



Gemeinde Ittigen
Entwicklung Areal «Tilia»

Auswertung Mitwirkungsverfahren (Mitwirkungsbericht)

17. Mai 2021

Aufträge / 684 / 684_Ber_210517_Mitwirkung / 17.05.2021 / fi / ka
Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH Thun

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
1	1.1	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnungsgrösse: <ul style="list-style-type: none"> • Auf den oberen und obersten Etagen sind 2.5 Zimmerwohnungen zu realisieren, die zu mieten oder zu kaufen sind. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Gebäudegrössen erlauben eine flexible Gestaltung der Wohnungsart und -grössen und können somit an die zukünftigen gesellschaftlichen Wohnbedürfnisse angepasst werden. – Die Gemeinde wünscht explizit auch grössere bzw. Familienwohnungen. 	
2	2.1	<ul style="list-style-type: none"> – Ortsbild, Gebäudehöhen <ul style="list-style-type: none"> • Das harmonische Bild mit der Steiner- schule und dem Tilia-Hauptgebäude wird durch die überdimensionierte Gebäude- höhe gestört. Daher soll die Gebäudehöhe beträchtlich reduziert werden, so dass sich die Hochbauten in das bestehende Sied- lungsbild einbetten und nicht grob störend hinter dem Tilia-Hauptgebäude aufragen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Das Areal «Tilia» stellt ein wichtiges Gebiet für die innere Siedlungsentwicklung und damit die Weiterentwicklung des bestehenden Bau- gebiets von Ittigen dar. Die innere Entwicklung soll einerseits die Massstäblichkeit des Quar- tiers berücksichtigen. Andererseits verlangt die haushälterische Nutzung der Bauzonen, dass die inneren Nutzungsreserven mit einer angemessenen Dichte überbaut werden. – Für die bauliche Weiterentwicklung des Areals «Tilia» wurde ein qualitätssicherndes Verfah- ren durchgeführt, um eine ortsbaulich verträg- liche Überbauung auszuloten. – Um in geeigneter Weise auf die Mitwirkungs- eingaben reagieren zu können, haben sich die Gemeinde Ittigen und die Grundeigentümer- schaft dazu entschieden, unter Einbezug des Beurteilungsgremiums im Rahmen eines Workshopverfahrens die Möglichkeiten zur Überarbeitung des Richtprojektes auszuloten. 	<p>Änderung UeO-Plan (Bauberei- che F/G/H)</p>

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
			<p>Basierend auf einer vergleichenden Gesamtwertung von Varianten der Überbauung empfiehlt das Beurteilungsgremium der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft die Reduktion von Haus H um ein Geschoss, die Verschiebung von Haus H nach Osten sowie ein «Nachrücken» der Häuser G und F. Durch das Abrücken von Haus H von der Ittigenstrasse kann der Strassenraum wie im übrigen Quartier zwischen dem Tilia-Hauptgebäude und der Rudolf-Steiner-Schule wieder geöffnet werden, was sowohl die Ortsbauliche Integration ins Quartier als auch die Sichtverhältnisse für die Nachbarn verbessert.</p>	
	2.2	<ul style="list-style-type: none"> – Wald <ul style="list-style-type: none"> • Der Waldabstand gemäss Bau- und Forstgesetzgebung soll strikte eingehalten werden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der gesetzliche Waldabstand wird eingehalten. 	
	2.3	<ul style="list-style-type: none"> – Verkehr <ul style="list-style-type: none"> • Der Verkehr darf auf der Quartierstrasse keinen überproportionalen Zuwachs erfahren. Die Lutertalstrasse würde sich für die Kanalisierung des zusätzlichen Verkehrs besser eignen. Deswegen wird um eine Verlegung der neuen Verkehrserschliessung des Tilia-Areals von und zu der Lutertalstrasse ersucht. 	<ul style="list-style-type: none"> – Zusätzlich entstehen ca. 350 MIV-Fahrten pro Tag. Zur Morgen- und Abendspitzenstunde wird dadurch die Ittigenstrasse um je ca. 50 zusätzliche Fahrten belastet, was einer Zunahme von ca. 15 % entspricht. Im Studienauftrag konnte die Jury (welche durch einen Verkehrsplaner unterstützt wurde) festhalten, dass die Zufahrten ab der Ittigenstrasse unproblematisch sind. Die Ittigenstrasse kann 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
3	3.1	<p>– Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine erhebliche Zunahme des MIV wird befürchtet. Die Einführung einer 30er-Zone an der Ittigenstrasse - bereits heute - wäre zu begrüssen. • Das Engagement der Gemeinde betr. Schulwegsicherheit wird geschätzt. – Dieses Bauprojekt würde diesbezüglich aber einen Rückschritt bedeuten. 	<p>den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen, an den Anschlussknoten wird die beste Verkehrsqualitätsstufe A erreicht. Es sind keine Rückstaus zu erwarten. Somit besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Arealanbindung an die Ittigenstrasse.</p> <p>– Zusätzlich entstehen ca. 350 MIV-Fahrten pro Tag. Zur Morgen- und Abendspitzenstunde wird dadurch die Ittigenstrasse um je ca. 50 zusätzliche Fahrten belastet, was einer Zunahme von ca. 15 % entspricht. Im Studienauftrag konnte die Jury (welche durch einen Verkehrsplaner unterstützt wurde) festhalten, dass die Zufahrten ab der Ittigenstrasse unproblematisch sind. Die Ittigenstrasse kann den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen, an den Anschlussknoten wird die beste Verkehrsqualitätsstufe A erreicht. Es sind keine Rückstaus zu erwarten. Somit besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Arealanbindung an die Ittigenstrasse. Die Einführung von Tempo 30 auf der Ittigenstrasse ist als Massnahme 3c im Richtplan übergeordnetes Strassennetz von 2014 enthalten. Die Umsetzung erfolgt bereits im Jahr 2021.</p>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
			<ul style="list-style-type: none"> – An der Ein-/Ausfahrt Pflegeheim bleibt das Verkehrsaufkommen in einem ähnlichen Rahmen wie bisher. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird über den neuen Anschlussknoten der Wohnneubauten abgewickelt. Die erforderlichen Sichtverhältnisse werden an diesem Knoten eingehalten. Zudem bleiben an der bestehenden Querungsstelle über die Ittigenstrasse die Sicht- und Querungsverhältnisse gegenüber heute unverändert. Wartebereiche sind einsehbar und zum etappierten Queren ist eine Mittelinsel vorhanden. Mit der geplanten Tempo-30-Signalisation auf der Ittigenstrasse (Umsetzung 2021) wird die Sicherheit zusätzlich erhöht. Die Schulwegsicherheit kann dadurch sichergestellt werden. – Zur Zeit laufen Gespräche mit der Rudolf Steiner Schule mit dem Ziel, die Zahl der Elterntaxis zu reduzieren. 	
	3.2	<ul style="list-style-type: none"> – Ortsbild <ul style="list-style-type: none"> • Durch die 6- und 7-stöckigen Gebäude verändert sich das Quartier in enormem Masse. Die Vorzüge des naturnahen Mannenbergquartiers werden auf Kosten eines dominierenden, profitorientierten Bauprojekts beschnitten. 	<ul style="list-style-type: none"> – Das Areal «Tilia» stellt ein wichtiges Gebiet für die innere Siedlungsentwicklung und damit die Weiterentwicklung des bestehenden Baugebiets von Ittigen dar. Die innere Entwicklung soll einerseits die Massstäblichkeit des Quartiers berücksichtigen. Andererseits verlangt die haushälterische Nutzung der Bauzonen, dass die inneren Nutzungsreserven mit einer angemessenen Dichte überbaut werden. 	<p>Änderung UeO-Plan (Baubereiche F/G/H)</p>

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
4	4.1	<ul style="list-style-type: none"> – Pflegezentrum Tilia <ul style="list-style-type: none"> • Die BVI begrüsst die vorgesehene Erneuerung des Pflegezentrums Tilia 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis. 	
	4.2	<ul style="list-style-type: none"> – Neubau Dreilinden <ul style="list-style-type: none"> • Die Absicht ein zusätzliches Angebot an Wohnungen im gehobenen Segment zu erstellen wird unterstützt. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis. 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		<ul style="list-style-type: none"> • Der Standort wird als gut erachtet, insbesondere bezogen auf die Lage und das vorhandene ÖV-Angebot. • Die vorgesehene Höhe sollte nochmals überprüft werden. Insbesondere die Wohneinheit im westlichen Teil des Areals. 	<p>– Um in geeigneter Weise auf die Mitwirkungseingaben reagieren zu können, haben sich die Gemeinde Ittigen und die Grundeigentümerschaft dazu entschieden, unter Einbezug des Beurteilungsgremiums im Rahmen eines Workshopverfahrens die Möglichkeiten zur Überarbeitung des Richtprojektes auszuloten. Basierend auf einer vergleichenden Gesamtwertung von Varianten der Überbauung empfiehlt das Beurteilungsgremium der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft die Reduktion von Haus H um ein Geschoss, die Verschiebung von Haus H nach Osten sowie ein «Nachrücken» der Häuser G und F. Durch das Abrücken von Haus H von der Ittigenstrasse kann der Strassenraum wie im übrigen Quartier zwischen dem Tilia-Hauptgebäude und der Rudolf-Steiner-Schule wieder geöffnet werden, was sowohl die ortsbauliche Integration ins Quartier als auch die Sichtverhältnisse für die Nachbarn verbessert.</p>	<p>Änderung UeO-Plan (Baubereiche F/G/H)</p>

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
5	5.1	<ul style="list-style-type: none"> – Ortsbild <ul style="list-style-type: none"> • Um dem bestehenden Ortsbild Rechnung zu tragen ist es unerlässlich, die Anzahl Geschosse bei den drei geplanten Neubauten auf maximal vier Stockwerke zu beschränken. 	<ul style="list-style-type: none"> – Das Areal «Tilia» stellt ein wichtiges Gebiet für die innere Siedlungsentwicklung und damit die Weiterentwicklung des bestehenden Baugebiets von Ittigen dar. Die innere Entwicklung soll einerseits die Massstäblichkeit des Quartiers berücksichtigen. Andererseits verlangt die haushälterische Nutzung der Bauzonen, dass die inneren Nutzungsreserven mit einer angemessenen Dichte überbaut werden. – Für die bauliche Weiterentwicklung des Areals «Tilia» wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, um eine ortsbaulich verträgliche Überbauung auszuloten. – Um in geeigneter Weise auf die Mitwirkungseingaben reagieren zu können, haben sich die Gemeinde Ittigen und die Grundeigentümerschaft dazu entschieden, unter Einbezug des Beurteilungsgremiums im Rahmen eines Workshopverfahrens die Möglichkeiten zur Überarbeitung des Richtprojektes auszuloten. Basierend auf einer vergleichenden Gesamtwertung von Varianten der Überbauung empfiehlt das Beurteilungsgremium der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft die Reduktion von Haus H um ein Geschoss, die Verschiebung von Haus H nach Osten sowie ein «Nachrücken» der Häuser G und F. Durch 	<p>Änderung UeO-Plan (Baubereiche F/G/H)</p>

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	5.2	<ul style="list-style-type: none"> – Parkplätze <ul style="list-style-type: none"> • Die Zahl der Parkplätze ist zu reduzieren um die Verkehrsbelastung auf der Quartierstrasse gering zu halten und betreffend Schulwegsicherheit. 	<p>das Abrücken von Haus H von der Ittigenstrasse kann der Strassenraum wie im übrigen Quartier zwischen dem Tilia-Hauptgebäude und der Rudolf-Steiner-Schule wieder geöffnet werden, was sowohl die ortsbauliche Integration ins Quartier als auch die Sichtverhältnisse für die Nachbarn verbessert.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Anzahl der Parkfelder (durchschnittlich 1.3 pro Wohnung + Besucher-Parkfelder) ist für die Lage des Areals angemessen. Sie liegt deutlich unter dem gemäss Bauverordnung definierten Maximum von 2 Parkfeldern pro Wohnung. Mit den im Mobilitätskonzept aufgeführten Massnahmen werden verschiedene Anreize gesetzt, das eigene Auto nicht täglich zu nutzen (Sharing-Angebote mit E-Bikes und Cargo-Bikes, Ausscheiden von mind. 10 % der Veloparkfläche für Spezialvelos, Velos mit Anhängern etc., Car-Sharing-Angebot). – Zusätzlich entstehen ca. 350 MIV-Fahrten pro Tag. Zur Morgen- und Abendspitzenstunde wird dadurch die Ittigenstrasse um je ca. 50 zusätzliche Fahrten belastet, was einer Zunahme von ca. 15 % entspricht. Im Studienauftrag konnte die Jury (welche durch einen Verkehrsplaner unterstützt wurde) festhalten, dass die Zufahrten ab der Ittigenstrasse unproblematisch sind. Die Ittigenstrasse kann 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
			<p>den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen, an den Anschlussknoten wird die beste Verkehrsqualitätsstufe A erreicht. Es sind keine Rückstaus zu erwarten. Somit besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Arealanbindung an die Ittigenstrasse.</p> <p>– An der Ein-/Ausfahrt Pflegeheim bleibt das Verkehrsaufkommen in einem ähnlichen Rahmen wie bisher. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird über den neuen Anschlussknoten der Wohnneubauten abgewickelt. Die erforderlichen Sichtverhältnisse werden an diesem Knoten eingehalten. Zudem bleiben an der bestehenden Querungsstelle über die Ittigenstrasse die Sicht- und Querungsverhältnisse gegenüber heute unverändert. Wartebereiche sind einsehbar und zum etappierten Queren ist eine Mittelinsel vorhanden. Mit der geplanten Tempo-30-Signalisation auf der Ittigenstrasse (Umsetzung 2021) wird die Sicherheit zusätzlich erhöht. Die Schulwegsicherheit kann dadurch sichergestellt werden. Zudem können mit Tempo 30 die Lärmemissionen gesenkt werden.</p>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	5.3	<ul style="list-style-type: none"> – Verdichtetes Bauen <ul style="list-style-type: none"> • Es ist schwer nachvollziehbar, weshalb die angestrebte Verdichtung am Rande der Gemeinde geplant ist. Aus Umweltsicht sind verdichtete Siedlungen dort zu planen, wo auf Grund einer guten Erschliessung auf ein persönliches Fahrzeug verzichtet werden kann. 	<ul style="list-style-type: none"> – Das Areal «Tilia» stellt ein wichtiges Gebiet für die innere Siedlungsentwicklung und damit die Weiterentwicklung des bestehenden Baugebiets von Ittigen dar. Die innere Entwicklung soll einerseits die Massstäblichkeit des Quartiers berücksichtigen. Andererseits verlangt die haushälterische Nutzung der Bauzonen, dass die inneren Nutzungsreserven mit einer angemessenen Dichte überbaut werden. – Das Areal gilt mit zwei Buslinien und der ÖV-Güteklasse C als gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen: Linie 43 mit 4 Fahrten/h Richtung Bahnhof Ittigen und Linie 47 mit 2-4 Fahrten/h Richtung Bahnhof Bolligen. 	
6	6.1	<ul style="list-style-type: none"> – Pflegezentrum Tilia <ul style="list-style-type: none"> • Das U100 Generationen-Netzwerk begrüsst die vorgesehene Erneuerung des Pflegezentrums Tilia. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis. 	
	6.2	<ul style="list-style-type: none"> – Neubau Dreilinden <ul style="list-style-type: none"> • Das U100 Generationen-Netzwerk begrüsst das geplante zusätzliche Angebot an Wohnungen in einem familienfreundlichen und generationenübergreifenden Umfeld. • Der Standort wird als gut erachtet, insbesondere bezogen auf die Lage und das ÖV-Angebot. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis. 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
7	7.1	<ul style="list-style-type: none"> – Ortsbild <ul style="list-style-type: none"> • Auf dem Areal Tilia ist ein Entwicklungspotential vorhanden. Die Entwicklung soll aber im Einklang mit der Raumplanung, dem Ortsbild des Quartiers sowie im Einklang mit der Natur stehen. • Die Gebäude sollen sich in das Quartier einbetten und den Wald respektieren. Dies ergibt eine Gebäudehöhe von maximal 4 Obergeschossen. • Bisher wurde das Quartier neben der Steinerschule durch das dominante Hauptgebäude der Tilia geprägt. Dies wird durch die neue Siedlung optisch erdrückt und das Ortsbild markant verändert. • Auf das Gebäude direkt an der Ittigenstrasse ist zu verzichten aufgrund des minimalen Grenzabstandes und des daraus resultierenden Schattenwurfs auf die zweistöckige Wohnzone. 	<ul style="list-style-type: none"> – Dieser Grundsatz ist wichtig bei der Bewertung über das ganze Gemeindegebiet. In den nächsten Jahren werden viele (auch preisgünstige) altersgerechte Wohnungen in Ittigen entstehen oder saniert. – Das Areal «Tilia» stellt ein wichtiges Gebiet für die innere Siedlungsentwicklung und damit die Weiterentwicklung des bestehenden Baugebiets von Ittigen dar. Die innere Entwicklung soll einerseits die Massstäblichkeit des Quartiers berücksichtigen. Andererseits verlangt die haushälterische Nutzung der Bauzonen, dass die inneren Nutzungsreserven mit einer angemessenen Dichte überbaut werden. – Für die bauliche Weiterentwicklung des Areals «Tilia» wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, um eine ortsbaulich verträgliche Überbauung auszuloten. Auch die Denkmalpflege war in das Verfahren einbezogen. – Um in geeigneter Weise auf die Mitwirkungseingaben reagieren zu können, haben sich die Gemeinde Ittigen und die Grundeigentümerschaft dazu entschieden, unter Einbezug des Beurteilungsgremiums im Rahmen eines Workshopverfahrens die Möglichkeiten zur Überarbeitung des Richtprojektes auszuloten. 	<p>Änderung UeO-Plan (Baubereiche F/G/H)</p>

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
			<p>Basierend auf einer vergleichenden Gesamtwertung von Varianten der Überbauung empfiehlt das Beurteilungsgremium der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft die Reduktion von Haus H um ein Geschoss, die Verschiebung von Haus H nach Osten sowie ein «Nachrücken» der Häuser G und F. Durch das Abrücken von Haus H von der Ittigenstrasse kann der Strassenraum wie im übrigen Quartier zwischen dem Tilia-Hauptgebäude und der Rudolf-Steiner-Schule wieder geöffnet werden, was sowohl die Ortsbauliche Integration ins Quartier als auch die Sichtverhältnisse für die Nachbarn verbessert.</p>	
	7.2	<p>– Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Anzahl Parkplätze soll auf 50 Stück reduziert werden um zusätzlichen Verkehr zu vermeiden. • Die momentan geplanten 100 Parkplätze führen zu mehr als 200 zusätzlichen Fahrten pro Tag auf den bereits heute stark belasteten Zubringerstrassen, welche in einem umfassenden Verkehrsführungskonzept berücksichtigt werden müssen. • Der zusätzliche Verkehr führt zu zusätzlicher Lärmbelastung und zu zusätzlichen Risiken insbesondere in Bezug auf die Schulwegsicherheit. 	<p>– Die Anzahl der Parkfelder (durchschnittlich 1.3 pro Wohnung + Besucher-Parkfelder) ist für die periphere Lage des Areals angemessen. Sie liegt deutlich unter dem gemäss Bauverordnung definierten Maximum von 2 Parkfeldern pro Wohnung. Mit den im Mobilitätskonzept aufgezeigten Massnahmen werden verschiedene Anreize gesetzt, das eigene Auto nicht täglich zu nutzen (Sharing-Angebote mit E-Bikes und Cargo-Bikes, Ausscheiden von mind. 10 % der Veloparkfläche für Spezialvelos, Velos mit Anhängern etc., Car-Sharing-Angebot).</p>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
			<ul style="list-style-type: none"> – Zusätzlich entstehen ca. 350 MIV-Fahrten pro Tag. Zur Morgen- und Abendspitzenstunde wird dadurch die Ittigenstrasse um je ca. 50 zusätzliche Fahrten belastet, was einer Zunahme von ca. 15 % entspricht. Im Studienauftrag konnte die Jury (welche durch einen Verkehrsplaner unterstützt wurde) festhalten, dass die Zufahrten ab der Ittigenstrasse unproblematisch sind. Die Ittigenstrasse kann den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen, an den Anschlussknoten wird die beste Verkehrsqualitätsstufe A erreicht. Es sind keine Rückstaus zu erwarten. Somit besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Arealanbindung an die Ittigenstrasse. – An der Ein-/Ausfahrt Pflegeheim bleibt das Verkehrsaufkommen in einem ähnlichen Rahmen wie bisher. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird über den neuen Anschlussknoten der Wohnneubauten abgewickelt. Die erforderlichen Sichtverhältnisse werden an diesem Knoten eingehalten. Zudem bleiben an der bestehenden Querungsstelle über die Ittigenstrasse die Sicht- und Querungsverhältnisse gegenüber heute unverändert. Wartebe- reiche sind einsehbar und zum etappierten Queren ist eine Mittelinsel vorhanden. Mit der geplanten Tempo-30-Signalisation auf der Itti- 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
			genstrasse (Umsetzung 2021) wird die Sicherheit zusätzlich erhöht. Die Schulwegsicherheit kann dadurch sichergestellt werden. Zudem können mit Tempo 30 die Lärmemissionen gesenkt werden.	
	7.3	<ul style="list-style-type: none"> – Wald, Natur und Umwelt <ul style="list-style-type: none"> • Der kantonal vorgeschriebene Waldabstand von 30 Metern ist durchgängig einzuhalten. Zudem verliert der Wald durch die Hochbauten seine heutige Bedeutung als markantes Element im Quartier. • Die geplanten Gebäude verdrängen heute Grünflächen und eine intakte Hofstatt mit Obstbäumen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der einzuhaltende Waldabstand ist mit der zuständigen kantonalen Fachbehörde definiert worden. – Der Obstbaumgarten bleibt erhalten und ist geschützt in der neuen Überbauungsordnung. 	
	7.4	<ul style="list-style-type: none"> – Verdichtetes Bauen <ul style="list-style-type: none"> • Die Verdichtung findet raumplanerisch am falschen Ort statt. Im Zentrum, mit besserem ÖV Anschluss wäre dies wünschenswert. Aber nicht am Dorfrand. 	<ul style="list-style-type: none"> – Das Areal «Tilia» stellt ein wichtiges Gebiet für die innere Siedlungsentwicklung und damit die Weiterentwicklung des bestehenden Baugebiets von Ittigen dar. – Das Areal gilt mit zwei Buslinien und der ÖV-Güteklasse C als gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen: Linie 43 mit 4 Fahrten/h Richtung Bahnhof Ittigen und Linie 47 mit 2-4 Fahrten/h Richtung Bahnhof Bolligen. 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
8	8.1	<ul style="list-style-type: none"> – Verdichtetes Bauen <ul style="list-style-type: none"> • Das Erfordernis einer massvollen baulichen Verdichtung ist unbestritten. Die vorgelegte Planung überschießt dieses Mass jedoch massiv. Die Geschossflächen und Gebäuhöhen übertreffen die in diesem Ortsteil bisher üblichen Grössenordnungen in einem Übermass. 	<ul style="list-style-type: none"> – Das Areal «Tilia» stellt ein wichtiges Gebiet für die innere Siedlungsentwicklung und damit die Weiterentwicklung des bestehenden Baugebiets von Ittigen dar. Die innere Entwicklung soll einerseits die Massstäblichkeit des Quartiers berücksichtigen. Andererseits verlangt die haushälterische Nutzung der Bauzonen, dass die inneren Nutzungsreserven mit einer angemessenen Dichte überbaut werden. – Für die bauliche Weiterentwicklung des Areals «Tilia» wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, um eine ortsbaulich Verträglich Überbauung auszuloten. – Um in geeigneter Weise auf die Mitwirkungseingaben reagieren zu können, haben sich die Gemeinde Ittigen und die Grundeigentümerschaft dazu entschieden, unter Einbezug des Beurteilungsgremiums im Rahmen eines Workshopverfahrens die Möglichkeiten zur Überarbeitung des Richtprojektes auszuloten. Basierend auf einer vergleichenden Gesamtwertung von Varianten der Überbauung empfiehlt das Beurteilungsgremium der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft die Reduktion von Haus H um ein Geschoss, die Verschiebung von Haus H nach Osten sowie ein «Nachrücken» der Häuser G und F. Durch 	<p>Änderung UeO-Plan (Baubereiche F/G/H)</p>

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	8.2	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="636 687 779 715">– Ortsbild <li data-bbox="674 724 1272 900">• Wenn auf dem Areal Tilia nicht eine von der Umgebung entkoppelte Bebauung entstehen soll, sind die drei Baukörper in den Baubereichen F, G und H um je zwei volle Geschosse zu reduzieren. <li data-bbox="674 909 1272 1198">• Ganz besondere Bedeutung hat diese Reduktion bei Baubereich H. Zwischen dem angrenzenden zweigeschossigen Quartier und dem verdichtet bebauten Areal Tilia muss zum Schutz des Ortsbildes ein harmonischer Übergang mit einer organischen Zunahme der Geschoszahl realisiert werden. 	<p data-bbox="1373 400 1973 655">das Abrücken von Haus H von der Ittigenstrasse kann der Strassenraum wie im übrigen Quartier zwischen dem Tilia-Hauptgebäude und der Rudolf-Steiner-Schule wieder geöffnet werden, was sowohl die ortsbauliche Integration ins Quartier als auch die Sichtverhältnisse für die Nachbarn verbessert.</p> <p data-bbox="1335 724 1626 751">– Vgl. Antwort zu 8.1.</p>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
9	9.1	<ul style="list-style-type: none"> – Altersleitbild der Gemeinde Ittigen <ul style="list-style-type: none"> • Was ist darunter zu verstehen, wenn im Prospekt zur Tilia Überbauung steht, Zielpublikum seien vorwiegend ältere Paare im dritten Lebensabschnitt der bildungsorientierten Mittel- und Oberschicht, 3-Generationen Wohnen sowie Wohnraum für Familien? • 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) • Geht es bloss um Profit? 	<ul style="list-style-type: none"> – Unsere Aufgabenstellung an die Architekten war eine Wohnüberbauung, welche ein breitgefächertes Publikum abholt; eine Generationendurchmischung ermöglicht sowie jederzeit auf die effektiven Bedürfnisse des Wohnmarktes eingehen kann. – 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 geplante Umsetzung ist im Massnahmenplan 2020-2023 festgehalten. – 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. Jedes Projekt oder jede Planung hat selbstverständlich eine wirtschaftliche Komponente und wird sich entsprechend am Markt (Angebot und Nachfrage) beweisen müssen. 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	9.2	<ul style="list-style-type: none"> – Zielgruppen und Wohnraum <ul style="list-style-type: none"> • Die beiden Aspekte sollen nochmals überdenkt werden und den veränderten zukünftigen gesellschaftlichen Lebensumständen und Wohnbedürfnissen angepasst 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. • Z.B: Vermehrte Berücksichtigung der besonderen Lage in der Nähe einer bestehenden Altersinsituation, 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 30m², mehr 2.5 Zimmer Wohnungen für Einzelpersonen usw. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Gebäude F, G, H (Überbauung «Dreilinden») ergänzen das bestehende Angebot von Alters- sowie betreutem Wohnen mit einem breiten Generationenwohnen für Familien, Paare sowie Single jedes Alters. – Die Gemeinde wünsch explizit auch grössere bzw. Familienwohnungen. – Die Gebäudegrössen erlauben eine flexible Gestaltung der Wohnungsart und -grössen und können somit an die zukünftigen gesellschaftlichen Wohnbedürfnisse angepasst werden. 	
	9.3	<ul style="list-style-type: none"> – CO2 neutrales Bauen <ul style="list-style-type: none"> • In Burgdorf (Überbauung Fischermtteli der Strübi Konzept AG) wird aufgrund des CO2 neutralem Bauen ein kant. Förderpro- 	<ul style="list-style-type: none"> – Grundsätzlich haben sich die Investoren an die Kantonale Energiegesetzgebung zu halten. Die Überbauung Tilia wird mit einem hö- 	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		<p>gramm für erneuerbare Energie und Energieeffizienz zum Tragen kommen. Weshalb ist dies nicht auch in Ittigen möglich?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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? • 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, sondern für die nächsten Jahrzehnte geplant ist. 	<p>heren Standard realisiert. Neben den kantonalen Förderinstrumenten stehen den Investoren auch die Ittigger Förderinstrumente (Energieförderungsreglement EFR) zur Verfügung.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Gebäude F, G, H (Dreilinden) ergänzen das bestehende Angebot von Alters- sowie betreutem Wohnen mit einem breiten Generationenwohnen für Familien, Paare sowie Single jedes Alters. – Die Gebäudegrössen erlauben eine flexible Gestaltung der Wohnungsart und -grössen und können somit an die zukünftigen gesellschaftlichen Wohnbedürfnisse angepasst werden. – Über die ganze Gemeinde betrachtet ist es ein wichtiges Ziel, dass ein breites Angebot für alte Bevölkerungsschichten geschaffen und erhalten wird. Genau dies wird geplant und umgesetzt. 	