



**Mitteilung des  
Gemeinderats zur  
Gemeindeversammlung  
vom 29. November 2016**

Nr. 147



# Liebe Bürgerinnen und Bürger

In den letzten Monaten fällt Ittigen wichtige Entscheide: Die Gemeindeversammlung sprach im März die notwendigen Mittel zur Sanierung der Beruflichen Vorsorge der Mitarbeitenden der Gemeinde und der Musikschule und überführte das Pilotprojekt «Zukunft Kappelisacker» in einen Regelbetrieb «Quartierarbeit». Im Juni beschloss die Gemeindeversammlung, die berufliche Integration von arbeitslosen Menschen in die Farb AG zu überführen.

Auf Stufe Gemeinderat liegen in der Zwischenzeit die Resultate der Schulraumplanung vor. Sie bilden eine wichtige Grundlage zum «Wie weiter» bei den Schulanlagen. Mit dem neuen Rechnungsmodell HRM2 und dem zusätzlichen Aufbau der Aufgaben- und Finanzplanung (AFP) liegt ein neues Führungsinstrument vor, das Aufgaben, Leistungen und Finanzen in einen Zusammenhang stellt und so mehr Transparenz schafft. Ziel ist es, damit das Bewusstsein für gute, effiziente und kostengünstige Dienstleistungen zu fördern.

Schule und Gemeinde sollen zukünftig enger zusammenarbeiten. Dies nicht zuletzt, um die Anliegen der Schule in Bezug auf die Infrastruktur mit den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde abzustimmen. Dies bedingt eine neue Schulorganisation. Der Prozess ist weit fortgeschritten, die Vorlage kommt im nächsten Jahr zur Abstimmung.

Ich bin äusserst froh, dass die politische Diskussion bei den beschlossenen Geschäften zu klaren Resultaten führte und dadurch ein gutes Fundament für die weitere Entwicklung der Gemeinde vorliegt. Dafür danke ich allen Beteiligten herzlich.

An der nächsten Gemeindeversammlung blicken wir mit dem Budget 2017 und der Planung der Folgejahre in die Zukunft. Die Finanzlage der Gemeinde ist im Moment solid – das ist erfreulich! Am Horizont werden aber dunkle Wolken sichtbar: Die Kosten im sozialen Bereich steigen kontinuierlich an, was Kanton und Gemeinden zukünftig fordern wird. Zusätzlich wird die Unternehmenssteuerreform III Ittigen stark treffen. So wünschenswert tiefe Steuern sind – der Wegfall von 30 bis 50 % des Steuerertrags der juristischen Personen wird nicht mit Sparmassnahmen kompensiert werden können. Um rund zwei Zehntel erhöhte Steuern wären notwendig, um die Ausfälle zu decken.

Der Investitionsbedarf wird in den nächsten Jahren sehr hoch sein, im Speziellen bei den Schulliegenschaften. Als erster Schritt ist geplant, die Fenster des Oberstufenzentrums zu sanieren. Damit ist es möglich, den Energieverbrauch stark zu reduzieren und damit einen wichtigen Beitrag an den Umweltschutz zu leisten.

Um die regional bedeutenden Anlagen effizienter bewirtschaften zu können, plant der Gemeindeverband ARA Worblental, verschiedene Leitungen zu Eigentum und Unterhalt zu übernehmen. Für die Gemeinde reduzieren sich dadurch die Einlagen in den Werterhalt, im Gegenzug erhöhen sich die Betriebsbeiträge an die ARA Worblental.

Durch den Kauf der Liegenschaft Worblentalstrasse 42 verbessern sich die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Der Kauf ist ein erster Schritt, um Potenzial für eine Gesamtplanung auf verschiedenen Parzellen zu schaffen.

Der Aareraum in Worblaufen ist ein äusserst wertvolles und viel genutztes Naherholungsgebiet. Mit der zur Diskussion stehenden Uferschutzplanung sollen alle Bedürfnisse koordiniert unter einen Hut gebracht werden: Natur, Sport und Freizeit sowie Wohnen und Arbeiten. Die Mitwirkung zur Planung hat ein erfreulich positives Echo ausgelöst. Mit dem ersten Baustein, der Uferschutzplanung B «Hammerwerke», wird das Umsetzen konkretisiert und ausgelöst. Mit der Planung sichert sich die Gemeinde den Schutz der bestehenden, wertvollen Industriebauten und schafft Wohnraum an attraktiver Lage. Mit den Mitteln aus dem Infrastrukturvertrag erhält die Gemeinde die Möglichkeit, die Natur zu schützen und die Sport- und Freizeitanlagen zu finanzieren.

Sie sehen, liebe Bürgerinnen und Bürger: An der nächsten Gemeindeversammlung werden erneut wichtige Weichen für die Zukunft gestellt. Gestalten Sie mit!

Marco Rupp, Gemeindepräsident

**Die Gemeindeversammlung findet am Dienstag, 29. November 2016, 19.30 Uhr, im Festsaal Rain, statt.**

**Es werden folgende Geschäfte behandelt.**

### **Traktanden**

- 1. Leistungsgruppen / Budget 2017** – Beratung und Genehmigung des Inhalts der Leistungsgruppen mit Globalbudget sowie des Leistungsbudgets mit Festsetzen der Steueranlage und der Liegenschaftssteuer
- 2. Finanzplan 2018 – 2021** – Kenntnisnahme
- 3. Grundstück Ittigen Gbbl. Nr. 3129 (Worbentalstrasse Nr. 42); Kauf** – Beratung und Beschluss über den Kauf; Ermächtigung zum Vertragsabschluss
- 4. Oberstufenzentrum Rain – Gesamtanierung Fenster, Neubau Photovoltaikanlage im Contracting** Beratung und Genehmigung Gesamtprojekt und Verpflichtungskredite, Ermächtigung zum Vertragsabschluss für das Contracting
- 5. Uferschutzplan USP B «Areal Hammerwerke» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung** Beratung und Genehmigung
- 6. Gemeindeverband ARA Worblental; Änderung Artikel 2 Organisationsreglement, Übertrag von regional relevanten Abwasseranlagen an ARA-Verband** – Beratung und Genehmigung
- 7. Verschiedenes**

Die Unterlagen zu den einzelnen Geschäften liegen während 30 Tagen vor der Versammlung im Dienstleistungszentrum, Gemeindehaus, Rain 7, 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.

Der Kreditbeschluss zu Traktandum 6 «Gemeindeverband ARA Worblental» unterliegt nach Artikel 31 der Gemeindeordnung vom 28. November 1999 dem fakultativen Referendum.

### **Stimmausweis**

Das Zustellkuvert mit der Zahl 29 gilt als Stimmausweis und berechtigt zum Besuch der Gemeindeversammlung.

# 1. Leistungsgruppen / Budget 2017

Beratung und Genehmigung des Inhalts der Leistungsgruppen mit Globalbudgets sowie des Leistungsbudgets mit Festsetzen der Steueranlage und der Liegenschaftssteuer

## Zu den Unterlagen

Das Budget 2017 und die Produkt- bzw. die Leistungsgruppen sind neu gegliedert. Ein Vergleich mit den Vorjahren ist dadurch nicht möglich. Grundlage für den neuen Aufbau bildet das 2016 eingeführte Rechnungsmodell HRM2 sowie das optimierte Ittiger Führungsmodell IFM2. Die neu aufgebauten Unterlagen nach IFM2 enthalten nicht nur das Budget 2017, sondern auch die Planung der Jahre 2018 bis 2021. Daraus ist der so genannte Aufgaben- und Finanzplan AFP entstanden. Der AFP ist das zentrale Steuerungsinstrument des Gemeinderats. Er ist nach neun Leistungsgruppen gegliedert, welche der Departementsstruktur des Gemeinderats entsprechen. Der AFP stellt verschiedene Aspekte der strategischen Führung in einen Gesamtzusammenhang. Details dazu sind der Broschüre «Aufgaben- und Finanzplan» zu entnehmen.

Zum besseren Verständnis der neuen Unterlagen enthält die Broschüre «Aufgaben- und Finanzplan» eine wertvolle Lesehilfe. Aus ihr geht u. a. hervor, worauf die Gemeindeversammlung Einfluss nehmen und worüber sie abstimmen kann.

## Das Budget in Kürze

Das Budget 2017 basiert auf einer unveränderten Steueranlage von 1.34 und schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 360'000 ab.

Die Spezialfinanzierungen Feuerwehr und Wasser schliessen mit einem Ertragsüberschuss, Abwasser und Kehricht mit einem Aufwandüberschuss ab.

Für das kommende Jahr sind Investitionen von rund 7 Mio. CHF geplant. Davon fallen rund 6 Mio. CHF im Steuerehaushalt an, 1 Mio. CHF entfällt auf die Spezialfinanzierungen.

Das Leistungsbudget 2017, über welches u. a. abgestimmt werden kann, sieht wie folgt aus:

Leistungsgruppe	Nettoaufwand Budget in CHF
1 Präsidiales	2'889'240
2 Finanzen	- 26'030'639
3 Bildung	7'832'035
4 Kultur, Freizeit, Sport	939'718
5 Sicherheit	559'813
6 Umwelt, Raumordnung	2'022'941
7 Hochbau	849'957
8 Tiefbau, Gemeindebetriebe	1'264'923
9 Soziales	9'302'012
<b>Nettoertrag Budget 2017</b>	<b>360'000</b>

In der 3-stufigen Erfolgsrechnung nach HRM2 gehen aus dem Budget 2017 folgende Resultate hervor:

Erfolgsrechnung Budget 2017	Aufwand in CHF	Ertrag in CHF
Betrieblicher Aufwand	62'458'453	
Betrieblicher Ertrag		62'176'620
<b>Ergebnis betriebliche Tätigkeit</b>		<b>281'833</b>
Finanzaufwand	293'770	
Finanzvertrag		793'880
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>218'277</b>	
Ausserordentlicher Aufwand	0	
Ausserordentlicher Ertrag		0
<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b>	<b>218'277</b>	
Aufwand Spezialfinanzierung und Fonds	366'621	
Ertrag Spezialfinanzierung und Fonds		508'344
<b>Gesamtergebnis (Ertragsüberschuss)</b>	<b>360'000</b>	

Weitere Details zum Geschäft sind dem Bericht «Aufgaben- und Finanzplan» des Gemeinderats zu entnehmen.

## **Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK)**

Die GPK hat sich mit dem Budget 2017 vertieft auseinandergesetzt. Erstmals wird das Globalbudget als Leistungsrechnung ausgewiesen und auf der Grundlage nach IFM2 mittels 3-stufigem Erfolgsausweis dargestellt. Es ist daher mit den Vorjahren nicht mehr direkt vergleichbar. Die GPK erachtet die Inhalte des insgesamt in neun Leistungsgruppen aufgeschlüsselten Globalbudgets als transparent und nachvollziehbar.

Bei gegenüber dem Vorjahr unveränderten Gemeindesteuer- und Liegenschaftssteueransätzen wird ein Ertragsüberschuss von CHF 360'000 ausgewiesen. Für die im nächsten Jahr priorisierten Investitionen sind 7.039 Mio. CHF eingeplant. Die GPK nimmt positiv zur Kenntnis, dass sich der Gemeindehaushalt weiterhin im Gleichgewicht befindet und das Eigenkapital mit knapp 10 Mio. CHF nahezu vier Steuerzehntel ausmacht.

Die Geschäftsprüfungskommission befürwortet das vorliegende Global- und Leistungsbudget 2017 bei unveränderten Steueransätzen und empfiehlt es dem Souverän zur Annahme.

## **Antrag des Gemeinderats**

1. Die Inhalte der Leistungsgruppen 2017, mit Einschluss des damit verbundenen Nettoaufwands, sind gestützt auf Artikel 30 Absatz 1 Buchstabe i der Gemeindeordnung zu genehmigen.
2. Das Budget 2017, das bei Aufwendungen von CHF 63'118'844 und Erträgen von CHF 63'478'844 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 360'000 abschliesst, ist, gestützt auf Artikel 30 Absatz 1 Buchstabe d der Gemeindeordnung, mit folgenden Steuern und Abgaben zu genehmigen:
  - a) Obligatorische Gemeindesteuern:
    - 1.34 der einfachen Steuer
  - b) Liegenschaftssteuer: 1.1 ‰ des amtlichen Werts.

## 2. Finanzplan 2018 – 2021

Kenntnisnahme

Nach Artikel 17 Absatz 2 der Gemeindeordnung unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten den Finanzplan jährlich zur Kenntnis. Neu sind die Angaben zum Finanzplan im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) integriert und demnach Bestandteil der neun Leistungsgruppen.

Es wird auf den Bericht «Aufgaben- und Finanzplan» des Gemeinderats verwiesen.

### **Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK)**

Die GPK hat mit besonderem Interesse vom detaillierten Bericht zur rollenden Finanzplanung 2018 – 2021 Kenntnis genommen. Auf der Grundlage des Rechnungsmodells HRM2 sowie gestützt auf bekannte Planungswerte und Abhängigkeiten (u.a. Systemwechsel der alt- bzw. neurechtlichen Abschreibungspraxis) werden bei unveränderter Steueranlage für die Folgejahre ausgeglichene bis teils leicht positive Ergebnisse projiziert.

Die Investitionstätigkeit in der Gemeinde bleibt mit durchschnittlich rund 8 Mio. CHF pro Jahr auch in den kommenden Jahren substantiell und reflektiert die stetigen Infrastrukturaufgaben mit damit verbundenem Abschreibungsbedarf. Speziell hervorzuheben ist, dass die umfassenden Sanierungsleistungen im Zusammenhang mit der PVS B-I-O den Rechnungsjahren 2015 und 2016 belastet wurden bzw. werden und sich auf den Planungshorizont nicht weiter negativ auswirken.

Die GPK begrüsst die planerische Weitsicht und Auseinandersetzung des Gemeinderats mit der Finanzplanung als Führungsinstrument. Dies insbesondere auch im Hinblick auf zukünftige, bekannte Herausforderungen mit sich abzeichnenden Konsequenzen und Handlungsbedarf aus der Unternehmenssteuerreform III und weiteren sich ändernden Rahmenbedingungen in der Wirtschaft, Beschäftigung und den sozialen Pflichten.

**Zur Planung 2018 – 2021 ist kein Beschluss zu fassen. Sie ist lediglich zur Kenntnis zu nehmen.**

# 3. Grundstück Ittigen Gbbl. Nr. 3129 (Worblentalstrasse Nr. 42); Kauf

Beratung und Beschluss über den Kauf; Ermächtigung zum Vertragsabschluss

## Ausgangslage

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 1», bietet einen attraktiven Standort, um in Zukunft Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu realisieren. Dies bedingt jedoch eine Gesamtplanung über das gesamte Gebiet. Aus strategischen Gründen ist es deshalb sinnvoll, wenn die Gemeinde Eigentümerin aller sich im Perimeter der ZPP «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 1» befindenden Liegenschaften ist.

Für die drei Liegenschaften Worblentalstrasse 42, 46 und 48 wurden im Frühling 2015 Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben und mit den betroffenen Eigentümern über die Kaufabsichten der Gemeinde gesprochen. In einem nächsten Schritt erarbeitete das Büro Schär Buri Architekten AG eine städtebauliche Studie, um das Potential der ZPP «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 1» für eine spätere Veräusserung zu prüfen. Nach sorgfältigem Abwägen der Verkehrswertgutachten, der Grobbeurteilung der Firma Mössinger Immobilien und der Ergebnisse der städtebaulichen Studie wurden allen Eigentümern Kaufangebote unterbreitet.

Dieser Prozess hat gezeigt, dass der Kauf der Liegenschaften Worblentalstrasse 46 und 48 aktuell nicht möglich ist. Die Liegenschaft Worblentalstrasse 42 ist im Eigentum einer Erbgemeinschaft. Deren Vertreter haben sich positiv zu den Kaufabsichten der Gemeinde geäußert.

## Argumente für den Kauf

Ittigen betreibt seit langem eine aktive Bodenpolitik – nicht zum Selbstzweck, sondern um wichtige Arealentwicklungen zu lancieren und dadurch die Entwicklung der Gemeinde zu fördern.

Die unterschiedlichen Eigentümerverhältnisse der Grundstücke im Perimeter der ZPP «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 1» verunmöglichen aktuell eine Planung über das gesamte Gebiet. Der kurz- bis mittelfristige Erwerb der drei Liegenschaften ist deshalb Voraussetzung, um die Entwicklungsmöglichkeiten ausschöpfen zu können. Als Eigentümerin könnte die Gemeinde die Siedlungsentwicklung nach innen lenken und kompakte Siedlungen

schaffen. Die häusliche Nutzung des Bodens ist ein zentraler Punkt des Raumplanungsgesetzes. Das Gebiet in der ZPP «ESP Ittigen-Papiermühle / Teilgebiet 1» wird durch eine Gesamtplanung erheblich aufgewertet und erhält ein neues Erscheinungsbild. Der Kauf der zur Diskussion stehenden Liegenschaft ist ein erster Schritt in diese Richtung.

## Kaufpreis und Nutzung

Nach Verkehrswertgutachten liegt der Wert der Liegenschaft Worblentalstrasse 42, Ittigen Gbbl. Nr. 3129, bei CHF 500'000 (CHF 540'000 abzüglich Rückbaukosten von CHF 40'000). Zu diesem Preis will die Gemeinde die Liegenschaft erwerben. Der Kauf des Grundstücks bedeutet finanzhaushaltsrechtlich eine Anlage in Finanzvermögen.

Bis zu einem späteren Erwerb der Liegenschaften Worblentalstrasse 46 und 48 ist eine Zwischennutzung der Liegenschaft Worblentalstrasse 42 für gemeindeeigene oder gemeindenahe Institutionen geplant. Der Gemeinderat wird entsprechende Optionen prüfen.

## Die wichtigsten Grundstückdaten

Parzelle	Nr. 3129
Baujahr	1955
Fläche	360 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche	58 m <sup>2</sup>
Wohnungen	2.5 Zimmer-Wohnung Erdgeschoss 5.5 Zimmer-Wohnung Erd- / Obergeschoss
Amtlicher Wert	CHF 332'400
Gebäude- versicherungs- wert	CHF 572'900



Situationsplan Worblentalstrasse 42 (Ittigen Gbbl. 3129)

### **Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK)**

Die GPK hat Kenntnis von der auf Langfristigkeit und aktive Entwicklung in der Bodenpolitik ausgerichteten Liegenschaftsstrategie der Gemeinde. Der beabsichtigte Kauf dieser in einer Zone mit Planungspflicht (ESP Ittigen-Papiermühle) liegenden Parzelle stellt eine diesbezügliche Opportunität mit direktem Bezug dazu dar. Ein Erwerb zu max. CHF 500'000 (nach Abzug der eingeplanten Rückbaukosten), zuzüglich Handänderungskosten, wird von der Geschäftsprüfungskommission unterstützt.

### **Antrag des Gemeinderats**

1. Die Liegenschaft Worblentalstrasse 42, Ittigen Gbbl. Nr. 3129, ist zum Preis von CHF 500'000 zuzüglich Handänderungskosten zu erwerben.
2. Der Gemeinderat ist zum Vertragsabschluss zu ermächtigen.

## 4. Oberstufenzentrum Rain – Gesamtsanierung Fenster, Neubau Photovoltaikanlage im Contracting

Beratung und Genehmigung Gesamtprojekt und Verpflichtungskredite, Ermächtigung zum Vertragsabschluss für das Contracting

### Ausgangslage

Das 1981 erbaute Oberstufenzentrum (OSZ) Rain muss nach Teilsanierungen im 1998 und 2008 erneut saniert werden. Die Schwenkschieber-Fensterfronten verursachen seit Jahren hohe Unterhaltskosten. Die gesamten Beschläge wurden 1998 revidiert, sie halten der mechanischen Beanspruchung jedoch nur noch beschränkt stand. Der technische Unterhalt ist wegen fehlender Ersatzteile nur noch bedingt möglich.

### Sanierungskonzept

Die bauliche Geschichte des Gebäudes und die Erkenntnisse aus einer GEAK-Analyse bildeten die Grundlage für das Sanierungskonzept, welches wichtige ökologische und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt. Das Konzept sieht den reinen Ersatz der bestehenden Fensterfronten vor, ohne weitere bauliche Eingriffe an der Fassade.

Um die Wärmeisolation zu verbessern, wäre eine Teilsanierung der gesamten Gebäudehülle notwendig. Das ist wirtschaftlich jedoch nicht umsetzbar. Eine solche Massnahme wäre nur dann sinnvoll, wenn haustechnische Vorkehrungen wie eine Minergie-Komfortlüftung oder der Ersatz der Wärmeerzeugung miteinbezogen würden. Dies ist aktuell jedoch nicht geplant.

Teile der Metallfassade werden zu Baubeginn demontiert und nach dem Ersetzen der Fenster wieder montiert. Der gute bauliche Zustand der Metallfassade rechtfertigt diesen Aufwand. Die Fassaden- und Dachkonstruktion hat eine geschätzte Lebensdauer von weiteren 30 bis 40 Jahren.

### Energiebilanz OSZ

Das Sanieren der Fenster verbessert die Energiebilanz des Gebäudes wesentlich. Um den Energiezielen nach Energieleitbild und Energierichtplan weitergehend nachzukommen ist geplant, auf dem Gebäude zusätzlich eine Grossphotovoltaikanlage im Contracting zu realisieren. Die Dachflächen eignen sich laut Machbarkeitsstudie hervorragend für eine solche Anlage, welche rund 132'000 kWh Solarstrom produzieren würde. Die Produktion ist etwa 40% höher als der heutige gesamte Strombedarf des OSZ.

### Kosten Gesamtsanierung Fenster

Die Kosten für das Ersetzen der Fenster basieren auf verbindlichen Offerten, Richtofferten, und Kostenschätzungen mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15%:

Beschrieb	Kosten in CHF
Ersatz Fensteranlagen	900'000
Ersatz Storen gemäss Ausführungsplanung Fenster, neue Schienenführung	120'000
Allgemeine Bauarbeiten	160'600
Planerhonorar auf Basis der SIA 102/2003	150'000
<b>Zwischentotal</b>	<b>1'330'600</b>
+ Reserve 10 %	133'060
<b>Zwischentotal</b>	<b>1'463'660</b>
+ MWST 8 %	117'340
<b>Kosten Total inkl. MWST (gerundet)</b>	<b>1'581'000</b>

Die Investition verursacht Folgekosten. Während 25 Jahren fallen lineare Abschreibungen von CHF 63'240 / Jahr an. Diese werden die Erfolgsrechnung belasten. Mit der verbesserten Energieeffizienz sinken demgegenüber die Heizkosten und der kostenintensive Unterhalt der bestehenden Fenster fällt weg.

### Zeitplan

Geplant ist, die Fenstersanierung in zwei Etappen auszuführen:

Erste Etappe mit Vor- und Nacharbeiten in den Sommerferien von Ende Juni bis Ende August 2017. Zweite Etappe mit Vor- und Nacharbeiten in den Herbstferien im Oktober 2017. Abschluss Anfang November 2017.

### Photovoltaikanlage im Contracting

Auf dem Gemeindehaus wird seit 2013 eine Photovoltaikanlage im Contracting betrieben. Die Erfahrungen damit sind sehr gut. Das Contracting-Modell soll daher auch für den Betrieb einer Anlage auf dem OSZ angewendet werden. Beim Bau einer Anlage im Contracting fallen für die Gemeinde keine Investitionskosten an. Bauseitig sind das Fachplanerhonorar, die juristische Begleitung für das Erstellen eines entsprechenden Vertrags und einmalige bauliche Vorarbeiten zu finanzieren. Gesamthaft entstehen zu Lasten der Gemeinde Kosten von CHF 80'000.

Der Gemeinderat hat dafür einen separaten Verpflichtungskredit zulasten der Investitionsrechnung gesprochen.

Die Investitions- und Betriebskosten trägt ein Contractor, der über eine öffentliche Submission bestimmt wird. Der Investor bzw. Contractor seinerseits schliesst mit der Gemeinde einen Vertrag für den Bezug von Ökostrom über eine Laufzeit von 25 Jahren ab.

## Kosten Contracting

Für das Contracting ist von folgenden Gesamtkosten auszugehen:

Kosten	in CHF
Betriebskosten über 25 Jahre	0
Energiekosten über 25 Jahre	710'000
Reserve 10 %	71'000
<b>Zwischentotal</b>	<b>781'000</b>
+ MWST 8 %	62'500
<b>Total Kosten über 25 Jahre inkl. MWST (gerundet)</b>	<b>843'500</b>

Wie erwähnt, entstehen der Gemeinde im Contracting keine Investitionskosten und somit auch keine Abschreibungen. Die Gemeinde hat aufgrund des Vertrags mit dem Investor aber die jährlichen Energiekosten zulasten der Erfolgsrechnung, Leistungsgruppe Bildung, zu tragen. Aufgrund der vorgesehenen Vertragsdauer von 25 Jahren ist mit Kosten von rund CHF 33'740 / Jahr zu rechnen. Der genaue Preis wird sich aufgrund der noch durchzuführenden Submission ergeben.



Oberstufenzentrum Rain

## Argumente für beide Projekte

Mit der Gesamtanierung der Fensterfronten wird die Schulanlage energetisch stark verbessert. Das OSZ gehört zu den grössten Energiebezügern der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens. Das Bauvorhaben entspricht den wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen und ist als verhältnismässig und zukunftsorientiert zu beurteilen. Der Wert des Gebäudes wird durch das Geplante erhalten.

Mit der parallel geplanten Grossphotovoltaikanlage im Contracting wird ein grosser Schritt in Bezug auf den Einsatz erneuerbarer Energie getan. Die Erfahrungen mit der in Betrieb stehenden Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gemeindehauses sind positiv. Es ist deshalb naheliegend, diese Strategie auf weitere Anlagen auszuweiten. Beim gleichzeitigen Realisieren beider Projekte ist es möglich, während der Bauphase Synergien zu nutzen.

## Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Die GPK beurteilt diese dem Souverän als Gesamtvorlage mit unabhängigen Zweckbestimmungen vorgelegten Projekte am OSZ Gebäude wie folgt:

**Fensterersatz** – Für die GPK ist die Notwendigkeit und Dringlichkeit eines energieeffizienten Fensterersatzes im Umfang des beantragten Investitionskredits über 1.581 Mio. CHF inkl. MWST unbestritten. Gleichzeitig bemerkt und bedauert sie, dass diese Investition aus Effizienz- und Synergiegründen nicht gleichzeitig mit der umfassenden Gesamtanierung des Schulhauses vor wenigen Jahren realisiert wurde. Positiv nimmt sie zur Kenntnis, dass die Arbeiten etappenweise, hauptsächlich während der Schulferienzeit erfolgen, womit der Schulbetrieb durch Emissionen minimal beeinträchtigt wird.

**Photovoltaikanlage im Contracting** – Die GPK attestiert dieser geplanten Alternative durch eine kombinierte Solar-Energiebewirtschaftung mittels Contracting mit einer Drittpartei ihre konstruktiv-kritische Unterstützung. Es ist allerdings festzuhalten, dass die Gemeinde mit einem derartigen Projekt teils Neuland betritt und breitere Erfahrungswerte und Langzeitvergleiche dazu noch fehlen. Zudem stellt diese Anlage keinen vollständigen Ersatz bzw. eine unabhängige Energieversorgung für dieses Gebäude dar. Als Grundlage für die noch durchzuführende Submission wird mit Kosten von insgesamt CHF 843'500 inkl. MWST und 10% Reserve über die nächsten 25 Jahre bzw. rund CHF 34'000 pro Jahr gerechnet. Investitionskosten und Abschreibungskosten fallen bei einer Contracting-Lösung keine an.

## **Antrag des Gemeinderats**

1. Das Projekt «Gesamtsanierung Fenster und Contracting für Photovoltaikanlage» ist als Gesamtprojekt zu genehmigen.
2. Für die Gesamtsanierung der Fenster ist zulasten der Investitionsrechnung ein Verpflichtungskredit von CHF 1'581'000 zu genehmigen.
3. Für die Photovoltaikanlage im Contracting ist zulasten der Erfolgsrechnung über eine Laufzeit von 25 Jahren ein Verpflichtungskredit von CHF 843'500 zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat ist in Bezug auf das Contracting zum Vertragsabschluss zu ermächtigen.

# 5. Uferschutzplanung USP B «Areal Hammerwerke» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Beratung und Genehmigung Änderung Baureglement in Artikel 331 und 511 und Zonenplan 1

## Ausgangslage

Im Frühling 2014 wurde der industrielle Betrieb der Hammerwerke der R. Müller AG eingestellt. Die Gemeinde, die Grundeigentümerin und die Halter AG | Entwicklungen als Realisierungsträgerin, streben eine zügige Neunutzung des Areals an. Die Fläche von rund 13'000 m<sup>2</sup> hat aufgrund ihrer Lage an der Aare, der guten ÖV-Erschliessung und der im Umfeld liegenden Arbeitsplatzstandorte ein sehr hohes Entwicklungspotential als Wohnstandort. Das Areal kann massgeblich zur gewünschten inneren Verdichtung des Siedlungsgebiets sowie der räumlichen und ökologischen Aufwertung des Aareraums beitragen.

## Was hat das «Areal Hammerwerke» mit der Uferschutzplanung zu tun?

Das Areal der Hammerwerke liegt im Perimeter des kantonalen See- und Flussuferrichtplans, Teilgebiet Region Bern, vom 14. März 1986. Es ist auch Bestandteil der kommunalen Uferschutzpläne Nr. 1+2 Aare aus dem Jahr 1994 sowie der Überbauungsordnung Nr. 320.12 aus dem Jahre 1999, welche die Uferschutzpläne überlagert.

Um das Areal der Hammerwerke von einem Industrie- in einen Wohnstandort zu überführen, sind zuerst die Überbauungsordnung Nr. 320.12 ausser Kraft zu setzen und die beiden veralteten Uferschutzpläne Nr. 1+2 Aare zu ersetzen. An ihre Stelle treten die neuen Uferschutzpläne USP A und USP B. Für das «Areal Hammerwerke» ist keine neue Überbauungsordnung mehr nötig.



Visualisierung Richtprojekt «lungomaare» des Büro B

## Inhalt Uferschutzplanung USP B

Die Uferschutzplanung USP B «Areal Hammerwerke» schafft die baurechtlichen Voraussetzungen, damit das Industrieareal der Wohnnutzung zugewiesen werden kann. Einzig in den denkmalgeschützten Bestandesbauten soll auch in Zukunft eine gemischte Nutzung nach Mischzone MA ermöglicht werden. Das Mass der Nutzung für Neubauten wird durch die Baufelder im Uferschutzplan definiert und beträgt zwischen 9'500 und 10'500 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche. Insgesamt sind in den Neubauten ca. 70 Eigentums- und Mietwohnungen geplant. Das zulässige Nutzungsmass für die Bestandesbauten ergibt sich aus den bestehenden Volumen.

Das für die Uferschutzplanung USP B massgebende Richtprojekt ist aus einem Studienauftrag unter sechs eingeladenen Planungsteams ausgewählt worden. Mit dem Abbruch gewisser bestehender Industriehallen wird der notwendige Freiraum für einen Neubau entlang der Hangkante geschaffen, welcher der Grosszügigkeit und der Ausrichtung des Flussraums entspricht. Durch das Abrücken von der Uferzone wird der sensible Gewässer- und Landschaftsraum weitgehend geschont. Die verbleibenden, denkmalgeschützten Bestandesbauten werden in ihrem Charakter erhalten und mit der Ansiedlung von Nutzungen, die der Altbausubstanz entsprechen, aufgewertet.

Die Erschliessung des gesamten Areals erfolgt weiterhin über den Schmiedeweg. Dieser wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und unter Berücksichtigung der ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Anforderungen minimal verbreitert. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge für den Neubau und die Bestandesbauten werden in einer gemeinschaftlichen Parkieranlage unterirdisch angeordnet. Ein attraktiver, öffentlicher arealquerender Fussweg verbindet den Aareweg (Reckweg) via Schmiedeweg mit der Worblaufenstrasse und damit der Haltestelle des öffentlichen Verkehrs.

## **Öffentliches Interesse**

Die Gemeinde hat grosses Interesse, dass das Areal Hammerwerke als attraktiver Wohnstandort entwickelt wird. Wegen der Lage an der Aare, der kurzen Distanzen zum öffentlichen Verkehr und der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage in Ittigen, eignet sich das Areal vorzüglich als Standort für hochwertiges Wohnen. Für die Entwicklung des Areals sollen die ortsprägenden Qualitäten, wie die historisch gewachsenen Strukturen, die Flusslandschaft sowie die vorhandenen Wohn- und Freizeitqualitäten genutzt werden. Daneben sollen die Gestaltung der Neubauten und der öffentlichen und halb-öffentlichen Frei-, Aussen- und Grünräume sowie der Erhalt und das Erlebarmachen der industriellen Geschichte des Orts ein spezifisches und einmaliges Gepräge schaffen.

## **Ergebnis Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage**

Die Mitwirkung zur Uferschutzplanung USP B erfolgte vom 17. August bis 17. September 2015 gleichzeitig mit der Uferschutzplanung USP A. Am 20. August 2015 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Für die Uferschutzplanung USP B «Areal Hammerwerke» gingen zahlreiche Mitwirkungseingaben ein. Diese wurden ausgewertet und in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung attestierte der Gemeinde in ihrem Vorprüfungsbericht vom 8. April 2016 eine sorgfältig erarbeitete Planung und erklärte diese als rechtmässig und genehmigungsfähig. Es war möglich, alle Vorbehalte mit den kantonalen Fachstellen zu bereinigen. Während der öffentlichen Auflage vom 19. August bis 19. September 2016 gingen folgende Einsprachen ein:

- CPV/CAP Pensionskasse Coop, 4002 Basel
- Baugesellschaft Ringstrasse AG, 3000 Bern 7

Über den Stand der Einsprachen wird an der Gemeindeversammlung orientiert.

## **Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK)**

Die GPK stellt fest, dass die Grundlagen mitsamt umfassender Vorprüfung und durchgeführtem Mitwirkungsverfahren zur Uferschutzplanung sehr sorgfältig erarbeitet und abgeklärt wurden. Die Rechtmässigkeit und Genehmigungsfähigkeit dieses Geschäftes wird ebenso vom Amt für Raumordnung bekräftigt. Die Geschäftsprüfungskommission unterstützt die von der Gemeinde vorgelegte Uferschutzplanung USP B «Areal Hammerwerke» mitsamt der spezifizierten baurechtlichen Grundordnung mit Änderung des Zonenplans und des Baureglements.

## **Antrag des Gemeinderats**

Die Uferschutzplanung USP B «Areal Hammerwerke», bestehend aus dem Uferschutzplan, den dazu gehörenden Vorschriften und dem Richtprojekt sowie die damit verbundene Änderung des Zonenplans 1 und die Ergänzung des Baureglements in Art. 331 und 511, sind zu genehmigen.

# 6. Gemeindeverband ARA Worblental; Änderung Artikel 2 Organisationsreglement, Übertragen von regional relevanten Abwasseranlagen

Beratung und Genehmigung

## Ausgangslage

Der Gemeindeverband ARA Worblental besteht seit 1960. Ihm gehören die Gemeinden Arni, Biglen, Bolligen, Ittigen, Ostermundigen, Schlosswil, Stettlen, Vechigen, Worb und Zollikofen sowie als Vertragspartner der Ortsteil Trimstein der Gemeinde Münsingen an. Der Verband bezweckt die Projektierung, den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinsamen Abwasserreinigungsanlage (ARA), des Verbandskanals, der Regenbecken und der notwendigen Nebenanlagen.

Die heutigen Eigentumsverhältnisse der regionalen Sammelkanäle basieren auf nicht klar erkennbaren Grundsätzen. Es ist davon auszugehen, dass sie historisch entstanden sind und der Entwicklung nicht angepasst wurden. Der heutige Verbandskanal beginnt unterhalb von Worb. Alle angeschlossenen Gemeinden tragen die Kosten für diesen Kanal gemeinsam und solidarisch. Dies gilt jedoch nicht für die gemeinsam genutzten Kanäle, die in den Gemeinden Worb, Biglen, Arni, Schlosswil und der Vertragsgemeinde Trimstein liegen. Bisher haben die Gemeinden die Kosten für diese Leitungen alleine getragen. Bedingt durch diese Situation hat der Gemeindeverband ARA Worblental ein Konzept für die regional relevanten Leitungen und Werke erarbeitet.

Der Kanalnetzbewirtschaftung und dem Einzugsgebietsmanagement kommt für den Gewässer- und Hochwasserschutz immer grössere Bedeutung zu. Dazu ist ein regionales Kanalnetz mit entsprechend eingebundenen Sonderbauwerken (Regenüberläufe, Regenbecken) notwendig. Dies ermöglicht den Betrieb aus einer Hand und die funktionelle Abstimmung der Bauwerke untereinander. Aufgrund dieser Situation plant der ARA-Verband, gewisse Kanäle von den betroffenen Gemeinden zu

Eigentum zu übernehmen. Grundlage bildet dabei das Konzept «Bereinigen der Eigentumsverhältnisse (Leitungen und Werke) und der entsprechenden Modalitäten zur Sanierung der abzutretenden Leitungen».

Die Verbandsgemeinden haben dem Konzept im letzten Jahr im Grundsatz zugestimmt. Es sieht vor, dass der ARA-Verband Leitungen und Kanäle übernimmt, welche folgende Kriterien erfüllen:

- Sammelkanäle, welche Abwasser von mindestens zwei Gemeinden ableiten,
- Regional relevante Regenbecken und deren Ableitung zum regionalen Sammelkanal,
- Hochwasserentlastungen und Trennbauwerke, welche auf die Funktion und die Auslastung des regionalen Sammelkanals einen Einfluss haben.

Mit der Kanalnetzbewirtschaftung über das gesamte Gebiet des Gemeindeverbands werden der Schutz der Gewässer deutlich verbessert, der Betrieb der ARA optimiert und die funktionelle Abstimmung der Bauwerke ermöglicht.

Die Eigentumsübertragungen bedingen das Anpassen des Organisationsreglements (OgR) des Gemeindeverbands ARA Worblental. Denn die aktuelle Formulierung im Reglement bezieht sich ausschliesslich auf den heutigen Verbandskanal und keine anderen Kanäle. Ferner wird die heute noch im Reglement erwähnte Schlammpipeline nicht mehr benötigt. Sie ist ausser Betrieb. Der Wortlaut von Artikel 2 des OgR stimmt für die Verhältnisse nach einer Übernahme daher nicht mehr bzw. eine Übernahme ist mit dem aktuellen Wortlaut von Artikel 2 gar nicht möglich. Der Zweckartikel 2 ist entsprechend anzupassen.

## Änderungen OgR

Absatz	Text alt	Text neu
1	Der Verband bezweckt die Projektierung, den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung einer gemeinsamen Abwasserreinigungsanlage (hienach ARA genannt), der Schlammpipeline, des Verbandskanals, der Regenbecken und der notwendigen Nebenanlagen gemäss Übersichtsplan Nr. 362-1 vom 10. März 2004.	Der Verband bezweckt die Projektierung, den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung einer gemeinsamen Abwasserreinigungsanlage (nachfolgend ARA genannt) sowie der in seinem Besitz befindlichen Verbandskanäle (inkl. Sonderbauwerke), Regenbecken und notwendigen Nebenanlagen gemäss den Übersichtsplänen Nr. B1484.100/06 bis 09 vom 23. Juni 2015.

## Änderungen OgR (Fortsetzung)

Absatz	Text alt	Text neu
2	Er kann auf Ersuchen der Verbandsgemeinden zudem weitere Umweltschutzaufgaben im Zusammenhang mit der Abwasserreinigung übernehmen.	Er kann auf Gesuch einer Verbandsgemeinde weitere Kanäle und Sonderbauwerke zum Zweck gemäss Absatz 1 in sein Eigentum übernehmen. Eine Übernahme erfolgt nur, wenn die Kriterien gemäss Anhang 2 erfüllt sind und die Abgeordnetenversammlung zustimmt.
3	Die Verbandsgemeinden übertragen dem Verband in diesem Rahmen die dafür in eidgenössischen und kantonalen Erlassen festgelegten Rechte und Pflichten.	Er kann auf Ersuchen der Verbandsgemeinden zudem weitere Umweltschutzaufgaben im Zusammenhang mit der Abwasserreinigung übernehmen. (vorher Absatz 2)
4		Die Verbandsgemeinden übertragen dem Verband in diesem Rahmen die dafür in eidgenössischen und kantonalen Erlassen festgelegten Rechte und Pflichten. (vorher Absatz 3)

Nach Artikel 30 der Gemeindeordnung fallen Reglemente in den Zuständigkeitsbereich der Gemeindeversammlung. Dies gilt auch für Reglemente von Gemeindeverbänden, denen Ittigen angeschlossen ist. Die Änderung von Artikel 2 des Verbandsreglements der ARA Worblental ist daher durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen.

### Übertragen der Leitungen

Mit der Reglementsänderung wird der ARA-Verband legitimiert, verschiedene Leitungen der Verbandsgemeinden zu übernehmen. Die in Ittigen zur Diskussion stehenden Leitungen weisen eine Länge von 1'687 m auf, ihr Wert beträgt rund 4.686 Mio. CHF. Die Abtretung und Übernahme erfolgt unentgeltlich, was einem Verzicht auf Einnahmen gleichkommt. Beim Verzicht auf Einnahmen gilt die Finanzkompetenz analog den Ausgaben. Das heisst, für den Einnahmeverzicht von 4.686 Mio. CHF ist ebenfalls die Zustimmung der Gemeindeversammlung notwendig. Da der Verzicht 3.0 Mio. CHF übersteigt, untersteht der Gemeindeversammlungsbeschluss dem fakultativen Referendum.

### Finanzielle Folgen

Das Abtreten der Leitungen und Sonderbauwerke an den ARA-Verband hat wiederkehrende finanzielle Folgen. Die Sanierungskosten der abzutretenden Leitungen auf dem Gemeindegebiet Ittigen betragen nach den Berechnungen des ARA-Verbands rund CHF 78'000. Diese hat die Gemeinde wegen Übernahme nicht mehr zu tragen.

Weiter reduzieren sich die Betriebskosten und die vorzunehmende Einlage in den Werterhalt. Weil der Gemeindeverband nach der Bereinigung über ein grösseres Leitungsnetz verfügt, steigen aber die Kosten beim ARA-Verband. Für das Berechnen der Vergleichskosten galten bei allen Gemeinden und dem Verband die gleichen Grundwerte.

Für Ittigen ergibt sich folgende Situation:

	Betrag in CHF
Tiefere Einlage in den Werterhalt	- 47'400
Tiefere Betriebskosten (Unterhalt)	- 6'500
Höherer Betriebsbeitrag an den ARA-Gemeindeverband	85'600
<b>Mehrkosten zu Lasten Ittigen</b>	<b>31'700</b>

Die Mehrkosten betreffen die Spezialfinanzierung Abwasser. Sie belasten den Steuerhaushalt nicht.

## **Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission (GPK)**

Die GPK beurteilt die transparent aufgezeigten Ziele einer ganzheitlichen Übertragung der Abwasseranlagen und deren Netzbewirtschaftung als zweckdienlich und nachvollziehbar. Die Gleichbehandlung aller im Gemeindeverband ARA Worblental angeschlossenen Gemeinden ist gewährleistet. Für Ittigen resultieren dadurch jährliche Mehrkosten von CHF 31'700 zu Lasten der Spezialfinanzierung Abwasser. Diese belasten somit den Steuerhaushalt nicht. Ebenso bewirkt die unentgeltliche Abtretung aller Leitungen und Anlagen an die ARA Worblental des auf knapp 4.7 Mio. CHF bewerteten Wiederbeschaffungswerts des Kanalleitungsnetzes keinerlei Konsequenzen auf unseren Finanzhaushalt, da diese Anlagen bereits heute mit einem Buchwert von CHF 0 ausgewiesen werden. Die GPK unterstützt den Antrag des Gemeinderats vorbehaltlos.

## **Antrag des Gemeinderats**

1. Der Änderung von Artikel 2 des Organisationsreglements des Gemeindeverbands ARA Worblental ist zuzustimmen.
2. Die unentgeltliche Abtretung von Werken und Leitungen mit einem Wiederbeschaffungswert von 4.686 Mio. CHF an den Gemeindeverband ARA Worblental ist zu genehmigen.

## 7. Verschiedenes

**Die Stimmberechtigten haben das Wort**

**Informationen durch den Gemeinderat**

### **Apéro**

Anschliessend an die Versammlung sind alle Anwesenden herzlich zu einem Apéro eingeladen.



