



OBERE SCHÜSSPROMENADE

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT TIEFGARAGE

Biel - BE

Bauherrschaft Parkhaus

Parking Biel AG
c/o Finanzdirektion der Stadt Biel
Rüschlistrasse 14
2502 Biel

Bauherrschaft Wohn- und Geschäftshaus

Immobilien-Anlagestiftung Turidomus
Bleicherweg 21
8002 Zürich

Totalunternehmer

HRS Real Estate AG
Laubeggstrasse 70
3000 Bern

Architekt

GLS Architekten AG
Zentralstrasse 115
2503 Biel

Bauingenieure

Ribi + Blum AG
Konsumhof 3
8590 Romanshorn

Mantegani & Wyseier,
Ingenieure & Planer AG
Ernst-Schüler-Strasse 5
2502 Biel

Technische Büros

Sanitär/HLK-Ingenieur:
tp AG für technische Planungen
Zentralstrasse 115
2503 Biel

Elektroingenieur:
BETELEC S.A. ingénieurs-conseils
en électricité
Rue des Parcs 46
2000 Neuchâtel

Geotechnik

Geotest AG
Birkenstrasse 15
3052 Zollikofen

Lage des Bauobjekts

Gerbergasse/Freiestrasse
2502 Biel/Bienne

Planung

2008

Ausführung

2010 - 2012



LAGE / GESCHICHTE

Im Zentrum der Stadt Biel (BE), im Dreieck zwischen Gerbergasse und Freiestrasse, hat die Firma Gassmann früher eine grosse Druckerei betrieben. Nach dem Wegzug des Unternehmens lag die Parzelle einige Jahre brach, bevor die HRS Real Estate AG im Jahr 2005 das Areal am Rand der Altstadt kaufte. Die Totalunternehmerin beschloss, auf der Parzelle an attraktiver Lage das Wohn- und Geschäftshaus Obere Schüsspromenade inklusive Tiefgarage zu errichten. Den Namen erhielt die Überbauung von der Schüss, deren Bachlauf entlang der Gerbergasse freigelegt und mit Bäumen bepflanzt wurde.

KONZEPT

Unterirdisch wurde eine siebenstöckige Tiefgarage mit total 300 Plätzen realisiert. Darüber entstand das fünfstöckige Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise und mit einer Aussendämmung. Die Überbauung schafft eine städtebaulich und architektonisch überzeugende Verbindung zwischen der Altstadt und dem neuzeitlichen Stadtzentrum. Zur Altstadt hin haben die Architekten das Gebäudevolumen gestaffelt und den vorhandenen Massstäben angepasst.

Gegenüber der Neustadt tritt das Bauwerk mit einem kompakten, gleichmässigen Volumen mit urbanem Ausdruck in Erscheinung. Die



Baukörper sind so angeordnet, dass sie zwei ruhige, begrünte Innenhöfe bilden, die sowohl von der Gerbergasse wie von der Freistrasse aus erreichbar sind. Die Verbindung von der Altstadt zur Neustadt erfolgt über eine öffentliche Passage.

Die Obere Schüsspromenade umfasst 86 komfortable 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Mietwohnungen, die sich zu den Innenhöfen und die geschützte Seite gegen die Altstadt hin orientieren. Parkettböden, riesige Fensterflächen, Loggien und rohe Betondecken mit dem speziellen Burrito-Dünnschichtputz schaffen eine freundliche Atmosphäre. Eine kontrollierte Wohnungslüftung und Bodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima. Das Sockelgeschoss besteht aus grosszügig bemessenen Gewerbe- und Ladenflächen.

BESONDERHEITEN

Der schwere Baugrund stellte hohe Anforderungen an alle Beteiligten. Die Tiefgarage steht zu rund drei Viertel im Grundwasser. Mit ineinander verzahnten

Betonpfählen wurden Schlitzwände hergestellt, um einen Auftrieb zu verhindern.

Im Verlauf der Bauarbeiten geriet der Terminplan wegen archäologischen Funden ziemlich durcheinander. Im Baugrund wurden Spuren eines Gewerbeländes aus dem Mittelalter entdeckt. Wie die Archäologen herausfanden, haben damals vor allem Gerber und Färber entlang der Schüss gearbeitet.

Dank einer raffinierten Logistik gingen die Bauarbeiten sehr gut über die Bühne – trotz äusserst engen Platzverhältnissen auf der Baustelle. Für den Baukran musste zum Beispiel ein eigenes, mit Pfählen gesichertes Fundament erstellt werden.

ENERGIEKONZEPT/ NACHHALTIGKEIT

Die Überbauung trägt das MINERGIE-Label. Solarpanels auf dem Dach liefern die Wärmeenergie, wenn nötig unterstützt von einer umweltfreundlichen Gasheizung. Pro Wohnung steht ein Haustechnik-Aggregat zur Verfügung, das mit der Komfortlüftung gekoppelt ist.

PROJEKTDATEN

Gesamtkosten:	rund CHF 44 Mio.
SIA - Volumen:	66 400 m³
Grundstücksfläche:	4 750 m²
Bruttogeschossfläche:	20 500 m²
Untergeschosse (Tiefgarage):	7
Obergeschosse:	5
Mietwohnungen:	86
Büro/Gewerbe/Verkauf:	1 400 m²
Parkplätze (Tiefgarage):	300

