

Gemeinde Ittigen  
**Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68»**

**Überbauungsvorschriften**

**MITWIRKUNG**

5. Mai 2025

Aufträge / 0957 / 957\_UeO\_250505\_UeVorschriften.docx / 05.05.2025 / fi  
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung Thun

**Art. 1**

**Planungszweck**

Die Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68» ermöglicht eine qualitätsvolle, ganzheitlich konzipierte und gestaltete Weiterentwicklung und Transformation des bestehenden Bürogebäudes hin zu einer Wohnüberbauung und der dazugehörenden Freiräume.

**Art. 2**

**Wirkungsbereich**

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan eingezeichnet.

**Art. 3**

**Stellung zur Grundordnung**

- <sup>1</sup> Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Ittigen sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.
- <sup>2</sup> Als qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 329c Abs. 5 Baureglement der Gemeinde Ittigen gilt der Studienauftrag nach SIA 143/2009 «Worblentalstrasse 68, Ittigen» von 2024 (Bericht des Beurteilungsgremiums vom 11.03.2024).

**Art. 4**

**Richtprojekt**

Das auf der Grundlage des Studienauftrag nach SIA 143/2009 «Worblentalstrasse 68, Ittigen» von 2024 erarbeitete Richtprojekt «Worblentalstrasse 68, Ittigen» vom 17.03.2025 ist für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Freiräume als Wegleitend für die weitere Projektierung beizuziehen.

## **Art. 5**

### **Inhalt des Überbauungsplans**

- <sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden geregelt:
  - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
  - Lage der Sektoren 1 bis 4
  - Lage und Abmessung des Baubereichs A
  - Lage und Abmessung der Baubereiche B1 und B2
  - Lage und Abmessung des Baubereichs «Auskragung»
  - Lage und Abmessung des Freiraums der Überbauung
  - Lage und Abmessung der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV
  - Gehölzstrukturen (bestehend)
  - Maximale Grösse des Bereichs «Siedlungerschliessung»
  - Maximale Grösse des Bereichs «öffentlicher Fuss- und Veloweg»
- <sup>2</sup> Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:
  - Feuchtgebiet (gemäss Zonenplan 2, bestehend)
  - Bahnstrasse (Strassen- und Grünfläche, bestehend)
  - Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet (gemäss Zonenplan 2, bestehend)
  - amtliche Vermessung (Stand April 2025)

## **Art. 6**

### **Art der Nutzung**

- <sup>1</sup> Nutzungsart im Sektor 1 gemäss der Mischzone MA (Art. 211 BR; Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, stille bis mässig störende Gewerbe, Gastgewerbe und Verkauf bis 500 m<sup>2</sup> der Verkaufsnutzung dienende Geschossfläche; Nutzungen, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind, sind untersagt).

- <sup>2</sup> Nutzungsart im Sektor 2: Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen sowie Fuss- und Velowege, Abstellplätze für Fahrzeuge.
- <sup>3</sup> Nutzungsart im Sektor 3: Feuchtgebiet gemäss Art. 531 BR.
- <sup>4</sup> Nutzungsart im Sektor 4: öffentliche Strasse (Bahnstrasse).

#### **Art. 7**

##### **Mass der Nutzung**

- <sup>1</sup> Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich in den Baubereichen A, B1 und B2 aus den festgelegten Baubereichen, Höhen und den Geschossflächen oberirdisch (GfO).
- <sup>2</sup> Geschossfläche oberirdisch (GfO): in den Baubereichen A, B1 und B2 zusammengerechnet min. 11'700 m<sup>2</sup> sowie max. 16'100 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m.
- <sup>4</sup> Kleinbauten: gemäss Art. 212 Abs. 2 Lit. a BR.

#### **Art. 8**

##### **Baubereiche**

- <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.
- <sup>2</sup> Balkone und umlaufende Konstruktion für deren Aufnahme, Dachvorsprünge und Vordächer, Laubengänge, Aussentreppen, technische Elemente für die Gewinnung von Solarenergie und für die Entwässerung, Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz und dgl. dürfen die Baubereichsgrenze des Baubereichs A auf den ganzen Fassadenabschnitten bis zur Baubereichsgrenze des Baubereichs «Auskragung» überragen.
- <sup>3</sup> Auf dem Dach des Baubereichs A darf eine allseitig offene Pergola von max. 40 m<sup>2</sup> erstellt werden.
- <sup>4</sup> Unterirdische Bauten sind in den Sektoren 1 und 2 (ausgenommen Gehölzstrukturen) gestattet.
- <sup>5</sup> Unterniveaubauten und Kleinbauten sind im Sektor 1 gestattet.

**Art. 9****Höhe**

- <sup>1</sup> Die zulässige Gesamthöhe beträgt im Sektor 1 max. 28.0 m.
- <sup>2</sup> Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf die nachfolgenden Koten zudem nicht überschreiten:
  - a) im Baubereich A ..... 544.10 m ü.M.
  - b) im Baubereich B 1 ..... 549.60 m ü.M.
  - c) im Baubereich B 2 ..... 545.80 m ü.M.
  - d) Pergola gemäss Art. 8 Abs. 2 ..... 545.80 m ü.M.
- <sup>3</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten für Entlüftung und Kamine inkl. deren Einhausungen dürfen die Gesamthöhen gemäss Abs. 1 und die Koten gemäss Abs. 2 um das technisch bedingte Minimum nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU überragen.

**Art. 10****Gestaltung allgemein**

- <sup>1</sup> Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der kommunalen Fachberatung (Art. 421 BR) oder einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Studienauftrag nach SIA 143/2009 «Worblentalstrasse 68, Ittigen» von 2024 zu unterbreiten.

**Art. 11****Bau- und Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Baubereich A:
  - . Erhalten und Weiternutzen des Bestands, wo dies sinnvoll ist
  - . Ablesbares Stapeln von Gebäudesockel, darüberliegenden Vollgeschossen und Townhouses
  - . Klares Adressieren über die bestehende Plattform mit einer gemeinschaftlichen Halle und einem ergänzenden Zugang im Süden
  - . Gestalten der Fassaden als raumhaltige Schicht auf einem Raster aufgebaut mit Einzelbalkonen, Wechsel von offen und geschlossen

Fassadenteile, Ablesbarkeit im äusseren des architektonischen Ausdrucks der Erschliessungsfigur mit Höfen, Laubengängen und «Schaufenster», keine Betonung der Vertikalität und keine Verbundfassade

- . Partielles Öffnen des Gebäudesockels auf der West- und Südfassade
- . Ausbilden des Dachs als Flachdach mit durchgehendem Dachrand
- . Begrünung des Flächdachs mit Ausnahme der gestalteten Terrassenbereiche, Zugängen sowie technisch bedingten Dachaufbauten gemäss Art. 8 Abs. 2 und Art. 9 Abs. 3

## <sup>2</sup> Baubereich B:

- . Bespielen der Dachfläche des Baubereichs A mit zurückversetzten Townhouses in einheitlicher Erscheinung (typologisch als Aufbauten)
- . Zurückspringen der Stirnseiten der Townhouses jeweils von den Fluchten der äusseren Längsfassaden der angrenzenden Townhouses, um die Ecken der Dachfläche des Baubereichs A frei zu spielen
- . Ausbilden der Dächer der Townhouses (Baubereich B1) als Sheeddächer oder asymmetrische Satteldächer und des Dachs im Baubereich B2 als Flachdach

## Art. 12

### Freiräume

- <sup>1</sup> Der Freiraum in den Sektoren 1 und 2 ist nach einem gemeinsamen Konzept und einer gestalterischen Aussenraumkontinuität zu realisieren.
- <sup>2</sup> Für den Freiraum der Überbauung gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
  - . Schaffen eines vielfältigen Angebots von unterschiedlichen Orten der Gemeinschaft für die Öffentlichkeit und die Hausgemeinschaft
  - . Klares Durchwegen von der Worblental- zur Bahnstrasse mit einer angemessenen Koexistenz von Fuss- und Veloverkehr
  - . Gestalten von differenzierten Freiräumen, welche sich partiell mit dem Gebäude im Sektor 1 verschränken,
    - . mit Wiesen, Gärten, Begegnungs- und Aufenthaltsbereichen, Sitzplätzen, Vorplätzen und Hauszugängen, Kinderspielflächen, Wegen und befahrbaren Not-/Servicezufahrten, Bauten und Anlagen gemäss Art. 8 Abs. 4 und 5, Möblierungen und Spielgeräte, befestigten und chaussierten Flächen, Wasserelementen, Retentions- und Versickerungsflächen, Bepflanzungen, Baumpflanzungen, Böschungen, Stützbauwerken und dgl.
    - . im Bereich «Siedlungerschliessung» zusätzlich mit befestigten

Verkehrsflächen, Abstellplätzen für Fahrzeuge sowie einer oberirdischen und/oder unterirdischen Sammelstelle für Abfälle

- <sup>3</sup> Der Schutz ist zu gewährleisten für
- das Feuchtgebiet im Sektor 3 (Gewässer und Ufervegetation) gemäss Art. 531 BR, und
  - die im Überbauungsplan eingetragenen Gehölzstrukturen gemäss übergeordneter Gesetzgebung.

### **Art. 13**

#### **Arealerschliessung**

- <sup>1</sup> Der Zugang für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über den Freiraum der Überbauung (Sektoren 1 und 2).
- <sup>2</sup> Im Bereiche «öffentlicher Fuss- und Veloweg» ist ein von der Worblental- zur Bahnstrasse durchgehender öffentlicher Fuss- und Veloweg von mind. 3.50 m Breite zu erstellen.
- <sup>3</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bahnstrasse im Bereich «Siedlungerschliessung».
- <sup>4</sup> Die Not- und Servicezufahrt (für Rettungs- und Servicefahrzeuge, Umzug und dgl.) zu den Baubereichen erfolgt über den Freiraum der Überbauung (Sektoren 1 und 2).

### **Art. 14**

#### **Parkierung**

- <sup>1</sup> 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).
- <sup>2</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind – mit Ausnahme von maximal 5 oberirdischen Besucher-Abstellplätzen im Bereich «Siedlungerschliessung» – in einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- <sup>3</sup> Die Abstellplätze für Velos können in den Baubereichen sowie im Freiraum der Überbauung (inkl. Bereich «Siedlungerschliessung») angeordnet werden.

## **Art. 15**

### **Lärmschutz**

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## **Art. 16**

### **Energie**

- <sup>1</sup> Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorien entspricht den kantonal vorgegebenen Grenzwert, um ein Re-Use von Fassadenelementen zu ermöglichen und somit die Graue Energie zu senken, mit dem Ziel bestehende Gebäudebauteile über deren ganzen Lebenszyklus ressourcenverantwortlich zu nutzen.
- <sup>2</sup> Art. 16 Abs. 1 gilt nicht für Gebäude, für die ein SNBS- oder Minergie-zertifikat eingeholt wird. Mit dem Baugesuch ist eine Planungsvereinbarung zwischen den Gesuchstellernden und der Gemeinde einzureichen, in der die Modalitäten für die Zertifizierung und Rezertifizierung festgehalten sind.

## **Art. 17**

### **Entwässerung**

Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68» anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Areals gespeichert, wiederverwendet, verdunstet oder versickert werden.

## **Art. 18**

### **Infrastrukturvertrag**

Die Gemeinde Ittigen schliesst mit den Grundeigentümerschaften und/oder Bauherrschaften entsprechende Infrastrukturverträge ab, welche vor Auflage der Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68» gegenseitig zu unterzeichnen sind.

## **Art. 19**

### **Inkrafttreten**

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

**Genehmigungsvermerke**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Vorprüfung                        | vom ...         |
| Publikation im Amtsblatt          | vom ...         |
| Publikation im amtlichen Anzeiger | vom ...         |
| Öffentliche Auflage               | vom ... bis ... |
| Einspracheverhandlungen           | ...             |
| Erledigte Einsprachen             | ...             |
| Unerledigte Einsprachen           | ...             |
| Rechtsverwahrungen                | ...             |
| Beschlossen durch den Gemeinderat | 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 .....