



Allianz Suisse Immobilien AG
Gemeinde Ittigen

«Wohnen Im Park, Ittigen» Erneuerung und Verdichtung Workshopverfahren Richtprojekt

Arbeitsprogramm

Bern, 23. März 2021



Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10 | Postfach 255
3000 Bern 6 | +41 31 356 26 66
info@konturmanagement.ch
www.konturmanagement.ch

Impressum

Veranstalterinnen

Allianz Suisse Lebensversicherungs-Gesellschaft AG

vertreten durch Allianz Suisse Immobilien AG

Richtplatz 1

8304 Wallisellen

www.allianz-immobilien.ch

Gemeinde Ittigen

Vertreten durch die Abteilung Bau

Rain 7

3063 Ittigen

www.ittigen.ch

Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG

Museumstrasse 10

Postfach 255

3000 Bern 6

www.konturmanagement.ch

Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

Inhalt

1	Ausgangslage und Zielsetzung	4
2	Massgebende Kriterien und Aufgabe	5
3	Bestimmungen zum Verfahren	7
3.1	Auftraggeberin	7
3.2	Beurteilungsgremium und Experten	7
3.3	Planungsteam und Beratung	8
3.4	Verfahrensbegleitung	8
3.5	Weiterbearbeitung	8
4	Ablauf des Verfahrens	9
4.1	Startveranstaltung	9
4.2	Zwischenbesprechung	9
4.3	Schlussbesprechung	10
4.4	Beurteilungskriterien	11
5	Unterlagen und Grundlagen (Laufende Ergänzung)	12
6	Freigabe	13

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Die **Allianz Suisse Immobilien AG** verfügt in der Gemeinde Ittigen über ein knapp 50'000 m² grosses, zentral und attraktiv gelegenes Grundstück mit vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, die radial um einen Platz angeordnet sind und 213 Mietwohnungen umfassen. Die Bauten wurden in Etappen ab Anfang der 1980er Jahre erstellt. Das Grundstück weist aktuell eine Ausnützung von 0.55 auf und verfügt über ein erhebliches Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Rahmen einer Machbarkeitsabklärung konnte aufgezeigt werden, dass mittels **Nachverdichtung** die Ausnützung auf eine GFZo von 0.8 – 1.0 erhöht werden kann.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt die bestehende Siedlung kurz- bis langfristig zu entwickeln bzw. in einem ortsverträglichen Mass nachzuverdichten. Gleichzeitig sollen die Bestandesliegenschaften in den kommenden Jahren im Zuge der anstehenden Sanierungsmassnahmen modernisiert und den aktuellen Gegebenheiten und Ansprüchen angepasst werden. Im Rahmen einer gesamtheitlichen Entwicklung gilt es auch eine Anpassung und Aufstockung (Resp. Umbau der Dachgeschosse) der bestehenden Gebäude zu prüfen.

Planungsprozess

Die geltenden bau- und zonenrechtlichen Vorschriften lassen die angestrebte Entwicklung nicht zu. Aus diesem Grund ist eine **Änderung der bau- und zonenrechtlichen Vorschriften notwendig**, wobei die heutige Nutzung (Wohnzone spez. / ES II) nicht verändert wird.

Um die städtebaulichen und freiräumlichen Rahmenbedingungen für die angestrebte qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals zu klären, wurde in Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde in einem **1. Schritt** ein **Studienauftrag** in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 mit fünf Planungsteams durchgeführt.

Das Beurteilungsgremium empfahl der Veranstalterin einstimmig, die Projektstudie des Planerteams rund um die GWJ Architektur AG aus Bern mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Projektes gemäss Ausschreibung zu beauftragen.

Die Resultate aus dem nun vorliegenden Studienauftrag und die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums (Schlussbericht) bilden entsprechend die Grundlage für die nun im bevorstehenden **2. Schritt** zu erarbeitende **Überbauungsordnung**. Das Planerlassverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts (nach Art. 58 ff. BauG).

Ziel und Zweck des Workshopverfahren

Aufgrund der (teils) noch fehlenden Klärung der Machbarkeit sowie Unsicherheiten hinsichtlich städtebaulicher und architektonischer Fragestellungen wird mit dem siegereichen GP-Team ein durch das Beurteilungsgremium aus dem Studienauftrag **begleitetes Workshopverfahren mit einer Start-, Zwischen- und Schlussbesprechung** durchgeführt.

Ziel und Zweck dieses Verfahrens ist, die Qualität der Weiterentwicklung und die Überarbeitung des Siegerprojektes zum wegleitenden Richtprojekt als Grundlage für die Überbauungsordnung (UeO) und die Realisierung durch das Beurteilungsgremium zu bestätigen.

Im vorliegenden **Arbeitsprogramm** sind die wesentlichsten Rahmenbedingungen, Ablauf und Organisation des Workshopverfahren festgehalten (Richtschnur).

2 Massgebende Kriterien und Aufgabe (Empfehlungen des Beurteilungsgremiums)

Bei der Weiterbearbeitung des Siegerprojektes zum richtungsweisenden Richtprojekt im vorliegenden Workshopverfahren sind – neben den Vorgaben aus dem Programm des Studienauftrags vom 05. Juni 2020 – die im **Projektbeschrieb des Beurteilungsgremiums** enthaltenen sowie insbesondere die nachfolgend aufgeführten **Empfehlungen und Prüfaufträge** des Beurteilungsgremiums zu beachten und zu bearbeiten:

- Die gewählte Strategie des Weiterstrickens des ortsbaulichen Musters durch präzise Setzungen eines Neubaus und Anbauten sowie Aufstockungen des Bestands wird verstanden und besonders gewürdigt. Die Geste des neungeschossigen **Punktbaus** an der Jurastrasse als Auftakt und klare Adressierung der Wohnüberbauung wird als richtig erachtet. Die **Dimensionierung und Höhenentwicklung** des Volumens werden jedoch im Beurteilungsgremium kritisch diskutiert und sind auch im Hinblick auf die vorgesehene erneute Aktivierung der dahinterliegenden Bauzone zu überarbeiten.
- Der Vorschlag von mehrgeschossigen **Aufstockungen der Bestandsbauten** und die Höhendifferenzierung zwischen dem inneren und äusseren Siedlungsring kann nachvollzogen werden. Auch wird die gewählte Dichteverteilung und Ausnützung (mit einer GFZo von 0.95) grösstenteils als verträglich erachtet. Der innere Ring mit durchgehend neu sechs Geschossen wird in Bezug auf die Höhe und Dichte im Gremium kontrovers diskutiert. In der Weiterbearbeitung ist eine **situative Reduzierung** dieser Aufstockungen unter minimaler **Anpassung der Ausnützung** zu überprüfen. Auch ist beim Ersatz der bestehenden Dachgeschosse durch drei neue Geschosse zwingend eine statische Verifizierung unter Berücksichtigung der Kosten durchzuführen.
- In der gewählten **Grundrisstypologie und Durchmischung von vielfältigen Wohnungstypen** des neuen Punktbaus wird grosses Potential geortet. Die Idee von flexiblen Wohnungsgrundrissen bis hin zu Clusterwohnungen ist überzeugend und weiter zu verfolgen. Das vorgeschlagene «Kammerprinzip» scheint gemäss dem Beurteilungsgremium jedoch zu «engmaschig» und führt dadurch teilweise zu ungünstigen Raumbeziehungen oder wenig natürlich belichteten Zimmern. Auch besteht vonseiten Gemeinde kein zusätzlicher Bedarf an Angeboten für Co-Working oder Wohnraum für Studierende, da diese bereits anderweitig in der Gemeinde abgedeckt werden. Die Grundrisse des Punktbaus sind in der Weiterbearbeitung dahingehend weiterzuentwickeln. Das Beurteilungsgremium würdigt das sehr feingliedrig und detailliert ausgearbeitete Fassadenkonzept. Das Aufbauen auf dem Bestand wird auch bei der **architektonischen Ausformulierung** der Gebäude klar und verständlich weitergezogen. Die durchgehend homogene Erscheinung wird jedoch kontrovers diskutiert und ist in der Weiterbearbeitung zu überprüfen.
- Das **Freiraumkonzept** ist eine der grossen Stärken der Projektstudien. Die räumlichen Qualitäten der Parkanlage werden erhalten, darauf auf- und weitergebaut. Detaillierte Aussagen zur **Durchwegung und den Abstellplätzen für Velos** werden jedoch noch vermisst und sind in der Weiterbearbeitung zu klären. Unter anderem ist einer geeigneten **Durchwegung für den Langsamverkehr** auch im Hinblick auf eine allfällige Trennung zwischen Fussgängern und Velofahrern, um bestmöglich Konflikte zu vermeiden, grosses Gewicht beizumessen. Ebenfalls ist die neue Rampe der Einstellhalle in der Weiterbearbeitung zu überprüfen.

Empfehlung des Beurteilungsgremium
(= massgebende Kriterien und Aufgaben im Workshopverfahren)

- Die Projektstudie beweist auf eindrückliche Weise wie durch Veränderung von bestehenden Strukturen zukunftsorientiert auf den bevorstehenden demografischen Wandel eingegangen werden kann. Ziel der Auftraggeberschaft bei der zukünftigen Weiterentwicklung der Wohnüberbauung ist ein grösstmöglicher Erhalt der Bewohnerschaft. In der Weiterbearbeitung des **Etappiierungskonzeptes** ist aufzuzeigen, wie die bestehenden Mietverhältnisse berücksichtigt werden. Eine temporäre Entmietung der Bestandesliegenschaften ist möglich, sofern den Mietern Wohnungen in der näheren Umgebung – idealerweise in der Siedlung - angeboten werden können. Ziel ist es eine möglichst **verträgliche und zeitoptimierte Umsetzung** zu finden, um bspw. das Künden von heutigen Mietverträgen (z.B. durch Umplatzierungen) oder die Zahlung von Inkonvenienzentschädigungen auf ein Minimum zu reduzieren.
- Die **Zugänglichkeiten für die Rettungskräfte** sind bereits im heutigen Zustand der Siedlung nicht optimal. Die Wegbreiten und Radien der Feuerwehruzufahrten sind teilweise sehr knapp. Aus diesem Grund ist die stufengerechte Berücksichtigung der entsprechenden Richtlinien in der Weiterbearbeitung unabdingbar.

3 Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin und Veranstalterin ist die
Allianz Suisse Immobilien AG
Richtiplatz 1
8304 Wallisellen

In Zusammenarbeit mit der
Gemeinde Ittigen
Rain 7
3063 Ittigen

Auftraggeberin

Die Verfahrenssprache ist **Deutsch**.

Sprache

3.2 Beurteilungsgremium und Experten

Für die Beurteilung des Ergebnisses des Workshopverfahrens (Schlussbesprechung) und damit der Entscheid über die definitive Weiterbearbeitung setzt die Veranstalterin das Beurteilungsgremium und die massgebenden externen Experten aus dem vorgelagerten Studienauftrag ein. Zur Begleitung des Workshopverfahrens (Start- und Zwischenbesprechung) wird eine Delegation aus Beurteilungsgremium und Expertengremium D gebildet:

Sachmitglieder (stimmberechtigt)		Beurteilungsgremium
Kurt Hadorn	Gesamtprojektleiter, Allianz Suisse Immobilien AG (CM) D	
Matthias Bernold	Asset Management & Acquisition, Allianz Suisse Immo. AG D	
Marco Rupp	Gemeindepräsident, Gemeinde Ittigen D	
Markus Künzi	Gemeinderat, Gemeinde Ittigen D	
Fachmitglieder (stimmberechtigt)		Beurteilungsgremium
Barbara Holzer	Architektin ETH SIA AKB, Holzer Kobler Architekturen, Zürich D	
Lars Mischkulnig	Architekt HTL/BSA/SIA, Biel (<i>Teilnahme an SB</i>)	
Marie-Antoinette Glaser	Dr. phil. I, Director ETH Wohnforum, Zürich (<i>Teilnahme an SB</i>)	
Simon Schöni	Landschaftsarchitekt BSLA, extra Landschaftsarchitektur, Bern D	
Daniel Kellenberger	Dipl. Ing. ETH, Intep Integrale Planung GmbH, Zürich (<i>Teilnahme an SB</i>)	
Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)		Expertinnen und Experten
Heinz von Gunten	Leiter Abteilung Bau, Gemeinde Ittigen D	
Jeannine Wagner	Leiterin Bereich Baupolizei, Gemeinde Ittigen (<i>Teilnahme an ZB</i>)	
Dominique Weber	Weber + Brönnimann AG, Bern (Tragwerk) (<i>Teilnahme SB b. Bedarf</i>)	
Urs Fischer	Lohner+ Partner GmbH (Ortsplaner) (<i>Teilnahme an SB</i>)	
Markus Hofstetter	Kontextplan AG (Verkehrsplanung) (<i>Teilnahme SB b. Bedarf</i>)	
Marius Scherler	Kontur Projektmanagement AG (Verfahrensbegleitung)	
Annina Pfenninger	Kontur Projektmanagement AG (Verfahrensbegleitung) D	

3.3 Planungsteam und Beratung

GP-Team Folgendes **Generalplanerteam** wird aufgrund des Ergebnisses des vorangegangenen Studienauftrages mit der Weiterbearbeitung ihres Projektes im Rahmen des vorliegenden Workshopverfahren beauftragt:

GWJ Architektur AG, Bern (Federführung im Workshopverfahren)

Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, Solothurn

eicher + pauli Bern AG, Bern

Toneatti Engineering AG, Bern

Gartenmann Engineering AG, Bern

WaltGalmarini AG, Zürich

Für die Bearbeitung der Aufgabe ist der **Beizug weiterer Fachrichtungen** nicht nötig.

Beratung Experte Der von der Veranstalterin im Rahmen des Studienauftrags beigezogene externe **Experte «Verkehrsplanung»** steht dem GP-Team im Rahmen des Workshopverfahren für bilaterale Besprechungen und / oder zwischendurch für telefonische Auskünfte sowie für einzelne Machbarkeitsüberprüfungen **beratend zur Verfügung**.

3.4 Verfahrensbegleitung

Verfahrensbegleitung Die Veranstalterin wird im Workshopverfahren durch die Firma Kontur Projektmanagement AG, Bern unterstützt (nachfolgend Sekretariat). Das Sekretariat ist zuständig für sämtliche Anfragen im Zusammenhang mit dem Verfahren.

Adresse des Sekretariats:

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6

3.5 Weiterbearbeitung

Weiterbearbeitung Der Entscheid über die Auftragserteilung liegt allein bei der Veranstalterin. Sie beabsichtigt, entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums, das GP-Team – vorbehältlich einer erfolgreichen Weiterbearbeitung bzw. eines durch das Beurteilungsgremium freigegebenes Richtprojektes – mit der Weiterbearbeitung gemäss Ausschreibung vom 05. Juni 2020 zu beauftragen.

4 Ablauf des Verfahrens

4.1 Startveranstaltung

Am **Donnerstag 15. April 2021; 09:00 bis 12:00 Uhr** findet mit dem GP-Team und einer Delegation des Beurteilungsgremiums eine **Startveranstaltung** zur Aufgabe, Ablauf, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung an das Workshopverfahren statt. Aufgrund der aktuellen Massnahmen des Bundes gegen das Coronavirus findet die Besprechung digital via Zoom statt.

Startveranstaltung

4.2 Zwischenbesprechung

Die **Zwischenbesprechung** mit dem GP-Team und einer Delegation des Beurteilungsgremiums wird am **Donnerstag, 20. Mai 2021; 09:00 bis 12:00 Uhr** durchgeführt. Treffpunkt für die Veranstaltung ist voraussichtlich das Haus des Sports in Ittigen (unter Vorbehalt geltender Massnahmen des Bundes gegen das Coronavirus). Der **Kern der Aufgabe** für das Planungsteam besteht bis zur Zwischenbesprechung in der stufengerechten Weiterbearbeitung folgender Themen und Fragestellungen (Darstellung in geeigener Form bspw. Powerpoint mit Grundrissen und Schnitten; Arbeitsmodell(e); Flächenübersicht etc.)

Zwischen-
besprechung

- **Analyse Empfehlungen / Vorprüfung:** Rückmeldungen zu Verständnis / Eigene Haltungen
- **Städtebau / Volumetrie:**
 - > Überprüfung Setzung, Volumetrie und Höhenentwicklung des Punktbaus
 - > Überprüfung situative Reduzierung der Aufstockungen (inbs. des inneren Rings)
 - > Berechnung der Ausnützung Stand Weiterbearbeitung (GFZo) (> minimale Anpassung gegenüber Studienauftrag) im Vergleich zum Stand Studienauftrag
- **Architektur / Ausdruck:**
 - > Weiterbearbeitung des angestrebten Ausdrucks und Wertigkeit von Fassadengestaltung und -Materialisierung
- **Aussenraum:**
 - > Weiterbearbeitung Gestaltung, Materialisierung und Möblierung Aussenraum und Plätze (inkl. Vorschlag öffentliche, gemeinschaftliche und private Freiräume)
- **Grundrisstypologie / Nutzung:**
 - > Vorschlag mögliche Stossrichtungen Überarbeitung Grundrisstypologie des Punktbaus
- **Erschliessung / Parkierung:**
 - > Nachweis Organisation, Lage und Anzahl oberirdische Parkierung (insb. Überprüfung Strassenabstand)
 - > Klärung Ausgestaltung Langsamverkehrsverbindungen gesamte Siedlung (Prüfung bestmögliche Trennung Fussgänger und Velofahrer) bei Erhalt gleichbleibender Qualität des Aussenraums
 - > Vorschlag Lage Abstellplätze Velos
 - > Prüfung & Nachweis Funktionalität neue Rampe Einstellhalle
 - > Nachweis Lage und Funktionalität Zufahrten und Stellplätze für Rettungsfahrzeuge
- **Statik:**
 - > statische Verifizierung unter Berücksichtigung der Kosten (inbs. bei Aufstockung Bestand um 3 Geschosse)
- **Etappierung:**
 - > Vorschläge / Ansätze für eine mögliche Etappierung (unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse)
- **Fragen / allfällige Konfliktbereiche:** Benennung von offenen Fragen / Konfliktbereichen

Die **Diskussion anlässlich der Zwischenbesprechung** soll der Delegation des Beurteilungsgremiums - neben einem Dialog mit dem Planungsteam - ermöglichen, die Potentiale und Risiken der Weiterbearbeitung einschätzen zu können. Die gewonnenen Erkenntnisse sowie Empfehlungen zur Weiterbearbeitung werden dem GP-Team im Sinne einer Ergänzung zum vorliegenden Arbeitsprogramm schriftlich zugestellt.

4.3 Schlussbesprechung

Schlussbesprechung

Die **Schlussbesprechung** mit dem GP-Team und dem ganzen Beurteilungsgremium wird am **Donnerstag, 01. Juli 2021; 14:00 bis 17:00 Uhr** durchgeführt. Treffpunkt für die Veranstaltung ist voraussichtlich das Haus des Sports in Ittigen (unter Vorbehalt geltender Massnahmen des Bundes gegen das Coronavirus). Der **Kern der Aufgabe** für das Planungsteam besteht bis zur Schlussbesprechung in der stufengerechten Weiterbearbeitung und Dokumentation im Sinne eines wegleitenden Richtprojektes folgender Themen und Fragestellungen (Ergänzungen / Anpassungen aufgrund Empfehlungen / Aufträge aus Zwischenbesprechung vorbehalten):

- **Städtebau / Volumetrie:**
 - > Finalisierung Setzung, Volumetrie und Höhenentwicklung des Punktbaus
 - > Finalisierung, Höhenentwicklung / Aufstockungen Bestandsbauten
 - > Stufengerechte Überprüfung Statik / Tragwerk Aufstockungen (unter Berücksichtigung der Kosten)
 - **Architektur / Ausdruck:**
 - > Detaillierung Ausdruck und Wertigkeit von Fassadengestaltung und -Materialisierung
 - **Aussenraum:**
 - > Detaillierung Gestaltung, Materialisierung und Möblierung Aussenraum und Plätze (inkl. Definition öffentliche, gemeinschaftliche und private Freiräume)
 - **Grundrisstypologie / Nutzung:**
 - > Dokumentation mögliche Stossrichtung Grundrisstypologie des Punktbaus
 - **Erschliessung / Parkierung:**
 - > Finalisierung Langsamverkehr (inkl. Veloparkierung), Parkierung und Rettungszufahren sowie -stellplätze im Aussenraum
- **Dokumentation Richtprojekt:**
 - > Darstellung städtebauliche Leitidee/Bezüge
 - > Situationsplan 1:500
 - > Baurechtlicher Rahmenplan mit konstituierenden Elementen 1:500
 - > Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200
 - > Erläuterungsbericht
 - > Modell 1:500 (Stand Weiterbearbeitung)
 - > Kennwertnachweis (Flächen- und Volumennachweis SIA 416 sowie Berechnung GFZo)

4.4 Beurteilungskriterien

Die **Beurteilungskriterien** für das Richtprojekt bleiben die gleichen, wie im vorangegangenen Studienauftrag. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine **Gesamtwertung / bzw. Würdigung** vornehmen:

Beurteilungskriterien

- > **Planungsidee / Gestaltung** – Ortsbauliche und gestalterische Qualität der Gesamtkonzeption (Dichte, Körnung und Massstäblichkeit, Eingliederung in das Umfeld; Integration Bestand); Qualität der architektonischen Lösung der Projektstudien für Neubau und/oder Erneuerung (Grundriss, Schnitt und Proportionen); Freiraumqualität; Adressbildung, Identität und Ausstrahlung.
- > **Nutzung / Funktionalität** – Umsetzung des Nutzungsprofils je Baubereich; möglichst hohe Dichte bei gleichzeitig hoher Wohn- und Freiraumqualität; gute Adressbildung und Auffindbarkeit; Durchlässigkeit für Fussgänger und Velos; Zweckmässigkeit der Erschliessung, Parkierung und Anlieferung.
- > **Wirtschaftlichkeit** – Kosten-Nutzenverhältnis, Effizienz und Angemessenheit des statischen und technischen Konzeptes der Projektstudien (Konstruktion, Materialisierung usw.), Wirtschaftlichkeit; Qualität und Quantität der realisierbaren Flächen; Potenzial der vorgeschlagenen Strukturen bezüglich der Marktfähigkeit (Vermietbarkeit); Zukunftsfähigkeit der Gesamtkonzeption; Konstruktive Umsetzung.
- > **Umsetzbarkeit** – Flexibilität in der Umsetzung und sinnvolle Etappierungsmöglichkeiten; Umgang mit den übergeordneten rechtlich-planerischen Rahmenbedingungen.
- > **Nachhaltigkeit** – Effizienz und Nachhaltigkeit in Bezug auf Material-, Energie-, Wasser- und Bodenverbrauch (z.B. Kompaktheit der Bauvolumen, hohe Tageslichtautonomie bzw. zweckmässige Gebäudetiefen, gutes Verhältnis von Unterterrain- zu Überterrainedbauten); Umsetzung 2000-Watt-Areal in Transformation; Umsetzung SNBS für die Neubauten; ökologisch verträgliche Konstruktionsweise und ökologisch wertvolle und naturnahe Bepflanzung.

6 Freigabe

Von der Auftraggeberin und vom Beurteilungsgremium am Dienstag, 23. März 2021 freigegeben.

Freigabe