

ORIENTIERENDE UNTERLAGE

Gemeinde Ittigen
Zone mit Planungspflicht ZPP C «Worblaufen Ost» | Areal «Aarerain»
→ Überbauungsordnung «Aarerain»

Überbauungsvorschriften

18. April 2018

Aufträge / 668 / 668_UeO_180418_UeVorschriften.docx / 18.04.2018 / fi
Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH Thun

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung «Aarerain» ermöglicht die Realisierung einer attraktiven, ganzheitlich konzipierten und gestalteten Überbauung für Wohnen und Dienstleistungsnutzungen am Hang über der Aare bei gleichzeitiger weitgehender Freihaltung des westlichen Hangbereiches und des Hangfusses.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Ittigen (sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen) sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.

Art. 4

Richtprojekt

Das auf der Grundlage des Studienauftragsverfahrens «W-971» erarbeitete Richtprojekt «sinuoso» vom 17.04.2018 ist begleitend für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formsprache sowie die Gestaltung der Aussen- und Grünräume.

Art. 5**Inhalt des Überbauungsplans**

- ¹ Im Überbauungsplan werden geregelt:
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Lage und Abmessung der Baubereiche A bis F
 - Lage der Baulinien mit Anbaupflicht
 - Lage und Abmessung des Baubereiches für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
 - Lage des Freiraums der Überbauung
 - Maximale Grösse des Begegnungs- und Aufenthaltsbereichs «Quartierweg»
 - Lage des Freiraumsektors «Grünraum»
 - Lage der Spielfläche nach Art. 46 BauV
 - Lage der Baumreihe
 - Lage der Hecken (bestehend / Rodung / Ersatz)
 - Lage des Bereichs Siedlungerschliessung mit Ein-/Ausfahrt Worbelaufenstrasse
 - Lage der Bereiche für öffentliche Fusswege
 - Lage der Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
 - Lage der oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- ² Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:
- Hauptkanal Abwasserleitung

Art. 6**Art der Nutzung**

- ¹ Es gilt die Nutzungsart der Mischzone MA.
- ² Für die Nutzungsart gilt im Freiraumsektor «Grünraum»:
- Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen
 - Sport- und Freizeitnutzungen

Art. 7**Mass der Nutzung**

- ¹ Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den festgelegten Baubereichen, Höhen und Geschossflächen oberirdisch.

- 2 Geschossfläche oberirdisch (GFo; exkl. Flächen für Abstellanlagen für Fahrzeuge):
 - min. GFo 18'000.0 m²
 - max. GFo 27'000.0 m²
- 3 Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses (VG), gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel max. 1.20 m über der Fassadenlinie.
- 4 Gemeinschaftlich genutzte Kleinbauten: Grenzabstand (A) min. 2.0 m; Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²; traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4.0 m
- 5 Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m.

Art. 8

Baubereich

- 1 Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- 2 Im Bereich der Baulinie mit Anbaupflicht darf die Fassadenflucht einen Abstand von höchstens 1.00 m von der Baufeldgrenze aufweisen.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche um max. 1.0 m überragen. Andere vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereichsgrenzen nicht überragen.
- 4 Gemeinschaftlich genutzte Kleinbauten sowie technisch bedingte Bauten wie Lichtschächte, Entlüftungsbauten und dgl. sind im Aussenraum der Überbauung, dem Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Quartierweg» sowie dem Freiraumsektor «Grünraum» gestattet.

Art. 9

Höhe

- 1 Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf die nachfolgenden Koten nicht überschreiten:
 - a) im Baubereich A 523.00 m.ü.M.
 - b) im Baubereich B 530.50 m.ü.M.

c) im Baubereich C	524.50 m.ü.M.
d) im Baubereich D	529.00 m.ü.M.
e) im Baubereich E	526.00 m.ü.M.
f) im Baubereich F	527.00 m.ü.M.

- ² Technisch bedingte Aufbauten (wie Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten u.a.), Aufbauten für den Sonnenschutz sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen die Koten gemäss Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum überragen.

Art. 10

Gestaltung allgemein

- ¹ Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Für die Bauten gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
- Erstellung von maximal einem Gebäude pro Baubereich
 - Abstimmung der Gestaltung aller Gebäude bezüglich Volumen, Typologie und Materialisierung aufeinander
 - Polygonale Gestaltung der Gebäude, ausgehend von einer dreieckigen Grundform
 - Gewährleistung der Durchblicke zwischen Nord und Süd durch die Anordnung der Gebäude innerhalb der Baubereiche
 - Einhaltung der Höhenstaffelung der Gebäude (Reihenfolge der Staffelung in abnehmender Höhe → Baubereiche B – D – F – E – C – A)
 - Orientierung der Gebäudezugänge sowie der Flächen für öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen auf den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Quartierweg»
 - Weitgehende Integration der Ein- und Ausfahrt resp. der Rampe zur Einstellhalle in das Gebäude im Baubereich D
- ³ Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der kommunalen Fachberatung (Art. 421 BR) oder einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums Studienauftrag «W-971» zu unterbreiten.

Art. 11

Dachgestaltung

- ¹ Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.

- ² Die Flachdächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten gemäss Art. 8 Abs. 2, Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sowie gestalteten Terrassenbereichen extensiv zu begrünen.

Art. 12

Freiräume

- ¹ Die Freiräume der Überbauung sowie der Freiraumsektor «Grünraum» sind nach einem gemeinsamen Konzept zu gestalten.
- ² Für die Freiräume der Überbauung und den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich « Quartierweg» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
- Gleiches Niveau des Begegnungs- und Aufenthaltsbereichs « Quartierweg» und den anschliessenden Freiraumflächen.
 - Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Quartierweg» als für die Siedlung übergeordneter Freiraum, Grünflächen, befestigte und chaussierte Flächen, befahrbarer Not-/Servicezufahrt, (möblierte und teilweise gedeckte) Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Vorplätze und Hauszugänge und dgl.; Zwischen den Baubereichen D und F auch Zu-/Wegfahrt zur Einstellhalle sowie oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge
 - Freiraum der Überbauung für Wiesen, Gärten, Baumpflanzungen, Sitzplätze und Terrassen, (möblierte) Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, befestigte und/oder chaussierte Wege, Treppenanlagen, Böschungen, Stützbauwerke und dgl.
- ³ Im Freiraumsektor «Grünraum» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
- Barrierefreier Hangweg (Verbindung Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Quartierweg» mit dem Uferweg an der Aare)
 - Naturspiel- und Aufenthaltsbereichen nordseitig des Hangwegs entlang der bestehenden Heckenstrukturen
 - Grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele gemäss Art. 46 BauV

Art. 13

Arealerschliessung

- ¹ Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt ab der Worblaufenstrasse.
- ² Die Not- und Servicezufahrt (für Rettungs- und Servicefahrzeuge, Güterumschlag und dgl.) zu den Baubereichen erfolgt über den Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Quartierweg».

Art. 14

Parkierung

- ¹ Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen und Zweiräder gelten die kantonalen Vorschriften.
- ² Die Abstellplätze für Personenwagen und motorisierte Zweiräder sind – mit Ausnahme von maximal fünf oberirdischen Besucher-Abstellplätzen in einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- ³ Die Abstellplätze für Velos sind in den Baubereichen, der gemeinschaftlichen Einstellhalle sowie dem Begegnungs- und Aufenthaltsbereich « Quartierweg » anzuordnen.

Art. 15

Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der UeO «Aarerain» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Art. 16

Energie

Im Wirkungsbereich der UeO «Aarerain» sind die Standards «Plusenergie-Quartier PEQ» der Hauptstadtregion Schweiz *, Minergie P ECO oder eine Gesamteffizienz der GEAK-Klasse A zu erfüllen.

Art. 17

Etappierung

Die grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele ist mit der ersten Etappe der Überbauung zu erstellen.

Art. 18

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

(* «Plusenergie-Quartier PEQ» der Hauptstadtregion Schweiz heisst, dass in der Überbauung über das gesamte Jahr mehr Energie (gewichtet) produziert, als verbraucht wird.)

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	vom ...
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom ... und ...
Öffentliche Auflage	vom ... bis ...
Einspracheverhandlungen	am ...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...
Namens der Einwohnergemeinde:	
Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
..... Marco Rupp Annamarie Dick
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Ittigen,
Die Gemeindeschreiberin Annamarie Dick
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am