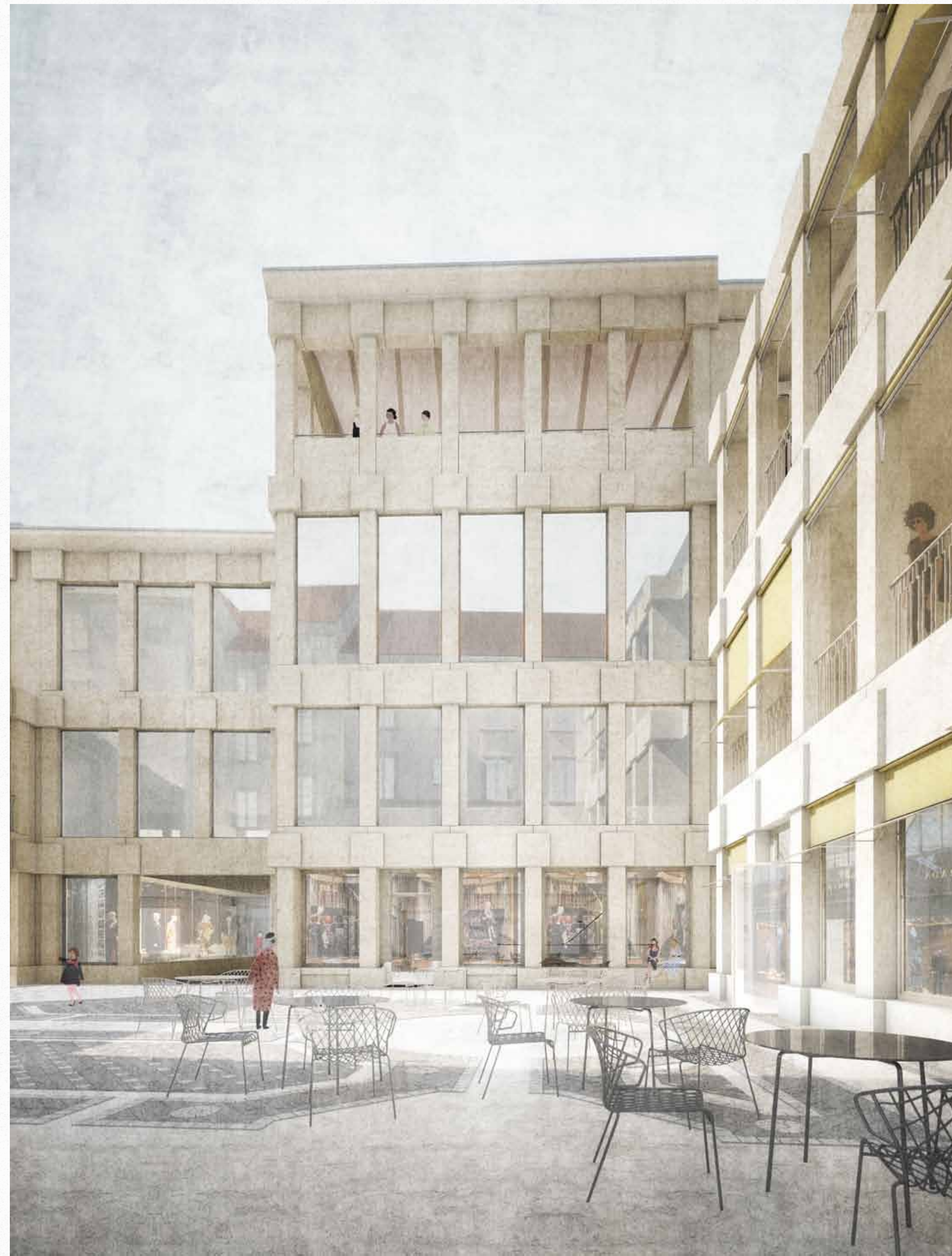


Schnitt C-C, Marktgasse 44 - Ovaler Hof - Hinterhaus - Gartenhof - Zeughausgasse 31, Massstab 1:200



Schnitt G-G, Nordfassaden der Hinterhäuser, Massstab 1:200





Visualisierung Gartenhof

DER GARTENHOF

An historisch belegter Stelle zwischen dem Hinterhaus und den Vorderhäusern an der Zeughausgasse befindet sich der Gartenhof mit floral-ornamentalem Bodenmosaik. Die begrenzten Fassadenbereiche öffnen sich grosszügig zum Aussenraum, der auf ganz unterschiedliche Art und Weise bespielt werden kann: als Gartenkaffee, Kabe- oder Eventraum, Marktplatz und vieles mehr.

Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb

Im Hinblick auf die Realisierung zeichnet sich das Projekt durch eine klare Trennung in drei Teilbereiche aus: In den Vorderhäusern der Markt- und Zeughausgasse sowie in den Untergeschossen können die vorgeschlagenen Massnahmen unter dem Konzept des Umbausatzes ausgeführt werden. Im Bereich des Hofgebäudes ab Erdgeschoss und im ovalen Hof ab dem 1. Untergeschoss wird ein Neubaukonzept umgesetzt.

Diese einfache Systematik bildet die unabdingbare Basis für eine effiziente Planung und einen rationalen Bauablauf. Das Materialisierungskonzept in vorfabrizierten Beton-Fertigteilen unterstützt folgerichtig die Intention nach einer möglichst kurzen Bauphase an dieser hochwertigen Lage.

Durch die grosszügige, attraktive und intuitiv erfassbare Erschliessungsfigur und den davon getrennten zweckenässigen Wartenflus kann ein wirtschaftlich optimaler Betrieb der Mall erreicht werden. Die kleinteilige Mietflächenstruktur erlaubt auf ein stetig wandelndes Marktumfeld optimal zu reagieren. Das dezentrale Erschliessungskonzept ermöglicht in Zukunft einfache Anpassungen im Bereich der Haustechnik ohne andere Mietflächen zu tangieren.

Bauablauf und Provisorium während der Bauzeit

Nach den ersten Abrucharbeiten soll im Bereich des historischen Hofes ein Turmdrehkran aufgestellt werden, um aus dieser Position die gesamte Baustelle zu bedienen, ohne die Anlieferung in der Zeughausgasse zu blockieren. Die Baucontainer und das Materiallager werden auf einer Plattform über der Zeughausgasse platziert. Durch diese Massnahmen können sowohl eine durchgängige Anlieferung für das Migros-Provisorium während der Bauzeit als auch die ungehinderte Baustellenzufahrt sichergestellt werden.

Tragwerksplanung

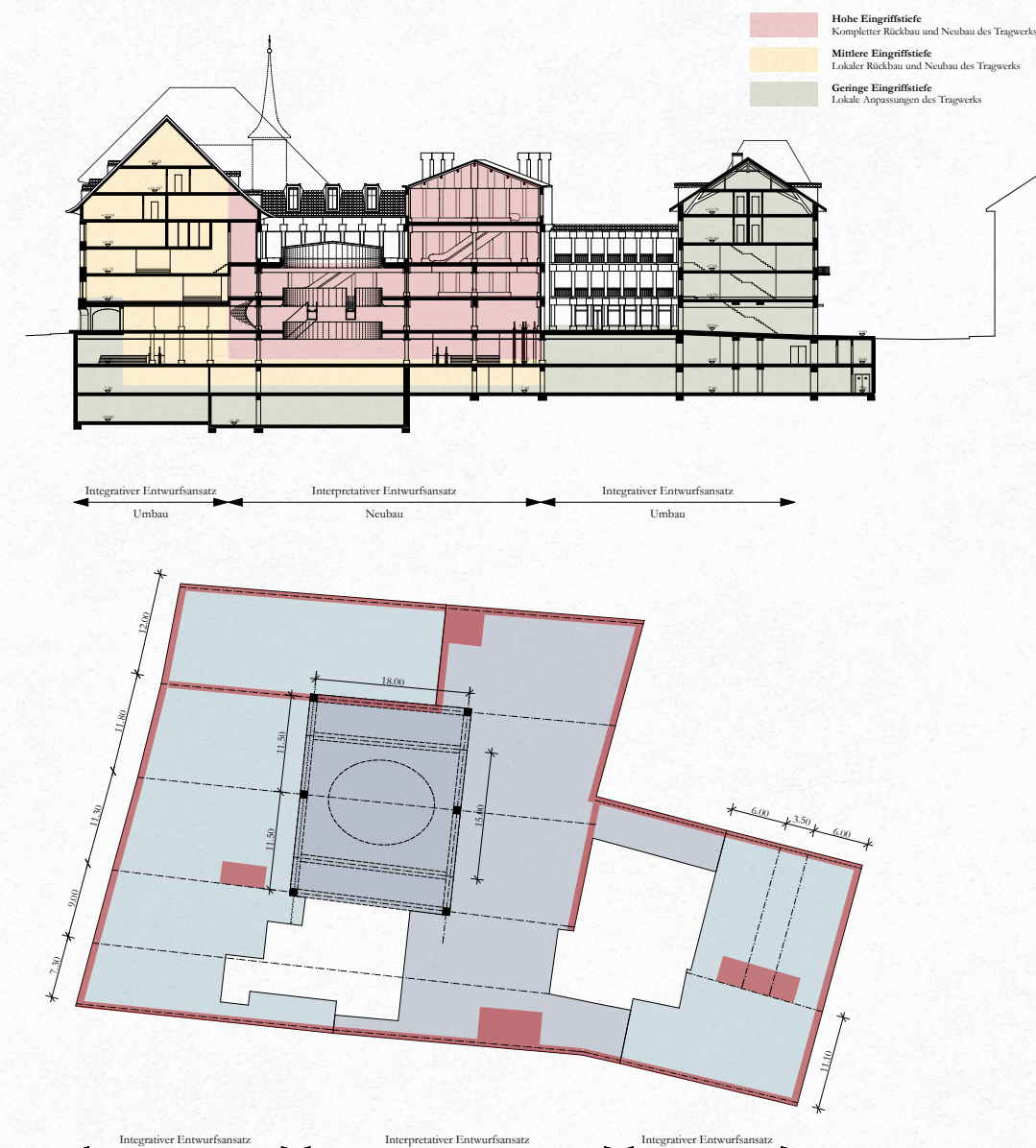
Es sind unterschiedliche Eingriffstiefen in das Tragwerk vorgesehen. Im Bereich des ovalen Hofes legt der Schwerpunkt der Massnahmen die bestehende Struktur wird vollständig rückgebaut und den neuen Anforderungen entsprechend neu erstellt. Diese klare, räumlich begrenzte Intervention ermöglicht die Erhaltung der umliegenden Strukturen. Die neuen Scheidewände, ehemalige Brandwände der historischen Stadtstruktur, bilden die primären Tragachsen mit einem Sprungmass von 8,00 bis 12,00 Metern. Die Deckenstrukturen

werden dazwischen aufgespannt und lokale Zwischentragachsen verringern die Deckenspannweiten. Die klare Gliederung des Tragwerkes bietet eine hohe Nutzungsflexibilität und ermöglicht spätere Umnutzungen oder Umbauten.

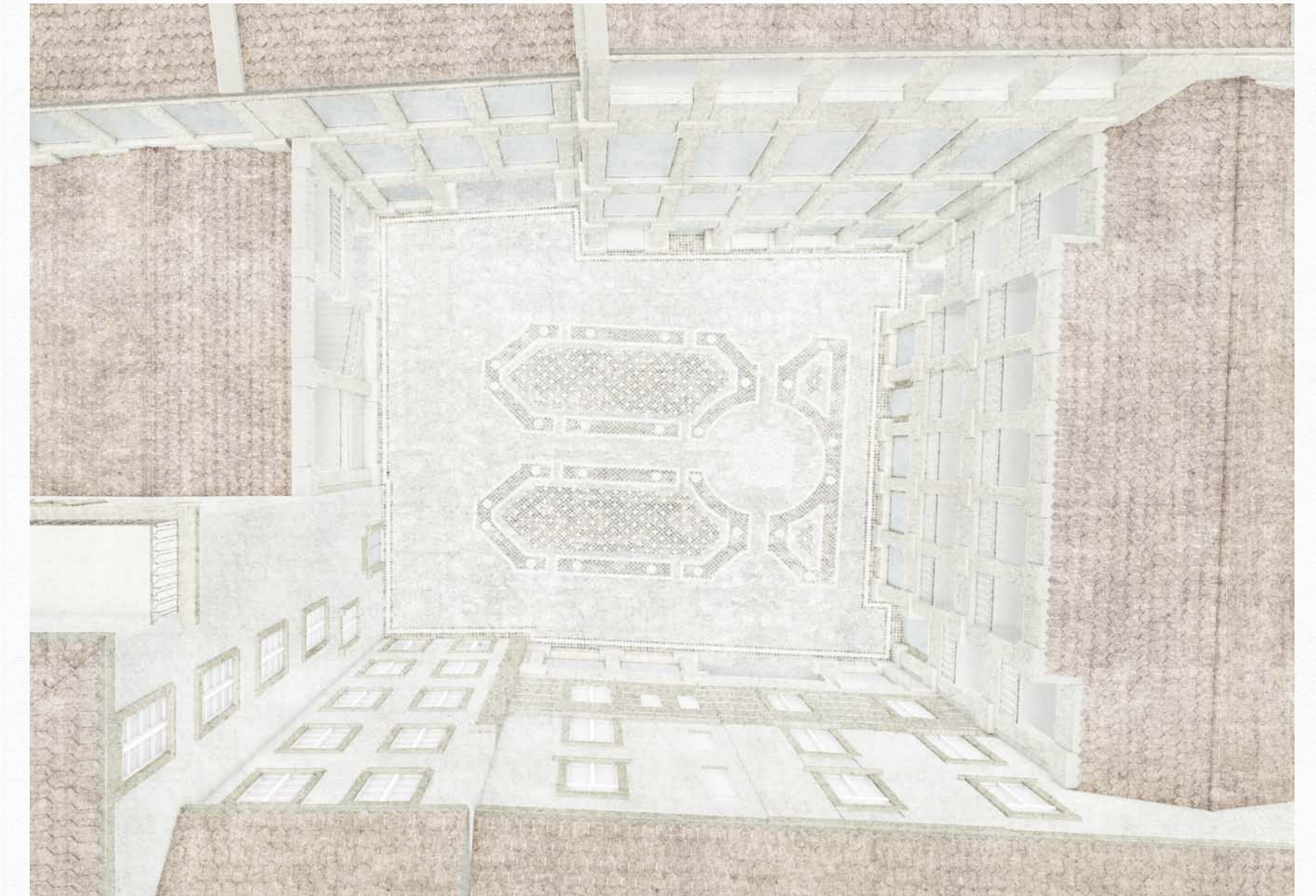
Die Geschossdecken sind als schlaff beschriebene Flachdecken oder Stahlbetonverbunddecken (Holzrib) vorgesehen. Der Bereich des zentralen Innenhofes wird mittels eines Trägerrostes auf die sechs zentralen Hauptstützen abgetragen. Zur Reduktion der Konstruktionshöhe sind die Unterzüge vorgespannt.

Die tragenden Wände sind primär in Stahlbeton. Die über alle Geschosse durchgehenden Scheiben und die Fassaden garantieren die normgemässe horizontale Lastabtragung (Erdbeben). Die Stützen sind als Betonelemente oder Stahlprofile vorgesehen. Nichttragende Wände werden in Leichtbauweise konstruiert.

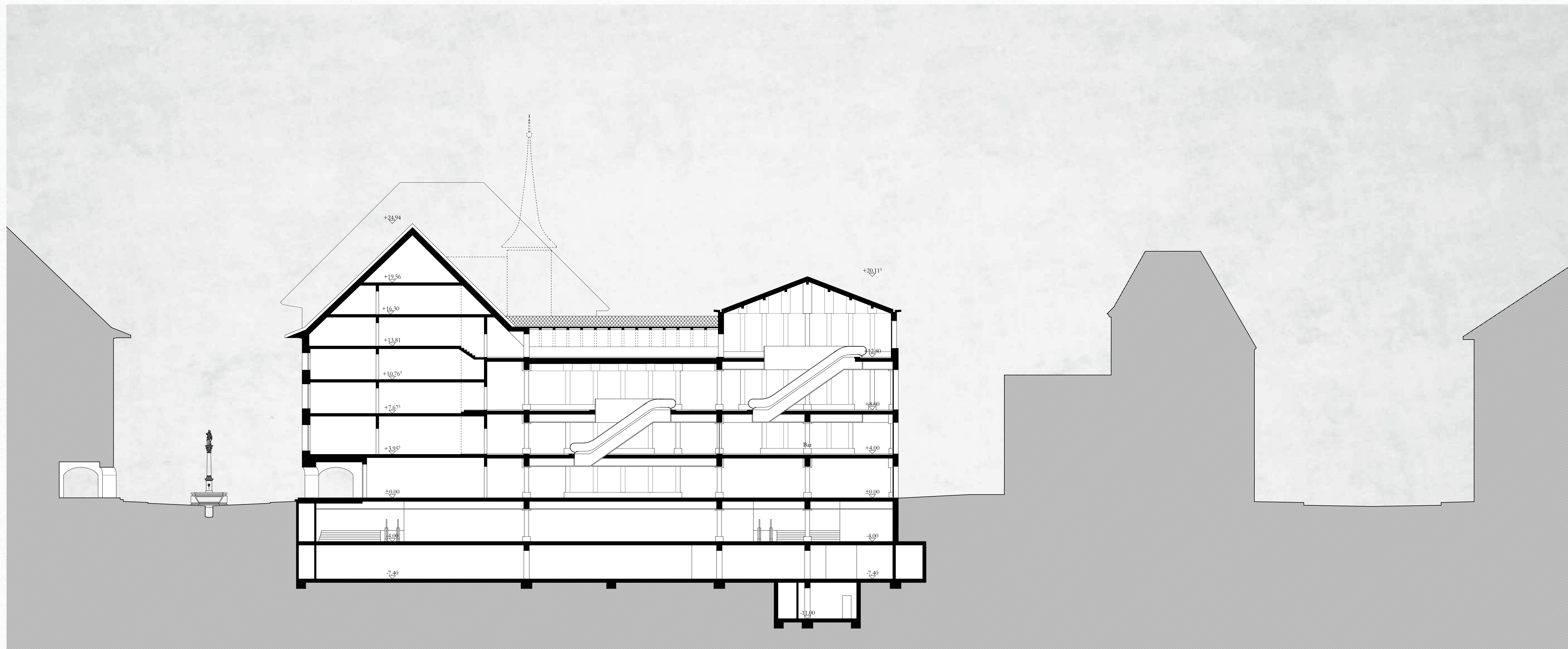
Die Fundation wird grundsätzlich weiterverwendet. Jene Zonen, welche eine Lastzunahme von mehr als 10% erfahren, werden mittels Einzelfundamenten ergänzt oder mit Mikropfählen verstärkt.



Schema zum Statik und Umbau- / Neubaukonzept



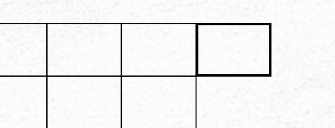
Perspektive Gartenhof

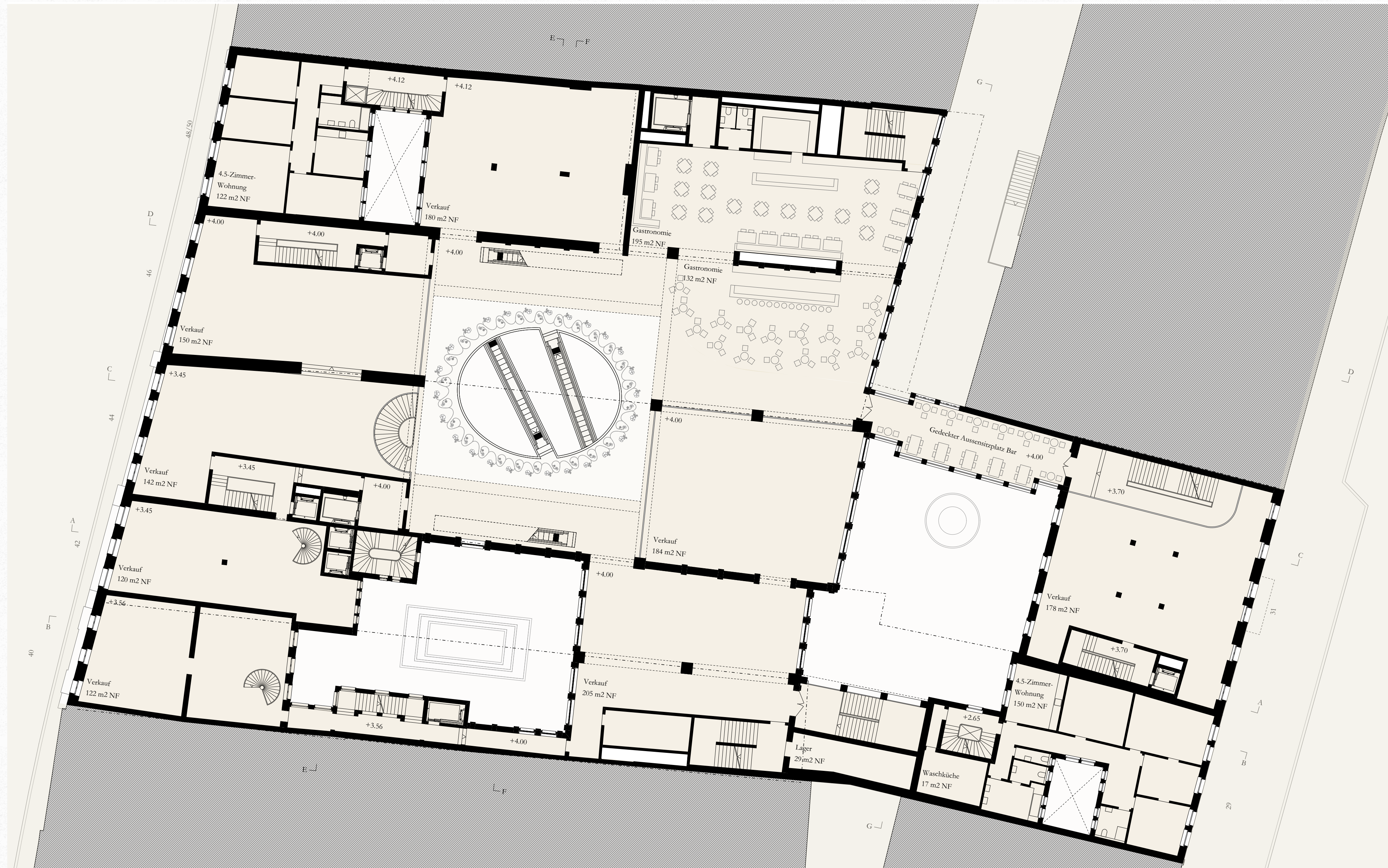


Schnitt D-D, Marktasse 46 - Verbindungslaupe - Hinterhaus, Massstab 1:200

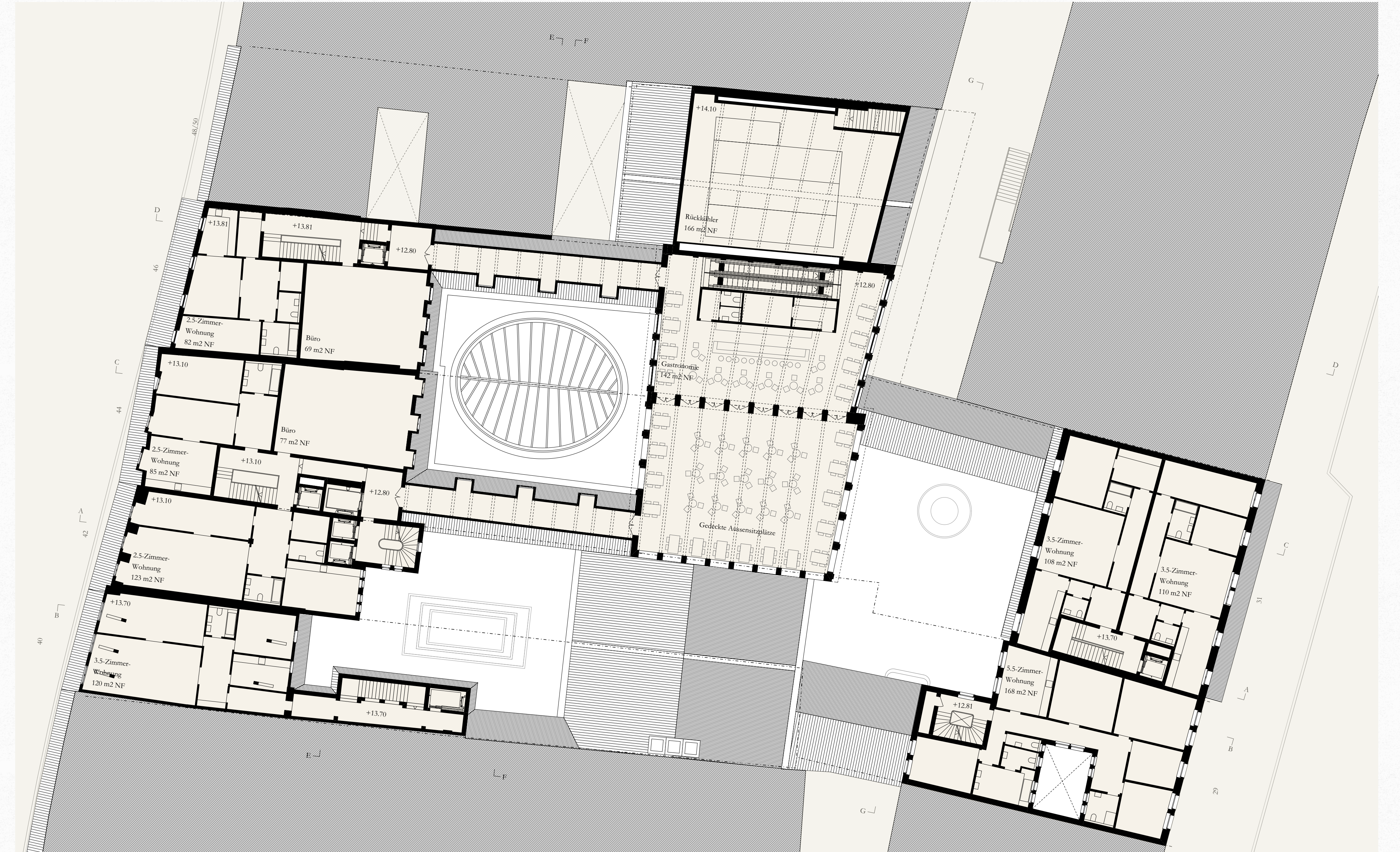


Ansicht, Nordfassaden der Vorderhäuser an der Zeughausgasse, Massstab 1:200

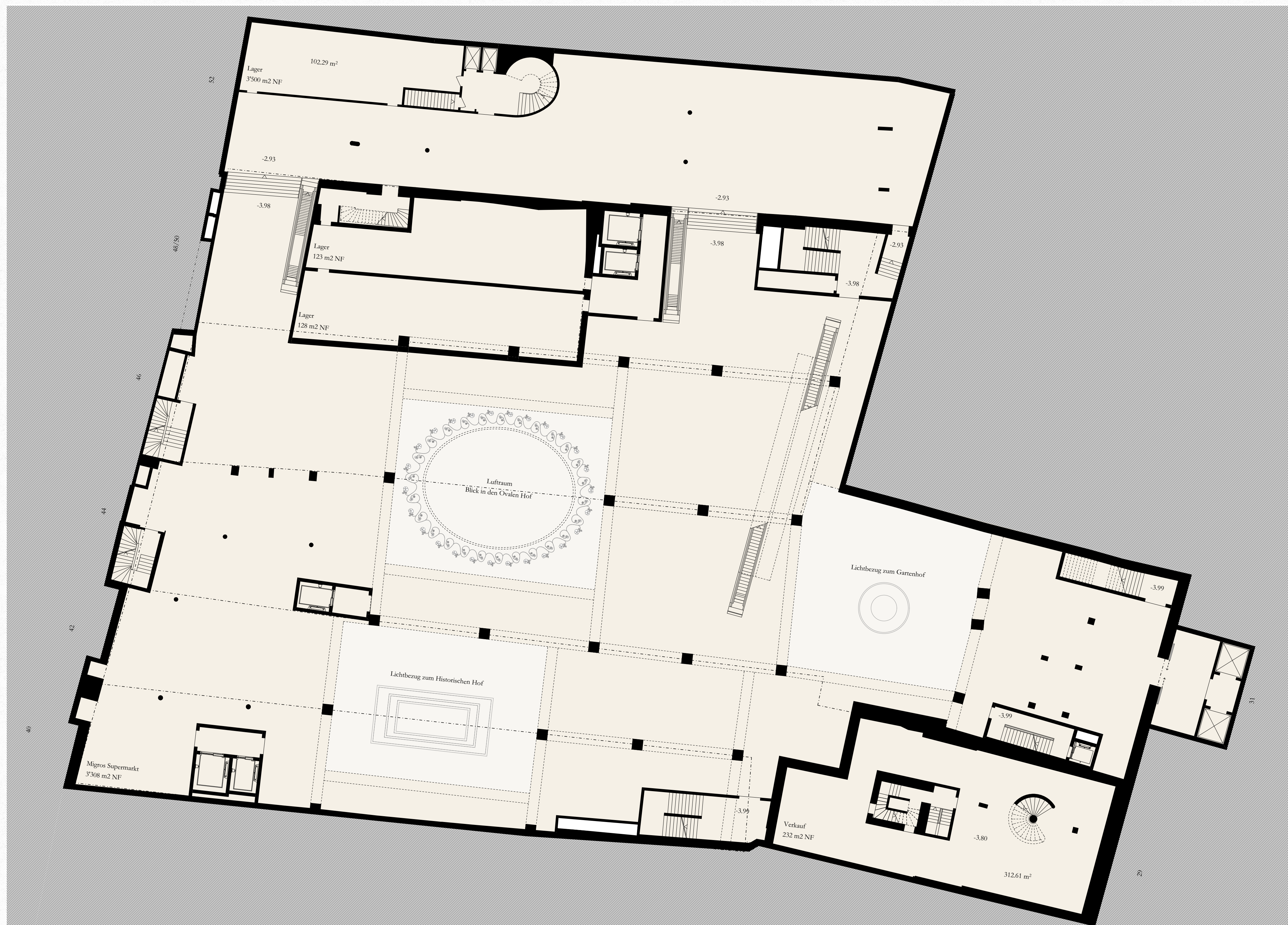




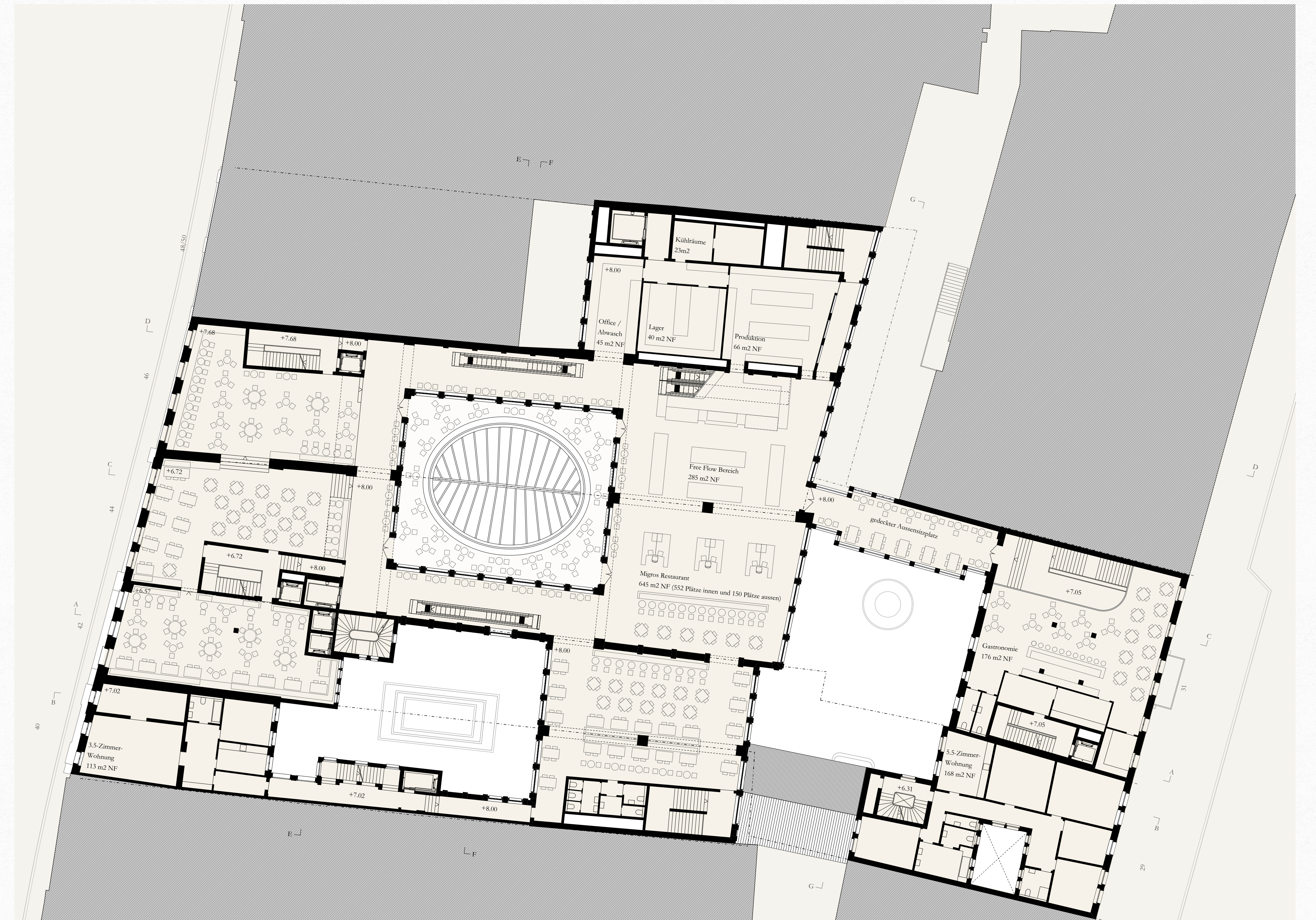
Grundriss 1. Obergeschoss, *Gastronomie und Retail*, Massstab 1:200



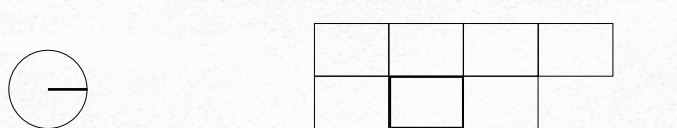
Grundriss 4. Obergeschoss, *Rooftop*, Massstab 1:200



Grundriss 1. Untergeschoss, *Migros Supermarkt*, Massstab 1:200



Grundriss 2. Obergeschoss, *Migros Restaurant*, Massstab 1:200





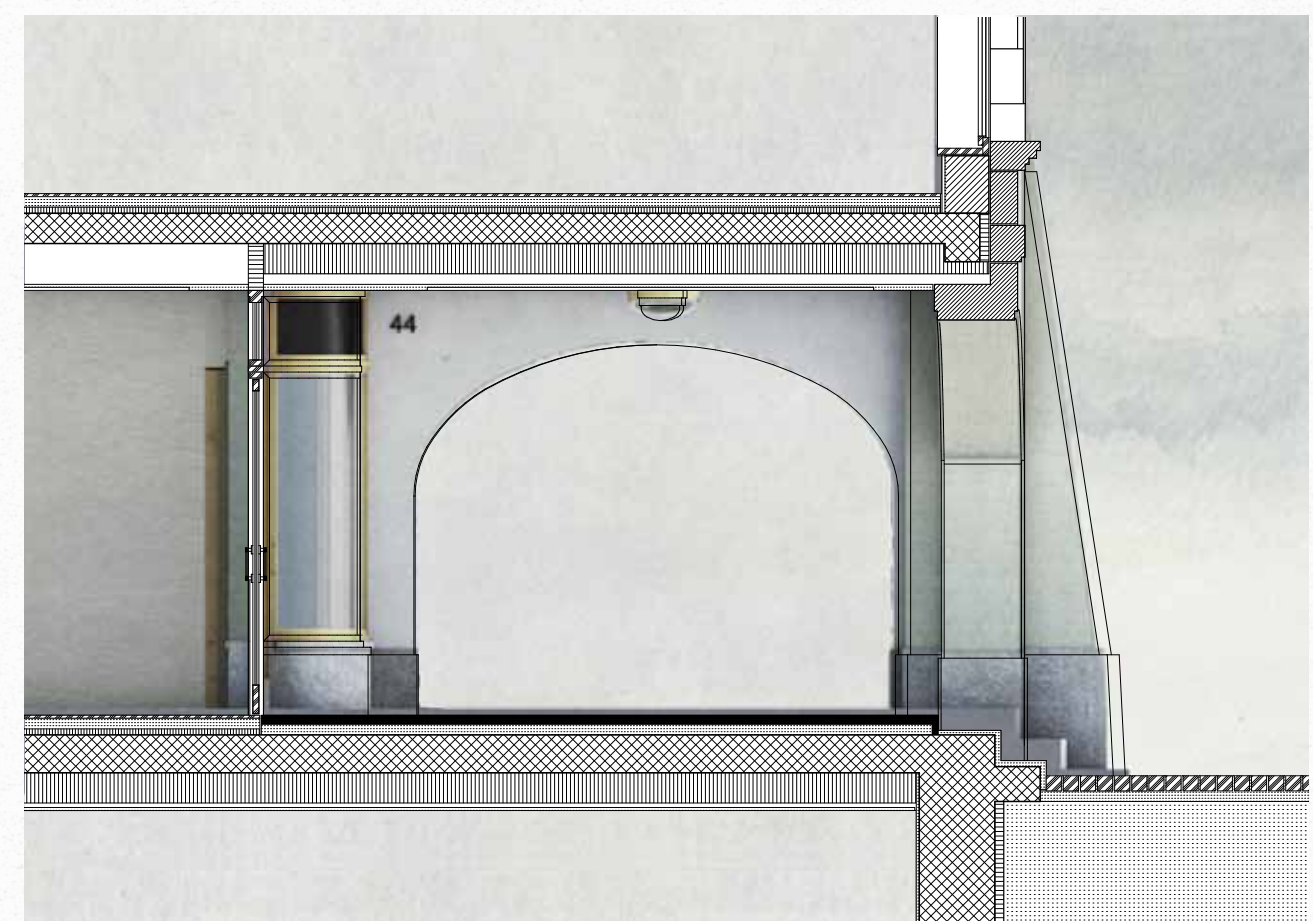
Visualisierung Historischer Hof



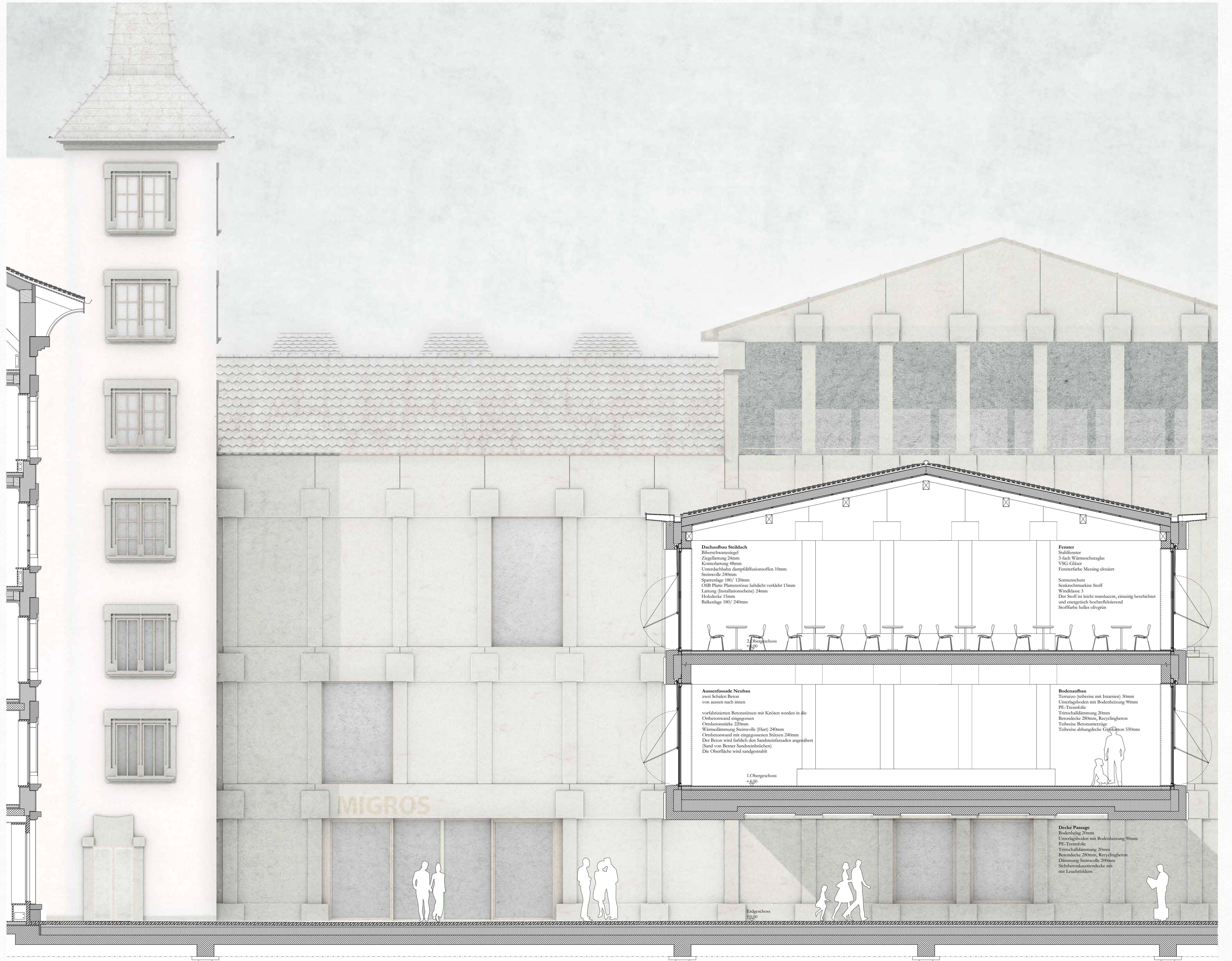
Visualisierung Ovaler Hof



Visualisierung Laube



Querschnitt durch die Laube, Masstab 1:50



Schnitt A-A, Marktgasse 42, Masstab 1:50



Längsschnitt durch die Laube, Laubengassen im Bereich Marktgasse 50 bis 40, Masstab 1:50

