

# Einwohnergemeinde Biglen

Gemeindeverwaltung  
Hohle 19  
3507 Biglen

---

## Projekt „Ortsplanungsrevision 2021+“ – Erhöhung Verpflichtungskredit – Botschaft

---

### Akten Nr. 7.9.0.101

#### Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung hat am 26. Juni 2009 die letzte Ortsplanungsrevision genehmigt. Der Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre. Anschliessend sollte eine neue Ortsplanungsrevision vorliegen.

Je nach Verlauf der Ortsplanungsrevision, müssen rund 5 Jahre gerechnet werden, bis eine rechtskräftige Ortsplanungsrevision vorliegt. Die Gemeinde Biglen beabsichtigt, die ordentliche Ortsplanungsrevision in den Jahren 2021 – 2026 durchzuführen.

#### Sachverhalt

Mit Beschluss vom 29. November 2022 verabschiedete der Gemeinderat die Akten der Ortsplanungsrevision 2021+ zur Mitwirkungsaufgabe. Die Akten lagen vom 8. Dezember 2022 – 6. Februar 2023 öffentlich auf. Anlässlich des Infoanlasses vom 2. Dezember 2022 waren von den rund 90 Teilnehmenden keine Wortmeldungen zu verzeichnen. Im Mitwirkungsverfahren wurden sieben schriftliche Mitwirkungen eingereicht.

Die Akten wurden anschliessend durch die Panorama AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft, Bern, überarbeitet, durch den Gemeinderat verabschiedet und Ende April 2023 zur ersten Vorprüfung eingereicht. Am 23. Januar 2024 ging der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern ein.

Auf Grund des ersten Vorprüfungsberichtes wurde durch die Ortsplanungskommission entschieden, dass eine zweite Vorprüfung durchgeführt werden soll. Die Akten wurden am 14. November 2024 durch den Gemeinderat genehmigt und Ende November 2024 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern eingereicht.

#### Kostenvoranschlag

Das Büro Syntas Solutions AG, Bern, hat im Jahr 2020 folgenden Kostenvoranschlag zusammengestellt:

|   |     |           |
|---|-----|-----------|
| Vergabeverfahren  | Fr. | 15'000.00 |
| Planerleistungen Ortsplanungsrevision   | Fr. | 95'000.00 |
| Planerleistungen räumliches Entwicklungskonzept                                       | Fr. | 25'000.00 |
| Verwaltungskosten (Leitung, Sekretariat, Kommission, Publikationen, Drucksachen etc.) | Fr. | 60'000.00 |
| Grundeigentümergegespräche  | Fr. | 10'000.00 |
| Mehrwertberechnungen  | Fr. | 7'000.00  |
| Einsprachen (Rechtsberatung, zusätzliche Aufwendungen, Gespräche etc.)                | Fr. | 8'000.00  |
| Diverses, Unvorhergesehenes   | Fr. | 30'000.00 |

Total (inkl. MwSt)

Fr.

250'000.00

Der Gemeinderat hat den Verpflichtungskredit von Fr. 250'000.00 für das Projekt «Ortsplanungsrevision 2021+» an der Sitzung vom 21. Oktober 2020 genehmigt. Der Verpflichtungskredit unterlag gemäss Artikel 19 Absatz 2 der Gemeindeordnung vom 24. Mai 2011 dem fakultativen Referendum. Am 5. November 2020 wurde der Beschluss entsprechend publiziert. Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen.

Die Einwohnergemeinde Biglen startete nach der ersten Vorprüfung der Ortsplanungsrevision 2021+ im Frühjahr 2024 mit der Aufgleisung der Mehrwertabgabeberechnung.

Dabei stellte sich heraus, dass die Berechnung der Mehrwertabgabe hochkomplex ist. Im Kanton Bern existieren für die Gemeinden zudem keine kantonalen Hilfestellungen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2021+ musste nach der bis 2024 geltenden reglementarischen Grundlage und nach dem Musterreglement des Kantons Bern für alle Grundstücke, welche durch die Mehrwertabgabe einen Mehrwert erfahren, der Planungsmehrwert berechnet und basierend darauf die Mehrwertabgabe erhoben werden. Dies betrifft neben den Grundstücken, welche neu eingezont oder umgezont werden auch diejenigen, welche aufgezont werden. Als Aufzoning gilt planungsrechtlich auch die Lockerung der allgemein geltenden baupolizeilichen Masse wie zum Beispiel die Herabsetzung der Grenzabstände, die Erhöhung der Gesamthöhen und die Abschaffung der Gebäudebreite.

Dies führte dazu, dass nahezu für jedes Grundstück in Biglen im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Mehrwertabgabe hätte berechnet werden müssen. Das hätte zu zahlreichen Berechnungen, Verfügungen und dadurch auch zu hohen Kosten geführt. Mit einer entsprechenden Regelung im Reglement kann dies vermieden werden. Eine Regelung mittels Gemeinderatsbeschluss ohne reglementarische Grundlage hätte erhebliche Risiken in Bezug auf Beschwerden. Eine Erhöhung des Verpflichtungskredites der Ortsplanungsrevision 2021+ ist jedoch leider auch so unumgänglich.

Die Gemeindeversammlung hat die Teilrevision 2024 des Reglements über die Mehrwertabgabe und damit unter anderem die oben erwähnte Regelung am 29. November 2024 genehmigt.

Im Hinblick auf die seinerzeitige Unterbreitung des Verpflichtungskredites, erstellte das Büro Syntas Solutions AG, Bern, als Grundlage die Kostenzusammenstellung. Basis bildete damals die Offerte der Panorama AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft, Bern, bei den weiteren Positionen nahm die Syntas Solutions AG, Bern, Schätzungen aufgrund von Erfahrungswerten vor. Bei den Mehrwertabgabeberechnungen setzten sie einen Betrag von Fr. 7'000.00 ein. Dazu führt die Syntas Solutions AG, Bern, rückblickend folgendes aus:

- Zu diesem Zeitpunkt war überhaupt nicht bekannt, ob mit der neuen Ortsplanung überhaupt Mehrwerte geschaffen werden und wenn ja, in welchem Umfang. Es wurde im Sinne eines Platzhalters eine Annahme getroffen.
- Beim eingesetzten Betrag ging die Syntas Solutions AG, Bern, davon aus, dass linear Mehrwerte geschaffen werden, welche mit einer einfachen Methode erfasst und verfügt werden können (z.B. Erhöhung Nutzung von 0.4 auf 0.5).
- Die Annahme basierte auf den damals zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen des Kantons, welche in der Folge dann immer wieder änderten und angepasst wurden. Auch die übergeordnete Rechtsprechung trug in der Folge das seine dazu bei.
- Damals ging niemand davon aus, dass individuelle Verkehrswertschätzungen erstellt werden müssen.
- Seitens des Kantons wurde nie eine Hilfestellung angeboten, auch heute ist dies nicht der Fall.

- Mit der neuen Ortsplanung in Biglen können nicht einfach lineare Annahmen festgelegt werden, sondern die Fälle müssen individuell angegangen, berechnet und geregelt werden. Dies war damals nicht bekannt.
- Bei den Berechnungen zu den Mehrwerten, wie sie heute zur Diskussion stehen, entstehen Aufwendungen, bei welchen es sich um Vorinvestitionen im Hinblick auf künftige Einnahmen handelt, die heute weder bekannt sind, noch genau beziffert werden können.

Thomas Müller, Immobilienbewerter mit eidg. FA, Moosseedorf, hat am 14. August 2024 gestützt auf die Unterlagen der 1. Vorprüfung eine Offerte für die Berechnung der Mehrwertabgaben eingereicht. Gestützt darauf wurde die Kostenzusammenstellung für den Nachkredit erstellt.

Im Rahmen der bisherigen Planung sind zudem seitens Planungsbüro Panorama AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft, Bern, Zusatzaufwände für nicht vorgesehene Sitzungen, die Potentialstudie für das Gebiet UeO Riedhaldeweg sowie die 2. Vorprüfung entstanden.

Für die restlichen Arbeiten rechnet das Planungsbüro mit Aufwendungen von Fr. 13'400.00. Darin ist die Teilnahme an vier Einigungsverhandlungen eingerechnet.

Daraus resultieren Mehrleistungen gegenüber dem offerierten Betrag von Total Fr. 21'530.00 inkl. Nebenkosten und MwSt.

Aktuell sind vom bewilligten Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 250'000.00 rund Fr. 50'000.00 noch nicht konsumiert. Die Ausgaben werden so gering wie möglich gehalten. Eine grosse Unsicherheit besteht jedoch in solchen Verfahren immer bezüglich Eingaben im Rahmen der öffentlichen Auflage. Sollten Einsprachen eingehen, ist der Aufwand für deren Bearbeitung meist aufwändig und zeitintensiv. Ebenso sind allfällige juristische Abklärungen im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision und / oder den Berechnungen über die Mehrwertabgabe nur schwer zu beziffern. Dies kann auch mit vorliegendem Nachkredit nur bedingt abgebildet und aufgefangen werden. Ebenso sind die Kosten bei einer allfälligen Ablehnung der Ortsplanungsrevision durch die Gemeindeversammlung im Verpflichtungskredit nicht enthalten. Vorgesehen ist jedoch eine zusätzliche Informationsveranstaltung vor der öffentlichen Auflage, da sich zeigt, dass die Komplexität der Ortsplanungsrevision und der Mehrwertabgabe sehr hoch ist.

|  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| Berechnung Mehrwertabgaben Einzonungen | Fr.        | 4'700.00          |
| Berechnung Mehrwertabgaben Umzonungen  | Fr.        | 8'800.00          |
| Berechnung Mehrwertabgaben Aufzonungen | Fr.        | 47'400.00         |
| Nebenkosten                            | Fr.        | 6'000.00          |
| Reserve                                | Fr.        | 25'600.00         |
| Mehrkosten Planung                     | Fr.        | 27'500.00         |
| Mehrwertsteuer                         | Fr.        | 10'000.00         |
| <b>Total</b>                           | <b>Fr.</b> | <b>130'000.00</b> |

#### Kreditvorlage

Die Kreditvorlage sieht wie folgt aus:

|  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| - Projektierungskosten                                       | Fr.        | 20'000.00         |
| - Ortsplanungsrevision                                       | Fr.        | 230'000.00        |
| - Nachkredit Berechnung Mehrwertabgaben / Mehrkosten Planung | Fr.        | 130'000.00        |
| <b>Total</b>   | <b>Fr.</b> | <b>380'000.00</b> |

Die Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Allgemeinen Haushaltes.

Die Reserven scheinen auf den ersten Blick hoch. Wie bei der Ortsplanungsrevision selber, besteht auch bei den Mehrwertabgaben ein Risiko, dass Einsprachen resp. Beschwerden gegen die Verfügungen das Projekt zusätzlich finanziell belasten.

### **Subventionen**

Für das Projekt können keine Subventionen geltend gemacht werden.

### **Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen**

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht zu orientieren (Art. 58 Gemeindeverordnung).

#### *Kapitalkosten:*

Mit der Einführung von HRM2 am 1. Januar 2016 wird linear nach Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt bei Planungen 10 Jahre.

Dies ergibt für die Gemeinde Biglen folgende jährliche Abschreibungen ab der Inkraftsetzung der Ortsplanung:

|                        |     |           |
|------------------------|-----|-----------|
| - Allgemeiner Haushalt | Fr. | 38'000.00 |
|------------------------|-----|-----------|

#### *Betriebs- und Personalkosten:*

Es ist mit Mehrkosten beim Personal zu rechnen, da die Erstellung der Verfügungen für die Mehrwertabgaben, wie auch bereits die Ortsplanungsrevision selber, viele personelle Ressourcen binden. Nach Abschluss des Projekts wird der Aufwand vorwiegend im Verrechnen der Mehrwertabgaben (auch anteilmässig, bei teilweiser Überbauung) bestehen.

#### *Wegfallende Kosten / Folgeerträge:*

Es fallen keine Kosten weg. Mit den Berechnungen der Mehrwertabgaben wird die Grundlage erstellt, damit gestützt darauf nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision die entsprechenden Verfügungen für die Erhebung der Mehrwertabgabe erstellt werden können. Mit den gesetzlich vorgeschriebenen Berechnungen über die Mehrwertabgabe werden zu einem späteren Zeitpunkt bei Veräusserung resp. Überbauung des Grundstückes (Einzonung) resp. Überbauung des Grundstückes (Auf- und Umzonung) die Mehrwertabgaben anteilmässig fällig. Die zu erwartende Höhe kann erst nach der Erstellung der Bewertungen abgeschätzt werden. Wann und in welchem Umfang die Mehrwertabgaben dann eingehen, kann nicht beurteilt werden.

#### *Finanzierung:*

Die Ortsplanungsrevision ist im Finanzplan 2025 – 2033 mit Fr. 250'000.00 enthalten (Jahre 2020 – 2025). Die Finanzierung des Projektes erfolgt mit Fremdmitteln.

Nebst den Abschreibungen ist mit Zinskosten für Fremdkapital zu rechnen. Wird ein durchschnittlicher Zinssatz von 2.5% angenommen, machen die jährlichen Zinskosten Fr. 9'500.00 / Jahr aus (gerundet).

Die Ausführung soll in den Jahren 2020 – 2025 erfolgen (Genehmigung Jahr 2026).

### **Genehmigung**

Der Gemeinderat hat die Vorlage am 13. Dezember 2024 genehmigt.

### **Finanzrechtliche Zuständigkeit**

Für Nachkredite ist Artikel 9 der Gemeindeordnung vom 24. Mai 2011 massgebend. Das für einen Nachkredit zuständige Organ bestimmt sich, indem der ursprüngliche Kredit und der Nachkredit zu einem Gesamtkredit zusammengerechnet werden. Den Nachkredit beschliesst dasjenige Organ, das für den Gesamtkredit ausgabeberechtigt ist.

Beträgt der Nachkredit weniger als 10 Prozent des ursprünglichen Kredites, beschliesst ihn immer der Gemeinderat.

Gemäss Artikel 11 ist der Nachkredit zudem einzuholen, bevor sich die Gemeinde Dritten gegenüber verpflichtet.

Die Gemeindeordnung vom 24. Mai 2011 hält fest, dass der Gemeinderat die Bewilligung von neuen Ausgaben bis Fr. 200'000.00 abschliessend, bis Fr. 600'000.00 unter Vorbehalt des fakultativen Referendums beschliesst (Art. 19, Abs. 2).

### **Fakultatives Referendum**

Das fakultative Referendum wird in der Gemeindeordnung vom 24. Mai 2011 geregelt (Art. 40 – 42). Mindestens 5% der Stimmberechtigten können gegen den Beschluss des Gemeinderates das Referendum ergreifen.

### **Bekanntmachung**

Der Beschluss des Gemeinderates vom 13. Dezember 2024 über den Verpflichtungskredit von Fr. 380'000.00 für das Projekt «Ortsplanungsrevision 2021+» untersteht dem fakultativen Referendum und wird wie folgt öffentlich bekannt gemacht:

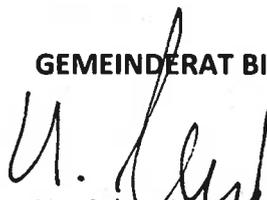
- Anzeiger Konolfingen Nr. 02 vom 9. Januar 2025
- Biglebach, Ausgabe 01/2025
- Website [www.biglen.ch](http://www.biglen.ch)

### **Projektunterlagen**

- Botschaft

3507 Biglen, 13. Dezember 2024

### **GEMEINDERAT BIGLEN**

  
Urs Schweizer  
Gemeindepräsident

  
Marlene Schwarz-Rüeggsegger  
Gemeindefschreiberin