



SCHÖNBURG

BERN – BE

BAUHERRSCHAFT

Swiss Prime Site AG
Poststrasse 4a
6300 Zug

ARCHITEKT

Theo Hotz Partner
Badenerstrasse 141
8004 Zürich

Marazzi + Paul Architektur AG
Kornhausplatz 7
3011 Bern

TOTALUNTERNEHMERIN

Losinger Marazzi AG
Wankdorfallee 5
3014 Bern

BAUINGENIEUR

Schnetzer Puskas Ingenieure
Wasserwerkstrasse 29
3011 Bern

HLKS-INGENIEUR

Gruner AG
Sägestrasse 73
3098 Köniz

ELEKTROINGENIEUR

R+B engineering AG
Zentweg 9
3006 Bern

LANDSCHAFTS- ARCHITEKTUR

Hofmann
Landschaftsarchitekten
AG | SIA
Mühlemattstrasse 14
3007 Bern



UMBAU BÜROGEBÄUDE ZU WOHNEN UND HOTEL

GESCHICHTE/LAGE > 44 Jahre lang diente die SCHÖNBURG an der Viktoriastrasse in Bern als repräsentativer Hauptsitz der schweizerischen Post. Bis 2014 haben rund 1400 Mitarbeitende in dem 1970 von Architekt Theo Hotz errichteten Verwaltungsbau gearbeitet. Nachdem die Post 2016 einen Neubau beim Bahnhof Bern-Wankdorf bezogen hat, erhielt Losinger Marazzi den Auftrag zum Umbau der SCHÖNBURG in eine Wohn- und Hotelnutzung. So sind gemeinsam mit der ARGE Theo Hotz Partner und Marazzi + Paul Architektur AG total 142 hochwertige Wohnungen, das «prizeotel» mit 188 Zimmern sowie Gewerbeflächen mit Fitnesscenter und Coop-Filiale entstanden.

Wegen der windmühlenartigen Grossform, der Einbettung in die Parkanlage und der städtebaulichen Lage als Bindeglied zwischen Altstadt und Rosengartenquartier zählt die

Stadtbildkommission die SCHÖNBURG zu den herausragenden Bürobauten der 1970er-Jahre. Die Liegenschaft besticht durch den prominenten Standort mit Sicht auf Altstadt und Berner Alpen – und durch eine hervorragende verkehrstechnische Lage. Mit dem Bus erreicht man in wenigen Minuten das Wankdorf oder den Bahnhof Bern. Auch Automobilisten fahren von dort aus besonders gut: Via Wankdorf oder Ostring sind sie rasch auf der A1 und A6.

KONZEPT / ARCHITEKTUR > Der Südflügel sowie der Ost- und Westflügel wurden der Wohnnutzung zugeteilt, während die Hotelnutzung hauptsächlich im Nordflügel ihren Platz fand. Zugunsten eines Anbaus mit «Townhouses» erfolgte der Abriss des eleganten Kantinenpavillons. Erhalten geblieben ist die zweigeschossige Tiefgarage, die das Gebäude unterirdisch verbindet.

LAGE DES BAUOBJEKTS

Viktoriastrasse 21
3013 Bern

Planung 2015 – 2017
Ausführung 2017 – 2020

In der Schweiz produziert





Totalumbau statt Neubau: Die gesamte Liegenschaft wurde einer Sanierung und Umnutzung unterzogen. Dabei wurde das Hauptgebäude bis auf die Tragstruktur ausgehöhlt, verstärkt und ertüchtigt, um den neuen Normen und Regeln der Technik gerecht zu werden. Die Zimmereinteilung für den Hotelbetrieb erforderte einen neuen Fassadenraster, der zugleich die vorhandenen Betonstützen im Gebäudeinneren berücksichtigte. Die umgestaltete Fassade bewahrt ihre Grundform und führt die warme Farbenwelt aus der Erstellungszeit des Gebäudes fort. Horizontale Fensterbänder mit breiten, aus der Fassade vorkragenden Aluminiumrahmen gliedern den Bau. Die Fensterbreiten variieren in den Wohnflügeln stärker als im Hotel, ausserdem unterbrechen dort eingrückte Loggien die Fassadenfront.



Die ursprüngliche Fassade hatte keine Wärmedämmung. Die Natursteinfassade des Hauptbaus wurde komplett ersetzt, vorschriftsmässig gedämmt und mit einem neuen Stein, verde salvan, aus dem Wallis verkleidet. Bei der vorgehängten Fassadenkonstruktion wurde 5000 m² verde salvan verbaut.

ENERGIEKONZEPT / NACHHALTIGKEIT > Die SCHÖNBURG entspricht den Anforderungen an den Minergie-Standard. Die neue Gebäudetechnik verfügt über eine kontrollierte Wohnraumlüftung, intelligente Haussteuerung und ein Blockheizkraftwerk für den Wärmeverbund im Quartier.

NACHHALTIGE STADTERNEUERUNG DURCH DIE TRANSFORMATION BESTEHENDER GEBÄUDE > Die Liegenschaft wurde an aktuelle Nutzungsherausforderungen angeglichen und auf einen neuen Lebenszyklus vorbereitet. So bleibt sie in ihrer durch das Stadtbild geschützten Form, Grösse und Erscheinung erhalten. Das zur Ausführung gelangte Projekt ist das Resultat einer intensiven Auseinandersetzung mit Ort und Nutzung, von sanfter Renovation über Teilabbruch und Erweiterung bis hin zum vollständigen Rück- und Neubau, mit Flächen für Wohn-, Dienstleistungs- und/oder Gesundheitsbereiche.

Die verschiedenen Nutzungen in der bestehenden Struktur mit zwei Unter- und neun Obergeschossen unterzubringen, war an sich schon eine grosse, vor allem statistische Herausforderung. Es wurde ein ausgeklügeltes Erschliessungskonzept erstellt. Nebst den bestehenden Strukturen wurden zum Beispiel vier neue Treppenhäuser eingebaut. Die Fassade wurde ebenfalls überarbeitet: Basierten die früheren Büroräume auf einem engen Raster, wurden diese tragenden Stahlelemente über alle Etagen entfernt und somit Platz geschaffen für grosszügige Fensterfronten, die lichtdurchflutete Wohnungen ermöglichen.



Die Logistik und der straffe Zeitplan waren bei einem derart hohen Gebäude weitere Herausforderungen. Materialtransporte mit den beiden Baukränen musste drei Tage vorher angemeldet werden. Durch das enge Zeitfenster haben die Innenausbauarbeiten begonnen, bevor das Dach fertiggestellt worden ist. Lärm-mässige Belastungen wurden mit viel Fingerspitzengefühl mit der Nachbarschaft abgesprochen. Zusätzlich wurde die rostrote Eisenplastik Skulptur «Tell» des Künstlers Bernhard Luginbühl – ein Wahrzeichen für das Gebäude – ab- und wieder aufgebaut und saniert. Die SCHÖNBURG ist zudem eines der ersten Umbauvorhaben, das konsequent als BIM-Projekt geplant wurde. Beim «Building Information Modeling» entsteht zuerst der gesamte Bau als hochkomplexes 3-D-Modell. Daraus, und auch mit Hilfe der 3D-Scans des Gebäudeinneren, werden sämtliche Pläne abgeleitet. Diese Praxis war 2019 bei Neubauten bereits üblich, bei Umbauten aber noch Neuland.

PRÄMIERUNGEN > 2020 wurde die SCHÖNBURG mit dem «best architects» Award in der Kategorie Wohnungsbau/Mehrfamilienhäuser sowie mit einem «Iconic Award» für visionäre, innovative und nachhaltige Architektur prämiert.

PROJEKTDATEN	
Grundstücksfläche	15'000 m ²
Bruttogeschossfläche	40'700 m ²
SIA-Volumen	181'790 m ³
Anzahl Geschosse	2 UG, 9 OG
Hotelzimmer	188
Aufteilung der Wohnungen	
- Total	142
- 2.5-Wohnungen	83
- 3.5-Wohnungen	20
- 4.5-Wohnungen	29
- Townhouses	10
Parkplätze	260 unterirdisch
Veloparkplätze	400 gedeckt 10 vor Coop

