

Gemeinde Ittigen  
**Entwicklung Areal «Tilia»**

**Erläuterungsbericht**



25. März 2024 | **GENEHMIGUNG**

Aufträge / 684 / 684\_Ber\_240325\_Erlaeuterungen.docx / 25.03.2024 / fi / me

### **Auftraggeberin Überbauungsordnung (Planungsbehörde)**

Gemeinde Ittigen,  
Rain 7, 3063 Ittigen

### **Grundeigentümerin und Bauherrin**

Halter AG Entwicklungen  
Europaplatz 1A, 3008 Bern

Tilia Stiftung für Langzeitpflege  
Ittigenstrasse 16, 3063 Ittigen

### **Planer Überbauungsordnung**

Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung  
Bälliz 67 / 3600 Thun  
Tel 033 223 44 80 / [info@lohnerpartner.ch](mailto:info@lohnerpartner.ch) / [www.lohnerpartner.ch](http://www.lohnerpartner.ch)

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Miriam Eigert, B.Sc. Stadt- und Raumplanung
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin

### **Verfasser Richtprojekt «Tilia Ittigen»**

W2H Architekten AG  
Haslerstrasse 30, 3008 Bern

- Andreas Wenger, dipl. Architekt FH
- Thomas Feider, Architekt MSc ETH

Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH  
Zieglerstrasse 26, 3007 Bern

- Simone Hänggi, Landschaftsarchitektin HTL/BSLA

**Verfasser Vorprojekt «tilia Pflegezentrum Ittigen, Gesamtanierung Hauptgebäude A1»**

Co. Architekten AG (vorm. Furrer und Partner)  
Stauffacherstrasse 78, 3014 Bern

- Martin Häberli, dipl. Architekt HTL, DAS EN BAU
- Regina Glatz, dipl. Architektin ETH SIA

w+s Landschaftsarchitekten AG  
Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

- Toni Weber, Landschaftsarchitekt HTL/BSLA/SIA
- David Gadola, Landschaftsarchitekt BSLA

## Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Ausgangslage</b> .....	<b>7</b>
1.1 Planungsvorhaben .....	7
1.2 Projektvision .....	7
1.3 Qualitätssichernde Verfahren .....	8
1.2 Baurechtliche Situation .....	12
<b>2 Richtprojekte</b> .....	<b>13</b>
2.1 Richtprojekt «Tilia Ittigen» .....	13
2.2 Richtprojekt «Gesamtsanierung Hauptgebäude A1 und A3» .....	17
<b>3 Erläuterungen zur Überbauungsordnung</b> .....	<b>21</b>
3.1 Was ist eine Überbauungsordnung .....	21
3.2 Änderung der rechtsgültigen Überbauungsordnung (Überbauungsplan und -vorschriften) .....	21
<b>5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt</b> .....	<b>26</b>
5.1 Relevanzmatrix .....	26
5.2 Raumordnung und Raumplanung .....	27
5.3 Ortsbild .....	28
5.4 Kulturdenkmäler .....	28
5.5 Geschützte Lebensräume .....	29
5.6 Wald .....	30
5.7 Verkehr .....	33
5.8 Energie .....	33
5.9 Land & Rechte sowie Leitungen .....	33
5.10 Planerische Beurteilung und Würdigung .....	35
<b>6 Planerlassverfahren</b> .....	<b>36</b>
5.1 Mitwirkung .....	36
5.2 Vorprüfung .....	36
5.3 Auflage .....	37
5.4 Beschluss und Genehmigung .....	37

### **Anhang**

- Bauvoranfrage Amt für Kultur und Denkmalpflege des Kantons Bern vom 28.02.2018/Dezember 2017
- Auswertung des Mitwirkungsverfahrens (Mitwirkungsbericht) vom 17. Mai 2021
- Vorprüfungsbericht vom 12.12.2022, Nachtrag zum Vorprüfungsbericht vom 03.01.2023 und Auswertung des Vorprüfungsberichts vom 06.01.2023

### **Beilagen**

- Richtprojekt «Tilia Ittigen» vom 27.06.2023
- Richtprojekt «tilia Pflegezentrum Ittigen, Gesamtanierung Hauptgebäude A1» vom 02.09.2022
- Bericht «Entwicklung Tilia, Fachbericht Verkehr für UeO» vom 02.09.2022
- Dokumentation qualitätssichernde Verfahren

## **Vorwort**

Auftraggeberin	Auftraggeberin der Änderung der Überbauungsordnung «Tilia» ist die Gemeinde Ittigen.
Erläuterungsbericht	<p>Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge mit der Änderung der Überbauungsordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Planung.</p> <p>Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom beauftragten Planungsbüro in Zusammenarbeit mit den Projektverfassern der Richt- resp. Vorprojekte verfasst.</p> <p>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.</p>

## **1 Ausgangslage**

### **1.1 Planungsvorhaben**

Im ehemaligen «Asyl Gottesgnad» auf der Anhöhe über Ittigen und umrahmt von einer grosszügigen Gartenanlage ist heute das Pflegezentrum «Tilia Ittigen» untergebracht. Das Pflegeheim genügt immer weniger dem heutigen Standard und den aktuellen Bedürfnissen nach einer nachhaltigen Pflege und ist mit der bestehenden Bettenanzahl zudem nicht mehr ertragreich zu bewirtschaften. Somit besteht ein Sanierungs- und Ausbaubedarf. Dazu liegt seit 2016 ein Vorprojekt vor. Dieses wurde Anfang 2021 sowie im Sommer 2022 überarbeitet und an die aktuellen Bedürfnisse angepasst.

Andererseits besteht auf dem Areal «Tilia» im nordwestlichen Bereich ein Potenzial für eine qualitativ hochstehende Wohnbauentwicklung. Die drei Grundeigentümer – die Tilia Stiftung für Langzeitpflege (Parzelle Nr. 743), die Pensionskasse der BEKB / BCBE (Parzelle Nr. 7423) und die Halter AG (Parzelle Nr. 7424) – streben eine gesamtheitliche Weiterentwicklung des rund 33'000 m<sup>2</sup> grossen Areals an. Dazu haben die Grundeigentümer mit der Einwohnergemeinde Ittigen eine Planungsvereinbarung für die Arealentwicklung abgeschlossen.

### **1.2 Projektvision**

Die Projektvision für die Arealentwicklung besteht darin, dass kurz- bis mittelfristig das bestehende Pflegezentrum (Ittigenstrasse 16) und die drei Mehrfamilienhäuser (Eichenweg 2, 4 und 6) durch weitere hochwertige Wohnnutzungen ergänzt, die bestehende Erschliessungs- und Parkierungssituation neu geordnet, geeignete Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung eines zukunftsfähigen Pflegebetriebs gesichert und zusätzlich die Aussenraumqualitäten gestärkt werden. Ziel des Entwicklungsprozesses ist eine massvolle bauliche Verdichtung im nordwestlichen Teil des Areals im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und eine ortsbaulich überdurchschnittliche Lösung für Neubauten.

### 1.3 Qualitätssichernde Verfahren

#### Studienauftrag

Um die städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrstechnischen Rahmenbedingungen für die angestrebte qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals zu klären, hat die Halter AG zusammen mit der Tilia Stiftung für Langzeitpflege und der Gemeinde Ittigen 2018 ein Studienauftrag in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 mit fünf Planungsteams durchgeführt.

Das Beurteilungsgremium hat im August 2018 den Auslobern des Studienauftrags einstimmig empfohlen, die Projektstudie des Planerteams W2H Architekten AG weiterzubearbeiten, welches wiederum die Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung und das Bauprojekt bilden soll.

Auszug aus dem Beurteilungsbericht vom 21.08.2018: « (...) Aus einem abschliessenden Vergleich und einer gesamtheitlichen Beurteilung der zentralen Stärken und Schwächen der einzelnen Projektstudien empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig die Projektstudie des Teams rund um W2H Architekten AG, Bern. Zur Weiterbearbeitung in einem durch eine Delegation des Beurteilungsgremiums begleiteten Workshopverfahren. In diesem gilt es, die Qualität der Weiterentwicklung und Überarbeitung der Projektstudie zum wegleitenden Richtprojekt als Grundlage für Überbauungsordnung (UeO) und die Realisierung durch eine Delegation des Beurteilungsgremiums zu bestätigen. Die Projektstudie überzeugte durch eine adäquate, qualitätsvolle und ortsangepasste ortsbauliche Setzung, welche Aussicht und Besonnung optimieren, eine angemessene Erschliessung sowie die gelungene Integration in die Topografie und Nachbarschaft mit einer guten Ausgewogenheit zwischen Nähe und Distanz zum Pflegezentrum. (...) ».

#### Workshopverfahren Richtprojekt «Tilia Ittigen»

Aufgrund noch offener ortsbaulicher und architektonischer Fragestellungen wurde mit dem siegreichen Planungsteam ein durch eine Delegation des Beurteilungsgremiums begleitetes Workshopverfahren mit einer Start-, Zwischen- und Schlussbesprechung durchgeführt.

Ziel und Zweck des Workshopverfahren war es, die Qualität der Weiterentwicklung und Überarbeitung des Siegerprojekts zum wegleitenden Richtprojekt als Grundlage für die Anpassung der Überbauungsordnung (UeO) und die Realisierung durch die Delegation des Beurteilungsgremiums zu bestätigen.

Auszug aus dem Beurteilungsbericht vom 30.11.2018: «Die Delegation des Beurteilungsgremiums bestätigt die gewählte Setzung und Geschossigkeit

des Baukörpers an der Ittigenstrasse. Die Höhenentwicklung wird auch gegenüber den dahinterliegenden Nachbargebäuden im Norden als verträglich beurteilt. Die Besonnung der betreffenden Gebäude wird nicht eingeschränkt und ein weiter Teil ihres Ausblicks bleibt offen. (...) ist überzeugt, dass mit der gewählten Stossrichtung in der weiteren Projektvertiefung die geforderte Qualität der Fassaden bzw. des architektonischen Ausdrucks erreicht werden kann. (...) würdigt die weiterbearbeiteten Grundrissvarianten und erkennt das grosse Potenzial möglicher Grundrisse für die weitere Projektvertiefung. Die Qualität der Wohnungsgrundrisse wird damit vom Beurteilungsgremium bestätigt. (...) bestätigt die gewählte Lösung für Erschliessung, Anlieferung und Parkierung. Bei den oberirdischen Abstellplätzen wird ein im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung zu berücksichtigendes Optimierungspotenzial erkannt. Die Gestaltung des Freiraums und die Anordnung der Spielfläche wird von der Delegation des Beurteilungsgremiums bestätigt und besonders gewürdigt. (...) gibt den vorliegenden Projektstand einstimmig als wegleitendes Richtprojekt für die Anpassung der Überbauungsordnung (UeO) und die Realisierung der 1. Etappe frei. (...) Um eine prozessorientierte Qualitätssicherung zu gewährleisten, wird die Delegation des Beurteilungsgremiums den weiteren Planungsprozess weiterhin begleiten und ihr zumindest das Bauprojekt vor Baueingabe zur Begutachtung vorgelegt. (...)».

Anpassung Richtprojekt  
«Tilia Ittigen»

Im Rahmen der Erarbeitung der Änderung der Überbauungsordnung wurde das Richtprojekt weiterbearbeitet und bezüglich der Erschliessung sowie der Anordnung der Spielfläche optimiert. Das angepasste Richtprojekt wurde vom Beurteilungsgremium begutachtet.

Auszug aus dem Bericht vom 28.02.2020: «(...) Die grosse Qualität der Projektstudie ist die Grosszügigkeit der fliessenden Parkanlage und die Idee des Zusammenbindens der verschiedenen Nutzungen als Gesamtanlage. Der Freiraum mit den prägenden Elementen Topografie, Waldrand und Obstgarten wird von den Projektverfassenden erhalten und als zusammenhängender Begegnungsraum mit unterschiedlichen Qualitäten entwickelt. Ein angemessenes Wegnetz erschliesst den Freiraum und verknüpft die Neubauten mit dem Bestand. In der Arealmitte entstehen gezielt Aufenthalts- und Begegnungsorte für alle Bewohner des Areals. Der aufge-spannte Aussenraum zwischen dem erhaltenswerten Baudenkmal und den neuen Wohnbauten agiert als Vermittler zwischen den verschiedenen Nutzungen und der Hauptbau kann auf selbstverständliche Weise eine Sonderstellung bewahren. Die Integration des Spielfeldes in diesen Bereich wird zur zusätzlichen Bereicherung und vor allem profitieren die Bewohner von der äusserst zentralen Lage. Die Zonierung zwischen Wohnen und

Pflege ist somit auch klarer ablesbar. Zudem bleibt das bestehende Obstbaumfeld vor einem Eingriff bewahrt und behält den historisch gewachsenen Ausdruck. Auf Grund der oben aufgeführten Begründung empfiehlt das Gremium den überarbeiteten Vorschlag in die weitere Planung aufzunehmen. (...)»

#### Weiterentwicklung Richtprojekt «Tilia Ittigen» nach Mitwirkung

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung haben sich Einwohner und Einwohnerinnen von Ittigen kritisch mit der vorliegenden Planung auseinandergesetzt und Forderungen formuliert. Um in geeigneter Weise auf die Mitwirkungseingaben reagieren zu können und die Chancen für eine Zustimmung zur Planung an der Gemeindeversammlung zu erhöhen, haben sich die Gemeinde Ittigen und die Grundeigentümerschaft dazu entschieden, unter Einbezug des Beurteilungsgremiums im Rahmen eines Workshopverfahrens die Möglichkeiten zur Überarbeitung des Richtprojektes auszuloten.

Basierend auf einer vergleichenden Gesamtwertung von Varianten und den bisherigen Arbeitsschritten empfiehlt das Beurteilungsgremium der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft, die Reduktion von Haus H um ein Geschoss, die Verschiebung von Haus H nach Osten sowie ein «Nachrücken» der Häuser G und F. Das Haus H wird damit wieder eindeutig Teil des Ensembles und steht nicht mehr abgelöst an der Ittigenstrasse. Durch das Ab- und Nachrücken werden die Abstände zwischen den Häusern H bis F und dem Gebäude E reduziert. Das Ausloten der verträglichen Nähe und Dichte stellt eine Gratwanderung dar. Dichte kann Qualität schaffen, andererseits besteht aber die Gefahr von Einsichtsproblemen und die Idee des fließenden Aussenraums kann in Frage gestellt werden. Durch das Abrücken von Haus H von der Ittigenstrasse kann der Strassenraum wie im übrigen Quartier zwischen dem Tilia-Hauptgebäude (A1) und der Rudolf-Steiner-Schule wieder geöffnet werden, was sowohl die ortsbauliche Integration ins Quartier als auch die Sichtverhältnisse für die Nachbarn verbessert.

Aus Sicht des Beurteilungsgremiums reagiert die differenzierte, schwergewichtig auf einer Geschossreduktion (Haus H) und einer Verschiebung nach Osten basierende Überarbeitung sorgfältig auf die Anliegen der Mitwirkung und schafft mit einer besseren ortsbaulichen Integration einen zusätzlichen Gewinn für das ganze Quartier.

#### Dokumentation

Die qualitätssichernden Verfahren sind in der Beilage zum Erläuterungsbericht umfassend dokumentiert:

- Bericht «Entwicklung Tilia: Studienauftrag im Einladungsverfahren, Programm» vom 27.02.2018

- Bericht «Entwicklung Tilia: Studienauftrag im Einladungsverfahren, Bericht des Beurteilungsgremiums» vom 21.08.2018
- Aktennotizen des Workshopverfahrens und Bericht «Entwicklung Tilia: Workshopverfahren, Schlussbericht» vom 30.11.2018
- Bericht «Beurteilung optimierter Standort private Spielfläche» vom 28.02.2020
- Bericht «Entwicklung Tilia, Ittigen, Workshop Überarbeitung Richtprojekt UeO, Schlussbericht» vom 14.04.2021
- Beurteilung Anpassung Richtprojekt infolge Gemeindeversammlungsbeschluss (Reduktion der zulässigen Gebäudehöhen in den Baubereichen F, G und H der Überbauungsordnung «Tilia») vom 18.08.2023

## 1.2 Baurechtliche Situation

Die Parzellen Ittigen-Gbbl. Nr. 743, 2426, 7423 und 7424 sind einer Zone mit besonderer baurechtlicher Ordnung (ZBO) zugewiesen; es gilt die Überbauungsordnung Nr. 315.10 «tilia Pflegezentrum Ittigen» vom 3. Juni 2008.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan 1 der Gemeinde Ittigen (ohne Massstab)

## 2 Richtprojekte

### 2.1 Richtprojekt «Tilia Ittigen»

→ Stand Richtprojekt «Tilia Ittigen» vom 02.09.2022.

#### Konzept und Setzung

Auf dem Areal «Tilia» sollen in drei Neubauten ca. 70 Wohnungen entstehen. Die Verdichtung beschränkt sich auf den nördlichen Bereich des Areals. Damit bleiben der für das Haupthaus erforderliche Raum und seine Funktion als Zentrum der Gesamtanlage bestehen.



Abb. 2: Modellfoto Richtprojekt «Tilia Ittigen» (Stand vom 09.04.2021)  
[Halter AG / W2H Architekten AG]

Die heutige Anlage ist geprägt vom Haupthaus und dem grosszügigen Freiraum, insbesondere der «Hoschtet» als Zeuge der landwirtschaftlichen Nutzung im südwestlichen Bereich der Anlage. Eine ortsbaulich verträgliche Verdichtung ist nur möglich, wenn die Hierarchie der Gebäude und die Grosszügig- und Vielfältigkeit des Aussenraums erhalten bleiben. Die Neubauten verstehen sich als Weiterführung der würfelförmigen Bauten im Osten der Parzelle und grenzen sich klar von den historischen Gebäuden des Pflegezentrums ab, welches dadurch weiterhin als eigenständiger Teil des Ensembles verstanden wird.

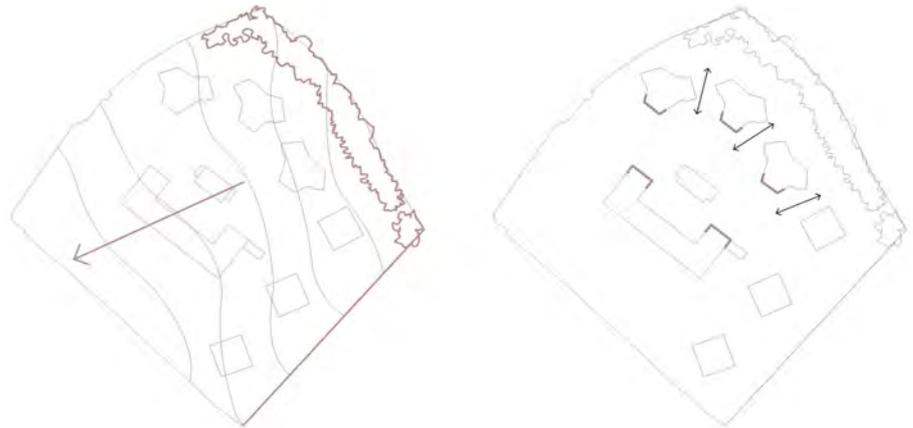


Abb. 3 und 4: Darstellung «fliessende Topografie und Parzellenausrichtung» (links) sowie «Punktkörper und Bezug zum Bestand» (rechts) [Halter AG / W2H Architekten AG]

Mit der Übernahme der Typologie des Punktkörpers wird das Konzept vom «Wohnen im Park» der Neubauten weitergeführt. Die Bauvolumen orientieren sich am Hauptgebäude des Pflegezentrums, an den Neubauten im Osten sowie am Waldrand. Wie das Hauptgebäude des Pflegezentrums richten sich die Süd-West-Fassade streng parallel zur südlichen Parzellengrenze aus, wodurch ein direkter Bezug zum historischen Bestand genommen wird. Durch das nach innen Knicken der übrigen Fassaden können eine optimale Ausrichtung der Wohnungen erzielt und direkte Einblicke verhindert werden, wodurch ein hohes Mass an Wohnqualität und Privatsphäre gewährleistet werden kann.

Die Höhen der einzelnen Bauvolumen nehmen jeweils direkten Bezug auf die umliegenden Gebäude. Das Haus G bildet die Mitte und ist sogleich mit seinen sieben Vollgeschossen der neue Höhepunkt der Gesamtanlage. Die unterschiedliche Höhenentwicklung trägt zu Eigenständigkeit und Identität jedes Gebäudes bei, ohne das einheitliche Erscheinungsbild zu brechen.

#### Freiraum und Verkehr

Neben dem Erhalt und Stärken von ortstypischen Elementen wie Topografie, Waldrand, historische Gartenelemente und Obstgarten erfährt der Freiraum als Begegnungsort eine hohe Wichtigkeit. Die Setzung der Punkthäuser lässt die Topografie als ortstypisches Element spürbar. Das Wohnumfeld ist geprägt durch differenziert charakterisierte Räume. Entlang des Walds und dem abgestuften Waldrand zieht ein Zugangsweg zu den Punkthäusern. Damit bekommen die Wohnhäuser im Norden eine unabhängige Adressierung.

Im Hang um die Häuser ist ein fließender, offener Freiraum ausgestaltet. Er bindet sich damit in die bestehende Umgebung der Punkthäuser ein. In die Topografie eingebettet liegen kleine Plätze, Spielflächen und ggf. Mietergärten. Sie sind Trefforte zwischen den Generationen. Alle können am Aussenraum und an seiner Belebung teilhaben, ob in aktiver Betätigung oder auf einer Bank ausruhend. Die Fusswege ziehen sich weiter bis zum Ankunftshof des Pflegezentrums Tilia. Dieser wird damit als Anknüpfungs- und Begegnungsort gestärkt.

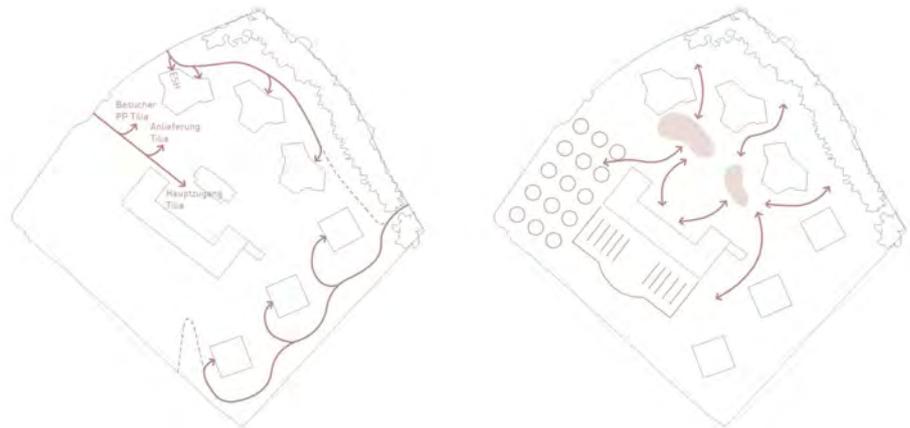


Abb. 5 und 6: Darstellung «Erschliessung: Klare Adresse und Kompakte Flächen» (links) sowie «Aussenraum als Treffpunkt» (rechts) [Halter AG / W2H Architekten AG]

Das Pflanzenkonzept baut auf einer Differenzierung der Orte auf. Im Norden wird der Waldrand mit dem Pflanzen von Einzelbäumen aufgelockert. Es handelt sich hierbei um typische Waldbäume. Die offene Fläche ist von weissblühenden Obstbäumen wie Mirabelle und Quitte geprägt. Die höher wachsenden Birnen vervollständigen das Bild.

Die Fläche für den motorisierten Verkehr ist kompakt gehalten. Die Hauptzufahrt zum Pflegezentrum über die Allee und der nördlich an die Allee angrenzende Besucherparkplatz bleiben erhalten. Eine einfache Orientierung der Besucher von Tilia ist somit gewährleistet. Die Anlieferung zum Pflegezentrum erfolgt über die Hauptzufahrt.

Die Erschliessung der neuen Bauvolumen erfolgt im nördlichen Bereich der Parzelle von der Ittigenstrasse her. Die nahe zur Ittigenstrasse angeordnete Einstellhallenzufahrt sorgt dafür, dass der motorisierte Individualverkehr schnellstmöglich unterirdisch geführt werden kann.

Architektur und Technik	<p>Das zentral angeordnete Treppenhaus mit Oblicht erschliesst auf den Regelgeschossen jeweils vier Wohnungen. An den Treppenkern angegliedert befinden sich die Nasszellen und Reduits. Die Schlafzimmer reihen sich an die Knickpunkte der Fassade. Der Wohn- und Essbereich erstreckt sich vom Eingangsbereich bis zur Fassade und umfliesst die in die Fassadenmitte gerückte Loggia. Mit Hilfe der grosszügigen privaten Aussenräume, Raumabfolgen und der nötigen Flexibilität, weisen die Gebäude trotz effizienter Wohnflächen die Charakteristiken eines Eigenheims auf.</p> <p>Die einzelnen Baukörper entwickeln durch ihre leicht angepasste Volumetrie, eine individuelle Fassadenabwicklung und die unterschiedliche Höhenentwicklung einen eigenständigen Charakter. Der vertikale Ausdruck wird durch die hohen Fenster mit tiefen Brüstungen und den zusammenhängenden Flächen rhythmisiert.</p>
Nachhaltiges Bauen	<p>Nachhaltiges Bauen beginnt mit der richtigen Architektur. Das Projekt zeichnet sich durch die Kompaktheit der Gebäudekörper aus, denn dank der Grundrisskonzeption in Vierspännern und der optimalen Gebäudehöhe werden die Landbeanspruchung sowie der Materialbedarf minimiert.</p> <p>Die Systemwahl der Energieerzeugung richtet sich nach den energie- und klimapolitischen Prioritäten von Bund und Kanton:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nutzung der lokal vorhandenen Abwärmen</li> <li>2. Nutzung der lokal vorhandenen erneuerbaren Energieressourcen</li> <li>3. Nutzung der transportierbaren erneuerbaren Energieressourcen</li> </ol> <p>Somit wird in erster Priorität der Anschluss an einen Wärmeverbund weiterverfolgt. In zweiter Priorität wird die Wärmeerzeugung mit einer optimierten Kombination von Erdwärme und der bestehenden Holzfeuerung (transportierbare erneuerbare Energie) gesucht. Der Minergie-Standard (ohne Komfortlüftung) wird eingehalten.</p> <p>Das Verkehrskonzept sieht Car-Sharing sowie Standorte für Elektroladestationen vor.</p>
Kennzahlen	<p>Kennzahlen des Richtprojekts «Tilia Ittigen» vom 02.09.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Arealgrösse 9'628 m<sup>2</sup></li> <li>– GF oberirdisch (Häuser F, G und H) 8'731 m<sup>2</sup></li> <li>– Wohnungen 65 Wohnungen</li> <li>– Wohnungsmix Klein- und Familienwohnungen</li> </ul>

- Abstellplätze für Motorfahrzeuge - je nach Baufeld unterschiedlich 85 unterirdisch und 10 oberirdisch (davon 2 gemeinsame Nutzung mit Pflegezentrum)
- Abstellplätze für Velos 66 gedeckt und 64 ungedeckt



Abb. 7: Plan «anrechenbare Arealfläche (ohne Massstab)  
[Halter AG / W2H Architekten AG]

## 2.2 Richtprojekt «Gesamtsanierung Hauptgebäude A1 und A3»

Vgl. Richtprojekt «tilia Pflegezentrum Ittigen, Gesamtsanierung Hauptgebäude A1» vom 02.09.2022.

Gesamtkonzept

Das Pflegezentrum Tilia Ittigen ist im ehemaligen Asyl Gottesgnad auf der Anhöhe über Ittigen untergebracht. Es wurde 1930/31 von den Architekten Rybi & Salchli erbaut.

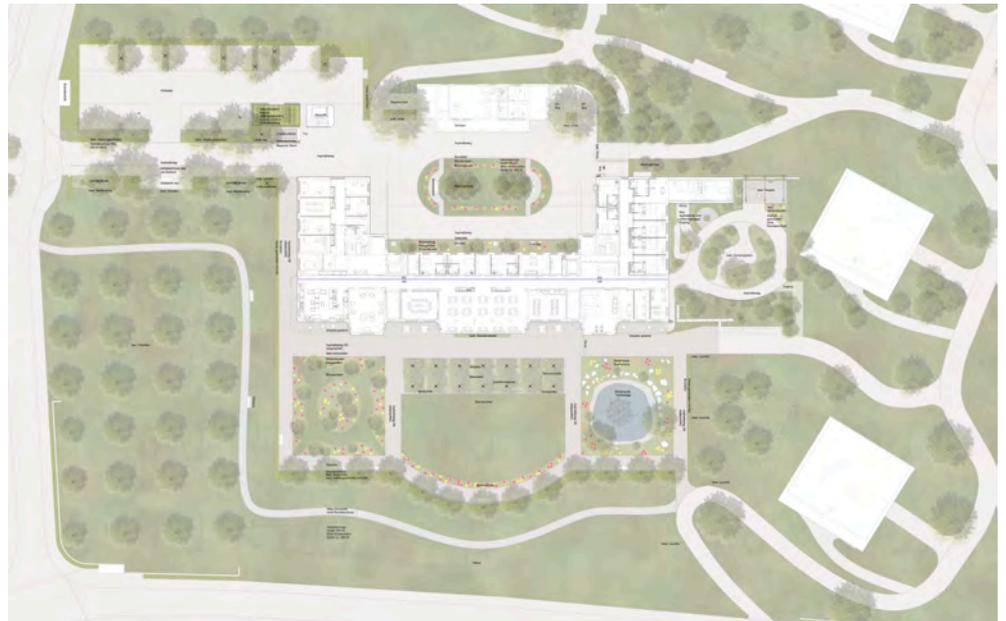


Abb. 8: Situation mit Erdgeschoss und Freiraum (ohne Massstab)  
[Co. Architekten AG]

In seiner heutigen Form erfüllt es die Anforderungen an einen modernen Pflegebetrieb nicht mehr. Das Heim soll zudem künftig Teil des bestehenden und neuen Wohnquartiers sein. Im Idealfall werden sich die verschiedenen Nutzungen auf dem Areal verzahnen und Synergien entwickeln. Das Architekturbüro A. Furrer u. Partner AG hat 2015/16 ein Vorprojekt ausgearbeitet. Das Vorprojekt wurde aufgrund leicht geänderter Bedürfnisse (1-Bett-Zimmer, nur noch Küche) vom Nachfolgebüro Co. Architekten AG überarbeitet.

## Hauptgebäude

Die neue Cafeteria wird im Gartengeschoss projektiert und der Westflügel neu aufgestockt. Dies ermöglicht drei Pflegegeschosse zu gestalten, Diese Kombination erweist sich als ideal für einen effizienten Betrieb mit insgesamt 95 Betten. Zudem wird die Cafeteria im sonnigen Gartengeschoss positioniert und profitiert unmittelbar vom direkten Zugang zur neu gestalteten Gartenanlage. Der Innenhof wird teilweise unterkellert und ein unterirdischer Verbindungsbau – in Verlängerung des neuen Westflügels zur Anlieferung (Bereich Parkplatz) hin - erstellt. Die neue Küche inkl. Nebenräumen wird in unmittelbarer Nähe zum Warenlift der Anlieferung angeordnet. Im Nebengebäude (A3) werden Büros, Sitzungszimmer oder Arztpraxen untergebracht.

Die drei strukturell identisch ausformulierten Pflegegeschosse bieten Raum

für 95 Betten. Innerhalb der Möglichkeiten der gebauten Strukturen wurden in den bestehenden 3- u. 4-Bettzimmer 1-Bettzimmer geplant. Die Nebenräume, wie Ausguss, Lager, Pflegestützpunkt sind in der rückwärtig dem Hof zugewendeten Zone angedacht. Im Erdgeschoss entsteht eine spezielle Demenzabteilung. Alle Zimmer erhalten eine eigene Nasszelle. Die neuen grosszügig und vielfältig nutzbaren Aufenthalts- und Essräume befinden sich südseitig und ermöglichen direkten Zugang zu den Balkonen. Die östlich gelegene Liegeterrassen werden als Bettzimmer oder Aufenthaltsbereiche genutzt.

Basierend auf der Aufnahme der Bauteile wird die Sanierung der thermischen Gebäudehülle optimiert und eine wirtschaftliche Lösung definiert. Die U-Werte der Bauteile für Sanierung und die Erweiterung sind so dimensioniert, dass diese den Anforderungen des Energiegesetzes genügen.

#### Freiraum

Die bestehende Zufahrt wird weitgehend wie bestehend erhalten oder wieder hergestellt. Auch zukünftig wird sie von beidseitigen Baumreihen begleitet, fehlende Bäume werden ergänzt und für die Realisierung der Bebauung zu fällende Bäume werden ersetzt. Die raumdefinierenden Heckenelemente bleiben bestehen und werden wo nötig ergänzt. Am Ende der Zufahrt entsteht ein Anlieferungs- und Entsorgungsbereich. In unmittelbarer Nähe zum Warenlift ist ein LKW-Stellplatz für ein effizientes Be- und Entladen vorgesehen. In diesem Bereich werden auch gedeckte Velostellplätze und die Pressmulde platziert. Eine grosszügige Pflanzeninsel ziert den Innenhof nach historischem Vorbild und bietet zugleich eine störungsfreie Umfahrung. Ein Blumenbeet längs dem Hauptgebäude bietet die erwünschte Distanz vor den zukünftigen Schlafzimmern.

Die Gestaltung des südlichen Gartenteils orientiert sich insofern an ihrer Geschichte, als dass die drei Felder Einteilung mit ihren Wegführungen wieder hergestellt wird. Der zentral gesetzte, dachförmig geschnittene Baum Hain wird zum schattigen Aussensitzplatz der Cafeteria, er ist aber auch Ort der vielseitigen Nutzung wie Begegnung, Aufenthalt, Veranstaltung und Spiel. Der bestehende Teich wird in die neue Gestaltung integriert. Vorhandene Heckenstrukturen und Bäume bleiben als wichtige und raumbildende Elemente erhalten und werden wo nötig ergänzt. Blütenstauden, Rosen und Kleingehölze sorgen für ein prächtiges Farbenspiel und Dufterlebnis. Die Heckenelemente werden in ihrer Höhe entsprechend verkürzt, so dass Aussicht und Blick in den Obstgarten und in die Stadt Bern wieder möglich werden.

Energie	Die Energieversorgung erfolgt über die zentrale Anlage des gesamten Areals, ein Anschluss an einen Wärmeverbund wird geprüft.
Kennzahlen	<p>Kennzahlen des Richtprojekts «tilia Pflegezentrum Ittigen, Gesamtsanierung Hauptgebäude A1» vom 02.09.2022:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Arealgrösse 14'953 m<sup>2</sup></li><li>– GF oberirdisch 5'503m<sup>2</sup> ohne Gartengeschoss; 8'297 m<sup>2</sup> inkl. Gartengeschoss</li><li>– Pflege 95 Pflegeplätze</li><li>– Arbeitsplätze ~ 150 Arbeitsplätze</li><li>– Restaurant ~ 60 Sitzplätze</li><li>– Abstellplätze für Motorfahrzeuge in Einstellhalle 26 für Angestellte; oberirdisch 22 für Besucher (davon 2 gemeinsame Nutzung mit Wohnbauten) sowie 2 für Vorfahrt, 1 für Anlieferung und 2 für Kleinbusse</li><li>– Abstellplätze für Velos 20 gedeckt</li></ul>

### **3 Erläuterungen zur Überbauungsordnung «Tilia»**

#### **3.1 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 dazugehörigen Überbauungsvorschriften. In den Überbauungsvorschriften sind der Planungszweck, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Bau- und Freiraumgestaltung, zu Erschliessung und Parkierung sowie zur Etappierung festgelegt. Im Überbauungsplan werden der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie differenzierte Festlegungen in der Situation (z.B. die Ausscheidung von Baubereichen, unterschiedlichen Freiräumen und Erschliessungsbereichen) dargestellt. Der Umfang einer Überbauungsordnung hängt von den zu regelnden Verhältnissen ab und kann stark variieren.

Soweit der Überbauungsplan und die -vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Ittigen (sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen) 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.

#### **3.2 Änderung der rechtsgültigen Überbauungsordnung (Überbauungsplan und -vorschriften)**

Für die angestrebte Entwicklung auf dem Areal «Tilia» wird die rechtsgültige Überbauungsordnung Nr. 315.10 «tilia Pflegezentrum Ittigen» in den Überbauungsvorschriften vom 3. Juni 2008 geändert und der Überbauungsplan auf Grund der Änderungen im gesamten Wirkungsbereich neu erlassen.

Wirkungsbereich	<p>Die Trottoirs und Buswartehäuschen an der Brunnenhof- und an der Ittgenstrasse sind realisiert und werden aus dem Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Tilia» entlassen. Entsprechend wird auch der Zonenplan 1 auf den geänderten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Tilia» angepasst.</p>
Baubereiche	<p>Die Baubereiche C, D und E bleiben unverändert. Die Baubereiche A1 und A3 werden auf das Richtprojekt der Gesamtsanierung des Haupt- und des Nebengebäudes des Pflegezentrums angepasst.</p> <p>Für die drei Neubauten im nördlichen Arealteil sowie zwei Infrastrukturgebäude werden – anstelle der bisherigen Baubereiche A2, B, a und b – gestützt auf das Richtprojekt «Tilia Ittigen» die neuen Baubereiche F, G, H sowie A4 ausgeschieden.</p>
Höhen	<p>In der Überbauungsordnung «Tilia» wird auch mit der Änderung der Überbauungsvorschriften die jeweils maximale Höhenlage des höchsten Punkts der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) mit absoluter Meereshöhe festgelegt. Für Projektanpassungen besteht mit den in der Überbauungsordnung festgelegten Höhen gegenüber dem vorliegenden Richtprojekt noch ein begrenzter Spielraum für die nachfolgende Projektierungs- und Ausführungsplanung. Die Referenzkote «unterer Referenzpunkt» bezieht sich nur auf die Höhen nach Kapitel 1.5 BMBV. Sie ist nicht massgebend für die Geschossigkeit, Unterniveaubauten und dgl.</p>
Gestaltung	<p>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 Grundlage des Richtprojekts «Tilia Ittigen» vom 27.06.2023 und des Richtprojekts «tilia Pflegezentrum Ittigen, Gesamtsanierung Hauptgebäude A1» vom 02.09.2022 werden für die weitere Projektierung die Gestaltungsprinzipien der Überbauung sowie der Freiräume in den Überbauungsvorschriften festgehalten. Auch in den neuen Baubereichen erfolgt die Qualitätssicherung gemäss den Bestimmungen der rechtsgültigen Überbauungsordnung: Für die Qualitätssicherung in der weiteren Projektierung und Realisierung müssen Bauvoranfragen und Baugesuche zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der Fachberatung (Art. 421 BR) oder einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums Workshopverfahren «Entwicklung Tilia» unterbreitet werden.</p>

- Erschliessung**
- Mit der Überbauungsordnung «Tilia» werden auch die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr, die Anlieferung sowie die Organisation der Parkierung geregelt. (Vgl. Abschnitt 5.7 Verkehr sowie Bericht «Entwicklung Tilia, Fachbericht Verkehr für UeO» vom 02.09.2022)
- Für die Wohnungen in den Baubereichen F, G und H wird in der Überbauungsordnung «Tilia» festgelegt, dass pro Wohnung maximal 1.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden dürfen. Zusätzlich müssen Abstellplätze für Besuchende im Umfang von mindestens 10 % der Abstellplätze für die Wohnungen in den Baubereichen F, G und H ausgewiesen werden.
- Spielfläche**
- Für eine Überbauung mit mehr als 20 Familienwohnungen ist nach Art. 46 BauV eine grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele zu erstellen. Für die Überbauung auf dem Areal «Tilia» ist eine entsprechende Spielfläche von 600 m<sup>2</sup> zu realisieren. Im Überbauungsplan ist dazu ein Bereich in der entsprechenden Grösse für die Erstellung der Spielfläche ausgeschieden. In den Überbauungsvorschriften wird festgelegt, dass die Spielfläche mit der ersten Realisierungsetappe eines Hauptgebäudes in den Baubereichen F, G und/oder H zu erstellen ist.
- Wald**
- In der Überbauungsordnung Nr. 390 wird die verbindliche Waldgrenze auf dem Areal «Tilia» festgelegt. Diese Waldgrenze ist in der Überbauungsordnung «Tilia» als Hinweis eingetragen. Im Vorfeld der Durchführung des Studienauftrags wurde der einzuhaltende minimale Waldabstand für Hoch- und Tiefbauten festgelegt. Entsprechend sind in der Überbauungsordnung «Tilia» zwei Waldbaulinien eingetragen. Die festgelegten Waldabstände begründen sich aus der Bewertung der relevanten Interessen. Im vorliegenden Fall soll mit den festgelegten Waldabständen die haushälterische Nutzung der Bauzone unter Berücksichtigung der Baudenkmäler und der inneren Siedlungsentwicklung sowie eine zweckmässige Erschliessung des Areals ermöglicht werden.
- Die Bau- und Erschliessungsbereiche sind so angeordnet, dass der minimale Waldabstand von 15 m für Hochbauten und 10 m für unterirdische Bauten/Unterniveaubauten sowie 5 m für Erschliessungsanlagen und ein entsprechender Krautsaum eingehalten wird. (Vgl. auch Abschnitt 4 und 5.6 Wald.)
- Für die bestehenden unterirdischen Bauten des Gebäudes Nr. 26, welche

innerhalb der Waldbaulinie liegen, gilt die Besitzstandsgarantie. Im 5 m breiten Krautsaum sind keine Bauten und Anlagen gestattet (Erschliessungsanlagen, Kleinbauten und dgl. dürfen nur im Freiraum der Überbauung, im Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Quartierweg» sowie im Bereich «Siedlungserschließung erstellt werden).

#### **4 Änderung der rechtsgültigen Überbauungsordnung Nr. 390**

Die verbindliche Waldgrenze auf dem Areal «Tilia» ist wie die anderen Waldgrenzen in der Gemeinde Ittigen in der Überbauungsordnung Nr. 390 festgelegt. Die Überbauungsordnung Nr. 390 wird auf Grund der neuen Waldfeststellung vom Juli 2022 angepasst.

Die innerhalb des Waldareals liegenden Anlagen und Infrastrukturen werden vollständig entfernt.

## 5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

### 5.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Änderung der Überbauungsordnung «Tilia» auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	○ *
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	■
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	□
Flora, Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	■
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgefleichen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○ *
Wald	■
Verkehr	□
Ver- und Entsorgung, Leitungen	○ *
Energie	□
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	○ *
Luft	○ *
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○ *
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○ *
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○ *
Grundwasser und Entwässerung	○ *
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○ *
Lichtverschmutzung	○ *
Beschattung	○ *
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○ *
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○ *
Land & Rechte sowie Leitungen	□

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- \* Keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da die Parzellen bereits eingezont sind
- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen/Aussagen)

## 5.2 Raumordnung und Raumplanung

Kommunale Planungen	<p>Die Änderungen der Überbauungsordnung «Tilia» steht im Einklang mit der Zielsetzung der Gemeinde, die innere Siedlungsentwicklung mit einer adäquaten städtebaulichen Entwicklung und attraktiven Freiräumen zu fördern.</p> <p>Der Zonenplan 1 wird bezüglich dem verkleinerten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Tilia» angepasst (Baureglement und Zonenplan 2 erfahren keine Anpassungen). Ebenfalls wird die Überbauungsordnung Nr. 390 bezüglich der verbindlichen Waldgrenze angepasst.</p>
Haushälterische Nutzung des Bodens	<ul style="list-style-type: none"> <li>– SEIn: Mit dem Areal «Tilia» kann eine grössere, innere Nutzungsreserve von Ittigen mobilisiert und überbaut werden.</li> <li>– Erschliessungspflicht: Das Areal «Tilia» ist vollständig erschlossen (vgl. nachfolgende Abschnitte).</li> <li>– 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 9'600 m<sup>2</sup> (gem. Art. 6 Abs. 6 Überbauungsvorschriften) und einer anrechenbaren Arealfläche von total 9'628 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 7 mit dem Plan «anrechenbare Arealfläche») wird im nordwestlichen Arealteil eine GFZo von ungefähr 1.0 erreicht (vgl. Art. 28 BMBV; GFZo → Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche).</li> </ul>
Abstimmung Siedlung und Verkehr	<p>Das Areal «Tilia» ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «C» zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern; Stand April 2021) und erfüllt die Um- und Aufzonungsvoraussetzung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01).</p>
Ausgleich von Planungsvorteilen	<p>Der Ausgleich der Planungsvorteile durch die Erhöhung des Nutzungsmasses erfolgt gemäss dem neuen Reglement über die Mehrwertabgabe MWAR vom 29.11.2017.</p>
Planbeständigkeit	<p>Die Überbauungsordnung Nr. 315.10 «tilia Pflegezentrum Ittigen» wurde am 3. Juni 2008 an der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Baubereiche C, D und E wurden zwischenzeitlich realisiert. Mit den geänderten Bedürfnissen des Pflegezentrums «Tilia Ittigen» wird der nordwestliche</p>

Arealteil nicht mehr benötigt und kann auch der Wohnnutzung zugeführt werden.

### **5.3 Ortsbild**

Mit der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag und Workshopverfahren) sowie der weiteren Begleitung durch eine Delegation des Beurteilungsgremiums wird die adäquate Integration der neuen Überbauung in das Ortsbild sowie in das Umfeld der erhaltenswerten Gebäude und Gartenanlagen sichergestellt. Vgl. dazu die Erläuterungen zu den qualitätssichernden Verfahren im Kapitel 1.3.

### **5.4 Kulturdenkmäler**

Das Areal «Tilia» liegt zur Zeit in der Baugruppe F (Pflegezentrum Tilia) des Bauinventars. Die Baugruppe wird jedoch nach der Überprüfung im Rahmen der sich im Gang befindenden Revision des Bauinventars (Projekt BI2020) aufgehoben.

Der Status erhaltenswert des Gebäudes Ittigenstrasse 16 wurde bestätigt und verbleibt somit im Bauinventar, fällt aber künftig in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Die Denkmalpflege erachtet die dargestellte Gesamtsanierung und die Erweiterung des Gebäudes grundsätzlich als möglich (Bauvoranfrage Amt für Kultur und Denkmalpflege des Kantons Bern vom 28.02.2018/Dezember 2017). Aus Sicht der Fachstelle ist bei der Weiterentwicklung dieses Objekts bzw. bei der Weiterentwicklung des Areals sorgfältig darauf zu achten, dass dem historischen Hauptbau auch in Zukunft genug freies Umfeld belassen wird. Dies betrifft namentlich den Raum vor der Hauptfassade im südwestlichen Bereich bis zur Brunnenhofstrasse. Neubauten im nordwestlichen Arealteil haben in einen genügend grossen Abstand zum Gebäude Ittigenstrasse 16 einzuhalten. Das Gebäude Ittigenstrasse 26 wurde im Rahmen der Voranfrage überprüft. Obwohl das Objekt ein im Kanton seltenes Beispiel der Wohnhäuser aus den 1960er und frühen 1970er Jahren mit geschwungenem Baukörper darstellt, entspricht seine architektonische und städtebauliche Qualität insgesamt nicht dem strengen Massstab, der im Rahmen der Revision des Bauinventars an erhaltenswerte Bauten gestellt wird. Das Objekt wird im Rahmen der nächsten Revision des Bauinventars der Gemeinde Ittigen aus dem Inventar entlassen.

Mit der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (vgl. Kapitel 1.3) wurde die adäquate Integration der Überbauung in das erhaltenswerte Ensemble mit seinen Freiräumen sichergestellt.

## 5.5 Geschützte Lebensräume

### Obstbäume

Der intakte Obstbaumgarten westlich des Hauptgebäudes (Baubereich A1) wird neu als «erhaltenswerter Obstbaumgarten» im Überbauungsplan ausgedehnt und damit geschützt.



Abb. 9: Bereich «erhaltenswerter Obstbaumgarten»  
[Halter AG / W2H Architekten AG]

Auf dem Areal befinden sich noch weitere Fragmente von Obstbaumgärten. Neben dem landschaftlichen Wert haben Obstbaumgärten und Obstbäume auf Wiesland auch einen naturschützerischen Biodiversitätswert. Bei Eingriffen in die Obstbaumgartenfragmente, u.a. im Nordosten des Areals werden die zu fallenden Bäume auf den in der Überbauungsplanung vorgesehenen Ersatzflächen durch Neupflanzungen ersetzt. Somit kann dem Lebensraumschutz «Obstbaumgarten» in seiner umfassenden Funktionalität Rechnung getragen werden. Vgl. Plan «Biodiversitätsflächen» vom 02.09.2022 (Beilage).

Strauch- und Gehölzstrukturen	Ausserhalb des Waldareals (verbindliche Waldgrenze) haben sich wertvolle Strauch- und Gehölzstrukturen (bestockte Flächen) entwickelt. Diese Strukturen gilt es zu erhalten oder im Sinne der Richtlinien des Kantons Bern («Heckenrichtlinien») zu ersetzen. Entsprechend wird im Überbauungsplan eine Fläche «Bestockung ausserhalb Waldareal» für den Erhalt und die Ersatzpflanzung vorgesehen. Vgl. Plan «Biodiversitätsflächen» vom 02.09.2022 (Beilage).
Amphibienvorkommen	Auf Grund des nachgewiesenen Amphibienvorkommens im künstlich angelegten Teich vor dem Hauptgebäude «Tilia» handelt es sich dabei um einen nach Art. 14 NHV schützenswerten Lebensraum. Das Biotop (Gewässer und Krautsaum) soll entsprechend in seinem Bestand und seiner Funktionalität als Amphibienbiotop nicht beeinträchtigt bzw. verändert werden und wird im Überbauungsplan entsprechend ausgewiesen. Vgl. Plan «Biodiversitätsflächen» vom 02.09.2022 (Beilage).

## 5.6 Wald

Im Wirkungsbereich der UeO «Tilia» ist eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG festgelegt. Die verbindliche Waldgrenze kann der bestehenden Überbauungsordnung bzw. dem rechtskräftigen Waldfeststellungsplan der Gemeinde Ittigen (Überbauungsplan Nr. 390) entnommen werden. Für denselben Bereich ist keine Wald-Baulinie festgelegt. Im Rahmen einer Aufnahme der Waldgrenze im Juli 2022 wurde nun festgestellt, dass sich die natürliche Bestockung gegenüber der nutzungsplanerischen Feststellung verändert hat.

Gemäss Art. 13 Abs. 1 Waldgesetz (WaG; SR 921.0) werden Waldgrenzen, die gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG festgestellt worden sind, in den Nutzungsplänen eingetragen. Nach Art. 13 Abs. 2 WaG gelten neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen nicht als Wald. Waldgrenzen können im Waldfeststellungsverfahren nach Art. 10 WaG überprüft werden, wenn die Nutzungspläne revidiert werden und sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben (Art. 13 Abs. 3 WaG).

Bei veränderten Verhältnisse hat die zuständige Behörde – die Planungsbehörde – also in Hinblick auf eine mögliche Anpassung der Nutzungsplanung zwei Fragen zu prüfen: In einem ersten Schritt wird beurteilt, ob sich die für die Planung massgebenden Verhältnisse seit der Planfestsetzung so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden

muss. Liegen veränderte Verhältnisse in diesem Sinn vor, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob sich aufgrund der veränderten Verhältnisse eine Plananpassung rechtfertigt. Es bedarf einer umfassenden Interessenabwägung, indem die erheblich veränderten Umstände den entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen an der Rechtsbeständigkeit des Planes gegenübergestellt werden müssen.

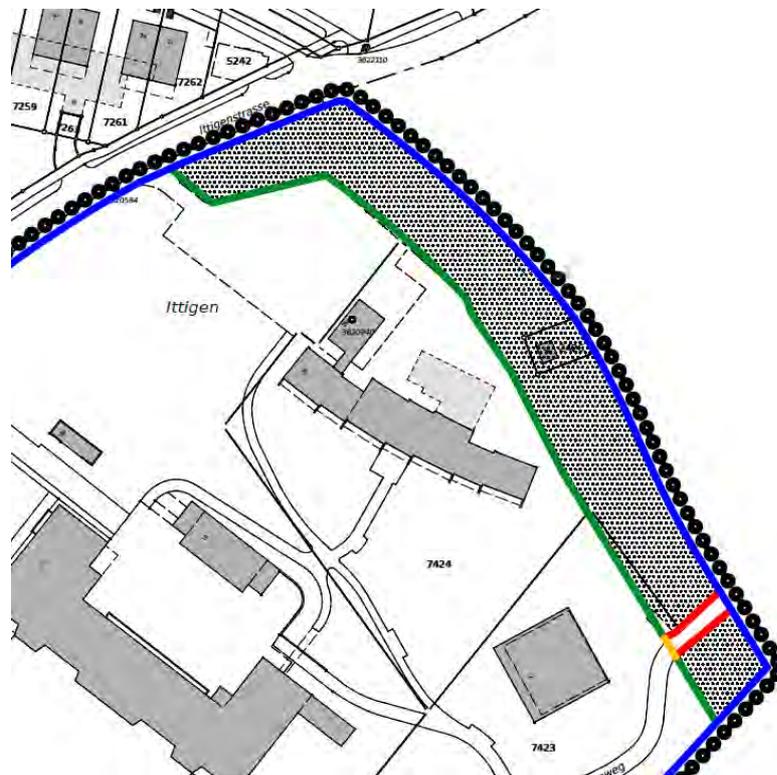
Im Gebiet Tilia hat sich der natürliche Waldverlauf im Bereich der Parzellen Ittigen Gbbl.-Nrn. 7424 und 7423 (nordöstlich) so verändert, dass eine Anpassung der Nutzungsplanung im fraglichen Gebiet mindestens vorfrageweise in Betracht fällt. Demnach muss die Gemeinde nachgelagert vertieft prüfen, ob eine Anpassung der Nutzungsplanung geboten ist. Bei der Prüfung gilt es abzuwägen, welche Interessen – die Interessen an der Anpassung der Nutzungsplanung oder die Interessen an der Festhaltung der Nutzungsplanung – im konkreten Fall überwiegen. Es geht also darum, ob eine Plananpassung notwendig ist. Hierfür ist eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Für die Anpassung der Nutzungsplanung spricht aufgrund der Ermittlung und der Bewertung der relevanten Interessen v.a. das Waldschutzinteresse. Demgegenüber sprechen im vorliegenden Fall die privaten (Nutzungs-) Interessen sowie die städtebaulichen, raumplanerischen Entwicklungsinteressen für eine Beibehaltung der bestehenden Waldfeststellung – also gegen die Anpassung der Nutzungsplanung. Grundsätzlich kann aufgrund der Ermittlung und Bewertung bereits festgehalten werden, dass im Konkreten sowohl gewichtete private und besondere öffentliche Interessen gegen die Anpassung der Nutzungsplanung sprechen. Diesen Interessen steht das Waldschutzinteresse entgegen. Bereits wegen dieser Ausgangslage ist eine Anpassung der Nutzungsplanung nicht geboten.

In Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern hat die Planungsbehörde schliesslich auch Varianten, wie eine mögliche Anpassung der Waldrandgrenze aussehen könnte, geprüft. Auch nach dem Dafürhalten des Amtes für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern ist im vorliegenden Fall keine grundsätzliche Anpassung der Waldrandgrenze erforderlich. Der Austausch mit dem Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern hat aber gezeigt, dass im Bereich des Eichenwegs die Waldrandgrenze im Sinne einer Bereinigung geringfügig angepasst werden soll. Diese Anpassung wird nun mittels Anpassung des Überbauungsplans Nr. 390 vollzogen.

Die Abklärungen haben gezeigt, dass aufgrund der geänderten Verhältnisse eine Überprüfung der Nutzungsplanung zwar geboten ist, eine grund-

sätzliche Anpassung der solchen gestützt auf eine Interessenabwägung aber nicht vonnöten ist. Die bestehende Waldfeststellung muss nicht den geänderten Verhältnissen angepasst werden. Folglich ist die Bestockung, welche ausserhalb der Waldgrenze liegt, im rechtlichen Sinne gemäss Art. 13 Abs. 2 WaG kein Wald. Einzig im Bereich des Eichenwegs ist eine Anpassung des Überbauungsplans Nr. 390 sinnbringend, diese Anpassung ist aber untergeordneter Natur. Diese Anpassung wird in der Überbauungsordnung Nr. 315.10 als Hinweis dargestellt.



- Wirkungsbereich der Änderung Überbauungsplan Nr. 390
- Festsetzungen
- Neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10. Abs. 2 WaG
- Aufzuhebende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10. Abs. 2 WaG
- Hinweis
- Wirkungsbereich UeO Tilia
- Bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

Abb. 10: Waldgrenzen im Perimeter der Überbauungsordnung «Tilia» (ohne Massstab)  
[bbp geomatik]

## 5.7 Verkehr

Vgl. dazu den Bericht «Entwicklung Tilia, Fachbericht Verkehr für UeO» vom 02.09.2022.

Für die beiden Arealzufahrten ab der Ittigenstrasse, die Arealerschliessung ab der Lutertalstrasse sowie den Knoten Ittigenstrasse/Asylstrasse/Brunnenhofstrasse erfolgt eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung für die Morgen- und Abendspitzenstunde. Der durch die Wohnneubauten entstehende Mehrverkehr kann an den Arealzufahrten problemlos abgewickelt werden. An allen betrachteten Knoten wird weiterhin die beste Verkehrsqualitätsstufe A erreicht.

Für die Schulweg- und Fussgängersicherheit entstehen durch das Projekt keine neuen Gefährdungen. Daher besteht aus Sicht der Fussgänger- und Schulwegsicherheit kein Handlungsbedarf.

## 5.8 Energie

In erster Priorität wird der Anschluss an einen Wärmeverbund weiterverfolgt. In zweiter Priorität wird die Wärmeerzeugung mit einer optimierten Kombination von Erdwärme und der bestehenden Holzfeuerung (transportierbare erneuerbare Energie) gesucht.

## 5.9 Land & Rechte sowie Leitungen

### Parzellierung

Mit der Änderung der Überbauungsordnung erfolgt eine Abparzellierung der Baubereiche F, G und H mit ihrer Umgebung und Erschliessung vom Areal des Pflegezentrums Tilia.

### Leitungen

Die bestehende «Stadtwasserleitung II» ist durch die Änderung der UeO nicht betroffen. Im Nahbereich der Stadtwasserleitung II wird der Baubereich A1 auf den heutigen Bestand des Hauptgebäudes – d.h. auf die heutige Aussenkante der Balkone der Obergeschosse – zurückgenommen. An dieser Ecke sind keine Veränderung des Bestandes geplant und daher findet auch keine Bautätigkeit im Bereich der bestehenden Leitung, die ganz nahe am Haus verläuft, statt.



Abb. 11: Situation südwestliche Ecke Baubereich A1  
[Tilia Stiftung für Langzeitpflege]

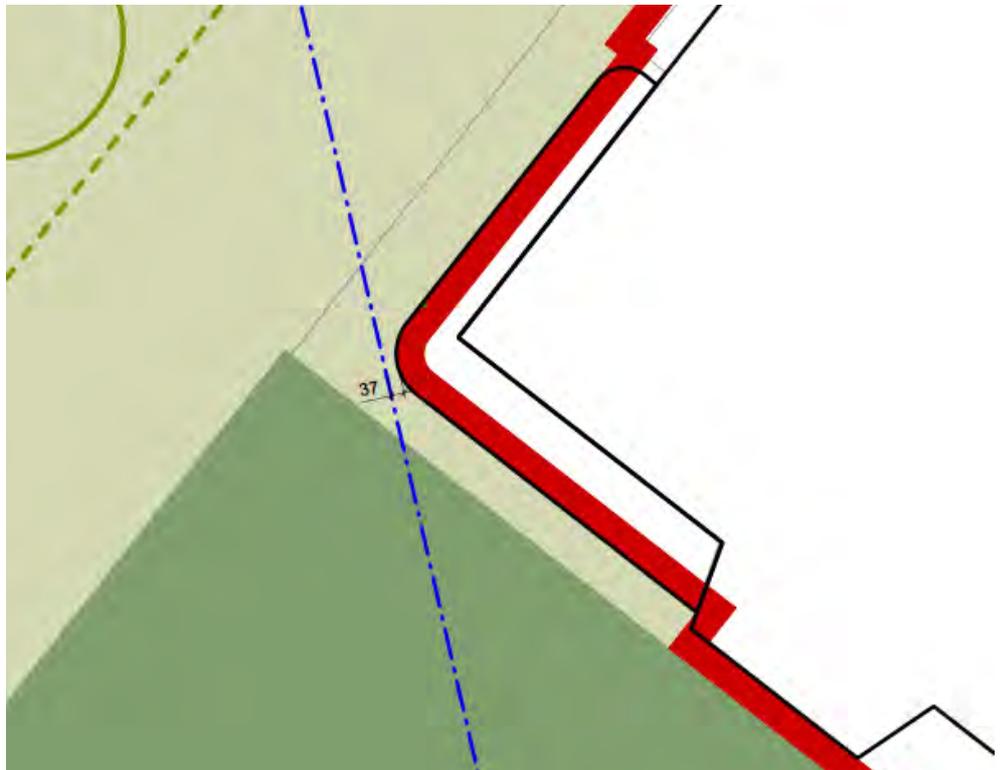


Abb. 12: Verlauf südwestliche Ecke des Baubereichs A1 entlang der bestehenden Gebäudeflucht [Lohner + Partner AG]

### 5.10 Planerische Beurteilung und Würdigung

Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten	<p>Mit einem qualitätssichernden Verfahren (Studienauftrag und Workshopverfahren) wurden verschiedene Varianten der Arealentwicklung gegenübergestellt und bezüglich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die Nachbarschaft sowie der Aufwertung des Areals geprüft. Die geplante Überbauung auf dem Areal «Tilia» ermöglicht nicht nur eine haushälterische Nutzung des Bodens sondern auch eine Aufwertung und Belebung des Areals mit Wohnformen für unterschiedliche Generationen.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde das Projekt kritisiert und eine Redimensionierung verlangt. Um in geeigneter Weise auf die Mitwirkungseingaben reagieren zu können, haben sich die Gemeinde Ittigen und die Grundeigentümerschaft dazu entschieden, im Rahmen eines Workshopverfahrens das Richtprojektes zu überarbeiten.</p>
Nachweis der haushälterischen Bodennutzung	Das Areal ist bereits überbaut. Mit der vorliegenden Planung wird durch die drei zusätzlichen Baubereiche im nördlichen Arealteil die innere Siedlungsentwicklung für Wohnnutzungen ermöglicht.
Abstimmung Siedlung und Verkehr	Das Areal «Tilia» ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse C zugewiesen und über die Ittigen- und Lutertalstrasse erschlossen. Das Verkehrsaufkommen durch Erhöhung des Nutzungsmasses hat keine Auswirkungen auf das angrenzende Strassennetz.
Wirtschaftliche Auswirkungen	Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass auf dem Areal «Tilia» den Grundeigentümern keine zusätzlichen Infrastrukturkosten entstehen. Vorbehalten bleiben gesetzliche Verpflichtungen im Bereich der Leitungen (Wasser, Abwasser u.a.). Für die Gemeinde sind keine Investitions- und Folgekosten erkennbar, die in einem Infrastrukturvertrag zu regeln wären.
Gesellschaftliche Auswirkungen	Die Projektvision für die Arealentwicklung besteht darin, dass kurz- bis mittelfristig das bestehende Pflegezentrum ausgebaut und durch weitere hochwertige Wohnnutzungen ergänzt wird. Das Pflegezentrum soll künftig Teil des bestehenden und neuen Wohnquartiers sein. Im Idealfall werden sich die verschiedenen Nutzungen auf dem Areal verzahnen und Synergien entwickeln.

## **6 Planerlassverfahren**

Das Planerlassverfahren für die Änderung der Überbauungsordnung «Tilia» nach Artikel 88 BauG, sowie der damit verbundenen Änderungen des Zonenplans 1 und der UeO Nr. 390 läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen
3. Öffentliche Auflage (mit Publikation im Amtsblatt und im amtlichen Anzeiger)
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung sowie das Amt für Wald und Naturgefahren

### **5.1 Mitwirkung**

Die Mitwirkung zur Änderung der Überbauungsordnung «Tilia», sowie der damit verbundenen Änderungen des Zonenplans 1 und der UeO Nr. 390 wurde vom 21. August 2021 bis am 25. September 2020 durchgeführt. Der Auftakt der Mitwirkung bildete am 20. August 2020 eine öffentliche Informationsveranstaltung.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden 9 Eingaben eingereicht. Die Auswertung des Mitwirkungsverfahrens (Mitwirkungsbericht) vom 27. April 2021 mit den Stellungnahmen des Gemeinderats zu den einzelnen Einwendungen und Fragen ist im Anhang beigelegt.

Im Bericht «Entwicklung Tilia, Ittigen, Workshop Überarbeitung Richtprojekt UeO, Schlussbericht» vom 14. April 2021 ist weiter dokumentiert, wie das Richtprojekt für neuen Wohnbauten auf Grund der Mitwirkungseingaben überarbeitet wurde.

### **5.2 Vorprüfung**

Die Änderung der Überbauungsordnung «Tilia», sowie der damit verbundenen Änderungen des Zonenplans 1 und der UeO Nr. 390 wurden beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 12. Dezember 2022 und der Nachtrag zum Vorprüfungsbericht vom

3. Januar 2023 sind im Anhang beigefügt. Die beiden Dokumente zeigen den Ablauf der kantonalen Vorprüfung auf und dokumentieren den Einbezug der einzelnen Ämter und Fachstellen.

Der Kanton hat im Vorprüfungsbericht verschiedene Genehmigungsvorbehalte und Hinweise formuliert. Wie diesen Rechnungen getragen wurde, ist im Bericht «Auswertung des Vorprüfungsberichts» vom 6 Januar 2023 im Anhang erläutert.

### **5.3 Auflage**

Die öffentliche Auflage zur Änderung der Überbauungsordnung «Tilia», der damit verbundenen Änderungen des Zonenplans 1 und der UeO Nr. 390 sowie der Waldfeststellung wurde vom 23. Februar 2023 bis 27. März 2023 durchgeführt.

Während der Auflagefrist wurde 3 Einsprachen und eine Rechtsverwahrung eingereicht. Die Einspracheverhandlungen wurde am 26. April 2023 und am 27. April 2023 durchgeführt. Alle 3 Einsprachen wurden aufrechterhalten.

Auf Grund der Einspracheverhandlungen nahm die Gemeinde eine Anpassung der Überbauungsvorschriften gegenüber der öffentlichen Auflage in Art. 13 Abs. 1 und 2 vor. Mit der Änderung wird einerseits die maximale Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge pro Wohnung in den Baubereichen F, G und H auf 1.3 begrenzt. Zusätzlich müssen Abstellplätze für Besuchende im Umfang von mindestens 10 % der Abstellplätze für die Wohnungen in den Baubereichen F, G und H ausgewiesen werden.

### **5.4 Beschluss und Genehmigung**

#### **Beschluss Gemeinderat**

Die Änderung der Überbauungsordnung «Tilia», die damit verbundenen Änderungen des Zonenplans 1 und der UeO Nr. 390 sowie die Änderung der Überbauungsvorschriften in Art. 13 Abs. 1 und 2 gegenüber der öffentlichen Auflage wurden am 5. Juni 2023 vom Gemeinderat beschlossen.

<b>Beschluss Gemeindeversammlung</b>	Die Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2023 hat die Überbauungsordnung «Tilia» die damit verbundenen Änderungen des Zonenplans 1 und der UeO Nr. 390, die Änderung der Überbauungsvorschriften in Art. 13 Abs. 1 und 2 sowie eine weitere Änderung bezüglich der zulässigen Höhe der Gebäude in den Baubereichen F, G und H angenommen.
Änderung Überbauungsvorschriften	<p>Der Beschluss der Gemeindeversammlung zur Änderung der Überbauungsvorschriften bezüglich der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge pro Wohnung in den Baubereichen F, G und H und der dazugehörigen Abstellplätze für Besuchende führt zu einer Änderung in Art. 13 Abs. 1 und 2 (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 5.3 «Auflage»).</p> <p>Der Beschluss der Gemeindeversammlung zur Änderung der Überbauungsvorschriften bezüglich der zulässigen Höhe der Gebäude in den Baubereichen F, G und H lautet: «(...) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Koten m.ü.M.) in Artikel 8 Absatz 1 wird in den Baubereichen F, G und H um je rund 3 Meter reduziert. (...) Durch die Änderung sind in den drei Baubereichen folgende Vollgeschosse möglich: Baubereich F 5 Vollgeschosse anstelle von 6 Vollgeschossen, Baubereich G 6 Vollgeschosse anstelle von 7 Vollgeschossen und Baubereich H 4 Vollgeschosse anstelle von 5 Vollgeschossen. (...)». Auf Grund dieses Beschlusses wurden die Überbauungsvorschriften in Art. 6 Abs. 5 (Reduktion max. zulässiges Nutzungsmasses in den Baubereichen F, G und H), in Art. 8 Abs. 1 Lit. g und h (Reduktion max. zulässige Höhe der Gebäude in den Baubereichen F, G und H) sowie in Art. 9 Abs.4 (Anpassen Datum des massgebenden und auf Grund des Gemeindeversammlungsbeschlusses angepassten Richtprojekts) angepasst.</p>
Richtprojekt	<p>Ebenfalls wurde das Richtprojekt «Tilia, Ittigen» vom 2. September 2022 auf Grund des Beschlusses der Gemeindeversammlung überarbeitet. In Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR) holte die Gemeinde bei einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags «Entwicklung Tilia» eine Beurteilung zum geänderten Richtprojekt vom 27.06.2023 ein.</p> <p>Vgl. dazu nachfolgende Beilagen zum Erläuterungsbericht:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Richtprojekt «Tilia Ittigen» vom 27.06.2023</li><li>– Beurteilung Anpassung Richtprojekt infolge Gemeindeversammlungsbeschluss (Reduktion der zulässigen Gebäudehöhen in den Baubereichen F, G und H der Überbauungsordnung «Tilia») vom 18.08.2023</li></ul>

**2. Auflage**

Für die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen der Überbauungsvorschriften in Art. 6 Abs. 5, Art. 8 Abs. 1 Lit. g und h, Art. 9 Abs.4 sowie in Art. 13 Abs. 1 und 2 wurde vom 24.08.2023 bis am 25.09.2023 eine 2. Auflage durchgeführt.

Während der Auflagefrist wurde 1 Einsprache und 1 Rechtsverwahrung eingereicht. Die Einspracheverhandlung wurde am 31. Oktober 2023 durchgeführt. Die Einsprache wurden aufrechterhalten.

**Genehmigung**

Die Änderung der Überbauungsordnung «Tilia» mit den damit verbundenen Änderungen des Zonenplans 1 und der UeO Nr. 390 sowie der Waldfeststellung wurden am 9.11.2023 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen der Genehmigung verlangt das Amt für Gemeinden und Raumordnung von der Einwohnergemeinde Ittigen, dass die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) festgelegt wird, da diese in den rechtsgültigen Bestimmungen ungenügend festgelegt ist. Die eingereichte Planung sei dahingehend zu überarbeiten.

Die Einwohnergemeinde Ittigen kam dieser Aufforderung des Kantons nach, im Wirkungsbereich der UeO «Tilia» Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung festzulegen. Bei der Überbauungsordnung «Tilia» handelt es sich um eine bestehende UeO aus dem Jahr 2008 ohne Festlegung von Lärmempfindlichkeitsstufen für die Bestandsbauten und Nutzungen der Tilia Stiftung für Langzeitpflege (Baufelder alt: A1, A3, A2 und B). Bezüglich der Baubereiche für Wohnbauten wird hingegen mit dem Verweis, dass diese dem Wohnen im Sinne der Wohnzone im Baureglement dienen, auch die Lärmempfindlichkeitsstufe definiert. Für die Wohnzonen gilt die ES II. Die Gemeinde sah sich in ihrer Absicht umso mehr bestätigt, als auch im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens seitens der Genehmigungsbehörde (AGR) keine diesbezüglichen Genehmigungsvorbehalte geäussert wurden.

Die ursprünglich vorgesehene Änderung der UeO «Tilia» sollte für die Baubereiche A1 und A3 ein öffentliches Restaurant mit beschränkten Öffnungszeiten ermöglichen. Die Tilia Stiftung überprüfte zwischenzeitlich die Nutzungen in den Baubereichen A1 und A3 und teilte der Gemeinde mit, dass sie eine Cafeteria für Bewohnende und Besuchende betreiben möchte. Eine solche Cafeteria ist in der ES II bewilligungsfähig respektive zonenkonform. Somit regelt die Änderung der UeO «Tilia» nur Nutzungsarten der ES II. Für den Wirkungsbereich der UeO «Tilia» gilt folglich die Lärm-

empfindlichkeitsstufe II.

Die Einwohnergemeinde Ittigen nahm die entsprechenden Anpassungen in Art. 5 der Überbauungsvorschriften nach Vorgabe des Amts für Gemeinden und Raumordnung im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 und 8 Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) vor.

### 3. Auflage

Für die geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften in Art. 5 wurde vom 15.02.2024 bis am 18.03.2024 eine 3. Auflage durchgeführt. Während der Auflagefrist wurde 1 Einsprache und 1 Rechtsverwahrung eingereicht.

Die geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften wurde am 25.03.2024 vom Gemeinderat beschlossen und die Bekanntmachung nach Art. 122 abs. 8 BauV erfolgte am 27.03.2024.

## **Anhang**

**Erziehungsdirektion  
des Kantons Bern**

**Direction de  
l'instruction publique  
du canton de Berne**

Amt für Kultur

Office de la culture

Denkmalpflege  
des Kantons Bern

Service des  
monuments historiques  
du canton de Berne

Schwarztorstrasse 31  
Postfach  
3001 Bern

Telefon 031 633 40 30  
www.erz.be.ch/denkmalpflege  
denkmalpflege@erz.be.ch

Gemeinde Ittigen  
Abteilung Bau  
Heinz von Gunten  
Rain 7  
Postfach 228  
3063 Ittigen

Sachbearbeitung: Michael Gerber  
Direktwahl: 031 633 50 51 (direkt)  
michael.gerber@erz.be.ch

Bern, 28. Februar 2018



## **Bauvoranfrage; Stellungnahme Denkmalpflege**

Geschäfts-Nr. der Bewilligungsbehörde:

<b>Gemeinde</b>	Ittigen
<b>Gesuchsteller / Bauherrschaft</b>	Gemeinde Ittigen, Abteilung Bau
<b>Standort / Adresse</b>	3063 Ittigen, Ittigenstrasse 26
<b>Grundstück Nr. / Koordinaten</b>	7424 / 2603970/1203086
<b>Vorhaben / Pläne vom</b>	Arealentwicklung Ittigenstrasse 26 (TILIA)
<b>Schutzobjekte / Einstufung</b>	erhaltenswert / K-Objekt
<b>Baubewilligungsbehörde</b>	
<b>Beurteilungsgrundlagen</b>	Voranfrage nach Art. 109a BauV
<b>Rechtliche Grundlagen</b>	Art. 22 Abs. 3 BewD (BSG 725.1) Art. 66ff. FLG (BSG 620.0) Art. 14 i.V.m. Art. 8 Abs. 1 Bst. c GebV (BSG 154.21)

### **1. Beurteilung des Vorhabens**

#### **a. Formelles**

Am 26. September 2017 reichte die Gemeinde Ittigen bei der kantonalen Denkmalpflege eine Voranfrage bezüglich Arealentwicklung TILIA ein. Die Anfrage verlangt insbesondere die Einstufungsüberprüfung der Objekte Ittigenstrasse 16 und 26 sowie Auskunft über den Verbleib der Baugruppe F im Bauinventar des Kantons Bern. Die entsprechenden Überprüfungen wurden durch die Denkmalpflege im Dezember 2017 abgeschlossen.

#### **b. Materielles**

Baugruppe F

Die Baugruppe F (Pflegezentrum Tilia), in der sich die Objekte Ittigenstrasse 16 und 26 befinden,

wird nach der Überprüfung im Rahmen der sich im Gang befindenden Revision des Bauinventars (Projekt BI2020) aufgehoben. Dadurch verlieren die erhaltenswerten Objekte ihren K-Status und fallen künftig in die Kompetenz der Gemeinde.

#### Ittigenstrasse 16

Das Gebäude wurde im Rahmen der Voranfrage überprüft. Der Status erhaltenswert wurde dabei bestätigt.

#### Ittigenstrasse 26

Das Gebäude wurde im Rahmen der Voranfrage überprüft. Obwohl das Objekt ein im Kanton seltenes Beispiel der Wohnhäuser aus den 1960er und frühen 1970er Jahren mit geschwungenem Baukörper darstellt, entspricht seine architektonische und städtebauliche Qualität insgesamt nicht dem strengen Massstab, der im Rahmen der Revision des Bauinventars an erhaltenswerte Bauten gestellt wird. Das Objekt wird im Rahmen der nächsten Revision des Bauinventars der Gemeinde Ittigen aus dem Inventar entlassen.

### **2. Fazit**

Da das Gebäude Ittigenstrasse 26 künftig kein Objekt des Bauinventars mehr ist, bestehen seitens Denkmalpflege keine Vorbehalte gegen einen Abbruch. Die Zuständigkeit der Arealentwicklung nach der Auflösung der Baugruppe liegt zudem bei der Gemeinde. Im Interesse der Qualitätssicherung und zur Sicherstellung einer hochwertigen städtebaulichen und gestalterischen Lösung hat die Gemeinde Ittigen für die Arealentwicklung Ittigenstrasse 26 einen Studienauftrag nach SIA143 mit 5 Teams vorgesehen. Dieses Vorgehen wird von der Denkmalpflege ausdrücklich begrüsst.

Das Gebäude Ittigenstrasse 16 verbleibt im Bauinventar, fällt aber künftig in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Die Denkmalpflege erachtet die dargestellte Gesamtsanierung und Erweiterung des Gebäudes grundsätzlich als möglich. Aus Sicht der Fachstelle ist bei der Weiterentwicklung dieses Objekts bzw. bei der Weiterentwicklung des Areals sorgfältig darauf zu achten, dass dem historischen Hauptbau auch in Zukunft genug freies Umfeld belassen wird. Dies betrifft namentlich den Raum vor der Hauptfassade im südwestlichen Bereich bis zur Brunnenhofstrasse. Falls neben dem Ersatzbau der Ittigenstrasse 26 zusätzliche Neubauten nötig werden, sind diese in einem genügend grossen Abstand zum Gebäude Ittigenstrasse 16 anzuordnen.

### **3. Gebühren**

Für die Aufwendungen der Denkmalpflege ist eine Gebühr von Fr. 1000.-- zu erheben. Diese wird der Bewilligungsbehörde zur Berücksichtigung im Rahmen der Festlegung der Verfahrenskosten mit separater Post in Rechnung gestellt.

Michael Gerber  
Kantonaler Denkmalpfleger

Kopie an:  
AZD/AFD, zur Rechnungsstellung (per internem Kurier)



Gemeinde Ittigen  
**Entwicklung Areal «Tilia»**

**Auswertung Mitwirkungsverfahren (Mitwirkungsbericht)**

17. Mai 2021

Aufträge / 684 / 684\_Ber\_210517\_Mitwirkung / 17.05.2021 / fi / ka  
Löhner + Partner Planung/Beratung/Architektur GmbH Thun

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
1	1.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnungsgrösse:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf den oberen und obersten Etagen sind 2.5 Zimmerwohnungen zu realisieren, die zu mieten oder zu kaufen sind.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gebäudegrössen erlauben eine flexible Gestaltung der Wohnungsart und -grössen und können somit an die zukünftigen gesellschaftlichen Wohnbedürfnisse angepasst werden.</li> <li>– Die Gemeinde wünscht explizit auch grössere bzw. Familienwohnungen.</li> </ul>	
2	2.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ortsbild, Gebäudehöhen                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das harmonische Bild mit der Steinschule und dem Tilia-Hauptgebäude wird durch die überdimensionierte Gebäudehöhe gestört. Daher soll die Gebäudehöhe beträchtlich reduziert werden, so dass sich die Hochbauten in das bestehende Siedlungsbild einbetten und nicht grob störend hinter dem Tilia-Hauptgebäude aufragen.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Areal «Tilia» stellt ein wichtiges Gebiet für die innere Siedlungsentwicklung und damit die Weiterentwicklung des bestehenden Baugebiets von Ittigen dar. Die innere Entwicklung soll einerseits die Massstäblichkeit des Quartiers berücksichtigen. Andererseits verlangt die haushälterische Nutzung der Bauzonen, dass die inneren Nutzungsreserven mit einer angemessenen Dichte überbaut werden.</li> <li>– Für die bauliche Weiterentwicklung des Areals «Tilia» wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, um eine ortsbaulich verträgliche Überbauung auszuloten.</li> <li>– Um in geeigneter Weise auf die Mitwirkungseingaben reagieren zu können, haben sich die Gemeinde Ittigen und die Grundeigentümerschaft dazu entschieden, unter Einbezug des Beurteilungsgremiums im Rahmen eines Workshopverfahrens die Möglichkeiten zur Überarbeitung des Richtprojektes auszuloten.</li> </ul>	<p>Änderung UeO-Plan (Baubereiche F/G/H)</p>

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	2.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wald               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Waldabstand gemäss Bau- und Forstgesetzgebung soll strikte eingehalten werden.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Basierend auf einer vergleichenden Gesamtwertung von Varianten der Überbauung empfiehlt das Beurteilungsgremium der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft die Reduktion von Haus H um ein Geschoss, die Verschiebung von Haus H nach Osten sowie ein «Nachrücken» der Häuser G und F. Durch das Abrücken von Haus H von der Ittigenstrasse kann der Strassenraum wie im übri- gen Quartier zwischen dem Tilia-Hauptge- bäude und der Rudolf-Steiner-Schule wieder geöffnet werden, was sowohl die ortsbau- liche Integration ins Quartier als auch die Sicht- verhältnisse für die Nachbarn verbessert.</p>	
	2.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verkehr               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Verkehr darf auf der Quartierstrasse keinen überproportionalen Zuwachs erfahren. Die Lutertalstrasse würde sich für die Kanalisierung des zusätzlichen Verkehrs besser eignen. Deswegen wird um eine Verlegung der neuen Verkehrserschlies- sung des Tilia-Areals von und zu der Luter- talstrasse ersucht.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der gesetzliche Waldabstand wird eingehal- ten.</li> <li>– Zusätzlich entstehen ca. 350 MIV-Fahrten pro Tag. Zur Morgen- und Abendspitzenstunde wird dadurch die Ittigenstrasse um je ca. 50 zusätzliche Fahrten belastet, was einer Zu- nahme von ca. 15 % entspricht. Im Studien- auftrag konnte die Jury (welche durch einen Verkehrsplaner unterstützt wurde) festhalten, dass die Zufahrten ab der Ittigenstrasse un- problematisch sind. Die Ittigenstrasse kann</li> </ul>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
3	3.1	<p>– Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine erhebliche Zunahme des MIV wird befürchtet. Die Einführung einer 30er-Zone an der Ittigenstrasse - bereits heute - wäre zu begrüessen.</li> <li>• Das Engagement der Gemeinde betr. Schulwegsicherheit wird geschätzt. – Dieses Bauprojekt würde diesbezüglich aber einen Rückschritt bedeuten.</li> </ul>	<p>den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen, an den Anschlussknoten wird die beste Verkehrsqualitätsstufe A erreicht. Es sind keine Rückstaus zu erwarten. Somit besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Arealanbindung an die Ittigenstrasse.</p>	
			<p>– Zusätzlich entstehen ca. 350 MIV-Fahrten pro Tag. Zur Morgen- und Abendspitzenstunde wird dadurch die Ittigenstrasse um je ca. 50 zusätzliche Fahrten belastet, was einer Zunahme von ca. 15 % entspricht. Im Studienauftrag konnte die Jury (welche durch einen Verkehrsplaner unterstützt wurde) festhalten, dass die Zufahrten ab der Ittigenstrasse unproblematisch sind. Die Ittigenstrasse kann den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen, an den Anschlussknoten wird die beste Verkehrsqualitätsstufe A erreicht. Es sind keine Rückstaus zu erwarten. Somit besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Arealanbindung an die Ittigenstrasse. Die Einführung von Tempo 30 auf der Ittigenstrasse ist als Massnahme 3c im Richtplan übergeordnetes Strassennetz von 2014 enthalten. Die Umsetzung erfolgt bereits im Jahr 2021.</p>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		<p>– An der Ein-/Ausfahrt Pflegeheim bleibt das Verkehrsaufkommen in einem ähnlichen Rahmen wie bisher. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird über den neuen Anschlussknoten der Wohnneubauten abgewickelt. Die erforderlichen Sichtverhältnisse werden an diesem Knoten eingehalten. Zudem bleiben an der bestehenden Querungsstelle über die Ittigenstrasse die Sicht- und Querungsverhältnisse gegenüber heute unverändert. Wartebereiche sind einsehbar und zum etappierten Queren ist eine Mittelinsel vorhanden. Mit der geplanten Tempo-30-Signalisation auf der Ittigenstrasse (Umsetzung 2021) wird die Sicherheit zusätzlich erhöht. Die Schulwegsicherheit kann dadurch sichergestellt werden.</p> <p>– Zur Zeit laufen Gespräche mit der Rudolf Steiner Schule mit dem Ziel, die Zahl der Eltern taxis zu reduzieren.</p>	<p>– Das Areal «Tilia» stellt ein wichtiges Gebiet für die innere Siedlungsentwicklung und damit die Weiterentwicklung des bestehenden Baugebiets von Ittigen dar. Die innere Entwicklung soll einerseits die Massstäblichkeit des Quartiers berücksichtigen. Andererseits verlangt die haushälterische Nutzung der Bauzonen, dass die inneren Nutzungsreserven mit einer angemessenen Dichte überbaut werden.</p>	<p>Änderung UeO-Plan (Baubereiche F/G/H)</p>
3.2	– Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die 6- und 7-stöckigen Gebäude verändert sich das Quartier in enormer Masse. Die Vorzüge des naturnahen Mannenbergquartiers werden auf Kosten eines dominierenden, profitorientierten Bauprojekts beschnitten.</li> </ul>		

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
4	4.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflegezentrum Tilia                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die BVI begrüsst die vorgesehene Erneuerung des Pflegezentrums Tilia</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Um in geeigneter Weise auf die Mitwirkungseingaben reagieren zu können, haben sich die Gemeinde Ittigen und die Grundeigentümerschaft dazu entschieden, unter Einbezug des Beurteilungsgremiums im Rahmen eines Workshopverfahrens die Möglichkeiten zur Überarbeitung des Richtprojektes auszuloten. Basierend auf einer vergleichenden Gesamtwertung von Varianten der Überbauung empfiehlt das Beurteilungsgremium der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft die Reduktion von Haus H um ein Geschoss, die Verschiebung von Haus H nach Osten sowie ein «Nachrücken» der Häuser G und F. Durch das Abrücken von Haus H von der Ittigenstrasse kann der Strassenraum wie im übrigen Quartier zwischen dem Tilia-Hauptgebäude und der Rudolf-Steiner-Schule wieder geöffnet werden, was sowohl die ortsbauliche Integration ins Quartier als auch die Sichtverhältnisse für die Nachbarn verbessert.</li> </ul>	
	4.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau Dreilinden                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Absicht ein zusätzliches Angebot an Wohnungen im gehobenen Segment zu erstellen wird unterstützt.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.</li> <li>- Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.</li> </ul>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Standort wird als gut erachtet, insbesondere bezogen auf die Lage und das vorhandene ÖV-Angebot.</li> <li>• Die vorgesehene Höhe sollte nochmals überprüft werden. Insbesondere die Wohneinheit im westlichen Teil des Areals.</li> </ul>	<p>– Um in geeigneter Weise auf die Mitwirkungseingaben reagieren zu können, haben sich die Gemeinde Ittigen und die Grundeigentümerschaft dazu entschieden, unter Einbezug des Beurteilungsgremiums im Rahmen eines Workshopverfahrens die Möglichkeiten zur Überarbeitung des Richtprojektes auszuloten. Basierend auf einer vergleichenden Gesamtwertung von Varianten der Überbauung empfiehlt das Beurteilungsgremium der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft die Reduktion von Haus H um ein Geschoss, die Verschiebung von Haus H nach Osten sowie ein «Nachrücken» der Häuser G und F. Durch das Abrücken von Haus H von der Ittigenstrasse kann der Strassenraum wie im übrigen Quartier zwischen dem Tilia-Hauptgebäude und der Rudolf-Steiner-Schule wieder geöffnet werden, was sowohl die ortsbauliche Integration ins Quartier als auch die Sichtverhältnisse für die Nachbarn verbessert.</p>	<p>Änderung UeO-Plan (Baubereiche F/G/H)</p>

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
5	5.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbild               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Um dem bestehenden Ortsbild Rechnung zu tragen ist es unerlässlich, die Anzahl Geschosse bei den drei geplanten Neubauten auf maximal vier Stockwerke zu beschränken.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Areal «Tilia» stellt ein wichtiges Gebiet für die innere Siedlungsentwicklung und damit die Weiterentwicklung des bestehenden Baugebiets von Ittigen dar. Die innere Entwicklung soll einerseits die Massstäblichkeit des Quartiers berücksichtigen. Andererseits verlangt die haushälterische Nutzung der Bauzonen, dass die inneren Nutzungsreserven mit einer angemessenen Dichte überbaut werden.</li> <li>- Für die bauliche Weiterentwicklung des Areals «Tilia» wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, um eine ortsbaulich verträgliche Überbauung auszuloten.</li> <li>- Um in geeigneter Weise auf die Mitwirkungseingaben reagieren zu können, haben sich die Gemeinde Ittigen und die Grundeigentümergemeinschaft dazu entschieden, unter Einbezug des Beurteilungsgremiums im Rahmen eines Workshopverfahrens die Möglichkeiten zur Überarbeitung des Richtprojektes auszuloten. Basierend auf einer vergleichenden Gesamtwertung von Varianten der Überbauung empfiehlt das Beurteilungsgremium der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft die Reduktion von Haus H um ein Geschoss, die Verschiebung von Haus H nach Osten sowie ein «Nachrücken» der Häuser G und F. Durch</li> </ul>	Änderung UeO-Plan (Baubereiche F/G/H)

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	5.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Parkplätze               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Zahl der Parkplätze ist zu reduzieren um die Verkehrsbelastung auf der Quartierstrasse gering zu halten und betreffend Schulwegsicherheit.</li> </ul> </li> </ul>	<p>das Abrücken von Haus H von der Ittigenstrasse kann der Strassenraum wie im übrigen Quartier zwischen dem Tilia-Hauptgebäude und der Rudolf-Steiner-Schule wieder geöffnet werden, was sowohl die ortsbauliche Integration ins Quartier als auch die Sichtverhältnisse für die Nachbarn verbessert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Anzahl der Parkfelder (durchschnittlich 1.3 pro Wohnung + Besucher-Parkfelder) ist für die Lage des Areals angemessen. Sie liegt deutlich unter dem gemäss Bauverordnung definierten Maximum von 2 Parkfeldern pro Wohnung. Mit dem im Mobilitätskonzept aufgezeigten Massnahmen werden verschiedene Anreize gesetzt, das eigene Auto nicht täglich zu nutzen (Sharing-Angebote mit E-Bikes und Cargo-Bikes, Ausscheiden von mind. 10 % der Veloparkfläche für Spezialvelos, Velos mit Anhängern etc., Car-Sharing-Angebot).</li> <li>– Zusätzlich entstehen ca. 350 MIV-Fahrten pro Tag. Zur Morgen- und Abendspitzenstunde wird dadurch die Ittigenstrasse um je ca. 50 zusätzliche Fahrten belastet, was einer Zunahme von ca. 15 % entspricht. Im Studienauftrag konnte die Jury (welche durch einen Verkehrsplaner unterstützt wurde) festhalten, dass die Zufahrten ab der Ittigenstrasse unproblematisch sind. Die Ittigenstrasse kann</li> </ul>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
			<p>den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen, an den Anschlussknoten wird die beste Verkehrsqualitätsstufe A erreicht. Es sind keine Rückstaus zu erwarten. Somit besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Arealanbindung an die Ittigenstrasse.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– An der Ein-/Ausfahrt Pflegeheim bleibt das Verkehrsaufkommen in einem ähnlichen Rahmen wie bisher. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird über den neuen Anschlussknoten der Wohnneubauten abgewickelt. Die erforderlichen Sichtverhältnisse werden an diesem Knoten eingehalten. Zudem bleiben an der bestehenden Querungsstelle über die Ittigenstrasse die Sicht- und Querungsverhältnisse gegenüber heute unverändert. Wartebeiriche sind einsehbar und zum etappierten Queren ist eine Mittelinsel vorhanden. Mit der geplanten Tempo-30-Signalisation auf der Ittigenstrasse (Umsetzung 2021) wird die Sicherheit zusätzlich erhöht. Die Schulwegsicherheit kann dadurch sichergestellt werden. Zudem können mit Tempo 30 die Lärmemissionen gesenkt werden.</li> </ul>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	5.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verdichtetes Bauen               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist schwer nachvollziehbar, weshalb die angestrebte Verdichtung am Rande der Gemeinde geplant ist. Aus Umweltsicht sind verdichtete Siedlungen dort zu planen, wo auf Grund einer guten Erschliessung auf ein persönliches Fahrzeug verzichtet werden kann.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Areal «Tilia» stellt ein wichtiges Gebiet für die innere Siedlungsentwicklung und damit die Weiterentwicklung des bestehenden Baugebiets von Ittigen dar. Die innere Entwicklung soll einerseits die Massstäblichkeit des Quartiers berücksichtigen. Andererseits verlangt die haushälterische Nutzung der Bauzonen, dass die inneren Nutzungsreserven mit einer angemessenen Dichte überbaut werden.</li> <li>– Das Areal gilt mit zwei Buslinien und der ÖV-Gütekategorie C als gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen: Linie 43 mit 4 Fahrten/h Richtung Bahnhof Ittigen und Linie 47 mit 2-4 Fahrten/h Richtung Bahnhof Bolligen.</li> </ul>	
6	6.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Pflegezentrum Tilia               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das U100 Generationen-Netzwerk begrüsst die vorgesehene Erneuerung des Pflegezentrums Tilia.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.</li> </ul>	
	6.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neubau Dreilinden               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das U100 Generationen-Netzwerk begrüsst das geplante zusätzliche Angebot an Wohnungen in einem familienfreundlichen und generationenübergreifenden Umfeld.</li> <li>• Der Standort wird als gut erachtet, insbesondere bezogen auf die Lage und das ÖV-Angebot.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Gemeinderat ist erfreut über die Zustimmung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.</li> </ul>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Planung der altersgerecht erstellten Wohnungen muss den finanziellen Möglichkeiten dieser Altersgruppe aber Rechnung getragen werden.</li> </ul>	<p>– Dieser Grundsatz ist wichtig bei der Bewertung über das ganze Gemeindegebiet. In den nächsten Jahren werden viele (auch preisgünstige) altersgerechte Wohnungen in Ittigen entstehen oder saniert.</p>	
7	7.1	<p>– Ortsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf dem Areal Tilia ist ein Entwicklungspotential vorhanden. Die Entwicklung soll aber im Einklang mit der Raumplanung, dem Ortsbild des Quartiers sowie im Einklang mit der Natur stehen.</li> <li>• Die Gebäude sollen sich in das Quartier einbetten und den Wald respektieren. Dies ergibt eine Gebäudehöhe von maximal 4 Obergeschossen.</li> <li>• Bisher wurde das Quartier neben der Steinschule durch das dominante Hauptgebäude der Tilia geprägt. Dies wird durch die neue Siedlung optisch erdrückt und das Ortsbild markant verändert.</li> <li>• Auf das Gebäude direkt an der Ittigenstrasse ist zu verzichten aufgrund des minimalen Grenzabstandes und des daraus resultierenden Schattenwurfs auf die zweistöckige Wohnzone.</li> </ul>	<p>– Das Areal «Tilia» stellt ein wichtiges Gebiet für die innere Siedlungsentwicklung und damit die Weiterentwicklung des bestehenden Bauwerks von Ittigen dar. Die innere Entwicklung soll einerseits die Massstäblichkeit des Quartiers berücksichtigen. Andererseits verlangt die haushälterische Nutzung der Bauzonen, dass die inneren Nutzungsreserven mit einer angemessenen Dichte überbaut werden.</p> <p>– Für die bauliche Weiterentwicklung des Areals «Tilia» wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, um eine ortsbaulich verträgliche Überbauung auszuloten. Auch die Denkmalpflege war in das Verfahren einbezogen.</p> <p>– Um in geeigneter Weise auf die Mitwirkungseingaben reagieren zu können, haben sich die Gemeinde Ittigen und die Grundeigentümerschaft dazu entschieden, unter Einbezug des Beurteilungsgremiums im Rahmen eines Workshopverfahrens die Möglichkeiten zur Überarbeitung des Richtprojektes auszuloten.</p>	Änderung UeO-Plan (Baubereiche F/G/H)

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
			<p>Basierend auf einer vergleichenden Gesamtwertung von Varianten der Überbauung empfiehlt das Beurteilungsgremium der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft die Reduktion von Haus H um ein Geschoss, die Verschiebung von Haus H nach Osten sowie ein «Nachrücken» der Häuser G und F. Durch das Abrücken von Haus H von der Ittigenstrasse kann der Strassenraum wie im übrigen Quartier zwischen dem Tilia-Hauptgebäude und der Rudolf-Steiner-Schule wieder geöffnet werden, was sowohl die ortsbauliche Integration ins Quartier als auch die Sichtverhältnisse für die Nachbarn verbessert.</p>	
	7.2	<p>– Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anzahl Parkplätze soll auf 50 Stück reduziert werden um zusätzlichen Verkehr zu vermeiden.</li> <li>• Die momentan geplanten 100 Parkplätze führen zu mehr als 200 zusätzlichen Fahrten pro Tag auf den bereits heute stark belasteten Zubringerstrassen, welche in einem umfassenden Verkehrsführungskonzept berücksichtigt werden müssen.</li> <li>• Der zusätzliche Verkehr führt zu zusätzlicher Lärmbelastung und zu zusätzlichen Risiken insbesondere in Bezug auf die Schulwegsicherheit.</li> </ul>	<p>– Die Anzahl der Parkfelder (durchschnittlich 1.3 pro Wohnung + Besucher-Parkfelder) ist für die periphere Lage des Areals angemessen. Sie liegt deutlich unter dem gemäss Bauverordnung definierten Maximum von 2 Parkfeldern pro Wohnung. Mit den im Mobilitätskonzept aufgezeigten Massnahmen werden verschiedene Anreize gesetzt, das eigene Auto nicht täglich zu nutzen (Sharing-Angebote mit E-Bikes und Cargo-Bikes, Ausscheiden von mind. 10 % der Veloparkfläche für Spezialvelos, Velos mit Anhängern etc., Car-Sharing-Angebot).</p>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zusätzlich entstehen ca. 350 MIV-Fahrten pro Tag. Zur Morgen- und Abendspitzenstunde wird dadurch die Ittigenstrasse um je ca. 50 zusätzliche Fahrten belastet, was einer Zunahme von ca. 15 % entspricht. Im Studienauftrag konnte die Jury (welche durch einen Verkehrsplaner unterstützt wurde) festhalten, dass die Zufahrten ab der Ittigenstrasse unproblematisch sind. Die Ittigenstrasse kann den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen, an den Anschlussknoten wird die beste Verkehrsqualitätsstufe A erreicht. Es sind keine Rückstaus zu erwarten. Somit besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Alanbindung an die Ittigenstrasse.</li> <li>– An der Ein-/Ausfahrt Pflegeheim bleibt das Verkehrsaufkommen in einem ähnlichen Rahmen wie bisher. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird über den neuen Anschlussknoten der Wohnneubauten abgewickelt. Die erforderlichen Sichtverhältnisse werden an diesem Knoten eingehalten. Zudem bleiben an der bestehenden Querungsstelle über die Ittigenstrasse die Sicht- und Querungsverhältnisse gegenüber heute unverändert. Wartebecken sind einsehbar und zum etappierten Queren ist eine Mittelinsel vorhanden. Mit der geplanten Tempo-30-Signalisation auf der Itti-</li> </ul>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	7.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wald, Natur und Umwelt</li> <li>• Der kantonal vorgeschriebene Waldabstand von 30 Metern ist durchgängig einzuhalten. Zudem verliert der Wald durch die Hochbauten seine heutige Bedeutung als markantes Element im Quartier.</li> <li>• Die geplanten Gebäude verdrängen heute Grünflächen und eine intakte Hofstatt mit Obstbäumen.</li> </ul>	<p>genstrasse (Umsetzung 2021) wird die Sicherheit zusätzlich erhöht. Die Schulwegsicherheit kann dadurch sichergestellt werden. Zudem können mit Tempo 30 die Lärmemissionen gesenkt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der einzuhaltende Waldabstand ist mit der zuständigen kantonalen Fachbehörde definiert worden.</li> <li>– Der Obstbaumgarten bleibt erhalten und ist geschützt in der neuen Überbauungsordnung.</li> </ul>	
	7.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verdichtetes Bauen</li> <li>• Die Verdichtung findet raumplanerisch am falschen Ort statt. Im Zentrum, mit besserem ÖV Anschluss wäre dies wünschenswert. Aber nicht am Dorfrand.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Areal «Tilia» stellt ein wichtiges Gebiet für die innere Siedlungsentwicklung und damit die Weiterentwicklung des bestehenden Baugebiets von Ittigen dar.</li> <li>– Das Areal gilt mit zwei Buslinien und der ÖV-Güteklasse C als gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen: Linie 43 mit 4 Fahrten/h Richtung Bahnhof Ittigen und Linie 47 mit 2-4 Fahrten/h Richtung Bahnhof Bolligen.</li> </ul>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
8	8.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verdichtetes Bauen               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Erfordernis einer massvollen baulichen Verdichtung ist unbestritten. Die vorgelegte Planung überschiesst dieses Mass jedoch massiv. Die Geschossflächen und Gebäuhöhen übertreffen die in diesem Ortsteil bisher üblichen Grössenordnungen in einem Übermass.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Areal «Tilia» stellt ein wichtiges Gebiet für die innere Siedlungsentwicklung und damit die Weiterentwicklung des bestehenden Baugebiets von Ittigen dar. Die innere Entwicklung soll einerseits die Massstäblichkeit des Quartiers berücksichtigen. Andererseits verlangt die haushälterische Nutzung der Bauzonen, dass die inneren Nutzungsreserven mit einer angemessenen Dichte überbaut werden.</li> <li>– Für die bauliche Weiterentwicklung des Areals «Tilia» wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, um eine ortsbaulich Vertraglich Überbauung auszuloten.</li> <li>– Um in geeigneter Weise auf die Mitwirkungseingaben reagieren zu können, haben sich die Gemeinde Ittigen und die Grundeigentümergemeinschaft dazu entschieden, unter Einbezug des Beurteilungsgremiums im Rahmen eines Workshopverfahrens die Möglichkeiten zur Überarbeitung des Richtprojektes auszuloten. Basierend auf einer vergleichenden Gesamtwertung von Varianten der Überbauung empfiehlt das Beurteilungsgremium der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft die Reduktion von Haus H um ein Geschoss, die Verschiebung von Haus H nach Osten sowie ein «Nachrücken» der Häuser G und F. Durch</li> </ul>	<p>Änderung UeO-Plan (Baubereiche F/G/H)</p>

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	8.2	<p>– Ortsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenn auf dem Areal Tilia nicht eine von der Umgebung entkoppelte Bebauung entstehen soll, sind die drei Baukörper in den Baubereichen F, G und H um je zwei volle Geschosse zu reduzieren.</li> <li>• Ganz besondere Bedeutung hat diese Reduktion bei Baubereich H. Zwischen dem angrenzenden zweigeschossigen Quartier und dem verdichtet bebauten Areal Tilia muss zum Schutz des Ortsbildes ein harmonischer Übergang mit einer organischen Zunahme der Geschosshöhe realisiert werden.</li> </ul>	<p>das Abrücken von Haus H von der Ittigenstrasse kann der Strassenraum wie im übrigen Quartier zwischen dem Tilia-Hauptgebäude und der Rudolf-Steiner-Schule wieder geöffnet werden, was sowohl die ortsbauliche Integration ins Quartier als auch die Sichtverhältnisse für die Nachbarn verbessert.</p> <p>– Vgl. Antwort zu 8.1.</p>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
9	9.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Altersleitbild der Gemeinde Ittigen               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Was ist darunter zu verstehen, wenn im Prospekt zur Tilia Überbauung steht, Zielpublikum seien vorwiegend ältere Paare im dritten Lebensabschnitt der bildungsorientierten Mittel- und Oberschicht, 3-Generativen Wohnen sowie Wohnraum für Familien?</li> <li>• Wo folgen hier dem Massnahmenplan des Altersleitbildes effektive Taten?</li> <li>• Wo sind die veränderten gesellschaftlichen Verhältnisse abgebildet? (Dass z.B. Ein- und Zweipersonenhaushalte steigen, andere unterschiedliche Wohn- und Lebensformen als noch vor dreissig Jahren gelebt werden, Menschen in ihrem sozialen Umfeld wohnen bleiben wollen)</li> <li>• Geht es bloss um Profit?</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Unsere Aufgabenstellung an die Architekten war eine Wohnüberbauung, welche ein breitgefächertes Publikum abholt; eine Generationendurchmischung ermöglicht sowie jederzeit auf die effektiven Bedürfnisse des Wohnmarktes eingegangen kann.</li> <li>– Das «Altersleitbild 2019+» wurde von der Gemeinde in enger Zusammenarbeit mit Institutionen und Organisationen im Altersbereich unter Einbezug von Seniorinnen und Senioren erarbeitet. Es bildet die Grundlage für die alterspolitische Planung und Umsetzung von Massnahmen in den nächsten fünf bis zehn Jahren. Die geplante Umsetzung ist im Massnahmenplan 2020-2023 festgehalten.</li> <li>– Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer räumlichen Entwicklung ein grosses Interesse an der rationalen Nutzung des Bodens und an der Umsetzung einer raumplanungsrechtskonformen inneren Siedlungsentwicklung. Jedes Projekt oder jede Planung hat selbstverständlich eine wirtschaftliche Komponente und wird sich entsprechend am Markt (Angebot und Nachfrage) beweisen müssen.</li> </ul>	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	9.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zielgruppen und Wohnraum               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die beiden Aspekte sollen nochmals überdenkt werden und den veränderten zukünftigen gesellschaftlichen Lebensumständen und Wohnbedürfnissen angepasst werden.</li> <li>• Z.B: Schaffung von durchmischtem und alternativem Wohnraum für alle Alters- und Bevölkerungsguppen wie junge und alte Einzelpersonen, junge und alte Paare, Familien, usw.</li> <li>• Z.B: Vermehrte Berücksichtigung der besonderen Lage in der Nähe einer bestehenden Altersinsitution, was bedeutet: Angebot von betreutem Wohnen, Konkretisierung von Wohnen mit Dienstleistungen usw.</li> <li>• Z.B: Einbezug von anderen Lebensentwürfen in der Ausgestaltung des Wohnraumes wie beispielsweise: Durchmischung von Miete und Eigentum, Cluster Wohnungen, kleinere Wohnungen für Einzelpersonen, Micro Apartments bis 30m<sup>2</sup>, mehr 2.5 Zimmer Wohnungen für Einzelpersonen usw.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gebäude F, G, H (Überbauung «Dreilinden») ergänzen das bestehende Angebot von Alters- sowie betreutem Wohnen mit einem breiten Generationenwohnen für Familien, Paare sowie Single jedes Alters.</li> <li>– Die Gemeinde wünsch explizit auch grössere bzw. Familienwohnungen.</li> <li>– Die Gebäudegrössen erlauben eine flexible Gestaltung der Wohnungsart und -grössen und können somit an die zukünftigen gesellschaftlichen Wohnbedürfnisse angepasst werden.</li> </ul>	
	9.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>– CO2 neutrales Bauen               <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Burgdorf (Überbauung Fischermitteli der Strübi Konzept AG) wird aufgrund des CO2 neutralem Bauen ein kant. Förderpro-</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grundsätzlich haben sich die Investoren an die Kantonale Energiegesetzgebung zu halten. Die Überbauung Tilia wird mit einem hö-</li> </ul>	

Eingabe	Nr. Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	<p>gramm für erneuerbare Energie und Energieeffizienz zum Tragen kommen. Weshalb ist dies nicht auch in Ittigen möglich?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Muss tatsächlich immer alles noch mehr sein und ist hochwertiger Wohnraum bloss für die Mittel- und Oberschicht gedacht?</li> <li>• Stehen der finanzielle nutzen des Investors sowie gute Steuerzahler*innen an oberster Stelle?</li> <li>• Die Gemeinde wird darum gebeten den Worten Marco Rupps («Das Wohnungsangebot muss erneuert und an die verschiedenen Bedürfnisse wie Wohnen im Alter oder Familienwohnungen angepasst werden») Taten folgen zu lassen: Wohn- und Lebensraum zu schaffen der nachhaltig ist und nicht bloss für die nächsten Jahre, sondern für die nächsten Jahrzehnte geplant ist.</li> </ul>	<p>heren Standard realisiert. Neben den kantonalen Förderinstrumenten stehen den Investoren auch die Ittigger Förderinstrumente (Energieförderungsreglement EFR) zur Verfügung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gebäude F, G, H (Dreilinden) ergänzen das bestehende Angebot von Alters- sowie betreutem Wohnen mit einem breiten Generationenwohnen für Familien, Paare sowie Single jedes Alters.</li> <li>– Die Gebäudegrössen erlauben eine flexible Gestaltung der Wohnungsart und -grössen und können somit an die zukünftigen gesellschaftlichen Wohnbedürfnisse angepasst werden.</li> <li>– Über die ganze Gemeinde betrachtet ist es ein wichtiges Ziel, dass ein breites Angebot für alte Bevölkerungsschichten geschaffen und erhalten wird. Genau dies wird geplant und umgesetzt.</li> </ul>	



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Javier Garcia Gutiérrez  
+41 31 636 06 13  
javier.garciagutierrez@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Ittigen  
Postfach 226  
Rain 7  
3063 Ittigen

G.-Nr.: 2021.DIJ.4840

12. Dezember 2022

**Ittigen**  
**Änderung Überbauungsordnung «Tilia» (Entwicklung Areal «Tilia»)**  
**Zweiter Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 29. September 2022 ist bei uns die Änderung der Überbauungsordnung (UeO) «Tilia» (Entwicklung Areal «Tilia») mit folgenden Akten zur zweiten Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan 315.10a «Tilia»
- Überbauungsvorschriften 315.10b «Tilia»
- Änderung Zonenplan 1
- Überbauungsplan Nr. 390 «Baulinien / Waldgrenzen / Waldabstandslinien»
- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt «Tilia Ittigen»
- Nachweis Biodiversitätsflächen
- Richtprojekt Gesamtsanierung Hauptgebäude A1
- Fachbericht Verkehr
- Studienauftrag im Einladungsverfahren: Bericht Beurteilungsgremium
- Workshopverfahren: Schlussbericht
- Beurteilung optimierter Standort private Spielfläche
- Workshop Überarbeitung Richtprojekt UeO: Schlussbericht
- Vereinbarung der Waldrandpflege (Entwurf)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 28. Oktober 2022
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland, Mitbericht vom 31. Oktober 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 30. November 2022

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

## 1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage

Das Pflegezentrum «Tilia Ittigen» genügt nicht mehr dem heutigen Standard und den aktuellen Bedürfnissen nach einer nachhaltigen Pflege. Daher besteht ein Sanierungs- und Ausbaubedarf. Hierfür wurde im Jahr 2016 ein Vorprojekt entwickelt, welches Anfang 2021 überarbeitet und an die aktuellen Bedürfnisse angepasst wurde. Daraus entstand das Richtprojekt «Tilia Ittigen».

Des Weiteren besteht im nordwestlichen Bereich des Areals «Tilia» Potenzial für eine qualitativ hochstehende Wohnbauentwicklung. Die drei Grundeigentümer haben mit der Einwohnergemeinde Ittigen eine Planungsvereinbarung für die gesamtheitliche Weiterentwicklung des Areals abgeschlossen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der UeO «Tilia» (Entwicklung Areal Tilia) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Waldrechtliche Beurteilung

### Verbindliche Waldgrenze

Für das Tilia-Areal wurde mit dem Überbauungsplan (UeP) Nr. 390 eine verbindliche Waldgrenze festgehalten und seit der 1. Vorprüfung gemeinsam mit dem AWN überarbeitet. Die ursprünglich beanstandete Planhygiene wurde geklärt. Entsprechend gibt es zur Aufführung der verbindlichen Waldgrenze im UeP Nr. 390 seitens AWN keine Vorbehalte mehr. Lediglich der Genehmigungsvermerk ist noch falsch aufgeführt, da die alte Bezeichnung für das AWN verwendet wird.

Auf dem UeP Nr. 390 ist der Genehmigungsvermerk wie folgt anzupassen: «Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)», **GV**

Im Rahmen der ersten Vorprüfung wurde der Genehmigungsvorbehalt angebracht, dass die aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen in einem separaten Plan oder im Erläuterungsbericht (EB) mit einem Kartenausschnitt aufzuführen sind. Diesem Genehmigungsvorbehalt wurde nicht entsprochen. Alle aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen sind in einem separaten Plan oder im EB mit einem Kartenausschnitt aufzuführen. **GV**

Freiraum der Überbauung, Bereiche «Quartierweg» und «Siedlungerschliessung»

In den Überbauungsvorschriften (UeV) wird im Art. 11 Abs. 4 nach wie vor festgehalten, dass die dem Unterhalt der Freiräume dienende Bauten (Gartenpavillon, Gewächshaus, Kleintierstall), Erschliessungen (überdachte Veloabstellplätze) sowie der Ver- und Entsorgung (Container und dergleichen) dienende eingeschossige und gestalterisch eingepasste Kleinbauten im Freiraum der Überbauung, im Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Quartierweg» sowie im Bereich «Siedlungerschliessung» gestattet sind.

Zusammen mit der Ausscheidung der entsprechenden Bereiche im UeP bis an den Krautsaum wird eine weitere Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstandes definiert. Dies ist nach der heutigen Beurteilung für Bauten, welche dem Aufenthalt von Personen dienen (Gartenpavillons, Gewächshäuser etc.) unzulässig. Es widerspricht auch der in derselben Planung definierten Wald-Baulinie, welche für Bauten einen 15 m Waldabstand definiert.

In den UeV sind die Bauten, welche dem Aufenthalt von Personen dienen aus dem Art. 11 Abs. 4 zu streichen. Alternativ kann ergänzt werden, dass eine walddrechtliche Bewilligung vorbehalten bleibt. **GV**

Regelung über Pflege des Waldes

Die UeV führen nach wie vor keinen Passus zur Vereinbarung bezüglich Waldrandunterhalt zwischen Gemeinde und betroffener Waldeigentümerin auf. Hingegen ist den Unterlagen ein Entwurf einer solchen Vereinbarung beigelegt.

Eine Vereinbarung bezüglich Waldrandunterhalt muss durch die Gemeinde mit den betroffenen Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern abgeschlossen werden. Alternativ kann in den UeV ein Artikel aufgenommen werden, welcher festhält, dass zwischen Gemeinde und betroffenen Waldeigentümerinnen / Waldeigentümern eine Vereinbarung bezüglich Waldrandunterhalt abgeschlossen werden muss. **GV**

Gemäss des AWN muss im ersten Fall die Vereinbarung bei der Genehmigung der UeO vorliegen. Im zweiten Fall kann sie innerhalb von 5-10 Jahren nach der Genehmigung abgeschlossen werden (wenn noch keine konkreten Bauprojekte vorhanden sind). Sie muss spätestens bei der Bewilligung für die erste Baute innerhalb des Waldabstandes vorliegen. **H**

**4. Überbauungsvorschriften**

Art. 6 Abs. 8	Der Absatz ist wie folgt zu vervollständigen: «...an keiner Stelle mehr als...» oder «...im Mittel aller Fassaden...». Damit wird die Messweise klar geregelt und es entstehen keine Missverständnisse. <b>E</b>
Art. 8 Abs. 2	Bei den Sonnenkollektoren sowie den Fotovoltaikanlagen handelt es sich nicht um technisch bedingte Dachaufbauten. Der Absatz ist entsprechend zu präzisieren. <b>GV</b>
Art. 11 Abs. 6	Hier wird für die max. Abmessung auf Art. 6 Abs. 10 UeV verwiesen. Abs. 10 gibt es nicht mehr. Es muss auf Art. 6 Abs. 9 UeV verwiesen werden. <b>GV</b>
Art. 16 Abs. 2 & 3	Abs. 3 sieht vor, dass Art. 5 Abs. 3 betreffend die Nutzungsart der Baubereiche C, D und E und Art. 6 Abs. 2 betreffend das Mass der Nutzung der Baubereiche C, D und E am 20. August 2023 in Kraft treten. Damit die besagten Artikel am 20. August 2023 in Kraft treten können, müssen die Änderungen der UeV bereits genehmigt sein. Abs. 2 und 3 sind in diese Richtung abzuändern. <b>GV</b>

## 5. Weitere Empfehlungen und Hinweise

### Naturschutz

Die innerhalb der UeO liegenden «Hochstammobstbäume» sind erwähnt, andere Einzelbäume nicht. Die «Aussenraumgestaltung» wird weiterhin nur für den Bereich «Freiräume», nicht aber für den ganzen Aussenraum verpflichtend geregelt. Unüberdachte Abstellplätze bleiben unerwähnt, Art 431 Abs. 2 des Gemeindebaureglements verlangt aber einen unversiegelten, wasserdurchlässigen Belag. **H**

### Verkehr

Auf dem UeP wird nicht zwischen den allgemeinen Zu-/Wegfahrten und den Zu-/Wegfahrten in die Einstellhalle unterschieden. Desgleichen wird die Lage der Besucherparkplätze nicht präzise definiert. Wir empfehlen, den UeP diesbezüglich zu überarbeiten. **E**

## 6. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Jede Waldfeststellung ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. Dabei ist in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz aufgelegt wird und damit auch Einsprachen gegen diese Waldfeststellung möglich sind. Die Publikation muss zwingen im Amtsblatt des Kanton Bern erfolgen.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **8-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (8-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung und der Sitzung des Gemeinderates

- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Javier Garcia Gutiérrez  
Raumplaner

**Beilagen:**

- Fachberichte und Stellungnahmen (OIK II, AWN, ANF)

**Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte):**

- Lohner + Partner GmbH, Bälliz 67, 3600 Thun

**Kopie per E-Mail:**

- Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland
- OIK II
- AWN, Waldabteilung Mittelland
- ANF
- Intern: ZID, SUR



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Javier Garcia Gutiérrez  
+41 31 636 06 13  
javier.garciagutierrez@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Ittigen  
Postfach 226  
Rain 7  
3063 Ittigen

G.-Nr.: 2021.DIJ.4840

3. Januar 2023

## **Ittigen**

### **Änderung Überbauungsordnung «Tilia» (Entwicklung Areal «Tilia») Nachtrag zum zweiten Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der ersten Vorprüfung zur Änderung der Überbauungsordnung «Tilia» (Entwicklung Areal «Tilia») führten wir bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durch:

- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 13. August 2021
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland, Mitbericht vom 17. August 2021
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 20. August 2021
- Amt für Kultur (AK), Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 20. August 2021
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Stellungnahme per E-Mail vom 23. August 2021
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 24. August 2021

Anhand der oben erwähnten Stellungnahmen und Fachberichte verfasste das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) den Vorprüfungsbericht vom 26. April 2022. Die Gemeinde Ittigen nahm gestützt auf den Vorprüfungsbericht vom 26. April 2022 eine umfassende Bereinigung der Planung vor und reichte die bereinigten Unterlagen am 29. September 2022 zu einer zweiten Vorprüfung ein. Da die KDP, das AUE und das AWA keine Genehmigungsvorbehalte formuliert bzw. die Planung aus Sicht ihrer Fachstelle als genehmigungsfähig beurteilt hatten, wurden sie im Rahmen der zweiten Vorprüfung nicht mehr um eine Stellungnahme gebeten. Für die zweite Vernehmlassung wurden folgende Ämter und Fachstellen um eine Stellungnahme gebeten:

- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 28. Oktober 2022
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland, Mitbericht vom 31. Oktober 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 30. November 2022

Gestützt auf die eingegangenen Fachberichte sowie der Prüfung durch das AGR wurde der Gemeinde am 12. Dezember 2022 der zweite Vorprüfungsbericht zugestellt.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Javier Garcia Gutiérrez  
Raumplaner

**Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte):**

- Lohner + Partner AG, Bälliz 67, 3600 Thun

**Kopie per E-Mail:**

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- OIK II
- Waldabteilung Mittelland
- ANF
- KDP
- AUE
- AWA
- AGR-Intern: ZID, SUR



Gemeinde Ittigen  
**Entwicklung Areal «Tilia»**

**Auswertung des Vorprüfungsberichts**

6. Januar 2023  
Aufträge / 684 / 684\_Ber\_230106\_Auswertung\_Vorpruefungsbericht.docx / 03.01.2023 / fi

Auswertung des Vorprüfungsberichts des Amts für Gemeinde und Raumordnung vom 12.12.2022 mit Nachtrag vom 03.01.2023 zur Änderung der Überbauungsordnung «Tilia» (Entwicklung Areal «Tilia»):

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

Stellungnahme des Gemeinderats  
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Verbindliche Waldgrenze

**GV**

Für das Tilia-Areal wurde mit dem Überbauungsplan Nr. 390 eine verbindliche Waldgrenze festgehalten und seit der 1. Vorprüfung gemeinsam mit dem AWN überarbeitet. Die ursprünglich beanstandete Planhygiene wurde geklärt. Entsprechend gibt es zur Aufführung der verbindlichen Waldgrenze im UeP Nr. 390 seitens AWN keine Vorbehalte mehr. Lediglich der Genehmigungsvermerk ist noch falsch aufgeführt, da die alte Bezeichnung für das AWN verwendet wird. Auf dem UeP Nr. 390 ist der Genehmigungsvermerk wie folgt anzupassen: «Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)».

Im Änderungsplan für die Änderung der UeO Nr. 390 wird der Genehmigungsvermerk angepasst. **Ä**

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
Verbindliche Waldgrenze	<p><b>GV</b></p> <p>Im Rahmen der ersten Vorprüfung wurde der Genehmigungsvorbehalt angebracht, dass die aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen in einem separaten Plan oder im Erläuterungsbericht (EB) mit einem Kartenausschnitt aufzuführen sind. Diesem Genehmigungsvorbehalt wurde nicht entsprochen. Alle aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen sind in einem separaten Plan oder im EB mit einem Kartenausschnitt aufzuführen.</p>	<p><b>Ä</b></p> <p>Im Änderungsplan für die Änderung der UeO Nr. 390 sowie im Erläuterungsbericht wird die aufgehobene Waldgrenze im Bereich des bestehenden Eichenwegs dargestellt.</p>
Freiraum der Überbauung, Bereiche «Quartierweg» und «Siedlungsschliessung»	<p><b>GV</b></p> <p>In den Überbauungsvorschriften (UeV) wird im Art. 11 Abs. 4 nach wie vor festgehalten, dass die dem Unterhalt der Freiräume dienende Bauten (Gartenpavillon, Gewächshaus, Kleintierstall), Erschliessungen (überdachte Veloabstellplätze) sowie der Ver- und Entsorgung (Container und dergleichen) dienende eingeschossige und gestalterisch eingepasste Kleinbauten im Freiraum der Überbauung, im Begegnungs- und Aufenthaltsbereich «Quartierweg» sowie im Bereich «Siedlungsschliessung» gestattet sind. Zusammen mit der Ausscheidung der entsprechenden Bereiche im UeP bis an den Krautsaum wird eine weitere Annahme zur Unterschreitung des Waldabstandes definiert. Dies ist nach der heutigen Beurteilung für Bauten, welche dem Aufenthalt von Personen dienen (Gartenpavillons, Gewächshäuser etc.) unzulässig. Es widerspricht auch der in derselben Planung definierten</p>	<p><b>Ä</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Art. 11 Abs. 4 erlaubt nur Kleinbauten (vgl. BMBV).</li> <li>– Der zitierte Art. 11 Abs. 4 wurde mit einem anderen Wortlaut in die 2. Vorprüfung gegeben.</li> <li>– Die Überbauungsvorschriften wurden geändert und «Gartenpavillon, Gewächshaus, Kleintierstall» gestrichen.</li> </ul>

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

Stellungnahme des Gemeinderats  
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Wald-Baulinie, welche für Bauten einen 15 m Waldabstand definiert. In den UeV sind die Bauten, welche dem Aufenthalt von Personen dienen aus dem Art. 11 Abs. 4 zu streichen. Alternativ kann ergänzt werden, dass eine waldrechtliche Bewilligung vorbehalten bleibt.

Regelung über Pflege des Waldes

**GV**  
Die UeV führen nach wie vor keinen Passus zur Vereinbarung bezüglich Waldrandunterhalt zwischen Gemeinde und betroffener Waldeigentümerin auf. Hingegen ist den Unterlagen ein Entwurf einer solchen Vereinbarung beigelegt. Eine Vereinbarung bezüglich Waldrandunterhalt muss durch die Gemeinde mit den betroffenen Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern abgeschlossen werden. Alternativ kann in den UeV ein Artikel aufgenommen werden, welcher festhält, dass zwischen Gemeinde und betroffenen Waldeigentümerinnen / Waldeigentümern eine Vereinbarung bezüglich Waldrandunterhalt abgeschlossen werden muss. Gemäss des AWN muss im ersten Fall die Vereinbarung bei der Genehmigung der UeO vorliegen. Im zweiten Fall kann sie innerhalb von 5-10 Jahren nach der Genehmigung abgeschlossen werden (wenn noch keine konkreten Bauprojekte vorhanden sind). Sie muss spätestens bei der Bewilligung für die erste Baute innerhalb des Waldabstandes vorliegen.

Die Vereinbarung wird vor der Genehmigung unterzeichnet.

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
Art. 6 Abs. 8	Der Absatz ist wie folgt zu vervollständigen: «...an keiner Stelle mehr als...» oder «...im Mittel aller Fassaden...». Damit wird die Messweise klar geregelt und es entstehen keine Missverständnisse.	Die Bestimmung entspricht im Wortlaut 212 Abs. 2 Lit. b 1. Lemma des 2022 vom AGR genehmigten Baureglements von Ittigen.
Art. 8 Abs. 2	Bei den Sonnenkollektoren sowie den Fotovoltaikanlagen handelt es sich nicht um technisch bedingte Dachaufbauten. Der Absatz ist entsprechend zu präzisieren.	Die Überbauungsvorschriften wurden geändert und Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen als technisch bedingte Dachaufbauten gestrichen. <b>Ä</b>
Art. 11 Abs. 6	Hier wird für die max. Abmessung auf Art. 6 Abs. 10 UeV verwiesen. Abs. 10 gibt es nicht mehr. Es muss auf Art. 6 Abs. 9 UeV verwiesen werden	Die Überbauungsvorschriften wurden geändert. <b>Ä</b>
Art. 16 Abs. 2 & 3	Abs. 3 sieht vor, dass Art. 5 Abs. 3 betreffend die Nutzungsart der Baubereiche C, D und E und Art. 6 Abs. 2 betreffend das Mass der Nutzung der Baubereiche C, D und E am 20. August 2023 in Kraft treten. Damit die besagten Artikel am 20. August 2023 in Kraft treten können, müssen die Änderungen der UeV bereits genehmigt sein. Abs. 2 und 3 sind in diese Richtung abzuändern.	Das Inkrafttreten der Änderungen erfolgt nach dem August 2023. Die Überbauungsvorschriften wurden daher geändert. <b>Ä</b>

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
<p>Naturschutz</p>	<p>Die innerhalb der UeO liegenden «Hochstammobstbäume» sind erwähnt, andere Einzelbäume nicht. Die «Aussenraumgestaltung» wird weiterhin nur für den Bereich «Freiräume», nicht aber für den ganzen Aussenraum verpflichtend geregelt. Unüberdachte Abstellplätze bleiben unerwähnt, Art 431 Abs. 2 des Gemeindebaureglements verlangt aber einen unversiegelten, wasserdurchlässigen Belag.</p>	<p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>– In Art. 11 werden die einzelnen Freiräume differenziert geregelt. Die Bereiche «Quartierweg» und «Siedlungerschliessung» definieren die maximale Grösse. Werden in diesen Bereichen kein Quartierweg oder Siedlungerschliessung erstellt, kommen die Bestimmungen zum Freiraum der Überbauung zur Anwendung.</li> </ul>
<p>Verkehr</p>	<p>Auf dem UeP wird nicht zwischen den allgemeinen Zu-/Wegfahrten und den Zu-/Wegfahrten in die Einstellhalle unterschieden. Desgleichen wird die Lage der Besucherparkplätze nicht präzise definiert. Wir empfehlen, den UeP diesbezüglich zu überarbeiten.</p>	<p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>– Ein-/Ausfahrten: Dies ist nicht notwendig, da die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle arealintern liegt.</li> <li>– Besucherparkplätze: Dies ist nicht stufengerecht und erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens</li> </ul>