

Umnutzung

Das Ende von Monokulturen

Seit Jahren gibt es an vielen Orten ein Überangebot an Büroräumlichkeiten. Eigens für sie geschaffene Bauten lassen sich aber umnutzen. Besonders erfolgversprechend ist dies an guten Lagen. So verwandelt sich auch der einstige PTT Hauptsitz Schönburg in Bern in ein kleines Quartier.

Von Manuel Pestalozzi

Das Industriezeitalter steht für arbeitsteilige Gesellschaften, wobei relativ uniforme, disziplinierte Menschenmassen in einer räumlich und zeitlich präzise getakteten Umwelt produktiv tätig sind und Wohlstand schaffen. Die Architektur hat für diese Gesellschaften Grossbauten hervorgebracht, welche die Umstände widerspiegeln. Sie mussten optimale Bedingungen für die Produktivität bieten und sich aus einer eher distanzierten, rationalen Warte darum bemühen, die Bedürfnisse von Kopf, Herz und Hand zu erfüllen.

Die Zeiten ändern sich

Heute haben wir uns an den Wohlstand gewöhnt, der Umgang mit den «werterhaltenden» Lebens- und Arbeitsbedingungen ist in mancher Hinsicht lockerer geworden. Und die Ansprüche haben zugenommen, auch jene an die gebaute Umwelt. So soll uns diese gefühlvoll und behutsam begegnen, graue Eintönigkeit im Grossformat ist verpönt. Auch von nutzungstechnischen Monokulturen nehmen wir vermehrt Abstand, denn die Organisation der Gesellschaft ist komplexer geworden. Statt der Wahl zwischen Menu 1 oder 2, erwarten

wir in Immobilien eine breite Palette von à la Carte-Angeboten, die auf jedes individuelle Bedürfnis eingehen können, sei es bei der Arbeit, in der Freizeit oder im privaten Bereich.

Für die Weiterentwicklung von bestehenden Immobilien und Arealen bieten diese hohen Erwartungen neue Chancen. Der rationale Entwurfsansatz der Vergangenheit erweist sich in diesem Zusammenhang oft als Glücksfall. Grossbauten, deren Strukturen auf einem durchgängigen, regelmässigen Raster aufgebaut sind, lassen Neuinterpretationen und entsprechende

Die repräsentative Eingangszone des ehemaligen PTT-Hauptsitzes an der Viktoriastrasse bleibt erhalten.



Eingriffe zu. Konzepte, welche Entwurfsteams einst entwickelten, lassen sich weiterspinnen.

Die Post zieht um

Noch dieses Jahr wird in Bern die Schönburg als «neues Zuhause im Herzen Berns» ihre Tore öffnen. Der Name weckt romantische, historisierende Assoziationen, es gibt ihn aber erst seit dem Bau des Hauptsitzes der damaligen PTT. Für den Staatsbetrieb wurde die Schönburg im Jahr 1970 fertiggestellt. Sie thront auf einem zuvor un bebauten Grundstück über dem Aargauerstalden, der von der Nydeggbrücke beim Bärengaben nach Nordosten, ins Beundenfeld hoch führt. Der Entwurf stammte vom Architekten Theo Hotz aus Zürich (1928–2018), der mit seinem Projekt den Wettbewerb für sich hatte entscheiden können. An der Hangkante über der Aare und Berns Altstadt entstand ein Bauwerk, dessen Grundriss sich mit dem Flügel einer Windmühle vergleichen lässt, flankiert von

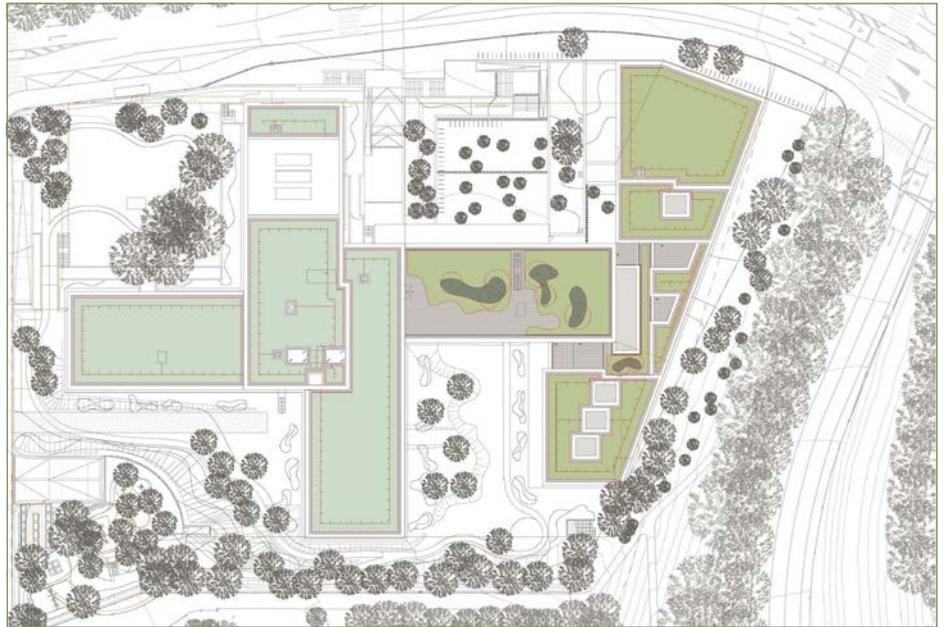


Bild: Theo Hotz Partner AG

Der Charakter der Gesamtanlage bleibt weitgehend erhalten.

Annexbauten mit Konferenz- und Gastnutzung. Den Haupteingang positionierte man an der vielbefahrenen Tangentialverbindung Viktoriastrasse, zum Hang über der Aare wurde ein Parkraum angelegt. «Eine der Bauaufgabe angepasste, elegante Materialisierung unterstreicht die Bedeutung, die die PTT als staatliches Organ damals hatte», ergänzt die Website des Architekturbüros Theo Hotz Partner heute die Beschreibung dieses Werks, das Raum für 1400 Büroarbeitsplätze bot.

Nach der Aufspaltung der PTT ging das Gebäude an die Post. Diese bezog 2014 ihren neuen Hauptsitz im Wankdorf-Quartier. Die Schönburg wurde der SPS Immobilien AG verkauft. Sie beschloss, den Bürokomplex durch eine Umnutzung der bestehenden Struktur und bauliche Ergänzungen zu einer Wohnsiedlung mit Hotel, Läden und einem Fitnesszentrum zu machen. Für die Architektur engagierte die neue Eigentümerin das Büro Theo Hotz Partner in Zürich, das somit an ein eigenes Werk Hand anlegen konnte. Es bildet mit Marazzi + Paul Architekten, ebenfalls aus Zürich, für diese Aufgabe eine Arbeitsgemeinschaft.

Neue Inhalte

Die Umnutzung behält das ursprüngliche Grundkonzept bei: Das kreuzförmige, bis neungeschossige Hauptvolumen veränderte man in Grundriss und Höhenstaffelung nicht. Die ostseitigen Annexbauten wurden abgebrochen und durch ein Volumen ersetzt, das sich oberhalb des Aar-

gauerstalden dem Hang entlang zieht. Sie enthält zweigeschossige «Townhouses» und beim grundsätzlich unveränderten Arealzugang an der Viktoriastrasse Räume für Retail und das Fitnesszentrum. Sie sind bereits an Coop vermietet. Die zweigeschossige Tiefgarage blieb erhalten.

Hotel und Wohnungen teilen sich die grosszügige Vorzone an der Viktoriastrasse. An ihr liegen die Zugänge, sie führen in nebeneinanderliegende Empfangshallen. Jene der Wohnanlage befindet sich bei der Nahtstelle von Hauptvolumen und «Townhouse»-Zeile. Über lange Korridorfluchten mit Blick in den Park gelangt man von hier in die «Nabe der Windmühle» und weiter in die einzelnen Flügel des Hauptbaus, die auch direkt über Lifte und Treppen erschlossen sind und jeweils eine Verbindung zur Tiefgarage herstellen. Das Hotel mit den 188 Betten nimmt den Nord- und Teile des Ostflügels ein, im 7. Obergeschoss steht ihm auf dem Dach des Ostflügels ein Dachgarten zur Verfügung. In den verbleibenden Gebäudeteilen sind 83 Zweieinhalb-, 33 Dreieinhalb und 16 Viereinhalbzimmer-Wohnungen untergebracht. Die zehn neuen «Townhouses» bieten zusätzliche Zweieinhalb-, bis Viereinhalbzimmer-Wohnungen, die um Atrien angeordnet sind. Sämtliche Einheiten werden vermietet.

Neues Gesicht

Der Nutzungswandel äussert sich auch in einer neuen Fassade. Der Bürokomplex basierte auf einem Raster von 135 Zenti-



Bild: Nightrouse Images GmbH



Vom Aargauerstalden her erblickt man den neuen Annexbau, der die «Townhouses», einen Fitnessclub und eine Detailhandelsfiliale beherbergt.

Bild: Roco Transfer



Die historische Aufnahme aus der Entstehungszeit zeigt, wie sich das Gebäude am Aargauerstalden damals präsentierte.

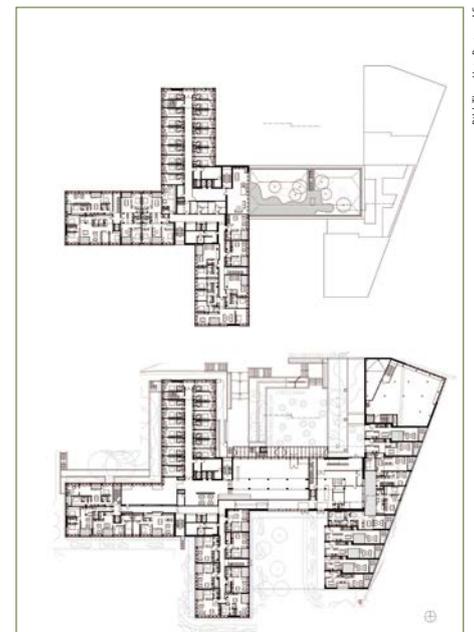


Bild: Theo Harz Partner AG

Die Grundrisse des Eingangsgeschosses und des 7. Obergeschosses zeigen die Gliederung in Wohn- und Hotelbereiche. Dem Hotel steht der Dachgarten auf dem Ostflügel zur Verfügung.

meter. «Damit würde im Wohnbereich sicher niemand glücklich werden», meinte Britta Richli, die Verantwortliche des Grossprojekts von Seiten der Swiss Prime Site Immobilien AG, in einem Interview. Deshalb habe man ein neues Viermeter-Raster eingeführt. Dieses bestimmt nun die Formate von Fenstern und Loggien der Wohnungen, welche in das Volumen hineingeschoben sind. Grundsätzlich wurde die bestehende Materialität und Farbigkeit

übernommen, denn das Gebäude soll nach wie vor an seine Vergangenheit als PTT-Hauptsitz erinnern. Die geschlossenen Bereiche und Brüstungsbänder des kreuzförmigen Haupthauses verkleidete man neu mit einem grünlicheren Granit, der es etwas heller, wärmer und wohnlicher erscheinen lässt. Metallflächen sind in einem entsprechend wirkenden Bronzeton gehalten, auch diese Massnahme hellt das Gebäude auf.

Die Fassaden der neuen «Townhouses» bestehen aus Sichtbeton mit Grauzement. Als Zuschlagstoff wurde derselbe Naturstein (Verde Salvan aus dem Wallis) verwendet wie an der Fassade des Hauptgebäudes. In der Fernsicht bilden damit Baubestand und Neubau eine Einheit, im Nahbereich zeigen sich feine Unterschiede in Material und Oberfläche. Sandfarbene Textilien als Sonnenschutz ergänzen die Palette, welche mit wenigen, aber prägnan-

Nachgefragt

Was ist das für ein Gefühl, wenn man sich mit der Arbeit des einstigen Chefs auseinandersetzt, wie Sie das im Projekt Schönburg tun? War Theo Hotz beim Planen im Geiste noch anwesend?

Grundsätzlich ist es eine äusserst spannende und befriedigende Aufgabe, einem bestehenden Gebäude neues Leben einzuhauchen. Theo war anfangs noch dabei und wie immer neugierig zu sehen, wie wir mit seinem «Kind» umgehen. Auch nach seinem Ausscheiden aus dem Büro habe ich ihn bis zu seinem Tod regelmässig kontaktiert und mit ihm über die Schönburg und deren Transformation angeregt diskutiert.

Waren Sie als Architekturbüro an der Bestimmung der neuen Nutzungen beteiligt oder mussten Sie ein gegebenes Raumprogramm berücksichtigen?

Wir wurden stark in die Programmierung des Gebäudes einbezogen. Die Studien reichten von sanfter Renovation bis hin zum Abbruch. Als Nutzung wurden Büros, Hotels, Kliniken und Wohnungen getestet. Es war ein äusserst spannender Prozess, der zum heutigen Resultat geführt hat.

Gab es im Laufe der Projektierung einen Austausch mit der Denkmalpflege? Mussten sie in diesem Zusammenhang bestimmte Bedingungen einhalten oder erfüllen?

Die Denkmalpflege und die Stadtbildkommission wurden frühzeitig einbezogen, denn das Gebäude befand sich auf der Liste der Bauten zur zukünftigen denkmalpflegerischen Unterschutzstellung. Zudem liegt das Gebäude am Rande der Berner Altstadt, dem Weltkulturerbe. Die Zusammenarbeit mit beiden Gremien erlebten wir als anregend, ihre Beiträge definierten wir nicht als Forderung, sondern als nachvollziehbare Kritik, die wir im laufenden Planungsprozess berücksichtigten.

Die Wohnungen sind so verteilt und erschlossen, dass vermutlich ein beträchtlicher Teil der Mieterinnen und Mieter regelmässig den Zugang über die Tiefgarage wählen

wird – es gibt dort ja auch riesige Veloräume. Teilen Sie diese Vermutung?

In der heutigen Zeit verbinden Menschen oft das Wohnen an zentraler Lage mit dem Verzicht auf ein Auto. Mit dem Bus und zukünftigen Tram vor der Haustüre dürfte diese Aussage auch auf die Schönburg zutreffen. An der Anzahl Veloabstellplätze fehlt es tatsächlich nicht. Wir konnten diese in einem ehemaligen Lager für Telefonbücher unterbringen.

Im kreuzförmigen Hauptgebäude werden die Wohnungen und Hotelzimmer über zentrale Korridore erschlossen. Wie wird eine gute Belichtung und Orientierung gewährleistet?

Die Erschliessung war ein zentrales Thema. Uns war wichtig, dass das Haus seinen zentralen Eingang an der Viktoriastrasse behält, erschlossen über die bestehende feudale Treppenanlage und den grosszügigen Vorplatz, dominiert von der rostroten Skulptur des Künstlers Bernhard Luginbühl. So ist eine gute Orientierung gewährleistet: ein Haus, eine Adresse.

Der Gebäudekomplex ist von einem parkartigen Grünraum umgeben. Wie sollen ihn die Bewohnerinnen und Bewohner und die Hotelgäste nutzen?

Die parkähnliche Umgebung mit teilweise altem Baumbestand steht allen Bewohne-

... bei Peter Berger

rinnen und Bewohnern zur Verfügung. Sie leistet einen wichtigen Beitrag zur hohen Wohnqualität. Die Besucher des Hotels wiederum profitieren von der begrünten Dachterrasse mit grandiosem Blick auf die Berner Altstadt und die Alpenkette.

Wie hat diese Aufgabe Ihren Sinn für spätere Umnutzungsmöglichkeiten geschärft? Denken Sie jetzt, wenn Sie Neubauten planen, anders darüber nach?

Eine langlebige Baustruktur, die spätere Umnutzungen zulässt, war schon immer ein Merkmal unserer Bauten. Mit der Schönburg haben wir erstmals bei einem Grossprojekt bewiesen, dass dieses Leitbild auch umgesetzt werden kann. An dieser Philosophie halten wir auch heute grundsätzlich fest. Erschwerend und damit auch kostentreibend war die Transformation in ein Gebäude, das den heutigen Normen entspricht, beispielsweise hinsichtlich Brandschutz, Erdbebensicherheit oder Energieverbrauch.

Die Eröffnung der umgenutzten Schönburg ist auf diesen Herbst vorgesehen. Gibt es für Sie bis dahin noch viel zu tun?

Ja, besonders in der Ausführung. Gerade in den letzten Wochen vor der Fertigstellung wird leider oft gefpuscht, da braucht es zusätzliche Anstrengungen seitens der Unternehmer, Bauherren und uns Architekten.

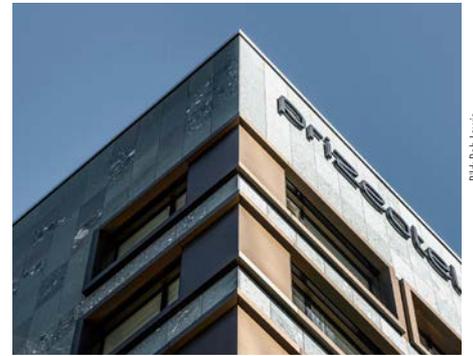
(mp)



Peter Berger, Dipl. Architekt ETH/HTL BSA SIA, ist Partner bei Theo Hotz Partner Architekten AG, Zürich.



Der Schnitt durch den Annexbau zeigt, wie die «Townhouses» über Atrien mit Tageslicht versorgt werden.



Die Natursteinfassade und die in einem Bronzeton gehaltenen Metallteile hellen das Volumen auf.



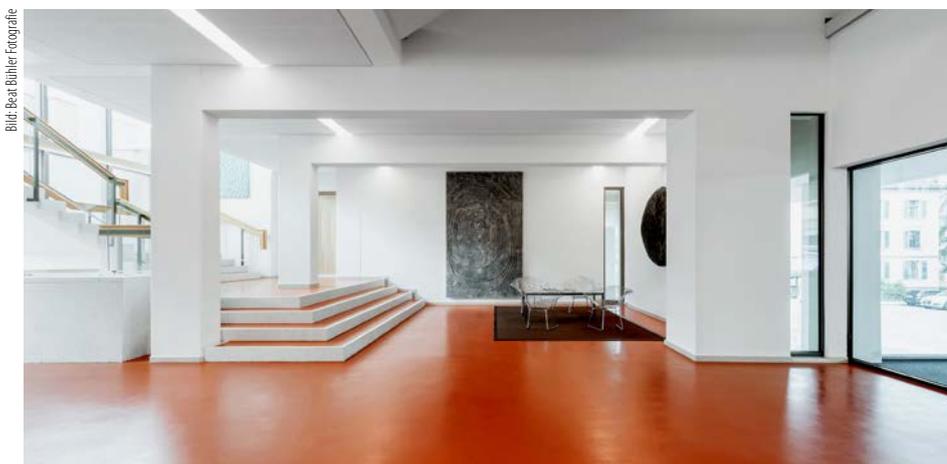
Bei der ehemaligen Verbandszentrale in Zürichs Quartier Seefeld blieb das äussere Erscheinungsbild weitgehend unverändert.

ten und zeitlosen Materialien arbeitet. An den Mieterinnen und Mieter ist es nun, mit persönlichen Akzenten die Uniformität der Anlage weiter aufzulockern.

Neuinterpretation in Zürich

Der Umnutzung in Bern sei abschliessend noch ein etwas älteres Beispiel in Zürich gegenübergestellt. In einem zentral gelegenen Villenquartier im Quartier Seefeld verwandelte die Architektin Tilla Theus von 2014 bis 2016 am Kirchenweg den Hauptsitz des Verbands der Schweizer Maschinen-, Elektro- und Metallindustrie (heute Swissmem) in ein Wohn- und Bürogebäude. Das repräsentative Bauwerk, das 1967 fertiggestellt wurde und mittlerweile unter Schutz steht, entstand nach Plänen des vom renommierten Architektentrios Haefeli Moser Steiger. Die Eingriffe mussten daher mit grosser Behutsamkeit vorgenommen werden. Die in diesem Fach sehr erfahrene Architektin entschloss sich zu einer «Mutation mit massvollen, präzise gesetzten und die raumentfaltende Grösse bewahrenden Interventionen». Zu den wichtigsten Eingriffen zählten der Umbau der Fensterflügel in geschosshohe Fenstertüren, die Ablösung des horizontalen Brüstungsbandes durch eine reine Glasbrüstung sowie eine neue, gegen den Park hin vorgelagerte und den Wohnräumen Luft und Licht erfüllende Balkonschicht. Des Weiteren umfassten die Interventionen Laternen, die im Attikageschoss in das zweite Dachgeschoss eingreifen, und Farbschnitte, die den kräftigen statischen Strukturen Leichtigkeit verleihen, sowie den Rückbau der überhohen Garagen, um neue, zusätzliche Gartengeschosse zu generieren.

In einem Gebäudeteil blieb die Büronutzung erhalten, hinzu kamen sechs Wohnungen im Stockwerkeigentum. Diesem eher im Luxussegment angesiedelten Projekt sieht man den Wandel kaum an, was auch für die ursprüngliche Architektur spricht, welche sich eigentlich als ziemlich interpretationsoffen erweist. ■



Das repräsentative Entree hat seine ursprüngliche räumliche Grosszügigkeit behalten.



Hauptsache modern – die Kochstelle bietet eine ungehinderte Aussicht in die Parklandschaft.