LOHNER+PARTNER AG
PLANUNG BERATUNG RAUMENTWICKLUNG THUN

Gemeinde Ittigen

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

## Erläuterungsbericht

**MITWIRKUNG**

5. Mai 2025

Aufträge / 0957 / 957_Ber_250505_Worblentalstrasse_68.docx / 05.05.2025 / 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 Planungsperimeter ..... 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**
4.1 Was ist eine Überbauungsordnung ..... 22
4.2 Überbauungsplan und Vorschriften ..... 22

**5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt** ..... **25**
5.1 Übersicht ..... 25
5.2 Raumordnung und Raumplanung ..... 26
5.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete ..... 27
5.4 Flora, Fauna ..... 28
5.5 Verkehr ..... 29
5.6 Kommunale Strassen ..... 29
5.7 Ver- und Entsorgung ..... 30
5.8 Leitungen ..... 30
5.9 Energie ..... 30
5.10 Lärm ..... 32
5.11 Prinzip «Schwammstadt und Entwässerung» ..... 33
5.12 Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme ..... 33
5.13 Klima ..... 33
5.14 Land & Rechte ..... 34

**6 Planerische Beurteilung und Würdigung** ..... **36**

**7 Planerlassverfahren ..... 38**
7.1 Ablauf ..... 38
7.2 Mitwirkung ..... 39
7.3 Vorprüfung ..... 39
7.4 Auflage ..... 39
7.5 Beschluss ..... 39

**Anhang**
– … folgt nach Mitwirkung resp. Vorprüfung

**Beilagen**
– Richtprojekt «Worblentalstrasse 68, Ittigen» vom 17.03.2025
– Fachbericht «Feststellung Naturwerte mit Empfehlungen zur Aufwertung und zur raumplanerischen Sicherung» vom 02.04.2025
– Mobilitätskonzept «Worblentalstrasse 68, Ittigen, Bericht» vom 31.03.2025
– Lärmgutachten Strassen- und Eisenbahnlärm vom 20.02.2025
– 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

## 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)
- Erlass Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68»

Erläuterungsbericht

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten dazu, die Inhalte und Zusammenhänge des Erlasses der Überbauungsordnung 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 Planungsperimeter

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

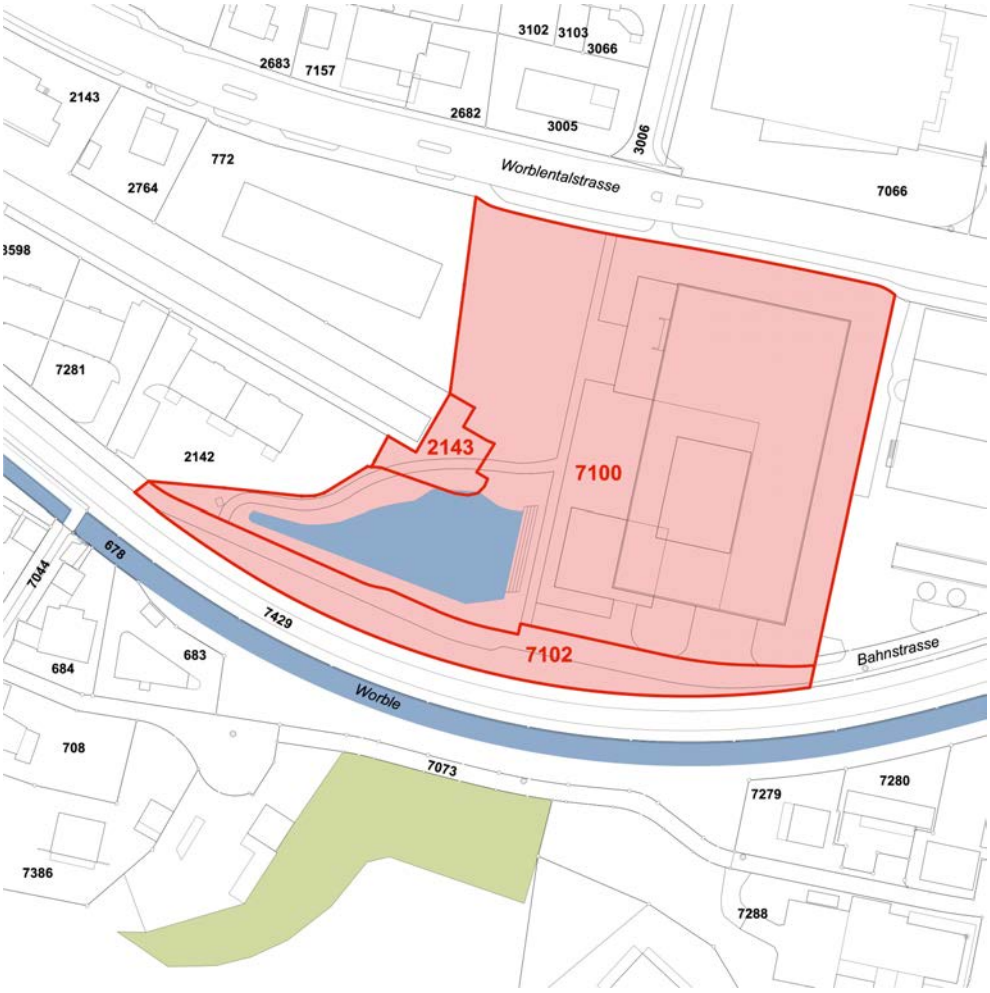


Abb. 1: Planungsperimeter [Lohner + Partner AG]

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 Planungsperimeter 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 Planungsperimeter 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 Studienauftrags 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).

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).*»

# 2 Richtprojekt «Worblentalstrasse 68, Ittigen»

Vgl. Richtprojekt «Worblentalstrasse 68, Ittigen» vom 17.03.2025.

## 2.1 Projektbeschrieb

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 Papiermühe 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.

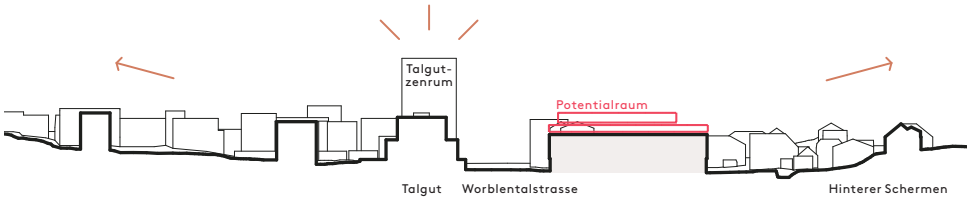


Abb. 2: Schnitt Talsenke [GWJ Architektur AG]

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.

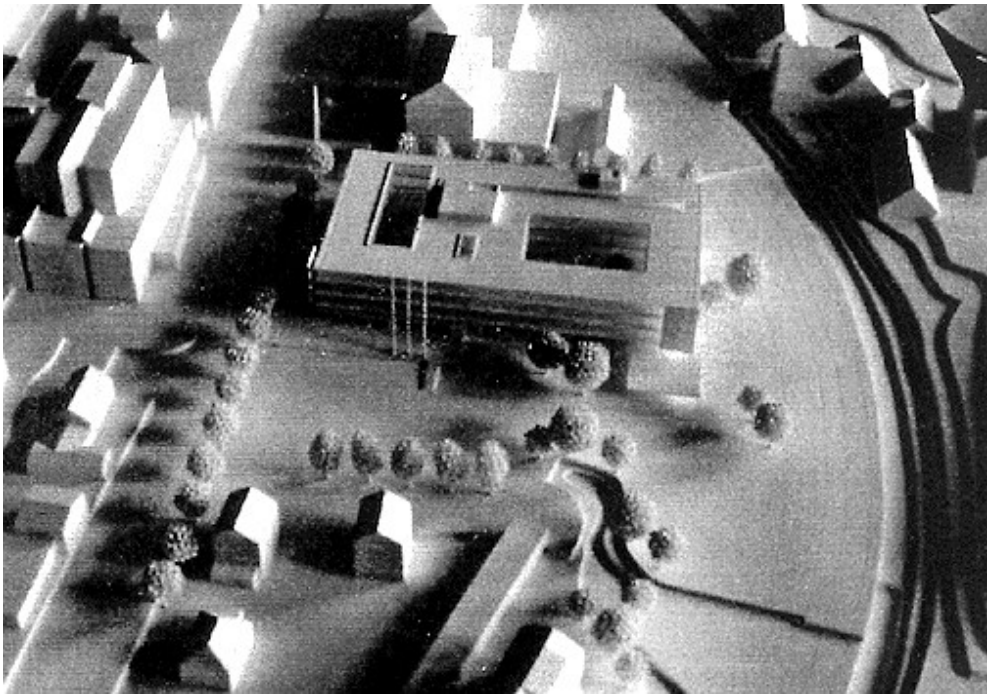

Abb. 3: Modellfoto „mille feuille“ 1991 [GWJ Architektur AG]

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.

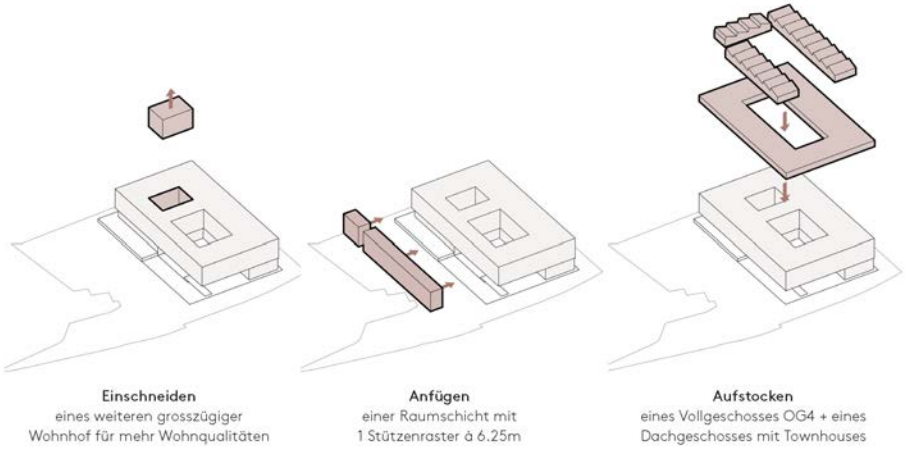


Abb. 4: Transformation [GWJ Architektur AG]

## Adressierung und Erschliessung

Die Haupterschliessung 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 überhohen Aussenräume dienen der Orientierung, dem Aufenthalt und der Be- und Entlüftung der beiden Höfe.

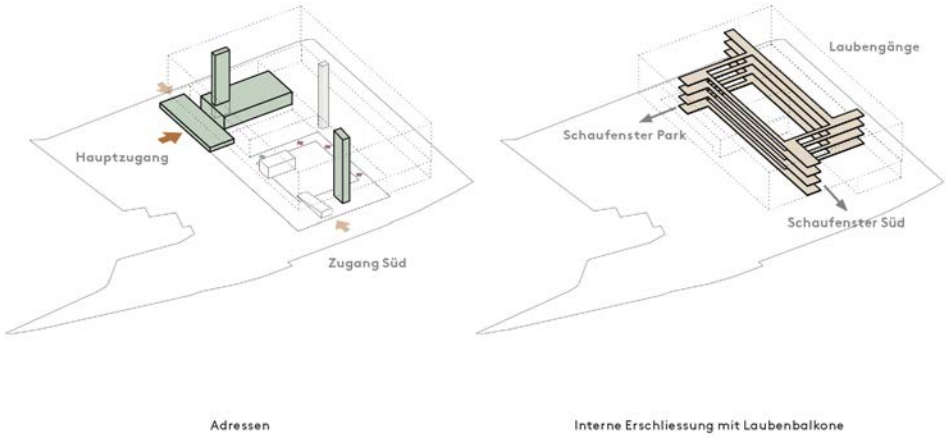


Abb. 5: Adressierung und Erschliessung [GWJ Architektur AG]

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 Haupterschliessung 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.

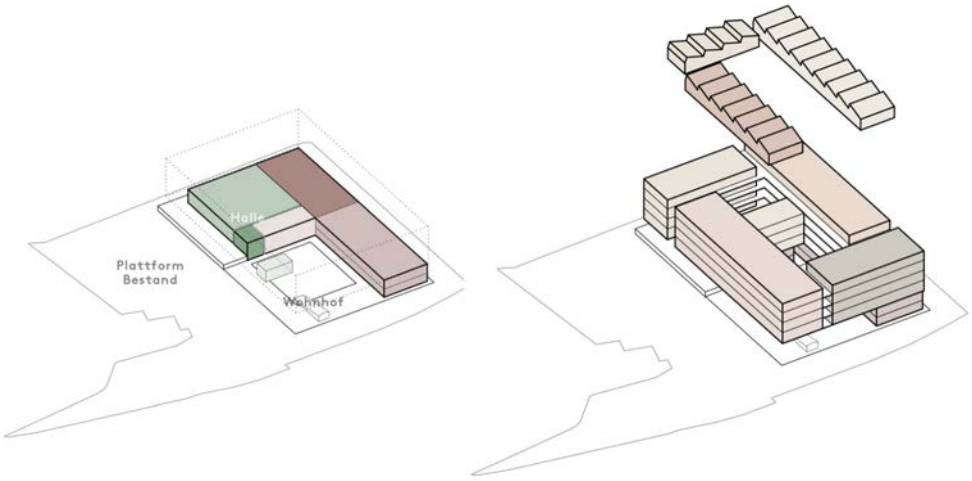


Abb. 6: Nutzungsverteilung [GWJ Architektur AG]

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.

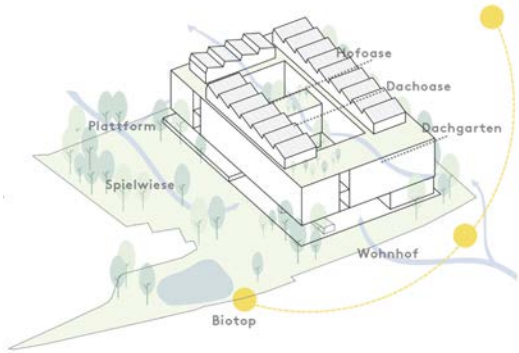


Abb. 7: Frei- und Grünräume [GWJ Architektur AG]

## 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.

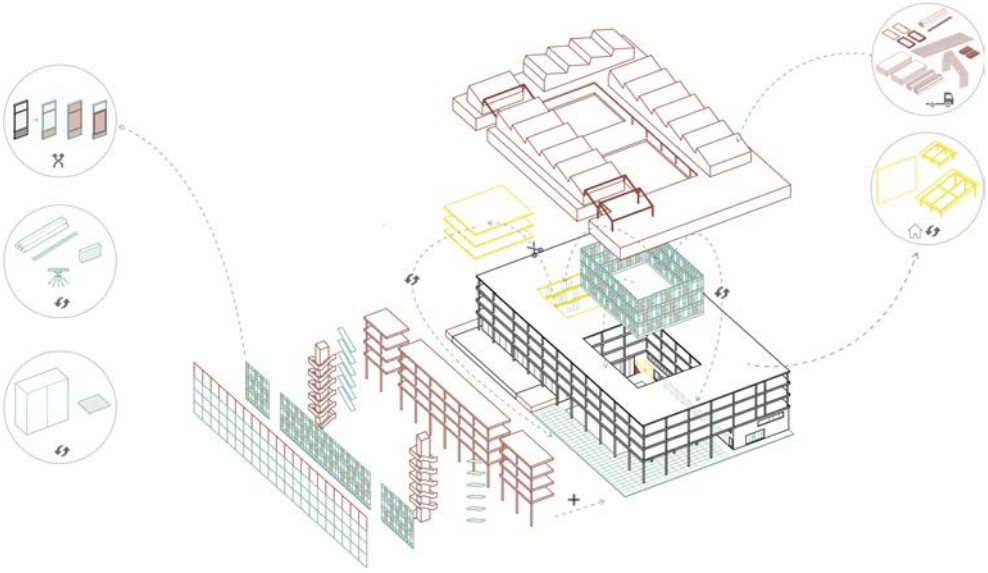

Abb. 9: Konzept Strategie Re-Use [GWJ Architektur AG]

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 Aufgang aus dem Veloraum werden den begrünten 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 17.03.2025:
- Arealgrösse (Sektoren 1 und 2)..... 9’769 $m^2$
- GF oberirdisch (GFo) Total..... 15’252 $m^2$
- Wohnungen ..... 138
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge..... 49 Abstellplätze
- Abstellplätze für Velos ..... ca. 435 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 dazugehörende 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 Planungsperimeters 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 0.25 bis 0.4 Abstellplätze pro Wohnung beschränkt. (Vgl. «Mobilitätskonzept Worblentalstrasse 68, Ittigen, Bericht» vom 31.03.2025).

### 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»

## 4.1 Was ist eine Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung hat das Ziel, besondere Entwicklungsabsichten in einem bestimmten Perimeter der Gemeinde zu definieren und zu sichern. Die Gemeinde definiert parzellenscharf, wie bestimmte Teile des Gemeindegebiets zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten und/oder zu schützen sind. Gegenüber den Regelzonen können sehr differenzierte Bestimmungen für den Perimeter einer Überbauungsordnung festgeschrieben werden.

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit dazugehörenden Überbauungsvorschriften. In den Überbauungsvorschriften sind der Planungszweck, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie gegebenenfalls zur Etappierung und zu Umweltschutzthemen festgelegt. Im Überbauungsplan werden der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie differenzierte Festlegungen in der Situation (z.B. die Ausscheidung von Baubereichen) dargestellt. Der Umfang einer Überbauungsordnung hängt von den zu regelnden Verhältnissen ab und kann stark variieren.

## 4.2 Überbauungsplan und Vorschriften

Soweit der Überbauungsplan und die -vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Ittigen (insb. Art. 329c BR ZPP U «Worblentalstrasse 68») sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften. Die in der Überbauungsordnung angewendeten Begriffe und Messweisen richten sich nach der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.

Art der Nutzung

Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen der neuen ZPP U (Art 329c BR).

Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung wird durch die im Überbauungsplan eingezeichneten Baubereiche, die minimale resp. maximale Geschossfläche sowie die festgelegten maximalen Höhen definiert. Zusammen ergeben sie ein Man-

telvolumen, welches das maximale Gebäudevolumen der Überbauung bestimmt. Die Baubereiche weisen für die nachfolgende Projektierung einen begrenzten Spielraum für die Gebäudelängen, -breiten und -höhen auf.

Baubereiche

Mit den Baubereichen wird die Lage und grösstmögliche Abmessung der Bauten definiert; die Baubereiche wirken wie Baulinien und Abstandsvorschriften.

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 Baubereichsgrenzen der Baubereiche auf dem ganzen Fassadenabschnitt bis zur Baubereichsgrenze des Baubereichs «Auskragung» überragen.

Höhen

In der Überbauungsordnung wird einerseits die maximal zulässige Gesamthöhe und andererseits zur Höhenstaffelung der Bauten pro Baubereich mit absoluter Meereshöhe die jeweils maximale Höhenlage des höchsten Punkts der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) festgelegt. Einzig technisch bedingte Dachaufbauten für Entlüftung und Kamine können die festgelegten maximalen Höhenkoten um das technisch bedingte Minimum überragen.

Bau- und Freiraumgestaltung

Für das zukünftige Erscheinungsbild der Überbauung ist nicht primär die Detailgestaltung der Bauten massgebend, sondern die Umsetzung einer ortsbaulichen Grundidee nach einem gemeinsamen Konzept. Auf der Basis des Richtprojekts «Worblentalstrasse 68, Ittigen» vom 17.03.2025 werden für die weitere Projektierung die Gestaltungsprinzipien der Überbauung sowie der Freiräume in den Überbauungsvorschriften festgehalten. Das Richtprojekt selbst hat jedoch keinen grundeigentümerverbindlichen Charakter.

Für die Qualitätssicherung in der weiteren Projektierung und Realisierung müssen Bauvoranfragen und Baugesuche zur gestalterischen Beurteilung und Beratung einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags nach SIA 143/2009 «Worblentalstrasse 68, Ittigen» von 2024 (d.h. den Fachpreisrichter:innen) oder der Fachberatung (Art. 421 BR) unterbreitet werden.

| | |
|---|---|
| Spiel- und Aufenthaltsflächen | Für eine Überbauung mit mehr als 20 Familienwohnungen (Familienwohnungen = Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern) ist nach Art. 46 BauV eine grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele zu erstellen. Im Planungsperimeter sind rund 89 sogenannte Familienwohnungen geplant und daher wird in der Überbauungsordnung eine grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele von 600 $m^2$ planerisch gesichert. |
| Naturobjekte und -flächen | In der Überbauungsordnung wird einerseits gleich wie im Zonenplan 2 der erweiterte Perimeter des geschützten Feuchtgebiets eingetragen (als Sektor 3). Andererseits werden die bestehenden, schützenswerten Gehölzstrukturen gemäss Fachbericht «Feststellung Naturwerte mit Empfehlungen zur Aufwertung und zur raumplanerischen Sicherung» vom 02.04.2025 im Überbauungsplan ausgewiesen. (Vgl. dazu Kapitel 5.4 «Flora, Fauna»). Schutz, Pflege und Unterhalt des Feuchtgebiets richtet sich nach Art. 531 BR und der Gehölzstrukturen nach der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton. |
| Erschliessung | Mit der Überbauungsordnung werden auch die Erschliessung, die Anlieferung, die Entsorgung sowie die Organisation der Parkierung geregelt. Für den Fuss- und Veloverkehr wird dazu eine öffentliche Durchwegung von der Worblental- zur Bahnstrasse von mind. 3.50 m Breite mit einem Korridor sichergestellt. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt wie bisher ab der Bahnstrasse. |
| Energie | Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorien sollen dem kantonal vorgegebenen Grenzwert entsprechen, 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. (Vgl. dazu Kapitel 5.9 «Energie»). |

# 5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

## 5.1 Übersicht

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der ZPP U «Worblentalstrasse 68» und der UeO «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 Planungsperimeter 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 ZPP U «Worblentalstrasse 68» und der neuen UeO «Worblentalstrasse 68» 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 Planungsperimeter 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 Planungsperimeter ist vollständig erschlossen (vgl. nachfolgende Abschnitte)

– Mindestdichte: Im kantonalen Richtplan ist Ittigen dem Raumtyp «Urbane Kerngebiete der Agglomerationen» zugeordnet. Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans ist mit der Umzonung eine Mindestdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.80 zu erreichen. Mit einer Geschossfläche oberirdisch von 15'252 $m^2$ (gem. Richtprojekt «Worblentalstrasse 68, Ittigen» vom 17.03.2025) und einer anrechenbaren Arealfläche (Sektoren 1 und 2) von total 8'968 $m^2$ wird eine GFZo von ungefähr 1.70 erreicht (GFZo → Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche).

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der Planungsperimeter 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 Planungsvorteilen

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 Planungsperimeter 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 Planungsperimeter 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 Planungsperimeters 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*».

## 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 dazugehörende Ufervegetation abgebildet ist. In der ZPP und in der UeO wird jeweils für das Feuchtgebiet ein eigener Sektor ausgeschieden.

Gehölzstrukturen

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

Baumreihen

Nördlich des Planungsperimeters findet sich an der Worblentalstrasse eine geschützte Baumreihe. Die in der UeO festgelegten Baubereiche halten einen minimalen Abstand von 3.0 m zu den Bäumen ein.

## 5.5 Verkehr

Vgl. «Mobilitätskonzept Worblentalstrasse 68, Ittigen, Bericht» vom 31.03.2025.

Das Mobilitätskonzept fasst zusammen, dass am Projektstandort in der Gemeinde Ittigen und Kernagglomeration von Bern die Ausgangslage für autoreduziertes 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 0.25 bis 0.4 Parkplätze pro Wohnung festgelegt. Einschliesslich mindestens zwei Parkplätze für Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

## 5.6 Kommunale Strassen

Vgl. «Mobilitätskonzept Worblentalstrasse 68, Ittigen, Bericht» vom 31.03.2025.

Das Mobilitätskonzept geht davon aus, dass das durchschnittliche heutige Fahrtenaufkommen aus dem Areal von 200 – 250 Fahrten pro Tag auf das kommunale Strassennetz nicht erhöht wird und keine Anpassungen an den öffentlichen Strassenanlagen notwendig sind.

## 5.7 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung dient der Bereich «Siedlungserschliessung» an der Bahnstrasse. Die entsprechenden Flächennachweise sind im Richtprojekt «Worblentalstrasse 68, Ittigen» vom 17.03.2025 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 Gebäudeteilen 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

Die Gemeinde Ittigen äussert sich im Baureglement wie auch mit dem kommunalen Richtplan «Energie» (Stand Vorprüfung, 06.05.2024) zum Thema Energie mit Massnahmen und Zielen, wobei eine Reduktion des Energieverbrauches 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 | Als Label wird «SNBS Gold» angestrebt. |
| Graue Energie (Erstellungsenergie) | Mit der Umnutzung, Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes wird der grösste Teil der vorhandenen Gebäudetragstruktur erhalten und grosse |

Mengen an Grauer Energie, welche bei einem Abbruch mit Neubau anfallen würde, nicht ausgestossen. Des Weiteren wird mit dem Ansatz der Wiederverwendung vorhandener und gut unterhaltener Bauteile, welche sich für die Wohnnutzung eignen, die Reduktion der Primärenergie in der Erstellung verstärkt. Gleiches gilt für die Weiternutzung beziehungsweise des Anpassen / Aufrüsten von bestehenden Haustechnikkomponenten.

Betriebsenergie

Für einen minimalen $CO_2$-Ausstoss wird die Grundlage geschaffen. Ziel ist eine minimale gewichtete Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes zu erreichen. Die Konzeption verfolgt die Vorgaben des «Kommunalen Richtplan Energie» zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Grundsätzlich befindet sich das Objekt im Gebiet für Grundwassernutzung. Gemäss Massnahme 11 des «Kommunalen Richtplan Energie» können als Alternative andere erneuerbare Energieträger für die Erzeugung von Raumwärme und Brauchwasser eingesetzt werden. Sofern das Fernwärmenetz zum Zeitpunkt der Baueingabe vor Ort vorhanden ist und keine unverhältnismässigen Aufwände für diesen Energieträger anfallen, würde diese als Energiequelle für den Heizwärme- und Warmwasserbedarf prioritär genutzt. Als Alternative zur Fernwärme können andere vorhandene erneuerbare Energieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung eingesetzt werden. Die Option Grundwassernutzung ist als Alternative angedacht. Vorabklärungen haben ergeben, dass die bewilligungsfähigen zu pumpenden Mengen an Grundwasser die benötigte Heizleistung nicht vollständig decken können. Folglich müsste ein bivalentes System z.B. mit Biogas die Spitzenlasten decken. Würden die Fernwärme und Grundwassernutzung unverhältnismässige Aufwände darstellen, wäre Holzenergie (Schnitzel / Pellets) zu nutzen.

Das Projekt verfolgt die Ansätze der Wiederverwendung von vorhandenen Gebäudebauteilen wie Fenstern und Fassadenelementen. Ziel ist die Senkung der Grauen Energie / Erstellungsenergie. Das Aufbereiten beziehungsweise Aufrüsten dieser Fassadenelemente an die heutigen Anforderungen kann nur innerhalb eines verhältnismässigen, sinnvollen und vertretbaren Rahmens erfolgen. Die neuen Bauteile mit hohen Wärmedämmeigenschaften sollen die aufgerüsteten wiederverwendbaren Elemente kompensieren. Die genauen Eigenschaften, die Eignung und das Potential der wiederzuverwendenden Elemente wird im Prozess der Projektbearbeitung anhand von neuen Erkenntnissen geschärft, wodurch Risiken und Ungewissheit reduziert werden. Erhöhte Zielwerte, besser als die durch das KEnG definierten minimal Werte für die gewichtete Gesamtenergieeffizienz würden die Ansätze des ReUse für nachgerüstete Fassadenelemente erschweren respektive verunmöglichen. Die höchsten Einsparmöglichkeiten für Graue Energie liegen gemäss der Zirkular AG (Kreislaufwirtschaftsplaner) bei diesem Projekt im ReUse der Fassaden. Demzufolge sollten die

minimalen kantonalen Vorschriften für die gewichtete Gesamtenergieeffizienz gelten. Folglich muss von der Forderung des Minergie-Standards im Gemeindebaureglement Art. 311 Abs. 5 abgewichen werden und es müssen die kantonalen Mindest-Vorschriften gemäss kantonaler Bauverordnung angezielt werden. Eine SNBS-Zertifizierung wird verfolgt. Ziel ist die lokale und vorhandene Ressource Bauteil zu nutzen und die Graue Energie dadurch zu senken.

Die zukünftige Gebäudehülle wird dicht und den heutigen Standards entsprechend ausgebildet und zur Minimierung des Energieverbrauchs führen. Der Sonnenschutz verhindert zusammen mit der Querlüftungs-Möglichkeit in den Wohnungen eine Überhitzung im Sommer.

Der Ausbau der Gebäudetechnik mit den Ansätzen des Low-Tec führt zu geringem Platzbedarf für Technikflächen für Lüftungen und deren Steigzonen, was zu Einsparung von Grauer Energie in deren Erstellung, Energie im Betrieb und Unterhalt führt.

Die Dachflächen der Sheddächer der Townhouses auf dem Dach werden grossflächig mit PV-Anlagen für die Energiegewinnung bestückt. Möglichst viel des Eigenstrombedarfs soll dadurch abgedeckt werden und das externe Stromnetz entlasten. Überschüsse können als Ökostrom ins Stromnetz abgegeben werden. Als Option kann eine elektrische Batterie installiert werden, um den Eigenverbrauch zu maximieren.

E-Mobility

Die Parkplätze der Einstellhalle werden im Ausbaugrad C1 (Erschliessung der Parkplatzfläche) ausgebaut. Auf Wunsch des Mieters wird die Ladestation mit geringem Aufwand (Plug-In Systems) zu Verfügung gestellt. Ebenfalls werden Fahrrad-Abstellplätze mit Steckdosen für E-Bikes ausgestattet.

## 5.10 Lärm

Vgl. «Lärmgutachten Strassen- und Eisenbahnlärm» vom 20.02.2025.

Gemäss Lärmgutachten zum Strassen- und Eisenbahnlärm werden die Belastungsgrenzwerte der ES III eingehalten. Massnahmen zu Lärmminderungen 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 Dachbegrünung 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 Wirkungsbereich der ZPP U resp. der UeO 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 dazugehörende Ufervegetation abgebildet ist. In der ZPP und in der UeO wird jeweils 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]

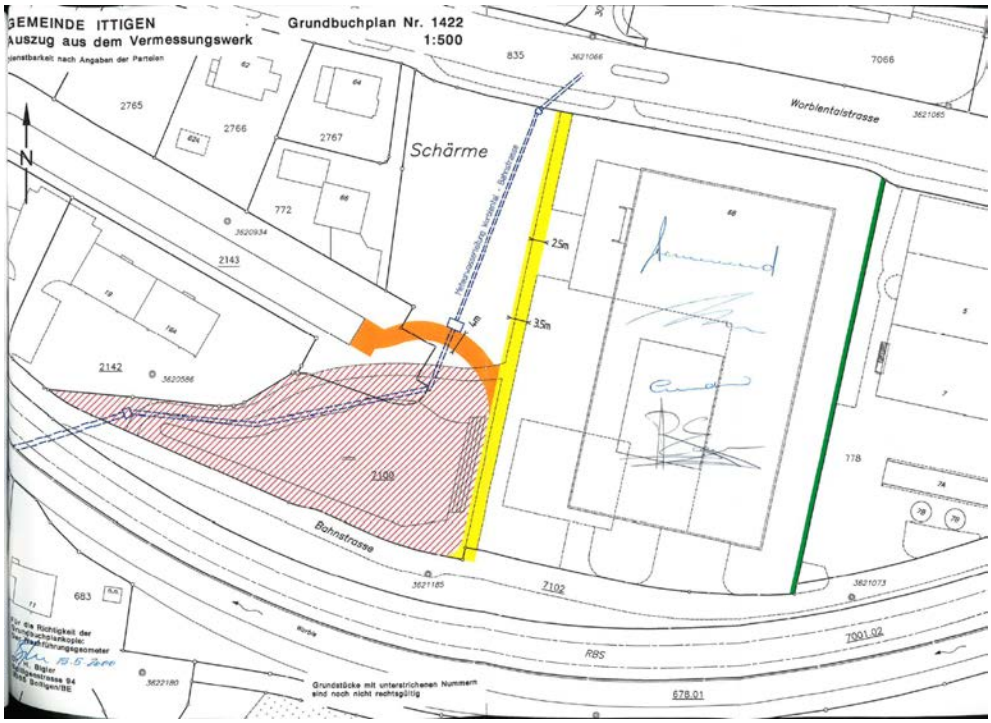


Abb. 11: Grundbuchplan Nr. 1422 [Gemeinde Ittigen]

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung «Worblentalstrasse 68» werden die oben aufgeführten Dienstbarkeiten 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 Fahrtenaufkommen 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» → 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» und UeO «Worblentalstrasse 68» 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 UeO «Worblentalstrasse 68» → 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 UeO «Worblentalstrasse 68» → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden dem Gemeinderat (ZPP U «Worblentalstrasse 68» und UeO «Worblentalstrasse 68») und der Gemeindeversammlung (ZPP U «Worblentalstrasse 68») zur Beschlussfassung unterbreitet.

5. Genehmigung ZPP U «Worblentalstrasse 68» und UeO «Worblentalstrasse 68» 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.

## 7.2 Mitwirkung

… folgt nach der Mitwirkung

## 7.3 Vorprüfung

… folgt nach der Vorprüfung

## 7.4 Auflage

… folgt nach der Auflage

## 7.5 Beschluss

… folgt nach dem Beschluss

# Anhang