



Gemeinde Ittigen

Überbauungsordnung «Hinterer Schermen 44»

Überbauungsvorschriften

31. Oktober 2025 | **2. AUFLAGE NACH GEMEINDEVERSAMMLUNGSBESCHLUSS**

Aufträge / 723 / 723_UeO_251031_UeVorschriften.docx / 31.10.2025 / fi / cs
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung, Thun

Die Änderungen gegenüber der Auflage von 31.08.2023 bis 02.10.2023 sind blau markiert (gestrichen / neu) dargestellt.

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung «Hinter Schermen 44» ermöglicht eine ganzheitlich konzipierte Weiterentwicklung des historischen Gebäudes Nr. 44 mit einem Erweiterungs- und einem freistehenden Ergänzungsbau für die Wohnnutzung.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Ittigen sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.

Art. 4

Richtprojekt

Das auf der Grundlage des Varianzverfahrens ««Hinterer Schermen»» erarbeitete Richtprojekt ««Hinterer Schermen Ittigen»» vom **10.07.2023** **28.10.2025** ist für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Aussen- und Grünräume als Grundlage für die weitere Projektierung beizuziehen.

Art. 5

Inhalt des Überbauungsplans

- ¹ Im Überbauungsplan werden geregelt:
 - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - Lage und Abmessung der Baubereiche A1, und A2 und B
 - Lage und Abmessung Baubereich «Laube»**
 - Lage und Abmessung des Baubereichs für gedeckte Veloabstellplätze und Container
 - Lage und Abmessung des «Freiraums der Überbauung»
 - Maximale Grösse des «Vorplatzes»
 - Lage und Abmessung der Gehölzgruppe
 - Lage und Abmessung des Krautsaums
 - Lage und Abmessung der Ein-/Ausfahrt ab dem «Hinteren Schermen»-Weg
 - Lage und Abmessung des Bereichs «Rückbau Parkplatz»**
- ² Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:
 - geschütztes Gebäude Nr. 44
 - Einzelbaum Kategorie I (gemäss Zonenplan 2)
 - Baumreihe (gemäss Zonenplan 2)
 - Gewässer
 - amtliche Vermessung

Art. 6

Art der Nutzung

- ¹ Es gilt die Nutzungsart Wohnen im Sinne der Wohnzone; zudem sind Unternehmensdienstleistungen gestattet.
- ² Im Wirkungsbereich der UeO «Hinterer Schermen 44» sind maximal 20 Familienwohnungen (gemäss Art. 43 Abs. 3 BauV) gestattet.

Art. 7

Mass der Nutzung

- 1 Das Gebäude Nr. 44 ist im Baubereich A1 geschützt und es sind nur geringfügige Erweiterungen des bestehenden Volumens gestattet. Der Gebäudeteil im Baubereich A2 kann durch einen Neubau vollständig ersetzt werden.
- 2 Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich in den Baubereichen A2 und B «Laube» aus den festgelegten Baubereichen, Höhen und Geschossflächen oberirdisch. ~~Im Baubereich B sind 2 Vollgeschosse (ohne Attikageschoss) zulässig.~~ Das maximal zulässige Nutzungsmass im Baubereich für gedeckte Veloabstellplätze und Container ergibt sich aus dem festgelegten Baubereich und der max. Gesamthöhe.
- 3 Geschossfläche oberirdisch (GFo) in den Baubereichen A1, A2 und B «Laube» beträgt zusammen maximal ~~2'000 m²~~ ~~1'900 m²~~.
- 4 Als Geschossfläche oberirdisch gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Absatz 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.
- 5 Untergeschosse: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden 1. Vollgeschosses, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend.
- 6 Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m (werden nicht an die GFo angerechnet).

Art. 8

Baubereich

- 1 Innerhalb der Baubereiche A2 und B «Laube» darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- 2 Dachvorsprünge sowie Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche A2 und B «Laube» auf dem ganzen Fassadenabschnitt um max. 1.0 m überragen. Andere Gebäudeteile dürfen die Baubereichsgrenzen nicht überragen.
- 3 Im Baubereich «Laube» kann eine über der Brüstung offene Laube resp. Erschliessungslaube auf Stützen erstellt werden.

Art. 9

Höhe

- 1 Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf die Kote von 545.10 m ü. M. in den Baubereichen A1, und A2 und «Laube» nicht überschreiten.
- 2 Unterer Referenzpunkt für den Baubereich die Baubereiche A1 und «Laube»: 527.00 m ü. M.
- 3 Unterer Referenzpunkt für den Baubereich A2: 528.50 m ü. M.
- ~~4 Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) im Baubereich B darf die Kote von 538.00 m ü. M. nicht überschreiten.~~
- ~~5 Unterer Referenzpunkt für den Baubereich B: 530.00 m ü. M.~~
- 6 Die zulässige Gesamthöhe der Bauten im Baubereich für gedeckte Velostellplätze und Container beträgt max. 3.50 m.
- 7 Technisch bedingte Dachaufbauten (wie Oblichter, Kamine, Liftschacht aufbauten u.a.) sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen die Kote gemäss Abs. 1 und 2 um das technisch bedingte Minimum, jedoch maximal 2.00 m überragen.

Art. 10

Gestaltung allgemein

- 1 Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Für den Baubereich A2 für die Baubereiche A2 und «Laube» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
 - Zäsur zwischen dem geschützten Gebäude im Baubereich A1 und dem Ersatzneubau im Baubereich A2, ohne den Bestand mit der bestehenden und stark strukturierten Fassade zu konkurrenzieren
 - «Beruhigte» Einheit in einer zeitgenössischen und eigenständigen Umsetzung mit einer transparenten Holzrasterfassade und Loggien im Baubereich A2
 - Filigranes Erscheinungsbild der Laube resp. Erschliessungslaube im Baubereich «Laube»
- ~~3 Für den Baubereich B gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:~~

~~— Pavillon als leichten Körper im Freiraum~~
~~— Nordseitig Absetzen des 1. Vollgeschosses vom Terrain~~
~~— Wohneinheiten mit nordseitigem «Schaufenster» in die Anlage~~

⁴³ Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der kommunalen Fachberatung (Art. 421 BR) oder einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Werkstattverfahrens «Hinterer Schermen» zu unterbreiten.

Art. 11

Dachgestaltung

- ¹ In den Baubereichen A1 und A2 richtet sich die Dachgestaltung nach dem bestehenden Hauptdach des Gebäudes Nr. 44.
- ² Im Baubereich A2 sind auf beiden Dachseiten je ein Dachschlepper in der Grösse des halben, darunterliegenden Fassadenabschnitts zulässig.
- ³ ~~Im Baubereich B sind die Dächer als Flachdächer auszubilden und mit Ausnahme von Dachaufbauten sowie Bereichen für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen.~~

Art. 12

Freiräume

- ¹ Der «Freiraum der Überbauung» und der «Vorplatz» sind nach einem gemeinsamen Konzept zu gestalten.
- ² Für den «Freiraum der Überbauung» und den «Vorplatz» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
 - Erhaltung der parkartigen Umgebungsgestaltung mit seinem Baum- und Gehölzbestand sowie den Einfriedungen
 - «Freiraum der Überbauung» mit Garten, befestigte und/oder chaussierte Sitzplätze und Terrassen, Hauszugängen, (möblierte) Aufenthaltsbereichen, befestigte und/oder chaussierte Wege, Treppenanlagen, Böschungen, Stützbauwerke, Baumen und Gehölzgürtel und dgl.
 - «Vorplatz» mit befestigten und/oder chaussierten Flächen, Hauszugängen, Abstellplätzen für Fahrzeuge, Bäumen und Vorpflanzungen
- ³ Die bestehende Gehölzgruppe ist mit ökologischen Aufwertungsmassnahmen zu verbessern (Ergänzen der Gehölzarten, Pflanzen eines Krautsaumes, Schaffen neuer Lebensraumstrukturen, Entfernen fremder Gehölze, Entwicklung des Zierstrasens zur Wildblumenwiese).

- 4** Mit der Überbauung des Baubereichs A2 ist der Parkplatz im Bereich «Rückbau Parkplatz» vollständig zurückzubauen und die Fläche gemäss Art. 12 Abs. 2 zu gestalten.

Art. 13

Arealerschliessung

- 1** Die Erschliessung erfolgt ab dem «Hinteren Schermen»-Weg.
- 2** Die Not- und Servicezufahrt (für Rettungs- und Servicefahrzeuge, Güterumschlag und dgl.) zu den Baubereichen erfolgt über den «Vorplatz» sowie den Erlenweg.

Art. 14

Parkierung

- 1** Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Zweiräder gelten die kantonalen Vorschriften.
- 2** Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind auf dem «Vorplatz» anzurichten.
- 3** Die Abstellplätze für Velos sind in den Baubereichen und auf dem «Vorplatz» anzurichten.

Art. 15

Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der UeO «Hinterer Schermen 44» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.

Art. 16

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 11.06.2020 bis 11.07.2020
Vorprüfung	vom 20.12.2022
Publikation im Amtsblatt	vom 30.08.2023
Publikation im Anzeiger der Region Bern	vom 30.08.2023
Öffentliche Auflage	vom 31.08.2023 bis 02.10.2023
Einspracheverhandlungen	am 31.10.2023
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 13.11.2023
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 30.11.2023

2. Auflage nach der Gemeindeversammlung vom 30.11.2023

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

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

.....
Thomas Stauffer

.....
Andrea Burkhardt

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Ittigen,

Die Gemeindeschreiberin

.....
Andrea Burkhardt

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

.....
am