



Einladung

Einwohnergemeindeversammlung Nr. 2 / 2018

Mittwoch, 12. Dezember 2018, 20.00 Uhr, Aula Kilchbühlschulhaus

Traktanden

- 1. Ersatzwahlen und Erneuerungswahlen**
 - 1.1 Sozialhilfebehörde – 1 Vakanz**
 - 1.2 Kommission für Altersfragen – 1 Vakanz**
 - 1.3 Umweltschutzkommission – Gesamterneuerungswahl – 1 Vakanz**
- 2. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung Nr. 1 vom 21. Juni 2018 / Genehmigung**
- 3. Finanzplan 2019 – 2023 / Kenntnisnahme**
- 4. Budget 2019 / Genehmigung**
- 5. Neuerschliessung TZP 4 Ost „Zwischen Wegen“ / Kredit**
- 6. Baurechtsvertrag Parzelle 1167 / Genehmigung Aufhebungsvereinbarung**
- 7. Der Gemeinderat informiert**
- 8. Diverses**

Gemeinderat Biel-Benken

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung offeriert die Einwohnergemeinde einen Apéro.

Das Wichtigste in Kürze

1. Ersatzwahlen und Erneuerungswahlen

1.1 Sozialhilfebehörde – 1 Vakanz

1.2 Kommission für Altersfragen – 1 Vakanz

1.3 Umweltschutzkommission – Gesamterneuerungswahl – 1 Vakanz

2. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung Nr. 1 vom 21. Juni 2018

Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. Juni 2018.

Antrag: Genehmigung des Protokolls.

3. Finanzplan 2019 – 2023 / Kenntnisnahme

Zur Kenntnisnahme.

4. Budget 2019 / Genehmigung

Aufwand: CHF 15'134'901, Ertrag: CHF 15'141'711, bei gleichbleibenden Steuern und Gebühren resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 6'810.50.

Antrag: Genehmigung des Budgets sowie der Steuern und Gebührensätze.

5. Neuerschliessung TZP 4 Ost „Zwischen Wegen“ / Kredit

Die raumplanerischen Verfahren für die Erschliessung des Gebietes „Zwischen Wegen“ sind abgeschlossen. Für die Parzelle Nr. 2225 wurde am 19. Februar 2018 ein bewilligungsfähiges Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus eingereicht. Die Gemeinde Biel-Benken ist somit erschliessungspflichtig.

Antrag: Genehmigung des Kredits

6. Baurechtsvertrag Parzelle 1167 / Genehmigung Aufhebungsvereinbarung

Die Gemeinde hatte 1999 mit der Bürgergemeinde einen Baurechtsvertrag betreffend die Parzelle Nr. 1167, Rüti, abgeschlossen. Beabsichtigt war, an besagtem Ort einen Kindergarten zu bauen. Mittlerweile haben sich die diesbezüglichen Vorstellungen geändert, weshalb der Baurechtsvertrag aufgehoben werden soll. Angesichts bereits bezahlter Baurechtszinsen von CHF 600'000 haben sich die Einwohner- und die Bürgergemeinde auf eine Rückzahlung von CHF 400'000 geeinigt, die die Bürgergemeinde innerhalb von drei Jahren zurückbezahlen soll.

Antrag: Zustimmung zur Aufhebungsvereinbarung.

1. Ersatzwahlen und Erneuerungswahlen

1.1 Ersatzwahl in die Sozialhilfebehörde

Die Sozialhilfebehörde besteht aus fünf Mitgliedern, wovon eines das zuständige Gemeinderatsmitglied ist. Die zu wählenden Mitglieder wurden an der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. Dezember 2016 für die Amtsdauer bis Ende 2020 gewählt.

Peter Aeschbacher wird per 31. Januar 2019 vorzeitig aus der Sozialhilfebehörde zurücktreten. Für die verbleibende Amtsperiode gilt es nun, ein neues Mitglied in diese Behörde zu wählen.

Bis zum Versand dieser Einladung ist keine Kandidatur eingegangen.

1.2 Ersatzwahl in die Kommission für Altersfragen

Die Kommission für Altersfragen besteht aus fünf Mitgliedern, wovon eines das zuständige Gemeinderatsmitglied ist. Die zu wählenden Mitglieder wurden an der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. Dezember 2016 für die Amtsdauer bis Ende 2020 gewählt.

Peter Aeschbacher wird per 31. Januar 2019 vorzeitig aus der Kommission für Altersfragen zurücktreten. Für die verbleibende Amtsperiode gilt es nun, ein neues Mitglied in diese Kommission zu wählen.

Bis zum Versand dieser Einladung ist keine Kandidatur eingegangen.

1.3 Gesamterneuerungswahlen Umweltschutzkommission

Die Umweltschutzkommission besteht aus vier von der Gemeindeversammlung zu wählenden Mitgliedern sowie drei von Amtes wegen in die Kommission delegierten Personen. Von Amtes wegen Einsitz haben aus dem Gemeinderat der Ressortverantwortliche Umweltschutz, Gemeinderat Daniel Kaderli, der mit dem Häckseldienst beauftragte Landwirt Stephan Brodbeck sowie Bauabteilungsleiter Enrico Andreotti als Verbindungsglied zur Verwaltung und als Aktuar.

Die vierjährige Amtszeit ist am 25. September 2018 abgelaufen und die Mitglieder sind in ihrem Amt neu zu bestätigen. Drei der bisherigen Mitglieder der Umweltschutzkommission, **Barbara Schumacher, Judith Heckendorn und Erna Bauer** stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Die Kandidierenden werden sich an der Gemeindeversammlung kurz vorstellen.

2. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung Nr. 1 vom 21. Juni 2018 / Genehmigung

Wir verweisen auf das dieser Einladung beigelegte Protokoll. Interessierte Einwohnerinnen und Einwohner können dieses auch unter gemeinde@biel-benken.ch oder telefonisch bestellen.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. Juni 2018 zu genehmigen.

3. Finanzplan 2019 – 2023 / Kenntnisnahme

Interessierte Einwohnerinnen und Einwohner können die Unterlagen während den öffentlichen Schalterstunden bei der Gemeindeverwaltung beziehen sowie telefonisch oder unter gemeinde@biel-benken.ch bestellen, oder direkt von der Website herunterladen (www.biel-benken.ch).

Der Finanzplan ist nur zur Kenntnis zu nehmen.

4. Budget 2019 / Genehmigung

Das Budget schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 6'810.50 ab (Vorjahr CHF 54'848.00). Der Ertrag vermindert sich gegenüber dem Vorjahresbudget um CHF 128'100 (0.8 %) auf CHF 15'141'711. Der Aufwand nahm um CHF 80'063 (0.5 %) auf CHF 15'134'901 ab.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2019 zu genehmigen und die Gemeindesteuern, Abgaben und Gebühren wie folgt festzusetzen:

Gemeindesteuern

Natürliche Personen	46 %	Zuschlag zur Staatssteuer als Einkommens- und Vermögenssteuer (§ 19 StG)	wie bisher
Juristische Personen	3,5 %	Ertragssteuer der juristischen Personen (§ 58 Abs. 2 StG)	wie bisher
Juristische Personen	2 ‰	Kapitalsteuer der juristischen Personen (§ 62 Abs. 2 StG)	wie bisher
Natürliche Personen	2 ‰	vom satzbestimmenden Einkommen als Feuerwehr-Ersatzabgabe, min. CHF 50.00, max. CHF 400.00	wie bisher

Wasser

	Tarif in CHF		
Grundgebühr	60.00	pro Wasseranschluss	wie bisher
Grundgebühr für Mehrfamilienhäuser	60.00	pro Haushalt	wie bisher

Mengengebühr	1.40	pro m ³	wie bisher
Mengengebühr für Gewerbebetriebe	1.40	Für Bezüge bis 1'200 m ³ pro Jahr und Wasseranschluss pro m ³	wie bisher
Mengengebühr für	0.90	ab 1'201 m ³ pro Jahr und Wasseranschluss pro m ³	wie bisher
Abwasser	Tarif in CHF		
Grundgebühr	120.00	pro Wasseranschluss	wie bisher
Grundgebühr für Mehrfamilienhäuser	120.00	pro Haushalt	wie bisher
Mengengebühr	1.60	pro m ³	wie bisher

Die genannten Tarife erhöhen sich noch um die gesetzliche Mehrwertsteuer (2.5 % für Wasser, 7.7 % für Abwasser). Für Gewerbebetriebe mit mehreren Wasseranschlüssen wird pro Betrieb nur eine Grundgebühr erhoben bzw. die Bezugsmenge zusammengezogen. Private Haushalte werden jedoch separat abgerechnet.

5. Neuerschliessung TZP 4 Ost „Zwischen Wegen“ / Kredit

Kredit für die Erschliessung des Gebietes „Zwischen Wegen“, östlicher Wendehammer

a) Strassen- und Wegbau inkl. Entwässerung, Beleuchtung und Landerwerb

Länge total ca. 35m.

Krediterteilung von brutto Fr. 133'000.00

(Anteil Landerwerb ca. Fr.16'200.00)

(Erschliessungsbeiträge ca. Fr. 42'952.00)

b) Wasserleitungen

Länge total ca. 43m

Krediterteilung von brutto Fr. 62'000.00

(Die Erschliessungsbeiträge von Fr. 16'480.00 wurden bereits erhoben)

c) Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanäle)

Länge ca. 58m

Krediterteilung von brutto Fr. 90'000.00

(Die Erschliessungsbeiträge von Fr. 36'256.00 wurden bereits erhoben)

Ausgangslage

Die raumplanerischen Verfahren für die Erschliessung des Gebietes „Zwischen Wegen“ sind abgeschlossen. Für die Parzelle Nr. 2225 wurde am 19. Februar 2018 ein bewilligungsfähiges Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus eingereicht. Die Gemeinde Biel-Benken ist somit erschliessungspflichtig.

Um den östlichen Teil des Gebietes „Zwischen Wegen“ zu erschliessen, beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung den Bau des östlichen Wendehammers als Erschliessungsstrasse.

Der östliche Wendehammer ist im Strassennetzplan als Erschliessungsstrasse ES enthalten. Der Bau- und Strassenlinienplan zeigt eine rechtsgültig genehmigte Breite der Strasse von 4.50m – 5.00m.

Gleichzeitig mit dem Strassenbau werden die notwendigen Werkleitungen erstellt. Die Werkleitungen wie Elektro, Swisscom, GGA werden durch die entsprechenden Werkeigentümer erstellt. Für die Beleuchtung sind 2 Strassenkandelaber (LED) vorgesehen.

Die noch fehlenden Kanalisationsleitungen für das Meteor- und Schmutzwasser werden neu erstellt und an das bestehende Netz angepasst. Diese Massnahmen entsprechen den Zielsetzungen des GEP (Genereller Entwässerungsplan). Die noch fehlende Wasserleitung mit einer Nennweite von 100mm wird neu erstellt und mit einer Feinerschliessung ergänzt.

Insgesamt sind für das Erschliessungsprojekt Landabtretungen von 166 m² notwendig, die mit der Mutation Nr. 1369 per 21. August 2007 bereits erfolgt sind.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist mit Erschliessungsbeiträgen für den Strassenbau von total ca. Fr. 42'952.00 zu rechnen. Die Erschliessungsbeiträge werden nach Fertigstellung der Strasse resp. nach dem Einbau der Tragschicht in Rechnung gestellt.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Gesamtkredit von brutto Fr. 285'000.00 für den Ausbau der Strasse, der Wasserleitung und der Kanalisation betreffend die Erschliessung des Gebietes „Zwischen Wegen“ östlicher Wendehammer zu sprechen.

6. Baurechtsvertrag Parzelle 1167 / Genehmigung Aufhebungsvereinbarung

Ausgangslage

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1992 hatte die Einwohnergemeinde der Verlegung einer ÖW-Zone von rund 1150 m² in das Areal des Teilzonenplans Nr. 8 Rüti zugestimmt, um in dem betreffenden Quartier bei Bedarf einen Kindergarten errichten zu können. Die Bürgergemeinde hatte im fraglichen Teilzonenplan erhebliche

Landreserven, aber kaum flüssige Mittel. Die Bürgergemeinde liess sich deshalb die ÖW-Parzelle zuteilen und gab sie der Einwohnergemeinde später im Baurecht ab. Mit den Baurechtszinsen wollte sie die Kosten für die Planung und Umlegung finanzieren. Dem von der Einwohnergemeinde eigentlich bevorzugten Verkauf der Parzelle stand eine Vermächtnisaufgabe entgegen. Allerdings einigte man sich darauf, im Baurechtsvertrag den Verlauf der Parzelle für nach dem Ablauf der Sperrfrist bereits vorzusehen.

Die Bürger- und Einwohnergemeinde einigten sich darauf, dass die Einwohnergemeinde ab Inkrafttreten der Umlegung einen jährlichen Baurechtszins von CHF 30'000 entrichtete. Nach Ablauf der Sperrfrist ab 1. November 2019 sollte die Einwohnergemeinde die Parzelle zum Preis von CHF 750 pro m² erwerben können, wobei die Hälfte der bezahlten Baurechtszinsen als Anzahlung an den Kaufpreis angerechnet werden sollten. Der Baurechtszins beruhte auf dem Landpreis von CHF 750 pro m² und einem damals durchschnittlichen Hypothekarzins von 4.75 %, anschliessend abgerundet auf CHF 30'000 pro Jahr.

Die Bürgergemeinde stimmte dem Baurechtsvertrag an ihrer Versammlung vom 12. August 1997 zu, die Einwohnergemeinde an ihrer Versammlung vom 16. September 1997. Am 8. Dezember 1999 erfolgte schliesslich die Vertragsunterzeichnung.

Entwicklung

Nachdem auf der fraglichen Parzelle in den folgenden Jahren kein Kindergarten erstellt wurde, erkundigte sich die Bürgergemeinde mit Schreiben vom 10. April 2015, ob der Gemeinderat bereit sei, den Baurechtsvertrag aufzulösen. Da der kantonale Richtplan keine dezentralen Schulräume mehr vorsehe, sei der Bau eines Kindergartens unrealistisch. Der Gemeinderat wollte angesichts steigender Schülerzahlen und Unklarheit über das weitere Vorgehen bezüglich Schulraum keine präjudizierenden Entscheide fällen und sprach sich zunächst gegen die Aufhebung des Baurechtsvertrages aus.

Nachdem die Schulraumplanung mit der Parzelle des ehemaligen Postgebäudes an der Fraumattenstrasse mittlerweile eine valable und schulnahe Option erhielt, entschied sich der Gemeinderat im Frühjahr 2018 definitiv gegen den Standort in der Rüti. Da der ursprünglich vorgesehene Kauf der Parzelle nach Ablauf des Baurechtsvertrages unnötig wurde, nahm der Gemeinderat mit der Bürgergemeinde Kontakt auf, um die Modalitäten des Aufhebungsvertrages zu verhandeln.

Aufhebungsvereinbarung

In der Zeit seit Abschluss des Baurechtsvertrages bis April 2018 hat die Einwohnergemeinde der Bürgergemeinde insgesamt CHF 600'000 Baurechtszinsen bezahlt.

Anlässlich von zwei Gesprächen einigten sich der Gemeinderat und der Bürgerrat auf eine Rückzahlung von CHF 400'000. Damit die Bürgergemeinde aber kein Geld am Markt aufnehmen muss, soll sie diesen Betrag innert drei Jahren zurückbezahlen können, in von ihr gewünschten Tranchen und zu von ihr gewählten Zeitpunkten.

Die Bürgergemeindeversammlung befindet an ihrer Versammlung vom 21. November 2018 über die Aufhebungsvereinbarung.

Die Aufhebung von Baurechtsverträgen obliegt gemäss § 47 Abs. 1 Ziff. 10 Gemeindegesetz der Gemeindeversammlung.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der vorliegenden Aufhebungsvereinbarung mit der Bürgergemeinde betreffend das Baurecht auf der Parzelle Nr. 1167, Rüti, zuzustimmen.