

Gemeinde Ittigen

Zone mit Planungspflicht ZPP R «Talgut-Zentrum Ost» und Überbauungsordnung Nr. 000 «Talgut-Zentrum Ost»

Auswertung Mitwirkungsverfahren (21. August 2020 bis 21. September 2020)

26. November 2020

Aufträge / 754 / 754_Ber_201126_Mitwirkung.docx / 26.11.2020 / fi / ro
Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH Thun

<u>Eingabe</u>	<u>Nr.</u>	<u>Inhalt Eingabe</u>	<u>Stellungnahme Gemeinderat</u>	<u>Änderung</u>
1	1.1	<ul style="list-style-type: none"> – Neue Personenunterführung <ul style="list-style-type: none"> • Die geplante Unterführung auf der Westseite des Bahnhofs wird als sehr gut befunden, da man künftig das gegenüberliegende Gleis unabhängig von der Bahn-schranke leicht erreichen könne. 	Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
	1.2	<ul style="list-style-type: none"> – Bestehende Unterführung Bahnstrasse bis Hinterer Schermen <ul style="list-style-type: none"> • Es würde sehr begrüsst werden, wenn die bestehende Verbindung mit Unterführung belassen werden könnte, da diese von vielen Spaziergängern, Joggern und Velofahrer benützt wird. 	Es ist geplant, die heute bestehende Unterführung beizubehalten. Dies um Spaziergängern oder Fahrradfahrenden die Möglichkeit zu bieten vom Hinteren Schermen Richtung Talgut oder Papiermühle verschieben zu können.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		<ul style="list-style-type: none"> • Es wird befürchtet, dass es zu unangenehmen Situationen kommen könnte, wenn für alle Benutzergruppen nur noch die neue Unterführung zur Verfügung stehen würde. 		
	1.3	<ul style="list-style-type: none"> – Rückstau motorisierter Verkehr <ul style="list-style-type: none"> • Die erhöhte Wahrscheinlichkeit eines Rückstaus von Fahrzeugen in den Kreisel (Knoten Station Ittigen) bzw. auch in den Bereich des Bahnübergangs wird als kritisch erachtet. Speziell zu Stosszeiten könne der neue Bahnhofplatz mit den Fussgängerstreifen zu Rückstau führen. • Lösungsvorschläge: Verkehr ab der Unteren Zollgasse möglichst auf ein Minimum reduzieren oder eine Bahnunterführung vorsehen (Kosten wahrscheinlich zu teuer/unverhältnismässig). 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Verkehr wurde mittels VISIM und den erwarteten Prognosen simuliert, es zeigten sich keine kritischen Phasen. Mit der Lichtsignalanlage wird sichergestellt, dass allfälliger Rückstau den Kreisel nicht blockieren kann. – Mit dem «Verkehrsmanagement Bern Nord» wird der Zufluss des motorisierten Verkehrs aus der Unteren Zollgasse gesteuert. Es ist eine Dosierstelle am Ortseingang vorgesehen. – Weiter kann der Verkehr nicht reduziert werden (z.B. wurde Einbahnregime geprüft und verworfen). Zusätzlich wird auf der Unteren Zollgasse im Jahr 2021 eine Tempo-30-Zone eingerichtet. – Eine Bahnunterführung müsste 4.50 m lichte Höhe aufweisen und die Anfahrtrampen würden je Seite mehr als 60 m lang. Eine solche Anlage ist aus geometrischen Gründen nahe der Worble und des Knotens nicht umsetzbar. Dies würde mit einem Ausbau der Strasse einhergehen und Mehrverkehr anziehen. 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
2	2.1	<ul style="list-style-type: none"> – Die neue Stossrichtung der ZPP R Talgut-Zentrum Ost wird grundsätzlich als zweckmässig und zukunftsorientiert erachtet: <ul style="list-style-type: none"> • Vorgesehene Überbauungsweise bewirke Öffnung und bessere Verbindung zum ÖV • Erhöhte Wohnnutzung führe zu besserem Wohnungsangebot an attraktiver Lage • Attraktive Lage für Geschäfte ermögliche dringend benötigte Belebung des Talgut-Zentrums • Erschliessung und Parkierung scheine gut gelöst • Bau eines Hochhauses zweckmässig (für Ittigen noch etwas gewöhnungsbedürftig) 	<p>Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.</p>	
	2.2	<ul style="list-style-type: none"> – Historisches Talgut <ul style="list-style-type: none"> • Ein Wermutstropfen der neuen Überbauungsweise bilde den Umstand, dass das historische Talgut hinter der neuen Überbauung etwas verloren gehe, doch dürfe sich dieser negative Effekt durch die abgestufte Bauweise in einigermaßen erträgliche Grenzen halten. 	<ul style="list-style-type: none"> – In den drei Siedlungsschwerpunkten «Worblaufen», «Papiermühle» und «Station Ittigen/Talgut-Zentrum» wird im direkten Umfeld zu den S-Bahnstationen eine hohe bauliche Dichte angestrebt. – Die Einpassung der Überbauung auf dem Areal «Talgut-Zentrum Ost» in den ortsbaulichen Kontext – dazu gehört auch das historische Talgut – war Teil der Aufgabe des qualitätssichernden Verfahrens und wurde durch das Beurteilungsgremium sorgfältig geprüft. 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
3	3.1	<ul style="list-style-type: none"> – Ortsbild <ul style="list-style-type: none"> • Das heute intakte Ortsbild werde durch zwei Hochhäuser in unmittelbarer Nähe von schützens- und erhaltenswerten Gebäuden verunstaltet. Das Ortsbild von Ittigen solle in der heutigen Form erhalten bleiben. 	<p>In den drei Siedlungsschwerpunkten an den S-Bahnstationen wird eine hohe bauliche Dichte angestrebt. Die Einpassung der Überbauung auf dem Areal «Talgut-Zentrum Ost» in den ortsbaulichen Kontext – dazu gehört auch das historische Talgut – war Teil der Aufgabe des qualitätssichernden Verfahrens und wurde durch das Beurteilungsgremium sorgfältig geprüft.</p>	
	3.2	<ul style="list-style-type: none"> – Schattenwurf <ul style="list-style-type: none"> • Der Schattenwurf werde am Morgen das gesamte Talgut-Zentrum mit einem Schatten belegen. • Die Liegenschaft Talgut-Zentrum 40 würde durch die Reduktion der Gebäudehöhe um 5 Geschosse beim Schattenwurf eine Verbesserung von rund 30% erfahren. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Schattenwurf des Hochhauses ist gemäss den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung für die Tage 08.02. (2.5h) und 21.03. (2h) geprüft worden und entspricht den gesetzlichen Vorgaben (vgl. Kapitel 5.7 des Erläuterungsberichts). Mit den erstellten Schattenstudien konnte nachgewiesen werden, dass die bestehenden Wohnbauten nicht durch einen übermässigen Schattenwurf beeinträchtigt werden. Eine Verschattung findet nur bei der Liegenschaft Talgut-Zentrum Nr. 5 statt, welche jedoch über keine Wohnnutzung verfügt. – Die Liegenschaft Talgut-Zentrum Nr. 40 wird nicht länger als 2 Stunden bzw. 2.5 Stunden verschattet. Der Schattenwurf wurde für den vorliegenden Projektvorschlag überprüft. Es wurden keine Simulationen für alternative Gebäudehöhen vorgenommen. Die Setzung und die Höhenentwicklung der Gebäude sind das 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
			<p>Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens und werden als stimmige Gesamtheit betrachtet.</p>	
	3.3	<p>– Gebäudehöhe</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximale Gebäudehöhe im Talgut-Zentrum als auch beim Papiermühleplatz sei auf 40.0 m inkl. Dachaufbauten zu begrenzen. • Durch die einstöckige Erhöhung der Gebäude A1, A2, C2 und D2 könne die Reduktion der Gebäudehöhe kompensiert werden 	<ul style="list-style-type: none"> – Gemäss Regionalem Hochhauskonzept Bern HHK befindet sich der Standort «Talgut-Zentrum» im Möglichkeitsraum für Hochhäuser. In den drei Siedlungsschwerpunkten an den S-Bahnstationen wird zudem eine hohe bauliche Dichte angestrebt. Um dies zu erreichen, werden in den Siedlungsschwerpunkten «Worblaufen», «Papiermühle» und «Station Ittigen/Talgut-Zentrum» auch Überbauungen mit Hochhäusern ermöglicht. Die genaue Setzung und Höhe aller Gebäude – inklusive dem Hochhaus – wurde in einem qualitätssichernden Verfahrens mehrfach geprüft und für richtig befunden. – Die Flächenberechnung ist korrekt. Eine Erhöhung der Gebäude A1, A2, C3 und D2 würde allerdings den Übergang in die denkmalgeschützte nördliche und östliche Nachbarschaft beeinträchtigen. 	
	3.4	<p>– Büroflächen / Verkaufsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Erläuterungsbericht sei erwähnt, dass die Verkaufsflächen von 3'600 m² auf 3'200 m² reduziert werden und das 50 – 	<p>Die Verkaufsflächen auf Niveau des heutigen Marktplatzes werden stark reduziert und konzentrieren sich zukünftig auf wenige Bereiche. Neue Verkaufsflächen werden auf der Ebene der Wor-</p>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		<p>100 Arbeitsplätze geschaffen werden sollen. Bereits heute haben die Betreiber des Talgut Zentrum Mühe, die freierwerdende Verkaufsflächen zu vermieten. Der Anteil an «Online-Handel» und «Home-Office» werde weitersteigen. In der Agglomeration und Stadt Bern würden zurzeit 100'000 m² Gewerbefläche und 60'000 m² Bürofläche leer stehen.</p>	<p>blentalstrasse geschaffen. Diese Flächen profitieren von einer guten Visibilität und Zugänglichkeit sowie sind attraktiv für zeitgemässe Ladenformate. In Kombination mit dem Strassenraum, dem neuen Bahnhofplatz und der S-Bahnstation Ittigen ergibt sich eine stimmige Gesamtsituation, welche auch für veränderte Konsumverhalten attraktiv sein wird. Auf den bestehenden Büroflächen sind kaum Leerstände vorhanden. Es wird keine wesentliche Ausweitung des Angebotes an Büroflächen vorgenommen.</p>	
	3.5	<p>– Wohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Anteil von Wohnungen verschiedener Grössen im oberen Preissegment werde im Talgut-Zentrum Ost stark erhöht. Der Anteil leerstehender Wohnungen sei in der Gemeinde Ittigen im Moment im grünen Bereich. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass ein dem demografischen Wandel entsprechendes Wohnangebot erstellt werden kann. Mit den derzeitigen Planungen will die Gemeinde sowohl Familien, Einzelpersonen aber auch älteren Menschen bezahlbaren Wohnraum anbieten können. – Es ist richtig, dass in Ittigen die Anzahl an leerstehenden Wohnungen tief ist. 	
	3.6	<p>– Mehrverkehr, Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnqualität benachbarter Wohnquartiere werde aufgrund der intensiveren Nutzung der Grundstücksfläche im Talgut-Zentrum Ost durch Mehrverkehr und weitere Emissionen massiv verschlechtert. 	<p>Im Projekt wird bewusst die kleinstmögliche Anzahl an Parkfeldern gemäss kantonaler Baugesetzgebung erstellt. Die voraussichtliche Zunahme der Verkehrserzeugung beträgt damit lediglich 6 % gegenüber dem Zustand heute.</p>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	3.7	<ul style="list-style-type: none"> – Folgekosten <ul style="list-style-type: none"> • Allfällige Folgekosten für die Gemeinde Ittigen seien nicht erwähnt. Die Einwohnerzahl würde auf 12'000 Personen steigen und die heutige Verkehrsinfrastruktur sei bereits heute zu Stosszeiten überlastet. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinde erwachsen keine direkten Folgekosten aus dem Projekt. Entsprechend ist kein Infrastrukturvertrag mit den Projektinitianten abzuschliessen. – Der Verkehr wurde mittels VISIM und den erwarteten Prognosen simuliert, es zeigten sich keine kritischen Phasen. Mit der Lichtsignalanlage wird sichergestellt, dass allfälliger Rückstau den Kreisel nicht blockieren kann. 	
4	4.1	<ul style="list-style-type: none"> – Altersleitbild der Gemeinde Ittigen <ul style="list-style-type: none"> • Wo folgen hier dem Massnahmenplan des Altersleitbildes effektive Taten? • Wo sind die veränderten gesellschaftlichen Verhältnisse abgebildet? (Dass z.B. Ein- und Zweipersonenhaushalte steigen, andere unterschiedliche Wohn- und Lebensformen als noch vor dreissig Jahren gelebt werden, Menschen in ihrem sozialen Umfeld wohnen bleiben wollen.) 	<ul style="list-style-type: none"> – Das «Altersleitbild 2019+» wurde von der Gemeinde in enger Zusammenarbeit mit Institutionen und Organisationen im Altersbereich unter Einbezug von Seniorinnen und Senioren erarbeitet. Es bildet die Grundlage für die alterspolitische Planung und Umsetzung von Massnahmen in den nächsten fünf bis zehn Jahren. – Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer räumlichen Entwicklung ein grosses Interesse an der rationellen Nutzung des Bodens und an der Umsetzung einer raumplanungsrechtskonformen inneren Siedlungsentwicklung. Zudem soll der zentrale Standort des Areals «Talgut-Zentrum Ost» für die Einwohnerinnen und Einwohner einen attraktiveren Nutzungsmix anbieten und zentral gelegenen und gut erschlossenen Wohnraum schaffen. 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		<ul style="list-style-type: none"> • Geht es bloss um Profit? 	<ul style="list-style-type: none"> – Das Talgut-Zentrum insgesamt und das Areal «Talgut-Zentrum Ost» im Besonderen sollen neu positioniert werden und adäquat auf den gesellschaftlichen Wandel reagieren. – Jedes Projekt oder jede Planung hat selbstverständlich eine wirtschaftliche Komponente und wird sich entsprechend am Markt (Angebot und Nachfrage) beweisen müssen. 	
	4.2	<ul style="list-style-type: none"> – Zielgruppen und Wohnraum <ul style="list-style-type: none"> • Die beiden Aspekte Zielgruppe und Wohnraum sollen nochmals überdenkt werden. Die Konzepte den veränderten zukünftigen gesellschaftlichen Lebensumständen und Wohnbedürfnissen sollten angepasst und in der weiteren Planung berücksichtigt werden. • Z.B: Schaffung von durchmischtem und alternativem Wohnraum für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen wie junge und alte Einzelpersonen, junge und alte Paare, Familien, usw. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass ein dem demografischen Wandel entsprechendes Wohnangebot erstellt werden kann. Mit den derzeitigen Planungen will die Gemeinde sowohl Familien, Einzelpersonen aber auch älteren Menschen bezahlbaren Wohnraum anbieten können. – Die Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten sollen verknüpft und auf dem Areal «Talgut-Zentrum Ost» lebenswerten Wohnraum geschaffen werden. Dazu gehört auch eine sorgfältige Freiraumgestaltung, welche die unterschiedlichen Nutzungen, die Anbindung an den nördlichen Grünraum und die Sichtachse Schermen – Talgut berücksichtigt. 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		<ul style="list-style-type: none"> • Z.B.: Vermehrte Berücksichtigung der besonderen Lage in der Nähe einer bestehenden Altersinstitution, was bedeutet: Angebot von betreutem Wohnen, Konkretisierung von Wohnen mit Dienstleistungen usw. • Z.B: Einbezug von anderen Lebensentwürfen in der Ausgestaltung des Wohnraumes wie beispielsweise: Durchmischung von Miete und Eigentum, Cluster Wohnungen, kleinere Wohnungen für Einzelpersonen, Micro Apartments bis 30 m², mehr 2.5 Zimmer Wohnungen für Einzelpersonen usw. • Muss tatsächlich immer alles noch mehr sein und ist hochwertiger Wohnraum bloss für die Mittel- und Oberschicht gedacht? • Stehen der finanzielle Nutzen des Investors sowie gute Steuerzahler*innen an oberster Stelle? 	<ul style="list-style-type: none"> – Mit dem Projekt «Lindenpark» auf dem Areal «Tilia» wird ist aktuell ein Projekt in Planung. Zukünftig sollen in der Überbauung Dienstleistungen aus dem nahen Alters- und Pflegeheim bezogen werden können. – Der Gemeinderat nimmt diese interessanten Ansätze zur Kenntnis. – Die Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten sollen verknüpft und auf dem Areal «Talgut-Zentrum Ost» lebenswerter Wohnraum geschaffen werden. Dazu gehört auch eine sorgfältige Freiraumgestaltung, welche die unterschiedlichen Nutzungen, die Anbindung an den nördlichen Grünraum und die Sichtachse Schermen – Talgut berücksichtigt. – Die Projektentwicklung orientiert sich am Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Der SNBS Hochbau entspringt der bundesrätlichen Strategie für die Nachhaltige Entwicklung der Schweiz mit der Betrachtung der drei Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		<ul style="list-style-type: none"> • Die Gemeinde wird darum gebeten, den Worten Marco Rupps («Das Wohnungsangebot muss erneuert und an die verschiedenen Bedürfnisse wie Wohnen im Alter oder Familienwohnungen angepasst werden») Taten folgen zu lassen: Wohn- und Lebensraum zu schaffen, der nachhaltig ist und nicht bloss für die nächsten Jahre geplant wird, sondern für die nächsten Jahrzehnte. 	<p>und Umwelt. Parallel zur Planung werden periodisch und stufengerecht Selbstbeurteilungen vorgenommen. Zudem wird eine Zertifizierung angestrebt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer räumlichen Entwicklung ein grosses Interesse an der rationellen Nutzung des Bodens und an der Umsetzung einer raumplanungsrechtskonformen inneren Siedlungsentwicklung. Zudem soll der zentrale Standort des Areals «Talgut-Zentrum Ost» für die Einwohnerinnen und Einwohner einen attraktiveren Nutzungsmix anbieten und zentral gelegenen und gut erschlossenen Wohnraum schaffen. 	
	4.3	<ul style="list-style-type: none"> – CO2 neutrales Bauen <ul style="list-style-type: none"> • In Burgdorf (Überbauung Fischermätteli der Strüby Konzept AG) wird aufgrund des CO2 neutralem Bauen ein kantonales Förderprogramm für erneuerbare Energie und Energieeffizienz zum Tragen kommen. Weshalb ist dies nicht auch in Ittigen möglich? 	<ul style="list-style-type: none"> – Die in der Mitwirkungseingabe erwähnte Überbauung wird als Holzbau realisiert und gemäss den vorhandenen Angaben soll eine Zertifizierung nach Minergie A-ECO erfolgen. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass auf Stufe Nutzungsplanung (d.h. dem Erlass der Zone mit Planungspflicht) keine Vorgaben zum Baumaterial gemacht werden sollen. – Eine Minergie-Zertifizierung würde durch die Gemeinde begrüsst, die Festlegung eines Energiestandards ist jedoch auf Grund der kantonalen Gesetzgebung nicht möglich. Der Anteil an erneuerbarer Energie von mind. 75 % wird jedoch in der Überbauungsordnung festgeschrieben. Das Energiekonzept sowie 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
5	5.1	<ul style="list-style-type: none"> – Campagne Talgut <ul style="list-style-type: none"> • Es wird als wichtig erachtet, dass die Sicht auf die gesamte Campagne mit Herrenhaus, Ökonomiegebäude und Scheune auch weiterhin gewährleistet bleibt. Die historische Campagne Talgut sei in seiner Gebäudeform einmalig und sollte dementsprechend gewürdigt werden. 	<p>der Umfang einer realisierbaren PV-Anlage lassen sich zudem in der weiteren Planung präzisieren.</p>	
	5.2	<ul style="list-style-type: none"> – Talweg Tempo 30 <ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrsproblematik müsse vertieft thematisiert werden. Mit der Neuentwicklung des Areals solle auf dem Talweg eine Geschwindigkeitsbegrenzung (30er Zone) eingeführt werden. 	<p>Mit dem Projekt «Knoten Station Ittigen» ist vorgesehen, dass der Talweg als wichtiger öffentlicher Raum gestalterisch aufgewertet wird. Er wird im Jahr 2021 in eine flächige Tempo 30-Zone integriert und demzufolge verkehrsberuhigt. Durch die Knotenform wird der Verkehr stetiger fließen, was das flächige Queren für die Fussgehenden sehr vereinfacht. Die optimalen Voraussetzungen für die räumliche Entwicklung entlang des Talwegs wird so geschaffen.</p>	
	5.3	<ul style="list-style-type: none"> – Grünflächen <ul style="list-style-type: none"> • Betonplätze und enge Strassen lassen auch nachts die Hitze in den immer heisser werdenden Sommern nicht abklingen. Deshalb sei wichtig, auch in Gewerbe- und 	<p>Die Freiraumgestaltung mit ausreichenden Grünflächen und Baumpflanzungen ist integraler Bestandteil des Überbauungskonzepts und der Überbauungsordnung.</p>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		<p>Wohnsiedlungen möglichst viel Grünflächen anzupflanzen. Diesem Thema solle auch im weiteren Projektverlauf genügend Beachtung geschenkt werden.</p>		