

Gemeinde Ittigen

Zone für öffentliche Nutzung ZöN 16

**Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan 1 und Bau-
reglement) sowie geringfügige Änderung der Überbauungsordnung
Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» und geringfügige Än-
derung der Überbauungsordnung Erschliessung Eyfeld**

Erläuterungsbericht



3. Dezember 2024 | **2. AUFLAGE (nach Gemeindeversammlungs-
beschluss vom 03.12.2024)**

Aufträge / 878 / 878_Ber_241203_Eyfeld_Erlaeuterungsbericht.docx / 09.12.2024 / fi / ka / Regula Siegenthaler

Planungsbehörde

Gemeinde Ittigen

Grundeigentümer und Bauherrschaft

Gemeinde Ittigen

Planungsinstrumente

Lohner + Partner AG

Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Fabienne Kaufmann, Geographin M. Sc.
- Susanna Roffler, Raumplanerin FSU

Inhalt

Vorwort	5
1 Ausgangslage	6
1.1 Planungssperimeter.....	6
1.2 Vorhaben	6
1.3 Entwicklungsstrategie der Gemeinde	8
1.4 Baurechtliche Situation	9
1.5 Qualitätssicherndes Verfahren	10
2 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Ordnung	12
2.1 Zonenplan und Baureglement	12
2.2 Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker/ Eyfeld»	13
2.3 Überbauungsordnung Erschliessung Eyfeld.....	14
3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	15
3.1 Relevanzmatrix	15
3.2 Raumordnung und Raumplanung.....	16
3.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete.....	17
3.4 Flora und Fauna	17
3.5 Ver- und Entsorgung, Leitungen	18
3.6 Verkehr	19
3.7 Energie (Energiekonzept)	19
3.8 Strahlung	19
4 Planerlassverfahren	21
4.1 Mitwirkung.....	22
4.2 Vorprüfung	22
4.3 Auflage.....	22
4.4 Beschluss	23

Anhang

- Mitwirkungsbericht vom 04.09.2023
- Vorprüfungsbericht vom 11.06.2024
- Bericht «Auswertung des Vorprüfungsberichts» vom 26.07.2024

Beilagen

- Basisstufe Eyfeld, Ittigen, Machbarkeitsstudie vom 21. Dezember 2022

- Fachbericht «Umgang mit geschützten Hecken in Zusammenhang mit dem qualifizierten Verfahren Basisstufe Eyfeld Ittigen am Obereyfeldweg 8 in 3063 Ittigen» vom 23. November 2022
- Programm «Neubau Basisstufe Eyfeld, Ittigen BE; Projektwettbewerb im selektiven Verfahren» vom 12. Januar 2023
- Jurybericht «Basisstufe Eyfeld, Ittigen BE; Projektwettbewerb im selektiven Verfahren» vom Januar 2024

Vorwort

Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Gemeinde Ittigen.

Erläuterungsbericht

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten dazu, die Inhalte und Zusammenhänge des Erlasses der Überbauungsordnung mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom beauftragten Planungsbüro verfasst.

Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.

1 Ausgangslage

1.1 Planungspereimeter

Planungspereimeter

Der Planungspereimeter umfasst die Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 717 und Teile der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 716.



Abb. 1: Orthofoto (ohne Massstab) mit Parzellen Ittigen-Gbbl. Nrn. 716 und 717.

Grundeigentums-situation

Die Parzellen Ittigen-Gbbl. Nrn. 716 und 717 sind Eigentum der Einwohnergemeinde Ittigen.

1.2 Vorhaben

Ausgangslage

Auf Parzelle Ittigen-Gbbl. Nrn. 717 befindet sich ein sanierungsbedürftiger Kindergarten, sowie eine öffentliche Grün- und Freizeitanlage. Der Gemeinderat beabsichtigt 2015 die Parzelle, gestützt auf der rechtsgültigen Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld», für Wohnzwecke zu verkaufen und den Kindergarten auf Parzellen Ittigen-

Gbbl. Nr. 720 zu realisieren. Eine Studie für ein Mehrfamilienhaus mit 25 bis 30 Miet- oder Eigentumswohnungen lag vor. Das Geschäft scheiterte an der Gemeindeversammlung vom 10.03.2015 mit der Begründung, dass ein Verlust an Grün- und Freizeitanlagen, sowie ein Verlust des Quartierspielplatzes befürchtet wird.

Bedarf

Der Gemeinderat beschloss im Dezember 2021, die Basisstufe im Grundsatz einzuführen und die notwendigen planungsrechtlichen Arbeiten und qualitätssichernden Verfahren einzuleiten. Ittigen verfolgt mit der Einführung der Basisstufe das Ziel, die bestehenden Herausforderungen beim Einschulen von Kindern besser anzugehen. Als Antwort auf die grosse Heterogenität stellt die Basisstufe eine pädagogisch sinnvolle und umsetzbare Lösung dar. Dieser politische Entscheid wirkt sich auf die Schulraumplanung aus, da höhere bauliche Anforderungen an Basisstufen gestellt werden.

Grundlage für diesen Beschluss war eine detaillierte Studie der Firma Brandenberger & Ruosch vom November 2021. In Rahmen dieser Studie wurden die jeweiligen Standorte sowie die notwendige Anzahl der Basisstufen definiert und die geplante Umsetzung mit allen planerischen und finanziellen Konsequenzen detailliert geprüft.

Die aktuelle baurechtliche Ordnung («UeO Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kir-schenacker / Eyfeld») wird den spezifischen Anforderungen an die Räumlichkeiten einer Basisstufe und Tagesschule nicht gerecht. Die geplanten Bauten und Anlagen im Planungssperimeter dienen vorwiegend der Allgemeinheit, welche folgerichtig einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) nach Art. 77 Baugesetz zuzuweisen sind.

Planungsziel

Die Studie von Brandenberger + Ruosch sieht für den Standort Eyfeld zwei Basisstufen sowie Räumlichkeiten für die Tagesschule auf der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 717 vor. Der bestehende Kindergarten stammt aus dem Jahr 1986 und eignet sich nicht für eine Basisstufe. Der Quartierplatz (inkl. Sammelstelle) soll integrativ mitgeplant und ins Konzept eingebunden werden.

Eine Machbarkeitsstudie von Bürgi Schärer Architekten AG (vgl. Beilage) hat in einem ersten Schritt die Machbarkeit überprüft, um damit die Rahmenbedingungen für ein qualitätssicherndes Verfahren zu definieren.

Die Überprüfung der Machbarkeit hat gezeigt, dass die geplante Überbauung der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 717 mit den vorgesehenen Nutzungen im

Grundsatz möglich ist. Die Studie hält fest, dass aufgrund der Historie bezüglich der Nutzung der Parzelle sowie der Wichtigkeit der Grünräume für die angrenzenden Bewohnenden, der Gestaltung sowie der Integration des Quartierplatzes eine hohe Bedeutung zukommt.

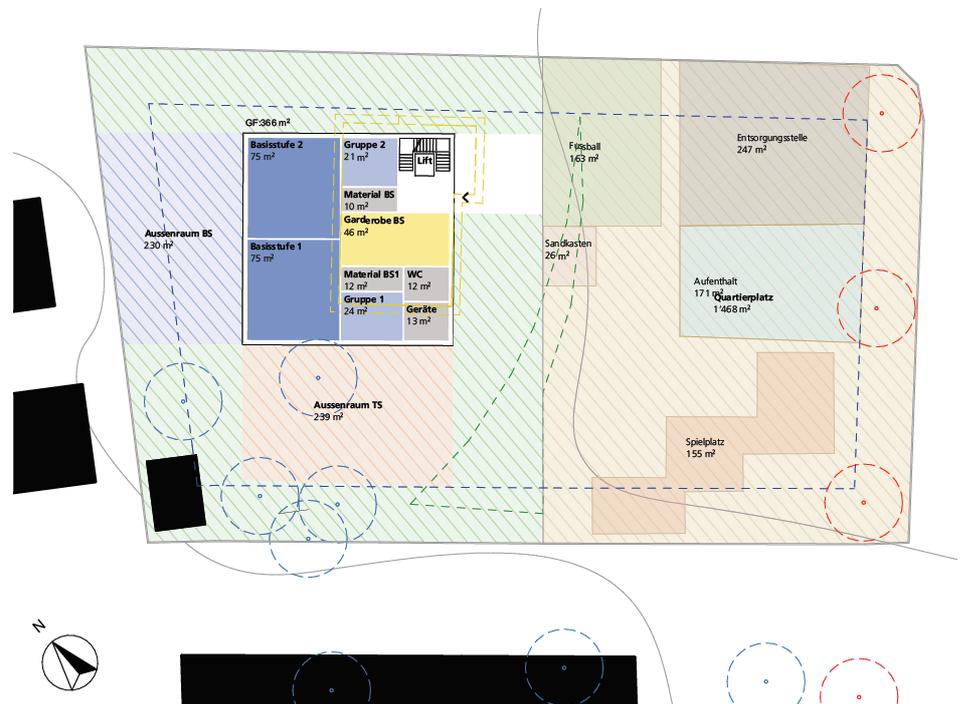


Abb. 2: Ergebnis der Machbarkeitsstudie von Bürgi Schärer Architekten AG (ohne Massstab)

1.3 Entwicklungsstrategie der Gemeinde

Im Rahmen des von 2020 bis 2022 erarbeiteten räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) sieht die Gemeinde nebst der Stärkung der Siedlungsschwerpunkten «Worblaufen», «Papiermühle» und «Station Ittigen / Talgut-Zentrum» auch eine Stärkung der Quartierzentren «Kappelisacker» und «Eyfeld» vor. Im Quartierzentrum «Eyfeld» stehen – im Sinne der «Gemeinde der kurzen Wege» – vor allem die Funktionen Quartier-Treffpunkt, Mobilität, Basisstufe/Kindergarten sowie die Quartiersversorgung (Einkaufsmöglichkeiten) im Fokus. Wichtiger Bestandteil des Quartierzentrums sind auch die Erhaltung öffentlicher Grünräume und deren Stärkung.

1.4 Baurechtliche Situation

Baurechtliche Grundordnung Der Planungsperimeter, d.h. die Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 717 sowie der durch die neue ZöN betroffene Teil der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 716, befindet sich in der Zone mit Planungspflicht ZPP K «Kirschenacker».

ZPP K und UeO Nr. 320.3 Die ZPP K wurde im Dezember 1997 beschlossen. Ein Teil des Perimeters wurde überbaut, nicht aber Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 717, auf der sich noch der Kindergarten aus dem Jahr 1986 befindet.

Die Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» von 1997 in deren Sektor IV der Planungsperimeter liegt, schreibt eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 1'600 m² bis 1'880 m² vor und ist für ein Quartierzentrum bestimmt. Konkret sind Quartiereinrichtungen im Untergeschoss und Alterswohnungen in den Obergeschossen vorgesehen. Ausserdem sieht die Überbauungsordnung auf dieser Parzelle ein Doppelkindergarten vor.

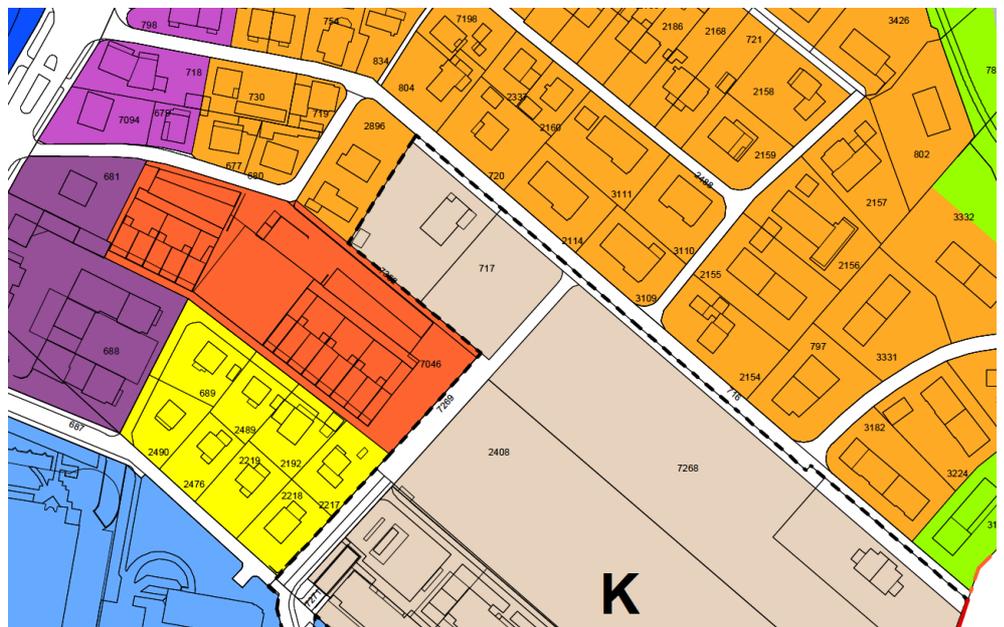


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan 1 der Gemeinde Ittigen (ohne Massstab).

1.5 Qualitätssicherndes Verfahren

Qualitätssicherndes Verfahren

Die Gemeinde Ittigen führte einen einstufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für die Fachbereiche Architektur (Federführung) und Landschaftsarchitektur gem. SIA 142 durch. Im Rahmen einer Präqualifikation wurden 9 für die Aufgabe geeignete Teams ausgewählt.

Die eingereichten Projekte wurden anlässlich einer Beurteilungssitzung im Oktober 2024 in mehreren Rundgängen beurteilt. Auf Grund der Beurteilung empfahl das Preisgericht der Gemeinde, das Projekt «siblings» von Büro B Architekten AG und Müller Wildbolz Partner GmbH zur weiteren Bearbeitung und zur Ausführung.

Auszug aus der Würdigung des Preisgerichts: *«Die neue Basisstufe besetzt den nordöstlichen Teil des Areals und besteht aus zwei zweigeschossigen Pavillons, die winkelförmig zueinander angeordnet sind. Die Baukörper bilden einen Vorplatz, der entlang des Obereyfeldweges in den neu geschaffenen Quartiersplatz übergeht und am Kirschenackerweg endet. Im Südwesten nehmen die beiden Baukörper Bezug auf die bestehende Rosskastanie und orientieren sich zu den angrenzenden Grünflächen. Die gesamte Parkierung ist in einem Streifen entlang des Obereyfeldweges angeordnet. Damit gelingt es den Projektverfassenden, einen verkehrsfreien Quartiersplatz zu schaffen. (...) Im Projekt verschmelzen die befestigten Flächen von Schule und Quartier sowie auch die Grünflächen beider Nutzungen zu jeweils einer Fläche. Darüber bilden die Kronen bestehender Bäume mit zahlreichen neu gepflanzten Bäumen im Bereich des Quartiersplatzes ein grünes Dach. Die Anlage wirkt sehr grosszügig und übersichtlich. (...) Die kompakte Figur beansprucht wenig Grundfläche, maximiert die Freifläche und erhält viele bestehende Spuren. Die bestehenden Bäume, der Unterstand, der Spielwagen, die Hecken und die etablierten Spielbereiche bleiben erhalten. Der Freiraum ist verbindend und die geforderte Trennung zwischen öffentlich und schulisch ist im Alltag gut umsetzbar. Durch die äussere Erschliessung und die überdachten Aussenbereiche entsteht eine Verbindung zwischen innen und aussen. Das Gebäude wirkt einladend und massstäblich und ist Teil des bestehenden Parks. Der Holzbau ist logisch entwickelt und der Aufgabe angemessen und fügt sich damit unaufgeregt in den Kontext ein. (...) Fazit: «siblings» durch einen klaren und selbstverständlich aus dem Ort und dem Programm entwickelten Entwurf. Die kluge Setzung, die einfache Raumstruktur, die übersichtlichen inneren und äusseren Bezüge und die unaufgeregte, jedoch atmosphärische architektonische und freiräumliche Gestaltung bieten hohe Qualitäten für die Schule und das Quartier.»*

Dokumentation

Das qualitätssichernde Verfahren ist in der Beilage zum Erläuterungsbericht umfassend dokumentiert:

- Programm «Neubau Basisstufe Eyfeld, Ittigen BE; Projektwettbewerb im selektiven Verfahren» vom 12. Januar 2023
- Jurybericht «Basisstufe Eyfeld, Ittigen BE; Projektwettbewerb im selektiven Verfahren» vom Januar 2024

2 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Ordnung

2.1 Zonenplan und Baureglement

Für die geänderte Nutzung im Planungssperimeter und die spezifischen Anforderungen an die Schulinfrastruktur wird eine neue Zone mit öffentlicher Nutzung ZöN 16 erlassen. Dazu werden der Zonenplan und das Baureglement geändert.

Zonenplan

Im Zonenplan wird der Wirkungsbereich der neuen ZöN 16 mit den beiden Sektoren 1 und 2 eingetragen. Dabei wird gleichzeitig der Wirkungsbereich der ZPP K «Kirschenacker» entsprechend verkleinert.

Baureglement

Im Baureglement werden in Art. 221 die Bestimmungen für die neue ZöN 16 aufgenommen. Die Bestimmungen regeln den Nutzungszweck, die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (u.a. mit der Festlegung des Nutzungsmasses) sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe (Lärmempfindlichkeitsstufe III). Die ZöN 16 bezweckt die Nutzung für Schule, Basisstufe, Kindertagesstätte und Betreuung. Die ZöN 16 steht ebenfalls der Quartierbevölkerung als öffentlicher Quartiertreffpunkt offen. Die Quartiersversorgung wird mit einer untergeordneten Verkaufsnutzung von Produkten des täglichen Bedarfs und einer Wertstoffsammelstelle ergänzt.

Mit der Unterteilung der ZöN in zwei Sektoren und der Festlegung einer Geschossfläche oberirdisch (GFo) von minimal 600 m² und maximal 1'000 m² für den Sektor 1 mit den Hochbauten für die Schulanlage wird die häushälterische Bodennutzung sichergestellt. Die Mindestnutzung von 600 m² GFo entspricht dem Siegerprojekt «siblings» aus dem qualitätssichernden Verfahren. Mit dem Spielraum bis 1'000 m² GFo könnte eine allfällige Erweiterung der Schulanlage in der ZöN realisiert werden. Im Sektor 2 befinden sich die untergeordnete Verkaufsnutzung von Produkten des täglichen Bedarfs sowie der Spielwagen für den Quartierverein. Für diese Nutzungen wird ein maximales Nutzungsmass von 60 m² GFo im Sektor 2 festgelegt.

Auch Art. 322 mit den Bestimmungen zur ZPP K wird geändert. Alle Festlegungen, welche den Wirkungsbereich der neuen ZöN 16 betreffen werden entsprechen gestrichen. Zudem wird das zulässige Nutzungsmass anteilsmässig reduziert. Die Reduktion erfolgt auf der Grundlage der Nutzungs-

verteilung in der Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld»: Der Wirkungsbereich ist in der Überbauungsordnung als Sektor IV/Baufeldgruppe 9 mit einer minimalen BGF von 1'600 m² (entspricht einer Geschossfläche oberirdisch 1'600 m²) und einer maximalen BGF von 1'880 m² (entspricht einer Geschossfläche oberirdisch 2'070 m² GFo) ausgewiesen.

2.2 Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker/ Eyfeld»

Der Wirkungsbereich der neuen ZöN 16 liegt in der Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» heute im Sektor IV Bau-
feldgruppe 9.

Die UeO Nr. 320.3 hat in der Vergangenheit drei Änderungen / Anpassungen erfahren. Damit diese nachvollziehbar bleiben, die aktuelle Anpassung aber ebenfalls übersichtlich aufgezeigt werden kann, ist die Historie der Änderungen, sowie die vorliegende geringfügige Änderung folgendermassen dargestellt:

Änderung vom 6. November 2000 (Genehmigungsdatum)

Änderung vom 22. Oktober 2004 (Genehmigungsdatum)

Änderung vom 15. März 2010 (Genehmigungsdatum)

Geringfügige Änderung vom 4. September 2023

Die aktuelle geringfügige Anpassung/Änderung betrifft ausschliesslich Sektor IV, Bau-
feldgruppe 9. Dieser Perimeter wird ersatzlos aus der UeO gestrichen. Als Folge gibt es geringfügige Änderungen in den Überbauungsvorschriften. Folgende inhaltliche Änderungen werden vorgenommen:

- Art. 4, Abs. 1: Streichung der Bestimmungen betreffend Lage von Kindergarten und dessen Aussenbereich
- Art. 5, Abs. 2: Streichung der Bestimmung zur zeitlichen Realisierung des Sektors IV
- Art. 8, Abs. 3: Reduktion der BGF um die Flächen von Sektor IV
- Art. 15 und 16: Streichung der Bestimmungen zur Nutzung des Quartierzentrums und dessen baupolizeilichen Masse
- Art. 19, Abs. 3: Streichung der Bestimmung betreffend Anzahl und Lage der dem Quartierzentrum zugeordneten Besucherparkplätze

- Art. 19, Abs. 5: Streichung der Bestimmung zu den Abstellplätzen für Beschäftigte und Bewohner betreffend Sektor IV
- Art. 20, Abs. 2: Streichung der Zu- und Wegfahrt für die Kunden- und Besucherparkplätze beim Quartierzentrum
- Art. 24, Abs. 1: Streichung des Quartierplatzes im Sektor IV
- Art. 28, Abs. 2: Streichung der Bestimmungen betreffend bestehender Hecke auf Parzelle Nr. 717 (entspricht Sektor IV).
- Anhang 1: Streichung des Sektors IV, mit der Baufeldgruppe 9 und den Baufeldern F und H im Planschema

Ebenfalls geringfügig geändert wird der zur UeO Nr. 320.3 gehörende Gestaltungsrichtplan Nr. 320.d. Die aktuelle geringfügige Anpassung/Änderung betrifft ausschliesslich Sektor IV, Baufeldgruppe 9. Dieser Perimeter wird ersatzlos aus dem Gestaltungsrichtplan gestrichen.

2.3 Überbauungsordnung Erschliessung Eyfeld

Die Überbauungsordnung Erschliessung Eyfeld mit Plan Nr. 1148.1-1 und Plan Nr. 1148.1.10, beschlossen am 07.12.1994 wird geringfügig angepasst, indem der Wirkungsbereich ZöN 16 aus dem Plan Nr. 1148.1-1 ausgeschnitten wird. Die Änderung erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren.

3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

3.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen des Erlasses der neuen ZÖN 16 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 (Fruchtfolgeflächen, 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	○ *

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ s. folgende Kapitel)
- * Keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da die Parzellen bereits eingezont und bebaut sind

3.2 Raumordnung und Raumplanung

Übergeordnete Planungen

Der Perimeter befindet sich innerhalb des Entwicklungsschwerpunktes (ESP) «Wankdorf»:

- Massnahme C_04 des kant. Richtplans (Stand: Festsetzung)
- Massnahmenbereich I 2 Kirschenacker Ittigen, bzw. spezifischer I 2.2 Eyfeld Süd des Richtplans ESP Wankdorf (Genehmigung vom 01.09.2022)

Für den Bereich I 2.2 Eyfeld Süd ist für das Jahr 2030 ein Richtplanpotenzial von 3300 m² Gf_o Wohnen ausgewiesen mit dem Hinweis, dass bei familiengerechtem Wohnanteil Infrastruktur- und Sachplanungen betroffen sein können (z. B. Schulraumplanung). Ausserdem ist im ESP-Richtplan generell festgehalten, dass insbesondere für den Schul- und Freiraum die notwendigen Flächen zur Abdeckung des langfristigen Bedarfs im Raum ESP Wankdorf abzusichern sind. Insofern deckt sich die angestrebte Nutzung von Parzelle Ittigen-GbbL Nr. 717 mit den Nutzungszielen des ESP-Richtplans.

Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2021 ist der Standort nicht eingetragen.

Kommunale Planungen

Die Arealentwicklung steht im Einklang mit der Zielsetzung und der räumlichen Strategie des räumlichen Entwicklungskonzepts REK (Vorprüfung, 6. Mai 2024). Mit der ZöN 16 erfolgt eine Stärkung des Quartierzentrums «Eyfeld» (vgl. Kapitel 1.2).

Im Richtplan Verkehr (Vorprüfung, 6. Mai 2024) ist der Standort als Massnahme Ö2.2.2: Mobilitätsdrehscheibe Eyfeld (Vororientierung) eingetragen. Ziel dieser Massnahme ist, dass der Standort eine Quartierszentrumsfunktion übernimmt und als Mikro-Drehscheibe mit Sharing-Angeboten fungiert und diesen mit dem Öffentlichen Verkehr und mit dem Fuss- und Veloverkehr verknüpft.

Haushälterische Nutzung des Bodens

- SEIn: Mit einem qualitätssichernden Verfahren wird die haushälterische Nutzung des Areals unter Berücksichtigung der Erhaltung und Stärkung des öffentlichen Grünraums sowie der Nutzung ausgelotet. Die geplanten Bauten sollen grundsätzlich mit 2 Vollgeschossen erstellt werden.
- Erschliessungspflicht: Der Planungsperimeter ist vollständig erschlossen (vgl. nachfolgende Abschnitte).

Abstimmung Siedlung und Verkehr	Der Planungssperimeter ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «C» zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern; Stand November 2022) und erfüllt die Um- und Aufzonungsvoraussetzung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01). Für die weitere Abstimmung betreffend Verkehr siehe vorangehender Abschnitt «Kommunale Planungen».
Ausgleich von Planungsvorteilen	Durch die Umzonung in eine Zone für öffentliche Nutzung ohne Wohnnutzung entsteht voraussichtlich kein planerischer Mehrwert. Mit dem Vorliegen des Resultats des qualitätssichernden Verfahrens wird die Landwertbeurteilung bzw. der Planungsmehrwert resp. Planungsminderwert nun geprüft.
Planbeständigkeit	Die Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» wurde am 26. Mai 1998 erlassen. Im Sektor IV/Baufeldgruppe 9 erfolgten zwischenzeitlich keine Änderungen.

3.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Für die bauliche und freiräumliche Entwicklung wurde ein qualitätssicherndes Verfahren ausgelobt. Vgl. Programm «Neubau Basisstufe Eyfeld, Ittigen BE; Projektwettbewerb im selektiven Verfahren» vom 12. Januar 2023 und Jurybericht «Basisstufe Eyfeld, Ittigen BE; Projektwettbewerb im selektiven Verfahren» vom Januar 2024 (Beilagen).

Mit dem qualitätssichernden Verfahren wird eine gute Integration in die Quartierstruktur sowie das Quartier- und Strassenbild gewährleistet.

3.4 Flora und Fauna

Baumreihe	Im Zonenplan 2 ist am südöstlichen Rand, entlang des Kirschenackerwegs, eine geschützte Baumreihe eingetragen. Die mit der Realisierung der Überbauung Kirschenacker / Eyfeld entlang des Kirschenackerwegs angelegte Baumreihe führt nur bis zur Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 717. Auf der Höhe der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 717 besteht jedoch keine strassenbegleitende Baumreihe. Hingegen säumen in diesem Bereich drei mittel- bis grosskronige Einzelbäume zusammen mit einer Hecke den Kirschenackerweg. Der Erhalt dieser drei Einzelbäume am südöstlichen Rand der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 717 wurde als Randbedingung ins qualitätssichernde Verfahren
-----------	--

3.6 Verkehr

Die Erschliessung der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 717 erfolgt über den Obereyfeldweg. Der Obereyfeldweg hat die Funktion einer Quartiererschliessung. Für diese nicht verkehrsorientierte Strasse gilt eine Tempo-30-Zone.

Im Strassenabschnitt zwischen den Einmündungen Blumenweg und Kirschenackerweg ist der Fussweg auf der Fahrbahn gelb markiert. Der Kirschenackerweg ist keine Durchfahrtsstrasse und dient einzig der Erschliessung der Baufeldgruppen 1, 3 und 6 der Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld».

Die Anlieferung und Parkierung für die Nutzungen der ZöN 16 erfolgen weiterhin über den Obereyfeldweg. Gemäss den ZöN-Bestimmungen werden die oberirdischen Abstellplätze am Obereyfeldweg entlang anzuordnen sein. Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49ff BauV und wird im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen sein.

Für das qualitätssichernde Verfahren wurde die Randbedingung aufgenommen, dass für die Fussgänger ein verkehrssicherer Zugang zum Areal der ZöN 16 zu gestalten ist, der mit Vorzug vom Kirschenackerweg her angeordnet wird.

3.7 Energie (Energiekonzept)

Im Richtplan Energie (Stand Vorprüfung, 6. Mai 2024) ist der Standort im Gebiet mit Nutzung von Erdwärme eingetragen. Der Energiestandard für die neue Basisstufe in der ZöN richtet sich nach den erhöhten Anforderungen für gemeindeeigene Gebäude im Verwaltungs- sowie Finanzvermögen gemäss Massnahme M4 vom Richtplan Energie (Stand Vorprüfung, 6. Mai 2024).

3.8 Strahlung

Auf Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 717 befindet sich eine Trafostation der BKW. Gemäss Auskunft der BKW vom 16. November 2022 ist diese Trafostation saniert und abgeschirmt.

Eine zusätzliche Wandabschirmung ermöglicht die Einhaltung des Grenzwertes der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV), sodass ganz an die Trafostation gebaut werden darf.

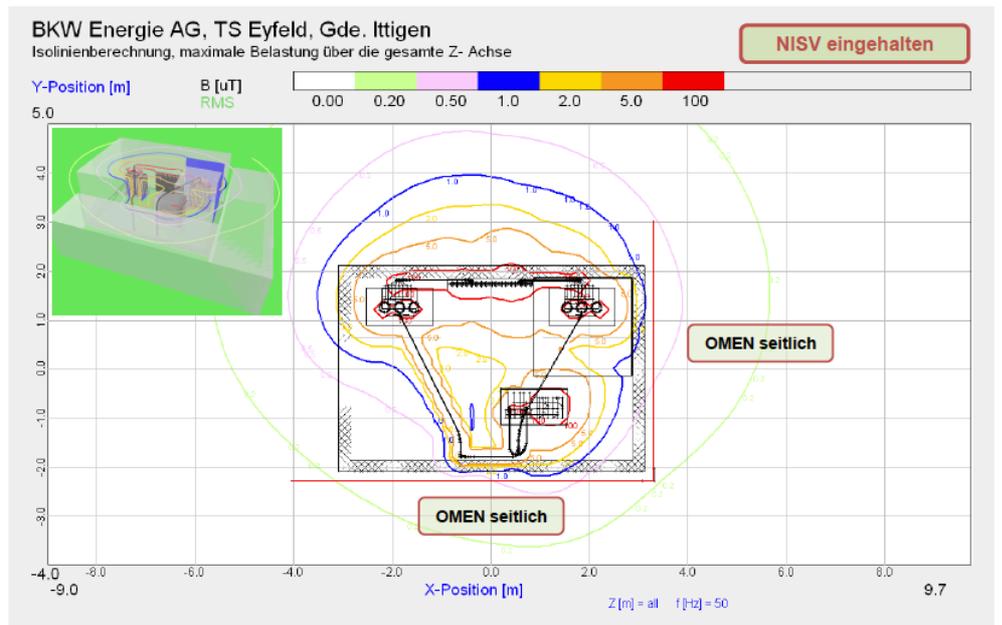


Abb. 5: Berechnung der BKW betreffend Einhaltung der NISV (maximale Belastung über die gesamte Z-Achse)

4 Planerlassverfahren

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan 1 und Baureglement) für den Erlass der ZöN 16 erfolgt in einem ordentlichen Verfahren. Die geringfügigen Anpassungen der Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» und der Überbauungsordnung Erschliessung Eyfeld hingegen werden gemäss Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 03.03.2023 in einen gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 vorgenommen.

Das ordentliche Planerlassverfahren für den Erlass der ZöN 16 läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechnigten zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbewölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

4.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan 1 und Baureglement) wurde vom 30. März 2023 bis 1. Mai 2023 durchgeführt. Am 5. April 2023 fand eine Informationsveranstaltung statt.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden 3 Eingaben eingereicht. Der Mitwirkungsbericht vom 04.09.2023 mit der Auswertung der Eingaben und den Stellungnahmen des Gemeinderats zu den einzelnen Einwendungen und Fragen ist im Anhang beigefügt.

4.2 Vorprüfung

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan 1 und Baureglement) für den Erlass der ZöN 16 sowie die geringfügigen Anpassungen der Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» und der Überbauungsordnung Erschliessung Eyfeld wurden beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht vom 11.06.2024 und die Auswertung des Vorprüfungsberichts vom 26.07.2024 sind im Anhang beigefügt.

4.3 Auflage

Die öffentliche Auflage zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan 1 und Baureglement) für den Erlass der ZöN 16 sowie die geringfügigen Anpassungen der Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» und der Überbauungsordnung Erschliessung Eyfeld wurde vom 29.08.2024 bis am 27.09.2024 durchgeführt. Während der Auflagefrist wurde keine Einsprachen und keine Rechtsverwahrungen eingereicht.

Auf Grund der laufenden Projektierungsarbeiten hat sich die Gemeinde entschieden, auch am Kirchenackerweg den Spielraum für die Erstellung von Anlagen zu erweitern und den minimalen Strassenabstand auf 0.5 m zu reduzieren (wie dies auch entlang des Obereyfeldwegs vorgesehen ist). Dies bedingt eine Änderung der neuen ZöN-Bestimmungen in Art. 221 Baureglement gegenüber der öffentlichen Auflage.

4.4 Beschluss

- Gemeinderat Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan 1 und Baureglement) für den Erlass der ZöN 16 sowie die geringfügigen Anpassungen der Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» und der Überbauungsordnung Erschliessung Eyfeld wurden am 11.11.2024 vom Gemeinderat beschlossen. Ebenfalls wurde die Änderung der ZöN-Bestimmungen gegenüber der öffentlichen Auflage in Art. 221 Baureglement bezüglich dem minimalen Strassenabstand von 0.5 m für Anlagen entlang dem Kirchenackerweg beschlossen.
- Gemeindeversammlung Die Gemeindeversammlung vom 03.12.2024 hat die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan 1 und Baureglement) für die ZöN 16 sowie die Änderung der ZöN-Bestimmungen gegenüber der öffentlichen Auflage bezüglich dem minimalen Strassenabstand von 0.5 m für Anlagen entlang dem Kirchenackerweg beschlossen.

Anhang

Gemeinde Ittigen

Zone für öffentliche Nutzung Zön 16

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan 1 und Baureglement) sowie geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» und geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Erschliessung Eyfeld

Auswertung Mitwirkungsverfahren

4. September 2023

Aufträge / 878 / 05 / 878_Ber_230904_Mitwirkungsbericht/ 04.09.2023 / ka

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
1	Verkehr: Im Zusammenhang der Planungsarbeiten zur Parzelle 717 und Teile Parzelle 716 werden folgende Gedanken eingebracht: <ul style="list-style-type: none"> – Im Raum Basisstufe bleibt abzuklären, ob ein Tempo 20-Bereich (Wohnzone) bei einem festzulegenden Abschnitt auf dem Obereyfeldweg, nicht sinnvoll wäre. 	1	<ul style="list-style-type: none"> – Die Strategie des Gemeinderats ist, in den Quartieren flächendeckend T30 einzuführen. Die Einführung einer Begegnungszone (T20) ist eine politische Frage und wäre vorerst zu klären; diese wäre die erste in Ittigen. Eine Begegnungszone bedarf in der Regel einer sorgfältig geplanten Gestaltung des Strassenraums. Bei nicht verkehrsorientierten Strassen ist ein entsprechendes planerisches Gutachten nicht mehr zwingend er-

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> – Der jetzige Zustand mit Pfosten auf der Strasse ist keine ideale Lösung und stellt sogar eine Gefahr für Velofahrer dar, vor allem in der Nacht. 	1.2	<p>forderlich, wird jedoch vom Tiefbauamt (TBA) empfohlen. Aus verkehrsplanerischen Sicht könnte dies durchaus sinnvoll sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Pfosten wurde auf Höhe des Fusswegeingangs aufgestellt, um die Fahrzeuge zum Abstand und bei Kreuzungen zum Abbremsen zu zwingen. Der Pfosten ist mit retroreflektierenden Streifen gut sichtbar und zudem aus flexiblem Material. Daher erachtet der Bereich Sicherheit ihn als unproblematisch. Es trifft allerdings zu, dass Lösungen wie z.B. ein Trottoir noch mehr Sicherheit bieten würden.
	<ul style="list-style-type: none"> – Eigentlich «herrscht» im Bereich Obereyfeldweg – Scheunerweg – Mittelweg bei den Motorfahrzeugen in beiden Richtungen der (schleichende) Durchgangsverkehr! Vom Eingang Papiermühlestrasse in den Obereyfeldweg ist wohl Sackgasse signalisiert, beim Eingang in den Mittelweg (Lumimart) besteht diese Signalisation jedoch nicht. 	1.3	<ul style="list-style-type: none"> – Die Messungen mit dem semistationären Radargerät ergaben ca. 1'100 Durchfahrten pro Woche (beidseitig), was nicht auf einen Durchgangsverkehr schliessen lässt. Ob wirklich Durchgangsverkehr besteht, müsste durch eine entsprechend angepasste Messung eruiert werden. Die Signalisation Mittel- und Obereyfeldweg wird der Bereich Sicherheit überprüfen und wenn nötig anpassen.
2	<p>Der Vorstand des Quartiervereins Eyfeld ergreift die Gelegenheit, im Rahmen der «öffentlichen Mitwirkung» Anregungen in nachstehender Zusammenstellung einzubringen. Neben der Umzonung äussert er sich auch zum dem zugehörigen Neubau-Projekt «Basisstufe Eyfeld».</p>	2	

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Erhalt des Quartierplatzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Als eines der wichtigsten Anliegen möchte der Quartierverein festhalten, dass der Quartierplatz auf Parzelle 717 in seiner bestehenden Grösse und Form unverändert erhalten bleiben soll. Dass dies auch im Sinne des Gemeinderates ist, wurde am Informationsanlass vom 5. April 2023 auch von Gemeindepräsident Marco Rupp bekräftigt. Der Quartierplatz ist für das Quartier ein etablierter, einzigartiger Treffpunkt und Begegnungsort und soll im Sinne der Nachhaltigkeit für das Quartier erhalten bleiben. 	<p>2.1</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Möglichkeit für den Erhalt des heutigen Quartierplatzes trotz der notwendigen Nutzungsverdichtung wurde in der Machbarkeitsstudie nachgewiesen und ist im Wettbewerbsprogramm entsprechend berücksichtigt.
	<p>Nutzung des Quartierplatzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wichtig erscheint dem Quartierverein, dass weder die Schule noch die in den Neubau integrierte Tageschule den Quartierplatz als Aussenbereich / Pausenplatz mitbenützt. Eine Mitbenützung könnte Konflikte bei den Betreuungsregeln zwischen Betreuungspersonen (Schule/Tageschule) und Eltern, die sich gleichzeitig am Platz aufhalten, hervorrufen. 	<p>2.2</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gemäss dem Wettbewerbsprogramm sowie dem erhaltenen Funktionsschema sind die öffentlichen und die schulischen Nutzungen der Aussenflächen voneinander zu trennen. Ein Übergang zwischen den Bereichen soll grundsätzlich möglich sein, muss jedoch bewusst durch die Betreuungsperson herbeigeführt werden.
	<p>Aussenbereich der Basisstufe:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Zusammenhang mit obigem Punkt und angesichts der beschränkten Platzverhältnisse auf dem Basisstufen-Areal möchte der Quartierverein anregen, den Aussenbereich des Neubaus für den Aufenthalt der Kinder so grosszügig wie möglich zu gestalten, und dafür – auch im Sinne einer bodensparenden Verdichtung – 	<p>2.3</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Für die Gebäudehöhe gelten gemäss den neuen ZöN-Bestimmungen die baupolizeilichen Masse der Mischzone MA2 gemäss Baureglement. Es sind zwei Vollgeschosse möglich. In den Beurteilungskriterien des Wettbewerbsprogramms ist ein ökologischer Umgang in Bezug auf Material-, Energie-, Wasser- und Bodenverbrauch gefordert.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
<p>den Neubau zweigeschossig zu realisieren.</p> <p>Zugang zum Neubau:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es soll darauf verzichtet werden, den Neubau vom Quartierplatz her zugänglich zu machen; oder, falls dies nicht möglich ist, zumindest dafür zu sorgen, dass dieser Zugang diskret über die Seite erfolgt. Jedenfalls soll sichergestellt werden, dass der Quartierplatz nicht zum «Durchgangsplatz» verkommt, sondern seinen geschützten, abgeschlossenen Charakter beibehält. 	<p>den Neubau zweigeschossig zu realisieren.</p> <p>Zugang zum Neubau:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es soll darauf verzichtet werden, den Neubau vom Quartierplatz her zugänglich zu machen; oder, falls dies nicht möglich ist, zumindest dafür zu sorgen, dass dieser Zugang diskret über die Seite erfolgt. Jedenfalls soll sichergestellt werden, dass der Quartierplatz nicht zum «Durchgangsplatz» verkommt, sondern seinen geschützten, abgeschlossenen Charakter beibehält. 	<p>2.4</p> <ul style="list-style-type: none"> – Von der Projektgruppe wurde definiert, dass für Fussgänger zum Kindergarten ein konfliktfreier und sicherer Hauptzugang zu gestalten ist, der mit Vorzug vom Kirchackerweg her angeordnet wird. Ein untergeordneter Zugang vom rückwärtigen eigenständigen Fussweg sowie die Erschliessung vom Obereyfeldweg ist ebenfalls nicht ausgeschlossen. Die Erschliessung wird projektspezifisch variieren und wird bei der Jurierung eingehend diskutiert werden. 	
<p>Sicherheit bei erhöhtem Verkehrsaufkommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es ist absehbar, dass die Basisstufe zusammen mit dem neu errichteten Rüedu-Laden (beim Entsorgungsplatz) im Vergleich zum Status quo ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (Automobilisten; Fussgänger, insbes. Kinder) zur Folge haben wird. Bereits heute sind die Platzverhältnisse so eng, dass die Kinder nicht auf einem Trottoir den Kindergarten erreichen, sondern entlang einer gelben Bodenmarkierung geführt werden, die im Vergleich zu einem Trottoir deutlich weniger Schutz vor dem Verkehr bietet. Diese Situation ist aus Sicht der Eltern heute schon unbefriedigend, zumal die regelmässig bei der Entscheidungsstelle aufgestellten «Blehpolizisten» verdeutlichen, dass hier das Tempolimit 30 mutmasslich häufiger überschritten wird. Es ist 	<p>Sicherheit bei erhöhtem Verkehrsaufkommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es ist absehbar, dass die Basisstufe zusammen mit dem neu errichteten Rüedu-Laden (beim Entsorgungsplatz) im Vergleich zum Status quo ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (Automobilisten; Fussgänger, insbes. Kinder) zur Folge haben wird. Bereits heute sind die Platzverhältnisse so eng, dass die Kinder nicht auf einem Trottoir den Kindergarten erreichen, sondern entlang einer gelben Bodenmarkierung geführt werden, die im Vergleich zu einem Trottoir deutlich weniger Schutz vor dem Verkehr bietet. Diese Situation ist aus Sicht der Eltern heute schon unbefriedigend, zumal die regelmässig bei der Entscheidungsstelle aufgestellten «Blehpolizisten» verdeutlichen, dass hier das Tempolimit 30 mutmasslich häufiger überschritten wird. Es ist 	<p>2.5</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei der Beschaffung des semistationären Radargeräts wurde bestimmt, dass dieses auf dem ganzen Gemeindegebiet aufgestellt werden muss, unabhängig der Übertretungsquoten. Von der Stationierung des Geräts kann daher kein Rückschluss auf die Verkehrssicherheit gezogen werden. Das Gerät wird ein bis drei Mal pro Jahr am Obereyfeldweg 8 aufgestellt. Der V85-Wert ist bei 28 km/h konstant, was ein tiefer Wert ist. Die Anzahl Übertretungen schwanken zwischen 0.26 und 0.57 Prozent. Die Einführung einer Begegnungszone ist auch eine politische Frage, dies wäre die erste in Ittigen. Eine Begegnungszone bedarf einer sorgfältig geplanten Gestaltung des Strassenraums. Bei nicht verkehrsortierten Strassen ist ein entsprechendes planerisches 	

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>daher wichtig, dass die Verkehrssituation vor Inbetriebnahme der Basisstufe neu überprüft und die nötigen Massnahmen vorgängig umgesetzt werden. Aus unserer Sicht wäre ein Tempolimit 20 für den entsprechenden Streckenabschnitt – dort wo aktuell die gelbe Bodenmarkierung angebracht ist - unbedingt in Erwägung zu ziehen. Zusätzlich oder allenfalls alternativ wäre zu prüfen, welche baulichen Massnahmen (Schwellen, Umfahrungshindernisse, Trottoir, Bodenmarkierungen etc.) zum Schutz der Schulkinder errichtet werden sollten.</p>		<p>Gutachten nicht mehr zwingend erforderlich, wird jedoch vom Tiefbauamt (TBA) empfohlen. Eine Begegnungszone hätte auch den Vorteil, dass Fussgänger auf der Strasse Vortritt geniessen. Der Bau eines Trottoirs auf der Länge der Parzelle 717 wurde in Betracht gezogen. Da aber eine beidseitige Fortsetzung eines Trottoirs nicht ohne Eingriffe ins Privateigentum realisierbar ist (die Strassenbreite lässt kein Trottoir zu) und der Obereyfeldweg eine nicht verkehrorientierte Strasse mit einer aktuell Tempo-30-Zone ist, wird grundsätzlich ein Ansatz ohne Trottoir weiterverfolgt. Wenn das Wettbewerbsergebnis mit der projektspezifischen Erschliessung bekannt ist, können allfällige verkehrstechnische Massnahmen geprüft und diskutiert werden.</p>
<p>3</p>	<p>Mitwirkung – Für das Eyfäld ist es sehr erfreulich, wie der Quartierverein in das Projekt miteinbezogen wird. Eine frühe Partizipation ermöglicht es allen Beteiligten mit dem Projekt zu wachsen – dies fördert eine breit abgestützte Lösung.</p>	<p>3</p>	<p>– Der Gemeinderat ist erfreut über die Rückmeldung und nimmt die Eingabe gerne zur Kenntnis.</p>



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.: 2023.DIJ.11700

11. Juni 2024

Ittigen

Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Erlass Zone für öffentliche Nutzung 16 «Eyfeld» und Änderung der Zone mit Planungspflicht K «Kirschenacker») sowie Änderung der Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker, Eyfeld» und der Überbauungsordnung «Erschliessung Eyfeld»

Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 25. September 2023 ist bei uns die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Erlass Zone für öffentliche Nutzung 16 «Eyfeld» und Änderung der Zone mit Planungspflicht K «Kirschenacker») sowie die Änderung der Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker, Eyfeld» und der Überbauungsordnung «Erschliessung Eyfeld» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan–Ausschnitt 2 1:2'500 (vom 4. September 2023)
- Änderungen von Art. 221 und 322 des Baureglements (vom 4. September 2023)
- Geringfügige Änderung Überbauungsplan 320.3a sowie Besonderer Plan (Ver- und Entsorgung) 320.3.b 1:2'500 (vom 4. September 2023)
- Geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften 320.3c (vom 4. September 2023)
- Geringfügige Änderung Überbauungsplan Nr. 1148.1-1 (vom 4. September 2023)
- Erläuterungsbericht (vom 4. September 2023)
- Machbarkeitsstudie «Basisstufe Eyfeld, Ittigen» (vom 21. Dezember 2022)
- Fachbericht «Umgang mit geschützter Hecke» (vom 23. November 2022)
- Programm Projektwettbewerb «Neubau Basisstufe Eyfeld, Ittigen BE» (vom 12. Januar 2023)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- BKW Energie AG, Stellungnahme vom 3. August 2023 (falsch datiert; eingegangen am 2. Oktober 2023)
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Dienstleistungszentrum (DLZ), E-Mail vom 27. September 2023
- TBA, Obergeringenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 13. Oktober 2023
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrscoordination (AÖV), Fachbericht vom 23. Oktober 2023
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 25. Oktober 2023
- AUE, Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 27. Oktober 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abt. Naturförderung, Fachbericht vom 9. November 2023

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

Im Jahr 2020 beschloss der Gemeinderat die Einführung der Basisstufe für die Gemeinde Ittigen. Im Rahmen einer Studie wurden die jeweiligen Standorte definiert. Für die Parzellen Nrn. 717 und 720 wurde zudem ein Nutzungskonzept durchgeführt. Die detaillierte Studie sieht für den vorliegenden Standort «Eyfeld» zwei Basisstufen sowie Räumlichkeiten für die Tageschule vor. Der angrenzende Quartierplatz soll integrativ mitgeplant und ins Konzept eingebunden werden. Für diese Nutzung wurde des Weiteren eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Diese soll die Rahmenbedingungen für ein qualitätssicherndes Verfahren schaffen. Um die geplante Überbauung erstellen zu können, müssen diverse Planungsinstrumente angepasst werden und eine neue Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) erlassen werden.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Erlass ZöN 16 «Eyfeld» und Änderung der Zone mit Planungspflicht K «Kirschenacker») sowie der Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker, Eyfeld» und der UeO «Erschliessung Eyfeld» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

3.1 Änderung des Zonenplans

In der Legende sind unter den Inhalten diejenigen Signaturen aufzuführen, die Gegenstand der Änderung sind. Daher stellt sich uns die Frage, weshalb die «Wohnzone W spez» in den Festlegungen aufgeführt ist, die «Wohnzone W 3» jedoch nicht. Beide befinden sich am Rande innerhalb des Perimeters der Änderung, obwohl sie keiner eigenen Änderung ausgesetzt sind. Entweder sind beide als Hinweis oder aber als Festlegung aufzuführen. **GV**

Es wird eine ZöN ausgeschieden, weswegen mit der vorliegenden Planung ein Enteignungstitel erteilt wird. Die beiden Parzellen gehören bereits der Gemeinde Ittigen, weswegen der Standortnachweis und der Bedarfsnachweis lediglich in reduziertem Umfang erfolgen müssen (keine Enteignung nötig). Es erfolgte eine Machbarkeitsstudie, zudem hat der Gemeinderat 2020 die Einführung einer Basisstufe in der Gemeinde beschlossen (siehe Erläuterungsbericht [EB] S. 7). Im Grundsatz ist der Bedarf nachgewiesen, allerdings braucht es etwas mehr Ausführungen im EB (Warum ist eine Basisstufe nötig? Warum braucht es eine neue ZöN?). Wir bitten der Gemeinde den Bedarf der vorliegenden ZöN genauer zu erläutern. **GV**

Die vorliegende Parzelle ist ungefähr 3'200 m² gross und weist unüberbaute Flächen auf. Nach Abzug der überbauten Flächen (diejenigen die in der amtlichen Vermessung aufgeführt werden) weist die Parzelle unüberbaute Flächen von > 1'500 m² auf. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach Innen ist daher eine Mindestdichte festzulegen. Die Mindestdichte ist nur für den Bereich für Hochbauten festzulegen. Folglich ist mit Sektoren zu arbeiten und nur für den Sektor mit Hochbauten ist eine Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan festzulegen. **GV**

3.2 Änderung des Baureglements (GBR)

Art. 221, Zweckbestimmung	Gemäss Bestimmung ist kein eigentlicher «Kindergarten» mehr vorgesehen. Uns stellt sich die Frage, ob die Zweckbestimmung «Basisstufe» dem Anliegen der Gemeinde genügt. Wir bitten die Gemeinde die Frage nachvollziehbar zu beantworten. H
	Das öffentliche Interesse kann der Zweckbestimmung «Quartiernutzung» nicht entnommen werden. Sofern die «Quartiernutzung» lediglich den privaten Zweck verfolgt, dem Quartier als Treffpunkt zur Verfügung zu stehen (vgl. EB S. 11), so ist der Wortlaut dahingehend anzupassen, dass diese Nutzung lediglich untergeordnete Bedeutung hat (bspw. «den öffentlichen Nutzungen gegenüber untergeordnete Quartiernutzung» o.Ä.). GV
	Beim «Verkauf von Produkten des täglichen Bedarfs» genügt die Unterordnung in flächenmässiger Hinsicht nicht. Auch hier muss der Wortlaut dahingehend angepasst werden, dass die Unterordnung in Vorschein tritt. GV

Im obersten Kommentar zu Art. 221 GBR wird für alle ZöN festgehalten, dass die Bestimmungen der Bau und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411ff GBR gelten. In Art. 411 Abs. 2 GBR wird unter anderem festgehalten, dass bei den Aussenräumen insbesondere «der Baumbestand und eine standortbezogene ökologische Begrünung» zu berücksichtigen sind. In Art. 221 GBR wird aber eine «ökologische Aussenraumgestaltung» bei einigen ZöN (z.B. Nr. 8) zusätzlich festgehalten. Da die ZöN 16 speziell für Kinderbetreuung und als öffentliche Grün- und Freizeitanlage vorgesehen ist, erwartet die ANF auch im Sinne vom ökologischen Ausgleich im Siedlungsraum (Art. 18b Abs. 2 NHG), dass in Art. 221 GBR bei den Grundzügen der Überbauung und Gestaltung eine «ökologische Aussenraumgestaltung» für die ZöN 16 explizit erwähnt wird. **H**

4. Änderung Überbauungsordnung Nr. 320. 3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld»

4.1 Allgemeines

Gemäss ÖREB-Kataster gibt es einen Gestaltungsrichtplan, der Teil der UeO Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» ist. Dessen Perimeter wird aber vorliegend nicht angepasst (ausser im Anhang zu den UeV). Dies ist vorliegend nachzuholen. **GV**

4.2 Änderung der Überbauungsvorschriften

Gemäss Massnahme «M5 Energiestandards für gemeindeeigene Gebäude» des Richtplans Energie stellt die Gemeinde aus Gründen der Vorbildfunktion erhöhte Anforderungen an Neubauten ihrer Gebäude. Die UeO Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» beinhaltet kommunale Energievorschriften. Für diese Energievorschriften gibt es keine Rechtsgrundlage mehr, teilweise bereits seit der vorletzten Revision der kantonalen Energiegesetzgebung (in Kraft seit 2012). Auch wenn es sich um eine geringfügige Änderung der UeO handelt, sind diese Energievorschriften aus Sicht des AUE anzupassen:

- Zu Absatz 2: Wenn der Einsatz erneuerbarer Energie vorgeschrieben werden soll, dann ist gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG der Energieträger zu bestimmen. Die Absicht dieser Bestimmung im KEnG besteht darin, dass Gemeinden basierend auf ihrem kommunalen Richtplan gebietsweise einen bestimmten erneuerbaren Energieträger vorschreiben können. Gestützt auf den kommunalen Richtplan Energie würde sich in diesem Gebiet die Nutzung von Erdwärme anbieten.
- Zu Absatz 3: Die Verpflichtung zur Nutzung von Erdgas, wie sie in Abs. 3 erfolgt, hat keine Rechtsgrundlage und ist ersatzlos zu streichen. Gestützt auf Art. 70 Abs. 3 KEnG ist diese Vorschrift ohnehin nicht mehr anwendbar.
- Zu Absatz 4 und 5: Den Begriff «Energiekonzept» gibt es im KEnG bzw. in der KEnV seit 2012 nicht mehr. Es besteht daher keine Rechtsgrundlage ein solches zu verlangen. Die beiden Absätze sind zu streichen.

Art. 30 Abs. 2 UeV ist entweder so zu ändern, dass der gemäss Richtplan Energie priorisierte Energieträger «Erdwärme» verwendet wird oder er ist zu streichen. Art. 30 Abs. 3 bis 5 UeV sind gemäss den obenstehenden Erwägungen zu streichen. Wir empfehlen der Gemeinde die erwähnten Änderungen vorzunehmen. **E**

Eine Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV ist nicht nötig, da es sich vorliegend um die Änderung einer UeO mit darunterliegender ZPP handelt. **H**

5. Weitere Empfehlungen und Hinweise

5.1 Hecken

Der Fachbericht Hecke (Beilage 1) hält fest, dass auf der Parzelle Nr. 717 insgesamt 320 m² Hecken vorhanden sind. Abzüge aufgrund der Qualität oder Funktionsentfremdung werden vom Verfasser gemacht und die Bilanz umfasst schlussendlich eine Heckenfläche von 283 m², welche ersetzt werden muss. Die ANF kann die Bilanzierung des IST-Zustandes nachvollziehen. Die restliche Bepflanzung wird als Einzelbäume angesehen. Ob Habitatbäume darunter sind, wird nicht erwähnt. Unklar ist, welche Ersatzmassnahmen nun vorgesehen sind. Für den Ersatz ist gemäss Heckenrichtlinie der Mehrfaktor 1:1:25 anzuwenden.

Die ANF geht davon aus, dass ihnen der Projektwettbewerb zur ZöN mit den vorgeschlagenen Massnahmen zum Erhalt der Bäume und Hecke oder den Ersatzmassnahmen, sowie die Umgebungsgestaltung im nächsten Planungsschritt zur Beurteilung unterbreitet wird. **H**

5.2 Stellungnahme BKW Energie AG

Die Sicherheitsvorschriften in der Stellungnahme vom 3. August 2023 der BKW Energie AG sind im weiteren Verlauf des Verfahrens zu berücksichtigen. **H**

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).

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 **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- 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 [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - 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 (BKW Energie AG, OIK II, AÖV, AUE-EN, AUE-IMM, ANF)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte):

- Lohner + Partner AG, info@lohnerpartner.ag

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern–Mittelland
- BKW Energie AG
- TBA-DLZ
- TBA-OIK II
- AÖV
- AUE-EN
- AUE-IMM
- ANF
- AGR-Intern: ZID, SUR, ODM, FLM

Gemeinde Ittigen
Zone für öffentliche Nutzung Zön 16
Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan 1 und Baureglement) sowie geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» und geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Erschliessung Eyfeld

Auswertung Vorprüfungsbericht vom 11. Juni 2024

26. Juli 2024

Aufträge / 06 / 878 / 878_Ber_240726_Auswertung_Vorpruefung.docx / 26.07.2024 / ka / fi
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung, Thun

Auswertung des Vorprüfungsberichts des Amts für Gemeinde und Raumordnung vom 11. Juni 2024.

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

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

2. Ausgangslage

Im Jahr 2020 beschloss der Gemeinderat die Einführung der Basisstufe für die Gemeinde Ittigen. Im Rahmen einer Studie wurden die jeweiligen Standorte definiert. Für die Parzellen Nrn. 717 und 720 wurde zudem ein Nutzungskonzept durchgeführt. Die detaillierte Studie sieht für den vorliegenden Standort «Eyfeld» zwei Basisstufen sowie Räumlichkeiten für die Tageschule vor. Der angrenzende Quartierplatz soll integrativ mitgeplant und ins Konzept eingebunden werden. Für diese Nutzung wurde des Weiteren eine Machbarkeitsstudie

z.K.

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
<p>durchgeführt. Diese soll die Rahmenbedingungen für ein qualitätssicherndes Verfahren schaffen. Um die geplante Überbauung erstellen zu können, müssen diverse Planungsinstrumente angepasst werden und eine neue Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) erlassen werden.</p>		
<p>Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Erlass ZöN 16 «Eyfeld» und Änderung der Zone mit Planungspflicht K «Kirschenacker») sowie der Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker, Eyfeld» und der UeO «Erschliessung Eyfeld» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.</p>		z.K.
<p>3. Änderung der baurechtlichen Grundordnung</p>		
<p>3.1 Änderung des Zonenplans</p>	<p>In der Legende sind unter den Inhalten diejenigen Signaturen aufzuführen, die Gegenstand der Änderung sind. Daher stellt sich uns die Frage, weshalb die «Wohnzone W spez» in den Festlegungen aufgeführt ist, die «Wohnzone W 3» jedoch nicht. Beide befinden sich am Rande innerhalb des Perimeters der Änderung, obwohl sie keiner eigenen Änderung ausgesetzt sind. Entweder sind beide als Hinweis oder aber als Festlegung aufzuführen.</p>	<p>GV</p> <p>Die Darstellung in Plan und Legende ist korrekt. Im Gegensatz zur W3 ist die W spez von der Änderung betroffen → der öffentliche Fussweg (Parzelle Ittigen-GbbL Nr. 7352) wird neu vollständig der W spez zugewiesen.</p>

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

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

GV

Es wird eine ZöN ausgeschieden, weswegen mit der vorliegenden Planung ein Enteignungstitel erteilt wird. Die beiden Parzellen gehören bereits der Gemeinde Ittigen, weswegen der Standortnachweis und der Bedarfsnachweis lediglich in reduziertem Umfang erfolgen müssen (keine Enteignung nötig). Es erfolgte eine Machbarkeitsstudie, zudem hat der Gemeinderat 2020 die Einführung einer Basisstufe in der Gemeinde beschlossen (siehe Erläuterungsbericht [EB] S. 7). Im Grundsatz ist der Bedarf nachgewiesen, allerdings braucht es etwas mehr Ausführungen im EB (Warum ist eine Basisstufe nötig? Warum braucht es eine neue ZöN?). Wir bitten der Gemeinde den Bedarf der vorliegenden ZöN genauer zu erläutern.

Das kantonale Volksschulgesetz ermöglicht den Gemeinden eine Basisstufe zu führen. Im Dezember 2021 hat der Gemeinderat Ittigen beschlossen die Basisstufe einzuführen. Ittigen verfolgt damit das Ziel, die bestehenden Herausforderungen beim Einschulen von Kindern besser anzugehen. Als Antwort auf die grosse Heterogenität stellt die Basisstufe eine pädagogisch sinnvolle und umsetzbare Lösung dar. Dieser politische Entscheid wirkt sich auf die Schullaumplanung aus, da höhere bauliche Anforderungen an Basisstufen gestellt werden (vgl. dazu auch Merkblatt Raumanforderungen und Raumausstattung Basisstufe, Kanton Bern). Die aktuelle baurechtliche Ordnung (UeO Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld») wird den spezifischen Anforderungen an die Räumlichkeiten einer Basisstufe und Tagesschule **nicht** gerecht. Weder der erforderliche Umfang von Nutzflächen (Raumprogramm) noch die Anordnung / Aufteilung der Innen- und Aussenräume für diese schulischen Zwecke können in der aktuellen baurechtlichen Ordnung umgesetzt werden. Auch die hohe öffentliche Bedeutung des heutigen Quartierplatzes in Verbindung mit der Wertstoffsammelstelle wird mit der aktuellen Festlegung als «privater Aussenbereich mit öffentlichem Charakter» nicht gerecht. Die geplanten Bauten und Anlagen im Planungssperimeter dienen vorwiegend der Allgemeinheit, welche folgerichtig einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) nach Art. 77 Baugesetz zuzuweisen sind.

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

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

GV

Die vorliegende Parzelle ist ungefähr 3'200 m² gross und weist unüberbaute Flächen auf. Nach Abzug der überbauten Flächen (diejenigen die in der amtlichen Vermessung aufgeführt werden) weist die Parzelle unüberbaute Flächen von > 1'500 m² auf. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach Innen ist daher eine Mindestdichte festzulegen. Die Mindestdichte ist nur für den Bereich für Hochbauten festzulegen. Folglich ist mit Sektoren zu arbeiten und nur für den Sektor mit Hochbauten ist eine Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan festzulegen.

Die gesamte Parzelle ist aus Sicht der Gemeinde überbaut. Die bestehenden Freiräume dienen entweder dem heutigen Kindergarten (und damit der baulichen Nutzung zugehörend), der Wertstoffsammelstelle oder sind Teil des Quartierplatzes für unterschiedliche Nutzungen (Spielplatz, Fussball, Aufenthalt).

Auch die zukünftige Nutzung bedingt grosszügige Freiräume. Zudem ist die Schaffung von öffentlichen Freiräumen in den Quartieren ein wichtiger Bestandteil des räumlichen Entwicklungskonzepts REK zur Förderung des öffentlichen Lebens und Bestandteil der inneren Entwicklung von Ittigen (zum Ausgleich der baulichen Verdichtung).

Zonenplan: **Die ZöN wird in zwei Sektoren unterteilt.** Ä

ZöN-Bestimmungen: **Im Sektor 1 mit der Basisstufe Ä wird eine minimale und maximale GfO in den ZöN-Bestimmungen festgelegt. Im Sektor 2 mit Quartierpark/-platz eine maximal zulässige GfO festgeschrieben.**

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
3.2 Änderung des Baureglements (GBR)		
Art. 221, Zweckbestimmung	<p>H</p> <p>Gemäss Bestimmung ist kein eigentlicher «Kindergarten» mehr vorgesehen. Uns stellt sich die Frage, ob die Zweckbestimmung «Basisstufe» dem Anliegen der Gemeinde genügt. Wir bitten die Gemeinde die Frage nachvollziehbar zu beantworten.</p>	<p>Die Zweckbestimmung, erstes Lemma, führt folgende Zweckangaben auf: «Schule, Basisstufe, Kindertagesstätte und Betreuung». Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dem Zweck «Schule» als Sammelbegriff die verschiedenen kommunalen Ausgestaltungsmöglichkeiten, welche in der Schulorganisation aktuell oder auch in Zukunft möglich sind resp. sein werden, abgedeckt werden. Basisstufe könnte auch weggelassen werden, wird wegen des Wiedererkennungswertes beibehalten.</p>
	<p>GV</p> <p>Das öffentliche Interesse kann der Zweckbestimmung «Quartiernutzung» nicht entnommen werden. Sofern die «Quartiernutzung» lediglich den privaten Zweck verfolgt, dem Quartier als Treffpunkt zur Verfügung zu stehen (vgl. EB S. 11), so ist der Wortlaut dahingehend anzupassen, dass diese Nutzung lediglich untergeordnete Bedeutung hat (bspw. «den öffentlichen Nutzungen gegenüber untergeordnete Quartiernutzung» o.Ä.).</p>	<p>Ein Quartierpark und ein Quartierplatz sind sehr wohl von grossem öffentlichem Interesse und keineswegs ein privater Zweck. Die Schaffung von öffentlichen Treff- und Spielflächen ist ein wichtiger Bestandteil des räumlichen Entwicklungskonzepts REK zur Förderung des öffentlichen Lebens und Bestandteil der inneren Entwicklung von Ittigen (zum Ausgleich der baulichen Verdichtung). Auch eine Benutzung der Räume und Einrichtungen der Schulbaute (z.B. des Mehrzweckraums ausserhalb der Unterrichtszeiten) durch die (Quartier)Bevölkerung oder Vereine, ist nicht einer geschlossenen Mitgliedschaft vorbehalten.</p>

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

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

Die ZöN-Bestimmungen werden ergänzt: **«öffentliche Ä Quartiernutzung»**

GV

Beim «Verkauf von Produkten des täglichen Bedarfs» genügt die Unterordnung in flächenmässiger Hinsicht nicht. Auch hier muss der Wortlaut dahingehend angepasst werden, dass die Unterordnung in Vorschein tritt.

H

Im obersten Kommentar zu Art. 221 GBR wird für alle ZöN festgehalten, dass die Bestimmungen der Bau und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 41 1ff GBR gelten. In Art. 411 Abs. 2 GBR wird unter anderem festgehalten, dass bei den Aussenräumen insbesondere «der Baumbestand und eine standortbezogene ökologische Begrünung» zu berücksichtigen sind. In Art. 221 GBR wird aber eine «ökologische Aussenraumgestaltung» bei einzelnen ZöN (z.B. Nr. 8) zusätzlich festgehalten. Da die ZöN 16 speziell für Kinderbetreuung und als öffentliche Grün- und Freizeitanlage vorgesehen ist, erwartet die ANF auch im Sinne vom ökologischen Ausgleich im Siedlungsraum (Art. 18b Abs. 2 NHG), dass in Art. 221 GBR bei den Grundzügen der Überbauung und Gestaltung eine «ökologische Aussenraumgestaltung» für die ZöN 16 explizit erwähnt wird.

Die ZöN-Bestimmungen werden ergänzt: **«untergeordnet Verkauf von Produkten des täglichen Bedarfs»**

Die Bestimmungen in Art. 411 Abs. 2 BR wurden 2020 eingeführt und gelten (neu) für alle ZöNs. Sie müssen nicht wiederholt werden. Die Festlegungen in einzelnen ZöNs bezüglich «ökologischer Aussenraumgestaltung» stammen aus vorangehenden Ortsplanungsrevisionen.

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
<p>4. Änderung Überbauungsordnung Nr. 320. 3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld»</p>		
<p>4.1 Allgemeines</p>	<p>Gemäss ÖREB-Kataster gibt es einen Gestaltungsrichtplan, der Teil der UeO Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» ist. Dessen Perimeter wird aber vorliegend nicht angepasst (ausser im Anhang zu den UeV). Dies ist vorliegend nachzuholen.</p>	<p>Der Gestaltungsrichtplan wird ebenfalls in einem separaten Dokument geändert.</p>
<p>4.2 Änderung der Überbauungsvorschriften</p>	<p>Gemäss Massnahme «M5 Energiestandards für gemeindeeigene Gebäude» des Richtplans Energie stellt die Gemeinde aus Gründen der Vorbildfunktion erhöhte Anforderungen an Neubauten ihrer Gebäude. Die UeO Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» beinhaltet kommunale Energievorschriften. Für diese Energievorschriften gibt es keine Rechtsgrundlage mehr, teilweise bereits seit der vorletzten Revision der kantonalen Energiegesetzgebung (in Kraft seit 2012). Auch wenn es sich um eine geringfügige Änderung der UeO handelt, sind diese Energievorschriften aus Sicht des AUE anzupassen:</p>	<p>z.K.</p>
<p>Zu Absatz 2</p>	<p>Wenn der Einsatz erneuerbarer Energie vorgeschrieben werden soll, dann ist gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG der Energieträger zu bestimmen. Die Absicht dieser Bestimmung im KEnG besteht darin, dass Gemeinden</p>	<p>Die Energievorschriften der UeO Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» sind nicht Gegenstand des Planungspersimeters resp. der Änderung der UeO.</p>

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
	basierend auf ihrem kommunalen Richtplan gebietsweise einen bestimmten erneuerbaren Energieträger vorschreiben können. Gestützt auf den kommunalen Richtplan Energie würde sich in diesem Gebiet die Nutzung von Erdwärme anbieten.	
Zu Absatz 3:	Die Verpflichtung zur Nutzung von Erdgas, wie sie in Abs. 3 erfolgt, hat keine Rechtsgrundlage und ist ersatzlos zu streichen. Gestützt auf Art. 70 Abs. 3 KEnG ist diese Vorschrift ohnehin nicht mehr anwendbar.	Die Energievorschriften der UeO Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» sind nicht Gegenstand des Planungsperrimeters resp. der Änderung der UeO.
Zu Absatz 4 und 5:	Den Begriff «Energiekonzept» gibt es im KEnG bzw. in der KEnV seit 2012 nicht mehr. Es besteht daher keine Rechtsgrundlage ein solches zu verlangen. Die beiden Absätze sind zu streichen.	Die Energievorschriften der UeO Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» sind nicht Gegenstand des Planungsperrimeters resp. der Änderung der UeO.
Art. 30 Abs. 2 UeV	Art. 30 Abs. 2 UeV ist entweder so zu ändern, dass der gemäss Richtplan Energie priorisierte Energieträger «Erdwärme» verwendet wird oder er ist zu streichen. Art. 30 Abs. 3 bis 5 UeV sind gemäss den obenstehenden Erwägungen zu streichen. Wir empfehlen der Gemeinde die erwähnten Änderungen vorzunehmen.	Die Energievorschriften der UeO Nr. 320.3 «ZPPa Nr. 18 Kirschenacker / Eyfeld» sind nicht Gegenstand des Planungsperrimeters resp. der Änderung der UeO.
	Eine Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV ist nicht nötig, da es sich vorliegend um die Änderung einer UeO mit darunterliegender ZPP handelt.	z.K.

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
5. Weitere Empfehlungen und Hinweise		
5.1 Hecken	<p>Der Fachbericht Hecke (Beilage 1) hält fest, dass auf der Parzelle Nr. 717 insgesamt 320 m2 Hecken vorhanden sind. Abzüge aufgrund der Qualität oder Funktionsentfremdung werden vom Verfasser gemacht und die Bilanz umfasst schlussendlich eine Heckenfläche von 283 m2, welche ersetzt werden muss. Die ANF kann die Bilanzierung des IST-Zustandes nachvollziehen. Die restliche Bepflanzung wird als Einzelbäume angesehen. Ob Habitatbäume darunter sind, wird nicht erwähnt. Unklar ist, welche Ersatzmassnahmen nun vorgesehen sind. Für den Ersatz ist gemäss Heckenrichtlinie der Mehrfaktor 1:1:25 anzuwenden.</p>	
	Die ANF geht davon aus, dass innen der Projektwettbewerb zur ZöN mit den vorgeschlagenen Massnahmen zum Erhalt der Bäume und Hecke oder den Ersatzmassnahmen, sowie die Umgebungsgestaltung im nächsten Planungsschritt zur Beurteilung unterbreitet wird.	z.K.
5.2 Stellungnahme BKW Energie AG	Die Sicherheitsvorschriften in der Stellungnahme vom 3. August 2023 der BKW Energie AG sind im weiteren Verlauf des Verfahrens zu berücksichtigen.	z.K.