



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 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 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 Regierungsrat 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