

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 Mobilitätskonzept 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-Velooverleih 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.

GV

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

Ä

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

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 Schulwegesicherheit 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.

5.2 Überbauungsvorschriften	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
Art. 4	H 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.	Richtig, das Richtprojekt soll begleitend und nicht verbindlich sein.
Art. 7 Abs. 3	GV 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	GV 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	H 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 Aufständehöhe, 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. 1 bis 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.

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 auszuarbeiten ist.

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

GV

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)

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

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.

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

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

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

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.

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.

Art. 16 Abs. 2

GV

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

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

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

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.

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 Wärmedurchgang 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
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

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.