



Bälliz 67 | 3600 Thun | Telefon 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

Einwohnergemeinde Ittigen
ESP Ittigen-Papiermühle: Teilgebiete 4.2 und 4.3
Änderung Überbauungsordnung Nr. 315.12 «Zentrum Papiermühle»
im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung der Überbauungsvorschriften Nr. 315.12b

AUFLAGE

7. November 2023

Aufträge / 836 / 03 / 863_UeV_231107_Aend_UeO_Papiermuehle_UeV.docx / 01.11.2023 / cs

Die Änderungen gegenüber den gültigen Überbauungsvorschriften vom 16. Mai 2019 (Genehmigung AGR) sind **rot (gestrichen/neu)** dargestellt.

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung Nr. 315.12 „ESP Ittigen-Papiermühle, Zentrum Papiermühle“, ermöglicht die Erschliessung, Überbauung, Nutzung und wirtschaftliche Entwicklung des Areals „ESP Ittigen Papiermühle“ und die Umsetzung des Richtplans „ESP Ittigen-Papiermühle“ nordöstlich des Bahnhofs Ittigen-Papiermühle.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer schwarz punktierten Linie gekennzeichnet. Die Teilgebiete sind mit einer grau punktierten Linie gekennzeichnet.

Art. 3

**Stellung zur
Grundordnung**

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Ittigen sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

Art. 4**Inhalt des
Überbauungsplans**

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt

- a Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie der einzelnen Teilgebiete
- b Lage und Abmessungen der Baufelder für die Teilgebiete 3.1, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3 und 10.1
- c Baulinien mit Anbaupflicht
- d Bereiche für Zu- und Wegfahrten zu unterirdischer Parkierung
- e Bereiche für oberirdische Parkierung für Motorfahrzeuge mit Zu- und Wegfahrt
- f Bereiche für öffentliche Plätze und Aufenthaltsflächen
- g Bereiche für halböffentliche Vorplätze
- h Bereich für öffentliche Wegverbindung zum Rain
- i Grünbereich mit Baumbepflanzung Hanglage zum Rain
- k Bereiche für private Aussenräume, Grünräume und Gärten
- l bestehende und neue Hochstammbäume
- m Lage der Lärmschutzwand
- n Bereich unterirdische Parkierung
- o **Baufelder für Entsorgung**

Art. 5**Umgestaltung
Verkehrsanlagen**

¹ Die Umgestaltung der Verkehrsanlagen wird im Verfahren nach Strassen-gesetz verbindlich geregelt.

² Die Umgestaltung der Verbindung Gartenstrasse – Papiermühlestrasse über den öffentlichen Platz im Teilgebiet 10.1 wird im Baubewilligungsver-fahren geregelt.

Art. 6**Erhaltenswerte
Gebäude**

Die erhaltenswerten Gebäude Grauholzstrasse 4 (Parzelle 747) und Grauholzstrasse 6 (Parzelle 2711) gemäss Art. 10 b, Abs. 3 BauG können abgebrochen werden, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist.

Art. 7**Art der Nutzung**

¹ Für die Nutzungsart gelten die Vorschriften der Mischzonen B gemäss Art. 211 BR.

² Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Art. 8**Mass der Nutzung**

Das maximal zulässige Nutzungsmass für die Baufelder der einzelnen Teilgebiete beträgt gemäss Art. 318 BR in den oberirdischen Geschossen:

Teilgebiet 3.1	2'000 m ² BGF oberirdisch
Teilgebiet 3.3	500 m ² BGF oberirdisch
Teilgebiet 4.1	2'000 m ² BGF oberirdisch
Teilgebiet 4.2	gemäss Art. 318 BR, Teilgebiet NO Knoten Worblentalstr./Grauholzstr. 5'650 m² BGF oberirdisch
Teilgebiet 4.3	gemäss Art. 318 BR, Teilgebiet entlang Worblentalstrasse 2'500 m² BGF oberirdisch
Teilgebiet 10.1	3'500 m ² BGF oberirdisch

Art. 9**Baufelder**

¹ Innerhalb der Baufelder darf auf die Baufeldgrenze gebaut werden.

² Im Bereich von Baulinien mit Anbaupflicht muss die Fassadenflucht auf die Baufeldgrenze gestellt werden.

³ Eingeschossige An- und Nebenbauten (Art. 212 Abs. 2a BR) und vorspringende Gebäudeteile (Art. 212 Abs. 2c BR) dürfen nicht über die Baufeldgrenzen hinausragen. Dagegen dürfen Vorkehren für den Sonnen- und Witterungsschutz sowie Vordächer oder Gesimse höchstens 1.0 m über die Baufeldgrenze hinausragen.

⁴ Die Gebäudekörper in den Baufeldern sind – mit Ausnahme der Sockelgeschosse und des **Baufelds Teilgebiets 4.2** – als rechtwinklige Kuben zu gestalten. Die Längs- und Stirnfassaden müssen – mit Ausnahme des **Baufelds Teilgebiets 4.2** – rechtwinklig zueinanderstehen und sind parallel zu den Baufeldgrenzen anzuordnen.

Art. 10**Gebäudehöhen/Koten
Geschosszahlen**

¹ Die maximalen Geschosszahlen und Gebäudehöhen (O.K. Dachkranz, Brüstung oder Geländer) in den Baufeldern betragen:

Teilgebiet 3.1	1S+2G	538.50, 540.30, 542.10, 544.00 m.ü.M. siehe Eintrag im Überbauungsplan
Teilgebiet 3.3	1S+2G	539.00 m.ü.M.
Teilgebiet 4.1	1S+4G	539.50 m.ü.M.
	1S	526.50 m.ü.M. Sockelgeschoss
Teilgebiet 4.2	2S+12G	571.50 m.ü.M. (Hochhaus)
	2S+1G	535.00 m.ü.M.
Teilgebiet 4.3	4G+1A	537.00 (4G) resp. 540.50 m.ü.M. (Attika)
Teilgebiet 10.1	4G	535.50 m.ü.M.

² Das Hochhaus hat eine minimale Geschosszahl von 1S+11G aufzuweisen.

³ Im Teilgebiet 4.2 darf ein überhohes Sockelgeschoss eine Hauptnutzfläche enthalten, deren Luftraum mindestens 50 % der GF oberirdisch des Sockelgeschosses betragen muss; eine solche Hauptnutzfläche gilt nicht als Vollgeschoss.

⁴ Im Teilgebiet 4.2 gilt das Geschoss oberhalb des überhohen Sockelgeschosses als weiteres Sockelgeschoss.

Art. 11**Dachform /
Dachgestaltung**

¹ Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.

² Attikageschosse sind nur im Baufeld Teilgebiet 4.3 gestattet. Technisch bedingte Aufbauten wie Oblichter, Sonnenenergieanlagen o.ä. dürfen die Gebäudehöhe um das technisch bedingte Minimum überragen. Aufbauten für Lüftungs-, Kälteanlagen und dgl. sind auf dem Flachdach untersagt.

³ Die Dächer sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten sowie des Flachdachs Baufeld 1S in Teilgebiet 4.1 extensiv zu begrünen.

Art. 12

Gestaltung allgemein

¹ An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden hohe Anforderungen gestellt.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den bestehenden und den geplanten Bauten innerhalb der Umgebung Ittigen-Papiermühle eine gute Gesamtwirkung ergibt (Art. 411 BR).

³ Die Bauten im **Baufeld Teilgebiet 4.2** müssen hinsichtlich der Setzung des Hochhauses, dem Bezug des freigespielten öffentlichen Raums zur Nutzung im Sockelgeschoss des Hochhauses und der Nutzung des öffentlichen Raums Qualitäten gemäss dem regionalen Hochhauskonzept Bern nachzuweisen. Im **Baufeld Teilgebiet 4.2** sind mindestens 50 % der Fassadefläche des Sockelgeschosses gegenüber der Worblentalstrasse und der Grauholzstrasse mit sichtfreien Schaufenstern bei publikumsorientierten Nutzungen auszugestalten.

⁴ Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung der Fachberatung (Art. 421 BR) vorzulegen.

⁵ Für die Bebauung im **Baufeld Teilgebiet 4.2** ist ein Architekturwettbewerb oder Architekturstudienauftrag zur Qualitätssicherung durchzuführen.

Art. 13

Parkierung unter- und oberirdisch

¹ Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder gelten die kantonalen Vorschriften. Dabei ist der optimalen öV-Erschliessung Rechnung zu tragen.

² Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Parkierung hat innerhalb der dargestellten Bereiche zu erfolgen.

³ Bei einem gemeinsamen Projekt und einer gemeinsamen Bebauung im Teilgebiet 10.1 ist der Anschluss der unterirdischen Parkierung an die Worblentalstrasse zwingend.

⁴ Die oberirdische Parkierung für Motorfahrzeuge mit Zu- und Wegfahrt hat innerhalb der dargestellten Bereiche zu erfolgen.

Art. 14**Öffentliche Plätze und Aufenthaltsflächen**

¹ Die öffentlichen Plätze und Aufenthaltsflächen dienen dem Aufenthalt und der Zirkulation von Fussgängern und Fahrrädern. Sie sind als nutzungsneutrale Flächen mit durchgehenden Belägen und möglichst wenig Niveaudifferenzen auszubilden.

² Die Plätze sind mit Grünelementen und/oder Kunst im öffentlichen Raum zu gestalten. Der Eintrag im Überbauungsplan dient als Hinweis.

³ Der Bereich des Bahnhofplatzes ist als einheitlich durchgestaltete Aufenthalts- und Zirkulationsfläche auszubilden (Materialwahl und Farbgebung). Der Bahnhofplatz kann auch für die Kurzparkierung, Anlieferung und den Warenumschlag genutzt werden.

Im Weiteren führt auch der Verkehr zur und aus der Gartenstrasse über den Bahnhofplatz.

⁴ Die Sicherheit im öffentlichen und halböffentlichen Raum ist mit geeigneten Massnahmen (Beleuchtung, Übersichtlichkeit, Einsehbarkeit, Grundrissgestaltung u. ä.) zu optimieren und zu gewährleisten.

⁵ Innerhalb der Baufelder für Entsorgung dürfen Bauten und Anlagen für die Entsorgung mit den baupolizeilichen Massen gemäss Art. 212 Abs. 2a BR erstellt werden.

⁶ Im Teilgebiet 4.2 dürfen Versickerungs- und Retentionsanlagen unterirdisch mit einem Strassenabstand von mindestens 1.0 m erstellt werden.

Art. 15**Grünraumgestaltung**

Die freie Hanglage des Grünbereichs zum Rain (Teilgebiet 3.2) ist in seinem natürlichen Hangverlauf und -gefälle zu erhalten, freizuhalten und ausschliesslich extensiv zu nutzen.

Art. 16

Energie

¹ Für die Energieversorgung der Gebäude sind die Bestimmungen der geltenden Energiegesetzgebung sowie Art. 311 Abs. 5 BR massgebend.

² Im Teilgebiet 4.2 (Hochhaus) ist zum Erzeugen der erforderlichen Wärmeenergie, die nicht durch erneuerbare Energien gedeckt wird, im Bereich der „unterirdischen Parkierung“ eine Gasheizung zu installieren.

Art. 17

Vereinbarungen

¹ Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist ein Infrastrukturvertrag gemäss Art. 109 BauG abzuschliessen.

² Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicher zu stellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, nachbarliche Grenzbereinigungen, Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten etc.).

Art. 18

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR in Kraft.

Genehmigungsvermerke geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften Nr. 315.12b vom 16. Mai 2019 nach Art. 122 Art. 7 BauV

Publikation im Anzeiger Region Bern	vom ...
Publikation im Amtsblatt	vom ...
Öffentliche Auflage	vom ... bis ...
Einspracheverhandlung	am ...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
-----------------------	-------------------------

.....
Marco Rupp

.....
Andrea Burkhardt

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am