



Gemeinde Ittigen
Zone mit Planungspflicht ZPP U «Worblentalstrasse 68»

Änderungen Baureglement in Art. 329c

5. Mai 2025

Aufträge / 957 / 957_Arb_250505_Aender_BauR_ZPP_U.docx / 05.05.2025 / fi
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung Thun

MITWIRKUNG

Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement vom 18. November 2008 mit Änderungen bis 3. Dezember 2024 sind **rot (gestrichen/neu)** dargestellt.

ZPP U «Worblentalstrasse 68»	329c 1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP U gelten die folgenden Bestimmungen:	Änderung vom XX.XX.202X
Planungszweck	2	Qualitätsvolle, ganzheitlich konzipierte und gestaltete Weiterentwicklung und Transformation des bestehenden Bürogebäudes hin zu einer Wohnüberbauung und der dazugehörigen Freiräume.	
Art der Nutzung	3	<ul style="list-style-type: none"> – Sektor 1: Nutzungsart gemäss der Mischzone MA – Sektor 2: Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen sowie öffentlicher Fuss- und Veloweg, Abstellplätze für Fahrzeuge – Sektor 3: Feuchtgebiet gemäss Art. 531 BR – Sektor 4: öffentliche Strasse (Bahnstrasse) 	<p>Mischzone MA vgl. Art. 211 BR (Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, stille bis mässig störende Gewerbe, Gastgewerbe und Verkauf bis 500 m² der Verkaufsnutzung dienende Geschossfläche; Nutzungen, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind, sind untersagt)</p> <p>Feuchtgebiet s. Art. 531 und Zonenplan 2 (Schutzziele: Feuchtgebiete sind als Lebensräume für hochspezialisierte Lebensgemeinschaften zu schützen und extensiv zu bewirtschaften. Besondere Vorschriften: Sie dürfen weder trockengelegt noch durch Düngung, Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Abbrennen, Überschüttung oder Beweidung und dergleichen beeinträchtigt werden.)</p>
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> – Massgebendes Terrain: 522.00 m ü.M. – Gesamthöhe max. 28.0 m (Sektor 1) – Geschossfläche oberirdisch (GFo) min. 11'700 m² sowie max. 16'100 m² (Sektor 1) – Gebäudelänge frei (Sektor 1) – Bauabstand gegenüber öffentlichen Strassen min. 3.60 m; für Bauten und Anlagen, die der Entsorgung dienen gegenüber der Bahnstrasse min. 0.50 m – Grenzabstand (A) gegenüber Zonengrenze min. 4.0 m; innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP U 	<p>Gemäss Art. 1 Abs. 2 BMBV</p> <p>Gemäss Art. 14 BMBV</p> <p>Gemäss Art. 28 BMBV</p>

		<ul style="list-style-type: none">müssen keine Grenzabstände eingehalten werden– Sektor 3: Bauten und Anlagen sind nicht gestattet	
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none">– Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens– Städtebauliche Gesamtlösung zur Aufwertung, Erneuerung und Verdichtung der bestehenden Überbauung– Gesamtlösung zur Aufwertung der Freiräume	Qualitätssicherndes Verfahren: Studienauftrag nach SIA 143/2009 «Worblentalstrasse 68, Ittigen» von 2024; vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums vom 11.03.2024 und das Richtprojekt «Worblentalstrasse 68, Ittigen» vom 17.03.2025
Erschliessung	6	<ul style="list-style-type: none">– Abstellplätze für den motorisierten Verkehr in Einstellhallen und oberirdischen Parkplätzen, die ab der Bahnstrasse erschlossen sind– Bandbreite Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die Wohnnutzung: 0.25 bis 0.40 Abstellplätze pro Wohnung (im Baubewilligungsverfahren ist ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 54a BauV vorzulegen)– Sektor 2: öffentlicher Fuss- und Veloweg als Verbindung zwischen Worblental- und Bahnstrasse	
Lärmempfindlichkeitsstufe	7	ES III	Gemäss Art. 43 LSV

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom ... bis ...
Vorprüfung	vom ...
Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern	vom ...
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom ...
Öffentliche Auflage	vom ...
Einspracheverhandlungen	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

.....
Thomas Stauffer

.....
Andrea Burkhardt

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Ittigen,

Die Gemeindeschreiberin:

.....
Andrea Burkhardt

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am