



Einladung zur Gemeindeversammlung Nr. 2 / 2020

Donnerstag, 10. Dezember 2020, 20.00 Uhr, Turnhalle - Fraumattenschulhaus

Aufgrund der Auflagen im Zusammenhang mit Covid-19 bitten wir Sie, sich vorgängig für die Gemeindeversammlung anzumelden. Ihre Anmeldung können Sie bis Donnerstag, 10. Dezember 2020, 12.00 Uhr, über unsere [Website](#) einreichen. Da wir an der Versammlung eine Eingangsregistrierung machen müssen, bitten wir Sie um frühzeitiges Erscheinen. An der Versammlung gilt zudem Maskenpflicht. Wir danken für Ihr Verständnis.

Traktanden

- 1. Gesamterneuerungs- und Ersatzwahlen**
 - 1.1 Sozialhilfebehörde – Gesamterneuerungswahl
 - 1.2 Kommission für Altersfragen – Gesamterneuerungswahl
 - 1.3 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission – 1 Vakanz
 - 1.4 Schulrat Kindergarten & Primarschule – 1 Vakanz
 - 1.5 Wahlbüro – 1 Vakanz
 - 1.6 Umweltschutzkommission – 1 Vakanz
- 2. Protokoll der Gemeindeversammlung Nr. 1 vom 24. September 2020 / Genehmigung**
- 3. Finanzplan 2021 – 2025 / Kenntnisnahme**
- 4. Budget 2021 / Genehmigung**
- 5. Totalrevision Mietzinsbeitragsreglement / Genehmigung**
- 6. Kommunalen Richtplan / Genehmigung**
- 7. Mutation Zonenplan Siedlung – Einzonung der Parzellen Nrn. 45 und 3643 / Genehmigung**
- 8. Antrag betreffend die Anpassung von Art. 8 Zonenreglement Siedlung hinsichtlich der generellen Finanzierung der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde bei Einzonungen von Bauernhofzonen / Nichterheblicherklärung**
- 9. Der Gemeinderat informiert**
- 10. Diverses**

Das Wichtigste in Kürze

1. Gesamterneuerungs- und Ersatzwahlen

- 1.1 Sozialhilfebehörde – Gesamterneuerungswahl
- 1.2 Kommission für Altersfragen – Gesamterneuerungswahl
- 1.3 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission – 1 Vakanz
- 1.4 Schulrat Kindergarten & Primarschule – 1 Vakanz
- 1.5 Wahlbüro – 1 Vakanz
- 1.6 Umweltschutzkommission – 1 Vakanz

2. Protokoll der Gemeindeversammlung Nr. 1 vom 24. September 2020 / Genehmigung

Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 24. September 2020

Antrag: Genehmigung des Protokolls

3. Finanzplan 2021 – 2025 / Kenntnisnahme

Der Finanzplan ist nur zur Kenntnis zu nehmen.

4. Budget 2021 / Genehmigung

Das Budget zeigt einen Aufwandüberschuss von CHF 433'888.00 (Vorjahr: Ertragsüberschuss CHF 3'904.50). Der Ertrag reduziert sich gegenüber dem Vorjahresbudget um CHF 277'652.60 (- 1.8 %) auf CHF 15'382'833.40. Der Aufwand nahm um CHF 160'139.90 (+ 1.0 %) auf CHF 15'816.721.40 zu.

Antrag: Genehmigung des Budgets sowie der Steuern und Gebührensätze.

5. Totalrevision Mietzinsbeitragsreglement / Genehmigung

Gemäss kantonalem Recht sind die Gemeinden verpflichtet, bei entsprechendem Bedarf die Mietzinsbelastung mit Hilfe von Mietzinsbeiträgen abzufedern, um eine Sozialhilfeabhängigkeit zu vermeiden. Weil genau diese Verbindung zur Sozialhilfe besteht, richtet sich das total revidierte Reglement bei seinen Berechnungen konsequent an den massgebenden Eckwerten des Sozialhilferechtes aus. Die Prüfung des Anspruches wird dadurch einfacher und berechenbarer. Ausserdem haben alle Gemeinden im hinteren Leimental neu dasselbe Reglement, was eine einheitliche Handhabe und Praxis ermöglicht und Mietzinsbeitragstourismus verhindert. Finanziell hat das neue Reglement keine Auswirkungen. Die neue Methode führt nicht zu höheren Beiträgen und damit auch nicht zu einer höheren Belastung für die Gemeinde.

Antrag: Genehmigung Totalrevision Mietzinsbeitragsreglement

6. Kommunalen Richtplan / Genehmigung

Der Kommunale Richtplan zeigt auf, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Dies unter Berücksichtigung der übergeordneten Planung von Bund und Kanton, aber auch unter Einbezug der regionalen Abhängigkeiten. Der Kommunale Richtplan dient dem Gemeinderat als Planungsinstrument, um seine Handlungsspielräume entlang der darin festgelegten Ziele auszuschöpfen. Er ist aber nicht parzellenscharf und verpflichtet die einzelnen Grundeigentümer zu nichts. Allfällige Projekte muss die Gemeinde übers Budget oder durch Sondervorlagen bewilligen.

Der Gemeinderat hat den Richtplan an drei Dialogveranstaltungen mit der Bevölkerung erarbeitet. Das Ergebnis ist das Abbild der eingebrachten Wünsche und Ideen. Mit der Verabschiedung des Richtplanes an der Gemeindeversammlung bekommt der Richtplan die Verbindlichkeit die der Gemeinderat sich wünscht und braucht, um die darin festgehaltenen Ziele konsequent weiterzuverfolgen.

Antrag: Genehmigung des Kommunalen Richtplans

7. Mutation Zonenplan Siedlung – Einzonung der Parzellen Nrn. 45 und 3643 / Genehmigung

Die Parzellen Nrn. 45 und 3643 befinden sich heute in der Bauernhofzone. Nach dem Tod des Grundeigentümers und der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes werden die Gebäude saniert und umgebaut. Sie sollen künftig für Wohnraum sowie vermietbare Räume für handwerkliche und kreative Nutzung zur Verfügung stehen. Damit dies möglich ist, braucht es eine Einzonung in die Kernzone.

Bei einer Einzonung in die Bauzone erfährt die Bauernhofzone eine Wertsteigerung; in Biel-Benken von durchschnittlich CHF 6 pro m² auf durchschnittlich CHF 1'393 pro m². Dieser Mehrwert ergibt sich daraus, dass das Land in der Bauzone besser genutzt und damit mehr Ertrag erzielt werden kann. Den Mehrwert muss die Öffentliche Hand von Bundesrechts wegen abschöpfen. Gemäss kantonalem Recht beträgt die Abschöpfung 20%, wovon wiederum 75% an den Kanton gehen und 25% an die Gemeinde. Im konkreten Fall beträgt die Mehrwertabgabe CHF 69'624.45 für die Parzelle Nr. 45 und CHF 388'728.65 für die Parzelle Nr. 3643, total CHF 458'353.10. Davon sind 75% oder 343'764.80 dem Kanton geschuldet. Mit einem Zusatzantrag verlangen die neuen Grundeigentümer – unterstützt durch Grundeigentümer der Bauernhofzonen –, dass die Gemeinde die Mehrwertabgabe finanziert, also den dem Kanton geschuldeten Betrag in der Höhe von CHF 343'764.80 diesem überweist und auf den der Gemeinde zustehenden Betrag (CHF 114'588.30) verzichtet. Sie begründen dies unter anderem damit, dass eine Umzonung vorliege und daher gar keine Mehrwertabgabe geschuldet sei. Ausserdem seien die Parzellen immer schon erschlossen gewesen.

Die Frage der Zonenzugehörigkeit der Bauernhofzone ist mehrfach rechtlich geklärt (Bund und Kanton) und vom Regierungsrat in letzter Instanz entschieden. Bauernhofzone gilt als Nichtbauzone und damit als Landwirtschaftsland. Die Mutation in eine Bauzone stellt eine mehrwertabgabepflichtige Einzonung dar. Die bestehende Erschliessung der Parzelle spielt dabei übrigens keine Rolle, es geht einzig und allein um den Mehrwert des Bodens. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Grundeigentümer diesen Mehrwert selbst finanzieren müssen. Die Gemeindekasse ist nicht dazu da, die Schmälerung des Gewinns Privater zu minimieren. Ausserdem hätte die Gutheissung des Zusatzantrages zur Folge, dass die Gemeinde sämtlichen Grundeigentümern der Bauernhofzonen bei der Einzonung die Mehrwertabgabe finanzieren müsste (vgl. dazu auch nachfolgendes Geschäft).

Antrag: Genehmigung der Mutation des Zonenplans Siedlung, Ablehnung des Zusatzantrages betreffend die Finanzierung der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde.

8. Antrag betreffend die Anpassung von Art. 8 Zonenreglement Siedlung hinsichtlich der generellen Finanzierung der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde bei Einzonungen von Bauernhofzonen / Nichterheblicherklärung

Die Zugehörigkeit einer Parzelle entscheidet über ihren Wert. Bauernhofzone gilt als Nichtbauzone und damit Landwirtschaftsland. Bei einer Einzonung in die Bauzone erfährt die Bauernhofzone eine Wertsteigerung von durchschnittlich CHF 6 m² auf durchschnittlich CHF 1'393 pro m² (Preise für Biel-Benken). Dieser Mehrwert ergibt sich daraus, dass das Land in der Bauzone besser genutzt und damit mehr Ertrag erzielt werden kann. Den Mehrwert muss die Öffentliche Hand von Bundesrechts wegen abschöpfen. Gemäss kantonalem Recht beträgt die Abschöpfung 20%, wovon wiederum 75% an den Kanton gehen und 25% an die Gemeinde. Fällig wird der Betrag aber nicht schon bei der Einzonung, sondern erst wenn die den Mehrwert auslösende Handlung vorgenommen wird, also beispielsweise beim Verkauf oder bei Erhalt der Baubewilligung.

Den Beitrag an den Kanton soll nach Vorstellung der Antragsteller inskünftig die Gemeinde bezahlen. Angesichts der in Biel-Benken noch vorhandenen Bauernhofzonen wären das rund CHF 12.1 Mio, die die Gemeinde in den kommenden Jahren bzw. allenfalls Jahrzehnten aus eigenen Mitteln finanzieren müsste. Würden die Grundeigentümer des früheren Baulandes 2. Etappe gleiches Recht für sich beanspruchen, kämen weitere Beiträge in zweistelliger Millio-nenhöhe hinzu, die die Gemeindekasse in Zukunft belasten würden. Dies alles, um die Gewinne der Grundeigentümer nicht zu schmälern. Der Gemeinderat ist deshalb dagegen, eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten.

Antrag: Nichterheblicherklärung des Antrags.

Die Vorlagen im Detail

1 Gesamterneuerungs- und Ersatzwahlen

1.1 Sozialhilfebehörde

Die Sozialhilfebehörde besteht aus fünf Mitgliedern, wovon eines das zuständige Gemeinderatsmitglied ist.

Sämtliche bisherigen Mitglieder stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung:

- Brigitte Schmassmann
- Monika Hofmann
- Sabrina Crameri
- Jürg Bauer

Von Amtes wegen Einsitz nimmt die zuständige Gemeinderätin Karin Lier.

1.2 Kommission für Altersfragen

Die Kommission für Altersfragen besteht aus fünf Mitgliedern, wovon eines das zuständige Gemeinderatsmitglied ist.

Sämtliche bisherigen Mitglieder stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung:

- Alfred Moser
- Sibylle Studer
- Erika Preisig
- Elisabeth Sauer

Von Amtes wegen Einsitz nimmt die zuständige Gemeinderätin Karin Lier.

1.3 RPK/GPK

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission besteht aus fünf Mitgliedern. An der Gesamterneuerungswahl vom 24. September 2020 blieb ein Sitz vakant. Für die verbleibende Amtsperiode bis 30. Juni 2024 gilt es nun, ein neues Mitglied in diese Behörde zu wählen.

Bis zum Versand dieser Einladung ist keine Kandidatur eingegangen.

1.4 Schulrat Kindergarten und Primarschule

Der Schulrat des Kindergartens und der Primarschule besteht aus sieben Mitgliedern, wovon eines das zuständige Gemeinderatsmitglied ist. An der Gesamterneuerungswahl vom 24. September 2020 blieb ein Sitz vakant. Für die verbleibende Amtsperiode bis 31. Juli 2024 gilt es nun, ein neues Mitglied in diese Behörde zu wählen.

Bis zum Versand dieser Einladung ist keine Kandidatur eingegangen.

1.5 Wahlbüro

Das Wahlbüro besteht aus sieben Mitgliedern. An der Gesamterneuerungswahl vom 24. September 2020 blieb ein Sitz vakant. Für die verbleibende Amtsperiode bis 30. Juni 2024 gilt es nun, ein neues Mitglied in diese Behörde zu wählen.

Bis zum Versand dieser Einladung hat sich folgende Person gemeldet:

- Julia Schneider

1.6 Umweltschutzkommission

Die Umweltschutzkommission besteht aus vier von der Gemeindeversammlung zu wählenden Mitgliedern sowie drei von Amtes wegen in die Kommission delegierten Personen. Für die verbleibende Amtsperiode bis 31. Dezember 2022 gilt es, ein neues Mitglied in diese Kommission zu wählen.

Bis zum Versand dieser Einladung ist keine Kandidatur eingegangen.

➔ Kandidaturen für die zu wählenden Behörden / Kommissionen nimmt die Gemeindeverwaltung bis am 10. Dezember 2020 / 16.00 Uhr, entgegen. Kandidierende können sich aber auch direkt an der Gemeindeversammlung melden.

2 Protokoll der Gemeindeversammlung Nr. 1 vom 24. September 2020 / Genehmigung

Wir verweisen auf das dieser Einladung beigelegte Protokoll. Dieses kann auch unter gemeinde@biel-benken.ch oder telefonisch bestellt werden.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 24. September 2020 zu genehmigen.

3 Finanzplan 2021 – 2025 / 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 Gemeindewebsite www.biel-benken.ch herunterladen.

Der Finanzplan ist nur zur Kenntnis zu nehmen.

4 Budget 2021 / Genehmigung

Das Budget zeigt einen Aufwandüberschuss von CHF 433'888.00 (Vorjahr: Ertragsüberschuss CHF 3'904.50). Der Ertrag reduziert sich gegenüber dem Vorjahresbudget um CHF 277'652.60 (- 1.8 %) auf CHF 15'382'833.40. Der Aufwand nahm um CHF 160'139.90 (+ 1.0 %) auf CHF 15'816.721.40 zu.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2021 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	0.55 ‰	Kapitalsteuer der juristischen Personen (§ 62 Abs. 2 StG); min. CHF 165.00	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	10.00	pro Wasseranschluss	wie bisher
Grundgebühr für Mehrfamilienhäuser	10.00	pro Haushalt	wie bisher
Mengengebühr	0.90	pro m ³	wie bisher
Mengengebühr für Gewerbebetriebe	0.90	Für Bezüge bis 1'200 m ³ pro Jahr und Wasseranschluss pro m ³ .	wie bisher
Mengengebühr für Gewerbebetriebe	0.40	ab 1'201 m ³ pro Jahr und Anschluss pro m ³	wie bisher
Abwasser	Tarif in CHF		
Grundgebühr	25.00	pro Wasseranschluss	wie bisher
Grundgebühr für Mehrfamilienhäuser	25.00	pro Haushalt	wie bisher
Mengengebühr	1.10	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 Totalrevision Mietzinsbeitragsreglement / Genehmigung

Vorbemerkung

Die Gemeinde Ettingen hatte im Jahr 2018 ihr Mietzinsbeitragsreglement total revidiert. Die zuständige Gemeindeversammlung war mit dem Ergebnis allerdings nicht einverstanden, weil es zu einer drastischen Reduktion der ausgerichteten Mietzinsbeiträge geführt hätte. Im Anschluss an diese Rückweisung bildete sich eine regionale Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Gemeinden Biel-Benken, Bottmingen, Ettingen, Oberwil und Therwil. Ziel war es, die allesamt veralteten und mit denselben Problemen wie in Ettingen behafteten Mietzinsbeitragsreglemente durch ein einheitliches, totalrevidiertes Reglement zu ersetzen. Das zusammen ausgearbeitete und vereinheitlichte Reglement über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen liegt dieser Gemeindeversammlungsvorlage zugrunde.

Die vorerwähnte Arbeitsgruppe traf sich im Verlaufe der Jahre 2019 und 2020 zu mehreren Sitzungen und erarbeitete das nun vorliegende Reglement über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen. Ziele des totalrevidierten Reglements sind eine Vereinfachung, Präzisierung und Vereinheitlichung der Berechnungsmethodik sowie eine generelle Ableitung der für die Berechnung der Mietzinsbeiträge massgebenden Faktoren aus der Sozialhilfegesetzgebung. Diese Ableitung bietet die Vorteile, dass die aufgeführten Gemeinden in ihren Reglementen keine fixen Beträge mehr definieren müssen. Allfällige Änderungen der kantonalen sozialhilferechtlichen Bestimmungen würden für die Berechnung der Mietzinsbeiträge automatisch übernommen.

Sinn und Zweck der Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen

Gemäss § 1 des kantonalen Gesetzes über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen (SGS 844) haben Familien, Alleinerziehende, Rentenbezügerinnen und Rentenbezüger Anspruch auf Entlastung von übermässig hohen Mietzinsbelastungen, wenn dadurch die Sozialhilfeabhängigkeit vermieden werden kann.

Der kantonale Gesetzgeber verpflichtet die Gemeinden somit zur Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen an Personen, die in die Sozialhilfeabhängigkeit abzurutschen drohen, oder die durch den Erhalt eben dieser Mietzinsbeiträge von der Sozialhilfe abgelöst werden können. Die Gemeinden haben keine Wahlfreiheit, ob sie Mietzinsbeiträge ausrichten wollen oder nicht; sie werden durch das kantonale Gesetz dazu verpflichtet. Lediglich bei der konkreten Umsetzung des kantonalen Gesetzes, wie beispielsweise bei der Ausgestaltung der Anspruchsvoraussetzungen sowie der Höhe des Mietzinsbeitrags, haben die Gemeinden einen gewissen Handlungsspielraum. Die kommunalen Regulierungen sind durch die Gemeinden in einem Reglement zu erlassen.

Konkrete Änderungen im totalrevidierten Reglement

Eine synoptische Darstellung der Änderungen ist wenig sinnvoll, da es sich um eine Totalrevision handelt und die Systematik geändert hat. Die Vergleichbarkeit wäre damit überhaupt nicht gegeben. Die wichtigsten Bestimmungen sind aber textlich erläutert und kommentiert. Eine Vergleichsdarstellung gibt es hingegen bei den konkreten Zahlen.

Einkommenshöchstgrenze (§ 4)

Wie bereits weiter oben dargelegt, will das kantonale Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen die Sozialhilfeabhängigkeit vermeiden. Bei der Berechnung des Anspruchs auf Sozialhilfe werden folgende drei Ausgabenpositionen berücksichtigt:

- Wohnungskosten
- Grundbedarf
- Durchschnittsprämie der Krankenkasse

Der bisherige § 2 definiert das Jahreseinkommen als Summe aus sämtlichen aktuellen Einkünften der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Abgezogen werden der AHV-Beitrag und Berufsunkosten sowie Beiträge an die 2. Säule, hinzugerechnet aber auch nicht steuerbare Einkünfte der Haushaltsmitglieder wie Ergänzungsleistungen, Stipendien, Prämienverbilligungen etc. Letzteres ist insofern nicht korrekt, als diese Positionen kein Einkommen darstellen, sondern eine Aufwandminderung sind. Nicht erwähnt sind zudem die Kosten für die Krankenkasse, die mittlerweile aber einen erheblichen Anteil an einem Monatsbudget ausmachen. Die Einkommenshöchstgrenze ist im bisherigen Reglement demnach tiefer angesetzt als im Sozialhilferecht. Das wiederum führt zur Absurdität, dass das Instrument, welches die Sozialhilfeabhängigkeit vermindern will, schärfere Grenzwerte anwendet als die Sozialhilfe selbst. Es wäre, wie wenn man Feuer mit noch mehr Feuer bekämpft. Ausserdem legt der bisherige § 5 fest, dass ab einem Jahreseinkommen von mehr als CHF 40'000 kein Anspruch auf Mietzinsbeiträge mehr besteht. Diese Grenze ist extrem tief und hat zur Folge, dass Personen, die ohne diese Grenze einen Mietzinsbeitrag bekämen und deshalb ohne Sozialhilfe auskommen, wegen der Grenze dennoch auf die Sozialhilfe angewiesen sind. Berücksichtigt man im Weiteren, dass das Reglement aus dem Jahr 1999 stammt, macht der Höchstbetrag erst recht keinen Sinn mehr.

Der neue § 4 korrigiert diesen Fehler, indem er die Einkommenshöchstgrenze neu definiert. Neu ergibt sich die Einkommenshöchstgrenze über die gleichen drei Positionen wie im Sozialhilferecht. Indem jedoch 130% des sozialhilferechtlichen Grundbedarfs zur Anwendung gelangen, können all diejenigen Personen von Mietzinsbeiträgen profitieren, welche gerade knapp nicht in die Sozialhilfe eintreten können. Damit sind der Sinn und Zweck des kantonalen Gesetzes erfüllt. Ausserdem braucht es keine Anpassung des Reglements an veränderte Verhältnisse, weil der Verweis dynamisch ist und sich mit den Grenzwerten der Sozialhilfe anpasst.

Vermögenshöchstgrenze (§ 5)

Mit CHF 25'000.00 für Alleinstehende und CHF 40'000.00 für Ehepaare waren die bisherigen Vermögensfreigrenzen sehr hoch angesetzt. Die Praxis ergab keinen einzigen Fall, bei welchem die antragstellende Person auch nur in die Nähe dieser Vermögensbeträge kam. Weil es sich um mit Steuergeldern finanzierte Sozialleistungen handelt, ist nicht ersichtlich, weshalb die Vermögensfreibeträge so hoch angesetzt werden sollen. Nachdem bereits bei der Einkommenshöchstgrenze auf die Sozialhilfegesetzgebung abgestellt wird, bietet sich dieses Vorgehen auch hier an. Mit dem Fünffachen der Vermögensfreigrenze gemäss der Sozialhilfegesetzgebung ist gewährleistet, dass Anspruchsberechtigte über ein genügend grosses Vermögenspolster verfügen, so dass sie auch unerwartete und ausserordentlich anfallende Rechnungen begleichen können, ohne dass sie gleich in die Sozialhilfeabhängigkeit zu fallen drohen (z.B. Zahnarztrechnung oder Ähnliches). Neu zählen Vermögensfreigrenzen je nach Anzahl der Personen (inkl. Kinder) im Haushalt (§ 5):

Vermögenshöchstgrenzen		
Bisher (§ 6)		Neu (§ 8)
Alleinstehend	25'000.00	Das Fünffache der Vermögensfreigrenze gemäss Sozialhilfegesetzgebung:
Ehepaar	40'000.00	
1 Person	-/-	11'000.00
2 Personen	-/-	17'000.00
3 Personen	-/-	21'000.00
4 Personen	-/-	23'500.00
Ab 5 Personen	-/-	26'500.00

Explizit nicht zum anrechenbaren Vermögen hinzugerechnet wird das Vermögen von in Zweckgemeinschaft lebenden Personen. Gemeint sind damit Wohngemeinschaften; also nicht in einer Beziehung, sondern zur Kostenoptimierung zusammenlebende Personen.

Angemessenheit der Wohnungsmiete (§ 8)

Gemäss bisherigem Reglement (§ 7) darf die Anzahl Zimmer der Wohnung die Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner nicht um mehr als 1 überschreiten. Das hat zur Folge, dass eine Einzelperson für eine sehr günstige 3-Zimmer-Altbauwohnung keinen Mietzinsbeitrag bekommt, aber für eine teurere 2-Zimmer-Wohnung in einem Neubau. Auch das erscheint im Sinne des häuslichen Umgangs mit den Finanzen wenig sinnvoll. Der neue § 8 sieht deshalb vor, dass sich die Höhe der Miete am anrechenbaren Einkommen ausrichtet.

Konkret heisst das, wenn die Nettomiete das anrechenbare Einkommen um mehr als 40% übersteigt, ist entweder die Wohnung zu teuer und damit den persönlichen Verhältnissen nicht angepasst, oder das Einkommen ist so gering, dass der Eintritt in die Sozialhilfe mit dieser Wohnung unvermeidlich ist.

Höchstmieten (§ 10)

Bisher wurden die maximal anrechenbaren Höchstmieten im Reglement aufgeführt. Neu sollen die durch die Sozialhilfebehörde Biel-Benken und für die Berechnung der Sozialhilfe massgebenden Mietzinsgrenzwerte zur Anwendung kommen, wobei diese für jede Konstellation um CHF 300.00 erhöht werden. Weil das kantonale Gesetz und mit ihm das vorliegende Reglement zum Ziel haben, die Sozialhilfeabhängigkeit zu vermeiden, ist es sachgerecht, nach Möglichkeit auf die Sozialhilfegesetzgebung abzustellen, die Mietzinsbeitragsempfängerinnen und -empfänger jedoch leicht besser zu stellen, was die Erhöhung der Mietgrenzwerte um CHF 300.00 rechtfertigt. Ein Vergleich der bisherigen mit den um CHF 300.00 erhöhten Höchstmieten der Sozialhilfe ergibt folgende Aufstellung:

Höchstmieten (netto ohne Nebenkosten) pro Monat			
Haushaltsgrösse	Bisher (§ 8)	Neu (§ 10)	Korrektur
1 Person	1'566.85	1'200.00	1'250.00
2 Personen	1'695.40	1'450.00	1'550.00
3 Personen	1'812.35	1'750.00	
4 Personen	1'929.25	2'000.00	1'900.00
5 Personen		2'100.00	
6 Personen		2'300.00	
7 Personen		2'500.00	
pro weitere Person	116.90	200.00	

Die von der Sozialhilfebehörde festgelegten Höchstmieten stützen sich auf eine aktuelle Erhebung von Wüest&Partner zu den Mietpreisen in Biel-Benken.

Anrechenbarer Lebensbedarf (neu: Grundbedarf) (§ 7)

Im bisherigen Reglement war der Grundbedarf je nach Haushaltskonstellation mit einem Fixbetrag aufgeführt. Neu soll auch hier auf die Sozialhilfegesetzgebung abgestellt werden. Um ein Abrutschen in die Sozialhilfeabhängigkeit zu vermeiden, wird bei der Berechnung der Mietzinsbeiträge von einem anrechenbaren Grundbedarf von 130% desjenigen gemäss Sozialhilfrecht ausgegangen. Die Empfängerinnen und Empfänger von Mietzinsbeiträgen werden dadurch etwas bessergestellt als die Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger.

Massgebender monatlicher Lebensbedarf BISHER		Anrechenbarer monatlicher Grundbedarf NEU	
Haushaltskonstellation	§ 8 Abs. 2 Reglement	Haushaltskonstellation	130% gemäss Sozialhilfeverordnung
Alleinstehende Person	1'820.00	1 Person	1'281.80
Ehepaar ohne Kinder	2'775.00	Ehepaar ohne Kinder	1'961.70
Alleinerziehend mit			
1 Kind	2'381.00	2 Personen	1'961.70
2 Kinder	2'932.00	3 Personen	2'384.20
3 Kinder	3'168.00	4 Personen	2'743.00
pro weiteres Kind	236.00	5 Personen	3'101.80
		pro weitere Person	260.00
Familien mit			
1 Kind	3'201.00	3 Personen	2'384.20
2 Kinder	3'673.00	4 Personen	2'743.00
3 Kinder	4'167.00	5 Personen	3'101.80
4 Kinder	4'403.00	6 Personen	3'361.80

Verordnung

Gemäss § 12 Abs. 2 des totalrevidierten Reglementes ist der Gemeinderat ermächtigt, die für den Vollzug des Reglementes erforderliche Verordnung zu erlassen. Der Entwurf der Verordnung liegt bereits vor. Diese regelt einerseits, wer innerhalb der Verwaltung für den Vollzug des Reglementes zuständig ist. Andererseits regelt sie in § 2 die Details zur Subsidiarität gemäss § 3 des Reglementes, wonach vor Erhalt von Mietzinsbeiträgen alle Möglichkeiten zur

Erzielung eines den persönlichen Verhältnissen entsprechenden eigenen Einkommens ausgeschöpft werden müssen. Dabei geht es konkret um die Beschäftigungspensen und die damit zusammenhängenden Fristen. Ausserdem regelt die Verordnung, welche Quellen zur Bemessung eines hypothetischen Einkommens herangezogen werden sollen.

Folgen für die bisherigen Bezügerinnen und Bezüger von Mietzinsbeiträgen

Das nun vorliegende Reglement bzw. die darin festgelegten Parameter führen grundsätzlich nicht zu einer Erhöhung oder Minderung der Mietzinsbeiträge. Wohl kann es im Einzelfall geringe Abweichungen nach unten oder oben geben, aber in der Grundtendenz bleiben die bisher ausgerichteten Beiträge in etwa gleich hoch (dies gilt für alle obenerwähnten Gemeinden). Die Aufhebung der Jahreseinkommenshöchstgrenze und die Berücksichtigung von ausgewiesenen Fremdbetreuungskosten, die zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf gerechtfertigt sind, können theoretisch zu Mehrausgaben bei den Mietzinsbeiträgen führen. Aufgrund bisher abgelehnter Gesuche ist allerdings nicht davon auszugehen, dass die Auswirkungen erheblich sind.

Die aktuellen Ausgaben der Einwohnergemeinde Biel-Benken für ausgerichtete Mietzinsbeiträge belaufen sich auf jährlich rund CHF 21'000.00. Mit dem totalrevidierten Reglement sollten die Kosten in etwa gleich bleiben. Das Budget 2021 sieht für auszurichtende Mietzinsbeiträge denn auch CHF 20'000.00 vor.

Beilagen:

- Mietzinsbeitragsreglement 2021
- Verordnung zum Mietzinsbeitragsreglement

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Totalrevision des Mietzinsbeitragsreglements zu genehmigen.

6 Kommunalen Richtplan / Genehmigung

Ausgangslage

Biel-Benken ist eine Wohngemeinde in der Agglomeration Basel mit rund 3'450 Einwohnern. Die vielen vorhandenen Grünräume innerhalb der Siedlung lassen das Dorf als „Grüne Oase“ erscheinen. Einige Gewerbebetriebe bieten im Ort Arbeitsplätze an. Der grösste Teil der Erwerbstätigen arbeitet jedoch ausserhalb der Gemeinde im Grossraum Basel. Die fruchtbaren Böden eignen sich hervorragend für die landwirtschaftliche Produktion. Einen Teil der Produkte verkaufen die Produzenten in attraktiven Hofläden an Kundschaft aus der Stadt, den umliegenden Dörfern sowie an die Einwohnerinnen und Einwohner von Biel-Benken. Die historischen Dorfteile an der Bach-, Kirch- und Strehlgasse, beim Schlössli und der Mühle laden zum Betrachten und Verweilen ein. Die zahlreichen Vereine tragen viel zum aktiven Leben in unserem Dorf bei. Die umliegende Landschaft und die Wälder bieten viel Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Dem Gemeinderat ist es wichtig, die guten Qualitäten und den Charakter des Dorfes langfristig zu erhalten. Gleichzeitig sind wir alle mit verschiedenen Entwicklungen konfrontiert: Die Bevölkerung wächst, insbesondere im Grossraum Basel. Die Menschen in der Schweiz brauchen immer mehr Raum zum Wohnen, Leben und Arbeiten. Sie werden heute immer älter, was

grundsätzlich eine positive Entwicklung ist. Die Mobilität nimmt stetig zu und das Mobilitätsverhalten verändert sich. Der Verbrauch von natürlichen Ressourcen, insbesondere von Energie, steigt und die Digitalisierung hat unseren Alltag erreicht. Von all diesen Entwicklungen und Veränderungen ist auch Biel-Benken betroffen. Sie stellen die Gemeinde vor grosse Herausforderungen und haben Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung des Dorfes.

Der Gemeinderat will vorausschauend planen. Aufgrund der allgemeinen Entwicklungen stellen sich verschiedene Fragen: Welche Entwicklung soll in den nächsten zwanzig Jahren möglich sein, damit Biel-Benken die Zukunft zum Wohlergehen der Bevölkerung meistern kann? Wollen wir eine reine Wohngemeinde sein oder sollen mehr Gewerbebetriebe unseren Dorfcharakter prägen? Sollen die Grünräume in der Siedlung erhalten oder sogar ausgedehnt werden? Wie gehen wir mit den Ansprüchen der verschiedenen Generationen um?

Der Gemeinderat hat sich mit diesen Fragen und den oben erwähnten Entwicklungen auseinandergesetzt, sich grundsätzliche Gedanken zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde gemacht und auf das bestehende Leitbild abgestimmt. Er wollte die Leitsätze zur Entwicklung der Gemeinde Biel-Benken im Dialog mit der Bevölkerung besprechen und weiter konkretisieren. Das Planungsverfahren des kommunalen Richtplanes erschien dem Gemeinderat dazu als passend.

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RPG) sieht in § 14 vor, dass die Gemeinden einen kommunalen Richtplan erlassen können. Er soll „in einer Gesamtschau die Vorstellungen über die anzustrebende räumliche Entwicklung der Gemeinde“ aufzeigen. Die darin gemachten Aussagen beziehen sich auf bestimmte, in der Regel grössere Siedlungsräume, nicht aber auf einzelne Parzellen. So gesehen ist der Richtplan nicht „parzellenscharf“. Der kommunale Richtplan ist für die Behörden verbindlich.

Umfang und Abgrenzung

Der kommunale Richtplan bezieht sich auf das Gemeindegebiet von Biel-Benken. Der Verkehr, die Bevölkerungsentwicklung oder die Vernetzung von Landschaften und Grünräumen sind jedoch immer auch im Kontext der Region zu betrachten. Der kommunale Richtplan fügt sich in den kantonalen Richtplan und in das Regionale Raumkonzept Leimental ein. Der kommunale Richtplan ergänzt diese Planungen mit Projekten und Massnahmen, welche durch die Gemeinde beeinflusst resp. umgesetzt werden können. Soweit möglich hat er auf die Wiederholung von Planungsabsichten der übergeordneten Planungen verzichtet.

Planungsprozess

Grundlage für den Richtplan bildeten die Legislaturziele 2016 – 2020 des Gemeinderates. Im Sommer 2018 beauftragte der Gemeinderat ein erfahrenes Planungsbüro mit der fachlichen Begleitung. Anschliessend fanden unter Berücksichtigung aller Interessengruppen drei Dialogveranstaltungen statt. Dabei konnten die Teilnehmenden Visionen, Wünsche und Ziele für den Richtplan definieren. An der 3. Dialogveranstaltung vom 21. August 2019 stellte der Gemeinderat den Teilnehmenden den Entwurf des kommunalen Richtplanes vor. Anschliessend folgte das Mitwirkungsverfahren. Die in diesem Verfahren vorgebrachten Anliegen besprach der Gemeinderat mit den Mitwirkenden und erstellte einen definitiven Mitwirkungsbericht. Im März 2020 nahm das kantonale Amt für Raumplanung im Rahmen seiner Vorprüfung ebenfalls Stellung zum Entwurf des Richtplans.

Wirkung

Der kommunale Richtplan ist eine Leitlinie, mit der die Gemeinde Biel-Benken die gewünschte räumliche Entwicklung des Dorfes darstellt. Damit hat die Behörde ein Planungsinstrument in der Hand, das sie im politischen Alltag als „Navigationshilfe“ unterstützt. Den Richtplan hat der Gemeinderat im Dialog mit der Bevölkerung erarbeitet. Er gibt die Richtung vor, in welche die Gemeinde ihr Schiff steuern will. Der Richtplan zeigt Lösungen und Realisierungswege sowie konkrete Massnahmen auf und stellt diese als Gesamtplan in zeitlicher Abfolge dar. Das Instrument ist unter anderem eine wichtige Grundlage für die anstehende Revision der Zonenplanung, welche dann für die Grundeigentümer verbindlich ist.

Behördenverbindlichkeit

Die Beschlussinhalte (Planungsanweisungen, Planfestlegungen in Festsetzung, Zwischenergebnis und Vororientierung) des kommunalen Richtplans sind für die Behörden verbindlich. Sie verpflichten die Behörden der Gemeinde und des Kantons, diese bei ihren Planungen, Projekten und anderen raumwirksamen Vorhaben zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der kommunale Richtplan für die gemeinderätliche Beschlussfassung und die regierungsrätliche Genehmigung von Nutzungsplänen oder für die raumwirksamen Tätigkeiten der Verwaltung verbindlich ist (§ 14 RBG). Damit stellt der kommunale Richtplan eine Art Kontrakt bezüglich Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung zwischen dem Gemeinderat und der Bevölkerung von Biel-Benken sowie zwischen der Gemeinde Biel-Benken und dem Kanton dar. Konkrete Projekte muss aber die Gemeindeversammlung über das Budget oder aufgrund von Sondervorlagen bewilligen. Für die Grundeigentümer hat der Richtplan dagegen keine unmittelbare Wirkung.

Wie ist der Richtplan aufgebaut

Der kommunale Richtplan besteht aus zwei Teilen. Der erste Teil dokumentiert die Herleitung der Planungsschwerpunkte und den Planungsprozess. Der zweite Teil beinhaltet den eigentlichen kommunalen Richtplan. Dieser ist in folgende Bereiche gegliedert:

- 1 Siedlung S**
- 2 Landschaft L**
- 3 Verkehr V**
- 4 Umwelt und Klima UK**
- 5 Ver- und Entsorgung VE**
- 6 Öffentliche Bauten und Anlagen ÖB**
- 7 Monitoring**

Der Gemeinderat und die Behörden der Gemeinde Biel-Benken erachten den kommunalen Richtplan als Arbeitsinstrument für die tägliche Arbeit.

Der Gemeinderat informiert periodisch, mindestens aber einmal pro Legislatur, über den Stand der Planung resp. der Umsetzung der einzelnen Massnahmen sowie deren finanzielle Auswirkungen.

Fünf Jahre nach der Genehmigung des kommunalen Richtplanes durch den Regierungsrat führt der Gemeinderat mit den Planern und der interessierten Bevölkerung eine Besprechung zum Umsetzungsstand des kommunalen Richtplanes durch.

Beilage: Kommunaler Richtplan Biel-Benken

7 Mutation Zonenplan Siedlung – Umzonung der Parzellen Nrn. 45 und 3643 / Genehmigung

Ausgangslage

Die vorliegende Mutation umfasst die beiden Parzellen Nr. 45 und 3643 der Gemeinde Biel-Benken. Diese befinden sich innerhalb des alten Dorfkernes Biel. Die Gemeinde Biel-Benken befindet sich an der Grenze zu Frankreich und zählt zur Agglomeration von Basel.

Die beiden Parzellen Nrn. 45 und 3643 befinden sich heute in der Bauernhofzone, wobei für beide Parzellen kein Bedarf mehr für diese Zone besteht. Da der Eigentümer der ursprünglichen Parzelle Nr. 45 (heute Nrn. 45 und 3643) verstorben ist und der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben wurde, haben sich die Eigentumsverhältnisse geändert. Im Jahr 2018 wurde die Parzelle Nr. 45 in zwei Parzellen (Nrn. 45 und 3643) mutiert, wobei die Parzelle Nr. 45 im Eigentum der Bürgergemeinde Biel-Benken und die Parzelle Nr. 3643 im Eigentum der Erben-gemeinschaft ist. Sowohl die Bürgergemeinde wie auch die Erben-gemeinschaft haben kein Interesse daran, den landwirtschaftlichen Betrieb weiterzuführen, weshalb kein Bedarf mehr an der heute rechtskräftigen Bauernhofzone auf diesen beiden Parzellen besteht.

Um eine Substanzerhaltung und Wahrung des kulturhistorisch wertvollen Zeilenhauses auf der Parzelle Nr. 45 sicherzustellen, muss dieses entsprechend saniert und unterhalten werden. Die Bürgergemeinde will dieses Gebäude zusammen mit der Gerber Architektur AG sanieren und umbauen, sodass diese erhaltenswerte Baute künftig wieder genutzt werden kann. Mittels Sanierung und Umbau werden sowohl Wohnraum wie auch zusätzlich vermietbare Räume zur handwerklichen und kreativen Nutzung, beispielsweise in Form Näh-, Werk-, Atelier- und Yogaräumen, geschaffen.

Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 3643, insbesondere dessen Umschwung, wird heute vorwiegend als Parkierungs- und Abstellmöglichkeit diverser motorisierter Fahrzeuge genutzt. Künftig soll dort, wie bei den umliegenden Grundstücken, qualitativ und wohngygienisch wertvoller Wohnraum entstehen. Damit ein zonenkonformes Wohnen erfolgen kann, muss die Bauernhofzone entsprechend in eine Kernzone mutiert werden.

Folgende Ziele werden mit der vorliegenden Mutation erreicht:

- Wahrung und sanfte Sanierung der erhaltenswerten Bausubstanz der Parzelle Nr. 45
- Zonenkonforme Nutzungen ermöglichen
- Förderung des gemeinschaftlichen Dorflebens durch zusätzlich vermietbare Räume zur handwerklichen und kreativen Nutzung
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Siedlungsentwicklung nach innen fördern
- Neue Bauprojekte in Form einer guten und harmonischen städtebaulichen Einpassung ermöglichen

Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren fand vom 21. November bis 23. Dezember 2019 statt. Während der Mitwirkungsfrist sind **keine** Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen, aus diesem

Grund wurde auf die Verfassung eines Mitwirkungsberichtes verzichtet. Das Ergebnis der Mitwirkung ist im Planungsbericht dokumentiert.

Kantonale Vorprüfung

Die Mutationsunterlagen wurden am 11. November 2019 dem zuständigen Kreisplaner zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 17. Januar 2020 bemängelt der Kanton zwei Punkte:

Einerseits betrifft dies die zwingende Vorgabe der Umsetzung der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft (NGK BL) in der kommunalen Nutzungsplanung. Im betreffenden Planungsgebiet befinden sich sowohl Gefahrenhinweise für eine geringe (gelb) sowie für eine mittlere (blau) Überschwemmung, welche zwingend zu beachten sind. Die Aussage bezüglich einer gesamthaften Umsetzung der Naturgefahrenkarte im Rahmen der nächsten Ortsplanung ist dem Kanton zu unverbindlich und der zeitliche Horizont nicht absehbar.

Die Gemeinde konnte sich diesbezüglich mit dem Kanton einigen, dass eine reguläre Ausscheidung der Naturgefahren mit der anstehenden Ortsplanungsrevision stattfindet. Damit mit der vorliegenden Mutation die Gefahrenhinweise bei künftigen Baueingaben auf den beiden Parzellen Nr. 45 und 3643 beachtet und entsprechende präventive Massnahmen gemäss § 13 Abs. 1 und 2 BNPG umgesetzt werden, wird dies entsprechend im Planungsbericht verbindlich festgehalten. Die festgehaltenen Inhalte und Vorgaben zur Gefahrenzone Überschwemmung, welche unter Kapitel 4.7 Naturgefahren des Planungsberichtes behandelt werden, entsprechen inhaltlich dem kantonalen Musterreglementtext gemäss der kantonalen Wegleitung *Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung (Kanton Basel-Landschaft, Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung, Ortsplanung) vom Juni 2011*.

Neben der Umsetzung der Naturgefahrenkarte weist der Kanton darauf hin, dass mit der vorliegenden Umzonung Land einer Bauzone zugewiesen wird, weshalb das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (Mehrwertabgabegesetz) zu beachten ist. Auf die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone wird eine Abgabe von 20 % des Bodenmehrerts erhoben.

Zeichnet sich im Planungsverfahren ab, dass eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, so sorgt die Gemeinde dafür, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenwerts und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro m² vorliegt (§ 3 Abs. 2 Mehrwertabgabegesetz). Der ermittelte Bodenmehrwert muss vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt werden. Die gemeinderätliche Verfügung wird zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt.

Mehrwertabgabe

Der effektiv zu verfügende Mehrwert beträgt für die Parzelle Nr. 45 CHF **69'624.45** und für die Parzelle Nr. 3643 CHF **388'728.65**. Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt, die Gemeindeversammlung hat sich damit aber nicht zu befassen.

Zusatzantrag

In Zusammenhang mit der beabsichtigten Zonenmutation reichten am 20. August 2020 Stephan Brodbeck, Ueli Heyer, Marco Hofstetter, Christian Jäggi, Matthias Kleiber, Thomas Kleiber, Hans Ruepp, Kurt Stiegeler sowie der Bürgerrat Biel-Benken und die Erbegemeinschaft Grass Walti einen Antrag ein, wonach die Gemeinde auf die Erhebung der Mehrwertabgabe verzichten soll. Artikel 8 des Zonenreglementes Siedlung sei mit einem entsprechenden Absatz zu ergänzen. Mit einem praktisch identischen Antrag verlangen die Antragsteller, dass die Gemeinde bei künftigen Einzonungen von Bauernhofparzellen generell auf die Erhebung der Mehrwertabgabe verzichtet bzw. diese aus der Einwohnerkasse finanziert, wenn ein Verzicht nicht möglich ist (vgl. das nachfolgende Geschäft).

Zur Begründung führen die Antragsteller im Wesentlichen und sinngemäss an, dass es sich vorliegend um eine Umzonung in die ursprüngliche Bauzone gemäss Zonenplan Siedlung 1978 und nicht um eine Einzonung handle, weshalb keine Mehrwertabgabe fällig sei. Ziel der Schaffung der Bauernhofzone 1993 sei gewesen, den Bauern den Verbleib in der Siedlung zu ermöglichen, und einen Beitrag zur Reduktion der Bauzone zu leisten. Im Zonenreglement habe man die Wiederumzonung in die ursprüngliche Bauzone explizit vorgesehen. Man könne die Bauernhofzone nicht einfach auf ihre landwirtschaftliche Nutzung reduzieren; sie liegen in den Kern- und Kernübergangszonen. Sie seien bei der Zonenmutation 1993 bereits erschlossen gewesen, die Erschliessungen abgegolten, deshalb könne jetzt kein Mehrwert geltend gemacht werden. Die Überführung der Bauernhofzone in die Bauzone sei 1993 entschädigungslos erfolgt. Man habe den Grundeigentümern versprochen, dass sie keine weiteren Erschliessungsgebühren bezahlen müssen, landwirtschaftlich notwendige Bauten erstellen und bei Betriebsaufgabe wieder zurückzonen dürfen. Auch aus raumplanerischer Sicht entstehe mit der Umzonung kein Anspruch auf eine Mehrwertabgabe, weil die Bauernhofzone bereits bei der Umzonung 1993 erschlossen war.

Falls der Verzicht auf die Mehrwertabgabe rechtlich nicht zulässig ist, soll die Gemeinde die Mehrwertabgabe aus der Einwohnerkasse finanzieren. Dies begründen die Antragsteller im Wesentlichen damit, dass es eine krasse moralische Ungleichbehandlung der Grundeigentümer der Bauernhofzone darstelle, für die bebauten Bauernhofzonen eine Mehrwertabgabe zu verlangen, weil die besagten Grundeigentümer 1993 100% ihres Landes – inklusive bestehende Bauten und Wohnhäuser – in die Zonenplanrevision einbringen mussten; dies im Gegensatz zu den übrigen Baulandeigentümern, welche nur 50% ihres unerschlossenen, unüberbauten Landes einbrachten. Im Weiteren seien die Bauernhofeigentümer in den Kernzonen bei ihrer Bautätigkeit von denselben Schutzbestimmungen betroffen wie die Nachbarn. Eine Ungleichbehandlung der übrigen Steuerpflicht gegenüber den anderen sei nicht gegeben, weil im Falle einer Erbschaft die Grundstückgewinnsteuer oder im Falle der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung die Besteuerung nach bäuerlichem Bodenrecht erfolgt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Vorgeschichte

Im Hinblick auf die Anpassung des Kantonalen Richtplans 2016 und den Erlass des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten beantragten neun Grundeigentümer der Bauernhofzone bereits Anfang 2017 die Umzonung in die Bauzone. Da die beantragte Umzonung rechtlich fragwürdig war, beauftragte der Gemeinderat Rechtsanwalt Michael Baader, Gelterkinden, mit der Erstellung eines Gutachtens zur Klärung der relevanten Fragen. RA Baader kam in seinem Bericht vom 28. März bzw. 19. April 2017 im Wesentlichen zum Schluss, dass es sich bei der beantragten Umzonung rechtlich um eine Einzonung handelt und diese aufgrund des seit 2014 geänderten Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) nicht zulässig ist, weil keine

Kompensationsflächen zur Verfügung stehen. Ungeachtet dieser klaren Aussage und auf ausdrücklichen Wunsch der Antragsteller führte der Gemeinderat das Einzonungsverfahren durch. Er wies zudem die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2017 ausdrücklich darauf hin, dass die beantragte Mutation des Zonenplans gemäss Vorprüfung des Kantons nicht genehmigungsfähig ist. Einen ablehnenden Entscheid des Regierungsrates könnten die Antragsteller aber ans Bundesgericht weiterziehen. Nach Zustimmung der Gemeindeversammlung zur Mutation suchte der Regierungsrat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das Gespräch mit der Gemeinde und den Antragstellern. Sämtliche Abklärungen beim Bundesamt für Raumentwicklung und dem Kantonalen Amt für Raumplanung blieben aber ergebnislos. Der Regierungsrat lehnte die beantragte Umzonung – oder eben Einzonung – mit Entscheid vom 19. Juni 2019 ab. Gegen diesen Entscheid erhoben die Antragsteller Beschwerde ans Kantonsgericht, welche sie aber in der Folge wieder zurückzogen, womit das Verfahren rechtskräftig erledigt war.

Im Rahmen der teilweise zeitgleich laufenden Vernehmlassung zum Gesetz über die Mehrwertabgabe und zum Kantonalen Richtplan (KRIP) hatten sich die Eigentümer der Bauernhofzonen dafür stark gemacht, dass die Bauernhofzonen als Bauzonen gelten und nicht der Mehrwertabgabe unterstellt sind. Und obwohl aufgrund des eingangs erwähnten Gutachtens klar war, dass die Bauernhofzone als Landwirtschaftszone gilt und damit künftige Einzonungen mehrwertabgabepflichtig sind, setzte sich der Gemeinderat beim Regierungs- und Landrat dafür ein, dass die Bauernhofzonen davon ausgenommen sind. Genützt hat es indes nichts. Der Landrat verabschiedete den Kantonalen Richtplan und das Mehrwertabgabegesetz mehr oder weniger unverändert. Das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten musste mangels 4/5-Mehr im Landrat der Urnenabstimmung unterbreitet werden, wo die Stimmberechtigten mit knapper Mehrheit zustimmten.

Zum Zusatzantrag

Auf den vorliegenden Antrag bezogen bedeuten die vorstehenden Ausführungen, dass die Bauernhofzonen als Nichtbauzonen gelten und ihre Einzonung in die Bauzone mehrwertabgabepflichtig ist. Die von den Antragstellern angeführten Erschliessungsbeiträge vermögen daran nichts zu ändern, entscheidend ist die Zonenzugehörigkeit. Das Argument der Antragsteller, ihre Bauernhofzonen seien im Zonenplan Siedlung von 1978 bereits in der Bauzone gewesen, ändert ebenfalls nichts. Beim Plan von 1978 handelt es wohl um Zonenvorschriften. Aber erst die Zonenplanung 1993 war die erste mit dem Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) konforme Zonenplanung, und alleine diese ist massgebend für die Frage, ob eine Um- oder eine Einzonung vorliegt. Im Weiteren hat die Teilrevision des RPG im Jahre 2014 nochmals eine deutliche Verschärfung erfahren was die Einzonung von Nichtbauzone in Bauzone betrifft, insbesondere auch mit der bundesrechtlich zwingend vorgesehenen Mehrwertabgabe.

Das Gesetz über die Abgabe von Planungsmehrwerten sieht keine Möglichkeit vor, auf die Mehrwertabgabe zu verzichten (§ 2 Abs. 1 des Gesetzes). Die von den Antragstellern eventuell beantragte Finanzierung der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde ist zwar rechtlich nicht explizit ausgeschlossen. Sie widerspricht aber ganz klar dem Sinn des Gesetzes. Dieses besagt in § 5 Abs. 6, dass die Erträge der Gemeinden nach den Vorgaben des Bundesrechts zu verwenden sind. Diese Bestimmung würde ad absurdum geführt, wenn die Gemeinde die Mehrwertabgabe selbst finanzieren würde.

Im Weiteren übersehen die Antragsteller zwei entscheidende Punkte:

1. Die Mehrwertabgabe bezieht sich auf den Wert des Bodens (§ 3 Abs. 1 des Gesetzes). In der Bauernhofzone sind die Grundeigentümer eingeschränkt in ihren baulichen Möglichkeiten und was die Nutzung der Gebäude anbelangt. Sie können beispielsweise nicht beliebig aufstocken oder Wohnungen an nicht für den Betrieb erforderliche Menschen vermieten; nur landwirtschaftlich notwendige Bauten sind zulässig. Wenn ihre Parzellen aber zur Bauzone gehören, unterliegen sie diesen Beschränkungen nicht. Sie können dann zumal das zonenrechtliche Maximum rausholen und deutlich mehr Ertrag generieren. Genau dieser Mehrwert ist es, den der Gesetzgeber mindestens teilweise abschöpfen will.

Im Weiteren gilt die Bauernhofzone als Nichtbauzone, also Landwirtschaftsland. Dieses wird zu einem Preis von durchschnittlich CHF 6 pro m² gehandelt. Land in der Bauzone dagegen kostet in Biel-Benken durchschnittlich CHF 1'393 pro m², der erzielte Höchstpreis betrug CHF 1'700 pro m². Auch dieser Aspekt illustriert den Bodenmehrwert deutlich.

2. Bei einer Einzonung wird zwar die Mehrwertabgabe verfügt. Fällig wird die Mehrwertabgabe aber erst, wenn die den Mehrwert realisierende Handlung effektiv vorgenommen wird. Wenn also eine Parzelle eingezont wird, die Nutzung aber dieselbe bleibt, wird die Mehrwertabgabe noch nicht fällig. Erst wenn zum Beispiel die Baubewilligung für ein ein Mehrwert generierendes Mehrfamilienhaus vorliegt, oder wenn der Grundeigentümer das neu eingezonte Land verkauft, muss die Mehrwertabgabe bezahlt werden. Wenn also die Antragsteller ihre Bauernbetriebe wie bisher führen, braucht es keine Einzonung. Diese braucht es erst, wenn sie die Gebäude anders nutzen wollen. Diesfalls können sie aber einen höheren Ertrag erwirtschaften, der sich wiederum im Bodenmehrwert widerspiegelt, der teilweise abgeschöpft werden muss.

Ein weiterer Aspekt, der klar gegen eine Übernahme der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde spricht, ist das Gebot der Gleichbehandlung. Es kann nicht sein, dass die Gemeinde mehrere Hunderttausende Franken Steuergelder ausgibt, um den Gewinn einiger weniger Grundeigentümer nicht zu schmälern.

Finanzielle Aspekte

Die Antragsteller verlangen, dass die Gemeinde ihre Mehrwertabgabe finanziert. Dieser Betrag beläuft sich gemäss Berechnung auf insgesamt CHF 458'353.10. Davon gehen 75% an den Kanton, 25% sind für die Gemeinde bestimmt. Die Gemeinde müsste also selbst auf Einnahmen von CHF 114'588.30 verzichten und CHF 343'764.80 aus der eigenen Kasse an den Kanton überweisen. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass sich die Gemeinde das nicht leisten kann. Dies umso mehr, als mit Gutheissung des vorliegenden Antrags eine Gleichbehandlung mit den anderen Grundeigentümern der Bauernhofzone geboten wäre (die ja mit separatem Antrag auch schon vorliegt). Dies wiederum würde die Gemeinde über die Jahre oder gar Jahrzehnte mehrere Millionen Franken kosten, wie die Aufstellung zum entsprechenden Geschäft zeigen. Dass die Grundeigentümer des sogenannten Baulands 2. Etappe bei einer allfälligen späteren Einzonung dann gleiches Recht verlangen würden, versteht sich von selbst. Die Gemeinde wäre auf Jahrzehnte hinaus gezwungen, Millionen an Mehrwertabgabe zu finanzieren (mehr dazu im nachfolgenden Geschäft).

Fazit und Antrag des Gemeinderates

Die beantragte Mutation des Zonenplans und die Einzonung der Parzellen Nrn. 45 und 3643 in die Bauzone (Kernzone) ist geboten, weil die beiden Parzellen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, sondern dort vielmehr Wohnraum entstehen soll. Dass die für die Einzonung anfallende Mehrwertabgabe von der Gemeinde finanziert werden soll, erachtet der Gemein-

derat dagegen einerseits als nicht dem Sinn und Zweck des Gesetzes entsprechend. Andererseits würde es auch die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde sprengen, gerade angesichts des für das Jahr 2021 budgetierten Defizits und der anstehenden Unsicherheiten aufgrund der Pandemie-Situation. Von der Ungleichbehandlung der Steuerpflichtigen, welche die Einwohnerkasse gefüllt haben und zukünftig noch füllen müssten, ganz zu schweigen.

Beilagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Mutationsplan
- Änderungsantrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung,

- **die Mutation Zonenplan Siedlung – Umzonung der Parzellen Nrn. 45 und 3643 zu genehmigen, und**
- **den Zusatzantrag betreffend die Ergänzung von Art 8 Zonenreglement Siedlung hinsichtlich der Finanzierung der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde abzulehnen**

8 Antrag betreffend die Anpassung von Art. 8 Zonenreglement Siedlung hinsichtlich der generellen Finanzierung der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde bei Einzonungen von Bauernhofzonen / Nichterheblicherklärung

Antrag

In Zusammenhang mit der Einzonung der Bauernhofparzellen Nrn. 45 und 3643 reichten Stephan Brodbeck, Ueli Heyer, Marco Hofstetter, Christian Jäggi, Matthias Kleiber, Thomas Kleiber, Hans Ruepp, Kurt Stiegeler sowie der Bürgerrat Biel-Benken und die Erbegemeinschaft Grass Walti am 20. August 2020 den Antrag ein, wonach die Gemeinde auf die Erhebung der Mehrwertabgabe verzichten bzw. diese selber bezahlen soll, sofern ein Verzicht nicht möglich ist. Mit einem praktisch identischen Antrag verlangen die Antragsteller, dass die Gemeinde bei künftigen Einzonungen von Bauernhofparzellen generell auf die Erhebung der Mehrwertabgabe verzichtet bzw. diese aus der Einwohnerkasse finanziert, wenn ein Verzicht nicht möglich ist.

Zur Begründung führen die Antragsteller im Wesentlichen und sinngemäss an, dass es sich vorliegend um eine Umzonung in die ursprüngliche Bauzone gemäss Zonenplan Siedlung 1978 und nicht um eine Einzonung handle, weshalb keine Mehrwertabgabe fällig sei. Ziel der Schaffung der Bauernhofzone 1993 sei gewesen, den Bauern den Verbleib in der Siedlung zu ermöglichen, und einen Beitrag zur Reduktion der Bauzone zu leisten. Im Zonenreglement habe man die Wiederumzonung in die ursprüngliche Bauzone explizit vorgesehen. Man könne die Bauernhofzone nicht einfach auf ihre landwirtschaftliche Nutzung reduzieren; sie liegen in den Kern- und Kernübergangszonen. Sie seien bei der Zonenmutation 1993 bereits erschlossen gewesen, die Erschliessungen abgegolten, deshalb könne jetzt kein Mehrwert geltend gemacht werden. Die Überführung der Bauernhofzone in die Bauzone sei 1993 entschädigungslos erfolgt. Man habe den Grundeigentümern versprochen, dass sie keine weiteren Erschliessungsgebühren bezahlen müssen, landwirtschaftlich notwendige Bauten erstellen und bei Betriebsaufgabe wieder zurückzonen dürfen. Auch aus raumplanerischer Sicht entstehe mit der Umzonung kein Anspruch auf eine Mehrwertabgabe, weil die Bauernhofzone bereits bei der Umzonung 1993 erschlossen war.

Falls der Verzicht auf die Mehrwertabgabe rechtlich nicht zulässig ist, soll die Gemeinde die Mehrwertabgabe aus der Einwohnerkasse finanzieren. Dies begründen die Antragsteller im Wesentlichen damit, dass es eine krasse moralische Ungleichbehandlung der Grundeigentümer der Bauernhofzonen darstelle, für die bebauten Bauernhofzonen eine Mehrwertabgabe zu verlangen, weil die besagten Grundeigentümer 1993 100% ihres Landes – inklusive bestehende Bauten und Wohnhäuser – in die Zonenplanrevision einbringen mussten; dies im Ge-

gensatz zu den übrigen Baulandeigentümern, welche nur 50% ihres unerschlossenen, unüberbauten Landes einbrachten. Im Weiteren seien die Grundeigentümer der Bauernhofzonen in den Kernzonen bei ihrer Bautätigkeit von denselben Schutzbestimmungen betroffen wie die Nachbarn. Eine Ungleichbehandlung der Steuerpflicht gegenüber den anderen sei nicht gegeben, weil im Falle einer Erbschaft die Grundstückgewinnsteuer oder im Falle der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung die Besteuerung nach bürgerlichem Bodenrecht erfolgt.

Die Antragsteller beantragen dem Gemeinderat, zu Händen der Gemeindeversammlung eine Vorlage auszuarbeiten, oder den Antrag zur Erheblicherklärung vorzulegen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Vorgeschichte

Im Hinblick auf die Anpassung des Kantonalen Richtplans 2016 und den Erlass des Gesetzes über die Abgabe von Planungsmehrwerten beantragten neun Grundeigentümer der Bauernhofzone bereits Anfang 2017 die Umzonung in die Bauzone. Da die beantragte Umzonung rechtlich fragwürdig war, beauftragte der Gemeinderat Rechtsanwalt Michael Baader, Gelterkinden, mit der Erstellung eines Gutachtens zur Klärung der relevanten Fragen. RA Baader kam in seinem Bericht vom 28. März bzw. 19. April 2017 im Wesentlichen zum Schluss, dass es sich bei der beantragten Umzonung rechtlich um eine Einzonung handelt und diese aufgrund des seit 2014 geänderten Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) nicht zulässig ist, weil keine Kompensationsflächen zur Verfügung stehen. Ungeachtet dieser klaren Aussage und auf ausdrücklichen Wunsch der Antragsteller führte der Gemeinderat das Einzonungsverfahren durch. Er wies zudem die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2017 ausdrücklich darauf hin, dass die beantragte Mutation des Zonenplans gemäss Vorprüfung des Kantons nicht genehmigungsfähig ist. Einen ablehnenden Entscheid des Regierungsrates könnten die Antragsteller aber ans Bundesgericht weiterziehen. Nach Zustimmung der Gemeindeversammlung zur Mutation suchte der Regierungsrat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das Gespräch mit der Gemeinde und den Antragstellern. Sämtliche Abklärungen beim Bundesamt für Raumentwicklung und dem Kantonalen Amt für Raumplanung blieben aber ergebnislos. Der Regierungsrat lehnte die beantragte Umzonung – oder eben Einzonung – mit Entscheid vom 19. Juni 2019 ab. Gegen diesen Entscheid erhoben die Antragsteller Beschwerde ans Kantonsgericht, welche sie aber in der Folge wieder zurückzogen, womit das Verfahren rechtskräftig erledigt war.

Im Rahmen der teilweise zeitgleich laufenden Vernehmlassung zum Gesetz über die Mehrwertabgabe und zum Kantonalen Richtplan (KRIP) hatten sich die Eigentümer der Bauernhofzonen dafür stark gemacht, dass die Bauernhofzonen als Bauzonen gelten und nicht der Mehrwertabgabe unterstellt sind. Und obwohl aufgrund des eingangs erwähnten Gutachtens klar war, dass die Bauernhofzone Nichtbauzone ist und als Landwirtschaftszone gilt und damit künftige Einzonungen mehrwertabgabepflichtig sind, setzte sich der Gemeinderat beim Regierungs- und Landrat dafür ein, dass die Bauernhofzonen davon ausgenommen sind. Genützt hat es indes nichts. Der Landrat verabschiedete den Kantonalen Richtplan und das Mehrwertabgabegesetz mehr oder weniger unverändert. Das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten musste mangels 4/5-Mehr im Landrat der Urnenabstimmung unterbreitet werden, wo die Stimmberechtigten mit knapper Mehrheit zustimmten.

Zum Antrag

Auf den vorliegenden Antrag bezogen bedeuten die vorstehenden Ausführungen, dass die Bauernhofzonen als Nichtbauzonen gelten und ihre Einzonung in die Bauzone mehrwertabgabepflichtig ist. Die von den Antragstellern angeführten Erschliessungsbeiträge vermögen daran nichts zu ändern, entscheidend ist die Zonenzugehörigkeit. Das Argument der Antragsteller, ihre Bauernhofzonen seien im Zonenplan Siedlung von 1978 bereits in der Bauzone gewesen, ändert ebenfalls nichts. Beim Plan von 1978 handelt es sich wohl um Zonenvorschriften. Aber erst die Zonenplanung von 1993 war die erste mit dem Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) konforme Zonenplanung, und alleine diese ist massgebend für die Frage, ob eine Um- oder eine Einzonung vorliegt. Im Weiteren hat die Teilrevision des RPG im Jahre 2014 nochmals eine deutliche Verschärfung erfahren, was die Einzonung von Nichtbauzone in Bauzone betrifft, insbesondere auch mit der bundesrechtlich zwingend vorgesehenen Mehrwertabgabe.

Das Gesetz über die Abgabe von Planungsmehrwerten sieht keine Möglichkeit vor, auf die Mehrwertabgabe zu verzichten (§ 2 Abs. 1 des Gesetzes). Die von den Antragstellern eventuell beantragte Finanzierung der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde ist zwar rechtlich nicht explizit ausgeschlossen. Sie widerspricht aber ganz klar dem Sinn des Gesetzes. Dieses besagt in § 5 Abs. 6, dass die Erträge der Gemeinden nach den Vorgaben des Bundesrechts zu verwenden sind. Diese Bestimmung würde ad absurdum geführt, wenn die Gemeinde die Mehrwertabgabe selbst finanzieren würde.

Im Weiteren übersehen die Antragsteller zwei entscheidende Punkte:

3. Die Mehrwertabgabe bezieht sich auf den Wert des Bodens (§ 3 Abs. 1 des Gesetzes). In der Bauernhofzone sind die Grundeigentümer eingeschränkt in ihren baulichen Möglichkeiten und was die Nutzung der Gebäude anbelangt. Sie können beispielsweise nicht beliebig aufstocken oder Wohnungen an nicht für den Betrieb erforderliche Menschen vermieten; nur landwirtschaftlich notwendige Bauten sind zulässig. Wenn ihre Parzellen aber zur Bauzone gehören, unterliegen sie diesen Beschränkungen nicht. Sie können dann zumal das zonenrechtliche Maximum rausholen und entsprechend deutlich mehr Ertrag generieren. Genau dieser Mehrwert ist es, den der Gesetzgeber mindestens teilweise abschöpfen will.

Im Weiteren gilt die Bauernhofzone als Nichtbauzone, also Landwirtschaftsland. Dieses wird zu einem Preis von durchschnittlich CHF 6 pro m² gehandelt. Land in der Bauzone dagegen kostet in Biel-Benken durchschnittlich CHF 1'393 pro m², der erzielte Höchstpreis betrug CHF 1'700 pro m². Auch dieser Aspekt illustriert den Bodenmehrwert deutlich.

4. Bei einer Einzonung wird zwar die Mehrwertabgabe verfügt. Fällig wird die Mehrwertabgabe aber erst, wenn die den Mehrwert realisierende Handlung effektiv vorgenommen wird. Wenn also eine Parzelle eingezont wird, die Nutzung aber dieselbe bleibt, wird die Mehrwertabgabe noch nicht fällig. Erst wenn zum Beispiel die Baubewilligung für ein einen Mehrwert generierendes Mehrfamilienhaus vorliegt, oder wenn der Grundeigentümer das neu eingezonte Land verkauft, muss die Mehrwertabgabe bezahlt werden. Wenn also die Antragsteller ihre Bauernbetriebe wie bisher führen, braucht es keine Einzonung. Diese braucht es erst, wenn sie die Gebäude anders nutzen wollen. Diesfalls können sie aber einen höheren Ertrag erwirtschaften, der sich wiederum im Bodenmehrwert widerspiegelt, der teilweise abgeschöpft werden muss.

Ein weiterer Aspekt, der klar gegen eine Übernahme der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde spricht, ist das Gebot der Gleichbehandlung. Es kann nicht sein, dass die Gemeinde

mehrere Hunderttausende bis Millionen Franken Steuergelder ausgibt, um den Gewinn einiger weniger Grundeigentümer nicht zu schmälern.

Finanzielle Aspekte

Die Antragsteller verlangen, dass die Gemeinde generell die Mehrwertabgabe der Einzonungen der Bauernhofzonen finanziert. Gestützt auf die beim konkreten Einzonungsprojekt angewandte und vom Kanton für gut befundene Berechnungsmethode ergibt dies eine Summe von rund CHF 12.1 Mio! Der Zeitpunkt, wann die Einzonungen stattfinden, ist völlig offen. Die Gemeinde müsste aber bei entsprechendem Bedarf und unabhängig von ihren aktuellen finanziellen Verhältnissen erhebliche Beträge finanzieren, sich dafür allenfalls verschulden etc. Sie wäre in der Gemeindeentwicklung über Jahre bzw. Jahrzehnte eingeschränkt und könnte ihre finanziellen Mittel nur für das Nötigste einsetzen. Leidtragende wären zudem die Steuerzahlenden, die mehr Steuern bezahlen müssten, um die Mehrwertabgabe zugunsten der betroffenen Grundeigentümer zu finanzieren, ohne für sich einen Mehrwert zu bekommen. Dass die Grundeigentümer des sogenannten Baulands 2. Etappe bei einer allfälligen späteren Einzonung zudem gleiches Recht verlangen würden, versteht sich von selbst. Diese finanziellen Auswirkungen wären um ein Vielfaches höher, machen doch die entsprechenden Flächen einen grösseren Anteil aus als die Bauernhofzonen. Die Gemeinde wäre damit auf Jahrzehnte hinaus gezwungen, Millionen an Mehrwertabgabe zu finanzieren, um den Gewinn einiger weniger Grundeigentümer nicht zu schmälern.

Fazit und Antrag des Gemeinderates

Es ist nicht zulässig, generell auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe zu verzichten. Eine Finanzierung der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erachtet der Gemeinderat einerseits als nicht dem Sinn und Zweck des Gesetzes entsprechend. Andererseits würde es auch die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde sprengen und sie über Jahre bzw. Jahrzehnte hinaus finanziell über Gebühr belasten, notabene zu Lasten der Steuerzahlenden.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag betreffend die Anpassung von Art. 8 Zonenreglement Siedlung hinsichtlich der generellen Finanzierung der Mehrwertabgabe durch die Gemeinde bei Einzonungen von Bauernhofzonen für nichterheblich zu erklären.