





Ernst Niklaus Fausch Partner AG, Zürich

Architektur

Ernst Niklaus Fausch Partner AG

Feldstrasse 133, 8004 Zürich

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

Fachplaner

DIGGELMANN + PARTNER AG | BAUINGENIEURE ETH/SIA/USIC

Spitalackerstrasse 20a, 3013 Bern

Projektbeschreibung

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

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

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

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

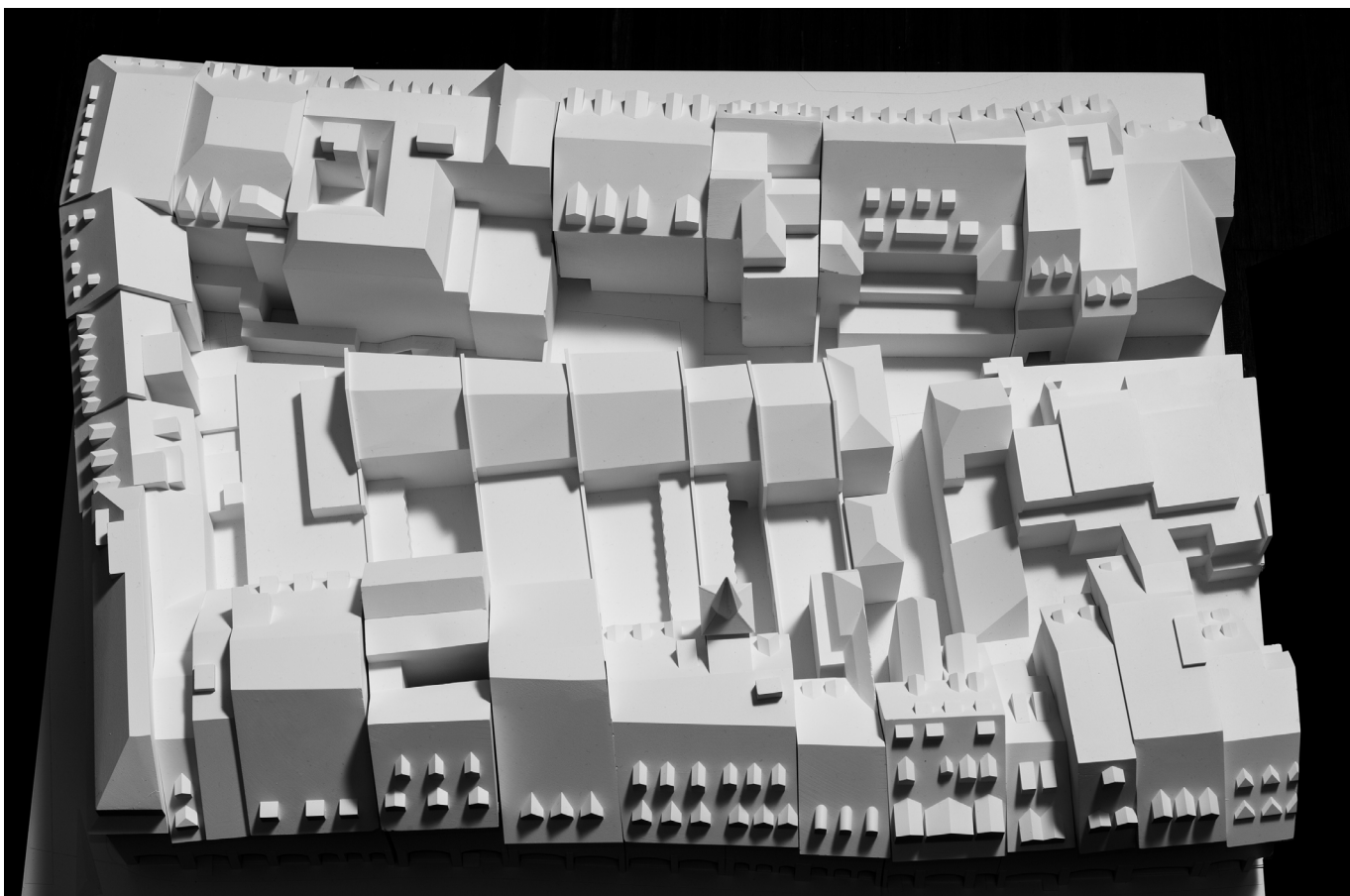
Aus dem Konzept der Brandmauern, welches die alte Parzellenstruktur abbildet, wird eine adäquate Erschliessungsstruktur für die Wohnnutzung in den Obergeschossen vorgeschlagen. Jede strukturelle Einheit erhält eine eigene Vertikalerschliessung und somit eine eigene Adressierung. Eine präzise architektonische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

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

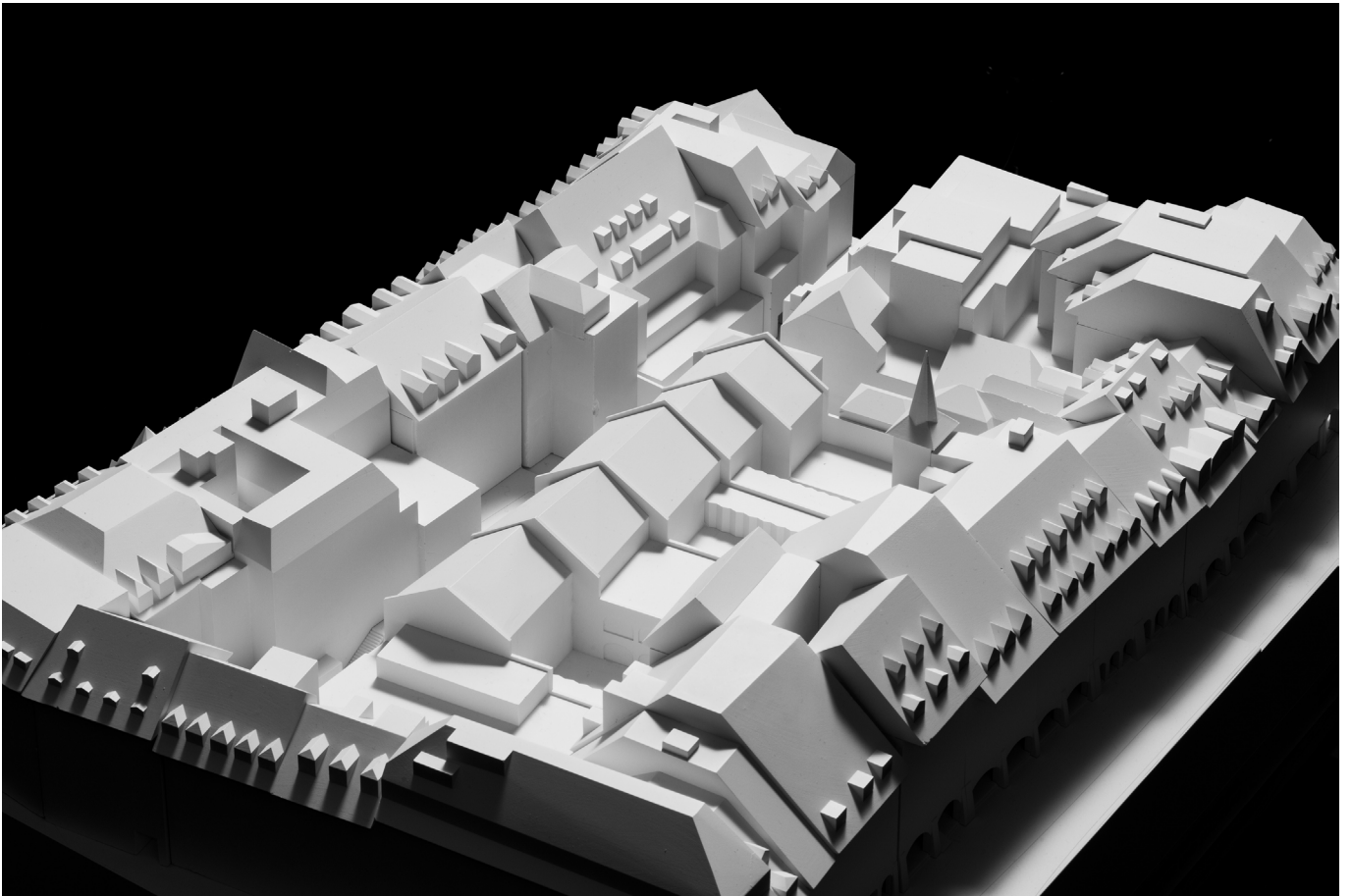
Das Projekt weist eine ungünstige Frequenzverteilung – insbesondere an der Peripherie des 1. Obergeschosses – auf. Die Erschliessung erfolgt ohne Stimulierung und Höhepunkte entlang des Kundenweges. Der eingeschätzte, durchschnittliche Flächenertrag ist zu tief für die exzellente Lage des Objektes. Unter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

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

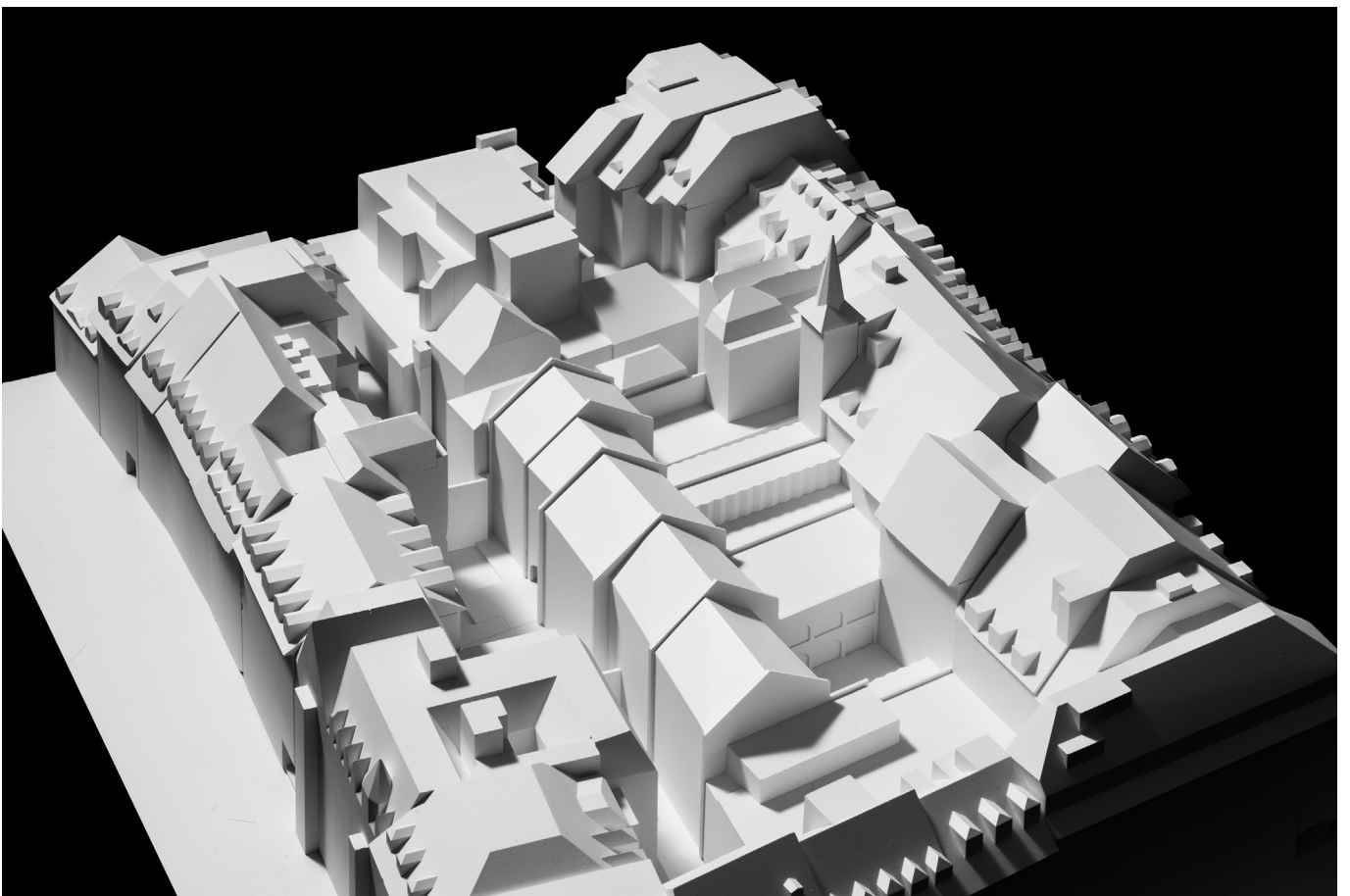
Das Projekt besticht durch seinen naheliegenden, konzeptionellen Ansatz, welcher auf einfachste Art prägende Elemente in die heutige Zeit zu transformieren vermag. Die vorgeschlagene Umsetzung mit einer strikten Kammerung zwischen den Brandmauern führt jedoch zu erheblichen betrieblichen Nachteilen,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



Modellfoto



Südwest-Ansicht



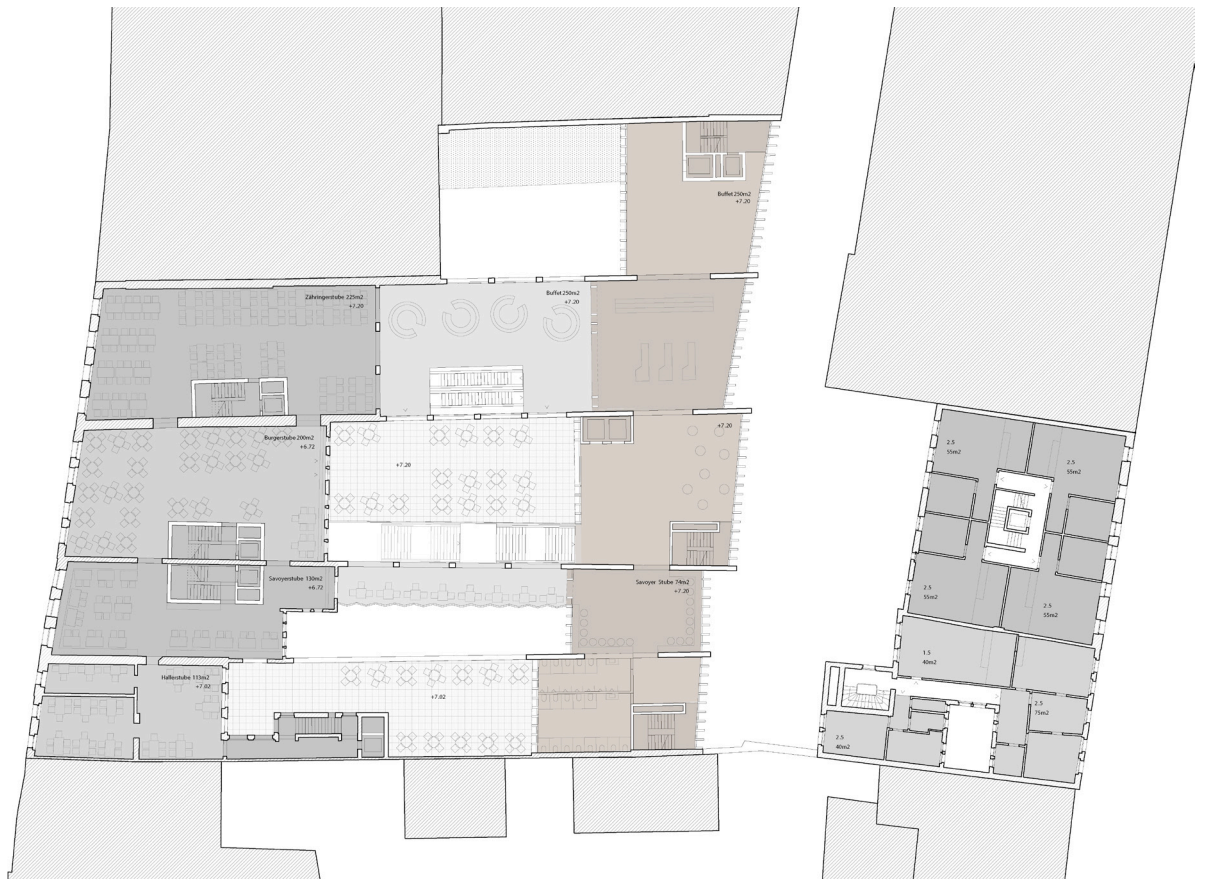
Nordwest-Ansicht



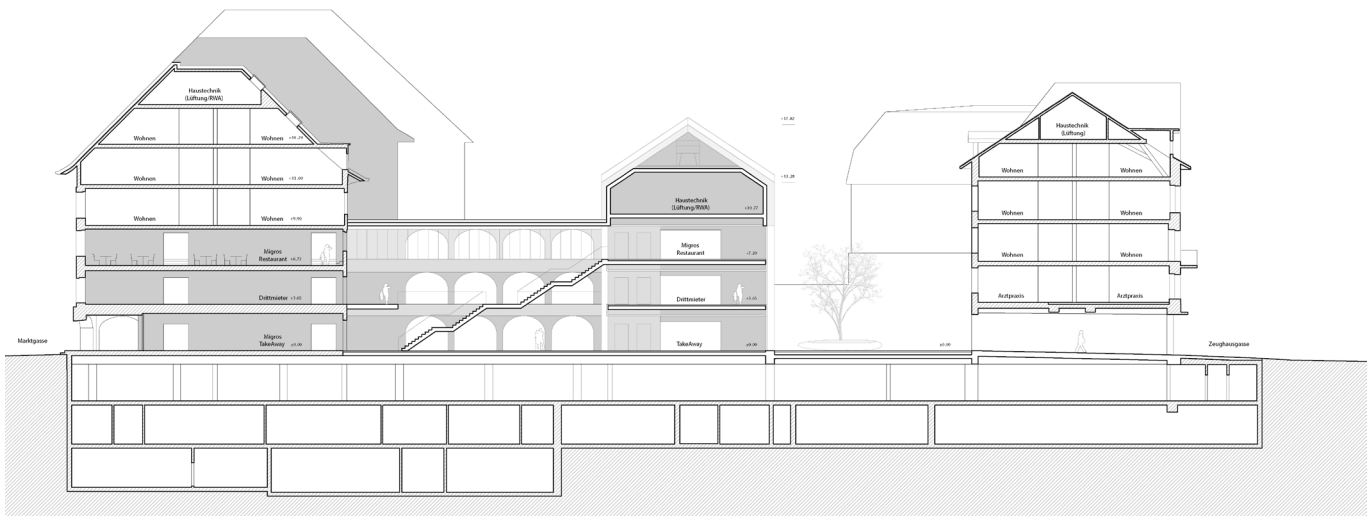
Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



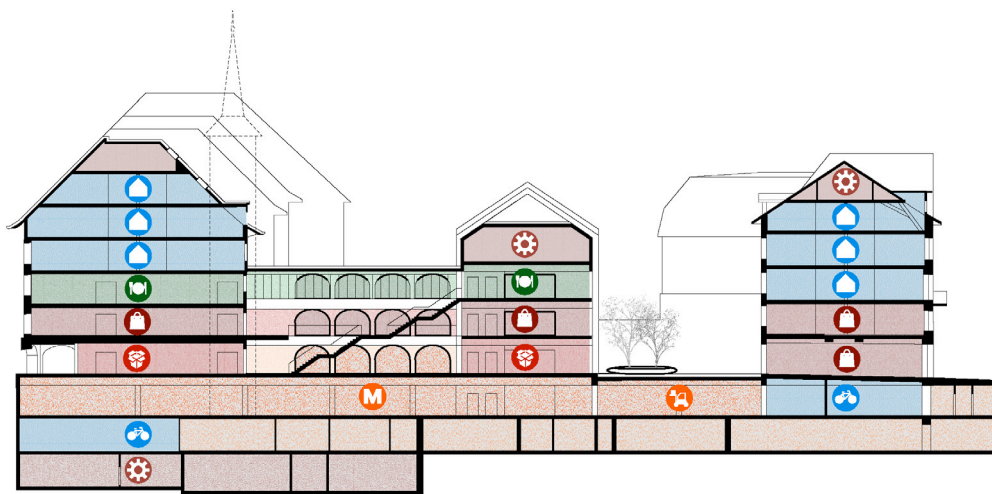
Grundriss 2. Obergeschoss Migros Restaurant



Längsschnitt (Gebäude): Marktgasse - Hinterhaus - Zeughausgasse

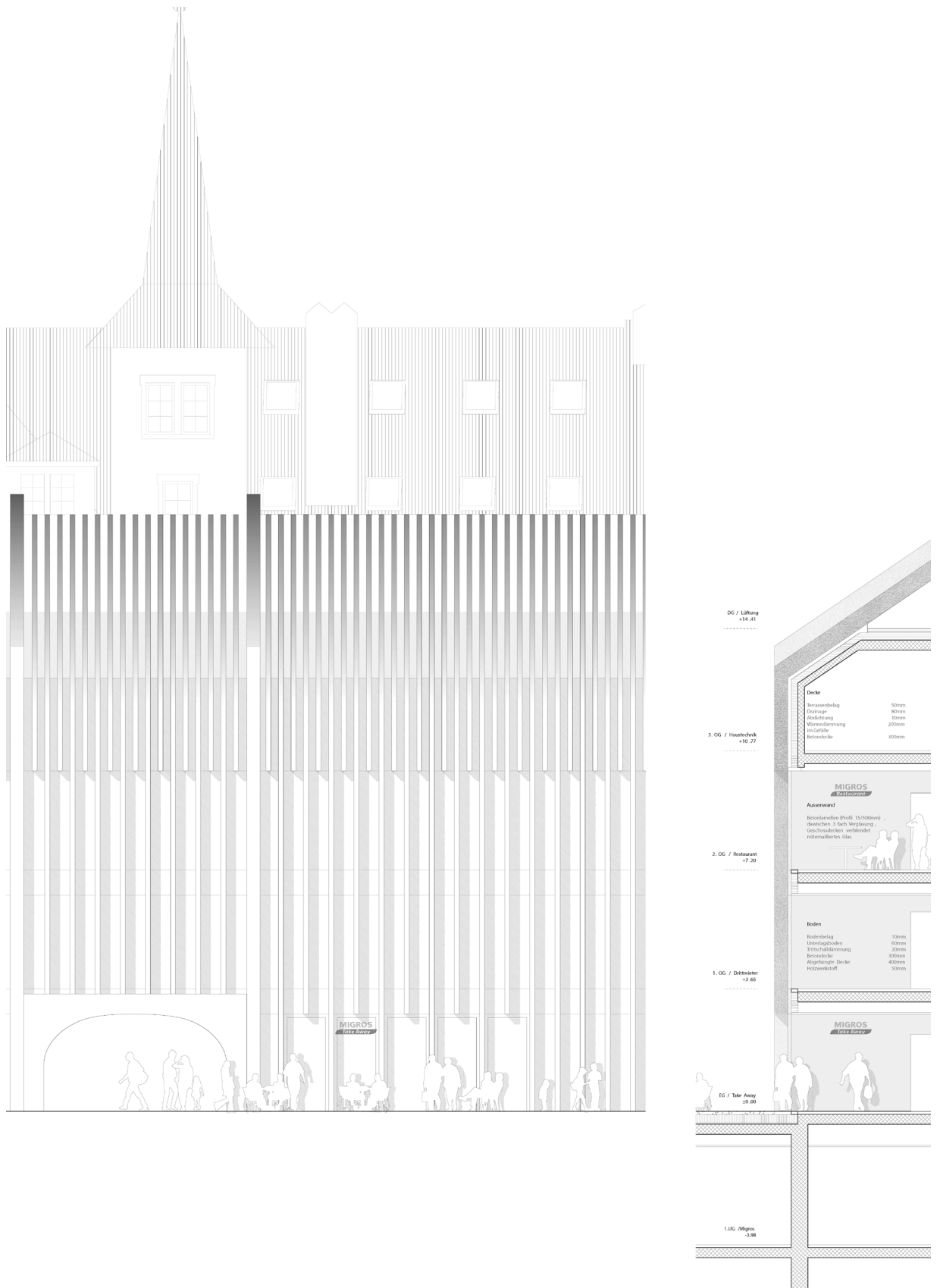


Querschnitt



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

Nutzungsallokation im Längsschnitt



Fassadenschnitt /-Ansicht (Hof)