

Baulandumlegung «ZB0 s Süd» Ittigen

Bericht über das Vorhaben



bbp geomatik AG | 3073 Gümligen | www.geozen.ch

05. August 2024

Arealentwicklung «ZBO s Süd» Ittigen

Baulandumlegung

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Ittigen und die vier Baurechtsnehmerinnen sind mit Planungsvereinbarung vom 8. August 2022 übereingekommen, das Areal «Worblental-/Badhausstrasse», bestehend aus den Parzellen Ittigen Gbbl.-Nrn. 74 (inkl. den Baurechten Gbbl.-Nrn. 3989 und 3991), 7410 (inkl. dem Baurecht Gbbl.-Nr. 3910), 7411 (inkl. dem Baurecht Gbbl.-Nr. 3995), 7412 (inkl. dem Baurecht Gbbl.-Nr. 3994) und 7445 (inkl. den Baurechten Gbbl.-Nrn. 3992 und 3993) zu entwickeln und dort eine zukunftsgerichtete, verdichtete Wohnüberbauung entstehen zu lassen bzw. die bestehende Wohnüberbauung mit sechs Gebäuden entsprechend zu erneuern.

Zu diesem Zweck wurde in einer ersten Phase ein Studienauftrag in Anlehnung an SIA-Ordnung 143 durchgeführt. Gestützt darauf wurde in der Folge ein Richtprojekt erarbeitet, welches von der Gemeinde, den drei Grundeigentümerinnen und den vier Baurechtsnehmerinnen am 15. Dezember 2023 verabschiedet wurde.

In der Folge wurde eine Planungsvereinbarung ausgearbeitet und von allen betroffenen Parteien unterschrieben.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Das Areal ist gemäss der heute rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde dem Alignements- und Baulinienplan Nr. 121 mit Sonderbauvorschriften vom 25. Oktober 1963 (ZBO s) zugewiesen.

2. Grundlagen

Grundlagen für die geplante Baulandumlegung bilden:

- Baulandumlegungsdekret des Kantons Bern (BUD, BSG 728.1)
- Arbeitshilfe Baulandumlegung, AGI Kanton Bern, 2018
- Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Ittigen
- Arealentwicklung ZBO s Süd Ittigen, Grundlagen für die Parzellierung vom 25. August 2023
- Aktennotiz der Besprechung «Verabschiedung Richtprojekt» vom 8. Dezember 2023
- Konsolidiertes Richtprojekt vom 15. Dezember 2023

3. Baulandumlegung

3.1 Zweck

Die Baulandumlegung soll gemeinsam mit der auszuarbeitenden UeO das Gebiet ZBO s Süd in eine zukunftsgerichtete Überbauung überführen und die Voraussetzungen schaffen, die bestehende Wohnüberbauung mit sechs Gebäuden entsprechend zu erneuern.

Der zeitliche Ablauf der Baulandumlegung ist deshalb eng mit der Ausarbeitung der Überbauungsordnung verknüpft.

3.2 Art des Verfahrens

Die Baulandumlegung wird im Einvernehmen aller Vertragsparteien als Umlegung nach Vereinbarung gemäss Art. 121 BauG und Art. 17-18 BUD durchgeführt.

Nach der Öffentlichen Auflage nach BUD Art. 13 und dem Einleitungsbeschluss nach BUD Art.14 wird das Grundbuchamt im Grundbuch den Einbezug der Grundstücke des Umlegungsgebietes in das Umlegungsverfahren anmerken.

3.3 Bewertungsgrundsätze

Die Umlegung soll nach «Flächen» erfolgen. Das Areal ist gemäss der heute rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde dem Alignements- und Baulinienplan Nr. 121 mit Sonderbauvorschriften vom 25. Oktober 1963 (ZBO s) zugewiesen.

Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben Anspruch auf die Zuteilung eines zweckmässig überbaubaren Grundstücks in gleicher oder gleichwertiger Lage.

Die Höhe des finanziellen Ausgleiches für Mehr- und Minderzuteilungen in der Fläche sind im Rahmen der Baulandumlegung, respektive final in der Vereinbarung zu regeln. Grundlage dazu bildet die Schätzung zur Berechnung der Mehrwertabgabe (Art. 8 der Planungsvereinbarung)

Für die das Anmerkungsgrundstück 3910 (Einstellhalle) sind die neuen Wertquoten im Rahmen der Baulandumlegung zu definieren. Der Anspruch auf die bestehenden Parkplätze (Total 71 im alten Bestand) gelten als unbestritten und bilden die Grundlage für die Neuzuteilung.

Der Miteigentümerschaft Zaugg/Kirmes (Parzelle 74, 7410 und 7445) wird eine flächengleiche Zuteilung im neuen Bestand zugesichert. Davon ausgenommen ist die Fläche des Anmerkungsgrundstückes «Einstellhalle».

3.4 Baulandumlegungsperimeter und Eigentumsverhältnisse

Die heutige grundeigentumsrechtliche Situation ist komplex. An dieser Stelle werden diese einerseits pro Grundstück und andererseits nach Grundeigentümer aufgelistet:

A) Grundstücksliste

Parzelle Gbbl.-Nr. [Stammparzellen]	Name
74	Miteigentümergeinschaft «Zaugg/Kirmes»
7410	Miteigentümergeinschaft «Zaugg/Kirmes», Familiengemeinschaft A. + Ch. Hess und Berner Modell 4002 AG
7411	Familiengemeinschaft A. + Ch. Hess
7412	Berner Modell 4002 AG
7445	Miteigentümergeinschaft «Zaugg/Kirmes»
3060	Einwohnergemeinde Ittigen

Parzelle Gbbl.-Nr. [Baurechtsparzellen]	Name
3910	Miteigentümergeinschaft «Parzelle Gbbl.-Nr. 3910»
3989	Genossenschaft für Wohnungsbau Ittigen
3991	einfache Gesellschaft «Arm/Arm»
3992	Genossenschaft für Wohnungsbau Ittigen
3993	Genossenschaft für Wohnungsbau Ittigen
3994	Berner Modell 4002 AG
3995	Familiengemeinschaft A. + Ch. Hess

Bemerkungen:

Bei der Stammparzelle Ittigen Gbbl.-Nr. 7410 und der Baurechtsparzelle Ittigen Gbbl.-Nr. 3910 handelt es sich um die gemeinsame Einstellhalle. Die Baurechtsparzelle Ittigen Gbbl.-Nr. 3910 steht im Miteigentum. Miteigentümerinnen sind nebst den Baurechtsparzellen im Baulandumlegungsperimeter (3989, 3991, 3992, 3993, und 3994) die Stockwerkeigentümergeinschaft «Baurechtsparzelle Ittigen Gbbl.-Nr. 3988» (Badhausstrasse 40) sowie die Baurechtsnehmerin der Baurechtsparzelle Gbbl.-Nr. 3987 (Badhausstrasse 38), beide vis-à-vis des Areals.

Die Umsetzung des Richtprojekts bedingt weiter eine Landabtretung durch die Gemeinde Ittigen. Gegenstand dieser Landabtretung ist eine Fläche im Umfang von rund 12.75 m² im Südwesten des Planungsperrimeters, auf der gemäss validiertem Richtprojekt ein Teil des Invaliden-Parkplatzes zu liegen kommen soll. Diese Fläche ist zurzeit Teil der Strassenparzelle Nr. 3060 (Badhausstrasse) im Eigentum der Einwohnergemeinde Ittigen. Diese ist entsprechend in den Perimeter der Baulandumlegung aufzunehmen.

B) Am Unternehmen Beteiligte

Name	Grundstück
Zaugg Manuel	74-1, 3987-1, 7410-1 und 7445-1
Kirmes Erich Lorenz	74-2, 3987-2, 7410-2 und 7445-2
Carluccio Mary	3988-1
Schönthal Cornelia Lucia	3988-2 und 3988-9
Selvakumar Appiah und Sivatharshini Selvakumar	3988-3
Senn-Lirgg Katharina	3988-4 und 3988-8
Immo Berger AG Rosshäusern	3988-5
Barbara Fabienne Gurtner-Balzli und Peter Gurtner	3988-6
Gurtner Peter	3988-6
Perracini Ruth	3988-7
Genossenschaft für Wohnungsbau Ittigen	3989, 3992 und 3993
Arm Adrian Ludwig	3991
Arm Alexandra Sylvia	3991
Berner Modell 4002 AG	3994, 7410-4 und 7412
Hess Markus	3995, 7410-3 und 7411
Hess Marlise	3995, 7410-3 und 7411
Hess Karaboyun Barbara	3995, 7410-3 und 7411
Hess Armin Johann	3995, 7410-3 und 7411
Hess Christina	3995, 7410-3 und 7411
Einwohnergemeinde Ittigen	3060

3.5 Voraussichtliche Kosten

Anlässlich der Sitzung vom 12. Dezember 2023 wurden die Aufwände für Geometer und Notare ermittelt und der folgende Kostenteiler besprochen und genehmigt.

	Anteil in % bisheriger Kostenteiler (basierend auf aktueller BGF)	Herleitung Kostenteiler neu bei Baurechtsverhältnissen	Kostenteiler neu	Kostenbeispiel (30k BBP, 20k Notar)
Einfache Gesellschaft «Arm/Arm» (Baurecht)	17.80%	15.13% Anteil Arm 85% von 17.8% 2.67% Anteil Zaugg/Kirmes 15% von	15.13%	7'565
Familiengemeinschaft A.+Ch. Hess (Boden + Baurecht)	27.40%		27.40%	13'700
Genossenschaft für Wohnungsbau Ittigen (Baurecht)	27.40%	23.29% Anteil GWI 85% von 27,4% 4.11% Anteil Zaugg/Kirmes 15% von	23.29%	11'645
Berner Modell 4002 AG (Boden und Baurecht)	27.40%		27.40%	13'700
Zaugg/Kirmes (nur Boden)			6.78%	3'390
Total	100.00%		100.00%	50'000
Kontrolle				50'000

4. Termine

Die Dauer des Baulandumlegungsverfahrens ist abhängig vom Planerlassverfahren und beträgt rund 18 – 24 Monate. Mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung zur geplanten ZPP ist nicht vor Juni 2026 zu rechnen. Nach diesem Beschluss kann der Plan der Neuordnung aufgelegt werden.

Die vom Kanton genehmigte Planung wird nicht vor Ende 2026 vorliegen. Die detaillierte Terminplanung erfolgt in gegenseitiger Absprache.

5. Umsetzung

Die Grundeigentümer haben, wie in Art. 17 Abs. 3 BUD verlangt, für die Durchführung der Umlegung einen sachkundigen technischen Leiter und einen praktizierenden Notar beigezogen:

3.6 Technischer Leiter

bbp geomatik ag

Stephan Tschudi, Pat. Ingenieur – Geometer

Worbstrasse 164, 3073 Gümligen

3.7 Notar

Notariat Gubler & Küffer

Peter Gubler, Rechtsanwalt und Notar

Talgutzentrum 5, 3063 Ittigen

5. August 2024 / TSS