

Gemeinde Ittigen
**Zone mit Planungspflicht ZPP S «Wohnen im Park» und
Überbauungsordnung «Wohnen im Park»**

Auswertung Mitwirkungsverfahren

15. August 2022

Aufträge / 745 / 05 / 745_Ber_220815_Auswertung_Mitwirkung / 29.08.2022 / ka / Di

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

1

Spielplatz:

- Wenn die Erhaltung eines kinderfreundlichen Quartiers ernst gemeint ist, ist es unausweichlich einen gleichwertigen Ersatz vom jetzigen kleinen und grossen Spielplatz zu planen und zu bauen.
- Die jetzigen Spielplätze sind Begegnungsorte, wo sich Mütter und Väter mit ihren Kindern treffen und die Freizeit verbringen. Wichtig dabei ist, dass es viele Sträucher zum «Versteckis» spielen, Bäume als Schattenspende und zum Klettern gibt. Ebenso sollten der Sandkasten, Rutschbahnen und Klettergerüste für verschiedene Alter - wie bisher - nicht fehlen.
- Die jetzigen Bänke und Tisch ermöglichen ein gemütliches Zusammensitzen und sollten ebenfalls erhalten bleiben. Die Erwachsenen können sich austauschen, ohne die Kinder aus den Augen zu verlieren.

- Die Erhaltung einer grünen, kinderfreundlichen Siedlung mit einer guten Durchmischung ist ein Ziel der Allianz und wurde bereits im Richtprojekt berücksichtigt.
- Die geschützten Bäume und Pflanzen werden erhalten und durch einheimisches Gehölz nachhaltig ergänzt und erweitert.
- Die Freiraumgestaltung umfasst verschiedene «Spielzonen» mit Aufenthaltsbereichen (Tische und Bänke). Zusätzlich sind Familiengärten vorgesehen.

Eingabe**Inhalt Eingabe****Stellungnahme des Gemeinderats****Begegnungsort für Feste:**

- Die Idee auf der Wiese beim jetzigen Brunnen ein Begegnungsort für Feste zu schaffen muss überdacht werden: es werden sich da vor allem am Abend Leute treffen, bis spät abends, möglicherweise auch von anderen Quartieren. Die Lärmemissionen würden die Bewohner stören und zu Reklamationen wegen Ruhestörung führen. Die Wiese ist ja eingekreist von Häusern, der Nachtlärm würde vor allem für die oberen Stockwerke zu erheblichen Lärmbelästigungen führen.
- Ein Wohnblock auf der Wiese hinter dem Brunnen wäre viel sinnvoller. Der jetzige grosse Spielplatz könnte erhalten bleiben und es müssten so weniger Bäume gerodet werden, der «Kinderlärm» wäre wie jetzt an einem äusseren Punkt des Quartiers. Da könnten sich vor allem Familien mit Kindern ansiedeln und jeder der neu hinzuzieht, könnte entscheiden, was er lieber möchte, Ruhe oder «Kinderlärm».

Teich und Gelände:

- Falls doch entschieden würde, den Spielplatz zu versetzen, wäre der neue Teich statt Brunnen, zu gefährlich, vor allem für Kleinkinder. Sie sagen der Wasserstand des Teiches sei je nach Wetter unterschiedlich, das bedeutet, die Gefahrensituation für Kinder ist unberechenbar. Es gibt bereits einen Teich, der von allen geschätzt wird.

- Die Freiraum- und Umgebungsgestaltung sieht verschiedene Begegnungszonen für ruhigere sowie auch lautere Aktivitäten vor. Die genaue Gestaltung und Einrichtung sind jedoch noch nicht abschliessend definiert. Die weitere Planung erfolgt ab ca. Frühling 2023. Die Allianz und das Planerteam werden das Thema Lärmbelastung im Aussenraum in der weiteren Projektentwicklung mit hoher Priorität behandeln. Generell gilt in Ittigen die Nachtruhe zwischen 22:00 und 06:00 Uhr.
- Das Richtprojekt ist das Resultat eines qualitätssichernden sowie der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zur Weiterbearbeitung. Im Rahmen des Verfahrens (Studienauftrages) wurde die Frage des verträglichen Masses der Verdichtung sowie die Setzung neuer Gebäude und die Freiflächen sorgfältig geprüft.
- Die Freiraumgestaltung erfolgt unter Berücksichtigung der hierfür massgebenden Richtlinien bezüglich Sicherheit und Unfallverhütung. Diese Zone ist für die Retention von Regenwasser gedacht und wird kein stehendes Wasser haben. Der Untergrund ist wasserdurchlässig und lässt das Regenwasser an Ort versickern. Dies hat positiven Einfluss auf das entstehende Vegetationsbild.

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

- Für einen Spielplatz müsste das Gelände nicht eingeebnet werden. Wie viele von unseren Kindern haben an diesem Hügel die ersten Skierlebnisse gemacht! Kleine Kinder konnten ihren ersten Schlitten gefahrlos ausprobieren. Ich hoffe diese Gedanken regen an, sich für ein familien- und kinderfreundliches Bauprojekt einzusetzen.

- Die Topografie des gewachsenen Terrains wird in der Freiraumgestaltung mit einbezogen. Entsprechend wird es auch "unebene" Zonen geben, die eine familien- und kinderfreundliche Siedlung ausmachen.

2

Wohncharakter:

- In Ittigen an der Jurastrasse im Park, ist diese Überbauung mit vielen Mietwohnungen, das einzige schöne und ruhige Wohn-Quartier. Es sind alles nur Mieter und niemand hat ein Eigenheim mit eigenem Garten in Ittigen! Es ist deshalb sehr schade, wenn diese bisher wirklich schöne Überbauung mit ihrem Parkcharakter verschwindet. Zu einem Park gehört kein Hochhaus und Anbauten an bisherige Gebäude und die Aufhebung der bestehenden schönen Dächer, zu neuen Flachdächern nur aus wirtschaftlichen Gründen. Vermutlich waren genau diese Gründe für viele Leute ausschlaggebend hier zu wohnen: weil es Platz gibt zwischen den Wohnblöcken, keine Flachdächer und nicht so hohe Gebäude. Das tolle ist auch, dass es verschiedene Möglichkeiten gibt um sich Draussen aufzuhalten.

- Das Richtprojekt Wohnen im Park verdichtet und verändert die bestehende Siedlung mit einer neuen, wohnlichen Identität, die jedoch in seiner Essenz auf die Qualitäten und Werte des heutigen Bestandes aufbaut und neu interpretiert. Der Parkcharakter bleibt vollumfänglich erhalten und wird gestalterisch noch verstärkt, indem eine einfachere Orientierung im Quartier stattfinden wird. Das höhere Gebäude mit 8 Geschossen (kein Hochhaus) wird als Adresse der Überbauung am nördlichen Rand wahrgenommen und ergänzt das bestehende Angebot mit neuen attraktiven Wohnungen. Die Anbauten an den bestehenden Gebäuden optimieren den Umgang mit den Freiflächen, dadurch bleibt der Gesamtfussabdruck der Siedlung so klein wie möglich, auch wenn verdichtet wird. Somit steht mehr Freiraum für die Bewohner zur Verfügung. Die neuen Flachdächer mit Dachbegrünung werden genügend Fläche zur Retention von Regenwasser und für eine effiziente Photovoltaikanlage sicherstellen, was einen Beitrag zu einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Überbauung beisteuern wird.

Eingabe**Inhalt Eingabe****Stellungnahme des Gemeinderats**

Umgebung:

- Auf 2 Rasenplätze können jüngere Kinder Fussball spielen, 1 Spielplatz ist für die kleineren und der grosse Spielplatz für die grösseren Kinder. Zudem gibt es Sitzmöglichkeiten in der Mitte beim Brunnen und 3 Bänke beim Ententeich. Es ist wichtig, dass es viele verschiedene Möglichkeiten gibt, um sich draussen aufzuhalten. Nicht gut wäre nur einen Quartiertreffpunkt mit Spielplatz. Es ist besser auch vom Lärmpegel her, wenn sich nicht alle Familien am gleichen Ort aufhalten müssen. Auch möchte man sich nicht immer draussen mit allen Familien treffen, sondern mal allein oder mit Kindern gemütlich ein Schattenplätzchen geniessen. Vielleicht muss auch ein Kind im Wagen schlafen können.
- Zusammengefasst wichtige Anliegen:
 - 1 Spielplatz für grössere Kinder
 - 1 Spielplatz für kleinere Kinder
 - Verschiedene grössere Spielflächen zum Herumtollen und Spielen und im Winter schlitteln
 - Viele Bäume und Sträucher entlang der Quartierwegen
 - Viele Sitzgelegenheiten im Quartier verteilt und Schattenplätze

Infrastruktur:

- Zusammengefasst wichtige Anliegen:
 - Genügend EH-Parkplätze und Besucherplätze
 - Genügend Fahrräder-Abstellräume

- Der Freiraum ist als strukturreicher Außenraum konzipiert, der frei aneignbare Flächen offerieren soll. Es werden Orte der Kommunikation sowie auch Nischen und Rückzugsmöglichkeiten angeboten. Das Baum- und Strauchthema bildet dabei Grundgerüst, welches die Anlage zusammenhält. Dieses lehnt sich grösstenteils an den heutigen Bestand an. Die Ausarbeitung einer Möblierung für Aufenthaltsmöglichkeiten wird in der weiteren Projektierung vertieft.

- Die Anzahl Parkplätze und Veloabstellräume orientiert sich nach den aktuellen kantonalen Richtlinien und wird eingehalten.

Eingabe

Inhalt Eingabe

- Eigene Bastelräume zum Mieten, wie bisher
- Nicht alles nur auf Gemeinschaft ausgestellt, man möchte auch mal für sich sein (während Pandemie, war unser Quartier Gold wert!)
- Mit den vielen geplanten neuen Wohnungen wird das Quartier unpersönlicher. Jetzt hat es eine gute Grösse. Sonst wäre es überdimensioniert.

Sanierung:

- Am liebsten hätten wir eigentlich nur unsere Wohnungen saniert, und die Heizungen auf den aktuellen Stand gebracht. Vielleicht mit einem zusätzlichen Gebäude beim ersten Besucherparkplatz. Aber am liebsten auch keinem Hochhaus.

Stellungnahme des Gemeinderats

- Die Thematik für mehr «Privatsphäre» nimmt die Allianz und das Planungsteam gerne in der weiteren Planung auf.
- Der Richtplan des Kantons Bern fordert einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Für das urbane Kerngebiet, zu welchem Ittigen zählt, muss bei Umzonungen eine minimale Dichte (GSZo 0.8) erreicht werden, welche die heutige Siedlung nicht erfüllt. Der Studienauftrag (Architekturwettbewerb) hat zudem deutlich aufgezeigt, dass die geplante qualitative Verdichtung, welche sich an den Vorgaben des Richtplans orientiert, durchaus massvoll und verträglich ist. Die Allianz hat sich klar gegen eine noch höhere Verdichtung ausgesprochen. Das Konzept der neuen Siedlung nimmt die Qualitäten des Bestands auf und merzt heutige Schwachstellen aus. Die Persönlichkeit und der Charakter bleiben somit erhalten.
- Die Allianz Suisse Immobilien setzt mit der aktuellen Gesamtsanierung und Verdichtung ihre ambitionierten Nachhaltigkeitsziele um. Dies ist nur möglich unter Berücksichtigung sämtlicher energetischen Standpunkte sowie der Lebenszyklen der Liegenschaften und deren Bauteile. Beim neuen Gebäude handelt es sich nicht um ein Hochhaus (weniger als 8 Geschosse).

Eingabe	Inhalt Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
3	<p>Infrastruktur / Sanierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ich hoffe, dass die Container weniger gut ersichtlich sind. – Die Eingangstüre und die Türe zum Veloraum machen beim Schliessen grossen Lärm. – Wir haben noch keinen Lift. Wo wird dieser platziert? – Heutzutage wären Duschkabinen anstelle einer Badewanne angesetzt. Eine Sauna in der Überbauung wäre begrüßenswert! – Bei den Eingängen wären Bewegungsmelder sinnvoll. <p>Umgebung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In den Grünanlagen sollte die Artenvielfalt grösser sein und nicht einheimische Pflanzen und Büsche sollten eliminiert werden. – Tannen werden sehr gross und nehmen viel Licht. – Es gibt hier auffallend wenige Singvögel und dafür sehr viele Elstern, Tauben und einige Krähen. – Genügend Schatten ist sehr wichtig. – Ökologische Aspekte sind sehr wichtig! – Bei allgemein zugänglichen Rasenplätzen könnte es Stewi zum Wäsche aufhängen geben. 	<ul style="list-style-type: none"> – Im aktuellen Projekt sind Unterflurcontainer vorgesehen. – Sämtliche Türen und Schliessanlagen werden ersetzt und entsprechen dann den aktuellen Anforderungen. – Bei zwei Liegenschaften muss ein Lift eingebaut werden. Entsprechend wird es in diesen Gebäuden kleinere Grundrissanpassungen geben (nähe Treppenhaus). – In den kleineren Wohnungen werden aktuell durch die Allianz mehrheitlich Duschen anstelle Badewannen geplant. Im Falle von Badewannen (bei grösseren Wohnungen mit mehreren Bädern) werden diese üblicherweise etwas in den Boden versenkt und weisen somit eine tiefere Einstiegshöhe auf. Die Idee einer Sauna-Anlage wird in der weiteren Planung geprüft. – Dies entspricht bereits dem heutigen Standard. – Die Zusammensetzung der Vegetation richtet sich nach den kommunalen Richtlinien. Sie wird standortgerecht sein und einen positiven Mehrwert für vielfältige Lebensräume der Flora und Fauna beitragen. Es wird ein positiver Einfluss auf das vorhandene Mikroklima erwartet. – Neophyten und andere Problempflanzen werden im Zuge der Umsetzung entfernt. Die weiteren Punkte werden von der Grundeigentümerin während der Planung des Bauprojektes geprüft (einige Vorhaben wie Solar sind bereits heute klar).

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

- Gibt es Solarpanel auf die Dächer? Werden die freien Flächen als Blumenwiesen genutzt?
- Wird ein geschlossenes zirkulierendes Wassersystem eingebaut?

4

Umgebung:

- Im Richtprojekt Wohnen im Park ist eine massive Reduktion der Spielflächen ersichtlich. Das als familienfreundlich bezeichnete Quartier zeichnet sich bisher durch Spielplätze mit Schattenbereichen und angrenzenden Sitzgelegenheiten aus. Diese bilden eine wichtige soziale Begegnungsfläche für die Kinder selbst, aber auch deren Familien und Betreuungspersonen. Es ist wichtig, dass solche Spielplätze und Spielflächen erhalten bleiben.
- Da diese Spielmöglichkeiten im Quartier integriert sind, werden diese als «eigene» Spielplätze wahrgenommen und funktionieren, ohne dass ein kostspieliges Angebot der Gemeinde aufgebaut werden muss.

Richtprojekt

- Die Aufstockung der Überbauung um 140 Wohnungen führt zu einer höheren und stärkeren Beanspruchung der allgemeinen Flächen, diese werden durch die Neubauten reduziert. Das Quartier verliert dadurch den offenen, lichten Parkcharakter.

- Im Projekt ist eine zentrale Rasenfläche vorgesehen, die aufgrund der Topografie als Spielfläche dient. Weitere Spielgeräte werden entlang des Wegnetzes platziert und bieten altersgerechte Spielmöglichkeiten. In diesem Sinne gibt es keine Reduktion von Spielflächen.

- Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer räumlichen Entwicklung ein grosses Interesse an der rationellen Nutzung des Bodens und an der Umsetzung einer raumplanungsrechtskonformen inneren Siedlungsentwicklung.

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

- Wir sehen die Notwendigkeit für innere Verdichtung und den haushälterischen Umgang mit Boden. Das Richtprojekt ist jedoch überdimensioniert und führt zu einer zu starken Einschränkung der Bewohner und Belastung des Quartiers. Die angepasste Überbauungsordnung soll daher nur eine moderate Erhöhung der Ausnützung erlauben.
- Als Bürger von Ittigen sollten wir zumindest die Möglichkeit erhalten, einer reduzierten Aufstockung zuzustimmen. Die Verdichtung in einem geringeren Ausmass mit weniger Neubauten erlaubt es, Freiflächen besser zu schützen und die Lebensqualität im Park zu erhalten.

- Das Richtprojekt ist das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens sowie der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zur Weiterbearbeitung. Im Rahmen des Verfahrens wurde mit dem Beurteilungsgremium die Frage des verträglichen Masses der Verdichtung wie auch der Erhaltung der Freiflächen sorgfältig geprüft. Die Gemeinde ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Richtprojekt eine Lösung vorliegt, die sowohl der inneren Entwicklung wie auch der Erhaltung der freiräumlichen Qualitäten Rechnung trägt.

5

Altersgerechtes Wohnen:

- Vor dem Einzug wurde die Wohnung neu gestrichen, unter der Bedingung, dass wir mehr als ein Jahr bleiben. Wir würden am liebsten in der jetzigen Wohnung bleiben, auch ohne Renovation. Wir wünschen uns, im Alter nicht 2x zügel zu müssen: Ausziehen und nach ca 1-1 ½ Jahren wieder in die alte Wohnung zurück. Wir möchten weiterhin im Jurapark bleiben aber wir möchten die nächsten 6 Jahre bis zur Fertigstellung, nicht in einer Überbauung leben.
- Eine bodengleiche Dusche anstelle der Badewanne wäre wünschenswert.

- Diese Thematik wurde anlässlich der verschiedenen Informationsanlässe mehrfach diskutiert. Denkbar wäre auch, dass Mieter nur 1x in eine neue oder sanierte Wohnung umziehen müssen.
- In den kleineren Wohnungen werden aktuell durch die Allianz mehrheitlich Duschen anstelle Badewannen geplant. Im Falle von Badewannen (bei grösseren Wohnungen mit mehreren Bädern) werden diese üblicherweise etwas in den Boden versenkt und weisen somit eine tiefere Einstiegshöhe auf.

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

- Oder eine altersgerechte 3 ½-Zimmer-Wohnung renoviert oder neu, zum Beispiel im neuen Hochhaus beim Parkplatz. Eventuell gibt es noch andere Rentner im Jurapark, die ähnlich wie wir denken, sodass es sich lohnen würde, diesen Aspekt in der Planung zu berücksichtigen. Sobald die Bauplanung steht und die Etappierung inklusiv der Preise bekannt sind, können wir uns definitiv entscheiden.

- Die Verdichtung der Siedlung mit Aufstockungen, Neu- und Anbauten werden neue resp. zusätzliche Wohnformen zulassen und sind im Sinne der Allianz.
- Das Etappierungskonzept sowie die Erarbeitung der Kostenschätzungen für die approx. Mietzinsgestaltung können ab Planungsphase (ca. ab Mitte 2023) erarbeitet werden.

6

Zonenplanänderung:

- Insgesamt werden die geplanten Änderungen positiv bewertet, sowohl was die Zonenplanänderung betrifft, wie auch die neue Überbauungsordnung «Wohnen im Park».

- Gemeinderat, Grundeigentümer und Planer sind erfreut über die Zustimmung und nehmen die Eingabe gerne zur Kenntnis.

Familienwohnungen:

- Viele Familien mit 3 oder mehr Kindern ziehen aus der Siedlung weg, weil die Wohnung zu klein wurde. Dies ist für den sozialen Zusammenhalt der ganzen Siedlung sehr schade. Darum schlagen wir vor, dass auch 6½- (oder sogar 7½-) Zimmerwohnungen erstellt werden, falls man auch für Familien zukunftsträchtige Wohnformen anbieten will. Familien brauchen keine Luxuswohnungen, sondern einfach 1-2 Zimmer mehr als in den heutigen Wohnungen. Der Trend zum Homeoffice verstärkt diesen Bedarf zusätzlich. Wie wäre es, in einigen Wohnbauten Mansardenzimmer anzubieten, oder die Möglichkeit, 2 Wohnungen auf einer Etage zu verbinden? Da dieser Mietmarkt bisher prak-

- Die Verdichtung der Siedlung mit Aufstockungen, Neu- und Anbauten werden neue resp. zusätzliche Wohnformen zulassen und sind im Sinne der Allianz. Es können durchaus auch grössere Wohneinheiten, Schaltzimmer oder auch Clusterwohnungen umgesetzt werden. Duplex-Wohnungen sind ebenfalls möglich und werden in der weiteren Projektentwicklung geprüft.

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

tisch nicht existiert, wäre es eine echte Innovation, hier einen Schritt vorwärts zu machen.

Aussenraum:

- Ein wichtiger Punkt sind die Spielflächen und Spielplätze. Auch diese sind ein zentrales Element und ermöglichen unzählige Begegnungen, was den sozialen «Kitt» in der Siedlung und in der ganzen Gemeinde Ittigen fördert. Der Spielplatz Jurastrasse hat weit über die Siedlung hinaus eine Ausstrahlung und ist Treffpunkt von Leuten aus verschiedenen Quartieren. Es wäre sehr schade, wenn dies künftig nicht mehr der Fall wäre.
- Kinder brauchen «Platz zum Spielen» und nicht unbedingt einen fixfertigen «Spielplatz» d.h. es ist zentral, dass sie in der ganzen Siedlung spielen dürfen und die Umgebung zum Spielen einlädt. Konkret braucht es Bäume zum Klettern, Wasser zum «Wässerle», Hecken zum Verstecken usw. Wie wäre es mit einem naturnahen Spielplatz? (siehe <https://www.naturnahspielen.ch/>)
- Mit der zu erwartenden Klimaerwärmung und den weiteren Bauten im Quartier ist das Thema «Kühlung» ein Muss: eine öffentliche Trinkwasserstelle (Brunnen) beim Spielplatz wird empfohlen, sowie Sitzgelegenheiten für Eltern, welche teilweise im Schatten (oder mobil) sind. Auch die geplante Spielwiese sieht wenig schattig aus; damit wird sie in den Sommermonaten quasi unbrauchbar. Es ist zu begrüssen, wenn es auf den verschiedenen Seiten grö-

- Der Freiraum ist als strukturreicher Aussenraum konzipiert, der frei aneignbare Flächen offerieren soll. Die zentrale Rasenfläche bietet einen sozialen Ort des Austausches. Daneben entsteht ein vielfältiges Freiraumangebot, welches den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen entspricht.
- Die detaillierte Freiraumgestaltung mit Bepflanzung, Möblierung und Spielflächen erfolgt in den weiteren Planungsphasen und wird dann allen Nutzerbedürfnissen gerecht.
- Wasserdurchlässige Materialien, Retentionsbereiche und offene Wasserflächen bieten einen nachhaltigen Mehrwert. Laubbäume schaffen schattenreiche Bereiche und haben einen positiven Einfluss auf das vorhandene Mikroklima.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
	<p>sere Bäume gibt, welche zumindest teilweise das Spielareal beschatten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – In der Nähe des Sandkastens sollte Wasser vorhanden sein, damit man richtig mit Sand spielen und bauen kann. Auch Spiele mit Wasser wären sehr attraktiv für die Kinder (z.B. ein Brunnen). Der ehemalige Wasserlauf in der Siedlung wurde besonders in den Sommermonaten rege benutzt. – Wichtig wäre zudem, dass es einen zentralen Treffpunkt für die Kinder in der Siedlung gibt; das scheint künftig etwas weniger der Fall zu sein, da mehrere Spielorte im Quartier geplant sind. 	<ul style="list-style-type: none"> – Eine detaillierte Möblierung des Freiraums (inkl. Konzeption/Gestaltung von Spielplätzen) wird in der späteren Planungsphase vorgenommen. – Siehe oben
7	<p>Klimaziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mit ihrem Programm «Klimact 2030+» hat sich die Gemeinde Ittigen verpflichtet das Ziel «NettoNull» bezüglich CO₂-Emissionen spätestens im Jahr 2050 zu erreichen. Spezifisch für die Mobilität sind folgende Ziele gesetzt: <ul style="list-style-type: none"> • Senkung des Treibhausgas-Ausstosses aus dem Verkehr im Vergleich zum 2020 um 60 Prozent bis 2032 • Senkung des Modal-Split-Werts (Anteil am Gesamtverkehr) des motorisierten Individualverkehrs von 66 Prozent im 2020 auf 50 Prozent bis 2030 <p>Mit der Sanierung eines solches Quartiers wie «Im Park» besteht eine Möglichkeit, auf einmal diese Ziele für einen wichtigen Teil der Bevölkerung von Ittigen zu erreichen</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Klimaziele im Konzept Klimact sind ein wichtiger Teil einer langfristigen Strategie zur Senkung der CO₂-Emissionen. Die Gemeinde Ittigen setzt dabei auf die Stärkung einer nachhaltigen Mobilität. Insbesondere durch eine Förderung der Elektromobilität durch finanzielle Beiträge an die Errichtung von Ladestationen im Rahmen der geplanten Revision des Energieförderreglements. – Die Gemeinde Ittigen verfolgt ein Gesamtmobilitätskonzept, welches im Verkehrsrichtplan erläutert wird und sich an die übergeordneten verkehrsplanerischen Strategien hält. Die Vorgabe max. 1 Parkplatz pro Wohnung liegt tiefer als die kantonalen Vorgaben.

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

(350 Wohnungen * ca. 2-3 Personen = ca. 6 bis 8% der Bevölkerung). Nach der Sanierung wird das neue Bild des Quartiers für die nächsten 30 bis 50 Jahren fix bleiben. Die langfristigen Klimaziele von 2050 muss man also mit dem Projekt im Kopf haben. In diesem Sinn sind wir überzeugt, dass eine Vorgabe von maximal 1.0 Parkplatz pro Wohnung nicht mehr zeitgemäss ist. Die Stadt Bern plant zum Beispiel heute ihre neuen Quartiere (nicht immer in ganz zentraler Lage) mit Werten von 0.2 bis 0.5 Parkplatz pro Wohnung. Nur mit solchen Werten gibt es eine Chance, die Klimaziele bis im 2050 zu erreichen!

Verkehr:

- ÖV: Klar ist es aber auch, dass die Mobilität der Bevölkerung gewährleistet sein muss um die Attraktivität des Quartiers zu erhalten. Dazu noch folgende Bemerkungen:
 - Das ÖV- Angebot in Zusammenhang mit dem Zentrum von Bern an den Werktagen ist hervorragend (maximal 15 Minuten von Tür bis zum Bahnhof Bern, alle 7 bis 15 Minuten). Hingegen bleibt das Angebot am Sonntag schwach (30-Minuten Takt) und macht die Abhängigkeit vom privaten Fahrzeug für den Freizeitverkehr gross.
 - Das Angebot mit den anderen nahegelegenen sekundären Zentren ist schwach (Ostermundigen: 30 - 40 Minuten Reisezeit, Zollikofen: direkte Verbindungen nur zu Spitzenstunden vorhanden)
- Der RBS teilt die Auffassung, dass das öV-Angebot im Kappelisacker an Sonn- und Feiertagen – auch verglichen mit ähnlichen Siedlungen in der Region Bern – ausbaufähig ist: Der aktuelle sonntägliche Halbstundentakt auf der Linie 40 entspricht gerade mit Blick auf den Freizeitverkehr nicht mehr den Erwartungen.
- Ebenso entspricht die weitestgehend nur halbstündlich verkehrende Linie 44 (welche die erwähnte Querverbindung Worblental-Ostermundigen-Gümligen herstellt) nur einem Minimalangebot und nicht den heutigen Erwartungen einer Buslinie im Kern der Agglomeration.
- Der RBS kann nicht selbständig das Angebot auf seinen Linien verdichten (oder ausdünnen), vielmehr ist dies mit dem Besteller (i.d.R. Kanton Bern) zu regeln.

Eingabe**Inhalt Eingabe**

- Velo: im Verkehrsgutachten von Kontextplan steht «Der Standard für den Veloverkehr ist [...] durch die Vielzahl an Abstellplätzen sehr hoch». Geplant sind aber nur 2 Veloplätze pro Wohnung, was eigentlich das Minimum gemäss Bauverordnung des Kantons Bern darstellt. Andere Grundlagen, wie die VSS-Norm zur Dimensionierung der Veloabstellplätze setzt als Richtwert 1 Veloparkplatz pro Zimmer! Familien haben sehr häufig eher 3 bis 5 Velos. Dementsprechend wäre das geplante Veloabstellplatzangebot grundsätzlich ungenügend.
- MIV: wenn einen tieferen Ansatz von Parkplatz pro Wohnung gewählt ist wird das Bedürfnis für eine Erweiterung der Einstellhalle (ca. 125 neue Parkplätze gemäss Plan auf Seite 16 des Verkehrsgutachtens) tiefer oder gar nicht mehr vorhanden sein. Mit nur einem Teil des gesparten Geldes könnte der Bauherr ein Mobilitätsprogramm finanzieren, das die Mobilität der Bevölkerung trotz weniger Parkplätze gewährleistet, zum Beispiel durch Subventionen des ÖV-Abos oder durch Zurverfügungstellung einer Flotte von geteilten Autos/ E-Bikes, die die Bewohner mit Reser-

Stellungnahme des Gemeinderats

- Im vorliegenden Fall wäre eine entsprechende Anfrage der Regionalkonferenz Bern-Mittelland zweckmässig; dies im Hinblick auf die kommende Angebotsoffertperiode 2024/25 (d.h. früheste Umsetzung per Dez. 2023).
- Das Richtprojekt erfüllt aktuell die Vorgaben bezüglich Quantität gemäss Bauverordnung, was wie vom Mitwirkenden erläutert gegenüber der Norm weniger sind. Bezüglich Qualität der Veloinfrastruktur wurde im Verfahren und auch nun bei der Weiterentwicklung zum Richtprojekt ein hoher Standard eingefordert u.a. wurde auf die unterschiedlichen Nutzungsbedürfnisse die Anordnungen dispers verteilt, Ladestationen eingefordert oder auch einen Teil für Spezialvelos (Anhänger / Cargobike) ausgeschieden. Somit sind die bis jetzt geforderten Flächen grösser als der Standardplatzbedarf. In der Siedlung wohnen auch ältere Menschen oder Einzelpersonen, die weniger als 2 Velos pro Wohnung besitzen.
- Bei der Umsetzung des Mobilitätskonzepts halten wir uns an die bestehenden Vorgaben. Die Allianz hat andernorts bereits Carsharing-Konzepte umgesetzt und diese teilweise finanziell unterstützt. Das genaue Parkierungskonzept wird nun im Zuge der weiteren Projektentwicklung definiert.

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

vierungspflicht benützen können. Es gibt immer mehr Beispiele von solchen Quartieren und das ist ganz klar das Modell der Zukunft um unsere Klimaziele als Gemeindebevölkerung zu erreichen.

8

Wirtschaftlichkeit:

- Die Sanierung einer Überbauung wie jener «Im Park» ist auch für einen Konzern wie die Allianz Immobilien ein finanziell bedeutendes und langfristig nachhaltiges, wohlüberlegtes und -kalkuliertes Projekt. Leider wurde zu dieser Planung nichts Konkretes offenbar:
 - Welche Quadratmetermiete wird für die sanierten und für die neugebauten Wohneinheiten angestrebt? Ein unterlegenes Vorprojekt detaillierte bezüglich hohem, gehobenem, mittlerem und einfachem Preisniveau (und Ausbau-/Sanierungsstandard).
 - Welcher Ausbaustandard ist konkret vorgesehen - oder was versteht die Bauherrschaft aktuell unter «marktüblich»?
 - Marktüblich «vollsanert» im Kappelisacker ist nicht das Gleiche wie marktüblicher Neubau am Quellenrain oder in der Berner Lorraine. Wann werden entsprechende Planungsvorgaben kommuniziert?

Es geht nicht um einklagbare Zusagen - sondern um die Frage, wer sich ein Verbleiben im Park wird leisten können und wollen.

- Der Allianz ist sich über die Brisanz dieser Thematik durchaus bewusst. Aufgrund der aktuellen Planung können wir leider keine konkrete Aussage machen. Dies wurde an den letzten Infoveranstaltungen entsprechend kommuniziert.
- Genauere Angaben können in der Planungsphase (ab Frühling 2023) nach Entscheid der Ausbaustandards und deren Kosten gemacht werden.
- Die Allianz strebt in ihren Wohnbauten grundsätzlich einen mittleren Ausbaustandard an. Entsprechend dürften sich die neuen Mieten am Markt in vergleichbarer Lage orientieren. Genauere Angaben können in der Planungsphase (ab Frühling 2023) nach Entscheid der Ausbaustandards und deren Kosten gemacht werden.
- Es sind durchaus auch Wohnungen mit einem reduzierten Ausbaustandard möglich, was im Rahmen der Planungsphase im Detail geprüft wird.

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

Etappierung:

- Das Etappierungskonzept scheint interessant: Mieter können gehalten und zum Erstbezug in Neubauten animiert werden, und Familien mit schulpflichtigen Kindern verbleiben im Schulkreis. Dies ist sympathisch. Aber familienintern und auch im Nachbarschaftsgespräch fehlen die Planungsinformationen, um eine positive Grundhaltung zu begründen:
 - Wird es zumutbar oder erträglich sein, in einem Gebäude zu wohnen, in dessen unmittelbarer Nachbarschaft siebenstöckige Gebäude erstellt, Dachgeschosse abgetragen, Fassaden ersetzt und Einstellhallen / Kellergeschosse geschaffen oder verändert werden?
 - Welches Interesse hat die Allianz, Neubauwohnungen zunächst an temporäre Bestandsmieter zu vergeben? Zu welchen Mietkonditionen wäre dies?
 - Welchen alternativen Wohnraum hat die Gemeinde oder die Allianz zu Baubeginn im Schulkreis zu bieten?
 - Auf welchen Schuljahreswechsel sollten Familien ihren Auszug und Schulwechsel anderenfalls planen?

Umzonung:

- Landschaftsschonzone
 - Wieso wird eine «Landschaftsschonzone» aufgelöst und in die ZPP-S integriert? Es ist prima vista weder

- Das detaillierte Etappierungskonzept wird in der Planungsphase ab Frühling 2023 erarbeitet. Die Rochadenplanung ist sicherlich eine grosse Herausforderung. Es ist aber in der heutigen Zeit nicht unüblich, dass auch in dichtbesiedelten Gebieten gebaut wird. Die Reduktion von Lärmemissionen und weiteren Einflüssen aufgrund der Baustelle haben für die Allianz grosse Priorität. Erst nach Vorliegen des Etappierungskonzepts, eines Ausbaubeschriebs und einer verlässlichen Kostenschätzung können konkretere Aussagen getätigt werden.
- Ziel der Allianz ist sicher eine langfristige Vermietung der Neubauwohnungen. Diese können jedoch während den Sanierungsetappen als temporäre Flächen für Bestandsmieter dienen.
- Es ist im Moment kein alternativer Wohnraum absehbar.
- Sobald die Detailplanung vorliegt, kann dazu eine Aussage gemacht werden.

- Mit der Umzonung der Überbauung von der Zone W «spez» in eine Zone mit Planungspflicht kann für das ge-

Eingabe

Inhalt Eingabe

nachvollziehbar noch aus der ZPP-S oder UeO ersichtlich, dass Baum- und Heckenbestand in einer spezialbewilligten Wohnzone besser geschützt wären als in einer «Landschaftsschonzone».

- Bezweckt oder bewirkt die Integration der «Landschaftsschonzone» in die ZPP-S eine Erhöhung der Ausnützungsziffer und/oder der zulässigen Wohneinheiten auf dem Areal?
 - Wie lautet die konkrete Definition von Freiraum nach Art. 12 Zf. 2 UeV und Freiraum, «Grünraum» nach Art. 12 Zf. 3 UeV?
- Wo steht die «Pavillonbaute», und was ist Ihr Zweck?

Energiekonzept:

- Im Richtprojekt ist eine beeindruckende Vielzahl energiehaushälterischer und somit nachhaltiger Konzepte oder Ideen aufgeführt. Von diesen fand bisher nur eine Minderheit Eingang in ZPP-S und UeO. Meines Erachtens sollte hier nachgebessert werden: das Festschreiben verbindlicher Pläne, welche zur Schaffung von ZPP-S und UeO führen, tun der Bauherrschaft nicht weh und erhöhen Transpa-

Stellungnahme des Gemeinderats

samte Planungsgebiet eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen werden. Die Ziele der Freihaltung und der ökologischen Vernetzung des östlichen Arealteils werden ungeschmälert in der neuen besonderen baurechtlichen Ordnung aufgenommen.

- Nein. Mit der bisherigen Regelung mit der Wohnzone W «spez» konnten die Ziele der Freihaltung und der ökologischen Vernetzung des östlichen Arealteils nur mit einer eigenen Grundnutzungszone festgelegt werden.
 - Art der Nutzung und die besonderen Gestaltungsvorgaben von Frei- und Grünraum sind in Art. 6 Abs. 3 sowie Art. 12 Abs 2 und 4 der Überbauungsvorschriften beschrieben.
 - Die Pavillionbaute kann in den maximal zulässigen Massen gemäss Art. 7 Abs. 3 innerhalb des entsprechend im Überbauungsplan ausgeschiedenen Baubereichs erstellt werden. Die Pavillionbaute dient dem Aufenthalt und der Begegnung der Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung.
- Die Gemeinde Ittigen verfügt mit dem Energieförderreglement über Vorgaben für die «Kommunale Energieförderung», welche die effiziente Nutzung von Energie sowie die Nutzung von erneuerbarer Energie durch finanzielle Beiträge und Beratung unterstützt.

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

renz gegenüber und Akzeptanz durch die Ittigger Bevölkerung (vielleicht auch übergeordneter Behörden).

- Grossmehrheitlich fossilfreie Heizung bevorzugt über Fernwärmeanschluss ist in Art. 16 UeV vorgesehen, ebenso beispielsweise die Dachbegrünung. Wären auch ein Blockheizkraftwerk auf Holzschnitzelbasis oder Erdsonden möglich und zulässig?
- Wieso wird vorgeschrieben, dass Dächer ausserhalb möglicher Solarkollektoren begrünt und nicht benutzbar gestaltet werden - nicht jedoch, dass auf allen Dächern Sonnenenergienutzung (Photovoltaik, Solarthermie, ...) vorzusehen ist? Dies scheint ohnehin geplant.
- Wären Sonnenkollektoren an den Fassaden denkbar?
- Gibt es Konzepte, Vorschriften und Genehmigungen zum Thema Mieterstrom?
- Müssten Stromeigenverbrauch und allfällige Stromspeicher in ZPP-S und UeO vorgesehen oder erlaubt sein?
- Welche Vorschriften sind bezüglich Fassadendämmung und Verglasung möglich und nötig? Ein Minergiestandard ist im Richtprojekt erwähnt, fand jedoch m.E. nicht Eingang in ZPP-S und UeO.
- Braucht es Thermoschutzverglasung, oder reicht Dreifachverglasung auch bei Südwestexposition?

Mobilitätskonzept:

- Wie viele Autoabstellplätze pro Wohnung wird es mindestens, maximal und tatsächlich geben? Es kursieren viele widersprüchliche Zahlen in den Unterlagen und der münd-

- Die Gemeinde engagiert sich für die fossilfreie Nutzung von Wärme aus Fernwärmenetzen. Die Entscheidung über den Energieträger (Abwärme, Holz, Biogas, usw.) fällt der Betreiber des Wärmenetzes aufgrund der Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit.
- Die genannten Punkte werden durch die Gemeinde und die Grundeigentümerin während der Planung des Bauprojektes geprüft.

- Im Verkehrsgutachten wird neben den Werten gemäss ZPP S auch das Richtprojekt betrachtet, deshalb sind verschiedene Werte/Zahlen im Bericht. Gemäss ZPP S – und das

Eingabe

Inhalt Eingabe

lichen Kommunikation. So geht man von einer Abnahme des Verkehrs in der Jurastrasse aus – weil neugebaute Wohneinheiten keinen Autoabstellplatz erhalten und aktuelle Mieter auf Zweitwagen verzichten müssen. Wissen das die Betroffenen?

- Wo können die zusätzlichen Fahrzeuge auf dem Gemeindegebiet und in der Nachbarschaft abgestellt werden? Wo parkieren Handwerker oder Aussendienstler ihr Arbeits- oder Geschäftsauto nach Feierabend? Kann ich ausserhalb üblicher Werkzeiten noch automobile Besucher empfangen, oder sind dann bereits alle Besuchenden-PP durch Fahrzeuge der Bewohnenden belegt? Wo sind wieviele Abstellplätze für Motorräder und Motorroller vorgesehen? Gibt es Stromanschlüsse?
- Der Gemeindepräsident bekennt sich zur persönlichen Nutzung dreier Velos, auch der Verkehrsplaner erachtet die Nutzung zweier Velos als selbstverständlich. ZPP-S und UeO sowie Richtprojekt planen knapp zwei Velostellplätze pro Wohneinheit - weil der Kanton sie zu nichts anderem verpflichtet. Wie soll das funktionieren? Gehen wir davon aus, dass im Park zukünftig ausschliesslich Single-Wohnungen vermietet werden: ich müsste mit dem Gemeinde-

Stellungnahme des Gemeinderats

ist die rechtliche Grundlage – ist eine Bandbreite für die Wohnnutzung von 0.5 bis 1.0 PP pro Wohnung festgesetzt. In dieser Bandbreite muss dann in der Baueingabe der Wert der Parkplätze liegen.

- Das Richtprojekt liegt in der Bandbreite von 0.5 – 1.0PP und erfüllt somit die Vorgaben (Kapitel 4.7 Verkehrsgutachten). Im Verkehrsgutachten wird ein Vorschlag der Anordnung dargelegt. Es ist vorgesehen, dass 20-50% der PP in der Einstellhalle über eine Ladestation verfügen (Kapitel 4.2 Verkehrsgutachten).
- Im Richtprojekt sind auch 20-25 Besucherparkplätze (Ausserparkplätze) vorgesehen, welche 20-50% elektrisch erschlossen sind (Kapitel 4.2 Verkehrsgutachten).
- Bezüglich Verkehrserzeugung zeigt das Verkehrsgutachten einerseits basierend auf den Wohneinheiten gemäss Richtprojekt die Anzahl Fahrten bei 0.5PP/Wohneinheit und 1.0PP pro Wohneinheit auf und andererseits die Fahrten gemäss Anzahl PP Richtprojekt (Kapitel 4.8 Verkehrsgutachten).
- Das Richtprojekt erfüllt aktuell die Vorgaben bezüglich Quantität gemäss Bauverordnung, was wie vom Mitwirkenden erläutert gegenüber der Norm weniger sind. Bezüglich Qualität der Veloinfrastruktur wurde im Verfahren und auch nun bei der Weiterentwicklung zum Richtprojekt ein hoher Standard eingefordert u.a. wurde auf die unterschiedlichen Nutzungsbedürfnisse die Anordnungen dispers verteilt, Ladestationen eingefordert oder auch einen Teil für Spezialvelos (Anhänger / Cargobike) ausgeschieden. Somit sind

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

präsidenten bereits eine zusätzliche Wohnung für ausreichenden Parkraum dazumieten. Unter der Annahme, dass eine familienfreundliche Wohneinheit in einer Überbauung, welche den motorisierten Individualverkehr durch deutliche Beschränkung reduziert, von durchschnittlich vier Personen bewohnt wird, so wäre der Bedarf an Veloabstellplätzen bei $4 \cdot 2 \cdot 360 = 2880$ oder dem Vierfachen der Planung anzusetzen. Dies scheint überzogen. Eine künstliche Verknappung der Veloabstellmöglichkeiten fördert jedoch Nachbarschaftskonflikte, Sachbeschädigungen oder Stürze und reduziert die Wohnqualität.

- Veloabstellplätze sollten Lademöglichkeiten, Wetter-, Diebstahl- und Unfallschutz bieten, ohne eingestellte Velos zu beschädigen. Zur Vermeidung oder Reduktion von Konflikten sollte bei einer offensichtlich bewussten und politisch gewollten Verknappung von Abstellfläche jeder Wohneinheit eine zustehende Fläche zugewiesen werden.
- Wird von zukünftigen Mietparteien ein Verzicht auf MIV gefordert werden?

Aussenraumgestaltung:

- Das Richtprojekt strebt eine Erhöhung um mehr als 50% sogenannt «familienfreundlicher» Wohnungen bei entsprechender Reduktion des parkähnlichen Aussenraums an. Kantonale Richtvorgaben schreiben offenbar eine Ball- und Rasenspielfläche von mindestens 600 m² vor. Da die bestehenden Spielflächen durch die Kopfbauten wegfallen, soll die zentrale Rasenfläche oberhalb des Wasserspiels

die bis jetzt geforderten Flächen grösser als der Standardplatzbedarf. Die durchschnittliche Wohnungsbelegung in Ittigen beträgt 2 Personen pro Wohnung.

- Die genannten Punkte werden von der Grundeigentümerin während der Planung des Bauprojektes geprüft.
- Nein
- Das heutige durchgrünte und strukturreiche Erscheinungsbild der Anlage wird beibehalten und dient als Leitbild der Gestaltungsidee im Freiraum. Unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen wird Rechnung getragen. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Ruhe- und Aktivräumen wird dabei angestrebt.

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

diesbezüglich umgewidmet (und hoffentlich auch umgenutzt) werden.

- Wird diese Spielfläche durch Ballzäune, Tore und ähnliche Infrastruktur abgegrenzt respektive gekennzeichnet?
- Mit Verweis auf diese grosszügig erscheinende Quadratmeterzahl wurden Anmerkungen betreffend die Spielplätze «beantwortet» - wobei anzumerken wäre, dass «Ballspielwiese» und «Spielplatz» nicht zu verwechseln sind: Beide sind notwendig, beide ergänzen sich gegenseitig. Ein simples Abschreiten der Spielplätze deutet darauf hin, dass die Siedlung zurzeit über 2 Spielplätze und 2 nutzbare Spielwiesen a je 600 m² verfügt - wobei die «Ruhebereiche» beispielsweise der zukünftigen Spielwiese und der geplant zumietbaren Gärten nicht berücksichtigt wurden. Die aktuellen Vorschläge zur ZPP-S und UeO sehen also eine Reduktion vorhandener Spielflächen auf ein Viertel bei angestrebter Erhöhung der Nutzenden um die Hälfte vor. Das wird eng und zu Konflikten führen.
- Wieso werden nicht mindestens 2 Spielplätze und 2 nutzbare Spielwiesen a je 600 m² (Istzustand) in ZPP-S und UeO übernommen? Diese sollten grossmehrheitlich im «Sektor I» liegen, um zu beaufsichtigende Kinder nicht in die Randzone («Sektor 4», Art. 6 Zf. 3 UeV) zu verbannen. Entsprechende Visualisierungen und Skizzen existieren und scheinen auch im Interesse der Bauherrin.

- Die Ausarbeitung einer Möblierung für Aufenthaltsmöglichkeiten erfolgt in der weiteren Projektierung.
- In der Überbauungsordnung wird nur die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV ausgeschieden. Die Ausarbeitung der Aufenthalts- und Spielflächen erfolgt in der weiteren Projektierung und diese sind gemäss den Vorgaben der Bauverordnung im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

Eingabe

Inhalt Eingabe

Stellungnahme des Gemeinderats

-
- Kinder müssen sich auch einmal aus dem Weg gehen können, ferner braucht es altersgerechten Spielraum für etwa 1- bis 12-Jährige. Im Sommer ist Beschattung, im Winter Besonnung wichtig. Spiel und Motorik sollten über Geräte, Kletterbäume, Sandkästen, ... gefördert werden. Sitzgelegenheiten für Beaufsichtigende sind wichtig. Grillstellen und Picknicktische fördern Nachbarschaft und Familienleben.
 - Die Integration der «Landschaftsschonzone» (zukünftig «Sektor 4») in den nachbarschaftlich genutzten Aussenraum erscheint mir sinnvoll. Wieso wird hier nicht entsprechendes Aussenmobiliar (Sitzgelegenheiten, Fitnessgeräte, Petanque-Bahn, ...) festgeschrieben?
 - Welche Räume und Gestaltungselemente sind zum Schutz und Erhalt der Privatsphäre in den Gartenwohnungen vorgesehen und entsprechend dem zu erhaltenden «parkähnlichen Charakter» nach ZPP-S erlaubt?
 - Wieso werden in ZPP-S / UeO Hecken, Alleebäume und Dachbegrünung vorgeschrieben, weitere Einrichtungen zur Förderung einer familienfreundlichen und engagierten Quatirnachbarschaft jedoch ausser Acht gelassen?
- Die Ausarbeitung einer Möblierung für Aufenthaltsmöglichkeiten erfolgt in der weiteren Projektierung.
 - Im Sektor 4 sollen – mit Ausnahme der bestehenden Wegverbindung – keine baulichen Massnahmen erfolgen.
 - Die Ausarbeitung einer Möblierung für Aufenthaltsmöglichkeiten erfolgt in der weiteren Projektierung. Entsprechend macht die Überbauungsordnung keine Detailvorschriften, sondern sichert die entsprechenden Freiräume zugunsten von Aufenthalt, Begegnung und Spielaktivitäten.