

Bericht des Beurteilungsgremiums

# Erweiterung Pflegeheim Zossstrasse 2, Ostermundigen

Studienauftrag im Einladungsverfahren nach SIA-Ordnung 143



Libella Stiftung für Pflege und Betreuung Ostermundigen



# Impressum

---

## **Veranstalterin**

Libella Stiftung für Pflege und Betreuung Ostermundigen  
Zossstrasse 2  
3072 Ostermundigen

## **Verfahrensbeleitung**

Kontur Projektmanagement AG  
Museumstrasse 10  
Postfach 255  
3000 Bern 6  
[www.konturmanagement.ch](http://www.konturmanagement.ch)



# Inhalt

00

|   |    |
|---|----|
| Ausgangslage und Zielsetzung                      | 7  |
| Perimeter und Aufgabe                             | 8  |
| 2.1 Perimeter                                     | 8  |
| 2.2 Aufgabe                                       | 8  |
| Bestimmungen zum Verfahren                        | 10 |
| 3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens         | 10 |
| 3.2 Beurteilungs- und Expertengremium             | 10 |
| 3.3 Teilnahmeberechtigung                         | 11 |
| 3.4 Verfahrensbegleitung                          | 11 |
| 3.5 Beurteilungskriterien Studienauftrag          | 11 |
| Ablauf des Studienauftrags                        | 12 |
| 4.1 Versand der Unterlagen                        | 12 |
| 4.2 Startkolloquium und Begehung                  | 12 |
| 4.3 Fragenbeantwortung                            | 12 |
| 4.4 Abgabe Unterlagen Zwischenbesprechung         | 12 |
| 4.5 Zwischenbesprechung                           | 12 |
| 4.6 Schlussabgabe Projektdossier                  | 13 |
| 4.7 Vorprüfung                                    | 13 |
| 4.8 Schlussbeurteilung                            | 14 |
| Empfehlung und Würdigung des Beurteilungsgremiums | 16 |
| 5.1 Empfehlung des Beurteilungsgremiums           | 16 |
| 5.2 Würdigung des Beurteilungsgremiums            | 17 |
| Genehmigung                                       | 18 |
| Projektbeschriebe                                 | 20 |

# Ausgangslage und Zielsetzung

01

Die Libella Stiftung für Pflege und Betreuung Ostermundigen plant als Baurechtnnehmerin und in Abstimmung mit der Gemeinde Ostermundigen (Baurechtgeberin und Bewilligungsbehörde) und der tilia Stiftung für Langzeitpflege (Betreiberin), das bestehende Pflegeheim an der Zossstrasse 2 in Ostermundigen um- und auszubauen, um beim Bettenangebot ganz auf Einzelzimmer umstellen zu können und das Gebäude für die Nutzung als zeitgemässes Pflegeheim fit zu machen.

Das Alters- und Pflegeheim an der Zossstrasse Ostermundigen wurde im Jahr 1988 als stationäre Alterseinrichtung der Gemeinde Ostermundigen eröffnet. Das Gebäude wurde auf der im Eigentum der Gemeinde stehenden Parzelle Nr. 6426 erbaut. Zu Gunsten der Libella Stiftung wurde ein selbständiges und dauerndes Baurecht errichtet (bis 31.12.2090). Das Heim wird heute durch die tilia Stiftung betrieben.

Das Areal liegt in der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN), gemäss Baureglement ist bei grösseren baulichen Veränderungen ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Am Gebäude mit Erdgeschoss und heute zwei schmalen, einbündigen Obergeschossen besteht Erneuerungsbedarf. Die beengte Auftaktsituation im Nordwesten entspricht nicht der gewünschten attraktiven Adressierung. Der das Gebäude umgebende Freiraum ist Richtung Osten zum öffentlichen Park hin fließend und der Übergang entsprechend bei der Projektierung Grundstücksübergreifend mitzudenken.

Zum Zeitpunkt des Studienauftrags wurden im Pflegeheim Zossstrasse auf drei Stationen verteilt in insgesamt 44 Ein-Bett- und Zwei-Bett-Zimmern knapp 60 Pflegeplätze angeboten. Um am Standort

Zossstrasse für die Gemeinde Ostermundigen langfristig ein betrieblich zukunftsfähiges, attraktives Angebot zu schaffen, war vonseiten Betreiberin tilia Stiftung die Bereitstellung von künftig 60 Pflegeplätzen in Ein-Bett-Zimmern vorgesehen, verteilt auf zwei reguläre Pflegestationen mit je 26 Betten und einer Intensivpflege-Station mit 8 Betten. Aufgrund der bis Sommer 2023 in Evaluation befindlichen übergeordneten Standort-Strategie der tilia Stiftung mit ihren heute sechs Standorten in der Region Bern war denkbar, dass am Standort Zossstrasse Bedarf für eine weitere Pflegestation mit 26 Betten und damit ein Total von künftig 86 Pflegeplätzen in Ein-Bett-Zimmern entstehen kann.

Das für 60 Pflegeplätze erforderliche Raumprogramm bildete die Grundlage für die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie, welche im Grundsatz bestätigt hatte, dass das Raumprogramm auf dem Fussabdruck des heutigen Gebäudes, in den zwei bestehenden Obergeschossen mittels westseitiger Erweiterung zu einer zweibündigen Anlage ergänzt, realisiert werden kann. Weitere Optionen einer Erweiterung wurden geprüft. Auf eine Erweiterung über den bestehenden Fussabdruck des Gebäudes hinaus wurde aufgrund baurechtlicher Anforderungen und des bereits heute innerhalb des Grundstücks schmalen umgebenden Freiraums verzichtet.

Eine allfällige zusätzliche Bettenstation mit 26 Pflegeplätzen (Erhöhung Angebot von 60 auf 86 Pflegeplätze) kann gemäss Einschätzung der Machbarkeitsstudie und der Betreiberin tilia Stiftung aus betrieblicher Sicht mittels Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. Die städtebauliche Verträglichkeit einer Erweiterung und allfälligen Aufstockung um ein Geschoss war im Rahmen des Studienauftrags zu prüfen.

# Perimeter und Aufgabe

## 2.1 Perimeter

Der zu bearbeitende Projektperimeter umfasste die Parzelle Nr. 6426 und war zwingend einzuhalten. Für das oberirdisch bestehende Gebäude des Projektperimeters sollte ein konkreter Projektvorschlag für die Sanierung und Erweiterung aufgezeigt werden.

Dabei einzubeziehen war die Adressierung des Gebäudes und der Umgang mit der bestehenden, parzellenübergreifenden Fussweg-Überdachung (inkl. Pavillon ostseitig ausserhalb Projektperimeter) sowie die Gestaltung des umgebenden Freiraums innerhalb des Projektperimeters, unter Einbezug der Schnittstellen zum angrenzenden Freiraum.

Der fließende räumliche Übergang ostseitig zum Park auf der angrenzenden Parzelle Nr. 5190 war in die Überlegungen zur Gestaltung des Freiraums einzubeziehen.

Der übergeordnete Betrachtungsperimeter umfasste je nach Fachbereich das Gebiet, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant war (Nahumgebung, angrenzende Quartiere).

## 2.2 Aufgabe

Mit dem Studienauftrag wurde ein gestalterisch, funktional und wirtschaftlich überzeugender und zukunftsweisender Projektvorschlag für die Sanierung und Erweiterung des Pflegeheims Zossstrasse sowie ein kompetentes Planungsteam für dessen Projektierung und Realisierung gesucht. Dabei waren die planungsrechtlichen Vorgaben städtebaulich, architektonisch, landschaftsarchitektonisch und betrieblich überzeugend umzusetzen, unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Erschliessung und Adressierung sowie den umgebenden Aussenraum.

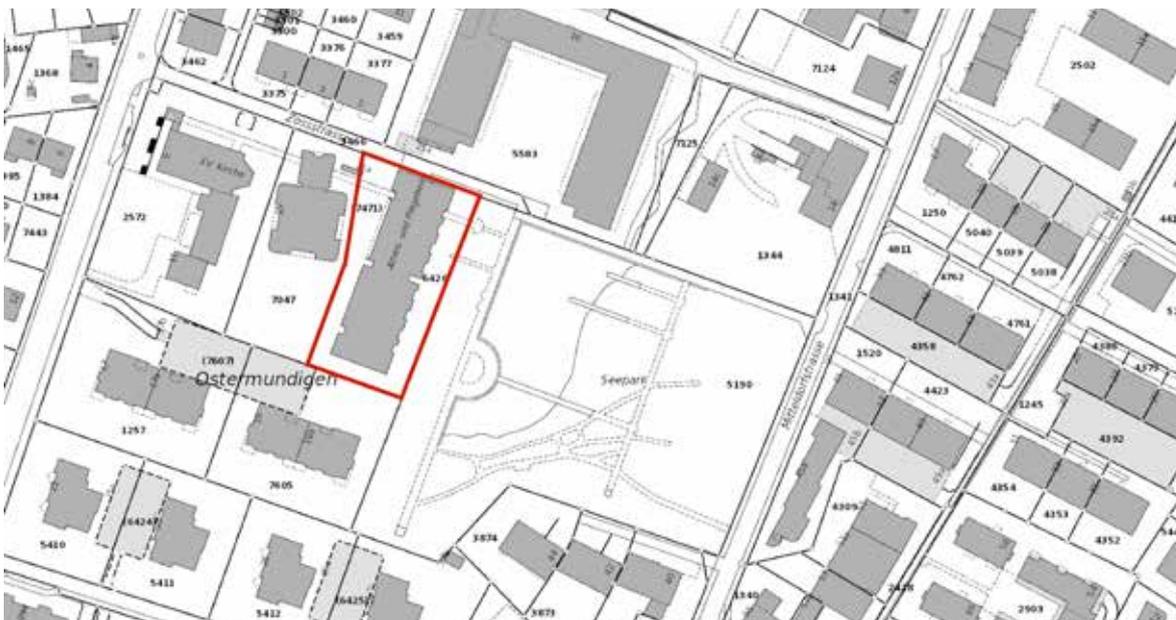


Abbildung: Projektperimeter (in Rot) und Umgebung

# Bestimmungen zum Verfahren

## 3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens

Veranstalterin war die Libella Stiftung für Pflege und Betreuung Ostermundigen (nachfolgend Veranstalterin).

Es handelte sich um einen einstufigen Projektstudienauftrag nach SIA-Ordnung 143 (Stand 2009) auf Einladung mit vier Planungsteams. Ziel des Studienauftrags war die Ermittlung der bestmöglichen Projektstudie als Grundlage für die Projektierung sowie die Realisierung. Im Rahmen des Studienauftrags fanden ein Startkolloquium mit Begehung, eine schriftliche Fragenbeantwortung sowie eine Zwischenbesprechung mit Präsentationen statt.

Das Verfahren unterstand weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen sowie kommunalen Submissionsvorschriften.

Das Verfahren wurde in deutscher Sprache geführt.

## 3.2 Beurteilungs- und Expertengremium

### Sachmitglieder (stimmberechtigt)

- > Christoph Leiser, Präsident Stiftungsrat, Libella Stiftung
- > Thomas Iten, Gemeindepräsident Ostermundigen
- > Jost Kutter, Stiftungsrat, tilia Stiftung

### Fachmitglieder (stimmberechtigt)

- > Christof Goldschmid, Dipl. Architekt ETH SIA, Burckhardt+Partner Architekten, Bern
- > Sonja Huber, Dipl. Architektin EPFL SIA, Sonja Huber Architektur, Bern
- > Tina Kneubühler, Dipl. Landschaftsarchitektin FH BSLA, extra Landschaftsarchitekten, Bern
- > Kathrin Merz, Dipl. Architektin ETH SIA, Bauart Architekten und Planer, Bern (Vorsitz)
- > Jutta Strasser, Dipl. Architektin FH SIA SWB, Strasser Architekten AG, Bern, Bauherrenbegleitung Verfahren Libella

### Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

- > Michel Rothenbühler, Stiftungsrat Ressort Bau, Libella Stiftung (Ersatz BG)
- > Andreas Herzog, Dipl. Architekt FH, W2H Architekten, Bern, Baubegleitung Projekt Libella
- > Doris Ruh, Ressortleiterin Hospitality & FM, tilia Stiftung (Ersatz BG)
- > Daniela Künzli, Expertin Pflegeentwicklung, tilia Stiftung
- > Ursula Hafed, Ressortleiterin Betriebe, tilia Stiftung
- > Magdalena Wiesmann, Gemeindeplanerin Ostermundigen (Ersatz BG)
- > Fritz Spörri, Kirchgemeinderat, Ref. Kirchgemeinde Ostermundigen
- > Anton Schumacher, Kirchgemeinderat, Ref. Kirchgemeinde Ostermundigen
- > Marlen Bigler, Bauingenieurin MSc EPFL, Bern (Bauingenieurwesen)
- > Simon Hari, exact Kostenplanung, Worb (Kosten)
- > Dario Sciuchetti, Kontur Projektmanagement Bern (Verfahrensbegleitung)
- > Valentine Nadeau, Kontur Projektmanagement Bern (Verfahrensbegleitung)

Die beigezogenen Expertinnen und Experten hatten eine beratende Funktion und wurden mehrheitlich im Rahmen der Programmerarbeitung sowie der Vorprüfungen beigezogen.

### 3.3 Teilnahmeberechtigung

Eingeladen zum Verfahren waren folgende vier Architekturbüros (federführendes Teammitglied; in alphabetischer Reihenfolge). Das federführende Teammitglied trat im Verfahren als Ansprechpartner auf.

Der Beizug der Fachrichtungen Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen war vorgegeben. Mehrfachbeteiligungen der vorgegebenen Fachrichtungen waren nicht zulässig. Die Teambildung erfolgte durch die eingeladenen Architekturbüros.

- Johannes Saurer Architekt BSA, Thun
- Planrand Architekten, Bern
- Suter + Partner AG, Bern
- Vuotovolume Architekten GmbH, Bern

Für die Bearbeitung der Aufgabe war der Beizug weiterer Fachrichtungen (bspw. Gebäudetechnik) möglich, aber nicht vorgeschrieben. Mehrfachbeteiligungen der fakultativ beigezogenen Fachleute waren zulässig. Für die Veranstalterin, obwohl an einem gut eingespielten Planungsteam interessiert, entstand daraus keine Verpflichtung.

### 3.4 Verfahrensbegleitung

Die Veranstalterin wurde im Verfahren durch die Firma Kontur Projektmanagement AG, Bern unterstützt (nachfolgend Verfahrensbegleitung). Die Verfahrensbegleitung war zuständig für sämtliche Anfragen im Zusammenhang mit dem Verfahren.

### 3.5 Beurteilungskriterien Studienauftrag

Das Beurteilungsgremium beurteilte die eingegangenen Projektdossiers nach den nachfolgend aufgeführten Kriterien. Die Reihenfolge der Kriterien entsprach nicht deren Gewichtung. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

- Architektur / Gestaltung – Gestalterische Qualität des Gesamtkonzepts, Umgang mit der Bausubstanz und Kombination mit den heutigen technischen Anforderungen, Eingliederung in das bauliche und landschaftliche Umfeld, Qualität der Aussenraumgestaltung.
- Nutzung / Funktionalität – Erfüllung des Raumprogramms, Umsetzung der Anforderungen an einen rationellen, bewohnenden- und mitarbeitendenfreundlichen Betrieb, hohe Nutzungsdichte bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität, leichte Orientierung, gute Adressbildung und Auffindbarkeit.
- Wirtschaftlichkeit – Optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis, Einhaltung des Kostenziels (Anlagekosten), Angemessenheit des statischen und technischen Konzepts (Konstruktion, Materialisierung), Angemessenheit der Eingriffe in die bestehende Bausubstanz, Systemtrennung.
- Nachhaltigkeit / Ökologie – Angemessene und zeitgerechte Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, Effizienz in Bezug auf Material-, Energie- und Wasserverbrauch in Erstellung (graue Energie) und Betrieb, Verwendung von bauökologischen Konstruktionssystemen und Materialien, Lebenszyklus-Betrachtung.

# Ablauf des Studienauftrags

04

## 4.1 Versand der Unterlagen

Das Programm zum Studienauftrag mit Arbeitsunterlagen und Beilagen wurde am Mittwoch, 01. März 2023 per Mail an die Teilnehmenden versandt.

## 4.2 Startkolloquium und Begehung

Am Freitag, 10. März 2023, fand in Ostermundigen ein Startkolloquium mit Begehung zur Aufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Veranstalterin statt. Eine Teilnahme der Teams war obligatorisch.

## 4.3 Fragenbeantwortung

Die Teilnehmenden konnten bis Dienstag, 21. März 2023 per Mail Fragen zum Programm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Sämtliche Fragen und Antworten wurden allen Teilnehmenden am Freitag, 31. März 2023 als verbindliche Ergänzung zum Programm per Mail zugestellt.

## 4.4 Abgabe Unterlagen Zwischenbesprechung

Um einen optimalen und gewinnbringenden Ablauf der Zwischenbesprechungen zu garantieren, hatten die Teilnehmenden die zum Verständnis notwendigen Unterlagen bei der Verfahrensbegleitung vor der Zwischenbesprechung einzureichen.

Im Rahmen der Vorprüfung light erfolgte eine Prüfung der für die Zwischenbesprechung eingereichten digitalen Unterlagen hinsichtlich der Fragestellungen durch die Expertinnen und Experten.

Die Zwischenbesprechungen wurden am Mittwoch, 28. Juni 2023 mit den teilnehmenden Teams einzeln durchgeführt.

## 4.5 Zwischenbesprechung

Der Kern der Aufgabe bestand für die Planungsteams bis zur Zwischenbesprechung darin, auf Basis des Nutzungsprofils und der Rahmenbedingungen ein Konzept zu entwickeln, welches die Grundsätze bezüglich Sanierung und Erweiterung, Freiraum, Nutzungsanordnung, Erschliessung und Parkierung sowie Adressierung enthielt. Es wurden insbesondere zu folgenden Themen Aussagen erwartet:

- Analyse und Beurteilung der Ausgangslage, inkl. Aussagen zu:
  - Qualitäten und Identität des Ortes
  - Bezüge und Umgebung
  - Schnittstellen
- Volumetrie und Architektur, inkl. Aussagen zu:
  - Umgang mit Bausubstanz
  - Volumetrie und Gestaltung; inkl. Option Aufstockung
  - Konstruktion und Materialisierung (konzeptionell)
- Aussenraum, inkl. Aussagen zu:
  - Umgang mit bestehender Freiraumgestaltung
  - Integration neue Freiraumgestaltung in Gesamtkontext
  - Adressierung, Durchwegung und Übergänge zur Umgebung (insb. Park)
  - Nachweis Parkierung, Anlieferung und Wendemöglichkeit
- Nutzungskonzeption und -anordnung je Regelgeschoss (UG, EG und 1./2. OG):
  - mit Abbildung der Flächen gemäss Raumprogramm: Alle Räume sind mit den Ordnungsnummern gemäss Raumprogramm und mit den projektierten Flächen zu beschriften
  - Tabellarische Bilanz der Geschossflächen (Beilage 3.2)
- Benennung von offenen Fragen und allfälligen Konfliktbereichen

## 4.7 Vorprüfung

Bis zur Zwischenbesprechung war durch die Teilnehmenden weiter auszuloten und im Arbeitsmodell und den Plänen darzustellen, ob eine Aufstockung des Gebäudes um ein zusätzliches Geschoss städtebaulich verträglich sei.

Anlässlich der Zwischenbesprechung konnte das Beurteilungsgremium die Potenziale der Konzepte der einzelnen Teams vertieft beurteilen, Richtungsentscheide fällen und allgemeinverbindliche Empfehlungen sowie Empfehlungen pro Team zur Weiterbearbeitung bis zur Schlussabgabe der Projektstudien formulieren. Neben den Präsentationen und den Diskussionen mit den Teams stand dem Beurteilungsgremium ergänzend eine Expertenbeurteilung (Vorprüfung light) der Zwischenabgaben zur Verfügung.

Das Beurteilungsgremium zeigte sich erfreut über die geleisteten Entwurfsarbeiten und den bereits erreichten Detaillierungsgrad. Gewürdigt wurde besonders, dass sich die Teams der Herausforderung angenommen haben, das Pflegeheim mit starkem Einbezug des Bestandes architektonisch und funktional qualitätsvoll und ressourcenschonend weiterzuentwickeln sowie die Frage nach der städtebaulichen Verträglichkeit einer Aufstockung auszuloten. Die städtebauliche Verträglichkeit einer Aufstockung wurde auf dieser Grundlage einstimmig bejaht. Das Beurteilungsgremium zeigte sich zuversichtlich, dass mit dem gewählten Verfahren tragfähige Antworten auf die Herausforderungen der gestellten Aufgabe gefunden und die vielseitigen Ansprüche bestmöglich erfüllt werden können.

### 4.6 Schlussabgabe Projektdossier

Die Projektdossiers wurden bis Dienstag, 29. August 2023 bei der Verfahrensbegleitung eingereicht. Gefordert waren zur Beurteilung maximal sechs Hängeplakate (DIN A1) und diverse Nachweise.

Die wertungsfreie Vorprüfung erfolgte vom Mittwoch, 30. August bis Dienstag, 12. September 2023. Sie umfasste die gesetzten formellen und materiellen Rahmenbedingungen und wurde von den beteiligten Expertinnen und Experten sowie der Verfahrensbegleitung durchgeführt.

#### 4.7.1 Formelle Vorprüfung

Alle Projektdossiers wurden bis zum Eingabeschluss fristgerecht eingereicht. Sämtliche Projektdossiers waren vollständig und entsprachen den Darstellungsvorgaben.

#### 4.7.2 Materielle Vorprüfung

Die Projekte wurden wertungsfrei bezüglich Einhaltung der gesetzten materiellen Anforderungen und Rahmenbedingungen geprüft. Die Vorprüfung der eingereichten Projekte erfolgte durch:

- tilia Stiftung (Betrieb und Nutzungsprofil)
- Exact Kostenplanung (Kosten)
- Marlen Bigler (Bauingenieurwesen)
- Kontur Projektmanagement AG (Allgemeine Vorprüfung, Koordination, Planungs- und Baurecht)

Leichte Abweichungen von den inhaltlichen Rahmenbedingungen wurden bei allen Projekten festgestellt. Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Projektstudien beeinträchtigt oder Verstösse, die einem der Teilnehmenden wesentliche Vorteile verschafft hätten, wurden nicht festgestellt. Parallel zur Vorprüfung, welche wertungsfrei und beschreibender Natur war, wurde eine vergleichende Kostenschätzung der Lösungsvorschläge erstellt.

Die Feststellungen der Vorprüfung und die Einschätzungen der Expertinnen und Experten wurden dem Beurteilungsgremium anlässlich der Beurteilung bekanntgegeben.

## 4.8 Schlussbeurteilung

Die Schlussbeurteilung der Projektstudien fand am Mittwoch, 17. August 2022 statt. Schlusspräsentationen durch die Teams wurden nicht durchgeführt. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der im Programm beschriebenen Beurteilungskriterien. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor.

### 4.8.1 Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums war permanent gegeben.

### 4.8.2 Feststellungen Vorprüfung

Zu Beginn der Schlussbeurteilung wurden die Feststellungen der Vorprüfung dem Gremium im Plenum vorgestellt und diskutiert. Die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Abweichungen rechtfertigten aus Sicht des Beurteilungsgremiums keinen unmittelbaren Ausschluss eines Projekts. Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, alle Projektdossiers zur Schlussbeurteilung zuzulassen, da die Abweichungen als korrigierbar beurteilt wurden. Die Abweichungen flossen jedoch in die Beurteilung ein. Der Vorprüfungsbericht wurde genehmigt und verdankt.

### 4.8.3 Individuelle Vorbereitung

Vor dem Einstieg in die Beurteilung hatten alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums im Rahmen eines individuellen Rundgangs die Gelegenheit, sich einen vertieften Überblick über die Schlussabgaben zu verschaffen.

### 4.8.4 Informationsrundgang im Plenum

Im Anschluss an die Begutachtung der einzelnen Projektstudien wurde ein gemeinsamer Informationsrundgang im Plenum durchgeführt. Dabei wurden auch die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse eingehend besprochen.

### 4.8.5 Beurteilung / Beschluss

Anschliessend wurden im Plenum alle Projektstudien im Rahmen mehrerer Rundgänge eingehend besprochen und anhand der im Programm vorgegebenen Kriterien aus einer ganzheitlichen Sicht beurteilt. Das Beurteilungsgremium stellte bei allen Projektstudien unterschiedliche Vor- und Nachteile sowie interessante Aspekte sowohl auf der Ebene Eingriffstiefe, Organisation der Erschliessung und Freiraumgestaltung als auch bei der Umsetzung des Nutzungsprofils und Raumprogramms fest. Sämtliche Projekte werden der Aufgabenstellung in mehreren Punkten gerecht und zeugten von einer intensiven Auseinandersetzung mit der komplexen Aufgabenstellung und einer sorgfältigen Weiterentwicklung aus der Rückmeldung der Zwischenbesprechung.

Nach Abschluss der intensiven und engagierten Diskussionen und in Abwägung aller Beurteilungskriterien empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt

«Wohnen im Park» des Planungsteams vuotovolume Architekten GmbH, Bern mit Moeri & Partner AG Landschaftsarchitekten, Bern und Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Bern

zur Weiterbearbeitung gemäss den Ausschreibungsbedingungen.

Die Projektstudie überzeugte durch die Bearbeitungstiefe, die simple und präzise Weiterentwicklung des Projekts und die gelungene betriebliche Funktionalität, welche allesamt den Anforderungen der Veranstalterin am besten entsprechen.

### 4.8.6 Kontrollrundgang

Im Zuge eines Kontrollrundgangs wurden die Projektdossiers einer nochmaligen Durchsicht unterzogen und der Entscheidung des Beurteilungsgremiums reflektiert. Dabei beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, keine Änderung an der Beurteilung vorzunehmen.

#### **4.8.7 Projektbeschriebe und Empfehlungen**

Mit der Erteilung der Aufträge zur Redaktion der Projektbeschriebe, der Formulierung der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung des empfohlenen Projekts sowie der Würdigung des ganzen Verfahrens endete die Schlussbeurteilung.

#### **4.8.8 Entschädigung**

Aufgrund der Erfüllung der Aufgabe sowie der vollständigen Abgabe erhalten die vier Planungsteams je einen Betrag von CHF 25'000.00 (exkl. NK und MWST) als feste Pauschalentschädigung.

# Empfehlung und Würdigung des Beurteilungsgremiums

## 5.1 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Veranstalterin einstimmig, das Projekt «Wohnen im Park» des Planungsteams unter der Federführung von vuotovolume Architekten GmbH aus Bern mit der Weiterbearbeitung und Ausführung gemäss dem Programm zu beauftragen.

Bei der Weiterbearbeitung sind insbesondere die im Projektbescrieb des Beurteilungsgremiums enthaltenen sowie die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten respektive vertieft zu bearbeiten:

- Im Rahmen des Rückbaus der Balkone ist die aufwändige Fassadengestaltung zu vereinfachen und in ihrem Erscheinungsbild zu präzisieren. Besonders die Notwendigkeit des Brise Soleil unter Berücksichtigung der mehrfachen Beschattungselemente wird vom Beurteilungsgremium hinterfragt.
- Das vorgeschlagene Konzept für die Eingangshalle wird aufgrund statischer Faktoren (Lastenabtragung) hinterfragt. Die innenräumliche Funktionalität ist unter Beibehalt der fliessenden Raumwirkung, der Zonierung und der atmosphärischen Qualitäten nachzuweisen.
- Im Aussenraum wird eine konzeptionelle Weiterbearbeitung erwartet. Insbesondere die neuen Wegführungen mit ihrer formalistisch wirkenden Gestaltung und ihr Anschluss an das bestehende Wegnetz sind zu hinterfragen. Diverse Elemente zur Aufwertung der Biodiversität sind ebenfalls zu verstärken (Vegetation, Entsiegelung etc.).
- Die Qualitäten, welche in der Gestaltung der

Grundrisse ausgewiesen werden, sind in einem nächsten Schritt ebenfalls für die atmosphärische Wirkung des Innenraums unter Einbezug der Materialisierung nachzuweisen.

- Die Formulierung des Erdgeschosses und der Übergang zum Park sind präzise auszuformulieren. Ebenfalls ist zu prüfen, ob die topografischen Vertiefungen und Absenkungen des Terrains zur Belichtung der im Untergeschoss angeordneten Arbeitsräume als Teil der Architektur gelesen werden könnten und somit eher eine orthogonale und kompaktere Ausformulierung erhalten. Die runde Form des Aussensitzplatzes der Cafeteria ist im Zusammenspiel mit den Terrainabsenkungen und der Wegegeometrie zu prüfen und zu überarbeiten.

Um die Qualität der Weiterentwicklung der Projektstudie in architektonischer, städtebaulicher und freiräumlicher Hinsicht zu gewährleisten, ist der Projektstand vor Abschluss des Vorprojekts und des Bauprojekts dem Fachgremium des Verfahrens vorzustellen.

## 5.2 Würdigung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium und die Veranstalterin sind überzeugt, dass sich die Durchführung des Dialogverfahrens in Form eines Studienauftrags auf Einladung gelohnt hat. Mit dem Verfahren konnte eindeutig nachgewiesen werden, dass eine Erweiterung des Gebäudes an der Zossstrasse durch eine Aufstockung städtebaulich und architektonisch verträglich und umsetzbar ist. Ebenso hat es bestätigt, dass trotz der komplexen Ausgangslage mit vielen Einschränkungen und Anforderungen für das Pflegeheim an der Zossstrasse ein Entwicklungsspielraum besteht, welcher mit dem Projekt von vuotovolume qualitativ aufgezeigt wird. Mit dem vorliegenden Projektvorschlag wird der Grundstein für eine erfolgreiche Weiterbearbeitung im Rahmen der Projektierung und Realisierung gelegt.

Im Bewusstsein der engen, detaillierten Vorgaben aufgrund der Entwicklung im Bestand und des kompakten Projektperimeters, zu denen sich betrieblich anspruchsvolle Aufgabenstellungen gesellten, schätzt das Beurteilungsgremium die Qualität, die ausführlichen Überlegungen und die Vielfalt der Beiträge.

Allen vier Planungsteams gebührt für die Abgabe ihrer Beiträge und für die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe ein grosses Dankeschön. Sie haben dazu beigetragen, intensive und wertvolle Diskussionen und eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und dem Nutzungsprofil zu ermöglichen und damit massgeblich zum positiven Ergebnis des Verfahrens beigetragen.

# Genehmigung

06

Vom Beurteilungsgremium und der Auftraggeberin genehmigt am:  
Ostermundigen, 31. Oktober 2023

Christoph Leiser

Thomas Iten

Jost Kutter

Christof Goldschmid

Sonja Huber

Tina Kneubühler

Kathrin Merz

Jutta Strasser





# Projektbeschriebe





# Wohnen im Park

## EMPFEHLUNG ZUR WEITERERBEARBEITUNG

### Städtebau / Architektur (Federführung)

vuotovolume Architekten GmbH, Bern

Philippe Castellan, Daniel Linz, Eveline Schenk,  
Vera Sommerhalder, Alexander Tartarotti

### Landschaftsarchitektur

Moeri & Partner AG Landschaftsarchitekten, Bern

Matthias Brock

### Bauingenieurwesen

Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Bern

Jan Stebler

### Weitere beteiligte Firmen

Visuelle Kommunikation, Bern (Visualisierung)

Brigitte Ziehli

PLNR AG, Bern (Haustechnik)

Samuel Hungerbühler

# Projektbeschreibung

## Städtebau und Architektur

Das Team vuotovolume entwickelte mit einem ganzheitlichen Konzept vielschichtige Qualitäten. In dem engen Korsett schafft das Projekt eine wohlthuende Einfachheit und eine klare Grundhaltung. Mit einer angemessenen Geste wird der Eingang markiert und für die Nutzenden aufgewertet, durch die benachbarte Anlieferung wird diese Qualität jedoch gemindert.

Mit den vorgeschlagenen Eingriffen wird die Vierteiligkeit überspielt und es entsteht eine Symmetrie, die jedoch nicht durchgängig ist. Diese Entscheidung schafft ein einheitliches Gebäude und eine logische und starke Primärstruktur mit einer langfristigen Gültigkeit. Mit der stringenten inneren Erschliessung, die im Eingangsgeschoss gut auffindbar ist und in den Obergeschossen zentral liegt, werden die Wege und Orientierung optimiert. Erkauft wird diese starke Logik durch eine hohe Eingriffstiefe in den Bestand.

Der vom Team als Dorfplatz bezeichnete fließende Raum im Erdgeschoss hat das Potenzial, ein lebhafter Ankunfts- und Begegnungsort zu werden. Die angelagerten Funktionen und die gut auffindbare zentrale Erschliessung als auch die Hierarchisierung und Zonierung sind selbstverständlich gelöst und erlauben eine vielfältige Bepflanzung. Der Einfluss der Statik auf den Raum ist noch genauer zu überprüfen. Es ist darauf zu achten, dass die gestalterischen Qualitäten des fließenden Raumes erhalten bleiben.

Die Strategie der volumetrischen Bereinerung und einheitlichen Einkleidung mit Holz vermag zu überzeugen. Der detaillierte Umgang mit den heutigen Balkonen ist dabei zu präzisieren. Die umlaufenden Balkone wurden in der Überarbeitung reduziert zu Brise-Soleil. Das schafft immer noch das gewünschte einheitliche Erscheinungsbild. Jedoch verursacht dieser Vorschlag hohe Investitions- und Unterhaltskosten. Das Beurteilungsgremium anerkennt die Stärke einer Rhythmisierung und des stimmigen Balkons vor den Aufenthaltsräumen, stellt jedoch die aufwendige Ausformulierung in Frage.

Das Team hat mit seinem Vorschlag für die innere Organisation die Anforderungen an eine gute

Orientierung und räumliche Vielfalt präzise erfüllt. Das konsequente Antizipieren von Abläufen und Raumsequenzen verspricht eine wohlthuende Atmosphäre. Die Innenarchitektur sollte in derselben Präzision entwickelt werden.

## Freiraum

Mit der Verortung des Hauptzugangs zum Pflegeheim in der Tiefe der Parzelle, gegenüberliegend zum Kirchgemeindehaus, wird ein grosszügiger und attraktiver Ankunfts-bereich geschaffen. Der Entscheid, die Anlieferung auf die Eingangsfront zu verlegen teilt den Platz, führt zur Umleitung der Zufussgehenden und kann zu Konflikten führen. Behelfsmässige Zonierungen mittels Blumentöpfen und aufgemalten Fussgängerlenkungen scheinen nicht zielführend. Die Positionierung der Anlieferung ist aus diesem Grund zu überdenken.

Die übergeordneten Gestaltungselemente der Parkanlage werden bis an die Fassaden des Pflegeheims weitergeführt, womit der Freiraum um das Gebäude als Teil der Parklandschaft verstanden wird. Ein neuer, weich geschwungener Weg führt am Aussensitzplatz der Cafeteria vorbei und schliesst an das bestehende Wegenetz des Seeparks an. Die in Bändern angeordnete, ganzjährig attraktive Bepflanzung sequenziert das Wegeerlebnis und verspricht zusammen mit den Schatten spendenden Baumpflanzungen und den zur Erholung einladenden Sitzbänken eine attraktive Ergänzung zum bestehenden Spazierwegenetz. Eine Staudenmischung nach dem Vorbild Piet Oudolf ist ganzjährig attraktiv, wirkt jedoch in Bezug zur bestehenden Vegetation im Park etwas fremd und muss bezüglich Biodiversität aufgewertet werden.

Die neuen Wege im Park sind in der Ausformulierung noch sehr formalistisch und verbinden sich noch etwas ungenau mit dem bestehenden Wegenetz. Ebenfalls zu prüfen ist, ob die topografischen Vertiefungen, Absenkungen des Terrains zur Belichtung der im UG angeordneten Arbeitsräume als Teil der Architektur gelesen werden könnten und somit eher eine orthogonale und kompaktere Ausformulierung erhalten. Die runde Form des Aussensitzplatzes der Cafeteria ist im Zusammenspiel mit den Terrainabsenkungen und Wegegeometrien zu prüfen und zu überarbeiten.

### **Nutzung / Funktionalität**

Die bereits erwähnte attraktive Eingangssituation ist auch aus betrieblicher Sicht ein Gewinn und erlaubt eine übersichtliche Situation mit guter Orientierung. Die Position der Stationsräume mit ihrer zentralen Funktion in der Mitte der Geschosse wird begrüsst, da so auch auf den Stationsgeschossen eine übersichtliche Situation mit kurzen Wegen erschaffen wird. Die hintereinander geschalteten Nebenräume sind teils noch nicht betriebstauglich.

### **Wirtschaftlichkeit**

Das Projekt ist kompakt und kommt mit vergleichsweise wenig Gebäudevolumen aus. Als Kostentreiber werden die Elemente an der Fassade und die statischen Massnahmen in Zusammenhang mit der Gestaltung der Eingangshalle beurteilt. In der Summe liegen die Erstellungskosten im Durchschnitt der Projekte.

### **Nachhaltigkeit / Ökologie**

Die aufgezeigten Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind angedacht, teilweise jedoch nicht konsequent im Plan dargestellt (PV-Anlage). Der Hinweis auf bedarfsabhängige Fensterlüftung für einzelne Räume wird begrüsst. Der sommerliche Wärmeschutz (teilweise 3-fach) ist überinstrumentiert und so unnötig. Die Eingriffstiefe in den Bestand ist insbesondere ostseitig hoch, die Treppenanlagen sind geschickt integriert. Die Konstruktionen in Holz und Holzfassaden mit

Hinterlüftung tragen der Nachhaltigkeit Rechnung und werden begrüsst.

### **Tragwerk / Konstruktion**

Die Gebäudeaufstockung und -erweiterung ist in den nachhaltigen Baumaterialien Holz und Recyclingbeton geplant. Indem die tragenden Bauteile wo möglich in Holzbauweise erstellt werden, wird das Zusatzgewicht auf dem Bestand bestmöglich reduziert. Die vertikale Lastabtragung erfolgt grundsätzlich durch die tragenden Achsen der bestehenden Tragstruktur. Insbesondere im Bereich der Eingangshalle sind jedoch tiefgreifende Veränderungen in der bestehenden Tragstruktur geplant, die aufwändige Abfangmassnahmen bedingen.

### **Gesamtwürdigung**

Die stringente Weiterentwicklung und Umsetzung der Rückmeldungen haben zu einem logischen und souveränen Projekt geführt. Es wurde detailliert ausgearbeitet, genau beschrieben und überzeugt durch seine präzise geschnittenen Lebensräume und einfache Organisation. Das Beurteilungsgremium anerkennt eine angemessene Präsenz dieses rhythmisierten Volumens am Park. Mit der horizontal strukturierten Holzfassade entsteht eine Eigenständigkeit, die sich jedoch volumetrisch angemessen einordnet.





Fassade Südost



Fassade Nordwest



Fassade Südwest



Fassade Nordost



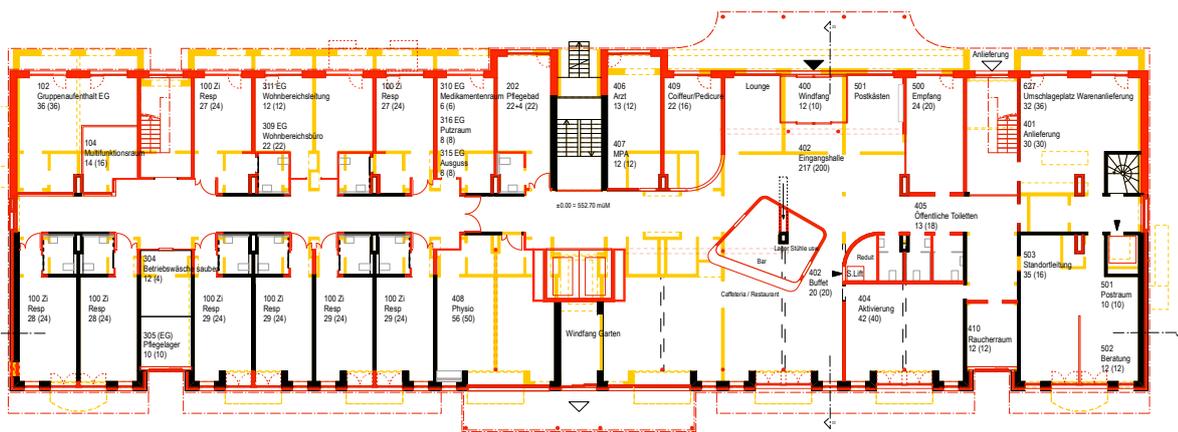
Grundriss Obergeschoss 1 - 3



Grundriss Untergeschoss



Modellfoto



Grundriss Erdgeschoss mit Abbruch / Neubau





# Im Schilf

## **Städtebau / Architektur (Federführung)**

Johannes Saurer Architekten BSA, Thun

Johannes Saurer, Nina Özgür, Rebecca Lädach,  
Donat Hauser, Yvonne Aebersold, Anna-Lena Lehner,  
Nicola Tschanz, Anh Thu Nguyen, Olivia Gnehm

## **Landschaftsarchitektur**

Xeros Landschaftsarchitektur GmbH, Bern

Christof Wenger

## **Bauingenieurwesen**

Indermühle Bauingenieure, Thun

Daniel Indermühle, Hansueli Bühlmann

## **Weitere beteiligte Firmen**

Ingenieurbüro IEM AG, Thun

Christian Hilgenberg

# Projektbeschreibung

## Städtebau und Architektur

Der Projektbeitrag «im Schilf» liest sich als Fortsetzung der U-förmigen Grossform des benachbarten Tertianum Gebäudes. Der leicht erhöhte und zum Park vorspringende Gebäudeteil setzt einen Akzent zur Parkseite und den teilweise überdeckten Aussensitzbereich der Cafeteria. Die Terrasse ist ebenfalls von der Zossstrasse aus gut erreichbar, was deren halböffentlichen Charakter unterstreicht. Etwas störend dabei ist die an der Gebäudeecke angeordnete Fluchttreppe aus dem Untergeschoss.

Der Haupteingang befindet sich leicht von der Zossstrasse zurück versetzt auf der Seite der Oberen Zollgasse. Über einen lateral angeordneten Windfang wird die beidseitig orientierte Eingangshalle erschlossen. Die Anordnung der Nutzungen um die Empfangshalle fördert die Aktivierung dieses Bereichs. Die Anlieferung bleibt an der nördlichen Stirnseite des Gebäudes angeordnet.

Die Aufzugsanlagen sind zentral von der Empfangshalle über einen Korridor erreichbar. Die Treppenanlagen werden dezentral angeordnet, was insbesondere für Besuchende zu einer unübersichtlichen Situation führen kann.

Die Stationsgeschosse organisieren sich in die vorhandene Schottenbauweise. Einzelne Zimmer, welche in die schmalen Raster eingepasst wurden, können die Vorgaben zum barrierefreien Bauen nicht vollumfänglich erfüllen. Der Gruppenaufenthaltsraum sticht durch seine Anpassung der Statik und das Vorspringen des Volumens ins Auge.

Auf der Parkseite werden die bestehenden Balkone erhalten und auch in der Aufstockung fortgesetzt, während auf der Westseite die Zimmer mit Kastenfenstern und einer Sitzgelegenheit ausgestattet werden.

Die Fassade des Gebäudes gliedert sich in einen Sockelbereich und einen dreigeschossigen Aufbau. Diese Gliederung minimiert optisch die Höhe und verleiht dem Gebäude einen städtischen Charakter. In den Obergeschossen werden der Bestandesbau ebenso wie die Neubauteile mit einer einheitlichen, roten Holzschalung verkleidet. Die Farbe kann kontrovers diskutiert werden, führt aber in Bezug zum grünen Park zu einem stimmigen Bild.

## Freiraum

Die übergeordnete Betrachtung der Erschliessung, ausgehend von der Oberen Zollgasse, wird positiv gewürdigt. Die entsiegelten und begrüneten Parkplätze sowie die Baumreihe aus Kornelkirschen versprechen eine Aufwertung der gesamten Ankunftssituation. Diese qualitätsvolle Aufwertung der Zossstrasse geht aber im Ankunftsbereich des Pflegeheims verloren. Der Eingangssituation mangelt es an Grosszügigkeit und es fehlt die atmosphärische Qualität. Die vorgeschlagene Parkplatzanordnung führt zu unerwünschtem Verkehr durch den MIV direkt vor dem Haupteingang.

Das Weiterführen der Parklandschaft mit seinen bestehenden qualitätsvollen Naturwerten bis an die Gebäudefassade wirkt stimmig und einladend. Das bestehende Wegesystem wird allseitig schlüssig ergänzt. Ebenfalls positiv gewürdigt wird der Beitrag zur Biodiversität mit der vorgeschlagenen Vegetation sowie den flachen Versickerungsmulden zur Entwässerung der Dachflächen vor Ort.

## Nutzung / Funktionalität

Die offene, ins Quartier eingebundene und belebte Eingangssituation wird begrüsst. Auf den Stationen wird diese Offenheit vermisst und die Orientierung ist nicht eindeutig. So sind insbesondere die Gemeinschaftsräume nicht leicht auffindbar und ein gemeinschaftlicher Balkon wird vermisst. Die Nischen in den Einzelzimmern haben einen wohnlichen Charakter und fallen positiv auf. Der Küchenbereich im Untergeschoss wird über einen Aufzug direkt von der Anlieferung und der Empfangshalle erschlossen. Die Arbeitsbereiche im UG entsprechen allerdings nicht den gesetzlichen Anforderungen aufgrund des Mangels an Tageslicht.

## Wirtschaftlichkeit

Das Projekt ist bezüglich Erstellungskosten aufgrund des vorgegebenen Fussabdrucks und des klar definierten Raumprogramms ähnlich zu den weiteren Projekten. Die statischen Massnahmen infolge der Öffnung der Eingangshalle werden als Kostentreiber beurteilt.

### Nachhaltigkeit / Ökologie

Die aufgezeigten Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind angedacht (z.B. Dämmung Auskragung und Aussengeräteraum, sommerlicher Wärmeschutz westseitig fehlt etc.). Trotz durchschnittlicher Kompaktheit weist der Entwurf eine komplexe Fassadenabwicklung auf. Die Eingriffstiefe ist hoch. Die Idee einer Grundwasserwärmepumpe mit PV-Anlage ist denkbar, wenn auch teuer. Die Konstruktionen in Holz und Holzfassaden mit Hinterlüftung tragen der Nachhaltigkeit Rechnung und werden begrüsst.

### Tragwerk / Konstruktion

Mit der Struktur der Aufstockung wird die bestehende Tragstruktur konsequent weitergeführt. Die Erweiterungen sind in leichter Holzbauweise geplant. Mit dem Projekt sind somit nur minimale Verstärkungsmassnahmen im Bestand nötig.

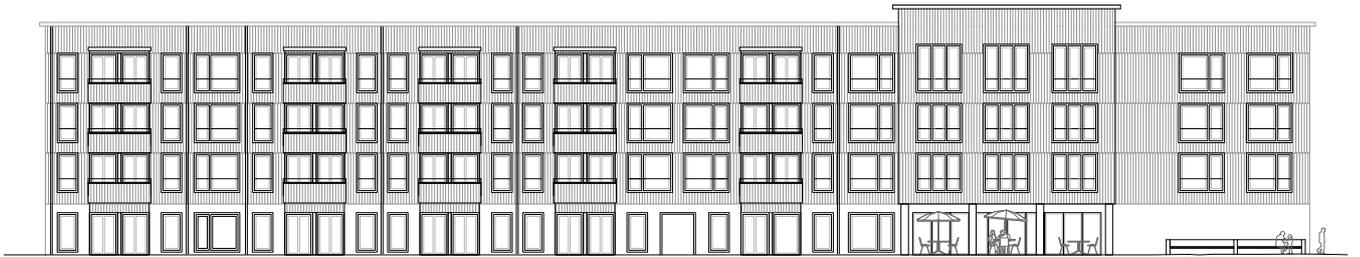
### Gesamtwürdigung

Das Projekt «im Schilf» nimmt mit seiner Akzentuierung in der Volumetrie einen gut nachvollziehbaren Bezug zum Park auf. Die Fassadengestaltung mit dem klar ablesbaren Sockel und der Holzverschalung stellt einen adäquaten Vorschlag für die besondere Lage und die Nutzung dar. Beim näheren Betrachten führt der Gebäudeakzent jedoch auch zu gewissen Nachteilen im Inneren im Betrieb, darunter insbesondere die sich durch dessen asymmetrische Setzung ergebende Raumanordnung und die aufgrund der Gebäudetiefe reduzierte Belichtung. Insgesamt stellt das Projekt einen stimmigen Projektbeitrag mit vielen interessanten Ansätzen dar, welche jedoch in der Ausarbeitung nicht vollumfänglich überzeugen konnten.

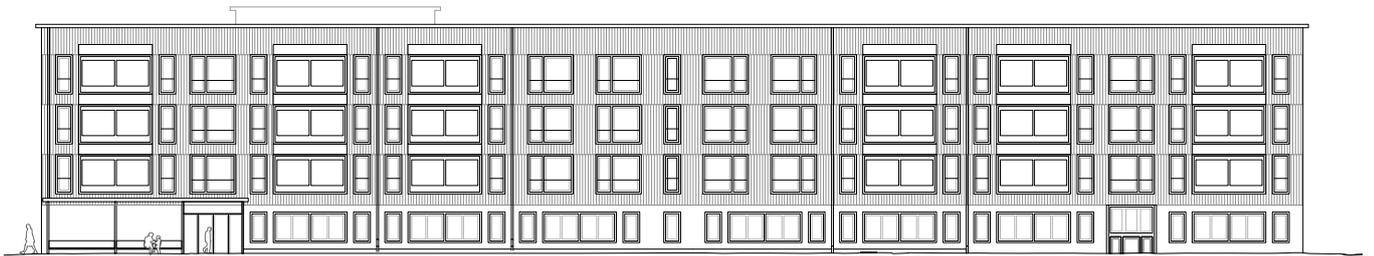


Modellfoto

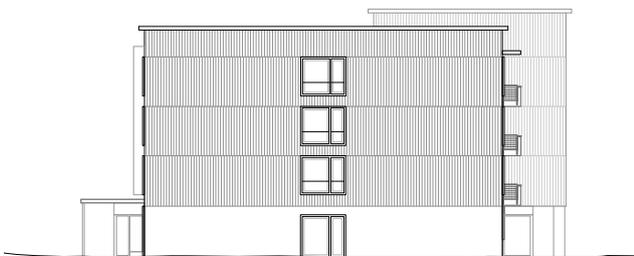




Fassade Südost



Fassade Nordwest



Fassade Südwest



Fassade Nordost









# Am Seepark

## **Städtebau / Architektur (Federführung)**

Planrand Architekten GmbH, Bern

Luk Schneider, Nina Richner, Nehmo Burgener

## **Landschaftsarchitektur**

Nydegger + Finger AG, Bern

Stefan Finger

## **Bauingenieurwesen**

Amstein + Walthert Bern AG, Bern (Brandschutz)

Martin Nyfeler

## **Weitere beteiligte Firmen**

Izrp, Gümmligen (Lüftung / Heizung)

David Riederer

Weber Energie und Bauphysik AG, Bern (Bauphysik / Nachhaltigkeit / Lärm)

Simon Grünig

# Projektbeschreibung

## Städtebau und Architektur

Die Projektverfassenden schlagen im Projekt «am Seepark» das Gebäude in seinem Fussabdruck unverändert mit einem neuen Dachaufbau als Satteldach vor. Im entstehenden Dachraum werden die für die Lüftung notwendigen Monoblöcke und die Horizontalerschliessung der Lüftung untergebracht, was bei den geringen Raumhöhen in den bestehenden Geschossen eine ideale Lösung bietet. Zugleich kann die Dachschräge für die Installation einer Photovoltaikanlage genutzt werden.

Die Raumstruktur im Inneren wird weitgehend erhalten, was einen ressourcenschonenden Umgang mit dem Bestand aufzeigt. Die bestehende Fassade aus Zweischalenmauerwerk wird neu mit einer Wärmedämmung und einer hinterlüfteten Holzschalung verkleidet. Im Ausdruck wirkt die Fassade noch schwach bearbeitet und es mangelt an Detailreichtum, der dem Gebäude die notwendige Struktur verleihen könnte. Im Gegenzug wird im 3. Obergeschoss unter dem neuen Dach ein Rücksprung vorgeschlagen, der dem Gebäude Leichtigkeit geben soll. Der damit verfolgte „fliegende“ Ausdruck des Dachs wird vom Gremium in Frage gestellt, seine Herleitung kann nicht nachvollzogen werden, gleichzeitig besteht kein Bedarf individueller Aussenbereiche und der Verlust dieser Fläche als wertvolle Nutzfläche wird bedauert. Im Bestand werden die bestehenden Balkone in ihrer Abmessung reduziert und auf die Flucht der Fassade zurückgeschnitten. Diese Vorgehensweise wirft Fragen auf und der Nutzen einer Redimensionierung der Balkone ist unklar.

Die Zugangssituation an der Gebäudeecke ist schön gelöst und eine Bank ladet die Bewohnenden zum Verweilen ein. Der seitliche Eintritt ins Gebäude mit seiner weiteren Wegführung wirkt im Inneren eher eng und verwinkelt. Die Organisation des Erdgeschosses scheint funktional und logisch, der Aufenthaltsraum mit Orientierung zum Park weist eine schöne Qualität auf. Es wird bedauert, dass publikumsorientierte Nutzungen wie Coiffeur und Physiotherapie im UG angeordnet werden, damit nicht zur Belebung des EG beitragen können und gleichzeitig lediglich über einen Lichtschacht belichtet werden können.

Die Wohnendenzimmer sind gut organisiert und stimmig materialisiert. Sie weisen in deren

Möblierbarkeit gute Qualitäten auf. Die Ausrichtung des Aufenthalts- und Wohnbereichs zur Kirche hin wird kritisch diskutiert. Der Blick auf den Zugang und damit das Ankommen der Besuchenden wird verstanden, die Ausrichtung auf den qualitätsvollen Grünraum des Parks jedoch vermisst. Der Korridor zur Erschliessung der Zimmer wird durch die verlasteten Bereiche gut belichtet, wirkt aber eher rational organisiert und Aufenthaltsqualitäten in der Erschliessung, die auch Begegnungen der Bewohnenden ermöglichen, werden vermisst.

## Freiraum

Die Eingangssituation an der Zossstrasse präsentiert sich als offener, stark versiegelter Vorplatzbereich. Den frei angeordneten Kreisflächen, welche mit Blumen bepflanzt sind, fehlt die Kraft, den Ort atmosphärisch aufzuwerten. Der Eingangsbereich des Pflegeheims wirkt allgemein durch die Nähe der Parkplätze räumlich beengt und wenig einladend.

Der Projektentwurf baut stark auf vorhandenen Strukturen auf. Bestehende Bäume und Wegeführungen werden erhalten und ergänzt. Vom Aussensitzplatz der Cafeteria hat man einen offenen Blick in die angrenzende Parklandschaft. Die Versickerung des Dachwassers über eine Retentionsmulde wird positiv gewürdigt, die beschriebene lineare Form wirkt jedoch etwas sehr pragmatisch. Die drei ‚Blumenkreise‘ angrenzend zum Sitzplatz der Cafeteria wirken in ihrer Verortung zufällig und werden in der Platzierung innerhalb der Wiesenflächen nicht verstanden.

## Nutzung / Funktionalität

Der enge Eingangsbereich wirkt unübersichtlich und wenig einladend und auch bei den Aufenthaltsräumen auf den Stationen wird eine gewisse Wohnlichkeit vermisst. Die relevanten Stationszimmer sind daneben teils zu klein dimensioniert und erschweren Arbeitsabläufe. Weiter sind die kleinen Balkone bei den Einzelzimmern nicht erwünscht, da sie von den pflegebedürftigen Bewohnenden nicht selbstständig genutzt werden können und ihr Unterhalt betrieblich aufwändig ist. Die Belichtung der Küche im UG und der damit einhergehenden Arbeitsplätze wird kritisch beurteilt aufgrund des Mangels an Tageslicht.

### Wirtschaftlichkeit

Gegenüber den anderen Projekteingaben weist das Projekt das grösste Gebäudevolumen auf. Dies aufgrund des Satteldachs mit den Technikräumen im Dach. Dies hat zur Folge, dass die Erstellungskosten des Projekts ganz leicht über dem Durchschnitt aller Projekte liegen.

### Nachhaltigkeit / Ökologie

Die aufgezeigten Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind gut und schlüssig. Der neue Dachkörper bietet in technischer Hinsicht einen grossen Mehrwert, nebst logischer Erschliessung des Hauses (Technik) ist die grosse Photovoltaikfläche gut in das Volumen integriert. Die Eingriffe in die bestehende Substanz sind respektvoll und klug angedacht sowie optimiert. Die Konstruktionen in Holz und Holzfassaden mit Hinterlüftung tragen der Nachhaltigkeit Rechnung und werden begrüsst.

### Tragwerk / Konstruktion

Das Projekt basiert auf einer fundierten Analyse des Bestands. Der Umgang mit der bestehenden Struktur ist dementsprechend optimiert. Die Holzbaukonstruktion der Aufstockung übernimmt die Logik der vorhandenen Tragstruktur. Die bestehende Struktur muss daher nur lokal verstärkt werden. Die wichtigste Massnahme ist eine Verstärkung der horizontalen Gebäudeaussteifung mittels Betonscheiben.

### Gesamtwürdigung

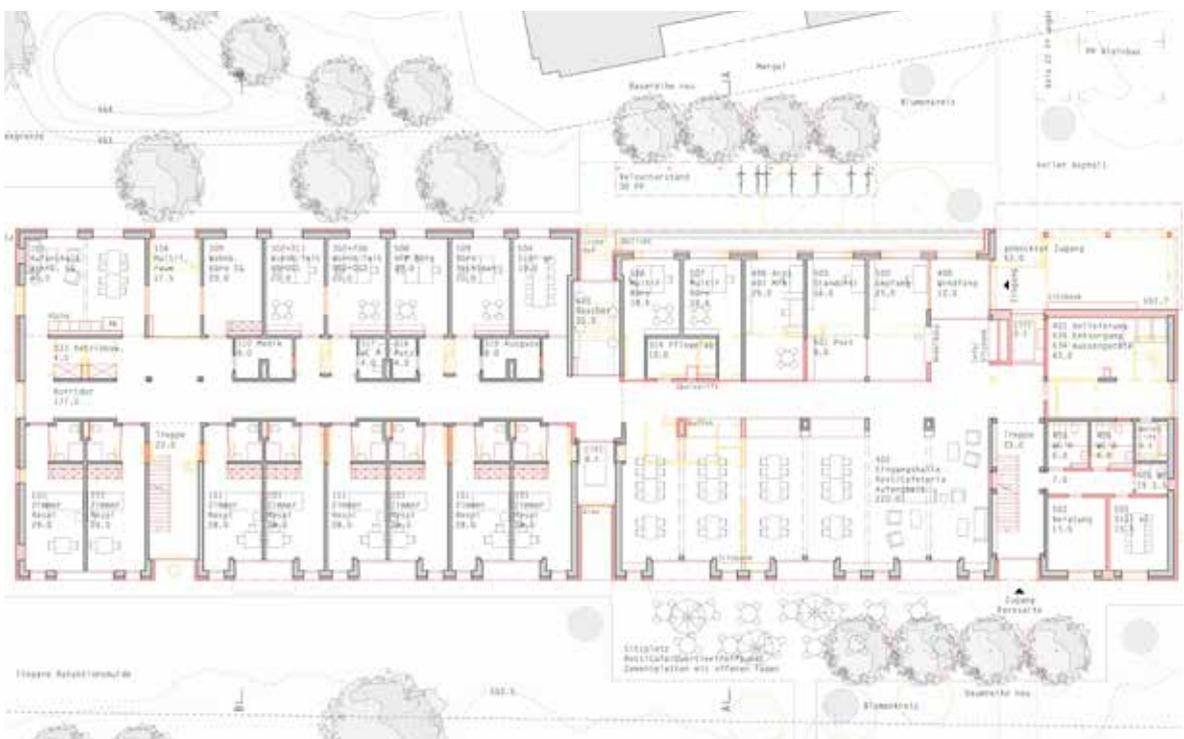
Das Projekt «am Seepark» besteht durch die kluge Massnahme des Satteldachs, das städtebaulich denkbar ist und unter Anbetracht der kritischen Geschosshöhen des Bestandesbaus eine gute Lösung zur Unterbringung und Erschliessung haustechnischer Anlagen darstellt. Die gedeckte Zugangssituation an der Gebäudeecke ist ausser einladend und ideal positioniert. In der inneren Organisation, in den räumlichen Bezügen sowie in der planerischen Umsetzung weist das Projekt jedoch noch Defizite auf.



Modellfoto



Situationsplan



Grundriss Erdgeschoss und Umgebung



Fassade Südost



Fassade Nordwest



Fassade Südwest

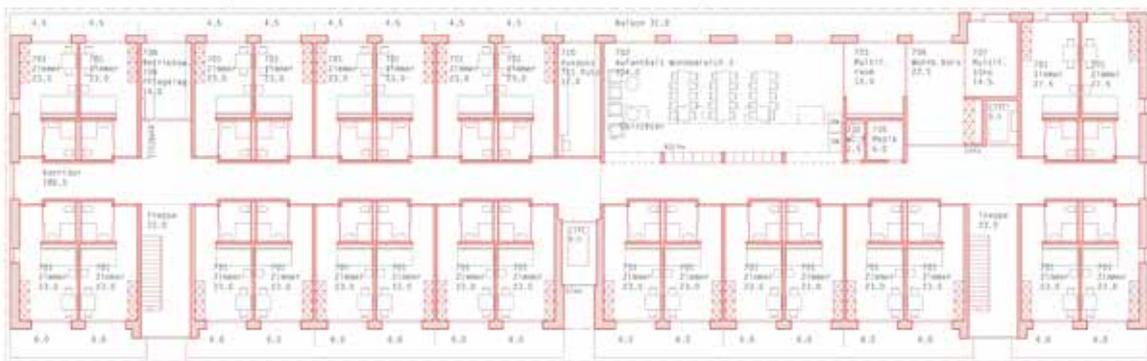


Fassade Nordost





Visualisierung Gruppenaufenthaltsraum



Grundriss 3. Obergeschoss





# Silberlinde

## **Städtebau / Architektur (Federführung)**

Suter + Partner AG Architekten, Bern

Silvia Pancorbo, Marc Blaser, Anna Suter, Mateo Garcia

## **Landschaftsarchitektur**

Umland GmbH, Zürich

Brigitte Nyffenegger

## **Bauingenieurwesen**

WAM Planer und Ingenieure AG, Bern

Roland Zeller

# Projektbeschreibung

## Städtebau und Architektur

Das Projekt Silberlinde basiert auf einer sehr sorgfältigen Analyse des Kontexts und der aktuellen Ankunftssituation und identifiziert präzise Verbesserungsvorschläge. Die zukünftige Zossstrasse soll an der Westseite des Gebäudes enden und der Weg entlang der Nordseite somit bereits zum Parkein-gang werden. Das Gebäude wird in den Park gesetzt, ein Ansatz der die räumliche Situation klären und verbessern kann. Das Gremium würdigt die Neuge-staltung der Adressierung mit der Pflanzung einer identitätstiftenden Silberlinde als Ort der Ankunft und der Begegnung. Mit der Verschiebung der Anlie-ferung in die Gebäudemitte gewinnt der Hauptzu-gang zwar eine logische Setzung nach Innen und eindeutige Adresse nach Aussen, sie führt aussen aber auch zu Konflikten der Verkehrsströme.

In der Organisation des Erdgeschosses fällt insbe-sondere die grosszügige Cafeteria mit dem Durch-blick zum Park positiv auf. Die davor liegende Terrasse ist grosszügig und gewinnt an Öffent-lichkeit in Bezug auf den Park, sie erschwert aber auch die Belichtung der Räume im Untergeschoss.

In der Organisation der oberen Geschosse wird ein vielfältiges Angebot von Begegnungsmöglichkeiten geschaffen. Der dezentral gegenüber der Vertikaler-schliessung liegende Aufenthaltsraum bietet dank der Orientierung zum Park viel Qualität. Die Auflö-sung des Korridors mit wechselseitiger Anordnung von Nebenräumen soll zusätzliche Nischen und Aufenthaltszonen schaffen. Die gegenüber dem Vorschlag in der Zwischenpräsentation erfolgte Klärung wird erkannt, die Auswirkungen auf die Ori-entierung und Belichtung wären zu vertiefen.

Das Projektteam verfolgt den Ansatz, die beste-hende Fassade nur wo notwendig anzutasten. Diese Haltung wird im Grundsatz gewürdigt, bezüglich der architektonischen Ausformulierung der Fassade jedoch in Frage gestellt. Die Kombination mit Verputz im Bereich des Bestands und Holz im Bereich der neuen Gebäudeteile wird kritisch betrachtet, zumal auch der Bestand durch die energetische Ertüchtigung eine neue Haut erhält. Der Ansatz wirkt pragmatisch, dient jedoch nicht, um dem Gebäude einen eigenständigen neuen Charakter zu geben. Die Schwierigkeit zeigt sich besonders im Materialübergang an den Stirnfassaden.

## Freiraum

Dem Entwurf des Freiraums liegt ein klares und schlüssiges Konzept zu Grunde. Es baut auf grös-tem Respekt gegenüber dem Bestand auf. Beste-hende Strukturen und Vegetationselemente werden möglichst erhalten, abgebrochene Materialien sol-len wiederverwendet werden.

Die Lesart, dass die Zossstrasse beim Haupteingang zum Pflegeheim endet und mit dem Eingang zum Coiffeursalon eine öffentliche Aktivierung statt-findet, welche den Übergang zum Park markiert wird als interessanter Beitrag positiv gewürdigt.

Der neu in der Gebäudemitte verortete Anlieferungs-bereich generiert ein Konfliktpotential zwischen dem Fussverkehr und den Anlieferungsfahrzeugen (relativ hohe Frequenz, grosse Fahrzeuge, Rück-wärtsmanöver), welche die räumlich grosszügige und attraktive Ankunftssituation in ihrer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität empfindlich schmälert.

Der Park wird bis zur Fassade erweitert und akti-viert. Die vorgeschlagenen Retentionsmulden, Wegeverbindungen und auch Nutzungsvorschläge ordnen sich sehr stimmig in den gesamten Seepark ein. Es entsteht eine attraktive Verzahnung zwi-schen dem Pflegeheim und dem Park.

Durch die Lage der Cafeteria direkt am Verbind-ungsweg sowie ihre grosszügige Aussensitzplatz-fläche weist die Cafeteria ein grosses Potential auf, zum Parkcafé zu werden.

## Nutzung / Funktionalität

Die Eingangssituation und Anknüpfung an das Quartier wird begrüsst. Die wohnliche Atmosphäre aufgrund der Nischen in den Korridoren der Stati-onen wird begrüsst und die Lage der Loggia beim Aufenthaltsbereich mit Loggia als Mehrwert wahr-genommen. Die Fläche, welche für die grosszügige Korridorgestaltung benötigt wird, geht jedoch zu Lasten von betrieblich notwendigen Nebenräumen. Insbesondere die Unterbringung der Physiotherapie im UG wird kritisch beurteilt, aber auch die Aktivie-rung sowie die Küche weisen mangelhafte Tages-lichtverhältnisse auf.

### Wirtschaftlichkeit

Das Projekt bietet ein kompaktes Gebäude. Im Vergleich zu den anderen Projekten bietet zudem die vorgeschlagene Materialisierung der Fassade einen Kostenvorteil. Demgegenüber ist die Geschossfläche leicht höher. So liegen die Erstellungskosten gerade im Durchschnitt aller Projekte.

### Nachhaltigkeit / Ökologie

Die aufgezeigten Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind nicht genügend angedacht, ein Belüftungsverzicht der Zimmer ohne Nachtströmöffnungen ist nicht realistisch. Auch der Hinweis auf die bestehende Gasheizung negiert die Anforderungen gemäss Programm. Die Konstruktionsform in Holz für die Neubauteile wird begrüsst, die Kompaktfassade im Bestand (gegenüber der Holzfassade im Neubauteil) wird als problematisch beurteilt.

### Tragwerk / Konstruktion

Die Aufstockung und Erweiterung erfolgt mittels einer auf den Bestand abgestimmten Holz-Leichtbaukonstruktion. Die Eingriffe im Bestand sind grundsätzlich gezielt und mit Bedacht gewählt. Die Auflösung der bestehenden Fassadenschicht kirchenseitig bringt in diesem Bereich entsprechend tiefgreifende Massnahmen an der bestehenden Struktur.

### Gesamtwürdigung

Das Projekt Silberlinde leistet insbesondere im Umgang mit der Aussenraumgestaltung und der Zugangssituation einen überzeugenden Beitrag. Bezogen auf die Organisation des Raumprogramms werden mit dem mäandrierenden Korridor neue Qualitäten gesucht, die aber betrieblich und architektonisch an mehreren Orten nicht vollumfänglich zu überzeugen vermögen.



Modellfoto



Situationsplan



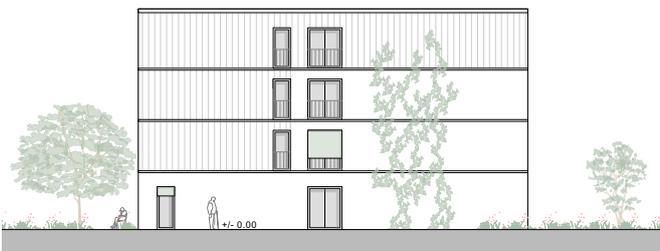
Grundriss Erdgeschoss und Umgebung



Fassade Südost



Fassade Nordwest



Fassade Südwest



Fassade Nordost



Grundriss Obergeschoss 1 - 2



Grundriss Untergeschoss



Visualisierung Aufenthaltsbereich Station



Grundriss 3. Obergeschoss

