

REAL ESTATE AWARD 2021

Bewerbung in der Kategorie Umnutzung

Auftraggeberin—CSA Real Estate Switzerland,
eine Immobilienanlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung

Totalunternehmung—Marti Gesamtleistungen AG, Bern

Architektur—brügger architekten ag, Thun

Vermarktung—Wirz Tanner Immobilien AG, Bern



LARGO

Transformation
Schwarzenburgstrasse
Liebefeld



Innovationsgehalt–Nachhaltigkeit–Originalität–Serviceangebot–Dienstleistungsangebot–
Kundennutzen–Plausibilität der Marketing/Verkaufsstrategie –Nutzerorientierte Architektur



AUSGANGSLAGE

Die Gewerbeliegenschaft liegt an der Schwarzenburgstrasse an der Ortsgrenze von Bern und Köniz. Die drei U-förmig angeordneten, ehemals eigenständigen Gewerbebauten wurden über die Jahre miteinander verbunden. An den Schnittstellen befanden sich die gemeinsam genutzten Vertikalerschliessungen mit Treppenhäusern und Liftanlagen. Der Innenhof wurde vollständig zum Parkieren genutzt. Die Gesamtliegenschaft wurde vor dem Umbau zu 100% als Büro- und Gewerbehaus durch einen Mieter genutzt.

IDEENFINDUNG

Die Transformation Schwarzenburgstrasse ist aus einem Gesamtleistungswettbewerb entstanden, welche die Eigentümerin (CSA Real Estate Switzerland, eine Immobilienanlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung CSA RES) im Jahr 2017 durchgeführt hat. Die bestehenden Liegenschaften waren bis dahin als Büro- und Gewerbeflächen vermietet. Nachdem die Hauptmieterin ausgezogen war, erkannte die Eigentümerin den Handlungsbedarf und das Potential der Liegenschaften. Drei Projektteams hatten die Möglichkeit ein Konzept mit einem fixen Werkpreis einzureichen.

Das einzigartige, architektonische Konzept und die wirtschaftliche Umsetzung, geplant von der Marti Gesamtleistungen als Totalunternehmer und der brügger architekten ag als Architekt haben die Eigentümerin von der Transformation überzeugt.

PROJEKTIERUNG UND REALISIERUNG

In einer kurzen, aber intensiven Planungsphase wurde die Projektstudie zu einem Bauprojekt ausgearbeitet. Die Aufnahme der bestehenden Situation sowie der statischen und bauphysikalischen Gegebenheiten waren prioritär. In dieser Phase sind nebst der technischen Detaillierung auch die Bedürfnisse der Eigentümerin in das Projekt eingeflossen.

Mit dem Start der Abbrucharbeiten wurden immer wieder neue Informationen in den Bestandsbauten erkennbar, welche zu neuen Feststellungen und Projektanpassungen führten. Unvorhergesehene Änderungen haben dazu geführt, dass in vielen Bereichen parallel geplant und ausgeführt wurde und ein klassischer Bauablauf nicht möglich war. Dank einer professionellen Bauherrschaft, kompetenten Planern und Spezialisten und der Unterstützung durch die Unternehmer und Handwerker konnten diese Hürden jedoch erfolgreich genommen werden.

Entstanden ist eine unverwechselbare Liegenschaft, die mit einem spannenden Konzept, einem qualitativen Ausbaustandard, vielen gestalterischen Feinheiten und einem grünen Innenhof zum Wohnen und Arbeiten einlädt.

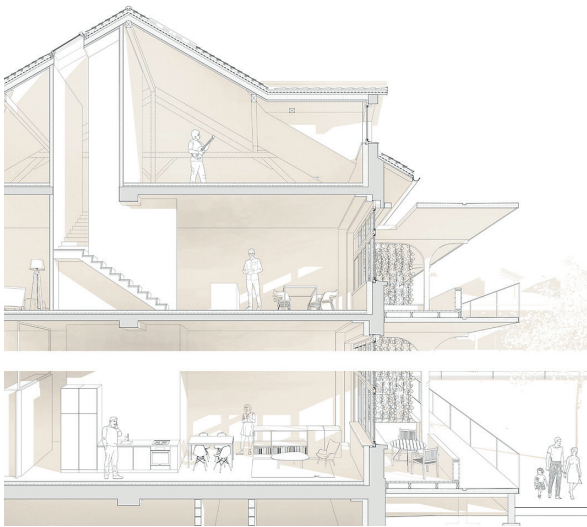


BESONDERHEITEN DES PROJEKTS

brügger architekten ag, Heinz Brügger

« Das Areal weist eine lange und wechselhafte Geschichte auf. In den drei U-förmig, um einen Innenhof stehenden Häusern wurde bisher ausschliesslich gearbeitet. Mit der Transformation hat das Areal einen Wohncharakter und eine neue Identität erhalten. Die bestehenden Gebäude mit ihrem identitätsstiftenden, gewerblichen, soliden Ausdruck sind im äusseren Erscheinungsbild erhalten geblieben. Die wesentliche Intervention hat die Anlage im Innenhof erfahren. Der zentrale Aussenraum, früher ausschliesslich Parkplatz, wird zum Herzstück und Mittelpunkt der neuen Wohnsiedlung. Die notwendige zusätzliche Erschliessung mit den privaten Aussenräumen wurde als erweiterte Raumschicht vor den Gebäuden angeordnet. Die Anlage wird zur Wohnsiedlung mit ausserordentlichen Qualitäten. Im bestehenden Quartier wird eine identitätsstiftende, charakteristische Adresse geschaffen, welche für das gemeinschaftliche Wohnen im urbanen Raum steht».





ZUR ARCHITEKTUR UND GESTALTUNG SOWIE INTEGRATION IM KONTEXT

Freiraum und Gebäude stehen untrennbar in gegenseitiger Beziehung und Abhängigkeit. Dabei entstanden räumlich und nutzungsspezifisch eigenständige Freiräume mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden. Private und halböffentliche Aussenbereiche sind gestalterisch klar ablesbar und bilden eine selbstverständliche Struktur. Der starke und identitätsstiftende architektonische Ausdruck der bestehenden Gebäude ist erhalten geblieben. Einzig der Anbau zur Schwarzenburgstrasse wurde umgestaltet und um die nördlich angefügte Balkon- und Lärmschutzschicht erweitert. Dieser Gebäudeteil soll auch als Bestandteil der Anlage gelesen werden, entsprechend wurde die Fassade in der Materialisierung und dem Ausdruck dem Bestand angeglichen.

Zum Hof bildet die neu angefügte Raumstruktur mit Erschliessung und privaten Aussenräumen das neue und eigenständige Bild der Wohnanlage. Die organisch geformten T-förmigen Stütz- und Tragelemente bilden einen wohltuenden Kontrast zum mineralischen Ausdruck des Bestandes. Die Gliederung der einzelnen Aussenräume mit einer von Pflanzen bewachsenen Rankenkonstruktion



erzeugt im Wohnhof eine starke und einladende Wohnatmosphäre. Das vielfältig ausgelegte Wohnungsangebot ist flexibel und ermöglicht Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort und das generationenübergreifende Zusammenleben. Die Grundrisse der Wohnungen orientieren sich an der gegebenen Gebäudestruktur sowie den objektspezifischen Qualitäten bezüglich Besonnung, Aussenraumbezug und Zugang. Hohe lichtdurchflutete Räume bieten mit der ansprechenden Raumaufteilung und Materialisierung ein attraktives, aussergewöhnliches und stimmungsvolles Wohnen in den charakteristischen Altbauten.

VERMARKTUNG

Wirz Tanner Immobilien AG

« Die Rückmeldungen waren durchwegs sehr positiv, das Projekt hat Begeisterung ausgelöst. Attraktiver Bau, nicht alltäglich, die angebauten «Laubengänge» die grosszügigen Aussenflächen – lösten Begeisterung aus. Die Grundrisse sowie das vielfältige Angebot an Wohnungen, sei es der Loftstil, die Duplexwohnungen sowie, dass vom Single bis zur Familie alle dort einen «Platz» finden, fanden alle sehr attraktiv. Die Lage, nahe an der Stadt aber doch im grünen, der Sportplatz, der Wald – das Naherholungsgebiet direkt neben dem Wohnort zu haben. Auch der Ausbau sowie der Charakter der Wohnungen, liess die Herzen höher schlagen. Für mich war es stets sehr spannend die Wohnungen zu zeigen und die Freude bei den Interessenten zu sehen. Zum Bezugstermin waren sämtliche Wohnungen vermietet».