



ecoptima

RAUM · VERKEHR · UMWELT · RECHT

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](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto: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)*

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Situation	5
1.2 Bisheriger Planungsverlauf	5
1.3 Absicht	6
1.4 Zielsetzungen	6
<b>2. Bestimmungen zum Verfahren</b>	<b>7</b>
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
<b>3. Rahmenbedingungen</b>	<b>11</b>
<b>4. Fragerunde</b>	<b>11</b>
<b>5. Zwischenbesprechung</b>	<b>11</b>
<b>6. Schlussabgabe und Vorprüfung</b>	<b>12</b>
6.1 Formelle Vorprüfung	12
6.2 Materielle Vorprüfung	12
6.3 Fazit	12
<b>7. Beurteilung</b>	<b>12</b>
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
<b>8. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung</b>	<b>16</b>
<b>9. Weiteres Vorgehen</b>	<b>17</b>
<b>10. Genehmigung und Unterzeichnung</b>	<b>18</b>
10.1 Sachpreisrichter	18
10.2 Fachpreisrichter/-innen	18
<b>Anhang: Projektbeschriebe</b>	<b>19</b>
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 un bebaut 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.

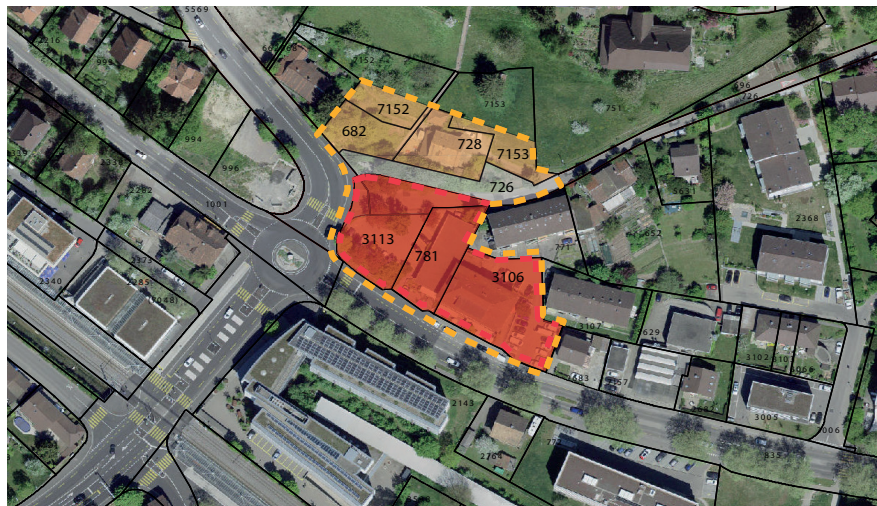


Abb. 1 Das Areal «Zentrum Papiermühle» (Bildmitte) und das Umfeld aus der Vogelperspektive mit Bearbeitungsperimeter (rot) und erweiterter Bearbeitungsperimeter (orange). (Quelle: [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch))

### 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 Investment 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 Auftraggeber-schaft 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 Schluop, 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 Schaeffle 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 Schluemp, 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 Sicherheit empfinden
- 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 / Wohnateliere (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 Projektbeschreibung 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 präzierte 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

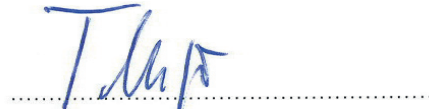
Der vorliegende Schlussbericht wurde durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

### 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 masstäblich 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

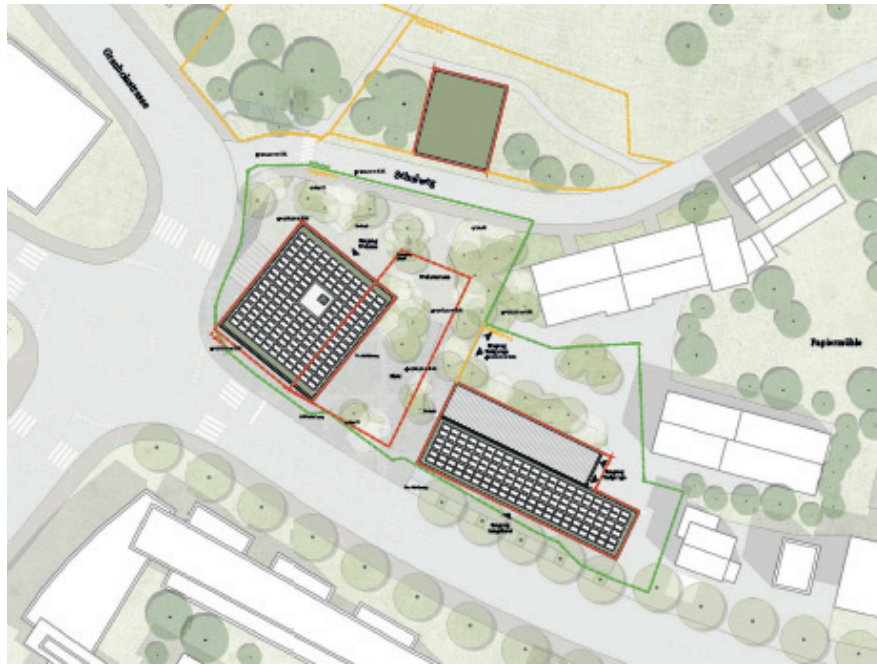


Abb. 2 Situation

### 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 Schlankeit 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.

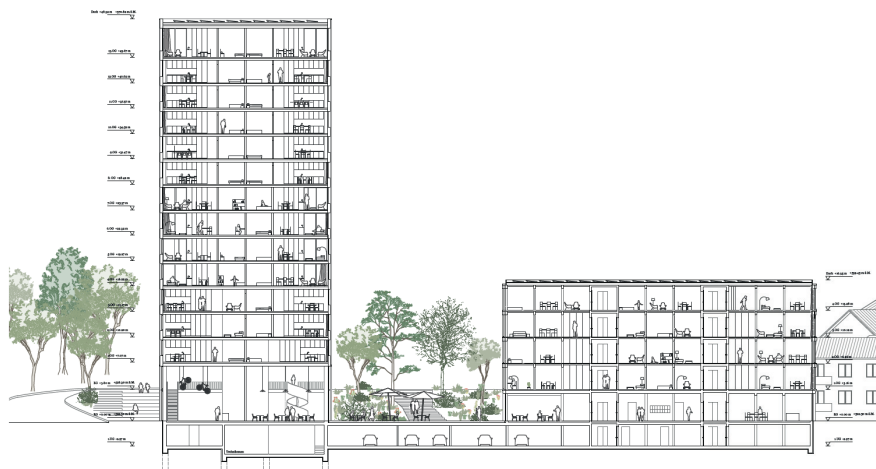


Abb. 3 Längsschnitt

### 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)

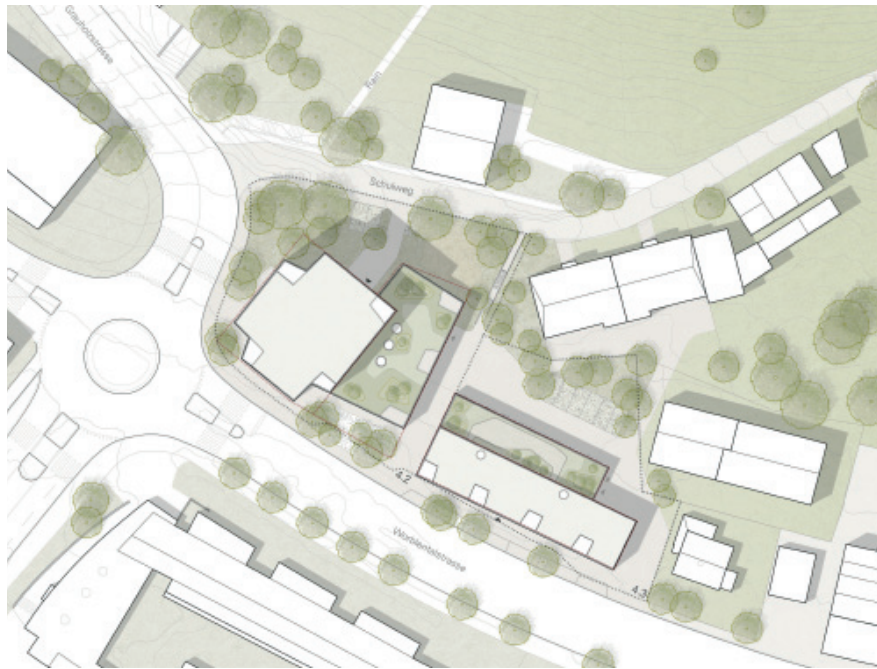


Abb. 7 Situation

### 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.

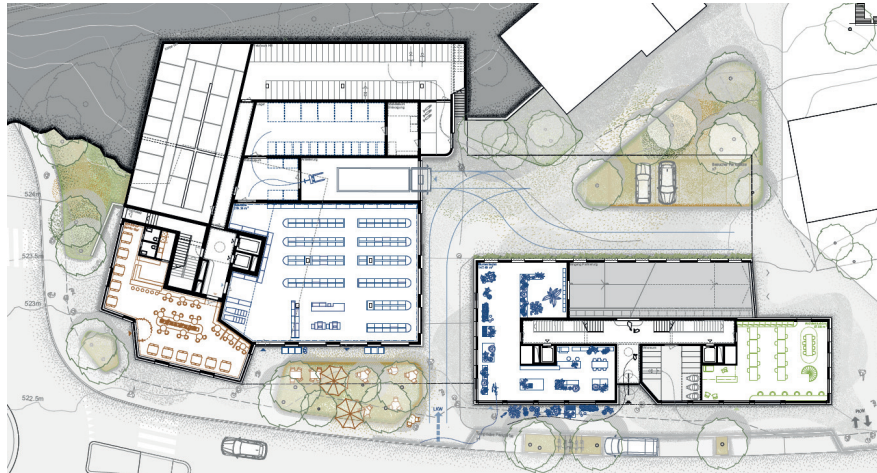


Abb. 9 Erdgeschoss

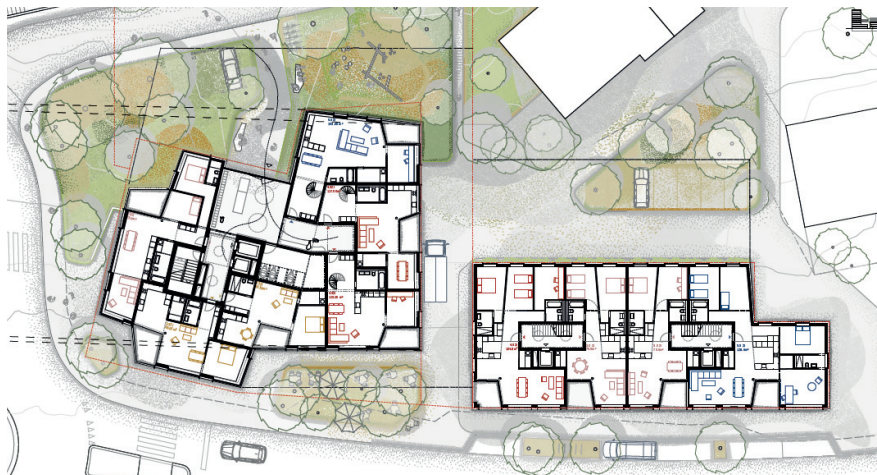


Abb. 10 1. Obergeschoss

### 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.

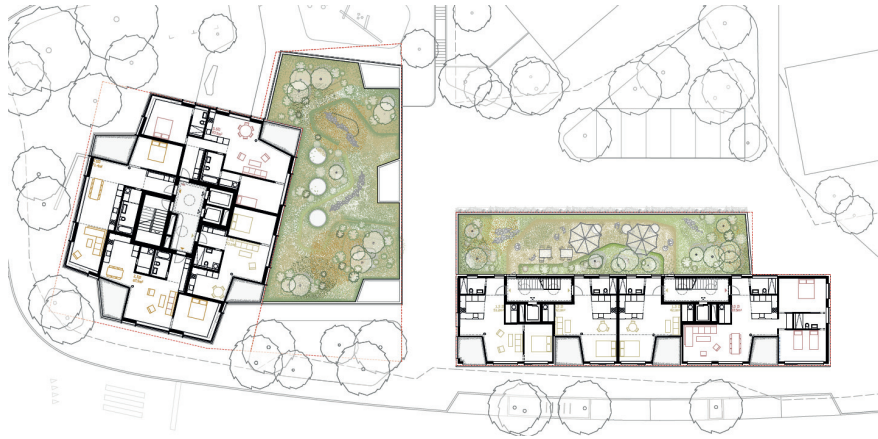


Abb. 11 7. bis 13. Obergeschoss und Attikageschoss

### 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

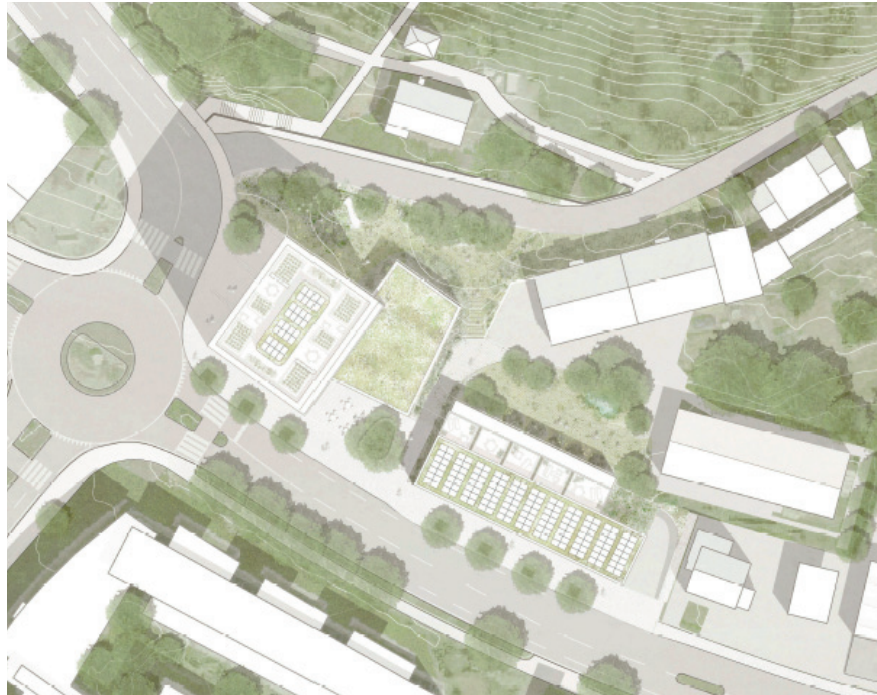


Abb. 13 Situation

### 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 Auskrugung 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 Längsbau 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.

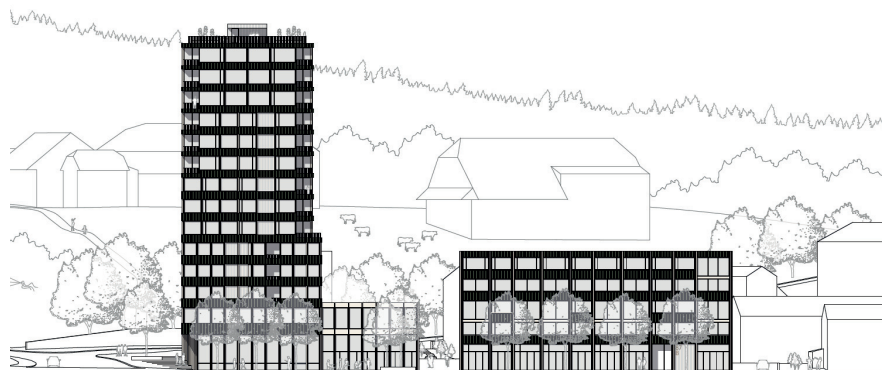


Abb. 14 Fassadenansicht

### 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 Massstabebenen: 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.

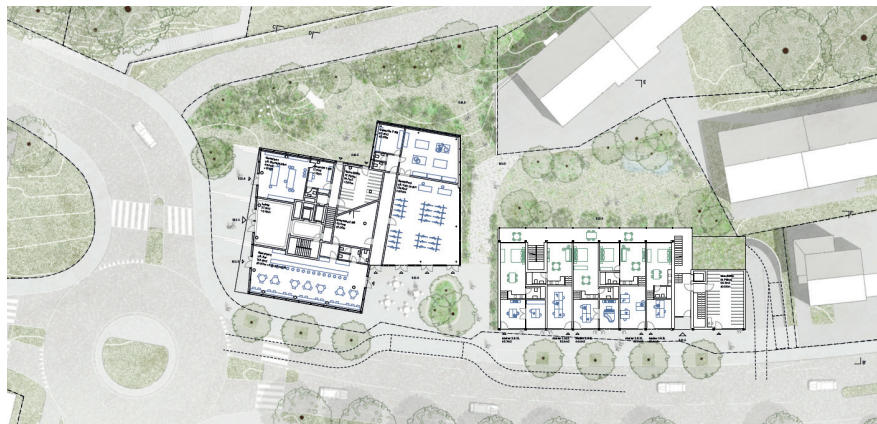


Abb. 15 Erdgeschoss



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

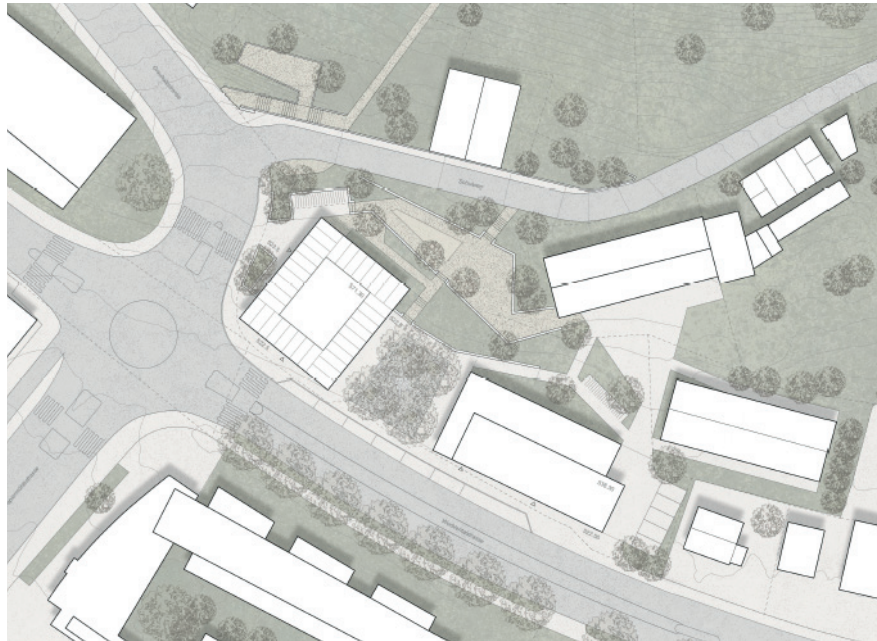


Abb. 18 Situation

### 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 ermöglicht, 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.

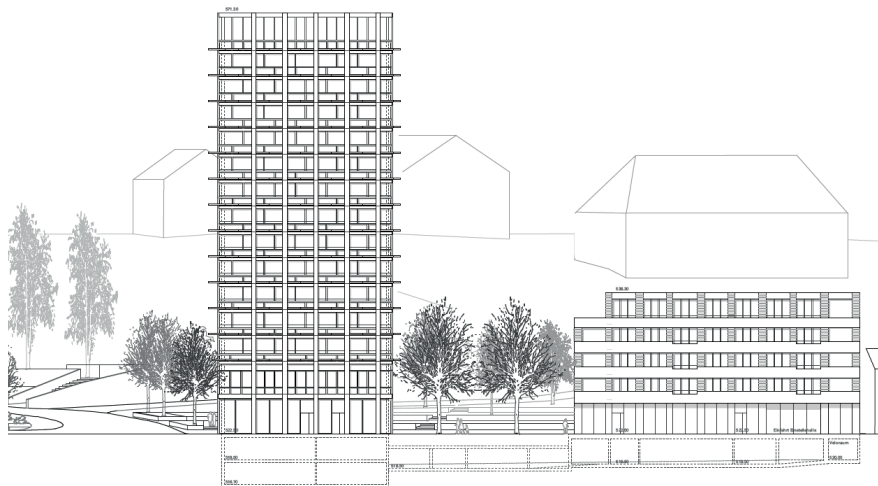


Abb. 19 Südfassade

### 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.

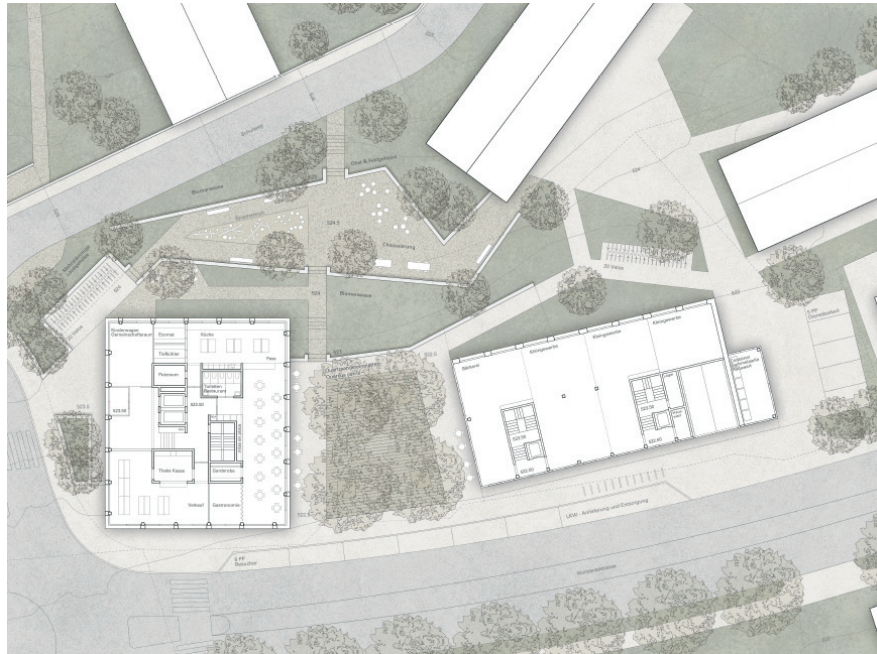


Abb. 20 Erdgeschoss

### 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 Entwurfs-ebenen 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 bska / 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