

4.0 Projektpläne

4.1 Erläuterung Entwurf / Projekt

Das oberste Ziel dieses Objektes ist es in all seinen Aspekten, der stadtbildrelevanz gerecht zu werden.

Zusätzlich sollen rentablere Nutzungen eingebaut werden. Das Erdgeschoss selber zeigt, dass renditetechnisch noch etwas aus der Liegenschaft zu holen ist.

Das Studienobjekt wurde in den 70er Jahren erbaut und hat ein prominente Präsenz in seiner Umgebung. Durch die hervorstechende rote Streifenstruktur ist es von Weitem bereits erkennbar. Aus architektonischer Sicht könnte man dem Gebäude etwas an Präsenz entziehen und es farblich an die Umgebung anpassen. Weitere Eindrücke und Ideen sind im Farb- und Materialkonzept ersichtlich.

Das Gebäude soll möglichst so umgebaut werden, dass am Schluss eine attraktive Rendite mit möglichst geringen Unterhaltskosten entsteht.

Durch die Auswertung der Marktanalyse und der Recherche der Nachfrage kann eine gute Rendite in gewissen Nutzungen erzielt werden.

**Projektidee**

Im ersten Obergeschoss werden die Arztpraxen vorgesehen. Das ist zum einen ein Vorteil für die Kunden. Der Weg vom Eingang in Erdgeschoss ist somit nicht weit weg. Ausserdem können Rettungskräfte schneller zu den Notfallpatienten gelangen.

Das zweite Obergeschoss beherbergt die Büroräumlichkeiten. Die dazugehörige Dachterrasse macht den Standort sehr attraktiv. Es werden sechs verschieden grosse Büroräumlichkeiten gebildet. Die Nutzungen können auch sehr verschieden sein. Durch die Leichtbauwände und das Heizsystem ist es möglich, alle Räumlichkeiten frei zu gestalten. Natürlich nur in Absprache mit dem Vermieter.

In den drei darauffolgenden Geschossen werden ein Business- und zwei Studentenhotels erstellt. Die Umgebungs- und Stadtanalyse hat gezeigt, dass ein Studentenhotel sehr gefragt ist. In den kommenden Jahren werden immer mehr Studenten in Biel ein Studium beginnen, weil die Fachhochschule Bern den Campus Biel eröffnen wird. Mit dem Sportzentrum, dem Technik und Informatikinstitut und der Holzfachhochschule hat es zahlreiche Institutionen, welche ein grosses Einzugsgebiet von Studenten der ganzen Schweiz haben.

Die Zimmer im Businesshotel können zweckmässig eingerichtet werden. Für den Ausbaustandard ist es aber wichtig, dass jedes Zimmer eine Nasszelle hat. Ansonsten wäre der hohe Zimmerpreis nicht gerechtfertigt. In den Nasszellen befindet sich ein WC, Waschtisch und eine grosszügige Dusche. Die Zimmer werden alle mit der neuesten elektronischen Einrichtung versehen. Ausserdem bietet das Stockwerk die Möglichkeit ein Sitzungszimmer zu mieten.

Das Studentenhotel wird mit grosszügigen Zimmern ausgestattet. Die Gemeinschaftsnasszellen bieten genügend Platz und Stauraum für die Studenten. Durch diesen Ausbau kann ein geringerer Zimmerpreis gewährleistet werden.

Die Studenten brauchen vor allem die Möglichkeit sich zurückziehen und ihre Lernsessions abzuhalten. Der Aufenthaltsbereich ist für den Austausch unter den Stunden sehr wichtig.

Die Studenten haben die Möglichkeit im Waschraum Ihre Kleidung zu waschen und diese dann auch im Tumbler zum trocknen.

In diesen Stockwerken gibt es keine Restaurants. In der unmittelbaren Umgebung hat es sehr viele Essmöglichkeiten, was das Hotel ohne Restaurants gerechtfertigt. Für die Gäste gibt es aber jeweils eine Kaffee- oder Snackecke. Diese sind mit Selectaautomaten ausgestattet.

In der Attika befinden sich die Wohnungen. Die Marktanalyse hat gezeigt, dass kleinere Wohnungen in Biel sehr gefragt sind. Daher wurden 2-3 Zimmerwohnungen eingeplant. Die Wohnungen werden in einem hohen Ausbaustandard ausgeführt. Waschmaschine und Tumbler stehen in jeder Wohnung zur Verfügung. Ausserdem werden alle Zimmer mit einer kontrollierten Wohnungslüftung versehen.

**Personen- und Warenfluss**

Das Objekt bietet im Keller gewisse Lagermöglichkeiten. Um den Aufwand und auch die Kosten dafür möglichst gering zu halten, wird alles extern vergeben.

Die Hotelzimmer werden durch eine externe Reinigungsfirma gereinigt. Im Businessbereich hat es ein Facilityraum, welcher durch diese Firma genutzt werden kann. Die Firma kann in diesem Raum sämtliche Geräte und Putzutensilien lagern. Daher muss die Firma nur mit dem Auto oder ÖV anreisen und kann die Arbeit ohne Transport der Geräte erledigen.

Die Wäscherei des Hotels wird ebenfalls extern ausgelagert. Im besten Fall übernimmt das auch die Reinigungsfirma. Ein Grundbedarf an frischer Wäsche befindet sich jederzeit im Untergeschoss. Die Studentenzimmer werden nur am Ende des Aufenthaltes gereinigt. Dazwischen werden zusätzliche Gebühren dafür erhoben. Das Businesshotel wird täglich gereinigt und hat somit den grössten Aufwand.

Durch die Miete der Selectaautomaten ist auch für die Verpflegung extern gesorgt. Das Auffüllen der Geräte ist im Preis der Miete inkl. und wird automatisch und regelmässig durch die Firma Selecta erledigt.

Um den eintretenden Personen und auch den Hotelgästen bereits im Erdgeschoss behilflich zu sein, wird dort eine Rezeption eingerichtet. Diese dient dazu, dass die Hotelgäste bereits im EG erfahren in welches Stockwerk sie gehen müssen. Zusätzlich kann dieses Fachpersonal auch anderen Kunden Auskünfte über die Stockwerke erteilen. Das Sitzungszimmer wird ebenfalls über den Empfang im Erdgeschoss verwaltet.

**Dachgärten:**

Die Dachgärten müssen den Bewohner oder Nutzer in erster Linie als Erholungsraum dienen. Zusätzlich ist es für die Wohnungen wichtig, dass die Möglichkeit besteht, Gemüse, Kräuter oder Pflanzen anzusäen.

Der Aussenbereich im Bürostockwerk dient neben der Erholung als Treffpunkt für Pausen und Mittagessen. Es steht eine Raucherecke zur Verfügung.

Die Ausstattungsmöglichkeiten auf Dachterrassen sind etwas beschränkt, daher wird darauf geachtet, dass mit Farben und Belägen eine Gartenwirkung erzielt werden kann. Die Mischung zwischen Holz und Platten soll zu einer optischen Trennung führen.

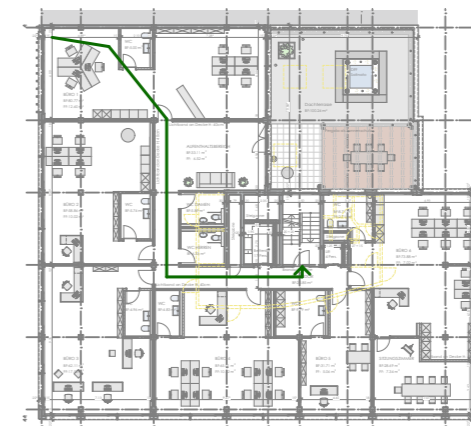
Mittels einer begrünten Pergola im 2. OG wird versucht, eine Schattenwirkung zu erzielen. So können die Arbeiter auch im Sommer draussen sitzen.

Für die Attikawohnung links auf der grossen Terrasse wird nicht explizit ein Schattenelement gebaut. Das kann durch einen Sonnenschirm gelöst werden.

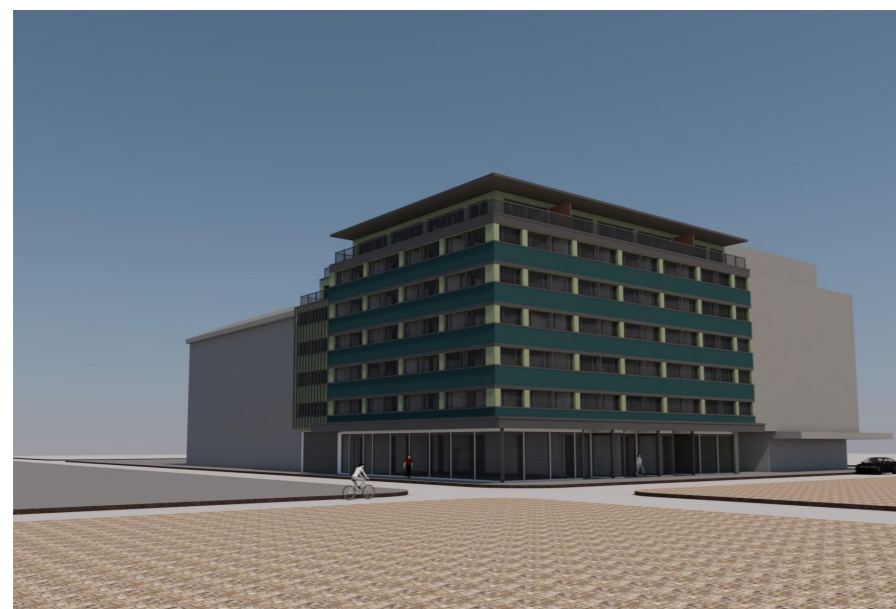
Die Dachgärten sind im Farb- und Materialkonzept ausgewiesen und voll umfänglich gestaltet.

**Brandschutz**

Die Nottruppe vom 5. OG ins 2. OG wurde entfernt. Gemäss Recherche auf Heureka und anderen Brandschutzplattformen muss diese nicht mehr wieder gebaut werden. Der Brandschutz ist mit den verwendeten Materialien und der Einhaltung der Fluchtwege (max. 35m) eingehalten.

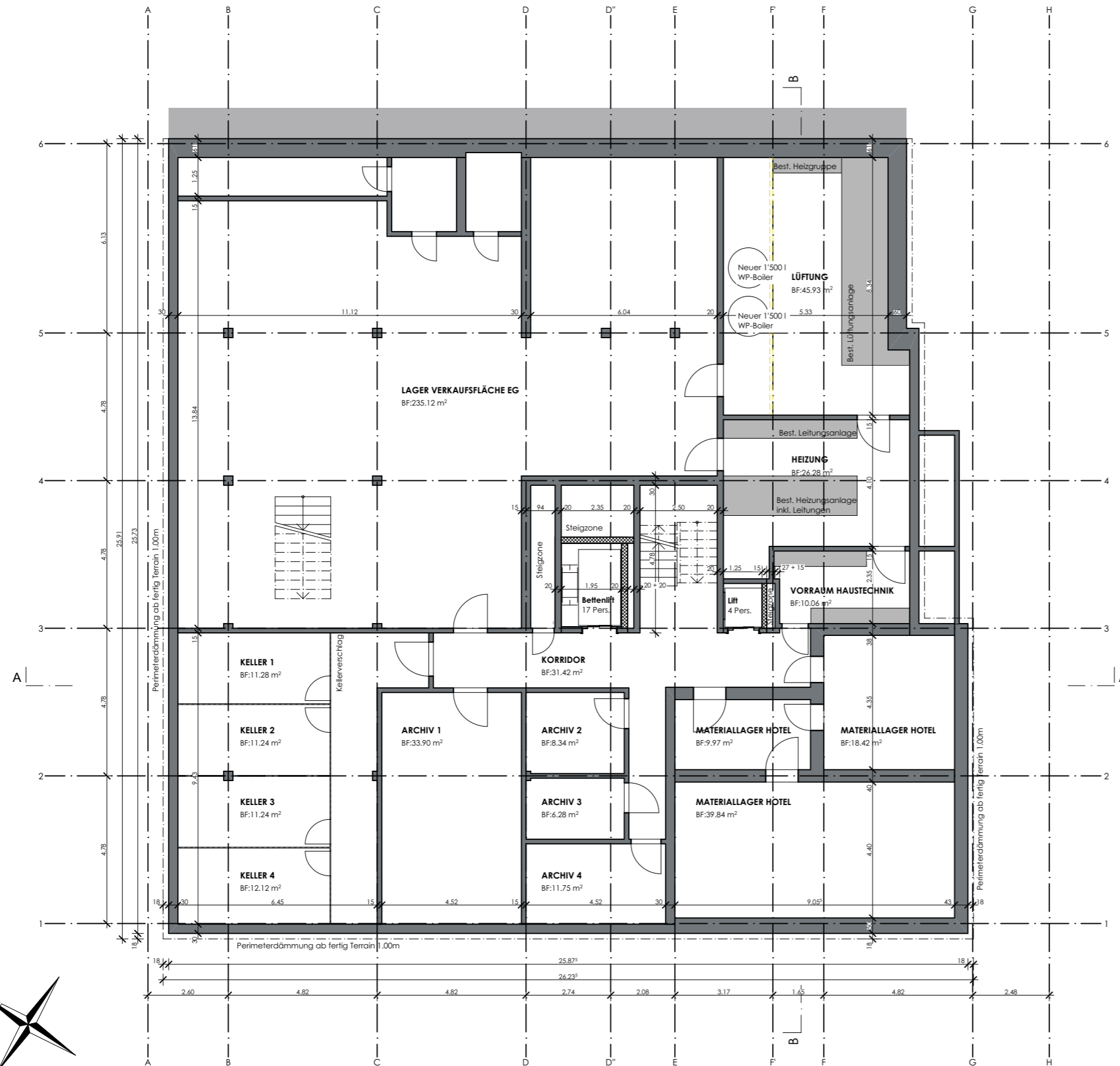


**Längster Fluchtweg = 30m**  
Im 2. OG sind die längsten Fluchtwege gegeben. In den anderen Geschossen gilt bereits der Korridor als horizontaler Brandabschnitt.



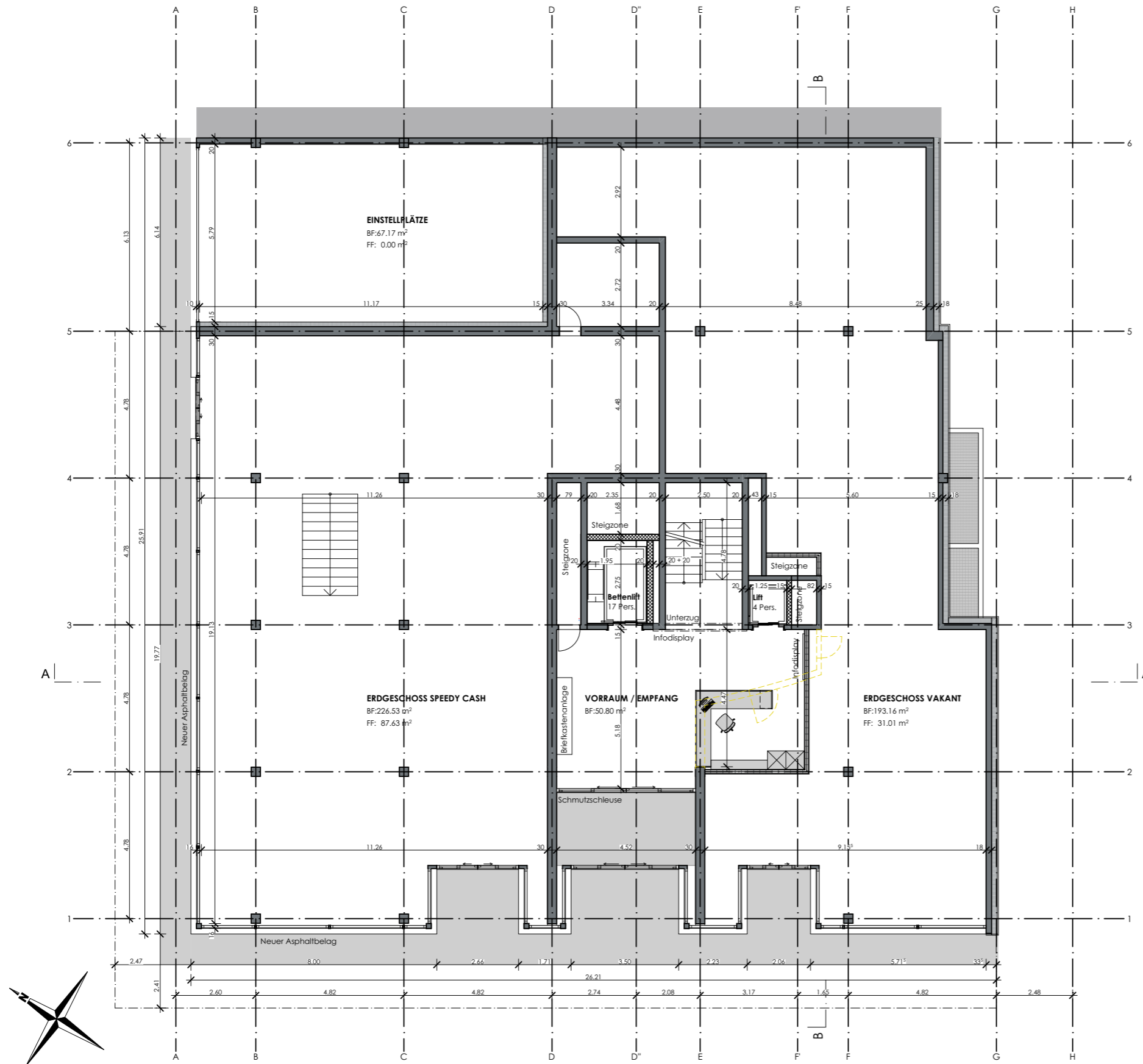
4.0 Projektpläne

4.2 Untergeschoss Mst. 1:150



4.0 Projektpläne

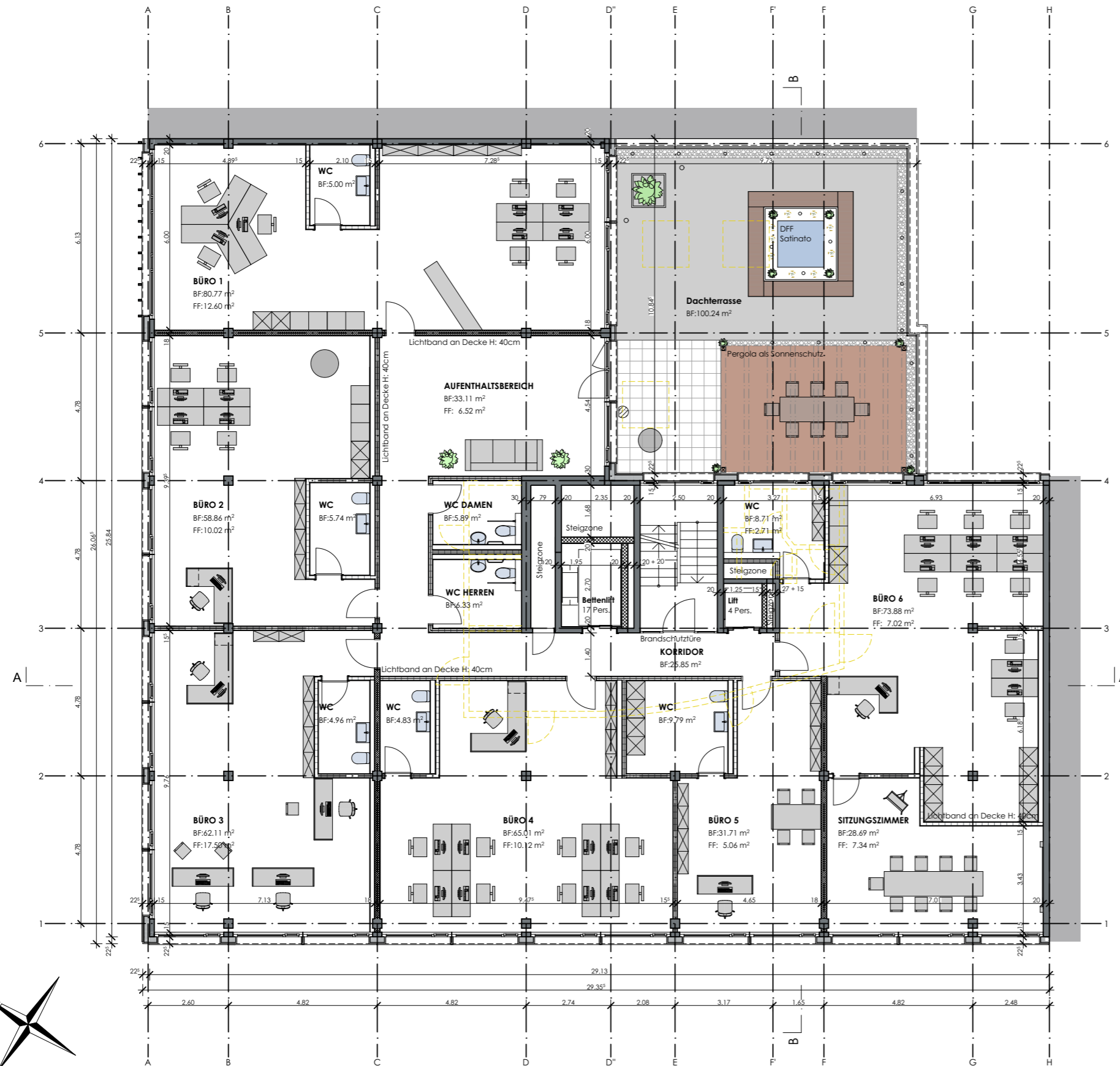
4.2 Erdgeschoss Mst. 1:150





4.0 Projektpläne

4.2.2. Obergeschoss Mst. 1:150



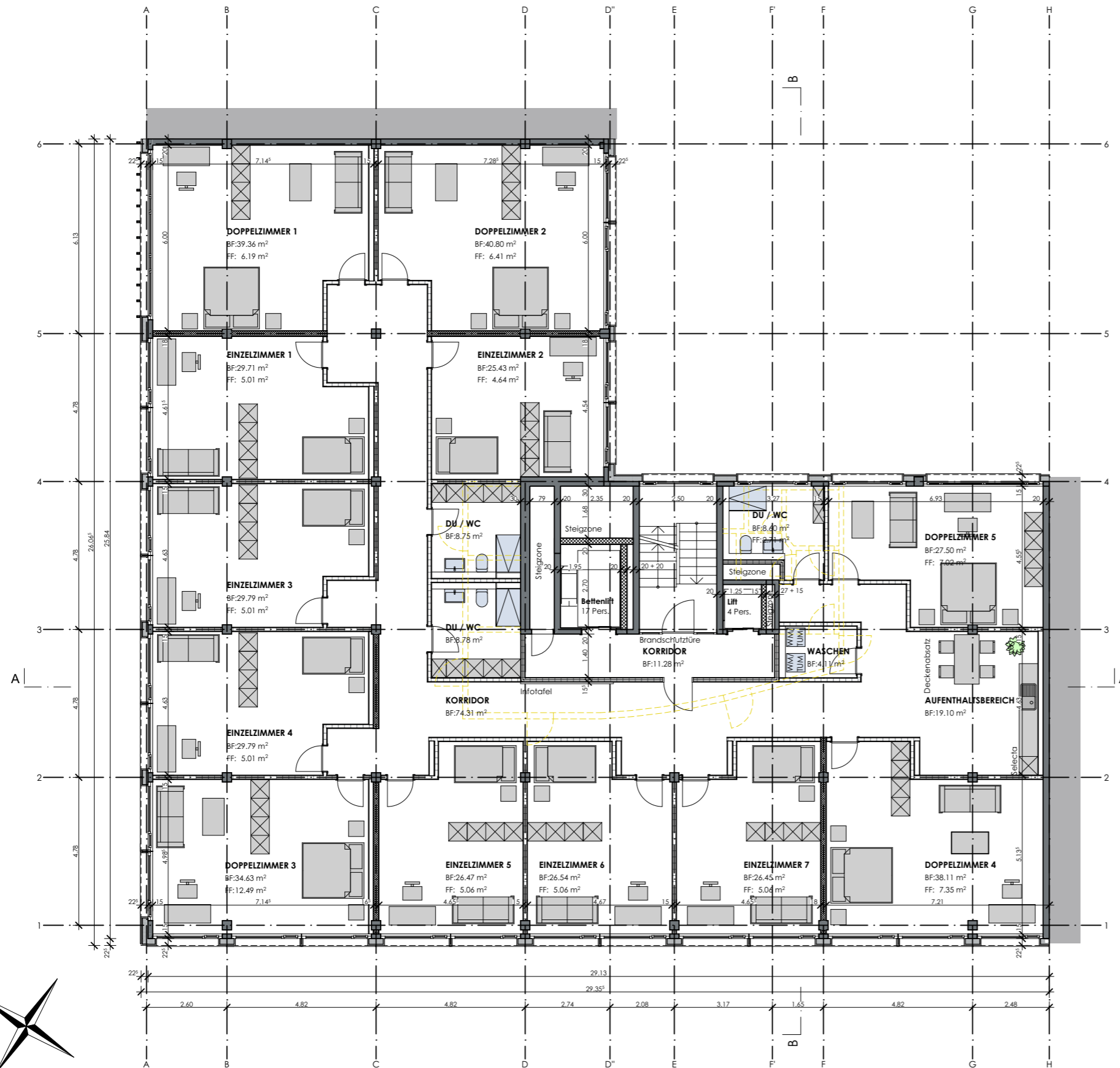
4.0 Projektpläne

4.2.3. Obergeschoss Mst. 1:150



4.0 Projektpläne

4.2 4. Obergeschoss Mst. 1:150



4.0 Projektpläne

4.2 5. Obergeschoss Mst. 1:150



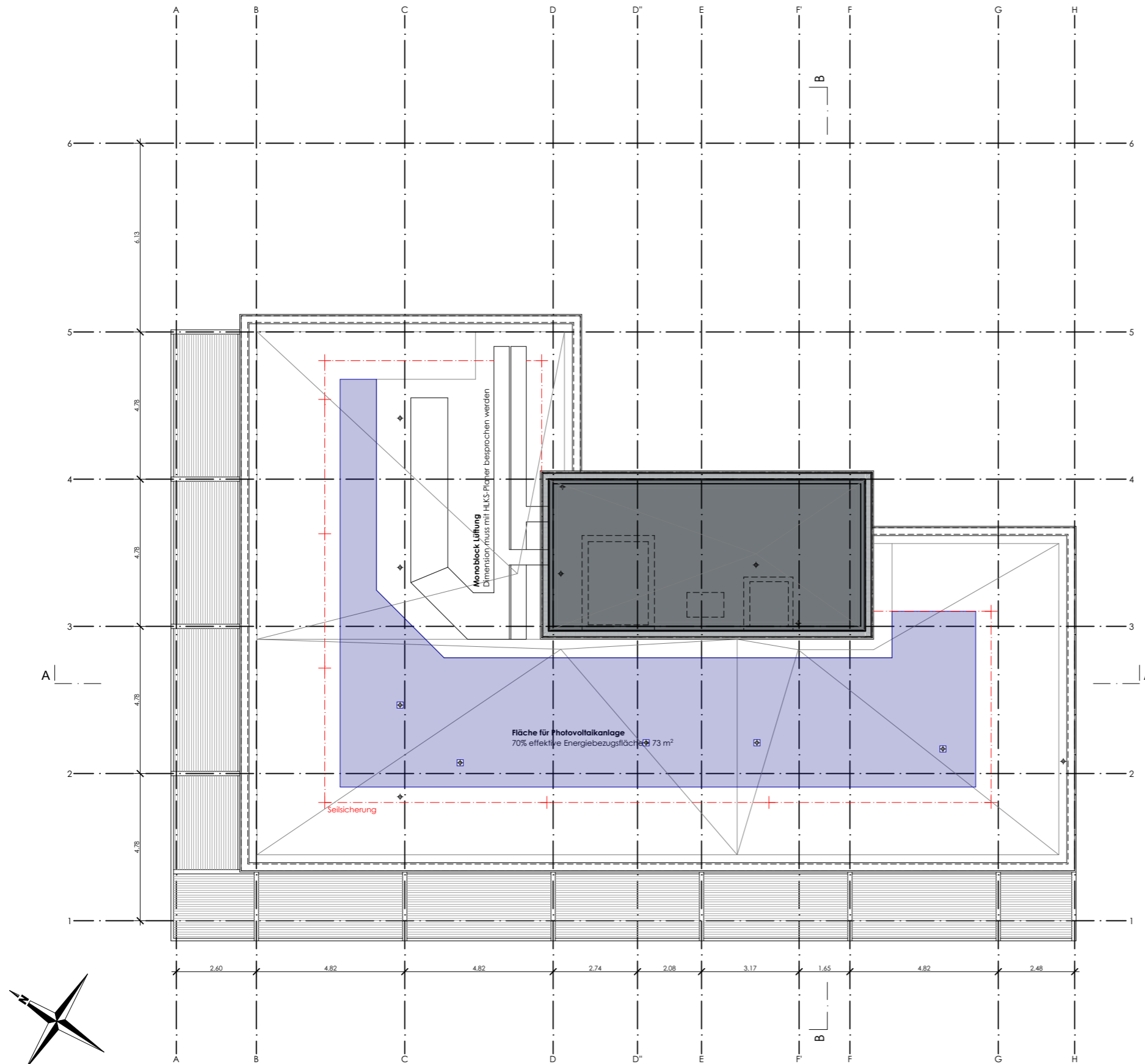
4.0 Projektpläne

4.2 Attika Mst. 1:150



4.0 Projektpläne

4.2 Dachaufsichtsplan Mst. 1:150



4.0 Projektpläne

4.3 Schnitt A-A Mst. 1:150



**Konstruktionsaufbauten:**

**Dachaufbau Hauptdach**

- Photovoltaikanlage
- Extensiv Begrünung min. 80-240mm
- Trenn-/Schutz-/Drainagematte
- Polymer-Bitumenabdichtungsbahn
- EP5 2-lagig
- Wärmedämmung Swisspor PIR
- Gefälldämmung 140-300mm
- Dampfsperre E-V,A 3.5
- Betonrippendecke 350mm
- Gipsplatte 15mm
- Weissputz

**Terrassenaufbau**

- Keramikplatte 8mm Fugen offen 15mm
- Stelzlager trittschallgedämmt
- Trenn-/Schutz-/Drainagematte
- Polymer-Bitumenabdichtungsbahn
- EP5 2-lagig
- Wärmedämmung Swisspor
- Lambda Roof 140mm
- Dampfsperre E-V,A 3.5
- Best. Gefällschicht
- Best. Betondecke 200mm
- Knaufdeckensystem
- heruntergehängte Decke 80mm-200mm
- Gipsplatte 15mm
- Weissputz

**Wandaufbau**

- Alucobond Aluverbundplatte 4mm
- Omegaprofil hinterlüftet 30mm
- Windpapier schwarz
- Flumroc Steinwolle
- Fassadendämmplatte 180mm
- Best. Betonwand 150mm
- Grundputz 10mm
- Mineralischer Abrieb gestrichen

**Bodenaufbau**

- Parkett / Platten 15mm
- Unterlagsboden mit BH 55mm
- Trennlage PE-Folie
- Swisspor Roll-EPS-T 20mm
- Swisspor EPS20 20mm
- Best. Betondecke 200mm
- Knaufdeckensystem
- heruntergehängte Decke 80mm-200mm
- Gipsplatte 15mm
- Weissputz

**Bodenaufbau Erdgeschoss**

- Fugenloser Bodenbelag 3mm
- best. Bodenaufbau 30mm
- Best. Betondecke 220mm
- Steinwolle 120mm
- Netzeinbettung 10mm

4.0 Projektpläne

4.3 Schnitt B-B Mst. 1:150



**Konstruktionsaufbauten:**

**Dachaufbau Hauptdach**

- Photovoltaikanlage
- Extensiv Begrünung min. 80-240mm
- Trenn-/Schutz-/Drainagematte
- Polymer-Bitumenabdichtungsbahn
- EP5 2-lagig
- Wärmedämmung Swisspor PIR
- Gefälldämmung 140-300mm
- Dampfsperre E-V,A 3.5
- Betonrippendecke 350mm
- Gipsplatte 15mm
- Weissputz

**Terrassenaufbau**

- Keramikplatte 8mm Fugen offen 15mm
- Stelzlager trittschallgedämmt
- Trenn-/Schutz-/Drainagematte
- Polymer-Bitumenabdichtungsbahn
- EP5 2-lagig
- Wärmedämmung Swisspor
- Lambda Roof 140mm
- Dampfsperre E-V,A 3.5
- Best. Gefällschicht
- Best. Betondecke 200mm
- Knaufdeckensystem
- heruntergehängte Decke 80mm-200mm
- Gipsplatte 15mm
- Weissputz

**Wandaufbau**

- Alucobond Aluverbundplatte 4mm
- Omegaprofil hinterlüftet 30mm
- Windpapier schwarz
- Flumroc Steinwolle
- Fassadendämmplatte 180mm
- Best. Betonwand 150mm
- Grundputz 10mm
- Mineralischer Abrieb gestrichen

**Bodenaufbau**

- Parkett / Platten 15mm
- Unterlagsboden mit BH 55mm
- Trennlage PE-Folie
- Swisspor Roll-EPS-T 20mm
- Swisspor EPS20 20mm
- Best. Betondecke 200mm
- Knaufdeckensystem
- heruntergehängte Decke 80mm-200mm
- Gipsplatte 15mm
- Weissputz

**Bodenaufbau Erdgeschoss**

- Fugenloser Bodenbelag 3mm
- best. Bodenaufbau 30mm
- Best. Betondecke 220mm
- Steinwolle 120mm
- Netzeinbettung 10mm

4.0 Projektpläne

4.4 Nordwest Fassade Mst. 1:150



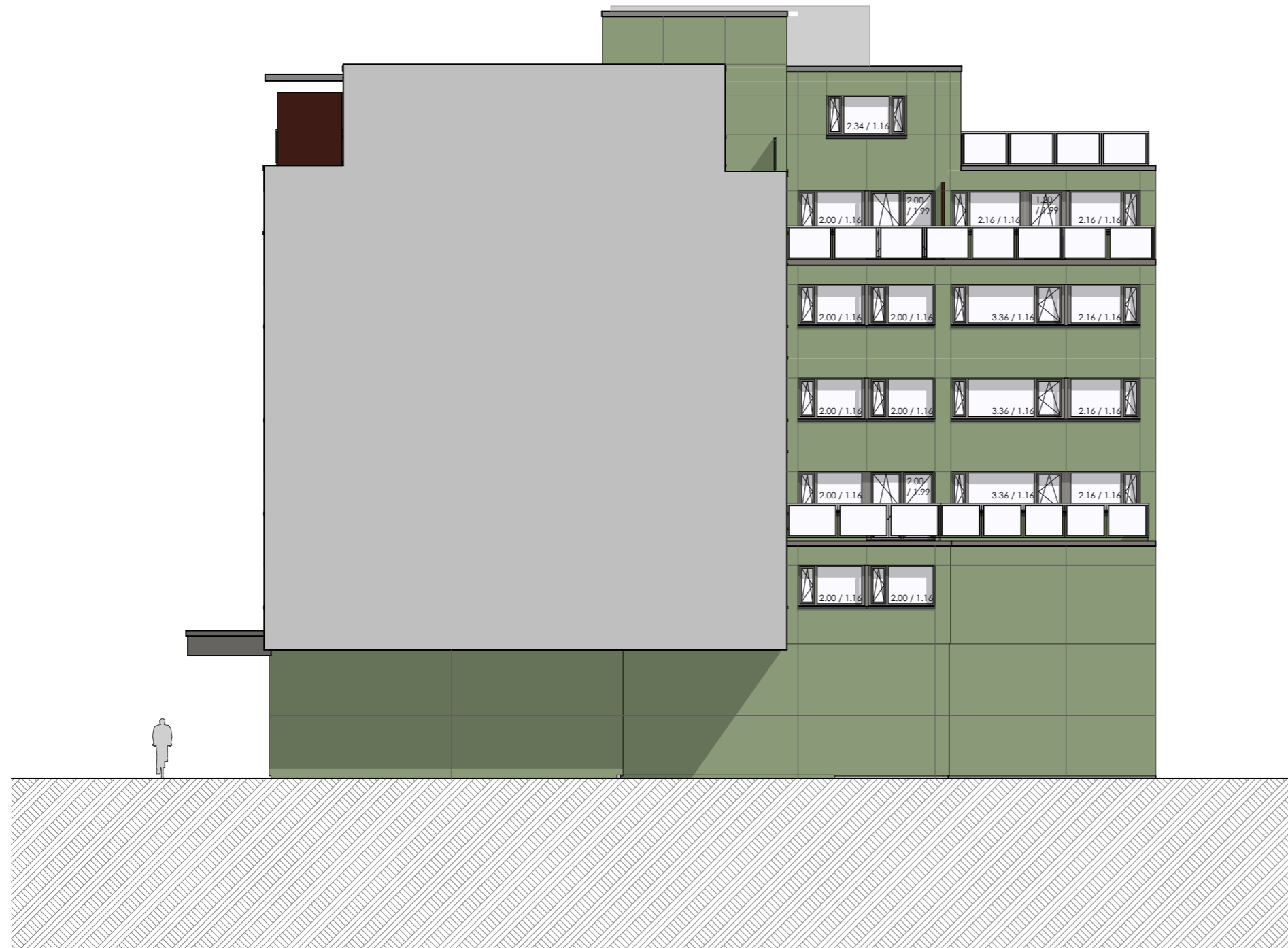
4.0 Projektpläne

4.4 Südwest Fassade Mst. 1:150



4.0 Projektpläne

4.4 Südost Fassade Mst. 1:150



4.0 Projektpläne

4.4 Nordost Fassade Mst. 1:150

