



Gemeinde
Ittigen
ehrl
engagiert
stark

**Mitteilung des
Gemeinderats zur
Gemeindeversammlung
vom 30. November 2023**

Nr. 162

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner

Schon wieder neigt sich ein Jahr dem Ende zu und es stellt sich die Frage, war es ein gutes oder ein weniger gutes? Es war sicher beides: Denn das Leben ist nicht schwarz oder weiss, sondern es beinhaltet immer auch viele Grautöne und schöne Farbtupfer. So sind (endlich) die Arbeiten am Knoten Station Ittigen abgeschlossen und die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Altikofen nahm Fahrt auf. Ein Farbtupfer war auch das Fest der Vielfalt, bei welchem Bevölkerung, Schülerinnen und Schüler, Lehrpersonen und die Gemeinde gemeinsam ein grosses Fest organisiert und durchgeführt haben. Andererseits machen uns der Fachkräftemangel und die immer komplexeren Geschäfte zu schaffen. Wir klagen aber nicht und gehen die aktuellen und kommenden Herausforderungen weiterhin motiviert an.

Das Budget 2024 weist ein Defizit aus. Auf den ersten Blick ist dies unerfreulich. Angesichts der in den letzten Jahren gebildeten Reserven ist dieser Aufwandüberschuss jedoch gewollt und er soll dazu beitragen, das Angesparte teilweise abzutragen. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die Situation laufend beobachtet werden muss und bei Bedarf Massnahmen zu ergreifen sind.

Wie geht man mit einer in die Jahre gekommenen Überbauung um? Die Grundeigentümerin der Überbauung «Im Park» will vorausschauend handeln, bevor die Siedlung an Attraktivität verliert. Gemeinsam mit der Gemeinde lancierte sie einen Studienauftrag und prüfte Varianten für die Weiterentwicklung. Die gewählte Lösung sieht einen Umbau der bestehenden Gebäude und das gezielte Ergänzen mit vier Neubauten vor. Geplant ist, die Freiräume – eine Qualität der bestehenden Bebauung – weitgehend zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Der Hintere Schermen ist ein historisches Ortsbild von nationaler Bedeutung. Können in solchen Gebieten Um- und Neubauten realisiert und bestehende historische Gebäude den heutigen Bedürfnissen angepasst werden? Die Antwort ist ja – vorausgesetzt, es erfolgt eine sorgfältige Planung und die kantonale Denkmalpflege konnte sich einbringen. Beides ist bei der Planung «Hinterer Schermen 44» erfolgt. Beim besagten Gebäude soll einerseits ein bestehender Teil umgebaut, andererseits die Bebauung mit einem zweigeschossigen Pavillonbau ergänzt werden.

Die Gemeinde pflegt eine aktive Bodenpolitik. Dabei geht es primär darum, freiwerdende Parzellen bzw. Liegenschaften an Schlüssellagen zu kaufen, um damit die Entwicklung im Sinne der Gemeinde zu steuern. Die Liegenschaft Grauholzstrasse 10 ist aus doppelter Sicht interessant: Einerseits ist die Gemeinde bereits Eigentümerin einer Hälfte des Gebäudes, andererseits grenzt das Grundstück an die strategische Reserve der Gemeinde im Rain an. Auch wenn aus heutiger Sicht noch offen ist, wie das Terrain genutzt werden soll, ist der geplante Kauf sinnvoll.

Ittigen ist seit 2014 Mitglied des Gemeindeverbands Regionales Kompetenzzentrum Bevölkerungsschutz Bern-Mittelland (RKZ BBM). Zusammen mit den anderen Gemeinden der regionalen Zivilschutzorganisation (ZSO) Bantiger bildet Ittigen dort die Zivilschutzpflichtigen aus. Ende 2024 wird die ZSO Bantiger aufgelöst. Geplant ist der Wechsel zur ZSO Bern plus, welche auch die Ausbildung organisieren wird. Ein Austritt aus dem Gemeindeverband RKZ BBM drängt sich daher auf. Dieser ist nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen.

Sie sehen: Auch die Winter-Gemeindeversammlung bietet einen breiten Fächer an interessanten Entscheiden. Wir freuen uns auf Ihre aktive Teilnahme.

Marco Rupp, Gemeindepräsident

**Die Gemeindeversammlung findet am
Donnerstag, 30. November 2023, 19.30 Uhr, im Festsaal Rain statt.**

Folgende Geschäfte werden behandelt:

- 1. Aufgaben- und Finanzplan (AFP) mit Budget 2024 und Planung 2025 bis 2028** – Beratung und Genehmigung des Inhalts der Leistungsgruppen mit Globalbudgets, mit Festsetzung der Steueranlage und der Liegenschaftssteuer, Kenntnisnahme der Planung
- 2. Entwicklung Areal «Im Park»; Zone mit Planungspflicht ZPP S «Wohnen im Park» mit Änderung Baureglement sowie Zonenplan 1 und 2** – Beratung und Genehmigung
- 3. Überbauungsordnung «Hinterer Schermen 44» mit Änderung Baureglement, Zonenplan 1 und Überbauungsordnung Nr. 201 «Hinterer Schermen»** – Beratung und Genehmigung
- 4. Liegenschaft Ittigen Gbbl. Nr. 693, Grauholzstrasse 10, Ittigen; Kauf Miteigentumsanteil** – Beratung und Genehmigung
- 5. Gemeindeverband Regionales Kompetenzzentrum Bevölkerungsschutz Bern-Mittelland; Austritt** – Beratung und Genehmigung
- 6. Verschiedenes**

Die Unterlagen zu den Geschäften liegen während 30 Tagen vor der Versammlung im Dienstleistungszentrum, Rain 7, Ittigen, öffentlich auf.

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann bis spätestens 30 Tage nach der Versammlung beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen, Beschwerde erhoben werden.

Stimmausweis

Das Zustellkuvert mit den Unterlagen zur Gemeindeversammlung vom 30. November 2023 gilt als Stimmausweis und berechtigt zum Besuch der Versammlung.

1. Aufgaben- und Finanzplan (AFP) mit Budget 2024 und Planung 2025 bis 2028

Beratung und Genehmigung des Inhalts der Leistungsgruppen mit Globalbudgets, mit Festsetzung der Steueranlage und der Liegenschaftssteuer, Kenntnisnahme der Planung

Das Wichtigste in Kürze

Das Budget 2024 rechnet bei gleichbleibender Steueranlage mit einem Verlust von 1,997 Mio. Franken. Dieses ist aufgrund der weiterhin sehr guten Finanzlage und der bestehenden Reserven tragbar.

Der Ittiger Finanzhaushalt ist aktuell stabil und in sehr guter Verfassung. Aus diesem Grund wurden die Steuern ab 2023 von 1,24 auf 1,13 gesenkt. Damit gehört Ittigen zu den steuergünstigsten Gemeinden in der Region Bern-Mittelland, was die Standortattraktivität zusätzlich steigert.

Das Rechnungsjahr 2022 war geprägt von generell höheren Steuereinnahmen. Dadurch war es möglich, ein ausgeglichenes Ergebnis zu präsentieren. Die budgetierte Entnahme aus der Spezialfinanzierung «Investitionen» zum Ausgleich des Rechnungsergebnisses war nicht vollumfänglich nötig. Dadurch verfügt die Spezialfinanzierung «Investitionen» weiterhin über einen beträchtlichen Bestand von rund 24 Mio. Franken. Dank dieser Reserve und den vorhandenen Rückstellungen für Taxationskorrekturen von rund 15 Mio. Franken verfügt die Gemeinde mittelfristig über wichtige Instrumente, um einerseits allfällige Steuerausfälle abzufedern. Andererseits ist es möglich, die stark ansteigenden Abschreibungen, welche durch die anstehenden grossen Investitionen in die Schulinfrastruktur anfallen werden, auf einem massvollen Niveau zu halten.

Das Budget 2024 rechnet mit einem Defizit von 1,997 Mio. Franken. Darin enthalten ist eine Entnahme von 4,49 Mio. Franken aus der Spezialfinanzierung «Investitionen» zur Finanzierung der Abschreibungen. Durch die positive Entwicklung der ICT-Branche und die generell tiefe Arbeitslosigkeit sind die Steuereinnahmen bei den natürlichen und juristischen Personen optimistisch zu beurteilen.

In den letzten Jahren wurden die Rechnungsabschlüsse durch Sondereffekte positiv beeinflusst, was ebenfalls im 2024 eintreffen könnte. Die finanzielle Ausgangslage erlaubt es daher, ein Defizit von 1,997 Mio. Franken zu budgetieren. Der Fehlbetrag ist – wie bereits im Budget 2023 – tragbar.

Trotz des Defizits wird es möglich sein, das aktuell gute Dienstleistungsniveau auf dem bisherigen Standard zu erhalten. Das Budget 2024 sieht zudem eine Aufstockung des Personals vor, um das Dienstleistungsangebot punktuell zu ergänzen. Dies betrifft insbesondere die Leistungsgruppen Soziales, Bildung und Finanzen.

Die Ergebnisse der Finanzplanung weisen Defizite von jährlich 7 bis 10 Millionen Franken aus. Zu beachten ist dabei, dass bei diesen Ergebnissen die Entnahmen aus der Spezialfinanzierung «Investitionen» nicht berücksichtigt sind. Die Defizite werden sich dadurch in den Planjahren noch stark reduzieren. Die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere im ICT-Umfeld, wird zeigen, ob die Steueranlage 1,13 in den nächsten Jahren einen gesunden Finanzhaushalt ermöglicht.

Das zur Diskussion stehende Leistungsbudget 2024 sieht wie folgt aus:

Leistungsgruppen	Rechnung 2022	Budget 2023	Budget 2024	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	Planung 2028
1 Präsidiales	2'970'369	3'243'000	3'186'000	3'318'000	3'488'000	3'702'000	3'795'000
2 Finanzen	-31'699'107	-29'270'000	-29'591'000	-30'095'000	-30'089'000	-29'859'000	-29'814'000
3 Bildung	10'450'456	10'786'000	11'285'000	11'341'000	12'033'000	12'476'000	14'410'000
4 Kultur Freizeit Sport	932'559	1'094'000	1'284'000	1'313'000	1'343'000	1'373'000	1'404'000
5 Sicherheit	588'019	722'000	769'000	796'000	801'000	823'000	853'000
6 Planung, Umwelt	3'345'108	3'919'000	4'439'000	4'628'000	4'716'000	4'540'000	4'619'000
7 Hochbau	1'582'372	-1'068'000	-1'604'000	2'974'000	3'012'000	3'054'000	1'627'000
8 Tiefbau, Gemeinde- betriebe	1'943'381	2'294'000	2'437'000	2'539'000	2'685'000	2'778'000	2'871'000
9 Soziales	9'886'842	10'164'000	9'792'000	10'224'000	10'528'000	10'713'000	10'792'000
Gesamtergebnis (Ertrags- resp. Aufwandüberschuss)	0	-1'884'000	-1'997'000	-7'038'000	-8'517'000	-9'600'000	-10'557'000

Die 3-stufige Erfolgsrechnung zeigt für das Budget 2024 folgende Resultate:

Erfolgsrechnung	Rechnung 2022	Budget 2023	Budget 2024	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	Planung 2028
Betrieblicher Aufwand	73'378'519	76'734'000	81'174'000	81'202'000	83'526'000	85'112'000	86'878'000
Betrieblicher Ertrag	71'417'151	69'747'000	70'446'000	71'760'000	72'975'000	74'244'000	75'512'000
Ergebnis betrieblicher Tätigkeit	-1'961'368	-6'987'000	-10'728'000	-9'442'000	-10'551'000	-10'868'000	-11'366'000
Finanzaufwand	172'916	128'000	132'000	267'000	772'000	1'689'000	2'304'000
Finanzertrag	1'259'634	846'000	938'000	843'000	843'000	843'000	843'000
Operatives Ergebnis	-874'651	-6'269'000	-9'922'000	-8'866'000	-10'480'000	-11'714'000	-12'827'000
Ausserordentliches Ergebnis	782'230	3'916'000	7'158'000	1'290'000	1'290'000	1'290'000	1'290'000
Gesamtergebnis Gesamthaushalt	-92'421	-2'353'000	-2'764'000	-7'576'000	-9'190'000	-10'424'000	-11'537'000
Ausgleich Spezial- finanzierungen	92'421	469'000	767'000	537'000	675'000	824'000	980'000
Gesamtergebnis allg. Haushalt	0	-1'884'000	-1'997'000	-7'039'000	-8'515'000	-9'600'000	-10'557'000

Weitere Details zum Geschäft sind der Broschüre «Aufgaben- und Finanzplan (AFP)» zu entnehmen.

Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Der Finanzhaushalt der Gemeinde ist aktuell stabil und in sehr guter Verfassung. Hauptgrund dafür sind die vergleichsweise gut dotierte Spezialfinanzierung «Investitionen» und Rückstellungen «Taxationskorrekturen». Dies erlaubt es dem Gemeinderat, in einem gewissen Rahmen Aufwandüberschüsse zu budgetieren. Mit dem Budget 2024 wird dieser Rahmen nun verlassen.

Der Gemeinderat rechnet für das kommende Jahr mit einem Defizit von 1,997 Mio. Franken, was zusammen mit einer geplanten Entnahme von 4,49 Mio. Franken aus der Spezialfinanzierung «Investitionen» einen fiktiven Fehlbetrag von 6,487 Mio. Franken ergibt. Aufgrund der guten finanziellen Ausgangslage ist der budgetierte Fehlbetrag für die Gemeinde tragbar.

Die Kostensteigerungen müssen aber beobachtet werden. So haben der Personalaufwand seit 2019 um 17,3 Prozent auf 13,4 Mio. Franken und Dienstleistungen und Honorare um 27,6 Prozent auf 4,1 Mio. Franken zugelegt. Die Gemeinde muss sich bewusst sein, dass in den nächsten Jahren wieder Steuererhöhungen und/oder Leistungseinbussen notwendig sein könnten.

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Anträgen des Gemeinderats zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderats

1. Die Leistungsgruppenelemente 2024, mit Einschluss des damit verbundenen Nettoaufwands, sind gestützt auf Artikel 30 Absatz 1 Buchstabe g der Gemeindeordnung zu genehmigen.
2. Das Budget 2024 ist, gestützt auf Artikel 30 Absatz 1 Buchstabe d der Gemeindeordnung, mit folgenden Steuern und Abgaben zu genehmigen:
 - a) Obligatorische Gemeindesteuern: 1,13 der einfachen Steuern
 - b) Liegenschaftsteuer: 1,1 ‰ des amtlichen Werts

2. Entwicklung Areal «Im Park»; Zone mit Planungspflicht ZPP S «Wohnen im Park» mit Änderung Baureglement sowie Zonenplan 1 und 2

Beratung und Genehmigung

Das Wichtigste in Kürze

Die Siedlung «Im Park» aus den 1980er-Jahren muss umfassend saniert werden. Die Bestandesbauten sollen modernisiert und die Siedlung weiterentwickelt werden. Das Umsetzen bedingt verschiedene angepasste Planungsinstrumente.

Ausgangslage

Das grosse und zentral liegende Areal «Wohnen im Park» an der Jurastrasse ist mit mehreren drei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern überbaut. Diese sind radial – in zwei Ringen – um einen Platz angeordnet und umfassen 213 Mietwohnungen. Die Eigentümerin Allianz Suisse Lebensversicherungs-Gesellschaft AG beabsichtigt, die bestehende Siedlung kurz- bis mittelfristig in einem ortsverträglichen Mass weiterzuentwickeln. Das Potenzial der Nachverdichtung wurde im Rahmen einer Machbarkeitsabklärung ausgelotet.

Die Leitidee für die Entwicklung des Areals «Wohnen im Park» besteht darin, in Etappen die bestehende Wohnüberbauung zu sanieren, zu modernisieren und aufzustocken (Umbau der Dachgeschosse) sowie weitere Wohnnutzungen durch ergänzende Neubauten zu schaffen.

Um eine städtebaulich und freiräumlich überzeugende Lösung für das rund 50'300 Quadratmeter grosse Areal zu finden, führte die Allianz Suisse Immobilien AG einen Studienauftrag mit fünf Planungsteams durch. Mit diesem qualitätssichernden Verfahren war es möglich, ein ortsbauliches Gesamtkonzept unter Einbezug der bestehenden Liegenschaften und Freiräume auszuarbeiten. Zudem konnte geprüft werden, wie die Grundrisse der Neubauten bezüglich Marktauglichkeit und Wirtschaftlichkeit aussehen sollten, damit sie den zukünftigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Die Projektstudie des Teams GWJ Architektur AG, Bern, wurde zum Richtprojekt weiterentwickelt.

Um das Richtprojekt umzusetzen, sind die planungsrechtlichen Grundlagen zu ändern. Die heutige Wohnzone «W spez», respektive die Landschaftsschonzone, ist durch die neue Zone mit Planungspflicht ZPP S «Wohnen im Park» abzulösen. Zusätzlich ist die Überbauungsordnung «Wohnen im Park» zu erlassen.

Die Ablösung der Wohnzone «W spez» durch die neue Zone mit Planungspflicht ZPP S liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlung. Die Details zur Planung wird der Gemeinderat in der Überbauungsordnung «Wohnen im Park» beschliessen.

Was wird geändert?

Für das Areal «Wohnen im Park» wird eine neue Zone mit Planungspflicht ZPP S im Zonenplan 1 ausgeschieden. Damit wird die heutige Wohnzone «W spez», respektive die Landschaftsschonzone im Planungssperimeter, abgelöst.

Die ZPP S wird bezüglich Nutzung in vier Sektoren unterteilt: Als Nutzungsart wird im Sektor 1 die Nutzung der Wohnzone, in den Sektoren 2 und 3 die Nutzung der Mischzone MA sowie im Sektor 4 eine der Landschaftsschonzone ähnliche Nutzung festgelegt. In den Sektoren 1 und 2 ist eine Gesamthöhe (gemäss Art. 14 BMBV) von maximal 21 Meter und im Sektor 3 von maximal 27 Meter zulässig.

Für die Sektoren 1, 2 und 3 beträgt zusammengerechnet das Nutzungsmass (Geschossfläche oberirdisch GFo) mindestens 40'000 und maximal 50'000 Quadratmeter. Das aktuelle Nutzungsmass der Wohnüberbauung «Im Park» wird auf rund 28'000 Quadratmeter beziffert. Im Sektor 4 sind keine Bauten und Anlagen mit Ausnahme des bestehenden öffentlichen Fuss- und Velowegs gestattet.

In der ZPP S wird festgelegt, dass die Erschliessung für den motorisierten Verkehr wie bisher ab der Jurastrasse erfolgen muss. Die Bandbreite der Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die Wohnnutzung wird gegenüber der kantonalen Bauverordnung auf 0,5 bis 1,0 Abstellplätze pro Wohnung beschränkt.

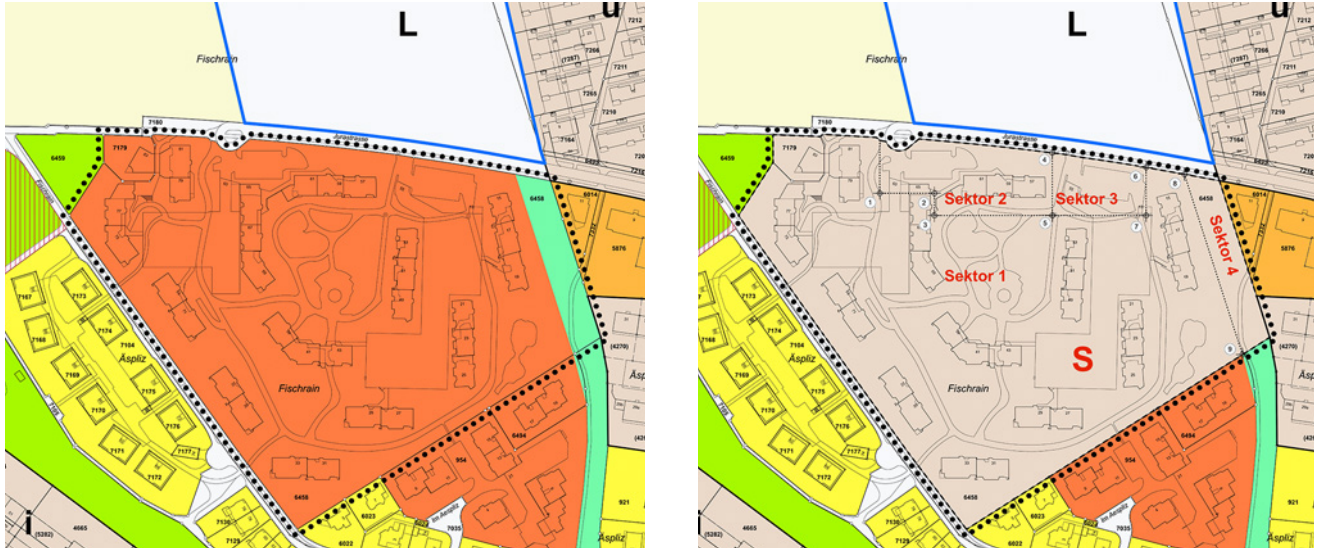


Abb.: Änderung Zonenplan 1 (links alter Zustand und rechts neuer Zustand)

Was bringen die Änderungen?

Mit der neuen ZPP S «Wohnen im Park» sowie den damit verbundenen Änderungen der baurechtlichen Grundordnung (Art. 330 Baureglement, Zonenplan 1 und 2) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

den Erlass der Überbauungsordnung «Wohnen im Park» geschaffen. Das Richtprojekt dient dabei als Grundlage für die Änderung der Planungsinstrumente.

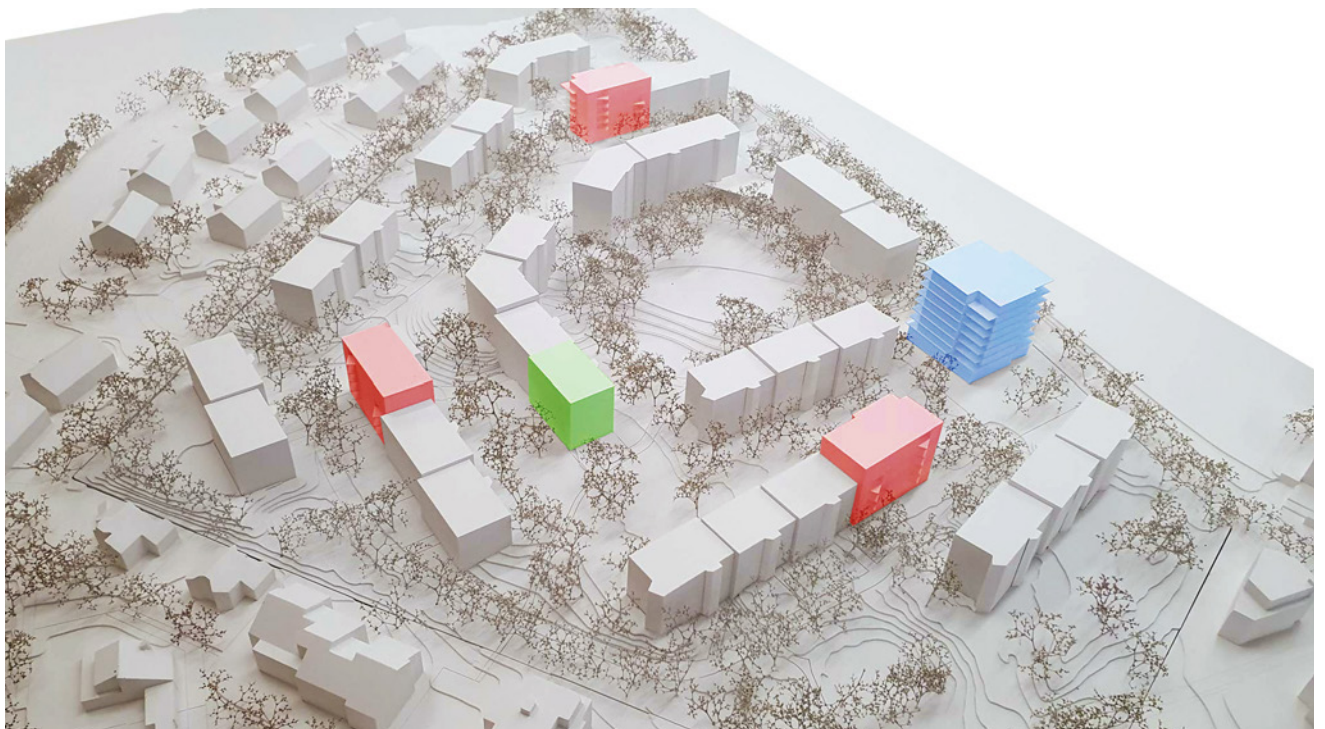


Abb.: Modellfoto Richtprojekt mit den vier neuen Anbauten (rot = Kopfbauten äusserer Ring, grün = Anbau innerer Ring) sowie den Neubau an der Jurastrasse (blau = Punktbau) Perspektive Südost [Allianz Suisse Immobilien AG / GWJ Architekten AG]

Die bestehende Siedlungsstruktur des Quartiers mit dem inneren und äusseren Bebauungsring wird durch das Richtprojekt erhalten. Das Richtprojekt sieht eine umfassende Sanierung des Bestandes (Dach, Fassade, Fenster, Küchen, Sanitär, Badezimmer, Gebäudetechnik und Innenausbau) sowie punktuelle Aufstockungen bei den heutigen Dach-Maisonette-Wohnungen vor. Für die Aufstockungen sollen die Dachgeschosse umgebaut, respektive durch zwei Vollgeschosse in Leichtbauweise (Holz), ersetzt werden.

Im Weiteren sind vier neue Anbauten im Sektor 1 vorgesehen. Im äusseren Ring werden die Anbauten als höhere sechsgeschossige Kopfbauten ausgebildet. Der Anbau im inneren Ring übernimmt die gleiche Gesamthöhe wie die angrenzenden Bauten mit Aufstockung.

An der Jurastrasse im Sektor 3 ist zudem ein neuer achtgeschossiger Neubau (Punktbau) vorgesehen. Dieses Gebäude wird durch seine zentrale Lage und die öffentliche Nutzung im Erdgeschoss eine wichtige Rolle für die Orientierung einnehmen und bildet mit dem anliegenden Platz die neue Hauptadresse des Quartiers.

Mit dem Realisieren des Richtprojekts wächst die Siedlung von aktuell 213 Wohnungen auf neu rund 360 Mietwohnungen. Mit der baulichen Weiterentwicklung des Quartiers können auch die Aussenräume qualitativ aufgewertet werden. Es werden neue Orte der Begegnung geschaffen und mit Fusswegen vernetzt. Im Zentrum des Quartiers entsteht eine grosszügige Grünfläche für Spiel, Begegnung und Aufenthalt. Durch die Vielfalt der räumlichen Konstellationen werden Orte für unterschiedliche Wohn- und Begegnungsformen geschaffen.

Die starke Durchgrünung des Quartiers mit dem bestehenden Baumbestand wird fast vollumfänglich erhalten und punktuell ergänzt. Das Richtprojekt bedingt das Beseitigen von geschützten Hecken und Feldgehölzen. Ersatz- und Kompensationspflanzungen erfolgen auf dem Areal der Wohnüberbauung. Sowohl die Abteilung Naturförderung (ANF) als auch das Regierungsstatthalteramt RSTA Bern-Mittelland stimmen dem Ausnahmege-such für die Beseitigung der Hecke zu.



Abb.: Visualisierung Richtprojekt «Wohnen im Park, Ittigen» [Allianz Suisse Immobilien AG / GWJ Architekten AG]

Mit den im Richtprojekt geplanten Mehrnutzungen bleibt das Verkehrsaufkommen auf der Jurastrasse auch zukünftig auf dem heutigen Niveau.

Chancen für die Orts- und Quartierentwicklung

Die Arealentwicklung «Wohnen im Park» steht im Einklang mit der Zielsetzung und der räumlichen Strategie der Gemeinde, durch das «Weiterentwickeln» von grösseren Überbauungen eine innere Siedlungsentwicklung mit einer adäquaten städtebaulichen Entwicklung und attraktiven Freiräumen zu erreichen.

Durch die energetische Sanierung der alten Wohnungen, der Ablösung der Ölheizung durch Fernwärme und der Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird die Siedlung zukünftig ihre Energie aus fossilfreien Energieträgern beziehen und damit einen wesentlichen Beitrag an die Nachhaltigkeit leisten.

Folgen bei Ablehnung des Geschäfts

Würde das Geschäft abgelehnt, wird die Allianz Suisse Immobilien AG die Bestandesbauten dennoch umfassend sanieren müssen. Die sanierten Wohnungen werden einen deutlich höheren Standard und Komfort gegenüber dem heutigen Zustand aufweisen.

Verfahren – Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Im Zuge eines qualitätssichernden Verfahrens wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung und den Erlass der Überbauungsordnung «Wohnen im Park» dient.

Terminplan

Für das Genehmigungsverfahren ist folgender Terminplan vorgesehen:

Tätigkeit	Termin
Beschluss Gemeindeversammlung (ZPP)	30.11.2023
Kantonale Genehmigung (ZPP und UeO)	anschliessend

Die Mitwirkungsunterlagen lagen vom 20. Mai bis 20. Juni 2022 öffentlich auf. Am Informationsanlass vom 19. Mai 2022 nahmen ca. 100 Personen teil. Während der öffentlichen Mitwirkung gingen acht Eingaben ein. Die Auswertung der Mitwirkungseingaben führte zu keinen materiellen Anpassungen des Richtprojekts und der Planvorlage.

Im Rahmen der Vorprüfung brachte der Kanton verschiedene Genehmigungsvorbehalte und Hinweise an. Diese konnten zusammen mit der Grundeigentümerin bereinigt und die Planvorlage entsprechend überarbeitet werden. Anpassungsbedarf zeigte sich insbesondere bei den Energiebestimmungen. Neu richtet sich der Energieartikel nach der kantonalen Musterregelung.

Die neue Zone mit Planungspflicht ZPP S «Wohnen im Park» und die neue Überbauungsordnung «Wohnen im Park» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung lagen zusammen mit dem Gesuch einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken und Feldgehölze vom 31. August bis 2. Oktober 2023 öffentlich auf. Über den Stand allfälliger Einsprachen wird an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2023 orientiert.

Kosten

Das Areal ist bereits rechtskräftig eingezont, gilt als überbaut und ist erschlossen. Für die Gemeinde entstehen keine zusätzlichen Infrastruktur- und Folgekosten. Die planungsrechtlichen Anpassungen sind mehrwertabgabepflichtig. Der planungsbedingte Mehrwert wurde durch einen unabhängigen Experten nach anerkannter Methode auf total 8,9 Mio. Franken geschätzt.

Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Das grosse und zentral liegende Areal «Wohnen im Park» soll nach über 40 Jahren umfassend saniert und gleichzeitig in einem ortsverträglichen Mass nachverdichtet werden. Aus den durch den Gemeinderat unterbreiteten Unterlagen geht eindrücklich hervor, mit welcher Komplexität ein solches Vorhaben verbunden und mit wie vielen Amtsstellen dies abzusprechen ist. Für die Geschäftsprüfungskommission sind die umfassenden Abklärungen verständlich. Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderats

Die Änderung in Artikel 330 Baureglement sowie im Zonenplan 1 mit Festlegen des Perimeters der ZPP S «Wohnen im Park» und im Zonenplan 2 (Ausschnitt 1) mit Anpassung der geschützten Baumreihen im Wirkungsbereich der ZPP S sind zu genehmigen.

3. Überbauungsordnung «Hinterer Schermen 44» mit Änderung Baureglement, Zonenplan 1 und Überbauungsordnung Nr. 201 «Hinterer Schermen»

Beratung und Genehmigung

Das Wichtigste in Kürze

Auf dem Areal «Hinterer Schermen 44» soll punktuell eine bauliche Verdichtung erfolgen. Das Umsetzen bedingt verschiedene angepasste Planungsinstrumente.

Ausgangslage

Das Areal «Hinterer Schermen 44» ist Teil der historisch bedeutenden Gewerbesiedlung im Schermen. Entsprechend wird es auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Die auf dem Areal bestehende Liegenschaft wird gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt. Es besteht die Absicht, die gewerbliche Nutzung an diesem Standort durch die Wohnnutzung abzulösen. Unternehmensdienstleistungen sollen auch zukünftig gestattet sein.

Zur langfristigen Existenzsicherung des schützenswerten Ensembles soll im östlichen und unbebauten Teil des Areals eine punktuelle bauliche Verdichtung realisiert werden, ohne das historische Gebäude und den parkartigen Garten zu beeinträchtigen. Das Umsetzen der Bauabsichten bedingt das Anpassen der planungsrechtlichen Grundlagen.

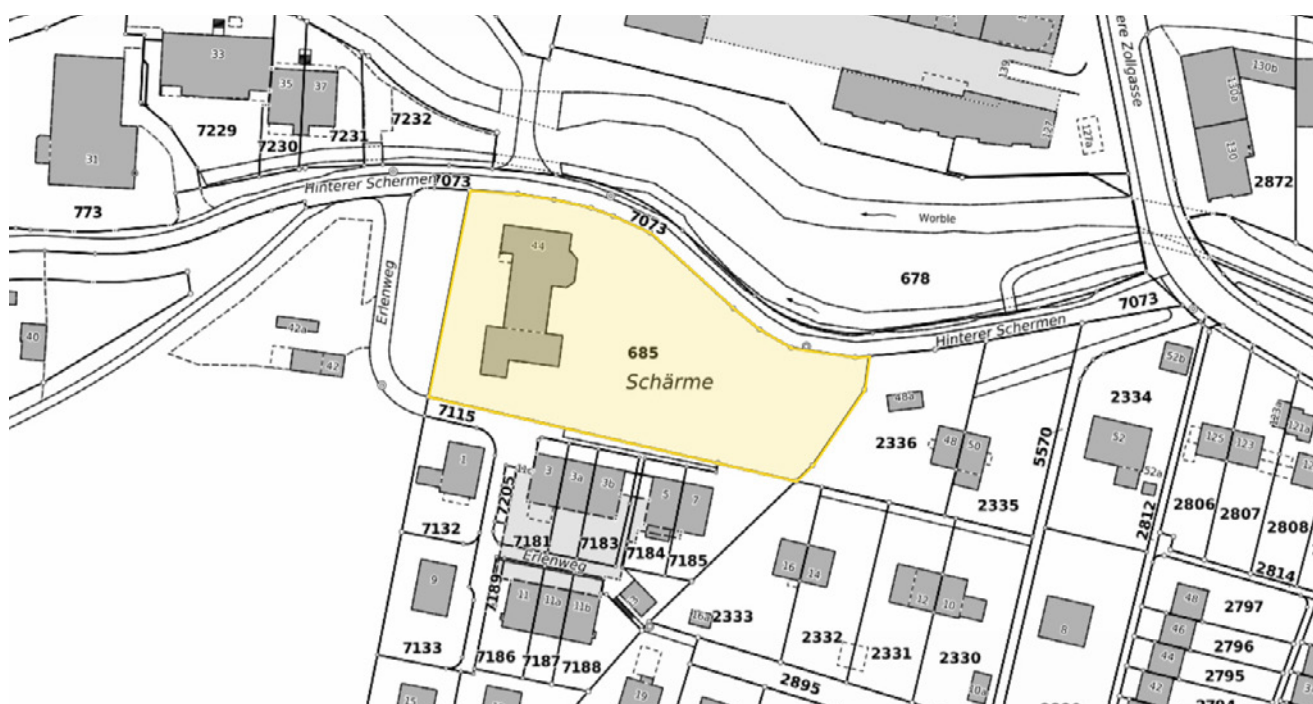


Abb.: Areal «Hinterer Schermen 44»

Was wird geändert?

Die planungsrechtlichen Vorschriften zum Areal «Hinterer Schermen 44» sollen in einer separaten Überbauungsordnung geregelt werden. Bisher war das Areal in der Überbauungsordnung Nr. 201 «Hinterer Schermen» enthalten.

Die neue Überbauungsordnung «Hinterer Schermen 44» ermöglicht eine ganzheitlich konzipierte Weiterentwicklung des historischen Gebäudes Nr. 44 mit einem Erweiterungs- und einem freistehenden Ergänzungsbau für die Wohnnutzung.

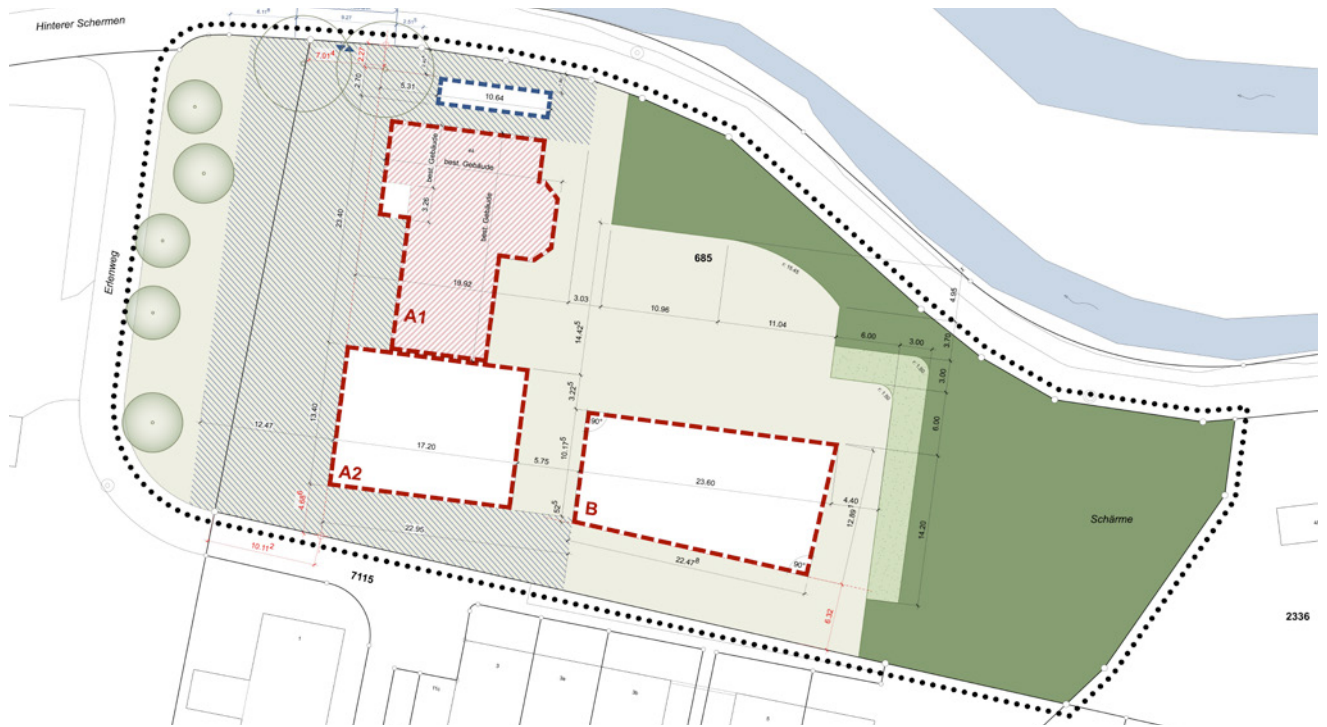


Abb.: Überbauungsplan «Hinterer Schermen 44»

Vorgesehen ist, das bestehende Herrschaftshaus «Hinterer Schermen 44» mit einem Ersatzanbau (Baubereich A2) zu ergänzen. Das Gebäude wird als Einheit unter einem gemeinsamen Dach zusammengefasst und bildet das neue und bereinigte städtebauliche Volumen. Das Gebäude Nr. 44 ist im Baubereich A1 geschützt und es sind nur geringfügige Erweiterungen des bestehenden Volumens gestattet. Der Gebäudeteil im Baubereich A2 soll durch einen Neubau vollständig ersetzt werden. Die zulässige Höhe richtet sich nach der bestehenden Dachfirst des Gebäudes Nr. 44.

Weiter soll ein Neubau im Baubereich B entstehen, der sogenannte «Pavillon im Grünen». Im Baubereich B sind zwei Vollgeschosse (ohne Attikageschoss) zulässig.

Der erhaltenswerte Park wird weitgehend belassen. Die vorliegende Planung bedingt zwingend das Beseitigen einer verwilderten Gehölzpflanzung mit Charakter einer geschützten Hecke. Sowohl die Abteilung Naturförderung (ANF) als auch das Regierungstatthalteramt RSTA Bern-Mittelland stimmen dem Ausnahmegesuch für die Beseitigung der Hecke zu. Es sind verschiedene ökologische Aufwertungsmassnahmen vorgesehen, welche die Biodiversität auf dem Areal wesentlich verbessern.

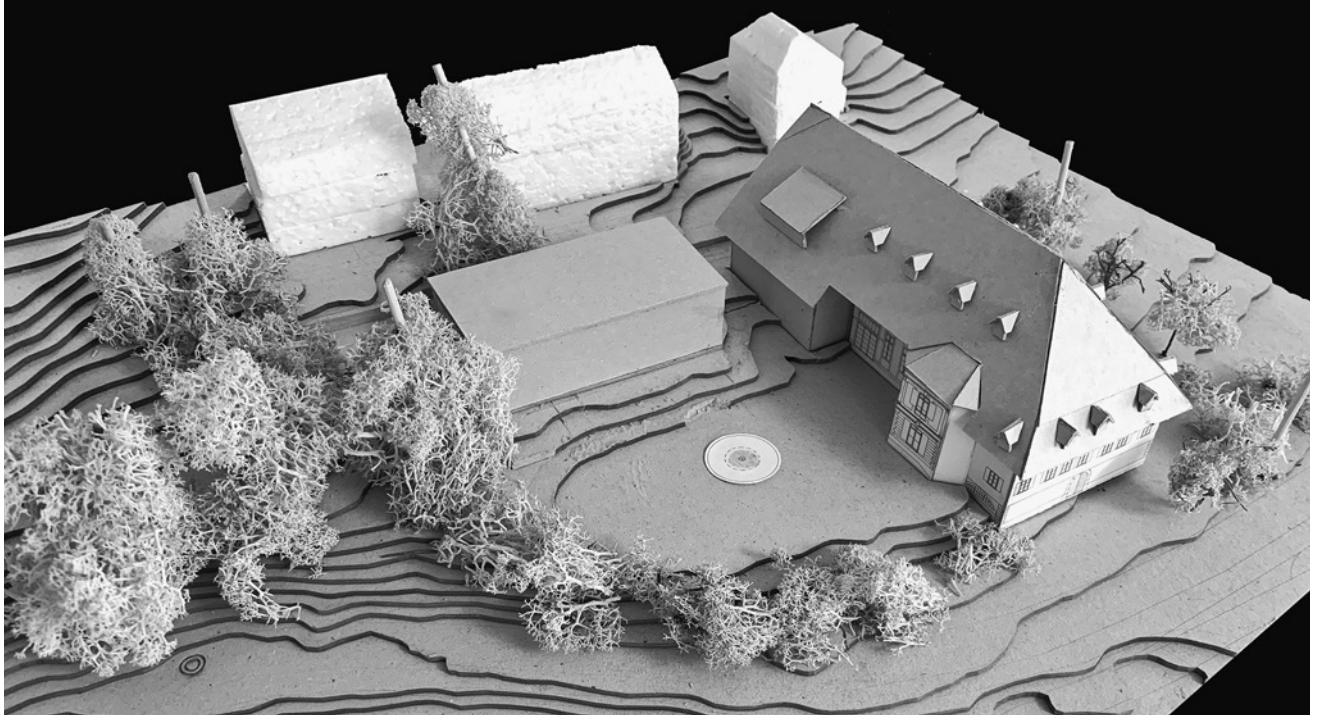


Abb.: Modell Richtprojekt «Hinterer Schermen Ittigen» [GWJ Architektur AG]

Was bringen die Änderungen?

Mit der neuen Überbauungsordnung «Hinterer Schermen 44» sowie den damit verbundenen Änderungen der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan 1, Art. 331 Baureglement) und der Überbauungsordnung Nr. 201 «Hinterer Schermen» werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbildverträgliche innere Entwicklung für ungefähr 15 Wohneinheiten ermöglicht, ohne das schützenswerte Ensemble zu beeinträchtigen.

Chance für die Orts- und Quartierentwicklung

Der Erlass der Überbauungsordnung «Hinterer Schermen 44» steht im Einklang mit der Zielsetzung der Gemeinde, die innere Siedlungsentwicklung mit einer adäquaten städtebaulichen Entwicklung und mit attraktiven Freiräumen im Umfeld der S-Bahn-Stationen sowie an attraktiver Wohnlage zu fördern, ohne die hohen Qualitäten der wertvollen Ortsbilder und Siedlungsfreiräume entlang der Worble zu schmälern.

Verfahren – Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Die Überbauungsordnung «Hinterer Schermen 44» wurde auf der Grundlage der Resultate eines qualitätssichernden Verfahrens mit der kantonalen Denkmalpflege und zwei unabhängigen Experten erarbeitet.

Die Mitwirkungsunterlagen lagen vom 11. Juni bis 11. Juli 2020 öffentlich auf. Bedingt durch die Pandemie fanden Sprechstunden für Interessierte statt. Während der öffentlichen Mitwirkung gingen elf Eingaben ein. Die Einwendungen und Anregungen der Mitwirkenden nahmen u. a. Bezug auf Grundsätzliches zur baurechtlichen Grundordnung, auf den Schutz des Ortsbilds (Gebäudehöhen), auf die Verkehrssituation (Parkierung, Erschliessung, Durchfahrt) und auf den Schutz des Areals Hinterer Schermen 44 (kant. Denkmalschutz, Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS). Um in geeigneter Weise auf die Mitwirkungseingaben reagieren zu können, entschieden sich die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft dazu, das Richtprojekt unter Einbezug des Beurteilungsgremiums zu überarbeiten. Dies führte dazu, dass im Baubereich B (Pavillon im Grünen) auf die Dachterrasse mit Pergola verzichtet wurde.

Im Rahmen der Vorprüfung brachte der Kanton verschiedene Genehmigungsvorbehalte und Hinweise an. Diese konnten zusammen mit dem Grundeigentümer bereinigt und die Planvorlage entsprechend überarbeitet werden. Überprüfungsbedarf zeigte sich insbesondere hinsichtlich des Verkehrs und der Verkehrssicherheit. Das aktualisierte Verkehrsgutachten kommt zum Schluss, dass aufgrund der geplanten Überbauung mit einem Mehrverkehr von rund 18 Prozent gerechnet werden muss. Diese Verkehrszunahme (knapp 70 Fahrten pro Werktag) kann bewältigt werden, da die absolute Verkehrsmenge mit rund 470 Fahrzeugen am Tag immer noch sehr gering ist und sich der Verkehr aufgrund der Sackgasse und den vorhandenen Nutzungen je nach Tageszeit mehrheitlich in eine Richtung akzentuiert (morgens ausfahrend, abends einfahrend).

Die neue Überbauungsordnung «Hinterer Schermen 44» sowie die damit verbundenen Änderungen der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan 1, Art. 331 Baureglement) und der Überbauungsordnung Nr. 201 «Hinterer

Schermen» lagen zusammen mit dem Gesuch einer Ausnahmebewilligung für technische Eingriffe in Hecken und Feldgehölze vom 31. August bis 2. Oktober 2023 öffentlich auf. Über den Stand allfälliger Einsprachen wird an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2023 orientiert.

Kosten

Der Planungssperimeter ist bereits rechtskräftig eingezont, gilt als überbaut und ist vollständig erschlossen. Für die Gemeinde entstehen keine Investitions- und Folgekosten. Die planungsrechtlichen Anpassungen sind mehrwertabgabepflichtig. Der planungsbedingte Mehrwert wurde durch einen unabhängigen Experten nach anerkannter Methode auf total 189'000 Franken geschätzt.

Terminplan

Für das Genehmigungsverfahren ist folgender Terminplan vorgesehen:

Tätigkeit	Termin
Beschluss Gemeindeversammlung	30.11.2023
Kantonale Genehmigung	anschliessend

Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Die auf 4 km² beschränkte Gemeinde hat zum Ziel, die innere Siedlungsentwicklung mit einer adäquaten städtebaulichen Entwicklung und attraktiven Freiräumen im Umfeld der S-Bahn-Stationen sowie an attraktiver Wohnlage zu fördern. Das vorliegende Geschäft ist unter diesem Aspekt zu verstehen, obwohl es in eine historisch bedeutende Gewerbesiedlung eingreift. Für die Geschäftsprüfungskommission sind die umfassenden Abklärungen sorgfältig vorgenommen und verständlich dargelegt worden. Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderats

Die neue Überbauungsordnung «Hinterer Schermen 44» sowie die damit verbundenen Änderungen der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan 1, Art. 331 Baureglement) und der Überbauungsordnung Nr. 201 «Hinterer Schermen» sind zu genehmigen.

4. Liegenschaft Ittigen Gbbl. Nr. 693, Grauholzstrasse 10, Ittigen; Kauf Miteigentumsanteil

Beratung und Genehmigung

Das Wichtigste in Kürze

Aus strategischen Überlegungen beabsichtigt die Gemeinde, an der Grauholzstrasse eine Liegenschaft zu erwerben. Der Kauf liegt in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung, weil der Kaufpreis 400'000 Franken übersteigt.

Ausgangslage

Die Gemeinde ist zur Hälfte Miteigentümerin am Grundstück Ittigen Gbbl. Nr. 693, Grauholzstrasse 10. Die andere Hälfte gehört einer betagten Person, die aus gesundheitlichen Gründen auf umfassende Heimpflege angewiesen ist.

Eine Rückkehr in das Haus ist nicht mehr möglich. Die Liegenschaft ist stark renovationsbedürftig und ohne umfassende Sanierung auch nicht mehr bewohnbar. Die Gemeinde verfügt über ein Vorkaufsrecht, anderweitige Interessenten sind nicht bekannt.

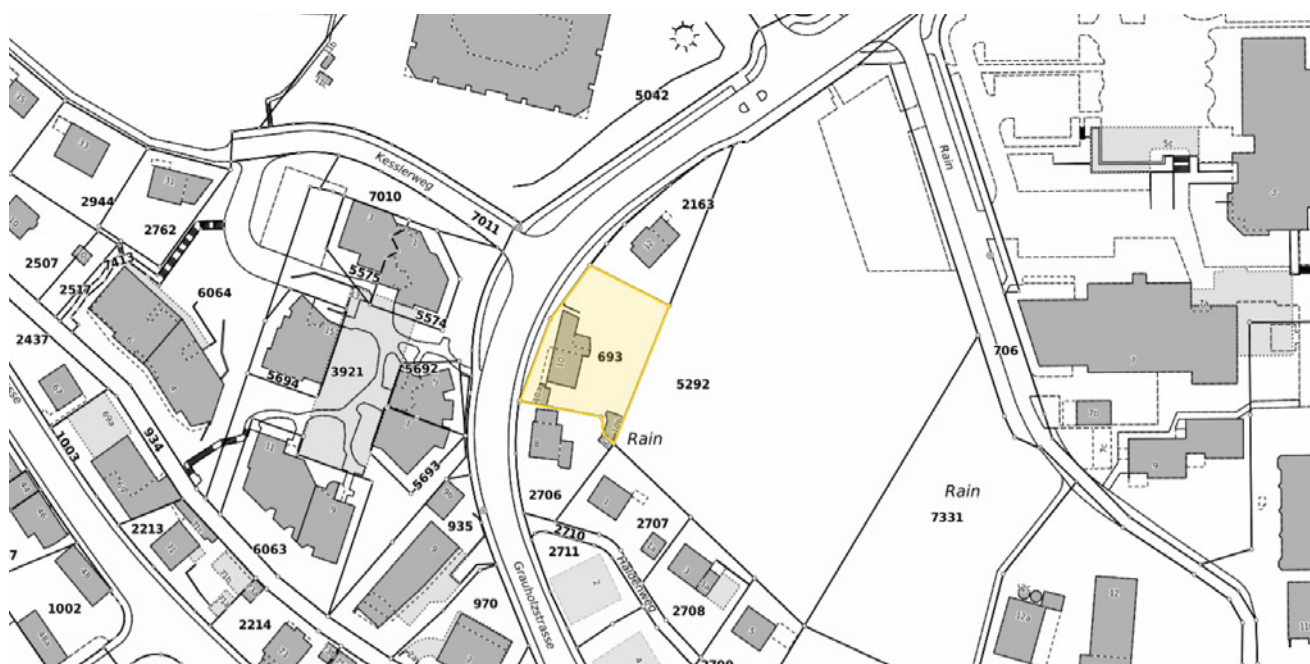


Abb.: Situationsplan

Grundstückdaten

Lage	Grauholzstrasse 10, 3063 Ittigen
Gesamtfläche	977 m ²
Bodenbedeckung	Gebäude (Wohnhaus/Werkstatt), 133 m ² Gartenanlage, 808 m ²
Bauzone	Wohnzone W2
Amtlicher Wert	191'900 Franken

Gründe für den Kauf

Mit dem Erwerb des Grundstücks bietet sich der Gemeinde eine ideale Gelegenheit, um eine Nutzungsreserve zu schaffen. Das Grundstück liegt neben der gemeindeeigenen Parzelle Grauholzstrasse 12, Ittigen Gbbl. Nr. 2163, mit einer Fläche von 616 m². Das Arrondieren der beiden Grundstücke würde hinsichtlich der Entwicklung dieses Standorts entscheidende zusätzliche Flächen generieren.

Als strategische Reserve und Grundstück mit Entwicklungspotenzial im Zentrum eines bevölkerungsreichen Quartiers ist der Kauf der Parzelle Ittigen Gbbl. Nr. 693 für die Gemeinde sinnvoll. Die Risiken bei einem Erwerb sind gering. Sollte der Standort nicht wie gewünscht entwickelt werden können, wäre problemlos eine spätere Veräusserung möglich. Die Parzelle gehört zur Bauzone und befindet sich in der Wohnzone 2.



Abb.: Liegenschaft Grauholzstrasse 10

Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Mit dem Erwerb der zweiten Hälfte des Grundstücks Ittigen Gbbl. 693 wird die Gemeinde über zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von mehr als 1'500 Quadratmetern an bester Verkehrslage verfügen. Den Angaben zu Folge ergibt sich für das Grundstück Grauholzstrasse 10 ein Quadratmeterpreis von ca. 1'000 Franken. Solche strategischen Reserven haben sich für die Gemeinde in der Vergangenheit als vorteilhaft erwiesen. Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Anträgen des Gemeinderats zuzustimmen.

Kaufpreis

Eine Marktwertanalyse empfiehlt einen Kaufpreis von 450'000 Franken. Der Verkäufer bzw. dessen Vertreter ist bereit, der Gemeinde den Miteigentumsanteil zu diesem Preis zu verkaufen. Weil der Verkäufer verbeiständet ist, bedarf der Verkauf des Miteigentumsanteils der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde KESB. Diese steht noch aus.

Eine Sanierung würde einen unverhältnismässig hohen Aufwand verursachen. Es ist daher vorgesehen, die Liegenschaft zurückzubauen. Die Rückbaukosten belaufen sich auf rund 73'000 Franken.

Finanzierung

Die Liquidität der Gemeinde ist hoch. Der Kauf kann aus den vorhandenen flüssigen Mitteln finanziert werden. Es sind keine Fremdmittel nötig.

Antrag des Gemeinderats

1. Die zweite Hälfte des Grundstücks Ittigen Gbbl. Nr. 693 an der Grauholzstrasse 10, Ittigen, ist zum Preis von 450'000 Franken (zuzüglich Notariats- und Grundbuchkosten) zu erwerben.
2. Für den Kauf inkl. Rückbau der Liegenschaft Grauholzstrasse 10, Ittigen, ist ein Gesamtkredit von 530'000 Franken zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat ist zum Abschluss des Kaufvertrags zu ermächtigen.

5. Gemeindeverband Regionales Kompetenzzentrum Bevölkerungsschutz Bern-Mittelland; Austritt

Beratung und Genehmigung

Das Wichtigste in Kürze

Ittigen beabsichtigt, aus dem Gemeindeverband Regionales Kompetenzzentrum Bevölkerungsschutz Bern-Mittelland (RKZ BBM) auszutreten. Den Austritt hat die Gemeindeversammlung zu genehmigen.

Ausgangslage

Ittigen ist Mitglied im Gemeindeverband RKZ BBM. Das RKZ BBM ist 2014 aus der Fusion der beiden Zivilschutz-Ausbildungszentren RAZ Köniz und RKZ Ostermundigen entstanden. Dieser Gemeindeverband bietet Ausbildungen im Bereich des Zivilschutzes und der Feuerwehr an. Neben Ittigen gehören dem Gemeindeverband 62 weitere Gemeinden aus dem ganzen Kanton Bern an. Der Beitrag an den Gemeindeverband RKZ BBM schwankt zwischen 2.61 Franken (2016) und 1.63 Franken (Budget 2023) pro Einwohner/in, also zwischen 18'000 bis 30'000 Franken pro Jahr.

Aus verschiedenen Gründen beabsichtigt Ittigen, aus dem Gemeindeverband RKZ BBM auszutreten. Der Austritt ist schriftlich auf Ende eines Kalenderjahres und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Jahren möglich und kann somit frühestens per 31. Dezember 2025 erfolgen.

Nach Artikel 30 Absatz 1 Buchstabe g der Gemeindeordnung unterliegt der Austritt aus einem Gemeindeverband dem Beschluss der Gemeindeversammlung.

Gründe für den Austritt

Feuerwehr

Die Feuerwehren der Mitgliedsgemeinden bezahlen für die Nutzung der Infrastruktur weniger als externe Feuerwehren. Allerdings fällt die eingesparte Summe im Vergleich zum Mitgliederbeitrag äusserst gering aus. Die Differenz beläuft sich lediglich auf etwa 4'000 Franken pro Jahr bei zwei Kursen. Im Gegensatz dazu ist der Mitgliederbeitrag deutlich höher und steht in keinem angemessenen Verhältnis zu den erzielten Einsparungen.

Die Feuerwehr Ittigen sieht keinen unmittelbaren Mehrwert für ihre Ausbildung in einer Mitgliedschaft im Gemeindeverband RKZ BBM. Sie führt ihre Ausbildungen an verschiedenen Standorten im ganzen Kanton durch, die in der Regel nicht mit höheren Kosten verbunden sind. Durch diese Praxis können die Mitglieder der Feuerwehr eine vielfältige Übungsinfrastruktur kennenlernen und ihre Fähigkeiten in unterschiedlichen Umgebungen erweitern.

Zivilschutz

Ittigen hat die Aufgaben des Zivilschutzes an die Zivilschutzorganisation (ZSO) Bantiger übertragen. Diese führt ihre Ausbildungen heute im RKZ BBM durch, die Anschlussgemeinden der ZSO sind auch Mitglied im Gemeindeverband.

Die ZSO Bantiger wird per 31. Dezember 2024 aufgelöst. Die Mitgliedsgemeinden müssen sich daher nach einer anderen Lösung für die Bewältigung der Aufgaben im Bereich Zivilschutz umsehen. Der Gemeinderat von Ittigen hat – wie die meisten Mitgliedsgemeinden der ZSO Bantiger – seine Absicht erklärt, per 1. Januar 2025 der ZSO Bern plus beizutreten. Die dafür notwendige Teilrevision des Reglements öffentliche Sicherheit wird der Gemeindeversammlung voraussichtlich im Juni 2024 zur Genehmigung vorgelegt.

Aufgrund der Auflösung der ZSO Bantiger stellt sich die Frage nach dem Verbleib im Gemeindeverband RKZ BBM für alle Anschlussgemeinden der ZSO Bantiger. Mit der ZSO Bern plus steht nämlich auch eine Lösung für die Ausbildung des Zivilschutzes bereit. Die Ausbildungskosten sind im Beitrag an die ZSO Bern plus enthalten.

Beantragte Auflösung des Gemeindeverbands RKZ BBM

Kurz vor Drucklegung der vorliegenden Mitteilungen hat das RKZ BBM zur Abordnetenversammlung vom 26. Oktober 2023 eingeladen. Den Abgeordneten wird beantragt, den Gemeindeverband RKZ BBM per 31. Dezember 2024 aufzulösen. Wird der Auflösung zugestimmt, erübrigt sich ein Austritt der Gemeinde Ittigen. Der Gemeinderat würde in diesem Fall das Geschäft an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2023 zurückziehen.

Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Die Gründe für einen Austritt aus dem Regionalen Kompetenzzentrum Bevölkerungsschutz Bern-Mittelland sind für die Geschäftsprüfungskommission nachvollziehbar dargelegt. Mit den Veränderungen der letzten Jahre haben sich gewisse Doppelspurigkeiten ergeben und es erscheint sinnvoll, dies nunmehr zu bereinigen. Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderats

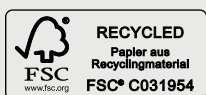
Dem Austritt aus dem Gemeindeverband RKZ BBM ist zuzustimmen.

6. Verschiedenes

a) Bericht der Datenschutzaufsichtsstelle

b) Die Stimmberechtigten haben das Wort

c) Informationen des Gemeindepräsidenten und des Gemeinderats



Papier: Refutura FSC® (100 % Altpapier, CO₂-neutral)