

AUSGANGSLAGE

Beim Studienobjekt handelt es sich um das bestehende Gewerbegebäude an der Reitschulstrasse 5 in Biel BE (Parz. Nr. 1883). Das Gebäude wurde 1968 für das Möbelhaus Pfister erstellt.

Im Rahmen dieser Diplomarbeit soll die Liegenschaft teilweise anhand einer aktuellen Bedarfssituation saniert, umgebaut und teilweise umgenutzt werden. Teilweise sind die Nutzungen bereits vorgeben. Die bestehende Gewerbefläche im Erdgeschoss darf nicht verändert werden. Zudem ist die Nutzung im Attikageschoss mit Wohnungen festgelegt. Als Vorgabe für die Obergeschosse wurden vier Nutzungen festgelegt. Der Entwurf über diese Geschosse muss dem heutigen Markt standhalten.

Aufgebaut auf einem Stützenraster in Massivbauweise, zeichnet das Gebäude seine horizontale und für mich sehr lineare Struktur aus. Das Erdgeschoss wird durch die grossen Fensterfronten als Sockelgeschoss ausgebildet. Die durchlaufenden Fensterbänder in den Obergeschossen sprechen eine klare architektonische Sprache. Durch die sehr prominente Lage ist das Gebäude stadtbildrelevant und in seiner charakteristischen Eigenart und Fassadenstruktur zu erhalten.

UMFANG

Die Arbeit am Studienobjekt umfasst alle Leistungen von der strategischen Planung über die Ausführungsplanung bis hin zur Wirtschaftlichkeitsberechnung. Als Basis dienen einerseits die bestehenden Nutzungen gewisser Geschosse, andererseits Vorgaben zu vier neuen Nutzungsarten für die umzubauenden Geschosse. Darauf aufbauend ist ein Projekt auszuarbeiten, welches gestalterisch, konstruktiv und wirtschaftlich überzeugt.

ZIEL

Aufgabe dieser Diplomarbeit ist die Konstruktion der Umnutzung eines bestehenden Gebäudes in einem konkreten Kontext. Mit der Lösung dieser Aufgabe erbringen die Diplomanden den Nachweis, dass sie fähig sind, selbstständig eine Projektierung sowohl gestalterisch als auch konstruktiv durchdacht umzusetzen. Als Techniker zeigen sie auf, dass sie ihre konstruktive Lösung des Entwurfes bis ins Detail weiter zu entwickeln vermögen, unter Berücksichtigung der Kosten und Wirtschaftlichkeit.

PROJEKT

Das Gebäudekonzept wurde nach den Analysen wie folgt festgelegt.

Erdgeschoss	Gewerbe (Vorgabe)
1.Obergeschoss	Gemeinschaftsarztpraxis
2.Obergeschoss	Studentenhotel / Restaurant
3.Obergeschoss	Studentenhotel
4.Obergeschoss	Businesshotel
5.Obergeschoss	Kleinbüro
Attika	Wohnungen (Vorgabe)

Die Gebäudesubstanz besteht grösstenteils noch aus der Bauzeit und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Gebäudehülle hat keine tragende Funktion und kann daher problemlos bis auf die Massivteile abgebrochen werden. Der neue Aufbau erfüllt sowohl die Wärme- und Schallschutzanforderungen und kommt sogleich mit der hinterlüfteten Fassaden dem Wunsch der Bauherren nach Nachhaltigkeit nach. Sämtliche nicht den heutigen Standards entsprechenden Bauteile, wie Fenster, werden ersetzt. Die Fassadenstruktur wird mit den neuen beige farbenden Metallbändern und den Fensterbändern in seiner Wahrnehmung beibehalten.

Die bestehende Erschliessung des Innenraums wird belassen. Die neue Grundrissstruktur wird mit Leichtbauwänden ausgeführt, um in Zukunft eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten. Eine Ausnahme dabei machen die neu eingezogenen Erdbeben relevanten Wände.



Ansicht vom Markplatz aus

Der äussere warme Farbton wird auch in den Innenraum einfließen. Die Materialien werden Nutzungsbezogen eingesetzt. Zudem wird auf eine Unterhaltsarme Ausbauweise geachtet.

Mit dem Projekt wurde dem Wunsch des Bauherren nach einer angemessenen Rendite nachgekommen. Die Anlagekosten, sprich Landwert und Neubauwert, kommen mit dem Umbau auf 22 Millionen Franken. Dies ergibt in diesem Fall eine realistische durchschnittliche Rendite von 2.8%.

Diese Grundlagen wurden mittels Ausführungs- und Detailplänen, sowie Nachweisen in der Bauphysik, Konzepten in Bereichen der Statik und Haustechnik dokumentiert.