



Gemeinde Ittigen
Zone mit Planungspflicht ZPP U «Worblentalstrasse 68»

Erläuterungsbericht



AUFLAGE

26. August 2026

Aufträge / 0957 / 0957_Ber_260826_ZPP_U_Worblentalstrasse_68.docx / 12.08.2026 / ka / fi / ro

Bearbeitung

Lohner + Partner AG

Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 | 3600 Thun | Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Susanna Roffler, Raumplanerin FSU / Hochbauzeichnerin
- Fabienne Kaufmann, Geographin M.Sc.

Inhalt

Vorwort.....	5
1 Ausgangslage	6
1.1 Planungssperimeter.....	6
1.2 Planungsgegenstand/Ausgangslage für die Planung	7
1.3 Absichten der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft	7
1.4 Baurechtliche Situation	7
1.5 Räumliches Entwicklungskonzept und kommunale Richtpläne.....	8
1.6 Qualitätssicherndes Verfahren	9
2 Richtprojekt «Worblentalstrasse 68, Ittigen»	12
2.1 Projektbeschrieb	12
2.2 Kennzahlen	19
3 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Ordnung.....	20
3.1 Zonenplan	20
3.2 Baureglement	20
3.3 Änderung Überbauungsordnung Nr. 206.....	21
4 Erläuterungen zur Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68»	22
5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	23
5.1 Übersicht.....	23
5.2 Raumordnung und Raumplanung.....	24
5.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete.....	25
5.4 Flora, Fauna	26
5.5 Verkehr	27
5.6 Kommunale Strassen	28
5.7 Ver- und Entsorgung.....	28
5.8 Leitungen	28
5.9 Energie	29
5.10 Lärm.....	30
5.11 Prinzip «Schwammstadt und Entwässerung»	30
5.12 Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	31
5.13 Klima	31
5.14 Land & Rechte	31
6 Planerische Beurteilung und Würdigung	33
7 Planerlassverfahren	35

7.1	Ablauf.....	35
7.2	Mitwirkung.....	36
7.3	Vorprüfung	36
7.4	Auflage.....	36
7.5	Beschluss	36

Anhang

- Bericht «Auswertung der Mitwirkung» vom 09.09.2025
- Vorprüfungsbericht vom 25.03.2026
- Bericht «Auswertung Vorprüfungsbericht vom 25. März 2026» vom 26.08.2026

Beilagen

- Richtprojekt «Worblentalstrasse 68, Ittigen» vom 26.06.2026
- Fachbericht «Feststellung Naturwerte mit Empfehlungen zur Aufwertung und zur raumplanerischen Sicherung» vom 02.04.2025
- Mobilitätskonzept «Worblentalstrasse 68, Ittigen, Bericht» vom 26.06.2026
- Lärmgutachten Strassen- und Eisenbahnlärm vom 26.06.2026
- Bericht des Preisgerichts Studienauftrag nach SIA-Ordnung 143 «Worblentalstrasse 68, Ittigen» vom Preisgericht genehmigt am 11.03.2024
- Schlussbericht Gutachterverfahren «Worblentalstrasse 68» vom 04.04.2025
- Beurteilung Überarbeitung Richtprojekt vom 02.07.2026

Vorwort

Planungsbehörde	Planungsbehörde ist die Gemeinde Ittigen.
Planungsgegenstand	– Erlass Zone mit Planungspflicht ZPP U «Worblentalstrasse 68» (Änderung Zonenplan 1, Zonenplan 2 und Baureglement) – Änderung Überbauungsordnung Nr. 206 «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstr.)» (Überbauungsplan Nr. 206/1 und Überbauungsvorschriften Nr. 206/2) von 1988 (Beschluss 16.06.1988, Genehmigung 21.02.1989)
Erläuterungsbericht	Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten dazu, die Inhalte und Zusammenhänge des Erlasses der Planungsinstrumente mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung. Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern von dem beauftragten Planungsbüro in Zusammenarbeit mit den Projektverfassenden des Richtprojekts «Worblentalstrasse 68, Ittigen» verfasst. Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.

1 Ausgangslage

1.1 Planungssperimeter

Der Planungssperimeter umfasst das Grundstück Ittigen-Gbbl. Nr. 7100 sowie die Teilgrundstücke Ittigen-Gbbl. Nrn. 2143 und 7102.

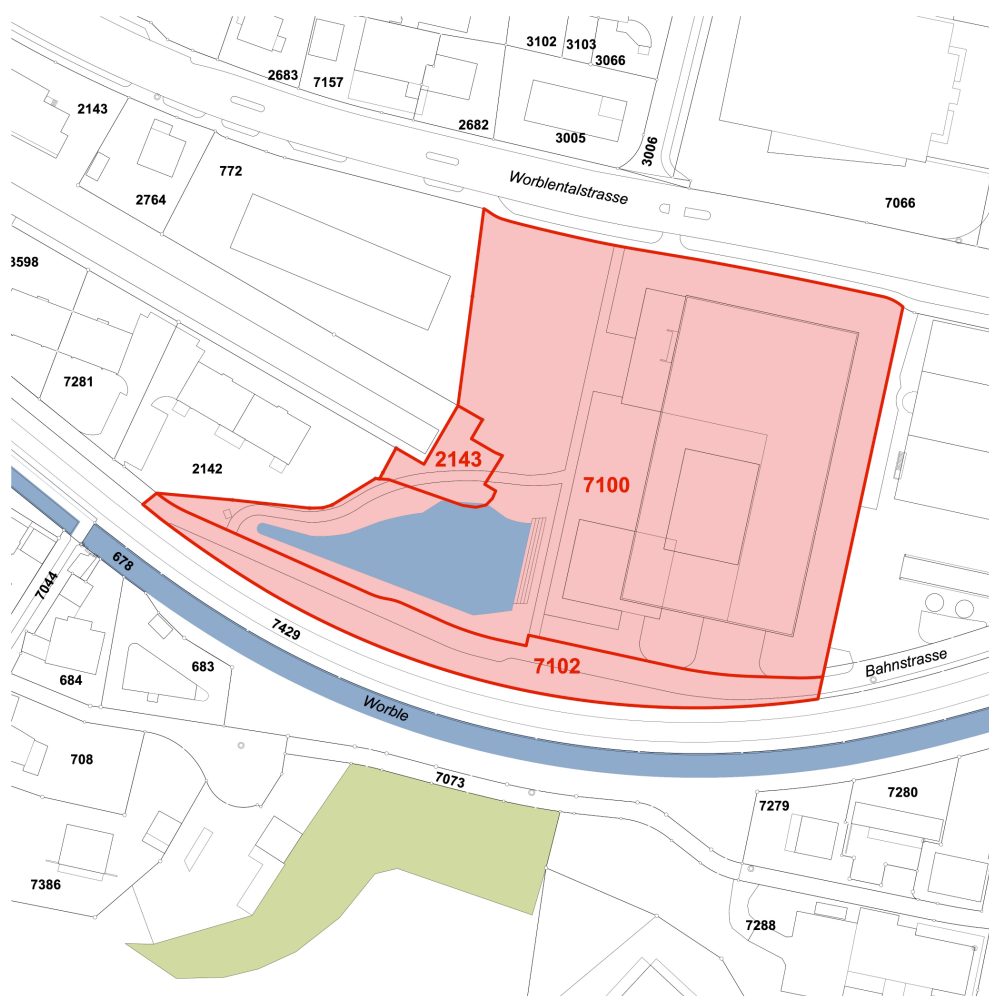


Abb. 1: Planungssperimeter [Lohner + Partner AG]

Die Parzellen sind im Grundeigentum von:

- Ittigen-Gbbl. Nr. 7100: Pensionskasse des Bundes PUBLICA Bern
- Ittigen-Gbbl. Nr. 2143: Schweizerische Eidgenossenschaft (BBL/Sektion Liegenschaften)
- Ittigen-Gbbl. Nr. 7102 (Strassenparzelle): Einwohnergemeinde Ittigen

1.2 Planungsgegenstand/Ausgangslage für die Planung

Der Planungsperimeter und insbesondere das Gebäude Worblentalstrasse Nr. 68 befindet sich an zentraler Lage in Ittigen. Es liegt zwischen den beiden ÖV-Haltestellen «Papiermühle» und «Ittigen Station» sowie in unmittelbarer Nähe zum Talgutzentrum. Das Talgutzentrum bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und beherbergt diverse Dienstleistungsbetriebe. Der Perimeter ist umgeben von öffentlichen und privaten Frei- bzw. Grünflächen. Diese Grünflächen sind für Ittigen wichtige Naherholungsräume.

Die Pensionskasse des Bundes PUBLICA ist Eigentümerin der Liegenschaft Worblentalstrasse Nr. 68. Die Liegenschaft wird gegenwärtig durch die Bundesverwaltung genutzt. Der heutige Nutzer verlässt jedoch das Gebäude per 30. Juni 2026. Auf Grund der geringen Nachfrage nach grossen Büroflächen und um einen grossen Leerstand zu vermeiden, strebt die PUBLICA eine Umnutzung des Gebäudes an.

1.3 Absichten der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft

Die Projektvision für die Neuausrichtung des heutigen Bürogebäudes besteht darin, dass nach dem Auszug des heutigen Nutzers die Bestandsbaute vorwiegend in Wohnnutzung transformiert werden soll. Im Erdgeschoss sollen gemeinschaftliche Räume und ergänzend Atelier- und Gewerbeflächen mit Publikumsnutzungen vorgesehen werden.

1.4 Baurechtliche Situation

- Überbauungsordnung Nr. 206 «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstr.)» (Überbauungsplan Nr. 206/1 und Überbauungsvorschriften Nr. 206/2) von 1988 (Beschluss 16.06.1988, Genehmigung 21.02.1989)
- Feuchtgebiet gemäss Zonenplan 2 und Art. 531 BR (geschützter Lebensraum; Hinweis: die geschützte Baumreihe liegt effektiv ausserhalb des Planungsperimeters)

1.5 Räumliches Entwicklungskonzept und kommunale Richtpläne

Für die Steuerung der räumlichen Entwicklung und für die Umsetzung des Auftrags zur inneren Siedlungsentwicklung hat die Gemeinde Ittigen das räumliche Entwicklungskonzept (REK) «Ittigen 2024» erarbeitet. Das REK wird durch ein Massnahmenkonzept Siedlung ergänzt. Für die Themenfelder Landschaft, Verkehr und Energie hat die Gemeinde zudem je einen kommunalen Richtplan erarbeitet (Stand Vorprüfung, 06.05.2024).

Massnahmenkonzept Siedlung

Gemäss Massnahmenkonzept Siedlung ist der Planungssperimeter der Massnahme 4.1 Umstrukturieren «Areale für Wohn- und Arbeitsnutzung im Umfeld der S-Bahnstationen» zugeordnet. Diese Massnahme definiert u.A. folgende Leitideen der Umsetzung:

- Erlass neuer besonderer baurechtlicher Ordnungen auf der Grundlage qualitätssichernder Verfahren nach Art. 99a BauV
- Koordination unter benachbarten Entwicklungsarealen

Das Areal «Worblentalstrasse 68» liegt zudem im Bereich der Massnahme 6.1.3 Siedlungsschwerpunkt «Station Ittigen – Talgut-Zentrum». Diese Massnahme definiert u.A. folgende Entwicklungsprinzipien:

- Anordnung publikumsorientierter Angebote und Nutzungen sowie kultureller Angebote im Erdgeschoss, Unternehmensdienstleistungsnutzungen, Dienstleistungen und urbanes Wohnen in den Obergeschossen
- Fördern von attraktiven, öffentlichen Freiräumen (multifunktionale Aktivitäts-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen, Spielplätze/-flächen) für unterschiedliche Nutzergruppen mit entsprechender Lage, Abmessung, Gestaltung und Möblierung
- Erhalten der ortsbildprägenden und siedlungsgliedernden Grünräume in der Hanglage
- Fördern von Zwischennutzungen von Arealen für die Belebung des Siedlungsschwerpunkts «Station Ittigen – Talgut-Zentrum»

Kommunale Richtpläne

- Der Richtplan Landschaft weist den Planungssperimeter dem «Grünraum Kultur» zu. Das dazugehörige Massnahmenblatt MN 06 definiert für diesen Bereich unter Anderem das Ziel «...ein beliebtes, urban geprägtes Gebiet mit hoher Aufenthaltsqualität innerhalb des Siedlungskörpers von Ittigen [zu erhalten]».
- Im Richtplan Verkehr ist der Fussweg durch die Parzelle 7100 als wichtige Schulwegverbindung, wie auch als Fussweg / Radweg erfasst. Die Bahnstrasse ist als «Strasse in Mischverkehr (ohne Trottoir)» bezeich-

net. Ausserdem ist sie dem «Basisnetz Veloverbindung (Alltagsverkehr)» zugeordnet. Auf der Worblentalstrasse (als Hauptverkehrsachse definiert) beschreibt M1.1.2, welche Themen für «Siedlungsverträgliche Strassenräume» anzugehen sind.

- Der Richtplan Energie definiert für diesen Perimeter «Wasser» als Energieträger mit dem Ziel, Elektro-, Erdöl- und Erdgas-Heizungen durch erneuerbare Wärme zu ersetzen.

1.6 Qualitätssicherndes Verfahren

Studienauftrag

Vgl. Studienauftrag nach SIA 143/2009 «Worblentalstrasse 68, Ittigen» von 2024 (Bericht des Beurteilungsgremiums vom 11.03.2024).

Um die städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Rahmenbedingungen für die Transformation des Areals und des Bestandsgebäudes zu klären, hat die Pensionskasse des Bundes PUBLICA einen Studienauftrag nach SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009) ausgelobt. Es wurden sechs Bearbeitungsteams zur Teilnahme eingeladen.

Die Aufgabenstellung des Studienauftrags war:

- die Ermittlung des bestmöglichen Lösungsansatzes für die Transformation oder eines Ersatzneubaus des Gebäudes Worblentalstrasse 68.
- die Auslotung und Prüfung der ortsverträglichen Dichte.
- eine Freiraumplanung und Volumina Setzung unter Berücksichtigung des ISOS-Inventars «Worblental» und unter Einbezug des bestehenden Freiraums mit Biotop.

Die Lösungsansätze sollten, soweit möglich und sinnvoll, ein Maximum an Wohnnutzung ermöglichen. Wo aufgrund von Lärmbelastung, Lage oder Ein-/ Aussicht keine Wohnnutzungen geeignet erscheinen, konnten weitere standortgerechte Nutzungen vorgeschlagen werden.

Würdigung

Die eingereichten Projektbeiträge waren qualitativ hochstehend und haben es ermöglicht, für die herausfordernde Aufgabenstellung die relevanten Diskussionen zu führen. Die durchgeführten Zwischenbesprechungen mit den anschliessenden individuellen Rückmeldungen haben zur hohen Qualität der Schlussabgaben beigetragen. Keines der eingeladenen Büros hat einen Ersatzneubau favorisiert und es konnte die Sicherheit gewonnen werden, dass eine Ersatzbebauung zu keiner wesentlichen Flächenoptimie-

rung gegenüber den Lösungsansätzen im Bestand geführt hätte. Die weiteren Schlüsse, welche aufgrund der Diskussion gezogen werden konnten, sind:

- Die Projektbeiträge konnten aufzeigen, dass sich der Standort und das bestehende Gebäude für eine Verdichtung nach Innen eignen. Der Talboden von Ittigen ist mehrheitlich durch grossmassstäbliche und gewerblich/industriell geprägte Bauten besetzt. Die Weiterentwicklung des Bürogebäudes hin zu einem dichten Wohngebäude scheint im gegebenen Kontext vielversprechend.
- In der Gemeinde Ittigen sind an zentraler Lage eine Vielzahl an Verdichtungsprojekten geplant, welche sich teilweise bereits in Umsetzung befinden. Der Druck auf die noch vorhandenen Freiflächen hat stark zugenommen. Eine Nutzung der Freifläche durch Neubauvolumina ist nicht zielführend.
- Die Definition der Nutzung des Erdgeschosses sowie der unteren Geschosse auf der westlichen Seite des Gebäudes stellen eine grosse Herausforderung dar. Gewerbliche Nutzungen stossen an diesem Standort voraussichtlich nur auf eine sehr begrenzte Nachfrage. Für die Wohnnutzungen stellt die Herbeiführung einer angemessenen Belichtung eine Herausforderung dar.
- Die Wirtschaftlichkeit der Projekte ist noch nicht gegeben. Vorhandene Potentiale sind im Rahmen einer begleiteten Überarbeitung auszuschöpfen, um die Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit erfüllen zu können.
- Der ausgewählte Lösungsansatz zeigt, wie in der ortsbaulichen Situation das heutige Verwaltungsgebäude erweitert werden kann, ohne die bestehende Überbauung im Talboden zu überformen. Vielmehr wird mit der Transformation der «innere» Siedlungsrand zum «Schermen» hin gestärkt und der Strassenraum der Worblentalstrasse räumlich aufgewertet. Zudem kann mit der präzisen seitlichen Erweiterung und der Aufstockung der für die räumliche Gliederung des Talbodens wichtige Grünraum zwischen Worblentalstrasse und Bahnlinie langfristig erhalten werden.

Resultat

Das Beurteilungsgremium empfahl das Siegerprojekt «Neues Leben an der Worblentalstrasse 68 in Ittigen» des Bearbeitungsteams «GWJ» zur Weiterbearbeitung. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums bestehen im Siegerprojekt folgende wesentlichen Potentiale, welche es bestmöglich auszuschöpfen gilt:

- Erhöhung der Ausnutzung des Dachgeschosses durch Verdichtung der vorgeschlagenen Bebauung
- Überprüfung der Positionierung und Ausgestaltung der Erschliessung
- Weiterbearbeitung der unterschiedlichen Wohnungstypologien
- Weiterführung und Vertiefung der Re-Use Themen

– Schärfung des Freiraumkonzepts

Gutachterverfahren

Vgl. Gutachterverfahren «Worblentalstrasse 68» (Schlussbericht Gutachterverfahren «Worblentalstrasse 68» vom 04.04.2025) und Beurteilung Überarbeitung Richtprojekt vom 02.07.2026.

Für die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts «Neues Leben an der Worblentalstrasse 68 in Ittigen» des Bearbeitungsteams «GWJ» zu einem Richtprojekt wurde ein Gutachterverfahren unter Einbezug des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags durchgeführt.

Das Beurteilungsgremium hat an zwei Sitzungen am 06.12.2024 und am 06.03.2025 das Richtprojekt besprochen und Empfehlungen zur Bearbeitung abgegeben. Im Schlussbericht Gutachterverfahren wird das Richtprojekt wie folgt gewürdigt: *«(...) Das erarbeitete Richtprojekt ist von hoher Qualität und dient als äusserst robuste Grundlage für die Erarbeitung der Planungsinstrumente (ZPP und Überbauungsordnung). Die Definition der konstituierenden Elemente (gemäss Dossier Richtprojekt vom 17. März 2025) wird als zielführend erachtet und unterstützt. Die Weiterverwendung bestehender Bauteile ist zukunftsweisend, benötigt jedoch bei der Erarbeitung des Bauprojektes einen gewissen Handlungsspielraum. Es wird deshalb empfohlen, in der Überbauungsordnung eine Qualitätssicherung festzulegen (Beurteilung Bauprojekt).»*

Das Beurteilungsgremium hat ebenfalls die Überarbeitung des Richtprojekts vom Frühsommer 2026 beurteilt und eine Stellungnahme verfasst (vgl. Beurteilung Überarbeitung Richtprojekt vom 02.07.2026): *«(...) Das Beurteilungsgremium empfiehlt, die notwendigen Anpassungen der Planungsinstrumente vorzunehmen. Die Empfehlungen im Schlussbericht des Gutachterverfahrens bezüglich der konstituierenden Elemente und der Weiterverwendung bestehender Bauteile mit entsprechendem Handlungsspielraum und Qualitätssicherung haben weiterhin Gültigkeit.»*

2 Richtprojekt «Worblentalstrasse 68, Ittigen»

Vgl. Richtprojekt «Worblentalstrasse 68, Ittigen» vom 26.06.2026.

Hinweis: Auf Grund der Erkenntnisse aus der seit Anfang August 2026 vorliegenden Amphibienerfassung wird zur Zeit das Richtprojekt hinsichtlich der Freiraumzonierung und -gestaltung überprüft.

2.1 Projektbeschreibung

Der Entwurf zeigt auf, wie das 1998 von GWJ Architektur AG erbaute Verwaltungsgebäude an der Worblentalstrasse 68 in ein Wohngebäude transformiert wird. Das Projekt berücksichtigt die heutige Situation mit der bestehenden Nachbarschaft und dem Hinteren Schermen sowie den zukünftigen Kontext des Talguts mit den beiden neu geplanten Zentren «Ittigen» und «Papiermühle». Die Identität des Bestands wird dabei im gewachsenen Kontext so weit wie möglich genutzt und weiterentwickelt.

Städtebau

Die Transformation des Gebäudes an der Worblentalstrasse 68 ist Teil der Veränderungen in den Entwicklungsgebieten «ESP Ittigen – Papiermühle» und «Station Ittigen – Talgut-Zentrum». Es gilt sowohl die heutige Situation zu berücksichtigen wie auch den zukünftigen Kontext einzubeziehen. Das Gebäude ist Teil vom Talgut und dem Hinteren Schermen. Der unbebaute Freiraum im Westen, das Biotop und der Hofraum sind Chancen und Teil der Identität vor Ort. Die Chance, die der Charakter des Bestands in einem bereits etablierten und lebendigen Kontext bietet, wird genutzt und ausgebaut. Es gilt dabei, den Bestand so weit wie sinnvoll möglich zu erhalten.

Die beiden Entwicklungsgebiete Papiermühle und Talgutzentrum markieren städtebaulich ihre Orte. Das Gebäude Worblentalstrasse 68 liegt im Talgut in einer topografischen Senke (vgl. Abb. 2). Mit einer eher flächigen Aufstockung um ein Vollgeschoss und einem Dachgeschoss mit zurückversetzten Townhouses wird städtebaulich auf die Nachbarschaft reagiert. Mit den freigespielten Ecken resp. den zurückversetzten Townhouses im Norden und Westen sowie der freibleibenden Südseite werden die ortsbaulichen Qualitäten des Bestands gestärkt und der sanfte Übergang zur gegenüberliegenden Talseite geschaffen.

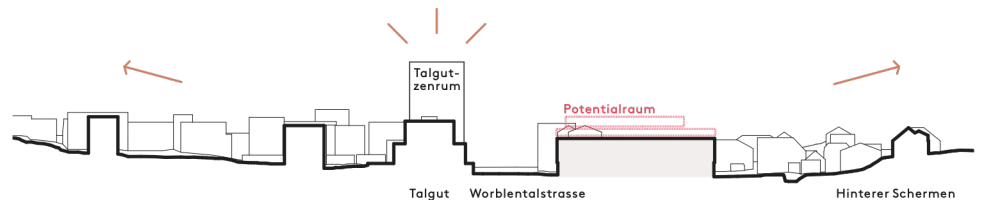


Abb. 2: Schnitt Talsenke [GWJ Architektur AG]

Transformation bestehendes Volumen

Das Gebäude „mille feuilles“ von 1996 ist in Schichten konzipiert (vgl. Abb. 3). Der Sockel und die darüber geschichteten Geschosse bilden die einfache Grundfigur. Die räumliche Vielfalt erschliesst sich bei näherer Betrachtung. Ein differenziertes Erd- und Sockelgeschoss reagiert auf den unterschiedlichen Kontext, löst sich auf und wird Teil des Grünraums. Die drei Obergeschosse sind als durchgehende Platten ausgebildet, dabei gliedern die Höfe und gezielte Sichtbezüge nach aussen die Bürogeschosse.

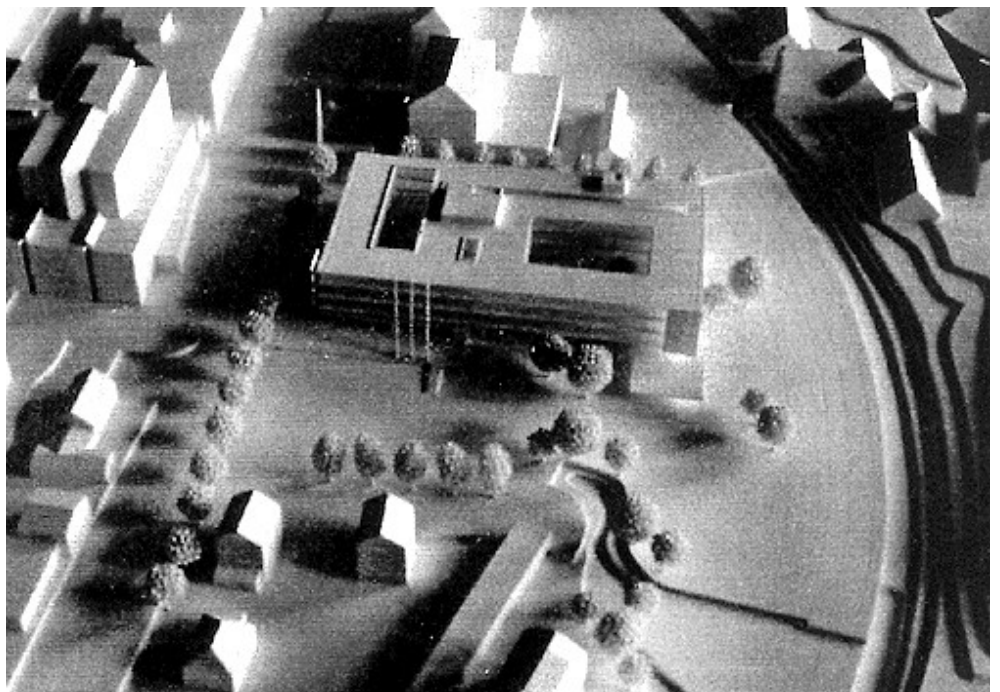


Abb. 3: Modellfoto „mille feuille“ 1991 [GWJ Architektur AG]

Das Prinzip der Schichtung wird beibehalten, um eine Raumschicht nach Westen und um ein Vollgeschoss erweitert sowie im Dachbereich durch zurückgesetzte Volumen ergänzt. Für eine optimale Belichtung wird als Ergänzung des Bestehenden ein neuer Hof eingeschnitten. Die Stapelung

von Sockel, Obergeschossen und Dachaufbauten nimmt Vertrautes auf und prägt das neue Bild des Transformationsprojekts an der Worblentalstrasse 68. Die flexible Grundstruktur des Gebäudes und das vorhandene additive Konstruktionsprinzip erlauben ein Denken in Schichten und Raumzonen. Ziel ist, möglichst viel qualitativ hochwertiger Wohnraum zu generieren.

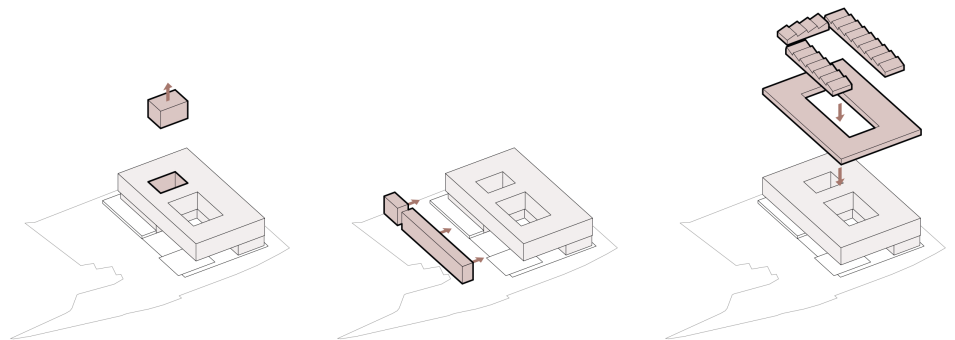


Abb. 4: Transformation [GWJ Architektur AG]

Adressierung und Erschliessung

Die Haupteerschliessung des Gebäudes erfolgt wie heute parkseitig über die bestehende Plattform in die zentrale Halle. Eine neue Nebenerschliessung im Süden dient den kurzen Wegen, erschliesst die Bahnstrasse und den gemeinsamen Freiraum im Erdgeschoss.

Die vertikalen Erschliessungen aus der gemeinschaftlichen Eingangshalle und der Zugang Süd verbinden alle Geschosse untereinander, wobei die horizontale Verteilung auf den Geschossen über Laubengänge an den beiden Innenhöfen erfolgt. In Anlehnung an den ursprünglichen Entwurf befinden sich an den weitergeführten Lauben «Schaufenster» ins Grüne. Diese überhöhten Aussenräume dienen der Orientierung, dem Aufenthalt und der Be- und Entlüftung der beiden Höfe.

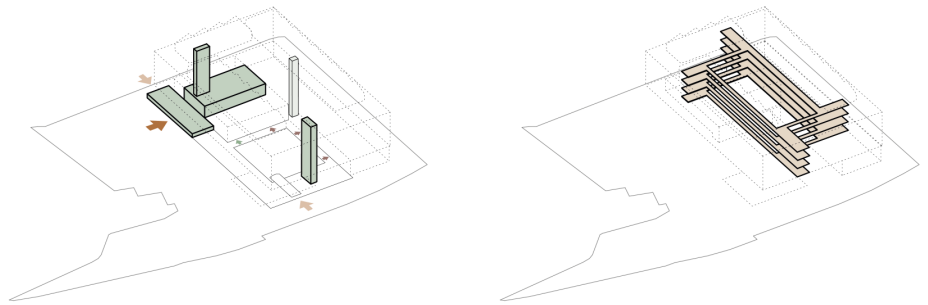


Abb. 5: Adressierung und Erschliessung [GWJ Architektur AG]

Nutzung und Sozialraum Die Halle im Erdgeschoss bietet Raum für spontane Begegnungen. Hier konzentrieren sich die Atelier- und Gewerbeflächen sowie die gemeinschaftlichen Räume und die Haupteinschliessung des Gebäudes. Der Bereich ist über die aussenliegende Plattform für Dritte zugänglich und somit öffentlichkeitswirksam. Die übrigen Flächen im Erd- und Sockelgeschoss sind dem Wohnen vorbehalten. Teilweise mit Atelier zur Halle oder privatem Garten im Erdgeschoss. In den Obergeschossen verbinden Laubengänge die unterschiedlichen Wohnungstypen. Bewegungsräume sind auch Begegnungsorte. Dies zeigt sich in den «Schaufenstern» nach aussen oder in den gestapelten Grünräumen im und auf dem Gebäude.

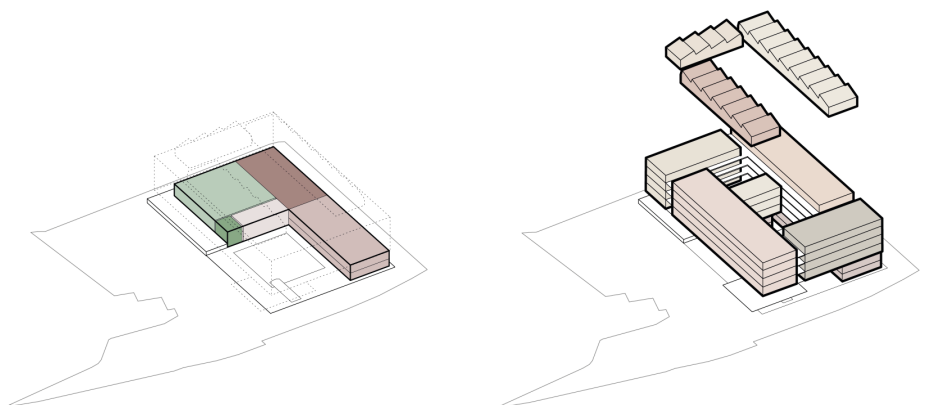


Abb. 6: Nutzungsverteilung [GWJ Architektur AG]

Biotop, Spielwiese und Spielplatz dürfen auch von Dritten genutzt werden. Der überdachte Wohnhof im Erdgeschoss, die begrünten Terrassen und das Dach gehören hingegen der Hausgemeinschaft. Unterschiedliche Zonen und Atmosphären prägen diese Orte, bieten Raum für Aneignung und Interaktion.

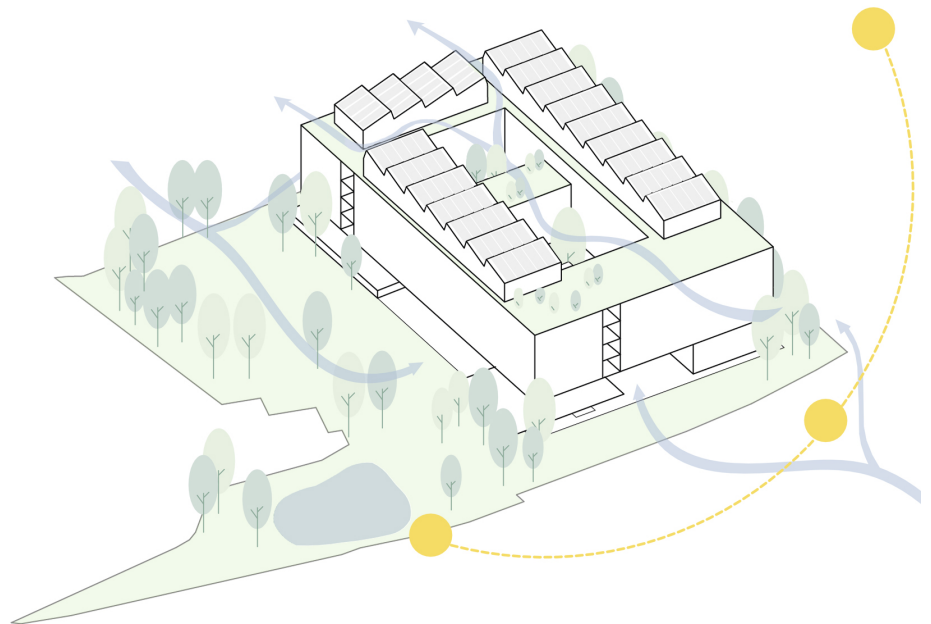


Abb. 7: Frei- und Grünräume [GWJ Architektur AG]

Architektur

Erd- und Sockelgeschoss bleiben vollständig erhalten. Lediglich die Fassadenöffnungen an der West- und Ostseite erfordern bauliche Anpassungen an die neue Wohnnutzung. Die Betonfassade wird perforiert: Wo möglich und sinnvoll werden die bestehenden Fenster wiederverwendet, angepasst und ergänzt. Die Hallenverglasung bleibt erhalten und wird punktuell durch Zugänge erweitert.

Auf der bestehenden Fassadenstruktur baut das Wohnen in den Obergeschossen auf. Durch neue opake Füllungen wird der heute hohe Glasanteil reduziert. Raster, Struktur und Gliederung bilden die gestalterische Ordnung. Durch ein Wechselspiel von Offenheit und Geschlossenheit werden die vier Wohngeschosse miteinander verbunden und die notwendige Balance zwischen Privatheit und Aussenraum hergestellt. Die heutigen umlaufenden Fluchtbalkone werden zugunsten von individuellen, den Wohnungen vorgelagerten Aussenräumen umgewidmet. Auch hier gilt, wo möglich

und sinnvoll werden die bestehenden Fassadenelemente wiederverwendet, angepasst und ergänzt.

Neu und dem Grundsatz der Schichten verpflichtet sind die Dachaufbauten. Sie sind nicht Teil der darunterliegenden Geschosse. Sie folgen einer eigenen Logik und sind von der Dachkante zurückgesetzt, im Süden ganz eingerückt. Durch die Staffelung wird Massstäblichkeit erzeugt und die Dachterrasse als wertvoller Wohn- und Freiraum aktiviert. Typologisch bleiben sie als Aufbauten ablesbar und folgen in Form und Ausdruck einer einfachen, wenig gegliederten Architektursprache.



Abb. 8: Ansicht Parkseite - Worblentalstrasse [GWJ Architektur AG]

Zirkuläres Bauen – Re-Use

Das Transformationsprojekt verfolgt konsequent die Strategie, die Lebensdauer des Bestands durch gezielte Um- und Ausbauten zu verlängern. Vorhandene Komponente sowie Bauteile wurden analysiert und bewertet, ob und auf welche Weise sie wiederverwendet werden können. Die daraus resultierenden Erkenntnisse werden die Materialisierung und Gestaltung der Fassaden entsprechend beeinflussen.

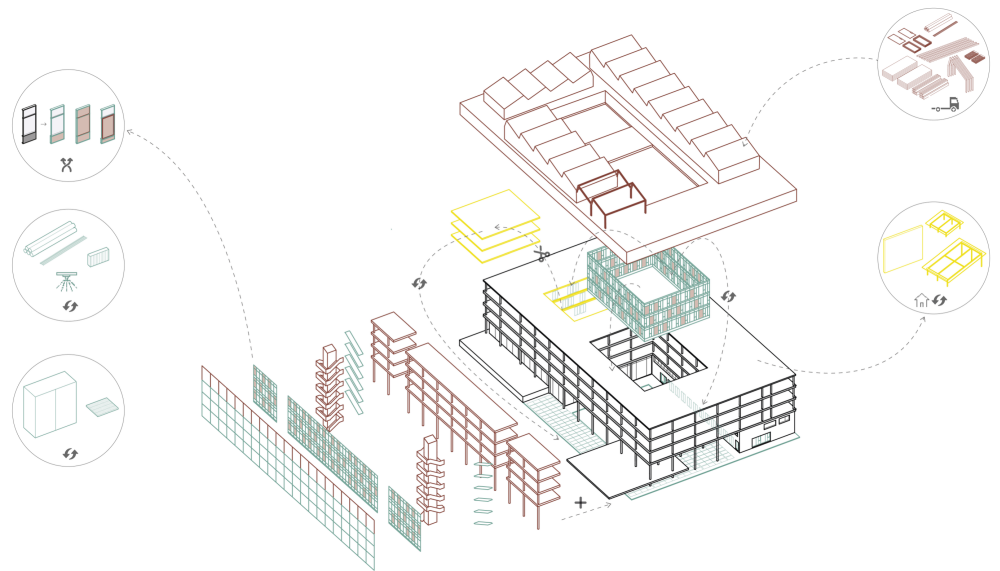


Abb. 9: Konzept Strategie Re-Use [GWJ Architektur AG]

Gestaltung Aussenräume

Das bestehende Konzept vom «Haus im Park» wird beibehalten und mit gezielten aussenräumlichen Interventionen gestärkt. Der Park im Westen mit den drei Teilbereichen Spielwiese, Spielplatz und Biotop ist öffentlicher Freiraum für das gesamte Quartier. Der Quartierweg durchquert das Grundstück von Norden nach Süden, verbindet die Worblentalstrasse mit der Bahnstrasse und führt zum bestehenden Haupteingang. Der begleitende Grünfilter ist als räumliche Trennung ausgebildet und schafft den Übergang zu den halböffentlichen Aussenbereichen um und unter dem Wohngebäude.

Der bestehende Hof wird zum Haupttreffpunkt für die Bewohner und Bewohnerinnen. Spielflächen unter den überdachten Erdgeschossflächen und ein Gartenhaus mit dem Ausgang aus dem Veloraum werden den begrüneten Hof ergänzen. Das Angebot der Aussenräume wird für die Bewohner und Bewohnerinnen im 1. Obergeschoss mit der Hofoase, im 4. Obergeschoss mit der Dachoase und im südlichen Bereich des Dachgeschosses mit einem grosszügigen, gemeinschaftlichen Dachgarten diversifiziert und vervollständigt.



Abb. 10: Situationsplan [Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH]

2.2 Kennzahlen

Kennzahlen Richtprojekt «Worblentalstrasse 68, Ittigen» vom 26.06.2026:

– Arealgrösse (Sektoren 1 und 2)	9'769 m ²
– GF oberirdisch (GFo) Total	17'168 m ²
– Wohnungen	144
– Abstellplätze für Motorfahrzeuge	37 Abstellplätze
– Abstellplätze für Velos	ca. 380 - 400 Abstellplätze

3 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Ordnung

3.1 Zonenplan

Zonenplan 1

Der Wirkungsbereich der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) U «Worblentalstrasse 68» wird im Zonenplan 1 eingetragen. Dabei wird gleichzeitig der Wirkungsbereich der Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZBO «k» (Überbauungsordnung Nr. 206 «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstr.)») entsprechend verkleinert.

Zonenplan 2

Im Zonenplan 2 wird der Perimeter des geschützten Feuchtgebiets in der Ausdehnung so präzisiert, dass sowohl die Wasserfläche wie auch die dazugehörige Ufervegetation abgebildet ist. (Vgl. Fachbericht «Feststellung Naturwerte mit Empfehlungen zur Aufwertung und zur raumplanerischen Sicherung» vom 02.04.2025).

Im Zonenplan 2 wird zudem im Bereich des Planungsperrimeters die Lage der geschützten Baumreihe auf den effektiven Standort der Bäume zwischen Fahrbahnrand der Worblentalstrasse und Gehweg korrigiert.

3.2 Baureglement

Im Baureglement wird ein neuer Artikel Art. 329c für die ZPP U «Worblentalstrasse 68» eingefügt.

Nutzungsart

Die ZPP U wird bezüglich Nutzung in vier Sektore unterteilt:

- Sektor 1: Als Nutzungsart wird die Nutzungsart gemäss der Mischzone MA festgelegt. Dies entspricht sowohl der geplanten Nutzung (Wohnen, Atelier-Wohnen sowie mögliche gewerbliche und ggf. publikumsorientierte Nutzungen im 1. Vollgeschoss) wie auch der Lärmsituation.
- Sektor 2: Dieser Sektor soll sowohl der Nutzung im Sektor 1 wie auch dem Quartier als Grünraum mit unterschiedlichen Freiraum- und Erschliessungsfunktionen dienen.
- Sektor 3: Der Sektor 3 umfasst das geschützte Feuchtgebiet mit Gewässer und der Ufervegetation.
- Sektor 4: Im Sektor 4 liegt die bestehende Bahnstrasse (öffentliche Strasse) inkl. der zur Strasse gehörenden Grünrabatte entlang dem Bahntrasse.

Entsprechend der festgelegten Nutzungen gilt bei allen Sektoren die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Nutzungsmass

Das Nutzungsmass wird mit der festgelegten maximalen Gesamthöhe (gemäss Art. 14 BMBV), den Grenz- und Strassenabständen sowie der minimalen und der maximalen Geschossfläche festgelegt. Das Nutzungsmass (Höhen, Abstände und Geschossfläche) wurde im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag und Richtprojekt) ermittelt und verifiziert.

Als massgebendes Terrain wird in Anwendung von Art. 1 Abs. 2 BMBV eine Kote von 522.00 m ü.M. festgelegt. Dies begründet sich darin, dass ein Bestandsbau transformiert und wesentliche Teile der Primärstruktur und des Gebäudesockels weiterverwendet und -entwickelt werden sollen. Die Kote bildet die Höhenlage des heute an den Bestandsbau angrenzenden Geländes im Bereich der Bahnstrasse ab.

Gegenüber der Bahnstrasse wird ein Strassenabstand von 3.60 m resp. 0.50 m für Bauten und Anlagen, die der Entsorgung dienen, festgelegt.

Erschliessung

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

Die Bandbreite der Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die Wohnnutzung wird gegenüber der kantonalen Bauverordnung auf 0.20 bis 0.35 Abstellplätze pro Wohnung beschränkt. (Vgl. «Mobilitätskonzept Worblentalstrasse 68, Ittigen, Bericht» vom 26.06.2026).

3.3 Änderung Überbauungsordnung Nr. 206

Die Überbauungsordnung Nr. 206 «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstr.)» (Überbauungsplan Nr. 206/1 und Überbauungsvorschriften Nr. 206/2) von 1988 (Beschluss 16.06.1988, Genehmigung 21.02.1989) wird im Wirkungsbereich der ZPP U aufgehoben.

4 Erläuterungen zur Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68»

Auf Grund der Erkenntnisse aus der seit Anfang August 2026 vorliegenden Amphibienerfassung wird zur Zeit der in der Mitwirkung gezeigte und zur Vorprüfung beim Kanton eingereichte Entwurf der Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68» bezüglich der Freiräume überprüft. Die öffentliche Auflage und der Beschluss der Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68» erfolgt in einem separaten Planerlassverfahren.

5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

5.1 Übersicht

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Planung auf dem Areal «Worblentalstrasse 68» auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung / Raumplanung	■
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	○
Orts- und Landschaftsbild / ISOS national / BLN / Landschaftsgebiete	■
Bau- und Kulturdenkmäler / IVS / archäologische Stätten / botanische und geologische Naturdenkmäler	○
Flora und Fauna (Naturschutz, Lebensräume, Biotop- und Artenschutz)	■
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○
Wald / Waldabstand	○
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr) / Parkierung	■
Eisenbahn / Nationalstrasse / Kantonsstrasse / Sondertransportrouten / Panzer-Strassennetz / Luftfahrt / Schifffahrt	○
Kommunale Strasse	■
Ver- und Entsorgung	□
Leitungen / Antennen	□
Militärische Anlagen	○
Energie	■
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	□
Luft	○
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	k.A.
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Grundwasser	○
Prinzip «Schwammstadt» und Entwässerung	■
Oberflächengewässer / aquatische Ökosysteme	■
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	■
Lichtverschmutzung	○
Beschattung	○
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Abfälle / umweltgefährdende Stoffe	○

Land & Rechte (Grundeigentum/Baurecht/Dienstbarkeiten/privatrechtliche Nutzungsbeschränkungen)	■
Erstellung / Baustellenerschliessung / Baustellensicherung	○

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen)

5.2 Raumordnung und Raumplanung

Übergeordnete Planung (RGSK)	Für den Planungssperimeter bestehen momentan (April 2025) im RGSK keine Einträge.
Kommunale Planungen	Die Arealentwicklung steht im Einklang mit der Zielsetzung und der räumlichen Strategie der Gemeinde, eine innere Siedlungsentwicklung mit einer adäquaten städtebaulichen Entwicklung und attraktiven Freiräumen zu erreichen. Die geplante Areal- und Freiraumentwicklung mit dem Erlass der neuen Planungsinstrumente erfüllt die Vorgaben des Massnahmenkonzepts Siedlung sowie der kommunalen Richtpläne Landschaft, Verkehr und Energie (Stand Vorprüfung, 06.05.2024).
Planbeständigkeit	Die gültige Ortsplanung (baurechtliche Grundordnung) von Ittigen wurde 2008 beschlossen und 2020 einer Teilrevision unterzogen. Der Planungssperimeter war jedoch nicht Gegenstand der Teilrevision und die Planbeständigkeit wird durch die Änderung der baurechtlichen Grundordnung nicht verletzt.
Haushälterische Nutzung des Bodens	– SEIn: Auf dem Areal «Worblentalstrasse 68» kann durch die Transformation des Bestandsbaus eine grössere, innere Nutzungsreserve von Ittigen mobilisiert werden. – Erschliessungspflicht: Der Planungssperimeter ist vollständig erschlossen (vgl. nachfolgende Abschnitte) – Minstdichte: Im kantonalen Richtplan ist Ittigen dem Raumtyp «Ur-

bane Kerngebiete der Agglomerationen» zugeordnet. Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans ist mit der Umzonung eine Minstdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.80 zu erreichen. Mit einer Geschossfläche oberirdisch von 17'168 m² (gem. Richtprojekt «Worblentalstrasse 68, Ittigen» vom 26.06.2026) und einer anrechenbaren Arealfläche (Sektoren 1 und 2) von total 8'968 m² wird eine GFZo von ungefähr 1.91 erreicht (GFZo → Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche).

Abstimmung Siedlung
und Verkehr

Der Planungssperimeter ist grösstenteils der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «B» zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern; Stand April 2025) und erfüllt die Um- und Aufzonungsvoraussetzung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01).

Ausgleich von Pla-
nungsvorteilen

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

5.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Der Planungssperimeter liegt in der Umgebungszone U-Zo XII des Ortsbilds von nationaler Bedeutung «Worbletal» mit dem Erhaltungsziel «b» (Gebäude Worblentalstrasse Nr. 68 und westlicher Freiraum) und in der XIII mit dem Erhaltungsziel «a» (südlicher Freiraum mit Vorbereich, Feuchtgebiet und Bahnstrasse).

Mit der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag und Gutachterverfahren) sowie der weiteren Begleitung der Planung durch einen Ausschuss des Beurteilungsgremiums wird die adäquate Integration der Arealentwicklung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt (vgl. dazu die Erläuterungen zu den qualitätssichernden Verfahren im Kapitel 1.5). Das Beurteilungsgremium beurteilt die Auswirkungen auf das Ortsbild von nationaler Bedeutung wie folgt:

- Studienauftrag nach SIA-Ordnung 143 «Worblentalstrasse 68, Ittigen»: *«Der ausgewählte Lösungsansatz zeigt, wie in der ortsbaulichen Situation das heutige Verwaltungsgebäude erweitert werden kann, ohne die bestehende Überbauung im Talboden zu überformen. Vielmehr wird mit der Transformation der «innere» Siedlungsrand zum «Schermen» hin*

gestärkt und der Strassenraum der Worblentalstrasse räumlich aufgewertet. Zudem kann mit der präzisen seitlichen Erweiterung und der Aufstockung der für die räumliche Gliederung des Talbodens wichtige Grünraum zwischen Worblentalstrasse und Bahnlinie langfristig erhalten werden.»

- Gutachterverfahren «Worblentalstrasse 68» (Schlussbericht Gutachterverfahren «Worblentalstrasse 68» vom 04.04.2025): *«Der Planungssperimeter befindet sich mehrheitlich in der Umgebungszone U-Zo XII des Ortsbilds von nationaler Bedeutung (ISOS) «Worbletal» mit dem Erhaltensziel «b». Ein kleiner Bereich im südlichen Teil des Planungssperimeters befindet sich in der Umgebungszone U-Zo XIV mit dem Erhaltensziel «a» und bleibt unbebaut. Die einzigartige Gewerbelandschaft Worble mit der spannungsreichen Abfolge von unterschiedlichen Gewerbeanlagen, Industriebauten und Arbeitersiedlungen aus dem frühen 20. Jahrhundert wurde im Bereich Schärmen durch die Erstellung der mächtigen Bürogebäude und des Einkaufszentrums stark beeinträchtigt. Deshalb sind bei der Transformation des Gebäudes Worblentalstrasse 68 folgende Schutzziele besonders zu beachten: Die Worble ist als prägendes Element des Landschaftsraumes uneingeschränkt zu erhalten. Die bereits im Studienauftrag vorgeschlagene Staffelung ist bezüglich der Höhenentwicklung gegenüber der Ebene entlang der Worble von grosser Relevanz. Eine Erhöhung der südseitigen Dachkante ist demzufolge nicht denkbar. Im Bereich Schärme sind die Zwischenbereiche in ihrer ursprünglichen Nutzung zu erhalten. Der bestehende, westseitige Freiraum kann demzufolge nicht überbaut werden. Das vorliegende Projekt erfüllt die formulierten Schutzziele und die Neugestaltung des öffentlichen Freiraumes vermag die Qualität des Ortes signifikant zu stärken».*
- Gutachterverfahren «Worblentalstrasse 68» (Beurteilung Überarbeitung Richtprojekt vom 02.07.2026): *«Das Beurteilungsgremium empfiehlt, die notwendigen Anpassungen der Planungsinstrumente vorzunehmen. Die Empfehlungen im Schlussbericht des Gutachterverfahrens bezüglich der konstituierenden Elemente und der Weiterverwendung bestehender Bauteile mit entsprechendem Handlungsspielraum und Qualitätssicherung haben weiterhin Gültigkeit.»*

5.4 Flora, Fauna

Vgl. Fachbericht «Feststellung Naturwerte mit Empfehlungen zur Aufwertung und zur raumplanerischen Sicherung» vom 02.04.2025.

Feuchtgebiet

Für den Schutz des bestehenden Feuchtgebiets wird im Zonenplan 2 der Perimeter in der Ausdehnung so präzisiert, dass sowohl die Wasserfläche wie auch die dazugehörige Ufervegetation abgebildet ist. In den Planungsinstrumenten wird für das Feuchtgebiet ein eigener Sektor ausgetrennt.

Auf Grund der Erkenntnisse aus der seit Anfang August 2026 vorliegenden Amphibienerfassung wird zur Zeit abgeklärt,

- welche Schutz- und/oder Ersatzmassnahmen für die Fortpflanzungs-, Ruhe- und Vernetzungsräume der Amphibien ausserhalb des geschützten Feuchtgebiets für die Einhaltung des übergeordneten Artenschutzes erforderlich sind,
- ob dies allenfalls Auswirkungen auf die Freiraumzonierung und -gestaltung des Richtprojekts hat,
- und ob bereits im Entwurf der Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68» neben der Erbringung eines Schutzkonzepts im Baubewilligungsverfahren auch spezifische Festlegungen zum Schutz der Amphibien ausserhalb des Feuchtgebiets notwendig sind.

Auf die neue ZPP U «Worblentalstrasse 68» hat die Amphibienerfassung keine planerischen Auswirkungen. Die Sektoren und deren Bestimmungen sind so gehalten, dass die allenfalls erforderlichen Schutz- und/oder Ersatzmassnahmen für Amphibien realisiert werden können.

Gehölzstrukturen

Für den Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden diese in ihrer heutigen Ausdehnung im Überbauungsplan abgebildet.

Baumreihen

Nördlich des Planungsperrimeters findet sich an der Worblentalstrasse eine geschützte Baumreihe. Die Planung ist so ausgelegt, dass die Bauten einen minimalen Abstand von 3.0 m zu den Bäumen einhalten.

5.5 Verkehr

Vgl. «Mobilitätskonzept Worblentalstrasse 68, Ittigen, Bericht» vom 26.06.2026.

Das Mobilitätskonzept fasst zusammen, dass am Projektstandort in der Gemeinde Ittigen und Kernagglomeration von Bern die Ausgangslage für auto-reduziertes Wohnen sehr gut ist. Es besteht ein dichter Takt der S-Bahn- und Buslinie, in kurzer Entfernung sind Standorte von Mobility-Carsharing

und PubliBike-Veloverleih zu erreichen und es befinden sich Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Fuss- und Velowegdistanz. Die Wege zu Schulen und Freizeiteinrichtungen sind kurz. All dies ermöglicht eine aktive und flexible Mobilität, ohne den Besitz eines eigenen Autos. Aufgrund dieser Ausgangslage werden Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf eine Bandbreite von 0.20 bis 0.35 Parkplätze pro Wohnung festgelegt. Einschliesslich mindestens zwei Parkplätze für Menschen mit eingeschränkter Mobilität sowie Parkplätze für Besuchende (davon ebenfalls ein Parkplatz für Menschen mit eingeschränkter Mobilität).

5.6 Kommunale Strassen

Vgl. «Mobilitätskonzept Worblentalstrasse 68, Ittigen, Bericht» vom 26.06.2026.

Das Mobilitätskonzept geht davon aus, dass das durchschnittliche heutige Fahrtenaufkommen aus dem Areal auf das kommunale Strassennetz (200 – 250 Fahrten pro Tag) leicht abnehmen wird (180 – 210 Fahrten pro Tag) und keine Anpassungen an den öffentlichen Strassenanlagen notwendig sind.

5.7 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung dient der Bereich «Siedlungerschliessung» an der Bahnstrasse. Die entsprechenden Flächennachweise sind im Richtprojekt «Worblentalstrasse 68, Ittigen» vom 26.06.2026 ausgewiesen. In diesem Bereich kann u.a. auch eine oberirdische oder unterirdische Sammelstelle für Abfälle erstellt werden.

5.8 Leitungen

Die bestehenden Wasser- und Abwasserleitungen sind für das Vorhaben ausreichend dimensioniert. Die bestehende Stadtwasserleitung tangiert die Baubereiche nicht.

Zur bestehenden Hochdruckgasleitung ist bei Hochbelegung ein Abstand von 5.0 m einzuhalten. Dieser Abstand wird von den bewohnten Gebäude-

teilen eingehalten. Der im Richtprojekt neu geplante Technikraum im Untergeschoss unterschreitet jedoch diesen Abstand. Gemäss Absprache mit Energie Wasser Bern (Mail vom 10.04.2025) darf die Hebeanlage für das Regen- und Schmutzwasser mit einem Abstand von 2.50 m zur Hochdruckgasleitung realisiert werden, da davon ausgegangen werden kann, dass es zu keiner hohen Personenbelegung kommt.

5.9 Energie

Grundsatz

Die Gemeinde Ittigen äussert sich im Baureglement wie auch im kommunalen Richtplan «Energie» zum Thema Energie mit Massnahmen und Zielen, wobei eine Reduktion des Energieverbrauchs angestrebt wird. Der Energiebedarf der Transformation auf dem Areal «Worblentalstrasse 68» wird nach einem ganzheitlichen Konzept geplant, wobei die Erstellungsenergie, Betriebsenergie und die unterschiedlichen Lebenszyklen der Bauteile und Systeme berücksichtigt werden.

Label

Das Projekt wird nach SNBS geplant, gebaut und zertifiziert. Angestrebt wird die Ausprägung «Gold». Zusätzlich wird, gemäss Vorgabe des kommunalen Baureglements, der Minergie-Standard angestrebt.

Energiekonzept

Gemäss Massnahme 2 des kommunalen Richtplans Energie hat die gewichtete Gesamtenergieeffizienz (gGEE) bei Arealentwicklungen 10 % unter dem im KEnG definierten Grenzwert zu liegen. Da vorhandene Bauteile wie Fenster und Fassadenelemente wiederverwendet werden sollen und diese einen vergleichsweise hohen Wärmedurchgang aufweisen, steigt der Heizwärmebedarf gegenüber einem Neubaustandard. Die kommunal geforderte Unterschreitung der gGEE um 10 % kann deshalb nicht eingehalten werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über erneuerbare Energieträger. Als primäre Quelle ist die Nutzung von Grundwasser vorgesehen; je nach verfügbarer Mächtigkeit wird diese durch eine weitere erneuerbare Energiequelle ergänzt. Die PV-Anlage erzeugt zusätzlich Strom vor Ort. Dank der tiefen Gewichtungsfaktoren erneuerbarer Energieträger und der anrechenbaren Eigenproduktion hält das Projekt den gesetzlichen Grenzwert der gGEE gemäss KEnG ein.

Der Verzicht auf die 10%-Unterschreitung lässt sich gesamtbilanziell be-

gründen: Der Erhalt der bestehenden Tragstruktur sowie die Wiederverwendung von Fassadenelementen und Fenstern vermeiden erhebliche Mengen grauer Energie und Treibhausgasemissionen, die bei einem Abbruch mit Neubau anfallen würden. Der erhöhte Heizwärmebedarf infolge der wiederverwendeten Bauteile schlägt in der gGEE-Bilanz entsprechend gering durch, da ausschliesslich erneuerbare Energieträger zum Einsatz kommen. In der Gesamtbetrachtung über Erstellung und Betrieb erzielt das Projekt damit eine ökologische Wirkung, die mit einem konventionellen Neubau nicht erreichbar wäre.

Wo kein ReUse möglich ist, gilt für die Erweiterung die kommunal geforderte Unterschreitung der gGEE um 10 % gegenüber dem im KEnG definierten Grenzwert uneingeschränkt.

E-Mobility

Die Parkplätze der Einstellhalle werden im Ausbaugrad C1 (Erschliessung der Parkplatzfläche) ausgebaut. Ein Aufrüsten auf Stufe D («ready to charge») erfolgt bedarfsorientiert, wenn Mietende (Wohnen, Arbeiten) eine Ladestation benötigt.

Ebenfalls werden Fahrrad-Abstellplätze mit Steckdosen für E-Bikes ausgestattet.

5.10 Lärm

Vgl. «Lärmgutachten Strassen- und Eisenbahnlärm» vom 26.06.2026.

Gemäss Lärmgutachten zum Strassen- und Eisenbahnlärm werden die Belastungsgrenzwerte der ES III eingehalten. Massnahmen zu Lärmminierungen am Gebäude sind nicht angezeigt.

5.11 Prinzip «Schwammstadt und Entwässerung»

Es ist angedacht das Regenwasser auf dem Dach anhand eines Wasserstaus zu speichern. Zusätzlich sind Regenwassertanks auf dem Dach oder vergraben in der Umgebung angedacht. Demzufolge soll das Regenwasser gefasst und für die Bewässerung der Dachflächen und angrenzenden Grünräume verwendet werden. Durch das durchfliessen des Dachsubstrates mit dessen Pflanzen wird das Wasser natürlich gefiltert. Die Dach-

begrünung sorgt im Sommer für kühlere Temperaturen in den Dachwohnungen (Verdunstungskühle). Ebenfalls wird die Nutzung von aufbereitetem Trinkwasser für das Bewässern umgangen. Wie bis anhin soll ein Teil des Regenwassers in das Biotop geleitet werden, damit der mittlere Wasserstand im Jahresverlauf, insbesondere in den Sommermonaten, gehalten werden kann.

5.12 Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme

Gewässerraum

Am südlichen Rand wird der Planungssperimeter marginal vom Gewässerraum überlagert (Gewässerraum im dicht bebauten Gebiet). Im betroffenen Sektor 4 befindet sich die bestehende Bahnstrasse und der Gewässerraum hat keinen Einfluss auf die geplante Arealentwicklung.

Feuchtgebiet

Für den Schutz des bestehenden Feuchtgebiets wird im Zonenplan 2 der Perimeter in der Ausdehnung so präzisiert, dass sowohl die Wasserfläche wie auch die dazugehörige Ufervegetation abgebildet ist. In den Planungsinstrumenten wird für das Feuchtgebiet ein eigener Sektor ausgeschieden. (Vgl. Fachbericht «Feststellung Naturwerte mit Empfehlungen zur Aufwertung und zur raumplanerischen Sicherung» vom 02.04.2025.)

5.13 Klima

Die vorhandene angrenzende Fauna im Park, dessen Biotop, die begrünten Innenhöfe und die Dachterrasse beteiligen sich im Sommer mit der Verdunstung an der natürlichen Kühlung und Befeuchtung des örtlichen Mikroklimas. Die bestehenden Bäume bleiben erhalten und spenden dem Gebäude Schatten.

5.14 Land & Rechte

Auf dem Grundstück Ittigen-Gbbl. Nr. 7100 sind zu Gunsten der Gemeinde Ittigen folgende Dienstbarkeiten errichtet (Dienstbarkeitsvertrag vom 10.08.2000):

- Wegrecht zu Gunsten Gemeinde Ittigen: öffentlicher Fussweg, 3.50 m breit und beleuchtet, Notzufahrt; Unterhalt bei der Gemeinde Ittigen (vgl. Abb. 11 [gelb])

- Nutzungsbeschränkung zu Gunsten Gemeinde Ittigen: Zur Nutzung als öffentliche Erholungszone zur Verfügung halten (vgl. Abb. 11 [rot schraffiert]). Dazu obligatorische Bestimmung zu Feuchtbiotop und Fusswegverbindung (Gemeinde Ittigen übernimmt Unterhalt und Erneuerung, Wasserzuleitung im Unterhalt der Pensionskasse)
- Näherpflanzungsrecht zu Gunsten Ittigen-Gbbl. Nr. 778 (Miteigentum Gemeinde Ittigen): Duldung der Baumreihe im betroffenen Grenzabschnitt [grün]
- Meteorabwasserleitung zu Gunsten Gemeinde Ittigen: Dauerhafte Duldung der Meteorabwasserleitung [dunkelblau]

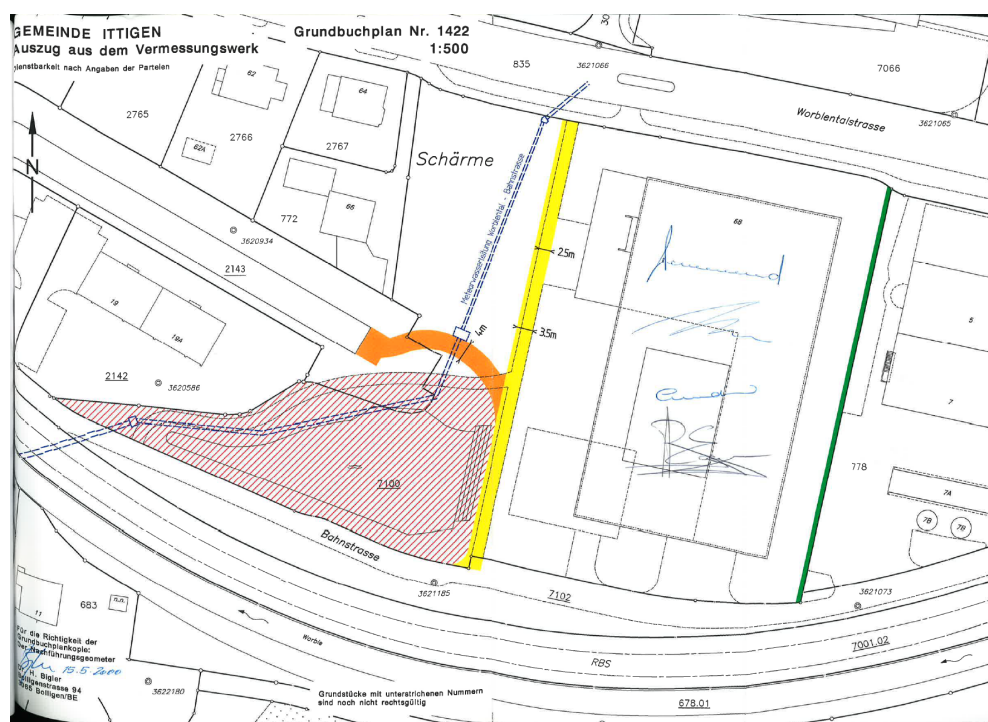


Abb. 11: Grundbuchplan Nr. 1422 [Gemeinde Ittigen]

Die oben aufgeführten Dienstbarkeiten werden mit dem Erlass der Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68» überprüft und allenfalls angepasst. Insbesondere soll das öffentliche Fusswegrecht auf Velo Fahrende gedehnt sowie der Freiraum im Sektor 2 (Spielplatz/Spielwiese) und der Weiher (Sektor 3) als Erholungsgebiet der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

6 Planerische Beurteilung und Würdigung

Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeit

Aus dem Qualitätssichernde Verfahren ging hervor, dass sich der Standort und das bestehende Verwaltungsgebäude für eine innere Siedlungsentwicklung eignet. Der ausgewählte Lösungsansatz zeigt, wie:

- in der ortsbaulichen Situation das heutige Verwaltungsgebäude erweitert werden kann, ohne die bestehende Überbauung im Talboden zu überformen,
- mit der Transformation der «innere» Siedlungsrand zum «Schermen» hin gestärkt und der Strassenraum der Worblentalstrasse räumlich aufgewertet wird und
- zudem mit der präzisen seitlichen Erweiterung und der Aufstockung der für die räumliche Gliederung des Talbodens wichtige Grünraum zwischen Worblentalstrasse und Bahnlinie langfristig erhalten werden kann.

Das Vorhaben steht im Einklang mit der Zielsetzung und der räumlichen Strategie der Gemeinde, eine innere Siedlungsentwicklung mit einer adäquaten städtebaulichen Entwicklung und attraktiven Freiräumen zu erreichen. Die geplante Verdichtung ermöglicht eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine Transformation eines Bestandsbaus. Die bestehenden Naturwerte «Gehölzstrukturen» und «Feuchtgebiet» bleiben ungeschmälert erhalten.

Nachweis der haushälterischen Bodennutzung

Das Areal ist bereits überbaut. Auf dem Areal «Worblentalstrasse 68» kann durch die Transformation des Bestandsbaus eine grössere, innere Nutzungsreserve von Ittigen mobilisiert werden.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Areal «Worblentalstrasse 68» ist grösstenteils der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «B» zugewiesen und über die Bahnstrasse erschlossen. Das Mobilitätskonzept geht davon aus, dass das durchschnittliche heutige Fahrenaufkommen auf das kommunale Strassennetz nicht erhöht wird und keine Anpassungen an den öffentlichen Strassenanlagen notwendig sind.

Gesellschaftliche Auswirkungen

Mit der Umnutzung des Verwaltungsgebäudes entsteht ein neues Quartier mit rund 300 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern und einem neuen Park mit Spielplatz und Spielfläche für die Öffentlichkeit. Dies belebt den Talboden und fördert den Austausch und die Begegnung. Das breite Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen und mit unterschiedlichen

Mietpreisen trägt zur sozialen Vielfalt der Gemeinde Ittigen bei und verbessert die Altersdurchmischung.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Fragen bezüglich Investitions- und Folgekosten für die Gemeinde Ittigen werden spätestens bis zur öffentlichen Auflage in einem Infrastrukturvertrag geregelt. Aktuell wird davon ausgegangen, dass für die Gemeinde Ittigen keine wesentlichen zusätzlichen Infrastrukturkosten entstehen. Gewisse Mehrkosten entstehen voraussichtlich für den Unterhalt der öffentlich nutzbaren Freiflächen.

7 Planerlassverfahren

7.1 Ablauf

Das Planerlassverfahren für die Planungsinstrumente läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung ZPP U «Worblentalstrasse 68» und Änderung UeO Nr. 206
→ Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung ZPP U «Worblentalstrasse 68», UeO «Worblentalstrasse 68» und Änderung UeO Nr. 206 durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin geprüft.
3. Öffentliche Auflage ZPP U «Worblentalstrasse 68» und Änderung UeO Nr. 206 → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechtigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung ZPP U «Worblentalstrasse 68» und Änderung UeO Nr. 206 → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden dem Gemeinderat und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung ZPP U «Worblentalstrasse 68» und Änderung UeO Nr. 206 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

Hinweis: Auf Grund der Erkenntnisse aus der seit Anfang August 2026 vorliegenden Amphibienerfassung wird zur Zeit der in der Mitwirkung gezeigte und zur Vorprüfung beim Kanton eingereichte Entwurf der Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68» überprüft. Die öffentliche Auflage und der

Beschluss der Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68» erfolgt in einem separaten Planerlassverfahren.

7.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung zur ZPP U «Worblentalstrasse 68» wurde vom 22. Mai 2025 bis 20. Juni 2025 durchgeführt. Am 26.05.2025 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt und dabei das Richtprojekt sowie die Planungsinstrumente erläutert.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurden zwei Eingaben eingereicht. Vgl. dazu den Bericht «Auswertung der Mitwirkungseingaben» vom 09.09.2025 im Anhang.

7.3 Vorprüfung

Die Planungsinstrumente wurden beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 25.03.2026 ist im Anhang beigefügt. Das Dokument zeigt den Ablauf der kantonalen Vorprüfung auf und dokumentiert den Einbezug der einzelnen Ämter und Fachstellen.

Der Kanton hat im Vorprüfungsbericht verschiedene Genehmigungsvorbehalte und Hinweise formuliert. Wie diesen Rechnungen getragen wurde, ist im Bericht «Auswertung Vorprüfungsbericht vom 25. März 2026» vom 26.08.2026 im Anhang erläutert.

7.4 Auflage

... folgt nach der Auflage

7.5 Beschluss

... folgt nach dem Beschluss

Anhang

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
Autos zirkulieren schon jetzt auf der Suche nach Parkplätzen da an der Bahnstrasse 17, 17a, 19 und 19a zu wenig Parkplätze existieren. Bei nur 44 Parkplätzen an der Worblentalstrasse 68 wird sich das Problem vergrössern. Ob die Alternative ÖV und Velos genutzt werden?	1.2	–	öffentlichen Dienste besteht ein Fahrwegrecht. Das Abstellen von Fahrzeugen ausserhalb der gelb markierten Besucherparkplätze des BAZL ist verboten. Die Fahrbreite beträgt an engster Stelle rund 3.00 m. Die Dimensionierung entspricht den einschlägigen technischen Normen (VSS). Wie das Mobilitätskonzept vom 31.03.2025 aufzeigt, ist der Projektstandort für autoreduziertes Wohnen sehr gut geeignet. Es besteht ein dichter Takt der S-Bahn- und Buslinie, in kurzer Entfernung sind Standorte von Mobility-Carsharing und PubliBike-Veloverleih zu erreichen und es befinden sich Versorgungs-möglichkeiten für den täglichen Bedarf in Fuss- und Velowegdistanz. Die Wege zu Schulen und Freizeiteinrichtungen sind kurz. All dies ermöglicht eine aktive und flexible Mobilität, ohne den Besitz eines eigenen Autos. Für Besuchende stehen fünf Besucherparkplätze direkt beim Gebäude sowie weitere Parkplätze beim öffentlichen «Parkplatz Bahnstrasse» und im Talgut-Zentrum zur Verfügung.
Dass das Regenwasser zum Teil ins Biotop geleitet wird ist nicht unproblematisch es verschlammte teilweise stark und musste schon gesäubert werden. Die Bauabteilung sagte mir das sei sehr kostspielig. Die Besitzer der Worblentalstrasse 68 sollten daher zur Kasse gebeten werden! Beim Biotop	1.3	–	Das Feuchtbiotop ist ein geschützter Lebensraum und von kommunaler Bedeutung. Es wurde dann auf Weisung der Einwohnergemeinde Ittigen angelegt. Die Gemeinde hat sich vertraglich verpflichtet sämtliche Kosten für den Unterhalt, die Reinigung und die Erneuerung zu übernehmen und die Anlage dauernd in

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	sollte das Schild «Füttern verboten» wieder angebracht werden. Ist nicht mehr vorhanden! Bei mehr Steuereinnahmen wäre schön, wenn beim Biotop noch 2 weitere Bänke gegen das Areal aufgestellt würden.	1.4	einem einwandfreien Zustand zu erhalten. Das Projekt bietet die Chance einen zentral gelegenen Freiraum, inkl. Feuchtgebiet aufzuwerten und der Öffentlichkeit besser zugänglich zu machen. Für das Aufhalten und Verweilen ist es unerlässlich, dass Sitzgelegenheiten bzw. Sitzbänke im öffentlich nutzbaren Freiraum bestehen. Die Anzahl und genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festzulegen sein.
2	- Für die Weiterleitung und Abklärung sowie einer schriftlichen Antwort in absehbarer Zeit wäre ich Ihnen sehr dankbar. – Wir, die Grünen Bantiger, nehmen an der Mitwirkung zum Vorhaben teil. - Wir unterstützen die vorgesehen Umnutzung. Das Vorhaben scheint uns insgesamt sorgfältig geplant zu sein. Wir können allerdings nicht alle fachlichen Entscheide beurteilen, dazu fehlen uns die Detailkenntnisse. - Es ist eine Mischung verschiedener Wohnungsgrößen geplant, was wir sehr positiv beurteilen. Allerdings soll es sich bei 80 von 130 Wohnungen um 3 1/2- und 4 1/2-Zimmerwohnungen handeln. Es stellt sich für uns die Frage, ob dies dem gegenwärtigen Bedarf entspricht. Wir regen an, dass die Bauherrschaft prüfen möge, ob es nicht möglich wäre,	1.5	Über die Mitwirkungseingaben wird ein Mitwirkungsbericht erstellt und veröffentlicht.
	– Wir, die Grünen Bantiger, nehmen an der Mitwirkung zum Vorhaben teil. - Wir unterstützen die vorgesehen Umnutzung. Das Vorhaben scheint uns insgesamt sorgfältig geplant zu sein. Wir können allerdings nicht alle fachlichen Entscheide beurteilen, dazu fehlen uns die Detailkenntnisse. - Es ist eine Mischung verschiedener Wohnungsgrößen geplant, was wir sehr positiv beurteilen. Allerdings soll es sich bei 80 von 130 Wohnungen um 3 1/2- und 4 1/2-Zimmerwohnungen handeln. Es stellt sich für uns die Frage, ob dies dem gegenwärtigen Bedarf entspricht. Wir regen an, dass die Bauherrschaft prüfen möge, ob es nicht möglich wäre,	2.1	– Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.
	– Wir, die Grünen Bantiger, nehmen an der Mitwirkung zum Vorhaben teil. - Wir unterstützen die vorgesehen Umnutzung. Das Vorhaben scheint uns insgesamt sorgfältig geplant zu sein. Wir können allerdings nicht alle fachlichen Entscheide beurteilen, dazu fehlen uns die Detailkenntnisse. - Es ist eine Mischung verschiedener Wohnungsgrößen geplant, was wir sehr positiv beurteilen. Allerdings soll es sich bei 80 von 130 Wohnungen um 3 1/2- und 4 1/2-Zimmerwohnungen handeln. Es stellt sich für uns die Frage, ob dies dem gegenwärtigen Bedarf entspricht. Wir regen an, dass die Bauherrschaft prüfen möge, ob es nicht möglich wäre,	2.2	– Die Bauherrschaft prüft im weiteren Projektverlauf, ob Anpassungen am Wohnungsmix möglich und sinnvoll sind. Dabei gilt es neben den Marktanforderungen vor allem auch die Gegebenheiten des Bestandsgebäudes zu berücksichtigen. Eine tageweise Vermietung von Gästezimmern ist nicht vorgesehen, eine längerfristige Vermietung wäre denkbar.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr. Stellungnahme Gemeinderat
	pro Stockwerk ein oder zwei Gästezimmer zu planen und zu bauen, welche nach Bedarf zu einzelnen Wohnungen flexibel und befristet dazugemietet werden könnten. Von bestehenden neuen Siedlungen, die so gebaut haben, wissen wir, dass deren Gästezimmer gut ausgelastet sind. Damit würde die Flexibilität für Mieter und Vermieter erhöht. Evtl. lässt sich der Wohnflächen-/Zimmerbedarf einzelner Mietparteien so senken.	



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

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

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

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

Gemeindeverwaltung Ittigen
Postfach 226
Rain 7
3063 Ittigen

G.-Nr.: 2025.DIJ.16340

25. März 2026

Ittigen

Erlass der Überbauungsordnung und der Zone mit Planungspflicht U «Worblentalstrasse 68» mit Änderung des Zonenplans 2 sowie der UeO Nr. 206 «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstrasse)» Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 29. September 2025 ist bei uns der Erlass der Überbauungsordnung (UeO) und der Zone mit Planungspflicht (ZPP) U «Worblentalstrasse 68» mit Änderung des Zonenplans 2 sowie der UeO Nr. 206 «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstrasse)» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

UeO «Worblentalstrasse 68» inkl. Änderung der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus:

- Überbauungsplan 1:500 vom 9. September 2025
- Überbauungsvorschriften vom 9. September 2025
- Änderung Zonenplan 1 (Ausschnitt 2) 1:1'000 vom 9. September 2025
- Änderung Zonenplan 2 (Ausschnitt 2) 1:1'000 vom 9. September 2025
- Änderung des Baureglements in Art. 329c (Erlass Zone mit Planungspflicht ZPP U «Worblentalstrasse 68») vom 9. September 2025

UeO Nr. 206 «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstrasse)», bestehend aus:

- Änderung des Überbauungsplans Nr. 206/1 1:500 vom 9. September 2025
- Änderung der Überbauungsvorschriften Nr. 206/2 vom 9. September 2025

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht vom 9. September 2025
- Richtprojekt vom 17. März 2025
- Fachbericht «Feststellung Naturwerte mit Empfehlungen zur Aufwertung und zur raumplanerischen Sicherung» vom 2. April 2025
- Mobilitätskonzept vom 31. März 2025
- Lärmgutachten, Strassen- und Eisenbahnlärm vom 20. Februar 2025
- Studienauftrag nach SIA-Ordnung 143, Bericht des Preisgerichts vom 11. März 2024
- Schlussbericht Gutachterverfahren vom 4. April 2025

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 27. Oktober 2025
- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), E-Mail vom 30. Oktober 2025
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Obergeringenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 4. November 2025
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 5. November 2025
- TBA, Dienstleistungszentrum (DLZ), E-Mail vom 10. November 2025
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 10. November 2025
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Fachbericht vom 10. November 2025
- AUE, Fachbericht Energie vom 10. November 2025
- Transitec, Stellungnahme vom 11. November 2025
- LANAT, Fischereinspektorat (FI), E-Mail vom 21. November 2025

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

1. Allgemeines zur Vorprüfung

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

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

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

2. Ausgangslage

Die Liegenschaft Worblentalstrasse 68 wird derzeit durch die Bundesverwaltung genutzt. Der heutige Nutzer wird das genannte Gebäude per Mitte 2026 verlassen. Daher strebt die Eigentümerin der Liegenschaft eine Umnutzung an. Der Planungssperimeter umfasst die Parzelle Nr. 7100 sowie Teile der Parzellen Nrn. 2143 und 7102. Das aus Sicht des öffentlichen Verkehrs und der Einkaufsmöglichkeiten zentral gelegene Gebäude soll künftig vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Dazu sollen im Erdgeschoss gemeinschaftliche Räume sowie Atelier- und Gewerbeflächen mit Publikumsnutzung entstehen. Hierfür beabsichtigt die Gemeinde Ittigen, die UeO und ZPP U «Worblentalstrasse 68» zu erlassen. Dies bedingt eine Anpassung der Zonenpläne 1 und 2 sowie der UeO Nr. 206 «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstrasse)».

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir dem Erlass der UeO und der ZPP U «Worblentalstrasse 68» mit Änderung des Zonenplans 2 sowie der UeO Nr. 206 «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstrasse)» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Naturschutz

Dem Erläuterungsbericht (EB) liegt als Beilage der Fachbericht zur «Feststellung der Naturwerte mit Empfehlungen zur Aufwertung und zur Raumplanerischen Sicherung» vom 2. April 2025 bei. In diesem Bericht werden Aussagen zum kommunal geschützten Feuchtgebietsbiotop mit Teich, zu Hecken / Feldgehölze sowie zu Einzelbäumen und Baumreihen gemacht, sowie Aufwertungsmassnahmen aufgezeigt. Den gemachten Aussagen kann die ANF, soweit sie das überprüfen können, zustimmen.

Aus Sicht ANF ist nicht nachvollziehbar, weshalb im Bericht keine Aussagen zu Amphibien gemacht werden. Gemäss Art. 20 NHV sind alle Amphibien sowie ihre Brutstätten und Lebensräume geschützt. Wie in der Bezeichnung «Amphibien» bereits enthalten, verbringen diese einen Teil ihres Lebens im und in unmittelbarer Umgebung des Wassers und den anderen Teil an Land. Damit allfällige Vorkommen von geschützten Amphibien in der weiteren Planung berücksichtigt werden können und damit ökologisch sinnvolle Empfehlungen für Aufwertungsmassnahmen des Feuchtgebietsbiotops mit Teich abgegeben werden können, muss bekannt sein, ob und wo im Perimeter der UeO geschützte Amphibien vorkommen:

- Die Amphibien im Feuchtgebietsbiotop mit Teich und den potenziellen Landlebensräumen sind durch eine Amphibienfachperson in der geeigneten Jahreszeit zu erheben. **GV**
- Falls Amphibien gefunden werden, ist ein Konzept zum Schutz der Amphibien zu erstellen. **GV**
- Im Fachbericht zur «Feststellung der Naturwerte mit Empfehlungen zur Aufwertung und zur Raumplanerischen Sicherung» wird aufgezeigt, dass mit einer Frischwasserzufuhr die Wasserqualität und -quantität des Feuchtgebietsbiotops mit Teich verbessert werden könnte. Aus ökologischer Sicht wäre eine zielführende Massnahme zu überprüfen, ob der Teich dicht ist und falls Wasser abfließt, diesen zu sanieren. Zusätzlich wäre es für den Unterhalt des Teiches zweckmässig einen Wasserablass einzubauen. **H**

In diversen Unterlagen (u.a. Zonenplan 2) wird der Begriff «Feuchtgebiete» verwendet. Dieser Begriff ist aus Sicht Artenschutz verwirrend. Die ANF empfiehlt den Begriff «Feuchtgebiet mit Teich» oder «Feuchtgebiet mit offener Wasserfläche» zu verwenden. **E**

4. Verkehr

4.1 Verkehrserzeugung und Einfluss auf das Strassennetz

Das im Mobilitätskonzept ausgewiesene Fahrtenaufkommen von aktuell 138 bis 346 Fahrten bei 65 Parkplätzen und Dienstleistungsnutzung und zukünftig von 172 bis 299 Fahrten bei ungefähr 55 Parkplätzen für die 135 neuen Wohnungen mit ungefähr 300 Einwohnenden bei hauptsächlich Wohnnutzung ist plausibel. Es werden jedoch keine Aussagen oder Annahmen zu den Verkehrsmengen in den Spitzenstunden gemacht. Die Veränderung in der Verkehrsnachfrage mit dem Wechsel von Dienstleistungs- zu Wohnnutzung ist im Bericht zu erläutern. Wird angenommen, dass dadurch in den Spitzenstunden keine Änderungen zu erwarten sind, so ist dies zu plausibilisieren. **E**

4.2 Parkierung MIV

Das AÖV begrüsst die reduzierte Anzahl an Parkplätzen für Motorfahrzeuge in der Bandbreite von 0.25-0.40 Parkplätzen pro Wohnung (Art. 14 der Überbauungsvorschriften [UeV]). Gemäss Richtprojekt sind 49 Parkplätze vorgesehen. Bei 138 Wohnungen entspricht dies ca. 0.36 Parkplätzen pro Wohnung. Aufgrund der sehr guten ÖV-Erschliessung, der Standorte von Mobility-Carsharing, Publibike-Veloverleih in kurzer Entfernung und der Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Fuss- und Velowegdistanz empfiehlt das AÖV, die effektive Zahl der Parkplätze weiter zu reduzieren und den oberen Wert der Bandbreite zu verkleinern (vgl. GV zu Art. 14 Abs. 1 UeV). **E**

In Art. 329c Abs. 6 des Gemeindebaureglements (GBR) und in Art. 14 Abs. 1 UeV werden 0.25-0.40 Abstellplätze pro Wohnung, erschlossen ab der Bahnstrasse, festgelegt. Diese Zahl liegt unter der in Art. 51 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung vorgeschriebenen Bandbreite von 0.50-2.00 Abstellplätzen pro Wohnung. Eine Abweichung ist gemäss Art. 54a BauV zulässig, wenn dies in einem Mobilitätskonzept (siehe auch EB, Kapitel 5.5), was im bestehenden Fall zutrifft, dargelegt wird. Im Mobilitätskonzept werden von den 44 Parkplätzen für Wohnen und Arbeit/Dienstleistungen zwei IV-Parkplätze vorgesehen. Wodurch sich der angegebene Bedarf an IV-Parkplätzen ergibt, ist in den Unterlagen nicht ausgewiesen. Gemäss SIA 500:2009 ist je 25 Wohnungen ein IV-Parkplatz anzuordnen – was für die 138 Wohnungen einem Bedarf von sechs IV-Parkplätzen entspräche. Eine Erhöhung der Anzahl IV-Parkplätze ist zu prüfen, bzw. ist der Bedarf an IV-Parkplätzen zu plausibilisieren (vgl. GV zu Art. 14 Abs. 1 UeV). **H**

4.3 Ver- und Entsorgung, Notzufahrt

Auf Basis der Unterlagen ist unklar, ob die Notzufahrt via Bahnstrasse oder via Worbentalstrasse erfolgt (Widerspruch zwischen Schema in Kap. 4.2 und Kap. 4.4 des Mobilitätskonzepts). Dies ist zu bereinigen und die Befahrbarkeit der Zufahrt durch Notfallfahrzeuge gemäss den Vorgaben der FKS ist nachzuweisen. Des Weiteren ist in Art. 13 Abs. 4 UeV klar festzulegen, über welche Strasse die Notzufahrt erfolgt. **GV**

Die Ver- und Entsorgung, sowie die Anlieferung entsprechen dem Bestand. Die Sicherheit der anderen Verkehrsteilnehmenden auf der Bahnstrasse ist bei Rückwärtsmanövern nachzuweisen. **H**

4.4 Fuss- und Veloverkehr

In Art. 329c Abs. 6 GBR ist ein öffentlicher Fuss- und Veloweg als Verbindung zwischen der Worbental- und der Bahnstrasse festgelegt. Die maximale Grösse des Bereichs «öffentlicher Fuss- und Veloweg» ist im Überbauungsplan (UeP) geregelt. In Art. 13 Abs. 2 UeV wird präzisiert, dass der Weg mindestens 3.50 m breit zu erstellen ist.

Aufgrund der Nutzung als Schulweg und die erwartete starke Nachfrage durch Bewohner:Innen der zu erstellenden Wohnungen wird die vorgesehene minimale Breite von 3.50 m als schmal erachtet (entspricht Normalbreite Veloweg gemäss kantonalen Arbeitshilfe «Anlagen für den Veloverkehr» Kap. 5.2, die insbesondere für Velowege ausserorts mit geringen Fussverkehrspotenzial gilt). Dies insbesondere, da der Weg mit seiner Führung durch den Park zugleich Durchgangs- und Aufenthaltsort ist. Die Machbarkeit einer Verbreiterung auf 4.00-4.50 m und/oder eine Trennung des Fuss- und Veloverkehrs ist vorallem mit Fokus auf die Schulwegsicherheit zu prüfen. **E**

Gemäss Mobilitätskonzept Kap. 3.2 können die Kurzzeitparkplätze im Aussenraum nicht überdacht sein. Damit besteht jedoch ein gewisser Widerspruch zum Handlungsfeld Veloverkehr in Kap. 5.2.2., welches einen hohen Anteil gedeckter Abstellplätze im Aussenraum vorsieht. Es wird empfohlen, im Rahmen des Bauprojekts möglichst viele gedeckte Veloabstellplätze zu realisieren. **E**

Die Rampe für die Tiefgarage ist mit einer Steigung von 15% ungedeckt/gedeckt dimensioniert. Die Fahrbahn für die Velos ist 2.45 m breit vorgesehen. Die minimale lichte Breite für eine Rampe mit seitlicher Begrenzung beträgt für den Begegnungsfall Velo-Velo gemäss VSS 640 238 3.00 m. Bei Neigungen über 8% ist weiter ein Zuschlag von 0.60 m anzubringen. Ausserdem ist gemäss VSS 640 238 grundsätzlich eine Neigung von 6% anzustreben, wobei in Ausnahmefällen für überdachte Rampen auf 12% ausgewichen werden kann. Die im Rahmen des Projekts geplante Rampe von 15% ist für Velofahrende nicht praktikabel, und mit der vorgesehenen Breite zu schmal für ein Kreuzen von zwei Standardvelos. **H**

Das Vorhaben befindet sich gemäss dem Kantonalen Sachplan «Velowegnetze» innerhalb des Korridors zur Prüfung für Velobahnen. Der Routenverlauf der benannten Velobahn ist nicht mehr aktuell. Trotzdem weisen die Baubereiche einen ausreichenden baulichen Abstand zur Worbentalstrasse und zur Bahnstrasse, um eine qualitativ hohe Veloinfrastruktur zu ermöglichen. Der OIK II sieht keine Konflikte. **H**

5. Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68»

5.1 Überbauungsplan

Sollte es sich bei den Gehölzstrukturen um eine Festlegung handeln (siehe untenstehenden Hinweis), ist in den UeV eine entsprechende Bestimmung festzulegen. **GV**

Aus der Legende des UeP geht nicht klar hervor, was alles als Festlegung gelten soll. Wir bitten die Gemeinde die Überschrift «Festlegungen» an der entsprechenden Stelle zur ergänzen. **H**.

Analog zum Zonenplan ist der Begriff «Feuchtgebiet» nicht ganz korrekt. Die ANF empfiehlt den Begriff «Feuchtgebiet mit Teich» oder «Feuchtgebiet mit offener Wasserfläche» zu verwenden. **E**

5.2 Überbauungsvorschriften

Art. 4	Mit der vorliegenden Formulierung ist das Richtprojekt nicht verbindlich, sondern lediglich begleitend. Soll das Richtprojekt als verbindlich beurteilt werden, sind Begriffe wie «massgebend», «verbindlich» o. Ä. zu verwenden. H
Art. 7 Abs. 3	Die Bestimmung ist insofern unklar, als nicht definiert wird, ob der Unterniveaubau nirgends mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain ragen darf und andernfalls als Vollgeschoss gilt oder ob der Unterniveaubau über die Summe aller Fassaden hinweg durchschnittlich mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain ragen darf. GV
Art. 8 Abs. 2	Im UeP beim Vermassungspunkt 2 (nördlichste Ausdehnung des Baubereichs «Auskragungen») ist kein Abstand zum Trottoir gegeben (vgl. Art. 80 Abs. 1 lit. a SG; Art. 56a SV). Aus den Unterlagen ist nicht abschliessend beurteilbar, was hier vorgesehen ist. Wir bitten die Gemeinde, im EB darzulegen bzw. zu begründen, was an dieser Stelle des Baubereiches «Auskragung» vorgesehen ist. GV
Art. 9 Abs. 2	Das massgebende Terrain ist gemäss GBR auf 522.00 m.ü.M. festgelegt. Die Gesamthöhe beträgt gemäss Art. 9 Abs. 2 UeV 28.00 m. Addiert man die Gesamthöhe an das massgebende Terrain ergibt dies 550.00 m.ü.M. Die höchsten Punkte der Dachkonstruktion dürfen zwischen 544.10 und 549.60 m.ü.M. sein. So widersprechen sich beide Festlegungen, da die max. Gesamthöhe in keinem Baubereich ausgeschöpft werden darf. Wir bitten die Gemeinde, diese Divergenz zu begründen. H
Art. 11 Abs. 1	Gemäss Art. 17 KEnG haben die Gemeinden beim Erlass von baurechtlichen Gestaltungsvorschriften darauf zu achten, dass die aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie nicht unnötig behindert wird. Die Formulierung in Abs. 1 kann aus Sicht des AUE die aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie behindern. Das AUE begrüsst die erwähnte Dachbegrünung. Die Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist technisch möglich, bedarf aber der entsprechenden Planung. Die Vegetation kann zu einer Verschattung der Solaranlage führen und erfordert daher einen erhöhten Pflegeaufwand. Deshalb sind eine höhere Aufständigung, Möglichkeiten der Wasserspeicherung und niedrig wachsende, bodendeckende Pflanzen vorzusehen. Entsprechend ist zu prüfen, inwiefern die vorgeschriebene Begrünung der Flachdächer mit der Nutzung von Solarenergie vereinbar ist. In Bezug auf die Gestaltung von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie gelten die «Richtlinien Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie». Das «Merkblatt Baubewilligungsfreie Solaranlagen im Meldeverfahren» präzisiert die «genügende Anpassung» nach Art. 32a Abs. 1bis RPV. Im Sinne der

	Rechtssicherheit orientieren sich die Gemeinden mit Vorteil an diesen übergeordneten Bestimmungen. Die Formulierung in Art. 11 Abs. 1 UeO «Worblentalstrasse 68» ist so anzupassen, dass die aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie nicht behindert wird. E
Art. 12 Abs. 3	Falls bei der gemäss Fachbericht ANF vom 27. Oktober 2025 geforderten Kartierung Amphibien vorgefunden werden, und somit das an gleicher Stelle geforderte Amphibienschutzkonzept erstellt werden muss, ist in Art. 12 Bst. 3 UeV auf das Amphibienschutzkonzept zu verweisen. GV
Art. 14 Abs. 1 i.V.m. Art. 329c Abs. 6 GBR	Gemäss Mobilitätskonzept ist die Ausgangslage für ein autoreduziertes Wohnen an diesem Standort grundsätzlich gut geeignet. In Kapitel 4.1.3 des Mobilitätskonzepts wird jedoch festgehalten, dass dieses qualitativ und quantitativ zu ergänzen ist, um eine MIV-arme Mobilität sicherzustellen. In Art. 329c Abs. 6 GBR und den UeV wird festgelegt, dass pro Wohnung mindestens 0.25 und maximal 0.40 Abstellplätze für Motorfahrzeuge je Wohneinheit erstellt werden dürfen. Dieser Wert wird festgesetzt, ohne dass im vorliegenden Mobilitätskonzept nachgewiesen wird, dass die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind. Eine derart weitgehende Reduktion kann nicht festgelegt werden, ohne dass bereits auf Stufe ZPP / UeO mittels eines ausreichenden Mobilitätskonzepts belegt wird, dass diese am betreffenden Standort tatsächlich umsetzbar ist. Zudem müsste das Mobilitätskonzept konkrete Massnahmen aufzeigen, welche eine Unterschreitung der kantonalen Bandbreite ermöglichen. Die Erarbeitung bzw. Vervollständigung des Mobilitätskonzepts kann nicht ins Baubewilligungsverfahren verschoben werden, da die kantonale Bandbreite sowohl beim Minimum als auch beim Maximum in Art. 329c Abs. 6 GBR und den UeV verbindlich unterschritten wird. Die vorliegende Bestimmung ist daher nicht genehmigungsfähig. Will die Gemeinde bereits in der ZPP / UeO festschreiben, dass die Bandbreite unterschritten wird, sind die entsprechenden Voraussetzungen mittels Mobilitätskonzept im vorliegenden Verfahren verbindlich nachzuweisen und die erforderlichen Massnahmen festzulegen. GV
Art. 16 Abs. 1	Das AUE weist darauf hin, dass die Aussage zum Re-Use von Fassadenelementen sowie zur Reduktion der grauen Energie in keinem direkten Zusammenhang mit der Berechnung bzw. Zielsetzung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz (gGEE) steht. Für kommunale Energievorschriften bestehen kantonale Mustervorschriften. Gemäss diesen kann die Gemeinde die Anforderungen an die gGEE verschärfen. H Der vorliegende Artikel ist jedoch nicht verständlich formuliert. Es stellt sich die Frage, ob damit ausgesagt werden soll, dass die gGEE nicht verschärft wird. Falls dies zutrifft, kann der Artikel gestrichen werden. Zudem enthält Abs. 1 sprachliche und inhaltliche Unklarheiten: – Welche Gebäudekategorien sind gemeint? – Was ist der Zusammenhang zwischen der gGEE und der grauen Energie? Die gGEE bilanziert den gesamten Energiebedarf eines Gebäudes unter Berücksichtigung der Eigenproduktion sowie der Gewichtungsfaktoren der Energieträger. Ziel ist die Einhaltung des Grenzwerts in kWh/m²a. Das AUE kann nachvollziehen, dass im Projekt die bestehenden Fassadenelemente wiederverwendet werden sollen und dass eine Verschärfung der gGEE diesen Re-Use erschweren könnte. Dies ist jedoch vorliegend nicht klar und nachvollziehbar formuliert. Der Absatz ist entsprechend zu überarbeiten. GV

Art. 16 Abs. 2	Der vorliegende Absatz spricht von Ausnahmen. Gemäss Art. 42 KEnG müssen Neubauten die Grenzwerte der gGEE grundsätzlich einhalten. Die Formulierung zu den Ausnahmen stammt mit grosser Wahrscheinlichkeit aus den Energiemustervorschriften des AUE. Diese gelangen jedoch nur zur Anwendung, wenn die Gemeinde vorgängig eine Verschärfung der gGEE festgelegt hat, was hier nicht der Fall ist. Art. 16 Abs. 1 und 2 UeV sind aufeinander abzustimmen. GV
----------------	--

6. Überbauungsordnung Nr. 206 «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstrasse)»

In Art. 16 Abs. 1 der titelerwähnte UeO wird Gas als Energieträger vorgeschrieben. Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. A KEnG dürfen Gemeinden für Neubauten oder bei wesentlichen Umbauten den Einsatz eines bestimmten erneuerbaren Energieträgers vorgeben – Gas gehört nicht dazu. Das AUE geht davon aus, dass die Bestimmungen der UeO «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstrasse)» nach Inkraftsetzung der UeO «Worblentalstrasse 68» zur ZPP U nicht mehr relevant sind. Das AUE weist darauf hin, dass die Bestimmungen aus Art. 16 Abs. 1 der UeO «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstrasse)» keine Rechtsgrundlage haben. **H**

7. Erläuterungsbericht

Die im Kapitel 5.9 und insbesondere im Abschnitt «Betriebsenergie» des EB erwähnten Bestimmungen finden in der Wahrnehmung des AUE keine Entsprechung in der UeO. Verschärfte Anforderungen in Bezug auf die gGEE müssten in der UeO mit klaren Vorgaben abgebildet werden – siehe oben Rückmeldung zu Art. 16 UeV «Worblentalstrasse 68». Eine Priorisierung des zu verwendenden Energieträgers müsste ebenfalls in der UeO klar vorgeschrieben werden. Im EB wird die Nutzung von 1. Fernwärme, 2. Grundwasser, 3. einem bivalenten System mit Holz und Biogas erwähnt. Die Aufzählung im Rahmen des EB ist nicht verbindlich – verbindliche Vorschriften nach Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG gehören in die UeO. Dort müsste ein bestimmter erneuerbarer Energieträger gemäss dem Muster des Kantons klar festgelegt werden. Verbindliche Energievorschriften nach dem kantonalen Muster gehören in die UeO und nicht nur in den EB. **GV**

Art. 432 Abs. 1 GBR der Gemeinde Ittigen schreibt bei Neubauten und beim Heizungsersatz den Anschluss «an das Gasnetz (oder Fernwärmenetz)» vor. Die Pflicht zum Anschluss an ein Gasnetz entbehrt jeglicher rechtlichen Grundlage. Obwohl der genannte Artikel nicht Gegenstand dieser Prüfung ist, weisen wir an dieser Stelle auf diese Unstimmigkeit hin. **H**

8. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

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

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

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

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

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung und der Sitzung des Gemeinderates
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

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

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

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Javier García Gutiérrez
Raumplaner

Beilagen:

- Fachberichte (ANF, OIK II, AWA, AUE-IMM, AÖV, AUE-EN, Transitec)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte):

- Lohner+Partner AG, info@lohnerpartner.ch

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern–Mittelland
- ANF
- FI
- KDP
- AÖV
- AUE-EN
- AUE-IMM
- OIK II
- TBA-DLZ
- AWA
- Transitec
- AGR-Intern: GRV, SUR, FLM

Gemeinde Ittigen

Zone mit Planungspflicht ZPP U «Worblentalstrasse 68» und Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68»

Auswertung Vorprüfungsbericht vom 25. März 2026

26. August 2026

Aufträge / 0957 / 0957_Ber_260826_Auswertung_Vorpruefung.docx / 12.08.2026 / ka / fi
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung, Thun

Auswertung des Vorprüfungsberichts des Amts für Gemeinde und Raumordnung vom 25. März 2026 zur ZPP U «Worblentalstrasse 68» und Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68» der Gemeinde Ittigen.

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

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

2. Ausgangslage

Die Liegenschaft Worblentalstrasse 68 wird derzeit durch die Bundesverwaltung genutzt. Der heutige Nutzer wird das genannte Gebäude per Mitte 2026 verlassen. Daher strebt die Eigentümerin der Liegenschaft eine Umnutzung an. Der Planungssperimeter umfasst die Parzelle Nr. 7100 sowie Teile der Parzellen Nrn. 2143 und 7102. Das aus Sicht des öffentlichen Verkehrs und der Einkaufsmöglichkeiten zentral gelegene Gebäude soll künftig vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Dazu sollen im Erdgeschoss gemeinschaftliche Räume sowie Atelier- und Gewerbeflächen mit Publikumsnutzung entstehen. Hierfür beabsichtigt die Gemeinde Ittigen, die

Wird zur Kenntnis genommen.

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

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

UeO und ZPP U «Worblentalstrasse 68» zu erlassen.
Dies bedingt eine Anpassung der Zonenpläne 1 und 2 sowie der UeO Nr. 206 «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstrasse)».

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir dem Erlass der UeO und der ZPP U «Worblentalstrasse 68» mit Änderung des Zonenplans 2 sowie der UeO Nr. 206 «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstrasse)» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Wird zur Kenntnis genommen.

3. Naturschutz

Dem Erläuterungsbericht (EB) liegt als Beilage der Fachbericht zur «Feststellung der Naturwerte mit Empfehlungen zur Aufwertung und zur Raumplanerischen Sicherung» vom 2. April 2025 bei. In diesem Bericht werden Aussagen zum kommunal geschützten Feuchtbiodiversitätsbiotop mit Teich, zu Hecken / Feldgehölze sowie zu Einzelbäumen und Baumreihen gemacht, sowie Aufwertungsmassnahmen aufgezeigt. Den gemachten Aussagen kann die ANF, soweit sie das überprüfen können, zustimmen.

Aus Sicht ANF ist nicht nachvollziehbar, weshalb im Bericht keine Aussagen zu Amphibien gemacht werden. Gemäss Art. 20 NHV sind alle Amphibien sowie ihre Brutstätten und Lebensräume geschützt. Wie in der Zeichnung «Amphibien» bereits enthalten, verbringen

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

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

diese einen Teil ihres Lebens im und in unmittelbarer Umgebung des Wassers und den anderen Teil an Land. Damit allfällige Vorkommen von geschützten Amphibien in der weiteren Planung berücksichtigt werden können und damit ökologisch sinnvolle Empfehlungen für Aufwertungsmaßnahmen des Feuchtgebietsbiotops mit Teich abgegeben werden können, muss bekannt sein, ob und wo im Perimeter der UeO geschützte Amphibien vorkommen:

GV

- Die Amphibien im Feuchtgebietsbiotop mit Teich und den potenziellen Landlebensräumen sind durch eine Amphibienfachperson in der geeigneten Jahreszeit zu erheben.

Die Erhebungen durch die Karch haben Amphibienbefunde ergeben. Aufgrund dessen werden das Richtprojekt und der Entwurf der Überbauungsordnung insbesondere hinsichtlich der Freiraumzonierung und -gestaltung überprüft und gegebenenfalls angepasst. Zudem wird geprüft, sofern nicht bereits vorhanden, ob und in welcher Tiefe ein Amphibienschutzkonzept ausgearbeitet ist.

GV

- Falls Amphibien gefunden werden, ist ein Konzept zum Schutz der Amphibien zu erstellen.

Das Feuchtgebiet und damit der potenzielle Lebensraum Ä von Amphibien ist bereits heute in der baurechtlichen Grundordnung als Schutzgebiet ausgewiesen und wird mit der Planung entsprechend berücksichtigt resp. nicht tangiert.

Die Erhebungen durch die Karch haben Amphibienbefunde ergeben. Aufgrund dessen werden das Richtprojekt und der Entwurf der Überbauungsordnung

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

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

insbesondere hinsichtlich der Freiraumzonierung und -gestaltung überprüft und gegebenenfalls angepasst. Zudem wird geprüft, sofern nicht bereits vorhanden, ob und in welcher Tiefe ein Amphibienschutzkonzept ausgearbeitet ist.

Die Frischwasserzufuhr wird zu gegebenem Zeitpunkt vertieft bearbeitet.

- Im Fachbericht zur «Feststellung der Naturwerte mit Empfehlungen zur Aufwertung und zur Raumplanerischen Sicherung» wird aufgezeigt, dass mit einer Frischwasserzufuhr die Wasserqualität und -quantität des Feuchtgebietsbiotops mit Teich verbessert werden könnte. Aus ökologischer Sicht wäre eine zielführende Massnahme zu überprüfen, ob der Teich dicht ist und falls Wasser abfließt, diesen zu sanieren. Zusätzlich wäre es für den Unterhalt des Teiches zweckmässig einen Wasserablass einzubauen.

In diversen Unterlagen (u.a. Zonenplan 2) wird der Begriff «Feuchtgebiete» verwendet. Dieser Begriff ist aus Sicht Artenschutz verwirrend. Die ANF empfiehlt den Begriff «Feuchtgebiet mit Teich» oder «Feuchtgebiet mit offener Wasserfläche» zu verwenden

In den Unterlagen wird der Begriff verwendet, der auch in der baurechtlichen Grundordnung festgeschrieben und vom Kanton mit der Ortsplanungsrevision genehmigt worden ist. Vgl. dazu Art. 531 Baureglement.

4. Verkehr

4.1 Verkehrserzeugung und Einfluss auf das Strassennetz

Das im Mobilitätskonzept ausgewiesene Fahrtenaufkommen von aktuell 138 bis 346 Fahrten bei 65 Parkplätzen und Dienstleistungsnutzung und zukünftig von 172 bis

Das Kapitel zum Fahrtenaufkommen wurde im Mobilitätskonzeptkonzept mit Annahmen zur Spitzenstunde 17-18 Uhr gemäss NPVM ergänzt.

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

299 Fahrten bei ungefähr 55 Parkplätzen für die 135 neuen Wohnungen mit ungefähr 300 Einwohnenden bei hauptsächlich Wohnnutzung ist plausibel. Es werden jedoch keine Aussagen oder Annahmen zu den Verkehrsmengen in den Spitzenstunden gemacht. Die Veränderung in der Verkehrsnachfrage mit dem Wechsel von Dienstleistungs- zu Wohnnutzung ist im Bericht zu erläutern. Wird angenommen, dass dadurch in den Spitzenstunden keine Änderungen zu erwarten sind, so ist dies zu plausibilisieren.

4.2 Parkierung MIV

Das AÖV begrüsst die reduzierte Anzahl an Parkplätzen für Motorfahrzeuge in der Bandbreite von 0.25-0.40 Parkplätzen pro Wohnung (Art. 14 der Überbauungsvorschriften [UeV]). Gemäss Richtprojekt sind 49 Parkplätze vorgesehen. Bei 138 Wohnungen entspricht dies ca. 0.36 Parkplätzen pro Wohnung. Aufgrund der sehr guten ÖV-Erschliessung, der Standorte von Mobility-Carsharing, Publibike-Veloverleih in kurzer Entfernung und der Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Fuss- und Velowegdistanz empfiehlt das AÖV, die effektive Zahl der Parkplätze weiter zu reduzieren und den oberen Wert der Bandbreite zu verkleinern (vgl. GV zu Art. 14 Abs. 1 UeV).

In Art. 329c Abs. 6 des Gemeindebaureglements (GBR) H und in Art. 14 Abs. 1 UeV werden 0.25-0.40 Abstellplätze pro Wohnung, erschlossen ab der Bahnstrasse,

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

- Bestand: 20-25 % Abendspitzenanteil am Gesamtverkehr (= 75 Fahrten) und gerichtet (ausfahrend aus ESH).
- Neu: 20-35 % Abendspitzenanteil (= 40-70 Fahrten) und ca. 2/3 einfahrend und 1/3 ausfahrend (Überlagerung Fahrbeziehungen Arbeit, Freizeit, Besuch). Schwankungen in der Bandbreite je nach Wochentag

Das Richtprojekt weist 37 Parkplätze (PP) inkl. 5 Besuchenden-/Kunden- und 1 Gewerbe-Parkplatz auf; dies entspricht 0.25 PP/Whg. Nur die Bewohnenden-PP ein gerechnet, resultieren ca. 31 PP bei 144 Wohnungen = 0.21 PP/Whg.

Für die UeO wird eine Bandbreite von 0.21 – 0.35 PP je Wohnung ausgewiesen.

Die sia 500-Norm unterscheidet nicht, ob ein parkplatz-reduziertes Wohnen als Konzept besteht oder jede Wohnung theoretisch einen Parkplatz zur Verfügung hat.

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

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

festgelegt. Diese Zahl liegt unter der in Art. 51 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung vorgeschriebenen Bandbreite von 0.50-2.00 Abstellplätzen pro Wohnung. Eine Abweichung ist gemäss Art. 54a BauV zulässig, wenn dies in einem Mobilitätskonzept (siehe auch EB, Kapitel 5.5), was im bestehenden Fall zutrifft, dargelegt wird. Im Mobilitätskonzept werden von den 44 Parkplätzen für Wohnen und Arbeit/Dienstleistungen zwei IV-Parkplätze vorgesehen. Wodurch sich der angegebene Bedarf an IV-Parkplätzen ergibt, ist in den Unterlagen nicht ausgewiesen. Gemäss SIA 500:2009 ist je 25 Wohnungen ein IV-Parkplatz anzuordnen – was für die 138 Wohnungen einem Bedarf von sechs IV-Parkplätzen entspräche. Eine Erhöhung der Anzahl IV-Parkplätze ist zu prüfen, bzw. ist der Bedarf an IV-Parkplätzen zu plausibilisieren (vgl. GV zu Art. 14 Abs. 1 UeV).

4.3 Ver- und Entsorgung, Notzufahrt

Auf Basis der Unterlagen ist unklar, ob die Notzufahrt via **GV** Bahnstrasse oder via Worblentalstrasse erfolgt (Widerspruch zwischen Schema in Kap. 4.2 und Kap. 4.4 des Mobilitätskonzepts). Dies ist zu bereinigen und die Befahrbarkeit der Zufahrt durch Notfallfahrzeuge gemäss den Vorgaben der FKS ist nachzuweisen. Des Weiteren ist in Art. 13 Abs. 4 UeV klar festzulegen, über welche Strasse die Notzufahrt erfolgt.

Die Ver- und Entsorgung, sowie die Anlieferung entsprechen dem Bestand. Die Sicherheit der anderen **H**

Da nur ca. 30 Wohnungen einen Parkplatz haben können, reduziert sich die Anzahl proportional auf 2 Parkplätze + 1 IV-Parkplatz für Besuchende. Diese sind im Richtprojekt nachgewiesen. Die Parkplätze im UG weisen jedoch Möglichkeiten auf, dass auch weitere Parkplätze im Sinne der hindernisfreien Nutzung genutzt werden könnten. Anzahl und Lage sind im Bauprojekt konkret auszuarbeiten.

Art. 14.4 UeO-V und das Mobilitätskonzept wurden entsprechend angepasst. **Ä**

Die Schleppkurven wurden nachgewiesen. Die Anlieferung sowie Ver-/Entsorgung wird entsprechend dem

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

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Verkehrsteilnehmenden auf der Bahnstrasse ist bei Rückwärtsmanövern nachzuweisen.

Bestand organisiert. Es wird davon ausgegangen, dass bereits im Bestand entsprechende Sicherheitsvorkehrungen angewendet werden, die weiterhin einzuhalten sind; z.B. Sicherung Rückwärtsfahrmanöver durch zweite Person und/oder Kameraeinsatz inkl. akustischem und visuellem Signal.

4.4 Fuss- und Veloverkehr

In Art. 329c Abs. 6 GBR ist ein öffentlicher Fuss- und Veloweg als Verbindung zwischen der Worblental- und der Bahnstrasse festgelegt. Die maximale Grösse des Bereichs «öffentlicher Fuss- und Veloweg» ist im Überbauungsplan (UeP) geregelt. In Art. 13 Abs. 2 UeV wird präzisiert, dass der Weg mindestens 3.50 m breit zu stellen ist.

Aufgrund der Nutzung als Schulweg und die erwartete

starke Nachfrage durch Bewohner:Innen der zu erstellenden Wohnungen wird die vorgesehene minimale Breite von 3.50 m als schmal erachtet (entspricht Normalbreite Veloweg gemäss kantonaler Arbeitshilfe «Anlagen für den Veloverkehr» Kap. 5.2, die insbesondere für Velowege ausserorts mit geringen Fussverkehrspotenzial gilt). Dies insbesondere, da der Weg mit seiner Führung durch den Park zugleich Durchgangs- und Aufenthaltsort ist. Die Machbarkeit einer Verbreiterung auf 4.00-4.50 m und/oder eine Trennung des Fuss- und Veloverkehrs ist vor allem mit Fokus auf die Schulwegsicherheit zu prüfen.

E

Im Infrastrukturvertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft wird eine entsprechende Formulierung aufgenommen: «Zur Verbindung zwischen Worblental- und Bahnstrasse muss ein mind. 3,50 m breiter öffentlicher Fuss- und Radweg erstellt werden, der mit einem Korridor in der ÜO sichergestellt wird. Der Weg dient auch als Not- und Servicezufahrt für das Gebäude Worblentalstrasse 68. Im Rahmen des Baugesuchs wird die Grundeigentümerin prüfen, ob dieser Weg auf 4,00 - 4,50 m verbreitert werden kann.»

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

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Gemäss Mobilitätskonzept Kap. 3.2 können die Kurzzeit-E parkplätze im Aussenraum nicht überdacht sein. Damit besteht jedoch ein gewisser Widerspruch zum Handlungsfeld Veloverkehr in Kap. 5.2.2., welches einen hohen Anteil gedeckter Abstellplätze im Aussenraum vorsieht. Es wird empfohlen, im Rahmen des Bauprojekts möglichst viele gedeckte Veloabstellplätze zu realisieren.

Die Empfehlung wird in der weiteren Projektierung nach Möglichkeit berücksichtigt.

Die Rampe für die Tiefgarage ist mit einer Steigung von 15% ungedeckt/gedeckt dimensioniert. Die Fahrbahn für die Velos ist 2.45 m breit vorgesehen. Die minimale lichte Breite für eine Rampe mit seitlicher Begrenzung beträgt für den Begegnungsfall Velo-Velo gemäss VSS 640 238 3.00 m. Bei Neigungen über 8% ist weiter ein Zuschlag von 0.60 m anzubringen. Ausserdem ist gemäss VSS 640 238 grundsätzlich eine Neigung von 6% anzustreben, wobei in Ausnahmefällen für überdachte Rampen auf 12% ausgewichen werden kann. Die im Rahmen des Projekts geplante Rampe von 15% ist für Velofahrende nicht praktikabel, und mit der vorgesehenen Breite zu schmal für ein Kreuzen von zwei Standardvelos.

Die Veloabstellplätze im UG können über einen velotauglichen Lift erreicht werden. Dieser ist beidseitig mit Türen ausgestattet und ermöglicht ein komfortable vorwärts Ein- und Ausfahrt.

Leistungsstarke E-Bikes und E-Lastenvelos können zudem die Einstellhallenrampe benutzen. Da bei der Zufahrt zur Rampe (d.h. Öffnen der Einstellhallentür; manuell oder via Badge) nicht zwischen Auto oder Velo unterschieden wird, wird der entgegenkommende Verkehr mittels Rotlicht zurückgehalten. Für den MIV und Veloverkehr gilt jeweils nur die freigegebene Einbahnrichtung, wodurch sich keine Fahrzeuge auf der Rampe kreuzen. Auch in der Einstellhalle gilt ein Einbahnregime, wodurch sich Fahrzeuge nicht kreuzen und Manöver anderer Verkehrsteilnehmenden frühzeitig erkannt werden. Die Einstellhalle steht ausschliesslich Mietenden zur Verfügung und es wird eine grundsätzliche gegenseitige Rücksichtnahme angenommen.

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
5. Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68»		
5.1 Überbauungsplan		
	Das Vorhaben befindet sich gemäss dem Kantonalen Sachplan «Velowegnetze» innerhalb des Korridors zur Prüfung für Velobahnen. Der Routenverlauf der benannten Velobahn ist nicht mehr aktuell. Trotzdem weisen die Baubereiche einen ausreichenden baulichen Abstand zur Worblentalstrasse und zur Bahnstrasse, um eine qualitativ hohe Veloinfrastruktur zu ermöglichen. Der OIK II sieht keine Konflikte.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Sollte es sich bei den Gehölzstrukturen um eine Festlegung handeln (siehe untenstehenden Hinweis), ist in den UeV eine entsprechende Bestimmung festzulegen.	Die Gehölzstrukturen sind in Art. 12 Abs. 3 (2. Lemma) UeO-V geregelt.
	Aus der Legende des UeP geht nicht klar hervor, was alles als Festlegung gelten soll. Wir bitten die Gemeinde die Überschrift «Festlegungen» an der entsprechenden Stelle zur ergänzen.	In Art. 5 Abs. 1 UeO-V werden die festgelegten Gegenstände aufgeführt.
	Analog zum Zonenplan ist der Begriff «Feuchtgebiet» nicht ganz korrekt. Die ANF empfiehlt den Begriff «Feuchtgebiet mit Teich» oder «Feuchtgebiet mit offener Wasserfläche» zu verwenden.	In den Unterlagen wird der Begriff verwendet, der auch in der baurechtlichen Grundordnung festgeschrieben und vom Kanton mit der Ortsplanungsrevision genehmigt worden ist. Vgl. dazu Art. 531 Baureglement.

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
5.2 Überbauungsvorschriften		
Art. 4	Mit der vorliegenden Formulierung ist das Richtprojekt H nicht verbindlich, sondern lediglich begleitend. Soll das Richtprojekt als verbindlich beurteilt werden, sind Begriffe wie «massgebend», «verbindlich» o. Ä. zu verwenden.	Richtig, das Richtprojekt soll begleitend und nicht verbindlich sein.
Art. 7 Abs. 3	Die Bestimmung ist insofern unklar, als nicht definiert wird, ob der Unterniveaubau nirgends mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain ragen darf und andernfalls als Vollgeschoss gilt oder ob der Unterniveaubau über die Summe aller Fassaden hinweg durchschnittlich mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain ragen darf.	Die Formulierung richtet sich 1:1 nach den gültigen Baureglement (Art. 212 Abs. 2 Lit. b Baureglement). zudem ist der Wortlaut klar, dass es sich um ein Maximalmass handelt und nicht um ein Durchschnittsmass.
Art. 8 Abs. 2	Im UeP beim Vermessungspunkt 2 (nördlichste Ausdehnung des Baubereichs «Auskragungen») ist kein Abstand zum Trottoir gegeben (vgl. Art. 80 Abs. 1 lit. a SG; Art. 56a SV). Aus den Unterlagen ist nicht abschliessend beurteilbar, was hier vorgesehen ist. Wir bitten die Gemeinde, im EB darzulegen bzw. zu begründen, was an dieser Stelle des Baubereiches «Auskragung» vorgesehen ist.	Im Richtprojekt ist ersichtlich, dass eine Rampe für den behindertengerechten Zugang bis fast an das Trottoir reicht. Daher reicht der Bereich «Auskragung» bis ans Trottoir. Der Bestimmung in Art. 8 Abs. 2 UeO-V zum Baubereich Ä «Auskragung» wurde mit «Rampen» präzisiert.
Art. 9 Abs. 2	Das massgebende Terrain ist gemäss GBR auf 522.00 m.ü.M. festgelegt. Die Gesamthöhe beträgt gemäss Art.	Die Gesamthöhe richtet sich nach den Bestimmungen der ZPP. Mit der UeO werden diese differenziert

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

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

9 Abs. 2 UeV 28.00 m. Addiert man die Gesamthöhe an das massgebende Terrain ergibt dies 550.00 m.ü.M. Die höchsten Punkte der Dachkonstruktion dürfen zwischen 544.10 und 549.60 m.ü.M. sein. So widersprechen sich beide Festlegungen, da die max. Gesamthöhe in keinem Baubereich ausgeschöpft werden darf. Wir bitten die Gemeinde, diese Divergenz zu begründen.

festgelegt. Da die max. Höhen mit Koten festgelegt werden, verlangt das AGR in anderen Planungen jeweils, dass die Gesamthöhe auch in der UeO festgeschrieben wird.

Art. 11 Abs. 1

E

Gemäss Art. 17 KEnG haben die Gemeinden beim Erlass von baurechtlichen Gestaltungsvorschriften darauf zu achten, dass die aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie nicht unnötig behindert wird. Die Formulierung in Abs. 1 kann aus Sicht des AUE die aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie behindern. Das AUE begründet die erwähnte Dachbegrünung. Die Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist technisch möglich, bedarf aber der entsprechenden Planung. Die Vegetation kann zu einer Verschattung der Solaranlage führen und erfordert daher einen erhöhten Pflegeaufwand. Deshalb sind eine höhere Aufständerung, Möglichkeiten der Wasserspeicherung und niedrig wachsende, bodendeckende Pflanzen vorzusehen. Entsprechend ist zu prüfen, inwiefern die vorgeschriebene Begrünung der Flachdächer mit der Nutzung von Solarenergie vereinbar ist.

Die Ergänzung der Bestimmung ist nicht notwendig, da selbstredend die Verschattung der Solaranlagen vermieden wird.

In Bezug auf die Gestaltung von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie gelten die «Richtlinien Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung

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

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

erneuerbarer Energie». Das «Merkblatt Baubewilligungsfree Solaranlagen im Meldeverfahren» präzisiert die «genügende Anpassung» nach Art. 32a Abs. 1bis RPV. Im Sinne der Rechtssicherheit orientieren sich die Gemeinden mit Vorteil an diesen übergeordneten Bestimmungen.
Die Formulierung in Art. 11 Abs. 1 UeO «Worblentalstrasse 68» ist so anzupassen, dass die aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie nicht behindert wird.

Art. 12 Abs. 3

GV

Das Feuchtgebiet richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 531 Baureglement.

Falls bei der gemäss Fachbericht ANF vom 27. Oktober 2025 geforderten Kartierung Amphibien vorgefunden werden, und somit das an gleicher Stelle geforderte Amphibienschutzkonzept erstellt werden muss, ist in Art. 12 Abs. 3 UeV auf das Amphibienschutzkonzept zu verweisen.

Die Erhebungen durch die Karch haben Amphibienbefunde ergeben. Aufgrund dessen werden das Richtprojekt und der Entwurf der Überbauungsordnung insbesondere hinsichtlich der Freiraumzonierung und -gestaltung überprüft und gegebenenfalls angepasst. Zudem wird geprüft, sofern nicht bereits vorhanden, ob und in welcher Tiefe ein Amphibienschutzkonzept ausgearbeitet ist.

Art. 14 Abs. 1 i.V.m. Art. 329c Abs. 6 GBR

GV

Gemäss Mobilitätskonzept ist die Ausgangslage für ein autoreduziertes Wohnen an diesem Standort grundsätzlich gut geeignet. In Kapitel 4.1.3 des Mobilitätskonzepts wird jedoch festgehalten, dass dieses qualitativ und quantitativ zu ergänzen ist, um eine MIV-arme Mobilität

Das Mobilitätskonzept wurde ergänzt. Die raumplanerischen Vorgaben von Gemeinde und Region (Kap. 2) sowie die vorhandenen Infrastrukturen (Kap. 3) bilden eine sehr gute Voraussetzung für eine nachhaltige und siedlungsverträgliche Mobilität am Standort

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

sicherzustellen. In Art. 329c Abs. 6 GBR und den UeV wird festgelegt, dass pro Wohnung mindestens 0.25 und maximal 0.40 Abstellplätze für Motorfahrzeuge je Wohneinheit erstellt werden dürfen. Dieser Wert wird festgesetzt, ohne dass im vorliegenden Mobilitätskonzept nachgewiesen wird, dass die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind. Eine derart weitgehende Reduktion kann nicht festgelegt werden, ohne dass bereits auf Stufe ZPP / UeO mittels eines ausreichenden Mobilitätskonzepts belegt wird, dass diese am betreffenden Standort tatsächlich umsetzbar ist. Zudem müsste das Mobilitätskonzept konkrete Massnahmen aufzeigen, welche eine Unterschreitung der kantonalen Bandbreite ermöglichen. Die Erarbeitung bzw. Vervollständigung des Mobilitätskonzepts kann nicht ins Baubewilligungsverfahren verschoben werden, da die kantonale Bandbreite sowohl beim Minimum als auch beim Maximum in Art. 329c Abs. 6 GBR und den UeV verbindlich unterschritten wird. Die vorliegende Bestimmung ist daher nicht genehmigungsfähig.

Will die Gemeinde bereits in der ZPP / UeO festschreiben, dass die Bandbreite unterschritten wird, sind die entsprechenden Voraussetzungen mittels Mobilitätskonzept im vorliegenden Verfahren verbindlich nachzuweisen und die erforderlichen Massnahmen festzulegen.

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Worblentalstrasse 68.

In Kap. 7 wurden verbindliche Massnahmen formuliert, die eine nachhaltige und bedarfsorientierte Mobilität der Nutzer:innen unterstützen und mit der Inbetriebnahme umgesetzt werden sollen.

Mit der zentralen Lage im Siedlungsgebiet besteht eine erhöhte Standortgunst, die auch in der anvisierten SNBS-Zertifizierung für nachhaltiges Bauen anhand schweizweit einheitlicher Kriterien nachgewiesen werden kann. Siehe hierzu Kap. 8, wo u.a. auch die Nähe zu Verpflegungsmöglichkeiten, Erholungsangeboten/ Freizeit und sozialen Infrastrukturen aufgezeigt werden.

Art. 16 Abs. 1

Das AUE weist darauf hin, dass die Aussage zum Reuse von Fassadenelementen sowie zur Reduktion der

H

Die Formulierung in Art. 16 UeO-V wurde entsprechend überarbeitet. Das Erfüllen der Minimalanforderungen

Ä

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

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

grauen Energie in keinem direkten Zusammenhang mit der Berechnung bzw. Zielsetzung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz (gGEE) steht. Für kommunale Energievorschriften bestehen kantonale Mustervorschriften. Gemäss diesen kann die Gemeinde die Anforderungen an die gGEE verschärfen.

des aktuellen Minergie-Standards wird angestrebt. Planung und Realisierung erfolgt zudem nach SNBS, hier wird die Ausprägung Gold angestrebt.

GV

Der vorliegende Artikel ist jedoch nicht verständlich formuliert. Es stellt sich die Frage, ob damit ausgesagt werden soll, dass die gGEE nicht verschärft wird. Falls dies zutrifft, kann der Artikel gestrichen werden. Zudem enthält Abs. 1 sprachliche und inhaltliche Unklarheiten:

- Welche Gebäudekategorien sind gemeint?
- Was ist der Zusammenhang zwischen der gGEE und der grauen Energie?

Die gGEE bilanziert den gesamten Energiebedarf eines Gebäudes unter Berücksichtigung der Eigenproduktion sowie der Gewichtungsfaktoren der Energieträger. Ziel ist die Einhaltung des Grenzwerts in kWh/m²a. Das AUE kann nachvollziehen, dass im Projekt die bestehenden Fassadenelemente wiederverwendet werden sollen und dass eine Verschärfung der gGEE diesen Re-Use erschweren könnte. Dies ist jedoch vorliegend nicht klar und nachvollziehbar formuliert. Der Absatz ist entsprechend zu überarbeiten.

Da anlässlich der Transformation bereits vorhandene Bauteile wie Fenster und Fassadenelemente wiederverwendet werden sollen, kann die kommunal geforderte Unterschreitung der gGEE um 10% nicht eingehalten werden. Der Verzicht auf die 10%-Unterschreitung lässt sich gesamtbilanziell begründen: Der Erhalt der bestehenden Tragstruktur sowie die Wiederverwendung von Fassadenelementen und Fenstern vermeiden erhebliche Mengen grauer Energie und Treibhausgasemissionen, die bei einem Abbruch mit Neubau anfallen würden. Der erhöhte Heizwärmebedarf infolge der wiederverwendeten Bauteile schlägt in der gGEE-Bilanz entsprechend gering durch, da ausschliesslich erneuerbare Energieträger zum Einsatz kommen. In der Gesamtbetrachtung über Erstellung und Betrieb erzielt das Projekt damit eine ökologische Wirkung, die mit einem konventionellen Neubau nicht erreichbar wäre.

Art. 16 Abs. 2

GV

Der vorliegende Absatz spricht von Ausnahmen. Gemäss Art. 42 KEnG müssen Neubauten die Grenzwerte

Gemäss Massnahme 2 des kommunalen Richtplans Energie vom 20. Mai 2026 hat die gewichtete

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

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

der gGEE grundsätzlich einhalten. Die Formulierung zu den Ausnahmen stammt mit grosser Wahrscheinlichkeit aus den Energiemustervorschriften des AUE. Diese gelten jedoch nur zur Anwendung, wenn die Gemeinde vorgängig eine Verschärfung der gGEE festgelegt hat, was hier nicht der Fall ist.
Art. 16 Abs. 1 und 2 UeV sind aufeinander abzustimmen.

Gesamtenergieeffizienz (gGEE) bei Arealentwicklungen 10 % unter dem im KEnG definierten Grenzwert zu liegen. Da vorhandene Bauteile wie Fenster und Fassadenelemente wiederverwendet werden sollen und diese einen vergleichsweise hohen Wärmebedarf aufweisen, steigt der Heizwärmebedarf gegenüber einem Neubaustandard. Die kommunal geforderte Unterschreitung der gGEE um 10 % kann deshalb nicht eingehalten werden.

6. Überbauungsordnung Nr. 206 «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstrasse)»

H

In Art. 16 Abs. 1 der titelerwähnte UeO wird Gas als Energieträger vorgeschrieben. Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. A KEnG dürfen Gemeinden für Neubauten oder bei wesentlichen Umbauten den Einsatz eines bestimmten erneuerbaren Energieträgers vorgeben – Gas gehört nicht dazu. Das AUE geht davon aus, dass die Bestimmungen der UeO «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstrasse)» nach Inkraftsetzung der UeO «Worblentalstrasse 68» zur ZPP U nicht mehr relevant sind. Das AUE weist darauf hin, dass die Bestimmungen aus Art. 16 Abs. 1 der UeO «Papiermühle-Station Ittigen (Bahnstrasse)» keine Rechtsgrundlage haben.

Es wird lediglich der Wirkungsbereich der UeO verändert. Die weiteren Bestimmungen zu den in der UeO verbleibenden Arealteilen sind nicht Gegenstand der Planänderung.

7. Erläuterungsbericht

GV

Die im Kapitel 5.9 und insbesondere im Abschnitt «Betriebsenergie» des EB erwähnten Bestimmungen finden in der Wahrnehmung des AUE keine Entsprechung in der UeO. Verschärfte Anforderungen in Bezug auf die gGEE müssten in der UeO mit klaren Vorgaben

Die Gemeinde Ittigen äussert sich im Baureglement wie auch im kommunalen Richtplan «Energie» zum Thema Energie mit Massnahmen und Zielen, wobei eine Reduktion des Energieverbrauchs angestrebt wird. Der Energiebedarf der Transformation auf dem Areal

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

Stellungnahme des Gemeinderats

abgebildet werden – siehe oben Rück-meldung zu Art. 16 UeV «Worblentalstrasse 68». Eine Priorisierung des zu verwendenden Energieträgers müsste ebenfalls in der UeO klar vorgeschrieben werden. Im EB wird die Nutzung von 1. Fernwärme, 2. Grundwasser, 3. einem bivalenten System mit Holz und Biogas erwähnt. Die Aufzählung im Rahmen des EB ist nicht verbindlich – verbindliche Vorschriften nach Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG gehören in die UeO. Dort müsste ein bestimmter erneuerbarer Energieträger gemäss dem Muster des Kantons klar festgelegt werden. Verbindliche Energievorschriften nach dem kantonalen Muster gehören in die UeO und nicht nur in den EB.

«Worblentalstrasse 68» wird nach einem ganzheitlichen Konzept geplant, wobei die Erstellungsenergie, Betriebsenergie und die unterschiedlichen Lebenszyklen der Bauteile und Systeme berücksichtigt werden.

Gemäss Massnahme 2 des kommunalen Richtplans Energie vom 20. Mai 2026 hat die gewichtete Gesamtenergieeffizienz (gGEE) bei Arealentwicklungen 10 % unter dem im KEnG definierten Grenzwert zu liegen. Da vorhandene Bauteile wie Fenster und Fassadenelemente wiederverwendet werden sollen und diese einen vergleichsweise hohen Wärmedurchgang aufweisen, steigt der Heizwärmebedarf gegenüber einem Neubaustandard. Die kommunal geforderte Unterschreitung der gGEE um 10 % kann deshalb nicht eingehalten werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über erneuerbare Energieträger. Als primäre Quelle ist die Nutzung von Grundwasser vorgesehen; je nach verfügbarer Mächtigkeit wird diese durch eine weitere erneuerbare Energiequelle ergänzt. Die PV-Anlage erzeugt zusätzlich Strom vor Ort. Dank der tiefen Gewichtungsfaktoren erneuerbarer Energieträger und der anrechenbaren Eigenproduktion hält das Projekt den gesetzlichen Grenzwert der gGEE gemäss KEnG ein.

Der Verzicht auf die 10%-Unterschreitung lässt sich

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

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

gesamtbilanziell begründen: Der Erhalt der bestehenden Tragstruktur sowie die Wiederverwendung von Fassadenelementen und Fenstern vermeiden erhebliche Mengen grauer Energie und Treibhausgasemissionen, die bei einem Abbruch mit Neubau anfallen würden. Der erhöhte Heizwärmebedarf infolge der wiederverwendeten Bauteile schlägt in der gGEE-Bilanz entsprechend gering durch, da ausschliesslich erneuerbare Energieträger zum Einsatz kommen. In der Gesamtbetrachtung über Erstellung und Betrieb erzielt das Projekt damit eine ökologische Wirkung, die mit einem konventionellen Neubau nicht erreichbar wäre.

Wo kein ReUse möglich ist, gilt für die Erweiterung die kommunal geforderte Unterschreitung der gGEE um 10 % gegenüber dem im KEnG definierten Grenzwert uneingeschränkt.

Art. 432 Abs. 1 GBR der Gemeinde Ittigen schreibt bei Neubauten und beim Heizungersatz den Anschluss «an das Gasnetz (oder Fernwärmenetz)» vor. Die Pflicht zum Anschluss an ein Gasnetz entbehrt jeglicher rechtlichen Grundlage. Obwohl der genannte Artikel nicht Gegenstand dieser Prüfung ist, weisen wir an dieser Stelle auf diese Unstimmigkeit hin.

Der Richtplan Energie wurde am 20. Mai 2026 vom AGR genehmigt. Gemäss Massnahme M1 ist eine diesbezügliche Anpassung des Baureglements vorgesehen.