



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

Auswertung Mitwirkungsverfahren

27. August 2018

Aufträge / 668 / 05 / 668_Ber_180827_Mitwirkungsbericht_ZPP_C.docx / 27.08.2018 / fi

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
1 Andreas Kurth p.A. Kurth Architekten AG Könizstrasse 23 3000 Bern 5	– Baukörper A: «Befremdend» erscheint im Konzept der vorgesehene Baukörper A bezüglich seiner Lage und seinen Dimensionen. Er weist nicht nur die grösste Grundfläche aller sechs Baukörper auf, sondern ragt deutlich in den frei zu haltenden Aarehang hinein. Seine Mächtigkeit im Übergang zum durchgrüneten Park an der Aare erscheint überdimensioniert.	1.1	– Die Volumetrie sowie die Stellung der Baukörper sind das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag mit anschliessender Überarbeitung) sowie der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zur Weiterbearbeitung. Das Richtprojekt «sinuoso» wurde am 29.06.2018 einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags «W-971» zur Beurteilung vorgelegt. Der Ausschuss beurteilt die städtebauliche Lösung als attraktives Bebauungs- und Freiraumkonzept. – Die vorgesehene Bebauung im Baufeld A bildet als Kopf der Überbauung Aarerain eine angemessene Reaktion auf die Grösse des Grünraums und markiert den Übergang zum Siedlungsraum. Die Positionierung zwischen der Bebauung Hammerwerk sowie den Bauten

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
<p>2 Linda Bucher Fischrainweg 4 3048 Worblaufen</p> <p>Karl Büchel Fischrainweg 4 3048 Worblaufen</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Fussgängerführung: <ul style="list-style-type: none"> – Mit den vorgeschlagenen Fusswegen zur Worblaufenstrasse müssen zu Fuss Gehende Richtung Worblaufen jeweils einen Umweg in Kauf nehmen. Eine diskretere Fusswegführung zum Bahnhof Worblaufen wäre aus ihrer Sicht zu begrüssen. – Die beiden Grundstücke 964 und 5891 sollen in nächster Zukunft ebenfalls beplant und überbaut werden. Vorgeschlagen wird deshalb, ab dem neu zu erstellenden Fusswegnetz im Parkraum an der Aare eine zusätzliche Fusswegverbindung in nördlicher Richtung zum Grundstück 964 aufzunehmen. – Höhe der Gebäude: <ul style="list-style-type: none"> – Es werden angemessene Gebäudehöhen erwartet, wie das bei den bisherigen Überbauungen in der Nähe der Fall ist. Der Charakter des Quartiers ist geprägt von Altbauten, die zum Teil schützenswert oder mindestens erhaltenswert sind. Dieser Teil von Worblaufen soll nicht zur städtischen Wohnblock-siedlung umgestaltet werden. 	<p>1.2</p> <p>(P)</p> <p>2.1</p>	<p>entlang der Worblaufenstrasse stellt eine schlüssige Ausbildung der Siedlungskante dar.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die direkte Verbindung vom Aareraum zur S-Bahnstation Worblaufen erfolgt primär über die Arastrasse sowie den öffentlichen Fussweg über die RBS-Treppe. – Der Hauptzugang zur Siedlung erfolgt im Bereich der Zufahrt zwischen den Baufeldern D und F. Aufgrund des geringen Höhenunterschieds der Strasse zum Siedlungsaussenraum kann hier ein barrierefreier Zugang geschaffen werden. Ein weiterer Zugang liegt zwischen den Baufeldern B und D. Aufgrund des Höhenunterschieds kann dieser nicht barrierefrei ausgestaltet werden. Weitere Zugänge sind in Abhängigkeit von zukünftigen Bebauungen auf den Nachbarparzellen möglich. – Die Anschlussmöglichkeiten der Parzellen Ittigen-Gbbl. Nrn. 964 und 5891 ans Fusswegnetz des Aarerains werden geprüft. – Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung bezüglich der Höhe der Gebäude sind die Resultate eines Studienauftrags. Das Beurteilungsgremium hat sich für eine höhere bauliche Dichte auf dem östlichen Plateau zugunsten der weitgehenden Freihaltung des westlichen Hangs ausgesprochen und daher das Projekt «sinuoso» zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> – Es ist nicht ersichtlich, weshalb nun plötzlich viel höher gebaut werden kann. Vorher war dies nicht möglich. Interessant ist, dass plötzlich die Höhe über Meer für die Gebäudehöhe massgebend ist und nicht die Gebäudehöhe an sich. Es entsteht der Eindruck, dass es einem Laien schwer gemacht werden soll den Sachverhalt zu verstehen. Grund für diese Änderung wird nicht angegeben. – Maximal 15 – 16 m Gebäudehöhe über dem jetzigen Boden sind genug. Das angestrebte Bauvolumen kann damit fast wieder erreicht werden, wenn die Gebäude um mindestens ein Stockwerk tiefer in den Hang hinein gebaut werden. Bei dem vorhandenen Relief müssen die Wohnungen nicht unter den Boden gelegt werden, nur der Aushub ist grösser und die Zufahrt zur Tiefgarage steiler. 	(Ä)	<ul style="list-style-type: none"> – Die effektiven Höhen der Gebäude ab dem neuen Geländeverlauf bewegen sich zwischen 20 – 26 m. Bereits nach den rechtsgültigen Bestimmungen der ZPP C kann in der Mitte des Areals ein Gebäude von bis zu 30 m Gebäudehöhe erstellt werden. – Die Erläuterungen zur Änderung der Messweise der Höhen werden im Erläuterungsbericht im Kapitel 3.2 dargelegt. Die Darstellung im Erläuterungsbericht wird zum besseren Verständnis präzisiert. Auf Grund der unterschiedlichen topografischen Verhältnisse und der neuen kantonalen Messweise der Gebäudehöhe wird mit der Festlegung einer Höhenkote in m ü.M. die Höhenlage der höchsten Punkte der Gebäude klar geregelt.
	<ul style="list-style-type: none"> – Öffentliche Einsicht in die Grundsatzstudie W-971, die im Baureglement erwähnt ist und auf die im Begleitbericht verwiesen wird: <ul style="list-style-type: none"> – Wie kann eine geheime Studie Teil des Baureglements werden? – Die Überlegungen der unbekanntenen Eigentümer und Projektverantwortlichen können nicht nachvollzogen werden und es soll kein solcher Gebäuderiegel in Wortlaut entstehen. Aus dem Quartier mit Dominanz von historischer Bausubstanz wird ein modernes Quartier, das zu bombastisch auftritt und keine 	2.2	<ul style="list-style-type: none"> – Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung und das vorliegende Richtprojekt sind die Resultate eines Studienauftrags. – Die Resultate des Studienauftrags und der darauffolgenden Überarbeitung sind im Richtprojekt «sinuoso» vom 17.04.2018 dargestellt. Das Richtprojekt ist im Kapitel 2 sowie im Anhang des Erläuterungsberichts dokumentiert. Der Bericht des Beurteilungsgremiums vom 29. August 2017 zum Studienauftrag «W-971» (Überarbeitung) kann bei der Abteilung Bau auf der Gemeindeverwaltung Ittigen eingesehen werden.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	Rücksicht auf die seit Jahrhunderten gewachsene Struktur nimmt.		– Eigentümerin des Areals ist die CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel.
	<ul style="list-style-type: none"> – Umwandlung Platanenallee in eine Eichenallee mit heimischen Baumarten, die ökologisch wirksam ist: <ul style="list-style-type: none"> – Die Beschattung der in den 60er Jahren gepflanzten Platanen, die noch bis 40 m hoch werden, ist für die Bewohner entlang der Worblaufenstrasse nicht zumutbar. Platanen gehören zu den fremdländischen Baumarten mit der kleinsten ökologischen Vernetzung. – Die Allee ist ein schönes Landschaftselement und sinnvoll, aber mit der richtigen heimischen Baumart, die 25-30 m hoch wird. Die Eiche beherbergt bis zu 750 Lebewesen, die in Koexistenz mit ihr am Ort leben. 	2.3	<ul style="list-style-type: none"> – Die Platanenallee ist gemäss der baurechtlichen Grundordnung geschützt und soll aus Sicht der Gemeinde in ihrer Form möglichst erhalten werden. – Die Bebauung nimmt durch das Zurückweichen von der Strasse Rücksicht auf den historischen Baumbestand. Die höchsten Punkte der Gebäude entsprechen in etwa den höchsten Punkten der Baumkronen. – Es würde Jahre dauern, bis die Neupflanzungen dieselbe Grösse wie die bestehenden Platanen aufweisen. Damit wären die klimatischen Vorteile lange nicht vorhanden. Da die einheimische Eiche nicht als Strassenbaum empfohlen wird und die bestehenden Platanen einen grossen klimatischen und atmosphärischen Wert aufweisen, sind die ohnehin geschützten Platanen zu belassen. Im naturnahen Grünraum könnten allenfalls einheimische Eichen gepflanzt werden.
	<ul style="list-style-type: none"> – Bepflanzung mit heimischen Arten wird in der ökologischen Vorzeigesiedlung vorgeschrieben: Gebäude und Gärten sollten der Natur keinen Schaden zufügen. 	2.4	<ul style="list-style-type: none"> – Die detaillierte Freiraumgestaltung mit der Bepflanzung wird im Baubewilligungsprojekt bestimmt.
	<ul style="list-style-type: none"> – Nur unterirdische Auto-Parkplätze zulassen, um die Nachtruhestörung der Anwohner (auch der neuen) zu minimieren: Die Besucherparkplätze sollen in die Tiefgarage verlegt werden. 	2.5	<ul style="list-style-type: none"> – Bis auf vier oberirdische Besucherparkplätze sind alle Weiteren in der Einstellhalle angeordnet. Die vier oberirdischen Parkplätze sind notwendig für Umzüge, Anlieferungen und Ähnliches. Zusätzlich kann durch das

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
<p>3 Ueltschi & Studer Fürsprecher Spitalgasse 4 3001 Bern</p> <p>für</p> <p>Vittorio Salvi Worblaufenstrasse 157 3048 Worblaufen</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Der Lärm von der Worblaufenstrasse soll an der Quelle vermindert werden und die Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h auf der Worblaufenstrasse eingeführt werden: Die Worblaufenstrasse ist so laut, dass der Kanton Bern aus Geldern der Steuerzahler den Anrainern Lärmschutzfenster bezahlen musste. Das Lärmproblem ist beim Lüften oder im Sommer bei geöffneten Fenstern nicht gelöst. Ebenso ist eine Lärmschutzmauer problematisch, da sie den Lärm auf der anderen Strassenseite verstärken kann. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> – Nutzungsmass: <ul style="list-style-type: none"> – Die Ziffer 4 von Art. 314 des Baureglements (ZPP C «Worblaufen Ost») sieht eine oberirdische Geschossfläche von maximal 27'000 m² vor. Bezogen auf die effektiv überbaubare Fläche der Parzelle Ittigen Gbbl.-Nr. 971 ergibt sich somit eine Ausnutzungsziffer von mehr als 2. – Die Ausnutzung ist vorliegend in klarer Weise zu hoch und kann insbesondere auch nicht durch die freizuhaltende Fläche im Westen der Parzelle Ittigen Gbbl.-Nr. 971 künstlich reduziert werden. Es ist vorliegend die effektiv überbaubare Fläche zu berücksichtigen. Dies umso mehr, als auch die vorliegende 	<p>2.6</p> <hr/> <p>3.1</p>	<p>Angebot von wenigen oberirdischen Parkplätzen ein Wildparkieren auf den benachbarten Parzellen oder der Strasse verhindert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nicht Gegenstand des Projekts. Das Temporegime auf der Worblaufenstrasse wird vom Kanton als Strassen-eigentümer festgelegt. – Die Überbauung Aarerain hält die gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Lärmschutzes ein. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> – Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags «W-971» hat sich für eine höhere bauliche Dichte auf dem östlichen Plateau zugunsten der weitgehenden Freihaltung des westlichen Hangs ausgesprochen und daher das Projekt «sinuoso» zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen. Damit kann die Bebauungslösung einerseits die kantonalen Vorgaben bezüglich der häuslicher Nutzung des Bodens erfüllen und ordnet sich andererseits in den ortsbaulichen Kontext und den Aareraum ein. – In den rechtsgültigen Bestimmungen wird das Nutzungsmass aus der gesamten Arealfläche der ZPP C berechnet. Mit den neuen kantonalen Vorgaben zur

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Ausnützung nicht gesichert ist und bspw. im Rahmen einer Ortsplanungsrevision die ZPP wiederum angepasst und auch der westliche Teil der Parzelle Ittigen Gbbl.-Nr. 971 überbaut werden könnte. Soweit ersichtlich, besteht insbesondere auch kein Bauverbot auf diesem Teil der Parzelle, welche eine Freihaltung in Zukunft sichern würde.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es ist daher die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche auf 13'000m² festzusetzen. <ul style="list-style-type: none"> – Überbauung zu den historischen Bauten auf der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 929: <ul style="list-style-type: none"> – Auf der Parzelle Nr. 929 befinden sich mit dem Wohnstock und dem Gartenpavillon zwei schützenswerte K-Objekte. Schopf und Remise wurden als erhaltenswert eingestuft. – Durch die überarbeitete ZPP C sowie die entsprechende Überbauungsordnung werden diese schützens- und erhaltenswerten Objekte von kantonaler Bedeutung in unzulässiger Art und Weise negativ beeinträchtigt, da mit einem minimalen Grenzabstand von 5 m ein veritables Hochhaus erstellt wer- 	3.2	<p>Messweise des Nutzungsmasses wird anstelle der Ausnützungsziffer die minimale und maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo) festgelegt. Der Grossteil der zusätzlichen Fläche (Delta zwischen effektiver und maximaler Fläche GFo) begründet sich durch den aktuellen Geländeverlauf. Zur Ressourcenschonung wird soweit wie möglich nur ein Untergeschoss realisiert, welches nach Baureglement rein rechnerisch als oberirdisches Geschoss gezählt werden könnte.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die weitgehende Freihaltung des westlichen Hangs wird in den ZPP-Vorschriften stipuliert (wie dies bereits in der Ortsplanungsrevision von 2008 für den Hangfuss festgelegt wurde). Falls dies in entfernter Zukunft geändert werden sollte, ist dazu eine erneute Anpassung der ZPP durch die Gemeindeversammlung notwendig. <ul style="list-style-type: none"> – Auch die Entwicklung eines angemessenen Übergangs der neuen Überbauung zu den historischen Bauten auf der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 929 war eine Aufgabenstellung des Studienauftrags «W-971». In der Überarbeitung des Projekts zum vorliegenden Richtprojekt wurde die Anzahl der Baukörper um ein Gebäude reduziert: das Gebäude an der südöstlichen Parzellenecke der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 971 wurde weggelassen und dafür das dahinterliegende Gebäude F an die Parzellengrenze verschoben. Mit dieser Massnahme wurde auch beabsichtigt, gegenüber dem historischen Ensemble mehr Raum zu gewinnen. Das

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>den soll.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Baubereich F ist in westlicher Richtung weg zu verschieben, damit eine klare Abgrenzung zwischen den geschützten Bauten aus dem 18. und 19. Jahrhundert und der modernen Überbauung des Aareins erreicht werden kann. 		<p>Richtprojekt «sinuoso» wurde am 29.06.2018 einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags «W-971» zur Beurteilung vorgelegt. Der Ausschuss beurteilt die städtebauliche Lösung, insbesondere durch die Schrägstellung der Neubauten zu den Bestandsgebäuden, für den Übergang zum «Sandhof» räumlich als optimal gelöst.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Bebauung nimmt Bezug auf das schützenswerte Ensemble des Sandhofs. Dank der gewinkelten Gebäudeform spannt die Fassade des Baufelds F den Raum zum Sandhof auf. Durch die Freihaltung des südlich davon liegenden Teils der Parzelle behält das Ensemble seinen Wirkungsraum und wird durch die neue Bebauung zurückhaltend gerahmt. Zudem geht die Staffelung der Gebäudehöhen auf ihre Nachbarschaft ein. Die höchsten Punkte der Gebäude entsprechen in etwa den höchsten Punkten der Baumkronen. Es sind keine Hochhäuser auf der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 971 geplant.
	<ul style="list-style-type: none"> – Erschliessung: <ul style="list-style-type: none"> – Zusammen mit der Einfahrt der Parzelle Nr. 929 sowie der Einfahrt Schmiedeweg würden auf einer Strecke von 100 m drei Einfahrten, die mehrere hundert Wohneinheiten erschliessen, in die stark befahrene Worblaufenstrasse münden. Dieser Umstand, welchem im Rahmen des Verkehrsgutachtens keine Rechnung getragen wurde, ist mit der 	3.3	<ul style="list-style-type: none"> – Die Lage des Baufeldes F und der Ein-/Ausfahrt in die Worblaufenstrasse ist das Resultat der Überarbeitung des Studienauftragsprojekts zum vorliegenden Richtprojekt; vgl. dazu die Antwort 3.2. – Die Situation der Ein-/Ausfahrten auf die Worblaufenstrasse wurde bereits im Zusammenhang mit dem Projekt «Hammerwerk» und dem Ausbau des Schmiedewegs sowie dem Projekt «Metropark» überprüft und

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Verkehrssicherheit nicht vereinbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Überdies wird sich die Anzahl der Fussgänger vor der Parzelle Nr. 929 ebenfalls wesentlich erhöhen, da ein Grossteil der Bewohner des Aarerains die Bushaltestellen im Bereich Schmiedeweg aufsuchen wird. – Faktisch wird dadurch die Ausfahrt von der Parzelle Nr. 929, welche bereits heute nur sehr erschwert möglich ist, verunmöglicht. Der anfallende Mehrverkehr sowie die zusätzlichen Fussgänger wird die bereits heute kritische Situation wesentlich verschärfen, was mit der Verkehrssicherheit ebenfalls nicht zu vereinbaren ist. Bauliche Massnahmen im Bereich der heutigen Einfahrt zur Parzelle Nr. 929, welche die Situation verbessern würden, sind aus denkmalpflegerischen Gründen nicht möglich. – Aus diesem Grund sowie insbesondere auch zur generellen Entschärfung der Verkehrssituation auf der Worblaufenstrasse ist daher eine gemeinsame Einfahrt zwischen dem Baubereich F und der Parzelle Nr. 929 vorzusehen. Dies umso mehr, als mittels der gemeinsamen Einfahrt und der damit einhergehenden geringfügigen Verschiebung des Baubereichs F auch denkmalpflegerischen Anliegen Rechnung getragen werden kann. 		<p>mit dem Kanton als Strasseneigentümer eingehend besprochen. Die Erschliessung des Areals «Aarerain» ist zudem im Verkehrsrichtplan der Gemeinde planerisch gesichert. Eine gemeinsame Erschliessung mit dem Areal «Hammerwerk» wurde geprüft, ist jedoch technisch anspruchsvoll und nicht finanzierbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für die weitere Planung werden gemeinsame Lösungen mit der Eigentümerschaft der Parzelle 929 gesucht um eine zufriedenstellende Lösung sicherzustellen.