



EINWOHNERGEMEINDE HILTERFINGEN

Einladung und Botschaft zur

ORDENTLICHEN VERSAMMLUNG DER EINWOHNERGEMEINDE HILTERFINGEN

Mittwoch, 4. Juni 2025, 20.00 Uhr, in der Turnhalle Hünibach

Traktanden

1. Ausdehnung der Überbauungsordnung ZPP1 «Alters- und Pflegeheim Seegarten», Hünibach. Genehmigung Änderung der Zone mit Planungspflicht.
2. Bauverwaltung Hilterfingen. Nachkredit für Honorare an Dritte aufgrund von personellen Engpässen.
3. Datenschutzbericht 2024, Kenntnisnahme.
4. Orientierungen
5. Verschiedenes

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident

Der Sekretär

Martin Christen

Jürg Arn

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die amtliche Einladung und Ausschreibung zur Gemeindeversammlung erfolgte zweimal im Anzeiger des Verwaltungskreises Thun sowie durch schriftliche Einladung an alle Haushaltungen. Mit der vorliegenden Botschaft möchte der Gemeinderat die Stimmberechtigten orientieren und die Versammlung vorbereiten.

1. Ausdehnung der Überbauungsordnung ZPP1 «Alters- und Pflegeheim Seegarten», Hünibach. Genehmigung Änderung der Zone mit Planungspflicht.

Referent Roger Allenbach, Gemeinderat

Ausgangslage

Die Gemeinde Hilterfingen und die Betreiberin des Alters- und Pflegeheims Seegarten in Hünibach planen, das bestehende Alters- und Pflegeheim mit betreuten Wohnformen für das Alter und den dazugehörigen Dienstleistungen zu erweitern.

Vorgeschichte

Das Alters- und Pflegeheim wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2014 der ZPP Nr. 1 «Alters- und Pflegeheim Seegarten» zugewiesen. Die damalige ZPP Nr. 1 umfasste die Parzellen Nrn. 629 und 1665. Parallel zur Ortsplanungsrevision wurde ein Architekturwettbewerb für die damalige Erweiterung des Alters- und Pflegeheims durchgeführt. Dabei ging es im Wesentlichen darum, das bestehende Angebot mit Wohn- sowie Dienstleistungsnutzungen zu ergänzen. Basierend auf den Wettbewerbsergebnissen wurde mit der Erarbeitung einer Überbauungsordnung (2015) die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung und Erneuerung geschaffen.

Zwischen den Jahren 2019 bis 2022 wurde mit dem Umbau des Alters- und Pflegeheims ein Teil der rechtskräftigen Überbauungsordnung aus dem Jahr 2015 umgesetzt. Das Siegerprojekt aus dem Architekturwettbewerb 2014 wurde jedoch aufgrund einer Finanzierungslücke redimensioniert. Der Bau des ursprünglich geplanten Ostflügels wurde in der Folge gestrichen und lediglich der Nordflügel für die Demenzabteilung inkl. Gartenanlage erstellt.

Planungsvorhaben

Im Jahr 2018 wurde die Parzelle Nr. 506 aus dem Wirkungsbereich des Uferschutzplans «Seegarten» herausgelöst und der ZPP Nr. 1 zugewiesen. Somit kann die Parzelle, welche sich im Eigentum des Alters- und Pflegeheims befindet, zusammen mit dem gesamten Areal beplant werden, was neue Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Im Jahr 2023 wurde – angelehnt an das Siegerprojekt aus dem Architekturwettbewerb – ein Richtprojekt für eine erneute Erweiterung über alle drei Parzellen erarbeitet. Das Richtprojekt sieht vor, das heutige Alters- und Pflegeheim mit drei Gebäuden zu ergänzen. Inbegriffen in den Neubauten sind eine begrenzte Anzahl Räume für eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss sowie die Erweiterung der bestehenden Einstellhalle.

Das bestehende Holzchalet auf der Parzelle Nr. 1665 ist sanierungsbedürftig und kann durch seine Grösse, Ausrichtung und Konstruktion nicht in die geplante Erweiterung integriert werden, weshalb dieses für die Neubebauung weichen und zurückgebaut werden muss.

Die drei neu geplanten Gebäude erzeugen für das Alters- und Pflegeheim einen Innenhof.

Der zentrale Innenhof dient als Treffpunkt, Spiel- und Verweilort der Bewohnenden und Besuchenden des Alters- und Pflegeheims sowie den zukünftigen Nutzenden der drei Neubauten. Die Aussenraumgestaltung soll sorgfältig den Nutzungen angepasst werden. Die Flächen werden mit einheimischen Pflanzen begrünt und die Versiegelung auf ein Minimum beschränkt.



Vogelperspektive Richtprojekt aus Südosten

Die Umsetzung des Richtprojekts zur Erweiterung des Alters- und Pflegeheims ist aufgrund der notwendigen zusätzlichen Erschliessung für die Wohnbauten und der geplanten Ausnützung mit den heutigen Bestimmungen der ZPP Nr. 1 nicht möglich. Die Bestimmungen der ZPP Nr. 1 sowie die bestehende Überbauungsordnung müssen angepasst werden, damit die geplante bauliche Entwicklung planungsrechtlich möglich wird.

Baureglementsänderung (ZPP Nr. 1)

Mass der Nutzung

Die Bestimmungen zur ZPP Nr. 1 aus dem Jahre 2014 sahen eine Geschossflächenziffer oberirdisch (= Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche zur Geschossfläche) von 0.9 vor, wobei der Gemeinderat diese bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens auf 1.0 erhöhen konnte.

Für die vorliegende Erweiterung des Alters- und Pflegeheims wurde auf eine erneute Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens verzichtet. Um dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen zu folgen, soll die Geschossflächenziffer oberirdisch auch ohne Bonus durch ein Wettbewerbsverfahren um 0.10 angehoben werden und neu 1.0 betragen.

Erschliessungsgrundsätze

Die Erschliessung der zusätzlichen Wohngebäude für den motorisierten Verkehr ist nicht über die bestehende Erschliessung des Areals möglich. Die Detailerschliessung für die Neubauten soll künftig entlang des Hünibachs erfolgen. Für das bereits bestehende Gebäude erfolgt die Erschliessung weiterhin über den Platanenweg.

Änderung der Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 1

Die Änderung der Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 1 «Alters- und Pflegeheim Seegarten» liegt vor und wird nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung durch den Gemeinderat beschlossen.

Verfahren und Termine

Die Überbauungsordnung- und Baureglementsänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren. Die Beschlussfassung der Baureglementsänderung liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlung. Die Beschlussfassung der Überbauungsordnung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats und wird nach der Gemeindeversammlung durch diesen beschlossen.

Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Änderung der ZPP Nr. 1 erfolgte im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 21. März bis am 24. April 2024. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe gingen insgesamt zwei Mitwirkungseingaben bei der Gemeindeverwaltung Hilterfingen ein. Die Eingaben wurden ordnungsgemäss behandelt.

Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen und einspracheberechtigte Organisationen, die von der Planung in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, und berechtigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG Einsprache erheben. Die öffentliche Auflage lief bis am 17. März 2025. Gegen die Änderung der Überbauungsordnung ging eine Einsprache ein. Bis zur Gemeindeversammlung wird mit den Einsprechenden eine Verhandlung durchgeführt worden sein.

Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung der Änderung der ZPP durch die Gemeindeversammlung und der Beschlussfassung der Änderung der Überbauungsordnung durch den Gemeinderat erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Im Genehmigungsverfahren wird erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen und Stimmrechtsbeschwerden entschieden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Souverän, der Änderung der Überbauungsordnung «Alters- und Pflegeheim Seegarten», Hünibach, ZPP Nr. 1, und somit den Anpassungen im Baureglement, gemäss den nachfolgenden Änderungen (rot markiert), zuzustimmen.

Gemeinde Hilterfingen

Änderung der Überbauungsordnung «Alters- und Pflegeheim Seegarten» mit Änderung der ZPP Nr. 1

Änderung Baureglement

Die Änderung besteht aus:

- Änderung Baureglement
- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Februar 2025

AUSZUG AUS DEM BAUREGLEMENT

Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Baureglement sind **rot**.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

311 ZPP 1 «Alters- und Pflegeheim Seegarten»

Planungszweck	¹ Die ZPP 1 «Seegarten» bezweckt <ul style="list-style-type: none">– die Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheims mit betreuten Wohnformen für das Alter sowie dazugehörigen Dienstleistungen wie Kioske, Restaurants;– eine gut gestaltete und auf die bestehende Bau-substanz abgestimmte Überbauung;– eine gute Einordnung ins Ortsbild;– die Erhaltung der bestehenden Hofsituation.
Art der Nutzung	² Gemischte Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3).
Mass der Nutzung	³ –GFZo 0.9 1.0; traufseitige Fassadenhöhe max. 12.5 m. – Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat die maximale GFZo um 0.10 erhöhen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ –Volumen, Anordnung und Dachformen der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die bestehenden Bauten des Alters- und Pflegeheims und die angrenzenden Gebiete festzulegen.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ –Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist gemeinsam über den bestehenden Strassenanschluss zu lösen hat vom Platanenweg sowie der Detailerschliessungsstrasse entlang des Hüni-bachs zu erfolgen.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 21.03.2024 – 24.04.2024

Kantonale Vorprüfung vom 21.11. 2024

Öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 13.02.2025 und 20.02.2025

Öffentliche Auflage vom 14.02.2025 – 17.03.2025

Einspracheverhandlungen am -

Erledigte Einsprachen -

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die Gemeinde-
versammlung am

Präsident Sekretär

Martin Christen Jürg Arn

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Hilterfingen,

Gemeindeschreiber

Jürg Arn

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

2. Bauverwaltung Hilterfingen. Nachkredit für Honorare an Dritte aufgrund von personellen Engpässen.

Referent

Martin Christen, Gemeindepräsident

Gemäss Artikel 44 des Organisationsreglementes sowie Artikel 3 der Organisations- und Geschäftsverordnung führt der Gemeinderat die Gemeinde und sorgt dafür, dass die Aufgaben gemäss OgR und dem übergeordneten Recht dauernd und zuverlässig wahrgenommen werden. Er stellt zudem sicher, dass die Gemeindeverwaltung die Ziele auf zweck- und rechtmässige Art und Weise verfolgt.

Bei der Bauverwaltung Hilterfingen sind aufgrund von diversen Abgängen und infolge von sehr hohen Arbeitsbelastungen personelle Engpässe entstanden. Bereits bewilligte Projekte mussten zurückgestellt werden und das Tagesgeschäft kann nur mit grossem Einsatz des Personals aufrechterhalten werden. Da trotz spannenden und verantwortungsvollen Aufgabengebieten sowie attraktiven Anstellungsbedingungen bisher kein geeignetes Fachpersonal rekrutiert werden konnte, mussten – um den Betrieb der vorerwähnten Verwaltungsabteilung aufrechterhalten und Fristen einhalten zu können – Dienstleistungen eingekauft werden. So wurde über die Firma Affinitas AG eine Co-Leitung (80%) und über die Firma Finances Publiques AG eine diplomierte Bauverwalterin im Mandat (50 %) angestellt. Weiter wurde mit Frau Brigitte Märki, ebenfalls ausgebildete Bauverwalterin (20 %), eine weitere Person im Mandatsverhältnis engagiert.

Einerseits fallen beim Konto «Löhne» einige Kosten weg, dafür sind diese bei der Position 0220.3132.01 «Honorare an Dritte» wesentlich höher bzw. es ist bereits jetzt eine Budgetüberschreitung zu verzeichnen. Da die Gemeinde gesetzlich an die einzelnen Budgetpositionen gebunden ist und Gelder nicht einfach hin und her geschoben werden dürfen, muss beim Konto «Honorare an Dritte» ein Nachkredit bewilligt werden. Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Botschaft konnten die genauen Zahlen und Abschätzungen der zukünftigen Situation noch nicht definiert werden. Die entsprechenden Informationen erfolgen deshalb anlässlich der Gemeindeversammlung. An dieser wird auch der notwendige und zu bewilligende Nachkredit bekannt sein.

Da sich die Stellenbesetzungen als äusserst schwierig erweisen (Fachkräftemangel), müssen die Mandatslösungen voraussichtlich noch bis Ende Jahr weitergeführt werden. Der Gemeinderat arbeitet mit Hochdruck daran, geeignete Übergangslösungen zu organisieren und vor allem Nachfolgelösungen zu finden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, einem noch zu definierenden Nachkredit zur Organisation von Übergangslösungen und zur Stellenbesetzung zuzustimmen.

Die Akten liegen 30 Tage vor der Versammlung in der Gemeindeverwaltung Hilterfingen während den Bürozeiten zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Zu dieser Versammlung sind alle Gemeindestimmberechtigten ab 18 Jahren, die seit mindestens drei Monaten Wohnsitz in der Gemeinde haben und angemeldet sind, freundlich eingeladen.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident

Der Sekretär

Martin Christen

Jürg Arn

Die Botschaft zur ordentlichen Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2025 wurde klimaneutral hergestellt. Die Kompensation des CO₂-Ausstosses wird in das «Klimaschutzprojekt + Naturschutz 1 t CO₂ + Naturprämie International + Schweiz» investiert.

Hilterfingen ist eine «urwaldfreundliche» Gemeinde. Die vorliegende Botschaft wurde deshalb auf ein FSC-, «Blauer Engel»- und «cradle to cradle»-zertifiziertes Recycling-Papier RecyStar® Polar, 90 g/m², gedruckt!



