

PROJEKT





Erläuterungsbericht | Untergeschoss

Im Untergeschoss wird viel beibehalten, jedoch werden die nicht tragenden Wände zum Teil abgebrochen und neu angeordnet.

Archivraum Büro

Der best. Keller im linken unteren Teil war mir für die neue Nutzung zu klein. Aus diesem Grund habe ich die Zwischenwand abgebrochen um den Raum besser nutzen zu können.

Der neu entstandene Raum kann nun für einen Archivraum (Büroräumlichkeiten) genutzt werden. Wichtig dabei ist es ein System zu finden, bei dem man die einzelnen Büro unterteilen und abschliessen kann. Eine Compactus Anlage könnte ich mir dabei gut vorstellen.

Kellerräume Wohnungen

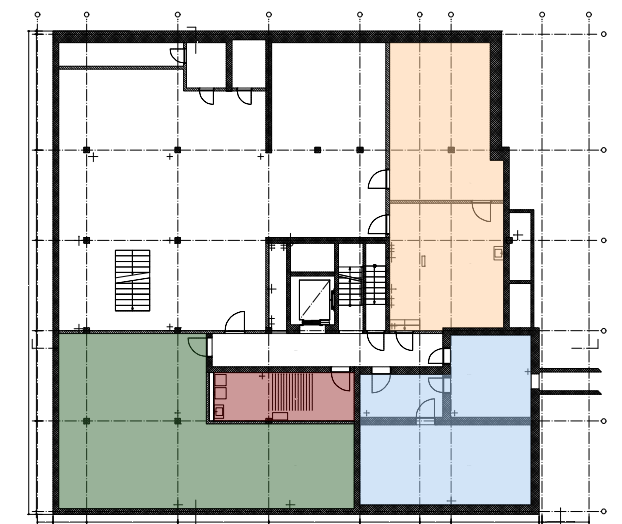
Die neuen Wohnungen im Attikageschoss brauchen neue Kellerräume. Die best. Schutzräume eignen sich dabei am besten. Die Türen und Vorraum werden nicht verändert, der Aufwand zum abreißen wäre zu gross.

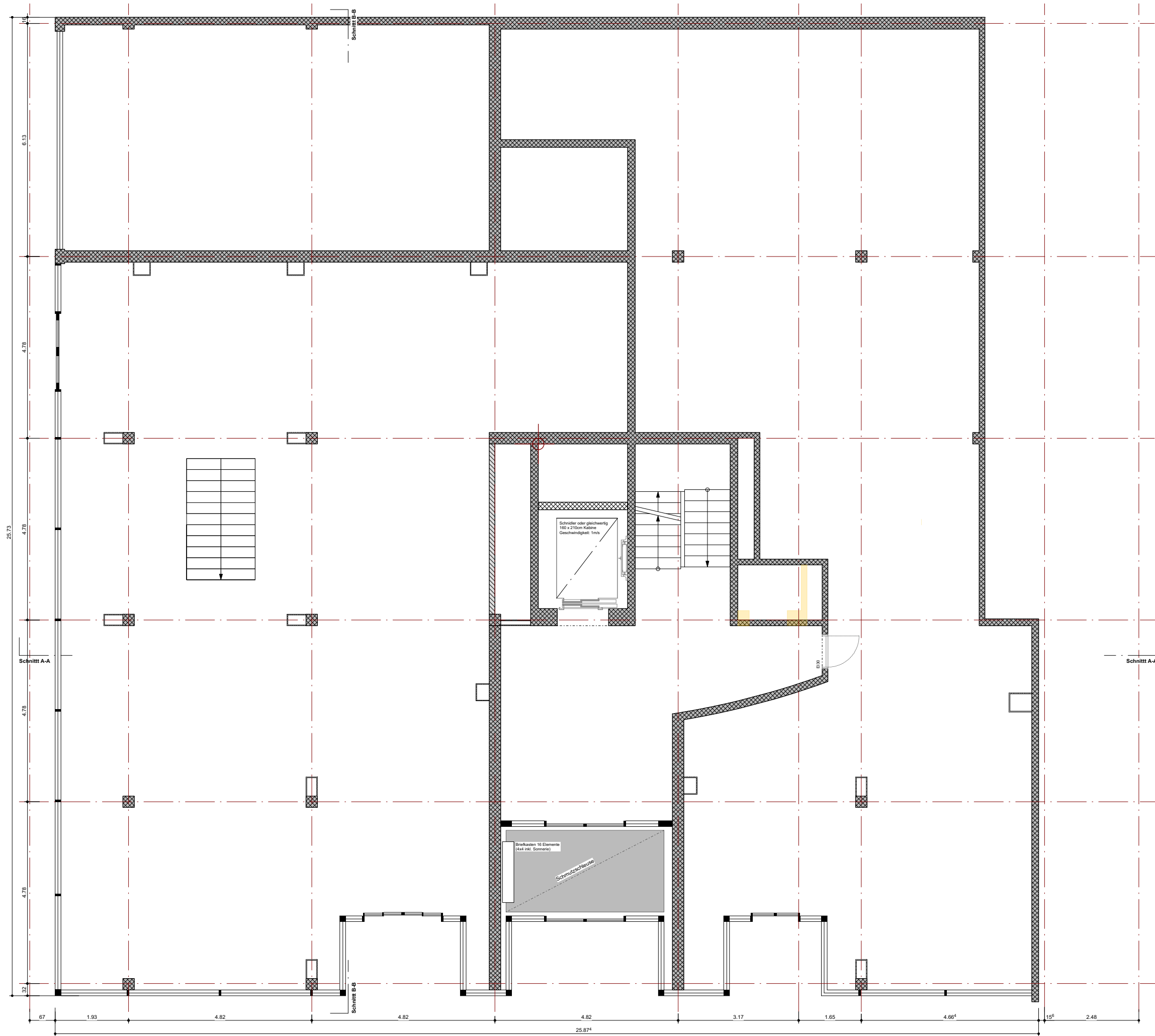
Waschraum Wohnungen

Für die 2.5 Zimmer Wohnungen im Attikageschoss sind keine Waschmöglichkeiten vorgesehen, für die 3.5 Zimmer Wohnungen jedoch schon. Für die kleineren Wohnungen ist im UG eine Waschküche angeordnet.

Technikraum

Der Technikraum wird durch Abbruch des best. Lifts rechts vergrössert um mehr Platz zu generieren. Eine Warmwasseraufbereitung wird zusätzlich in den Technikraum integriert, da bis jetzt noch nicht vorhanden. Die Solaranlage auf dem Dach soll für die Warmwasseraufbereitung zuständig sein. Im Winter soll die Gasheizung dies unterstützen.





Erläuterungsbericht | Erdgeschoss

Die Erdgeschossnutzung ist nicht zu bearbeiten, da die Flächen bereits vermietet sind. Jedoch muss für den Schall- und Wärmeschutz diverse Vorkehrungen getroffen werden (gem. neuem Stand der Technik).

Die einzige Änderung im Grundriss sind Anpassungen der Steigzonen, die neu bei den best. Stützen angeordnet werden.

Anordnung und Dimensionen sind im HLKS - Konzept definiert und beschrieben.

Denkmalschutz

Die Fassadenverkleidung im Erdgeschoss muss erneuert werden um die neuen Schall- und Wärmeschutzanforderungen einzuhalten. Ein neues Pfosten- und Riegelsystem ist für mich die beste Wahl. Wichtig ist, dass die Einteilung von aussen nicht grundlegend verändert wird, da es eine denkmalgeschützte Fassade ist.

Eingangsbereich

Der Eingangsbereich wird in der Geometrie nicht verändert um die Räume der Ladenflächen nicht zu tangieren. Die Eingangsfront muss jedoch aufgewertet werden, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden.

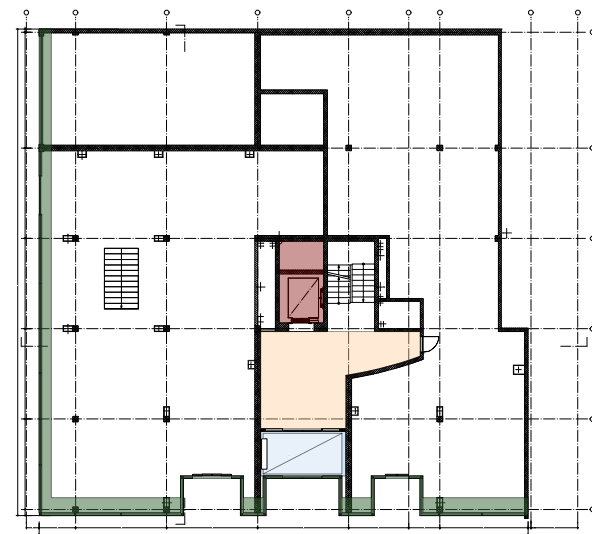
Briefkastenanlage

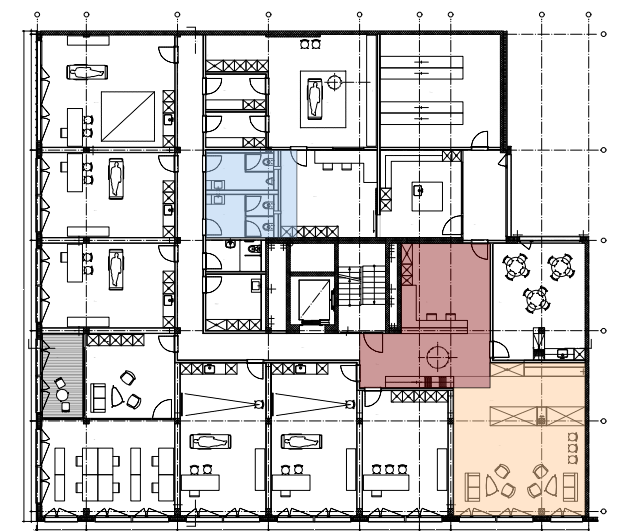
Die best. Briefkastenanlage ist nicht für die neuen Nutzungen ausgelegt. Diese muss zwingend erneuert und erweitert werden um den neuen Nutzungen gerecht zu werden. Dabei haben sich 16 Elemente ergeben.

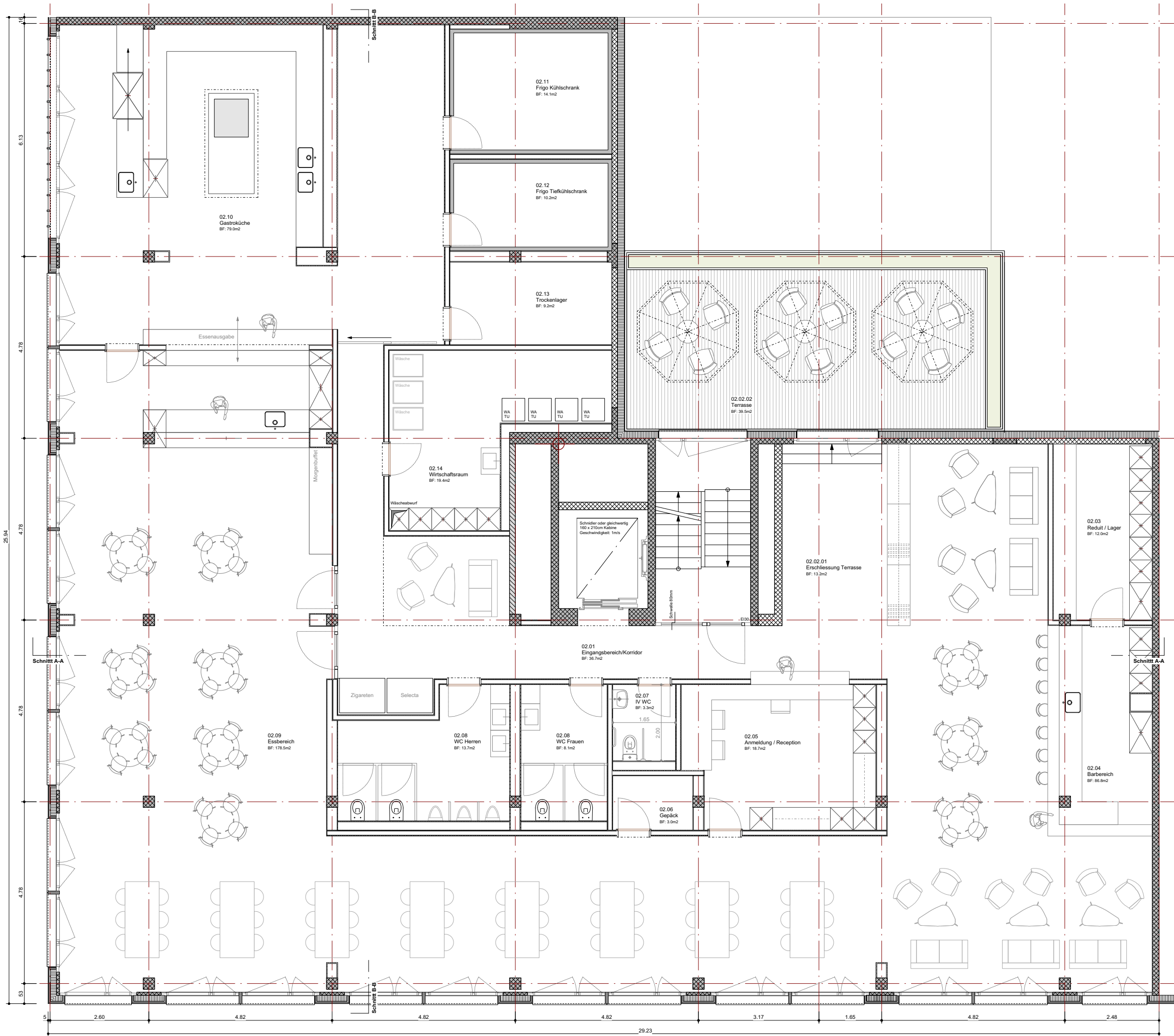
Liftnlage

Die Liftnlage wird ersetzt und aufgewertet in der Leistung, wie auch in der Grösse. Zusätzlich muss die Technik entsprechend angepasst werden.

Die öffentliche Nutzungen wie Restaurant und Hotelzimmer sind normal mit Lifttaster zu erreichen. Die Wohnnutzung muss jedoch mit einem Schlüssel betätigt werden, dass Gäste nicht in das Wohngeschoss gelangen können.







Erläuterungsbericht | 2.Obergeschoss

Das 2.Obergeschoss dient für die öffentliche Nutzung der Hotelgäste. Das Restaurant und Barbereich ist jedoch relativ grosszügig ausgelegt und daher auch für externe Personen geeignet.

Wichtig ist eine gute Signaletik an der Fassade für die Personen des öffentlichen Lebens in Biel. Sie sollen eingeladen werden, das Restaurant im 2.OG zu besuchen.

Am Mittag kann ein Menu - Angebot für sämtliche Gäste angeboten werden und am Abend à la carte.

Gastroküche / Service

Damit das Restaurant auch funktioniert, muss eine professionelle Gastroküche realisiert werden. Dabei war mir die Anordnung der Geräte und Berücksichtigung des Arbeitsablaufs sehr wichtig. Die Küche wurde daher mit einem Küchenchef geplant. Dabei sind Lagerräume und Kühlschränke von grosser Wichtigkeit. Ein separate Seite im Anhang an den Entwurf, zeigt das Interview mit dem Küchenchef auf.

Reception / Empfang

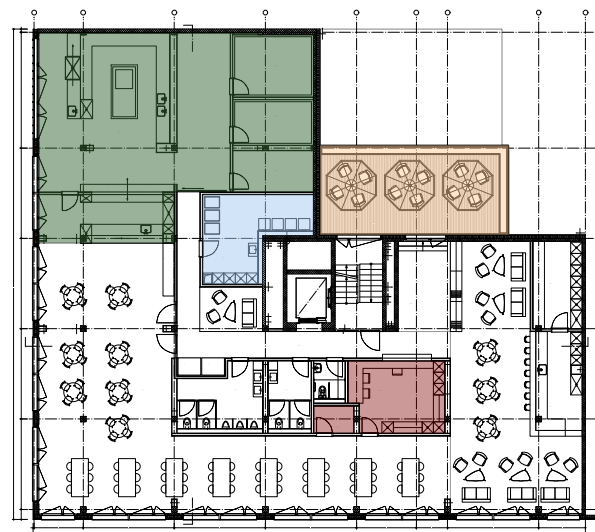
Die Reception muss im Eingangsbereich platziert werden, damit die Gäste ohne grossen Aufwand einchecken können. Der Barbereich soll in der Nähe sein, damit der Warteprozess für die Gäste angenehm gestaltet werden kann. Wichtig ist auch einen Abstellbereich für das Gepäck der Gäste. Dieser soll in der Nähe der Reception sein.

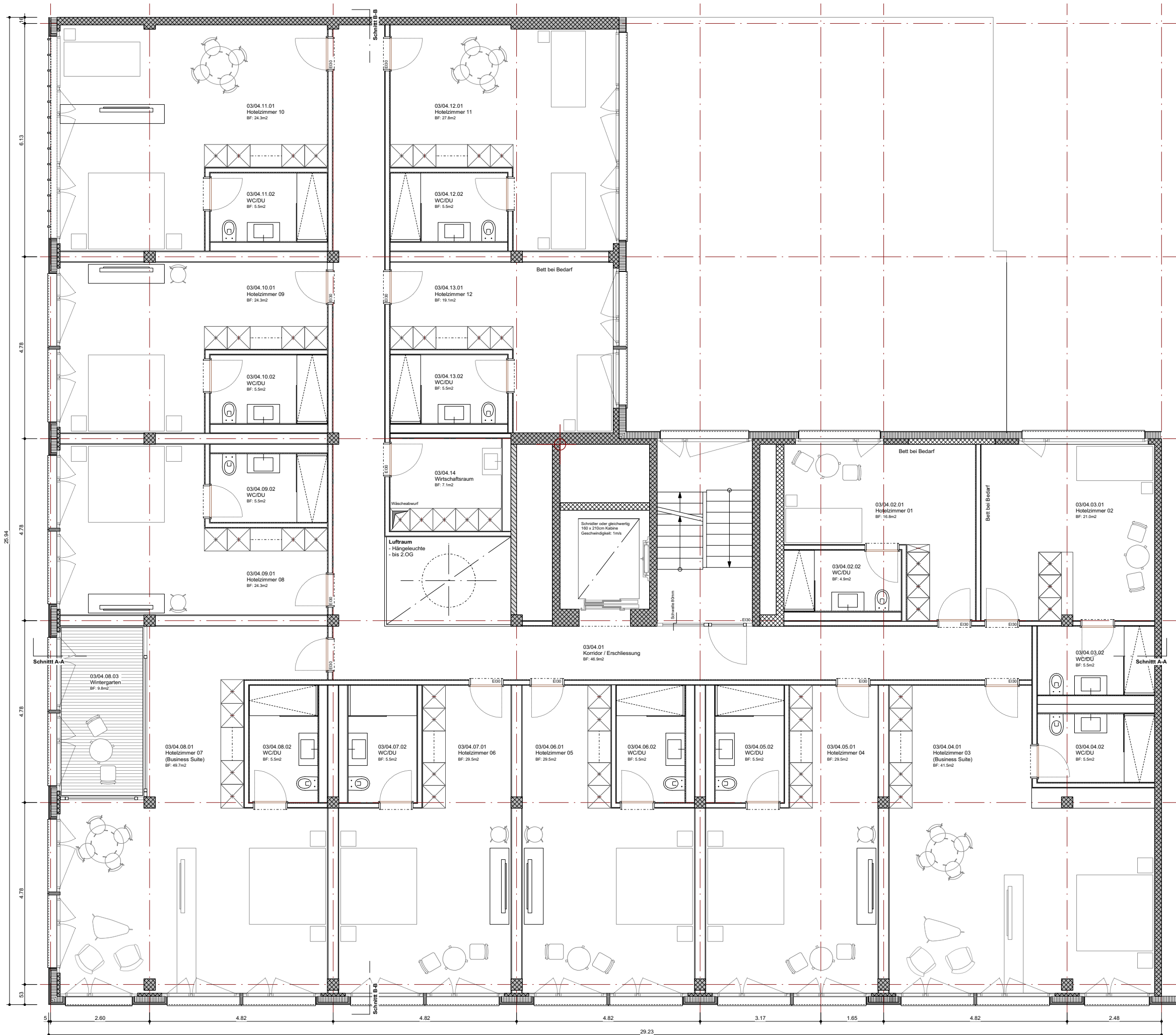
Wirtschaftsraum

Damit das Inventar der Hotelzimmer gereinigt werden kann, muss ein interner Wirtschaftsraum realisiert werden. Ein Wäscheabwurf vom 3./4. Obergeschoss ist zu planen um mit der Schmutzwäsche nicht am Restaurant vorbeilaufen zu müssen.

Terrasse

Das Vordach soll für eine Terrasse genutzt werden, so können Gäste auch frische Luft geniessen.





Erläuterungsbericht | 3./4.Obergeschoss

Die Auslegung der Hotelzimmer richtet sich stark nach der Ausgangslage und Aufgabenstellung. Es wird klar definiert, dass es Business und Studenten nutzen müssen. Meine Raumaufteilung richtet sich nach dem bestehendem Stützenraster um so wenig Raum wie Möglich zu verlieren.

Einzelzimmer:

- 3 pro geschoss

6 Stück

Doppelzimmer:

- 7 pro Geschoss

14 Stück

Business-Suit:

- 2 pro Geschoss

4 Stück

Total

24 Stück

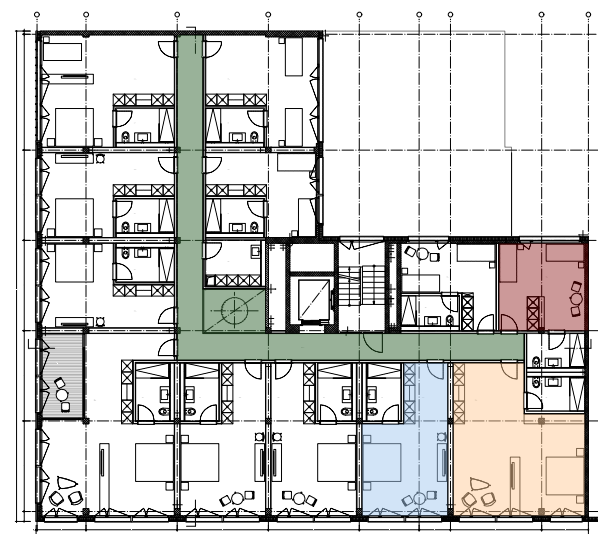
Inventar Hotelzimmer

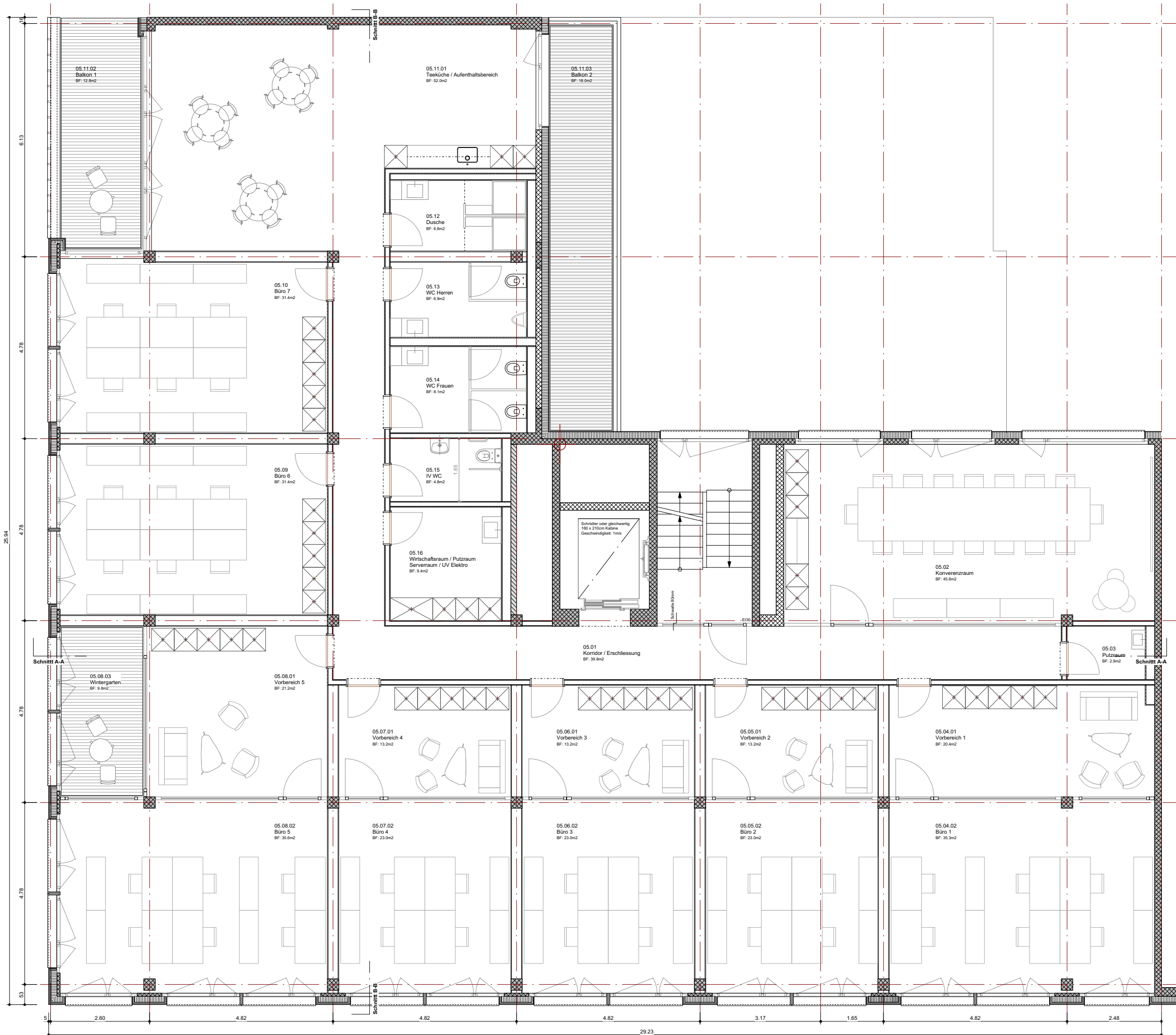
Die Hotelzimmer sollen mit den gängigen Möbel und Elektronik ausgestattet werden. Die Einzelzimmer haben dabei weniger Schrankanteile wie die grösseren Zimmer. Kochmöglichkeiten sind in den Zimmer nicht angedacht, dafür dient der öffentliche Teil im 2. Obergeschoss.

Die Businesszimmer sind sehr grosszügig ausgelegt, damit man auch einen erkennbaren Mehrwert hat, wenn man sich für diese Zimmer entscheidet.

Erschliessung

Für eine erkennbare Verbindung der Geschosse dient ein Luftraum. Dieser reicht vom 2. - 4.Obergeschoss und soll mit einer Pendelleuchte ausgestattet werden.





Erläuterungsbericht | 5.Obergeschoss

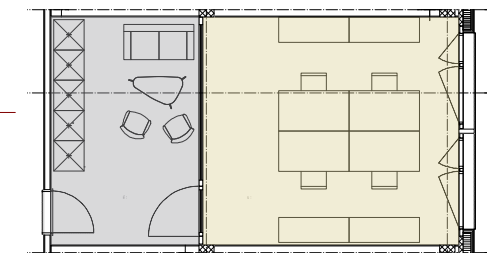
Im 5.Obergeschoss sollen Startup-Büroräume entstehen. Die verschiedenen Büroräume können dabei alle die öffentlichen Räume nutzen.

Konferenzraum / Teeküche

Der Konferenzraum und die Teeküche sollen dabei eine öffentliche Begegnungszone werden. Der Konferenzraum kann man über einen internen Kalender reservieren und nutzen. Die Teeküche und Aufenthaltsraum ist im oberen Teil angeordnet, mit Bezug zu den Aussenräumen. Raucherbereiche sind die bestehenden Terrassen.

Startup Büros

Büro 1 bis Büro 5 sind die erwähnten Startup-Büros. Sie sind so eingeteilt, dass man im Eingangsbereich einen Besprechungsraum hat und im hinteren Teil den Arbeitsraum. Getrennt werden die zwei Bereiche mit einer Raum-trennwand.



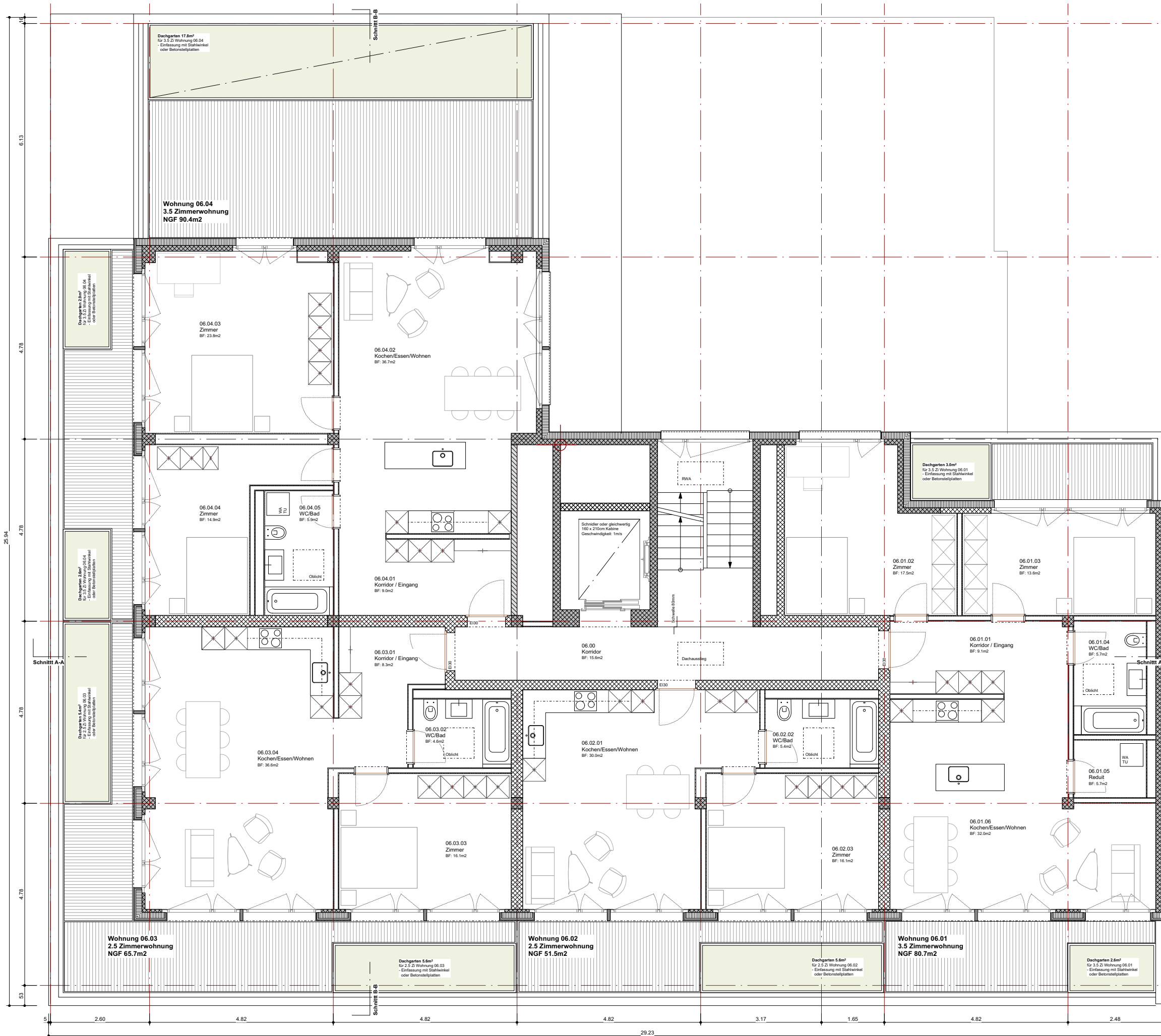
Normale Büros

Büro 6 und 7 sind dabei normale Büroräume ohne Raumtrennung. Diese Büros sind voll ausgenutzt mit Arbeitsbereichen und dienen eher für grössere Büros.

Sanitäranlagen

Die Sanitäranlagen sind öffentlich zugänglich. Zusätzlich sollen im Bürogeschoss Duschräume entstehen, so kann man als Mitarbeiter auch über den Mittag sport treiben.





Erläuterungsbericht | Attikageschoss

Die Aufgabenstellung gibt klar vor, dass die Wohnungen im 6. Obergeschoss angeordnet werden müssen. Meine Nutzungsanalyse hat 2 x 2.5 Zimmer und 2 x 3.5 Zimmer Wohnungen ergeben.

Die Einteilung richtet sich stark nach dem bestehenden Stützenraster. Die Nasszellen sollen dabei ein Oblicht bekommen, um Tageslicht auch in die Nassräume zu bringen.

Wohnungen

Wohnung 06.01
- 3.5 Zimmer NGF: 80.7m²

Wohnung 06.02
- 2.5 Zimmer NGF: 51.5m²

Wohnung 06.03
- 2.5 Zimmer NGF: 65.7m²

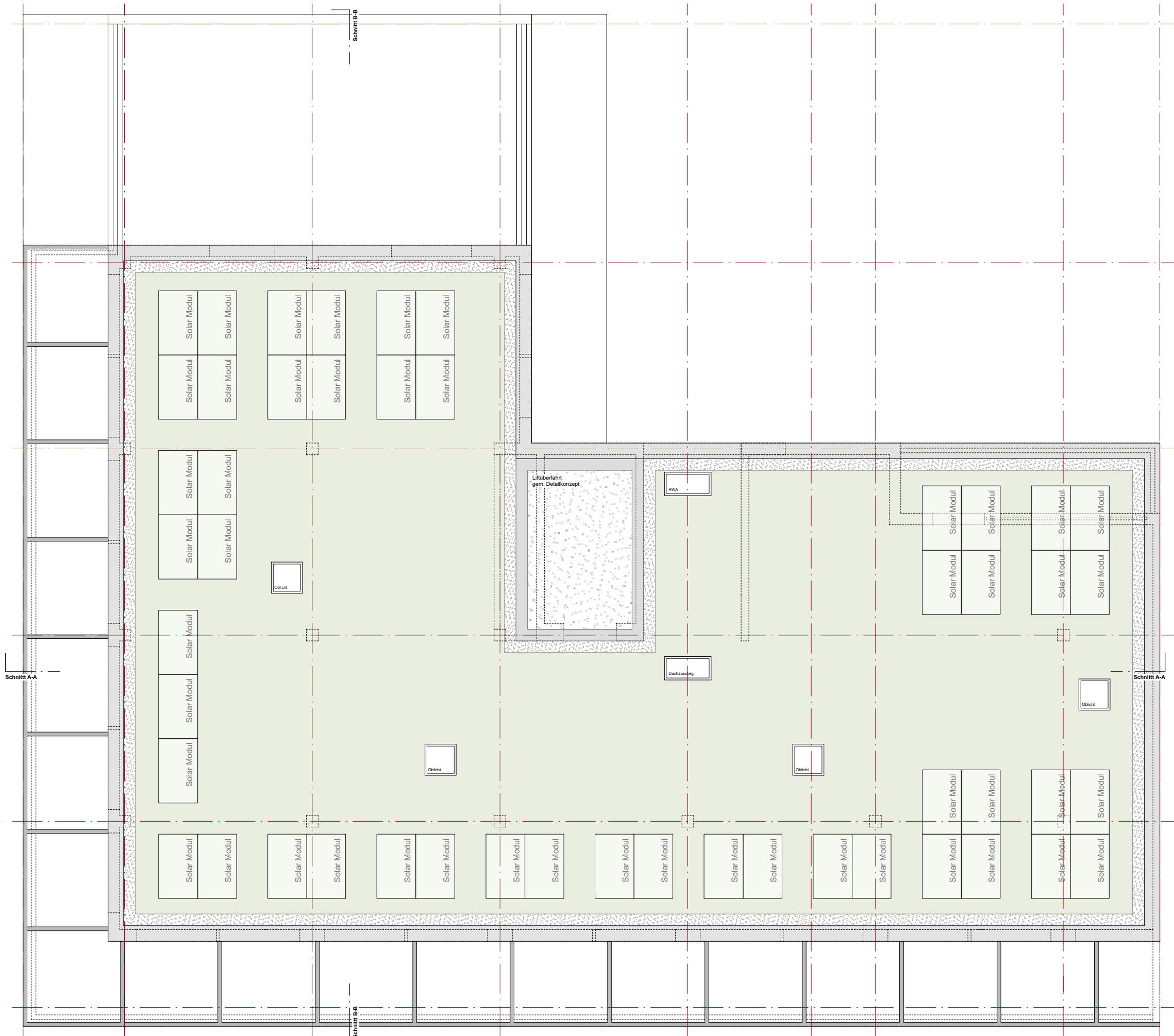
Wohnung 06.04
- 3.5 Zimmer NGF: 90.4m²

Dabei war mir wichtig, dass min. die 3.5 Zimmer Wohnungen einen Waschturm erhalten. Die 2.5 Zimmer Wohnungen können dabei die Waschküche im Keller benutzen.

Terrassen

Auf sämtlichen Terrassen sollen Dachgärten entstehen. Dabei soll die Dachkonstruktion eingebunden werden. Man könnte Kletterpflanzen oder aufgehängte Pflanzentröge realisieren. Jede Wohnung muss ein solcher Garten besitzen und privat betreuen.





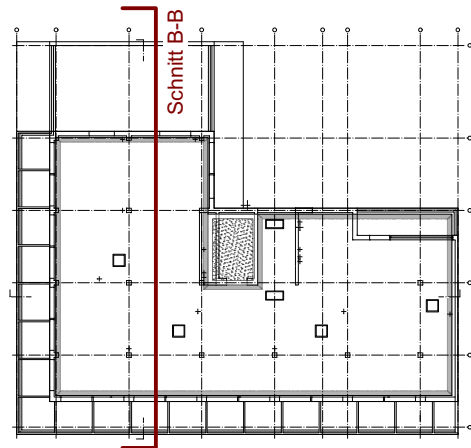
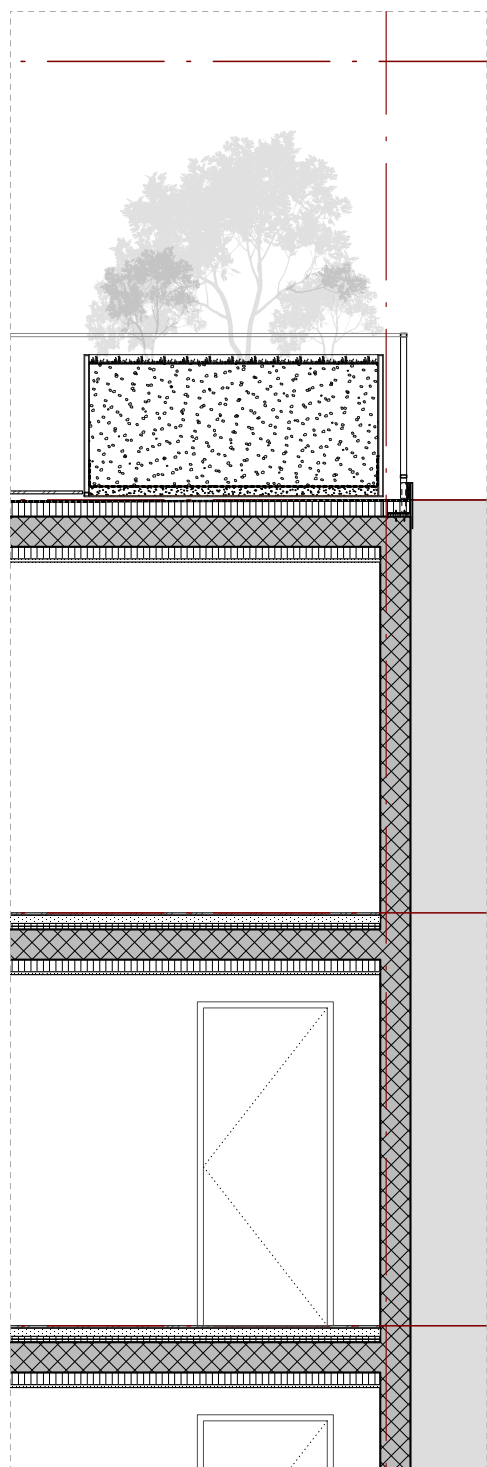
Erläuterungsbericht | Dach

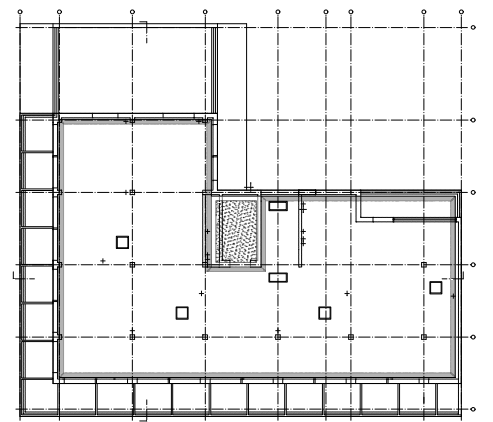
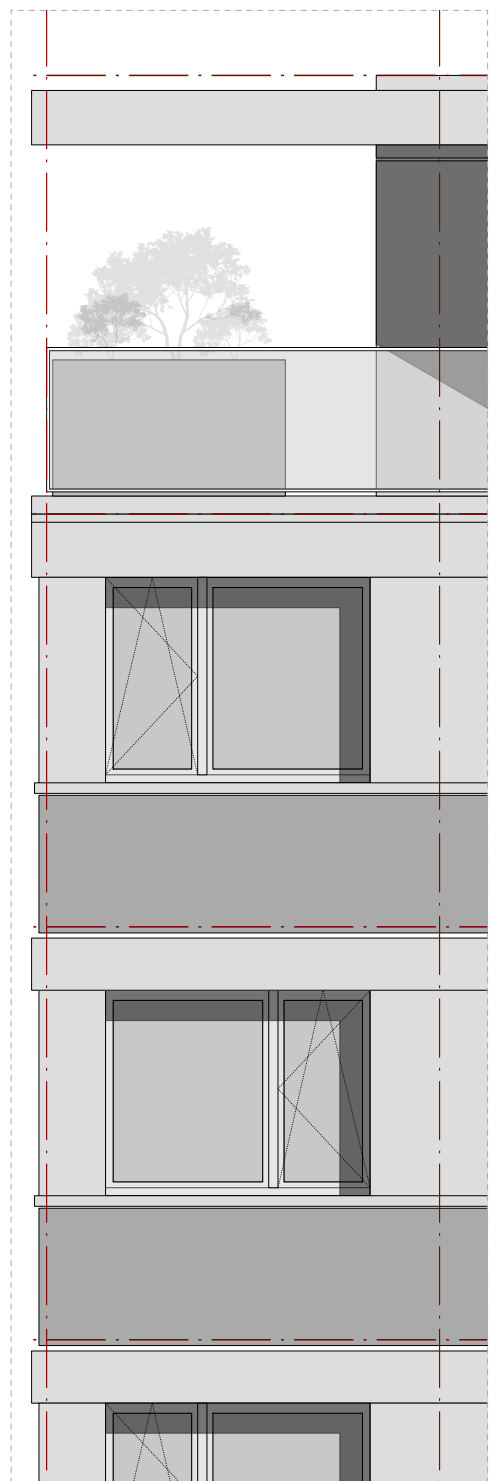
Für das Dach sind Sonnenkollektoren angedacht, für die Warmwasseraufbereitung. Die restliche Dachfläche ist extensiv begrünt.

Es sollen vier neue Oblichter entstehen um das natürliche Licht auch in die Nasszellen zu bringen.

Im Korridorbereich soll zusätzlich ein Dachausstieg entstehen und im Treppenhausbereich einen Rauch- und Wärmeabzug.

Das Dach der Liftüberfahrt wird mit Kies aufgefüllt und hat keine Begrünung.





Fassade A

