

GWJ

GWJ
Architektur AG
Nordring 4A
Postfach
3001 Bern
www.gwj.ch

30. Oktober 2025

**18335
Hinterer Schermen
Ittigen**

Überarbeitung Richtprojekt

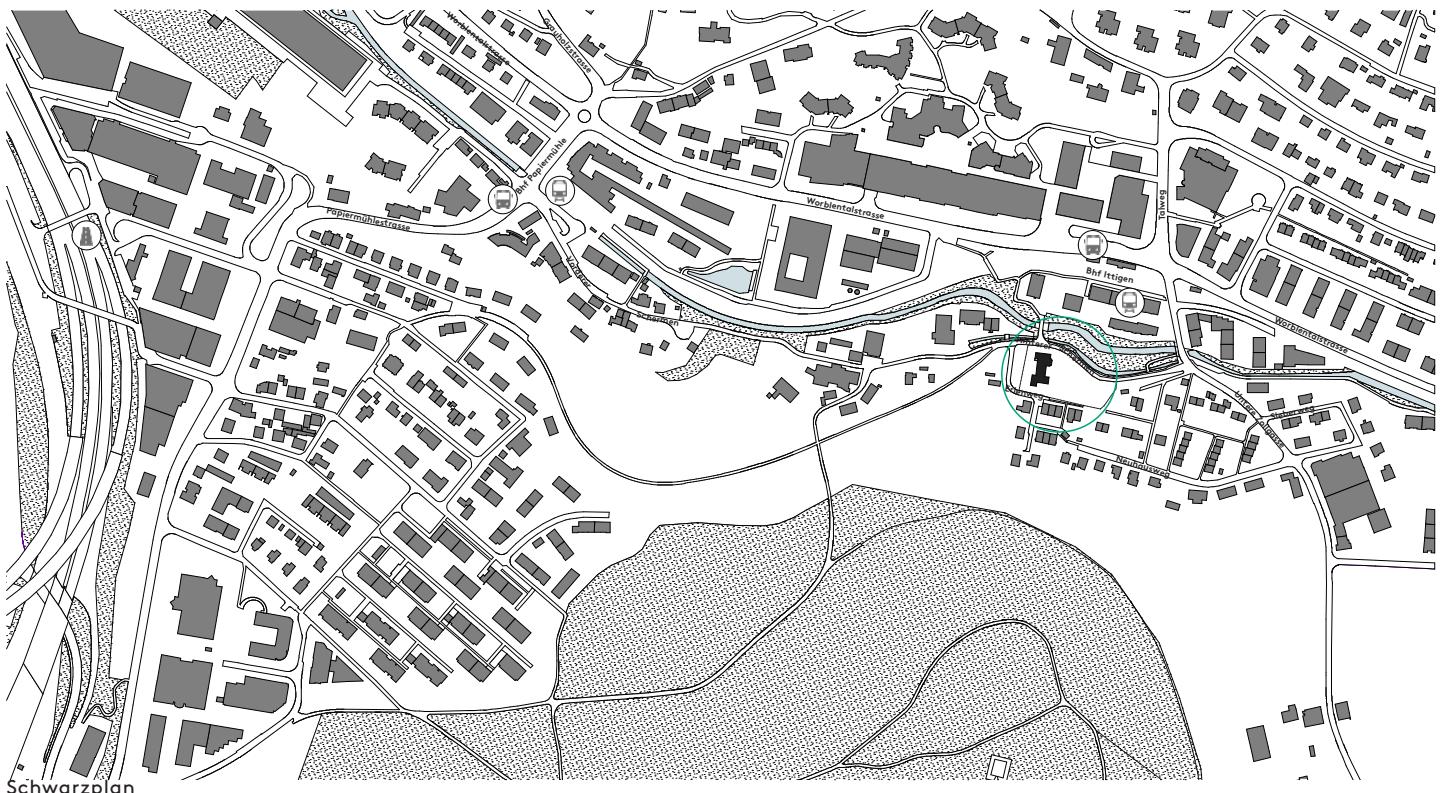


CIAVII

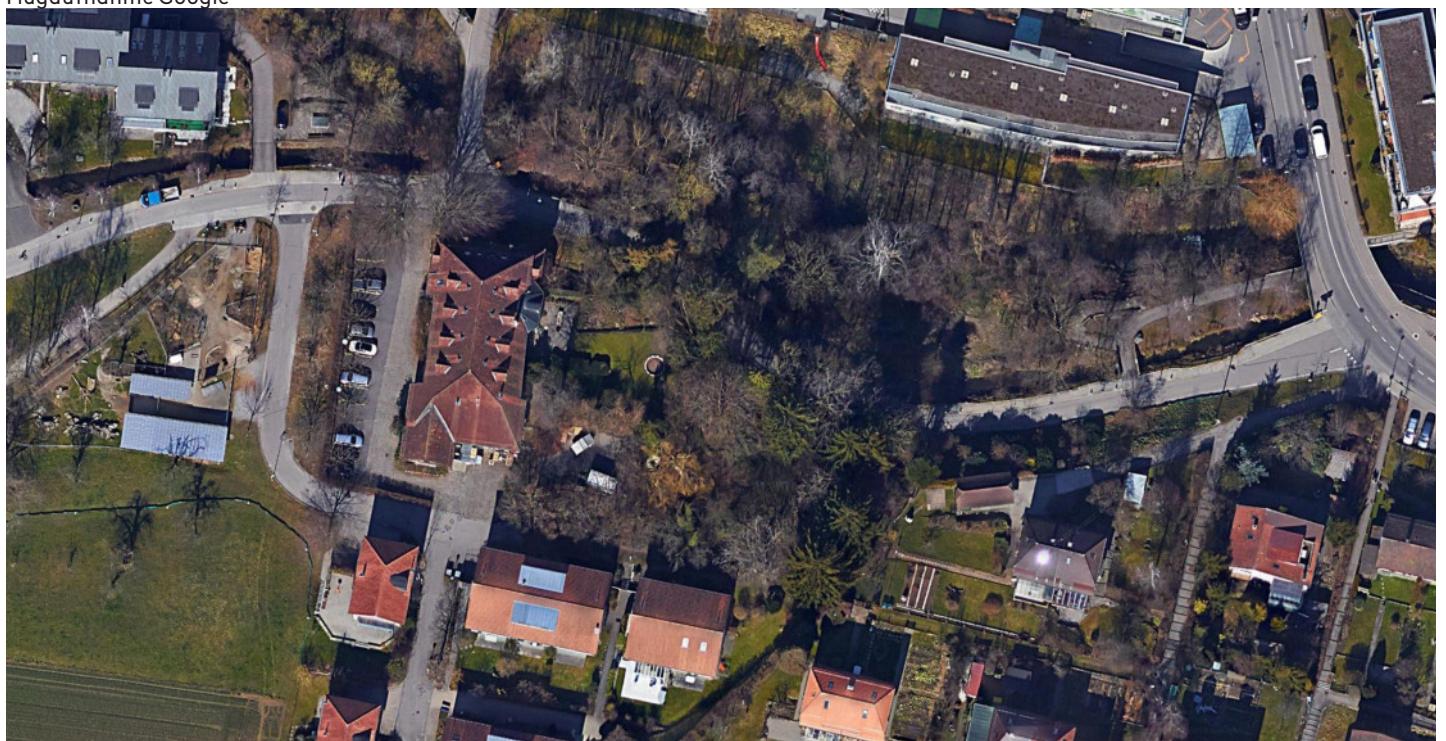
Inhalt

1	Heutige Situation	4
2	Spurensuche	5
3	Projektbeschrieb	6
4	Freiraumkonzept	7
5	Umgebung	8
6	Grundrisse	10
7	Schnitte und Ansichten	16
8	Referenzbilder	21
9	Möglicher Wohnungsspiegel	22
10	Modell	23

1 Heutige Situation



Flugaufnahme Google



2 Spurensuche



3 Projektbeschrieb

Städtebau

Das bestehende Herrschaftshaus wird mit einem „Ersatzanbau ergänzt“. Das Gebäude wird als Einheit „unter einem gemeinsamen Dach“ zusammengefasst und bildet das neue und bereinigte städtebauliche Volumen. Der Park wird damit in den gebauten Strukturen klar gefasst und behält seinen heutigen Charakter.

Umgebung

Der erhaltenswerte Park wird in seiner heutigen Erscheinung respektiert und die prägenden Elemente als stimmungsgebende Umgebungsgestaltung der Anlage belassen. Sämtliche erforderlichen Terrainanpassungen werden auf ein Minimum beschränkt und erfolgen sanft. Das zentrale Wasserbecken und der öffentliche Charakter bleiben dabei ebenso unangetastet.

Die Adresse beziehungsweise Hauptankunfts situation ist die westliche Vorzone zum Hauptgebäude. Sie wird zum Erlenweg mit einer Hecke gefasst, ab dem „Hinterer Schermen“ erschlossen und dient sowohl dem Zugang zum Hauptgebäude als auch der Parkierung für das gesamte Areal.

Freiraum (Daniel Möri)

Der erhaltenswerte Park wird in seiner heutigen Erscheinung respektiert und die prägenden Elemente als stimmungsgebende Umgebungsgestaltung der Anlage belassen. Sämtliche erforderlichen Terrainanpassungen werden auf ein Minimum beschränkt und erfolgen sanft. Das zentrale Wasserbecken und der öffentliche Charakter bleiben dabei ebenso unangetastet.

Die Adresse beziehungsweise Hauptankunfts situation ist die westliche Vorzone zum Hauptgebäude. Sie wird zum Erlenweg mit einer Hecke gefasst, ab dem „Hinterer Schermen“ erschlossen und dient sowohl dem Zugang zum Hauptgebäude als auch der Parkierung für das gesamte Areal.

Nutzung / Struktur

Hauptgebäude

Bis auf den Bereich des „Gewölbekeller“ im Sockel werden mehrheitlich Wohnungen angeboten. Dabei sollen die bestehenden Strukturen mit möglichst geringen Eingriffen umgenutzt werden.

Ersatzanbau

Der Ersatzneubau lässt mit einem präzis begrenzten Volumen die Zäsur zwischen „Alt“ und „Neu“ spüren ohne den Bestand zu konkurrenzieren. Im Erdgeschoss wird eine kleinere Ost-West-Wohnung realisiert, während die Obergeschosse attraktive, südausgerichtete Wohneinheiten ermöglichen.

Architektur

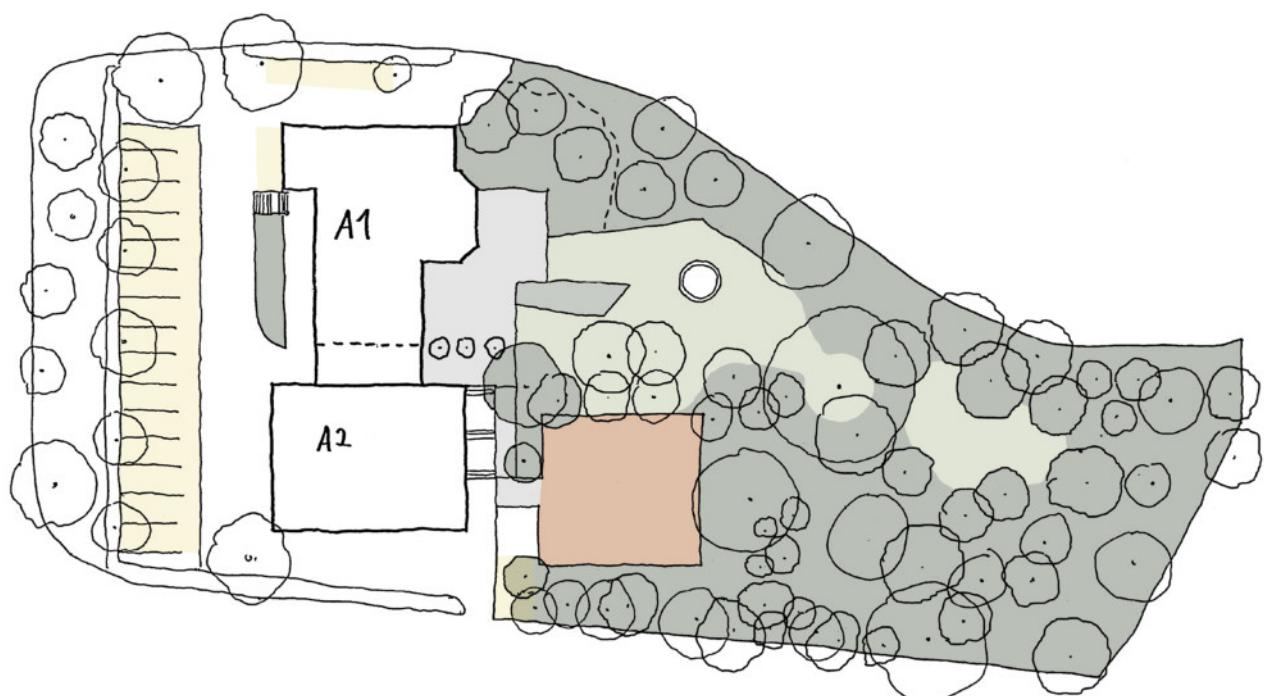
Hauptgebäude

Das Hauptgebäude soll als möglichst klares und einheitliches Volumen in Erscheinung treten und wird dahingehend bereinigt. Der wirkungsvollste, gestalterische Eingriff ist die Fortführung des prägenden Daches über das gesamte Gebäude.

Ersatzanbau

Der Ersatzanbau soll nicht in Konkurrenz mit der bestehenden und stark strukturierten Fassade treten und das Volumen als Ganzes stärken. Er stellt die zeitgenössische und eigenständige Umsetzung eines Ökonomiebaus dar und erhält somit eine Holzrasterfassade die über unterschiedliche Abstände Transparenz, Ein- und Ausblicke ermöglicht. Die Fassadenkonzeption ermöglicht damit auch die Integration der Loggien und wird so dem Anspruch einer beruhigten Einheit gerecht. Auf beiden Dachseiten wird je ein Dachschlepper in der Grösse der halben, darunterliegenden Fassadenlänge vorgesehen.

4 Freiraumkonzept

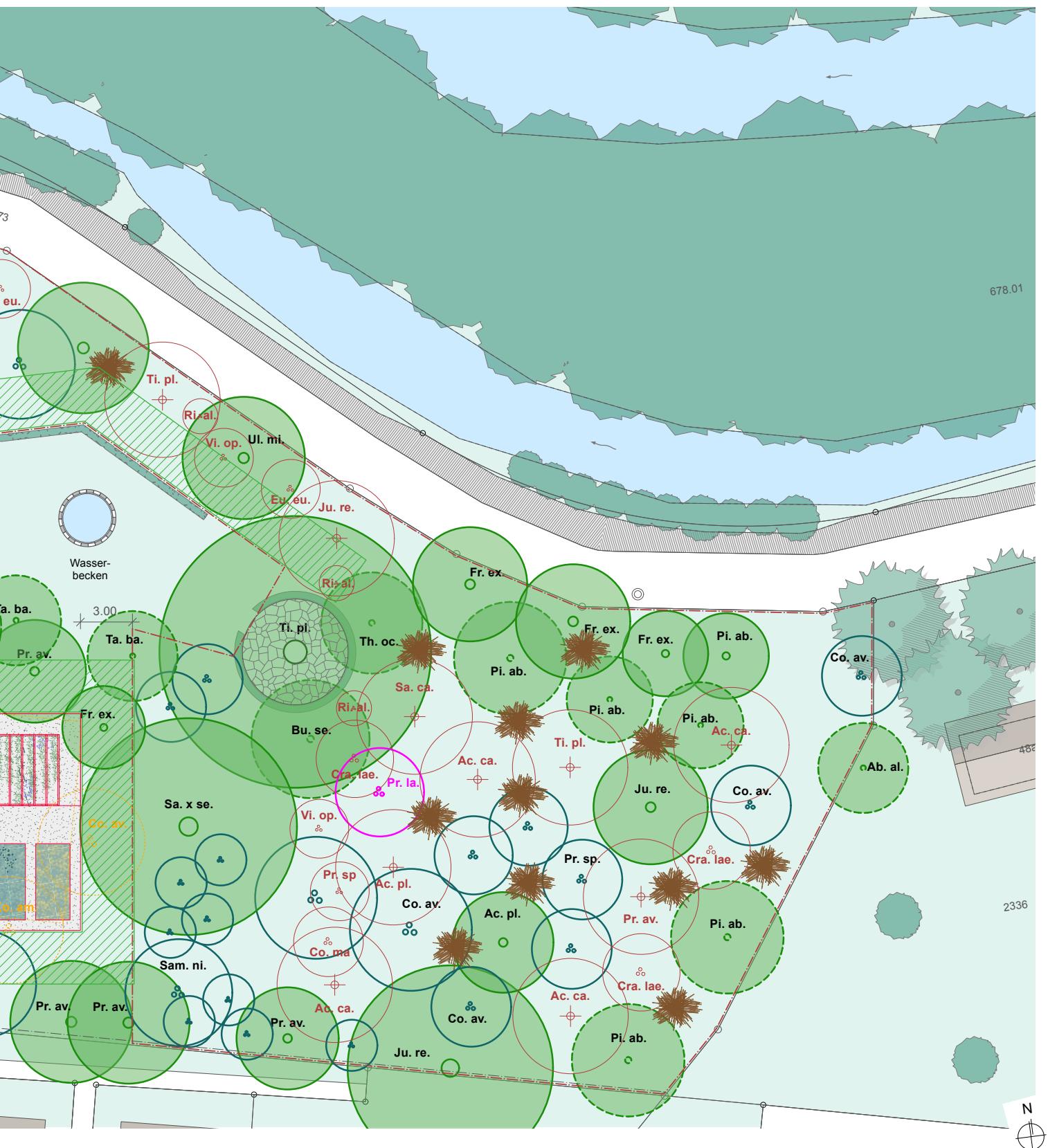


Funktionszone Rasen dichtes Gestrüpp Mehrzweckplatz Kiesplatz

5 Umgebung

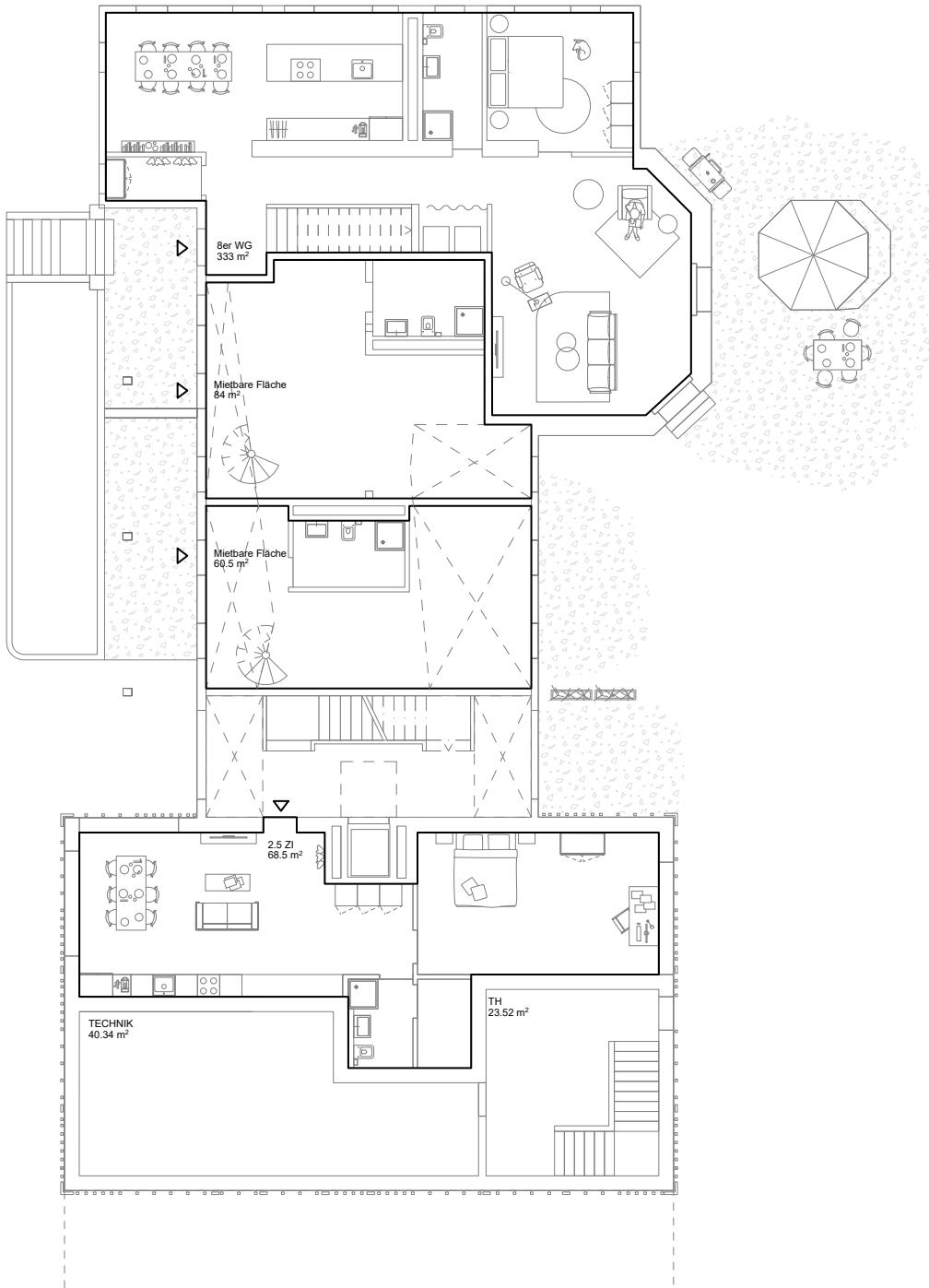


Umgebungsplan mit Zwischengeschoss

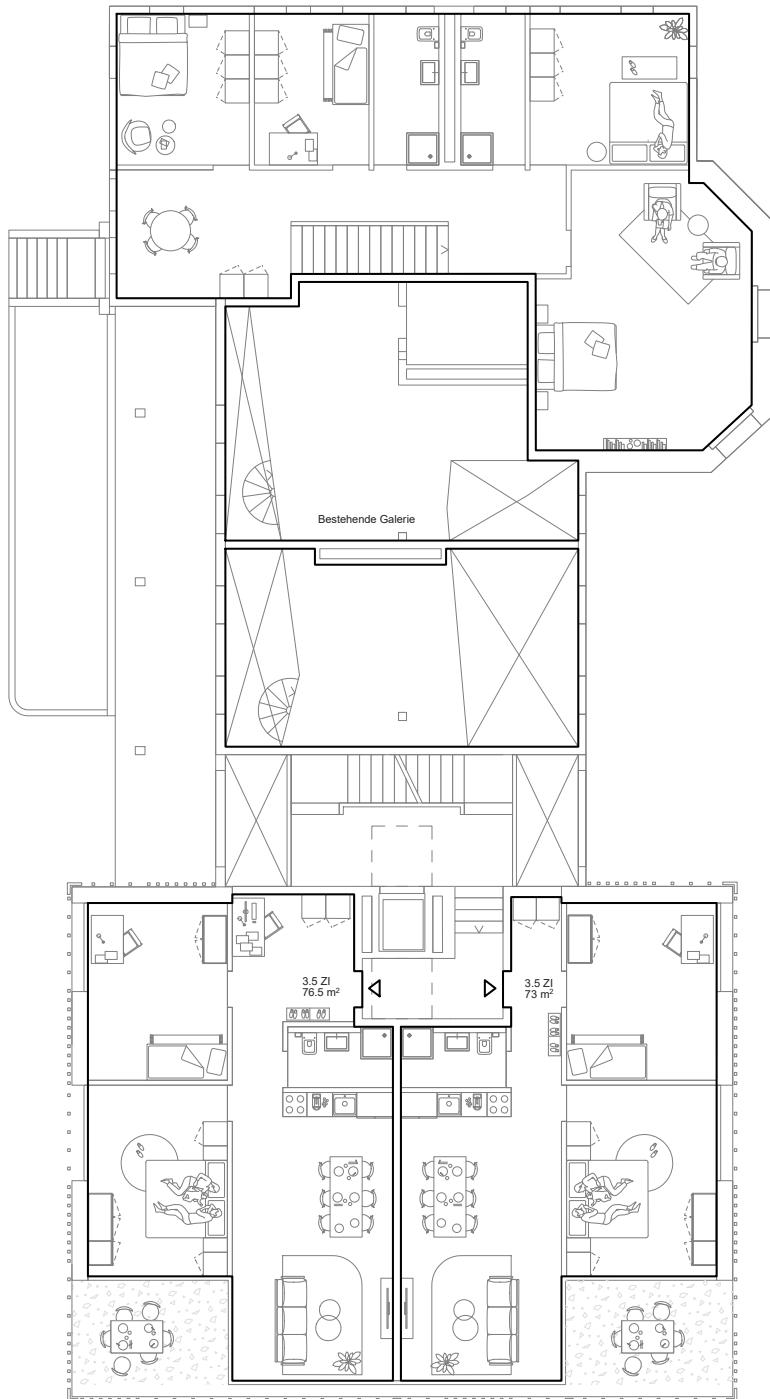


6 Grundrisse

Villa Bestand und Ersatzanbau

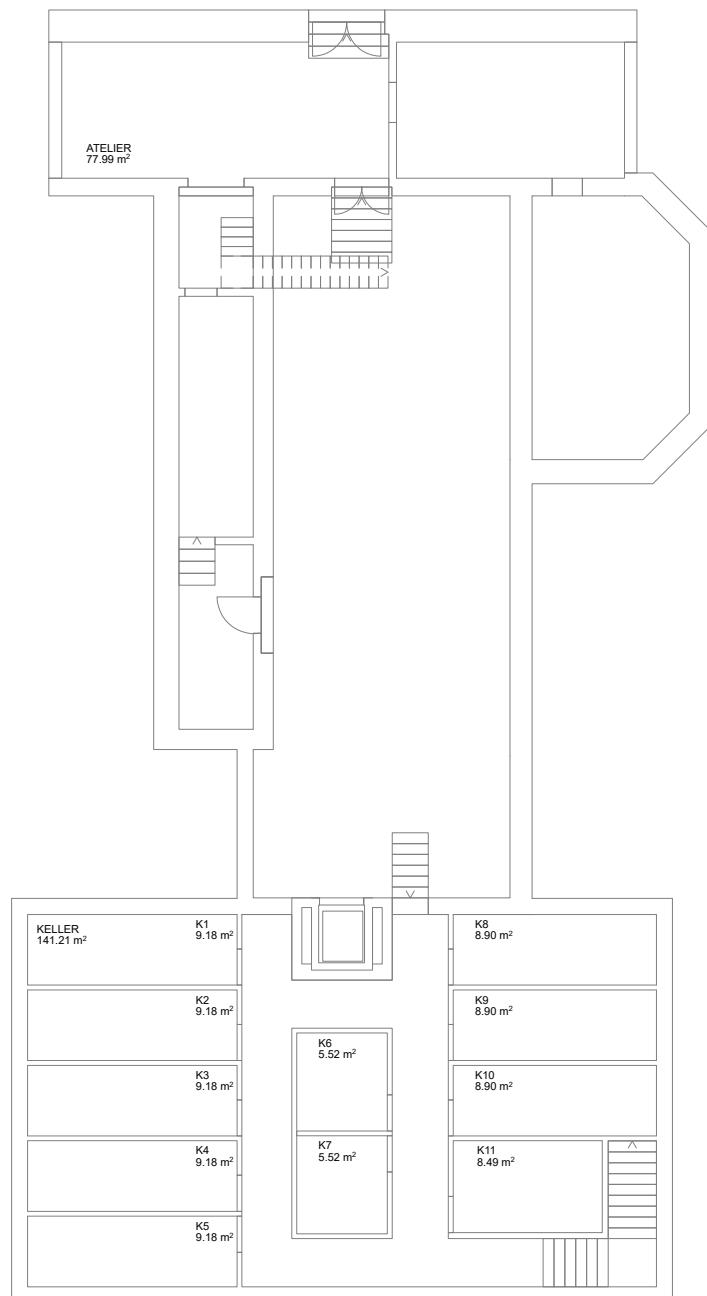


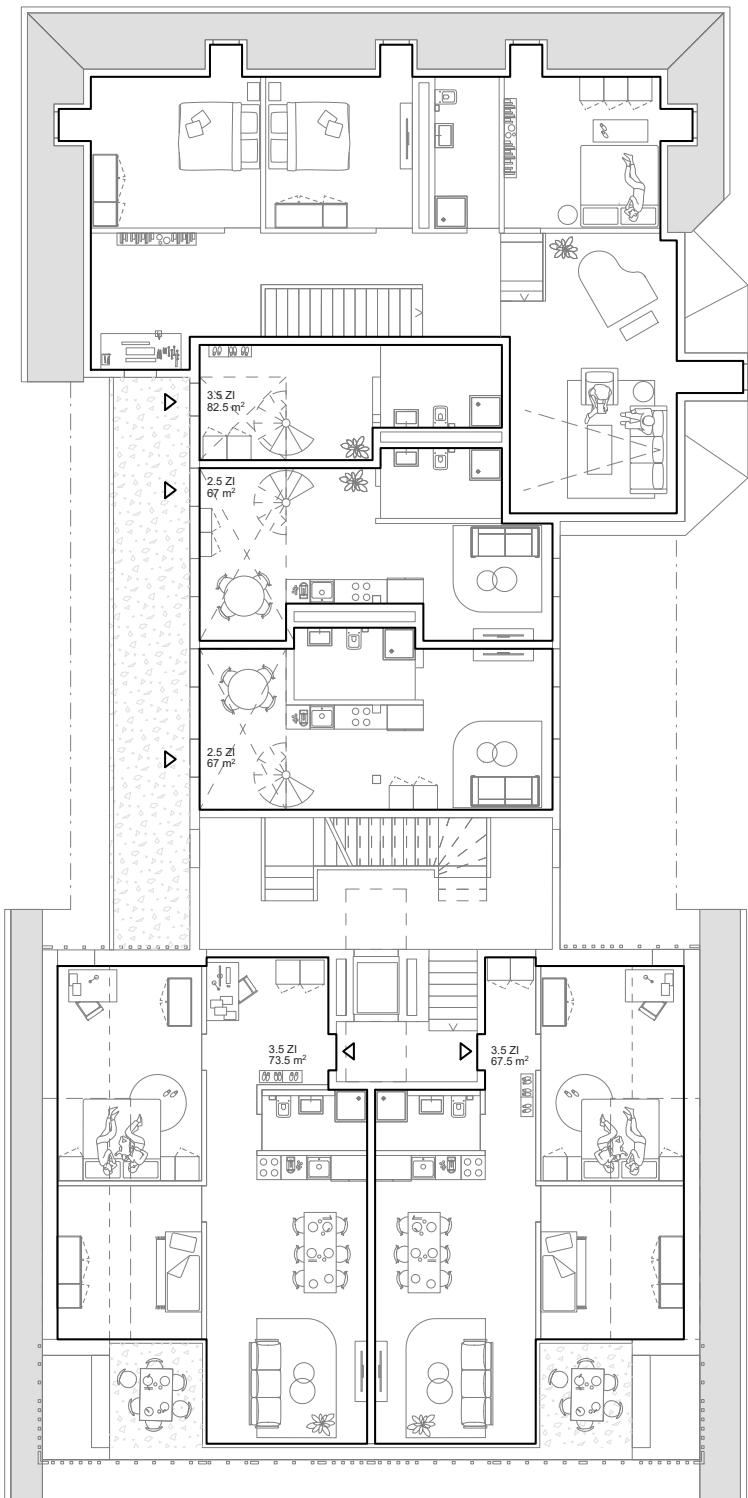
Erdgeschoss 1:200



Zwischengeschoss 1:200

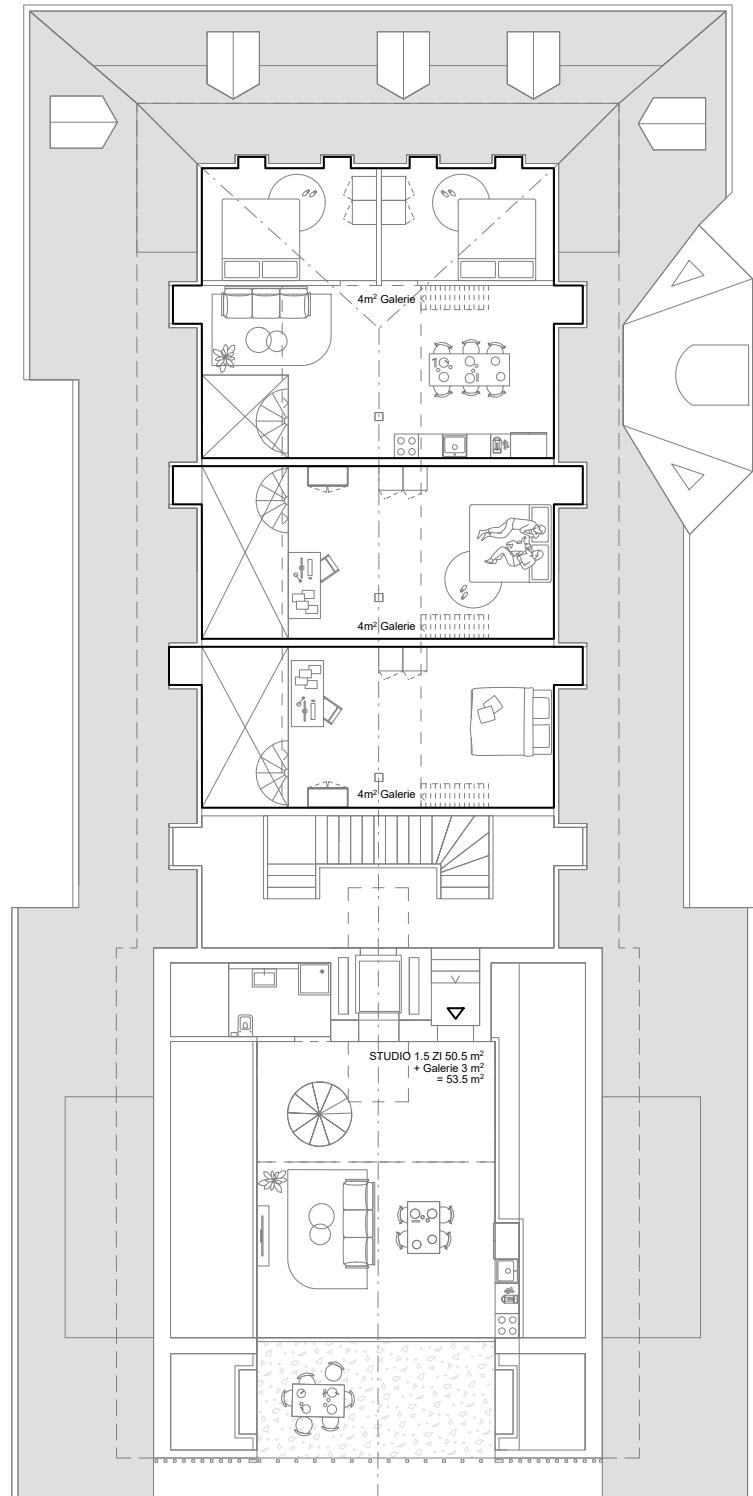


Villa Bestand und Ersatzanbau**Untergeschoss 1:200**

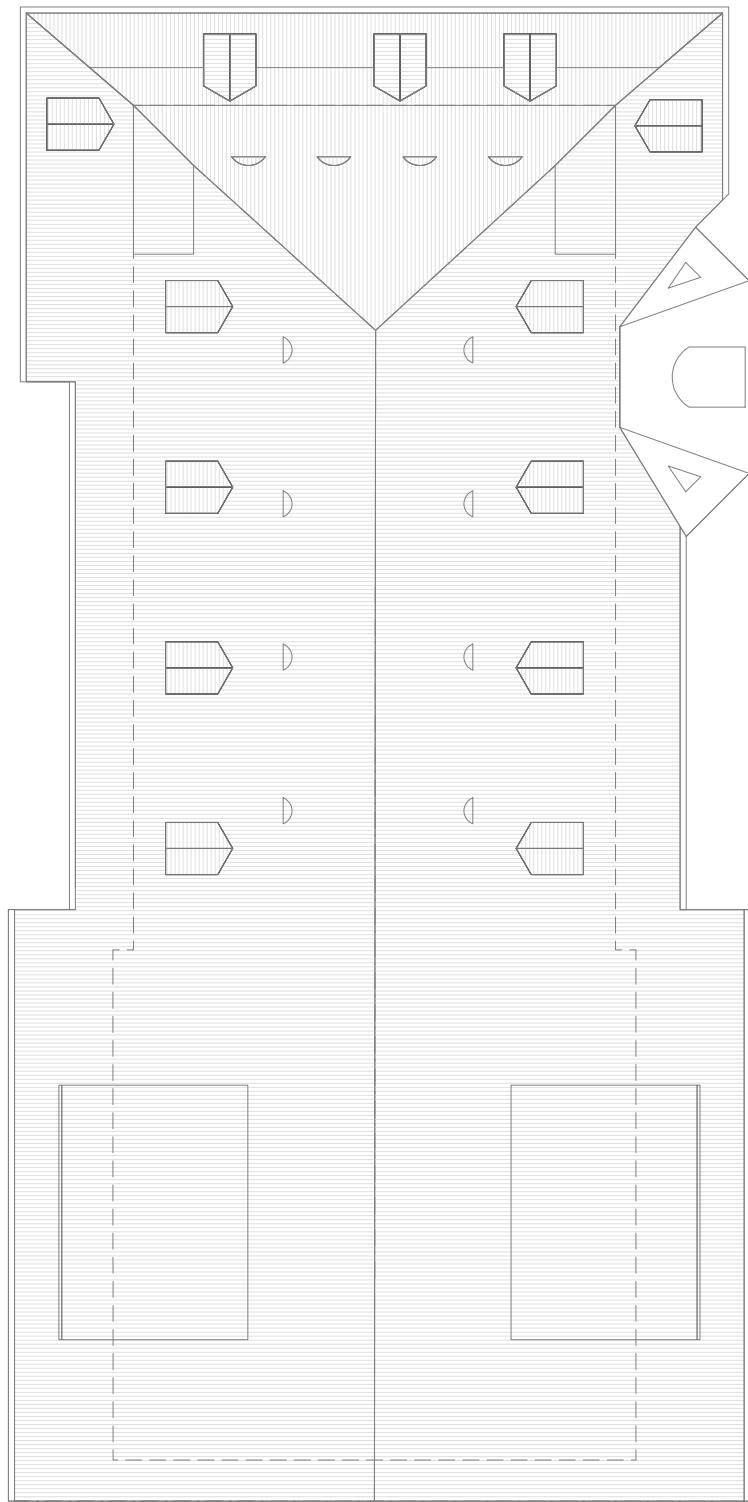


1. Obergeschoß 1:200



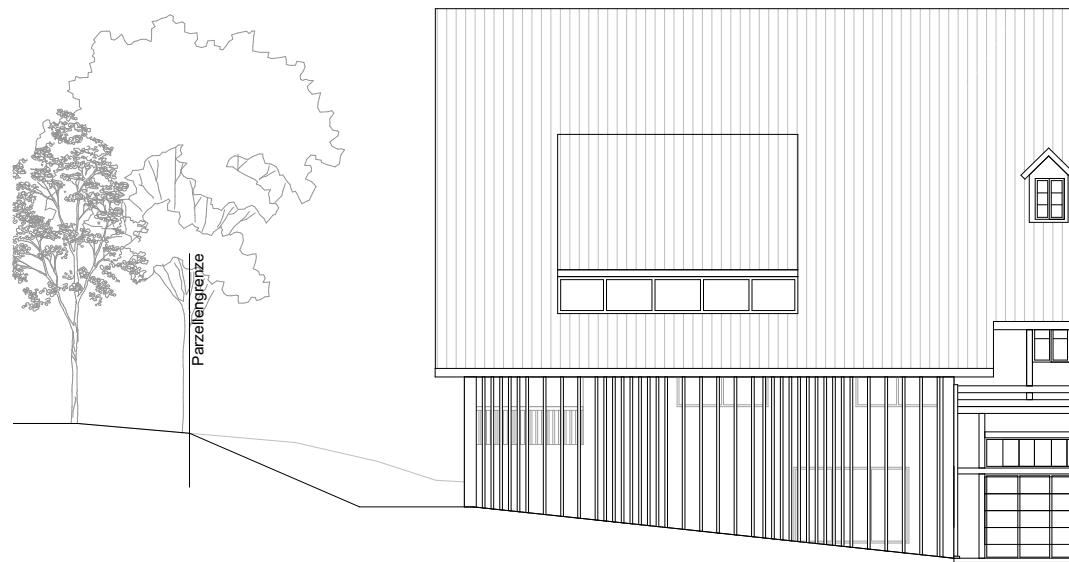


2. Obergeschoss 1:200



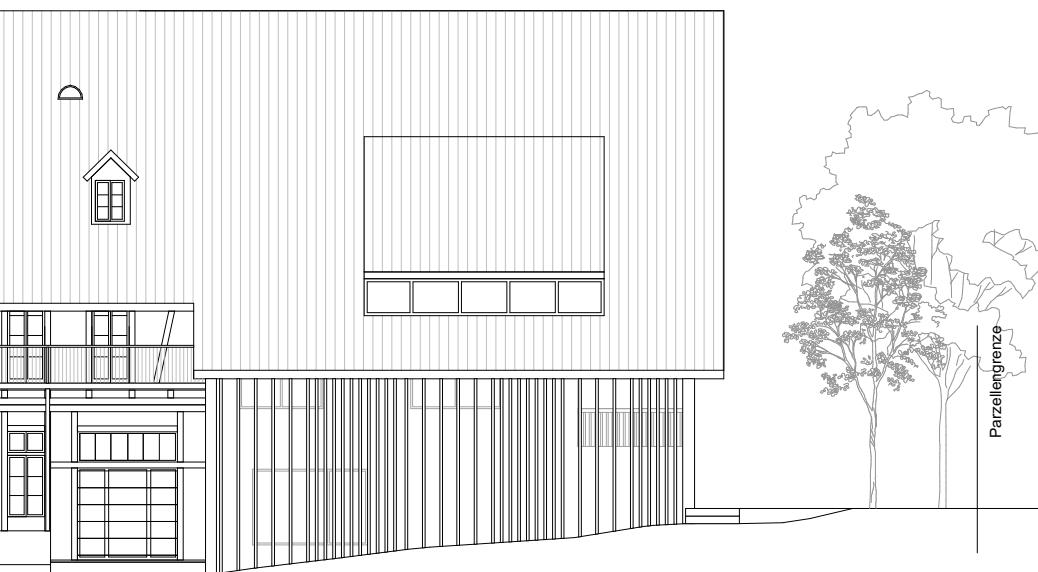
Dachgeschoss 1:200

7 Schnitte und Ansichten

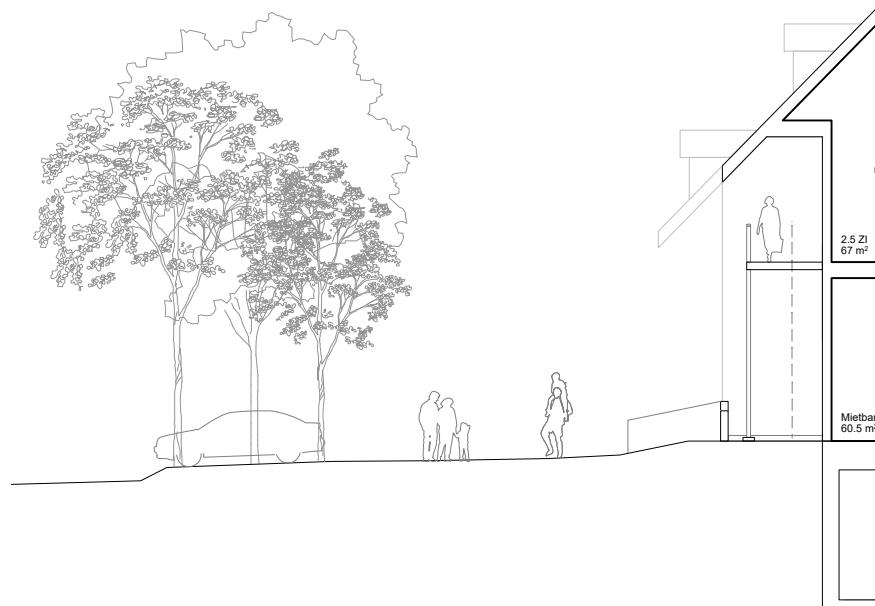
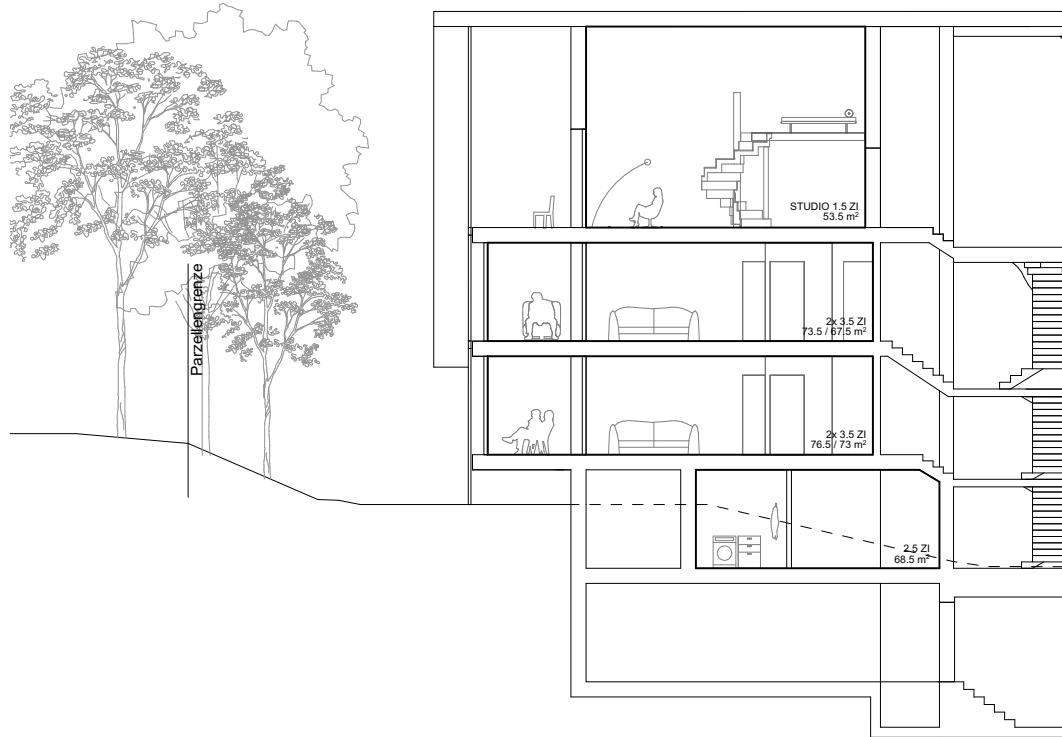


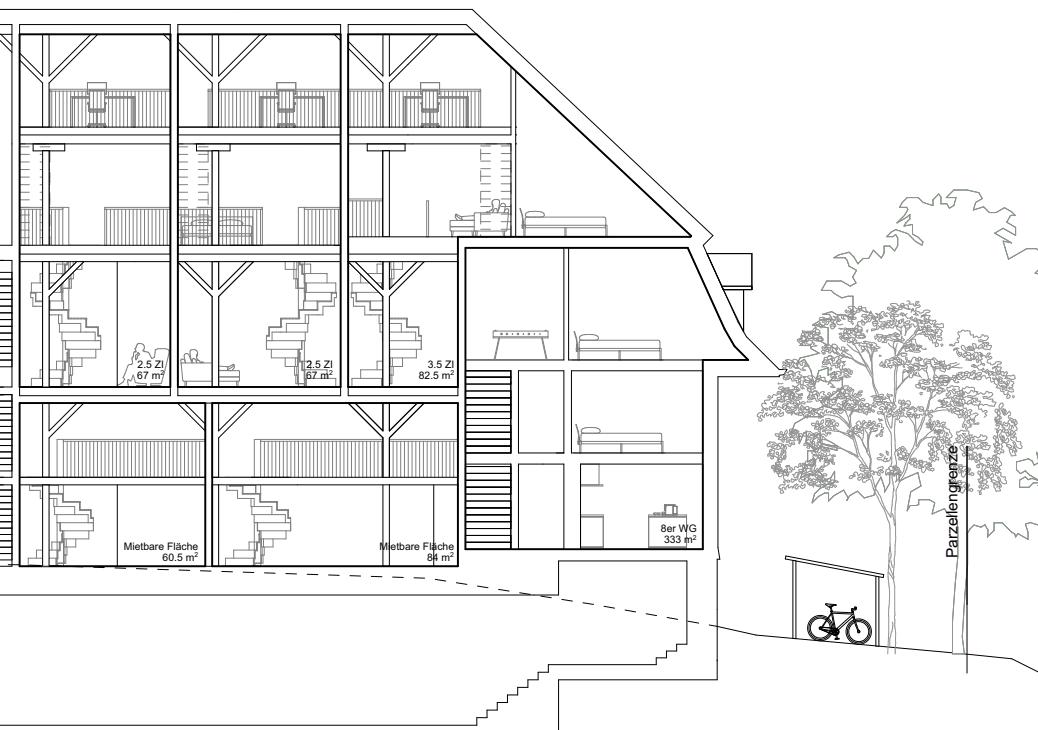


Ansicht Bestand und Anbau Ost 1:200

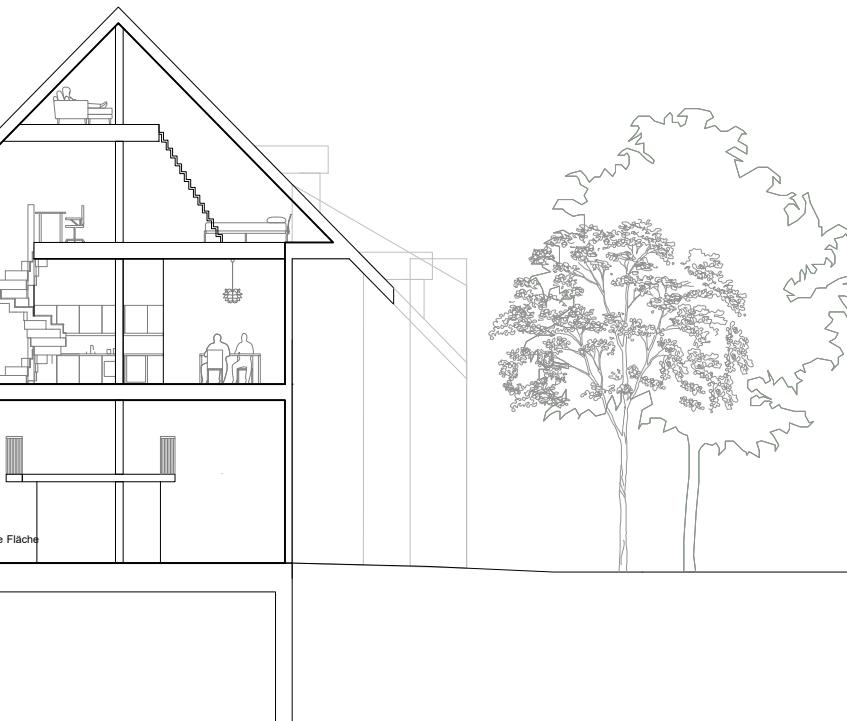


Ansicht Bestand und Anbau West 1:200

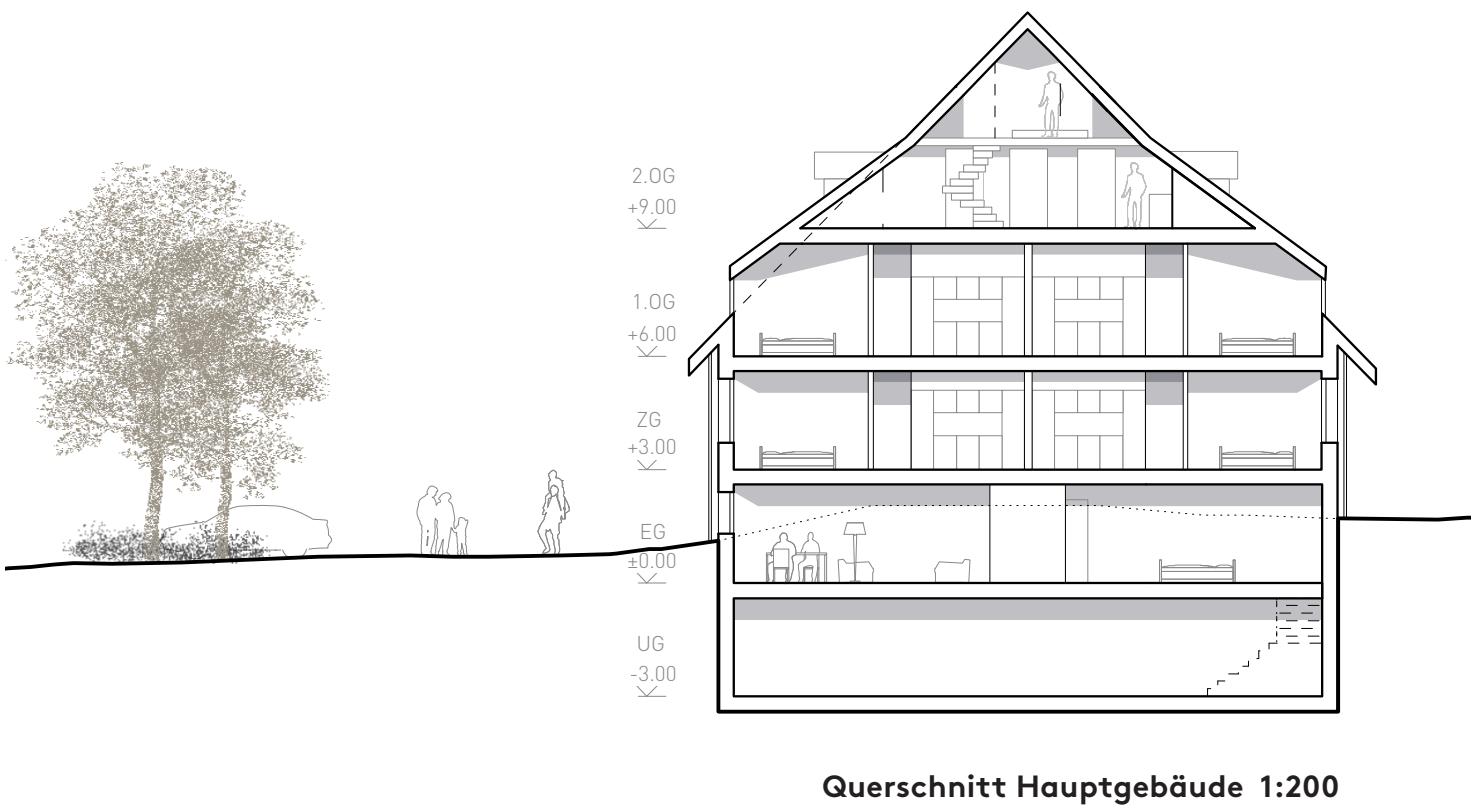
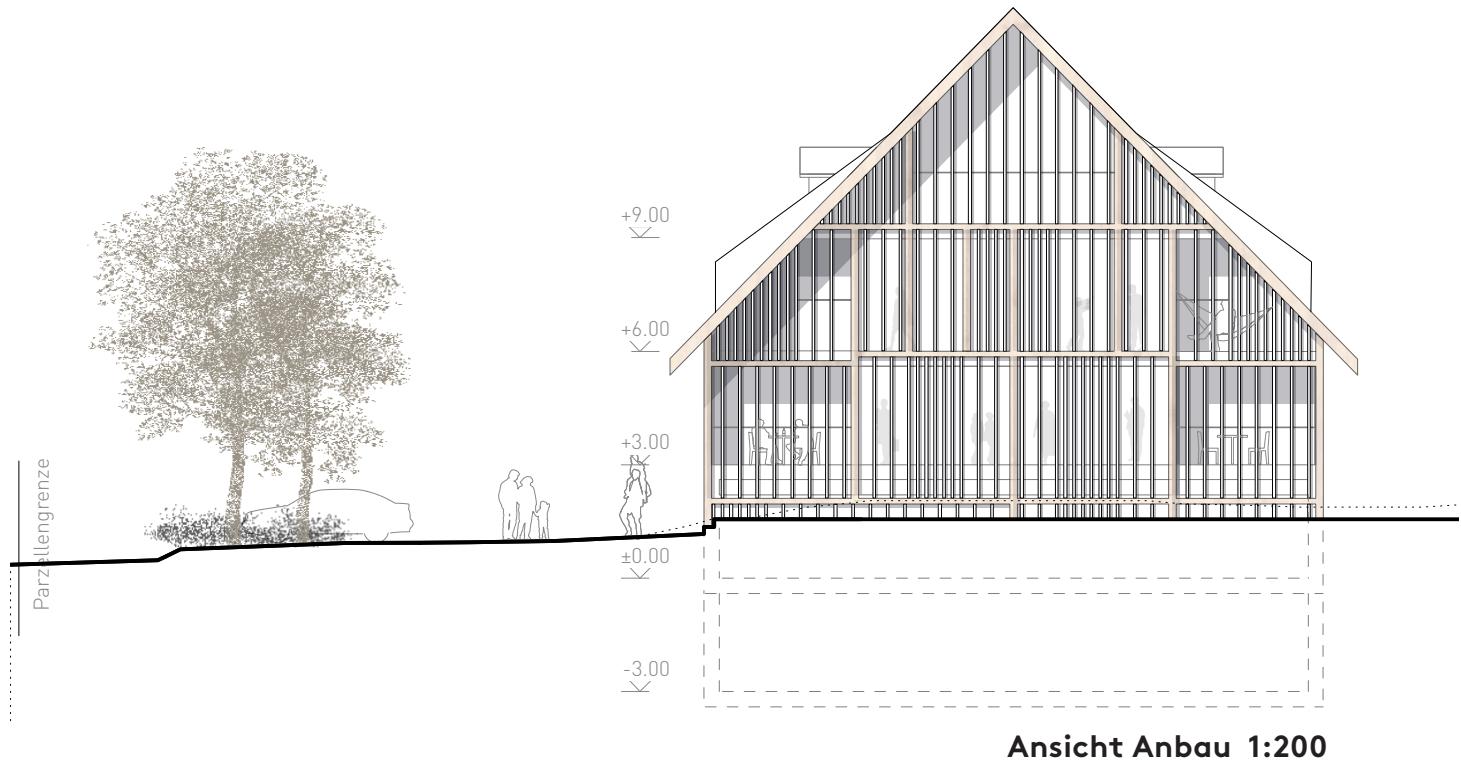




Längsschnitt Bestand und Anbau 1:200



Querschnitt Bestand 1:200



8 Referenzbilder



Referenz Anbau
(Scheune Dingenhart TG, bernath + widmer architekten
mit sjb.kempter.fitze)



Referenz Laube



Referenz Mehrzweckplatz (evtl. überdacht)

9 Möglicher Wohnungsspiegel

Variante abgebildet

Hauptgebäude	1.5 Zi-Whg	2.5 Zi-Whg	3.5 Zi-Whg	4.5 Zi-Whg	8er-WG	
EG					1	
ZG						
1.OG	2	1				
2.OG						
Hauptgebäude Total	-	2	1	-	1	4 Wohnungen

Anbau	1.5 Zi-Whg	2.5 Zi-Whg	3.5 Zi-Whg	4.5 Zi-Whg	8er-WG	
EG	1					
ZG		2				
1.OG		2				
2.OG	1					
Anbau Total	1	1	4	-	-	6 Wohnungen
Total	1	3	5	-	1	10 Wohnungen
	10%	30%	50%	0%	10%	100%

Variante Maximum

Hauptgebäude	1.5 Zi-Whg	2.5 Zi-Whg	3.5 Zi-Whg	4.5 Zi-Whg	8er-WG	
EG	1	2				
ZG	1	1				
1.OG		1	2			
2.OG						
Hauptgebäude Total	1	2	3	2	-	8 Wohnungen

Anbau	1.5 Zi-Whg	2.5 Zi-Whg	3.5 Zi-Whg	4.5 Zi-Whg	8er-WG	
EG	1					
ZG		2				
1.OG		2				
2.OG	1					
Anbau Total	1	1	4	-	-	6 Wohnungen
Total	2	3	7	2	-	14 Wohnungen
	14%	21%	50%	14%	0%	100%

10 Modell



11 Genehmigung

U. Fischer, Ortsplaner Ittigen

P. Ernst, kantonale Denkmalpflege

C. Rykart, externer Experte

L. Mischkulnig, externer Experte

