



### **Bearbeitung Ortsplanungsrevision**

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH  
Bälliz 67 / 3600 Thun  
Tel 033 223 44 80 / Fax 033 223 44 72  
info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- H. Kasimir Lohner, dipl. Arch. ETH SIA Raumplaner FSU
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung / FH Raumplanung FSU
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz
- Mirjam Schindler, Hochbauzeichnerin

UNA

Atelier für Naturschutz und Umweltfragen AG  
Schwarzenburgstrasse 11, 3007 Bern  
Tel. 031 312 29 37 / Fax 031 312 29 69  
info@unabern.ch / www.unabern.ch

- Marianne Dumermuth, Botanikerin / Liz. phil. nat. / Ökologin SVU

## Inhalt

<b>1. Revision der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan): Das Wichtigste in Kürze .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundlagen .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Erläuterungen zu einzelnen Änderungen.....</b>	<b>10</b>
3.1 Siedlungsentwicklung .....	10
3.2 Landschaft.....	12
3.3 Verkehr.....	14
3.4 Änderung im Zonenplan (Zonenpläne und Hinweisplan).....	14
3.5 Änderungen im Baureglement .....	15
<b>4. Mitwirkung .....</b>	<b>21</b>
4.1 Überblick .....	21
4.1 Auswertung der Eingaben.....	21
<b>5. Vorprüfung.....</b>	<b>22</b>
<b>6. Auflage .....</b>	<b>23</b>
<b>7. Beschluss .....</b>	<b>23</b>

### **Anhang I:**

Korridorstudie Bern Nord (Schlussbericht vom 2. Mai 2005) Schwerpunkt Wohnen

### **Anhang II:**

Zusammenstellung Baulandreserven; Lohner + Partner, 18. November 2008 (Stand 8. Mai 2008, Auflageverfahren)

### **Anhang III:**

Auswertung Mitwirkung; Lohner + Partner, 13. August 2007

### **Anhang IV:**

Vorprüfungsbericht; Amt für Gemeinden und Raumordnung, 7. März 2008

### **Anhang V:**

Standortevaluation Viogasanlage Wyss; ecoptima, 23. Dezember 2008

## 1. Revision der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan): Das Wichtigste in Kürze

### Handlungsbedarf

Das Baureglement, der Zonenplan sowie der Plan Schutzgebiete und Schutzobjekte vom 28. Oktober 1993 haben in den letzten 15 Jahren die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ittigen geprägt. Die drei wichtigsten Gründe für eine Revision sind:

- **neue übergeordnete rechtliche und planerische Grundlagen:** z.B. das Bauinventar und die dazugehörigen Bestimmungen im Baugesetz,
- **der ausgewiesene Baulandbedarf:** mit dem bestehenden Baulandangebot kann in den nächsten 15 Jahren nicht einmal die Bevölkerungszahl gehalten werden,
- **die notwendige periodische Überprüfung und Entschlackung des Baureglements:** d.h. z.B. Beheben von Mängeln, Füllen von Lücken oder Beseitigen von Doppelspurigkeiten.

### Form Baureglement

Das neue Baureglement (BR) entspricht in Form und Systematik dem neuen Kantonalen Musterbaureglement (MBR 2006):

- Im neuen Baureglement (BR) wird grundsätzlich nur noch geregelt **was nicht im kantonalen oder im Bundesrecht geregelt ist.**
- Die einzelnen Artikel sind in eine rechtsverbindliche, knapp formulierte **Normen-Spalte** und in eine erläuternde, hinweisende **Kommentar-Spalte** gegliedert.
- **Definitionen und Messweisen** unterliegen z.T. übergeordneten und in Zukunft möglicherweise Konkordats-Bestimmungen und **werden deshalb in einem Anhang zusammengefasst.**

### Form Zonenpläne

Auch die Inhalte des bisherigen Zonenplans sowie des Plans der Schutzgebiete und Schutzobjekte werden in Übereinstimmung mit dem MBR 2006 neu aufgeteilt:

- Der Zonenplan 1 enthält flächendeckend **sämtliche Nutzungs- und Sonderzonen** sowie – diesen überlagert – **die Ortsbild- und Struktur-erhaltungsgebiete**.
- Der Zonenplan 2 enthält die **kommunalen landschaftlichen Schutzgebiete und -objekte sowie die Naturgefarenggebiete**.
- Der Hinweisplan enthält übergeordnete **Gebiete und Objekte, welche nicht mit der kommunalen Grundordnung erlassen werden**, z.B. das Bauinventar.

### Inhalt Zonenplan 1

Auch wenn z.T. die Farben und Signaturen des alten Zonenplans geändert werden, bleibt der Zonenplan in wesentlichen Teilen unverändert; die **wichtigsten** Änderungen sind:

- die **Umzonung** der bisherigen – für Einfamilienhäuser reservierten – **Wohnzone E2 in** die flexiblere, für alle zweigeschossigen Wohnformen geeignete **Wohnzone W2**,
- die **Umwandlung** der bisherigen Wohn-Gewerbezone sowie Kern-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen in die **vereinfachten und flexibleren Misch- und reinen Arbeitszonen**,
- die Umsetzung der Richtplanungen ESP «Ittigen-Worblaufen» und ESP «Ittigen-Papiermühle».

### Inhalt Zonenplan 2

Auch die Inhalte des neuen Zonenplans 2 sind in ähnlicher Form und entsprechendem Umfang bereits im alten Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte enthalten; es sind dies im Wesentlichen:

- die Orts- und strassenbildprägenden **Einzelbäume und Alleestreifen** sowie **Hecken, Feld- und Ufergehölze** innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets,
- wenige **Feuchtgebiete** und einige andere ökologische **Ausgleichsflächen**,
- sowie neu: die **Naturgefarenggebiete** als Hinweise.

## Inhalt Baureglement

Das neue Baureglement umfasst alle – für die Qualitätssicherung notwendigen – Bestimmungen des alten, soweit diese in der Kompetenz der Gemeinde erlassen werden können.

Gegenüber dem bisherigen Reglement mit 108 Artikeln wirkt das neue BR mit rund 60 Artikeln schlanker. Diese sind knapper formuliert, werden jedoch durch eine erläuternde Kommentar- und Hinweisspalte ergänzt.

Die **wesentlichen** Änderungen sind:

- eine **leichte Erhöhung der Nutzung in den Wohn- und Mischzonen** (z.T. geringere Abstände, höhere AZ),
- eine **Flexibilisierung der Nutzungsart in den Misch- und Arbeitszonen** (z.B. Verzicht auf einen minimalen Gewerbeanteil in den ehemaligen Wohn-Gewerbebezonen),
- Bestimmungen für die alte Landschaftsschutzzone in der **neuen Landschaftsschonzone**,
- eine neue Zone mit Planungspflicht **ZPP A «ESP Worblaufen Baufeld 5», ZPP B «ESP Worblaufen Baufelder M1 / 01 / 02»** (gemäss Richtplan ESP Ittigen-Worblaufen) und **ZPP Q «Biogasanlage»**,
- neue Zonen mit Planungspflicht **ZPP F «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 1», ZPP G «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiete 3 / 4 / 10 / 11», ZPP H «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 9», ZPP I «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 7», ZPP J «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 5»** (gemäss Richtplan ESP Ittigen-Papiermühle),
- **neu formulierte Grundsätze für die Bau- und Aussenraumgestaltung** (allgemein und bezüglich Bauweise, Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Aussenraumgestaltung sowie Reklamen und Plakatierung),
- **neuer Artikel für Antennenanlagen**,
- **das Angebot von Gestaltungsspielräumen, welche mit Hilfe qualitätssichernder Methoden** (Fachberatung, qualifizierte Verfahren) genutzt werden können,
- Bestimmungen zum **ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet**,
- Formulierung der **prägenden Merkmale** – nicht von Detailvorschriften – welche in den grösstenteils bisherigen **Ortsbilderhaltungsgebieten** und

den neuen **Strukturerhaltungsgebieten** zu beachten sind,

- Bestimmungen betr. **Ersatz- und Förderungsmassnahmen** im Zusammenhang mit Schutzgebieten und –objekten,
- Bestimmungen zum **Bauen in Naturgefarengebieten**.

Im **Anhang A1** sind die Definitionen und Messweisen zusammengefasst. Neu sind zwei mögliche Definitionen und Messweisen für die Attikageschosse. Die übrigen entsprechen dem Sinne nach den bisher geltenden Regelungen (z.B. Gebäudemasse und Abstandsvorschriften) oder unterliegen kantonalem Recht (z.B. Bruttogeschossfläche und Ausnützungsziffer) und werden möglicherweise in Zukunft durch ein interkantonales Konkordat abgelöst.

In der **Beilage B1** werden die Inhalte des Hinweisplans erläutert, insbesondere die gesetzlichen Grundlagen und Wirkungen der im Bauinventar als schützens- und erhaltenswert eingestuften sog. Baudenkmäler.

## 2. Grundlagen

Als Grundlagen für die Überarbeitung von Baureglement und Zonenplan dienen:

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Einwohnergemeinde<br>Ittigen | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einwohnergemeinde Ittigen: Baureglement; Stand 31. Dezember 2003</li> <li>– Einwohnergemeinde Ittigen: Zonenplan; Stand 28. Oktober 1993</li> <li>– Einwohnergemeinde Ittigen: Plan der Schutzgebiete und –objekte, Stand März 1993</li> <li>– Einwohnergemeinde Ittigen: Plan Lärmschutz / Empfindlichkeitsstufen; Stand März 1993</li> <li>– Einwohnergemeinde Ittigen: Richtplanung; März 1993</li> <li>– UNA AG: Teilrichtplan «Ökologische Vernetzung» der Gemeinde Ittigen, Bericht; Bern; Juni 2004</li> <li>– Rechtsgültige Überbauungsordnungen</li> <li>– Einwohnergemeinde Ittigen: Überbauungsplan Nr. 390, Baulinien/ Waldgrenzen/Waldabstand; 17. März 1999</li> <li>– Gemeinde Ittigen, RBS Regionalverkehr Bern-Solothurn, Kanton Bern: Richtplan Entwicklungsschwerpunkt ESP Ittigen-Worblaufen, Bahnhofgebiet Woblaufen; Stand 12. Februar 2001</li> <li>– Einwohnergemeinde Ittigen: Entwicklungsschwerpunkt ESP Ittigen Papiermühle, Kernzonenplanung, Richtplan, Stand 15. März 2004</li> </ul> |
| Region Bern VRB / RVK        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verein Region Bern VRB: Abbau- und Deponieplanung; Bern; 30. Oktober 2001</li> <li>– Verein Region Bern VRB: Regionaler Richtplan Teil 2a, Naherholung + Landschaft / Ausscheidung Weilerzone; Bern; 24. Mai 2004</li> <li>– Verein Region Bern VRB: Regionaler Richtplan Teil 1 (Verkehrsintensive Vorhaben VIV und Regionsstruktur und Mobilität R+M); Bern; 2004</li> <li>– Metron Bern AG; R. Keller &amp; Partner; Regionale Verkehrskonferenz 4 Bern Mittelland (Hrsg.): Korridorstudie Bern Nord; Bern; 2. Mai 2005</li> <li>– Regionale Verkehrskonferenz 4 Bern Mittelland: Angebotskonzept 2005 – 2008, Arbeitsschwerpunkte; Auszug</li> </ul>   |
| Kanton Bern                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kanton Bern: Richtplan Kanton Bern; Bern; 27. Februar 2002 (RRB 0684)</li> <li>– Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar Einwohnergemeinde Ittigen; Verfügung des Amtes für Kultur, Bern, 9. Mai 2007</li> <li>– Archäologischer Dienst des Kantons Bern: Archäologisches Inventar; Bern; 24. November 2005</li> </ul>   |

- Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Kantons Bern: Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Kantons Bern, Gemeinde Ittigen; Bern; 1995
- Eidgenossenschaft
- Via Stora: Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS, Auszug; Bern; 6. Oktober 2005
  - Eidgenössisches Departement des Innern: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS, Ortsbilder von nationaler Bedeutung im Kanton Bern, Band 4 Bern Land, «Worbletal»; Bern; Sommer 2000
- Weitere
- INES Ingenieurbüro für nachhaltige Energiesysteme: Machbarkeitsstudie Erweiterung Biogasanlage Wyss, Gemeinde Ittigen; Bern 2. April 2008

### 3. Erläuterungen zu einzelnen Änderungen

#### 3.1 Siedlungsentwicklung

##### Vorgehen

Die Siedlungsentwicklung von Ittigen wird massgeblich durch die beiden Entwicklungsschwerpunkte (ESP) Ittigen-Worblaufen und Ittigen-Papiermühle sowie durch verschiedene regionale Planungen beeinflusst. Zudem ist der Handlungsspielraum für die Siedlungsentwicklung aufgrund der Gemeindegrösse, der Topografie sowie der Entwicklungen von Baulandreserven und grösseren Industriebrachen in den letzten Jahren sehr klein. Für die Festlegung der Siedlungsentwicklung sind folgende Grundlagen massgebend:

- Planungen der Entwicklungsschwerpunkte ESP Ittigen-Worblaufen und ESP Ittigen-Papiermühle
- Konzentrationsszenario der Gesamtverkehrsstudie Bern und des Agglomerationsprogramms
- Schwerpunkte Wohnen gemäss der Korridorstudie Bern Nord im Raum Kappelisacker – Ittigenfeld
- Sitzung Planungskommission vom 21. Juni 2006 / Skizze Siedlungsentwicklung

Neben den oben aufgeführten Grundlagen wird das bestehende Siedlungsgebiet auf mögliche Umnutzungs- und Verdichtungspotenziale überprüft: Es sind dies insbesondere die bestehenden Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP (die bisher nicht oder nur teilweise realisiert wurden) sowie Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN, die ggf. nicht mehr für eine öffentliche Nutzung benötigt werden.

##### Prinzipien

Für die Festlegung der Siedlungsentwicklung und der inneren Verdichtung werden die nachfolgenden Prinzipien angewendet:

- Förderung der Siedlungsentwicklung an mit dem öffentlichen Verkehr (öV) gut erschlossenen Standorten (Gütekategorie B/C; gemäss/vgl. Korridorstudie Bern Nord)
- Ausscheidung neuer Siedlungsgebiete nur an Standorten, die mit einer Basisinfrastruktur erschlossen sind und in Langsamverkehrsdistanz zu Zentrumseinrichtung (Einkaufen, Dienstleistungen, Bildung, Verwaltung) liegen
- Umsetzung der ESP-Richtplanungen (insb. Standorte für die Arbeits- und Zentrumsnutzung an mit dem öV gut erschlossenen Standorten)
- Sicherstellung der Flächen für öffentliche Aufgaben

- Erhaltung der siedlungsgliedernden Grünräume und der Naherholungs-räume

**laufende Planungen**

Die Ortsplanungsrevision wird zudem auf verschiedene weitere laufende Planungen abgestimmt:

- tilia Pflegezentrum Ittigen, Gesamtplanung (UeO aa)
- Umsetzung Studienauftrag Papiermühle
- Realisierung ESP Worblaufen / Baufeld W5
- Wohnüberbauung Worblenpark, Untere Zollgasse 127 – 133 / Station Ittigen (UeO p)
- Biogasanlage auf Parzelle Nr. 3722 (Bauernhof Wyss)
- Erweiterung Autobahnraststätte Grauholz (> geänderte Abgrenzung der Landwirtschaftszone)
- Doppelspur RBS Strecke Worblaufen – Papiermühle (> Anpassung der Bauzonen)

**Entwicklungsgebiete**

Ausserhalb der ESP «Ittigen-Worblaufen und ESP «Ittigen-Papiermühle» wird folgendes neues Entwicklungsgebiet ausgeschieden:

**Wohnstandorte**

- Entwicklung der Areale Worblaufen Ost (ZPP C)
  - Neukonzeption einer bestehenden Bauzone
  - verdichtete Überbauung für die Wohn- und Dienstleistungsnutzung, insb. für Wohnen an der Aare
  - bestehende, sehr gute Erschliessung (mIV, ÖV sowie LV)
  - bestehende Infrastruktur und Naherholungsgebiete in der Nachbarschaft
  - Freihaltung des Hangfusses und Flächen für die Freizeitnutzung
  - Potenzial von rund 15'000 m<sup>2</sup> BGF

Hinweis: An der Gemeindeversammlung vom 18. November 2008 wurde die Umzonung Mannenbergweg abgelehnt sowie die Entwicklungsgebiete ZPP L «Ittigenfeld» und ZPP M «Chasseralstrasse» bis auf weiteres zurückgestellt (nicht Gegenstand der Genehmigung).

**Arbeitsgebiete**

Es werden keine weiteren neuen Arbeitsgebiete ausgeschieden, da die bestehenden Arbeitsgebiete und ESP genügend Entwicklungspotenzial bieten. Hingegen wurde die ZöN für militärische Nutzungen teilweise der Arbeitszone zugewiesen.

### 3.2 Landschaft

#### Aufhebung Richtplan Landschaft

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2008 wird der Landschaftsrichtplan vom 8. Juni 1994 aufgehoben.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, in welcher Form die Inhalte der 10 Massnahmenblätter bereits realisiert oder in Zukunft sichergestellt werden.

Massnahmen blätter Richt- plan 1994	Inhalt Massnahmenblätter	Realisierte bzw. in Zukunft sichergestellte Inhalte der Massnahmenblätter
1	Ergänzung und Neuanpflanzung von Baumreihen	Weitgehend erfüllt, ergänzen- de Pflanzungen jeweils in den ZPP formuliert
2	Gestaltung entlang von bestehenden und geplanten Fuss- und Radwegen	Weitgehend erfüllt, ergänzen- de Pflanzungen jeweils in den ZPP formuliert oder mit Land- schaftsschonzonen sicherge- stellt
3	Aufwertung der Waldränder	Im Hinweisplan 2008 über- nommen
4	Aufwertung der Siedlungsränder	Jeweils bei Neuüberbauung- en realisiert und in neuen ZPP formuliert
5 und 6	Pflege, Gestaltung Parzellen der öffentlichen Hand	Sichergestellt im Umweltma- nagement-System der Ge- meinde Ittigen, vgl. AW 4.3-3
7	Erhaltung/Aufwertung der gut durchgrünt Gebiete	Erhaltung: sichergestellt mit Festlegungen von natur- nahen Lebensräumen im Siedlungsgebiet im Zonen- plan 2  Aufwertung: sichergestellt im Umweltmanagement-System der Gemeinde Ittigen, vgl. MHB 4.7 bzw. AW 4.7-3 und AW 3.1-1

Massnahmen blätter Richt- plan 1994	Inhalt Massnahmenblätter	Realisierte bzw. in Zukunft sichergestellte Inhalte der Massnahmenblätter
8	Gute Durchgrünung in Neubau- gebieten	Formuliert in neuen ZPP und sichergestellt im Umweltma- nagement-System der Ge- meinde Ittigen, vgl. MHB 4.7 bzw. AW 4.7-3 und AW 3.1-1
9	Aufwertung von wenig durch- grüntem, versiegelten Gebieten	Formuliert in neuen ZPP, Ak- tionen sichergestellt im Um- weltmanagement-System der Gemeinde Ittigen, vgl. MHB 4.7 bzw. AW 4.7-3 und AW 3.1.-1
10	Aufwertung und Vernetzung der Landwirtschaftsgebiete	Sichergestellt mit der Um- setzung des Teilrichtplanes ökologische Vernetzung der Gemeinde Ittigen, Juni 2004

Einbezug regionaler  
Richtplan N + L

Der im regionalen Richtplan "Naherholung und Landschaft" vom Mai 2004 geforderte Vernetzungskorridor Ittigenfeld (B25) wird im Rahmen der Umsetzung des Teilrichtplanes ökologische Vernetzung (TRPöV) berücksichtigt.

Die Forderung nach einer ökologischen Aufwertung der Unterführung Auto-  
bahn/SBB (B26) wird auf Projektstufe angegangen. Raumplanerisch sind  
keine weiteren Verbauungen vorgesehen.

Teilrichtplan ökologische  
Vernetzung

Der Teilrichtplan ökologische Vernetzung (TRPöV) der Gemeinde Ittigen vom Juni 2004 wird im Bereich ZPP Ittigenfeld angepasst. Im TRP 2004 war westlich der «Grauholz-Autobahnraststätte» ein Gebiet im Hinblick auf die dezentrale Parkierung «ESP Wankdorf» aus dem Vernetzungsgebiet ausgespart. Dieses Gebiet kann neu in die Vernetzung einbezogen werden, da die dezentrale Parkierung im nördlichen Bereich der Raststätte vorgesehen ist.

**Biogasanlage** Die Einzonung einer ZPP Q «Biogasanlage» ist eine Voraussetzung für die Erweiterung der bestehenden Biogasanlage und die Verarbeitung von Substraten, welche teilweise ausserhalb des Landwirtschaftsbetriebs Wyss anfallen. Mit der Erweiterung wird die bestehende Energieproduktion um rund 80 bis 90 % gesteigert.

### 3.3 Verkehr

Die Verkehrserschliessung (mIV, öV und LV) sowie die Auswirkungen der angestrebten Siedlungsentwicklung auf die Verkehrs-, Luft- und Lärmbelastung sind im Erläuterungsbericht zum Verkehrsrichtplan dargelegt. Vgl. Richtplan Verkehr, Erläuterungsbericht mit Massnahmenblättern.

### 3.4 Änderung im Zonenplan (Zonenpläne und Hinweisplan)

**Form** Zur Form des Zonenplans (Zonenpläne 1 und 2) und des Hinweisplans: vgl. Abschnitt 1 «Das Wichtigste in Kürze» S. 4 hiervor und die «LESEHILFE» im neuen Baureglement S. 1ff.

**Systematik** Die Nutzungszonen werden in ihrer Systematik grundlegend überarbeitet und die Parzellen den folgenden Grundnutzungen zugeteilt:

- Wohnzonen W2, W3 und W spez (bisher E2, W2, W3)
- Mischzonen MA2, MA3, MA spez und MB spez (bisher WG2, WG3, K, D)
- Arbeitszonen A3 und A4 (bisher D, G, I)

**Einzonungen** Es wird ein Gebiet aus der Landwirtschaftszone in eine Bauzone eingezont:

- ZPP Q «Biogasanlage»

Die aufgelegten ZPP L «Ittigenfeld» und ZPP M «Chasseralstrasse» wurden von der Gemeindeversammlung zurückgestellt (nicht Gegenstand der Genehmigung)

**Umzonungen** Umzonungen, die materiell eine Änderung bedeuten (d.h. die nicht durch die neue Systematik bedingt sind):

- Zonen E2 (nur für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinfami-

- lienhäuser) in Zone W2 (auch für Mehrfamilienhäuser, d.h. auch für Geschosswohnungen)
- Umsetzung der Ergebnisse der Richtplanungen ESP Ittigen-Worblaufen und ESP Ittigen-Papiermühle in mehrere neue ZPPs
  - ZPP «Worblaufen Ost» (Ersatz der Überbauungsordnung)
  - Umzonungen der bisher in einer gemischten Zone liegenden Parzellen im Gebiet Eyfeld (Papiermühlestrasse – Blumenweg – Obereyfeldweg – Mittelweg) in die Wohnzone (mit Ausnahme einer Bautiefe entlang der Papiermühlestrasse)
  - Wohnbauten in der gemischten Zone entlang der Brunnenhofstrasse in die Zone W2
  - Wohnbauten in der gemischten Zone entlang der Altikofenstrasse in die Zone W3
- Landschaft
- Die verschiedenen siedlungsgliedernden Grünräume werden wie bisher der Grünzone resp. der Landschaftsschonzone zugewiesen.
  - Im Zonenplan 2 werden die wertvollen Naturobjekte und Lebensräume (Einzelbäume, Alleestreifen, Feld- und Ufergehölze/Hecken, Feuchtgebiete und Ausgleichsflächen) grundeigentümerverbindlich unter kommunalen Schutz gestellt.
  - Die bestehenden Hochstamm-Obstgärten werden neu über die Bestimmungen zur Grünzone, zur Landschaftsschonzone sowie zu den Ortsbilderhaltungsgebieten geschützt. Damit sind die wesentlichen Bestände gesichert.
  - Gemäss regionalem Waldplan «Bern 2003-2017» wird der Mannenberg im Hinweisplan als Erholungswald bezeichnet.
  - Die aufzuwertenden Waldränder werden neu im Hinweisplan dargestellt.

### 3.5 Änderungen im Baureglement

- Form** Zu Form und Systematik: vgl. Abschn 1 «Das Wichtigste in Kürze» S. 4 hiervor und die «LESEHILFE» im neuen Baureglement S. 1ff.
- Inhalt** Die wesentlichen inhaltlichen Änderungen gegenüber dem Baureglement vom 28. Oktober 1993 (mit Änderungen bis 31. Dezember 2003) – kurz BR '93 – sind die folgenden:
- Art. 2 – 4 BR '93 Vorbehalt übergeordnetes Recht, Verhältnis zum Privatrecht und Besitzstandsgarantie: Verzicht, sind im übergeordneten Recht geregelt

Art. 5 – 10 BR '93	Baubewilligungspflicht, Bauentscheid und Erschliessung: Verzicht, sind im übergeordneten Recht geregelt
Art. 11 – 14 und 16 BR '93	Umgebungsgestaltung: in den Abschnitten – 41 Bau- und Aussenraumgestaltung sowie – 42 Qualitätssicherung neu geregelt
Art. 15 BR '93	Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken: Verzicht, sind z. T. im übergeordneten Recht geregelt
Art. 17 BR '93	Grünflächenziffer: neu im Anhang A1 Definitionen und Messweisen (A156 BR)
Art. 18 – 22 BR '93	Neben- und Gemeinschaftsanlagen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder: Verzicht, sind im übergeordneten Recht geregelt
Art. 23 BR '93	Bauweise: neu als Teil der Bau- und Aussenraumgestaltung formuliert (412 BR)
Art. 24 BR '93	Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG: neu als Vorbehalt in Art. 212 BR Mass der Nutzung formuliert
Art. 25 und 26 BR '93	Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer: neu im Anhang A1 Definitionen und Messweisen (A151 bzw. A154)
Art. 27 BR '93	Nutzungsübertragung: Verzicht, ist im übergeordneten Recht geregelt
Art. 28 – 29, 32 – 33, 35 – 39 und 41	Bauabstände, Bauteile im Grenzabstand und Gebäudeabstand: neu in Art. 212 BR zusammengefasst geregelt; Definitionen und Messweisen im Anhang A1

- Art. 30 BR '93                    Bauabstand von Gewässern: in Art. 526 BR auf Grund neuer übergeordneter Vorgaben geregelt
- Art. 31 BR '93                    Bauabstand vom Wald: ist übergeordnet geregelt
- Art. 34 BR '93                    Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag: Verzicht
- Art. 40 BR '93                    Wintergärten, verglaste Veranden, Sitzplätze und Balkone: Verzicht auf eine detaillierte Regelung (in Baugestaltung integriert)
- Art. 42 BR '93                    Grundsätze zur Baugestaltung: im Abschn. 41 BR Bau- und Aussenraumgestaltung sowie 42 BR Qualitätssicherung erweitert durch einfache und einprägsame Bestimmungen zu
- Bauweise, Stellung der Bauten
  - Fassadengestaltung
  - Dachgestaltung
  - Aussenraumgestaltung
  - Reklamen und Plakatierung
- Diese Bestimmungen werden ergänzt durch Gestaltungsspielräume, welche unter Anwendung von qualitätssichernden Verfahren
- Fachberatung oder andere
  - qualifizierte Verfahren
- gewährt werden können
- Art. 43 – 46 BR '93                Gebäudelänge und -Höhe, Geschosse: in Art. 212 BR Mass der Nutzung geregelt; Definitionen und Messweisen im Anhang A1
- Art. 48 – 53 BR '93                Firstrichtung, Dachausbau, -Gestaltung und -Aufbauten: in Art. 414 Dachgestaltung neu und vereinfacht geregelt
- Art. 52 BR '93                    Attikamasse, -definitionen und -messweisen in zwei Varianten in Art. 414.4 und Anhang A1 (A137) neu geregelt

- Art. 54 und 55 BR '93      Besonnung, Belichtung und Belüftung; Lärmschutz: Verzicht, ist z.T. übergeordnet geregelt oder Teil des bautechnischen Grundwissens
- Art. 56 BR '93      Energie: Anschlusspflicht an Gas- und Fernwärmenetz ist in einem neuen Abschnitt 43 «Nachhaltiges Bauen und Nutzen» enthalten und neu formuliert
- In diesem Abschnitt ist auch neu der ökologische Ausgleich im Siedlungsgebiet geregelt (Art. 431 BR).
- Art. 57 – 62 BR '93      Vorschriften zum Zonenplan: sind in den neuen Artikeln 211 BR Art der Nutzung und 212 BR Mass der Nutzung z.T. tabellarisch zusammengefasst
- Neu sind dabei
- der Verzicht auf die Wohnzone E2 bzw. deren Umwandlung in die Wohnzone W2; d.h. in der bisherigen E2 dürfen neu wie in der W2 nicht nur Einfamilienhäuser sondern auch (gleich grosse, d.h. zweigeschossige) Mehrfamilienhäuser mit Geschosswohnungen realisiert werden
  - die Umbenennung der Wohn-Gewerbebezonen, der Kernzone und der Dienstleistungszone in Mischzonen A (für Gebiete, in denen die Wohnnutzung Vorrang hat) und Mischzonen B (Für Gebiete, in denen publikumsattraktive Zentrumsnutzungen Vorrang haben)
  - die Einführung einer Wohnzone spez und einer Mischzone M spez für bestehende Bauten mit mehr als 3 Geschossen (bisher u.a. in der aufzuhebenden Zone mit altrechtlicher Quartierplanung)
  - die Zusammenfassung der Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezone in Arbeitszonen A3 und A4, welche sich nur noch in den zulässigen Gebäudehöhen unterscheiden
  - die teilweise Verkleinerung der Grenzabstände, die Erhöhung der zulässigen Gebäudelänge und die geringfügige Erhöhung der Ausnützungsziffer für die dreigeschossigen Mischzonen als Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens.
- Art. 63 BR '93      Zone mit (altrechtlicher) Quartierplanung: Verzicht, vgl. auch oben
- Art. 65 – 75a BR '93      Zonen mit Planungspflicht: neu in Art. 311 ff BR vereinfacht formuliert und durch neue Zonen mit Planungspflicht ergänzt:
- ZPP A «ESP Worblauen Baufeld W5» (gemäss Richtplan wirtschaftli-

- cher Entwicklungsschwerpunkt ESP Ittigen-Worblaufen)
- ZPP B «ESP Worblaufen Baufelder M1 / 01/02» (gemäss Richtplan wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt ESP Ittigen-Worblaufen)
  - ZPP F «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 1» (gemäss Richtplan ESP Ittigen-Papiermühle)
  - ZPP G « ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiete 3 / 4 / 10 / 11» (gemäss Studienauftrag Zentrum Papiermühle und Richtplan ESP Ittigen-Papiermühle)
  - ZPP H « ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 9» (gemäss Richtplan ESP Ittigen-Papiermühle)
  - ZPP I « ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 7» (gemäss Richtplan ESP Ittigen-Papiermühle)
  - ZPP J « ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 5» (gemäss Richtplan ESP Ittigen-Papiermühle)
  - ZPP Q «Biogasanlage» (Neueinzonung)

Art. 76 und 77 BR '93	Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit: neu in Art. 221 bzw. 222 BR aktualisiert und vereinfacht formuliert
Art. 78 und 79 BR '93	Grünzone und Landschaftsschonzone: in Art 231 und 232 BR neu formuliert
Art. 83 BR '93	Bauernhofzone: Umzonung in Bauzone von der Gemeindeversammlung zurückgestellt bzw. sistiert (vgl. Hinweis Kapitel 3.4).
Art. 84 BR '93	Artikel aufgehoben, Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte: neu z.T. im Zonenplan 1, im Zonenplan 2 und im Hinweisplan dargestellt (vgl. dazu Abschn. 1. «Das Wichtigste in Kürze» hiervoor)
Art. 85 – 86 BR '93	Ortsbildschutzgebiete: durch 10 Ortsbilderhaltungsgebiete ersetzt und durch 7 Strukturhaltungsgebiete ergänzt, deren prägenden Merkmale in den Artikeln 511 bzw. 512 differenziert aufgelistet werden und welche unter bestimmten Voraussetzungen zu Abweichungen von den baupolizeilichen Massen berechtigen (Art. 513 BR).
Art. 87 – 88 BR '93	Schützenswerte und erhaltenswerte Bauobjekte und Baugruppen: neu in den Erläuterungen zum Bauinventar im Hinweis behandelt.

- Art. 89 – 98 BR '93 Natur- und Landschaftsschutz: neu in den Artikeln 524 – 527, 531 und 541 – 542 formuliert.
- Das Kapitel 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen wird im Abschn. 55 durch die Bestimmungen zu den Gefahrengeländen ergänzt.
- Art. 101 – 102 BR '93 Baueingabe, Anforderungen und Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde: Verzicht, sind übergeordnet geregelt
- Art. 104 – 107 BR '93 Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen: werden formal angepasst

## **4. Mitwirkung**

### **4.1 Überblick**

#### Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren umfasste die folgenden Elemente:

- Auflage der Entwürfe des Zonenplans (Zonenplan 1 und 2) und des Hinweisplans, des Baureglements, des Erläuterungsberichts sowie des Verkehrsrichtplans auf der Gemeindeverwaltung vom 29. Januar bis am 1. März 2007
- Ausstellung in der Gemeindebibliothek Ittigen vom 29. Januar bis am 1. März 2007
- Orientierungs- und Mitwirkungsversammlung vom 7. Februar 2007

#### Statistik

Der Gemeindeverwaltung sind total 72 Eingaben zugesandt oder übergeben worden.

Davon stammen:

- 6 Eingaben von Parteien (bvi, EDU, EVP, FL SP,SVP)
- 1 Eingabe vom Bundesamt für Bauten und Logistik
- 3 Eingaben von Verbänden (Flurgenossenschaft, IG Velo, VCS)
- je 1 Eingabe vom Wasserverbund Bern und Energie Wasser Bern
- 51 Eingaben von privaten Personen
- 9 Sammel-Eingaben von privaten Personen

### **4.1 Auswertung der Eingaben**

Die Auswertung der Mitwirkung vom 13. August 2007 ist im Anhang III beigefügt.

## 5. Vorprüfung

Das Vorprüfungsverfahren ist von Oktober 2007 bis März 2008 durchgeführt worden (vgl. den Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR vom 7. März 2008 im Anhang IV). Die Vorbehalte und redaktionellen Hinweise sind mit dem AGR bereinigt sowie die Dokumente entsprechend angepasst worden.

Hinweis zur ZPP Q  
«Biogasanlage»

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat im Vorprüfungsbericht vom 7. März 2008 und in einer Stellungnahme vom 31. Oktober 2008 aus Gründen der Unvereinbarkeit mit dem geltenden Raumplanungsgesetz und der Raumplanungsverordnung die vorgeschlagene Energiezone (ZPP Q «Biogasanlage») abgelehnt. Seitens AGR kommt nur ein Standort in einer bestehenden Gewerbezone bzw. in einem daran angrenzenden Gebiet in Frage.

Aufgrund einer Standortevaluation (vgl. Anhang V) wurde jedoch festgestellt, dass sich weder in der Gemeinde Ittigen noch in den Nachbargemeinden Zollikofen und Bolligen ein entsprechender Alternativstandort finden lässt.

Aus einer ganzheitlichen und überkommunalen Betrachtung ist eine Erweiterung der Biogasanlage Wyss am heutigen Standort mit der ZPP Q «Biogasanlage» sowohl aus betrieblicher als auch als raumplanerischer Sicht zweckmässig. Beim Vorhaben geht es um die massvolle Erweiterung und Ergänzung einer bestehenden und nicht um eine neue Anlage.

## **6. Auflage**

Die öffentliche Auflage ist vom 6. Juni bis am 7. Juli 2008 durchgeführt worden. Es wurden 7 Einsprachen und 5 Rechtsverwahrunen eingereicht.

Am 20. und 28. August 2008 sowie am 2. und 3. September 2008 wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurden 5 Einsprachen zurückgezogen. 2 Einsprachen und die 5 Rechtsverwahrunen wurden aufrechterhalten.

## **7. Beschluss**

Am 18. November 2008 wurden der Zonenplan 1 und 2 sowie das Baureglement inkl. Änderungsanträge des Gemeinderats zum Zonenplan 1 und zum Baureglement der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt. Mit Ausnahme der Einzonung ZPP L «Ittigenfeld», ZPP M «Chasseralstrasse» (beide Einzonungen von der Gemeindeversammlung zurückgestellt) und der Umzonung ZPP P «Mannenbergweg» (Umzonung von der Gemeindeversammlung abgelehnt) wurde die neue baurechtliche Grundordnung inkl. der Änderungsanträge des Gemeinderats von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Die öffentliche Auflage der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen im Zonenplan 1 und im Baureglement ist vom 7. Januar bis am 9. Februar 2009 durchgeführt worden. Es wurden keine Einsprachen oder Rechtsverwahrunen eingereicht.

Einwohnergemeinde Ittigen – Ortsplanungsrevision – Erläuterungsbericht

**Anhang I:**  
**Korridorstudie Bern Nord (Schlussbericht vom 2. Mai 2005)**  
**Schwerpunkt Wohnen**

Abbildung Schwerpunkte Wohnen aus der Korridorstudie Bern Nord, Schlussbericht vom 2. Mai 2005.

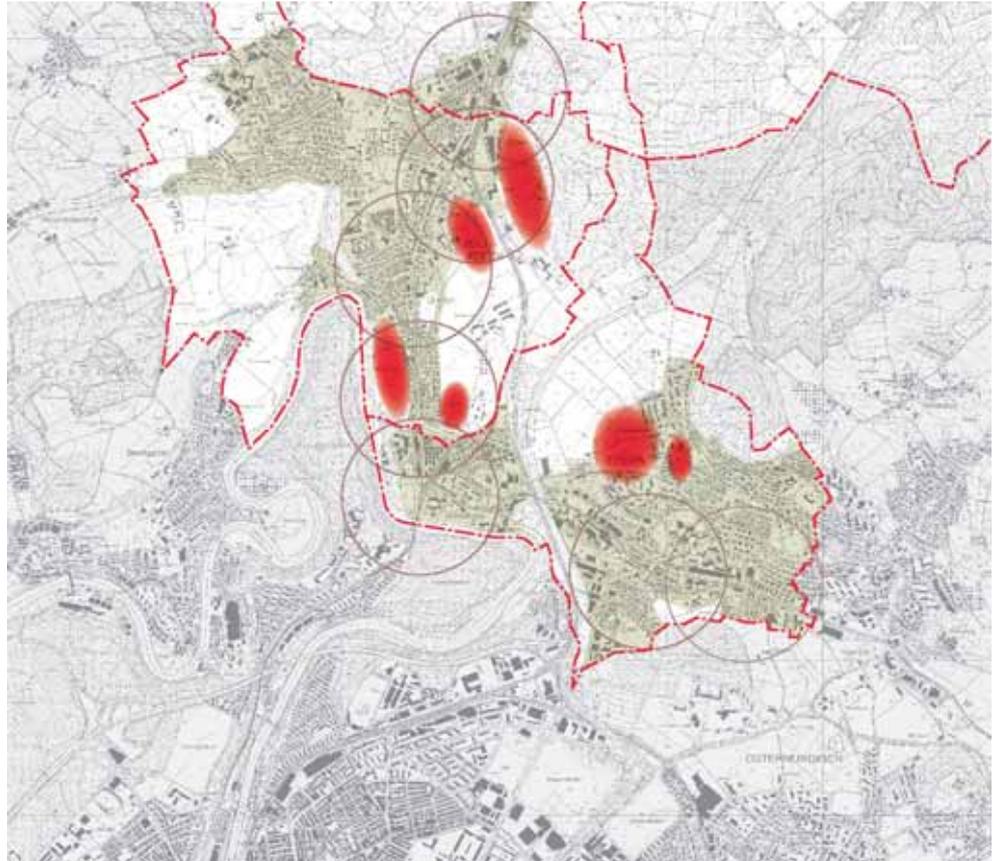


Abbildung 1: Handlungsansatz Entwicklungsgebiete Wohnen aus der Korridorstudie Bern Nord; Kartenausschnitt mit den potenziellen Entwicklungsgebieten im Raum Ittigen – Zollikofen. [Metron Bern AG]

Einwohnergemeinde Ittigen – Ortsplanungsrevision – Erläuterungsbericht

**Anhang II:  
Zusammenstellung Baulandreserven; Lohner + Partner,  
18. November 2008 (Stand 8. Mai 2008, Auflageverfahren)**



Gemeinde Ittigen  
**Ortsplanungsrevision**

**Zusammenstellung Baulandreserven**



18. November 2008 (Stand 8. Mai 2008, Auflageverfahren)

Aufträge CAD / 281 / 11 / Ber\_KapBer\_181108 / fi / mü / Di

### **Bearbeitung**

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH  
Bälliz 67 / 3600 Thun  
Tel 033 223 44 80 / Fax 033 223 44 72  
info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung / FH Raumplanung FSU

## **Inhalt**

<b>1. Ausgangslage .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Kapazitätsreserven Entwurf Zonenplan .....</b>	<b>5</b>
2.1 Flächenangebot / Kapazität Wohnen .....	5
2.2 Flächenangebot / Kapazität Arbeiten .....	6
2.3 Entwicklungspotential für die Wohnnutzung .....	7
<b>3. Übersichtsplan Baulandreserven .....</b>	<b>9</b>

## 1. Ausgangslage

Auftrag	Schätzung der theoretischen Kapazitäten der Baulandreserven des Zonenplanentwurfs und des Baulandbedarfes für die zukünftige Entwicklung der Einwohnergemeinde Ittigen (> «Kapazitäts-Buchhaltung»).
Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kanton Bern: Richtplan des Kantons Bern, Massnahmenblatt A_01, 2002, RRB vom 27.02.2002</li><li>– Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR): Gemeindedatenblatt, Berechnungsmodell «kommunaler Wohn-Baulandbedarf», Stand 2005</li><li>– Einwohnergemeinde Ittigen: vollnummerischer Grundbuchplan, Stand 27. September 2005</li></ul>
Kapazitätsberechnung 2002	<p>Als Vorbereitung der Ortsplanungsrevision erfolgte im Herbst 2002 bereits eine Zusammenstellung der Baulandkapazitäten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Reserven für die Wohnnutzung im bestehenden Siedlungsgebiet von rund 58'200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF).</li><li>– Mit den bestehenden Baulandreserven kann der Flächenbedarf nicht ganz abgedeckt werden und es ist kein Wachstum möglich.</li><li>– Für ein 0-Wachstum (Halten der Bevölkerungszahl) wird für die Wohnnutzung in Ein- und Umzonungen rund 16'200 m<sup>2</sup> BGF benötigt.</li></ul>

## 2. Kapazitätsreserven Entwurf Zonenplan

### 2.1 Flächenangebot / Kapazität Wohnen

In der Kapazitätsberechnung sind als Angebot die noch unbebauten Parzellen gemäss dem Entwurf Zonenplan erfasst.

#### Berechnungswerte

Für die Berechnung wurden folgende Annahmen eingesetzt:

- Der Ausbaugrad wurde generell mit 70 – 80% eingesetzt. Ausnahmen sind Flächen in einer UeO oder einer ZPP sowie quantifizierte Baufelder mit einem Ausbaugrad von 90 bis 100%.
- Der Wohnanteil in den Zonen W wurde mit 95%, in den gemischten Zonen MA mit 60% angenommen. Für Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht mit vorwiegender Wohnnutzung wurden ein erhöhter Wohnanteil von 90 – 100% oder die festgelegten Werte eingesetzt.
- Für die Berechnung eingesetzte Richt-Ausnutzungsziffern:

Dichte	Zonentyp	Ausnutzungsziffer
Wohnen geringe Dichte	W 2	0.5
Wohnen mittlere Dichte	W 3	0.65
Wohnen mit UeO oder ZPP	–	gem. UeO/ZPP

#### Verdichtung

Es wurde keine Berechnung des (theoretischen) Verdichtungspotentials im überbauten Siedlungsgebiet, in Weilerzonen und in der Landwirtschaftszone vorgenommen. Im überbauten Siedlungsgebiet sind natürlich einzelne Verdichtungen durch An-, Aus- und Umbauten möglich.

Dachausbauten oder Anbauten führen jedoch in der Regel nicht zu einem Bevölkerungszuwachs, sondern verringern im Gegensatz die Wohnungsbelegungsdichte.

#### Baulandreserve Wohnen

- Baulandreserven bestehendes Baugebiet (unbebaute Parzellen; ohne ESP Ittigen-Worblaufen und Ittigen Papiermühle; Stand August 2007):

- 9.89 ha Landfläche für die Wohnnutzung und Wohn-/Arbeitsnutzung
- dies entspricht 7.4 ha Landfläche für die reine Wohnnutzung (d.h. ohne jeweilige Arbeitsanteile in den gemischten Wohn-/Arbeitszonen)
- Baulandreserven in Einzonungen (unbebaute Parzellen; Einzonungen aus LWZ, Bauernhauszone und ZöN): 9.34 ha Landfläche für die Wohnnutzung
- Total 16.74 ha Baulandreserven für die reine Wohnnutzung (d.h. ohne jeweilige Arbeitsanteile in den gemischten Wohn-/Arbeitszonen)

**BGF-Angebot Wohnen** Mit den getroffenen Annahmen ergibt die Kapazitätsberechnung ein Entwicklungspotential für die Wohnnutzung von rund 122'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (unbebaute Parzellen und ESP Ittigen-Worblaufen und Ittigen Papiermühle). Dies entspricht etwa 870 Wohneinheiten (bei 140 m<sup>2</sup> BGF/ Wohneinheit).

**2.2 Flächenangebot / Kapazität Arbeiten**

Flächenangebot In der Kapazitätsberechnung sind als Angebot die noch unbebauten Parzellen sowie die BGF-Kapazitäten für die Arbeitsnutzung in den Wohn- und Wohn-/Arbeitszonen (jeweils über den Wohn-, resp. Arbeitsanteil ermittelt) erfasst.

**Bauland und BGF-Angebot Arbeiten** Die Kapazitätsberechnung für die Bauland und BGF-Reserven ergibt folgendes Ergebnis:

unbebaute Bauparzellen für Arbeiten	BGF für Arbeiten in Wohn- und Wohn-/Arbeitszonen
ha Bauland	m <sup>2</sup> BGF
5.46	50'100

Für die reine Arbeitsnutzung ist mit den getroffenen Annahmen rund 5.5 ha unbebautes Bauland vorhanden. In den Wohn- und Mischzonen stehen in Ittigen zusätzlich rund 50'000 m<sup>2</sup> BGF für die Arbeitsnutzung zur Verfügung.

### 2.3 Entwicklungspotential für die Wohnnutzung

Die ermittelten Kapazitätsreserven für die Wohnnutzung gemäss dem Entwurf Zonenplan ermöglichen nachfolgende Bevölkerungsentwicklung:

#### Berechnungswerte

Der Berechnung liegen nachfolgende Werte und Annahmen zu Grunde:

- Durchschnittliche Wohnungsbelegung: 2.15 Pers./WH (AGR, 2000)
- Durchschnittliche Wohnungsbelegung in 15 Jahren: Abnahme der Wohnungsbelegung um 10% auf 1.94 Pers./WH (Wert der Abnahme gem. AGR).
- BGF pro Wohneinheit nach AGR: 140 m<sup>2</sup> BGF.
- BGF pro Einwohner in 15 Jahren: 72 m<sup>2</sup> BGF.
- Bevölkerung am Stichtag 1. Januar 2006: 10'748 EinwohnerInnen; sowie

#### BGF Mehrbedarf

- Durch die Abnahme der Wohnungsbelegung auf 1.94 Pers./WH entsteht in den nächsten 15 Jahren ein Flächen-Mehrbedarf der bestehenden Bevölkerung von rund 75'800 m<sup>2</sup> BGF.
- Der Flächen-Mehrbedarf kann mit den Baulandreserven abgedeckt werden.

#### Bevölkerungswachstum

- Nach Abzug des Flächen-Mehrbedarfs stehen in den Bauzonen etwa 46'000 m<sup>2</sup> BGF für ein Bevölkerungswachstum zur Verfügung.
- Diese Kapazitätsreserven entsprechen einem theoretischen Bevölkerungswachstum von rund 640 EinwohnerInnen (Wachstum um rund 6 %).

Total BGF-Angebot in Bauzonen	Flächen-Mehrbedarf best. Bevölkerung	BGF für ein Bevölkerungs- wachstum	theoretisches Bevölkerungs- wachstum
m <sup>2</sup> BGF	m <sup>2</sup> BGF	m <sup>2</sup> BGF	EinwohnerInnen / %
122'110	75'760	46'350	644 / 6.0%

**kantonale Vorgaben**

- Der kantonale Richtplan legt für Ittigen ein maximales Wachstum vor:
- Bevölkerungswachstum von 4% plus einen strategischen Entwicklungsfaktor von 1,4
  - → Kapazitätsreserven von 149'510 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für die Wohnnutzung
  - Mit dem Entwurf Zonplan liegt das BGF-Angebot unter den Vorgaben des kantonalen Richtplanes

### 3. Übersichtsplan Baulandreserven

Zusammenstellung der Baulandreserven gemäss Übersichtsplan:

#### Wohnen, Wohnen/Arbeiten im best. Baugebiet

Areal/Gebiet	Landfläche	Bruttogeschossfläche	
Bezeichnung	LF	BGF W	BGF A
Einheit	m2	m2	m2
Zone W2	10627	4040	210
Zone W3	4247	2360	120
ESP Ittigen - Papiermühle		3940	12310
ESP Ittigen - Worblaufen		4180	25320
Überbauung Hofgutweg	2965	1150	0
Überbauung "Kirschenacker"	25215	16640	2060
Überbauung "Roney"	16764	5840	310
Überbauung "Niesenweg"	16685	7500	0
Überbauung "Worblaufen-Ost III"	4395	2580	3870
Umzonung ZPP Worblaufen Ost	18000	8640	5760
<b>Best. Baugebiet</b>		<b>56870</b>	<b>49960</b>

#### Wohnen, Wohnen/Arbeiten Einzonungen

Areal/Gebiet	Landfläche und	Bruttogeschossfläche	
Bezeichnung	LF	BGF W	BGF A
Einheit	m2	m2	m2
"Mannenbergweg"	8626	3280	170
"Chasseraistrasse"	26215	17430	0
"Ittigenfeld"	58591	44530	0
<b>Neueinzonungen</b>	<b>93432</b>	<b>65240</b>	<b>170</b>
<b>Alle Wohn- und Mischzonen</b>		<b>122110</b>	<b>50130</b>

#### Arbeiten im best. Baugebiet

Areal/Gebiet	Landfläche und	Bruttogeschossfläche	
Typ/Areal/Gebiet	LF	BGF W	BGF A
Einheit	m2	m2	m2
Zone A	10779	0	12290
Zone A Worbla Mitte + West	29222	0	24250
Arbeitsgebiet "Ey"	14614	0	15000
<b>Best. Baugebiet</b>	<b>54615</b>	<b>0</b>	<b>51540</b>
<b>Alle Arbeitszonen</b>	<b>54615</b>	<b>0</b>	<b>51540</b>
<b>Alle Bauzonen</b>		<b>122110</b>	<b>101670</b>

Hinweis: Baulandreserven in bestehenden Bauzonen Stand August 2007; Ein-/Umzonungen Stand Mai 2008 (Auflageverfahren).

Gemeinde Ittigen  
**Ortsplanungsrevision**

**Übersichtsplan Baulandreserven**

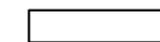


0 100 200 500 m

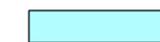
ohne Massstab / Stand 8. Mai 2008 (Auflageverfahren)

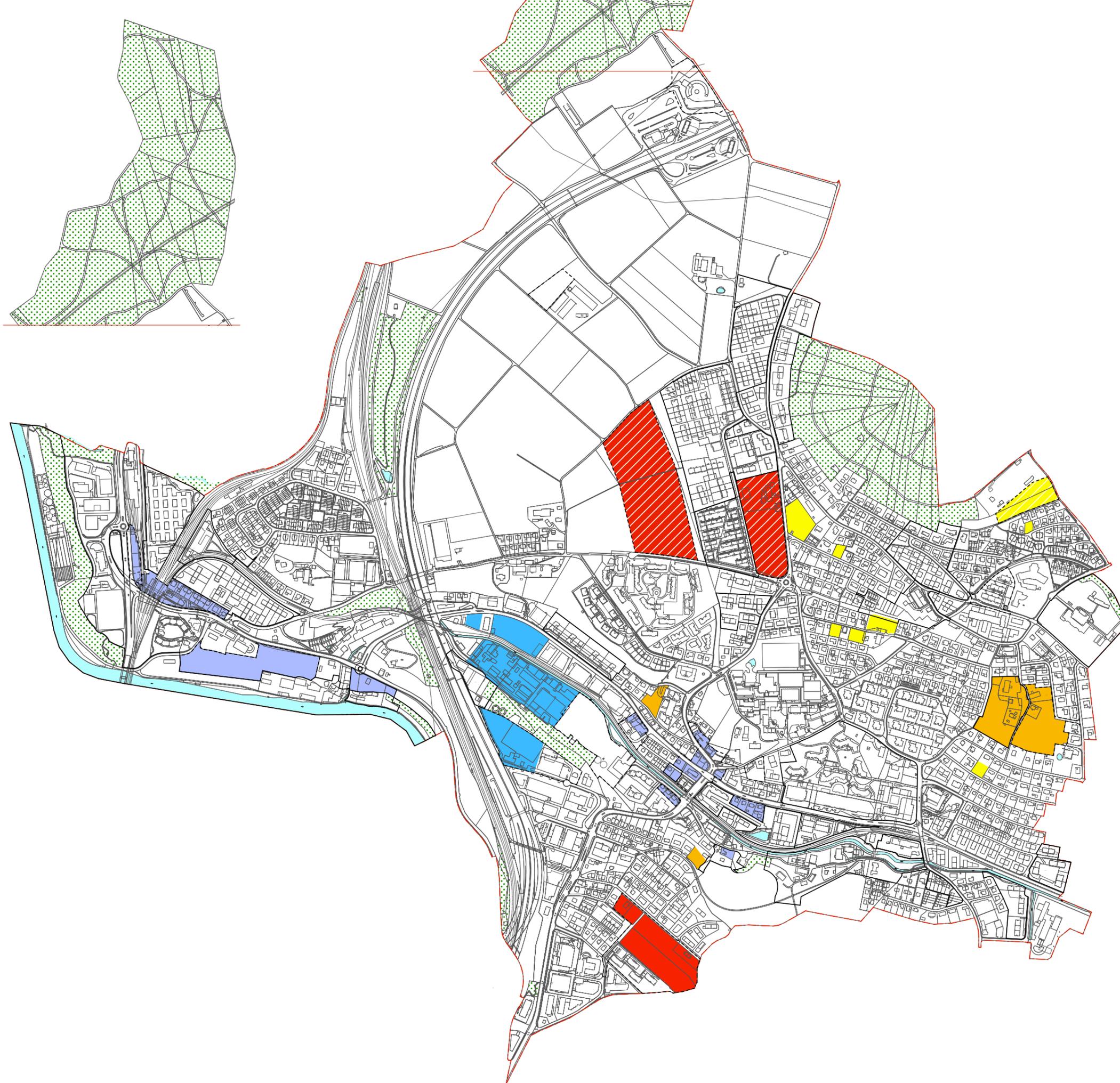
Aufträge CAD / 281 / Pla\_KapBer\_181108 / 6 / ms

-  Wohnnutzung geringe Dichte
-  Wohnnutzung mittlere Dichte
-  Wohnnutzung hohe Dichte
-  gemischte Nutzung Wohnen / Arbeiten
-  Arbeitsnutzung

-  Zonen mit Planungspflicht
-  Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

**Hinweise**

-  Wald (gem. vollnumerischer Grundbuchplan, Stand 27.10.04)
-  Gewässer
-  Gemeindegrenze
-  vollnumerischer Grundbuchplan (Stand 27.09.2005)



Einwohnergemeinde Ittigen – Ortsplanungsrevision – Erläuterungsbericht

**Anhang III:**  
**Auswertung Mitwirkung; Lohner + Partner, 13. August 2007**

Gemeinde Ittigen  
**Ortsplanungsrevision**

### **Auswertung Mitwirkung**

13. August 2007

Aufträge / 281 / 06 / Ber\_Mitwirkung\_130807.doc / fi / Di

#### **1. Entwicklung**

<b>Eingabe</b>	<b>Inhalt Eingabe</b>	<b>Stellungnahme Gemeinderat</b>
bvi	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die angestrebte Entwicklung mit den geplanten Einzonungen wird unterstützt</li><li>– Der mit den Einzonungen verbundene Verlust von Kulturland ist vertretbar und massvoll</li><li>– In der Ortsplanung soll aufgezeigt werden, welche bestehenden Wohngebiete aufgewertet werden können</li></ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Prüfung entgegengenommen</p>
SVP	<ul style="list-style-type: none"><li>– Eine massvolle Entwicklung wird grundsätzlich unterstützt</li><li>– Die Existenz der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ist in der Ortsplanung angemessen zu berücksichtigen</li></ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Existenz der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe entspricht einer Zielsetzung der Gemeinde. Dazu führt die Gemeinde Gespräche mit den Nachbargemeinden</p>
SP	<ul style="list-style-type: none"><li>– Eine massvolle Entwicklung soll vorderhand in bestehenden Bauzonen (insb. durch eine angemessene</li></ul>	<p>Die Möglichkeiten zur inneren Verdichtung wurden geprüft, sie sind allerdings in den Wohnquartieren unbedeutend. Einen</p>

Verdichtung) erfolgen

- Eine geringere Bevölkerungsentwicklung führt nicht zu ernsthaften Problemen, noch zu einer untragbaren Unternutzung der bestehenden Infrastrukturen
- Weder jetzige noch zukünftige Bauherrschaften sollen bei Einzonungen unverdiente Gewinne tätigen

Beitrag zur Verdichtung leisten die Vorhaben auf dem Areal «tilia» und der UeO «Untere Zollgasse 127 – 133 / Station Ittigen»

Einschätzung wird nicht geteilt. Nicht nur dass weniger Einwohner ungefähr die gleiche Infrastruktur finanzieren müssen, sie generieren auch geringere Steuererträge.

Es entspricht der Praxis in Ittigen, dass bei Umzonungen ein Teil des Mehrwertes abgeschöpft wird.

---

EDU

- Es wird bezweifelt, ob der mit den Einzonungen entstehende Wohnraum überhaupt benötigt wird
- Es soll ausgewiesen werden, welche Infrastrukturkosten durch die angestrebte Entwicklung entstehen
- Ittigen wird zu „städtisch“ und Lebensräume von Pflanzen und Tieren gehen durch die Einzonungen verloren

---

Aktuelle kantonale und regionale Prognosen und Berechnungen bestätigen den Bedarf

Die Kosten der Detailerschliessung werden von den Bauherrschaften getragen, resp. durch die Anschlussgebühren finanziert. Ittigen ist eine Kerngemeinde der Agglomeration. Diese haben und werden sich weiter städtisch entwickeln. Das durch die Einzonung betroffene Landwirtschaftsland wird heute intensiv genutzt

---

FL

- Das angestrebte Bevölkerungswachstum von 4 bis 6 % ist zu hoch
- Es bringt zwangsläufig auch einen Zuwachs des privaten Verkehrs
- Für eine weitere Entwicklung sollen zuerst die bestehenden (Verkehrs-?) Probleme gelöst werden
- Die vorgeschlagenen Umzonungen werden als sinnvoll erachtet

---

Das rechtlich maximal mögliche Wachstum nach kantonalem Richtplan wird nicht ausgeschöpft. Ittigen weist in der Region ein unterdurchschnittliches und bereits heute ein verlangsamtes Wachstum auf.

In der Gesamtverkehrsstudie Agglomeration Bern wurde aufgezeigt, dass durch eine konzentrierte Entwicklung der Agglomerationsgemeinden die grossräumige Belastung durch den MIV im Vergleich zu heute plafoniert oder sogar reduziert werden könnte

Wird zur Kenntnis genommen

---

EVP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es soll ein verlangsamtes Wachstum angestrebt werden, die vorliegende Planung ist nicht nachhaltig</li> <li>– Es soll eine gemeindeübergreifende Verkehrs- und Siedlungsplanung erfolgen</li> <li>– Ein Zusammenwachsen mit den Nachbargemeinden soll vermieden oder bewusst geplant werden</li> <li>– Es sollen keine Einzonungen auf Vorrat gemacht werden und nur für zielgerichtete und kontrollierbare Siedlungsentwicklungen freigegeben werden</li> <li>– Es wird eine Rückzonung der brachliegenden Bauzonen ohne Realisierungsprojekt gefordert</li> </ul>	<p>Mit der angestrebten Entwicklung wird nur ein kleines Wachstum angestrebt. Die Alternative zur Entwicklung in Ittigen ist die Zersiedlung in ländliche Räume mit einem hohen Anteil an Autoverkehr.</p> <p>Mit der Gesamtverkehrsstudie, dem Agglomerationsprogramm und der Korridorstudie Bern Nord sowie der regionalen Richtplanung erfolgt bereits eine gemeindeübergreifende Planung. Ein Zusammenwachsen mit den Nachbargemeinden ist nicht geplant und die trennenden Grünräume sollen erhalten bleiben. Ittigen verfügt nur noch über kleinere Baulandreserven. Die Realisierung der neuen Einzonungen erfolgt – wie nach der letzten Ortsplanung – in Etappen in einem Zeitraum von 10 – 15 Jahren (nach dem Raumplanungsgesetz umfassen die Bauzonen dasjenige Bauland, welches innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird).</p> <p>Insel-Auszonungen sind nicht sinnvoll, und grössere, brachliegende Flächen sind in Ittigen nicht vorhanden.</p>
10, 13	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das angestrebte Bevölkerungswachstum wird abgelehnt</li> <li>– Das Wachstumsziel ist unbegründet</li> <li>– Wurden die demografischen Entwicklungen berücksichtigt?</li> <li>– Befürchtung von negativen Auswirkungen einer Entwicklung, z.B. Ansteigen der Sozialfälle, Zunahme der Gewalt von Jugendlichen</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Wachstumsziele sind regional abgestimmt und entsprechen der Nachfrage. Diese wäre für Ittigen sogar noch weit höher. Ja. Daher sind die vorgeschlagenen Einzonungen – u.a. auch für die Abdeckung des immer noch steigenden Mehrflächenbedarfs der bestehenden Bevölkerung – notwendig</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

36	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es soll eine gemeindeübergreifende Verkehrs- und Siedlungsplanung erfolgen</li> </ul>	<p>Mit der Gesamtverkehrsstudie, dem Agglomerationsprogramm und der Korridorstudie Bern Nord sowie der regionalen Richtplanung erfolgt bereits eine gemeindeübergreifende Planung. Wird zur Kenntnis genommen. In den Kerngemeinden ist eine dichtere Bauweise als im ländlichen Raum möglich, wodurch der weiteren Zersiedelung und der Kulturlandverlust in der gesamten Region entgegengewirkt werden kann.</p>
21, 28, 36, 50	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Einzonungen bedeuten einen Verlust an Grünflächen</li> <li>– Die letzten Landreserven von Ittigen sollen nicht bebaut werden</li> <li>– Die bestehenden Grünflächen sollen erhalten werden</li> </ul>	<p>Die zur Einzonung vorgeschlagenen Flächen werden heute intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen nur geringe Naturwerte auf.</p>
14, 19, 23, 28, 36, 50	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es soll eine grosse, zusammenhängende Grünfläche als Park im Gebiet Kappelisacker ausgeschieden werden</li> <li>– Das angestrebte Bevölkerungswachstum bringt auch einen Zuwachs des privaten Verkehrs</li> <li>– Die positiven Auswirkungen auf den Pendlerverkehr werden hinterfragt</li> <li>– Bereits heute ist der ÖV überlastet</li> </ul>	<p>Die neue Überbauung wird auch Grünflächen aufweisen.</p> <p>In der Gesamtverkehrsstudie Agglomeration Bern wurde aufgezeigt, dass durch eine konzentrierte Entwicklung der Agglomerationsgemeinden die grossräumige Belastung durch den MIV im Vergleich zu heute plafoniert oder sogar reduziert werden könnte.</p> <p>Der ÖV wird kontinuierlich ausgebaut (vgl. Teil Mitwirkung zum Verkehrsrichtplan).</p>
28	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit den Einzonungen soll Wohnraum geschaffen werden, welcher für Familien erschwinglich ist</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

## 2. Zonenplan 1

Eingabe	Inhalt Eingabe	Antrag Gemeinderat
SVP	<p data-bbox="504 587 920 619"><b>Einzonung Ittigenfeld (ZPP K)</b></p> <ul data-bbox="504 660 1272 730" style="list-style-type: none"> <li>– Keine Einzonung im Ittigenfeld, weil kein anderes Pachtland in der näheren Umgebung zur Verfügung steht</li> </ul>	<p>Abklärungen mit Nachbargemeinden sind im Gange. Als teilweise Kompensation wird die Möglichkeit geschaffen, die Biogasanlage zu vergrössern.</p>
SP	<ul data-bbox="504 794 1272 1353" style="list-style-type: none"> <li>– Verzicht auf die Einzonung im Ittigenfeld, bis eine fundierte regionale Einzonungspolitik vorliegt,</li> <li>– und die Fragen zur Sicherung der Fruchtfolgeflächen beantwortet sind</li> <li>– In der Region gibt es geeignetere Entwicklungsgebiete, die mind. eine gleichwertige ÖV-Erschliessung aufweisen</li> <li>– Die Einzonung soll von der Ortsplanung losgelöst behandelt werden</li> <li>– Die Gemeinde sollte bei einer Einzonung das Areal als Landwirtschaftsland kaufen und für preisgünstigen (genossenschaftlichen) Wohnungsbau im Baurecht abgeben</li> </ul>	<p>Mit der regionalen Richtplanung sowie dem Agglomerationsprogramm bestehen bereits Grundlagen für eine koordinierte Entwicklung in der Agglomeration.</p> <p>In der Region Bern gibt es nur wenige, grosse Entwicklungsstandorte für die Wohnnutzung mit einer guten Erschliessung durch den ÖV. Aktuelle Studien zeigen, dass das Ittigenfeld in Zukunft ein wichtiger Entwicklungsstandort Wohnen für die Region ist</p> <p>Die Einzonung ist wichtiger Bestandteil der Ortsplanung und soll daher nicht losgelöst behandelt werden</p> <p>Solange der Wohnungsmarkt spielt, ist es nicht die Aufgabe der Gemeinde in das Preisgefüge und in die Angebotsstruktur einzugreifen. Die Gemeinde hat dafür keinen politischen Auftrag.</p>
EDU	<ul data-bbox="504 1374 1272 1481" style="list-style-type: none"> <li>– Die Einzonung wird skeptisch beurteilt</li> <li>– Die Nutzungsmöglichkeiten für Schrebergärten gehen mit einer Bebauung verloren</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

FL	– Die Einzonung wird unter anderem auch wegen der teuren Lärmschutzmassnahmen abgelehnt	Der Lärmschutz soll über die Mehrwertabschöpfung finanziert werden und soll auch bereits überbaute Gebieten vor Lärmimmissionen schützen
26 9, 10, 14, 15, 16, 20, 23, 28, 35, 41, 47, 53 (Sammeleingabe) 14, 33, 36	– Zustimmung zur Einzonung – Ablehnung der Einzonung	Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen
	– Die Einzonung im Ittigenfeld soll entlang der Jurastrasse erfolgen	Diese Variante wurde in einer Studie überprüft. Bezüglich einer späteren weiteren Entwicklung und der Erschliessung ist die vorgeschlagene Einzonung sinnvoller Das Areal liegt heute in der ES III
	– Es soll nur derjenige Teil eingezont werden, der schon heute in der ES II liegt	
10, 35, 47	– Mit der Einzonung geht wertvolles Landwirtschaftsland verloren	Wird zur Kenntnis genommen
15, 16, 20, 23, 35, 40, 47	– Mit der Überbauung wird die Lebensqualität (der Anwohner) beeinträchtigt – und Lebensräume für Pflanzen und Tieren gehen verloren	Wird zur Kenntnis genommen Die zur Einzonung vorgeschlagenen Flächen werden heute intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen nur geringe Naturwerte auf
20, 33, 40	– Gibt es eine (Ersatz-) Lösung für die Schrebergärten?	Im Moment steht kein Ersatzstandort zur Verfügung. die Nachfrage nach Schrebergärten ist jedoch abnehmend
1, 15, 18, 23, 40, 47	– Wie werden die Lärmschutzmassnahmen entlang der Autobahn finanziert? – Wer trägt die Erschliessungskosten für das neue Baugebiet?	Der Lärmschutz soll über die Mehrwertabschöpfung finanziert werden und soll auch bereits überbaute Gebieten vor Lärmimmissionen schützen Die Erschliessungskosten werden von Bauträgerschaften getragen

<p>9, 15, 16, 29, 47, 53 (Sammeleingabe), 56 (Sammeleingabe), 57 (Sammeleingabe) 43</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Einzonung wird wegen dem vermuteten Verkehrsaufkommen aus einer neuen Überbauung abgelehnt</li> <li>– Werden mit der neuen Lärmschutzwand Quartiere in Zollikofen neu durch Lärm belastet (Reflektion an der neuen Lärmschutzwand)</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Mit der guten ÖV-Erschliessung und einem hohen Anteil Langsamverkehr ist die Erzeugung von MIV-Fahrten geringer als bei Entwicklungsgebieten im ländlichen Raum Es erfolgt keine Reflektion</p>
<p>33, 53</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Welche Auswirkungen hätte die Realisation der Osttangente auf die geplante Einzonung?</li> </ul>	<p>Die Frage soll mit dem Vorliegen der Zweckmässigkeitsbeurteilung Bern, Teilprojekt Hochleistungsstrassennetz beurteilt werden können</p>
<p>6, 16, 40, 47, 57 (Sammeleingabe)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es sollen familienfreundliche und für den unteren Mittelstand finanzierbarer Wohnraum entstehen</li> <li>– Es wird befürchtet, dass nur Wohnraum für Doppelverdiener ohne Kinder entsteht</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen  Die Befürchtung ist nicht begründet</p>
<p><b>Einzonung Chasseralstrasse (ZPP L)</b></p>		
<p>SP</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gemeinde sollte bei einer Einzonung das Areal als Landwirtschaftsland kaufen und für preisgünstigen (genossenschaftlichen) Wohnungsbau im Baurecht abgeben</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>FL</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das bestehende Bauerngut soll als Zeuge der Geschichte Ittigens erhalten bleiben</li> </ul>	<p>Das Bauernhof-Hauptgebäude ist im Bauinventar (Kanton/Gemeinde) als erhaltenswert eingestuft</p>
<p>20, 26 21, 41, 53</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zustimmung zur Einzonung</li> <li>– Ablehnung der Einzonung, da eine Grünfläche im Siedlungsgebiet verloren geht und die Lebensqualität der Anwohner abnimmt</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen Die neue Überbauung wird auch Grünflächen aufweisen</p>
<p>16, 29</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das bestehende Bauerngut soll als Zeuge der Ge-</li> </ul>	<p>Das Bauernhof-Hauptgebäude ist im Bauinventar (Kanton/Ge-</p>

53	schichte Ittigens erhalten bleiben – Die Einzonung wird wegen dem vermuteten Verkehrsaufkommen aus einer neuen Überbauung abgelehnt	meinde) als erhaltenswert eingestuft Wird zur Kenntnis genommen. Mit der guten ÖV-Erschliessung und einem hohen Anteil Langsamverkehr ist die Erzeugung von MIV-Fahrten geringer als bei Entwicklungsgebieten im ländlichen Raum
7 6, 20	– Der Standort eignet sich wegen der Lage an einer Durchgangsstrasse nicht für eine Wohnüberbauung – Es sollen familienfreundliche und für den unteren Mittelstand finanzierbarer Wohnraum entstehen	Die Überbauung kann dem Rechnung tragen (Orientierung, Wo-Typologie u.a.m.) Wird zur Kenntnis genommen

**Einzonung Mannenberg**

SP	– Die Gemeinde sollte bei einer Einzonung das Areal als Landwirtschaftsland kaufen und für preisgünstigen (genossenschaftlichen) Wohnungsbau im Baurecht abgeben	Wird zur Kenntnis genommen
Energie Wasser Bern	– Die Einzonung wird – als Grundeigentümerschaft – begrüsst	Wird zur Kenntnis genommen, es sind jedoch noch weitere Abklärungen notwendig
6, 17, 41	– Ablehnung der Einzonung, weil Kulturland und Naherholungsraum mit einer Bebauung verloren geht	Wird zur Kenntnis genommen
17	– Die bestehende Erschliessung ist für eine Baugebietserweiterung ungenügend	Wird zur Kenntnis genommen. Die ausreichende Erschliessung ist für die Einzonung keine Voraussetzung, ggf. wird der Ausbau der bestehenden Erschliessungsstrasse notwendig
17, 42	– Es gibt möglicherweise Konflikte mit Wasser- und Gasleistungen, sowie dem gesetzlichen Waldabstand	Wird zur Kenntnis genommen

**Umzonungen allgemein**

FL	– Die Umzonungen werden unterstützt	Wird zur Kenntnis genommen
----	-------------------------------------	----------------------------

**Umzonung ZPP B «Worblaufen Ost»**

SP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– An die Überbauung stellen sich höchste Ansprüche (landschaftlich, städtebaulich, Lärmimmissionen)</li> <li>– Eine Wohnüberbauung soll vom starken Lärm einer ES III geschützt werden</li> </ul>	<p>Dem Anliegen wird mit der Auscheidung einer ZPP Rechnung getragen</p> <p>ES III für lärmvorbelastete Gebiete ist auch für Misch- und Wohngebiete vorgesehen und kann gegenüber Strassenlärm eingehalten werden – das Problem sind die Immissionen der Hammerwerke</p>
----	--	--

37	– Wegen der Gefährdung der Existenz eines Industriebetriebs am heutigen Standort wird die neuen ZPP B für eine verdichtete Wohn- und Dienstleistungsüberbauung in unmittelbarer Nähe einer bestehenden Industrienutzung abgelehnt	Die Überbauung und deren Nutzung müssen den Weiterbestand der Hammerwerke Rechnung tragen. Möglicherweise sind mittelfristig Produktionsverfahren mit weniger Immission möglich (z.B. Ersatz der Schmiedehämmer). Wird zur Prüfung entgegengenommen
----	---	---

**Umzonung E2 in W2**

bvi	– Die Umzonung wird begrüsst	Wird zur Kenntnis genommen
-----	------------------------------	----------------------------

FL	– Die Umzonung wird begrüsst	Wird zur Kenntnis genommen
----	------------------------------	----------------------------

EVP	– Die Umzonung wird begrüsst	Wird zur Kenntnis genommen
-----	------------------------------	----------------------------

6	– Die Umzonung wird unterstützt	Wird zur Kenntnis genommen
---	---------------------------------	----------------------------

**Umzonung UeO ac «tilia Pflegezentrum»**

SP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Verdichtungskonzept ist überzeugend</li> <li>– Es ist sicherzustellen, dass es nicht zu einem spekulativen Wohnungsbau (Luxus-Residenzen) auf dem Areal kommt</li> </ul>
6, 20	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Umzonung wird unterstützt</li> </ul>

<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Vorgesehen sind die Erweiterung Pflegebereich und «betreutes Wohnen», dieses ist nicht ein spekulatives Luxusangebot; entspricht zudem dem Altersleitbild der Gemeinde</p>
<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

**Einzonung UeO ad (Biogasanlage)**

SP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eine Biogasanlage ist grundsätzlich förderungswürdig</li> <li>– Bei der UeO ad handelt es sich jedoch um eine rechtswidrige Kleinstbauzone</li> </ul>
----	--

<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Biogasanlage soll auf einem bestehenden Bauernbetrieb realisiert werden und ist daher als standortgebunden zu beurteilen</p>
---

**Einzonung ZöN 9 (Parkierungsanlage Grauholz)**

SVP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die ZöN 9 ist zu streichen, da wertvolles Kulturland zugunsten eines Parkplatzes verloren geht</li> <li>– Die Bedürfnisse des Schiesssports wurden bei der Planung vernachlässigt</li> </ul>
FL	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Einzonung ZöN 9 wird abgelehnt</li> <li>– Der Verlust einer Grünzone für eine Parkierung bei Grossanlässen ist aus ökologischen Gründen nicht gerechtfertigt</li> </ul>

<p>Der Parkierungsstandort ist Teil des Parkierungskonzepts Richtplan ESP Wankdorf. Der Ertragsausfall wird den Bewerbschafter/-innen entschädigt</p>
<p>Der Parkierungsstandort ist Teil des Parkierungskonzepts Richtplan ESP Wankdorf. Der Ertragsausfall wird den Bewerbschafter/-innen entschädigt</p>

<p>Flurgenossenschaft Ittigen</p>	<p>– Die Einzonung einer landwirtschaftlich und ökologisch wertvoller Flächen zugunsten von Parkplätzen wird abgelehnt</p>	<p>Der Parkierungsstandort ist Teil des Parkierungskonzepts Richtplan ESP Wankdorf. Der Ertragsausfall wird den Bewerthschafter/-innen entschädigt</p>
	<p><b>Umzonung UeO r «Untere Zollgasse 127 – 133 / Station Ittigen»</b></p>	
<p>20</p>	<p>– Die Umzonung wird begrüsst</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p><b>Erweiterung Raststätte Grauholz</b></p>	
<p>Flurgenossenschaft Ittigen</p>	<p>– Die Erweiterung der Raststätte auf landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen wird abgelehnt</p>	<p>Die Erweiterung der Raststätte und der dazugehörenden Parkierungsanlage fällt in den Kompetenzbereich des Bundes. Im Zonenplan wird nur die übergeordnete Planung dargestellt</p>
	<p><b>Weiteres zum Zonenplan</b></p>	
<p>SP</p>	<p>– Die Kindertagesstätte im Kappelisacker ist im öffentlichen Interesse und soll in der ZöN verbleiben</p>	<p>Die Gemeinde strebt eine höhere Nutzungsflexibilität mit der Umzonung in eine Wohnzone an, die Nutzung als Kindertagesstätte ist auch in der neuen Zone möglich</p>
	<p><b>Ein- und Umzonungsbegehren</b></p>	
<p>39</p>	<p>– Umzonungsbegehren für den südwestlichen Teil der Parzelle Nr. 952 von der Grün- in die Wohnzone</p>	<p>Das Umzonungsbegehren wird abgelehnt. Die siedlungsgliedernden Grünflächen im Siedlungsgebiet sollen erhalten bleiben</p>

- 
- Umzonungsbegehren für eine Teil der Parzelle Nr. 751 von der ZöN in eine Wohnzone

Das Umzonungsbegehren wird zusammen mit der Grundeigentümerschaft geprüft

---

### 3. Zonenplan 2

Eingabe	Inhalt Eingabe	Antrag Gemeinderat
<b>Landschaftselemente</b>		
SP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Vorgaben des Gewässerrichtplans für die Worble sind in das Gemeinderecht zu überführen</li> <li>– Es sind auch die fliessenden und eingedolten Gewässer darzustellen</li> </ul>	<p>Der Raumbedarf für Fliessgewässer ist im Baureglement festgelegt. Umsetzung Gewässerrichtplan: wird zur Prüfung entgegengenommen</p> <p>Nein, die Darstellung entspricht den neusten Empfehlungen des Kantons zur Darstellung von Zonenplänen</p>
46	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Alleestreifen sowie Feldgehölze und Hecke auf der Parz. Nr. 815 bestehen in dieser Form nicht, massgebend ist die bewilligte Umgebungsgestaltung</li> </ul>	<p>Die Alleestreifen auf der Seite Niesenweg und Hausmattstrasse werden gestrichen. Die Streichung der Hecke wird noch geprüft</p>

### 4. Hinweisplan

Eingabe	Inhalt Eingabe	Antrag Gemeinderat
<b>Darstellung</b>		
SP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Farben Blau und Grün bei den Bauobjekten sind nicht treffend und lesefreundlich</li> </ul>	<p>Die Darstellung entspricht den neusten Empfehlungen des Kantons zur Darstellung von Zonenplänen (Farbgebung gem. kant. Bauinventar)</p>

## 5. Baureglement

Eingabe	Inhalt Eingabe	Antrag Gemeinderat
<b>Grundsatz</b>		
bvi	– Das neue Baureglement mit den Vereinfachungen, der Nutzungsverdichtung in den Einfamilienhausgebieten und der Bezeichnung von Ortsbild- und Strukturerhaltungsgebieten wird unterstützt	Wird zur Kenntnis genommen
SVP	– Das neue Baureglement mit den neuen Massnahmen wird unterstützt	Wird zur Kenntnis genommen
SP	– Es sind alle Gewässerarten zu erläutern – Bei der Abschöpfung von Planungsvorteilen ist «teilweise» zu streichen	Wird zur Prüfung entgegengenommen Nein, Planungsmehrwerte werden nur «teilweise» abgeschöpft
EVP	– Das neue Baureglement mit den neuen Massnahmen wird unterstützt	Wird zur Kenntnis genommen
<b>Zonenvorschriften</b>		
SVP	– Die bestehenden Zonen sollen für das Gewerbe reserviert bleiben und nicht durch andere Nutzungen (z.B. Restaurants) belegt werden. Das ortsansässige Gewerbe benötigt gut erschlossene und preisgünstige Gewerbezone	Ein Gastgewerbeverbot in Mischzonen wäre zu einschränkend und gegen eine gewisse «Urbanität»

SP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gilt an der Fuchshubelstrasse ES II oder nur an der Länggasse</li> <li>– Die Vorschriften der Arbeitszone sollten mit «lärmige Freizeitnutzungen» präzisiert werden</li> <li>– Die Vorschriften zur ZÖN 1 «Gemeindezentrum» sind mit «... wie attraktive Parkanlage» zu ergänzen</li> <li>– In den Grünzonen muss auch das ökologische Potenzial ausgeschöpft werden. Ergänzung: «Für die übrige Vegetation und die Kleintiere sind optimale standortgerechte Bedingungen zu schaffen»; ggf. kann das in Art. 431 .1, 2. Lemma «Grünzonen, bewachsende Fläche des Strassen- und Wegareals sowie Böschungen ...» ergänzt werden</li> <li>– Bei Art. 315 und analogen Stellen soll nicht mehr eine Erstellung verlangt werden</li> </ul>	<p>An der Fuchshubelstrasse gilt die ES II</p> <p>In der Arbeitszone sind sowohl lärmige wie auch nicht lärmige Freizeitnutzungen ermöglicht werden Wird zur Prüfung entgegengenommen</p> <p>Wird zur Prüfung entgegengenommen</p>
EVP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Grünzonen sollen bewirtschaftet und aktiv beplant werden</li> </ul>	<p>Das Baureglement regelt die "Bewirtschaftung" der Grünzonen, sie sind freizuhalten, der Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten</p>
36	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wo immer möglich sollen Mischzonen geschaffen werden, da heute überzähliger Raum in Arbeitszonen nicht für das Wohnen genutzt werden kann</li> </ul>	<p>Arbeitszonen (ES IV) sind lärmintensiv, eignen sich deshalb nicht für das Wohnen</p>
36	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ZPP L: Aufgrund der Lage wird eine Mischzone A 3+ mit min. 6 Etagen und einer AZ von mind. 0.8 sowie einem gewerblich genutzten Bau entlang der Grauholzstrasse</li> </ul>	<p>Das Anliegen kann im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens geprüft werden; deshalb die Planungspflicht</p>
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gelten die neuen Regelungen auch für die bereits bestehenden Bauten in der jetzigen Zone E2</li> <li>– Ist die Aufstockung bestehender Gebäude mit Flachdächer möglich, wenn sie nach derzeitiger Regelung in</li> </ul>	<p>Ja</p> <p>Im Rahmen der neuen baupolizeilichen Masse und Messweisen: ja</p>

12	<p>der E2 die Ausnützungsziffer erreichen, nach W2 jedoch mehr Nutzfläche zur Verfügung stehen würde</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit der vorgesehenen Umzonung der Parz. Nr. 652 und 5631 in die ZPP H wird das Mass der Nutzung wesentlich verändert und die Eigentumsrechte erheblich beschnitten</li> <li>– Die bisherigen Bestimmungen sollen übernommen und die Gestaltungsgrundsätze betr. Grünbereiche ersatzlos gestrichen werden</li> </ul>	<p>Entspricht Richtplan ESP Papiermühle: Ersatz der altrechtlichen Kernzone durch eine differenzierte Regelung: Verdichtung und Mischnutzung im Talboden, Durchgrünung und Wohnnutzung am Hang Vgl. oben</p>
45	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Berücksichtigung der Unterschriftensammlung von 2001, die einen Verzicht der Aufstockung des Metro-Hochhauses fordert, d.h. Änderung der ZPP-Vorschriften der ZPP A</li> </ul>	<p>Die Aufstockungsidee ist architektonisch in einem Studienauftragsverfahren ermittelt worden und ist in den Richtplan ESP Ittigen-Worblaufen eingeflossen</p>
51	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Bundesverwaltung ist an einer Erweiterung ihrer Dienstleistungsflächen am Standort Papiermühle ESP Ittigen-Papiermühle interessiert (ZPP F und UeO m, entspr. den Richtplan-Baubereichen 7.1 oder 4.1 und 4.2)</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

**Gestaltung (411, 412 – 415, 417 und 513 sowie 42)**

SP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gestaltungsbestimmungen sind restriktiv und konservativ ausgefallen</li> <li>– Besteht die Gefahr, dass vorherrschende, aber mangelhafte Merkmale multipliziert werden?</li> <li>– Der Begriff «ehrlich» ist ersatzlos zu streichen</li> </ul>	<p>Restriktiv und konservativ bleiben sie nur dann, wenn die Gestaltungsspielräume und die Qualitätssicherung nicht genutzt werden Ja; dem kann mit dem Gestaltungsgrundsatz 411 begegnet werden «ehrlich»: d.h. u.a. zeitgemäss, materialgerecht, die Dinge zeigend wie sie sind...; wird in der Hinweisspalte ergänzt</p>
----	---	---

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Gedanken der «guten Gesamtwirkung» von art. 411 sollte bei den art 412 – 415 eingebaut werden (mind. im Kommentar)</li> </ul>  | <p>Wird zur Prüfung entgegengenommen</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Fachberatung wird begrüsst, sie sollte jedoch auch auf ökologische Fragen ausgedehnt werden (mind. im Kommentar der Hinweis, das sich Fachleute aus dem Bereich Landschaftsarchitektur nicht auf konventionellen Gartenbau beschränken sollten)</li> </ul> | <p>Wird zur Prüfung entgegengenommen</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es wird vorgeschlagen, mit der Fachberatung die Aufhebung der Baukommission zu prüfen</li> </ul>   | <p>Wird zur Prüfung entgegengenommen</p> |

**Energie (432 – 434)**

- |           |  |   |
|-----------|--|---|
| <p>FL</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Massnahmen bezüglich Energiestandarts sind derart konkret zu formulieren, dass sie auch für die nächsten 15 Jahre wegweisend sind</li> </ul>  | <p>Der Energierichtplan der Gemeinde wird überarbeitet: Angestrebt wird BAKOM 2</p>   |
| <p>8</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es sollen verbindliche Normen erlassen werden &gt; div. Ergänzungsvorschläge</li> <li>– Die Energieversorgung ist auf dem gesamten Gemeindegebiet gesamtheitlich zu planen</li> <li>– Ab einer BGF von 2'000 m<sup>2</sup> soll die Wärmeenergie von einem Blockheizkraftwerk erzeugt werden</li> <li>– Energiekonzepte müssen den aktuellen Minergiestandarts genügen</li> </ul> | <p>Wird zur Prüfung entgegengenommen</p> <p>Wird zur Prüfung entgegengenommen</p> <p>Wird zur Prüfung entgegengenommen</p> <p>Wird zur Prüfung entgegengenommen</p> |

**Bau- und Nutzungsbeschränkungen (5)**

SP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Begriff/Titel «Beschränkung» ist ungeeignet und soll durch den Titel «Bau- und Landschaftspflege, Schadenvermeidung» ersetzt werden</li> </ul>	Titel entspricht Musterbaureglement MBR 2006; Untertitel zeigen um was es geht; trotzdem: wird zur Prüfung entgegengenommen
----	---	---

**weiteres zum Baureglement**

SP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ergänzung des Baureglements mit Vorschriften zur künftigen Ausdolung (Flächensicherung etc.) von eingedolten Fliessgewässern</li> </ul>	Wird zur Prüfung entgegengenommen
----	--	-----------------------------------

**5 Weitere eingaben und Anregungen**

**Leitungen**

Wasserverbund Region Bern AG, Energie Wasser Bern	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Plan der WVRB-Leitungen und der Plan der ewb-Leitungen sollen als Überbauungspläne zusammen mit der baurechtlichen Grundordnung öffentlich aufgelegt werden</li> </ul>	Wird zur Prüfung entgegengenommen
---	---	-----------------------------------

**Ökologischer Massnahmenplan**

SP	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Rahmen eines ökologischen Massnahmenplans sind Verbesserungsmöglichkeiten für die Gebiete «Im Park», Aespliz und die ZöN 1 auszuarbeiten</li> </ul>	Die ZöN 1 ist Gemeindeareal, die Gemeinde ist dem Gedanken der ökologischen Aufwertung auf gemeindeeigenem Gebiet verpflichtet und unternimmt Anstrengungen in diesem Sinne. "Im
----	---	--

---

Park": allfällige ökologische Aufwertungsmassnahmen müssten hier auf Privatinitiative hin erfolgen

---

Einwohnergemeinde Ittigen – Ortsplanungsrevision – Erläuterungsbericht

**Anhang IV:**  
**Vorprüfungsbericht; Amt für Gemeinden und Raumordnung,**  
**7. März 2008**

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

Office des affaires communales et  
de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires  
communales et des affaires ecclési-  
astiques du canton de Berne

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
Telefon 031 633 77 75  
Telefax 031 633 73 21

oundr.agr@jgk.be.ch  
www.be.ch/agr

Gemeinderat Ittigen  
Rain 7  
3063 Ittigen

U/Zeichen: wor  
G/Nummer: 450 07 669  
Email: rolf.wohlfahrt@jgk.be.ch

7. März 2008

## Ittigen: Revision der Ortsplanung, Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 12. Oktober 2007 sandten Sie uns die revidierte Ortsplanung Ittigen zur Vorprüfung. In der Zwischenzeit haben wir die Fachstellen und Ämter um Stellungnahmen gebeten. Nebst internen Stellen trafen folgende Stellungnahmen ein:

- 1) Waldabteilung 5 Bern- Gantrisch 23.10.2007
- 2) Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft 1.11.2007
- 3) Amt für Landwirtschaft und Natur (Boden-, Pachtrecht und Raumplanung) 14.11.2007
- 4) beco (Immissionsschutz) 28.11.2007
- 5) Denkmalpflege 28.11.2007
- 6) Naturschutzinspektorat (Fischerei, Wild- und Naturschutz) 28.11.2007
- 7) Oberingenieurkreis II 5.12.2007 (Wasserbau, Kantonsstrassen, Wege)
- 8) Verein Region Bern 4.12.2007
- 9) Regionalverkehr Bern- Solothurn 9.1.2008
- 10) Regionale Verkehrskonferenz Bern-Mittelland 17.01.2008
- 11) ASTRA (Nationalstrasse) 3.03.2008.

Das Amt für öffentlichen Verkehr teilte uns am 2.11.2007 mit, dass das AöV die vorliegende Planung unterstützt und keine weiteren Bemerkungen hat. Der archäologische Dienst stellt fest (Mail vom 24.1.2008), dass es zwar archäologisch sensible Bereiche in Ittigen gibt; die Ausscheidung von archäologischen Schutzzonen drängt sich aber nicht auf.

Am 14. Februar 2008 orientierten wir die Gemeinde und das Planungsbüro über die damals bekannten Vorprüfungsergebnisse. Viele Bereinigungspunkte konnten zuhanden der Überarbeitung bereits geklärt werden. Die offenen Fragen in Zusammenhang mit der Stellungnahme der kant. Denkmalpflege vom 28. November 2007 konnten an einer Sitzung vom 4. März 2008 (AGR-KDP) geklärt werden; der verbleibende Bereinigungsbedarf ist im folgenden Vorprüfungsbericht enthalten.

## Generelle Beurteilung

Die revidierte Ortsplanung von Ittigen beruht auf einem klaren Konzept und setzt Schwerpunkte:

- Beitrag zum Konzentrationszenario (Neueinzonungen für Wohnen)
- Verzicht auf Wohnungstypenvorgaben in den Wohnzonen
- Flexiblere Misch- und Arbeitszonen
- Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung (leichte Erhöhung der Nutzung in den Wohn- und Mischzonen, hohe Ausnützungsziffern bei Neueinzonungen)
- Erhaltung wertvoller Grünräume und ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet
- Weiterentwicklung der kant. Entwicklungsschwerpunkte Papiermühle und Worblaufen
- Quartierplanungspflicht für grössere resp. komplexere Baugebiete (sog. Zonen mit Planungspflicht).

Im Zentrum der vorliegenden Planung steht insbesondere die Abstimmung „Siedlungs- und Verkehrsentwicklung“. Das Baureglement wurde entschlackt: Doppelspurigkeiten wurden beseitigt – Vorschriften wurden verwesentlich - auf allzu detaillierte Vorschriften wurde verzichtet. Im Gegenzug wird Wert auf qualitätssichernde Methoden gelegt (Grundsätze für die Bau- und Aussenraumgestaltung, Fachberatung, qualifizierte Verfahren).

Die revidierte Ortsplanung folgt weitgehend dem neue Musterbaureglement MBR2006 und verwendet das digitale Zonenplanmodell. Damit ist Ittigens Ortsplanung auch bezüglich Form auf dem aktuellsten Stand.

Die Fachstellen fanden viel Lob für die vorliegende Planung. Grundsätzliche oder grössere Konflikte wurden nicht genannt. Jedoch wird festgestellt, dass die Planung in Teilen noch nicht vollständig ist. So fehlt zum Zeitpunkt noch die Umsetzung der Gefahrenkarte, welche nächstens vorliegen soll. Diverse Nachweise sind noch zu erbringen. Vorhandene Lücken im Baureglement sind noch zu schliessen. Bezüglich der Landschaftsplanung sind noch einige Punkte zu klären (Verhältnis zur Planung der ökologischen Vernetzung 2004, Berücksichtigung der regionalen Vorgaben 2005).

Es liegt im Wesen von Vorprüfungsberichten, dass sie zur Hauptsache den Reinigungsbedarf aufzeigen. Die folgenden Kapitel sollen daher nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Instrumente mit hoher fachlicher Kompetenz ausgearbeitet wurden und bereits ein solider Bearbeitungsstand erreicht worden ist.

## Zum Zonenplan 1

Der Zonenplan 1 enthält im Wesentlichen die Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre, sichert aber insbesondere auch die Grünräume innerhalb des Siedlungsgebietes.

Aufgrund der kantonalen und regionalen Vorgaben ist es wichtig, dass die Kerngemeinde Ittigen einen Beitrag zum Konzentrationsszenario leistet. Ittigen verfügt aufgrund der Zusammenstellung vom 18. Februar 2008 über eine Wohnbauzonenreserve von 7.4ha Landfläche resp. 48'750m<sup>2</sup> BGF. Mit den Neueinzonungen „ZPP K Ittigenfeld“ und „ZPP L Chasseralstrasse“ sowie der Umzonung am „Mannenbergweg“ erhöht sich dieses Angebot auf insgesamt 16.6ha Landfläche resp. 116'090m<sup>2</sup> BGF. Der Verein Region Bern und die regionale Verkehrskonferenz Bern- Mittelland RVK 4 stellen fest, dass mit den vorgeschlagenen Einzonungen die im Agglomerationsprogramm vorgeschlagene Entwicklung nicht abgedeckt wird. Tatsächlich wäre es denkbar, dass gemäss kant. Richtplan (massgebend bei Vorprüfung RP2002) ein Wohnbauzonenkontingent von rund

30ha Landfläche ausgewiesen werden könnte. Das Kontingent würde aufgrund der jüngsten Entwürfe des regionalen Richtplans Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung (S+B) gar bei rund 37ha liegen.

Ittigen beabsichtigt im Ittigenfeld und an der Chasseralstrasse die Neuansiedlung von rund 645 Wohneinheiten. Diese Wohnbauproduktion ist nötig, um die Einwohnerzahl von Ittigen aufgrund der immer noch wachsenden Wohnraumbedürfnisse in den nächsten 15 Jahren zu halten. Zusammen mit den andern Reserven ist eine leichte Steigerung der Einwohnerzahl denkbar. Im Rahmen der Bereinigung des Zonenplans ist deshalb darauf zu achten, dass die zur Einzonung vorgeschlagenen Bereiche Ittigenfeld und Chasseralstrasse unbedingt beibehalten werden.

Bei den Arbeitsplätzen sieht die Gemeinde keinen Bedarf an zusätzlichen grösseren Einzonungen. Die beiden wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte ESP Papiermühle und ESP Worblaufen bilden zusammen mit weiteren Arbeitszonenreserven genügend Möglichkeiten, ein entsprechendes Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde rechnet allein in den beiden ESP's mit einem Verdichtungspotential von rund zusätzlich 33'000 m<sup>2</sup> BGF Arbeitsnutzung.

Zum Zonenplan 1 ergeben sich folgende Bereinigungspunkte:

„Zonen mit Planungspflicht“ können dort ausgeschieden werden, wo Grundordnungszonen nicht zielführend sind (Art. 73 Abs. 2 BauG). Es liegt also in der Eigenart der Zonen mit Planungspflicht, dass diese nicht als Grundordnungszonen dargestellt werden können. Aus diesem Grund und um Fehlinterpretationen auszuschliessen akzeptiert das AGR keine „Zonen mit Planungspflicht“, in denen Farbeinträge analog der übrigen Grundordnungszonen zu erkennen sind. Der Klammerausdruck „(Hauptnutzung als Hinweis)“ ändert nichts an diesem Genehmigungsvorbehalt; der Zusatz löst im Legendenabschnitt der *grundeigentümergebindlichen* Inhalte eher neue Fragen aus, als dass er zur Klärung beiträgt. Die Darstellung der ZPP's muss dem Grundsatz der Rechtssicherheit entsprechen und darf den individuellen Rechtsschutz nicht gefährden. Die „ZPPs“ sind demzufolge gemäss der kantonalen Vorgabe "Musterlegende Zonenplan" (siehe auch Anhang zum Musterbau-reglement 2006) darzustellen. Das AGR toleriert anstelle von „weiss“ auch „eine Farbe“ für alle ZPP's; diese Farbe muss sich allerdings deutlich von den Farben der Grundordnungszonen abheben.

Rechtskräftige Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG werden im Zonenplan1 korrekt als „Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen“ bezeichnet. Die Wirkungsbereiche der Gebiete d, e, l, w und z sind jedoch noch korrekt im Zonenplan abzugrenzen. In den Gebieten ac, ad, r, m existieren (noch) keine genehmigten Überbauungspläne; diese Gebiete können daher nicht als „Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen“ im Zonenplan eingetragen werden. Bereini-gungsbedarf: Die Gebiete ac, r und m sind geeigneten Bauzonen resp. Zonen mit Planungspflicht zuzuweisen. Das Gebiet ad ist in der Landwirtschaftszone zu belassen. Bitte klären: Im Gebiet n gibt es zwar eine „UeO Nr. 205 Mehrzweckgebäude vom 25.2.1987“; diese umfasst jedoch nicht das ganze Gebiet (bitte klären).

Der Richtplan „Kernzonenplanung ESP Ittigen Papiermühle“ wurde am 22.6. 2004 vom AGR ge-nehmigt. Eine Stichprobe ergibt, dass die Richtplaninhalte nicht konsequent in der neuen Nut-zungsordnung umgesetzt wurden (Bsp. Wohnzone auf Parz. 935, 970 oder Grünbereiche 2.1, 2.2, 3.2, 5.2). Im Gebiet „m“ haben wir keinen Hinweis auf eine genehmigte UeO, welche auch die Nut-zungszonen enthält (vgl. vorheriger Abschnitt). Aufgrund der Richtplankarte „Qualitätssicherung- und Planerlassverfahren“ – genehmigt am 22.6.2004 – sind anstelle „m“ die geeigneten Nutzungszonen/ZPP's noch zuzuweisen.

Die „Zonen mit Planungspflicht“ weichen teilweise in ihrer Abgrenzung von den bereits erarbeiteten Überbauungsordnungen ab. Wenn keine Gründe dagegen sprechen, sollten ZPP- und UeO Perimeter identisch sein: Folgende Gebiete sind zu überprüfen: B, J, N, und M.

Die „Waldgrenzen“ wurden im Rahmen der Überbauungsordnung Nr. 390 „Baulinien/ Waldgrenzen/ Waldabstandslinien“ vom 02.09.99 festgelegt. Aus AGR Sicht muss einzig die Waldgrenze entlang der ZÖN 9 noch mit der Waldabteilung besprochen und festgelegt werden. Konsequenterweise ist der UeP Nr. 390 „Baulinien/Waldgrenze/Waldabstandslinien“ anzupassen und vom AGR/ vom kant. Amt für Wald gleichzeitig mit der OP-Revision zu publizieren, aufzulegen und zu beschliessen. Da die Waldgrenzen üblicherweise im Zonenplan erwartet werden, sind aus unserer Sicht die „Waldgrenzen“ ebenfalls im Zonenplan 1 aber als „Hinweis“ aufzuführen. Formulierungsvorschlag: „rechtskräftige Waldgrenzen > siehe UeO Nr. 390 vom 2.9.1999 inkl. Änderungen“.

Die Baugruppen des Inventars sind im Zonenplan 1 berücksichtigt, indem sie entweder als Ortsbild- oder Strukturierungsgebiete bezeichnet werden. Die Baugruppen F, I, J und M wurden nicht als solche übernommen (die Denkmalpflege spricht von 2 fehlenden Baugruppen). Lösungsansatz 1: Die Baugruppen werden in allen „Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen“ konsequent dargestellt und als Erhaltungszonen bezeichnet (Ergänzung f, x und ac). Lösungsansatz 2: Die „Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen“ werden konsequent nicht mit Erhaltungsgebieten überlagert. Die Denkmalpflege kann in diesen Gebieten nach wie vor ihren Einfluss via K- Objekte genügend wahrnehmen. Ausserdem bestehen bereits rechtskräftige Vorschriften (UeO's), welche mit der Denkmalpflege abgesprachen wurden.

Das Naturschutzinspektorat stellt fest, dass Hecken, Feld- und Ufergehölze grundsätzlich Schutz-zonen oder Schutzgebieten zugewiesen werden sollen. Gemäss NSI sind die Bauzonen (ZPP B, ZPP K, ZÖN 9) diesbezüglich zu überprüfen. Sofern die Bauzonen im Bereich dieser geschützten Objekte nicht reduziert wird, könnten diese geschützten Objekte in den Zonenvorschriften (Art. 313,321,221) explizite erwähnt werden.

Gemäss regionalem Teilrichtplan Naherholung und Landschaft (genehmigt 11.5.2005) hat die Gemeinde einen regionalen Vernetzungskorridor Ittigenfeld (B25) sicherzustellen. Schwachstelle bildet die Autobahnunterführung, welche als spezielle Massnahme B26 bezeichnet wurde. Die Nutzungsordnung nimmt zur Zeit keine Rücksicht auf dieses Anliegen „ökologische Vernetzung, Durchlass für Wildtiere“. Der VRB verlangt hier gemäss seinem Bericht 4.12.2007, Seite 1 Aufklärung).

Die Zonenzuweisung auf Parzellen 3890, 4734 ist zu überprüfen. Sofern diese Parzellen nicht eindeutig dem Verkehrsraum zugeschlagen werden können, sind sie in einer Bauzone zu belassen.

Der Zonenplan 1 ist im Massstab so zu wählen, dass die noch einzutragenden Parzellennummern lesbar sind. Grenzen von Nutzungszonen, welche nicht mit Parzellengrenzen zusammenfallen müssen bezüglich der Lage genau bestimmbar sein. Der Zonenplan 1 ist mit Genehmigungsvermerken zu versehen.

## Zum Zonenplan 2

Der Zonenplan 2 enthält schwergewichtig die zu schützenden Naturelemente und Biotope. Gemäss Naturschutzinspektorat fehlen im Zonenplan 2 einzig die „hochstämmigen Obstbaumbestände“; das NSI beantragt, die Obstbaumbestände (Parzellen 952, 7158, 7160 ev. weitere) im Zonenplan 2 einzutragen und im Baureglement mit Schutzbestimmungen zu ergänzen.

Die Gefahrenkarte ist in Ausarbeitung und soll gemäss Bericht des Oberingenieurkreis II im Juli 2008 vorliegen. Die Gefahrengebiete sind vor der öffentlichen Auflage der revidierten Ortsplanung wie vorgesehen im Zonenplan 2 einzutragen. Bitte beachten Sie die Darstellungsempfehlungen des AGR. Da es sich um einen besonderen Spezialfall handelt, sind die Gefahrengebiete in der Legende unter „Hinweisen“ aufzuführen (es bestehen Einsprachemöglichkeiten/ hingegen wird über die Gefahrengebiete nicht abgestimmt). Sofern die Gefahrenkarte einen Handlungsbedarf bei den Nutzungszonen auslöst, muss diesbezüglich eine nochmalige Prüfung (OI II/ AGR) stattfinden.

Die „Fließgewässer mit historischer Bedeutung“ sollten sich von den „historischen Verkehrswegen“ besser abheben.

Der Oberingenieurkreis II verlangt die Aufnahme der Fuss- und Wanderwege gemäss kantonalem „Inventarplan des Wanderwegnetzes“ im Zonenplan 2. Das AGR stellt fest, dass die Wanderwege bereits im Verkehrsrichtplan dargestellt sind und demzufolge die kantonale Vorgabe genügend in der OP-Revision verankert ist (kein zwingender Handlungsbedarf).

Der Zonenplan 2 ist im Massstab so zu wählen, dass die noch einzutragenden Parzellennummern lesbar sind. Der Zonenplan 2 ist mit Genehmigungsvermerken zu versehen.

### Zum Hinweisplan

Im rechtskräftigen regionalen Waldplan „Bern 2003-2017“ ist der Mannenberg als wichtiger Erholungswald bezeichnet. Die Waldabteilung 5 wünscht eine diesbezügliche Aussage im Hinweisplan.

Der Vollständigkeit halber regt das AGR an, die beiden Perimeter der Entwicklungsschwerpunkte ebenfalls darzustellen.

Zum Hinweisplan ergeben sich sonst keine Bemerkungen.

### Zum Baureglement

Zu den einzelnen BauR-Artikel ergibt sich folgender Bereinigungsbedarf. Die **fett** bezeichneten Artikelnummern bedeuten Genehmigungsvorbehalt. Bei den restlichen Artikeln handelt es sich um Empfehlungen oder Bemerkungen.

<b>Art. 211</b>	Fussnote 2: Die Distanz der aufgestuften Gebiete entlang der Lärmquellen ist festzulegen. Vorschlag des Oberingenieurkreis II: <i>20m ab Strassenachse</i> . Entlang der Tiefenaustrasse existieren keine Wohnzonen – daher ist die „Tiefenaustrasse“ in der Aufzählung Seite 11 zu streichen.
Art. 211	Die Fussnote 3) macht in Zusammenhang mit dem „Gastgewerbe“ (vgl. Zone MA und MB) wenig Sinn. Die Fussnote 3) sollte sich u.E. eher auf „Gewerbe“ oder „Verkaufsfächen“ beziehen. Bitte klären.
<b>Art. 212</b>	Die baupolizeilichen Masse zu den Zonen W3+, MA3+, MB3+ sind zu unbestimmt und daher nicht genehmigungsfähig. Bei konsequenter Anwendung der Fussnote 1) würden die bestehenden Bauten bezüglich ihrer Abmessungen eingefroren. Fraglich ist, ob Neubauten überhaupt zulässig sind. Wenn ja, müsste die Baubewilligungsbehörde allfälligen Gesuchstellern mitteilen, welche Masse nun wirklich gelten. Zur Kommentarspalte: Was heisst „eingehaltene Geschosszahl“ und „eingehaltene Ge-

	<p>bäudehöhe" wenn keine diesbezüglichen Masse formuliert sind?                  Die Fussnote 1) bei den Vollgeschossen der Wohnzone ist nicht verständlich. Gelten nun die eingetragenen Geschosse (2 bei W2 oder 3 bei W3)? Oder gelten die Geschosshöhen in der Umgebung (zB. 1 Geschoss weniger oder 1 Geschoss mehr)? Kann/muss gar von den in der Tabelle aufgeführten Grenzabständen, Gebäudelängen und Gebäudehöhen abgewichen werden? Bitte klären.  <i>Gemäss Besprechung vom 14.2.2008 wird dem AGR eine neue Fassung zur Beurteilung zugestellt.</i></p>
<b>Art. 212</b>	<p>Zu Abs. 3:                  Im Kommentar muss auf Art. A 145 BR verwiesen werden.                  Geschützte Alleestreifen und Bäume sind im <u>Zonenplan</u> eingetragen (nicht im Hinweisplan).</p>
<b>Art.221</b>	<p><u>Generell:</u> Die Zweckbestimmungen der einzelnen ZöN müssen hinreichend formuliert werden (Art. 77 Abs. 2 BauG). Formulierungen wie „weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse“ (ZöN1) oder „Freizeitanlagen“ (ZöN 2,5,6,7) sind zu unbestimmt und benötigen einer näheren Umschreibung. Ebenso ist darauf zu achten, dass die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung in jeder ZöN gemäss den Vorgaben von Art. 77 Abs. 2 BauR festgelegt werden.  <u>Generell:</u> Sofern in einzelnen ZöN keine Bauten mit lärmempfindlichen Nutzungen vorgesehen sind, sollte konsequent auf die Ausscheidung von ES verzichtet werden. Bitte ZöN 9,10,14 überprüfen. Bitte ZSF (Art. 222) diesbezüglich auch überprüfen.</p>
<b>Art. 221</b>	<p><u>ZöN 1:</u> Zweckbestimmung „Wohnnutzung“ ist nicht genehmigungsfähig. Begründung: Wohnnutzungen, soweit nicht mit dem öffentlichen Zweck der Zone zusammenhängend, können nicht mittels ZöN gesichert werden.</p>
<b>Art. 221</b>	<p><u>ZöN 5:</u> Welche Überlegungen führen dazu, die Empfindlichkeitsstufe von heute III auf IV zu erhöhen? Was soll in den 12m hohen Bauten überhaupt möglich sein (Zweckbestimmung konkretisieren)?</p>
<b>Art. 221</b>	<p><u>ZöN 6:</u> Widerspruch zwischen „eingeschossigen Bauten“ und „baupolizeiliche Masse der W2“ beseitigen.</p>
<b>Art. 221</b>	<p><u>ZöN 8:</u> Widerspruch zwischen „eingeschossiges Gebäude“ und „baupolizeiliche Masse der W2“ beseitigen.</p>
<b>Art. 221</b>	<p><u>ZöN 9:</u> Die Zweckbestimmung ist zu präzisieren. Gemäss dem Massnahmenblatt 5 zum Verkehrsrichtplan sollen hier „temporär genutzte Ergänzungsparkplätze bei Grossanlässen im ESP Wankdorf“ realisiert werden. Diese temporär genutzten Parkplätze würden vermutlich ohne grosse Investitionen bereitgestellt (ebenerdig, minimale Vorkehrungen zur Bezeichnung von Fahrspuren, versickerungsfähige Parkplätze,...). Weshalb sollen Hochbauten bis zu 12m Höhe (A3) zugelassen werden? Sind überhaupt Bauten mit lärmempfindlichen Nutzungen beabsichtigt (ES IV)? Gemäss ÖQV-Planung der Gemeinde muss dieses Gebiet ökologische Vernetzungsfunktionen übernehmen (vgl. ÖQV-Planung). Eine „ökologische Umgebungsgestaltung“ wird diesem Anspruch nicht gerecht. Aufgrund planerischer Grundsatzüberlegungen sind die Grundzüge zu verfeinern. Das Gebiet im Zonenplan 1 ist auf die tatsächlich benötigte Fläche auszurichten. Bitte beachten: Die Erschliessung muss in der ZöN 9 (keine Erschliessung über Teile der LWZ) liegen.</p>
<b>Art. 222</b>	<p>ZF1: Erwünscht wären auch Gestaltungsgrundsätze zur Unterstützung der Massnahme B25/B26 gemäss reg. Teilrichtplan Naherholung und Landschaft.</p>
<b>Art. 231</b>	<p>In der Grünzone sind per Definition lediglich unterirdische Bauten und unerlässliche Bauten für die Pflege der Grünzone zulässig. Sofern sich Bauten in der Grünzone befinden, dürfen diese lediglich im Rahmen der Besitzstandsgarantie unterhalten werden. Der Hinweis auf Art. 511 und 513 lässt vermuten, dass die behutsame Erneuerung und ggf. auch Ergänzung der Bauten und Baugruppen in GR 2 und GR3 möglich sein sollten. Dies ist aber nur möglich, wenn diese Gebiete nicht mit der strengen Grünzone belegt sind. Abgrenzung der GR2 und GR3 im Zonenplan über-</p>

	prüfen. Die Zonenvorschriften in GR2 und GR3 im Sinne des Musterbaureglementes zu klären.
<b>Art. 311</b>	Der zweite Satz in Abs. 2 ist nicht genehmigungsfähig. Die Gemeinde kann den Grundeigentümer nicht zwingen, einen Vertrag zu unterzeichnen resp. die UeO von der Unterzeichnung des Vertrags abhängig zu machen. Formulierungsvorschlag: <i>Der Gemeinderat beschliesst die Überbauungsordnung in Kenntnis der Verhandlungsergebnisse.</i>
<b>Art. 311</b>	Sofern die Vorgaben der Energiegesetzgebung eingehalten sind, kann die Baubewilligungsbehörde kein darüber hinausgehendes Energiekonzept verlangen. Abs. 3 ist in vorliegender Form nicht genehmigungsfähig.
Art. 312	Innerhalb der ZPP A besteht bereits eine UeO aus dem Jahre 1991 (UeO 210 Autoeinstellhalle Längacker). Da der Richtplan ESP Ittigen- Worblaufen aus dem Jahre 2002 eine Planungspflicht auch für den „Platz O3“ beinhaltet, ist aus unserer Sicht die „UeO 210 Autoeinstellhalle Längacker“ aufzuheben (>Art. 603).
<b>Art. 312</b>	Die Gestaltungsgrundsätze sind gemäss Art. 92 BauG zwingend in der ZPP festzulegen. Ein ausschliesslicher Verweis auf eine behördenverbindliche Richtplanung (Abs. 5) ist nicht zulässig.
<b>Art. 313</b>	Die ZPP B „Worblaufen Ost“ bezweckt einerseits eine hohe Ausnutzung (AZ=0.8) andererseits soll die erhaltenswerte Liegenschaft „Tödtli“ gebührend berücksichtigt und der Hangfuss freigehalten werden. Die Denkmalpflege unterstützt die formulierten Gestaltungsgrundsätze, befürchtet jedoch, dass das erhaltenswerte Ensemble aufgrund der anzustrebenden AZ von 0.8 zu stark unter Druck kommt. Aus AGR Sicht ist die Nutzungsziffer zu überprüfen und allenfalls neu festzulegen. Abs. 5: Die Gestaltungsgrundsätze sind grundeigentümerverbindlich festzulegen (Verweis auf ein späteres Verfahren reicht nicht aus).
<b>Art. 314</b>	Die Gestaltungsgrundsätze für Bauten fehlen (Abs. 5). Im östlichen Teil der ZÖN C existiert bereits die rechtskräftige UeO 207 PTT Fernbetriebszentrale Ey aus dem Jahre 1989? Soll diese weiterbestehen oder gar aufgehoben werden (Art. 603)? Im ersten Fall wäre es denkbar dass der ZPP-Perimeter nur noch das noch nicht geplante Gebiet umfasst. Bitte klären und offenlegen.
Art. 314	In der rechtskräftigen UeO Nr. 390 wurde eine Waldabstandslinie mit Abstand=12m festgelegt. Der in Abs. 4 vorgegebene neue Grenzabstand von 15m ist u.E. zu gross, berücksichtigt die bestehenden Bauten nicht und sollte – wenn keine Gründe dagegen sprechen- auf 12m reduziert werden. Bessere Formulierung: <i>Grenzabstände gegenüber Wald: siehe UeO Nr. 390.</i>
Art. 315	Attikageschosse zählen in der Regel nicht zur Gebäudehöhe; daher ist die Aussage in Abs. 4 „Gebäudehöhe kann durch Attikageschoss nicht überschritten werden“ nicht verständlich. Bitte klären.
<b>Art. 316</b>	Die Geschoszahl beträgt gemäss RP ESP Ittigen Papiermühle 2-3 Geschosse: Die Gebäudehöhe kann daher auch im Innern der Zone 12m nicht übersteigen (Abs. 4). Das Mass der Nutzung ist noch zu definieren. Die Gestaltungsgrundsätze sind grundeigentümerverbindlich festzulegen (Verweis auf ein späteres Verfahren reicht nicht aus). Der RP ESP Ittigen Papiermühle ist dabei zu beachten: Abs. 5: - Geschlossene Gewerbe- und Dienstleistungsbebauung entlang der Worblentalstrasse - Wohnraum, abgeschirmt gegenüber der Worblentalstrasse - Integration des sogenannten Regenklärbeckens. Bei Abs. 6: - neu zu gestaltende Fusswegbereich parallel zur Worblentalstrasse
<b>Art. 317</b>	Die Gestaltungsgrundsätze sind gemäss Art. 92 BauG zwingend in der ZPP festzulegen. Ein ausschliesslicher Verweis auf eine behördenverbindliche Richtplanung (Abs.

	<p>5) ist nicht zulässig. Gemäss RP ESP Ittigen Papiermühle ist stirnseitig zur Papiermühlestrasse ein Platz zu gestalten. Das Mass der Nutzung ist noch zu definieren. Gemäss ESP Ittigen Papiermühle wäre ein Attika auf einem 3geschossigen Gebäude nicht zum vornherein ausgeschlossen (vgl. Abs. 4).</p>
<b>Art. 318</b>	<p>Die Gestaltungsgrundsätze sind gemäss Art. 92 BauG zwingend in der ZPP festzulegen. Ein ausschliesslicher Verweis auf eine behördenverbindliche Richtplanung (Abs. 5) ist nicht zulässig. Gemäss RP ESP Ittigen Papiermühle ist die kleinteiligen Gebäudezeile durch eine geschlossene Gebäudezeile oder durch einen Neubau im Mst. des benachbarten BUWAL-Gebäudes zu ersetzen. Das Mass der Nutzung ist noch zu definieren. Gemäss ESP Ittigen Papiermühle wäre ein Attika auf einem 3geschossigen Gebäude nicht zum vornherein ausgeschlossen (vgl. Abs. 4).</p>
<b>Art. 320</b>	<p>Da die UeO's auf den ZPP's beruhen - und nicht umgekehrt - kann innerhalb der ZPP nicht auf eine bereits realisierte UeO (abs. 5 und 6) verwiesen werden. Die Grundsätze der Gestaltung (Abs. 5) und der Erschliessung (Abs. 6) müssen zwingend in der ZPP aufgeführt werden. Beim Planungszweck sollte nicht von einer reinen Wohnüberbauung die Rede sein (Widerspruch zu Abs. 3).</p>
<b>Art. 321</b>	<p>Die Lärmschutzmassnahmen, welche zur Einhaltung der Planungswerte führen, sind hier klar zu umschreiben. Formulierungsvorschlag: <i>Gleichzeitig mit der UeO ist eine 3.2m hohe und 950m lange Lärmschutzwand entlang der Autobahn A1 sicherzustellen. Baubewilligungen für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen dürfen erst nach Realisierung der Lärmschutzwand erteilt werden.</i> Wir gehen davon aus, dass mit der verlängerten Lärmschutzwand keine zusätzlichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte mehr nötig sind. Der Passus „Berücksichtigung der Lärmimmissionen von der Autobahn A1“ ist zu streichen.</p> <p>Das ASTRA ist mit dem von der Gemeinde vorgeschlagenen Lärmschutzkonzept (Lärmschutzwand) entlang der Nationalstrasse N1 einverstanden. Die 5 Vorbehalte/Auflagen sind der Stellungnahme ASTRA vom 3.3.2008 zu entnehmen.</p>
<b>Art. 322</b>	<p>Es fehlt ein Lärmgutachten, welches nachweist, dass die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind (Umzonungsvoraussetzung für die ganze ZPP L). Falls die Planungswerte überschritten sind, muss in Artikel 322 mittels planerischen, gestalterischen und/oder baulichen Massnahmen die Einhaltung der Planungswerte entlang der Grauholzstrasse sichergestellt werden. Abs.5: Die Gestaltungsgrundsätze sind grundeigentümerverbindlich festzulegen (Verweis auf ein späteres Verfahren reicht nicht aus).</p>
<b>Art. 322</b>	<p>Die Vorgabe ZPP L „Chasseralstrasse“ beinhaltet einerseits die Erhaltung des Bauernhofbereichs. Dazu gehört gemäss Denkmalpflege auch ein angemessener Umräum (Südfassade). Andererseits wird ein Gesamtnutzungsmass von AZ=0.8 angestrebt. Der südliche Teil erfährt durch den Nutzungstransfer aus dem Bauernhofareal eine zusätzliche Verdichtung, welche sich kaum mit der Erhaltung und Erweiterung des „Bauernhofbereichs“ verträgt. Bitte überprüfen und korrigieren. Die Denkmalpflege erachtet im südlichen Teil des Areals max. 3geschossige Bauten (ohne Attika) als vertretbar und genehmigungsfähig. Lösungsansatz: Entweder sind differenzierte Nutzungsmasse für die Gebiete Nord und Süd festzulegen oder die AZ insgesamt nach unten zu korrigieren. Die Gestaltungsgrundsätze für Bauten sind grundeigentümerverbindlich festzulegen (Abs. 5).</p>
<b>Art. 323</b>	<p>Die Gestaltungsgrundsätze für Bauten sind grundeigentümerverbindlich festzulegen (Abs. 5). Empfehlung: ZPP gleich benennen wie bereits rechtskräftige UeO &gt; „ZPP M Mannen-</p>

	bergacker“ statt „ZPP M Asylstrasse“.
<b>Art. 325</b>	Abs. 5: Die Gestaltungsgrundsätze für Bauten sind grundeigentümergebunden festzulegen. (Abs. 5)
<b>Art. 341</b>	Die Überbauungsordnungen, welche weiterhin in Kraft bleiben, sind nicht aufgeführt. Das AGR ist daher noch nicht in der Lage, diesen Punkt zu prüfen. Bitte beachten Sie, dass die „Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen“ vollständig und in ihrer Abgrenzung korrekt im Zonenplan 1 eingetragen werden.
<b>Art. 414</b>	Gemäss Denkmalpflege ist Abs. 2 zu ergänzen: ... <i>Die Gesamtbreite bei K-Objekten und bei Bauten in Ortsbild- und Strukturierungsgebieten beträgt maximal 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses.</i>
<b>Art. 434</b>	Sofern die Vorgaben der Energiegesetzgebung eingehalten sind, kann die Baubewilligungsbehörde kein darüber hinausgehendes Energiekonzept verlangen. Abs. 1 ist in vorliegender Form nicht genehmigungsfähig.
<b>Art. 512</b>	In Abs. 1 des Strukturierungsgebiets-Artikels fehlt gemäss Denkmalpflege das Einordnungsgebot für zusätzliche Bauten. Vorschlag: <i>Innerhalb des Siedlungserhaltungsgebiet haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen, Gestaltung und Materialisierung gut in die jeweilige Umgebung und ins Ortsbild einzufügen.</i> Gemäss Denkmalpflege kann dieser Zusatz auch in der Kommentarspalte erwähnt werden.
<b>Art. 521</b>	Abs. 1: Ergänzungsvorschlag der Denkmalpflege in der Kommentarspalte: <i>Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren Baudenkmäler K-Objekte (vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG) ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzu beziehen. Der frühzeitige Einbezug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.</i>
<b>Art. 521</b>	Ergänzungsvorschlag: Abs. 2: ... <i>des Baugesetzes und des Denkmalpflegegesetzes.</i>
<b>Art. 522</b>	Abs. 1: <i>Die im Zonenplan 2 bezeichneten ...</i> In der Kommentarspalte könnte die Internetadresse aufgeführt werden, bei der das Inventar eingesehen werden kann: <a href="http://ivs-gis.admin.ch/">http://ivs-gis.admin.ch/</a>
<b>Art. 524</b>	Zuständig für die Bewilligung ist gemäss Art. 41 Abs. 1 NSG der <i>Regierungsstatthalter</i> (nicht die Gemeinde). Bitte auch in Kommentarspalte zu Art. 525 korrigieren.
<b>Art. 526</b>	Abs.1: Präziserungs- und Ergänzungsvorschlag: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Aare: siehe Uferschutzplanung</i></li> <li>- <i>Worble: 11m</i></li> <li>- <i>Fliessgewässer mit kulturhistorischer Bedeutung gemäss Einträgen in Zonenplan 2: 0m.</i></li> <li>- <i>Übrige Gewässer (Lötschenbach, Steinibach,...) : 8m</i></li> </ul> <p><i>„entsprechend bezeichneten Abschnitten Hinterer Schermen, Papierhühle und Worblaufen“ streichen, da dies zu Fehlinterpretationen führen könnte (vgl. Bericht NSI 28.11.2007, Seite 3). Auch gemäss Oberingenieurkreis II stellt die Worble in den Bereichen Papiermühle und Worblaufen kein Fliessgewässer mit kulturhistorischer Bedeutung dar (Bericht 5.12.2007 Seite 1). Formulierung und Bezeichnungen im Zonenplan 2 aufeinander abstimmen.</i></p>
<b>Art. neu</b>	Das Naturschutzinspektorat wünscht die Aufnahme eines zusätzlichen Artikels bezüglich invasiver Neophyten. Formulierung siehe Bericht NSI 28.11.2007 Seite 4).
<b>Art. 603</b>	Die aufzuhebende Grundordnung umfasst den „Zonenplan“, den „Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte“, den „Lärmempfindlichkeitsstufenplan“ sowie das Baureglement – alle vom 8.8.1994 inkl. Änderungen. Bitte diese Elemente explizite auflisten.  Die aufzuhebenden Überbauungsordnungen sind nicht aufgeführt. Das AGR ist daher noch nicht in der Lage, diesen Punkt zu prüfen. Bezüglich ihrer weiteren Geltungsdauer sind insbesondere folgende UeO's genauer zu untersuchen :

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 320.8 Worblaufen Ost III vom 26.2.1999</li> <li>- 210 Autoeinstellhalle zu UeO Längacker vom 10.09.1991</li> <li>- 201 Hinterer Schermen vom 15.04.1988</li> <li>- 155 Neuhaus vom 16.01.1986</li> <li>- 136 Bahnhofanlage Worblaufen vom 07.08.1970</li> <li>- 134 Kappelisacker vom 18.07.1969</li> <li>- 133 Mannenberg I vom 08.04.1969</li> <li>- 118 Fischrainweg vom 01.03.1968</li> <li>- 127 Neuhaus I vom 17.07.1967</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aespliz vom 16.06.1967</li> <li>- 123 Fischrain vom 22.01.1965</li> <li>- 121 Worbentalstrasse vom 24.01.1964</li> <li>- 118 Längacker vom 22.10.1963</li> <li>- 110 Grauholzstrasse vom 13.04.1962</li> </ul> <p>Je nach Resultat der Untersuchung müssen die UeO's entweder in Art. 341 oder in Art. 603 aufgeführt werden.</p>
<b>Beilage 2</b>	<p>Die Beilage 2 fehlt und konnte daher nicht überprüft werden. Das Register des Bauinventars muss gemäss Denkmalpflege nicht zwingend in der Beilage 2 zum Baureglements nochmals aufgeführt werden. Will die Gemeinde dennoch an der Beilage 2 festhalten, so muss dieses Register nach der Erarbeitung nochmals der kant. Denkmalpflege zur Überprüfung zugestellt werden.</p> <p><i>Gemäss Besprechung vom 14.2.2008 wird auf die Beilage 2 verzichtet.</i></p>
<b>A137</b>	<p>Aufgrund der Skizze in der Kommentarspalte wird deutlich, dass Attikas jeweils auf den Stirnseiten der Gebäude bündig mit der Hauptfassade sein können. Ist ausschliesslich diese Anordnung des Attikas möglich? In jedem Fall müssen die zulässigen Möglichkeiten im Text verbindlich und klar umschrieben werden.</p>
A145	<p>Der Oberingenieurkreis II verlangt einen Zusatz: <i>Entlang Kantonsstrassen hat die Messweise gemäss Strassenbaugesetz zu erfolgen.</i></p>
A146	<p>Abstände siehe Art. .... (ergänzen).</p>
Beilage 3	<p>Fehlt –bitte noch ergänzen.</p>

### Zum Verkehrsrichtplan

Die Verkehrsplanung wurde kompetent erarbeitet. Die Ziele der Verkehrsrichtplanung inkl. der Massnahmen werden von allen Stellen grundsätzlich unterstützt. Unter Berücksichtigung der regionalen Sicht (Korridorstudie Bern- Nord, RVK4) wurden die anstehenden Arbeiten stufengerecht formuliert und in Massnahmenblättern festgehalten. Zur Verkehrsrichtplanung ergeben sich wenige inhaltliche Detailpunkte, die es zu lösen gilt. Die Massnahmenblätter sind insb. in der Rubrik „Federführung, beteiligte Stellen“ und „Kostenträger“ zu überprüfen. Aus AGR Sicht fehlt die zeitliche Vorgabe, in denen die einzelnen Massnahmen umgesetzt werden sollen (Grundlage auch für Controlling).

Zu den einzelnen Massnahmenblättern ergeben sich folgende Punkte:

MB 2: RBS macht Vorbehalte bezüglich Verzicht Lichtsignalanlage und T30-Zone. Der Kanton sollte auch als beteiligte Stelle aufgeführt werden.

MB 6: Perimeter Zonensignalisation in Karte 6.3 und 6.4 auf Verkehrsrichtplan abstimmen.

MB 7: Kostenträger ist auch der Bund (Stellungnahme RBS 9.1.2008)

MB 8: Als konkrete Massnahmen zum Ausbau der Station Ittigen sind: 2. Aussenperron (Süd) resp. Mittelperron, Passarelle. Beteiligte Stellen sind zusätzlich Private. Kostenträger sind auch Kanton, Bund und Gemeinde – allenfalls Private.

MB 9: Hinsichtlich Erschliessung des Entwicklungsgebietes Ittigenfeld mit dem öV bestehen zusätzliche Abhängigkeiten (Massnahmenblätter 10,11). Gemäss RBS ist es verfrüht, konkrete Massnahmen zu definieren (vgl. Bericht RBS 9.1.2008). Gemäss neuem Massnahmenblatt A\_01 ist für Einzonungen die Güteklasse E für Gebiete zwischen 0,5 und 1,0 ha und die Güteklasse D ab 1,0 ha erforderlich (Korrektur bei der Ausgangslage). Es wird jedoch begrüsst, wenn die Gemeinde für das ganze eingezonte Gebiet Ittigenfeld die minimale Güteklasse C anstrebt.

MB 10: Gemäss RBS ist das Angebotskonzept für den Ortsbus zu überarbeiten (Abhängigkeit MB 9).

MB 11: Abhängigkeit besteht auch bezüglich dem noch zu erarbeitenden Angebotskonzept.

MB12: Da das Gebiet bereits in der Güteklasse C liegt, müsste der dritte Punkt bei Zielsetzung wie folgt lauten: *...die Erschliessungsgüte für dieses Gebiet die Güteklasse C beibehält.*

MB 13: Der Oberingenieurkreis II präzisiert, dass das Tiefbauamt keinen Beitrag an den Bau eines Bussteifens leisten kann (Kostenträger modifizieren).

MB 14: Info-Massnahmen zur öV-Förderung sind gemäss RBS übergeordnet anzugehen. Dem RBS stehen diesbezüglich keine finanziellen Mittel zur Verfügung (Kostenträger: Gemeinde, Kanton). Aussagen in der Rubrik „Umsetzung, Weiteres Vorgehen“ fehlen noch.

### **Zum Erläuterungsbericht**

Der Erläuterungsbericht nennt in übersichtlicher Form die groben Zielsetzungen und die wesentlichsten Punkte der OP-Revision. Die von der Gemeinde durchgeführten Interessensabwägungen fehlen jedoch weitgehend. So bleibt der vorprüfenden Behörde im Moment noch verborgen, aus wieso beispielsweise die rechtskräftigen Zonen mit öffentlichen Nutzungen aufgehoben werden können: ZöN 13 Parkplatz mit Grünanlage Papiermühle, ZöN 17 Quartierzentrum Kappelisacker, ZöN 18 Park- und Grünanlage Kappelisacker. Das AGR wird insbesondere in Zusammenhang mit allfälligen Einsprachen von der Gemeinde weitere Erläuterungen einholen.

### **Zum Richtplan Landschaft 8.8.1994**

Am 8.8.1994 genehmigte das AGR den Richtplan Landschaft Ittigen. Dieser Richtplan ist heute noch in Rechtskraft. Welches Schicksal dieser Richtplan im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision erfährt, ist zur Zeit unklar. Soll er angepasst oder allenfalls gar aufgehoben werden? Das Naturschutzinspektorat sieht die Notwendigkeit einer Landschaftsentwicklungsplanung (Bericht NSI 28.11.2007, Seite 1). Der VRB verlangt eine Strategie, wie der ökologische Vernetzungskorridor B25 und die Schwachstelle Autobahnunterführung B26 gemäss reg. Teilrichtplan Naherholung und Landschaft gelöst wird. Gemäss Waldabteilung 5 sollte auf die Aufwertung der Waldränder (Bericht Waldabteilung 5 vom 23.10.2007 Seite 1) nicht verzichtet werden. Die Gemeinde selbst bekennt sich zur ökologischen Aufwertung im Siedlungsgebiet (Erläuterungsbericht S.7); der geltende Richtplan Landschaft unterstützt diese Aussagen. Das AGR erwartet eine Einschätzung und eine Überprüfung der 10 Legendeninhalte/ Massnahmen des rechtskräftigen Richtplans Landschaft. Die Schlussfolgerung (Überarbeiten oder Aufheben) ist offenzulegen.

**Teilrichtplan ökologische Vernetzung (TRPöV) 19.8.2004**

Die Neueinzonungen (ZPP K, ZöN 9) führen zu einer Dezimierung der Agrarfläche und der am 19. August 2004 genehmigten Vernetzungsgebiete. Voraussetzungen für die Genehmigung der vorliegenden OP-Revision ist die Anpassung des Teilrichtplan ökologische Vernetzung. Die Vernetzungsgebiete sind zu bereinigen. Die Umsetzungsziele sind zu überprüfen. Eine Interessensabwägung ist vorzunehmen. Die Resultate sind in einem Erläuterungsbericht offenzulegen. Die Änderung des Richtplanes ist aufzuarbeiten und mit Genehmigungsvermerken zu versehen. Das AGR hält sich bereit, eine diesbezügliche Vorprüfung noch vorzunehmen.

**Ausblick**

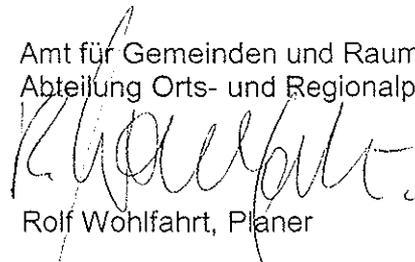
Wir bitten Sie erforderlichen Nachweise beizubringen und die offenen Punkte zu bereinigen und die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen. Das AGR steht Ihnen zur Verfügung, die bereinigten Vorschriften vor der öffentlichen Auflage einer nochmaligen Prüfung zu unterziehen.

Nach der Beschlussfassung der Nutzungsplanung vom Souverän und der Beschlussfassung des Gemeinderates betr. der Richtplanung erwarten wir die Dossiers in 6facher Ausführung (Abänderung der UeO Nr. 390 8fach) via Regierungsstatthalter zur Genehmigung. Bitte beachten Sie, dass die Kapazitätsberechnung zum Zeitpunkt der Genehmigungseingabe aktualisiert ist.

Hinweis: Der generelle Entwässerungsplan (GEP) ist nach dem Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision zu überarbeiten (vgl. Bericht GSA 1.11.2007).

Mit freundlichen Grüßen

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Rolf Wohlfahrt, Planer

**Beilagen:**

- Waldabteilung 5 Bern- Gantrisch 23.10.2007
  - Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft 1.11.2007
  - Amt für Landwirtschaft und Natur (Boden-, Pachtrecht und Raumplanung) 14.11.2007
  - beco (Immissionsschutz) 28.11.2007
  - Denkmalpflege 28.11.2007
  - Naturschutzinspektorat (Fischerei, Wild- und Naturschutz) 28.11.2007
  - Oberingenieurkreis II 5.12.2007 (Wasserbau, Kantonsstrassen, Wege)
  - Verein Region Bern 4.12.2007
  - Regionalverkehr Bern- Solothurn 9.1.2008
  - Regionale Verkehrskonferenz Bern-Mittelland 17.01.2008
  - ASTRA (Nationalstrasse) 3.03.2008
- sowie überzählige Akten

**Kopie an:**

- Regierungsstatthalteramt Bern

- Kant. Denkmalpflege
- Lohner + Partner, Thun (inkl. 1 vollständiger Satz Stellungnahmen)

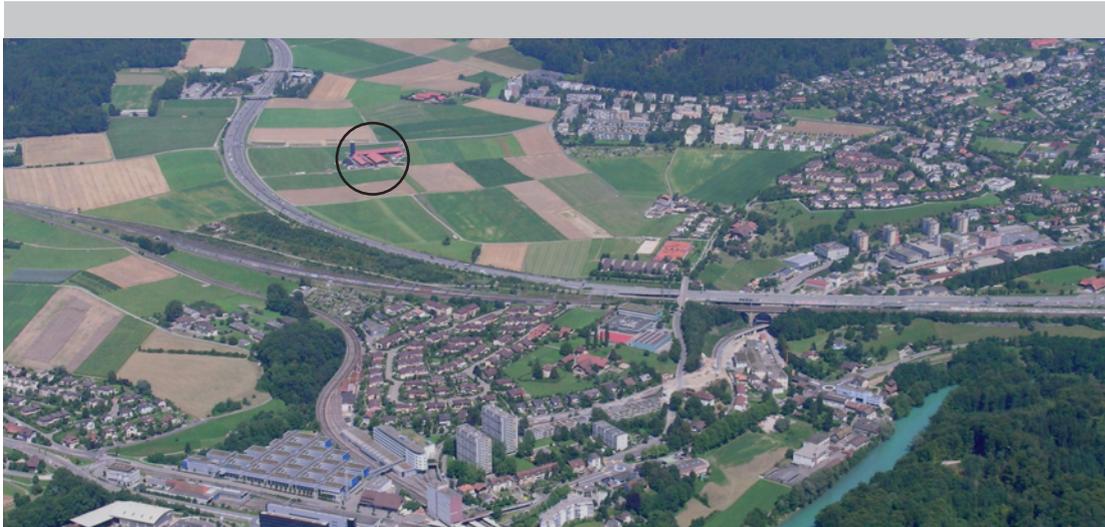
Einwohnergemeinde Ittigen – Ortsplanungsrevision – Erläuterungsbericht

**Anhang V:**

**Standortevaluation Biogasanlage Wyss; ecoptima, 23. Dezember 2008**

## Gemeinde Ittigen

### Erweiterung Biogasanlage Wyss



Standortevaluation

23. Dezember 2008

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Ittigen, Abteilung Bau,  
Postfach, Rain 7, 3063 Ittigen,  
Tel. 031 925 22 42, Fax 031 925 22 99

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Mikael Garn, Dipl. Geograph

## **Inhalt**

<b>1. Ausgangslage und Problemstellung</b>	<b>5</b>
<b>2. Auftrag und erwartete Resultate</b>	<b>5</b>
<b>3. Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>4. Vorgehen</b>	<b>6</b>
<b>5. Kriterien</b>	<b>6</b>
<b>6. Standortevaluation</b>	<b>6</b>
<b>7. Schlussfolgerungen</b>	<b>11</b>



## **1. Ausgangslage und Problemstellung**

Auf dem Betrieb von Peter Wyss in Ittigen werden seit Ende 2005 in einer landwirtschaftlichen Biogasanlage Hofdünger und weitere organische Reststoffe energetisch genutzt. Die bestehende Anlage wird zurzeit an der Kapazitätsgrenze betrieben. Peter Wyss plant deshalb, die bestehende Biogasanlage zu erweitern. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung möchte die Gemeinde Ittigen eine ZPP «Energiezone» schaffen. Diese soll u.a. die Erweiterung der bestehenden Anlage ermöglichen.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat in seiner diesbezüglichen Stellungnahme vom 31. Oktober 2008 jedoch aus Gründen der Unvereinbarkeit mit dem geltenden Raumplanungsgesetz und der Raumplanungsverordnung die vorgeschlagene Energiezone abgelehnt. Seitens AGR kommt nur ein Standort in einer bestehenden Gewerbezone bzw. in einem daran angrenzenden Gebiet in Frage.

## **2. Auftrag und erwartete Resultate**

Mit den vorgesehenen Arbeiten soll versucht werden einen alternativen Standort zu evaluieren. Die Einwohnergemeinde Ittigen hat bereits in ihrem Schreiben vom 23. Oktober 2008 an das AGR darauf hingewiesen, dass weder in Ittigen noch in den Nachbargemeinden Zollikofen und Bolligen ein solcher Standort zur Verfügung steht.

## **3. Grundlagen**

Folgende Grundlagen stehen zur Verfügung:

- Stellungnahme AGR, Revision der Ortsplanung, Energiezone Biogasanlage Wyss, 31. Oktober 2008
- Strategiepapier der Gemeinde Ittigen, Ortsplanung, Biogasanlage Wyss, 23. Oktober 2008
- Zonenplan, Ortsplanungsrevision Ittigen, Stand Vorprüfung, 7. März 2008
- Zonenplan Zollikofen, 28. November 1993
- Zonenplan, Ortsplanungsrevision Bolligen, Stand Vorprüfung, 8. Januar 2007
- Übersichtszonenplan, Geoportal des Kantons Bern
- ESP Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte, Sechster Zwischenbericht an den Regierungsrat des Kantons Bern, April 2004 – August 2008
- Korridorstudie Bern Nord, RVK 4 Bern Mittelland, 2. Mai 2005
- Leitbild Siedlungsentwicklung Bolligen, 10. Mai 2004

## 4. Vorgehen

Anhand der oben genannten Grundlagen sowie den im Kapitel 5 beschriebenen Kriterien werden mögliche alternative Standorte evaluiert und planlich dargestellt. Die Standorte werden mit ihren Vor- und Nachteilen beschrieben und einer Beurteilung unterzogen.

## 5. Kriterien

Folgende Kriterien werden für die Evaluation möglicher Alternativstandorte angewandt:

Verfügbare Fläche/ Grösse:

- Ca. 1/4 ha

Lage:

- Gemeindegebiete Ittigen, Zollikofen oder Bolligen
- In einer bestehenden Gewerbezone oder daran angrenzend
- Kein Wohnquartier/Wohnzone in unmittelbarer Nachbarschaft
- Gute strassengebundene Erschliessung

## 6. Standortevaluation

Der Übersichtszoneplan der drei Gemeinden Ittigen, Zollikofen und Bolligen stellt sich wie folgt dar:

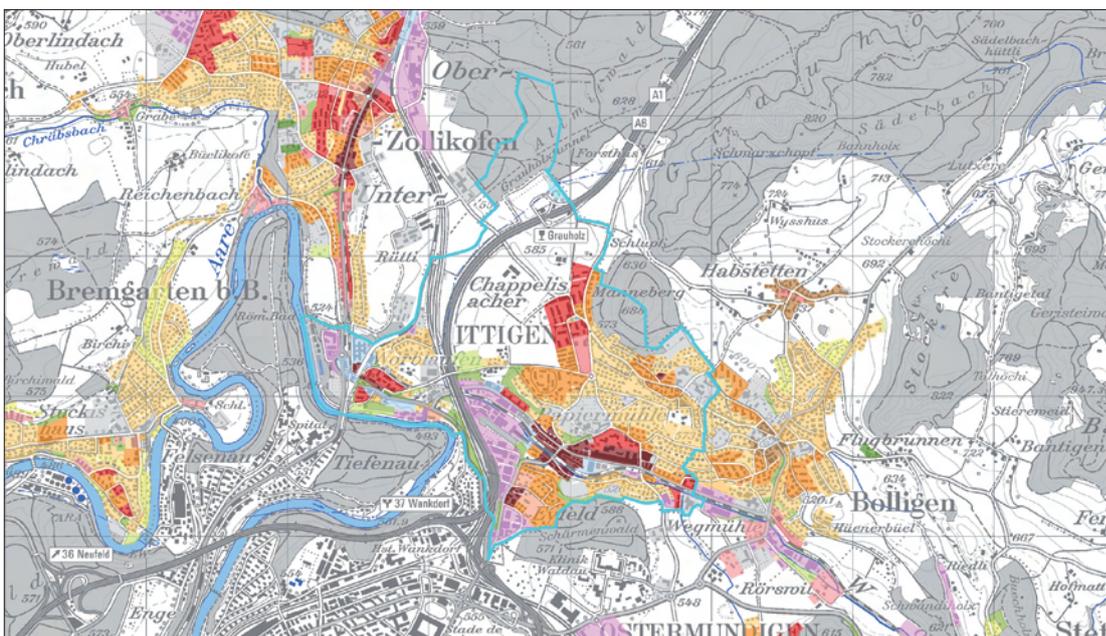


Abbildung: Übersichtszoneplan gemäss Richtplaninformationssystem des Kantons Bern

Die violett gefärbten Flächen bezeichnen die vorhandenen Industrie- und Gewerbebezonen. Die gelben, orangen bis roten Flächen stellen die reinen Wohnzonen dar. Braun gekennzeichnet sind die städtischen Kernzonen.

## 6.1 Standortevaluation im Raum Ittigen

Auf dem Gebiet der Gemeinde Ittigen stellt sich die Situation betreffend bestehenden Arbeitszonen wie folgt dar:

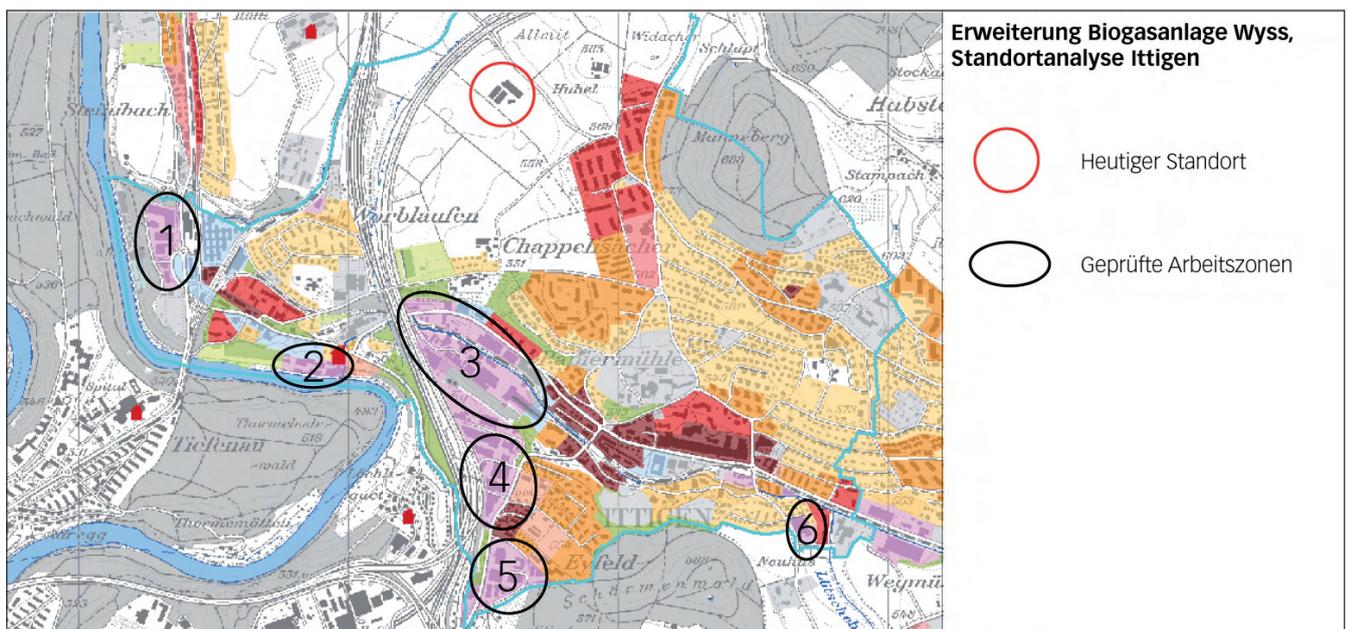


Abbildung: Untersuchte Arbeitszonen in Ittigen

Gemäss obiger Abbildung stehen in den betrachteten Arbeitszonen Nr. 1 und 2 keine entsprechenden Freiflächen zur Verfügung. Die Arbeitszone 1 ist ganz überbaut mit Verkaufsgeschäften für Autos und im nördlichen Bereich mit einer Recycling-Firma. Die Arbeitszone Nr. 2 verfügt zwar über eine Reserve, die ZPP-Vorschriften lassen jedoch nur Erweiterungsbauten der «Hammerwerke» zu.

Auch unmittelbar an die beiden Zonen angrenzend bestehen keine Möglichkeiten zur Ansiedelung der vorgesehenen Biogasanlage. Die Arbeitszone 1 ist umgeben von der ARA im Westen, der ZÖN für Sport und Freizeit im Süden und dem Dienstleistungs-ESP im Osten. Die im Norden liegende «Steinibachmatte» auf Gemeindeboden von Zollikofen ist eine mittel- bis langfristige Wohnzonenreserve von regionaler Bedeutung. Auch die Arbeitszone 2 verfügt über keine Landreserven im angrenzenden Umfeld. Im Westen liegt die frisch von der Gemeindeversammlung verabschiedete ZPP C «Worblaufen Ost» mit einem breiten Nutzungsspektrum (Wohnen und Arbeiten). Zu beachten gilt, dass das Aareufer im SFG-Perimeter liegt. Das Gebiet Nr. 2 befindet sich im «ESP Ittigen Worblaufen», der gemäss

dem kantonalen ESP-Zwischenbericht für Dienstleistungsnutzungen vorgesehen ist.

Das Gebiet Nr. 3 befindet sich im «ESP Ittigen Papiermühle», der für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen ist. Auf dem «Gurit Area» im nordwestlichsten Teil des Gebiets ist ein gewisses Umnutzungspotential vorhanden. Hier besteht ein bewilligtes Bauprojekt für ein Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude. Im Übrigen ist aufgrund der benachbarten Bundesverwaltungen der Standort für eine Biogasanlage als nicht zweckmässig zu beurteilen. Im westlichen Teil des Areals befindet sich der sogenannte «Stufenbau». Dieser lässt «Loft-Wohnungen» zu. Zudem ist die Talsohlenlage wegen den zu erwartenden Emissionen als ungeeignet zu betrachten. Es besteht keine Möglichkeit einer Ausdehnung der Arbeitszone.

In den betrachteten Arbeitszonen Nr. 4 bis 6 stehen keine unüberbauten Flächen zur Verfügung. In der Arbeitszone Nr. 4 «Ey» besteht einzig auf dem hier bestehenden Fussballfeld (ehemals Firmenfussball der Swisscom) ein Nutzungspotential. Mit der Revision der Ortsplanung wurden die Vorschriften leicht angepasst. Neu sind nicht nur Swisscom-Bauten möglich, sondern Gewerbe- und Dienstleistungsbauten jeglicher Art. Die Swisscom Immobilien planen hier ein Gebäude mit Dienstleistungsnutzung. Das Areal ist auch Bestandteil des ESP-Wankdorf. Die Arbeitszone 5 ist geprägt durch High-Tech Industrie, Gewerbe und Bürobauten. Das Gebiet ist vollständig überbaut. Zudem verhindert die angrenzende Wohnnutzung die Ansiedelung einer Biogasanlage.

Das Gebiet Nr. 6 ist eine gänzlich überbaute Gewerbezone. Die angrenzende Landwirtschaftszone eignet sich wegen der Nähe zu den Wohnquartieren ebenfalls nicht für eine Biogasanlage. Sie liegt bereits auf dem Boden der Gemeinde Ostermundigen.

## 6.2 Standortevaluation im Raum Zollikofen

Auf dem Gebiet der Gemeinde Zollikofen stellt sich die Situation betreffend bestehenden Arbeitszonen wie folgt dar:

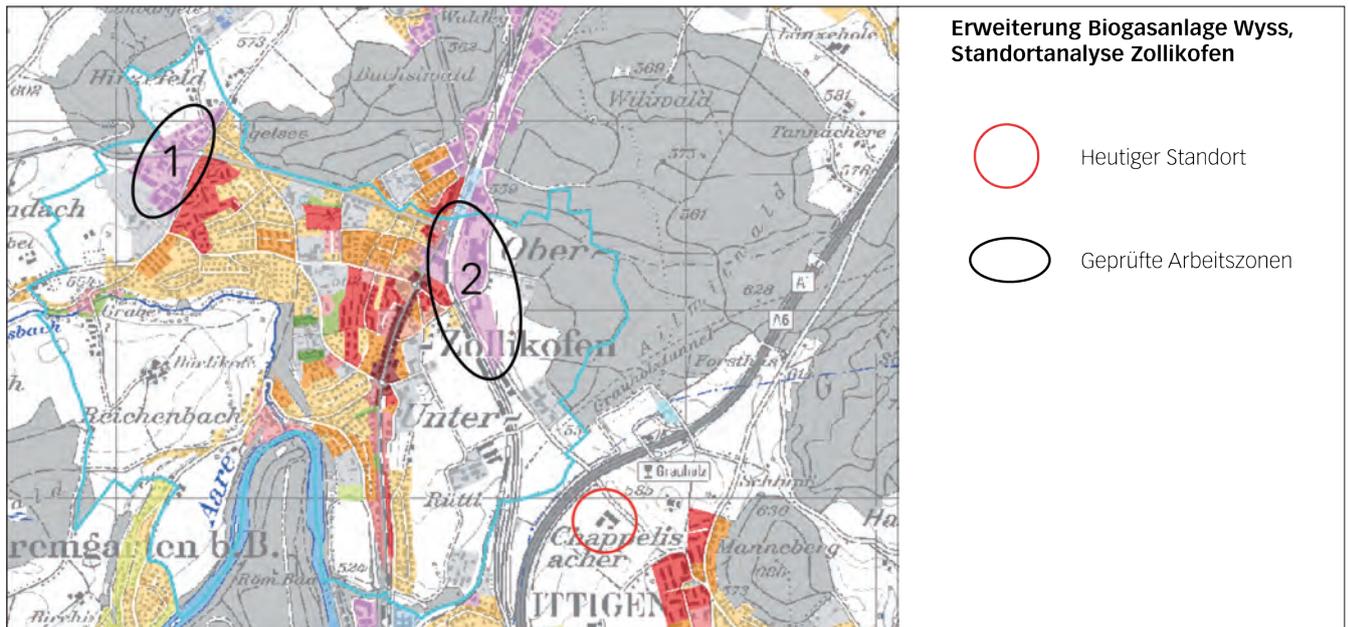


Abbildung: Untersuchte Arbeitszonen in Zollikofen

In der Arbeitszone Nr. 1 (gemäss obiger Abbildung) stehen keine Freiflächen zur Verfügung. Eine Ausdehnung der Arbeitszone Richtung Nordwesten bzw. Norden ist nicht vorgesehen («Hirzfeld»). Theoretisch wäre eine Biogasanlage an diesem Standort denkbar (teilweise in Konflikt mit Bürobauten). Der Nutzen für Ittigen wäre aber gleich Null. Weder könnten die benötigten Abfälle der Gemeinde ohne längeren Transport quer durch Siedlungsgebiet angeliefert werden, noch könnte mit der Fachhochschule «Rüti» ein Wärmeverbund realisiert werden.

Das Gebiet Nr. 2 befindet sich im «ESP Zollikofen / Münchenbuchsee, Bahnhof Zollikofen», der gemäss kantonalem ESP-Zwischenbericht für Dienstleistungsnutzungen vorgesehen ist. Zudem sind die noch freien Flächen gemäss ESP-Bericht bereits reserviert oder im Bau. Eine östliche Ausdehnung Richtung Wald wäre theoretisch möglich (Gebiet «Meielen»), widerspricht aber den Absichten betreffend Siedlungsentwicklung wie sie in der Korridorstudie Bern Nord definiert worden sind. Vorgesehen ist in diesem Raum ein «Entwicklungsgebiet Wohnen», das im Zusammenhang mit dem Dienstleistungs-ESP zu sehen ist. Dies trifft auch für das Gebiet westlich der RBS-Bahnlinie zu.

### 6.3 Standortevaluation im Raum Bolligen

Auf dem Gebiet der Gemeinde Bolligen stellt sich die Situation betreffend bestehenden Arbeitszonen wie folgt dar:

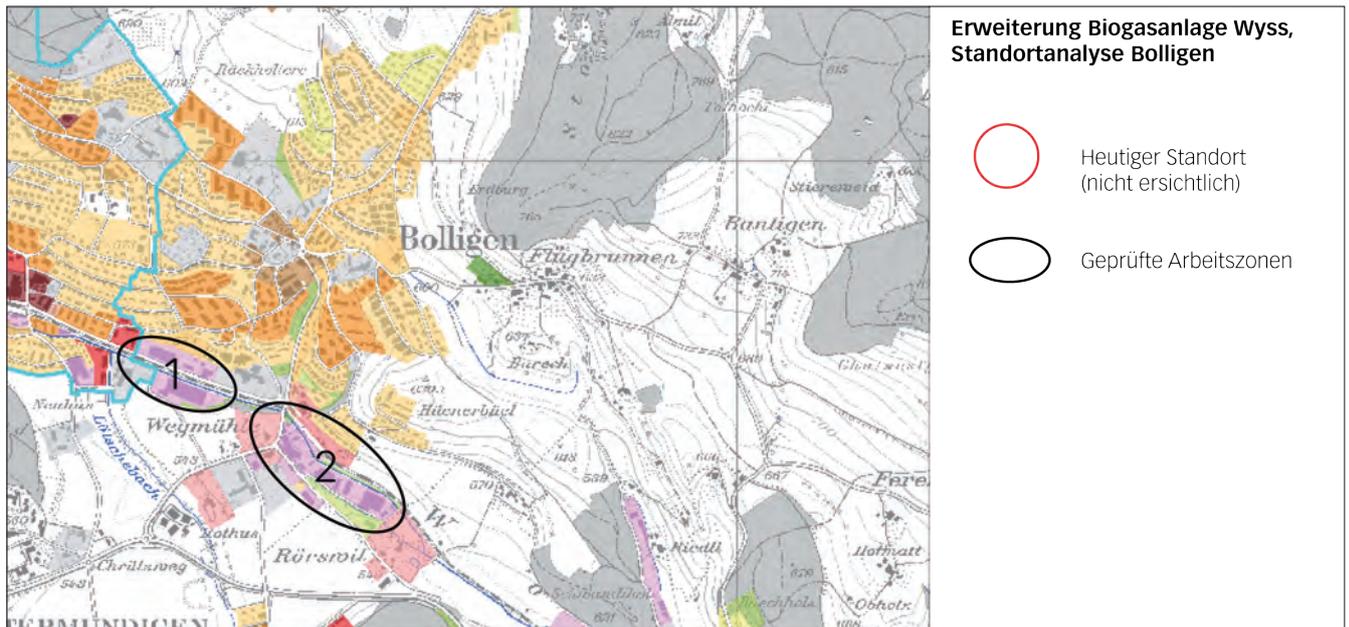


Abbildung: Untersuchte Arbeitszonen in Bolligen

In den oben betrachteten Arbeitszonen Nr. 1 und 2 stehen keine entsprechenden Freiflächen zur Verfügung. Eine Erweiterung der Arbeitszone Richtung Norden ist aufgrund der dort sich befindenden Wohnsiedlungen nicht möglich. Im südlich gelegenen Raum befinden sich mehrere Weilerzonen (rosa) mit Wohnnutzungen (Wegmühle, Rörswil).

Im Leitbild Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bolligen vom 10. Mai 2004 wird das Gebiet «Rothus» (südlich der Arbeitszone 1) als langfristige Entwicklungsoption für eine Wohn- und/oder Arbeitsnutzung (Dienstleistung/ Gewerbe) genannt. Der benachbarte Raum «Wegmühle» (südlich der Arbeitszone 2) wird als langfristige Entwicklungsoption für eine Arbeitsnutzung erwähnt (ebenfalls Dienstleistung/ Gewerbe). Das Gebiet «Rörswil» (nördlich der Arbeitszone 2) ist für eine Wohnüberbauung vorgesehen. An der Gemeindeversammlung im November 2008 wurden seitens der Bevölkerung alle grösseren Einzonungen abgelehnt.

Sowohl der zeitliche Horizont (langfristig) als auch die definierte Arbeitsnutzung durchsetzt mit Wohnnutzungen, lassen diesen Raum für eine Biogasanlage als wenig zweckmässig erscheinen. Als zusätzlicher Nachteil ist das Ortsbilderhaltungsgebiet zu erwähnen, das sich direkt zwischen den beiden Arbeitszonen 1 und 2 befindet.

## 7. Schlussfolgerungen

Wie bereits im Kapitel 1 erwähnt, kommt seitens des AGR für die Erweiterung der Biogasanlage Wyss nur ein Standort in einer bestehenden Gewerbezone bzw. in einem daran angrenzenden Gebiet in Frage. Aufgrund der obigen Betrachtungen muss jedoch festgestellt werden, dass sich weder in der Gemeinde Ittigen noch in den Nachbargemeinden Zollikofen und Bolligen ein entsprechender Alternativstandort finden lässt.

Die Hauptgründe dafür sind:

- Keine zur Verfügung stehenden freien Flächen innerhalb der heutigen Arbeitszonen.
- Konflikt mit bereits definierten Nutzungsprofilen in den bestehenden Arbeitszonen (ESP-Dienstleistungsnutzungen).
- Keine Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Arbeitszonen aufgrund benachbarter Wohnzonen.
- Bereits vorgesehene Siedlungs- und Nutzungsentwicklungen auf noch unüberbauten Flächen (z.B. Meielen, Rüti, Rothus, Wegmühle).

Eine Erweiterung der Biogasanlage Wyss am heutigen Standort scheint unter den gegebenen Bedingungen weiterhin als zweckmässig. Für eine Erweiterung am jetzigen Standort sprechen folgende Argumente:

- Keine Widersprüche zu den in den bestehenden Arbeitszonen vorgesehenen Nutzungsprofilen (insbesondere ESP-Dienstleistungsnutzungen).
- Keine Beeinträchtigung bereits vorgesehener Siedlungsentwicklungen (z. B. Wohnnutzung im Gebiet «Meielen», Zollikofen).
- Genügend Abstand zu den benachbarten Wohnquartieren (Geruchsemissionen).
- Aus überkommunaler Sicht liegt die heutige Anlage bereits mitten im Siedlungsgebiet respektive in der Agglomeration Bern. Trotzdem besteht ein gewisser (notwendiger) Abstand zur kommunalen Siedlungsgrenze.
- Der Standort liegt optimal im «Einzugsgebiet» des zu verarbeitenden Materials (Hofdünger, Grüngut, weitere organische Abfälle von Gemeinde und Privaten).
- Der Standort liegt ideal bezüglich potenziellen Wärmeabnehmern (Fachhochschule Rüti, grössere Wohnüberbauungen).

Aus einer ganzheitlichen und überkommunalen Betrachtung ist eine Erweiterung der Biogasanlage Wyss am heutigen Standort sowohl aus betrieblicher als auch aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Beim Vorhaben geht es um die massvolle Erweiterung und Ergänzung einer bestehenden und nicht um eine neue Anlage.