

intelligent bauen ⁴/₂₀

Fachzeitschrift für vernetztes und nachhaltiges Planen,
Bauen und Bewirtschaften

+
SPECIAL
Heizung / Kälte /
Lüftung

**Im Fokus: Umnutzung des ehemaligen Post-Hauptsitzes.
Gespräch mit Stephan Peterhans über Wärmepumpen.
Urbanes Stadtgefühl in einer einzigen Überbauung.
Erdsonden: Wärme und Kälte aus dem Boden geholt.**



Das neu entstandene Hotel in der City von Bern spricht eine junge, moderne Kundschaft an.

Text: Lukas Bonauer Fotos: Rob Lewis

Umnutzung im ehemaligen Hauptsitz der Schweizerischen Post

Der umgebaute Gebäudekomplex berücksichtigt ein vielschichtiges Nutzungsangebot. So sind Wohnungen, ein Hotel, ein Coop-Supermarkt und ein Fitnesscenter entstanden. Zugleich verankert sich der Bau jetzt stärker im Berner Stadtraum.

Das Grossprojekt transformiert auf der einen Seite den ehemaligen Hauptsitz der Schweizerischen Post von einem Büro- in ein Wohn- und Hotelgefüge. Auf der anderen Seite ersetzen neue Townhouses und Räume für Retail und Fitness den rückgebauten Annexbau. Der gesamte Eingriff bedeutet zugleich eine städtebauliche Optimierung des Quartiers.

Dominanter Bau im Berner Breitenrain

Das Breitenrainquartier in Bern ist stark durchgrünt. Die Altstadt und das Münster liegen nahe. Am Horizont reckt sich die

schneebedeckte Alpenkette mit Eiger, Mönch und Jungfrau in die Höhe. In diesem Panorama ging einst die Post ab. Die sogenannte Schönburg war Arbeitsort für 1400 Angestellte. Ein imposanter, kreuzförmiger Bau aus dem Jahr 1970. Aufgrund seiner vormaligen staatsbetrieblich bedeutsamen Nutzung sowie seiner robusten und hochwertigen Ausführung gehört das Gebäude zum architektonischen Erbe Berns, gilt als wichtiger Zeitzeuge und prägt die Ortsidentität und das Quartierbild. Es erstaunt daher nicht, dass die Stadtbildkommission frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen

wurde. Ihre Empfehlungen halfen, dem Entwurf entscheidende Impulse zu geben. Die für die Neugestaltung verantwortliche Architekturgemeinschaft bildeten das Architekturbüro Theo Hotz Partner AG, damaliger Verfasser der Schönburg, und das Büro Marazzi + Paul Architekten AG. Ihre gemeinsame Vorplanung war umfangreich. Machbarkeitsstudien prüften unterschiedliche Szenarien. Soll es ein minimaler Eingriff in die Schönburg sein? Sollte das Gebäude weiterhin als Bürobau dienen? Oder gar ein Spital daraus werden, mithin der Bestand einem Neubau weichen?



Baukörper nach der Umnutzung.



Die neue Gebäudehülle gibt dem Bau ein völlig anderes Gesicht.

Herausforderung für Bauherr und Architekten-Teams

Erforderlich war eine präzise Auslotung der Eingriffstiefe. Und bald war klar: eine neue Substanz würde eine zu geringe Ausnutzung aufweisen. Mit dem Verschwinden des Altbaus ginge architektonische Qualität verloren und ein wesentliches Stück Identität. Die neue Nutzungsausrichtung sollte zudem dem städtischen Mangel an Wohnraum und Hotelbetten (im Drei-Sterne-Bereich) entgegenwirken. Ein komplexer Eingriff, der neben der Schönburg und der Wiederaufnahme der Umgebungsgestaltung auch

den Abbruch einzelner Substanzen erforderlich machte. Nur so liessen sich alle Nutzungen – insgesamt 142 Wohnungen, ein Hotel, ein Coop-Supermarkt und ein Fitnesscenter – räumlich angemessen unterbringen.

Neues Erschliessungskonzept

Die vielschichtige Umnutzung verlangte nach einem ausgeklügelten Erschliessungskonzept – mit zusätzlichen Zugängen, Treppenhäusern, Korridoren, Fluchtwegen – dies möglichst unter Einbezug der bestehenden Strukturen. Der eigentliche Zugang des Hauptgebäudes erfolgt über einen Eingang

beim Vorplatz. Die Grundrissentwicklung war ein Balanceakt zwischen Vorhandenem und Neuem, zwischen gegebenen Rastern, Formen, Orientierungen und geforderten Räumen, Raumkontinuen, Qualitäten. Da war es ein Segen, dass die komplett auf den Rohbau rückgebaute Schönburg ihrerseits freie Grundrisse (der vormaligen Grossraumbüros) für die neuen Nutzungen anbot. Denn der anzustrebende Wohnraum hatte sich in den bestehenden tiefen Baukörpern zu entwickeln – mit intelligenter Raumeinteilung und passender Himmelsausrichtung. Dank sorgfältiger und stringenter Planung verfü-



Wohnraum mit Aussicht: Die Wohnungen an dieser Lage sind sehr gefragt.



gen die Wohnungen über unterschiedliche Grundrisstypologien, die wiederum verschiedene Wohnformen zulassen. Eine Vielzahl an Wohnungstypen. Allesamt grosszügige Einheiten mit aussergewöhnlichen Raumhöhen, hohem Ausbaustandard und entzückender Aussicht. Die Zimmereinteilung für den Hotelbetrieb wiederum erforderte einen neuen Fassadenraster, welcher zugleich die vorhandenen Betonstützen im Gebäudeinneren berücksichtigte – und erforderte eine geschickte Anordnung der vertikalen Erschliessung und der öffentlichen Nutzungen wie Lobby, Frühstücksraum und Bar.

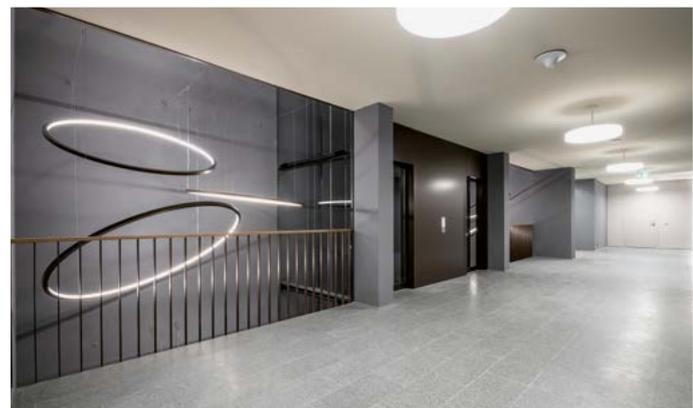
Ansonsten organisiert sich der Hotelgrundriss klassisch – mit ausladendem Mittelkorridor aufgrund der hohen Flügeltiefe. Die Zimmer im ersten Untergeschoss verfügen über einen erhöhten Schlafbereich und Ausblick ins Grüne. Strukturanpassungen gab es auch zugunsten der Aussenbereiche bei den Wohnungen.

Neue Tragkonstruktion

Betonstützen und -unterzüge ersetzen die bisherige Tragkonstruktion der Fassade so, dass die Wohnräume sich jeweils über Loggien erweitern können. Loggien, da diese

am geringsten in die bestehende Gebäudeform eingreifen. Durch wenige Eingriffe passt sich die Schönburg-Gebäudehülle der neuen Wohn- und Hotelnutzung an. Hauptsächlich fällt die gleichmässige Rasterung im Fensterband weg. Die neu zur Fassade vorspringenden Rahmen erzeugen dabei den gewünschten Wohnhaus-Charakter. Die massive Brüstung gewährt die Privatsphäre der Bewohner und Hotelgäste. Die eingeschnittenen Loggien treten dunkel in Erscheinung und integrieren sich daher gut in das ebenso dunkle Fensterband. Die umgestaltete Fassade wahrt ihre Grundzüge und

intelligent bauen 4 2020



Terrassen und Loggien (links) lockern die Fassade auf. Innen wurde ein besonderes Lichtkonzept gestaltet.



Die praktische Raumeinteilung macht die Wohnungen besonders attraktiv.

führt die warme Farbenwelt aus der Erstellungszeit des Gebäudes fort. Unabhängig der Nutzung tritt die kreuzförmige Grossform einheitlich kompakt in Erscheinung. Metall, Glas und Naturstein (Verde Salvan) setzen die Materialakzente bei der Schönburg. Der neue Annexbau indes verwendet Sichtbeton, sandgestrahlt und mit beigefärbten Teilen desselben Natursteins.

Kombination von Metall, Glas und Naturstein

Damit gleicht er sich farblich dem Hauptbau an, behauptet sich aber dennoch, dank verstärkter Robustheit und Massivität. Der neu dimensionierte Annexbau drängte sich auf, da die bestehende Substanz den räumlichen Anforderungen nicht entsprach – mit besseren Strukturen, um die zehn Townhouses, die reihenartigen Maisonette-Wohnungen volumetrisch zusammenzufassen. Die ausgeprägte Annexform generiert dabei unterschiedliche Typologien. Das Spektrum reicht von Einheiten aus «Zweigeschossern» bis zu kleineren, ebenerdigen Häusern – allesamt mit spannenden Raumkontinuen, Sichtbezügen und tiefen Grundrissen sowie teils mit Atrien ausgestattet. Aussen wirkt der Annexbau beinahe monolithisch. Subtraktionen und Einschnitte – Eingänge, Loggien, Terrassen – gliedern ihn. Mit dem Angebot an Einkaufs- und Fitnessmöglichkeiten präzisiert er den öffentlichen Charakter des Ortes und tritt gegenüber der angrenzenden Kreuzung mit klarer Adresse in Erscheinung.

Erfolgreiche Zusammenarbeit in einer ARGE

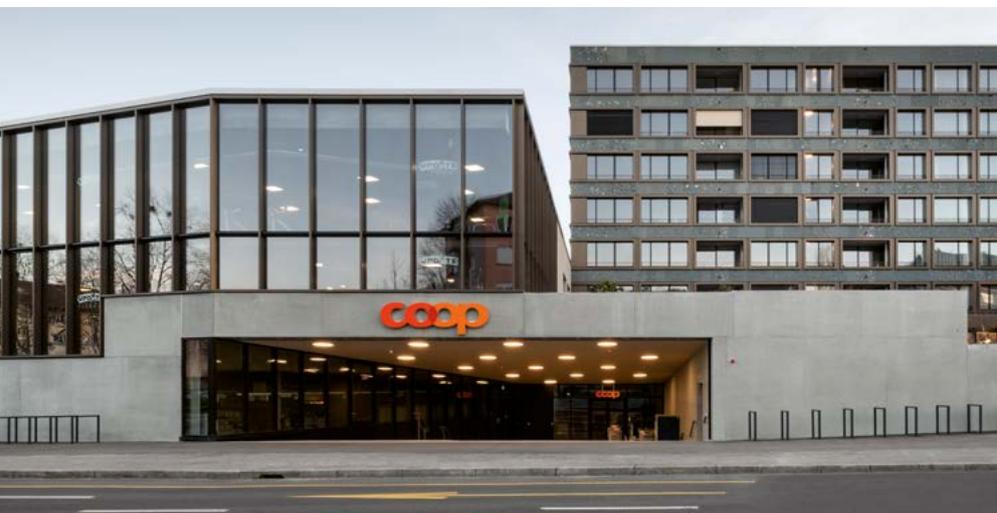
Es ist dies die erste gemeinsame und zugleich erfolgreiche Zusammenarbeit der beiden Büros in einer ARGE:

Theo Hotz Partner AG

Neugier, ein unabhängiger Geist und die Leidenschaft für intelligente Lösungen prägen seit mehr als 70 Jahren die Theo Hotz Partner AG und die Qualität ihrer Arbeit. Weit über hundert Bauten sind in dieser Zeit entstanden und ihr Leistungsausweis in der Planung und Realisierung komplexer Bauaufgaben im gesamten Spektrum architektonischer Aufgaben wächst stetig. Damit ist sie zu einem anerkannten und renommierten Architekturbüro geworden. Rund vierzig Mitarbeitende bilden mit ihrem Engagement und ihrem breiten Know-how die Basis des Erfolgs. Die interdisziplinäre Zusammenarbeit mit Auftraggebern, Behörden und Experten ist charakteristisch für die Arbeit, genauso wie die enge Kooperation mit der Bauindustrie bei vielen der Lösungsansätze. Der grösste Teil der Aufträge geht auf erfolgreich bearbeitete Wettbewerbe zurück, wobei in letzter Zeit Umbauten und Sanierungen immer mehr an Bedeutung gewinnen. Das Schönburg-Projekt ist das erste Werk aus der Firmengeschichte, welches transformiert wurde und den Umgang mit dem eigenen kulturellen Erbe bedeutete.

Marazzi + Paul Architekten AG

Das Architekturbüro Marazzi + Paul Architekten AG mit Hauptsitz in Zürich entwickelt und realisiert seit 2005 Projekte für private und öffentliche Auftraggeber sowie für institutionelle Projektentwickler in der ganzen Schweiz und in Europa. Das 20-köpfige Architektenteam rund um die beiden Partner Alfred Paul und Renato Marazzi betreut Projekte im gesamten Spektrum architektonischer Aufgaben – vom Konzept über die Baueingabe bis zur Ausführungsplanung. Immer öfter übernimmt das Architekturbüro in der Baurealisation die Rolle des Generalplaners. Marazzi + Paul Architekten AG erfüllt die qualitativen Anforderungen der ISO-9001-Zertifizierung. Das Schönburg-Projekt vereint mit den Nutzungen Wohnen und Hotel und dem Thema «Umbau historischer Substanzen» die Hauptkompetenzen des Büros, jedoch in einer ihm neuen Dimension. Das Projekt ist für das Büro das erste big-BIM-Projekt mit fachübergreifendem Arbeiten an einem Gebäudemodell.



Im Annexbau sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für das ganze Quartier geschaffen worden.

Als markanter Nebenflügel vermag er den Gebäudekomplex im städtischen Gefüge stärker zu verankern und klare Aussenräume zu definieren. Die umgebaute Schönburg ist ein Gewinn für das Quartier und die ganze Stadt.

Neue Bauphysik und Gebäudetechnik

Grundsätzlich wurde bei den statischen Überlegungen davon ausgegangen, dass die Ausnutzung der bestehenden Tragstruktur und Foundation beim Altbau gleichbleibt. Dennoch höhere Auflasten wurden mit einer reduzierteren Nutzlast kompensiert. Die Kernbohrungen wurden so positioniert, dass möglichst wenig Verstärkungsmassnahmen notwendig waren. Sämtliche Beton-Treppenhaukerne dienen der Aussteifung sowie Erdbebensicherheit. Bei den neuen Treppenhäusern und Liftkernen waren einige Eingriffe notwendig – insbesondere in den Untergeschossen.

Der neue Annexbau steht teils auf der bestehenden Einstellhalle und teils auf einer neuen Flachfoundation. Einstellhalle und Ladenfläche organisieren einen freien Grundriss mit integriertem Stützenraster. Darauf stehen die Townhouses mit starker Gliederung und starrer Schottenbauweise. Einige der konstruktiven Optimierungen sind im Laufe der langen Planungszeit umgesetzt worden. So konnten die Untergeschosswände des Anbaus wieder benutzt werden als Baugrubensicherung für das neue Untergeschoss. Belassen werden konnten bestehende Überzüge und Gefälle in der Einstellhalle, bestehende Öffnungen in den Betonwänden und bestehende Treppenbrüstungen in den vorhandenen Treppen-

häusern, aber mit neuer Verkleidung. Die vorhandenen Glasbausteine konnten wiederverwendet werden. Die Gebäudetechnik wurde komplett demontiert und neu erstellt. Für die neue Nutzung – Hotel und Wohnen – waren technische Spezialmassnahmen erforderlich. So etwa eine kontrollierte Wohnungslüftung, ein BHKW (Blockheizkraftwerk) für den Wärmeverbund im Quartier oder die Ausstattung der Wohnungen mit e-Smart, einer intelligenten Haussteuerung mit Fernzugriff via Smartphone-App.

Geschichte der Schönburg

Der Umbau des ehemaligen Hauptsitzes der Schweizerischen Post ist ein visionäres Projekt mit spannender Geschichte. Die Schönburg wurde 1970 gebaut. An seinem Standort an der Viktoriastrasse ist der ehrwürdige Gebäudekomplex unübersehbar. Seit 50 Jahren prägt der durch das Architekturbüro Theo Hotz in Zürich geplante Bau den Aargauerstalden. Trotz seiner Höhe wurde das Gebäude gekonnt in die Landschaft integriert und in eine parkartige Umgebung eingebettet. Das ehemalige Verwaltungsgebäude beherbergte bis ins Jahr 2014 zahlreiche Arbeitsplätze. Ehemalige Postmitarbeiter werden nostalgisch, wenn sie an das Gebäude denken: Wo nun auf der Hotelterrasse die Sinne entfaltet werden können, haben sie sich vor nicht allzu langer Zeit eine Mittagspause bei fantastischer Aussicht gegönnt.

Eine Metamorphose, die aus Büroräumlichkeiten insbesondere Mietwohnungen machte. Die rund 22 000 Quadratmeter Fläche wurden neben neuem Wohnraum auch für ein Hotel und Ladenflächen im Untergeschoss umgenutzt. Das bestehende, markante Gebäude bleibt erhalten, aber die Fassade und die Haustechnik wurden komplett erneuert. Der Baustart erfolgte 2016 im Auftrag von Swiss Prime Site Immobilien AG und unter der Leitung des Totalunternehmens Losinger Marazzi. ■

Fakten zum Bau	
Bauherrschaft:	Swiss Prime Site Immobilien AG
Architektur:	ARGE Schönburg: Theo Hotz Partner AG und Marazzi + Paul Architekten AG
Bauherrenvertretung:	Wincasa AG
Totalunternehmer:	Losinger Marazzi AG
Bauingenieur:	Schnetzer Puskas Ingenieure AG
HKLS:	Gruner Roschi AG
Elektroplanung:	R + B engineering AG
Bauphysik:	Lemon Consult AG
Verkehrsplanung:	B + S AG
Fassadenplanung:	Reba Fassadentechnik AG
Schadstoffe / Altlasten:	Carbotech AG
BIM-Koordination:	Emch Berger WSB AG
Bauphase:	2016 – 2020
Bausumme:	120 Mio CHF.