

Einwohnergemeinde Wangen a/Aare



Urnenabstimmung vom 30. November 2003



**Botschaft des Gemeinderates
an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
zum Geschäft „Breitmatt“**

Inhaltsverzeichnis

1. VORWORT.....	3
2. EINLADUNG ZU DEN INFORMATIONSANLÄSSEN	3
3. ZUSAMMENFASSUNG.....	4
4. EINLEITUNG / GESCHICHTE.....	5
5. PROBLEME BEI DER PLANUNG	6
6. LÖSUNGSANSÄTZE	6
7. UMZONUNG	7
8. PLANUNGS- UND INFRASTRUKTURVERTRAG.....	9
9. RAHMENKREDIT	10
10. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF DIE GEMEINDE	11
10.1 Die Gemeinde als Grundeigentümerin	11
10.2 Die Gemeinde als Baulandbesitzerin (Angebot von baureifem Bauland).....	11
10.3 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde in Bezug auf die Gebühren	12
10.4 Gesamthaft	12
10.5 Würdigung	13
11. WEITERES VORGEHEN IN SACHEN BREITMATT	13
12. ANTRAG DES GEMEINDERATES / ABSTIMMUNGSFRAGE	14
ANHANG I (Erschliessungsplan-Skizze)	15
ANHANG II (Fachwörterverzeichnis).....	16

1. VORWORT

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Am 30. November 2003 ruft Sie der Gemeinderat an die Urne, um über das folgende Geschäft abzustimmen:

- Umzonung der Parzellen Nrn. 196, 197, 391 und 392 von der ZPP "Breitmatt" in die Wohnzone W2
- Genehmigung eines Planungs- und Infrastrukturvertrages, abzuschliessen mit den Grundeigentümern der Parzellen Nrn. 196, 197, 391 und 392
- Genehmigung eines Rahmenkredites in Höhe von Fr. 2'000'000.00
- Genehmigung des Beitragssatzes für die Grundeigentümerbeiträge an den Ausbau der Breitmattstrasse
- Kompetenzerteilung an den Gemeinderat für die Auslösung der Teilkredite
- Kompetenzerteilung an den Gemeinderat für den Abtausch von Bauland innerhalb des ZPP-Perimeters Breitmatt

Der Gemeinderat

2. EINLADUNG ZU DEN INFORMATIONSANLÄSSEN

Der Gemeinderat lädt Sie herzlich zu folgenden Informationsanlässen ein:

Öffentlicher Informationsanlass

Datum: Donnerstag, 20. November 2003
Zeit: 19.30 Uhr
Ort: Singsaal

Themen: Vorstellung des Abstimmungsgeschäftes "Breitmatt"
Fragen zum Abstimmungsgeschäft "Breitmatt"

Sprechstunde

Datum: Dienstag, 25. November 2003
Zeit: 17.00 - 19.00 Uhr
Ort: Gemeindehaus / Burgersaal

Thema: Fragen zum Abstimmungsgeschäft „Breitmatt“

3. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Genehmigung des Zonenplans und des Baureglements 1992 wurde die ZPP Breitmatt mit knapp 40'000 m² Bauland geschaffen. Um dieses Land baureif zu machen ist eine Planung (Strassen, Wege, Ver- und Entsorgung sowie Baufelder und gemeinsame Flächen) unerlässlich. Aus verschiedenen Gründen konnte aber bisher die Planung nicht abgeschlossen werden.

Um das für die Gemeindeentwicklung wichtige Bauland in der ZPP Breitmatt teilweise und schnell baureif zu machen, hat der Gemeinderat mit den Grundeigentümern der ZPP Breitmatt nördlich der Breitmattstrasse vereinbart, deren Land aus der Planungspflicht der ZPP Breitmatt zu entlassen und in die Zone W2 umzuzonen.

Die notwendigen Infrastrukturbauten (Breitmattstrasse, öffentliche Beleuchtung, Kanalisation, Meteorwasserleitung, Quartierplatz mit Retentionsbecken) werden erstellt bzw. ergänzt und durch die Gemeinde vorfinanziert. Die Bruttokosten belaufen sich auf rund Fr. 2,0 Mio. Der vom Gemeinderat dafür beantragte Rahmenkredit wird aber durch den Gemeinderat nur etappiert und im Rahmen der Notwendigkeit sowie der finanziellen Tragbarkeit für die Gemeinderechnungen (steuerfinanzierte Rechnung; gebührenfinanzierte Rechnung Abwasser bzw. Wasser) investiert. So wird der Hauptinvestitionsbetrag (Erwerb und Realisierung von Quartierplatz und Retentionsbecken im Betrag von rund Fr. 1,160 Mio.) erst mit der Erschliessung der verbleibenden ZPP Breitmatt notwendig.

Die Grundeigentümer verpflichten sich dafür, an die für die Überbauung notwendigen Infrastrukturkosten ihren anteilmässigen Beitrag zu leisten, sobald die Parzellen überbaut oder veräussert werden. Die Kosten für die Planung und Erstellung der Breitmattstrasse werden aufgrund des Grundeigentümerbeitragsdekrets auf alle vom Bau der Breitmattstrasse profitierenden Anstösser verteilt.

Die Gemeinde ist Eigentümerin von 8'500 m² Bauland in der ZPP Breitmatt. Sie wird in einem folgenden Schritt - nachdem die Breitmatt erschlossen und die Planung ZPP Breitmatt abgeschlossen ist - ihr Bauland an Interessierte verkaufen können. Aus heutiger Sicht kann mit einem Netto-Baulandpreis von rund Fr. 150.00 / m² (total Fr. 1,275 Mio.) gerechnet werden.

Damit der Gemeinderat im Rahmen der weiteren Planung im verbleibenden Perimeter der ZPP Breitmatt das gemeindeeigene Bauland flexibel einsetzen kann, soll er die Kompetenz erhalten dieses Land mit anderem Bauland im Perimeter abtauschen zu können.

Mit der Zustimmung zum Antrag des Gemeinderates erklären Sie sich einverstanden mit

- der Umzonung der vier Parzellen (Nrn 196, 197, 391 und 392) nördlich der Breitmattstrasse von der ZPP Breitmatt in die Zone W2,
- der Genehmigung des Infrastrukturvertrages mit den vier Grundeigentümern,
- dem Rahmenkredit für die Erschliessung der ZPP Breitmatt und der vier nördlich der Breitmattstrasse liegenden Parzellen sowie dem Erwerb und der Gestaltung des Quartierplatzes mit Retentionsbeckens im Betrag von total Fr. 2'000'000.00,
- sowie mit dem Grundeigentümerbeitragsatz von 100 % für die Erstellung der Breitmattstrasse,
- und erteilen dem Gemeinderat die Kompetenz für die Auslösung der Teilkredite sowie
- ermächtigen den Gemeinderat, Bauland innerhalb des Perimeters ZPP Breitmatt abzutauschen.

4. EINLEITUNG / GESCHICHTE

Im Jahre 1992 erfolgte die Zustimmung der Gemeindeversammlung zur Ortsplanungsrevision und damit auch zur ZPP "Breitmatt". Die darauf folgende Geschichte der ZPP "Breitmatt" lässt sich etappenweise wie folgt darstellen:

1994 fasste der Gemeinderat den folgenden Beschluss:

- Ø Ein Richtplan über das ganze Gebiet soll die Grundlage für nachfolgende Überbauungsordnungen bilden.
- Ø Die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen hat in Etappen zu erfolgen.
- Ø Das Architektur- und Raumplanungsbüro "Büro B", Burgdorf, wurde mit der Ausarbeitung eines Richtplanes beauftragt.

An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 1994 hat die Stimmbevölkerung dem damaligen Planungs- und Infrastrukturvertrag zugestimmt.

Eine Versickerung im Gebiet der ZPP "Breitmatt" ist nur bedingt möglich, weshalb eine Studie in Auftrag gegeben wurde. Im Dezember 1994 wurden die Vorabklärungen für diese Meteorwasserversickerung im Gebiet der Breitmatt abgeschlossen und ein Gutachten abgegeben.

1995 Vom 19. Juni 1995 bis 21. Juli 1995 fand das öffentliche Mitwirkungsverfahren zum Bebauungskonzept statt. Im Anschluss an das Mitwirkungsverfahren wurden Abklärungen getroffen, verschiedene Berichte eingeholt und eine Lärmimmissionsstudie in Arbeit gegeben.

1996 Am 01. Juli 1996 wurde die Mitwirkung im Gemeinderat verabschiedet.

Vom 22. August 1996 bis zum 22. September 1996 fand die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes statt.

Die Zustimmung der Grundeigentümer zur Richtplanung Breitmatt erfolgte am 22. Oktober 1996. Damit nicht einverstanden waren nur zwei Grundeigentümer.

1997 Im Februar 1997 erfolgte der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung, Burgdorf, zur Richtplanung.

An der Sitzung vom 31. Juli 1997 genehmigte der Gemeinderat die geringfügige Abänderung von Zonenplan und Baureglement (korrigierter Perimeter im Bereich der Parzelle Nr. 248). Die Publikation dieses Beschlusses erfolgte umgehend.

Noch im selben Jahr wurden die Verhandlungen für die Ausarbeitung eines Infrastrukturvertrages aufgenommen und eine Anpassung der Überbauungsrichtlinien des Richtplanes wurde erforderlich.

1999 erfolgten die Stellungnahmen der Grundeigentümer zur geringfügigen Anpassung der Überbauungsrichtlinien. Dabei zeigten sich einmal mehr Schwierigkeiten aufgrund der unterschiedlichen Interessen der Grundeigentümer.

Am 03. Mai 2001 fand die letzte Versammlung aller Grundeigentümer der ZPP "Breitmatt" statt. In der Folge wurden gemäss Beschluss Offerten betreffend der Änderung von Planung und Erschliessung eingeholt. In diesem Zusammenhang tauchte erstmals die Frage einer Entlassung der vier nördlichen Parzellen aus der ZPP auf.

Im März des vergangenen Jahres wurde die Planung schliesslich von einer anderen Seite her angegangen. Es wurde geprüft, ob eine Umzonung der Parzellen Nrn. 196, 197, 391 und

392 aus der ZPP "Breitmatt" in die Wohnzone W2 vor allem aus erschliessungstechnischer Sicht möglich ist. Abklärungen mit den beauftragten Ingenieuren machten deutlich, dass eine Umzonung in die Wohnzone W2 denkbar wäre, jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass die Erschliessung zusammen mit den in der ZPP "Breitmatt" verbleibenden Parzellen zu erfolgen hat.

5. PROBLEME BEI DER PLANUNG

Das Gebiet ZPP "Breitmatt" ist doppelt so gross wie der innere Kern des Städtli von Wangen a/Aare und bildet mit knapp 40'000 m² nicht nur die grösste, sondern in Bezug auf die Erschliessung wohl auch die komplexeste Baulandreserve der Gemeinde.

Nebst den rein technischen Problemen wie Versickerung des Meteorwassers, des eher problematischen Untergrundes und der Berücksichtigung des Bahnlärmes, zeigen sich auch im Hinblick auf die Überbauungsabsichten und den Zeithorizont der Bebauung unterschiedliche Interessen und Absichten. Auch bei der Vorfinanzierung der Erschliessungsanlagen ergaben sich unterschiedliche Auffassungen. So wollen die Grundeigentümer keine Vorleistungen erbringen, deren Nutzen sie erst in der zweiten oder dritten Etappe der geplanten Überbauung realisieren können. Je nach Marktlage kann die Überbauung der einzelnen der drei geplanten Überbauungsschritte mehrere Jahre dauern.

6. LÖSUNGSANSÄTZE

Nach dem Analysieren der verschiedenen Problemkreise, der Berücksichtigung der Absichten des Gemeinderates und der Zukunftsgestaltung der Gemeinde, ist der Gemeinderat zur Überzeugung gelangt, dass

- die Gemeinde baubereites Bauland dringend braucht, damit die Abwanderung von bauwilligen, steuerkräftigen Einwohnerinnen und Einwohner gestoppt werden kann
- eine Aufteilung der ZPP Breit matt in eine nördlich und eine südlich der Breit mattstrasse liegende Fläche Sinn macht, da die Lage der nördlichen Parzellen dies ohne weiteres zulässt und die "Ausklammerung" von 4 Grundeigentümern aus der ZPP die Konsensfähigkeit für die verbleibenden Arbeiten fördert
- rund 1/5 (knapp 8'000 m²) der ganzen Fläche der ZPP Breit matt - nach Lösung der Erschliessungsfrage - relativ rasch überbaut werden kann
- die Gemeinde für die Vorfinanzierung der Basiserschliessungsanlagen eintritt

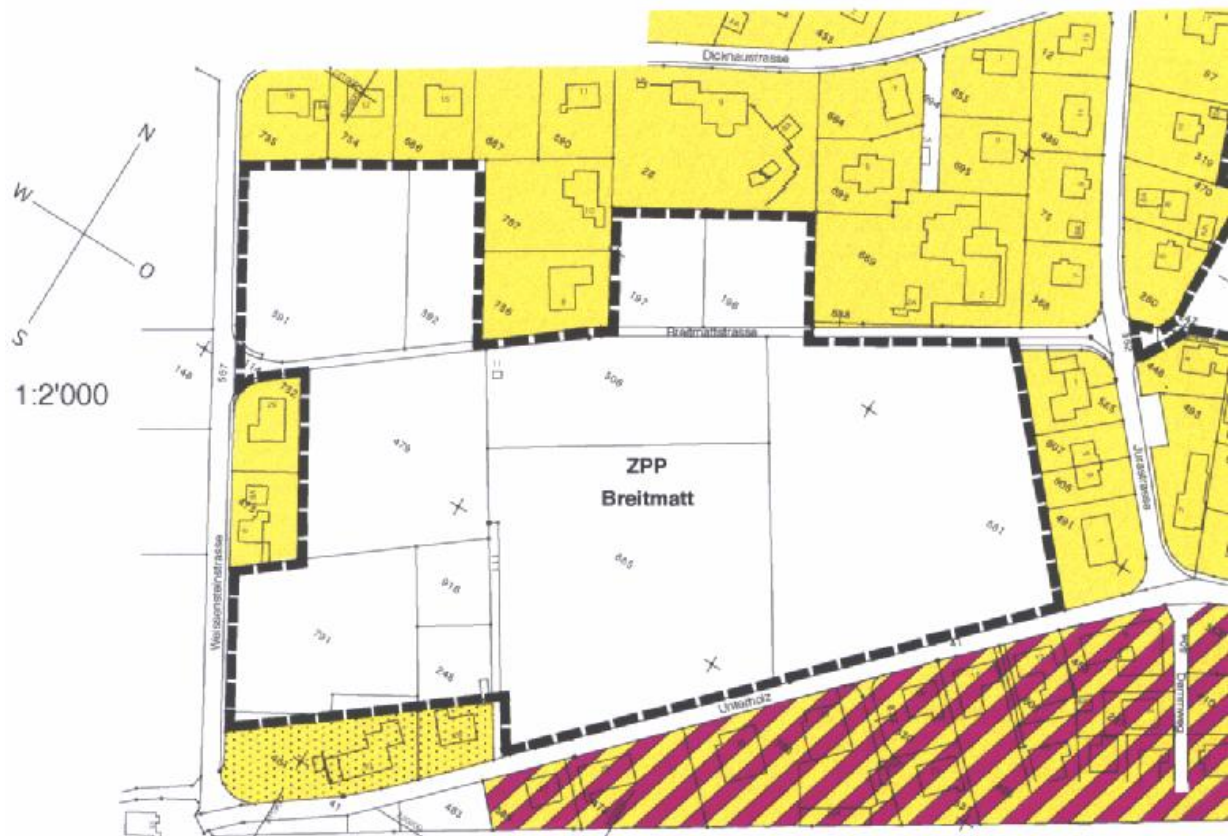
In der Folge wurden die Gespräche in diese Richtung mit den Grundeigentümern im nördlichen Teil der ZPP aufgenommen und es wurde ein Konsens gefunden. Da die Planungsgrundlagen (wie Erschliessungs- und Versickerungsfragen) auch für diese nun zur Umzonung anstehenden Parzellen nach wie vor ihre Gültigkeit hat, werden die Grundeigentümer einen angemessenen Anteil an die aufgelaufenen Planungskosten leisten.

7. UMZONUNG





Mit der beantragten Umzonung sollen die Parzellen Nr. 196, 197, 391 und 392 aus dem Perimeter der ZPP Breitmatt entlassen und der Zone W2 zugeführt werden. Für diese Parzellen sind die baurechtlichen Vorschriften im Gemeindebaureglement sowie in den übergeordneten Gesetzen geregelt.

Alter Zustand

Ausschnitt aus dem Zonenplan
vom 31. August 1992



Legende

-  Wohnzone W2
-  Wohn-/Gewerbezone W/G2
-  Zone mit Planungspflicht
ZPP Art. 93/94 BauG (letzte Änderung
genehmigt am 27.8.1998)
-  Aufstufung gemäss LSV

8. PLANUNGS- UND INFRASTRUKTURVERTRAG

Der Planungs- und Infrastrukturvertrag, welcher mit den Grundeigentümern der nördlich der Breitmattstrasse liegenden Parzellen abgeschlossen wird, regelt die folgenden wesentlichen Punkte:

- Die Kostentragung und -aufteilung der Planungs- und Vertragskosten (Art. 4 ff)
Die Kosten der zur Diskussion stehenden Zonenplanänderung sowie die Vertragskosten werden durch die von der Umzonung betroffenen Grundeigentümer getragen.
Die Zahlung erfolgt nach der Genehmigung der Umzonung.
- Kostenverteilplan Planungskosten "Breitmatt" (Art. 7 ff)
An den aufgelaufenen Planungskosten "Breitmatt" beteiligen sich die Grundeigentümer mit der Hälfte des sich aufgrund des Flächenanteils ergebenden Beitrages.
Die Zahlung erfolgt nach vollzogener Umzonung.
- Der Ausbau und die Neuerstellung der „Breitmattstrasse“ (Art. 9 ff)
An den Projektierungs-, Ausbau- und Erstellungskosten der Detailerschliessungsstrasse Breitmattstrasse beteiligen sich die Grundeigentümer nach dem Grundeigentümerbeitragsplan. Die Zahlung erfolgt spätestens bei der ersten Baubewilligung, der Veräusserung der Parzelle oder Teilen davon.
- Der Erwerb und die Gestaltung der Retentionsfläche mit Quartierplatz (Art. 14 ff)
Die Versickerung des Meteorwassers erfolgt über ein Retentionsbecken, welches auch als Gestaltungselement für die Breitmatt dient. Der Landbedarf und die Erstellungskosten inklusive Leitungen für den Überlauf des Retentionsbeckens werden durch die Gemeinde vorfinanziert.
Die Zahlung erfolgt, sobald eine Baubewilligung erteilt ist, die Parzelle oder Teile davon veräussert werden und der Quartierplatz mit Retentionsbecken erstellt ist.
- Die öffentlichen Werkleitungen für das Schmutzwasser (Art. 20 ff)
Die öffentlichen Werkleitungen für das Schmutzwasser werden durch die Gemeinde über die Spezialfinanzierung Abwasser getragen.
- Zahlungspflicht bei Veräusserung von Parzellen oder Parzellenteilen (Art. 22 ff)
Bei jeder Teil- oder Ganzveräusserung der Parzellen sowie bei eigenen Bauvorhaben müssen die Erschliessungskostenbeiträge, exklusive Retentionsbecken und Quartierplatz, aber inklusive aufgelaufenem Zins und Zinseszins vollständig an die Gemeinde überwiesen werden. Bei Teilverkäufen, die nicht den ganzen Erschliessungskostenbeitrag decken, ist dieser nur bis zur Verkaufssumme zu überweisen. Die Pauschalbeträge sind der Teuerung gemäss Berner Baukostenindex anzupassen.
- Sicherstellung (Art 28 ff)
Zur Sicherstellung der vorfinanzierten Infrastrukturkosten leisten die Grundeigentümer ein Grundpfand in entsprechender Höhe.
- Gebührenpflicht (Art. 36)
Die Gebühren der kommunalen Reglemente im Erschliessungsbereich bleiben vorbehalten und werden durch diesen Vertrag nicht berührt. Ausgenommen bleiben die Bestimmungen über die Anschlussgebühren für Meteorwasser.

- Genehmigungsvorbehalt (Art. 38)
Wird der Planungs- und Infrastrukturvertrag durch das zuständige Organ (Urnenabstimmung) nicht genehmigt, wird der Planungs- und Infrastrukturvertrag gegenstandslos.

**Der genaue Wortlaut des Planungs- und Infrastrukturvertrages kann auf der Gemein-
deschreiberei eingesehen werden.**

9. RAHMENKREDIT

Um den Verpflichtungen aus dem Planungs- und Infrastrukturvertrag nachkommen zu können, ist ein Rahmenkredit im Umfang von Fr. 2'000'000.00 erforderlich. Der Rahmenkredit umfasst folgende Teile:

Die Planung und Erstellung der Breitmattstrasse	Fr.	250'000.00
Ersatz / Erweiterung Strassenbeleuchtung	Fr.	30'000.00
Planung und Realisierung der Schmutzwasserleitung (Kanalisation)		
Breitmattstrasse - Dicknaustrasse	Fr.	218'000.00
Dicknaustrasse bis Jurastrasse	Fr.	194'000.00
Landerwerb für das Retentionsbecken, die Planung und Erstellung desselben sowie der dazu benötigten Überlaufleitungen und des Quartierplatzes	Fr.	1'160'000.00
Meteorwasserleitung Breitmattstrasse bis Oeschbach	Fr.	129'000.00
Retentionsbecken	Fr.	42'000.00
Landerwerb, Gestaltung Quartierplatz und Rundung	Fr.	989'000.00
Trinkwasserleitung (Basiserschliessung)	Fr.	80'000.00
Verschiedenes und Rundung	Fr.	<u>68'000.00</u>
Total (inkl. 7,6 % MwSt und Ingenieurhonorare)	Fr.	<u>2'000'000.00</u>

Die im Rahmenkredit zusammengefassten Investitionen werden durch den Gemeinderat je nach Bedarf und den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde in Auftrag gegeben und wo möglich und sinnvoll etappiert.

So ist geplant, in einer ersten Phase die Breitmattstrasse, die Schmutzwasser- und die Meteorwasserleitung aus dem Gebiet Breitmatt bis in die Dicknaustrasse zu realisieren, was einem Investitionsvolumen von rund Fr. 760'000.00 entspricht.

Der Erwerb für das Land des Retentionsbeckens und des Quartierplatzes sowie die Trinkwasserleitung werden erst in einer späteren Phase ausgelöst, wenn auch die Planung im verbleibenden ZPP-Perimeter abgeschlossen ist.

Anstelle eines Erwerbs des Landes für einen Quartierplatz soll der Gemeinderat die Kompetenz erhalten das benötigte Land mit einem Landabtausch zu sichern und dieses zu einem angemessenen Preis einzubringen.

Unabhängig der Zustimmung zum vorliegenden Antrag des Gemeinderates wird in den nächsten Jahren die Sanierung der im GEP (genereller Entwässerungsplan) als "beschädigt" ausgewiesenen Kanalisation Dicknaustrasse notwendig sein (Kostenpunkt rund Fr. 200'000.00).

10. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF DIE GEMEINDE

10.1 Die Gemeinde als Grundeigentümerin

Die Gemeinde ist Eigentümerin einer Parzelle im Halte von 8'500 m², was einem Anteil von rund 1/5 des heutigen ZPP-Perimeters entspricht. Durch den Vertrag wird die Gemeinde als Grundeigentümerin nur indirekt über den Perimeterbeitrag an die Sanierung der Breitmattstrasse betroffen sein. Dieser Anteil beträgt rund Fr. 50'000.00.

Als Grundeigentümerin wird sich die Gemeinde allerdings auch in einem noch abzuschliessenden Infrastrukturvertrag unter den Grundeigentümern im verbleibenden Perimeter ZPP Breitmatt an den Infrastrukturkosten beteiligen müssen. Quasi als Gegenleistung wird dafür das Bauland baureif und kann entsprechend verkauft werden.

Ohne Erschliessungskosten einzurechnen kann - zu heutigen Marktbedingungen - mit einem Nettoverkaufspreis von rund Fr. 150.00 / m² gerechnet werden. Bei 8'500 m² entspricht dies einem Gesamtverkaufspreis von rund Fr. 1'275'000.00.

10.2 Die Gemeinde als Baulandbesitzerin (Angebot von baureifem Bauland)

Die Gemeinde wird alle anfallenden Kosten für die Erstellung der Infrastruktur als Vorfinanzierung tragen. Die vorfinanzierten Kosten werden jedoch mit jeder Veräusserung von Landparzellen im umzuzonenden Gebiet anteilmässig zurückerstattet.

Die Kosten für die Infrastruktur, welche auch den im Perimeter ZPP Breitmatt verbleibenden Grundeigentümern dient, sollen später mittels eines Infrastrukturvertrags auch auf diese Grundeigentümer übertragen werden (siehe auch Abschnitt „11. Weiteres Vorgehen“).

Die einzelnen Teilprojekte:

Breitmattstrasse

Die Kosten für die Erweiterung / Instandstellung der Breitmattstrasse (rund Fr. 250'000.00) werden zu 100 % auf die angrenzenden Grundeigentümer gemäss Grundeigentümerbeitragsdekret übertragen. Somit verbleiben der Gemeinde schlussendlich nur die Kosten, die sie als Grundeigentümerin zu tragen hat (rund Fr. 50'000.00).

Beleuchtung

Die teilweise bestehende öffentliche Beleuchtung entlang der Breitmattstrasse muss im Rahmen der Erweiterung bzw. Sanierung der Breitmattstrasse allenfalls ersetzt und erweitert werden. Die Kosten (rund Fr. 30'000.00) werden über die steuerfinanzierte Gemeinderechnung abgewickelt.

Kanalisation

Die Kosten für die Kanalisationsleitungen (rund Fr. 412'000.00) gehen voll zulasten der Sonderrechnung "Abwasser" und belasten die steuerfinanzierte Gemeinderechnung nicht. Für jede anzuschliessende Wohneinheit werden die reglementarischen Anschluss-, Grund- und Verbrauchsgebühren erhoben und der Sonderrechnung "Abwasser" zugeführt.

Meteorwasserleitung

Die Kosten für die Erstellung der Meteorwasserleitung (rund Fr. 129'000.00) werden teilweise auf die Grundeigentümer der umzuzonenden Parzellen überwält.

Die im ZPP-Perimeter verbleibenden Grundeigentümer werden im Rahmen eines noch abzuschliessenden Vertrages ebenfalls anteilmässig an diese Kosten zu zahlen haben.

Trinkwasserleitung

Die Ergänzung der Basiserschliessung Trinkwasserleitung (rund Fr. 80'000.00) ist erst im Rahmen der Überbauung der verbleibenden ZPP Breitmatt notwendig und wird somit vorläufig nicht ausgelöst. Die Kosten gehen voll zulasten der Sonderrechnung "Wasser" und belasten die steuerfinanzierte Gemeinderechnung nicht. Für jede anzuschliessende Wohneinheit werden die reglementarischen Anschluss-, Grund- und Verbrauchsgebühren erhoben und der Sonderrechnung "Wasser" zugeführt.

Quartierplatz und Retentionsbecken

Der Erwerb des Landbedarfs für den Quartierplatz und das Retentionsbecken sowie die Erstellung des Retentionsbeckens (rund Fr. 1'031'000.00) wird erst im Rahmen der Überbauung der verbleibenden ZPP Breitmatt abgewickelt. An den Kosten haben sich alle Grundeigentümer im ZPP-Perimeter Breitmatt und auch die Grundeigentümer der umzuzonenden Parzellen zu beteiligen.

10.3 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde in Bezug auf die Gebühren

Wasser und Abwasser

Die einmaligen Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser sind geschuldet und werden im Rahmen der Baubewilligungen und gemäss gültigen Reglementen in Rechnung gestellt. Ebenso sind die jährlich wiederkehrenden Grundgebühren und die Verbrauchsgebühren gemäss gültigem Reglement geschuldet.

Meteorwasser

Die Anschluss- und die wiederkehrenden Gebühren für das Meteorwasser sind nicht geschuldet, da die Grundeigentümer sich an den Erstellungskosten für das Retentionsbecken und die Überlaufleitung direkt beteiligen.

10.4 Gesamthaft

Der Rahmenkredit von Fr. 2'000'000.00 muss aus formellen Gründen (Bruttoprinzip) in dieser Höhe gesprochen werden. Die Gemeinde wird die Infrastrukturkosten jeweils vorfinanzieren und die anteilmässigen Kosten auf die Grundeigentümer entsprechend dem Verkauf bzw. der Überbauung der Parzellen überwält.

Als wesentlichster Ausgabenposten schlägt der Erwerb des für den Quartierplatz und das Retentionsbecken notwendigen Landes zu Buche. Die Grundeigentümer der umzuzonenden Parzellen werden sich an diesen Kosten beteiligen, sobald der Quartierplatz und das Retentionsbecken erstellt werden und sie ihr Land veräussern oder überbauen. Ebenfalls werden sich in einer späteren Phase die Grundeigentümer der verbleibenden ZPP Breitmatt an diesen Kosten beteiligen müssen.

Es wird Aufgabe der Grundeigentümer, des Planers und der Gemeinde sein, diese Kosten durch geschicktes Planen noch zu reduzieren und allenfalls durch Landabtausch die vorzufinanzierende Summe zu reduzieren.

10.5 Würdigung

Trotz des hohen Rahmenkredites ist der Gemeinderat überzeugt, dass diese Investitionen für die Gemeinde tragbar sind und zu keinen Steuer- oder Gebührenerhöhungen führen werden, weil

- die Infrastrukturbauten etappiert und die Kosten somit auf mehrere Jahre verteilt werden können,
- die Kosten mehrheitlich auf die Grundeigentümer überwältzt werden können,
- die Infrastrukturbauten aufgeteilt und über die Steuerrechnung sowie die verschiedenen Sonderrechnungen "Wasser" und "Abwasser" abgewickelt werden,
- durch den Verkauf des gemeindeeigenen Landes Geld in die Gemeindekasse fließen wird,
- dank baureifem Bauland Steuerzahler in Wangen a/Aare Wohneigentum erstellen / erwerben können und die Abwanderung gestoppt und Steuereinnahmen generiert werden können.

11. WEITERES VORGEHEN IN SACHEN BREITMATT

Das geplante weitere Vorgehen in Sachen Breitmatt sieht - unter Vorbehalt der Genehmigung des vorliegenden Antrages an der Urne - wie folgt aus:

Phase 1

1. Formelle Umsetzung der Umzonung
2. Realisierung der folgenden Infrastrukturbauten:
 - Kanalisation Breitmattstrasse bis Dicknaustrasse
 - Meteorwasserleitung Breitmattstrasse bis Dicknaustrasse
 - Sanierung und Ausbau Breitmattstrasse mit Ergänzung öffentliche Beleuchtung
3. Verhandlung mit den im ZPP Perimeter verbleibenden Grundeigentümern über einen Planungs- und Infrastrukturvertrag und die Fertigstellung der Planung ZPP Breitmatt

Phase 2

1. Realisierung der folgenden Infrastrukturbauten: **(allenfalls bereits in Phase 1)**
 - Sanierung Kanalisation Dicknaustrasse bis Jurastrasse unter gleichzeitiger Vergrößerung des Kalibers
 - Einlegen der Meteorwasserleitung Dicknaustrasse bis Jurastrasse.
2. Unterzeichnung des Planungs- und Infrastrukturvertrages mit den verbleibenden Grundeigentümern der ZPP Breitmatt
3. Abschluss der Richtplanung ZPP Breitmatt

Phase 3 (auf Initiative und in Verantwortung der Grundeigentümer, exkl. Punkt 2)

1. Erarbeitung der Überbauungsordnung
2. Realisierung der restlichen Basiserschliessung durch die Gemeinde (Trinkwasserleitung)
3. Erstellung der Detailerschliessungsanlagen gemäss Überbauungsplan
4. Überbauung der ZPP Breitmatt gemäss Überbauungsrichtlinien und Überbauungsplan

12. ANTRAG DES GEMEINDERATES / ABSTIMMUNGSFRAGE

Der Gemeinderat beantragt die Zustimmung zum vorstehend umschriebenen Vorgehen und lässt über folgende Frage abstimmen:

Wollen Sie

- der Umzonung der vier Parzellen (Nrn 196, 197, 391 und 392) nördlich der Breitmattstrasse von der ZPP Breitmatt in die Zone W2,
- der Genehmigung des Infrastrukturvertrages mit den vier Grundeigentümern,
- dem Rahmenkredit für die Basiserschliessung der ZPP Breitmatt und der vier nördlich der Breitmattstrasse liegenden Parzellen sowie dem Erwerb und der Gestaltung des Quartierplatzes mit Retentionsbeckens im Betrag von total Fr. 2'000'000.00,
- dem Grundeigentümerbeitragssatz von 100 % für die Erstellung / den Ausbau der Breitmattstrasse

zustimmen und

- dem Gemeinderat die Kompetenz für den Beschluss und die Auslösung der Teilkredite erteilen sowie
- den Gemeinderat abschliessend ermächtigen, Bauland innerhalb des Perimeters ZPP Breitmatt abzutauschen?

ANHANG II (Fachwörterverzeichnis)

Fachwort	Bedeutung / Erklärung
Anschlussgebühren	Einmalig zu bezahlende Gebühr im Sinne eines Einkaufs in die bestehenden Infrastrukturanlagen
Basiserschliessung	Die Basiserschliessung sichert den Anschluss eines Gebiets an die Infrastrukturanlagen (Wasser, Abwasser, Strasse etc.). Die Detailerschliessung stellt innerhalb des Gebiets den Anschluss an die Basiserschliessung sicher.
Detailerschliessung	Siehe Basiserschliessung
Gebührenfinanzierte Rechnung	Die gebührenfinanzierten Aufgaben der Gemeinde (z.B. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Kehrrichtentsorgung) müssen über einen längeren Zeitraum betrachtet ausgeglichen gestaltet werden. Der Ausgleich erfolgt kurzfristig über eine Schuld oder ein Guthaben gegenüber der ordentlichen Rechnung. Längerfristig müssen die gebührenfinanzierten Rechnungen durch Veränderung der Gebührenhöhe ins Lot gebracht werden. (Siehe dagegen auch steuerfinanzierte Rechnung)
Grundeigentümerbeitragsdekret	Gesetzliche Grundlage für die Überwälzung von Kosten auf die besonders davon profitierenden Grundeigentümer für die Erstellung von Strassen
Infrastrukturvertrag	In einem Infrastrukturvertrag wird geregelt, wer wann welche Infrastrukturbauten erstellt und wer diese in welchem Umfang zu bezahlen hat.
Meteorwasser	Gefasstes Regenwasser, z.B. vom Dach oder von Hausplätzen
Perimeter	Umfang des Planungsgebiets
Rahmenkredit	Der Rahmenkredit ist ein Verpflichtungskredit für mehrere Einzelvorhaben, die zueinander in einer sachlichen Beziehung stehen. Mit der Beschlussfassung des Rahmenkredits ist festzulegen, welches Organ die Einzelvorhaben beschliessen kann.
Retentionsbecken	Das Retentionsbecken fängt das Meteorwasser auf. Das überflüssige Wasser wird versickert oder gelangt via Überlaufleitung in ein Gewässer (Oeschbach).
Steuerfinanzierte Rechnung oder Gemeinderechnung	Dies entspricht der ordentlichen Gemeinderechnung. Diese wird über den Bezug von Steuern finanziert. (Siehe dagegen auch gebührenfinanzierte Rechnung)
Zone W2	In diesem Baugebiet gelten die Vorschriften des Gemeindebaureglements für die zweigeschossige Wohnzone (W2).
ZPP	Zone mit Planungspflicht; Bevor eine Baubewilligung in einer ZPP erteilt werden kann, ist eine Planung über das Baugebiet genehmigen zu lassen, die die Anordnung der Baufelder, der Strassen / Wege sowie der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur regelt.