

ORIENTIERENDE UNTERLAGE

Gemeinde Ittigen
**Zone mit Planungspflicht ZPP S «Wohnen im Park» und
Überbauungsordnung «Wohnen im Park»**

Erläuterungsbericht



AUFLAGE

15. August 2023

Aufträge / 745 / 745_Ber_230815_Erlaeuterungsbericht.docx / 15.08.2023 / fi

Planungsbehörde

Gemeinde Ittigen

Grundeigentümer und Bauherrschaft

Allianz Suisse Immobilien AG, Bern

- Kurt Hadorn, Gesamtprojektleiter
- Ben Schütz, Asset Manager

Planungsinstrumente

Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung, Thun

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin

Richtprojekt „Wohnen im Park»

- GWJ Architektur AG, Bern
- Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH, Frauenfeld/Basel
- WaltGalmarini AG, Zürich
- Gartenmann Engineering AG, Bern

Inhalt

Vorwort	5
1 Ausgangslage	6
1.1 Planungsperimeter.....	6
1.2 Entwicklungsstrategie der Gemeinde	6
1.3 Areal «Wohnen im Park»	7
1.4 Baurechtliche Situation	8
1.5 Qualitätssicherndes Verfahren	10
2 Richtprojekt	12
3 Erläuterungen zur Zone mit Planungspflicht ZPP S	18
3.1 Zonenplan.....	18
3.2 Baureglement (Art. 330 BR)	18
4 Erläuterungen zur Überbauungsordnung	19
4.1 Was ist eine Überbauungsordnung	19
4.2 Überbauungsplan und -vorschriften.....	19
5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	23
5.1 Relevanzmatrix	23
5.2 Raumordnung und Raumplanung.....	24
5.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete.....	25
5.4 Flora, Fauna	25
5.5 Verkehr	26
5.6 Energie (Energiekonzept)	26
5.7 Lärm.....	28
5.8 Entwässerung	28
5.9 Planerische Beurteilung und Würdigung	28
6 Planerlassverfahren	30
6.1 Mitwirkung.....	30
6.2 Vorprüfung	31
6.3 Auflage.....	31
6.4 Beschluss	31

Anhang

- Auswertung Mitwirkungsverfahren vom 15.08.2022
- Vorprüfungsberichte vom 05.04.2023 und 18.04.2023 (Nachtrag)
- Bericht «Auswertung des Vorprüfungsberichts» vom 15.08.2023

Beilagen

- Richtprojekt «Wohnen im Park, Ittigen» vom 09.12.2021
- Bericht «Ittigen Wohnen im Park; Fachbericht Verkehr» vom 08.05.2023
- Dossier «Qualitätssicherung»

Vorwort

Auftraggeberin	Auftraggeberin der Zone mit Planungspflicht ZPP S «Wohnen im Park» und der Überbauungsordnung «Wohnen im Park» ist die Gemeinde Ittigen.
Erläuterungsbericht	<p>Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten dazu, die Inhalte und Zusammenhänge des Erlasses der Überbauungsordnung mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung.</p> <p>Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern von dem beauftragten Planungsbüro in Zusammenarbeit mit den Projektverfassenden des Richtprojekts «Wohnen im Park» verfasst.</p> <p>Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.</p>

1 Ausgangslage

1.1 Planungsperimeter

Planungsperimeter Der Planungsperimeter umfasst die beiden Parzellen Ittigen-Gbbl. Nrn. 6458 und 7179.

Grundeigentums-situation Die Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 6458 ist im Eigentum der Allianz Suisse Immobilien AG, die Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 7179 gehört der Gemeinde Ittigen.

1.2 Entwicklungsstrategie der Gemeinde

Die Planung im Areal «Wohnen im Park» stützt sich auf die Zielsetzungen und die Strategien zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Ittigen. Für das Erreichen einer konzentrierten Siedlungsentwicklung wurde das Konzept der «Siedlungsentwicklung nach innen» – als Pendant zur Siedlungserweiterung – entwickelt. Diese Innenentwicklung beruht auf einer grundlegenden Prioritätensetzung, den bereits besiedelten Raum vorrangig zu entwickeln und qualitativ aufzuwerten. Entsprechend liegt ein besonderer Fokus der kommunalen Entwicklungsstrategie auf einer differenzierten Weiterentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, welche die unterschiedlichen Massstäblichkeiten der Quartiere, die Siedlungsschwerpunkte an den drei S-Bahnstationen und die identitätsstiftenden Ortsbilder und siedlungsgliedernden Grünräume berücksichtigt.

Unter dem Arbeitstitel «Weiterentwickeln» soll grössere Überbauungen in Ittigen mit ihrem Wohnraum und den dazugehörigen Freiräumen integral aufgewertet werden. Die Gebiete eignen sich für eine innere Verdichtung in einer dem Quartier angemessenen Masstäblichkeit und in der Regel im bestehenden Bebauungsmuster durch Gesamtanierungen von Bestandesbauten, Umbauten, Gebäudeerweiterungen und Aufstockungen sowie Ersatzneubauten. Wichtiger Bestandteil des «Weiterentwickelns» ist auch das Aufwerten oder Neugestalten von qualitätsvollen und identitätsvermittelnden Freiräumen unter Berücksichtigung einer hochwertigen Siedlungsökologie.

Das Areal «Wohnen im Park» nimmt in der Entwicklungsstrategie der Gemeinde eine Schlüsselrolle für die innere Siedlungsentwicklung ausserhalb

der Entwicklungsschwerpunkte entlang der S-Bahnlinie und als Beispiel für das «Weiterentwickeln» einer bestehenden Siedlung ein.

1.3 Areal «Wohnen im Park»

Das Areal «Wohnen im Park» ist ein knapp 50'000 m² grosses, zentral und attraktiv gelegenes Grundstück mit drei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, die radial um einen Platz angeordnet sind und 213 Mietwohnungen umfassen. Die Bauten wurden in Etappen ab Anfang der 1980er Jahre erstellt.



Abb. 1: Luftbild [Geoportal des Kantons Bern]

Die Grundeigentümerin Allianz Suisse Immobilien AG beabsichtigt, die bestehende Siedlung kurz- bis mittelfristig weiterzuentwickeln bzw. in einem ortsverträglichen Mass nachzuverdichten. Die Überbauung weist aktuell eine Ausnützung von 0.55 auf und verfügt damit über ein erhebliches Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen auf. Im Rahmen einer Machbarkeitsabklärung konnte aufgezeigt werden, dass mittels Nachverdichtung die bestehende Ausnützung auf eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.8 bis 1.0 erhöht werden kann. Gleichzeitig sollen die Bestandesliegenschaften in den kommenden Jahren im Zuge der anstehenden

Sanierungsmassnahmen modernisiert und den aktuellen Gegebenheiten und Ansprüchen angepasst werden. Dazu gehört auch eine Anpassung und Aufstockung (resp. der Umbau der Dachgeschosse) der bestehenden Gebäude als Teil der Nachverdichtung.

Planungsziele

- Die Leitidee für die Entwicklung des Areals «Wohnen im Park» besteht darin, in einem etappierten Vorgehen die bestehende Wohnüberbauung zu sanieren, zu modernisieren und aufzustocken sowie – für eine haushälterischen Bodennutzung – unter Beibehaltung der vorhandenen Freiraumqualitäten durch weitere hochwertige Wohnnutzungen zu ergänzen.
- Der angestrebte Wohncharakter entspricht einem «Wohnen im Grünen». Es wird daher eine nachhaltige Wohnüberbauung mit energieeffizienten Gebäuden angestrebt. Das Thema Ökologie soll in den Gebäuden und im Freiraum spürbar sein.
- In der Überbauung und die Freiräume soll unter der Berücksichtigung ökologischer (Energie, Nachhaltigkeit) und ökonomischer (Wirtschaftlichkeit) Aspekte eine hochstehenden Gestaltung erreicht werden. Die Neubauten und Aufbauten sollen in Holzbauweise realisiert werden bzw. einen hohen Anteil Holz aufweisen, wobei das Holz nicht zwingend sichtbar sein muss.

1.4 Baurechtliche Situation

Übergeordnete Rahmenbedingungen

Im RGSK Bern-Mittelland 2021 ist der Planungsperimeter «Wohnen im Park» als regionales Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet in der Agglomeration Bern BM.S-UV.1.77 Areal «im Park» mit dem Koordinationsstand «Zwischenergebnis» aufgeführt.

4. Generation		A-Horizont					Standort	
RGSK-Nr.	Frühere Nr.	Ersetzt Massnahme	ARE-Code	Gemeinde			Areal «im Park»	
BM.S-UV.1.77	S-5-23			Ittigen			Areal «im Park»	
Stand der Planung			Umsetzungsschritte			Termine		
Konzeptphase; das qualitätssichernde Verfahren ist abgeschlossen (2020).			– Umzonung in ZPP/Erläss UeO			– 2021/2022		
Abstimmung Verkehr und Siedlung		ÖV-Erschliessung	ÖV-Güteklasse	Fläche (ha)	Einzonung (ha)	FFF (ha)	Koordinationsstand	Koordinationsbedarf, Abhängigkeiten
Verkehrliche Kapazitäten grundsätzlich ausreichend; Verkehrsmanagement Region Bern-Nord (Inbetriebnahme 2022).		ausreichend	C	5.6			Zwischenergebnis	
Kantonaler ESP	Aktuelle GFZo	Angestrebte GFZo	Anteil Wohnen (%)	Anteil Arbeiten (%)	Anteil Grünfläche (%)	Raumtyp gemäss RGSK		Typ (Umstrukturierung/ Verdichtung)
-			100	0		UK		Verdichtung

Abb. 2: RGSK 2021, BM.S-UV.1.77 Areal «im Park».

Kommunale Planung

Die Parzellen Ittigen-Gbbl. Nrn. 6458 und 7179 sind heute der Wohnzone «spez» (W spez) sowie im östlichen Bereich der Landschaftsschonzone (LSZ) zugewiesen.

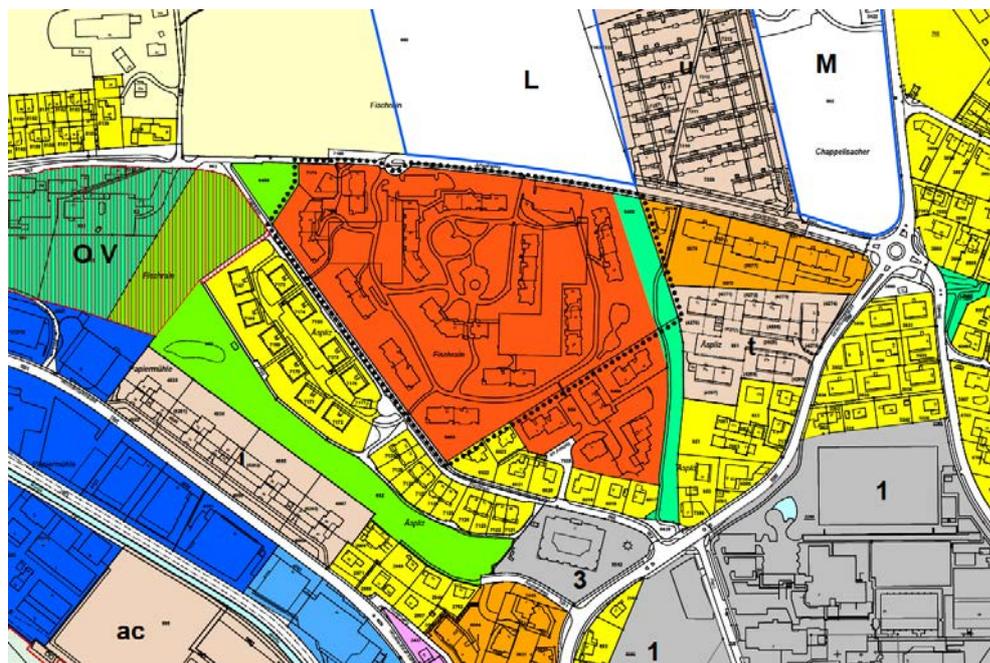


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan (Zonenplan 1) der Gemeinde Ittigen (ohne Massstab).

Im Zonenplan 2 sind entlang der Jurastrasse und des Fischrains geschützte Baumreihen eingetragen. Sonst befinden sich im Planungssperimeter keine weiteren kommunale Schutzobjekte oder -gebiete. (Hinweis: im Planungssperimeter finden sich jedoch geschützte Hecken und Feldgehölze.)

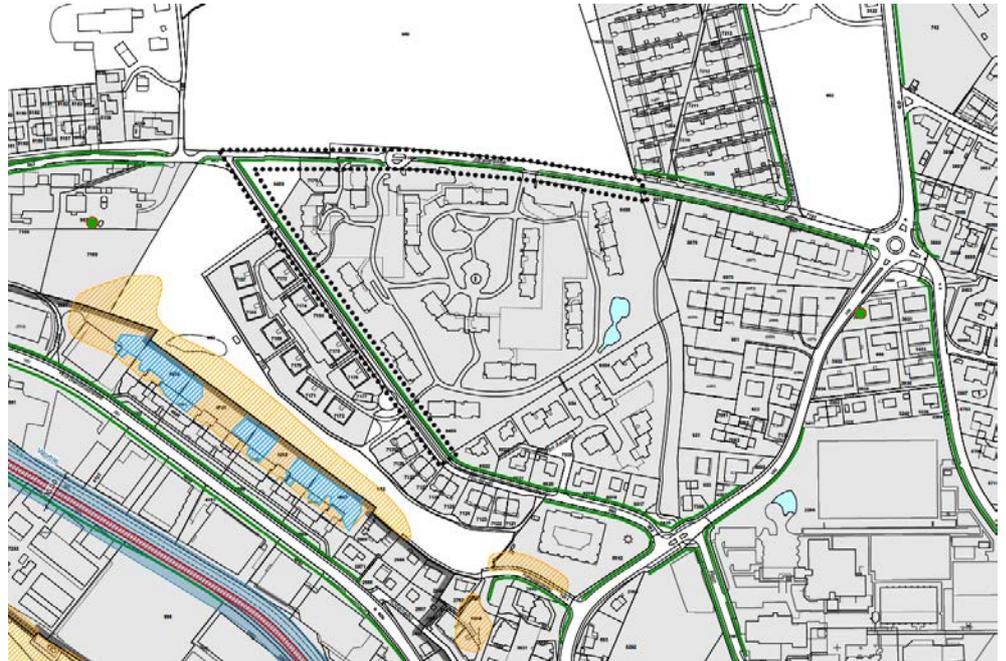


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan (Zonenplan 2) der Gemeinde Ittigen (ohne Massstab).

1.5 Qualitätssicherndes Verfahren

Qualitätssicherndes Verfahren

Um eine städtebaulich und freiräumlich überzeugende Lösung finden zu, führte die Allianz Suisse Immobilien AG 2020/2021 einen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 mit fünf Planungsteams durch. *«Das Wesen der Aufgabe bestand darin, im Dialog mit den relevanten Akteuren einerseits den künftigen bau- und planungsrechtlichen Rahmen im Sinne eines Ortsbaulichen Gesamtkonzeptes unter Einbezug der Bestandsliegenschaften und des gesamten Freiraums auszuarbeiten. Andererseits waren basierend auf den Erkenntnissen des Ortsbaulichen Gesamtkonzeptes Projektstudien für die Wohnungsneubauten zu entwickeln, welche marktaugliche und zukunftsgerichtete Wohnungsgrundrisse aufweisen und sowohl bezüglich ihrer Wirtschaftlichkeit als auch hinsichtlich der späteren Betriebskosten attraktiv sind. Für die bestehenden Liegenschaften waren qualitätsvolle Erneuerungen und Aufstockungen primär in den Dachgeschossen vorzuschlagen.»*

Das Beurteilungsgremium hat der Ausloberin des Studienauftrags am 10. Dezember 2020 einstimmig die Projektstudie des Teams «GWJ Architektur AG, Bern» zur Weiterbearbeitung empfohlen: *«Die Projektstudie*

überzeugte das Beurteilungsgremium durch die schlüssige Strategie des Weiterbauens, welche zu einem klaren ortsbaulichen Gesamtkonzept mit qualitätvollen Freiräumen geführt hat. Sie erfüllt allesamt die Anforderungen für eine zukunftsweisende und nachhaltige Weiterentwicklung der Wohnüberbauung «Wohnen im Park» und gibt profunde Antworten auf die Frage, was zukunftsgerichtetes Wohnen sein kann.»

Richtprojekt

Aufgrund der teilweise noch fehlenden Klärung der Machbarkeit sowie Unsicherheiten hinsichtlich städtebaulicher und architektonischer Fragestellungen wurde mit dem siegereichen Team «GWJ Architektur AG, Bern» 2021 ein durch das Beurteilungsgremium aus dem Studienauftrag begleitetes Workshopverfahren mit mehreren Workshopsitzungen durchgeführt. *«Ziel und Zweck des Verfahrens war es, die Qualität der Weiterentwicklung und die Überarbeitung des Siegerprojektes aus dem Studienauftrag zum begleitenden Richtprojekt als Grundlage für die Erarbeitung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung und der Überbauungsordnung (UeO) sowie für die Realisierung durch das Beurteilungsgremium zu bestätigen.»*

Dokumentation

Das qualitätssichernde Verfahren ist in der Beilage zum Erläuterungsbericht umfassend dokumentiert:

- Programm «Wohnen Im Park, Ittigen; Erneuerung und Verdichtung; Studienauftrag im Einladungsverfahren für Generalplanerteams in Anlehnung an die SIA Ordnung 143, Digitale Durchführung» vom 08.05.2020
- Bericht des Beurteilungsgremiums «Wohnen Im Park, Ittigen; Erneuerung und Verdichtung; Studienauftrag im Einladungsverfahren für Generalplanerteams in Anlehnung an die SIA Ordnung 143, Digitale Durchführung» vom 29.01.2021
- Richtprojekt «Wohnen im Park, Ittigen» vom 09.12.2021

2 Richtprojekt

Vgl. Richtprojekt «Wohnen im Park, Ittigen» vom 09.12.2021 (Beilage).

Städtebauliches Konzept

Die bestehende Wohnüberbauung „im Park“ in Ittigen soll in einem ortsverträglichen Mass saniert und nachverdichtet werden. Die geplante Transformation adaptiert nicht nur das Angebot in zeitgemässen Wohnraum, sondern klärt auch die Siedlung in ihrem Ausdruck und Orientierung. Die Qualitäten vom Ort, und das zukünftige Potenzial sind aus dem abzuleiten, was heute schon da ist. Die bestehenden Strukturen werden in Wert gesetzt, punktuell ergänzt und in seinen Grundabsichten gestärkt. Das Konzept verbindet Räume, akzeptiert Brüche und versucht dabei die erkannten Talente zu fördern. Die Präsenz der Geschichte ist Teil der Entwicklung.

Ein hoher Grad an Durchwegung und Vernetzung sorgt für kurze Distanzen und aktiviert die Zirkulation. Der Reichtum an unterschiedlichen räumlichen Konstellationen fördert Orte für vielfältige Wohn- und Begegnungsformen. Die neuen Identitäten mit spezifischen Atmosphären dienen dazu, der heutigen Homogenität entgegenzuwirken. Die Schwellenräume und Vorzonen regulieren das Verhältnis zwischen öffentlich und privat. Unterschiedliche Höhen, Körnungen und vertikale Schichtungen erzeugen einen differenzierten Massstab und steigern die Identifikation. Die Mischung von sozialen Milieus, Altersgruppen und Nutzungen wird als Beitrag zur Nachhaltigkeit und Robustheit des Quartiers verstanden.

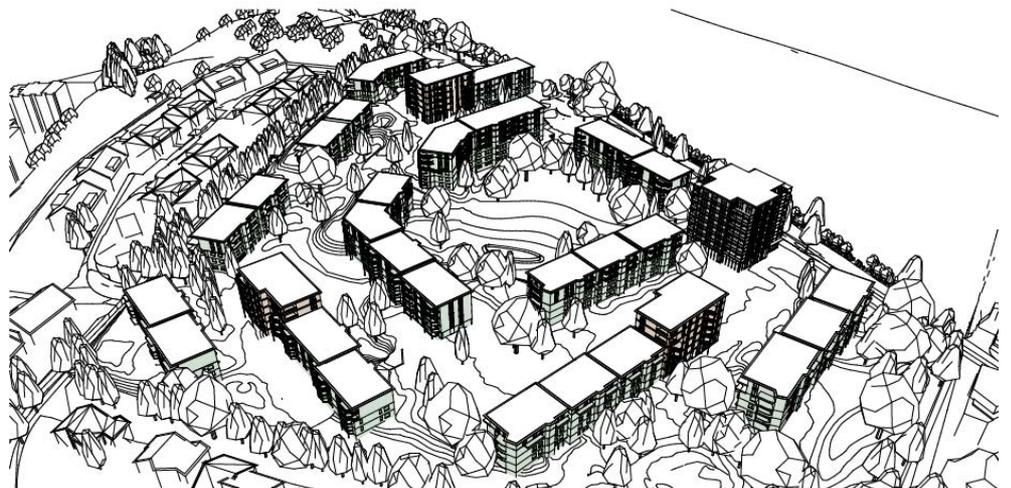


Abb. 5: Richtprojekt «Wohnen im Park, Ittigen» vom 09.12.2021

[Allianz Suisse Immobilien AG / GWJ Architekten AG]

Orientierungsorte: Der neue achtgeschossige Punktbau an der Jurastrasse nimmt eine wichtige Rolle in der Hierarchisierung des Wegernetzes ein. Das Gebäude und der anliegende Platz bilden die neue Hauptadresse. Etwas zurückhaltender begleiten drei unterschiedliche Vorplätze die neuen sechsgeschossigen Kopfbauten entlang des äusseren Ringes.

Aussenraum

Die konzentrische Form des Quartiers verleiht diesem seit Beginn eine eigenständige Identität innerhalb des Stadtgewebes von Ittigen. Zwei Ringe strukturieren dabei das Viertel und gewährleisten die Erschliessung der Gebäudeeinheiten. Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf diesen konzeptionellen Ansatz und stärkt die Lesbarkeit der Identitätslinien mit punktuellen Aktionen. Die Orientierung innerhalb des Viertels wird vereinfacht und die hohe Freiraumqualität als aneignbarer Raum weiterentwickelt. Die Raumabfolge orientiert sich dabei am Bestand, welcher heute bereits eine hohe Qualität aufweist.



Abb. 6: Visualisierung Richtprojekt «Wohnen im Park, Ittigen» vom 09.12.2021
[Allianz Suisse Immobilien AG / GWJ Architekten AG]

Das neue Gebäude an der Jurastrasse nimmt eine wichtige Rolle in der Hierarchisierung des Wegenetzes ein. Das Gebäude und der umliegende Platz bilden das neue Quartierstor. Durch seine zentrale Lage und die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss bildet sich hier eine Torsituation, welche dem Quartier als Wächter vorsteht. Der gesamte motorisierte

Verkehr konzentriert sich zur Jurastrasse hin. Durch eine klare Hierarchisierung der Zugangssituationen werden möglichen Nutzerkonflikten vorgebeugt. Etwas zurückhaltender begleiten drei neue Plätze die neuen Gebäudeeinheiten entlang des äusseren Ringes. Sie offerieren altersgerechte Begegnungs- und Spielräume welche mit dem Innenleben der Architektur interagieren.

Die Freiräume werden durch die beiden Erschliessungsringe räumlich definiert. Diesen kommen dabei einen Wirbelsäulencharakter zu, an welche auch die Gebäude angebunden werden, welche es bis anhin nicht waren. Im Innern der Anlage spannt sich eine grosszügige Grünfläche auf. Die leicht korrigierte Topografie bietet dabei die Möglichkeit um diese frei zu bespielen. So entsteht ein zentraler Treffpunkt, welcher als grünes Herz verstanden wird. Eine dekorative Retentionsfläche wird stufenförmig durch die bestehenden Steinquader begleitet. Nachhaltig wird mit dem anfallenden Regenwasser umgegangen und es entsteht ein attraktiver Wasserkreislauf, welcher das ursprüngliche, unterhaltsintensive Wasserspiel ersetzt.

Freiraumgestaltung

Die sanfte Topografie ermöglicht eine visuelle Beziehung mit einem weiteren gemeinschaftlichen Begegnungsraum: den Nutzgärten. Über der östlichen Tiefgarage befindet sich eine attraktive Fläche, welche den Anwohnern zumietbare Gemüsegärten bietet. Hier darf gesät, gepflanzt und geerntet werden. Ein didaktisch wertvoller Ort der Kommunikation und des sozialen Austausches, welcher in unmittelbarer Nähe der Gemeinschaftsküche im neuen Zentralgebäude steht. Das anfallende Dachwasser wird in Regenwassertänke gesammelt und dient der Bewässerung der Nutzgärten.

Der bestehende Baumbestand wird fast vollumfänglich erhalten und punktuell ergänzt. Neupflanzungen orientieren sich dabei am Bestand. Das attraktive Baum- und Strauchthema erstreckt sich über das Quartier und bietet die Möglichkeit, die unterschiedlichen Jahreszeiten aktiv mitzerleben. Während den heissen Sommermonaten bietet der kühle Schatten der Laubbäume attraktive Rückzugsmöglichkeiten. Das strukturreiche Grünvolumen bietet ökologisch wertvolle Grünstrukturen, die als Trittsteine in der grossmassstäblichen Vernetzung angeschaut werden. Die Wahl der Baumarten nimmt Bezug zu den vorhandenen Standortansprüchen und trägt zu einem wertvollen Mikroklima bei.



Abb. 7: Richtprojekt «Wohnen im Park, Ittigen» vom 09.12.2021
[Allianz Suisse Immobilien AG / GWJ Architekten AG]

Soziale Nachhaltigkeit und Identität

Im Kontext zunehmender baulicher Verdichtung kommt den engmaschig werdenden Freiräumen eine zentrale Rolle bezüglich Identitätsbildung, sozialer Gebrauchsfähigkeit, Atmosphäre und ökologischer Vernetzung zu. Erst durch das Zusammenspiel von Ökologie und Gestaltung entstehen nachhaltige Orte für die Zukunft. Der Freiraum von heute muss für eine bessere Welt von morgen konzipiert sein, in der Mensch und Natur verträglich zusammenleben. Ziel der Freiraumgestaltung ist ein positives Verhältnis zwischen wasserdurchlässigen Grünflächen und funktionalen Hartflächen.

Ein bewusstes Regenwassermanagement lässt ökologisch sinnvolle Kreisläufe entstehen, welche das Mikroklima nachhaltig beeinflusst. Bewusst gesetztes Grünvolumen dient der Orientierung, vernetzt Lebensräume und kühlt die frequentierten Drehscheiben. Unterschiedliche Vegetationsbilder bieten dabei Atmosphäre, erzählen Geschichten, setzen Akzente, vermitteln Stimmungen und lassen die Jahreszeiten erlebbar machen. Die Freiraumqualitäten werden gestärkt und die vorhandenen Strukturen lesbar gehalten. Es entstehen Synergien welche differenziert genutzt werden und sich in das Zusammenspiel der einzelnen Nutzerperspektiven einbinden.



Abb. 8: Richtprojekt «Wohnen im Park, Ittigen» vom 09.12.2021

[Allianz Suisse Immobilien AG / GWJ Architekten AG]

Sozialstruktur und Aktivierung des Erdgeschosses

Durch die Vielfalt räumlicher Konstellationen werden Orte für unterschiedliche Wohn- und Begegnungsformen geschaffen. Eine durchgehende Sozialstruktur wird durch die situative Aktivierung von quartierorientierten Nutzungen und Angebote im Zusammenspiel mit den Freiräumen in Wert gesetzt. Die neuen Orte im Quartier mit eigener Identität und spezielle Ausstrahlung dienen dazu, die heutige Homogenität der Überbauung aufzulösen und erkennbare Quartierräume mit neuen Angeboten zu bespielen. Eine neue Orientierung im Gesamtareal wird durch den Städtebau mittels der Akzentuierung von den neuen Gebäuden geschafft, die in den bestehenden Kreuzungspunkten zu den Wegvernetzungen als Anhaltspunkte für Fussgänger, Bewohner oder Passanten dienen. Vielfältigkeit und soziale Nachhaltigkeit entsteht durch das gemeinsame Teilen bei diesen Treffpunkten für die bestehende und zukünftige Mieterschaft.

Architektur und Ausdruck

Das neue Wohnquartier im Park schafft durch die architektonische Ausformulierung der Neubauten und Aufstockungen eine neue Identität und Ausdruck, jedoch basiert alles auf den Proportionen und Prinzipien der Fenserelemente und Balkone der Bestandsgebäude und deren Anordnung. Die Fassaden werden in einer Kombination aus vertikaler Holzverkleidung

und horizontalen Leibungselementen aus Beton materialisiert, um mit der stark geprägten parkartigen Umgebung in Dialog zu treten und deren Massstab und Geschossigkeit zu brechen. Die offen gestalteten Balkonelemente dienen als Kommunikationsorte zwischen den Nachbarn, die durch die Staketengeländer eine hohe Transparenz und Bezug zu den Wohnungen erreichen.



Abb. 9: Visualisierung Richtprojekt «Wohnen im Park, Ittigen» vom 09.12.2021
[Allianz Suisse Immobilien AG / GWJ Architekten AG]

Die Sockelbereiche der Neubauten, wo die Sozialräume und Ateliers angeordnet sind, werden durch die Betonverkleidung und einer erhöhten lichten Raumhöhe erkennbar. Die Fassaden der Bestandsbauten werden an seiner Oberfläche direkt mit Holzkonstruktion verkleidet, um ein neues Gesamtbild und eine architektonische Gestaltung im neuen Quartier zu schaffen.

Kennzahlen

Kennzahlen Richtprojekt «Wohnen im Park» vom 09.12.2021:

– Arealgrösse	50'344 m ²
– GF oberirdisch (GFo) Total	45'017 m ²
– Wohnungen	ca 360
– Abstellplätze für Motorfahrzeuge	255 Abstellplätze
– Abstellplätze für Velos	ca. 740 Abstellplätze

3 Erläuterungen zur Zone mit Planungspflicht ZPP S

3.1 Zonenplan

Der Wirkungsbereich der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) S wird im Zonenplan 1 eingetragen und damit die Wohnzone «spez» resp. die Landschaftsschonzone im Planungssperimeter abgelöst.

Im Zonenplan 2 werden im Bereich des Planungssperimeters die geschützten Baumreihen auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung auf die effektive Lage und Länge korrigiert.

3.2 Baureglement (Art. 330 BR)

Nutzungsart

Die ZPP S wird bezüglich Nutzung in vier Sektoren unterteilt. Als Nutzungsart wird im Sektor 1 die Nutzung der Wohnzone, in den Sektoren 2 und 3 die Nutzung der Mischzone MB sowie im Sektor 4 eine der Landschaftsschonzone ähnliche Nutzung stipuliert.

Entsprechend der festgelegten Nutzungen gilt in den Sektoren 2 und 3 an der Jurastrasse neu die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, in den Sektoren 1 und 4 wie heute die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Nutzungsmass

Das Nutzungsmass wird mit der festgelegten maximalen Gesamthöhe (gemäss Art. 14 BMBV), den Grenz- und Strassenabstände sowie der minimalen und der maximalen Geschossfläche festgelegt. Gegenüber den angrenzenden Fusswegen an der Jurastrasse und am Fischrain wird ein Strassenabstand auf 3.60 m festgelegt.

Erschliessung

In der ZPP S wird festgelegt, dass die Erschliessung für den motorisierten Verkehr wie bisher ab der Jurastrasse erfolgen muss.

Die Bandbreite der Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die Wohnnutzung wird gegenüber der kantonalen Bauverordnung auf 0.5 bis 1.0 Abstellplätze pro Wohnung beschränkt.

4 Erläuterungen zur Überbauungsordnung

4.1 Was ist eine Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung (UeO) hat das Ziel, besondere Entwicklungsabsichten in einem bestimmten Perimeter der Gemeinde zu definieren und zu sichern. Die Gemeinde definiert parzellenscharf, wie bestimmte Teile des Gemeindegebiets zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten und/oder zu schützen sind. Gegenüber den Regelzonen können sehr differenzierte Bestimmungen für den Perimeter einer Überbauungsordnung festgeschrieben werden.

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit dazugehörigen Überbauungsvorschriften. In den Überbauungsvorschriften sind der Planungszweck, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie gegebenenfalls zur Etappierung und zu Umweltschutzthemen festgelegt. Im Überbauungsplan werden der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie differenzierte Festlegungen in der Situation (z.B. die Ausscheidung von Baubereichen) dargestellt. Der Umfang einer Überbauungsordnung hängt von den zu regelnden Verhältnissen ab und kann stark variieren.

4.2 Überbauungsplan und -vorschriften

Soweit der Überbauungsplan und die -vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Ittigen (insb. Art. 330 BR ZPP S «Wohnen im Park») sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften. Die in der Überbauungsordnung angewendeten Begriffe und Messweisen richten sich nach der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.

Art der Nutzung

Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen der neuen ZPP S (Art 330 BR).

Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung wird durch die im Überbauungsplan eingezeichneten Baubereiche, die minimale resp. maximale Geschossfläche sowie die festgelegten maximalen Höhen definiert. Zusammen ergeben sie ein Mantelvolumen, welches das maximale Gebäudevolumen der Überbauung

bestimmt. Die Baubereiche weisen für die nachfolgende Projektierung einen begrenzten Spielraum für die Gebäudelängen, -breiten und -höhen auf.

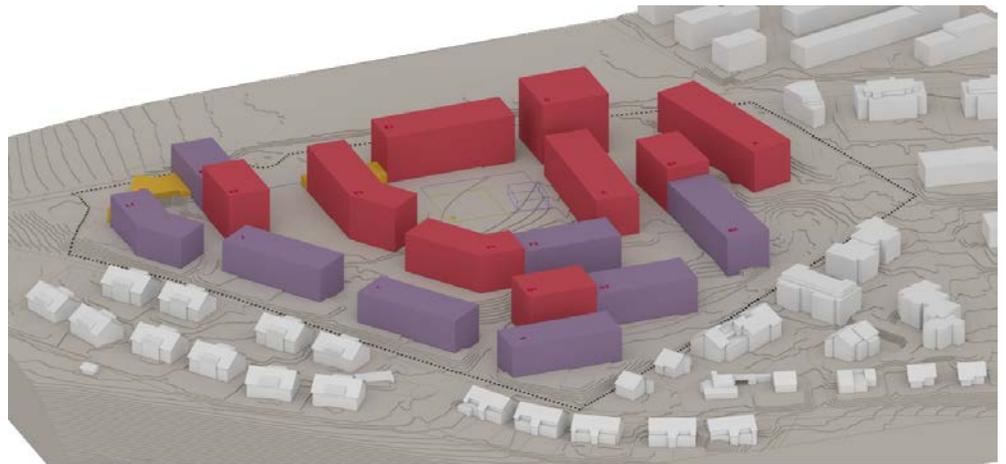


Abb. 10: Mit der Überbauungsordnung festgelegtes maximales Mantelvolumen [Lohner + Partner GmbH]



Abb. 11: Mit der Überbauungsordnung festgelegtes maximales Mantelvolumen [Lohner + Partner GmbH]

Baubereiche

Mit den Baubereichen wird die Lage und grösstmögliche Abmessung der Bauten definiert; die Baubereiche wirken wie Baulinien und Abstandsvorschriften.

Balkone, Dachvorsprünge und Vordächer, Laubengänge, Aussentreppen, Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz und dgl. dürfen die

Baubereichsgrenzen der Baubereiche auf dem ganzen Fassadenabschnitt bis zur Baubereichsgrenze des Baubereichs «Auskragung» überragen

Höhen

In der Überbauungsordnung wird einerseits die maximal zulässige Gesamthöhe und andererseits zur Höhenstaffelung der Bauten pro Baubereich mit absoluter Meereshöhe die jeweils maximale Höhenlage des höchsten Punkts der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) festgelegt. Technisch bedingte Dachaufbauten inkl. ihrer Einhausungen können die festgelegten maximalen Höhenkoten um das technisch bedingte Minimum, jedoch maximal 2.00 m überragen.

Gestaltung

Für das zukünftige Erscheinungsbild der Überbauung ist nicht primär die Detailgestaltung der Bauten massgebend, sondern die Umsetzung einer ortsbaulichen Grundidee nach einem gemeinsamen Konzept. Auf der Basis des Richtprojekt «Wohnen im Park, Ittigen» vom 09.12.2021 werden für die weitere Projektierung die Gestaltungsprinzipien der Überbauung sowie der Freiräume in den Überbauungsvorschriften festgehalten. Das Richtprojekt selber hat jedoch keinen gründeigentümerverbindlichen Charakter.

Für die Qualitätssicherung in der weiteren Projektierung und Realisierung müssen Bauvoranfragen und Baugesuche zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der Fachberatung (Art. 421 BR) oder einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags «Wohnen im Park, Ittigen» vom 29.01.2021 (Fachpreisrichterinnen/Fachpreisrichter) unterbreitet werden.

Grössere Spielfläche

Für eine Überbauung mit mehr als 20 Familienwohnungen (Familienwohnungen = Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern) ist nach Art. 46 BauV eine grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele zu erstellen. Im Planungssperimeter sind rund 290 sogenannte Familienwohnungen geplant und daher wird in der Überbauungsordnung eine grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele von 600 m² planerisch gesichert.

Erschliessung

Mit der Überbauungsordnung werden auch die Erschliessung, Anlieferung sowie die Organisation der Parkierung und einer allfälligen öffentlichen Entsorgungsstelle geregelt.

Energie

In der Überbauungsordnung wird festgehalten, dass die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorie I Wohnen den kantonal vorgegebenen Grenzwert um mindestens 5 % unterschreiten muss, sofern nicht ein SNBS- oder Minergiezertifikat eingeholt wird.

5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

5.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der ZPP S sowie der Überbauungsordnung «Wohnen im Park» auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	○ *
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	■
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	○ *
Flora, Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	■
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○ *
Wald	○ *
Verkehr	□
Ver- und Entsorgung, Leitungen	○ *
Energie	■
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	□
Luft	○ *
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○ *
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○ *
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○ *
Grundwasser und Entwässerung	□
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○ *
Lichtverschmutzung	○ *
Beschattung	○ *
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○ *
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○ *

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ s. folgende Kapitel)
- * Keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da die Parzellen bereits eingezont und bebaut sind

5.2 Raumordnung und Raumplanung

Übergeordnete Planungen	Der Planungssperimeter ist im RGSK Bern-Mittelland 2021 als regionales Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet in der Agglomeration Bern (BM.S-UV.1.77 Areal «im Park») mit dem Koordinationsstand «Zwischenergebnis» aufgeführt. Die geplante Entwicklung stimmt mit den Vorgaben des RGSK überein und die Gemeinde schafft die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung der inneren Entwicklung im Planungssperimeter.
Kommunale Planungen	Die Arealentwicklung steht im Einklang mit der Zielsetzung und der räumlichen Strategie der Gemeinde, durch das «Weiterentwickeln» von grösseren Überbauungen eine innere Siedlungsentwicklung mit einer adäquaten städtebaulichen Entwicklung und attraktiven Freiräumen zu erreichen.
Haushälterische Nutzung des Bodens	<ul style="list-style-type: none"> – SEIn: Auf dem Areal «Wohnen im Park» kann eine grössere, innere Nutzungsreserve von Ittigen mobilisiert werden. – Erschliessungspflicht: Der Planungssperimeter ist vollständig erschlossen (vgl. nachfolgende Abschnitte) – Mindestdichte: Im kantonalen Richtplan ist Ittigen dem Raumtyp «Urbane Kerngebiete der Agglomerationen» zugeordnet. Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans ist mit der Umzonung eine Mindestdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.80 zu erreichen. Mit einer Geschossfläche oberirdisch von 45'017 m² (gem. Richtprojekt «Wohnen im Park» vom 09.12.2021) und einer anrechenbaren Arealfläche von total 50'344 m² wird eine GFZo von ungefähr 0.89 erreicht (GFZo → Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche).
Abstimmung Siedlung und Verkehr	Der Planungssperimeter ist grösstenteils der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «C» sowie zu einem kleineren Teil der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «D» zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern; Stand April 2020) und erfüllt die Um- und Aufzonungsvoraussetzung gemäss kantonaalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01).
Grössere Spielfläche	Bezüglich grösserer Spielfläche für Ball- und Rasenspiele nach Art. 46 BauV vgl. die Erläuterungen im Kapitel 4.2.

Ausgleich von Planungsvorteilen Der Ausgleich der Planungsvorteile durch die Erhöhung des Nutzungsmassses erfolgt gemäss dem neuen Reglement über die Mehrwertabgabe MWAR (in Kraft seit 1.1.2018).

Planbeständigkeit Die gültige Ortsplanung (baurechtlichen Grundordnung) von Ittigen wurde 2008 beschlossen und 2020 einer Teilrevision unterzogen. Der Planungsperimeter war jedoch nicht Gegenstand der Teilrevision und die Planbeständigkeit wird durch die Änderung der baurechtlichen Grundordnung nicht verletzt.

5.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Mit der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag und Workshopverfahren) sowie der weiteren Begleitung durch einen Ausschuss des Beurteilungsgremiums wird die adäquate Integration der Arealentwicklung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Vgl. dazu die Erläuterungen zu den qualitätssichernden Verfahren im Kapitel 1.5.

Die bestehende Landschaftsschonzone im Planungsperimeter wird in die ZPP S und die Überbauungsordnung integriert und für diesen Bereich entsprechende Bestimmungen für die Freihaltung und eine naturnahe Gestaltung erlassen.

5.4 Flora, Fauna

Baumreihen Im Bereich des Planungsperimeters finden sich an der Jurastrasse und am Fischrain geschützte Baumreihen:

- Mit Ausnahme der Bäume auf der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 7179 stehen die geschützte Baumreihen im öffentlichen Strassenraum und werden vom Planungsperimeter nicht tangiert.
- Die Bäume auf der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 7179 werden als «geschützte Baumreihe» in der exakten Lage im Überbauungsplan eingetragen und der Schutz ist gemäss Art. 525 BR zu gewährleisten. Die Baubereiche halten einen minimalen Abstand von 3.0 m zu den Bäumen ein.

Hecken Innerhalb des Planungsperimeters finden sich geschützte Hecken und Feldgehölze. Diese wurden aufgenommen und in Absprache mit dem Amt

für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung ein Konzept für den Erhalt, Rodung und Ersatz ausgearbeitet. (Vgl. dazu das Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze.)

5.5 Verkehr

Der Planungssperimeter ist mit allen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung, die Einbindung in das bestehende Verkehrsnetz sowie die arealinterne Organisation der Erschliessung und die Erschliessung für Rettungsfahrzeuge sind im Fachbericht «Verkehr» vom 08.05.2023 im Detail dokumentiert (Beilage).

Die Jurastrasse dient heute fast ausschliesslich der Erschliessung der Siedlung «Wohnen im Park», weshalb angenommen werden kann, dass der durch die Nutzungen der Siedlung erzeugte Verkehr das Verkehrsaufkommen auf der Jurastrasse ungefähr abbildet. Mit den geplanten Nutzungen und dem projektierten Parkplatzangebot in der reduzierten Bandbreite der Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die Wohnnutzung bleibt das Verkehrsaufkommen des motorisierten Verkehrs auf der Jurastrasse auch zukünftig auf dem heutigen Niveau bzw. nimmt sogar leicht ab.

Bereits heute ist der Planungssperimeter gut an das Fuss- und Velowegnetz angeschlossen. Die bestehenden öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen durch die Überbauung bleiben erhalten und werden wie bisher mittels Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde gesichert.

5.6 Energie (Energiekonzept)

- Versorgung: Für minimalen Co2 Ausstoss wird die Grundlage geschaffen. Die Konzeption basiert auf einem konsequenten Einsatz von erneuerbaren Energiequellen.
- Fernwärme: Raumwärme und Brauchwarmwasser werden mittels Fernwärme ab der ARA zur Verfügung gestellt. Die Wärme wird durch das örtlich anfallende Schwarzwasser mittels WP und BHKW aufbereitet und ins Fernwärmenetz eingespeist. Bei der Wärmeversorgung erfolgt ein Anschluss an die ARA- Wärmerückgewinnung.
- PV-Anlage: Die Elektro-Versorgung wird mit auf allen Dächern positionierten Photovoltaik- Anlagen unterstützt. Die produzierte Elektrizität wird direkt in den Gebäuden genutzt und so die Elektro-Zufuhr zum

Areal vermindert. Als Option, um den Eigen-Energieverbrauch weiter zu steigern, kann eine elektrische Batterie installiert werden, so dass eine weitgehend bis vollständige Autonomie des Areals im Bereich Betriebs-Energien möglich wird.

- E-Mobility: Als Ergänzung wird die Einstellhalle mit einer Stromschiene ausgerüstet, ab welcher über die E-Mobilität nach Wunsch der Mieter (Plug In Ladegeräte) angewendet werden kann.
- Gebäudehülle: Für die Minimierung des Verbrauchs erfolgt die thermische Ausbildung der Gebäudehülle gemäss Minergie-P Standard. Ein effizienter Sonnenschutz verhindert zusammen mit der Querlüftungsmöglichkeit in den Wohnungen eine Überhitzung im Sommer.
- Regenwassernutz und Dachbegrünung: Durch die Dachbegrünung wird das anfallende Regenwasser grob gefiltert und kann anschliessend in einem Tank zwischengelagert werden. Die Dachbegrünung sorgt im Sommer für kühlere Temperaturen in den Dachwohnungen. («Verdampfungskälte»). Das Dachwasser wird gezielt gefasst und für die Waschprozesse als auch für die Gartenbewässerung verwendet.
- Trinkwasser: Waschmaschinen und die Aussen-Wasserentnahmestellen werden mit Regenwasser versorgt. Somit kann wertvolles Trinkwasser eingespart werden.
- Freiraum, Bepflanzung und Mikroklima: Es entsteht ein zentraler Treffpunkt, welcher als grünes Herz verstanden wird. Eine dekorative Retentionsfläche wird stufenförmig durch die bestehenden Steinquader begleitet. Nachhaltig wird mit dem anfallenden Regenwasser umgegangen und es entsteht ein attraktiver Wasserkreislauf, welcher das ursprüngliche, unterhaltsintensive Wasserspiel ersetzt. Der bestehende Baumbestand wird fast vollumfänglich erhalten und punktuell ergänzt. Neupflanzungen orientieren sich dabei am Bestand. Das attraktive Baum- und Strauchthema erstreckt sich über das Quartier und bietet die Möglichkeit, die unterschiedlichen Jahreszeiten aktiv mit zu erleben. Während den heissen Sommermonaten bietet der kühle Schatten der Laubbäume attraktive Rückzugsmöglichkeiten. Das strukturreiche Grünvolumen bietet ökologisch wertvolle Grünstrukturen, die als Trittsteine in der grossmassstäblichen Vernetzung angeschaut werden. Die Wahl der Baumarten nimmt Bezug auf die vorhandenen Standortansprüche und trägt zu einem wertvollen Mikroklima bei.
- Recycling (Rückbau und Neubau): Die Recycling-Thematik wird sowohl bei Rückbauten (Abbruch) als auch bei Neubauten nach Möglichkeit vorgegeben. Die Rückbauten erfolgen nur unter Vorgabe der strikten Materialtrennung für ein sinnvolles Recycling respektive umweltgerechte Entsorgung. Bei den Neubauten werden teilweise recycelte Materialien (Beton, Zementanteile, Holzwerkstoffplatten, Dämmungen etc.) nach Möglichkeit neu verbaut. Zudem werden für die wesentlichen Baumaterialien

nur zertifizierte Firmen und Anbieter berücksichtigt, da die Gesamtsanierung grundsätzlich nach Minergie und SNBS erfolgt.

5.7 Lärm

Der Lärm der Autobahn A1 ist in der Überbauung hörbar, vor allem bei Westwind. Für die Bestandesbauten, die Gebäudeerweiterungen und die Neubauten sind jedoch keine lärmspezifischen, gesetzlichen Massnahmen erforderlich. Im Planungssperimeter wird der Planungswert nach Artikel 29 und 30 LSV auch ohne irgendwelche Hindernisse (bestehende Lärmschutzwände, bestehende Bebauung etc.) mit den konservativsten Berechnungen immer noch um 5 dB unterschritten.

5.8 Entwässerung

Das Dachwasser wird gezielt gefasst, in Tanks zwischengelagert und für die Waschprozesse als auch für die Gartenbewässerung verwendet.

5.9 Planerische Beurteilung und Würdigung

Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten

Mit einem qualitätssichernden Verfahren wurden verschiedene Varianten der inneren Verdichtung im Planungssperimeter gegenüber gestellt sowie bezüglich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, der Nachbarschaft und der Aufwertung des Quartiers geprüft. Die geplante Überbauung auf dem Areal «Wohnen im Park» ermöglicht eine haushälterische Nutzung des Bodens für die Wohn- und in einem beschränkten Masse auch für die Arbeitsnutzung sowie eine massgebliche Aufwertung der Siedlungsfreiräume.

Nachweis der haushälterischen Bodennutzung

Das Areal ist bereits überbaut. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch eine substantielle innere Siedlungsentwicklung ermöglicht.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der Planungssperimeter ist mit allen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Das Areal «Wohnen im Park» ist grösstenteils der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «C» sowie zu einem kleineren Teil der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «D» zugewiesen. Das Verkehrsaufkommen durch die Erhöhung des

Nutzungsmasses hat auf das angrenzende Strassennetz nur unwesentliche Auswirkungen. Mit dem vorliegenden Projekt werden kaum mehr Fahrten generiert als heute bereits bestehend. Die Zu- und Wegfahrten, welche neu auf das Strassennetz gelangen haben einen marginalen Einfluss auf das Verkehrsgeschehen. Die bestehenden öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen durch die Überbauung bleiben erhalten und werden wie bisher mittels Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde gesichert.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Der Gemeinde entstehen aus dem Erlass der neuen ZPP S sowie der Überbauungsordnung «Wohnen im Park» keine Investitions- und Folgekosten. Allenfalls erstellt die Gemeinde aber bei Bedarf im Quartier eine öffentlichen Sammelstelle für Wertstoffe und Abfälle.

Für den Planungssperimeter bestehen bereits ein Infrastrukturvertrag von 1983 sowie im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten, welche die Erschliessung (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung) des Areals sicherstellen. Die Wegrechte werden mit dem Vorliegen des Freiraumprojekts zu einem späteren Zeitpunkt im genauen Verlauf noch angepasst. Ebenso wird bei Bedarf für die Erstellung einer öffentlichen Sammelstelle für Wertstoffe und Abfälle eine entsprechende Dienstbarkeit errichtet.

6 Planerlassverfahren

Das Planerlassverfahren für die neue ZPP S «Wohnen im Park» und die UeO «Wohnen im Park» läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung **ZPP S** → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken. Hinweis: Der Entwurf der UeO liegt in der Mitwirkung als orientierende Unterlage ebenfalls auf.
2. Vorprüfung **ZPP S und UeO** durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliche Auflage **ZPP S und UeO** → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechtigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des **Gemeinderats (ZPP S und UeO)** und der **Gemeindeversammlung (ZPP S)** → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung **ZPP S und UeO** durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

6.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP S) wurde vom 20.05.2022 bis am 20.06.2022 durchgeführt. (Der Entwurf der UeO «Wohnen im Park» konnte als orientierende Unterlage während der

Mitwirkung ebenfalls eingesehen werden.) Der Auftakt der Mitwirkung bildete am 19.05.2022 eine öffentliche Informationsveranstaltung.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden 8 Eingaben von Privatpersonen eingereicht. Der Mitwirkungsbericht vom 15.08.2022 mit der Auswertung der Eingaben und den Stellungnahmen des Gemeinderats zu den einzelnen Einwendungen und Fragen ist im Anhang beigefügt.

6.2 Vorprüfung

Die neue ZPP S «Wohnen im Park» und die UeO «Wohnen im Park» wurden beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 05.04.2023 und der Nachtrag vom 18.04.2023 sind im Anhang beigefügt. Das Dokument zeigt den Ablauf der kantonalen Vorprüfung auf und dokumentiert den Einbezug der einzelnen Ämter und Fachstellen.

Der Kanton hat im Vorprüfungsbericht verschiedene Genehmigungsvorbehalte und Hinweise formuliert. Wie diesen Rechnungen getragen wurde, ist im Bericht «Auswertung des Vorprüfungsberichts» vom 15.08.2023 im Anhang erläutert.

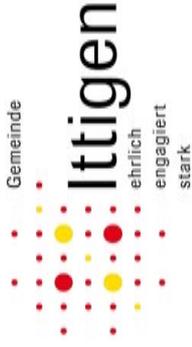
6.3 Auflage

folgt nach der Auflage...

6.4 Beschluss

folgt nach dem Beschluss...

Anhang



Gemeinde Ittigen
**Zone mit Planungspflicht ZPP S «Wohnen im Park» und
Überbauungsordnung «Wohnen im Park»**

Auswertung Mitwirkungsverfahren

15. August 2022

Aufträge / 745 / 05 / 745_Ber_220815_Auswertung_Mitwirkung / 29.08.2022 / ka / Di

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

1

Spielplatz:

- Wenn die Erhaltung eines kinderfreundlichen Quartiers ernst gemeint ist, ist es unausweichlich einen gleichwertigen Ersatz vom jetzigen kleinen und grossen Spielplatz zu planen und zu bauen.
 - Die jetzigen Spielplätze sind Begegnungsorte, wo sich Mütter und Väter mit ihren Kindern treffen und die Freizeit verbringen. Wichtig dabei ist, dass es viele Sträucher zum «Versteckis» spielen, Bäume als Schattenspende und zum Klettern gibt. Ebenso sollten der Sandkasten, Rutschbahnen und Klettergerüste für verschiedene Alter - wie bisher - nicht fehlen.
 - Die jetzigen Bänke und Tisch ermöglichen ein gemütliches Zusammensitzen und sollten ebenfalls erhalten bleiben. Die Erwachsenen können sich austauschen, ohne die Kinder aus den Augen zu verlieren.
- Die Erhaltung einer grünen, kinderfreundlichen Siedlung mit einer guten Durchmischung ist ein Ziel der Allianz und wurde bereits im Richtprojekt berücksichtigt.
 - Die geschützten Bäume und Pflanzen werden erhalten und durch einheimisches Gehölz nachhaltig ergänzt und erweitert.
 - Die Freiraumgestaltung umfasst verschiedene «Spielzonen» mit Aufenthaltsbereichen (Tische und Bänke). Zusätzlich sind Familiengärten vorgesehen.

Eingabe

Inhalt Eingabe

- Begegnungsort für Feste:
- Die Idee auf der Wiese beim jetzigen Brunnen ein Begegnungsort für Feste zu schaffen muss überdacht werden: es werden sich da vor allem am Abend Leute treffen, bis spät abends, möglicherweise auch von anderen Quartieren. Die Lärmemissionen würden die Bewohner stören und zu Reklamationen wegen Ruhestörung führen. Die Wiese ist ja eingekreist von Häusern, der Nachtlärm würde vor allem für die oberen Stockwerke zu erheblichen Lärmbelästigungen führen.
 - Ein Wohnblock auf der Wiese hinter dem Brunnen wäre viel sinnvoller. Der jetzige grosse Spielplatz könnte erhalten bleiben und es müssten so weniger Bäume gerodet werden, der «Kinderlärm» wäre wie jetzt an einem äusseren Punkt des Quartiers. Da könnten sich vor allem Familien mit Kindern ansiedeln und jeder der neu hinzuzieht, könnte entscheiden, was er lieber möchte, Ruhe oder «Kinderlärm».

Teich und Gelände:

- Falls doch entschieden würde, den Spielplatz zu versetzen, wäre der neue Teich statt Brunnen, zu gefährlich, vor allem für Kleinkinder. Sie sagen der Wasserstand des Teiches sei je nach Wetter unterschiedlich, das bedeutet, die Gefahrensituation für Kinder ist unberechenbar. Es gibt bereits einen Teich, der von allen geschätzt wird.

Stellungnahme des Gemeinderats

- Die Freiraum- und Umgebungsgestaltung sieht verschiedene Begegnungszonen für ruhigere sowie auch laudere Aktivitäten vor. Die genaue Gestaltung und Einrichtung sind jedoch noch nicht abschliessend definiert. Die weitere Planung erfolgt ab ca. Frühling 2023. Die Allianz und das Plannerteam werden das Thema Lärmbelastung im Aussenraum in der weiteren Projektentwicklung mit hoher Priorität behandeln. Generell gilt in Ittigen die Nachtruhe zwischen 22:00 und 06:00 Uhr.
- Das Richtprojekt ist das Resultat eines qualitätssichernden sowie der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zur Weiterbearbeitung. Im Rahmen des Verfahrens (Studienauftrages) wurde die Frage des verträglichen Masses der Verdichtung sowie die Setzung neuer Gebäude und die Freiflächen sorgfältig geprüft.
- Die Freiraumgestaltung erfolgt unter Berücksichtigung der hierfür massgebenden Richtlinien bezüglich Sicherheit und Unfallverhütung. Diese Zone ist für die Retention von Regenwasser gedacht und wird kein stehendes Wasser haben. Der Untergrund ist wasserdurchlässig und lässt das Regenwasser an Ort versickern. Dies hat positiven Einfluss auf das entstehende Vegetationsbild.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
2	<p>– Für einen Spielplatz müsste das Gelände nicht eingeebnet werden. Wie viele von unseren Kindern haben an diesem Hügel die ersten Skierlebnisse gemacht! Kleine Kinder konnten ihren ersten Schlitten gefahrlos ausprobieren. Ich hoffe diese Gedanken regen an, sich für ein familien- und kinderfreundliches Bauprojekt einzusetzen.</p>	<p>– Die Topografie des gewachsenen Terrains wird in der Freiraumgestaltung mit einbezogen. Entsprechend wird es auch "unebene" Zonen geben, die eine familien- und kinderfreundliche Siedlung ausmachen.</p>
2	<p>Wohncharakter:</p> <p>– In Ittigen an der Jurastrasse im Park, ist diese Überbauung mit vielen Mietwohnungen, das einzige schöne und ruhige Wohn-Quartier. Es sind alles nur Mieter und niemand hat ein Eigenheim mit eigenem Garten in Ittigen! Es ist deshalb sehr schade, wenn diese bisher wirklich schöne Überbauung mit ihrem Parkcharakter verschwindet. Zu einem Park gehört kein Hochhaus und Anbauten an bisherige Gebäude und die Aufhebung der bestehenden schönen Dächer, zu neuen Flachdächern nur aus wirtschaftlichen Gründen. Vermutlich waren genau diese Gründe für viele Leute ausschlaggebend hier zu wohnen: weil es Platz gibt zwischen den Wohnblöcken, keine Flachdächer und nicht so hohe Gebäude. Das tolle ist auch, dass es verschiedene Möglichkeiten gibt um sich Draussen aufzuhalten.</p>	<p>– Das Richtprojekt Wohnen im Park verdichtet und verändert die bestehende Siedlung mit einer neuen, wohnlichen Identität, die jedoch in seiner Essenz auf die Qualitäten und Werte des heutigen Bestandes aufbaut und neu interpretiert. Der Parkcharakter bleibt vollumfänglich erhalten und wird gestalterisch noch verstärkt, indem eine einfachere Orientierung im Quartier stattfinden wird. Das höhere Gebäude mit 8 Geschossen (kein Hochhaus) wird als Adresse der Überbauung am nördlichen Rand wahrgenommen und ergänzt das bestehende Angebot mit neuen attraktiven Wohnungen. Die Anbauten an den bestehenden Gebäuden optimieren den Umgang mit den Freiflächen, dadurch bleibt der Gesamtfussabdruck der Siedlung so klein wie möglich, auch wenn verdichtet wird. Somit steht mehr Freiraum für die Bewohner zur Verfügung. Die neuen Flachdächer mit Dachbegrünung werden genügend Fläche zur Retention von Regenwasser und für eine effiziente Photovoltaikanlage sicherstellen, was einen Beitrag zu einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Überbauung beisteuern wird.</p>

Eingabe

Inhalt Eingabe

- Umgebung:
- Auf 2 Rasenplätze können jüngere Kinder Fussball spielen, 1 Spielplatz ist für die kleineren und der grosse Spielplatz für die grösseren Kinder. Zudem gibt es Sitzmöglichkeiten in der Mitte beim Brunnen und 3 Bänke beim Ententeich. Es ist wichtig, dass es viele verschiedene Möglichkeiten gibt, um sich draussen aufzuhalten. Nicht gut wäre nur einen Quartiertreffpunkt mit Spielplatz. Es ist besser auch vom Lärmpegel her, wenn sich nicht alle Familien am gleichen Ort aufhalten müssen. Auch möchte man sich nicht immer draussen mit allen Familien treffen, sondern mal allein oder mit Kindern gemütlich ein Schattenplätzchen geniessen. Vielleicht muss auch ein Kind im Wagen schlafen können.
 - Zusammengefasst wichtige Anliegen:
 - 1 Spielplatz für grössere Kinder
 - 1 Spielplatz für kleinere Kinder
 - Verschiedene grössere Spielflächen zum Herumtollen und Spielen und im Winter schlitteln
 - Viele Bäume und Sträucher entlang der Quartierwegen
 - Viele Sitzgelegenheiten im Quartier verteilt und Schattenplätze

Infrastruktur:

- Zusammengefasst wichtige Anliegen:
 - Genügend EH-Parkplätze und Besucherplätze
 - Genügend Fahrräder-Abstellräume

Stellungnahme des Gemeinderats

- Der Freiraum ist als strukturreicher Außenraum konzipiert, der frei aneignbare Flächen offerieren soll. Es werden Orte der Kommunikation sowie auch Nischen und Rückzugsmöglichkeiten angeboten. Das Baum- und Strauchthema bildet dabei Grundgerüst, welches die Anlage zusammenhält. Dieses lehnt sich grösstenteils an den heutigen Bestand an. Die Ausarbeitung einer Möblierung für Aufenthaltsmöglichkeiten wird in der weiteren Projektierung vertieft.

- Die Anzahl Parkplätze und Veloabstellräume orientiert sich nach den aktuellen kantonalen Richtlinien und wird eingehalten.

Eingabe

Inhalt Eingabe

- Eigene Bastelräume zum Mieten, wie bisher
- Nicht alles nur auf Gemeinschaft ausgestellt, man möchte auch mal für sich sein (während Pandemie, war unser Quartier Gold wert!)
- Mit den vielen geplanten neuen Wohnungen wir das Quartier unpersönlicher. Jetzt hat es eine gute Grösse. Sonst wäre es überdimensioniert.

Stellungnahme des Gemeinderats

- Die Thematik für mehr «Privatsphäre» nimmt die Allianz und das Planungsteam gerne in der weiteren Planung auf.
- Der Richtplan des Kantons Bern fordert einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Für das urbane Kerngebiet, zu welchem Ittigen zählt, muss bei Umzonungen eine minimale Dichte (GSZo 0.8) erreicht werden, welche die heutige Siedlung nicht erfüllt. Der Studienauftrag (Architekturwettbewerb) hat zudem deutlich aufgezeigt, dass die geplante qualitative Verdichtung, welche sich an den Vorgaben des Richtplans orientiert, durchaus massvoll und verträglich ist. Die Allianz hat sich klar gegen eine noch höhere Verdichtung ausgesprochen. Das Konzept der neuen Siedlung nimmt die Qualitäten des Bestands auf und merzt heutige Schwachstellen aus. Die Persönlichkeit und der Charakter bleiben somit erhalten.
- Die Allianz Suisse Immobilien setzt mit der aktuellen Gesamtsanierung und Verdichtung ihre ambitionierten Nachhaltigkeitssziele um. Dies ist nur möglich unter Berücksichtigung sämtlicher energetischen Standpunkte sowie der Lebenszyklen der Liegenschaften und deren Bauteile. Beim neuen Gebäude handelt es sich nicht um ein Hochhaus (weniger als 8 Geschosse).

Sanierung:

- Am liebsten hätten wir eigentlich nur unsere Wohnungen saniert, und die Heizungen auf den aktuellen Stand gebracht. Vielleicht mit einem zusätzlichen Gebäude beim ersten Besucherparkplatz. Aber am liebsten auch keinem Hochhaus.

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

3

Infrastruktur / Sanierung:

- Ich hoffe, dass die Container weniger gut ersichtlich sind.
- Die Eingangstüre und die Türe zum Veloraum machen beim Schliessen grossen Lärm.
- Wir haben noch keinen Lift. Wo wird dieser platziert?

- Heutzutage wären Duschkabinen anstelle einer Badewanne angesetzt. Eine Sauna in der Überbauung wäre begrüßenswert!

- Bei den Eingängen wären Bewegungsmelder sinnvoll.

Umgebung:

- In den Grünanlagen sollte die Artenvielfalt grösser sein und nicht einheimische Pflanzen und Büsche sollten eliminiert werden.
- Tannen werden sehr gross und nehmen viel Licht.
- Es gibt hier auffallend wenige Singvögel und dafür sehr viele Elstern, Tauben und einige Krähen.
- Genügend Schatten ist sehr wichtig.
- Ökologische Aspekte sind sehr wichtig!
- Bei allgemein zugänglichen Rasenplätzen könnte es Stewi zum Wäsche aufhängen geben.

- Im aktuellen Projekt sind Unterflurcontainer vorgesehen.
- Sämtliche Türen und Schliessanlagen werden ersetzt und entsprechen dann den aktuellen Anforderungen.
- Bei zwei Liegenschaften muss ein Lift eingebaut werden. Entsprechend wird es in diesen Gebäuden kleinere Grundrissanpassungen geben (nähe Treppenhaus).
- In den kleineren Wohnungen werden aktuell durch die Allianz mehrheitlich Duschen anstelle Badewannen geplant. Im Falle von Badewannen (bei grösseren Wohnungen mit mehreren Bädern) werden diese üblicherweise etwas in den Boden versenkt und weisen somit eine tiefere Einstieghöhe auf. Die Idee einer Sauna-Anlage wird in der weiteren Planung geprüft.
- Dies entspricht bereits dem heutigen Standard.

- Die Zusammensetzung der Vegetation richtet sich nach den kommunalen Richtlinien. Sie wird standortgerecht sein und einen positiven Mehrwert für vielfältige Lebensräume der Flora und Fauna beitragen. Es wird ein positiver Einfluss auf das vorhandene Mikroklima erwartet.
- Neophyten und andere Problempflanzen werden im Zuge der Umsetzung entfernt. Die weiteren Punkte werden von der Grundeigentümerin während der Planung des Bauprojektes geprüft (einige Vorhaben wie Solar sind bereits heute klar).

Eingabe	Inhalt Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
4	<p>Umgebung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gibt es Solarpanel auf die Dächer? Werden die freien Flächen als Blumenwiesen genutzt? – Wird ein geschlossenes zirkulierendes Wassersystem eingebaut? 	<ul style="list-style-type: none"> – Im Projekt ist eine zentrale Rasenfläche vorgesehen, die aufgrund der Topografie als Spielfläche dient. Weitere Spielgeräte werden entlang des Wegnetzes platziert und bieten altersgerechte Spielmöglichkeiten. In diesem Sinne gibt es keine Reduktion von Spielflächen.
	<p>Richtprojekt</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Aufstockung der Überbauung um 140 Wohnungen führt zu einer höheren und stärkeren Beanspruchung der allgemeinen Flächen, diese werden durch die Neubauten reduziert. Das Quartier verliert dadurch den offenen, lichten Parkcharakter. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer räumlichen Entwicklung ein grosses Interesse an der rationalen Nutzung des Bodens und an der Umsetzung einer raumplanungsrechtskonformen inneren Siedlungsentwicklung.

Eingabe

Inhalt Eingabe

- Wir sehen die Notwendigkeit für innere Verdichtung und den haushälterischen Umgang mit Boden. Das Richtprojekt ist jedoch überdimensioniert und führt zu einer zu starken Einschränkung der Bewohner und Belastung des Quartiers. Die angepasste Überbauungsordnung soll daher nur eine moderate Erhöhung der Ausnützung erlauben.
- Als Bürger von Ittigen sollten wir zumindest die Möglichkeit erhalten, einer reduzierten Aufstockung zuzustimmen. Die Verdichtung in einem geringeren Ausmass mit weniger Neubauten erlaubt es, Freiflächen besser zu schützen und die Lebensqualität im Park zu erhalten.

Stellungnahme des Gemeinderats

- Das Richtprojekt ist das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens sowie der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zur Weiterbearbeitung. Im Rahmen des Verfahrens wurde mit dem Beurteilungsgremium die Frage des vertraglichen Masses der Verdichtung wie auch der Erhaltung der Freiflächen sorgfältig geprüft. Die Gemeinde ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Richtprojekt eine Lösung vorliegt, die sowohl der inneren Entwicklung wie auch der Erhaltung der freiräumlichen Qualitäten Rechnung trägt.

5

Altersgerechtes Wohnen:

- Vor dem Einzug wurde die Wohnung neu gestrichen, unter der Bedingung, dass wir mehr als ein Jahr bleiben. Wir würden am liebsten in der jetzigen Wohnung bleiben, auch ohne Renovation. Wir wünschen uns, im Alter nicht 2x zuziehen zu müssen: Ausziehen und nach ca 1-1 ½ Jahren wieder in die alte Wohnung zurück. Wir möchten weiterhin im Jurapark bleiben aber wir möchten die nächsten 6 Jahre bis zur Fertigstellung, nicht in einer Überbauung leben.
- Eine bodengleiche Dusche anstelle der Badewanne wäre wünschenswert.

- Diese Thematik wurde anlässlich der verschiedenen Informationsanlässe mehrfach diskutiert. Denkbar wäre auch, dass Mieter nur 1x in eine neue oder sanierte Wohnung umziehen müssen.

- In den kleineren Wohnungen werden aktuell durch die Allianz mehrheitlich Duschen anstelle Badewannen geplant. Im Falle von Badewannen (bei grösseren Wohnungen mit mehreren Bädern) werden diese üblicherweise etwas in den Boden versenkt und weisen somit eine tiefere Einstieghöhe auf.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
	<ul style="list-style-type: none"> – Oder eine altersgerechte 3 ½-Zimmer-Wohnung renoviert oder neu, zum Beispiel im neuen Hochhaus beim Parkplatz. Eventuell gibt es noch andere Rentner im Jurapark, die ähnlich wie wir denken, sodass es sich lohnen würde, diesen Aspekt in der Planung zu berücksichtigen. Sobald die Bauplanung steht und die Etappierung inklusiv der Preise bekannt sind, können wir uns definitiv entscheiden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Verdichtung der Siedlung mit Aufstockungen, Neu- und Anbauten werden neue resp. zusätzliche Wohnformen zulassen und sind im Sinne der Allianz. – Das Etappierungskonzept sowie die Erarbeitung der Kostenschätzungen für die approx. Mietzinsgestaltung können ab Planungsphase (ca. ab Mitte 2023) erarbeitet werden.
6	<p>Zonenplanänderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Insgesamt werden die geplanten Änderungen positiv bewertet, sowohl was die Zonenplanänderung betrifft, wie auch die neue Überbauungsordnung «Wohnen im Park». <p>Familienwohnungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Viele Familien mit 3 oder mehr Kindern ziehen aus der Siedlung weg, weil die Wohnung zu klein wurde. Dies ist für den sozialen Zusammenhalt der ganzen Siedlung sehr schade. Darum schlagen wir vor, dass auch 6½- (oder sogar 7½-) Zimmerwohnungen erstellt werden, falls man auch für Familien zukunftsrichtige Wohnformen anbieten will. Familien brauchen keine Luxuswohnungen, sondern einfach 1-2 Zimmer mehr als in den heutigen Wohnungen. Der Trend zum Homeoffice verstärkt diesen Bedarf zusätzlich. Wie wäre es, in einigen Wohnbauten Mansardenzimmer anzubieten, oder die Möglichkeit, 2 Wohnungen auf einer Etage zu verbinden? Da dieser Mietmarkt bisher prak- 	<ul style="list-style-type: none"> – Gemeinderat, Grundeigentümer und Planer sind erfreut über die Zustimmung und nehmen die Eingabe gerne zur Kenntnis. – Die Verdichtung der Siedlung mit Aufstockungen, Neu- und Anbauten werden neue resp. zusätzliche Wohnformen zulassen und sind im Sinne der Allianz. Es können durchaus auch grössere Wohneinheiten, Schaltzimmer oder auch Clusterwohnungen umgesetzt werden. Duplex-Wohnungen sind ebenfalls möglich und werden in der weiteren Projektentwicklung geprüft.

Eingabe

Inhalt Eingabe

tisch nicht existiert, wäre es eine echte Innovation, hier einen Schritt vorwärts zu machen.

Aussenraum:

- Ein wichtiger Punkt sind die Spielflächen und Spielplätze. Auch diese sind ein zentrales Element und ermöglichen unzählige Begegnungen, was den sozialen «Kitt» in der Siedlung und in der ganzen Gemeinde Ittigen fördert. Der Spielplatz Jurastrasse hat weit über die Siedlung hinaus eine Ausstrahlung und ist Treffpunkt von Leuten aus verschiedenen Quartieren. Es wäre sehr schade, wenn dies künftig nicht mehr der Fall wäre.
- Kinder brauchen «Platz zum Spielen» und nicht unbedingt einen fixfertigen «Spielplatz» d.h. es ist zentral, dass sie in der ganzen Siedlung spielen dürfen und die Umgebung zum Spielen einlädt. Konkret braucht es Bäume zum Klettern, Wasser zum «Wässern», Hecken zum Verstecken usw. Wie wäre es mit einem naturnahen Spielplatz? (siehe <https://www.naturmahspielen.ch/>)
- Mit der zu erwartenden Klimaerwärmung und den weiteren Bauten im Quartier ist das Thema «Kühlung» ein Muss: eine öffentliche Trinkwasserstelle (Brunnen) beim Spielplatz wird empfohlen, sowie Sitzgelegenheiten für Eltern, welche teilweise im Schatten (oder mobil) sind. Auch die geplante Spielwiese sieht wenig schattig aus; damit wird sie in den Sommermonaten quasi unbrauchbar. Es ist zu begrüssen, wenn es auf den verschiedenen Seiten grös-

Stellungnahme des Gemeinderats

- Der Freiraum ist als strukturreicher Aussenraum konzipiert, der frei aneignbare Flächen offerieren soll. Die zentrale Rasenfläche bietet einen sozialen Ort des Austausches. Daneben entsteht ein vielfältiges Freiraumangebot, welches den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen entspricht.
- Die detaillierte Freiraumgestaltung mit Bepflanzung, Möblierung und Spielflächen erfolgt in den weiteren Planungsphasen und wird dann allen Nutzerbedürfnissen gerecht.
- Wasserdurchlässige Materialien, Retentionsbereiche und offene Wasserflächen bieten einen nachhaltigen Mehrwert. Laubbäume schaffen schattenreiche Bereiche und haben einen positiven Einfluss auf das vorhandene Mikroklima.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
7	<p>sere Bäume gibt, welche zumindest teilweise das Spielareal beschatten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – In der Nähe des Sandkastens sollte Wasser vorhanden sein, damit man richtig mit Sand spielen und bauen kann. Auch Spiele mit Wasser wären sehr attraktiv für die Kinder (z.B. ein Brunnen). Der ehemalige Wasserlauf in der Siedlung wurde besonders in den Sommermonaten rege benutzt. – Wichtig wäre zudem, dass es einen zentralen Treffpunkt für die Kinder in der Siedlung gibt; das scheint künftig etwas weniger der Fall zu sein, da mehrere Spielorte im Quartier geplant sind. 	<ul style="list-style-type: none"> – Eine detaillierte Möblierung des Freiraums (inkl. Konzeption/Gestaltung von Spielplätzen) wird in der späteren Planungsphase vorgenommen. – Siehe oben
	<p>Klimaziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mit ihrem Programm «Klimact 2030+» hat sich die Gemeinde Ittigen verpflichtet das Ziel «NettoNull» bezüglich CO2-Emissionen spätestens im Jahr 2050 zu erreichen. Spezifisch für die Mobilität sind folgende Ziele gesetzt: <ul style="list-style-type: none"> • Senkung des Treibhausgas-Ausstosses aus dem Verkehr im Vergleich zum 2020 um 60 Prozent bis 2032 • Senkung des Modal-Split-Werts (Anteil am Gesamtverkehr) des motorisierten Individualverkehrs von 66 Prozent im 2020 auf 50 Prozent bis 2030 <p>Mit der Sanierung eines solchen Quartiers wie «Im Park» besteht eine Möglichkeit, auf einmal diese Ziele für einen wichtigen Teil der Bevölkerung von Ittigen zu erreichen</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Klimaziele im Konzept Klimact sind ein wichtiger Teil einer langfristigen Strategie zur Senkung der CO2-Emissionen. Die Gemeinde Ittigen setzt dabei auf die Stärkung einer nachhaltigen Mobilität. Insbesondere durch eine Förderung der Elektromobilität durch finanzielle Beiträge an die Errichtung von Ladestationen im Rahmen der geplanten Revision des Energieförderreglements. – Die Gemeinde Ittigen verfolgt ein Gesamtmobilitätskonzept, welches im Verkehrsrichtplan erläutert wird und sich an die übergeordneten verkehrsplanerischen Strategien hält. Die Vorgabe max. 1 Parkplatz pro Wohnung liegt tiefer als die kantonalen Vorgaben.

Eingabe

Inhalt Eingabe

(350 Wohnungen * ca. 2-3 Personen = ca. 6 bis 8% der Bevölkerung). Nach der Sanierung wird das neue Bild des Quartiers für die nächsten 30 bis 50 Jahren fix bleiben. Die langfristigen Klimaziele von 2050 muss man also mit dem Projekt im Kopf haben. In diesem Sinn sind wir überzeugt, dass eine Vorgabe von maximal 1.0 Parkplatz pro Wohnung nicht mehr zeitgemäss ist. Die Stadt Bern plant zum Beispiel heute ihre neuen Quartiere (nicht immer in ganz zentraler Lage) mit Werten von 0.2 bis 0.5 Parkplatz pro Wohnung. Nur mit solchen Werten gibt es eine Chance, die Klimaziele bis im 2050 zu erreichen!

Verkehr:

- ÖV: Klar ist es aber auch, dass die Mobilität der Bevölkerung gewährleistet sein muss um die Attraktivität des Quartiers zu erhalten. Dazu noch folgende Bemerkungen:
 - Das ÖV- Angebot in Zusammenhang mit dem Zentrum von Bern an den Werktagen ist hervorragend (maximal 15 Minuten von Tür bis zum Bahnhof Bern, alle 7 bis 15 Minuten). Hingegen bleibt das Angebot am Sonntag schwach (30-Minuten Takt) und macht die Abhängigkeit vom privaten Fahrzeug für den Freizeitverkehr gross.
 - Das Angebot mit den anderen nahegelegenen sekundären Zentren ist schwach (Ostermündigen: 30 - 40 Minuten Reisezeit, Zollikofen: direkte Verbindungen nur zu Spitzstunden vorhanden)

Stellungnahme des Gemeinderats

- Der RBS teilt die Auffassung, dass das öV-Angebot im Kappelisacker an Sonn- und Feiertagen – auch verglichen mit ähnlichen Siedlungen in der Region Bern – ausbaufähig ist: Der aktuelle sonntägliche Halbstundentakt auf der Linie 40 entspricht gerade mit Blick auf den Freizeitverkehr nicht mehr den Erwartungen.
- Ebenso entspricht die weitestgehend nur halbständig verkehrende Linie 44 (welche die erwähnte Querverbindung Worblental-Ostermündigen-Gümligen herstellt) nur einem Minimalangebot und nicht den heutigen Erwartungen einer Buslinie im Kern der Agglomeration.
- Der RBS kann nicht selbständig das Angebot auf seinen Linien verdichten (oder ausdünnen), vielmehr ist dies mit dem Besteller (i.d.R. Kanton Bern) zu regeln.

Eingabe

Inhalt Eingabe

– Velo: im Verkehrsgutachten von Kontextplan steht «Der Standard für den Veloverkehr ist [...] durch die Vielzahl an Abstellplätzen sehr hoch». Geplant sind aber nur 2 Veloplätze pro Wohnung, was eigentlich das Minimum gemäss Bauverordnung des Kantons Bern darstellt. Andere Grundlagen, wie die VSS-Norm zur Dimensionierung der Veloabstellplätze setzt als Richtwert 1 Veloparkplatz pro Zimmer! Familien haben sehr häufig eher 3 bis 5 Velos. Dementsprechend wäre das geplante Veloabstellplatzangebot grundsätzlich ungenügend.

– MIV: wenn einen tieferen Ansatz von Parkplatz pro Wohnung gewählt ist wird das Bedürfnis für eine Erweiterung der Einstellhalle (ca. 125 neue Parkplätze gemäss Plan auf Seite 16 des Verkehrsgutachtens) tiefer oder gar nicht mehr vorhanden sein. Mit nur einem Teil des gesparten Geldes könnte der Bauherr ein Mobilitätsprogramm finanzieren, das die Mobilität der Bevölkerung trotz weniger Parkplätze gewährleistet, zum Beispiel durch Subventionen des ÖV-Abos oder durch Zurverfügungstellung einer Flotte von geteilten Autos/ E-Bikes, die die Bewohner mit Reser-

Stellungnahme des Gemeinderats

- Im vorliegenden Fall wäre eine entsprechende Anfrage der Regionalkonferenz Bern-Mittelland zweckmässig; dies im Hinblick auf die kommende Angebotsoffertperiode 2024/25 (d.h. früheste Umsetzung per Dez. 2023).
- Das Richtprojekt erfüllt aktuell die Vorgaben bezüglich Quantität gemäss Bauverordnung, was wie vom Mitwirkenden erläutert gegenüber der Norm weniger sind. Bezüglich Qualität der Veloinfrastruktur wurde im Verfahren und auch nun bei der Weiterentwicklung zum Richtprojekt ein hoher Standard eingefordert u.a. wurde auf die unterschiedlichen Nutzungsbedürfnisse die Anordnungen dispers verteilt, Locations eingefordert oder auch einen Teil für Spezialvelos (Anhänger / Cargobike) ausgeschrieben. Somit sind die bis jetzt geforderten Flächen grösser als der Standardplatzbedarf. In der Siedlung wohnen auch ältere Menschen oder Einzelpersonen, die weniger als 2 Velos pro Wohnung besitzen.
- Bei der Umsetzung des Mobilitätskonzepts halten wir uns an die bestehenden Vorgaben. Die Allianz hat andernorts bereits Carsharing-Konzepte umgesetzt und diese teilweise finanziell unterstützt. Das genaue Parkierungskonzept wird nun im Zuge der weiteren Projektentwicklung definiert.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
	<p>vierungspflicht benutzen können. Es gibt immer mehr Beispiele von solchen Quartieren und das ist ganz klar das Modell der Zukunft um unsere Klimaziele als Gemeindebevölkerung zu erreichen.</p>	
<p>8</p> <p>Wirtschaftlichkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Sanierung einer Überbauung wie jener «Im Park» ist auch für einen Konzern wie die Allianz Immobilien ein finanziell bedeutendes und langfristig nachhaltiges, wohlüberlegtes und -kalkuliertes Projekt. Leider wurde zu dieser Planung nichts Konkretes offenbar: <ul style="list-style-type: none"> • Welche Quadratmetermiete wird für die sanierten und für die neugebauten Wohneinheiten angestrebt? Ein unterlegenes Vorprojekt detaillierte bezüglich hohem, gehobenem, mittlerem und einfachem Preisniveau (und Ausbau-/Sanierungsstandard). • Welcher Ausbaustandard ist konkret vorgesehen - oder was versteht die Bauherrschaft aktuell unter «marktüblich»? • Marktüblich «vollsaniert» im Kappelisacker ist nicht das Gleiche wie marktüblicher Neubau am Quellenrain oder in der Berner Lorraine. Wann werden entsprechende Planungsvorgaben kommuniziert? <p>Es geht nicht um einklagbare Zusagen - sondern um die Frage, wer sich ein Verbleiben im Park wird leisten können und wollen.</p>		<ul style="list-style-type: none"> – Der Allianz ist sich über die Brisanz dieser Thematik durchaus bewusst. Aufgrund der aktuellen Planung können wir leider keine konkrete Aussage machen. Dies wurde an den letzten Infoveranstaltungen entsprechend kommuniziert. – Genauere Angaben können in der Planungsphase (ab Frühling 2023) nach Entscheid der Ausbaustandards und deren Kosten gemacht werden. – Die Allianz strebt in ihren Wohnbauten grundsätzlich einen mittleren Ausbaustandard an. Entsprechend dürften sich die neuen Mieten am Markt in vergleichbarer Lage orientieren. Genauere Angaben können in der Planungsphase (ab Frühling 2023) nach Entscheid der Ausbaustandards und deren Kosten gemacht werden. – Es sind durchaus auch Wohnungen mit einem reduzierten Ausbaustandard möglich, was im Rahmen der Planungsphase im Detail geprüft wird.

Eingabe

Inhalt Eingabe

- Etappierung:
- Das Etappierungskonzept scheint interessant: Mieter können gehalten und zum Erstbezug in Neubauten animiert werden, und Familien mit schulpflichtigen Kindern verbleiben im Schulkreis. Dies ist sympathisch. Aber familienintern und auch im Nachbarschaftsgespräch fehlen die Planungsinformationen, um eine positive Grundhaltung zu begründen:
 - Wird es zumutbar oder erträglich sein, in einem Gebäude zu wohnen, in dessen unmittelbarer Nachbarschaft siebenstöckige Gebäude erstellt, Dachgeschosse abgetragen, Fassaden ersetzt und Einstellhallen / Kellergeschosse geschaffen oder verändert werden?
 - Welches Interesse hat die Allianz, Neubauwohnungen zunächst an temporäre Bestandsmieter zu vergeben? Zu welchen Mietkonditionen wäre dies?
 - Welchen alternativen Wohnraum hat die Gemeinde oder die Allianz zu Baubeginn im Schulkreis zu bieten?
 - Auf welchen Schuljahreswechsel sollten Familien ihren Auszug und Schulwechsel anderenfalls planen?

Umzonung:

- Landschaftsschonzone
 - Wieso wird eine «Landschaftsschonzone» aufgelöst und in die ZPP-S integriert? Es ist prima vista weder

Stellungnahme des Gemeinderats

- Das detaillierte Etappierungskonzept wird in der Planungsphase ab Frühling 2023 erarbeitet. Die Rochadenplanung ist sicherlich eine grosse Herausforderung. Es ist aber in der heutigen Zeit nicht unüblich, dass auch in dichtbesiedelten Gebieten gebaut wird. Die Reduktion von Lärmemissionen und weiteren Einflüssen aufgrund der Baustelle haben für die Allianz grosse Priorität. Erst nach Vorliegen des Etappierungskonzepts, eines Ausbaubeschriebs und einer verlässlichen Kostenschätzung können konkretere Aussagen getätigt werden.
- Ziel der Allianz ist sicher eine langfristige Vermietung der Neubauwohnungen. Diese können jedoch während den Sanierungsetappen als temporäre Flächen für Bestandsmieter dienen.
- Es ist im Moment kein alternativer Wohnraum absehbar.
- Sobald die Detailplanung vorliegt, kann dazu eine Aussage gemacht werden.
- Mit der Umzonung der Überbauung von der Zone W «spez» in eine Zone mit Planungspflicht kann für das ge-

Eingabe	Inhalt Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
	<p>nachvollziehbar noch aus der ZPP-S oder UeO ersichtlich, dass Baum- und Heckenbestand in einer spezialbewilligten Wohnzone besser geschützt wären als in einer «Landschaftsschonzone».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezweckt oder bewirkt die Integration der «Landschaftsschonzone» in die ZPP-S eine Erhöhung der Ausnützungsziffer und/oder der zulässigen Wohnheiten auf dem Areal? • Wie lautet die konkrete Definition von Freiraum nach Art. 12 Zf. 2 UeV und Freiraum, «Grünraum» nach Art. 12 Zf. 3 UeV? <p>– Wo steht die «Pavillonbaute», und was ist Ihr Zweck?</p>	<p>samte Planungsgebiet eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen werden. Die Ziele der Freihaltung und der ökologischen Vernetzung des östlichen Arealteils werden ungeschmälert in der neuen besonderen baurechtlichen Ordnung aufgenommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nein. Mit der bisherigen Regelung mit der Wohnzone W «spez» konnten die Ziele der Freihaltung und der ökologischen Vernetzung des östlichen Arealteils nur mit einer eigenen Grundnutzungszone festgelegt werden. – Art der Nutzung und die besonderen Gestaltungsvorgaben von Frei- und Grünraum sind in Art. 6 Abs. 3 sowie Art. 12 Abs 2 und 4 der Überbauungsvorschriften beschrieben. – Die Pavillonbaute kann in den maximal zulässigen Massen gemäss Art. 7 Abs. 3 innerhalb des entsprechenden Überbauungsplan ausgedehnten Baubereichs erstellt werden. Die Pavillonbaute dient dem Aufenthalt und der Begleitung der Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung.
Energiekonzept:	<ul style="list-style-type: none"> – Im Richtprojekt ist eine beeindruckende Vielzahl energiehaushälterischer und somit nachhaltiger Konzepte oder Ideen aufgeführt. Von diesen fand bisher nur eine Minderheit Eingang in ZPP-S und UeO. Meines Erachtens sollte hier nachgebessert werden: das Festschreiben verbindlicher Pläne, welche zur Schaffung von ZPP-S und UeO führen, tun der Bauherrschaft nicht weh und erhöhen Transpa- 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Gemeinde Ittigen verfügt mit dem Energieförderreglement über Vorgaben für die «Kommunale Energieförderung», welche die effiziente Nutzung von Energie sowie die Nutzung von erneuerbarer Energie durch finanzielle Beiträge und Beratung unterstützt.

Eingabe

Inhalt Eingabe

- renz gegenüber und Akzeptanz durch die Ittiger Bevölkerung (vielleicht auch übergeordneter Behörden).
- Grossmehritlich fossilfreie Heizung bevorzugt über Fernwärmeanschluss ist in Art. 16 UeV vorgesehen, ebenso beispielsweise die Dachbegrünung. Wären auch ein Blockheizkraftwerk auf Holzsplitzelbasis oder Erdsonden möglich und zulässig?
 - Wieso wird vorgeschrieben, dass Dächer ausserhalb möglicher Solarkollektoren begrünt und nicht benutzbar gestaltet werden - nicht jedoch, dass auf allen Dächern Sonnenenergienutzung (Photovoltaik, Solarthermie, ...) vorzusehen ist? Dies scheint ohnehin geplant.
 - Wären Sonnenkollektoren an den Fassaden denkbar?
 - Gibt es Konzepte, Vorschriften und Genehmigungen zum Thema Mieterstrom?
 - Müssten Stromeigenverbrauch und allfällige Stromspeicher in ZPP-S und UeO vorgesehen oder erlaubt sein?
 - Welche Vorschriften sind bezüglich Fassadendämmung und Verglasung möglich und nötig? Ein Minergiestandard ist im Richtprojekt erwähnt, fand jedoch m.E. nicht Eingang in ZPP-S und UeO.
 - Braucht es Thermoschutzverglasung, oder reicht Dreifachverglasung auch bei Südwestexposition?

Mobilitätskonzept:

- Wie viele Autoabstellplätze pro Wohnung wird es mindestens, maximal und tatsächlich geben? Es kursieren viele widersprüchliche Zahlen in den Unterlagen und der münd-

Stellungnahme des Gemeinderats

- Die Gemeinde engagiert sich für die fossilfreie Nutzung von Wärme aus Fernwärmenetzen. Die Entscheidung über den Energieträger (Abwärme, Holz, Biogas, usw.) fällt der Betreiber des Wärmenetzes aufgrund der Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit.
- Die genannten Punkte werden durch die Gemeinde und die Grundeigentümerin während der Planung des Bauprojektes geprüft.

- Im Verkehrsgutachten wird neben den Werten gemäss ZPP S auch das Richtprojekt betrachtet, deshalb sind verschiedene Werte/Zahlen im Bericht. Gemäss ZPP S – und das

Eingabe

Inhalt Eingabe

lichen Kommunikation. So geht man von einer Abnahme des Verkehrs in der Jurastrasse aus – weil neugebaute Wohneinheiten keinen Autoabstellplatz erhalten und aktuelle Mieter auf Zweitwagen verzichten müssen. Wissen das die Betroffenen?

- Wo können die zusätzlichen Fahrzeuge auf dem Gemeindegebiet und in der Nachbarschaft abgestellt werden? Wo parkieren Handwerker oder Aussendienstler ihr Arbeits- oder Geschäftsauto nach Feierabend? Kann ich ausserhalb üblicher Werkzeiten noch automobiler Besucher empfangen, oder sind dann bereits alle Besuchenden-PP durch Fahrzeuge der Bewohnenden belegt? Wo sind wieviele Abstellplätze für Motorräder und Motorroller vorgesehen? Gibt es Stromanschlüsse?
- Der Gemeindepräsident bekennt sich zur persönlichen Nutzung dreier Velos, auch der Verkehrsplaner erachtet die Nutzung zweier Velos als selbstverständlich. ZPP-S und UeO sowie Richtprojekt planen knapp zwei Velostellplätze pro Wohneinheit - weil der Kanton sie zu nichts anderem verpflichtet. Wie soll das funktionieren? Gehen wir davon aus, dass im Park zukünftig ausschliesslich Single-Wohnungen vermietet werden: ich müsste mit dem Gemeinde-

Stellungnahme des Gemeinderats

- ist die rechtliche Grundlage – ist eine Bandbreite für die Wohnnutzung von 0.5 bis 1.0 PP pro Wohnung festgesetzt. In dieser Bandbreite muss dann in der Baueingabe der Wert der Parkplätze liegen.
- Das Richtprojekt liegt in der Bandbreite von 0.5 – 1.0PP und erfüllt somit die Vorgaben (Kapitel 4.7 Verkehrsgutachten). Im Verkehrsgutachten wird ein Vorschlag der Anordnung dargelegt. Es ist vorgesehen, dass 20-50% der PP in der Einstellhalle über eine Ladestation verfügen (Kapitel 4.2 Verkehrsgutachten).
 - Im Richtprojekt sind auch 20-25 Besucherparkplätze (Ausserparkplätze) vorgesehen, welche 20-50% elektrisch erschlossen sind (Kapitel 4.2 Verkehrsgutachten).
 - Bezüglich Verkehrserzeugung zeigt das Verkehrsgutachten einerseits basierend auf den Wohneinheiten gemäss Richtprojekt die Anzahl Fahrten bei 0.5PP/Wohneinheit und 1.0PP pro Wohneinheit auf und andererseits die Fahrten gemäss Anzahl PP Richtprojekt (Kapitel 4.8 Verkehrsgutachten).
 - Das Richtprojekt erfüllt aktuell die Vorgaben bezüglich Quantität gemäss Bauverordnung, was wie vom Mitwirkenden erläutert gegenüber der Norm weniger sind. Bezüglich Qualität der Veloinfrastruktur wurde im Verfahren und auch nun bei der Weiterentwicklung zum Richtprojekt ein hoher Standard eingefordert u.a. wurde auf die unterschiedlichen Nutzungsbedürfnisse die Anordnungen dispers verteilt, Ladestationen eingefordert oder auch einen Teil für Spezialvelos (Anhänger / Cargobike) ausgeschrieben. Somit sind

Eingabe

Inhalt Eingabe

- präsidenten bereits eine zusätzliche Wohnung für ausreichenden Parkraum dazumieten. Unter der Annahme, dass eine familienfreundliche Wohneinheit in einer Überbauung, welche den motorisierten Individualverkehr durch deutliche Beschränkung reduziert, von durchschnittlich vier Personen bewohnt wird, so wäre der Bedarf an Veloabstellplätzen bei 4*2*360=2880 oder dem Vierfachen der Planung anzusetzen. Dies scheint überzogen. Eine künstliche Verknappung der Veloabstellmöglichkeiten fördert jedoch Nachbarschaftskonflikte, Sachbeschädigungen oder Stürze und reduziert die Wohnqualität.
- Veloabstellplätze sollten Lademöglichkeiten, Wetter-, Diebstahl- und Unfallschutz bieten, ohne eingestellte Velos zu beschädigen. Zur Vermeidung oder Reduktion von Konflikten sollte bei einer offensichtlich bewussten und politisch gewollten Verknappung von Abstellfläche jeder Wohninheit eine zustehende Fläche zugewiesen werden.
 - Wird von zukünftigen Mietparteien ein Verzicht auf MIV gefordert werden?

Stellungnahme des Gemeinderats

- die bis jetzt geforderten Flächen grösser als der Standardplatzbedarf. Die durchschnittliche Wohnungsbelegung in Ittigen beträgt 2 Personen pro Wohnung.
- Die genannten Punkte werden von der Grundeigentümerin während der Planung des Bauprojektes geprüft.
 - Nein
 - Das heutige durchgrünte und struktureiche Erscheinungsbild der Anlage wird beibehalten und dient als Leitbild der Gestaltungsidee im Freiraum. Unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen wird Rechnung getragen. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Ruhe- und Aktivräumen wird dabei angestrebt.

Aussenraumgestaltung:

- Das Richtprojekt strebt eine Erhöhung um mehr als 50% sogenannt «familienfreundlicher» Wohnungen bei entsprechender Reduktion des parkähnlichen Aussenraums an. Kantonale Richtvorgaben schreiben offenbar eine Ball- und Rasenspielwiese von mindestens 600 m2 vor. Da die bestehenden Spielflächen durch die Kopfbauten wegfallen, soll die zentrale Rasenfläche oberhalb des Wasserspiels

Eingabe

Inhalt Eingabe

- diesbezüglich umgewidmet (und hoffentlich auch umgenutzt) werden.
- Wird diese Spielfläche durch Ballzäune, Tore und ähnliche Infrastruktur abgegrenzt respektive gekennzeichnet?
 - Mit Verweis auf diese grosszügig erscheinende Quadratmeterzahl wurden Anmerkungen betreffend die Spielplätze «beantwortet» - wobei anzumerken wäre, dass «Ballspielwiese» und «Spielplatz» nicht zu wechseln sind: Beide sind notwendig, beide ergänzen sich gegenseitig. Ein simples Abschreiten der Spielplätze deutet darauf hin, dass die Siedlung zurzeit über 2 Spielplätze und 2 nutzbare Spielwiesen a je 600 m² verfügt - wobei die «Ruhebereiche» beispielsweise der zukünftigen Spielwiese und der geplant zumietbaren Gärten nicht berücksichtigt wurden. Die aktuellen Vorschläge zur ZPP-S und UeO sehen also eine Reduktion vorhandener Spielflächen auf ein Viertel bei angestrebter Erhöhung der Nutzenden um die Hälfte vor. Das wird eng und zu Konflikten führen.
 - Wieso werden nicht mindestens 2 Spielplätze und 2 nutzbare Spielwiesen a je 600 m² (Istzustand) in ZPP-S und UeO übernommen? Diese sollten grossmehrfach im «Sektor I» liegen, um zu beaufsichtigende Kinder nicht in die Randzone («Sektor 4», Art. 6 Zf. 3 UeV) zu verbannen. Entsprechende Visualisierungen und Skizzen existieren und scheinen auch im Interesse der Bauherrin.

Stellungnahme des Gemeinderats

- Die Ausarbeitung einer Möblierung für Aufenthaltsmöglichkeiten erfolgt in der weiteren Projektierung.
- In der Überbauungsordnung wird nur die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV ausgeschrieben. Die Ausarbeitung der Aufenthalts- und Spielflächen erfolgt in der weiteren Projektierung und diese sind gemäss den Vorgaben der Bauverordnung im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

Eingabe

Inhalt Eingabe

- Kinder müssen sich auch einmal aus dem Weg gehen können, ferner braucht es altersgerechten Spielraum für etwa 1- bis 12-Jährige. Im Sommer ist Beschattung, im Winter Besonnung wichtig. Spiel und Motorik sollten über Geräte, Kletterbäume, Sandkästen, ... gefördert werden. Sitzgelegenheiten für Beaufsichtigende sind wichtig. Grillstellen und Picknicktische fördern Nachbarschaft und Familienleben.
- Die Integration der «Landschaftsschonzone» (zukünftig «Sektor 4») in den nachbarschaftlich genutzten Aussenraum erscheint mir sinnvoll. Wieso wird hier nicht entsprechendes Aussenmobiliar (Sitzgelegenheiten, Fitnessgeräte, Petanque-Bahn, ...) festgeschrieben?
- Welche Räume und Gestaltungselemente sind zum Schutz und Erhalt der Privatsphäre in den Gartenwohnungen vorgesehen und entsprechend dem zu erhaltenden «parkähnlichen Charakter» nach ZPP-S erlaubt?
- Wieso werden in ZPP-S / UeO Hecken, Alleebäume und Dachbegrünung vorgeschrieben, weitere Einrichtungen zur Förderung einer familienfreundlichen und engagierten Quatirnachbarschaft jedoch ausser Acht gelassen?

Stellungnahme des Gemeinderats

- Die Ausarbeitung einer Möblierung für Aufenthaltsmöglichkeiten erfolgt in der weiteren Projektierung.
- Im Sektor 4 sollen – mit Ausnahme der bestehenden Wegverbindung – keine baulichen Massnahmen erfolgen.
- Die Ausarbeitung einer Möblierung für Aufenthaltsmöglichkeiten erfolgt in der weiteren Projektierung. Entsprechend macht die Überbauungsordnung keine Detailvorschriften, sondern sichert die entsprechenden Freiräume zugunsten von Aufenthalt, Begegnung und Spielaktivitäten.



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Javier Garcia Gutiérrez
+41 31 636 06 13
javier.garciagutierrez@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Ittigen
Postfach 226
Rain 7
3063 Ittigen

G.-Nr.: 2022.DIJ.5938

5. April 2023

Ittigen

Überbauungsordnung zur ZPP S «Entwicklung Areal Wohnen im Park» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung sowie Eingriff in Hecken und / oder Feldgehölze (KoG) Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 9. September 2022 ist bei uns die Überbauungsordnung (UeO) und Zone mit Planungspflicht (ZPP) S «Entwicklung Areal Wohnen im Park» sowie ein Heckenrodungsgesuch (KoG) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Baureglement in Art. 330 (15. August 2022)
- Änderung Zonenplan 1 (Ausschnitt 1) 1:2'500 (15. August 2022)
- Änderung Zonenplan 2 (Ausschnitt 1) 1:2'000 (15. August 2022)
- Überbauungsplan 1:500 (15. August 2022)
- Überbauungsvorschriften (15. August 2022)
- Erläuterungsbericht (15. August 2022)
- Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und / oder Feldgehölze mit Beilagen (12. August 2022)
- Fachbericht Verkehr (20. Mai 2022)
- Richtprojekt «Wohnen im Park, Ittigen» mit Schnitte (9. Dezember 2021)
- Freigabe Richtprojekt «Wohnen im Park, Ittigen» (2. September 2021)
- Arbeitsprogramm «Wohnen im Park, Ittigen» (23. März 2021)
- Bericht des Beurteilungsgremiums «Wohnen im Park, Ittigen» (29. Januar 2021)
- Programm Studienauftrag «Wohnen im Park, Ittigen» (8. Mai 2020)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), Fachbericht vom 11. Oktober 2022
- Tiefbaudienst des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 12. Oktober 2022
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Fachbericht vom 14. Oktober 2022
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 18. Oktober 2022
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 19. Oktober 2022
- AUE, Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 20. Oktober 2022

- Regionalkonferenz Bern–Mittelland (RKBM), Mitbericht vom 13. Dezember 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 31. Januar 2023
- Regierungsstatthalteramt Bern–Mittelland, Amtsbericht vom 8. März 2023

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Das grosse und zentral liegende Areal «Wohnen im Park» ist mit mehreren vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern überbaut, welche radial um einen Platz angeordnet sind und 213 Mietwohnungen umfassen. Die seit den 1980er bestehende Siedlung soll nun weiterentwickelt und in einem ortsverträglichen Mass nachverdichtet werden. Das Potenzial der Nachverdichtung wurde im Rahmen einer Machbarkeitsabklärung ausgelotet. Konkret soll die bestehende Wohnüberbauung – mit Beibehaltung der Freiraumqualitäten – saniert, modernisiert und aufgestockt (sowohl Neu- als auch Aufbauten) werden. Im Zuge eines qualitätssichernden Verfahrens wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung und den Erlass der UeO dient.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO und ZPP S «Entwicklung Areal Wohnen im Park» sowie ein Heckenrodungsgesuch (KoG) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Verkehr

3.1 Verkehr allgemein

Erschliessung, Parkplatzzahlen und Fahrtenerzeugung werden im Fachbericht Verkehr vom 20. Mai 2022 behandelt. Wenn das Richtprojekt umgesetzt wird, reduziert sich die Parkplatzzahl von heute 319 auf neu 300, die Fahrten nehmen dementsprechend leicht ab. Wenn das Richtprojekt nicht umgesetzt wird, sind gemäss ZPP-Vorschriften 0.5-1 Parkplätze pro Wohnung zulässig, was eine Zunahme um rund 200 Fahrten / Tag bedeutet. Der OIK II nimmt dies so zur Kenntnis. **H**

Bei der Neugestaltung der Ausfahrt auf die Jurastrasse ist sicher zu stellen, dass die Sichtweiten eingehalten sind. **H**

3.2 Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet «Wohnen im Park» ist optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Rund 3-5 Gehminuten entfernt befinden sich die Haltestellen «Aespliz» und «Rain». Zudem ist der Bahnhof Papiermühle in 13-14 Minuten zu Fuss erreichbar, der durch neu geplante Wegverbindungen vom Planungssperimeter direkt in das Areal noch besser erreichbar wird. Das Gebiet ist grösstenteils der ÖV-Erschliessungsgüteklasse C zugeordnet. Ein kleiner Teil westlich im Areal befindet sich in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse D. Angesichts der guten ÖV-Erschliessung des Gebiets begrüsst das AÖV eine Verdichtung und Aufwertung des Planungsgebiets.

Das AÖV weist darauf hin, dass die Buslinie 33 ab Dezember 2022 nur noch zwischen Bremgarten und Worblaufen verkehrt, die Haltestelle Babimoosweg wird dann nicht mehr bedient. Der entsprechende Absatz im Fachbericht Verkehr (Kap. 3.1, S. 7) sollte daher gestrichen werden. **H**

Im Mitwirkungsbericht wird auf den Wunsch nach einem Ausbau der ÖV-Verbindungen Richtung Bern, Zollikofen und Ostermundigen hingewiesen. Genannt werden vor allem die Buslinien 40 und 44. Die Buslinie 40 fährt bereits heute nach Bern. Die RKBM prüft gegenwärtig, ob eine Verlängerung nach Rubigen mit Linienauftrennung im Raum Freudenbergerplatz und Egghölzli möglich ist. Die Buslinie 44 fährt von Bolligen nach Bern, Ostermundigen und Gümligen. Aktuell werden im Zusammenhang mit dem Optimierungsprojekt der Buslinie 40 auch Verbesserungen im Raum Gümligen für die Linie 44 gesucht. Zurzeit ist nicht vorgesehen, dass die Linie 44 über Ittigen führen wird. **H**

Die RKBM weist darauf hin, dass allfällige Angebotsbegehren der Gemeinde im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Angebotskonzepts RAK ÖV 2027–2030 bei der RKBM einzugeben sind. **H**

3.3 Veloverkehr

Das Areal ist für den Veloverkehr durchlässig und gut erschlossen. Der OIK II begrüsst, dass eine grosszügige Anzahl Veloabstellplätze vorgesehen ist und die Abstellplätze jeweils nahe bei den Häusern zu liegen kommen.

Die Jurastrasse zählt für den Veloalltagsverkehr als Hauptverbindung auf der Gemeindestrasse. Für den Veloverkehr ist ungünstig, dass bei der Ausfahrt Ost die Sichtweiten nicht eingehalten werden. Velofahrer üblicherweise am Rand der Fahrbahn womit sich die Sichtweiten zusätzlich reduzieren. Die heute bestehenden Bäume sind noch jung, schränken das Sichtfeld daher noch wenig ein. Da die Ausfahrt verlegt und daher verändert wird, sollte auch gleich das Defizit der Sichtweiten behoben werden. **H**

4. Energiebestimmungen

Zur Bedingung der 75 Prozent erneuerbarer Wärme in Art. 16 der Überbauungsvorschriften (UeV) lässt sich sagen, dass übergeordnet in der Kantonalen Energieverordnung (KENV) geregelt ist, dass eine Anschlusspflicht möglich ist, wenn die gelieferte Wärme zu mehr als 25 Prozent fossil erzeugt wird. Dadurch wird sichergestellt, dass eine Anschlusspflicht nur gilt, wenn der nationale Gewichtungsfaktor der Fernwärme bei 0.4 liegt. Entsprechend kann in der UeO auf diese Bedingung verzichtet werden. Falls die Bedingung trotzdem in Art. 16 UeV belassen werden soll, ist die folgende Formulierung zu verwenden: «Keine Anschlusspflicht ist gegeben, wenn die gelieferte Wärme zu mehr als 25 Prozent fossil erzeugt wird». **E**

Der letzte Satz in Art. 16 UeV ist nicht genehmigungsfähig und demnach zu streichen oder zu überarbeiten. **GV**

Bisher waren die Gemeinden bei den Formulierungen ihrer kommunalen Energievorschriften relativ frei, wenn die Kompetenzen gemäss KEnG nicht überschritten wurden. Das revidierte KEnG bringt hier eine Änderung mit sich. Laut Art. 13 Abs. 5 KEnG stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» zur Verfügung. Der Grosse Rat wollte mit diesem Auftrag an den Kanton erreichen, dass die Gemeinden – falls sie von der Gesetzgebungskompetenz nach Art. 13 Gebrauch machen – einheitliche Formulierungen verwenden.

Der vorliegende Energieartikel in den Überbauungsvorschriften (Art. 16 UeV) entspricht nicht den kantonalen Musterregelungen. Wir empfehlen der Gemeinde den Energieartikel gemäss dieser Musterregelung zu überarbeiten. **E**

Das AUE empfiehlt der Gemeinde Ittigen, ihnen den Energieartikel nochmals zur informellen Prüfung zukommen zu lassen, bevor die UeO zur Genehmigung eingereicht wird. **E**

5. Überbauungsordnung

5.1 Überbauungsplan

Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und bei der Erstellung von Wohnsiedlungen aufgrund eines einheitlichen Projektes oder einer UeO ist sicherzustellen, dass den Bewohnern genügend Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen und grössere Spielflächen zur Verfügung stehen (vgl. Art. 15 BauG). Gemäss Art. 46 Abs. 2 BauV sollen Spielflächen eben, gut proportioniert und zusammenhängend sein. Zudem sind keine Hindernisse zulässig, es müsste also eine Fläche sein, auf welcher keine Bauten oder Anlagen möglich sind, sowie auch keine Fusswege bzw. Sitzbänke.

Gemäss Vermassung beträgt die Spielfläche 588m². Entsprechend ist in den Überbauungsvorschriften (UeV) festzuhalten, dass nicht mehr als 39 Familienwohnungen zulässig sind, oder aber die Fläche ist zu vergrössern. **GV**

Die Legende des Überbauungsplans (UeP) ist zu korrigieren: Die Spielfläche wird in Art. 46 geregelt. **GV**

Hecken

Die Ersatzmassnahmen, soweit sie innerhalb des Planungsperrimeters erfolgen, sind mittels Festlegung im UeP festzuhalten. Vorliegend werden sie lediglich als Hinweis aufgezählt. Dies ist anzupassen. **GV**

Allgemein

Innerhalb des UeP bestehen schwarz gestrichelte Linien, welche wahrscheinlich die jetzt bestehenden Gebäude anzeigen. Diese sind als Hinweis zu kennzeichnen oder – um dies Lesbarkeit zu verbessern – aus dem Plan zu löschen. **H**

5.2 Überbauungsvorschriften

Art. 2	Im UeP gibt es mehrere punktierte Linien, daher handelt es sich hierbei um einen ungenauen Verweis. Es ist auf die Festlegung zu verweisen. E
Art. 3 Abs. 1	Art. 330 ZPP S gilt ohnehin, dieser muss durch die UeO eingehalten werden und darf innerhalb der UeO nicht abweichend geregelt werden. Die Formulierung des Artikels ist deshalb anzupassen. GV

Art. 4	<p>Uns stellt sich die Frage was mit «als Grundlage für die weitere Projektierung beizuziehen» gemeint ist. Soll es grundeigentümergebundenen Charakter haben, sind klarere Worte wie «massgebend» oder «verbindlich» zu wählen und das Richtprojekt in den Anhang zu nehmen. H</p> <p>Wenn kein solcher Charakter erreicht werden soll, ist eine weniger verbindliche Formulierung zu wählen, bspw. ohne die Formulierung «als Grundlage». GV</p>
Art. 5	Die «amtliche Vermessung» ist ebenfalls unter den Hinweisen aufzuführen. H
Art. 6 Abs. 2	Gemäss Änderung der ZPP S «Wohnen im Park» (Art. 330 Abs. 3, Lemma 2) soll in den Sektoren 2 und 3 die Nutzungsart gemäss der Mischzone MB gelten. Die UeO schreibt für die Sektoren 2 und 3 jedoch die Nutzungsart gemäss der Mischzone MA vor. Hier ist aufgrund der Bestimmung wohl auch die MB gemeint. Beide Planungsinstrumente müssen übereinstimmen. Die UeO ist entsprechend anzupassen. GV
Art. 7 Abs. 1	Mit dieser Formulierung bleibt unklar, was in den Bereichen «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» als Nutzungsmass erlaubt wird. Dort besteht per Definition keine GFo. Gemäss vorliegender Bestimmung gibt es folglich kein zulässiges Nutzungsmass in diesem Baubereich, abgesehen von der Begrenzung im UeP. H
Art. 7 Abs. 5	Damit die Messweise klar geregelt ist und sie zu keinen Missverständnissen führt, bitten wir die Gemeinde die Bestimmung wie folgt anzupassen: «...an keiner Stelle mehr als...» oder «...im Mittel aller Fassaden nicht mehr als...». H
Art. 7 Abs. 6	Die Kleinbauten werden in Art. 212 des Baureglements geregelt. Der vorliegende Absatz ist entsprechend zu bereinigen. GV
Art. 8	Es gibt mehrere Baubereiche, daher empfehlen wir in der Seitenbemerkung die Plural-Form zu verwenden. E
Art. 8 Abs. 1	Die Formulierung ist unklar. Uns stellt sich die Frage, ob hier «bis auf die Baubereichsgrenze» gemeint ist. Wir bitten die Gemeinde dies zu prüfen. H
Art. 10 Abs. 4	Vorliegend werden verbindliche Vorgaben gemacht, welche sich auf den Studienauftrag beziehen (Ausschuss Beurteilungsgremium). Entsprechend hat folglich das Beurteilungsgremium in den Vorschriften genannt zu werden, oder aber der entsprechende Teil des Studienauftrages ist verbindlich in den Anhang aufzunehmen. GV
Art. 11 Abs. 2	Es gibt im UeP keinen «Bereich für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen». Die Formulierung ist also zu ändern (bspw: «Die Flachdächer in den Baubereichen [...] sind mit Ausnahme [...] zu begrünen, soweit keine Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen vorgesehen werden»). Oder ein solcher «Bereich» ist im UeP aufzunehmen. GV
Art. 11 Abs. 3	<p>Aktuell gibt die Bestimmung der Eindruck, dass die Einhausungen aufeinander, und nicht auf die Dachaufbauten abzustimmen sind. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Masse beliebig zu gestalten. Die Einhausungen sind auch auf die genannten Dachaufbauten abzustimmen. Der Absatz ist so umzuformulieren, dass dies klar aus der Bestimmung hervorgeht. GV</p> <p>Uns stellt sich hier die Frage, ob das Wort «bedingte» bewusst weggelassen wurde. Falls es sich um einen Fehler handelt, bitten wir die Gemeinde die Bestimmung entsprechend anzupassen. H</p>

6. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

6.1 Art. 330 des Baureglements

In der Rechtssetzung wird üblicherweise in Abs. 1 bereits etwas geregelt, was vorliegend nicht der Fall ist, da lediglich auf die folgenden Bestimmungen verwiesen wird. Wir empfehlen die Nummerierung der Absätze zu ändern. **E**

Die Hinweisspalten in Abs. 3 sind bezüglich den Sexgewerbe-Nutzungen nicht ganz schlüssig. Die vorliegende Formulierung könnte so gelesen werden, dass alle genannten Nutzungen untersagt sind. Wir empfehlen, den Satz bezüglich dem Sexgewerbe separat zu schreiben (oder wie in den UeV). **E**

6.2 Zonenpläne 1 und 2

Im Zonenplan 1 müssen die Sektoren ebenfalls mit einer Festlegung in der Legende aufgenommen werden, da dazu auch Vorschriften erlassen werden (Art. 330 BR). **GV**

7. Rodungsgesuch

Die Erteilung der Ausnahmegewilligung ist mit zahlreichen Auflagen und Hinweisen verschiedener Amts- und Fachstellen verbunden. Diese Auflagen und Hinweise werden erst im Gesamtentscheid aufgeführt. Sämtliche Amts- und Fachberichte liegen diesem Vorprüfungsbericht bei. **H**

Gemäss der ANF fehlt zur langfristigen Sicherung der Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG lediglich noch die Zustimmung der Grundeigentümer und der Bauherrschaft als Grundeigentümer. Somit ist für die Ersatzmassnahmen die Zustimmung vom Grundeigentümer einzuholen. Das Gesuch soll von der Bauherrschaft unterzeichnet werden da sie Verursacher sind. **GV**

Sowohl die ANF als auch das RSTA Bern–Mittelland stimmen dem Ausnahmegesuch für die Beseitigung der Hecke zu. Wir weisen darauf hin, dass in der Publikation auf das koordinierte Verfahren und Ausnahmegesuch für die Beseitigung der Hecke hinzuweisen ist. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass Eingriffe in Hecken und Feldgehölze im Amtsblatt zu publizieren sind. **H**

8. Weiter Hinweise und Empfehlungen

8.1 Siedlung

Idealerweise wird das Richtprojekt in der UeV als verbindlich erklärt. Wenn lediglich orientierend wird beim nachgelagerten Baubewilligungsprozess der Bezug der Projektverfasser und des Beurteilungsgremiums aus dem qualitätssichernden Verfahren empfohlen. **H**

8.2 Grundstücksentwässerung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen. H

9. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **8-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (8-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung und der Sitzung des Gemeinderates
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Javier Garcia Gutiérrez
Raumplaner

Beilagen:

- Fachberichte und Stellungnahmen (KDP, OIK II, AÖV, AWA, AUE-EN, AUE-IMM, RKBM, ANF, RSTA Bern-Mittelland)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte):

- Lohner+Partner AG, Bälliz 67, 3600 Thun

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- KDP
- OIK II
- AÖV
- AWA
- AUE-EN
- AUE-IMM
- RKBM
- ANF
- Rf (bei KoG)



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 77 30
info.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Javier Garcia Gutiérrez
+41 31 636 06 13
javier.garciagutierrez@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Ittigen
Postfach 226
Rain 7
3063 Ittigen

G.-Nr.: 2022.DIJ.5938

18. April 2023

Ittigen

Überbauungsordnung zur ZPP S «Entwicklung Areal Wohnen im Park» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung sowie Eingriff in Hecken und / oder Feldgehölze (KoG) Nachtrag zum Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 5. April 2023 liessen wir der Gemeinde Ittigen den Vorprüfungsbericht zur Überbauungsordnung (UeO) und Zone mit Planungspflicht (ZPP) S «Entwicklung Areal Wohnen im Park» zukommen. Leider hat das Amt für Umwelt und Energie (AUE) bei der Sichtung des Vorprüfungsberichtes einen Fehler in ihrem Fachbericht Energie vom 19. Oktober 2022 entdeckt. Der Fehler wurde bei der Erarbeitung des Vorprüfungsberichtes mitaufgenommen. Das Kapitel 4 des Vorprüfungsberichtes hat folgendermassen zu lauten:

*Zur Bedingung der 75 Prozent erneuerbarer Wärme in Art. 16 der Überbauungsvorschriften (UeV) lässt sich sagen, dass übergeordnet in der Kantonalen Energieverordnung (KE nV) geregelt ist, dass eine Anschlusspflicht möglich ist, wenn die gelieferte Wärme zu **nicht** mehr als 25 Prozent fossil erzeugt wird. Dadurch wird sichergestellt, dass eine Anschlusspflicht nur gilt, wenn der nationale Gewichtungsfaktor der Fernwärme bei 0.4 liegt. Entsprechend kann in der UeO auf diese Bedingung verzichtet werden. Falls die Bedingung trotzdem in Art. 16 UeV belassen werden soll, ist die folgende Formulierung zu verwenden: «Keine Anschlusspflicht ist gegeben, wenn die gelieferte Wärme zu mehr als 25 Prozent fossil erzeugt wird». **E***

Der letzte Satz in Art. 16 UeV ist nicht genehmigungsfähig und demnach zu streichen oder zu überarbeiten.
GV

Bisher waren die Gemeinden bei den Formulierungen ihrer kommunalen Energievorschriften relativ frei, wenn die Kompetenzen gemäss KEnG nicht überschritten wurden. Das revidierte KEnG bringt hier eine Änderung mit sich. Laut Art. 13 Abs. 5 KEnG stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» zur Verfügung. Der Grosse Rat wollte mit diesem Auftrag an den Kanton erreichen, dass die Gemeinden – falls sie von der Gesetzgebungskompetenz nach Art. 13 Gebrauch machen – einheitliche Formulierungen verwenden.

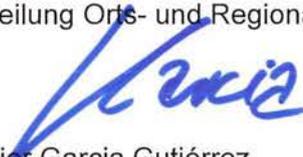
Der vorliegende Energieartikel in den Überbauungsvorschriften (Art. 16 UeV) entspricht nicht den kantonalen Musterregelungen. Wir empfehlen der Gemeinde den Energieartikel gemäss dieser Musterregelung zu überarbeiten. E

Das AUE empfiehlt der Gemeinde Ittigen, ihnen den Energieartikel nochmals zur informellen Prüfung zukommen zu lassen, bevor die UeO zur Genehmigung eingereicht wird. E

Vielen Dank für Ihr Verständnis. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



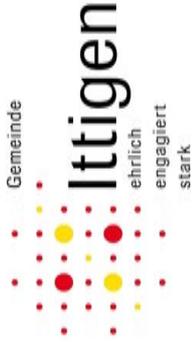
Javier Garcia Gutiérrez
Raumplaner

Kopie per E-Mail:

- Lohner + Partner AG, Bälliz 67, 3600 Thun

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- AUE-EN
- AGR-Intern: ZID
- Rf (bei KoG)



Gemeinde Ittigen
**Zone mit Planungspflicht ZPP S «Wohnen im Park» und
Überbauungsordnung «Wohnen im Park»**

Auswertung des Vorprüfungsberichts

15. August 2023

Aufträge / 745 / 745_Ber_230815_Auswertung_Vorpruefungsbericht.docx / 15.08.2023 / fi / Di
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung, Thun

Auswertung des Vorprüfungsberichts des Amts für Gemeinde und Raumordnung vom 5. April 2023 mit Ergänzung vom 18. April 2023 zur Zone mit Planungspflicht ZPP S «Wohnen im Park» und zur Überbauungsordnung «Wohnen im Park»:

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder
Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungs-
bericht)

Verkehr allgemein

Erschliessung, Parkplatzzahlen und Fahrtenerzeugung H
werden im Fachbericht Verkehr vom 20. Mai 2022 be-
handelt. Wenn das Richtprojekt umgesetzt wird, redu-
ziert sich die Parkplatzzahl von heute 319 auf neu 300,
die Fahrten nehmen dementsprechend leicht ab. Wenn
das Richtprojekt nicht umgesetzt wird, sind gemäss
ZPP-Vorschriften 0.5-1 Parkplätze pro Wohnung zuläs-
sig, was eine Zunahme um rund 200 Fahrten / Tag be-
deutet. Der OIK II nimmt dies so zur Kenntnis.

z.K.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Bei der Neugestaltung der Ausfahrt auf die Jurastrasse H ist sicher zu stellen, dass die Sichtweiten eingehalten sind.

z.K.

Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet «Wohnen im Park» ist optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Rund 3-5 Gehminuten entfernt befinden sich die Haltestellen «Aespliz» und «Rain». Zudem ist der Bahnhof Papiermühle in 13-14 Minuten zu Fuss erreichbar, der durch neu geplante Wegverbindungen vom Planungssperimeter direkt in das Areal noch besser erreichbar wird. Das Gebiet ist grösstenteils der ÖV-Erschliessungsgüteklasse C zugeordnet. Ein kleiner Teil westlich im Areal befindet sich in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse D. Angesichts der guten ÖV-Erschliessung des Gebiets begrüsst das AÖV eine Verdichtung und Aufwertung des Planungsgebiets.

Der Bericht «Ittigen Wohnen im Park; Fachbericht Verkehr» (Beilage Erläuterungsbericht) wurde angepasst, indem der Abschnitt zur Linie 33 gestrichen wurde.

Das AÖV weist darauf hin, dass die Buslinie 33 ab Dezember 2022 nur noch zwischen Bremgarten und Worblaufen verkehrt, die Haltestelle Babimoosweg wird dann nicht mehr bedient. Der entsprechende Absatz im Fachbericht Verkehr (Kap. 3.1, S. 7) sollte daher gestrichen werden.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Im Mitwirkungsbericht wird auf den Wunsch nach einem Ausbau der ÖV-Verbindungen Richtung Bern, Zollikofen und Ostermundigen hingewiesen. Genannt werden vor allem die Buslinien 40 und 44. Die Buslinie 40 fährt bereits heute nach Bern. Die RKBM prüft gegenwärtig, ob eine Verlängerung nach Rubigen mit Linienauftrennung im Raum Freudenbergerplatz und Egghölzli möglich ist. Die Buslinie 44 fährt von Bolligen nach Bern, Ostermundigen und Gümligen. Aktuell werden im Zusammenhang mit dem Optimierungsprojekt der Buslinie 40 auch Verbesserungen im Raum Gümligen für die Linie 44 gesucht. Zurzeit ist nicht vorgesehen, dass die Linie 44 über Ittigen führen wird.

Der Mitwirkungsbericht kann nicht mehr angepasst werden. Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Die RKBM weist darauf hin, dass allfällige Angebotsbegehren der Gemeinde im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Angebotskonzepts RAK ÖV 2027–2030 bei der RKBM einzugeben sind.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis, dass allfällige Angebotsbegehren der Gemeinde im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Angebotskonzepts RAK ÖV 2027–2030 bei der RKBM einzugeben hat.

Veloverkehr

Das Areal ist für den Veloverkehr durchlässig und gut erschlossen. Der OIK II begrüsst, dass eine grosszügige Anzahl Veloabstellplätze vorgesehen ist und die Abstellplätze jeweils nahe bei den Häusern zu liegen kommen.

Der Bericht «Ittigen Wohnen im Park; Fachbericht Verkehr» (Beilage Erläuterungsbericht) zeigt die Sichtweisen bei den einzelnen Ein-/Ausfahrten auf und weist darauf hin, dass bei der weiteren Planung diese zu berücksichtigen sind. Der Bericht wurde dahingehend ergänzt, dass eine allfällige Bepflanzung nicht höher als 60 cm sein darf.

Die Jurastrasse zählt für den Veloalltagsverkehr als Hauptverbindung auf der Gemeindestrasse. Für den

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Veloverkehr ist ungünstig, dass bei der Ausfahrt Ost die Sichtweiten nicht eingehalten werden. Velos fahren üblicherweise am Rand der Fahrbahn womit sich die Sichtweiten zusätzlich reduzieren. Die heute bestehenden Bäume sind noch jung, schränken das Sichtfeld daher noch wenig ein. Da die Ausfahrt verlegt und daher verändert wird, sollte auch gleich das Defizit der Sichtweiten behoben werden.

Energiebestimmungen

Zur Bedingung der 75 Prozent erneuerbarer Wärme in Art. 16 der Überbauungsvorschriften (UeV) lässt sich sagen, dass übergeordnet in der Kantonalen Energieverordnung (KE nV) geregelt ist, dass eine Anschlusspflicht möglich ist, wenn die gelieferte Wärme zu nicht mehr als 25 Prozent fossil erzeugt wird. Dadurch wird sichergestellt, dass eine Anschlusspflicht nur gilt, wenn der nationale Gewichtungsfaktor der Fernwärme bei 0.4 liegt. Entsprechend kann in der UeO auf diese Bedingung verzichtet werden. Falls die Bedingung trotzdem in Art. 16 UeV belassen werden soll, ist die folgende Formulierung zu verwenden: «Keine Anschlusspflicht ist gegeben, wenn die gelieferte Wärme zu mehr als 25 Prozent fossil erzeugt wird».

S. nachstehende Stellungnahme.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Der letzte Satz in Art. 16 UeV ist nicht genehmigungsfähig und demnach zu streichen oder zu überarbeiten.

In Absprache mit dem Amt für Umwelt und Energie wird Art. 16 angelehnt an das neue «Muster für kommunale Energievorschriften» vom 01.01.2023 neu formuliert. Damit wird auch der Empfehlung nachgekommen, eine im Kanton einheitliche Regelung zu verwenden.

¹ Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorie I Wohnen muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um mindestens 5 % unterschreiten.

² Art. 16 Abs. 1 gilt nicht für Gebäude oder Areale, für die ein SNBS- oder Minergiezertifikat eingeholt wird. Mit dem Baugesuch ist eine Planungsvereinbarung zwischen den Gesuchstellernden und der Gemeinde einzureichen, in der die Modalitäten für die Zertifizierung und Rezertifizierung festgehalten sind.

E
Bisher waren die Gemeinden bei den Formulierungen ihrer kommunalen Energievorschriften relativ frei, wenn die Kompetenzen gemäss KEnG nicht überschritten wurden. Das revidierte KEnG bringt hier eine Änderung mit sich. Laut Art. 13 Abs. 5 KEnG stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» zur Verfügung. Der Grosse Rat wollte mit diesem Auftrag an den Kanton erreichen, dass die Gemeinden – falls sie

S. vorangehende Stellungnahme.

GV

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

von der Gesetzgebungskompetenz nach Art. 13 Gebrauch machen – einheitliche Formulierungen verwenden.

Der vorliegende Energieartikel in den Überbauungsvorschriften (Art. 16 UeV) entspricht nicht den kantonalen Musterregelungen. Wir empfehlen der Gemeinde den Energieartikel gemäss dieser Musterregelung zu überarbeiten.

Das AUE empfiehlt der Gemeinde Ittigen, ihnen den Energieartikel nochmals zur informellen Prüfung zukommen zu lassen, bevor die UeO zur Genehmigung eingereicht wird.

E

Der angepasste Art. 16 wurde dem AUE zur Prüfung vorgelegt.

Überbauungsplan

Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und bei der Erstellung von Wohnsiedlungen aufgrund eines einheitlichen Projektes oder einer UeO ist sicherzustellen, dass den Bewohnern genügend Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen und grössere Spielflächen zur Verfügung stehen (vgl. Art. 15 BauG). Gemäss Art. 46 Abs. 2 BauV sollen Spielflächen eben, gut proportioniert und

GV

- Die grössere Spielfläche soll > 600 m² betragen, da Ä mehr als 39 Familienwohnungen im Wirkungsreich der UeO vorhanden sind resp. erstellt werden.
- UeO-Plan Spielfläche auf > 600 m² angepasst.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Zusammenhängend sein. Zudem sind keine Hindernisse zulässig, es müsste also eine Fläche sein, auf welcher keine Bauten oder Anlagen möglich sind, sowie auch keine Fusswege bzw. Sitzbänke.
Gemäss Vermessung beträgt die Spielfläche 588m². Entsprechend ist in den Überbauungsvorschriften (UeV) festzuhalten, dass nicht mehr als 39 Familienwohnungen zulässig sind, oder aber die Fläche ist zu vergrössern.

Die Legende des Überbauungsplans (UeP) ist zu korrigieren: Die Spielfläche wird in Art. 46 geregelt.

GV

Legende angepasst.

Ä

Hecken

Die Ersatzmassnahmen, soweit sie innerhalb des Planungssperimeters erfolgen, sind mittels Festlegung im UeP festzuhalten. Vorlegend werden sie lediglich als Hinweis aufgezählt. Dies ist anzupassen.

GV

UeO-Plan mit Festlegung der Hecken «Bestand», «Röschung» und «Ersatz» geändert. Heckenflächen mit Koordinaten vermasst.

Allgemein

Innerhalb des UeP bestehen schwarz gestrichelte Linien, welche wahrscheinlich die jetzt bestehenden Gebäude anzeigen. Diese sind als Hinweis zu kennzeichnen oder – um die Lesbarkeit zu verbessern – aus dem Plan zu löschen.

H

Die Linien sind Bestandteil der amtlichen Vermessung und können nicht gelöscht werden.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Überbauungsvorschriften

Art. 2

Im UeP gibt es mehrere punktierte Linien, daher handelt es sich hierbei um einen ungenauen Verweis. Es ist auf die Festlegung zu verweisen.

E

UeO-Vorschriften zum besseren Verständnis angepasst.
Hinweis: Die Formulierung entspricht einerseits der kürzlich vom AGR genehmigten UeO «Talgut-Zentrum Ost» (vgl. hierzu die Genehmigungsverfügung vom September 2022). Und andererseits ist im UeO-Plan eindeutig ersichtlich, wie der Wirkungsbereich dargestellt ist.

Art. 3 Abs. 1

Art. 330 ZPP S gilt ohnehin, dieser muss durch die UeO eingehalten werden und darf innerhalb der UeO nicht abweichend geregelt werden. Die Formulierung des Artikels ist deshalb anzupassen.

GV

UeO-Vorschriften zum besseren Verständnis angepasst (Text in Klammer gestrichen).
Hinweis: Die Formulierung entspricht der kürzlich vom AGR genehmigten UeO «Talgut-Zentrum Ost» (vgl. hierzu die Genehmigungsverfügung vom September 2022).

Art 4

Uns stellt sich die Frage was mit «als Grundlage für die weitere Projektierung beizuziehen» gemeint ist. Soll es grundeigentümerverbindlichen Charakter haben, sind klarere Worte wie «massgebend» oder «verbindlich» zu wählen und das Richtprojekt in den Anhang zu nehmen.

H

Das Richtprojekt bildet einerseits die Basis für die weitere Projektierung und dient andererseits der Fachberatung resp. einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags «Wohnen im Park, Ittigen» für die Beurteilung von Baugesuchen im Wirkungsbereich der UeO. Das Richtprojekt soll jedoch keinen grundeigentümerverbindlichen Charakter haben.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

UeO-Vorschriften zum besseren Verständnis jedoch angepasst: Anstelle «Grundlage» wird der Begriff «wegleitend» verwendet, damit das Richtprojekt keinen gründerübergreifenden verbindlichen Charakter hat. Das AGR hat der Formulierung mit Email vom 02.06.2023 zugestimmt.

Hinweis: Die Formulierung entspricht der kürzlich vom AGR genehmigten UeO «Talgut-Zentrum Ost» (vgl. hierzu die Genehmigungsverfügung vom September 2022).

Wenn kein solcher Charakter erreicht werden soll, ist eine weniger verbindliche Formulierung zu wählen, bspw. ohne die Formulierung «als Grundlage».

S. vorangehende Stellungnahme.

Ä

Art. 5 Die «amtliche Vermessung» ist ebenfalls unter den Hinweisen aufzuführen.

UeO-Vorschriften und UeO-Plan ergänzt.

Ä

Art. 6 Abs. 2 Gemäss Änderung der ZPP S «Wohnen im Park» (Art. 330 Abs. 3, Lemma 2) soll in den Sektoren 2 und 3 die Nutzungsart gemäss der Mischzone MB gelten. Die UeO schreibt für die Sektoren 2 und 3 jedoch die Nutzungsart gemäss der Mischzone MA vor. Hier ist aufgrund der Bestimmung wohl auch die MB gemeint. Beide Planungsinstrumente müssen übereinstimmen. Die UeO ist entsprechend anzupassen.

ZPP-Bestimmungen auf Mischzone «MA» geändert.

Ä

GV

H

GV

	<p>Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)</p>	<p>Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)</p>
<p>Art. 7 Abs. 1</p>	<p>H</p> <p>Mit dieser Formulierung bleibt unklar, was in den Bereichen «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» als Nutzungsmass erlaubt wird. Dort besteht per Definition keine Gfo. Gemäss vorliegender Bestimmung gibt es folglich kein zulässiges Nutzungsmass in diesem Baubereich, abgesehen von der Begrenzung im UeP.</p>	<p>Keine Änderung. In den Bereichen «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» definiert sich das Nutzungsmass durch die Baubereichsgrenzen und den zulässigen Höhen (die GF unterirdisch will die Gemeinde nicht beschränken).</p>
<p>Art. 7 Abs. 5</p>	<p>H</p> <p>Damit die Messweise klar geregelt ist und sie zu keinen Missverständnissen führt, bitten wir die Gemeinde die Bestimmung wie folgt anzupassen: «...an keiner Stelle mehr als...» oder «...im Mittel aller Fassaden nicht mehr als...».</p>	<p>Keine Änderung. Die Formulierung entspricht dem Wortlaut des Baureglements (Art. 212 Abs. 2 Lit. b BR). Das AGR hat den Hinweis mit Email vom 23.05.2023 zurückgezogen.</p>
<p>Art. 7 Abs. 6</p>	<p>GV</p> <p>Die Kleinbauten werden in Art. 212 des Baureglements geregelt. Der vorliegende Absatz ist entsprechend zu bereinigen.</p>	<p>UeO-Vorschriften angepasst.</p> <p>Ä</p>
<p>Art. 8</p>	<p>E</p> <p>Es gibt mehrere Baubereiche, daher empfehlen wir in der Seitenbemerkung die Plural-Form zu verwenden.</p>	<p>UeO-Vorschriften angepasst.</p> <p>Ä</p>
<p>Art. 8 Abs. 1</p>	<p>H</p> <p>Die Formulierung ist unklar. Uns stellt sich die Frage, ob hier «bis auf die Baubereichsgrenze» gemeint ist. Wir bitten die Gemeinde dies zu prüfen.</p>	<p>Keine Änderung. Die Formulierung entspricht der kürzlich vom AGR genehmigten UeO «Talgut-Zentrum Ost» (vgl. hierzu die Genehmigungsverfügung vom September 2022).</p>

<p>Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)</p>	<p>Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)</p>
<p>Art. 10 Abs. 4</p> <p>Vorliegend werden verbindliche Vorgaben gemacht, welche sich auf den Studienauftrag beziehen (Ausschuss Beurteilungsgremium). Entsprechend hat folglich das Beurteilungsgremium in den Vorschriften genannt zu werden, oder aber der entsprechende Teil des Studienauftrages ist verbindlich in den Anhang aufzunehmen.</p>	<p>GV</p> <p>Das AGR hat den Hinweis mit Email vom 23.05.2023 zurückgezogen.</p> <p>Keine Änderung. In Art. 10 Abs. 4 ist das massgebende qualitätssichernde Verfahren genau mit Bezeichnung und Datum der Beurteilung wiedergegeben → «... oder einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags «Wohnen im Park, Ittigen» vom 29.01.2021 zu unterbreiten».</p> <p>Das AGR hat den Genehmigungsvorbehalt mit Email vom 23.05.2023 zurückgezogen.</p>
<p>Art. 11 Abs. 2</p> <p>Es gibt im UeP keinen «Bereich für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen». Die Formulierung ist also zu ändern (bspw: «Die Flachdächer in den Baubereichen [...] sind mit Ausnahme [...] zu begrünen, soweit keine Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen vorgesehen werden». Oder ein solcher «Bereich» ist im UeP aufzunehmen.</p>	<p>GV</p> <p>Entspricht zwar dem Wortlaut des Baureglements (Art. 414 Abs. 5 BR); UeO-Vorschriften jedoch zum besseren Verständnis abgeändert.</p> <p style="text-align: right;">Ä</p>
<p>Art. 11 Abs. 3</p> <p>Aktuell gibt die Bestimmung der Eindruck, dass die Einhausungen aufeinander, und nicht auf die Dachaufbauten abzustimmen sind. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Masse beliebig zu gestalten. Die Einhausungen sind auch auf die genannten Dachaufbauten abzustimmen. Der Absatz ist so umzuformulieren, dass dies</p>	<p>GV</p> <p>Keine Änderung, jedoch Art. 9 Abs. 3 präzisiert.</p> <p style="text-align: right;">Ä</p> <p>Die Einhausungen sind untereinander abzustimmen. Auf den Dachflächen sind keine Dachterrassen und -gärten gestattet und nicht technisch bedingte Dachauf-</p>

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

klar aus der Bestimmung hervorgeht.

bauten wie beispielsweise Pergolen oder Sonnenschutz werden daher auch nicht erstellt. Die Einhausungen sind untereinander abzustimmen. Das AGR hat den Genehmigungsvorbehalt mit Email vom 07.07.2023 zurückgezogen.
Hinweis: Die Formulierung entspricht der kürzlich vom AGR genehmigten UeO «Talgut-Zentrum Ost» (vgl. hierzu die Genehmigungsverfügung vom September 2022).

Uns stellt sich hier die Frage, ob das Wort «bedingte» bewusst weggelassen wurde. Falls es sich um einen Fehler handelt, bitten wir die Gemeinde die Bestimmung entsprechend anzupassen.

UeO-Vorschriften angepasst.

Ä

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Art. 330 BR

in der Rechtssetzung wird üblicherweise in Abs. 1 bereits etwas geregelt, was vorliegend nicht der Fall ist, da lediglich auf die folgenden Bestimmungen verwiesen wird. Wir empfehlen die Nummerierung der Absätze zu ändern.

Keine Änderung. Entspricht dem gültigen Baureglement der Gemeinde Ittigen.

E

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

E
Die Hinweisspalten in Abs. 3 sind bezüglich den Sexgewerbe-Nutzungen nicht ganz schlüssig. Die vorliegende Formulierung könnte so gelesen werden, dass alle genannten Nutzungen untersagt sind. Wir empfehlen, den Satz bezüglich dem Sexgewerbe separat zu schreiben (oder wie in den UeV).

Keine Änderung. Entspricht dem Wortlaut des Baureglements.

Zonenpläne 1 und 2

GV
Im Zonenplan 1 müssen die Sektoren ebenfalls mit einer Festlegung in der Legende aufgenommen werden, da dazu auch Vorschriften erlassen werden (Art. 330 BR).

Legende mit «Sektoren» ergänzt.

Ä

Rodungsgesuch

H
Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung ist mit zahlreichen Auflagen und Hinweisen verschiedener Amtswesen und Fachstellen verbunden. Diese Auflagen und Hinweise werden erst im Gesamtentscheid aufgeführt. Sämtliche Amtswesen- und Fachberichte liegen diesem Vorprüfungsbericht bei.

z.K.

GV
Gemäss der ANF fehlt zur langfristigen Sicherung der Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG lediglich noch die Zustimmung der Grundeigentümer und der Bauherrschaft als Grundeigentümer. Somit ist für

Das Rodungsgesuch wird von der Bauherrschaft unter-Ä gezeichnet.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

die Ersatzmassnahmen die Zustimmung vom Grundeigentümer einzuholen. Das Gesuch soll von der Bauherrschaft unterzeichnet werden da sie Verursacher sind.

Sowohl die ANF als auch das RSTA Bern–Mittelland stimmen dem Ausnahmegesuch für die Beseitigung der Hecke zu. Wir weisen darauf hin, dass in der Publikation auf das koordinierte Verfahren und Ausnahme-gesuch für die Beseitigung der Hecke hinzuweisen ist. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass Eingriffe in Hecken und Feldgehölze im Amtsblatt zu publizieren sind.

H

z.K.

Weitere Hinweise und Empfehlungen

Siedlung

H

Die ideale Weise wird das Richtprojekt in der UeV als verbindlich erklärt. Wenn lediglich orientierend wird beim nachgelagerten Baubewilligungsprozess der Bezug der Projektverfasser und des Beurteilungsgremiums aus dem qualitätssichernden Verfahren empfohlen

Das Richtprojekt bildet einerseits die Basis für die weitere Projektierung und dient andererseits der Fachbeurteilung resp. einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags «Wohnen im Park, Ittigen» für die Beurteilung von Baugesuchen im Wirkungsreich der UeO. Das Richtprojekt soll jedoch keinen gründeigentümergebundenen Charakter haben.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Grundstücksentwässerung

H

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen.

z.K.