Gemeinde Ittigen

ESP Ittigen-Papiermühle: Teilgebiete 4.2 und 4.3
Änderung Überbauungsordnung Nr. 315.12 «Zentrum Papiermühle»
im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Erläuterungsbericht

AUFLAGE

7. November 2023

Impressum

Planungsbehörde Gemeinde Ittigen, Rain 7, 3063 Ittigen

Bauherrschaft Steiner AG, Hagenholzstrasse 56, 8050 Zürich

Änderung UeO Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 | 3600 Thun | Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

- Christoph Stäussi, Geograph M.Sc. FSU
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

mit Unterstützung in der Plandarstellung durch

Ernst Gerber Architekten + Planer AG
Waldeggstrasse 40B | 3097 Liebefeld Bern | Tel 031 382 80 82
architekt@ernstgerber.ch | www.ernstgerber.ch

und juristischer Unterstützung durch

Bratschi AG
Laupenstrasse 45 | 3001 Bern | Tel. 058 258 16 00
bern@bratschi.ch | www.bratschi.ch

- Ulrich Keusen, CAS, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht / Rechtsanwalt
- Kathrin Lanz Kneissler, lic. iur., LL.M. / Rechtsanwältin

Inhalt

1 Ausgangslage 5
1.1 Auslöser 5
1.2 Resultat Studienauftrag «Zentrum Papiermühle» 5
1.3 Bau- und planungsrechtliche Situation 6
1.4 Planungsvorhaben 8

2 Erläuterung zu den Änderungen der Überbauungsordnung Nr. 315.12 in den Teilgebieten 4.2 und 4.3 9
2.1 Änderungen aufgrund des revidierten Baureglements 9
2.2 Weitere Änderungen der Überbauungsordnung Nr. 315.12 10

3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt 14
3.1 Relevanzmatrix 14
3.2 Raumordnung und Raumplanung 15
3.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete 16
3.4 Verkehr und Parkierung 17
3.5 Weitere Umweltthemen 17

4 Planerlassverfahren 18
4.1 Wahl des Verfahrens und Ablauf 18
4.2 Startgespräch und Voranfrage 19
4.3 Öffentliche Auflage 19
4.4 Beschluss 19

Beilagen zum Erläuterungsbericht

– Schlussbericht Studienauftrag «Zentrum Papiermühle» 26.04.2022
– Siegerprojekt Studienauftrag: Projektstudie Team «E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG» (4 Pläne, Format A0)

Titelbild: Siegerprojekt Studienauftrag «Zentrum Papiermühle» 26.04.2022
[Quelle: E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG]

Vorwort

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Änderungen in zwei Teilgebieten der Überbauungsordnung «Zentrum Papiermühle» nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Rechtmässigkeit dieser Planerlassvorlage.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung und wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom beauftragten Planungsbüro verfasst.

Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information und ist somit nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage (d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Art. 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden) und des Beschlusses der Gemeinde.

1 Ausgangslage

1.1 Auslöser

Die Gemeinde Ittigen hat in der Zone mit Planungspflicht ZPP G «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiete 3 / 4 / 10 / 11» (vgl. Art. 318 Baureglement) die Grundsätze für die Überbauung um die Bahnstation Papiermühle festgelegt. Diese Bestimmungen wurden in der durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 23. August 2022 genehmigten Revision des Baureglements der Begrifflichkeit der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst.

Die zur ZPP G gehörige Überbauungsordnung (UeO) Nr. 315.12 «ESP Ittigen-Papiermühle, Zentrum Papiermühle» wurde mit der Genehmigung durch das AGR am 16. Mai 2019 letztmals geändert. In diesem Zusammenhang wurde festgelegt, dass für das Teilgebiet 4.2 (Gebiet nordöstlich des Knotens Worblentalstrasse und Grauholzstrasse) ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist. Mit der Durchführung eines Studienauftrags für die Teilgebiete 4.2 und 4.3 konnte die Qualitätssicherung der Weiterentwicklung des Gebiets sichergestellt werden.

Die Revision des Baureglements und das qualitätssichernde Verfahren lösen nun den Anpassungsbedarf für die Teilgebiete 4.2 und 4.3 der Überbauungsordnung Nr. 315.12 «ESP Ittigen- Papiermühle, Zentrum Papiermühle» aus.

1.2 Resultat Studienauftrag «Zentrum Papiermühle»

Für die Teilgebiete 4.2 und 4.3 wurde als qualitätssicherndes Verfahren der Studienauftrag «Zentrum Papiermühle» nach SIA 143 durchgeführt und mit Schlussbericht vom 26. April 2022 beurteilt. Das Projekt des Teams «E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG» wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Projekt sieht – vereinfacht gesagt – vor, dass grösstenteils auf der Parzelle Ittigen Gbbl. Nr. 3113 ein Hochhaus (nordöstlich des Knotens Worblentalstrasse und Grauholzstrasse) und auf der Parzelle Ittigen Gbbl. Nr. 3106 ein Längsbau erstellt wird. Anstelle des in der rechtsgültigen Überbauungsordnung Nr. 351.12 möglichen Annex-Baus an das Hochhaus soll auf der zwischen den beiden Gebäuden liegenden Parzelle Gbbl. Nr. 781 ein Platz ausgestaltet werden. Das Projekt spielt dadurch zusätzliche öffentliche Aussenräume frei. Zudem konkretisiert es die Bezüge zwischen der Nutzung des Sockelgeschosses sowie dem öffentlichen Raum und der

Terrainsituation. Beide projektierten Gebäude bewegen sich im normativen Rahmen des Baureglements. Die Nutzung innerhalb der Teilgebiete bleibt insgesamt gleich.

Projektgrundlagen

- Schlussbericht Studienauftrag «Zentrum Papiermühle» vom 26.04.2022
- Nachweise Gebäudehöhe, Nutzungsmass und Sockelgeschoss «Zentrum Papiermühle» (E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG) vom 20.12.2022, revidiert per 14.04.2023
- Nachweis Geschossflächen GFo «Zentrum Papiermühle» (E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG) vom 09.05.2023
- Situationsplan Umgebung «Zentrum Papiermühle» (Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH) vom 07.07.2023

1.3 Bau- und planungsrechtliche Situation

ZPP G / UeO Nr. 315.12

Die Bauparzellen Ittigen Gbbl. Nr. 3113, 781 und 3106 liegen im Perimeter der Zone mit Planungspflicht ZPP G «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiete 3 / 4 / 10 / 11» in den Teilgebieten 4.2 und 4.3. Die Bestimmungen der ZPP G in Art. 318 des revidierten Baureglements vom 3. Dezember 2020 (Genehmigung AGR 23. August 2022) sind massgebend.

Abb. 1: Ausschnitt Teilgebiete 4.2 und 4.3 aus dem Überbauungsplan der UeO Nr. 315.12 vom 12.11.2018 (Genehmigung AGR 16.05.2019).

Die auf der ZPP G basierende Überbauungsordnung UeO Nr. 315.12 «ESP Ittigen-Papiermühle, Zentrum Papiermühle» datiert vom 17. Januar 2011 (Genehmigung AGR 26. Mai 2011) und wurde am 12. November 2018 geändert (Genehmigung AGR 16. Mai 2019). Die Anpassung der Begriffe an die BMBV erfolgte zwar im Baureglement und damit in der ZPP G (Art. 318 BR), nicht aber in der UeO. Grund für die letzte Änderung der UeO war die Machbarkeitsstudie, welche 2014 durchgeführt worden war.

Richtplanung

Das Planungsgebiet ist als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Nr. 29 «ESP Ittigen-Papiermühle» ausgeschieden. Der kantonale Richtplan bezeichnet den ESP-Standort als weitgehend realisiert. Die weitgehend realisierten ESP-Standorte wurden aus der aktiven Bewirtschaftung des ESP-Programms entlassen, weil kein absehbarer, grösserer Koordinationsbedarf zwischen Kanton und Standortgemeinde mehr besteht (vgl. Kanton Bern, Richtplan 2030, Stand 21. Dezember 2022, Massnahmenblatt C_04, S. 2).

Ein Anpassungsbedarf für den kommunalen Gebietsrichtplan «ESP Ittigen-Papiermühle» vom 27. August 2018 (Genehmigung AGR vom 16. Mai 2019) besteht insofern nicht, als das Resultat des qualitätssichernden Verfahrens innerhalb der Möglichkeiten dieses kommunalen Richtplans bleibt.

Abstimmung regionales Hochhauskonzept

Die Abstimmung auf das Regionale Hochhauskonzept wurde mit der Machbarkeitsstudie vom 14. April 2014 in der letztmaligen Änderung der Überbauungsordnung Nr. 315.12 vorgenommen. Aufgrund der Anregungen des Qualitätsteams des regionalen Hochhauskonzepts Bern wurde damals die Studie unter anderem bezüglich der Funktion und der Gestaltung des öffentlichen Raums, der Wirtschaftlichkeit und des Nutzungsspielraums für die Obergeschosse sowie der Volumetrie und der präzisen Lage des Hochhauses geschärft.

Das qualitätssichernde Verfahren des durchgeführten Studienauftrags hat diese konzeptionellen Vorgaben weiterentwickelt und eine überzeugende Lösung vorgelegt. Mit Franz Romero, Romero Schaefle Partner Architekten AG, Zürich, war zudem ein Vertreter des regionalen Qualitätsteams Hochhausplanung als Fachpreisrichter Teil des Beurteilungsgremiums im durchgeführten Studienauftrag. Dadurch wurde das Einhalten der Anforderungen des regionalen Hochhauskonzepts Bern im Verfahren sichergestellt.

1.4 Planungsvorhaben

Das aktuelle Projekt sieht Bauvolumen im Rahmen der gültigen ZPP G vor, gruppiert die Nutzungen aber klarer und braucht keinen Annex-Bau. Damit wird Raum geschaffen für einen grosszügigen Platz und die Parkierung an der Oberfläche wird auf ein Minimum reduziert. Die Entsorgung wird bereits in die UeO einbezogen. Das führt zu einer Anpassung der bestehenden UeO, insbesondere weil die Bestimmungen zu den Geschossen präzisiert werden müssen. Mit der Anpassung der ZPP G an die BMBV soll in diesem Zug auch die Überbauungsordnung in den Teilgebieten 4.2 und 4.3 der Begrifflichkeit des Baureglements angepasst werden. Namentlich der Verweis auf das Baureglement beim Nutzungsmass, und damit die Einhaltung der oberirdischen Geschossfläche (GFo) anstelle bzw. ergänzend zur Bruttogeschossfläche (BGF), führt sonst in den späteren Baubewilligungsverfahren zu Widersprüchen und Auslegungsbedarf. Die Einhaltung der GFo ist mit dem Projekt im Studienauftrag nachgewiesen worden.

Am 18. Januar 2023 fand das Startgespräch gemäss Art. 58a BauG mit dem AGR statt. Mit E-Mail vom 27. Januar 2023 hat das AGR einer Änderung der Überbauungsordnung in den Teilgebieten 4.2 und 4.3 im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV zugestimmt.

2 Erläuterung zu den Änderungen der Überbauungsordnung Nr. 315.12 in den Teilgebieten 4.2 und 4.3

2.1 Änderungen aufgrund des revidierten Baureglements

Mit der am 23. August 2022 genehmigten Revision des Baureglements wurde die bisherige Begrifflichkeit der Bruttogeschossfläche (BGF) oberirdisch ersetzt durch die Geschossfläche oberirdisch (GFo). Damit wurde der Weggang von der altrechtlichen Bruttogeschossfläche hin zur heute geltenden Geschossfläche vollzogen. Künftige Baugesuche müssen also zwingend den Nachweis erbringen, dass die GFo gemäss der ZPP G eingehalten ist. Nachweise oder Bezugnahmen auf die BGF sind juristisch heikel und führen im Baubewilligungsverfahren namentlich mit Einsprechern zu grossen Unsicherheiten und Diskussionen. Die GFo gilt und muss eingehalten werden. Demgegenüber finden sich in der zu revidierenden Überbauungsordnung sowohl in den Vorschriften wie im Überbauungsplan noch Bezeichnungen der BGF. Die GFo wurde vom Baureglement noch nicht in die Überbauungsordnung nachgeschrieben. Die Änderung des Norminhalts wurde also auf der Ebene des Baureglements vollzogen und genehmigt. Wenn nun in der Überbauungsordnung (Teilgebiete 4.2 und 4.3) auf das Baureglement verwiesen wird, ist das eine Abbildung der durch die Stimmbürger beschlossenen Änderungen des Baureglements.

Die Überbauungsordnung ist bis auf die Teilgebiete 4.2, 4.3 und 3.3 sowie das östlichste Baufeld im Teilgebiet 3.1 entweder schon vollständig überbaut oder wird mit baubewilligten Projekten jetzt fertig gebaut, vgl. Abb. 2. Die dort verwendete Begrifflichkeit der Bruttogeschossfläche war zum Zeitpunkt der damaligen Baubewilligungen rechtmässig. Mit der Realisierung der Bauten wurde ein Besitzstand geschaffen, welcher die Nachschreibung der BGF in GFo in diesen Teilgebieten überflüssig macht. Mit einem Nachschreiben der BGF in den bereits überbauten Teilgebieten, die aufgrund der BGF Besitzstand haben, würden nachträglich Widersprüche zu den erteilten Baubewilligungen geschaffen.

Der Gemeinderat stellt den Grundeigentümerschaften des noch nicht realisierten Teilgebiets 3.3 und des östlichen Baufelds im Teilgebiet 3.1 in Aussicht, gestützt auf konkrete Entwicklungsabsichten/Projektgrundlagen ebenfalls die Nachschreibung der BGF in GFo durch ein separates geringfügiges Verfahren vorzunehmen.

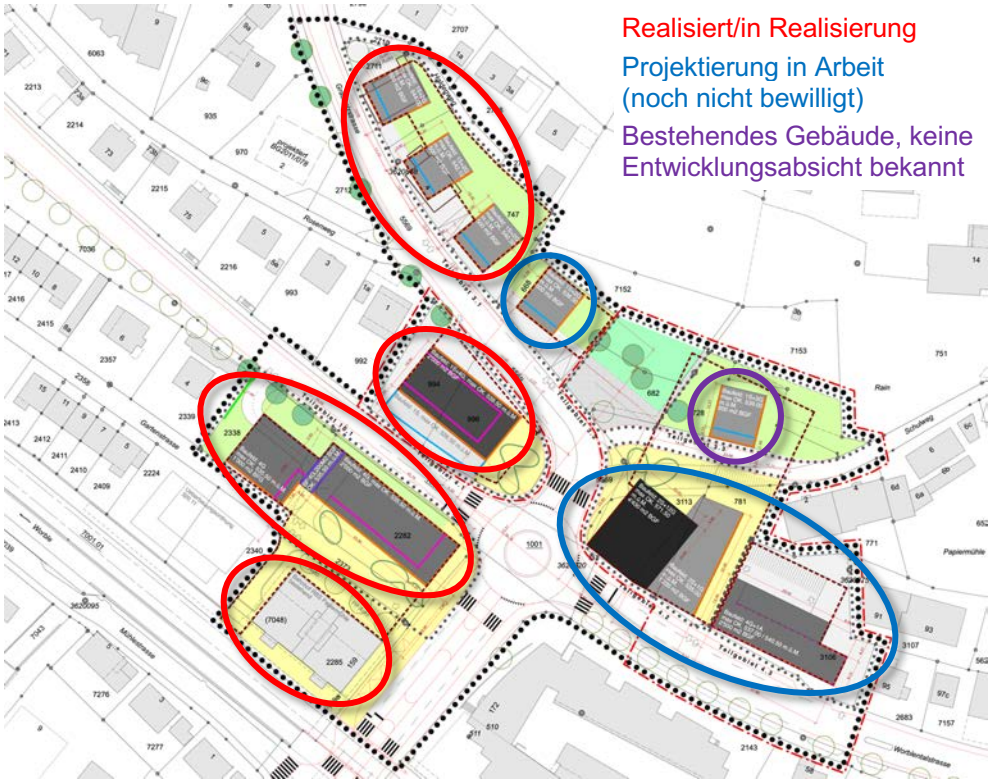


Abb. 2: Stand Realisierung UeO Nr. 315.12 «Zentrum Papiermühle» (Stand 9. August 2023)

2.2 Weitere Änderungen der Überbauungsordnung Nr. 315.12

Änderungen des Überbauungsplans

Die Änderungen im Überbauungsplan (Wirkungsbereich der Änderungen) beschränken sich auf die Teilgebiete 4.2 und 4.3, da für diese Teilgebiete ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wurde.

Entsprechend dem qualitätssichernden Verfahren werden im Überbauungsplan folgende Änderungen in den Teilgebieten 4.2 und 4.3 vorgenommen:

- Die Erschliessung der unterirdischen Parkierung erfolgt im Osten des Teilgebiets 4.3. Im Osten des Teilgebiets 4.3 wird für die Erschliessung ein Pfeil eingefügt, um «Bereich für Zu- und Wegfahrt zu unterirdischer Parkierung» festzulegen. Dies entspricht auch den Festlegungen des Gebietsrichtplans bezüglich Erschliessung.
- In den Teilgebieten 4.2 und 4.3 fehlen bisher Baufelder für die Bereitstellung des Kehrichts. Entsprechend werden solche Baufelder für Entsorgung im Plan festgelegt. Im Teilgebiet 4.2 wird für das neue Baufeld für Entsorgung der Bereich für oberirdische Parkierung reduziert.
- Im Teilgebiet 4.3 wird dafür der Bereich für oberirdische Parkierung bezüglich Lage und Abmessung angepasst. Es soll auch eine Parkierung

direkt am Gebäude im Teilgebiet 4.3 möglich sein. Die neue Abmessung berücksichtigt den notwendigen Projektierungsspielraum für die arealinterne Erschliessung und Freiraumgestaltung.

– Das Nutzungsmass in den Teilgebieten 4.2 und 4.3 wird neu durch einen Verweis auf das Baureglement Art. 318 bestimmt. Damit wird der Übergang von der BGF zur GFo im Baureglement vollzogen, ohne eine Redundanz in der UeO zu schaffen. Indem das Nutzungsmass im Teilgebiet 4.2 nicht mehr den Baufeldern zugewiesen wird, kann die Nutzung ganz oder teilweise im westlichen Baufeld realisiert werden. Die Aufteilung der Nutzung auf die beiden Baufelder im Teilgebiet 4.2 wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Das materielle Mass der Nutzung sowie die Höhe der Gebäude bleiben in beiden Teilgebieten gleich. Die Höhe ist unverändert mit Höhenkoten m ü. M. festgelegt.

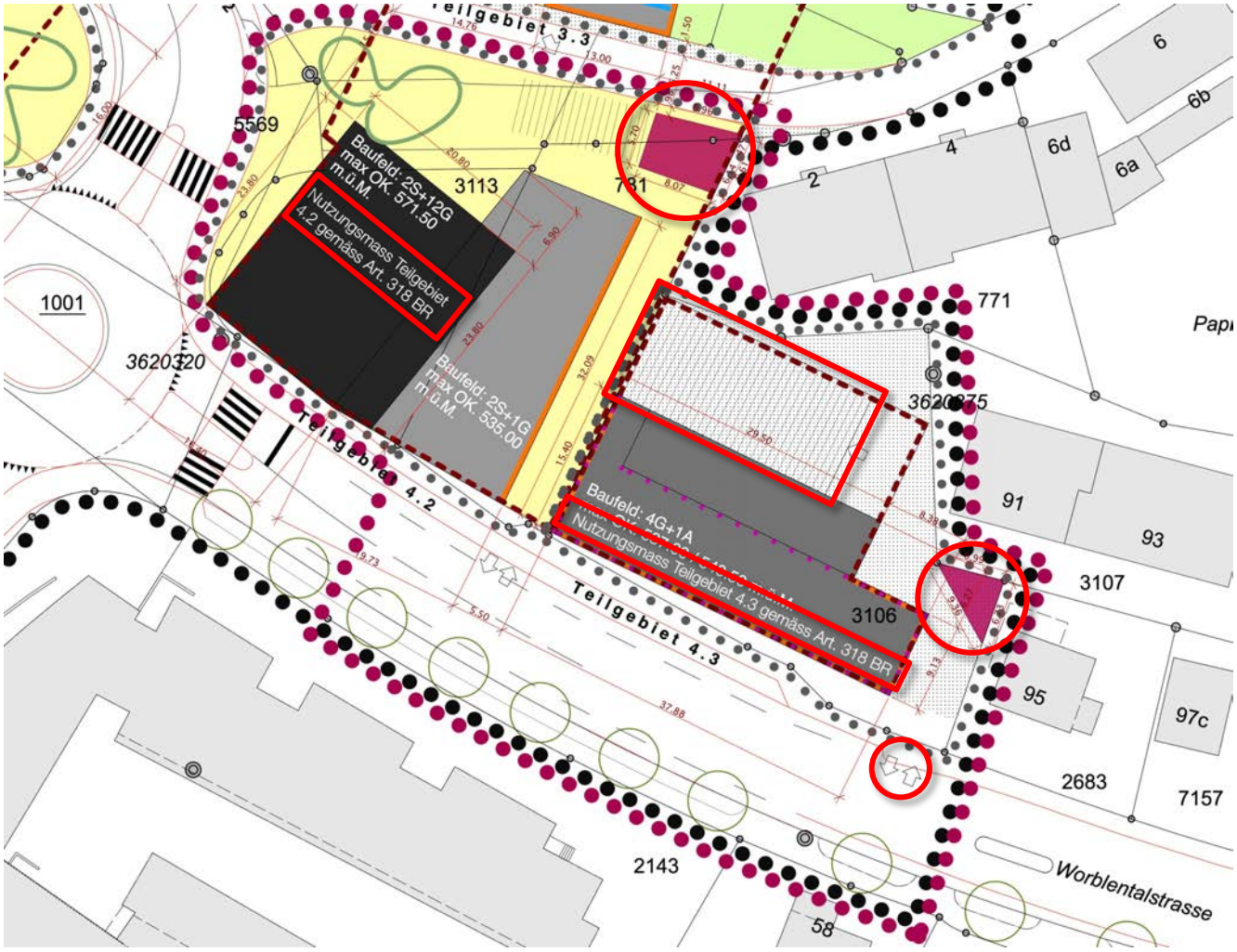


Abb. 3: Neuer Zustand Überbauungsplan mit Übersicht der Änderungen.

Änderungen der Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften werden in den Teilgebieten 4.2 und 4.3 nachgeführt und damit basierend auf die Erkenntnisse des qualitätssichernden Verfahrens des Studienauftrags wie folgt geändert:

- In Art. 4 wird mit Buchstabe o ein Baufeld für Entsorgung vorgesehen. Baufelder für Entsorgung waren bisher in der Überbauungsordnung nicht vorgesehen. Der Vollständigkeit halber macht aber deren Festlegung Sinn, da für den Nachweis der Erschliessung im Baubewilligungsverfahren die Entsorgung relevant ist.
- In Art. 8 wird für das Mass der Nutzung der Teilgebiete 4.2 und 4.3 auf Art. 318, «Teilgebiet NO Knoten Worblentalstrasse/Grauholzstrasse» (= Teilgebiet 4.2) bzw. «Teilgebiet entlang Worblentalstrasse» (= Teilgebiet 4.3) des Baureglements verwiesen.
- Die begriffliche Anpassung in Art. 9 Abs. 4 zu «Teilgebiet» ist redaktioneller Natur, da es kein «Baufeld 4.2» gibt, sondern nur zwei Baufelder im Teilgebiet 4.2.
- In Art. 10 Abs. 3 wird die Bestimmung der Geschosse geschärft. Im Baureglement sind im Teilgebiet 4.2 zwei Sockelgeschosse und zwölf Vollgeschosse vorgesehen. Im Teilgebiet 4.2 darf ein überhohes Sockelgeschoss eine zusätzliche Hauptnutzfläche enthalten, deren Luftraum mindestens 50 % der GFo des Sockelgeschosses betragen muss, wobei dann diese Hauptnutzfläche nicht als Vollgeschoss gilt (aber dem Nutzungsmass angerechnet werden muss). Im qualitätssichernden Verfahren wurde nachgewiesen, dass an der leichten Hanglage ein überhohes erstes Sockelgeschoss die Situation am besten aufnimmt. Bei überhohem Sockelgeschoss soll so ein Zwischenboden mit offenem Luftraum nicht als separates Geschoss zählen.
- Gleichzeitig wird in Art. 10 Abs. 4 festgehalten, dass das Geschoss oberhalb dieses überhöhten Sockelgeschosses als das zweite Sockelgeschoss gilt, welches das Baureglement in der ZPP G vorsieht. Damit wird dem Anspruch des Baureglements nach 2 Sockelgeschossen und 12 Vollgeschossen bei einer definierten maximalen Höhenkote Rechnung getragen.
- Die begriffliche Anpassung in Art. 12 Abs. 3 und Abs. 5 zu «Teilgebiet» ist redaktioneller Natur, da es kein «Baufeld 4.2» gibt, sondern nur zwei Baufelder im Teilgebiet 4.2.
- Art. 14 Abs. 5 definiert, dass innerhalb der Baufelder für Entsorgung Bauten und Anlagen für die Entsorgung erstellt werden können und die baupolizeilichen Masse für Kleinbauten gemäss Art. 212 Abs. 2a Baureglement eingehalten werden müssen. Da innerhalb der Baufelder auf die Baufeldgrenze gebaut werden darf, können Bauten für die Entsorgung die öffentlich-rechtlichen Abstände (u.a. Strassen- und Grenzabstand) unterschreiten. Vorbehalten bleiben die privatrechtlichen Bestimmungen bezüglich Näherbau. Mit der Festlegung von Baufeldern für Entsorgung wird gewährleistet, dass der Abfall in den Teilgebieten 4.2 und

4.3 geordnet und geschlossen bereitgestellt werden kann, so dass die Abfallentsorgung im Konzept der Gemeinde funktioniert.
– In Art. 14 Abs. 6 wird der Strassenabstand von unterirdischen Versickerungs- und Retentionsanlagen mit einem Meter zur Strasse präzisiert. Diese Präzisierung steht im Zusammenhang mit der aktuellen Praxis der unterirdischen Strassenabstände nach revidiertem Strassengesetz.

Mit diesen wenigen Änderungen in den Überbauungsvorschriften kann das im qualitätssichernden Verfahren gefundene Projekt realisiert werden. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass der massgebende Rahmen der ZPP G, wie ihn das Baureglement festlegt, nicht verlassen wird. Die geänderten Überbauungsvorschriften bleiben in den engen Vorgaben des Baureglements und setzen diese um.

3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

3.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Änderung der Überbauungsordnung Nr. 315.12 «Zentrum Papiermühle» bezüglich der Teilgebiete 4.2 und 4.3 auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	○ *
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	□
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	○ *
Flora und Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	○ *
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen/landwirtschaftliche Nutzflächen)	○ *
Wald	○ *
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr) / Parkierung	□
Ver- und Entsorgung, Leitungen	○
Energie	○ *
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	○ *
Luft	○ *
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○ *
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○ *
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○ *
Grundwasser und Entwässerung / Prinzip «Schwammstadt»	○ *
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○ *
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	○ *
Lichtverschmutzung	○ *
Beschattung	○ *
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○ *
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○ *

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

* Keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da das Areal bereits eingezont ist sowie das maximal zulässige Nutzungsmass und die maximal zulässige Höhe in den Teilgebieten 4.2 und 4.3 gleichbleiben.

■ Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)

□ Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)

○ Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen/Aussagen)

3.2 Raumordnung und Raumplanung

Übergeordnete Planungen/Ziele

Die Änderung der Überbauungsordnung ist auf den kantonalen Richtplan 2030 abgestimmt. Der ESP Standort Nr. 29 «ESP Ittigen-Papiermühle» wird im kantonalen Richtplan 2030 als weitgehend realisiert eingestuft. Die Koordination zwischen Kanton und Gemeinde bezüglich kantonalem Entwicklungsschwerpunkt ist mit dem kommunalen Gebietsrichtplan «ESP Ittigen-Papiermühle» vom 27. August 2018 (Genehmigung AGR vom 16. Mai 2019) erfolgt. Das Resultat des qualitätssichernden Verfahrens sowie die vorliegende Änderung der Überbauungsordnung liegen innerhalb der Möglichkeiten dieses kommunalen Richtplans.

Die Abstimmung zwischen dem Regionalen Hochhauskonzept wurde mit der Machbarkeitsstudie vom 14. April 2014 und der letztmaligen Änderung der Überbauungsordnung Nr. 315.12 vorgenommen. Das qualitätssichernde Verfahren des Studienauftrags hat diese konzeptionellen Vorgaben weiterentwickelt und eine überzeugende Lösung vorgelegt. Mit Franz Romero, Romero Schaefle Partner Architekten AG, Zürich, war zudem ein Vertreter des regionalen Qualitätsteam Hochhausplanung als Fachpreisrichter Teil des Beurteilungsgremiums im durchgeführten Studienauftrag. Dadurch wurde das Einhalten der Anforderungen des regionalen Hochhauskonzepts Bern im Verfahren sichergestellt.

Die Änderung der Überbauungsordnung Nr. 315.12 hat keine Auswirkungen auf die Aspekte Abstimmung Siedlung und Verkehr, Haushälterische Nutzung des Bodens, Baulandbedarf für Wohnen und Arbeiten, Erschliessungspflicht und Mindestdichte, da die Nutzung in den Teilgebieten 4.2 und 4.3 insgesamt gleichbleibt. Mit der Umsetzung der Resultate des Studienauftrags aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums in die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente soll vielmehr eine innere Nutzungsreserve mobilisiert und realisiert werden.

Kommunale Planungen

Es entspricht der kommunalen Entwicklungsstrategie, dass die ESP-Planung um den Bahnhof Papiermühle realisiert wird. Die Anpassung der UeO Nr. 315.12 nimmt die Zielsetzung der Gemeinde auf, die innere Siedlungsentwicklung mit einer adäquaten städtebaulichen Entwicklung und attraktiven Freiräumen im Umfeld der S-Bahn-Stationen sowie an attraktiver Wohnlage zu fördern.

Beide gemäss Studienauftrag projektierten Gebäude bewegen sich im normativen Rahmen der Zone mit Planungspflicht ZPP G «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiete 3 / 4 / 10 / 11» des revidierten Baureglements vom 3. Dezember 2020 (Genehmigung AGR 23. August 2022). Die Nutzung

bleibt in den Teilgebieten 4.2 und 4.3 insgesamt gleich. Das im Studienauftrag ermittelte Projekt spielt aber zusätzliche öffentliche Aussenräume frei, die im Sinne der kommunalen Klimastrategie «Klimact2030+» das Prinzip «Schwammstadt» unterstützen und durch Baumpflanzungen einen Beitrag zur Hitzeminderung bieten können.

Mit der Festlegung von Baufeldern für die Entsorgung sowie unterirdische Versickerungs- und Retentionsanlagen werden für die Baubewilligung relevante Themen in der Überbauungsordnung ergänzt.

Ausgleich von Planungsvorteilen

Art und Mass der Nutzung in den Teilgebieten 4.2 und 4.3 bleiben insgesamt gleich. Daher ist kein Ausgleich von Planungsvorteilen notwendig.

Planbeständigkeit

Die Zone mit Planungspflicht ZPP G «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiete 3 / 4 / 10 / 11» wurde zusammen mit der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 315.12 «ESP Ittigen-Papiermühle, Zentrum Papiermühle» durch den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. November 2018 um die Teilgebiete 3.3, 4.2 und 4.3 erweitert und angepasst (genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 16. Mai 2019). Mit vorliegender Änderung der Überbauungsordnung werden die Vorschriften in den Teilgebieten 4.2 und 4.3 nachgeschrieben und auf die Erkenntnisse des qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag) angepasst. Die Änderung der UeO ist geringfügig. Die Planbeständigkeit wird nicht tangiert.

3.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung in den Teilgebieten 4.2 und 4.3 ist der Studienauftrag «Zentrum Papiermühle» nach SIA, vgl. Schlussbericht vom 26. April 2022. Das Projekt des Teams «E2A / Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG» wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die bisher festgelegte städtebauliche Setzung wird weiterverfolgt und ist mit dem Studienauftrag unter Sicherstellung der Qualität weiterentwickelt worden. An der Nutzung der Teilgebiete 4.2 und 4.3 und besonders der Höhe der Gebäude ändert mit der Änderung der Überbauungsordnung nichts gegenüber dem rechtsgültigen Zustand.

3.4 Verkehr und Parkierung

Mit der Änderung der Überbauungsordnung wird ermöglicht, dass die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle (Zu- und Wegfahrt) im Osten des Teilgebiets 4.3 erfolgt und der im Studienauftrag projektierte Platz freigehalten werden kann. Mit dieser Massnahme ergibt sich bis zum Kreisel ein grösserer Stauraum als bisher und weiterhin eine konfliktfreie Anbindung von der Ausfahrt an die öffentliche Erschliessung.

Gemäss Resultat des Studienauftrags können die Abstellplätze für Motorfahrzeuge grundsätzlich innerhalb des Bereichs unterirdische Parkierung in einer gemeinsamen Einstellhalle für die Teilgebiete 4.2 und 4.3 angeordnet werden. Wie bis anhin können einzelne oberirdische Abstellplätze angeboten werden. Ebenso können genügend Abstellplätze für Velos bereitgestellt werden.

3.5 Weitere Umweltthemen

Die Auswirkungen auf Raum und Umwelt in Bezug auf Luftreinhaltung, Lärmbelastung und Lärmschutz sowie Lichtimmissionen und Beschattung wurden mit der letztmaligen Änderung der Zone mit Planungspflicht G (Zonenplan 1 und Baureglement Art. 318) bzw. der Überbauungsordnung Nr. 315.12 geprüft. Das Resultat des qualitätssichernden Verfahrens bewegt sich im Rahmen der damaligen Prüfung, so dass die Relevanz zu einer weiteren, sich wiederholenden Prüfung hier nicht gegeben ist, zumal die Höhe des Hochhauses sowie das Nutzungsmass gegenüber dem rechtsgültigen Zustand unverändert bleiben.

4 Planerlassverfahren

4.1 Wahl des Verfahrens und Ablauf

Geringfügiges Verfahren

Die oben dargestellte Änderung in der Überbauungsordnung in Bezug auf die Geschossfläche oberirdisch ist die exakte Abbildung der Revision des Baureglements für die Teilgebiete 4.2 und 4.3 in die Überbauungsordnung und hat damit nicht den Gehalt einer materiellen Änderung der Überbauungsordnung, sondern des Nachschreibens der materiell geltenden Regeln des Baureglements. Diesfalls geht es nicht um eine Änderung im Rechtssinne, sondern um eine Darstellung des geltenden Rechts in der Überbauungsordnung.

Die weiteren Änderungen ergeben sich aus dem qualitätssichernden Verfahren und sind als Präzisierungen oder Konkretisierungen in der Überbauungsordnung zu verstehen. Es handelt sich bei den vorgesehenen Änderungen klar um geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 Abs. 7 Bauverordnung. Namentlich die Aufwertung und Klärung der Planung durch das qualitätssichernde Verfahren im Rahmen eines Studienauftrags nach SIA 143 bringt eine hohe Sicherheit und Legitimität in Bezug auf die raumplanerischen Fragen der Änderung.

Der Gemeinderat kann daher die geringfügige Änderung von Vorschriften und Plänen ohne Mitwirkung und Vorprüfung im Sinne von Art. 122 Abs. 7 Bauverordnung beschliessen. Er hat die vom Beschluss betroffenen Grundeigentümer einbezogen, sie haben namentlich mit der Durchführung des Studienauftrags in weitgehender Weise an den Änderungen mitgewirkt. Die Grundeigentümer der Teilgebiete 4.2 und 4.3 sind damit einverstanden.

Ablauf

Die Änderung der Überbauungsordnung Nr. 315.12 «ESP Ittigen – Papiermühle, Zentrum Papiermühle» für die Teilgebiete 4.2 und 4.3 im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV läuft wie folgt ab:

1. Öffentliche Auflage
2. Beschluss der Änderung durch Gemeinderat
3. Genehmigung durch den Kanton (AGR)

Zudem wurde mit dem AGR das Startgespräch durchgeführt und eine schriftliche Voranfrage eingereicht.

4.2 Startgespräch und Voranfrage

Am 18. Januar 2023 fand das Startgespräch mit dem AGR statt. Mit E-Mail vom 27. Januar 2023 hat das AGR einer Änderung der Überbauungsordnung in den Teilgebieten 4.2 und 4.3 im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV zugestimmt.

Die Änderungen der Überbauungsordnung Nr. 315.12 «ESP Ittigen – Papiermühle, Zentrum Papiermühle» für die Teilgebiete 4.2 und 4.3 wurden ausgearbeitet und beim AGR zu einer Voranfrage eingereicht. Mit Stellungnahme vom 23. Oktober 2023 stellt das AGR die Genehmigung der Planung in Aussicht. Die redaktionelle Anmerkung wurde in die Planungsinstrumente eingearbeitet.

4.3 Öffentliche Auflage

Die Änderungen der Überbauungsordnung Nr. 315.12 «ESP Ittigen – Papiermühle, Zentrum Papiermühle» für die Teilgebiete 4.2 und 4.3 wird vom …… bis am …… öffentlich aufgelegt.

Resultat des Verfahrensschritts folgt nach der Auflage …

4.4 Beschluss

Die Änderungen der Überbauungsordnung Nr. 315.12 «ESP Ittigen – Papiermühle, Zentrum Papiermühle» für die Teilgebiete 4.2 und 4.3 wird durch den Gemeinderat am …… beschlossen.

Beilagen zum Erläuterungsbericht

– Schlussbericht Studienauftrag «Zentrum Papiermühle» 26.04.2022

– Siegerprojekt Studienauftrag: Projektstudie Team «E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG» (4 Pläne, Format A0)

Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch
info@ecoptima.ch

Gemeinde Ittigen /
Steiner AG / Steiner Investment Foundation

Ittigen: Studienauftrag «Zentrum Papiermühle»

Schlussbericht

26. April 2022

Impressum

Planungsbehörde:
Gemeinde Ittigen, Rain 7, Postfach 226
3063 Ittigen

Ausloberinnen:
Steiner Investment Foundation, Hagenholzstrasse 56, 8050 Zürich

Steiner AG, Worblaufenstrasse 202, 3048 Worblaufen

Verfahrensbegleitung:
ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH MAS ETH, SIA
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Visualisierung Zentrum Papiermühle (Quelle: E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG)

Ittigen\Studienauftrag Papiermühle 07101\4_Resultate\01_Programm07101_SB_220426_def.indd/hw/cb

Inhalt

1. Ausgangslage 5
1.1 Situation 5
1.2 Bisheriger Planungsverlauf 5
1.3 Absicht 6
1.4 Zielsetzungen 6

2. Bestimmungen zum Verfahren 7
2.1 Ausloberin und Standortgemeinde 7
2.2 Art des Verfahrens 7
2.3 Mitwirkende und Projektorganisation 8
2.4 Weiterbearbeitung 10
2.5 Urheberrecht 10
2.6 Publikation der Ergebnisse 10

3. Rahmenbedingungen 11

4. Fragerunde 11

5. Zwischenbesprechung 11

6. Schlussabgabe und Vorprüfung 12
6.1 Formelle Vorprüfung 12
6.2 Materielle Vorprüfung 12
6.3 Fazit 12

7. Beurteilung 12
7.1 Beurteilungskriterien 12
7.2 Ablauf 14
7.3 Zulassung zur Beurteilung 14
7.4 Präsentation der Beiträge durch die Teams 14
7.5 Beurteilung 14
7.6 Provisorische Entscheidung 15
7.7 Kontrollrundgang 15
7.8 Beschlüsse 15
7.9 Würdigung 15

8. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung 16

9. Weiteres Vorgehen 17

10. Genehmigung und Unterzeichnung 18
10.1 Sachpreisrichter 18
10.2 Fachpreisrichter/-innen 18

Anhang: Projektbeschriebe 19
Team E2A / Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG 20
Team Armon Semadeni Architekten AG 24

Team Bauart Architekten und Planer AG 28
Team Büro B Architekten AG 32
Team HBF HUGGENBERGERFRIES Architekten AG 36

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Das Areal «Zentrum Papiermühle» befindet sich an zentraler Lage im Ortsteil Papiermühle in der Gemeinde Ittigen. Es erstreckt sich entlang der Worblentalstrasse und bindet direkt an die Kreuzung Papiermühle-, Grauholz- und Worblentalstrasse an. Die Steiner AG wurde von der Steiner Investment Foundation mit der Entwicklung des Areals beauftragt.

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die drei Grundstücke Nrn. 3113, 781 und 3106. Das Grundstück Nr. 3113 ist heute unbebaut und bietet Platz für öffentlich bewirtschaftete Parkplätze (Parkuhr). Die Grundstücke Nr. 781 und Nr. 3106 sind heute bebaut. Auf dem Grundstück Nr. 781 befindet sich das Blumengeschäft «Bergmann», direkt an das Geschäft angebaut befindet sich auf dem Grundstück Nr. 3106 das Gebäude Restaurant Thalheim.

Zudem besteht ein erweiterter Bearbeitungsperimeter, welcher den Schulweg, Teil-Grundstück Nr. 726, das gegenüberliegende Grundstück Nr. 728 und Teile der Grundstücke Nrn. 682, 7152 und 7153 berücksichtigt.

Abb. 1 Das Areal «Zentrum Papiermühle» (Bildmitte) und das Umfeld aus der Vogelperspektive mit Bearbeitungsperimeter (rot) und erweiterter Bearbeitungsperimeter (orange). (Quelle: www.map.geo.admin.ch)

1.2 Bisheriger Planungsverlauf

Die Entwicklung des Areals wurde bereits von der vorherigen Grundeigentümerin zusammen mit der Gemeinde Ittigen an die Hand genommen. Die bestehende städtebauliche Lösung (Nutzung, Bebauung, Erschliessung) wurde 2014 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie überarbeitet und die Optimierung und Ergänzung der aufgrund der damaligen Bauordnung möglichen Bauvolumen sowie eine Verbesserung der Erschliessung geprüft. Die Machbarkeitsstudie sieht auf den Grundstücken Nrn. 3113 und 781 ein

Hochhaus mit vierzehn Geschossen, darunter einen zum Turm versetzten 2-geschossigen Sockelbau vor. Daneben, auf dem Grundstück Nr. 3105 soll ein 5-geschossiger Längsbau entstehen, der auf seiner strassenabgewandten Seite um ein Geschoss herabgesetzt ist.

Basierend auf der Machbarkeitsstudie wurden anschliessend die für das Areal massgebenden Planungsinstrumente angepasst, namentlich der Richtplan «ESP Ittigen-Papiermühle», der Zonenplan, das Baureglement sowie die dazugehörige Überbauungsordnung.

1.3 Absicht

Die Steiner Investement Foundation als Bauherrin hat das gemäss den Überbauungsvorschriften geforderte qualitätssichernde Verfahren in Form eines Studienauftrags nach SIA-Ordnung 143/2009 durchgeführt.

Im Studienauftrag galt es, die architektonische Gestaltung und detaillierte Dimensionierung und Setzung der Baukörper zu ermitteln. Zudem sollte die genaue Dimension und Erschliessung der zukünftigen Einstellhalle eruiert werden. Dabei sind die Schnittstellen zu den angrenzenden Arealen zu berücksichtigen. Es ist aufzuzeigen, wie sich die vorgesehenen Nutzungen in den vorgegebenen Geschossflächen aufteilen lassen und wie die direkt angrenzenden Aussenräume bespielt und gestaltet werden können. Die in der Überbauungsordnung festgelegten Rahmenbedingungen galt es dabei in allen Bereichen einzuhalten.

1.4 Zielsetzungen

Nach SIA-Ordnung 143/2009 wurde ein einstufiger Studienauftrag auf Einladung und mit Zwischenbesprechung durchgeführt. Erwartet wurden in Bezug auf die planungsrechtlichen Grundlagen konforme Lösungen für eine zukunftsgerichtete, ortsbaulich und architektonisch gute sowie eine wirtschaftlich, betrieblich und energetisch nachhaltige Überbauung.

Von den eingeladenen Teams wurden ortsbaulich, architektonisch und funktional überzeugende Lösungen entsprechend den Vorgaben der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 315.12 «ESP Ittigen-Papiermühle, Zentrum Papiermühle» erwartet. Von besonderer Bedeutung waren effiziente und überzeugende Grundrissorganisationen, welche die vielfältigen Anforderungen an das Projekt mit qualitativ hochwertigen Lösungen umsetzen.

In Bezug auf die Bebauungsdichte waren die Bestimmungen gemäss rechtskräftiger Überbauungsordnung als verbindliche Rahmenbedingung beizuziehen.

2. Bestimmungen zum Verfahren

2.1 Ausloberin und Standortgemeinde

Ausloberin des Verfahrens war die Steiner AG, welche von der Grundeigentümerin (SIF Espace AG, eine 100% Tochtergesellschaft der Steiner Investment Foundation) für die Entwicklung des Areals beauftragt wurde. Das Verfahren erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ittigen.

2.1.1 Investorin und Projektentwicklerin

Die Steiner Investment Foundation mit Sitz in Zürich ist eine Anlagestiftung nach Schweizer Recht. Sie legt Pensionskassengelder von Vorsorgeeinrichtungen aus der ganzen Schweiz langfristig und rentabel in Immobilienprojekten an. Ihr Portfolio umfasst Immobilien unterschiedlicher Grösse in der Deutsch- und Westschweiz. Seit dem 1. November 2019 ist die Steiner Investment Foundation Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen KGAST.

Die Steiner AG (SAG) ist für die SIF als Projektentwicklerin tätig. Die SAG ist einer der führenden Projektentwickler sowie Total- und Generalunternehmerin (TU/GU) in der Schweiz und bietet umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Neubau, Umbau sowie Immobilienentwicklung an.

2.1.2 Gemeinde

Die Gemeinde Ittigen weist optimale Verkehrsverbindungen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Naherholungsgebiete auf und gilt damit als ein begehrter Wohn- und Arbeitsorts. Das Areal direkt an einem von drei zentralen Verkehrsknoten und als Bestandteil eines kantonalen Entwicklungsschwerpunktes gilt als Schlüsselgebiet in der Gemeinde.

2.2 Art des Verfahrens

Der Studienauftrag wurde in Absprache mit der Gemeinde Ittigen in Form eines einstufigen Verfahrens durchgeführt. Fünf Teams wurden zur Teilnahme eingeladen. Das Beurteilungsgremium konnte im Rahmen einer Zwischenbesprechung steuernd Einfluss nehmen. Die Aufgabenstellung mit der Zielsetzung einer hohen Ausnutzung des Areals hat eine hohe Komplexität. Insbesondere in Bezug auf die zentrale und gut frequentierte Lage bildete die zukünftige Erschliessung des Areals mit der vorgesehener Anlieferung einen Knackpunkt, welcher den Dialog zu den Teams erforderte. Das Verfahren wurde somit nicht anonym durchgeführt.

Das Beurteilungsgremium behielt sich zudem vor, die Projektvorgaben aufgrund der Erkenntnisse der Zwischenbesprechung anzupassen. Die Sprache des Verfahrens war Deutsch. Das Verfahren unterlag nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Der Studienauftrag mit Folgeauftrag wurde gemäss SIA-Ordnung 143 (2009) durchgeführt (Projektstudie im Einladungsverfahren). Die Auftraggeber erklärten die Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, für verbindlich. Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 143, Ausgabe 2009. Die Honorarvorgaben des Programmes sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 143.

2.3 Mitwirkende und Projektorganisation

2.3.1 Teilnehmende

Teilnehmende

Es wurden folgende federführende Büros zur Teilnahme am Verfahren und zur Erarbeitung einer Projektstudie eingeladen (in alphabetischer Reihenfolge):

- Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich
- Bauart Architekten und Planer AG, Bern
- Büro B Architekten AG, Bern
- E2A / Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG, Zürich
- Huggenbergerfries Architekten AG, Zürich

Teamzusammensetzung

Für die Bearbeitung des Studienauftrags hatten die ausgewählten Architekturbüros zwingend Fachplaner aus den Bereichen Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen beizuziehen. Die Federführung lag in der Hand der Architekturbüros.

Der Beizug weiterer Fachplaner lag im Ermessen der Teilnehmenden. Mit Ausnahme des Landschaftsarchitekten durften Fachplaner in mehreren Teams mitwirken.

2.3.2 Bereitstellung Experte (Credits)

Bereitstellung Experten

Für die Sicherstellung der Machbarkeit wurden von der Auftraggeberschaft folgende Experten aus dem Bereich Verkehr, Lärmschutz, Brandschutz und Wirtschaftlichkeit zur Verfügung gestellt:

- Alain Kutter, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Bern (Experte Verkehr)
- Daniel Mathys/Andreas Schluep, Grolimund + Partner AG, Bern (Experten Lärmschutz)
- Peter Rothenbühler, Safe T Swiss AG (Experte Brandschutz)
- Stefan Fleischhauer, PBK AG, Bern (Experte Wirtschaftlichkeit)

Jedes Team hatte Anrecht auf max. zwei Konsultationsstunden je Experte.

2.3.3 Beurteilungsgremium

Zusammensetzung

Die Arbeiten wurden durch ein Beurteilungsgremium beurteilt, welchem neben Vertreter/-innen der Bauherrschaft und der Projektentwicklerin, sowie der Gemeinde Ittigen fünf unabhängige Fachpreisrichter aus den Disziplinen Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und regionales Hochhauskonzept Bern (HHK) angehörten. Das Beurteilungsgremium diskutierte die vorgeschlagenen Lösungen anlässlich der Zwischenbesprechung und der Schlussbeurteilung und gab jeweils Empfehlungen zuhanden der Weiterbearbeitung und Umsetzung ab.

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Fachpreisrichter

Fachpreisrichter/-innen (mit Stimmrecht):
- Michael Geschwentner, Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG Architekten & Stadtplaner, Zürich (Vorsitz)
- Barbara Holzer, Holzer Kobler Architekturen GmbH, Zürich
- Heinz Brügger, Brügger Architekten AG, Thun
- Franz Romero, Romero Schaefle Partner Architekten AG (Vertreter regionales Qualitätsteam (Q-Team) Hochhausplanung)
- Tina Kneubühler, extra Landschaftsarchitekten AG, Bern

Ersatz Fachpreisrichter:
- Simon Schöni, extra Landschaftsarchitekten AG, Bern

Sachpreisrichter

Sachpreisrichter (mit Stimmrecht):
- Marco Rupp, Gemeindepräsident Ittigen
  (Ersatz Urs Fischer, Ortsplaner)
- Tobias Meyer, Steiner Investment Foundation
  (Ersatz Darius Radowski, Steiner Investment Foundation)
- Mario Mutti, Steiner AG
  (Ersatz Daniel Sütterlin, Steiner AG)

Experten

Weitere Beteiligte, Experten/-innen (ohne Stimmrecht):
- Alain Kutter, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Bern (Experte Verkehr)
- Andreas Schluep, Grolimund + Partner AG, Bern (Experte Lärmschutz)
- Peter Rothenbühler, Safe T Swiss AG (Experte Brandschutz)
- Stefan Fleischhauer, PBK AG, Bern (Experte Wirtschaftlichkeit)
- Michael Karli, WAM Planer und Ingenieure AG (Experte Bauingenieurwesen)
- Urs Fischer, Lohner + Partner, Planung und Beratung Architektur GmbH, Thun (Ortsplaner)
- Heinz von Gunten, Gemeinde Ittigen (Leiter Abteilung Bau)
- Jeannine Wagner, Gemeinde Ittigen (Leiterin Bereich Baupolizei)
- Darius Radowski, Steiner Investment Foundation
- Daniel Sütterlin, Steiner AG

Bei Bedarf konnten weitere Experten mit beratender Stimme beigezogen werden.

2.3.4 Verfahrensbegleitung

Die Verfahrensbegleitung (Verfahrensprogramm, Sitzungsmanagement, Protokollierung, Berichte) wurde durch folgende Personen sichergestellt:

– Hansjakob Wettstein, ecoptima ag
– Corinna Bühlmann, ecoptima ag

2.4 Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beabsichtigt der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu folgen und dem Team (Architekten, Fachexperten Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen) mit dem besten Beitrag den Auftrag für die Weiterbearbeitung der Bauvorhaben zu erteilen.

Die Ausführung des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts erfolgt in Zusammenarbeit mit der Steiner AG als Totalunternehmerin (TU).

Im Zusammenhang mit der Auftragserteilung zur Projektrealisierung bleiben allfällige Hindernisse planungsrechtlicher, nachbarschaftlicher, politischer, unternehmerischer und/oder finanzieller Art vorbehalten.

2.5 Urheberrecht

Bei Studienaufträgen verbleibt das Urheberrecht an den Studien bei den Teilnehmern. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum des Auftraggebers über.

Auftraggeber und Teilnehmer besitzen, das gegenseitige Einverständnis vorausgesetzt, das Recht zur Veröffentlichung der Studien. Wichtige Gründe, die dagegen sprechen, sind bereits im Programm zu erwähnen. Der Auftraggeber und der Projektverfasser bzw. die Verfassergruppe sind stets zu nennen.

2.6 Publikation der Ergebnisse

Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt und der Schlussbericht des Beurteilungsgremiums werden den beteiligten Teams nach dem Entscheid mitgeteilt, resp. zugestellt. Es ist vorgesehen, die Resultate des Studienauftrags unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser während mindestens 10 Tagen öffentlich auszustellen.

3. Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung sowie die Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen wurden im Programm zum Studienauftrag vom 4. Oktober 2021 festgehalten. Das Programm wurde den teilnehmenden Planungsteams am 26. August 2021 per Mail zugestellt.

4. Fragerunde

Im Rahmen einer schriftliche Fragerunde erhielten die Teams die Möglichkeit, bis am 17. September 2021 Fragen an das Projektsekretariat zu richten. Die Beantwortung der Fragen erfolgte schriftlich und anonymisiert an alle Teams.

5. Zwischenbesprechung

Am 15. November 2021 fand die Zwischenbesprechung in Form von Einzelgesprächen mit jedem Planungsteam statt. Grundlage der Besprechung bildeten die durch die Teams präsentierten Unterlagen.

Eine wesentliche Zielsetzung des Verfahrens bestand darin, die städtebauliche Setzung zu eruieren und eine optimale Nutzungsaufteilung aufzuzeigen. Dabei galt es eine funktionierende Erschliessung (Adressierung, Verkehr, etc.) sicherzustellen. Der Fokus der Zwischenbesprechung lag daher auf dem Thema der Setzung, Gliederung inkl. Höhenentwicklung und der inneren Organisation sowie Nutzungsprogrammierung der Baukörper.

Das Beurteilungsgremium hatte die Gelegenheit Fragen zu stellen, aber auch allfällige Fragen der Teams entgegenzunehmen. Das Resultat der Zwischenbesprechung wurde in Form von Empfehlungen für die Weiterbearbeitung festgehalten. Dabei wurde zwischen allgemeingültigen Erkenntnissen, die allen Teams mitgeteilt wurden und projektspezifischen Erkenntnissen, die nur dem jeweiligen Team mitgeteilt wurden, unterschieden.

6. Schlussabgabe und Vorprüfung

6.1 Formelle Vorprüfung

Die Eingangskontrolle erfolgte durch die ecoptima ag. Die Pläne und die weiteren verlangten Unterlagen wurden von allen fünf Bearbeitungsteams fristgerecht bis zum 21. Februar 2022 und vollständig bei der Verfahrensbegleitung eingereicht. Bei der Vorprüfung wurden somit keine wesentlichen formellen Verstösse festgestellt.

6.2 Materielle Vorprüfung

Die Vorprüfung der bau- und planungsrechtlichen Anforderungen erfolgte durch das Projektsekretariat. Zur Beurteilung des Umgangs mit dem Aussenlärm, der Lösung zur Verkehrserschliessung, der Erfüllung der brandschutz- und bauingenieurstechnischen Anforderungen und der Wirtschaftlichkeit wurden die jeweiligen Experten beigezogen. Es wurden insbesondere im Bereich der Geschosszahl und der Dachaufbauten in allen Studien materielle Verstösse und Mängel festgestellt.

6.3 Fazit

Für die Empfehlung zur Weiterbearbeitung sind aufgrund der Verstösse bei allen Beiträgen eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln der stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums sowie aller Vertreter der Auftraggeberin nötig (SIA-Ordnung 143, Art. 22).

7. Beurteilung

7.1 Beurteilungskriterien

In Übereinstimmung mit dem Programm wurden die Beiträge nach folgenden Kriterien beurteilt:

Planungsidee/Gestaltung
- Architektonisches Konzept und Qualität der Gesamtlösung
- Eingliederung und Umsetzung der Vorgaben UeO Ittigen Papiermühle
- Konformität mit planungsrechtlichen Grundlagen
- Integration in bestehendes Umfeld: Anbindungen, Bautypologien, Prägnanz und Einbettung
- Aussenraumplanung: Gestaltung, Aufenthaltsqualität, Funktionalität, Identität und Ausdruck (privat / halböffentlich / öffentlich)
- Qualität der architektonischen Lösung: Grundriss und Schnitt, Erscheinungsbild und Proportionen der Fassadengliederung, Ausprägung der Sockelgeschosse und Übergänge der Nutzungseinheiten

Nutzungsprogrammierung/Funktionalität
- Umsetzung des Nutzungsprofils, Qualität der Nutzungsdurchmischung; Raum und Nutzungsqualität der Wohnungen
- Nutzungsdisposition sowie Erschliessung: optimale Anbindung an bestehendes Wegnetz, Zufahrten, Parkierung und Hauptzugänge
- Zweckmässigkeit der Erschliessung: gute Adressbildung, Auffindbarkeit und Sicherheitsempfinden
- Qualität der Wohnungsgrundrisse unter Einhaltung der Vorgaben gemäss Programm
- Wohnqualität: Orientierung, Wohnhygiene, Besonnung, Ein- und Aussicht
- Umgang mit Lärmemissionen
- Nutzungsflexibilität bei publikumsorientierten Flächen in den Sockelgeschossen; ev. Adaptierbarkeit zu Wohnraum / Wohnateliers (Teilgebiet 4.8)
- Optimale und effiziente Kernausbildung (Erschliessung, Leitungsführungen des Hochhauses)
- Hohe Nutzungsflexibilität und Variabilität für die Bedürfnisse der Bewohnenden
- Qualität und Nutzbarkeit der nachzuweisenden Aufenthalts- und Spielflächen auf den Teilgebieten: Potenziale für Aneignung. Vorgaben gemäss Abklärungen mit Gemeinde zu Spiel- und Aufenthaltsflächen sind zu treffen (grössere Spielfläche wird ausgelagert).
- Sicherstellung der betrieblichen Abläufe, z.B. Entsorgungskonzept etc.

Wirtschaftlichkeit
- Erreichung einer maximalen und verträglichen Ausnutzung mit Verwertung der zulässigen BGF/GFo, insbesondere für Ertragsflächen
- Hohe Flächeneffizienz nach Koeffizienten (HNF/GF, HNF/GV, Oberflächen/Volumen, u.Ä.); Effizienz und Angemessenheit des städtischen und technischen Konzepts (Abstimmung von Konstruktion und Materialisierung)
- Baukosten nach Teilobjekt und Koeffizient beurteilt GF/CHF, GV/CHF, Kosteneffizienz
- Optimales statisches / konstruktives Konzept unter Berücksichtigung von Windkräften beim Hochhaus
- Durchgängige Leitungsführungen über alle Geschosse und Berücksichtigung von ausreichenden Steigschächten für die vorgesehenen Nutzungen

Ökologie/Nachhaltigkeit
- Umsetzung konzeptioneller Anforderungen einerseits in Anlehnung an den Kriterienkatalog zu SNBS bezüglich Mobilitätsanforderungen, sozialen Aspekten, Biodiversität und andererseits basierend auf Minergie Eco im Hinblick auf die Materialwahl und Gesundheit.

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

7.2 Ablauf

Das Beurteilungsgremium tagte vollständig und beschlussfähig. Die Beiträge wurden im Rahmen von zwei Rundgängen besprochen.

7.3 Zulassung zur Beurteilung

Gestützt auf die durchgeführte Vorprüfung hat das Beurteilungsgremium alle Beiträge einstimmig zur Beurteilung und einer allfälligen Empfehlung zur Weiterbearbeitung zugelassen.

7.4 Präsentation der Beiträge durch die Teams

Im Rahmen der Schlussbeurteilung stellten die Bearbeitungsteams ihre Projekte in einer ca. 15-minütigen Präsentation nacheinander kurz vor. Im Nachgang zur jeweiligen Präsentation wurden offene Fragen aus dem Beurteilungsgremiums geklärt.

7.5 Beurteilung

Im Anschluss an die Präsentationen erfolgte ein erster Rundgang, in welchem die Beiträge durch die Fachmitglieder nochmals kurz erläutert und anschliessend im Plenum ausführlich diskutiert wurden.

Schwerpunktthemen der Diskussion waren die Ausbildung der Sockelgeschosse und die städtebaulichen und aussenräumlichen Vor- und Nachteile des Annexbaus, der architektonische Ausdruck sowie die Marktfähigkeit der vorgesehenen Nutzflächen.

Mit den Erkenntnissen aus dieser Diskussion wurden die drei Beiträge Huggenbergerfries Architekten, Bauart Architekten und Planer und Armon Semadeni Architekten einstimmig ausgeschieden.

Im 2. Rundgang wurden die Beiträge Büro B Architekten und E2A / Piet Eckert und Wim Eckert Architekten vergleichend diskutiert. In der Diskussion überzeugte die Studie des Teams E2A / Piet Eckert und Wim Eckert Architekten mit seiner städtebaulichen und architektonischen Lösung am meisten. Die andersartige und dennoch miteinander korrespondierende gliedernde Gestaltung der beiden Baukörper, die Differenzierung der Sockelgeschosse mit einem adäquaten Bezug zur Öffentlichkeit und zum Ort Ittigen sowie die homogene und schlichte Fassadengestaltung, welche die vorherrschende Wohnnutzung bestärkt, werden sehr begrüsst. Insbesondere der auf zwei Niveaus zugängliche Sockel des Hochhauses und die damit verbundenen unterschiedlichen Adressierungen der publikumsorientierten Nutzung und der Wohnnutzung wird vom Beurteilungsgremium als wesentliche Stärke beurteilt und sollte daher planungsrechtlich zwingend ermöglicht werden.

7.6 Provisorische Entscheidung

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der beiden Beiträge kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass der Beitrag des Teams E2A / Piet Eckert und Wim Eckert Architekten insgesamt am meisten überzeugt.

7.7 Kontrollrundgang

Im Kontrollrundgang unterzog das Beurteilungsgremium die Beiträge noch einmal einer vergleichenden Prüfung und bestätigte den provisorischen Entscheid.

7.8 Beschlüsse

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig, den Beitrag des Teams E2A / Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG – unter Berücksichtigung der im Projektbeschrieb genannten Stärken und Schwächen sowie der unter Ziff. 8 festgehaltenen Empfehlungen für die Weiterbearbeitung – weiterzuverfolgen.

Das Beurteilungsgremium beschloss zudem, dass alle Teams gemäss der Vorgabe im Programm (Ziff. 2.5) mit einem pauschalen Betrag von Fr. 45'000.– (inkl. Nebenkosten, Mehrwertsteuer und Modellbaukosten) entschädigt werden.

7.9 Würdigung

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei den Teams für die grosse geleistete Arbeit. Die Diversität der eingereichten Beiträge hat wesentlich zur Klärung der architektonischen Gestaltung der Baukörper und der Einbindung und Gestaltung des direkten Umfelds im Zentrum «Papiermühle» beigetragen. Die Beiträge ermöglichten eine intensive Auseinandersetzung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Ansätze u.a. in Bezug auf die Bebauung, Erschliessung, Adressierung und Differenzierung der Aussenräume und waren zudem zielführend in der Abwägung des Entscheid zum Verzicht auf den Annexbau.

8. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Bei der Weiterbearbeitung des Beitrags des Teams E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG / Studio Vulkan Landschaftsarchitektur / Schnetzer Puskas Ingenieure AG sind als Grundlage für die Erarbeitung des Richtprojekts zur Änderung der Überbauungsordnung und für die anschliessende Weiterentwicklung zum Bauprojekt folgende Punkte zu beachten:

- Das überhöhte Erdgeschoss im Hochhaus weist eine sehr hohe Qualität mit grosser Ausstrahlung auf. Unter Berücksichtigung der baurechtlichen Rahmenbedingungen sind die Nutzungsaufteilung und Geschossflächen zu überprüfen und so zu überarbeiten, dass das Erdgeschoss nicht als zwei Vollgeschosse angerechnet werden muss.
- Die homogene und schlichte Fassadengestaltung mit der hellen Farbgebung des Hochhauses wird geschätzt. Insbesondere der filigrane Ausdruck, welcher im Speziellen beim Hochhaus die schlanke Erscheinung unterstützt und massgebend für den Gesamtausdruck beider Häuser ist, wird gewürdigt. Eine Akzentuierung der Loggias soll in jedem Fall vermieden werden.
- Das grosse Spektrum an Wohnungen und die differenzierte Ausarbeitung der Grundrisse wird gewürdigt. Die meisten Wohnungen verfügen über eine gute Ausrichtung und ansprechende Grundrisse. Jene Wohnungen, die diese Qualität noch nicht aufweisen (insb. Familienwohnungen, welche sich in der nördlichen Ecke des Hochhauses befinden) sind in der Weiterbearbeitung diesbezüglich noch zu optimieren.
- Der Umgang mit der vorherrschenden Topografie scheint in den Bereichen mit Niveausprüngen und insbesondere im Bereich der Tiefgarageneinfahrt noch etwas oberflächlich und nicht abschliessend gelöst. Die Gestaltung der Zwischenräume zwischen den Baukörpern und gegenüber den benachbarten Grundstücken und Strassenzüge ist zentral, und unter Berücksichtigung der bau- und nachbarrechtlichen Rahmenbedingungen, zu präzisieren. Dabei ist darauf zu achten, dass die Terraingestaltung auch ohne den Einbezug der Nachbargrundstücke gut gelöst werden kann.
- Mit der Präzisierung der Aussenräume sind die Mindestflächen an Kinderspielplätzen, abgestimmt auf den angestrebten Nutzungsmix, auszuweisen und sicherzustellen.
- Abgestimmt auf die geplanten Nutzflächen und die präzisierte Aussenraumgestaltung sind Betriebskonzepte zum Unterhalt und zur Entsorgung zu erarbeiten, sowie die Erschliessung der Tiefgaragen bezüglich Sichtverhältnisse und Fahrgeometrie zu konkretisieren.

9. Weiteres Vorgehen

Das Beurteilungsgremium empfiehlt folgendes weiteres Vorgehen:
- Ausstellung der Ergebnisse des Studienauftrags im Mai 2022 (Vernissage am 9. Mai 2022).
- Weiterbearbeitung des empfohlenen Beitrags aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums (vgl. Ziff. 8).
- Erarbeitung der Änderung der Überbauungsordnung Nr. 325.12 ESP Ittigen-Papiermühle, Zentrum Papiermühle auf der Grundlage der weiterbearbeiteten Studie.

10. Genehmigung und Unterzeichnung

Der vorliegende Schlussbericht wurde durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

10.1 Sachpreisrichter

Marco Rupp .....

Tobias Meyer .....

Mario Mutti .....

10.2 Fachpreisrichter/-innen

Barbara Holzer .....

Heinz Brügger .....

Michael Geschwentner .....

Franz Romero .....

Tina Kneubühler .....

Anhang: Projektbeschriebe

Die Pläne sind verkleinert und nicht massstäblich dargestellt.

Team E2A / Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG

E2A / Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG / Studio Vulkan Landschaftsarchitektur / Schnetzer Puskas Ingenieure AG

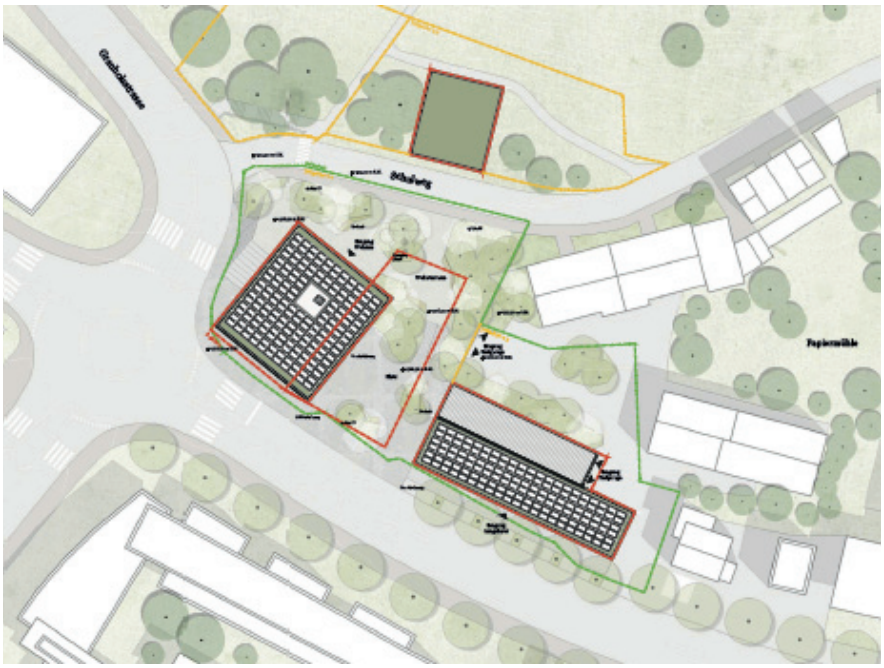


Abb. 2 Situation

Städtebau

Ausgehend von einer präzisen Analyse des städtebaulichen Kontextes entwickeln die Verfasser eine volumetrische Setzung, die einen freiräumlichen Befreiungsschlag ermöglicht. Der Verzicht auf das Sockelvolumen erlaubt die Ausbildung eines Platzes zwischen dem Hochhaus und dem Längsbau, der die beengte Situation am Verkehrskreisel entschärft und einen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität als Auftakt und Adresse für das Hochhaus schafft. Die dadurch gewonnene räumliche Transparenz in Nord-Süd-Richtung ermöglicht eine verbesserte Integration des nahen Umfeldes in die städtebauliche Entwicklung des Ortes. Das Hochhaus wird freigestellt und erhält seiner besonderen städtebaulichen Bedeutung entsprechend eine solitäre Erscheinung. Vom Sockelvolumen befreit verbessern sich die Proportionen des Hochhausvolumens und die geforderte Schlankheit wird erreicht.

Die exponierte Stellung des Hochhauses mit seiner Lage direkt an der Strassenkante verlangt nach einer architektonischen Intervention, die dem Hochhaus einen dem Ort angemessenen Ausdruck gibt. Diese Frage beantwortet der Entwurf mit einem zweigeschossigen Erdgeschoss, das dem Hochhaus einen selbstbewussten Auftritt verleiht. Ausserdem wird dank einer geschickten Schnittlösung der markante Geländesprung im Innern räumlich thematisiert und spürbar gemacht. Im Zusammenspiel mit dem Erdgeschoss entfaltet der neu geschaffene Platz eine starke Öffentlich-

keit, die das Potenzial besitzt, den Ort zu aktivieren und zu beleben. Der Längsbau partizipiert am Platz und erhält einen unmittelbaren Anschluss an den rückwärtigen Freiraum. Die Einfahrt in die Tiefgarage ist noch nicht abschliessend gelöst und muss hinsichtlich ihrer Lage in der anspruchsvollen Topographie geprüft werden.

Freiraumgestaltung
Das Hochhaus definiert stadträumlich den Beginn eines vorgeschlagenen Boulevards an der Worblentalstrasse, sowie den Beginn einer Gartenachse auf dem erhöhten Niveau zum Schulweg.

Um das Hochhaus wird ein Platz mit hoher Identität und Aufenthaltsqualität auf zwei Ebenen geschaffen. Die öffentliche Adressierung des Platzes zur Worblentalstrasse entwickelt sich graduell zu mehr Grün und mehr Intimität in Richtung Schulweg und zur Adresse der Wohnungen. Eine einheitliche und sich von der Umgebung abgesetzte Belagswahl verbindet den Platz allseitig und verstärkt den stadträumlichen Akzent des Hochhauses.

Die zwei Ebenen werden jeweils mit Treppenanlagen überwunden, welche die Verbindungen gewährleisten, gleichzeitig aber als Sitztreppen zum Aufenthaltsort werden.

Zwischen dem Platz um das Hochhaus und der Umgebung zum Langhaus wird eine topographische Zäsur eingefügt, in welcher die Einfahrt der Einstellhallenzufahrt zum Hochhaus integriert wird. Eine bewusste Ausformulierung dieser Zäsur wird vermisst und wirkt im Grundriss in der einfachen Fortsetzung der Grünstruktur noch nicht gelöst.

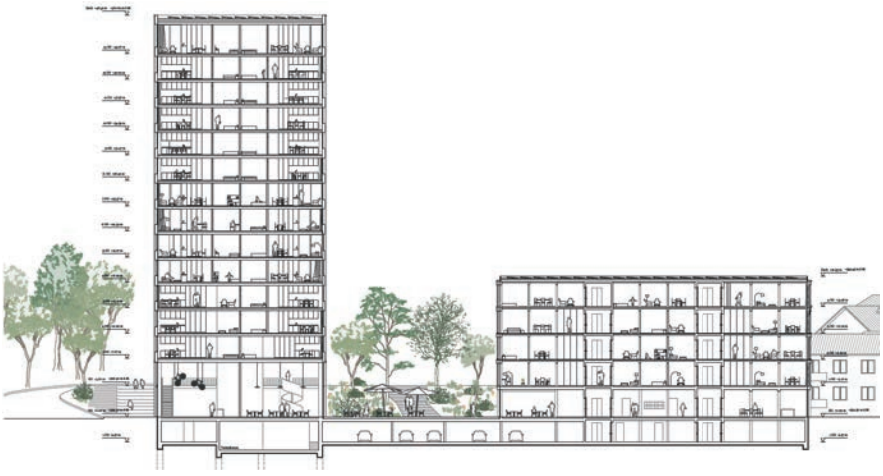


Abb. 3 Längsschnitt

Architektonischer Ausdruck und Bauweise

Der architektonische Ausdruck der beiden Häuser wird vom Bestreben geprägt, den Baukörpern eine hochwertige, urban anmutende filigrane Erscheinung zu geben. Diese Strategie unterstützt die geforderte Schlankheit des Hochhauses und ist bei beiden Häusern eng mit der vorgeschlagenen Bauweise verknüpft. Das Hochhaus ist als optimierter Stahlbetonbau mit Leichtbaufassaden angedacht, während der Längsbau als hybrides Holzbausystem vorgesehen ist. Die Tragstruktur zeichnet sich bei beiden Häusern mit schlank dimensionierten Lisenen auf den Fassaden ab. Das Langhaus besitzt einen massiven Sockel und eine Holzverschalung, während das Hochhaus mit fein profilierten Paneelen verkleidet ist. Dieser Entscheid führt zu einer interessanten Beziehung zwischen den beiden Häusern, die je eine eigene Stimmung entfalten und trotzdem eine architektonische Verwandtschaft besitzen.

Abb. 4 Erdgeschoss

Abb. 5 Erdgeschoss Mezzanine

Nutzung und Grundrissgestaltung

Die Wohnungsgrundrisse des Hochhauses folgen einem einfachen räumlichen Prinzip, das eine grosse Flexibilität und gute Effizienz ermöglicht. Grosszügig verglaste Loggien gliedern und zonieren die Wohnräume, die

an den attraktiven Gebäudeecken zu liegen kommen. Die Nasszellen sind um den Erschliessungskern angeordnet und einzelne Zimmer können nach Bedarf den Wohnungen zugeschaltet werden. Aus dieser Ausgangslage entwickelt sich eine erfreulich grosse Vielfalt an Wohnungstypen. Im Langhaus herrscht der Typus der durchgesteckten Wohnhalle vor, deren eine Seite von der Küche eingenommen wird. Auf diese Weise gelingt es, die unterschiedlichen Qualitäten der beiden Seiten des Hauses im Grundriss zu aktivieren. Die Proportionen der Wohnhallen besitzen hinsichtlich Möblierbarkeit und Belichtung der Mittelzone noch Optimierungspotenzial. Die Organisation des Erdgeschosses ist schlüssig auf die städtebauliche Grundidee abgestimmt. Die gut proportionierten publikumsorientierten Nutzungen flankieren den Platz und lösen die erwünschte Ausstrahlung in den öffentlichen Raum ein.

Gesamtwürdigung

Der Projektbeitrag zeichnet sich durch eine geschickte städtebauliche Setzung aus, die dem Ort eine starke Identität mit spannenden räumlichen Qualitäten und den gewünschten hohen Öffentlichkeitsgrad verleiht. Die verschiedenen Entwurfsebenen sind schlüssig und stimmig entwickelt. Der vorgeschlagene filigrane architektonische Ausdruck der beiden Häuser bildet eine vielversprechende Ausgangslage für die Weiterbearbeitung der Fassaden.

Abb. 6 Visualisierung

Team Armon Semadeni Architekten AG

Armon Semadeni Architekten / METTLER Landschaftsarchitektur / Syntaxis AG (mit Holzbaubüro Reusser GmbH als Tochterfirma)

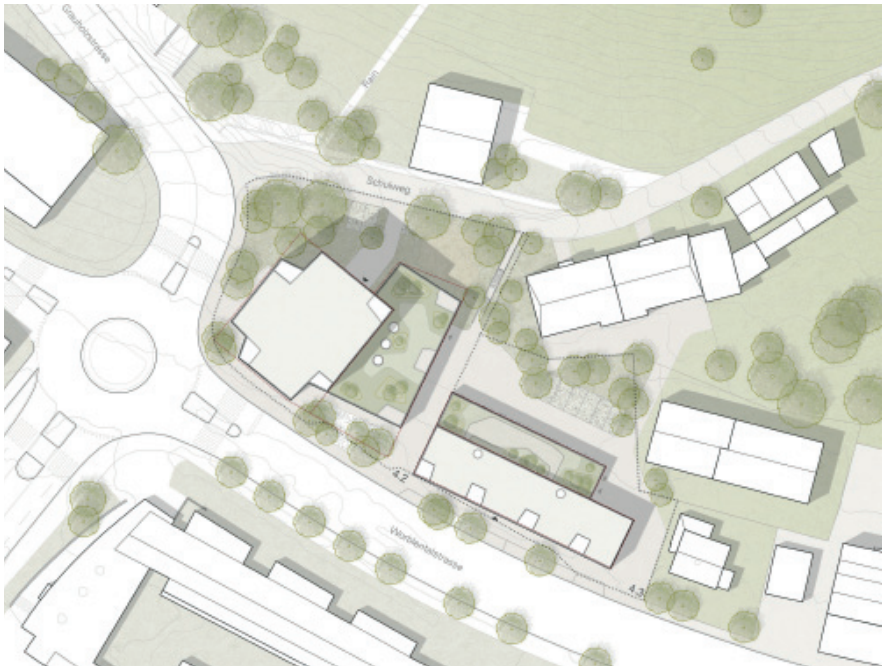


Abb. 7 Situation

Städtebau

Aufbauend auf der Analyse «from the valley to the hill» wird das Hochhaus mit Sockelbau und einem Langhaus entwickelt. Seitlich zum Hochhaus, leicht vorgelagert zum Sockelbau, entsteht eine räumliche Ausweitung zur Worblentalstrasse. Die Zugangs- und Erschliessungsbereiche sind funktional und räumlich pragmatisch aufgeteilt. Der Zugang zu den öffentlichen Räumen im Erdgeschoss erfolgt ab dem Strassenniveau. Der Eingang zu den Wohnungen des Hochhauses befindet sich auf der Rückseite zum Wohnquartier und zum Schulweg. Eine Verschränkung des urbanen Raumes mit dem Grünraum wird angestrebt.

Gesucht ist ein neuer Ort am Verkehrsknoten. Die Vorplatzbereiche vermögen die funktionalen Anforderungen knapp zu erfüllen, die gewünschten Mehrwerte lassen sich jedoch nicht realisieren. Die Innenhofbereiche dienen zu grossen Teilen der Funktionalität der Anlieferung.

Das Hochhaus verfügt über eine kreuzartige Grundform, welche nur mit seinen Stirnen die äusseren Abmessungen des Baufeldes berührt. Dadurch erhalten die Seitenfassade eine wohltuende Schlankheit und der seitliche Sockelbau erscheint untergeordnet. Das Aufeinandertreffen des 13-geschossigen Turmes auf das in der schiefen Ebene eingegrabene Sockelgeschoss wirkt im Aufriss sehr unvermittelt und nicht angemessen.

Die vorgeschlagene Sockelkonzeption überzeugt insbesondere auch im übergeordneten Kontext nicht, in dem das Hochhaus im Erdreich zu versinken scheint.

Freiraumgestaltung

Die differenzierten Freiräume um das Hochhaus haben in ihrer Ausformulierung gute Aufenthaltsqualitäten, wirken aber grundsätzlich zu kleinräumig und beengt.

Durch die Verortung der Zu- und Ausfahrten der Einstellhalle, der Anlieferung und den oberirdischen Parkplätzen allseitig um das Langhaus wird der Freiraum um das Langhaus zum Verkehrsraum mit einem relativ hohen Versiegelungsgrad. Die Grünfläche nördlich der Parkplätze wird funktional abgeschnitten und zum Abstandsgrün ohne Nutzungsqualität.

Die Fussgängerverbindung in Nord-Südrichtung zwischen der Worblentalstrasse und dem Schulweg wirkt als versteckter Schleichweg und steht im Konflikt mit dem Anlieferungs- und Zufahrtsverkehr der Parkplätze.

Abb. 8 Längsschnitt und Rückfassade des Langhauses

Architektonischer Ausdruck und Bauweise

Durch das Ausschneiden der Gebäudeecken erhält das Hochhaus eine wohltuende Proportion. In der Erscheinung wird der gesuchte Ausdruck eines Wohnhochhauses eingelöst. Die im Ansatz horizontale Gliederung des Hochhauses steht im Gegensatz zur vertikalen Gliederung des Langhauses. Das Langhaus erhält eine verwandte architektonische Erscheinung, wobei der Sockel bei beiden Gebäuden die gleiche Ausformulierung erfährt. Dieser Entscheid verhilft dem Langhaus zu einer angemessenen Eigenständigkeit, trotzdem gehören beide Gebäude zusammen.

Die unterschiedlichen Konstruktionsprinzipien von Hochhaus und Langhaus sind nachvollziehbar dargestellt. Die einzelnen Konzepte der Gebäudetechnik sind mit einer grossen Sorgfalt entwickelt worden und interdisziplinär aufeinander abgestimmt.

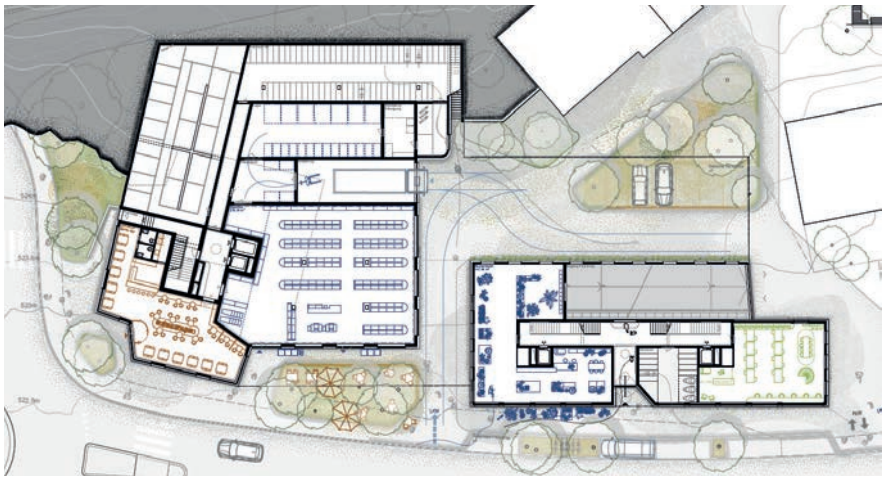


Abb. 9 Erdgeschoss

Abb. 10 1. Obergeschoss

Nutzung und Grundrissgestaltung

Den Projektverfassenden gelingt es, in den spezifischen Situationen unterschiedliche Wohnungen von hoher Qualität zu entwickeln. Die Grundrissgestaltung und die Figurenqualität der Grundrisse in den Obergeschossen überzeugen. Die Gestaltung des Erdgeschosses steht in starker Abhängigkeit zu den dargestellten Nutzungen. Das Konzept ist auf die Realisierung einer grösseren Verkaufsfläche fixiert, die gewünschte Nutzungsflexibilität entfällt dadurch etwas. Das Potential einer Verbindung zwischen oberer und unterer Ebene im Sockelbereich wird räumlich und architektonisch nicht ausgenutzt. Die Ausbildung des Sockels im Hochhaus und die Fortführung im Langhaus vermitteln das Bild einer Gestaltung und Nutzungsdisposition, die heute nicht mehr als zeitgemäss beurteilt wird.

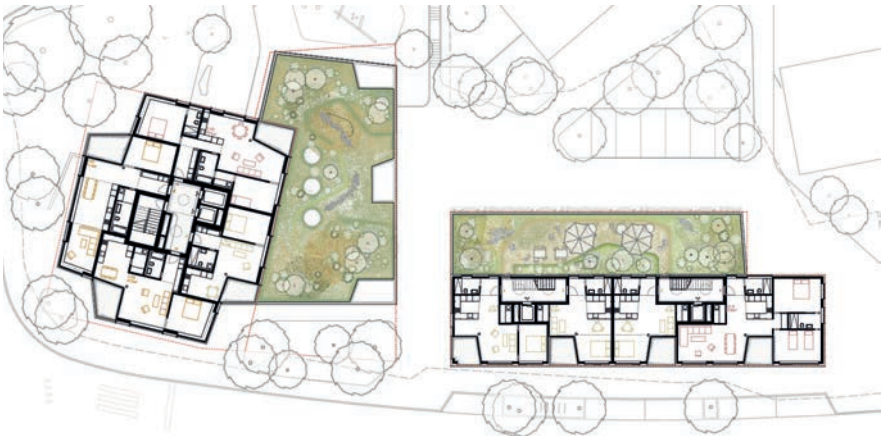


Abb. 11 7. bis 13. Obergeschoss und Attikageschoss

Gesamtwürdigung

Es gelingt den Projektverfassenden ein Hochhaus mit einem Wohnausdruck zu entwerfen. Die städtebauliche Konzeption des Projektes vermag jedoch nicht vollends zu überzeugen. Das Hochhaus legitimiert seine Stellung durch den Beitrag zugunsten der Öffentlichkeit, dieser fällt im Projektvorschlag zurückhaltend aus. Der gewählten Entwurfskonzeption fehlt der Raum zum adäquaten städtebaulichen Auftritt am Verkehrsknotenpunkt und auf die spezifische topografische Situation wird im Sockel nicht angemessen reagiert. Die Wohnungen sind äusserst sorgfältig ausgearbeitet und weisen einen hohen Gebrauchswert auf. Die Absicht der Projektverfassenden, auf allen Entwurfsebenen schlüssige Konzepte zu entwickeln, wird geschätzt.

Abb. 12 Visualisierung

Team Bauart Architekten und Planer AG

Bauart Architekten und Planer AG / Chaves Biedermann GmbH / wh-p Ingenieure AG

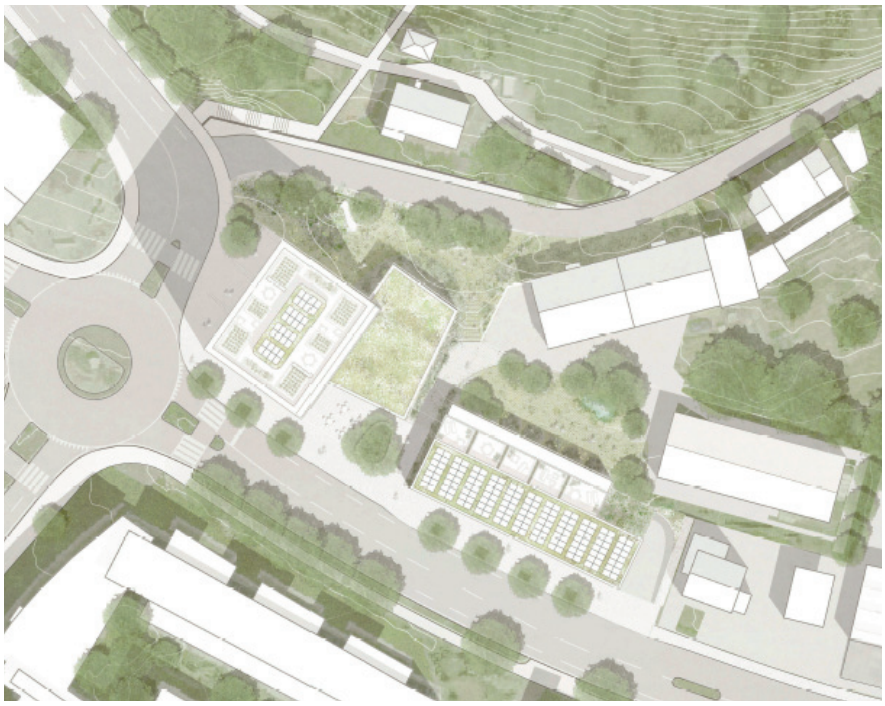


Abb. 13 Situation

Städtebau

Die städtebauliche Setzung nimmt Bezug auf die ortsspezifischen Gegebenheiten: Das leicht abgedrehte Volumen des Hochhauses bildet das räumliche Scharnier zwischen der Grauholz- und Worblentalstrasse.

Die Volumina des Hochhauses und Sockelgebäudes fächern sich zur Worblentalstrasse leicht auf und nehmen den Bezug zur abfallenden Topografie auf. Durch das zurückgesetzte Sockelgebäude entlang der Worblentalstrasse entsteht eine platzähnliche Aufweitung des Strassenraums. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss orientieren sich zu diesem Platz und stärken so den Aussenraum. Die Adressierung des Hochhauses, durch einen volumetrischen Rücksprung mit Auskragung architektonisch akzentuiert, wird zur Papiermühle- und Grauholzstrasse ausgerichtet, was grundsätzlich die städtebauliche Verknüpfung zum Bahnhof und Worblentalstrasse stärkt. Durch die Abtreppung des Aussenbelags im Vorbereich des Turmes wird das nach Süden abfallende Terrain an die Niveaus im Gebäudeinnern angeglichen. Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die Anlieferung erfolgt über die Worblentalstrasse. Somit wird der urbane Charakter an der Worblentalstrasse weiter gestärkt. Die vorgeschlagene städtebauliche Setzung definiert so eine starke Trennung zwischen oben und unten, zwischen Norden und Süden und trotz der Wegeverbindung wird die Durchlässigkeit auf dem Areal als zu gering bewertet.

Freiraumgestaltung

Der städtebauliche Entwurf definiert einen klaren urbanen und «harten» Kontext im Süden und Westen des Areals und verknüpft sich nach Norden und Osten den «grünen» Landschaftsraum des angrenzenden Hanges. Der «pointierte» Übergang im Nordwesten vom Strassenbelag zur Grünfläche überzeugt das Beurteilungsgremium jedoch nicht. Die Zugänge zu den Wohnungen im Längsgebäude erfolgen entlang der Worblentalstrasse, der Bereich im Norden des Gebäudes funktioniert als grüner Rückzugsraum für die Bewohner/-innen.

Die Lesart der platzähnlichen Situation entlang der Papiermühle-/Grauholzstrasse und die daraus gezogene Schlussfolgerung der Adressierung des Hochhauses an diesem Platz wird hinterfragt. Die Baumpflanzungen entlang der Worblentalstrasse erzeugen zusammen mit dem Platz und den im Erdgeschoss angeordneten Nutzungen eine attraktive, boulevardähnliche Situation. Der grosszügige, zusammenhängende Grünraum im Norden des Hochhauses und des Längsbaus weist mit seiner maximalen Entsiegelung und seiner naturhaften Begrünung auf eine grosse Aufenthalts- und Nutzungsqualität hin. Durch das Verlegen der Zufahrt zu den Garagen der Liegenschaften Schulweg 2+4 zwischen das Hochhaus und den Längsbau wird die Aufenthaltsqualität des Platzes an der Worblentalstrasse leider geschwächt und der zusammenhängende Grünraum zerschnitten.

Abb. 14 Fassadenansicht

Architektonischer Ausdruck und Bauweise

Die Formgebung und Volumetrie des Hochhauses ist geprägt durch gezielte Einschnitte als Reaktion auf den unmittelbaren Kontext. Die Einschnitte nehmen Bezug auf drei Massstabsebenen: den Eingangsbereich im Sockel, den baulichen Kontext im Nordosten und die Fernwirkung des Turmes selbst. Die durchgängige gläserne Sockelfassade verknüpft Turm mit Annexgebäude. Die horizontalen, nach oben dünner werdenden, dunkelgrünen Brüstungsbänder gliedern und stärken die Vertikale des Turmes. Diese Fassadenbänder verknüpfen den architektonischen Ausdruck des Hochhauses mit dem des Längsgebäudes im Osten.

Die von den Verfasser/-innen vorgeschlagene Fassadengestaltung verleiht dennoch beiden Gebäude im Detail eine gewisse architektonische Eigenständigkeit. Der architektonische Ausdruck der Gebäude ist sehr sorgfältig durchdacht und die feingliedrige Strukturierung der Fassaden überzeugt das Beurteilungsgremium. Einzelne Massnahmen, wie beispielsweise die offenen Gebäudeecken im Bereich der Loggien im Turm, die geometrische Ausbildung des Rücksprünge oder die gestalterische «Verwandtschaft» der Fassaden von Hochhaus und Längsbau wurden von dem Beurteilungsgremium durchaus kontrovers diskutiert.

Die Struktur des Hochhauses ist effizient und geprägt durch einem zentralen Erschliessungskern und einem vertikal durchlaufenden Stützenraster im Fassadenbereich in Stahlbeton, der Längsbau ist in Schottenbauweise aus Holz geplant. Die Konstruktionsweisen wirken kohärent und den Gebäuden und der Aufgabe angemessen.

Abb. 15 Erdgeschoss

Abb. 16 Obergeschosse Hochhaus

Nutzung und Grundrissgestaltung

Die Grundrissorganisation folgt dem strukturellen Konzept des Turmes. Die Nebenräume sind um den zentralen Erschliessungskern angeordnet. Alle Wohnungen sind über Eck angeordnet und die Wohnräume werden durch die jeweiligen Eckloggien gegliedert. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Turmes und des Sockelbaus sind verschiedene Gewerbeflächen vorgesehen. Eine grössere Gastrofläche an der Ecke zur Worblentalstrasse bildet einen zentralen Anlaufpunkt. Die grösseren Wohnungen (Atelier- und Duplexwohnungen) sind im Längsbau geplant. Hier sind alle Wohnungen zu zwei Seiten orientiert (durchgestecktes Wohnen) und verfügen über einen grosszügigen, privaten Aussenbereich. Der Vorschlag Atelierwohnen auf dem Niveau der Worblentalstrasse anzubieten wird begrüsst, somit kann auf weitere, an dieser Stelle nur schwer vermietbare Gewerbeflächen verzichtet werden und die Kombination von Wohn- und Arbeitsnutzung entsprechend heutigen Bedürfnissen gefördert werden.

Gesamtwürdigung

Den Projektverfasser/-innen ist es gelungen einen sorgfältig ausgearbeiteten und in grossen Teilen überzeugenden Vorschlag zu entwickeln. Sowohl unter städtebaulichen als auch architektonischen Aspekten wurden Lösungen entwickelt, die sich schlüssig aus dem spezifischen Ort ableiten lassen. Das Hochhaus wird durch die offenen Loggien eindeutig als Wohngebäude gelesen und die Nutzungsüberlegungen im Längsbau überzeugen. Doch, obwohl der Bauperimeter des Turms weiter ausgenutzt wurde und das Volumen des Sockelgebäudes entsprechend reduziert werden konnte, wird die Durchlässigkeit dem Areal in Nordsüdrichtung durch das Sockelgebäude nach wie vor stark eingeschränkt. Auch die Entscheidung der Adressierung des Turmes in Richtung Westen bleibt nicht ohne Zweifel, es fehlt hier ein adäquates Gegenüber. Das Projekt wird aber insgesamt als präzise durchdacht, architektonisch hochwertig und der Aufgabe und dem Ort als angemessen gewürdigt.

Abb. 17 Visualisierung

Team Büro B Architekten AG

Büro B Architekten AG / David Bosshard Landschaftsarchitekten AG / Schnetzer Puskas Ingenieure AG

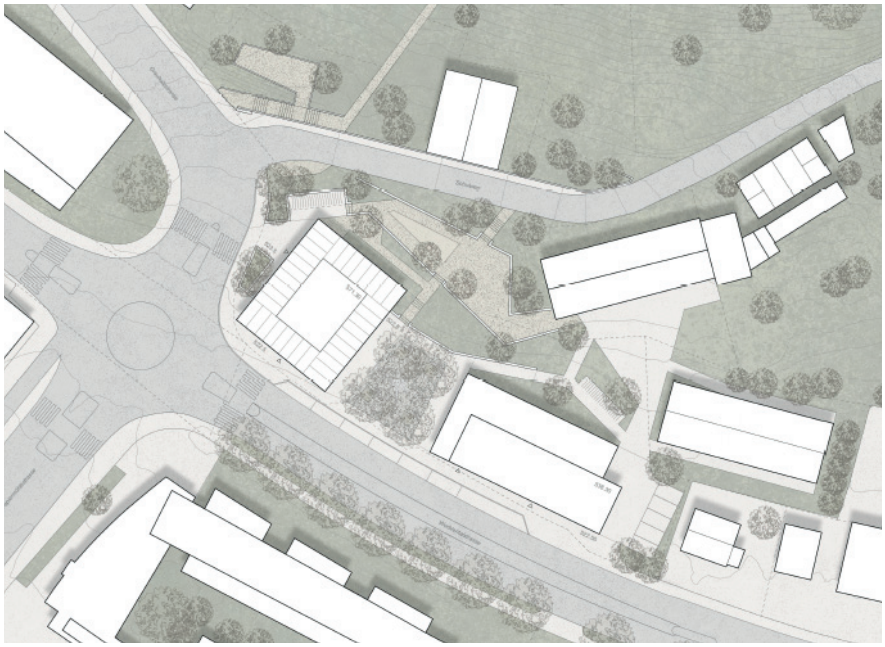


Abb. 18 Situation

Städtebau

Die zentrale Forderung des regionalen Hochhauskonzeptes, dass Hochhäuser einen wesentlichen Beitrag zur Qualität des öffentlichen Raums leisten müssen, wird zum Anlass genommen, das Hochhaus als solitäres Volumen ohne Sockelbau freizustellen. Dies ermöglicht eine klare Identifizierung der prägenden städtebaulichen Elemente Platz, Strasse und Haus. Dank dieser Massnahme gelingt es ausserdem, eine grosszügige und räumliche durchlässige Freiraumfigur zu entwickeln, die es möglich macht, die unmittelbare Nachbarschaft stärker in die Situation einzubinden. Zwischen den beiden Häusern entsteht ein Platz, der die gewünschte Aufenthaltsqualität bietet, die ein öffentlicher Freiraum an diesem verkehrsbelasteten Standort benötigt. Der Platz dient zudem als Bindeglied zwischen Strassen- und Landschaftsraum. Die prägnante Topographie kann einer gezielten Modellierung unterzogen werden, die dem Freiraum einen schönen gartenartigen Charakter verleiht. Dank der geschickten Organisation der Tiefgarageneinfahrt und der Anlieferung erhält das Langhaus einen direkten Anschluss an den Grünraum. Die beiden Erdgeschosse reagieren auf den baumbestandenen Platz zwischen den Häusern und versprechen eine willkommene Belebung des Ortes.

Freiraumgestaltung

Die Freiräume überzeugen durch Grosszügigkeit und eine visuelle sowie funktionale hohe Durchlässigkeit in Ost-West sowie in Nord-Südrichtung. Durch eine clevere Organisation der oberirdischen Parkplätze, der Anlieferung und der Zufahrten zur Einstellhalle wird der Perimeter vom Verkehr freigespielt.

In mehreren Terrassen auf Sitzmauerhöhe wird die Topografie zwischen dem Niveau der Worblentalstrasse und dem Schulweg überwunden. Die Terrassen erhalten durch ihre Ausformulierung und Materialisierung einen stimmigen Gartencharakter und werden zum attraktiven Freiraum nicht nur für die direkten Anwohner/-innen, sondern vermitteln zusammen mit dem baumbestandenen Platz einen hohen Öffentlichkeitsgrad.

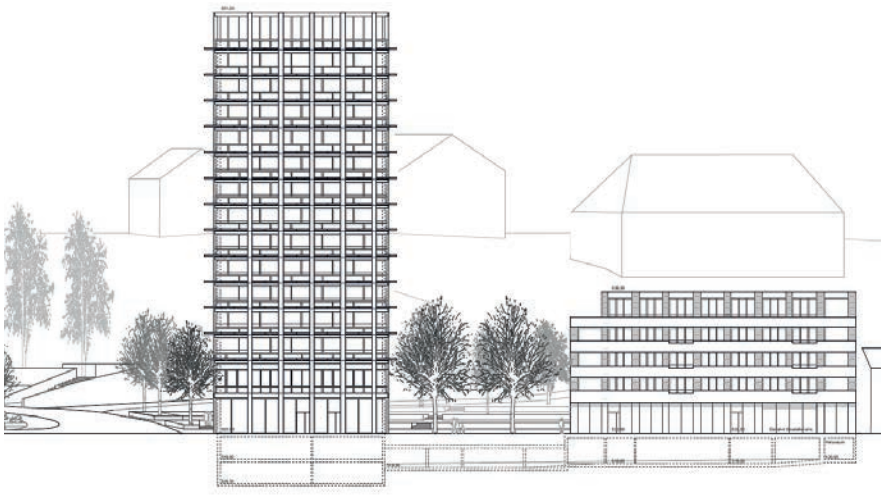


Abb. 19 Südfassade

Architektonischer Ausdruck und Bauweise

Die Gestaltung des Hochhauses ist vom Willen beseelt, auf allen Entwurfsebenen nachhaltige Lösungen anzubieten. Als Bauweise wird ein Holzbausystem vorgeschlagen, das dank den geringen Spannweiten zwischen Kern und Fassade denkbar ist. Der daraus resultierende engmaschige Stützenraster zeichnet sich auf der Gebäudehülle ab und bestimmt die erste Ebene der Fassadengestaltung. Die PV-Paneelen sind als horizontal ausgestellte Elemente an der Fassade angebracht. Der Dachabschluss wird von einer pergolartigen Konstruktion gebildet, die baurechtliche Frage aufwirft. Insgesamt wirken die Fassaden überladen und aufgrund der massigen Dimensionierung der architektonischen Elemente etwas schwerfällig und wenig elegant. Die gewünschte Schlankheit wird durch die Überinstrumentierung der Fassaden leider entscheidend geschmälert. Die im Ansatz schöne Gliederung des Hochhauses wird dadurch übertönt. Das Langhaus erhält bewusst eine eigenständige architektonische Erscheinung, die im Kontrast zur betont vertikalen Gliederung des Hochhauses steht. Dieser Entscheid verhilft dem kleineren Haus zu einer angemessenen Autonomie gegenüber dem Hochhaus. Leider kann die architektonische Ausformulierung der Fassaden nicht überzeugen.

Abb. 20 Erdgeschoss

Nutzung und Grundrissgestaltung

Die Grundrisse im Hochhaus bauen auf einer einheitlichen Typologie auf. Die Loggien werden als raumbildende Elemente im Zentrum des Grundrisses positioniert und zonieren den Wohnraum in zwei Bereiche. Die Nasszellen sind in „Blöcken“ angeordnet, die im Zusammenspiel mit dem Erschliessungskern räumlich interessante Eingangssituationen erzeugen und zu einer konzentrierten Setzung der Installationszonen führen. In vielen Fällen liegen Zimmer an den Gebäudeecken, wodurch das Potenzial des Panoramablicks für die betroffenen Wohnungen leider eingeschränkt wird. Im Langhaus dominiert der Typus der durchgesteckten Wohnhalle, der mit der Lage der Küche eine willkommene Differenzierung erfährt. Teilweise sind jedoch die Loggien auf die schlechter besonnte Seite orientiert.

Abb. 21 Grundrisse Obergeschosse 2. Sockelgeschoss bis Attika

Die Anordnung der publikumswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss reagiert nur bedingt auf die städtebauliche Idee. Zum Platz hin gewendet sind die Raumdimensionen aufgrund der Lage der Treppenhäuser knapp geschnitten. Im Längsbau orientieren sich die vorgeschlagenen Gewerberäume hauptsächlich zum rückwärtigen Freiraum.

Gesamtwürdigung

Das Projekt besticht durch eine überzeugende städtebauliche Setzung, die dem Ort eine starke Identität und qualitätsvolle sowie schön gestaltete öffentliche Freiräume verleiht. Der Wille der Verfasser, auf allen Entwurfsebenen schlüssige Antworten zu liefern, kommt klar zum Ausdruck und wird sehr geschätzt. Die Fassadengestaltung des Hochhauses wirkt allerdings zu überladen und kann den Anforderungen an die Schlankheit und Eleganz des Baukörpers, die seiner städtebaulichen Bedeutung Rechnung trägt, leider nicht gerecht werden. Die Wohnungen sind sorgfältig ausgearbeitet und weisen einen hohen Wohnwert auf.

Abb. 22 Visualisierung

Team HBF HUGGENBERGERFRIES Architekten AG

HBF HUGGENBERGERFRIES Architekten AG / bbz bern gmbh landschaftsarchitekten bsla / ZPF Consulting AG

Abb. 23 Situation

Städtebau

Als städtebauliche Setzung werden zwei unterschiedliche Baukörper vorgeschlagen. Ein Sockelbau mit Hochhaus setzt den städtebaulichen Akzent am Kreisel und bezieht sich als Hochpunkt sowohl auf die Achse der Worbentalstrasse mit dem weiterführenden Quartier, als auch auf die topografische Situation der angrenzenden Hügellage. Entlang der Worbentalstrasse wird ein fünfgeschossiger Längsbau vorgeschlagen, welcher mit seiner gassenartigen Distanz zum Sockelbau des Hochhauses den rückwärtigen Hofraum erschliesst und eine gewisse Transparenz zur Topografie und dem höher gelegenen Schulweg schafft.

Freiraumgestaltung

Der sehr schön gestaltete Freiraum zum Wohnhof schafft durch eine schmale Treppe eine Verbindung zum höher gelegenen Schulweg, hat jedoch als Ganzes einen privaten Charakter, welcher für eine öffentliche Nutzung und als Zugang von der Worbentalstrasse eine gewisse Schwellenangst erzeugen könnte.

Je nach Situation und angrenzender Erdgeschossnutzung sind die Freiräume unterschiedlich und differenziert ausgestaltet, was zu fragmentierten und kleinräumigen Flächen führt.

Durch die Anordnung der Anlieferung und der Besucherparkplätze an der Worblentalstrasse sowie der Einstellhallenzufahrt auf der Ostseite des Längsbaus, wird die Fläche zum Werkhof vom Verkehr freigespielt. Der Hofraum verspricht mit seiner Ausgestaltung der verschiedenen Niveaus und seiner ruhigen Lage eine attraktive Aufenthaltsqualität, wobei der Hof eher privat wirkt und der Anspruch an Öffentlichkeit an dieser Lage in Frage gestellt wird.

Abb. 24 Ansicht

Architektonischer Ausdruck und Bauweise

Im architektonischen Ausdruck werden Hochhaus und Sockelbau durch prägnante, vertikale Lisenen zu einer tektonischen Einheit verschmolzen. Das Hochhaus verweist mit den in den Baukörper eingeschnittenen Loggien klar auf sein Wesen als Wohnhaus, während der Sockelbau mit seinem engen Fassadenrhythmus eher auf eine gewerbliche Nutzung schliessen lässt.

Hier liegt auch die Problematik der im Rahmen der Überbauungsordnung vorgedachten Typologie von Sockelbau mit Hochhaus als Einheit; sie erinnert an verwandte Beispiele im grossmasstäblichen, städtischen Kontext, welche meistens Büronutzungen vorbehalten sind und sprengt daher als Figur das Kleinstädtische von Ittigen.

Abb. 25 Erdgeschoss

Abb. 26 Sockelgeschoss

Nutzung und Grundrissgestaltung

Der Längsbau reagiert im Erdgeschoss mit Verkaufsflächen an der Worbentalstrasse und verschafft den aufsteigenden vier Wohngeschossen die nötige Distanz zum Durchgangsverkehr. Schön geschnittene Duplexwohnungen und ein Attikageschoss nutzen die beiden unterschiedlichen Orientierungen geschickt und tragen zum Wohnwert der Wohnungen bei. Zum eher öffentlichen Wohnhof hin erzeugt eine reizvolle Hochparterre- Situation für die hier folgerichtig vorgeschlagenen Wohn-Ateliers die nötige Distanz.

Gesamtwürdigung

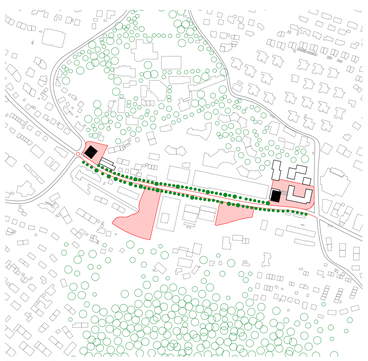
Das präzise, sorgfältig durchgestaltete Projekt überzeugt in Teilbereichen, scheitert jedoch letztlich an der Typologie des Hochhauses mit seinem Sockel und der schwachen Transparenz von der Worbentalstrasse zum angrenzenden Hügelzug.

Abb. 27 Visualisierung

Worblentalstrasse mit neuem Zentrum Papiermühle

Situationsplan 1:500

0 5 25 50

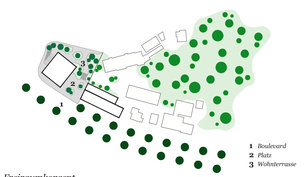


Boulevard Strategie

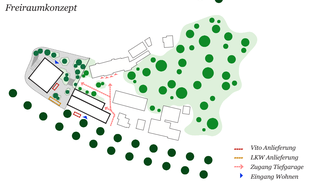
Stadtraum

Die Worblenstrasse wird in Zukunft von zwei Hochpunkten markiert. Ob der dabei resultierende Strassenraum mit seinen Anschlüssen an die heutigen Bauten mittelfristig die Qualität eines Boulevards aufweisen wird, sei hier dahin gestellt. Jedoch halten wir es für absolut richtig, der Strasse und seinen angrenzenden Freiräumen eine Chance zur Aktivierung und Akzentuierung zu geben. Das hier vorgeschlagene Hochhaus soll seinen Beitrag dazu leisten. Die in der Rückmeldung der Zwischenbesprechung vorgesehene Flexibilisierung von Pflichtbaulinien eröffnet ein grosses Potential, von einem Hochhaus und seinem etwas zweifelhaften «Annexbaufeld» abzurücken und aufgrund der vorhanden Flächenreserven im Baufeld des Hochhauses zu zwei klar ausgeformten Baukörpern zu gelangen: ein Hochhaus und ein Langhaus

Mit der vorgesehenen Setzung entsteht ein gut proportionierter, allseitiger Platz, der in sich die unterschiedlich vorherrschenden Höhensituationen aufnimmt und eine klare Adressbildung für Gewerbe und Wohnen vorsieht.
Das Erreichen der maximalen Geschosszahl im Turm erlaubt die Ausbildung kompakter, zweigeschossiger Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Diese orientieren sich nicht nur zum Strassenzug, sondern auch zum neu entstandenen Platz. Die Zweigeschossigkeit wird nach Norden mit einem intern verbundenen Galeriegeschoss ergänzt. Im Norden findet der Platz seine Fortführung und wird als Vorzone der Wohnadresse konzipiert. Im Erdgeschoss des Langhauses können Gewerbeflächen mit westlicher Ausrichtung von dem neugeschaffenen Platz teilhaben.



Freiraumkonzept

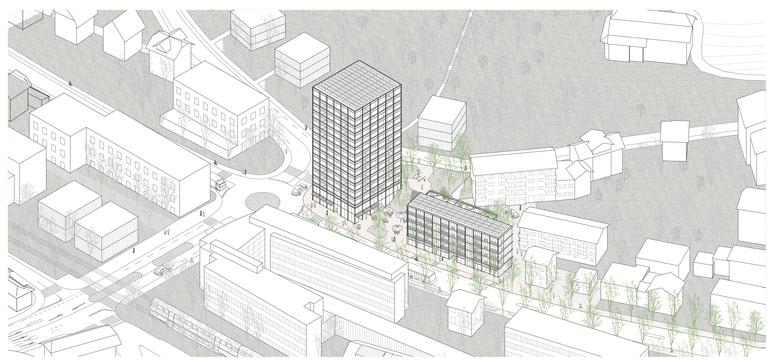


Zugänge und Adressbildung

Freiraum

Das Hochhaus definiert nicht nur den Beginn des Boulevards, sondern auch den Beginn der Gartenachse auf der oberen Ebene. An diesem Schnittpunkt treffen zwei Welten aufeinander wobei der Raum als Scharnier zwischen den beiden fungiert. Der untere Teil ist als Platz definiert, der das Gebäude von drei Richtungen aus umschliesst und die Hauptadresse des Gebäudes definiert. Der obere Bereich ist als Wohnterrasse konzipiert, auf der die Atmosphäre wandelbar ist und so ein Dialog mit der angrenzenden Wohnnachbarschaft stattfindet. Um die Einheit der Situation zu betonen ist für den Platz und die zweite Terrasse dasselbe Bodenmaterial vorgesehen, wobei eine Differenzierung lediglich durch Schnitt und Fugenbild (kleiner und mehr Grün für die Terrasse und grösser und weniger Grün für den Platz) erreicht wird. Kleinere Bäume und Sträucher werden auf beiden Ebenen gepflanzt, um eine visuelle Verbindung zwischen den beiden Ebenen zu schaffen. Obwohl der Raum auf zwei Ebenen gebaut ist, liest sich der neue Entwurf wie ein einziger Raum mit verschiedenen Unterräumen, die als Nischen fungieren und es den Menschen ermöglichen, ihre Privatsphäre zu geniessen und gleichzeitig zusammen zu sein.

Die offenen Erdgeschosse an der Seite der Treppe bilden eine Verbindung zwischen dem oberen und dem unteren Bereich. Dadurch erhalten sowohl das Café als auch die anderen Geschäfte eine optimale zentrale Lage auf dem Platz mit viel Sitzmöglichkeiten. Der neue Platz bietet genügend Raum für die Veranstaltungen der kleinen Community, dabei wirkt die Treppe zwischen den beiden Ebenen als Gestaltungselement, als kleine Arena. Eine Baumreihe, die den Boulevard markiert, spendet Schatten und führt die Besucher von der Strasse zum Platz. Hier geht die Vegetation in eine platzähnliche Atmosphäre über, die durch grüne Inseln definiert ist. Wo immer es möglich ist, sind die Flächen unversiegelt, um ein Quartier mit einem Maximum an Grün und einem Minimum an harten Oberflächen zu gewährleisten.



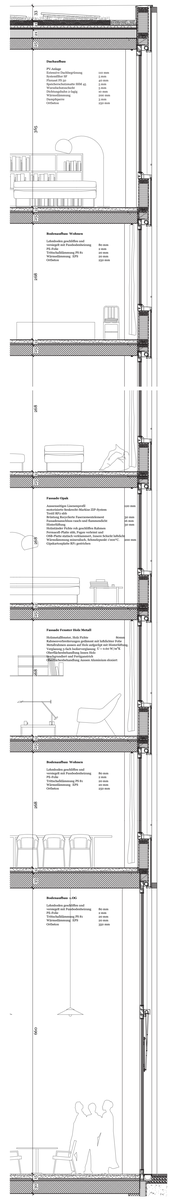
Axonometrie Zentrum Papiermühle

Grundriss Erdgeschoss Mezzanine 1:200

0 5 10 20

Grundriss Erdgeschoss 1:200

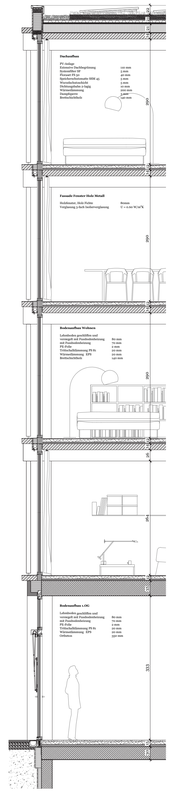
0 5 10 20



Fassadenansicht 1:50

Fassadenschnitt 1:50

Fassadenansicht 1:50



Fassadenschnitt 1:50

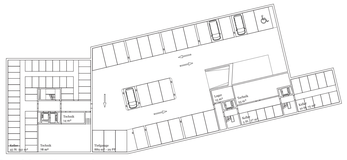
Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Konstruktion

Der im Bebauungsplan vorgesehene Hochhausbereich ist mit der Konzentration aller Flächen aus dem Bereich 4.1 maximiert worden. Damit wird unter den gegebenen Rahmenbedingungen eine maximale Flächenproduktivität im Turm erzielt. Entscheidend ist dies, da das vorgesehenen Bebauungsfeld des Turms weit von einem brandschutzmässigen Maximum von 900m2 liegt. Die ohnehin vorzusehende Kerninfrastruktur soll also mit einer maximal möglichen HNF umgesetzt werden.
Die verhältnismässig einfachen Spannweiten führen zu einer einfachen Rohbaukonstruktion mit Flachdecken, welche durch CO_2 bindender Recyclingbauweise optimiert werden. Vorgesehen wird im Weiteren ein gepresster Lehm-Unterlagsboden, welcher kein Zement aufweist und so substantiell die CO_2 verbessert. Die vorgesehen Brüstungen im Hochhaus werden in gekappselter Leichtbauweise mit hoher Vorfertigung konzipiert. Die «leichten» Brüstungen reduzieren das Gewicht des Gebäudes und damit die Fundamentausbildung.
Die effektiven Dimensionen der Brüstung reduzieren einen klassischen Fassadenaufbau und maximieren die HNF pro Geschoss. Die Tiefgaragen reduzieren in ihrer Lage und Erschliessung den Aushub substantiell. Die Grundrisse der Wohnungen haben einen hohen Repetitionsgrad bei den vorgesehenen Nasszellen, welche alle übereinander und somit ohne Etagierungen funktionieren.
In der Gesamtbetrachtung von Hochhaus und Langhaus schlagen wir vor, Holzbauweisen und Leichtbauelemente dort einzusetzen, wo sie sehr effizient und mit minimalen Anforderungen eingesetzt werden können. Vermieden werden aufwendige Konstruktion, welche Brandschutztechnisch über grosse Flächen zusätzlich verkleidet und gesichert werden müssen. Im Bereich des Langhauses wird mit einem mineralischen Sockel und dem drüber liegenden Holzbau der Nutzungswechsel von Gewerbe zu Wohnen optimal akustisch und bauphysikalisch gelöst.

Sockelbereich Turm

Erschliessung, Infrastruktur

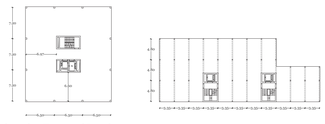
Im Osten an der Worblenstrasse gelegen, befindet sich die heutige Einfahrt zu den bestehenden Parkplätzen der Nachbarsbauten. Diese Einfahrt wird für die Garagenzufahrten des Langhauses und des Hochhauses genutzt. Damit erreicht man einen verkehrsfreien Platz. Die Anlieferung wird möglichst direkt über den Strassenraum organisiert. Im Bereich des Langhauses werden Kurzzeit-Parkplätze für Anlieferungen aktiviert, beim Hochhaus besteht die Möglichkeit mit einem 11m langen LKW im Osten über den Platz anzuliefern. Die kompakten Erdgeschossflächen und die Nutzungsbeschränkung (Verbot eines Quartierversorger / Lebensmittelladen) erleichtern die Bedingungen der Anlieferung deutlich.
Bei der Organisation der Parkgaragen wurde grosser Wertauf eine minimale unterirdische Kubatur gelegt. Die im Norden des Hochhauses angeordnete Tiefgarage kann ebenerdig für Fahrzeuge erreicht und mit minimalen Flächen umgesetzt werden. Die Tiefgarage unterkreuzt nicht den Schulweg und bleibt damit auch bei einer Umlegung des Weges entfernt von Werkleitungen und dergleichen, die aufwendige Tiefbauten mit sich ziehen. Im Langhaus wird die Garagenabfahrt im Gebäude vorgesehen und erschliesst die unter der Platzfläche gelegenen 29 Parkplätze. Fahrradräume werden in beiden Bauten erdgeschossig angeordnet.



Grundriss 1. Untergeschoss 1:500

Tragwerk

Entsprechend der Zielsetzung eines überzeugenden Bebauungsvorschlags mit einer architektonischen Lösung in Grundriss und Schnitt, einer Ausprägung der Sockelgeschosse und Übergänge der verschiedenen Nutzungseinheiten wird eine einheitliche Lösung angestrebt. Bekanntlich ist Architektur auch Struktur. Unsere Leitgedanken sind das Erreichen einer maximalen Nutzungsflexibilität bei einer gleichzeitigen hohen Ökonomie und einer nachhaltigen Bauweise durch die Materialisierung oder einen geringen Materialverbrauch. Das Hochhaus wird generell in Stahlbeton mit CO_2 bindendem Recyclingbeton angedacht. Mit dem Einsatz eines hochwertigen Recyclingbetons mit modernster Technologie soll ein regionales mineralisches Rückbaumaterial zu hochwertigen Sekundärrohstoffen aufbereitet werden, bei der Zement- und Betonprodukte wieder in den Baustoffkreislauf einfliessen. So besteht der Beton aus ressourcenschonendem Zement, der aufbereitetes Mischgranulat als weiteren Hauptbestandteil für eine Klinkerreduktion enthält, sowie einer rezyklierten Gesteinskörnung als Ersatz für natürliche Gesteinskörnung. Neue Massstäbe werden dabei gesetzt, indem die rezyklierte Gesteinskörnung mit CO_2 aus der Atmosphäre angereichert wird. Der Längsbau ist in der Materialisierung ein Hybrid: das Erdgeschoss ist ebenfalls in CO_2 bindender Recyclingbauweise angedacht und darüber kommt ein Holzbau zu stehen.



Strukturplan Turm und Langhaus 1:500

Hochhaus

Das Hochhaus besteht aus 2 stabilisierenden Kernen und 12 Fassadenstützen für den vertikalen Lastabtrag. Die Flachdecken mit einer Stärke von 250 mm sind für den Materialverbrauch maximal optimiert und spannen bis zu 7m weit von den Kernen zur Fassade. Durch die beiden zentrisch angeordneten schlanken Kerne, die die Erschliessung des Gebäudes ermöglichen, können die Aussteifungslasten aus Wind oder Erdbeben ideal abgetragen werden. Die Kerne tragen ca. 60% der Vertikallast ab und die Stützen in der Fassade ca. 40% Die massgebende Eigenfrequenz in X-Richtung beziehungsweise in Y-Richtung ist dabei ausreichend hoch, das Gebäude weich genug, um den Bewehrungsstahlanteil im Kern so weit möglich zu reduzieren und trotzdem eine nicht zu grosse Horizontalbeschleunigung und damit ein angenehmes Wohngefühl zu evozieren. Drei erdberührte Aussenwände dienen im Sockel zur weiteren Einspannung der Kerne und leiten die Kräfte in die Tiefenfundation ein.

Langhaus

Im Gegensatz zum Hochhaus ist der Längsbau, abgesehen vom Erdgeschoss mit einer Nutzung als Gewerbefläche, als Holztragwerk konzipiert. Die materielle Trennung der verschiedenen Nutzungen ermöglicht neben der konzeptionellen Trennung der Nutzungen zusätzlich die Abfangung einiger Holzstützen und damit einen grosszügigen Tragraster im Erdgeschoss. Die oberen Geschosse mit den Wohneinheiten sind geprägt durch ein klares Raster von 3.35 x 4.80 m. Die Massivholzdecken aus Brettsperrholz mit einer Stärke von 140 mm liegen auf Zwillingsunterzügen aus Brettschichtholz im Verbund auf, welche wiederrum seitlich mittels Sherpa-Anschlüssen an Holzstützen angedockt sind. Die zur Erschliessung dienenden Aussteifungskerne sind in beschriebenem CO_2 bindenden Recycling-Ortbeton vorgesehen.

Strukturmodell

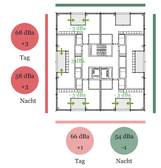
Wohnraum Turm

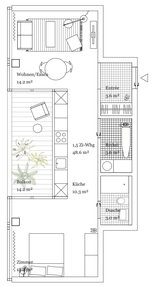
Wohnen im Turm

Die Wohnungsgrundrisse werden um den konzentrischen Kern, mit einer tragenden Fassade und mit einer umlaufenden, dienenden Raumschicht mit Sanitär- und Nebenräumen angeordnet. Dies ermöglicht es, unterschiedliche Wohnungstypen und Grössen flexibel, einfach und systematisch in den optimal belichteten Bereichen zu organisieren. Vier verschieden arrangierte Geschosstypen können so miteinander kombiniert und variiert werden. Dies ermöglicht je nach Bedarf den vorgesehenen Wohnungsspiegel mit einer hohen Planungsflexibilität zu gestalten. Die vorherrschende Lärmsituation wird auf zwei Seiten mit einer entsprechend dimensionierten und konstruktiv ausgebildeten Loggia begegnet, so dass die bis zu +3 DB(A) Schallwerte kompensiert werden können. Die kontinuierlichen Brüstungen leisten gerade in der Schallabwehr einen massgeblichen Anteil. Ab dem 8. Geschoss bestehen keine Lärmeinschränkungen mehr. Der Kern erlaubt eine effiziente Erschliessung der Wohnung und variiert von einer 4 bis 6-Spänneranlage.

Grundriss 13. Obergeschoss 1:500

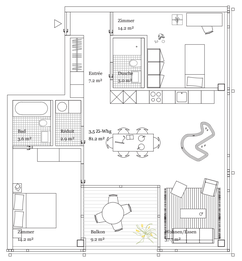
Lärmschutz 1.Obergeschoss 1:500



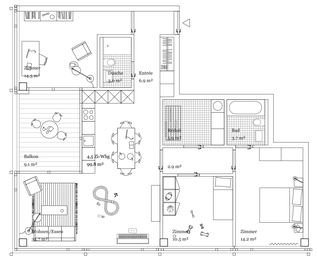


Typologie 1,5 Zimmer Wohnung 1:100

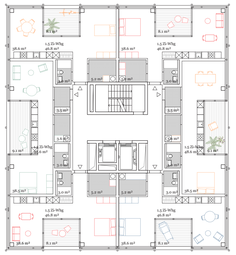
Typologie 2,5 Zimmer Wohnung 1:100



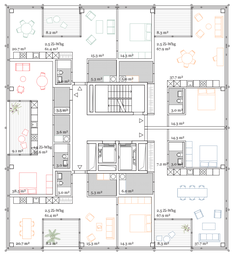
Typologie 3,5 Zimmer Wohnung 1:100



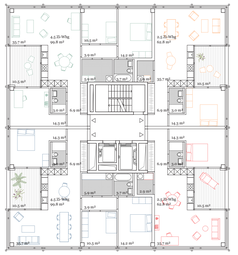
Typologie 4,5 Zimmer Wohnung 1:100



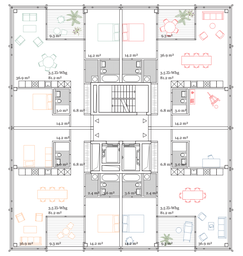
Grundriss 1. Obergeschoss 1:200



Grundriss 2-3. Obergeschoss 1:200



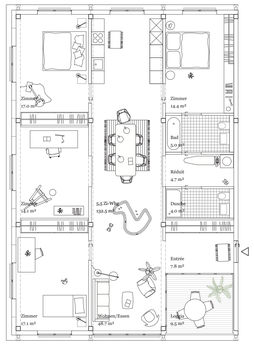
Grundriss 4-7. Obergeschoss 1:200



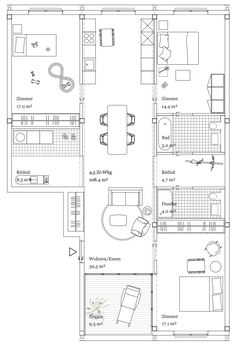
Grundriss 8-12. Obergeschoss 1:200

Querschnitt AA 1:200

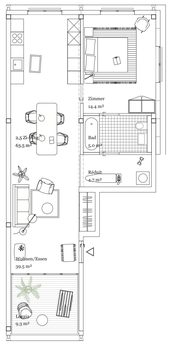
Längsschnitt BB 1:200



Typologie 5.5 Zimmer Wohnung 1:100

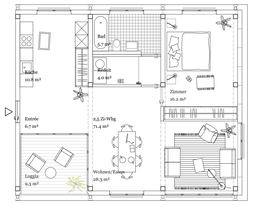


Typologie 4.5 Zimmer Wohnung 1:100

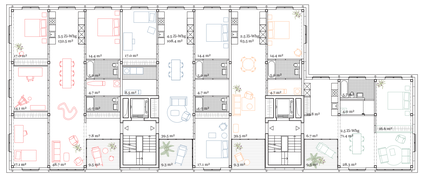


Typologie 2.5 Zimmer Wohnung 1:100

Typologie 3.5 Zimmer Wohnung 1:100

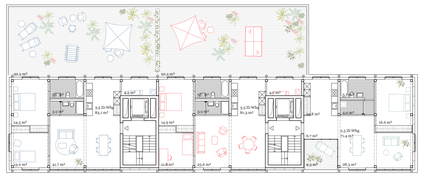


Typologie 2.5 Zimmer Wohnung 1:100



Grundriss 1-3. Obergeschoss 1:200

0 5 10 20



Grundriss 4. Obergeschoss 1:200

0 5 10 20

Wohnraum Langhaus

Wohnen im Langhaus

Im Langhaus werden durchgesteckte Wohntypen vorgeschlagen. Obwohl hier an der Worblenstrasse die Grenzwerte nicht überschritten sind, kann eine höhere Qualität der Wohnräume erzielt werden, in dem die Südlage mit dem Lärm beruhigten Binnenraum verbunden wird. Die eingezogenen Loggien im Süden können mit einer gut öffenbaren Raumbeziehung nach Norden ergänzt werden und einfaches und gutes Querventilieren ermöglichen. Das einheitliche Raster der Trägerlagen zoniert die Wohnräume und ermöglicht den Anschluss von Schlafzimmer direkt und ohne Korridore. Damit werden die Wohnungen sehr Flächen effizient und optimal nutzbar.

Wohnungsschlüssel Turm und Langshaus

				Programm
1.5 Zimmer-Wohnung	*ca. 45-50 m²*	*8 Stk.*	*11 %*	*10-15 %*
2.5 Zimmer-Wohnung	*ca. 60-70 m²*	*25 Stk.*	*35 %*	*35 %*
3.5 Zimmer-Wohnung	*ca. 80-85 m²*	*24 Stk.*	*34 %*	*30 %*
4.5 Zimmer-Wohnung	*ca. 100-110 m²*	*11 Stk.*	*15 %*	*15-20 %*
5.5 Zimmer-Wohnung	*ca. 130 m²*	*3 Stk.*	*4 %*	*5 %*
Total Wohnungen:		**71 Stk.**		

Turm

1.5 Zimmer-Wohnung	*8 Stk.*
2.5 Zimmer-Wohnung	*18 Stk.*
3.5 Zimmer-Wohnung	*22 Stk.*
4.5 Zimmer-Wohnung	*8 Stk.*
5.5 Zimmer-Wohnung	*0 Stk.*
Total Wohnungen:	**56 Stk.**

Langhaus

1.5 Zimmer-Wohnung	*0 Stk.*
2.5 Zimmer-Wohnung	*7 Stk.*
3.5 Zimmer-Wohnung	*2 Stk.*
4.5 Zimmer-Wohnung	*3 Stk.*
5.5 Zimmer-Wohnung	*3 Stk.*
Total Wohnungen:	**15 Stk.**

Ansicht Westfassade Turm 1:200

0 5 10 20

Ansicht Westfassade Langshaus 1:200

0 5 10 20

Ansicht Südfassade B2 1:200

0 5 10 20