

Schlussbericht Gutachterverfahren

Worblentalstrasse 68, Ittigen

Pensionskasse des Bundes PUBLICA

04. April 2025

Impressum

Brandenberger+Ruosch AG

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	3
2 Aufgabenstellung	3
3 Organisation und Verfahren	4
3.1 Auftraggeberin	4
3.2 Beurteilungsgremium	4
3.3 Bearbeitungsteam	4
3.4 Verfahrensbegleitung	4
3.5 Entschädigung	4
3.6 Termine	4
4 Ablauf	5
5 Würdigung	5
6 Genehmigung	7

1 Ausgangslage

Für die Transformation der Liegenschaft Worblentalstrasse 68 wurde ein Studienauftrag nach SIA 143 durchgeführt. Das Verfahren ist dokumentiert im Bericht des Beurteilungsgremiums vom 11. März 2024.

Auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums wurde die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts hin zum für den Erlass der Planungsinstrumente massgebenden Richtprojekt durch das Beurteilungsgremium begleitet (Gutachterverfahren).

Der vorliegende Bericht dokumentiert das Gutachterverfahren.

2 Aufgabenstellung

Gemäss Schlussbericht zum Studienauftrag hat das Beurteilungsgremium folgende Potenziale benannt, welche es bestmöglich auszuschöpfen gilt:

- Erhöhung der Ausnutzung des Dachgeschosses durch Verdichtung der vorgeschlagenen Bebauung, insbesondere auch in den südlichen Bereichen des Daches. Prüfung der Höhe der Sheddächer und gegebenenfalls Erhöhung zur Sicherstellung einer optimalen Wohnqualität.
- Überprüfung der Positionierung und Ausgestaltung der Erschliessung, insbesondere im Bereich des Erdgeschosses. Schärfung der Adressierung. Schaffung von angemessenen Flächen im Bereich der Zugänge zu den Vertikalerschliessungen für Kinderwagen, Briefkästen etc. Gegebenenfalls Gewinnung von hochwertigen Wohnflächen durch die Verlagerung der Erschliessungsflächen ins Gebäudeinnere.
- Weiterbearbeitung der unterschiedlichen Wohnungstypologien. Überprüfung der Anzahl Zimmer im Verhältnis zur Wohnfläche und Geometrie. Allenfalls teilweise Reduktion der Anzahl Zimmer bei gleichbleibender Wohnungsgrösse. Kritische Überprüfung der Attraktivität der Wohnnutzungen im Mitteltrakt.
- Weiterführung und Vertiefung der Re-Use Themen. Konsequente Ausnutzung der Potentiale.
- Schärfung des Freiraumkonzepts, vertiefte Bearbeitung der Zonierungen. Überprüfung der Situierung und der Notwendigkeit der Pavillonbauten.

3 Organisation und Verfahren

3.1 Auftraggeberin

Pensionskasse des Bundes PUBLICA
Eigerstrasse 57
3007 Bern

3.2 Beurteilungsgremium

Sachmitglieder (stimmberechtigt)

Christoph Gerber	Leiter Immobilien Pensionskasse des Bundes PUBLICA
Marco Rupp	Gemeindepräsident Ittigen bis 31.12.2024
Thomas Stauffer	Gemeindepräsident Ittigen ab 01.01.2025
Markus Künzi	Gemeinderat Departement Hochbau bis 31.12.2024
Katharina Meyer	Gemeinderätin Departement Planung ab 01.01.2025

Fachmitglieder (stimmberechtigt)

Fritz Schär (Vorsitz)	Architekt BSA/SIA
Barbara Holzer	Architektin ETH SIA
Patrick Wüthrich	Architekt, BAsC, MAS Real Estate Management
Beatrice Friedli	Landschaftsarchitektin dipl. Ing. FH/BSLA/SWB

Expertinnen / Experten (nicht stimmberechtigt)

Regula Siegenthaler	Gemeinde Ittigen, Leiterin Abteilung Planung
Urs Fischer	Lohner+Partner AG, Ortsplaner

3.3 Bearbeitungsteam

- GWJ Architekten, Bern
- Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH, Frauenfeld
- albprojekte, Sozialraumplanung, Zürich

3.4 Verfahrensbegleitung

Brandenberger+Ruosch AG, Bern

3.5 Entschädigung

Leistungen Richtprojekt sind im Generalplanervertrag inkludiert.

3.6 Termine

Start Erarbeitung Richtprojekt:	18. September 2024
1. Besprechung Beurteilungsgremium	06. Dezember 2024
2. Besprechung Beurteilungsgremium	06. März 2025
Abschluss Richtprojekt	März 2025

4 Ablauf

Basierend auf den Empfehlungen aus dem Studienauftrag hat das Bearbeitungsteam die Projektbearbeitung gestartet. Mittels regelmässiger Sitzungen mit der Bauherrschaft wurde die Planung vorangetrieben. Am 06. Dezember 2024 hat die erste Besprechung mit dem Beurteilungsgremium stattgefunden. Der Projektstand wurde anhand folgender Gliederung besprochen:

- Allgemeine Rückmeldung
- Freiraum
- Adressierung
- Volumetrie
- Grundrisse und Ausgestaltung

Die Besprechung wurde protokolliert. Basierend auf den Rückmeldungen hat die weitere Bearbeitung stattgefunden.

Am 06. März 2025 hat die zweite Besprechung mit dem Beurteilungsgremium stattgefunden. Anlässlich der Besprechung wurde entschieden, die konstituierenden Elemente des Richtprojekts explizit zu benennen. Das Dossier Richtprojekt wurde entsprechend konkretisiert und bildet die Basis für den vorliegenden Schlussbericht.

5 Würdigung

Mit bemerkenswertem Engagement und ausserordentlich hoher Fachkompetenz hat das Planungsteam die vom Beurteilungsgremium im Schlussbericht definierten Aspekte aufgenommen, in unterschiedlichen Varianten überprüft, immer wieder hinterfragt und optimiert. Der empfohlene Beizug der Fachdisziplin Sozialplanung mit dem Büro albprojekte hat wesentlich zu einer qualitätsvollen Präzisierung der öffentlichen Räume beigetragen.

Erhöhung der Ausnutzung des Dachgeschosses

Mit den erarbeiteten Studien konnte der Nachweis erbracht werden, dass eine Erhöhung der Shed-Dächer für die Volumetrie des Gebäudes keine Beeinträchtigung darstellt, jedoch die Nutzungsvielfalt und die Qualität möglicher Wohnungsgrundrisse der Town-Houses signifikant verbessert werden kann. Die Freistellung der Ecken Nord-Ost und Nord-West wird unterstützt. Eine mögliche Erweiterung der Nutzflächen im Süden des Dachgeschosses muss jedoch abschliessend verneint werden.

Überprüfung und Ausgestaltung der Erschliessung / Adressierung

Die Projektüberarbeitung hat die erhoffte Klärung herbeigeführt. Ein neuer (alter) Hauptzugang über das bestehende Podest mit grosszügiger Eingangshalle, ideal situiertem Gemeinschaftsraum und möglicher Gewerbe- oder Dienstleistungsfläche erlaubt ein stringentes Ankommen in einem transformierten Gebäude mit grösstmöglicher Nutzungsdurchmischung. Ein zweiter Zugang im Süden gewährleistet eine erweiterte Quartieranbindung. Die Hierarchie der inneren Erschliessungsachsen findet in den Obergeschossen eine adäquate, räumliche Gestalt.

Unterschiedliche Wohnungstypologien

Die Weiterbearbeitung des Projektes hat den Nachweis erbracht, dass unterschiedliche Wohnformen, stets auf den unmittelbaren Kontext reagierend, möglich sind. Der Stand des Richtprojektes ist von erfreulich hoher Qualität. Einzelne Wohnungstypen sollen in der Phase Vorprojekt / Bauprojekt weiterentwickelt werden (Vertikaler Erschliessungen Town-Houses, Wohnen im Hof, Kleinwohnungen Ostflügel etc.). Die Weiterbearbeitung und Präzisierung ist jedoch für den jetzigen Planungsstand des Richtprojektes und als Grundlage der Erarbeitung der Planungsinstrumente (ZPP und Überbauungsordnung) nicht relevant.

Schärfung des Freiraumkonzeptes

Die vertiefte Weiterbearbeitung des Freiraumkonzeptes wird gewürdigt. Der westliche, öffentliche Freiraum hat durch die vorgeschlagene Zonierung, die präzise Wegführung und Nutzungszuteilung eine verblüffende Einfachheit erlangt. Die privaten Aussenräume im Erdgeschoss erhöhen die Wohnqualität der Wohnungen merklich. Die Innenhöfe auf unterschiedlichen Ebenen sind präzise. Es stellen sich lediglich noch Fragen der vorgeschlagenen Nutzungen. Im Erdgeschoss sind ruhigere Nutzungen, die den Wohnhof weniger belasten, und entsprechend Konfliktpotentiale bezüglich Lärmimmissionen minimieren, bevorzugt. Eine Bespielung des Innenhofs ist daher zu minimieren.

Bei den Oasen in den Innenhöfen des Gebäudes sollten generell Nutzungen eher in den Hintergrund rücken, vielmehr dienen diese Flächen der atmosphärischen Dichte (grüne «Kissen») der Erschliessungsbereiche.

Weiterführung und Vertiefung der Re-Use Themen / architektonischer Ausdruck

Die Weiterverwendung bestehender Bauteile wird als zielführende Strategie erachtet und unterstützt. Es wird nicht lediglich umgebaut, vielmehr erfolgt eine Transformation eines Gebäudes, eine Geschichte wird weitergeschrieben. Dies ermöglicht einen unverwechselbaren architektonischen Ausdruck, basierend sowohl auf der Geschichte als auch auf einer Nutzungsänderung von Arbeiten zu Wohnen. Da der gegenwärtige Wissenstand noch keine abschliessende Beurteilung der Bauteile zulässt, gilt es für die Phase Richtprojekt lediglich die Strategie präzise zu definieren. Bei der Weiterbearbeitung des Projektes ist jedoch darauf zu achten, dass die Kraft des Bestandes nicht durch Überformungen oder Verwendung neuartiger Elemente geschwächt wird (statisches System der Balkone, runde Fenster, Dachabschluss etc.). Die Kombination von bestehenden und neuen Bauelementen verlangt ein klares architektonisches und konstruktives Konzept.

ISOS

Der Planungssperimeter befindet sich mehrheitlich in der Umgebungszone U-Zo XII des Ortsbilds von nationaler Bedeutung (ISOS) «Worbletal» mit dem Erhaltensziel «b». Ein kleiner Bereich im südlichen Teil des Planungssperimeters befindet sich in der Umgebungszone U-Zo XIV mit dem Erhaltensziel «a» und bleibt unbebaut.

Die einzigartige Gewerbelandschaft Worble mit der spannungsreichen Abfolge von unterschiedlichen Gewerbeanlagen, Industriebauten und Arbeitersiedlungen aus dem frühen 20. Jahrhundert wurde im Bereich Schärmen durch die Erstellung der mächtigen Bürogebäude und des Einkaufszentrums stark beeinträchtigt. Deshalb sind bei der Transformation des Gebäudes Worblentalstrasse 68 folgende Schutzziele besonders zu beachten:

Die Worble ist als prägendes Element des Landschaftsraumes uneingeschränkt zu erhalten. Die bereits im Studienauftrag vorgeschlagene Staffelung ist bezüglich der Höhenentwicklung gegenüber der Ebene entlang der Worble von grosser Relevanz. Eine Erhöhung der südseitigen Dachkante ist demzufolge nicht denkbar. Im Bereich Schärme sind die Zwischenbereiche in ihrer ursprünglichen Nutzung zu erhalten. Der bestehende, westseitige Freiraum kann demzufolge nicht überbaut werden. Das vorliegende Projekt erfüllt die formulierten Schutzziele und die Neugestaltung des öffentlichen Freiraumes vermag die Qualität des Ortes signifikant zu stärken.

Empfehlungen

Das erarbeitete Richtprojekt ist von hoher Qualität und dient als äusserst robuste Grundlage für die Erarbeitung der Planungsinstrumente (ZPP und Überbauungsordnung). Die Definition der konstituierenden Elemente (gemäss Dossier Richtprojekt vom 17. März 2025) wird als zielführend erachtet und unterstützt. Die Weiterverwendung bestehender Bauteile ist zukunftsweisend, benötigt jedoch bei der Erarbeitung des Bauprojektes einen gewissen Handlungsspielraum. Es wird deshalb empfohlen, in der Überbauungsordnung eine Qualitätssicherung festzulegen (Beurteilung Bauprojekt).

6 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde am 04. April 2025 vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Christoph Gerber



.....

Thomas Stauffer



.....

Katharina Meyer



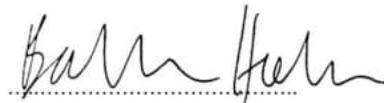
.....

Fritz Schär



.....

Barbara Holzer



.....

Patrick Wüthrich



.....

Beatrice Friedli



.....

Beilagen:

– Dossier Richtprojekt vom 17. März 2025