

GWJ

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

17. März 2025

24309
Worblentalstrasse 68
Ittigen

Richtprojekt



WMI

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Konstituierende Elemente	5
2	Städtebau	6
1.2	Ausgehend vom Bestand	6
3	Architektur	8
2.1	Strukturbildende Elemente	8
3.1	Adresse & Erschliessung	9
4	Aussenraum	10
4.1	Das „Haus im Park“	10
5	Nutzung & Sozialraum	12
5.1	Orte der Gemeinschaft	12
5.2	Wohnformen	13
6	Ausdruck	14
6.1	Gestalterische Elemente	14
7	Re-Use	16
7.1	Bekanntes weaternutzen	16
8	Pläne	18
8.1	Situation	18
8.2	Umgebungsplan	20
8.3	Hofoase	22
8.4	Dachoase	24
8.5	Dachgarten	26
8.6	Schema Bepflanzung	28
8.7	Schema versiegelte Flächen	29
8.8	Grundrisse	30
8.9	Schnitte	40
8.10	Perspektive Worblentalstrasse	42
8.11	Ansichten	44
9	Flächen & Kennzahlen	48
9.1	Wohnungsmix	48
9.2	Flächennachweis GF	50
9.3	Flächennachweis NF	52

1 Einleitung

1.1 Konstituierende Elemente

Die konstituierenden Elemente definieren die wesentlichen Bausteine der Architektur. Sie prägen sowohl die gebaute Struktur als auch die ästhetische, funktionale und kulturelle Identität des Gebäudes an der Worblentalstrasse 68.

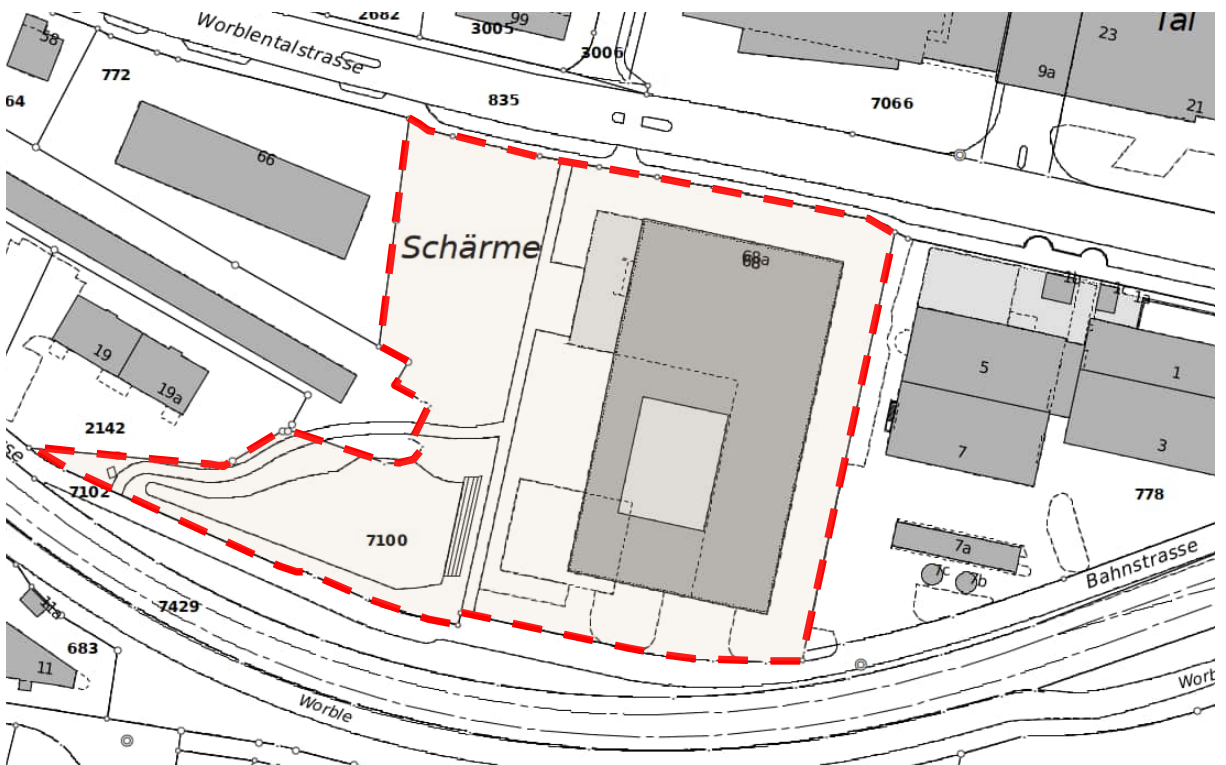
Der Entwurf zeigt auf, wie das 1998 von GWJ Architektur erbaute Verwaltungsgebäude an der Worblentalstrasse 68 in ein Wohngebäude transformiert wird. Das Projekt berücksichtigt die heutige Situation mit der bestehenden Nachbarschaft und dem Hinteren Schermen sowie den zukünftigen Kontext des Talguts mit den beiden neu geplanten Zentren „Ittigen“ und „Papiermühle“. Die Identität des Bestandes wird dabei im gewachsenen Kontext so weit wie möglich genutzt und weiterentwickelt.

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzelle 7100, wobei das gesamte Quartier betrachtet wird, um die Fusswegverbindungen und die Parklandschaft ganzheitlich zu berücksichtigen. Die Parzelle liegt in der UeO Nr. 206 «Papiermühle Station Ittigen (Bahnstrasse)». Das Richtprojekt soll die Grundlage für die Erarbeitung der UeO bilden, welche die Parzelle aus der UeO 206 herausstanzt.

- Als konstituierende Elemente werden folgende entwurfsrelevante Themen angesehen:
- Städtebau: Ausgehend vom Bestand
 - Architektur: strukturbildende Elemente
 - Aussenraum: im Aussenraum & im Haus
 - Nutzung & Sozialraum
 - Ausdruck: Gestalterischen Elemente
 - ReUse Strategie



Blick vom gemeinschaftlichen Laubengang in den Innenhof (Stand Studienauftrag 2024)



Parzellenplan

2 Städtebau

1.2 Ausgehend vom Bestand

Verknüpfung mit der Nachbarschaft

Die Transformation des Gebäudes an der Worblentalstrasse 68 ist Teil der Veränderung des Entwicklungsgebietes BHF Papiermühle, BHF Ittigen und Talgutzentrum. Es gilt sowohl die heutige Situation zu berücksichtigen und den zukünftigen Kontext einzubeziehen. Das Gebäude ist Teil des Talgutes und des Hinteren Schermens. Der unbebaute Freiraum im Westen, das Biotop und der Hofraum sind Chancen und Teil der Identität vor Ort.

Bekanntes weiternutzen

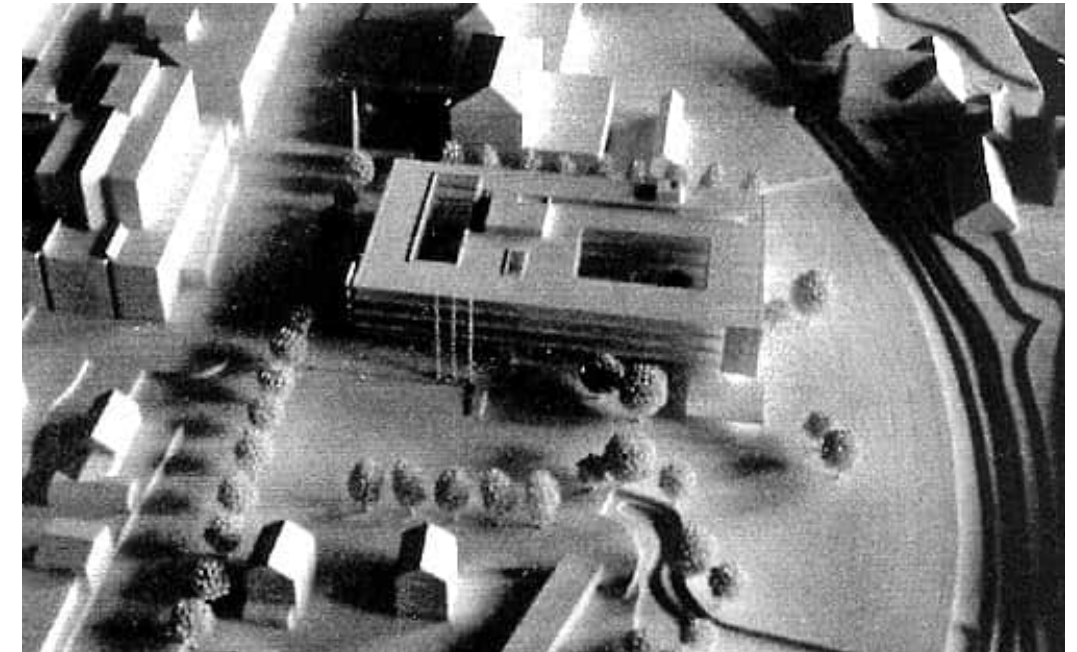
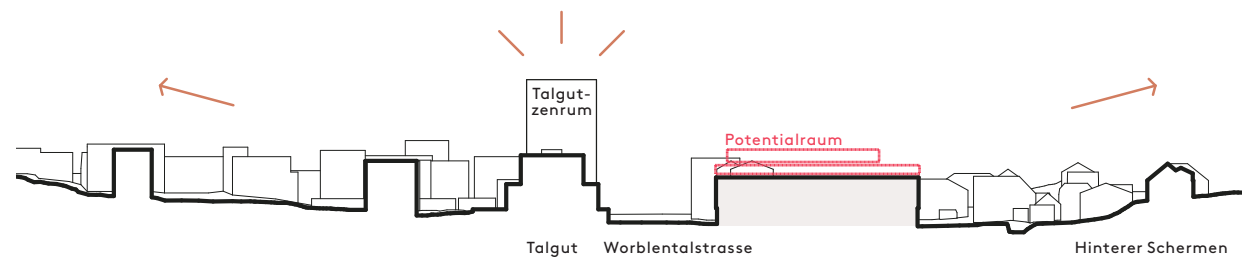
Die Chance, die der Charakter des Bestandes in einem bereits etablierten und lebendigen Kontext bietet, wird genutzt und ausgebaut. Es gilt dabei den Bestand so weit wie sinnvoll möglich zu erhalten.

Potenzialraum Erweiterung

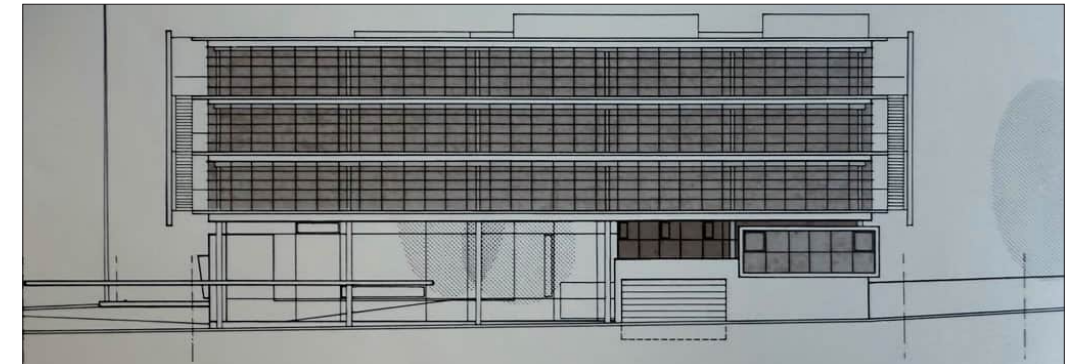
Die beiden Entwicklungsgebiete Papiermühle und Talgutzentrum markieren städtebaulich ihre Orte. Das

Gebäude Worblentalstrasse 68 liegt im Talgut in einer topografischen Senke. Mit einer eher flächigen Aufstockung um ein Vollgeschoss und einem Dachgeschoss mit zurückversetzten Townhouses wird städtebaulich auf die Nachbarschaft reagiert. Mit den freigespielten Ecken resp. den zurückversetzten Townhouses im Norden und Westen sowie der freibleibenden Südseite werden die ortsbaulichen Qualitäten des Bestandes gestärkt und der sanfte Übergang zur gegenüberliegenden Talseite geschaffen.

Das Gebäude „mille feuilles“ von 1996 ist in Schichten konzipiert. Der Sockel und die darüber geschichteten Geschosse bilden die einfache Grundfigur. Die räumliche Vielfalt erschliesst sich bei näherer Betrachtung. Ein differenziertes Erd- und Sockelgeschoss reagiert auf den unterschiedlichen Kontext, löst sich auf und wird Teil des Grünraums. Die drei Obergeschosse sind als durchgehende Platten ausgebildet, dabei gliedern die Höfe und gezielte Sichtbezüge nach aussen die Büroggeschosse.



Modellfoto „mille feuilles“ 1991



Ansicht Bahnstrasse „mille feuilles“ 1991

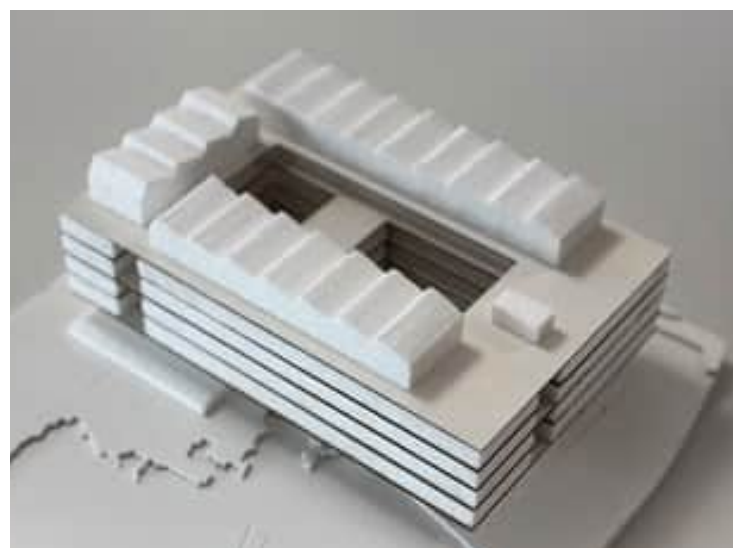
3 Architektur

2.1 Strukturbildende Elemente

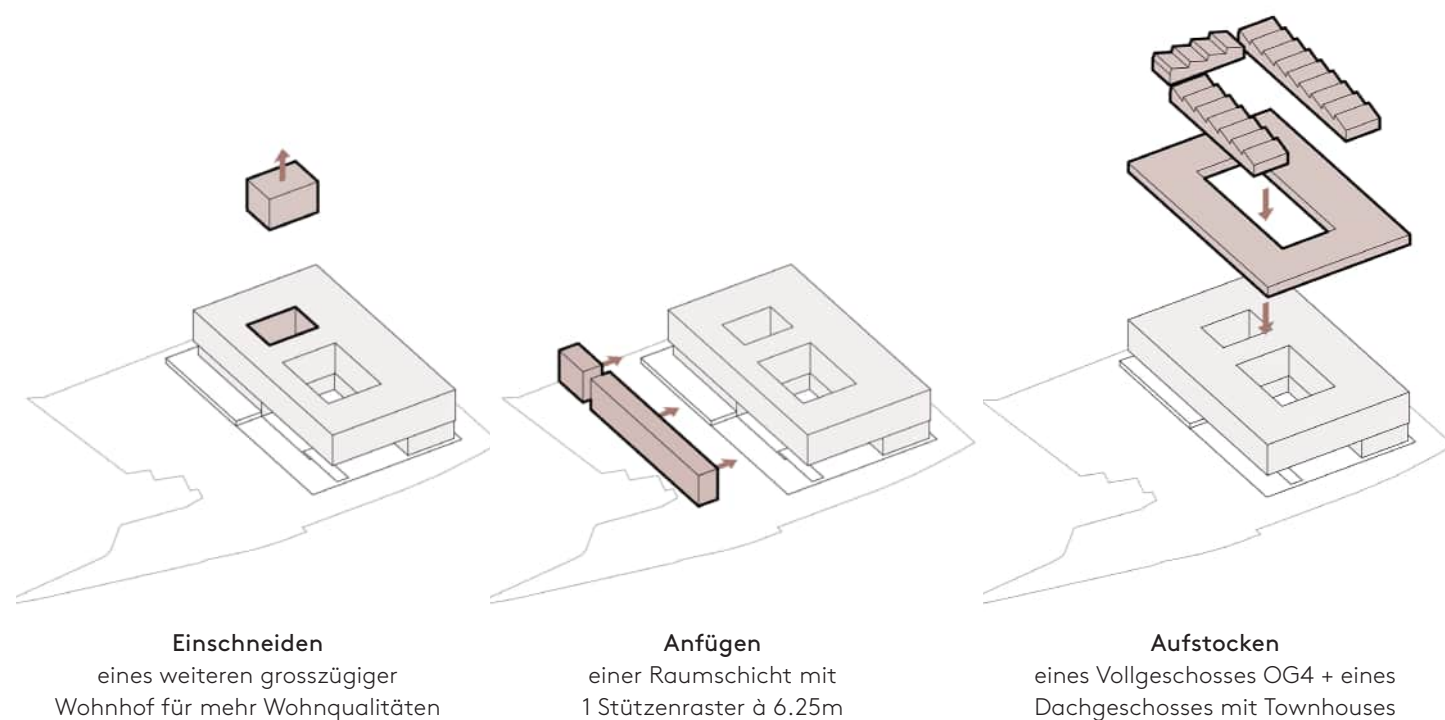
Das Prinzip der Schichtung wird beibehalten, um eine Raumschicht nach Westen und um ein Vollgeschoss erweitert sowie im Dachbereich durch zurückgesetzte Volumen ergänzt. Für eine optimale Belichtung wird als Ergänzung des Bestehenden ein neuer Hof eingeschnitten. Die Stapelung von Sockel, Obergeschossen und Dachaufbauten nimmt Vertrauen auf und prägt das neue Bild des Transformationsprojekts an der Worblentalstrasse 68.

Vom Büro zum Zuhause

Das Transformationskonzept sieht ein Weiterführen der Grundprinzipien vor, wobei das bereits bekannte Gebäude mit seinen Merkmalen erhalten und in ein wohnlicheres Ambiente transformiert wird. Die flexible Grundstruktur des Gebäudes und das vorhandene additive Konstruktionsprinzip erlauben ein Denken in Schichten und Raumzonen. Ziel ist: möglichst viel qualitativ hochwertiger Wohnraum zu generieren.



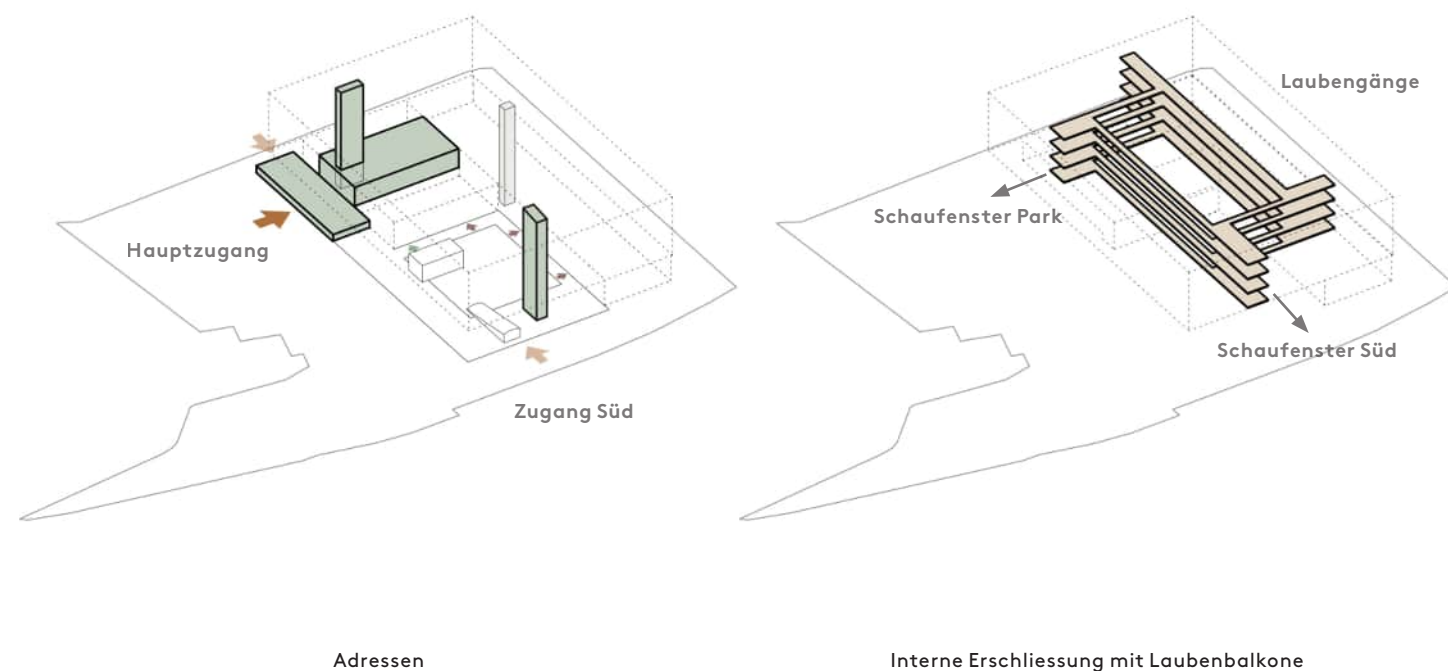
Strukturmodell 1:500



3.1 Adresse & Erschliessung

Die Haupteerschliessung des Gebäudes erfolgt wie heute parkseitig über die bestehende Plattform in die zentrale Halle. Eine neue Nebenerschliessung im Süden dient den kurzen Wegen, erschliesst die Bahnstrasse und den gemeinsamen Freiraum im Erdgeschoss.

Die vertikalen Erschliessungen aus der gemeinschaftlichen Eingangshalle und der Zugang Süd verbinden alle Geschosse untereinander, wobei die horizontale Verteilung auf den Geschossen über Laubengänge an den beiden Innenhöfen erfolgt. In Anlehnung an den ursprünglichen Entwurf befinden sich an den weitergeführten Lauben „Schaufenster“ ins Grüne. Diese überhöhten Aussenräume dienen der Orientierung, dem Aufenthalt und der Be- und Entlüftung der beiden Höfe.



4 Aussenraum

4.1 Das „Haus im Park“

Das bestehende Konzept vom „Haus im Park“ wird beibehalten und mit gezielten aussenräumlichen Interventionen gestärkt.

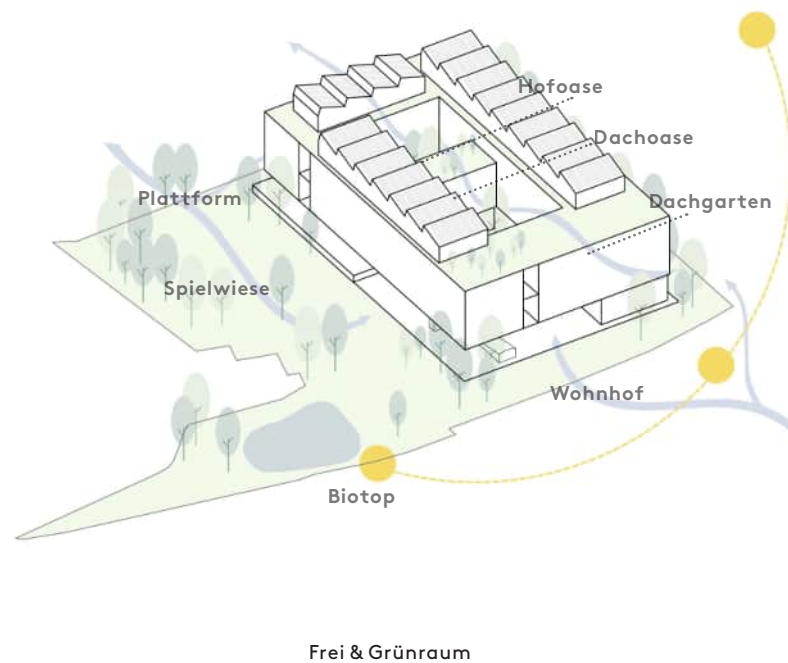
Öffentlichkeitsgrade & Durchwegung

Die grosszügigen Freiräume sind zonierte in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche. Der Park im Westen mit den drei Teilbereichen Spielwiese (+600m²), Spielplatz und Biotop ist öffentlicher Freiraum für das gesamte Quartier.

Der Quartierweg durchquert das Grundstück von Norden nach Süden, verbindet die Worblentalstrasse mit der Bahnstrasse und führt zum Haupteingang des neuen Wohngebäudes. Der begleitenden Grünfilter ist als räumliche Trennung ausgebildet und schafft den Übergang zu den halböffentlichen Ausenbereichen des Wohnhauses um und unter dem Gebäude.

Freiräume im Aussenraum & im Haus

Der bestehende Hof wird zum Haupttreffpunkt für die Bewohner*innen. Spielflächen unter den überdachten Erdgeschossflächen und ein Gartenhaus mit dem Ausgang aus dem Veloraum werden den begrünten Hof ergänzen. Aus den Geschossen OG1, OG4 und dem Dachgeschoss wird das Angebot an Grünräumen im Haus ergänzt. Die Freifläche im Süden des Dachgeschosses wird zum grosszügigen, gemeinschaftlichen Dachgarten für die Bewohner*innen. Jede Wohnung verfügt über mind. einen oder zwei private Aussenbereiche als angehängte Balkone in den Regelgeschossen oder Terrassen im Erdgeschoss – wohnen wie in den Townhouses auf dem Dach. Die Ateliers und das Wohnen mit Garten im Erdgeschoss haben private Gärten.



Bepflanzung & Biotop

Der bestehende Baumbestand wird fast vollumfänglich erhalten und gezielt ergänzt. Während den heissen Sommermonaten bietet der kühle Schatten der Laubbäume attraktive Rückzugsmöglichkeiten. Das strukturreiche Grünvolumen bietet ökologisch wertvolle Grünstrukturen, die als Trittsteine in der grossmasstäblichen Vernetzung angeschaut werden.

Das bestehende Biotop und seine geschützte Hecke sollten nach den Sicherheitsbestimmungen erhalten und saniert, wo möglich Zäune entfernt oder integriert werden. Eine integrale Planung & Ausführung seitens der Gemeinde wird empfohlen.

Parkierung, Anlieferung & Entsorgung

Die Parkierung erfolgt in der bestehenden Tiefgarage. Die Einfahrt von der Bahnstraße wird beibehalten, wobei eine neue, verbreiterte Rampe die Tiefgarage sowie den neuen Veloräum erschließt.

Bestehende Besucherparkplätze sind an der Bahnstrasse vorhanden, Veloabstellmöglichkeiten sind in der Nähe der Treppenhäuser für Besucher vorgesehen. Die Anlieferung sowie die Entsorgung erfolgen am heutigen Standort auf der Südseite zur Bahnstrasse.

5 Nutzung & Sozialraum

5.1 Orte der Gemeinschaft

Die Halle im Erdgeschoss bietet Raum für spontane Begegnungen. Hier konzentrieren sich die Atelier- und Gewerbeflächen sowie die gemeinschaftlichen Räume und die Haupteinschliessung des Gebäudes. Der Bereich ist über die aussenliegende Plattform für Dritte zugänglich und somit öffentlichkeitswirksam.

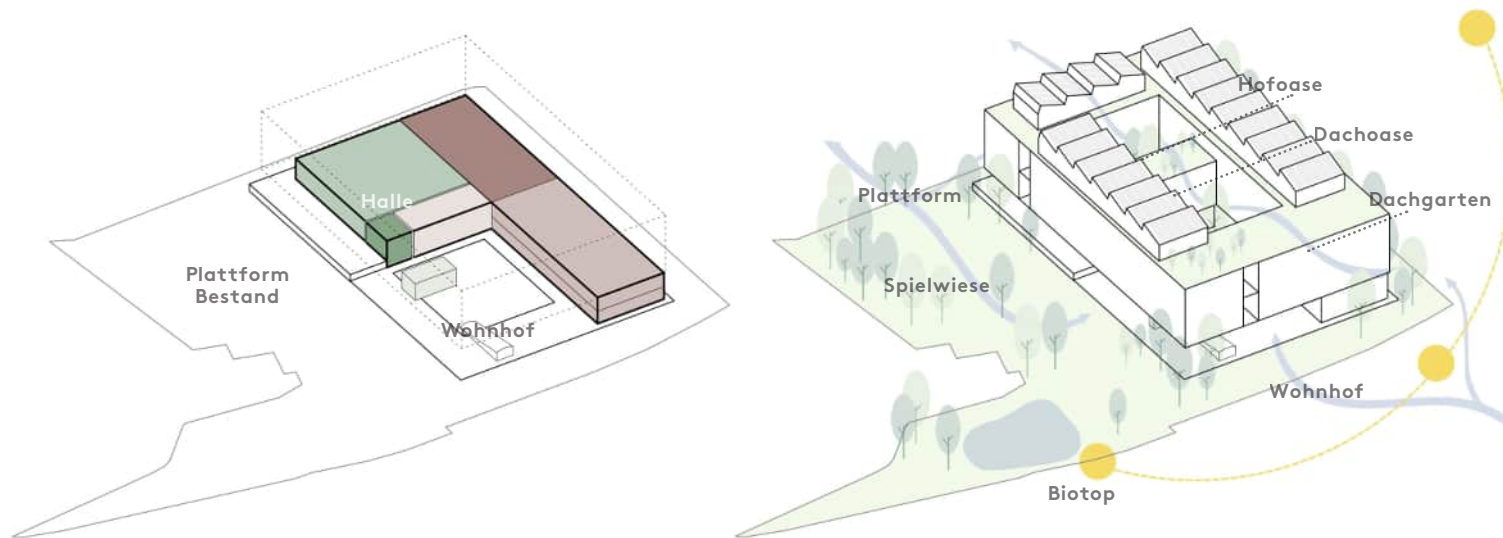
Der Raum bietet das Potenzial für Begegnung und Nachbarschaft im Quartier sowie Austausch und Aneignung für die Bewohnenden. Publikumsnutzungen aktivieren Teile des Parks, das Erdgeschoss an der Worblentalstrasse und bilden die sozialräumliche Schnittstelle zwischen Nutzenden und Besuchern. Der ideal liegende Gemeinschaftsraum wird Treffpunkt für alle und verknüpft die unterschiedlichen Orte der Gemeinschaft - die Halle, die gedeckte Plattform und den Wohnhof.

Die übrigen Flächen im Erd- und Sockelgeschoss sind dem Wohnen vorbehalten. Teilweise mit Ateliers zur Halle oder privatem Garten zum Wohnhof.

In den Obergeschossen verbinden Laubengänge die unterschiedlichen Wohnungstypen. Bewegungsräume sind auch Begegnungsorte. Dies zeigt sich in den „Schaufenstern“ nach aussen oder in den Grünräumen im und auf dem Gebäude.

Frei- & Grünraum

Biotop, Spielwiese und Spielplatz dürfen auch von Dritten genutzt werden. Der überdachte Wohnhof im Erdgeschoss, die begrünten Terrassen und der Dachgarten gehören hingegen der Hausgemeinschaft. Unterschiedliche Zonen und Atmosphären prägen diese Orte, bieten Raum für Aneignung und Interaktion.



Erdgeschoss und Sockelnutzungen

Frei & Grünraum

5.2 Wohnformen

Die Worblentalstrasse 68 bietet ein diverses Angebot an verschiedenen Wohnungstypologien für unterschiedliche Zielgruppen an, wodurch eine Urbanität durch Vielfalt und Differenzierung entsteht.

Die Atelierwohnungen und die Ateliers mit Garten im Sockelgeschoss erstrecken sich über zwei Etagen und sind sowohl für WGs, als auch Künstler geeignet, da sie sowohl Wohn- als auch Arbeitsräume bieten und sich auf die belebte Halle orientieren.

Die Wohnungen mit Garten bieten mehrgeschossiges Wohnen Familien oder Paare, die einen eigenen Gartenbezug wünschen.

Auf den Regelgeschossen finden sich effizient gestaltete Kammerwohnungen für Senioren, Singles, Paare und Kleinfamilien, ebenso wie grosszügigere Durchwohnungen, die sich flexibel den Bedürfnissen von Familien und Paaren anpassen.

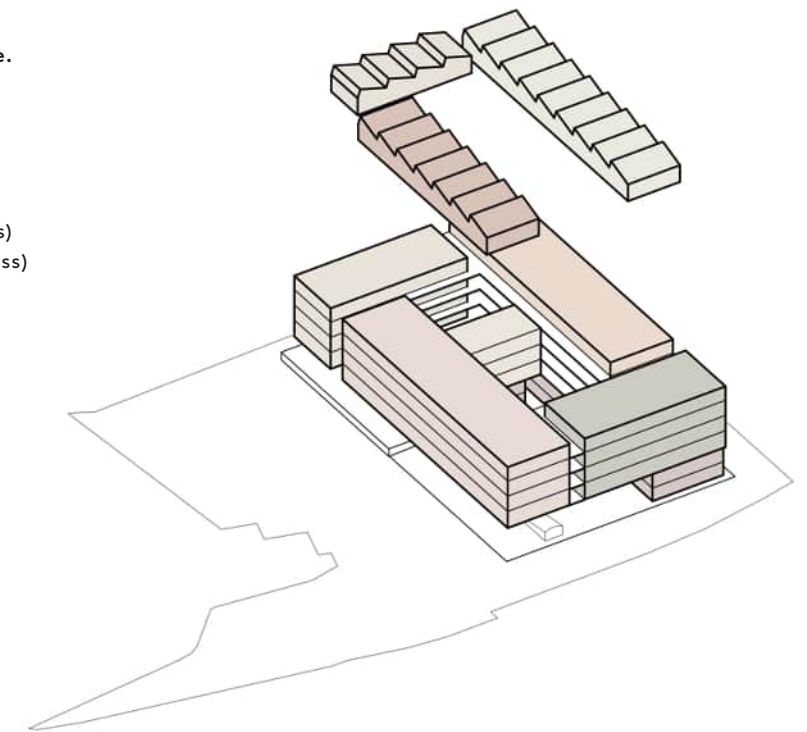
Auf der Dachlandschaft bieten Townhouses unterschiedlich individuelles Wohnen mit großzügigem Weitblick.

Wohnungsmix

Durch flexible Strukturen und Schaltzimmer ist es möglich den Wohnungsmix auf Wunsch anzupassen oder zu verändern, um den sich ändernden Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden.

vielfältige Wohnformen - Ein Haus für alle.

- Townhouses (Dachgeschoss)
- Wohnen mit Aussicht (Regelgeschoss)
- Wohnen zur Laube (Regelgeschoss)
- Wohnen im Hof (Regelgeschoss)
- Atelierwohnungen (Sockel- / Erdgeschoss)
- Atelier mit Garten (Sockel- / Erdgeschoss)
- Wohnen mit Garten (Sockel- / Erdgeschoss)



Vielfalt Wohnformen

6 Ausdruck

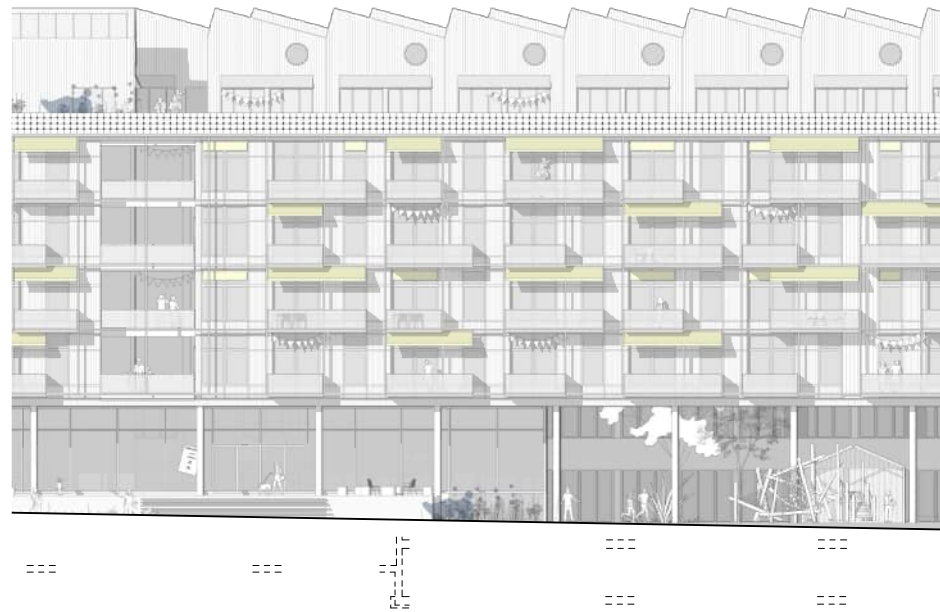
6.1 Gestalterische Elemente

Erd- und Sockelgeschoss bleiben erhalten. Lediglich die Fassadenöffnungen an der West- und Ostseite erfordern bauliche Anpassungen an die neue Wohnnutzung. Die Betonfassade wird perforiert und ergänzt. Wo möglich und sinnvoll werden die bestehenden Fenster wiederverwendet, angepasst und ergänzt. Die Hallenverglasung bleibt voraussichtlich erhalten und wird punktuell durch Zugänge ergänzt.

Auf der bestehenden Fassadestruktur baut das Wohnen in den Obergeschossen auf. Durch neue opake Füllungen wird der heute hohe Glasanteil reduziert. Raster, Struktur und Gliederung bilden die gestalterische Ordnung. Durch ein Wechselspiel von Offenheit und Geschlossenheit werden die vier Wohngeschosse miteinander verbunden und die notwendige Balance zwischen Privatheit und Aussenraum hergestellt.

Die heutigen umlaufenden Fluchtbalkone werden zugunsten von individuellen, den Wohnungen vorgelagerten Aussenräumen umgewidmet. Auch hier gilt, wo möglich und sinnvoll werden die bestehenden Fassadenelemente wiederverwendet, angepasst und ergänzt.

Neu und dem Grundsatz der Schichten verpflichtet sind die Dachaufbauten. Sie sind nicht Teil der darunterliegenden Geschosse. Sie folgen einer eigenen Logik und sind von der Dachkante zurückgesetzt, im Süden ganz eingerückt. Durch die Staffelung wird Massstäblichkeit erzeugt und die Dachterrasse als wertvoller Wohn- und Freiraum aktiviert. Typologisch bleiben sie als Aufbauten ablesbar und folgen in Form und Ausdruck einer einfachen, wenig gegliederten Architektursprache.



Dreiteiligkeit der Fassade
Gestalterische Elemente von Sockel, Wohngeschosse & Dachaufbauten



Ansicht Parkseite Worblentalstrasse - Richtprojekt



Ansicht Parkseite Worblentalstrasse - Bestand

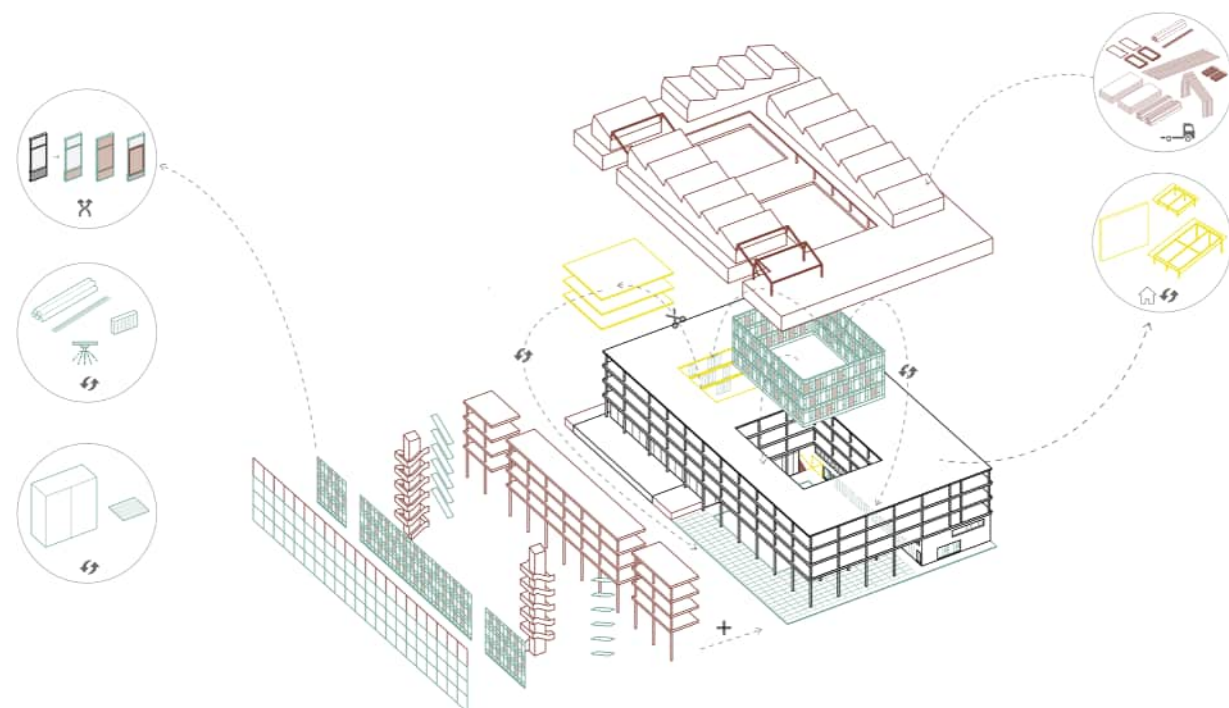
7 Re-Use

7.1 Bekanntes weiternutzen

Das Transformationsprojekt verfolgt konsequent die Strategie, die Lebensdauer des Bestandes durch gezielte Um- und Ausbauten zu verlängern. Gleichzeitig werden vorhandene Bauteile überprüft und nach Möglichkeit wiederverwendet.

Die Entwicklung des Projekts ist ein Prozess, in dem neue Erkenntnisse gewonnen werden. Optionen kommen hinzu, andere werden verworfen. Die Analyse und Bewertung der vorhandenen Komponenten und Bauteile dient als Grundlage. Gleichzeitig können während der Bearbeitungszeit Vorschriften gelockert oder verschärft werden.

Aus diesem Grund ist es heute noch nicht möglich, ein abschliessendes Bild der Architektur und dessen, was auf welche Weise weiter- oder wiederverwendet werden kann, zu definieren. Die Strategie und die konstituierenden Elemente hingegen schon. Das vorliegende Dokument soll hier als Grundlage und Leitplanke für die weitere Planung dienen.



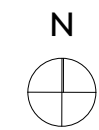
Der Bestand wird weiter genutzt und erweitert. Vorhandene Bauteile werden überprüft und nach Möglichkeit weiter genutzt.



Blick in den gedeckten Bereich im Erdgeschoss (Stand Studienauftrag 2024)

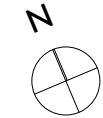
8 Pläne

8.1 Situation



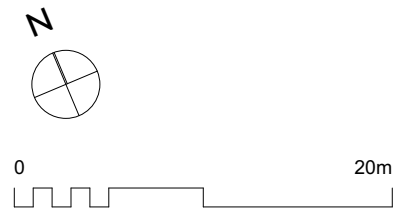
Situationsplan 1:1750

8.2 Umgebungsplan

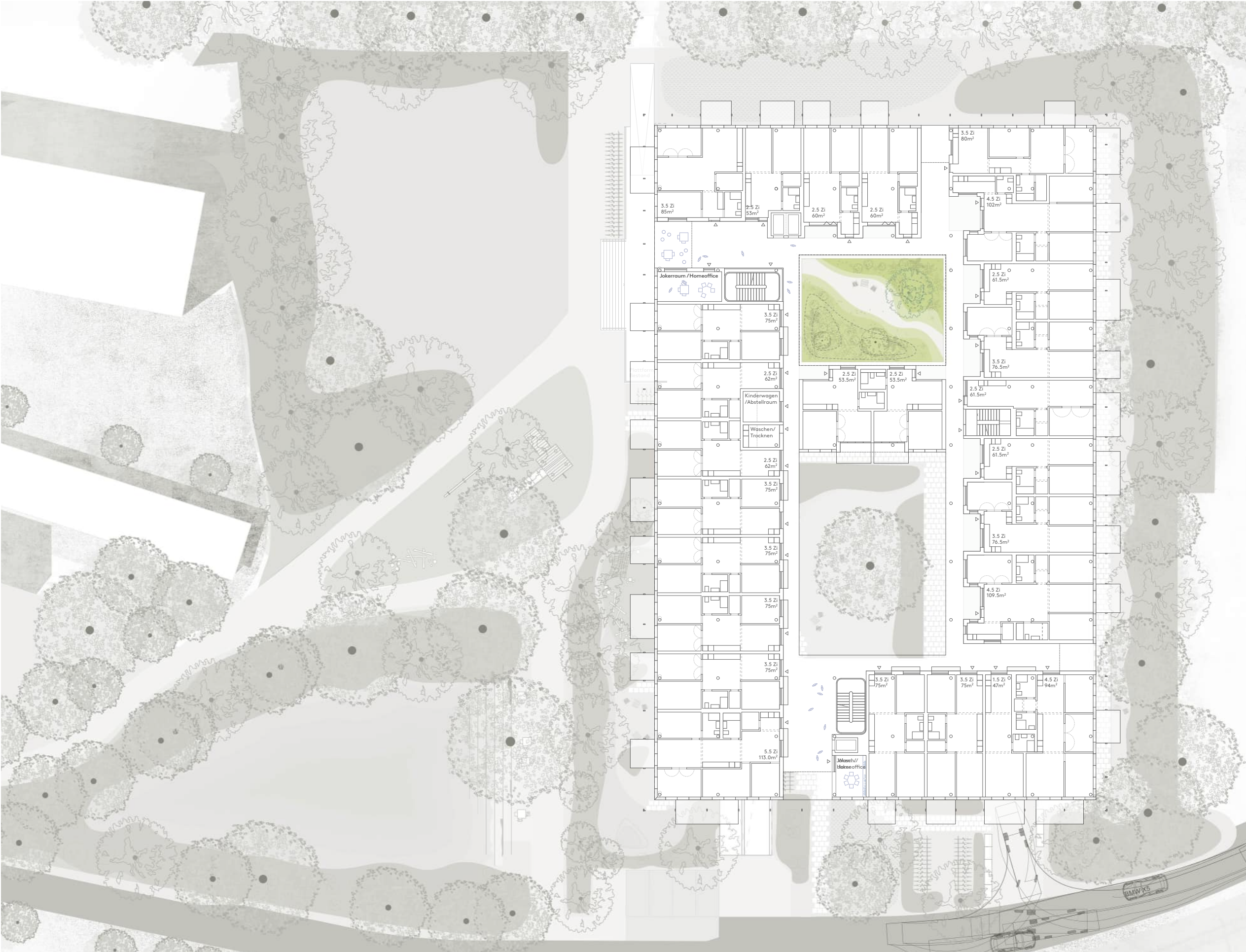


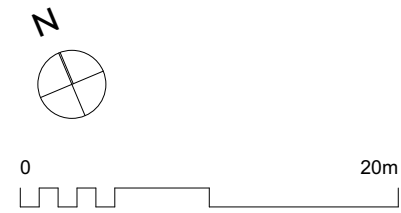
Umgebungaplan 1:475

8.3 Hofoase

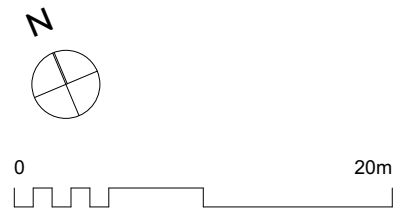


1. Obergeschoss 1:400

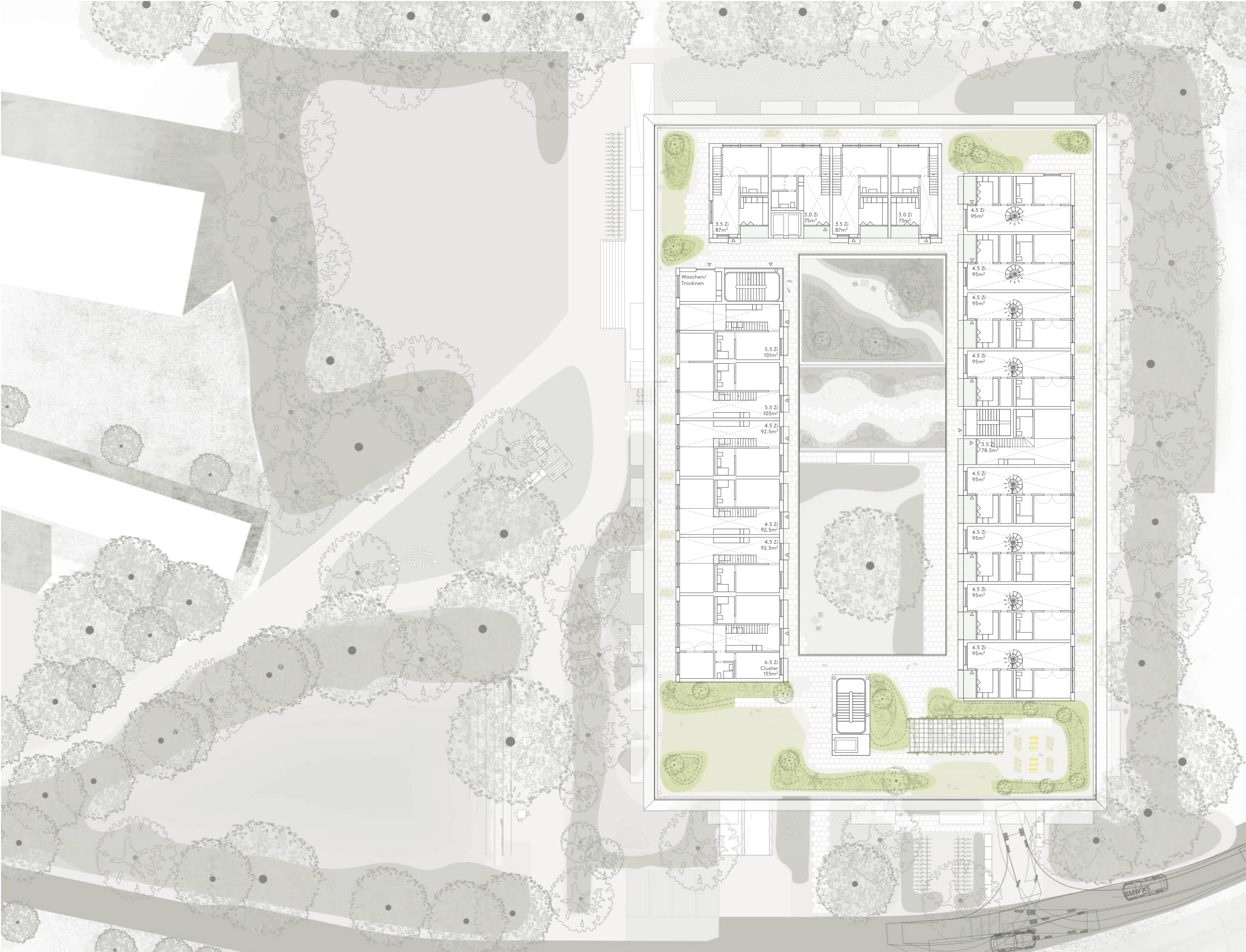




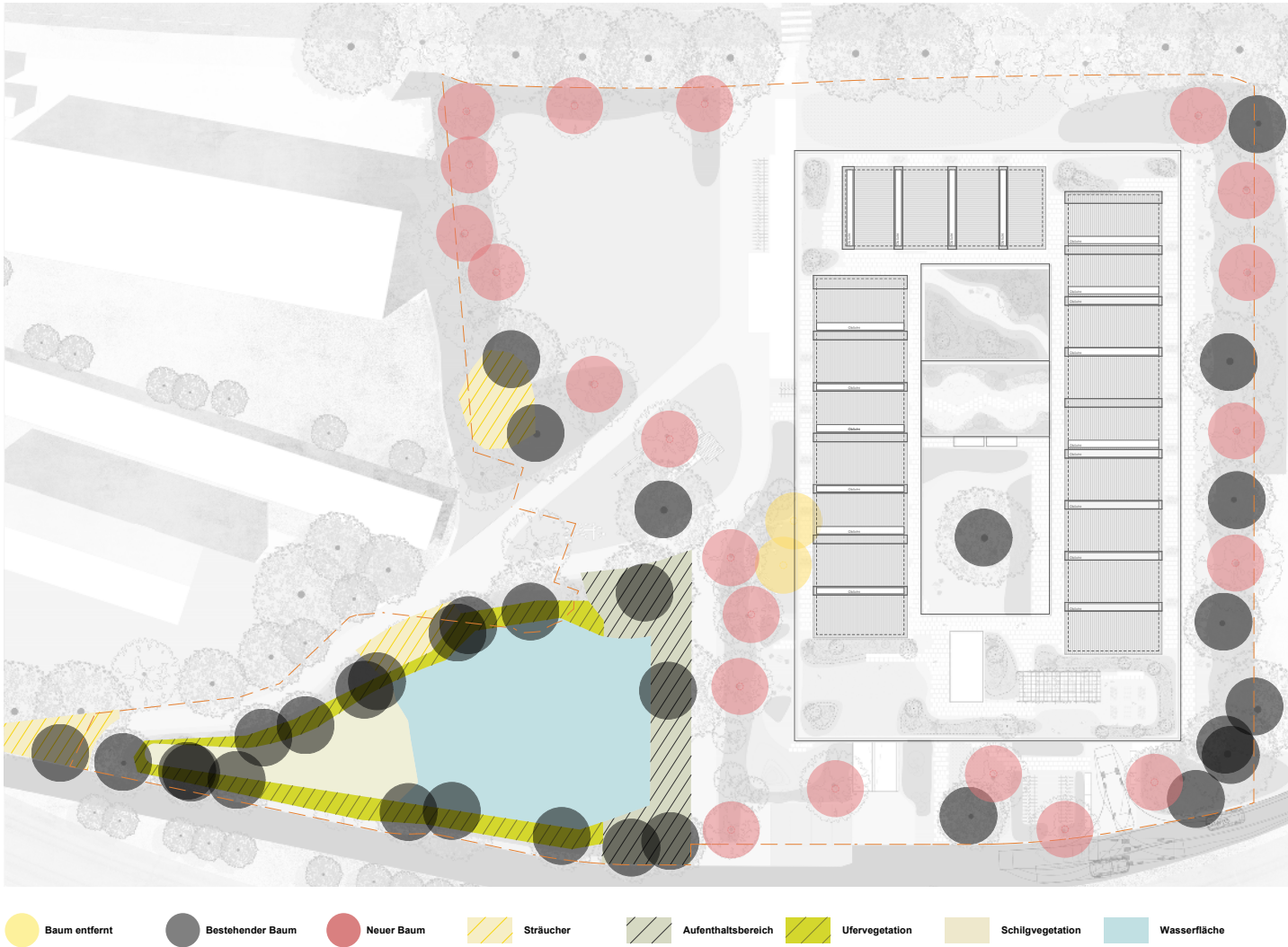
8.5 Dachgarten



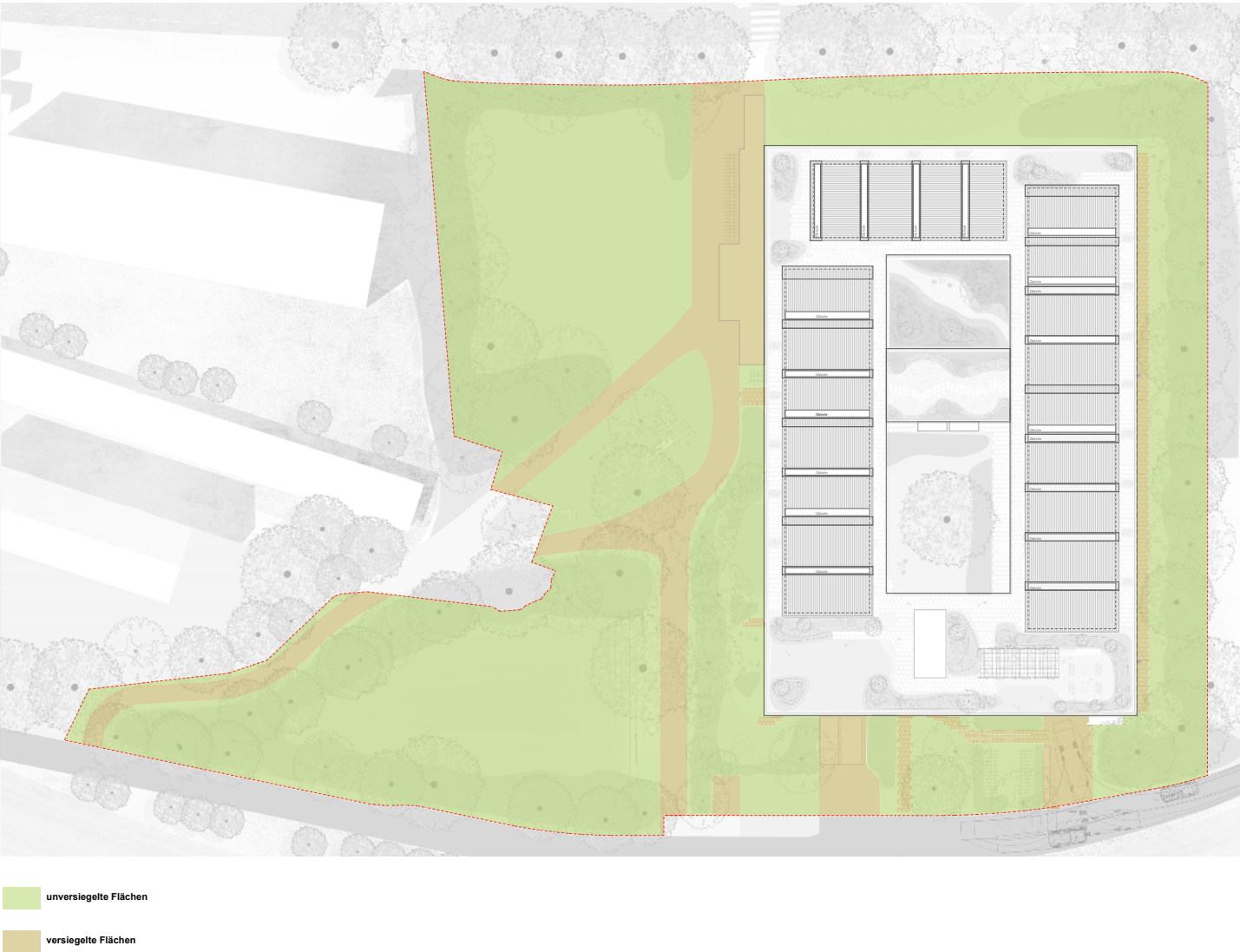
Dachgeschoss 1:400



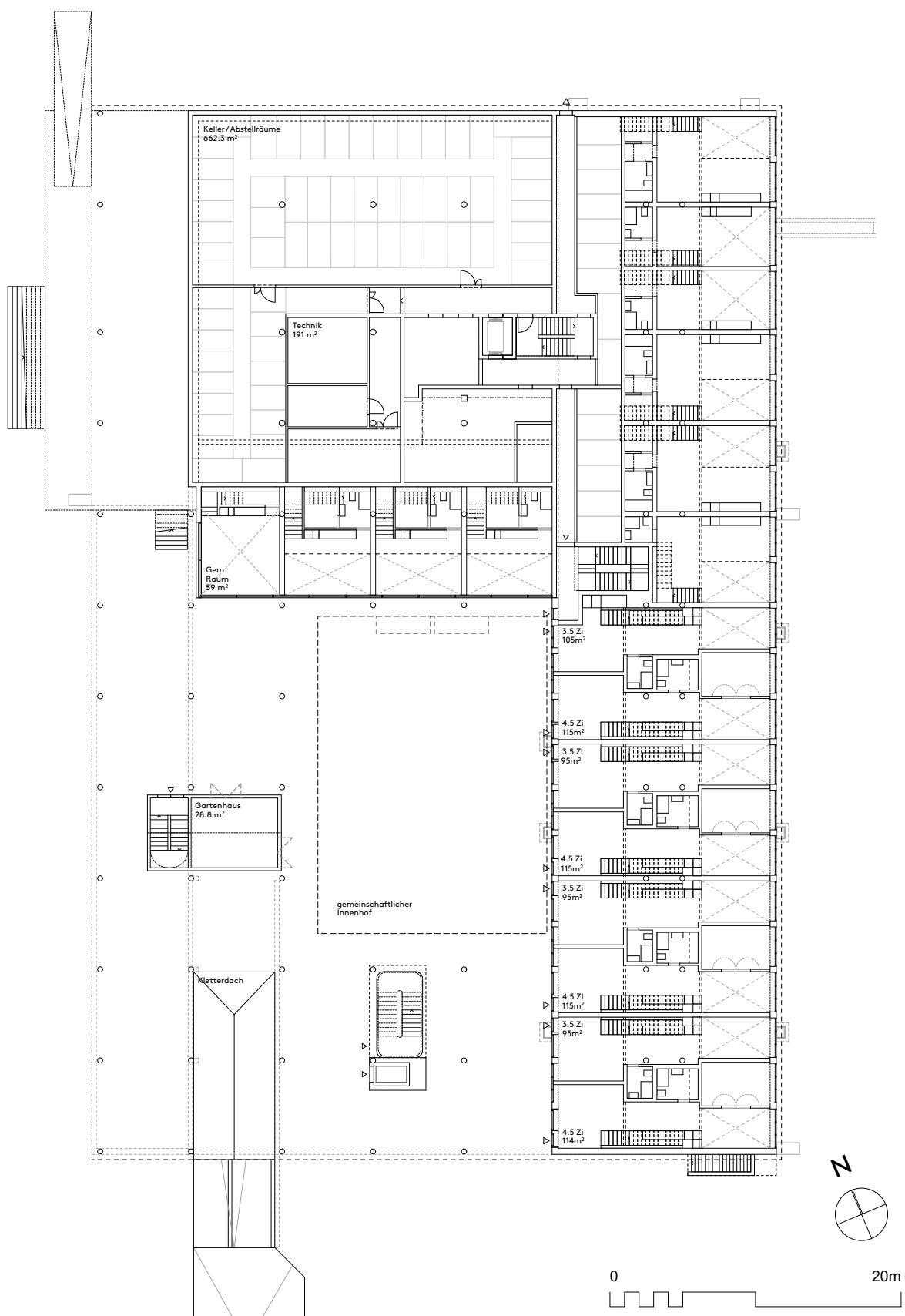
8.6 Schema Bepflanzung



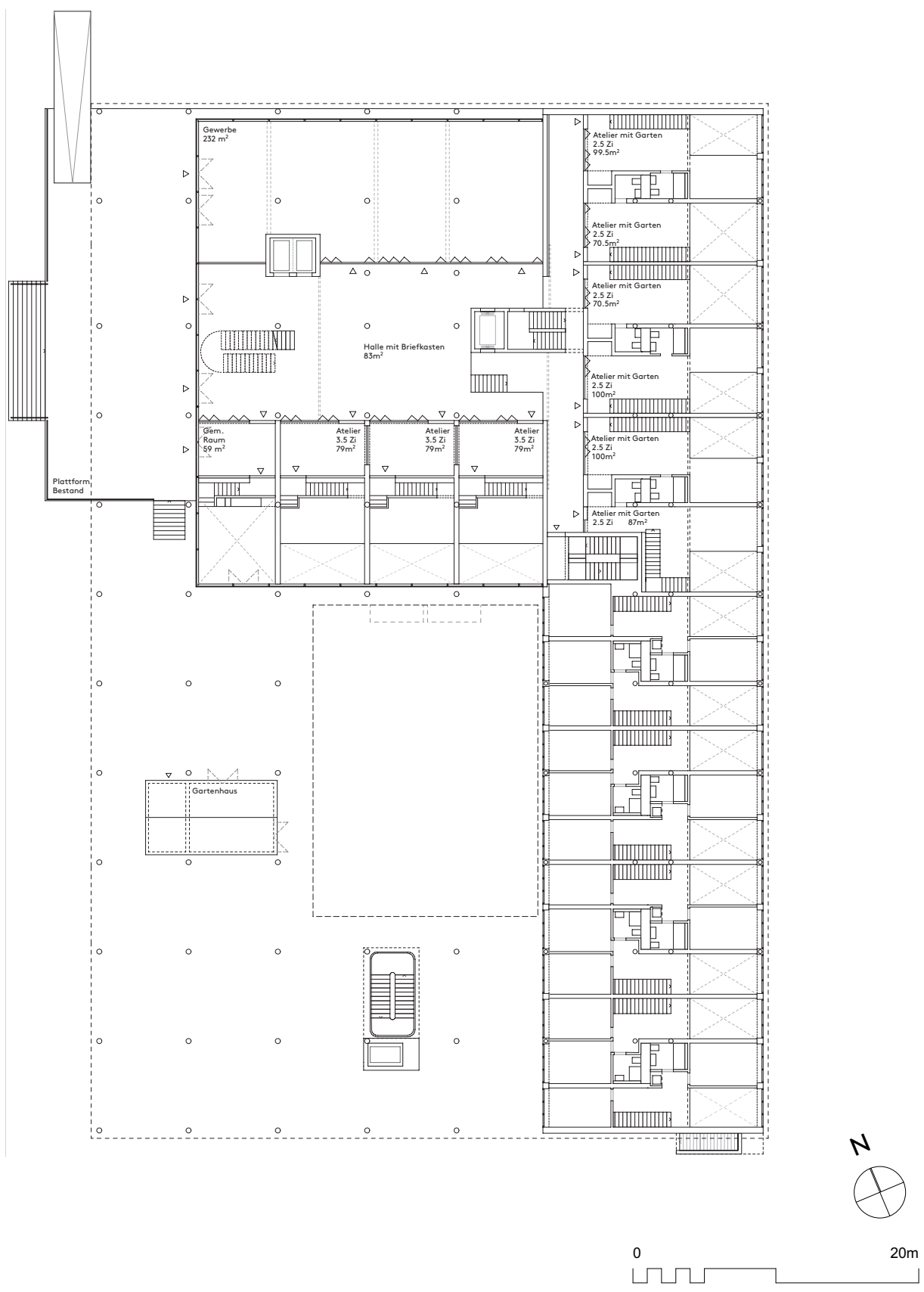
8.7 Schema versiegelte Flächen



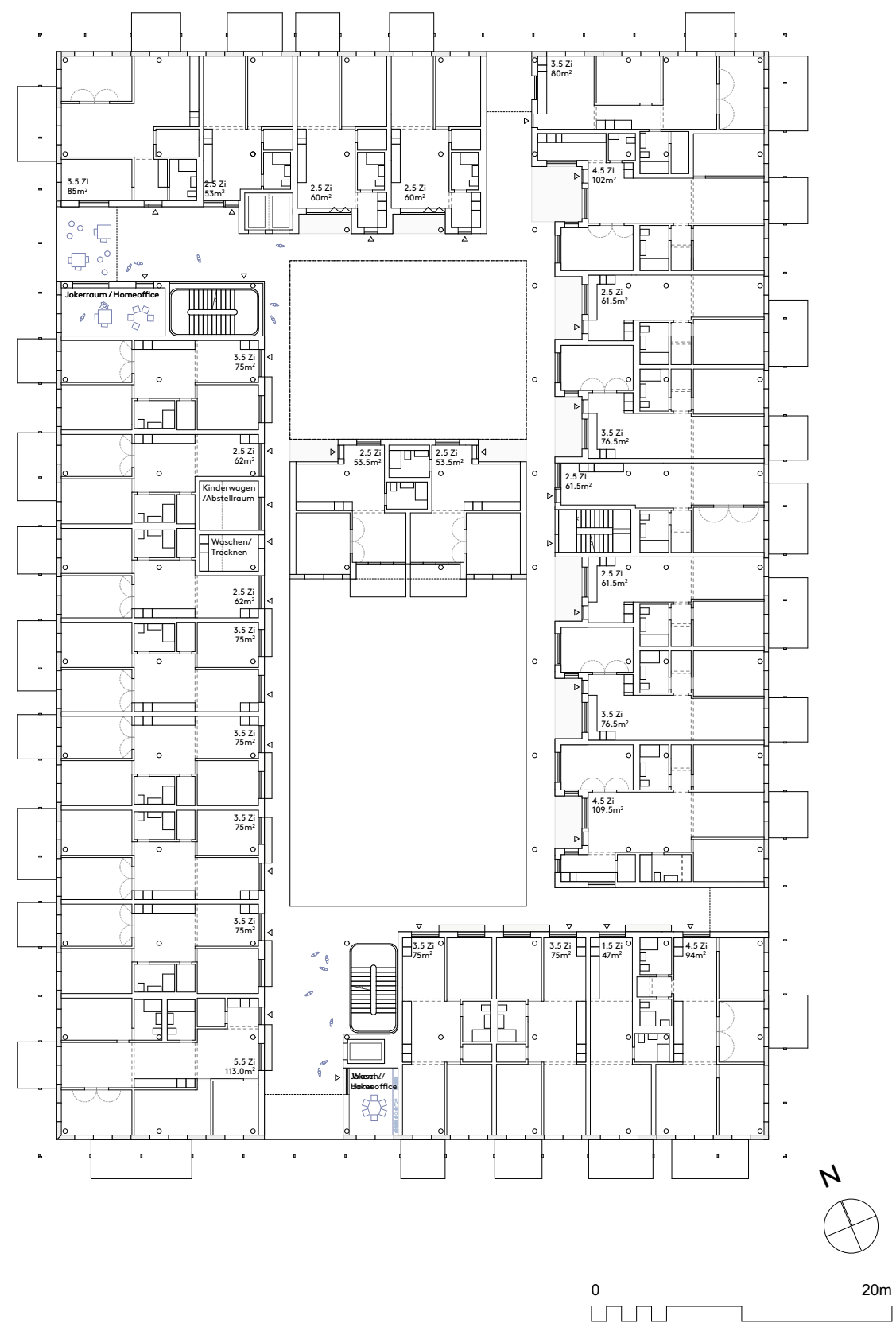
8.8 Grundrisse



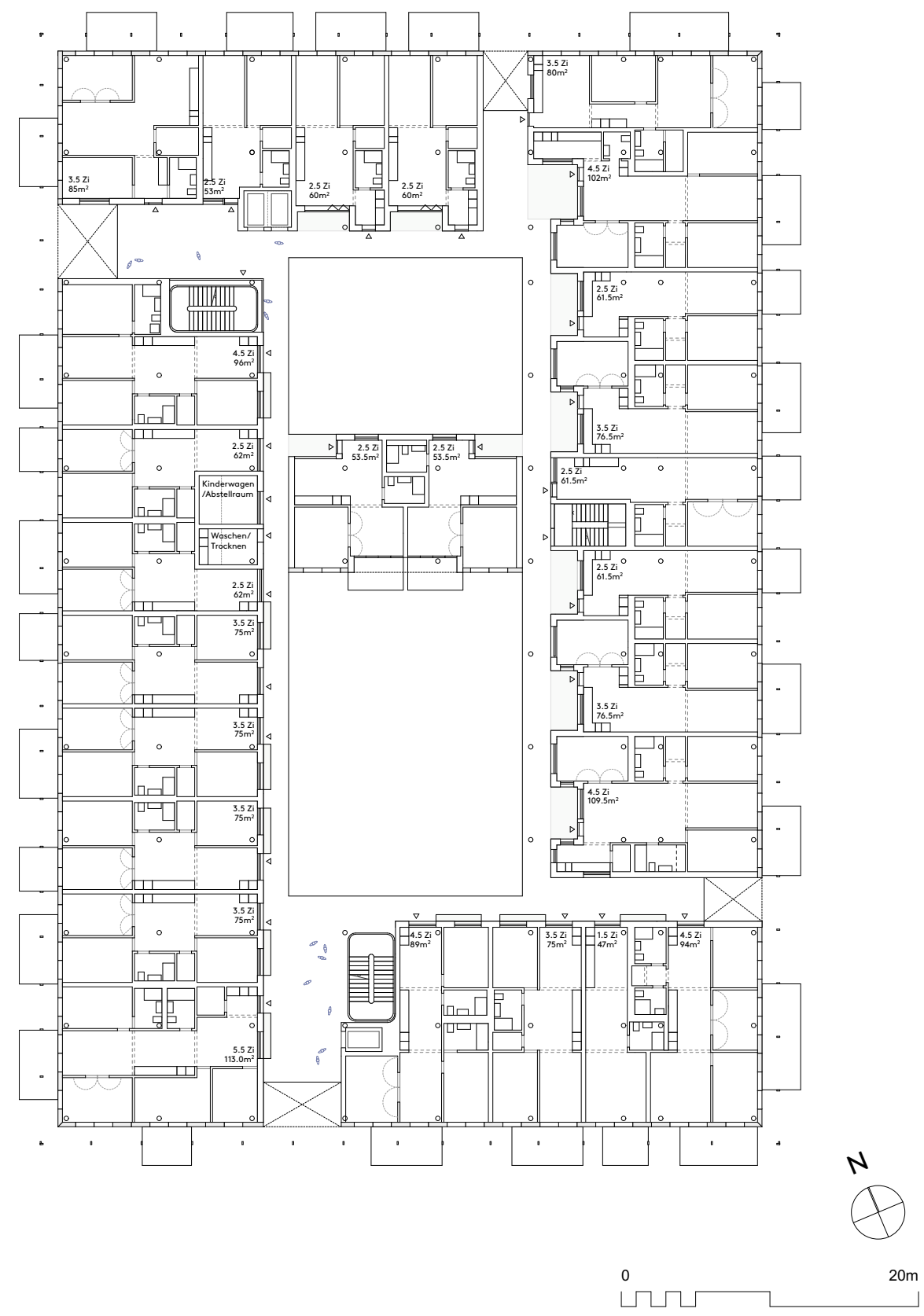
Sockelgeschoss (Tiefparterre) 1:400



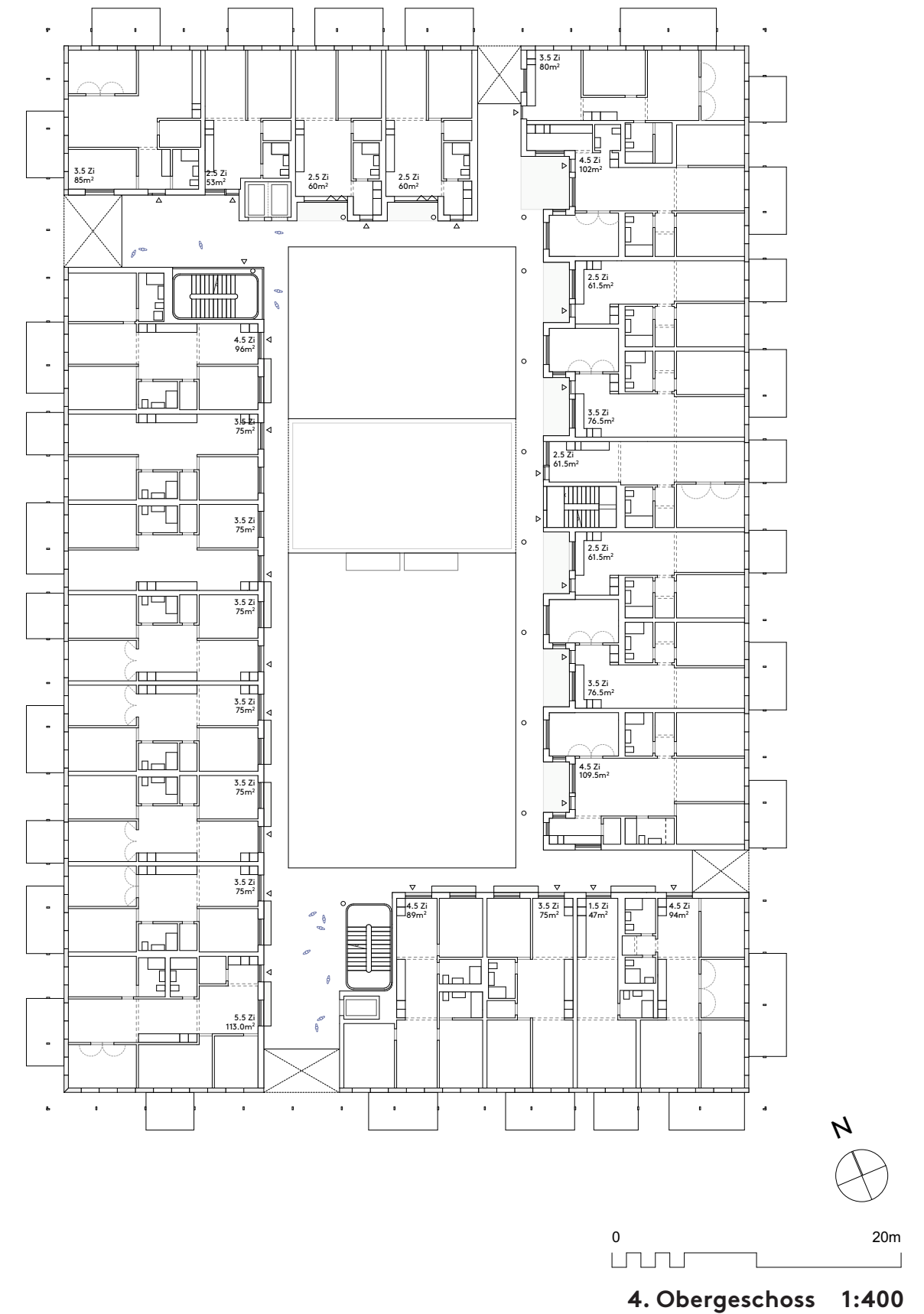
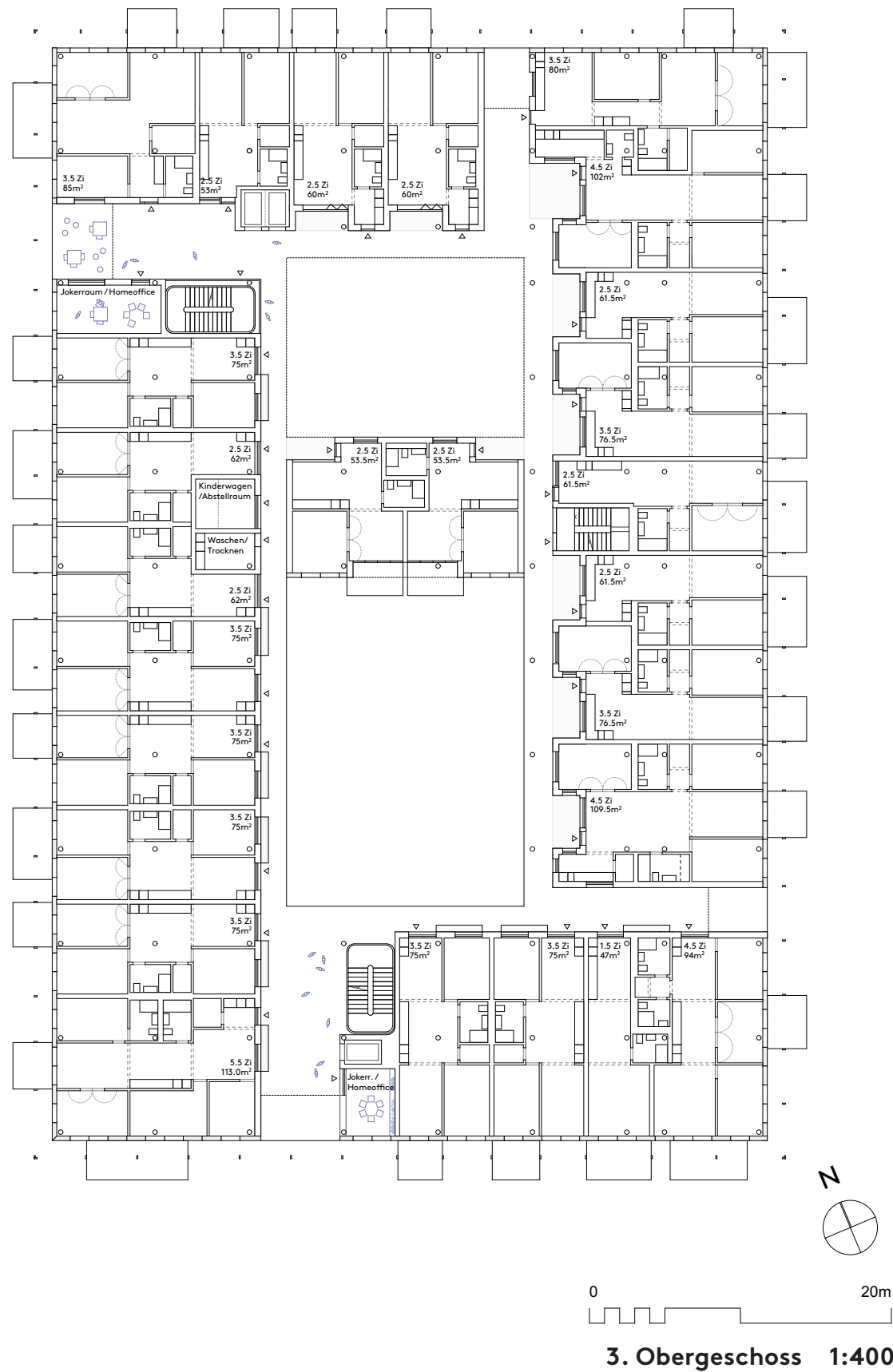
Erdgeschoss (Hochparterre) 1:400

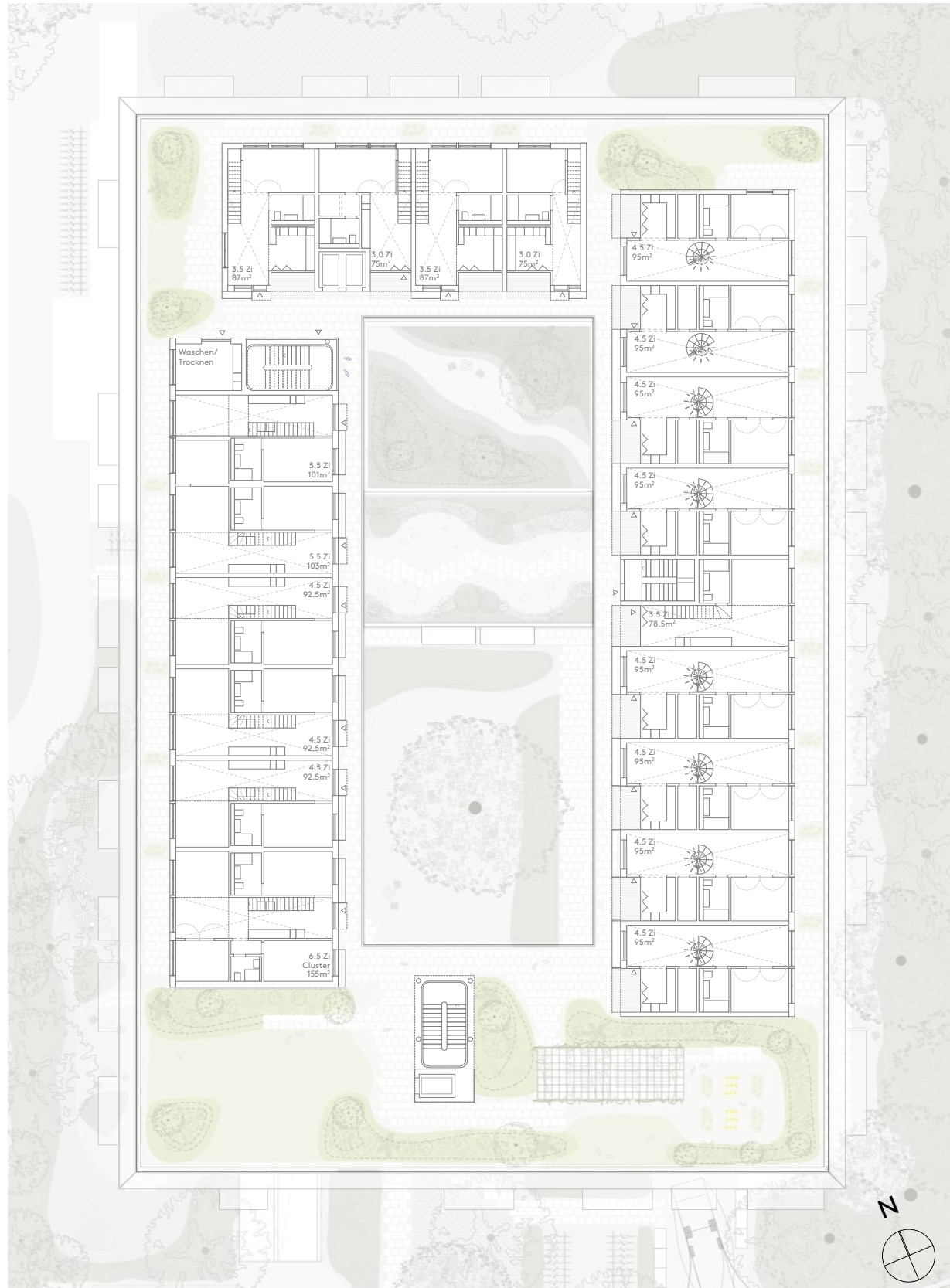


1. Obergeschoss 1:400



2. Obergeschoss 1:400

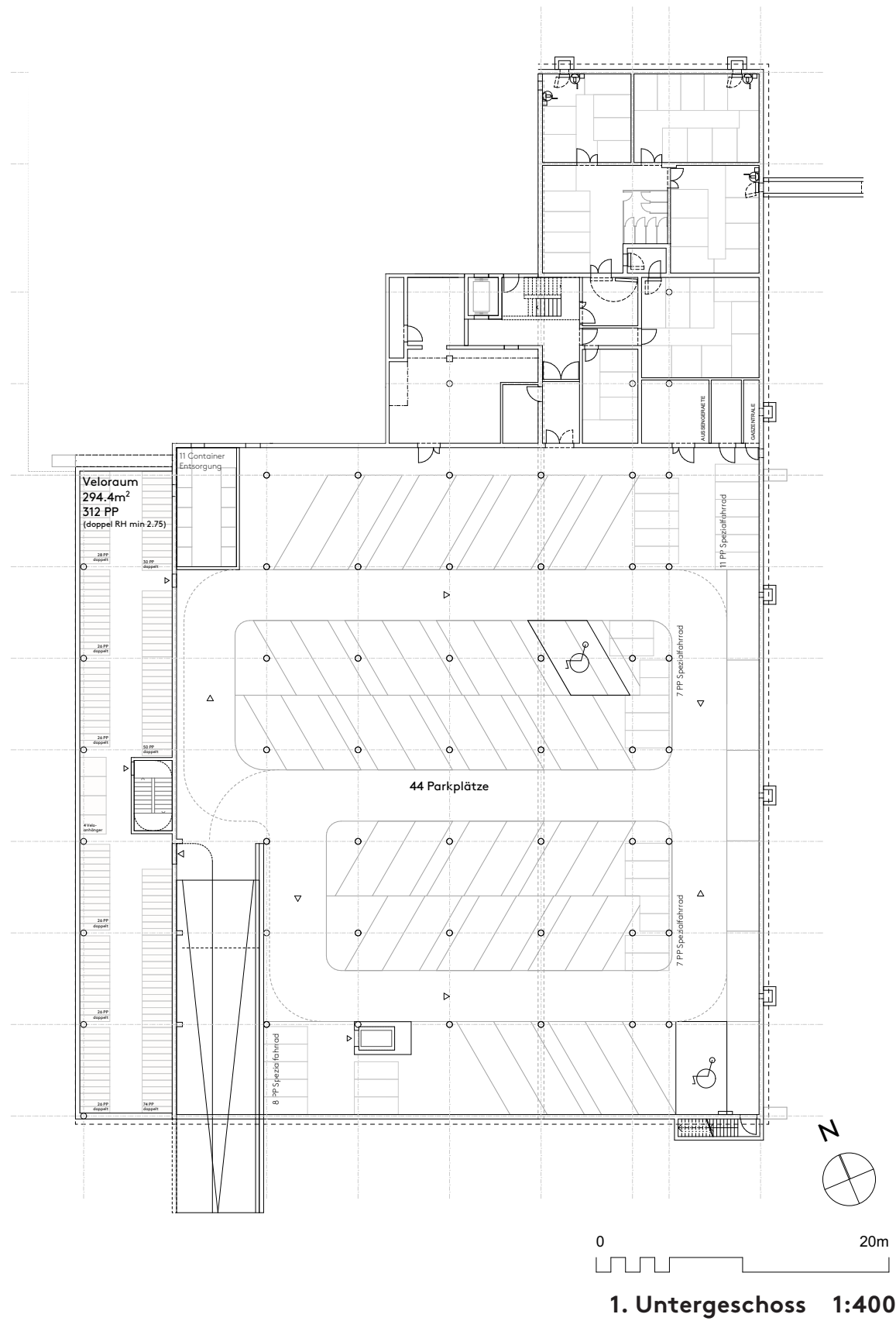




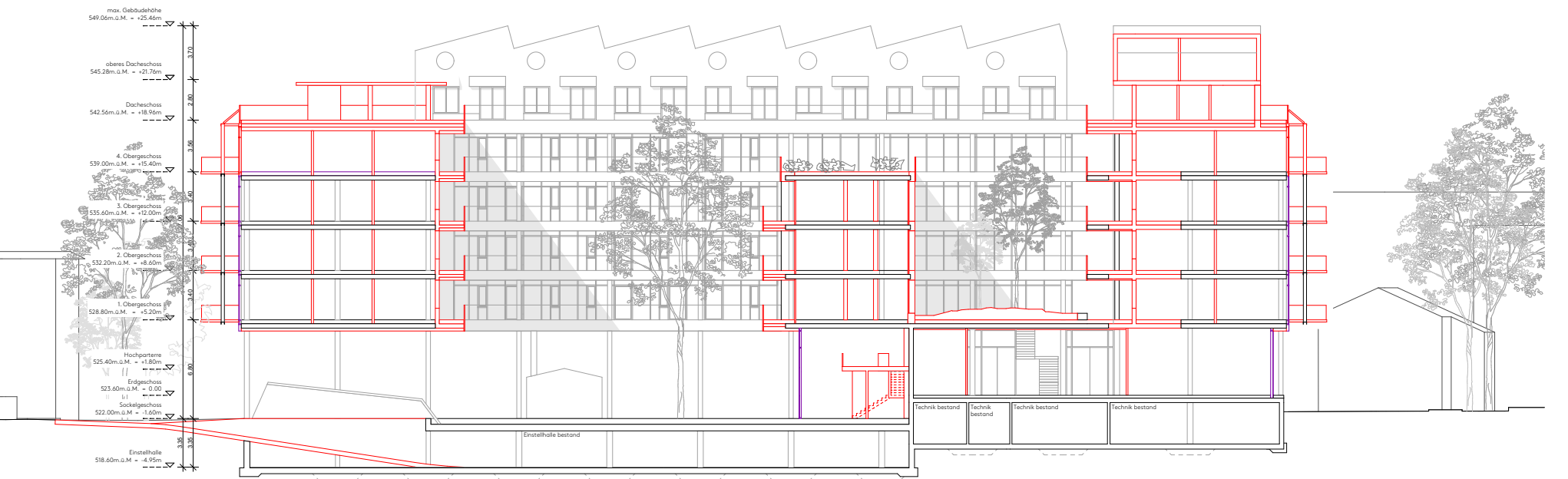
5. Obergeschoss 1:400



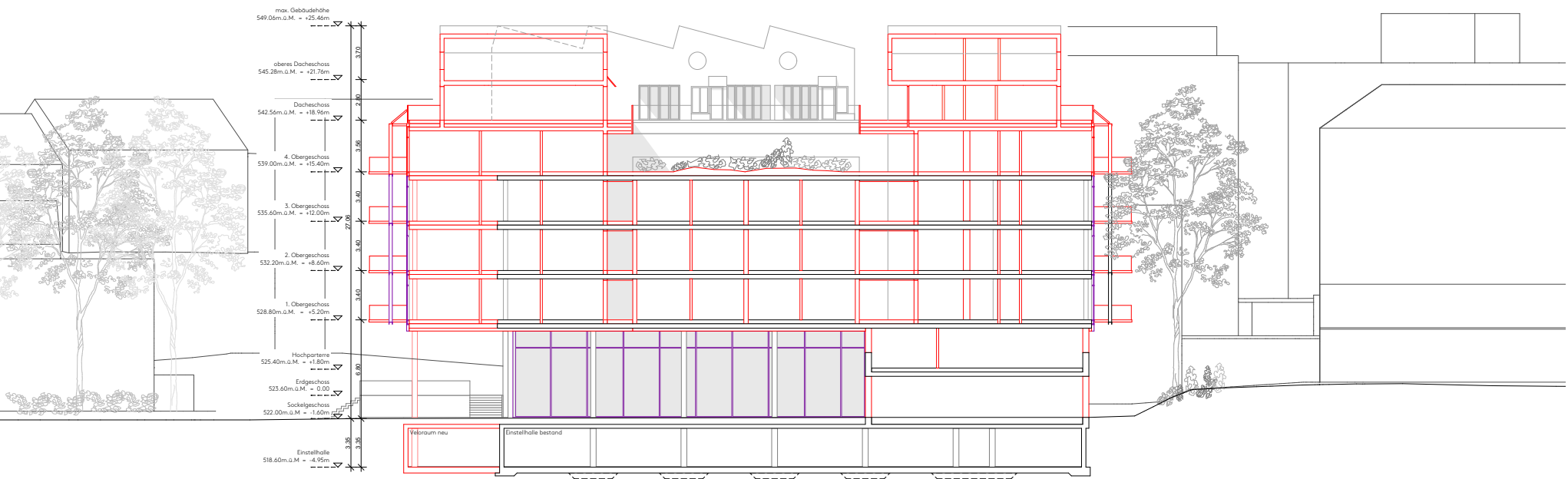
6. Obergeschoss 1:400



8.9 Schnitte



Längsschnitt 1:400



Querschnitt 1:400

8.10 Perspektive Worblentalstrasse



8.11 Ansichten



Ansicht West - Parkseite 1:400



Ansicht Ost 1:400



Ansicht Nord - Worblentalstrasse 1:400



Ansicht Süd - Bahnstrasse 1:400

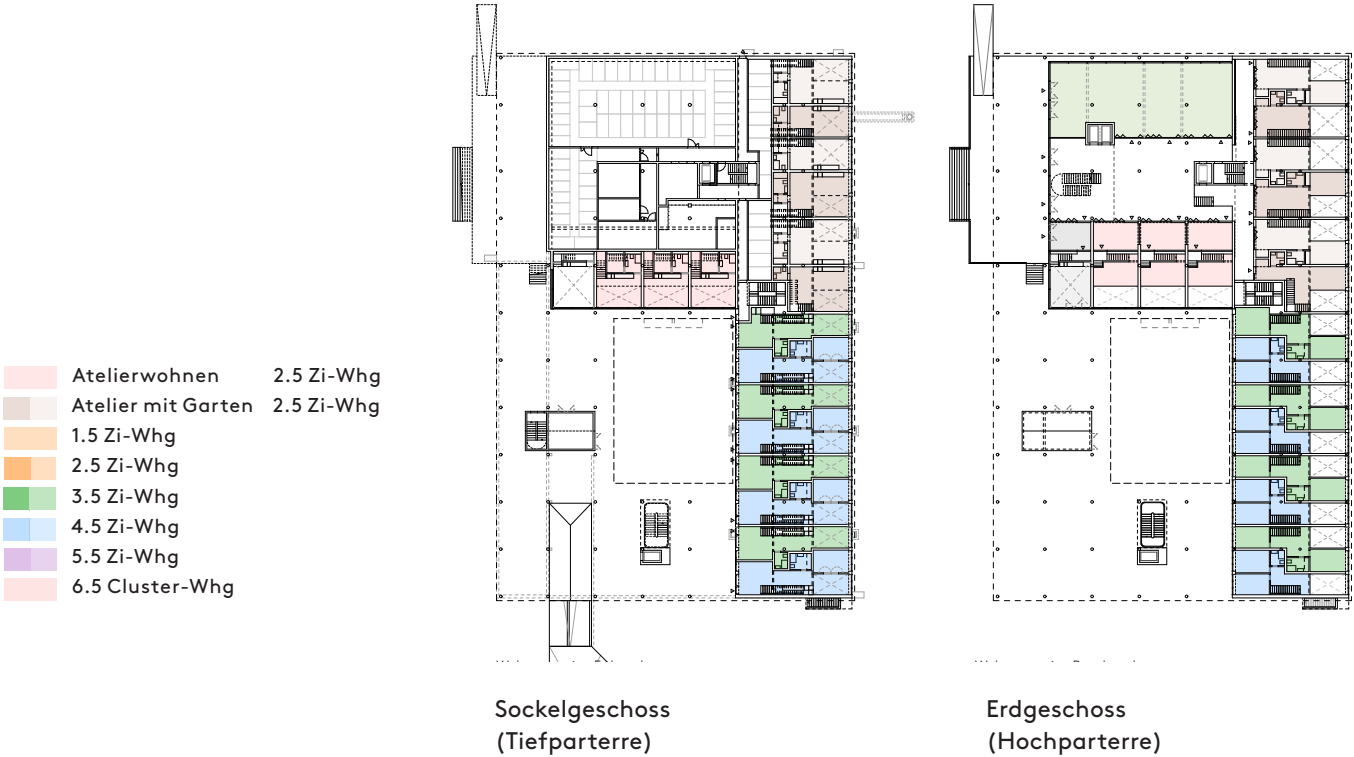
9 Flächen & Kennzahlen

9.1 Wohnungsmix

Geschoss	Gewerbe- flächen	Atelier- wohnen	Atelier mit Garten	1.5 Zi- Whg	2.5 Zi- Whg	3.0 Zi- Whg	3.5 Zi- Whg	4.5 Zi- Whg	5.5 Zi- Whg	6.5 Cluster- Whg	Total Whg
DG				-	-	2	3	11	2	1	19
4.OG				1	6	-	11	5	1	0	24
3.OG				1	10	-	11	3	1	0	26
2.OG				1	10	-	9	5	1	0	26
1.OG				1	10	-	11	3	1	0	26
EG	232m ²	3	6	-	-	-	-	-	-	-	9
SG	-	-	-	-	-	-	4	4	0	0	8
UG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Total	232m ²	3	6	4	36	2	49	31	6	1	138
IST %		2%	4%	3%	26%	1%	36%	22%	4%	1%	100%

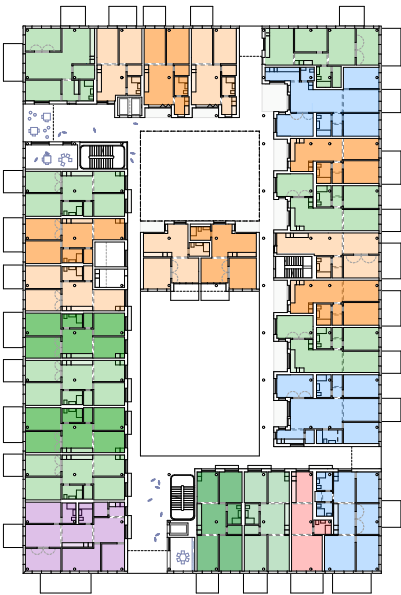


Dachgeschoss

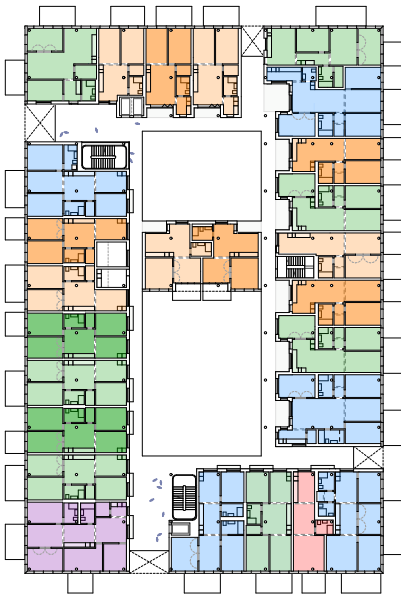


Sockelgeschoss
(Tiefparterre)

Erdgeschoss
(Hochparterre)



Regelgeschoss
1. & 3. OG



2. Obergeschoss

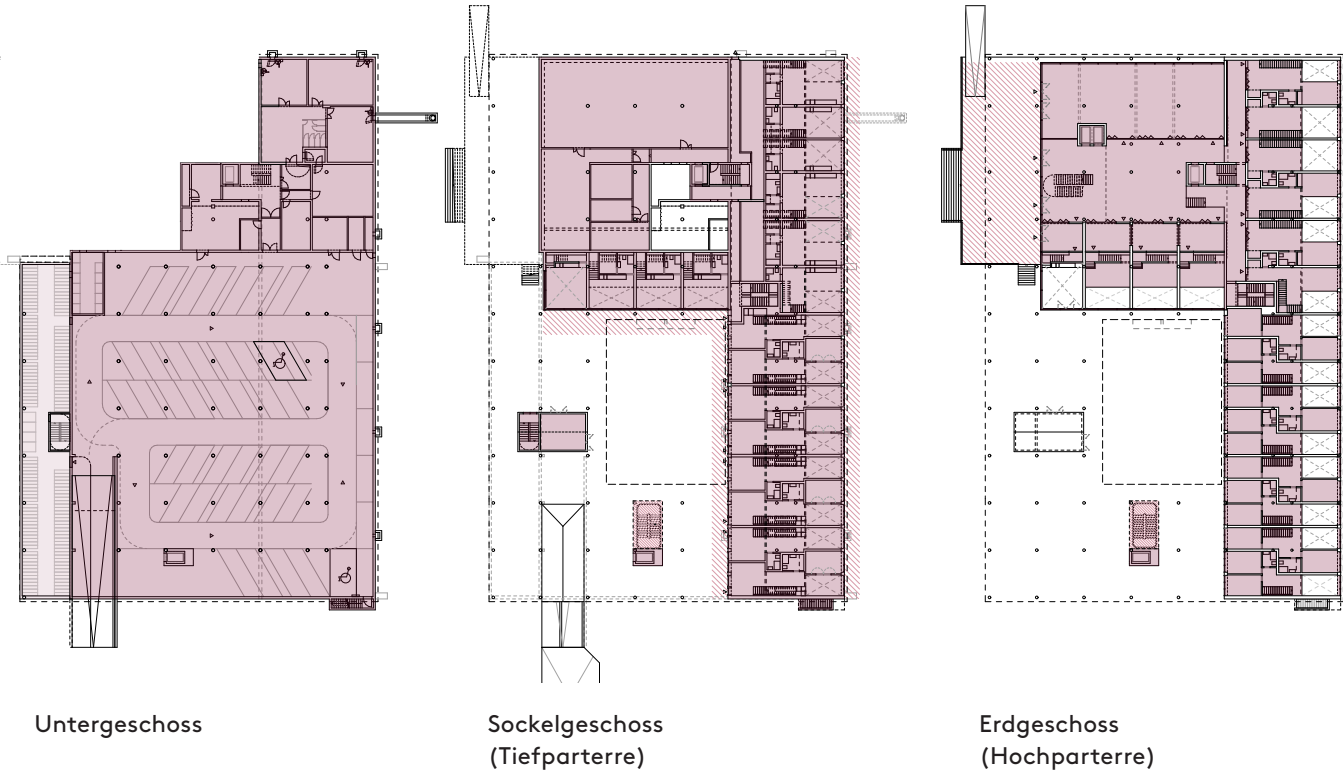


4. Obergeschoss

9.2 Flächennachweis GF

Geschoss	GFoi	GFui	AGF Gem.	AGF Wohnen
1. UG	0	2'681	0	0
Sockelgeschoss	1'901	0	25	296
EG - Hochparterre	1'628	0	307	0
1. OG	2'368	0	257	749
2. OG	2'368	0	257	541
3. OG	2'368	0	257	562
4. OG	2'238	0	403	515
5. OG Dachgeschoss	1'396	0	834	523
6. OG oberes Dachgeschoss	985	0	0	0
	15'252 m²	2'681 m²	2'340 m²	3'186 m²

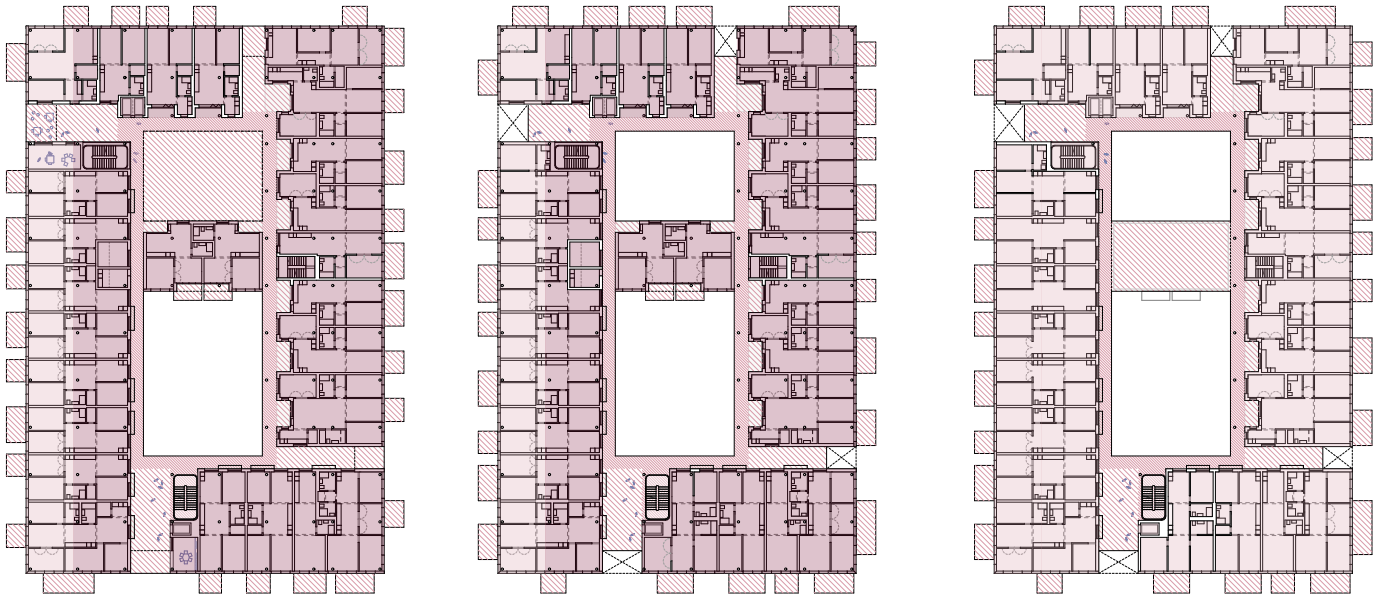
- Geschossfläche Neubau / Umbau
- Aussengeschossfläche (AVF)
- Aussengeschossfläche (Wohnen, gem.)



Untergeschoss

Sockelgeschoss
(Tiefparterre)

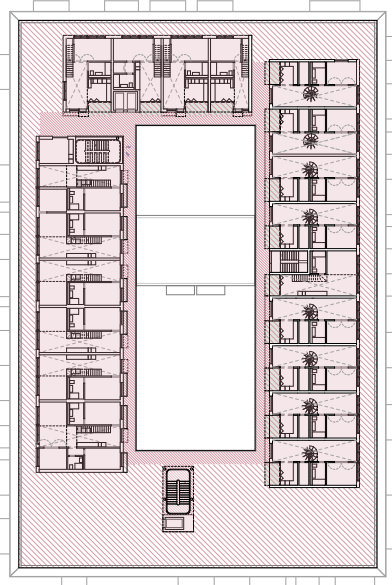
Erdgeschoss
(Hochparterre)



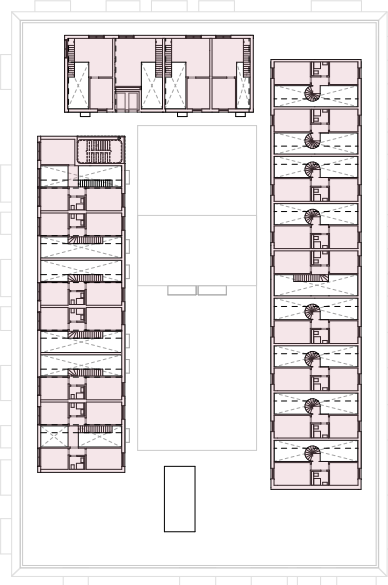
Regelgeschoss
1. & 3. OG

2. Obergeschoss

4. Obergeschoss



Dachgeschoss

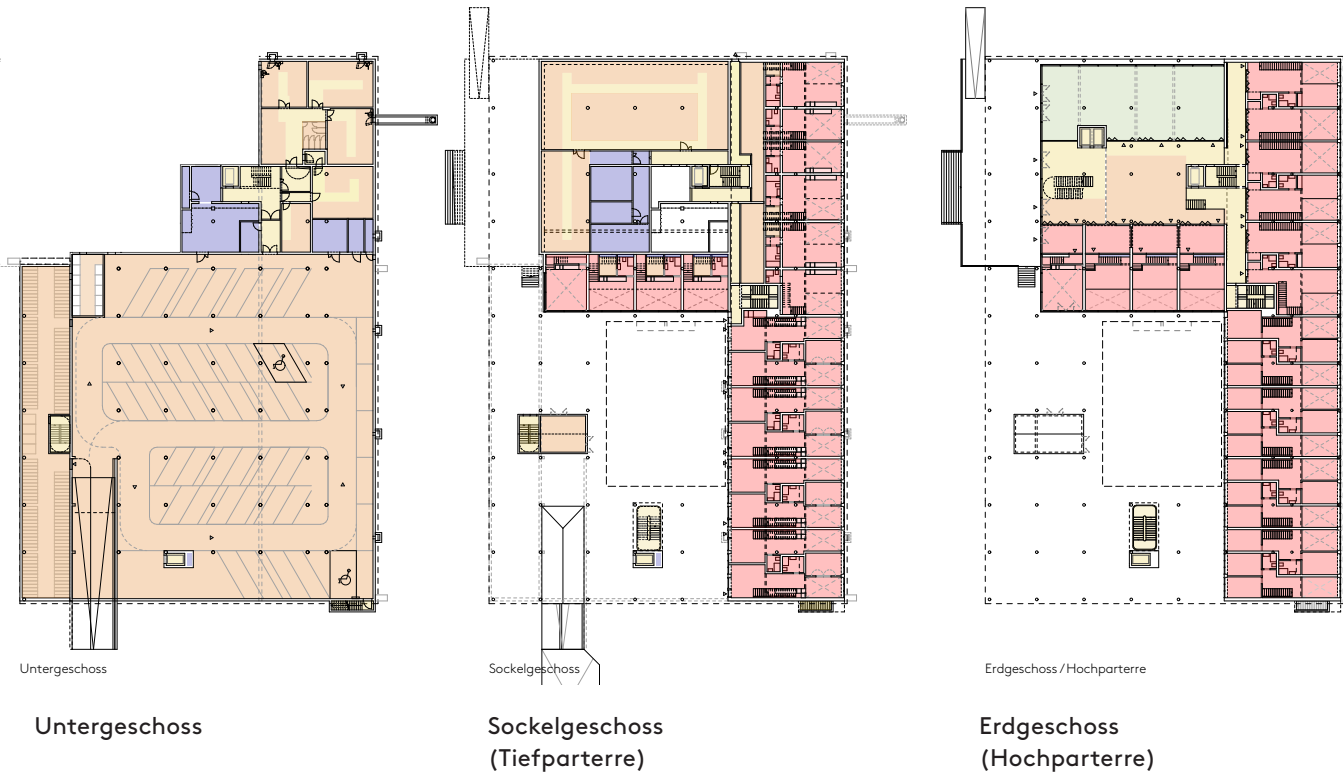


oberes Dachgeschoss

9.3 Flächennachweis NF

Geschoss	HNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Wohnen	NNF Nebenräume	NNF ESH	VF	FF
1. UG	0	0	0	456	1'803	172	122
Sockelgeschoss	935	0	27	422	0	204	106
EG - Hochparterre	857	232	0	135	0	246	3
1. OG	1'846	0	78	36	0	63	18
2. OG	1'885	0	54	24	0	63	20
3. OG	1'846	0	56	58	0	63	18
4. OG	1'803	0	54	0	0	63	20
5. OG Dachgeschoss	1'062	0	46	14	0	62	22
6. OG oberes Dachgeschoss	734	0	0	0	0	8	13
	10'968 m²	232 m²	315 m²	1'145 m²	1'803 m²	944 m²	342 m²

- HNF Wohnen
- HNF Gewerbe
- NNF
- VF
- FF



Impressum

Bauherrschaft
Pensionskasse des Bundes PUBLICA
Eigerstrasse 57
3007 Bern

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

Landschaftsarchitekt
Chaves Biedermann
Landschaftsarchitekten GmbH
Jurastrasse 50
4053 Basel
<https://chavesbiedermann.ch>

Sozialraumplanung
albprojekte GmbH
Elisabethenstrasse 43
8004 zürich
<http://www.albprojekte.ch>

Bauingenieur
Synaxis AG Zürich
Thurgauerstrasse 56
8050 Zürich

Fachingenieure HLKS
Matter + Ammann AG
Weissensteinstrasse 80
3007 Bern

Elektroingenieur
Toneatti Engineering AG
Wasserwerkstrasse 37
3011 Bern

Bauphysik / Akustik / Nachhaltigkeit
Gartenmann Engineering AG
Nordring 4A
3013 Bern

Brandschutz
Wälchli Architekten Planer AG
Biderstrasse 50
3006 Bern

Re-Use
Zirkular GmbH
Dorncherstrasse 192
4053 Basel

Kostenplaner
2ap Albplanalp Affolter Partner GmbH
Breitenrinstrasse 17
3013 Bern