

Meisterhaftes Weiterbauen

Im Bälliz, auf der Insel zwischen Innerer und Äusserer Aare im Zentrum der Stadt Thun sollen vier baufällige Liegenschaften neu entwickelt werden. Das Team von Baumann Lukas Architektur gewinnt mit einem historisch fundierten Beitrag sowie differenzierten Neubauten und Freiräumen.

Text: Jean-Pierre Wymann



Ein Blick ins Modell des Siegerteams: Der neue Brückenkopf mit Satteldach umschliesst zusammen mit dem neuen Pavillon mit gestuftem Flachdach und dem bestehenden Riegbau den grosszügigen Aussenraum.

Im Zentrum der Stadt Thun besitzt die Frutiger Pensionskasse vier Liegenschaften, die sich im Stadtteil Bälliz-Freienhofgasse am südwestlichen Rand der Altstadt befinden. Aufgrund des schlechten Bauzustands können die Gebäude nur noch teilweise vermietet werden. Sie sind im Bauinventar der Stadt Thun als erhaltenswerte Bauten erfasst und das Gebiet Bälliz ist gemäss dem Bundesinventar ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung.

Seine Struktur muss also im Wesentlichen erhalten bleiben.

Die 2015 erstellte Machbarkeitsstudie wurde von der eidgenössischen Kommission für Natur- und Heimatschutz sowie von der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege abgelehnt. Zur Erarbeitung neuer Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Bälliz und die Durchführung eines Projektwettbewerbs wurde ein Workshop veranstaltet, wozu sich die beiden

Kommissionen ebenfalls kritisch äusserten. Insbesondere der fünfgeschossige Ersatzneubau Bälliz 59, der den Abschluss zum Waisenhausplatz bilden sollte, war ihnen ein Dorn im Auge.

Vor diesem Hintergrund schrieb die Ausloberin den Studienauftrag 2022 entsprechend den Grundsätzen der *Ordnung für Studienaufträge* SIA 143 aus. Hohe Erwartungen hatten die eidgenössischen Kommissionen an die Respek-



Eine Collage des Gewinner-Ensembles aus Alt und Neu. Schnitt durch den neuen, öffentlichen Innenhof mit Bezug zum Schlossberg.

tierung der Riemenparzellierung sowie die Hierarchisierung der gassenseitigen Hauptgebäude und der zum Fluss orientierten Nebengebäuden. Die Hauptbauten am Bälliz und am Waisenhausplatz mussten die teilnehmenden Büros erhalten, bei den Nebengebäuden in Richtung Aare hatten sie freie Hand. Im Erd-

geschoss sind weiterhin publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen, in den Obergeschossen vorwiegend Wohnungen. Mit dem Studienauftrag sollten die Teams die maximal mögliche Nutzung ermitteln.

Alle Beiträge der fünf selektierten Teams wurden zur Beurteilung zugelassen. Nach den

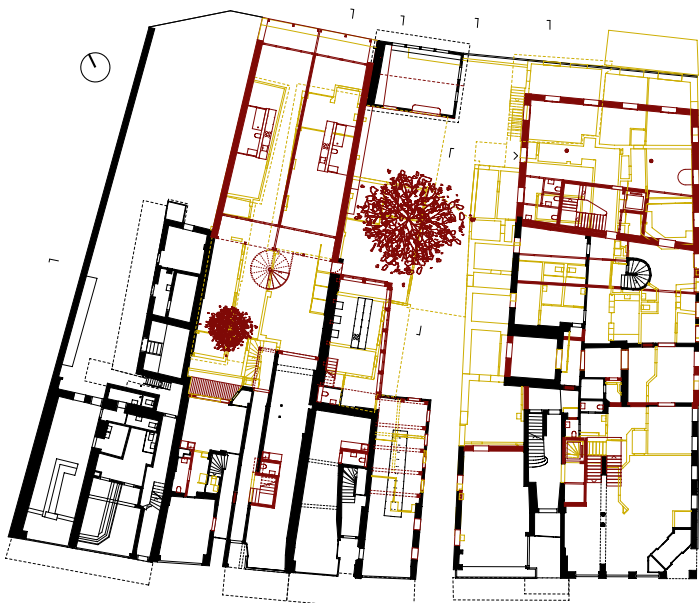
beiden Zwischenevaluationen und der Schlussbesprechung empfahl das Beurteilungsgremium den Beitrag von Baumann Lukas Architektur «aus städtebaulicher und atmosphärischer Sicht und aufgrund der durchdachten Aussenraumgestaltung beziehungsweise Erschliessung» einstimmig zur Weiterbearbeitung.



Links: Baumann Lukas Architektur schafft **Neubauten mit altbewährter Typologie**. Schnitt, Mst. 1:500.

Unten links: Im Erdgeschoss führt die Komposition **zu einem stimmigen Aussenraum**. Grundriss Erdgeschoss, Mst. 1:600.

Unten rechts: **Das Siegerprojekt** fügt sich wie selbstverständlich in die Altstadtstruktur ein, Mst. 1:2500.





Ausser dem Siegerteam entschieden sich alle anderen Teams für ein Flachdach. So auch Salewski Nater Kretz.

Diversität gewinnt

Der Entwurf des Siegerteams basiert auf der charakteristischen Riemenparzellierung aus dem Mittelalter, bei der sich die Haupthäuser zur Bällizgasse und die Nebenbauten zur Aare ausrichten, und entwickelt sie weiter. Die Hauptgebäude am Bälliz und Waisenhausplatz erhalten einen neuen Brückenkopf zum «Mühlebrüggli». Der dreigeschossige Eckbau mit Satteldach ist firstständig zum Waisenhausplatz ausgerichtet. Er übernimmt die First- und Traufhöhen des breiteren Nachbargebäudes, sodass der First beim Neubau asymmetrisch zu liegen kommt. Vokabular und Ausrichtung beziehen sich auf die Typologie des Bälliz mit Lochfassaden und stehenden Fenstern sowie einer Gliederung in Sockel, Mittelbau und Schrägdach. Im Erdgeschoss ist ein Restaurant mit weiteren gastronomischen Angeboten vorgesehen, in den oberen Geschossen Wohnungen.

Der öffentliche «Gässlihof» ist über einen leichten Rücksprung des Brückenkopfs vom Ufer und über das «Bällizgässli» erreichbar. Er behält sein typisches Cachet durch den Erhalt des kleinen Riegbaus

an der Aare, einer Malerwerkstatt von 1850. Zusammen mit dem dreigeschossigen Neubau im Osten, dem hölzernen Anbau im Süden und der bestehenden Brandmauer im Westen entsteht ein attraktiver, gut erschlossener Aussenraum. Ein zweigeschossiger, in der Höhe gestaffelter Pavillon erweitert die bei-

den Liegenschaften Bälliz 53 und 55 zur Aare hin. Er enthält drei Lofts und die Balkonschicht rückt vom Flussufer ab. Zusammen mit den beiden zugehörigen Hauptgebäuden bildet der neue Pavillon einen privaten Wohnhof, in dem – wie auch im «Gässlihof» – ein Baum steht, der ihn zioniert.



Maximale Ausnutzung bei Salewski Nater Kretz. Der Hof wird zur Verlängerung der Gasse vom Bälliz zur Aare und verliert an Aufenthaltsqualität. Mst. 1:600.



Modell Team 2.



Modell Team 3.



Modell Team 4.



Modell Team 5.

Monotonie verliert

Das Team von Salewski Nater Kretz schlägt ebenfalls einen neuen, dreigeschossigen Brückenkopf vor. Im Unterschied zum Siegerprojekt verfügt dieser über ein begrüntes, für die Bewohnerinnen und Bewohner teilweise zugängliches Flachdach. Die Dachform überzeugt das Beurteilungsgremium nicht, die Meinung ist unisono: «An diesem Standort ist ein Schrägdach die richtige Antwort.» Zur Aare hin sind drei längliche Neubauten vorgesehen, die in der Höhe gestaffelt sind und die Riemenparzellen lesbar machen. Bestand und Neubauten belegen die maximal erlaubte Grundfläche. Das Architektenteam verlängert die Gasse vom Bälliz zur Aare hin, um zusammen mit dem kleinen, seitlich angelagerten Patio einen Aufenthaltsbereich für die Bewohnenden der 28 Wohnungen zu schaffen.

Nicht überzeugen kann das Projekt mit der einseitigen Ausrichtung der Neubauten mit Loggien Richtung Aare, der Dachform des Brückenkopfs und der uniformen Materialisierung, da die gewachsene Hierarchisierung und Differenzierung von Haupt- und Nebengebäuden verloren gehen. Die Hof-

bebauung ist zudem überdimensioniert, was zulasten der Aussenräume geht. Zu klein geraten, thematisch überladen und wenig einladend.

In der Geschichte liegt die Kraft

Im Gegensatz dazu entwickelte das Siegerbüro sein Projekt aus einer präzisen Analyse der baulichen Geschichte heraus. Zu den repräsentativen Haupthäusern an der Gasse gesellen sie den markanten Brückenkopf als Anbau an den Simmenthalerhof und zum historischen Riegbau den fragilen Holzpavillon am Fluss. Der frei zugängliche «Gässlihof» kontrastiert mit dem vom Haupthaus abgeschirmten Wohnhof. Der erfolgreiche Beitrag zelebriert die beliebten Gegensätze von Haupt- und Nebengebäuden sowie privat und öffentlich geradezu exemplarisch und überzeugt mit seiner analytischen Klarheit und der stringenten Umsetzung.

Das Verfahren war mit der Machbarkeitsstudie und dem nachfolgenden Workshop vorbildlich vorbereitet. Die zuständigen eidgenössischen Kommissionen haben die Schutzziele für den Wettbewerbsperimeter klar definiert. Vor diesem



Studienauftrag

«Thun, Bälliz 53–59»

Einstufiger Studienauftrag im selektiven Verfahren

TEILNEHMENDE

Siegerteam: Baumann Lukas Architektur, Basel; Kuster+ Partner, Münchenstein; Christoph Etter Fassadenplanungen, Basel

Team 2: Salewski Nater Kretz, Zürich; Melchior Fischli, Zürich; Zeugin Gölker Immobilienstrategien, Zürich; Gartenmann Engineering, Luzern; rotzler.land, Gockhausen

Team 3: Neon Deiss Architektinnen, Zürich; Fischer, Zürich; Büro Thomas Boyle, Zürich; raderschallpartner, Zürich

Team 4: Bakker&Blanc Architectes Associés, Lausanne; Matthieu Jaccard, Lausanne

Team 5: Campanile Michetti Architekten, Bern; Jürg Schweizer, Bern; Thomas Graf, Bern; WAM Planer und Ingenieure, Bern

FACHJURY

Katrin Jaggi, Architektin (Vorsitz)

Heinz Brügger, Architekt

Remo Halter, Architekt

Katrin Schubiger, Architektin

Mateja Vehovar, Architektin (Ersatz)

SACHJURY

Andrea Kamer, Frutiger Immobilienentwicklung

Luca Degiorgi, Frutiger Immobilienentwicklung

Florian Kühne, Stadtarchitekt,

Co-Leiter Planungsamt Stadt Thun

Thomas Judt, Projektleiter

Planungsamt Stadt Thun (Ersatz)

Pirmin Hüslar, Frutiger Immobilienentwicklung (Ersatz)

Hintergrund ist es fraglich, ob eine zusätzliche Klärung und Schärfung der Rahmenbedingungen im Dialog mit den Teilnehmenden überhaupt nötig waren. Mit nur fünf Beiträgen war die Bandbreite von verschiedenen Ansätzen sehr eingeschränkt. Ein Projektwettbewerb im offenen Verfahren hätte mehr Lösungsvielfalt gebracht und der Jury die Entscheidungsfindung nicht so leicht gemacht. •

Jean-Pierre Wymann, Architekt
wymann@wymann.org



Weitere Informationen, Pläne und Bilder auf competitions.espazium.ch, via QR-Code oder Kurzlink bit.ly/thun_baelliz