



# **Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024**

des Gemeinderats an die Stimmberechtigten von Bleienbach

## **Traktanden:**

- 1. Budget 2025**  
mit Festsetzung der Steueranlage  
Kenntnisnahme Finanzplan 2024 - 2029  
Genehmigung Seite 3
- 2. Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)** Seite 11  
Genehmigung
- 3. Kenntnisnahme Kreditabrechnung, Erschliessung Oberbützberg** Seite 14
- 4. Verschiedenes** Seite 14





# 1. Budget 2025 mit Festsetzung der Steueranlage, Genehmigung Finanzplan 2024 – 2029, Kenntnisnahme

## 2.1 Das Wichtigste in Kürze

Der Gesamthaushalt rechnet mit einem Aufwandüberschuss von CHF 333'050. Das vorliegende Budget stützt sich auf eine **Steueranlage von unverändert 1.45 Einheiten**.

Im Allgemeinen Haushalt (steuerfinanziert) ist mit einem Defizit von CHF 315'400 zu rechnen, welches durch den vorhandenen Bilanzüberschuss gedeckt werden kann. Dieser beträgt per Ende 2023 gut CHF 4.43 Mio, wobei im aktuellen Rechnungsjahr 2024 ebenfalls mit einem höheren Aufwandüberschuss gerechnet wird.

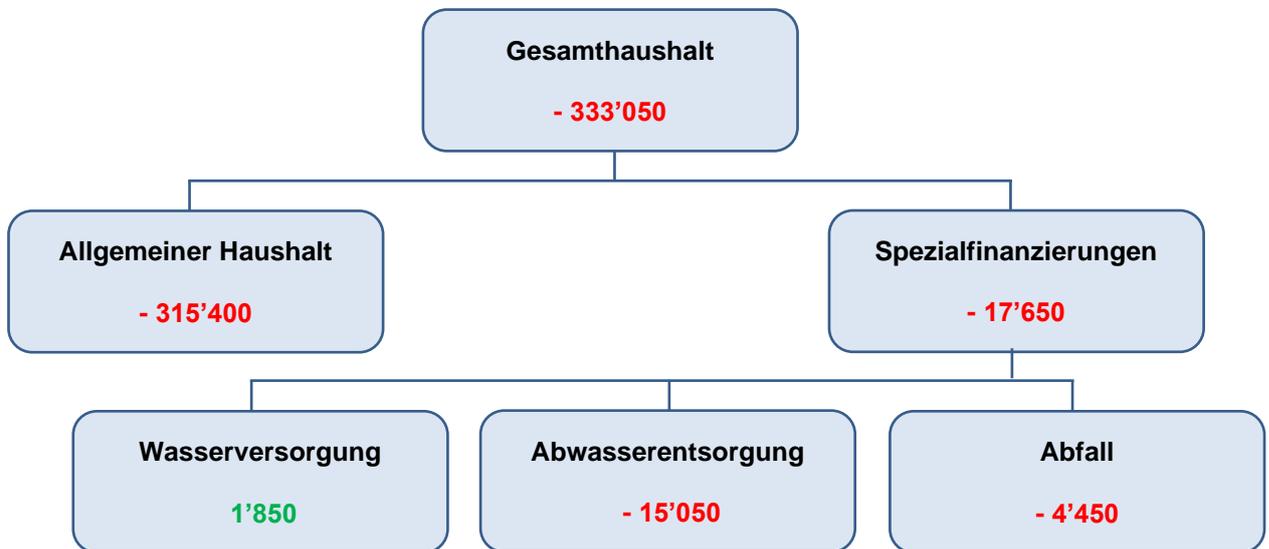
Die gesetzlichen Spezialfinanzierungen weisen einen Aufwandüberschuss von gesamthaft CHF 17'650 auf, die Defizite können durch das jeweilige Eigenkapital gedeckt werden. Die Gebühren in sämtlichen drei Bereichen bleiben unverändert.

Im Jahr 2025 sind Nettoinvestitionen in der Höhe von CHF 155'000 vorgesehen.

Nach wie vor kann die Gemeinde Bleienbach die Aufwände mit eigenen finanziellen Mitteln begleichen und bleibt vorläufig schuldenfrei.

Der Finanzplan für die nächsten fünf Jahre zeigt, dass sich für die kommenden Jahre im grössere Aufwandüberschüsse abzeichnen. Die voraussichtlichen Defizite können in den nächsten Jahren noch durch das vorhandene Eigenkapital gedeckt werden. Sollte sich die finanzielle Situation nicht verbessern, wird eine Erhöhung der Steueranlage unausweichlich.

### Erfolgsrechnung



#### Markante Veränderungen gegenüber den Vorjahreswerten:

- Die Kosten in den Lastenausgleichsbereichen steigen an, insbesondere bei der Sozialhilfe, Ergänzungsleistung und beim öffentlichen Verkehr.
- Die Steuereinnahmen bei den juristischen Personen wurden im Budget 2025 mit CHF 300'000 eher verhalten budgetiert.



## 2.2 Ansätze Steuern und Gebühren

### Steuertarife

<b>Steueranlage:</b>	<b>1.45</b>	<b>der einfachen Steuer</b>	<b>unverändert</b>
		<b>für natürliche und juristische Personen</b>	
<b>Liegenschaftssteuer:</b>	<b>1</b>	<b>Promille des Amtlichen Wertes</b>	<b>unverändert</b>
Feuerwehr:	8%	der einfachen Steuer (gemäss Ansatz Langenthal)	
		Maximum	CHF 300.-- unverändert
		Minimum	CHF 20.-- unverändert

### Wiederkehrende Gebühren 2025 in der Kompetenz des Gemeinderates:

#### Wasser

Grundgebühren	pro Haushalt	CHF 220.00	*	unverändert
Wasserpreis	pro m <sup>3</sup>	CHF 1.40	*	unverändert

#### Abwasser

Grundgebühren	pro Haushalt / Betrieb	CHF 180.00	**	unverändert
Abwasserpreis	pro m <sup>3</sup> Frischwasser	CHF 1.60	**	unverändert

#### Abfall

Grundgebühren	Pro Haushalt	CHF 80.00	***	unverändert
	Pro Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetrieb	CHF 80.00	***	unverändert

Sackgebühren gemäss KEBAG (Tarife auf der Homepage ersichtlich)

Grüngut gemäss Angaben Ernst Gerber AG (Tarife auf der Homepage ersichtlich)

Hundetaxe pro Hund CHF 100.00 \*\*\* **neu** (bisher CHF 50.00)

\* zuzüglich 2.6% Mehrwertsteuer \*\* zuzüglich 8.1% Mehrwertsteuer \*\*\* ohne Mehrwertsteuer



## 2.3 Budget 2025 im Detail

### 2.3.1 Erfolgsrechnung

#### Übersicht nach Funktionen

Einwohnergemeinde Funktionale Gliederung	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Einwohnergemeinde</b>	<b>3'742'850</b>	<b>3'742'850</b>	<b>3'589'500</b>	<b>3'589'500</b>	<b>3'404'363.62</b>	<b>3'404'363.62</b>
0 Allgemeine Verwaltung	490'750	82'000 408'750	512'200	81'500 430'700	463'568.56	80'312.05 383'256.51
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung	115'400	48'300 67'100	105'800	48'300 57'500	103'801.95	45'956.25 57'845.70
2 Bildung	1'083'350	254'100 829'250	1'057'800	229'400 828'400	954'190.80	199'444.22 754'746.58
3 Kultur, Sport und Freizeit	18'800	0 18'800	22'050	0 22'050	24'099.70	0.00 24'099.70
5 Soziale Sicherheit	781'400	40'000 741'400	672'100	24'000 648'100	640'838.45	18'201.39 622'637.06
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	212'450	3'400 209'050	192'100	3'400 188'700	144'194.45	4'975.25 139'219.20
7 Umweltschutz und Raumordnung	671'850	585'300 86'550	638'150	542'000 96'150	565'242.36	504'344.25 60'898.11
8 Volkswirtschaft	16'450 18'550	35'000	14'500 21'500	36'000	12'915.55 23'158.48	36'074.03
9 Finanzen und Steuern	352'400 2'342'350	2'694'750	374'800 2'250'100	2'624'900	495'511.80 2'019'544.38	2'515'056.18

#### Übersicht nach Sachgruppen

Einwohnergemeinde Sachgruppengliederung	Budget 2025		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Einwohnergemeinde</b>	<b>3'742'850</b>	<b>3'742'850</b>	<b>3'589'500</b>	<b>3'589'500</b>	<b>3'404'363.62</b>	<b>3'404'363.62</b>
<b>3 Aufwand</b>	<b>3'741'000</b>		<b>3'584'200</b>		<b>3'354'824.07</b>	
30 Personalaufwand	519'150		511'550		505'651.60	
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	521'300		525'300		520'690.38	
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	232'100		228'300		204'192.15	
34 Finanzaufwand	90'600		149'900		74'044.20	
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	241'000		184'000		186'956.85	
36 Transferaufwand	2'028'850		1'879'450		1'748'428.89	
38 Ausserordentlicher Aufwand	45'000		43'600		53'500.00	
39 Interne Verrechnungen	63'000		62'100		61'360.00	
<b>4 Ertrag</b>		<b>3'407'950</b>		<b>3'468'800</b>		<b>3'328'108.81</b>
40 Fiskalertrag		1'875'000		1'942'500		2'127'437.75
41 Regalien und Konzessionen		35'000		36'100		35'277.03
42 Entgelte		543'800		486'000		502'831.62
44 Finanzertrag		188'300		207'200		189'583.73
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen		34'700		66'700		35'197.70
46 Transferertrag		388'950		357'800		314'540.09
48 Ausserordentlicher Ertrag		279'200		310'400		61'880.89
49 Interne Verrechnungen		63'000		62'100		61'360.00
<b>9 Abschlusskonten</b>	<b>1'850</b>	<b>334'900</b>	<b>5'300</b>	<b>120'700</b>	<b>49'539.55</b>	<b>76'254.81</b>
90 Abschluss Erfolgsrechnung	1'850	334'900	5'300	120'700	49'539.55	76'254.81



## Entwicklung Personalaufwand

	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
<b>30 Personalaufwand</b>	<b>519'150</b>	<b>511'550</b>	<b>505'651.60</b>
300 Behörden und Kommissionen	65'000	64'000	60'775.00
301 Verwaltungs- und Betriebspersonal	363'000	356'700	359'932.60
304 Zulagen	3'000	2'500	2'022.00
305 Arbeitgeberbeiträge	80'550	79'850	77'749.85
309 Übriger Personalaufwand	7'600	8'500	5'172.15

Beim Personalaufwand wurde eine Lohnanpassung an die Teuerung eingerechnet. Der Aufwand steigt entsprechend. Die restlichen Zahlen bewegen sich im Rahmen des Budgets 2024.

## Entwicklung Sachaufwand

	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
<b>31 Sach- und Betriebsaufwand</b>	<b>521'300</b>	<b>525'300</b>	<b>520'690.38</b>
310 Material- und Warenaufwand	21'250	23'000	16'911.85
311 Nicht aktivierbare Anlagen	8'150	34'900	7'340.80
312 Ver- und Entsorgung	41'300	41'200	38'200.97
313 Dienstleistungen und Honorare	196'150	184'600	166'943.51
314 Baulicher und betrieblicher Unterhalt	172'600	158'600	103'113.95
315 Unterhalt Mobilien und immat. Anlagen	22'800	26'300	6'781.40
316 Mieten, Pachten, Benützungsgb.	29'000	30'200	24'463.80
317 Spesenentschädigungen	4'100	5'200	3'882.65
318 Wertberichtigungen auf Forderungen	3'600	3'700	137'289.55
319 Verschiedener Betriebsaufwand	22'350	17'600	15'761.90

Für den Sach- und Betriebsaufwand wird im Budgetjahr 2025 mit ähnlichen Kosten wie im Vorjahresbudget gerechnet. Bei den Wertberichtigungen ist im Jahr 2023 die Bildung von Delkrede Steuern enthalten, weshalb das Total der Sachgruppe im Vergleich zu den darauffolgenden Jahren höher ist.

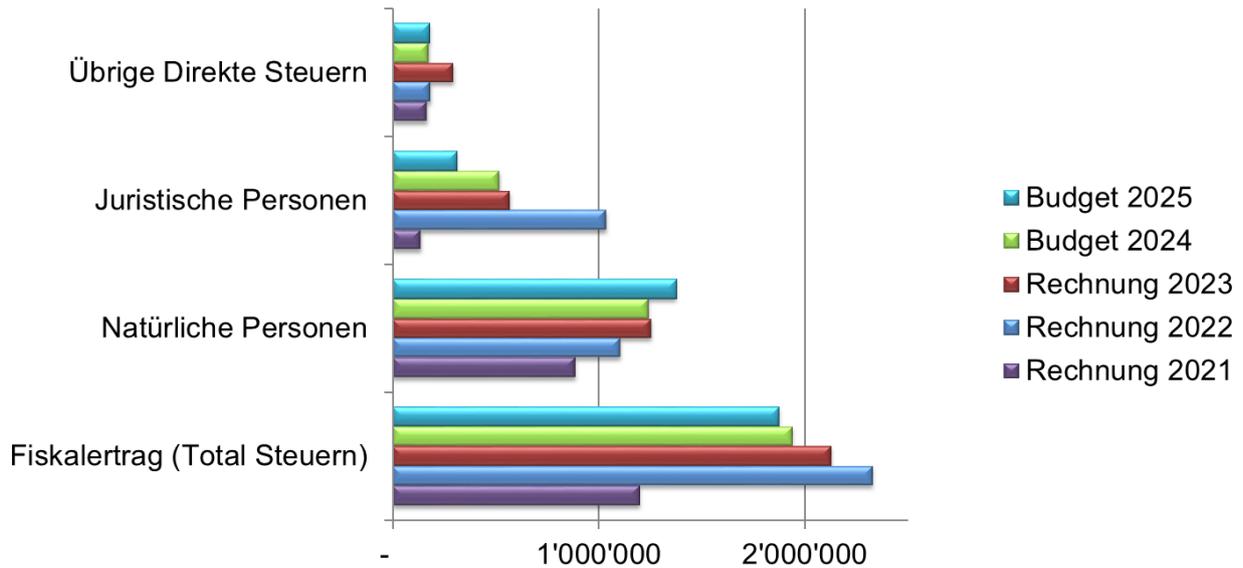
## Entwicklung Steuerertrag

	Budget 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
<b>40 Fiskalertrag</b>	<b>1'875'000</b>	<b>1'942'500</b>	<b>2'127'437.75</b>
400 Direkte Steuern natürliche Personen	1'378'000	1'244'000	1'257'026.25
401 Direkte Steuern juristische Personen	310'000	518'000	570'344.45
402 Übrige Direkte Steuern	181'000	178'000	297'267.05
403 Besitz- und Aufwandsteuern	6'000	2'500	2'800.00

Der Fiskalertrag ist sehr schwer prognostizierbar und schwankt stark, insbesondere bei den juristischen Personen. Der Gemeinderat rechnet hier mit weniger Einnahmen als im Rechnungsjahr 2023. Die Wirtschaftslage und der Wechselkurs (starker Franken) wirken sich nach wie vor negativ aus auf die Geschäftstätigkeit von exportabhängigen Firmen aus.



### Steuerertrag



### Entwicklung Finanz- und Lastenausgleich

	Rechnung			Budget	
	2021	2022	2023	2024	2025
Lehrergehälter netto	239'470	266'652	299'766	337'000	318'100
Sozialhilfe	369'675	801'592	411'735	424'149 *	484'000
Ergänzungsleistungen	169'327	343'735	167'943	176'782 *	197'000
Familienzulagen NE	4'042	7'220	3'122	2'621 *	4'000
Öffentlicher Verkehr	52'833	57'381	59'986	60'354 *	66'800
Neue Aufgabenteilung	135'724	136'027	137'556	139'342 *	142'900
<b>Total Lastenausgleich</b>	<b>971'071</b>	<b>1'612'607</b>	<b>1'080'108</b>	<b>1'145'000</b>	<b>1'212'800</b>
Disparitätenabbau	325'972	110'131	83'555	38'051 *	60'000
geografisch-topografische Lasten	-6'731	-9'799	-9'463	-9'297 *	-9'300
soziodemografische Lasten	-5'984	-5'406	-4'303	-5'361 *	-5'300
<b>Total Finanzausgleich</b>	<b>313'257</b>	<b>94'926</b>	<b>69'789</b>	<b>16'300</b>	<b>45'400</b>
<b>Nettoaufwand</b>	<b>1'284'328</b>	<b>1'707'533</b>	<b>1'149'897</b>	<b>1'161'300</b>	<b>1'258'200</b>
Bevölkerung	735	747	761	785	800
<b>Nettoablieferung pro Kopf an Kanton</b>	<b>1'747</b>	<b>2'286</b>	<b>1'511</b>	<b>1'508</b>	<b>1'573</b>
<b>Ordentlicher Steuerertrag</b>	<b>1'032'339</b>	<b>2'138'020</b>	<b>1'823'745</b>	<b>1'636'141</b>	<b>1'686'870</b>
Steueranlagezehntel	82'587	147'450	125'776	112'837	116'336
<b>Nettoaufwand in % Steuerertrag</b>	<b>124.41</b>	<b>79.87</b>	<b>63.05</b>	<b>70.98</b>	<b>74.59</b>

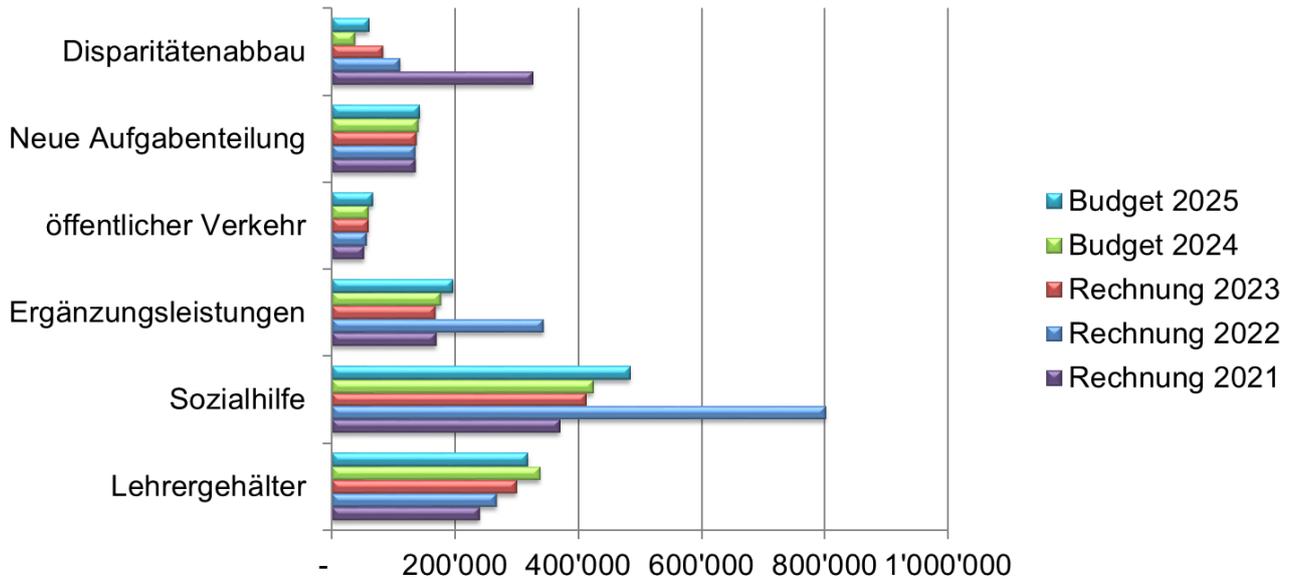
\* entspricht bereits den effektiven Zahlen 2024

Die Kosten der Lastenverteiler steigen generell an. Die Aufwände für die Lastenverteiler Sozialhilfe, Ergänzungsleistung sowie Familienzulagen Nichterwerbstätige wurden im Jahr 2022 doppelt verbucht, da damals auf eine periodengerechte Abgrenzung umgestellt wird. Deshalb sind diese Werte ausserordentlich hoch in der vorherigen Darstellung.

Die Zahlung an den Kanton für den Disparitätenabbau (Finanzausgleich) ist infolge der tieferen Steuereinnahmen seit 2021 tendenziell rückläufig. Für dessen Berechnung ist unter anderem jeweils der ordentliche Steuerertrag der letzten drei Jahre massgebend. Es zeichnet sich ab, dass Bleienbach in den kommenden Jahren nicht mehr einzahlen muss, sondern in den Genuss von Zuschüssen aus dem Disparitätenabbau kommen dürfte.



## Finanz- und Lastenausgleich



### 2.3.2 Spezialfinanzierungen

#### Wasserversorgung

Der Bereich Wasserversorgung weist ein Eigenkapital von rund CHF 294'300 (Stand 31.12.2023) auf. Der Einlageprozentsatz beträgt 90%. Per 1. Januar 2023 wurden die wiederkehrenden Gebühren letztmals erhöht, per 1. Januar 2025 gibt es keine Gebührenanpassung. Für das Jahr 2025 ist ein kleiner Ertragsüberschuss von CHF 1'850 budgetiert.

#### Abwasserentsorgung

Die Spezialfinanzierung Abwasserentsorgung weist per 31.12.2023 ein Eigenkapital von rund CHF 310'000 auf. Hohe Ertragsüberschüsse in den Vorjahren liessen das Eigenkapital stark anwachsen, weshalb die Gebühren in den beiden letzten Jahren gesenkt wurden. Per 1. Januar 2025 bleiben sie unverändert. Das Budget rechnet im Abwasserbereich mit einem Defizit von CHF 15'050, welches mit dem Eigenkapital gedeckt werden kann. Der Einlageprozentsatz für die Einlage in der Werterhalt beträgt 60%.

Nach wie vor ist vorgesehen, die Abwasserentsorgung mittels Vollanschluss an den Gemeindeverband ARA Region Herzogenbuchsee zu übertragen. Dieser Schritt dürfte jedoch frühestens im Jahr 2028 erfolgen, vorausgesetzt die Stimmberechtigten stimmen dem zu.

#### Abfall

Der Abfallbereich weist per Ende 2023 ein Eigenkapital von rund CHF 71'600 aus. Der sich abzeichnende Aufwandüberschuss von rund CHF 4'450 kann mit dem Eigenkapital gedeckt werden. Die Gebührenansätze der Grundgebühren wurden letztmals per 1.1.2022 geändert.

### 2.3.3 Investitionsrechnung

Die geplanten **Nettoinvestitionen** für das **Budgetjahr 2025 betragen CHF 155'000**. Das Investitionsbudget ist rechtlich unverbindlich und punkto Realisation immer mit vielen Unsicherheiten behaftet. Es ist dennoch ein wichtiges Instrument zur Berechnung der Folgekosten und insbesondere der Abschreibungen für die Erfolgsrechnung. Die Ausgaben dürfen erst nach erfolgter Kreditsprechung durch das zuständige Organ getätigt werden.



Folgende Investitionen sind im Jahr 2025 gemäss Finanzplanung vorgesehen:

Feuerwehrmagazine, Ersatz Tor	CHF	25'000 *
Oberbützberg, Planung Sanierung Strasse	CHF	30'000 *
Altache Hochwasserschutz und Revitalisierung, Planung	CHF	50'000
Gesamtmelioration Ausführung	CHF	50'000
<b>Total geplante Nettoinvestitionen</b>	<b>CHF</b>	<b>155'000</b>

\* Kredite noch NICHT bewilligt

## 2.4 Muss die Steueranlage zum jetzigen Zeitpunkt bereits erhöht werden?

Nein, trotz budgetiertem Aufwandüberschuss sieht der Gemeinderat momentan davon ab, die Steueranlage zu erhöhen. Das Defizit lässt sich durch den vorhandenen Bilanzüberschuss decken. Je nach Weiterentwicklung des Finanzhaushaltes ist eine Steuererhöhung in naher Zukunft wohl unausweichlich.

**Das komplette Budget 2025 kann bei der Finanzverwaltung bezogen werden. Ausserdem finden Sie es auf der Homepage [www.bleienbach.ch](http://www.bleienbach.ch).**

## 2.5 Auszug aus dem Finanzplan 2024 - 2029

### Allgemeines

Der Finanzplan soll einen Überblick über die mutmassliche Entwicklung des Finanzhaushaltes in den nächsten 5 Jahren geben. Er ist für den Gemeinderat ein strategisches und unverbindliches Hilfsmittel und wird jährlich aufgrund der neuen Erkenntnisse angepasst. Der gesamte Finanzplan wurde mit der unveränderten Steueranlage von 1.45 Einheiten gerechnet.

### Investitionen

Die Nettoinvestitionen der nächsten 5 Jahre belaufen sich auf insgesamt rund CHF 2.6 Mio. Dabei handelt es sich sowohl um bereits beschlossene Projekte wie auch um solche, die in der Ausführung noch komplett offen und unklar sind und als Gedankenstützen erfasst wurden. Das Investitionsprogramm ist unverbindlich. Die zunehmenden Investitionen führen dazu, dass der Abschreibungsaufwand in der Erfolgsrechnung ansteigt.

### Erfolgsrechnung

Der Finanzhaushalt der Einwohnergemeinde Bleienbach ist zu einem grossen Teil auch von den Steuereinnahmen der juristischen Personen geprägt. Für die Zukunft ist diese Einnahmequelle sehr schwer zu prognostizieren und schwankt von Jahr zu Jahr stark.

In den nächsten Jahren ist mit Aufwandüberschüssen zu rechnen. Dank dem Eigenkapital kann die Gemeinde Bleienbach die sich während der gesamten Prognoseperiode abzeichnenden Defizite decken. Der Bestand im Bilanzüberschuss nimmt mit der aktuellen Planung bis Ende 2029 von gut CHF 4.3 Mio. (Stand 1.1.2024) auf CHF 2.8 Mio. ab.

### Liquidität

Nach wie vor verfügt die Gemeinde Bleienbach über eine gute Liquidität durch einen hohen Bestand an flüssigen Mitteln. Sollten jedoch die Investitionen in den nächsten Jahren im geplanten Umfang ausgeführt werden und die Steuereinnahmen im prognostizierten Mass stagnieren oder abnehmen, zeichnet sich ab dem Jahr 2026 ein Bedarf an Fremdmitteln ab.

### Spezialfinanzierungen

Die drei gebührenfinanzierten Bereiche Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Abfall verfügen alle über ein relativ hohes Eigenkapital.

Bei der Wasserversorgung waren die Aufwandüberschüsse in den letzten Jahren sehr hoch und führten zu einem rasanten Abbau der Reserven. Die Gebühren wurden deshalb per 1.1.2023 erhöht, die Wasserrechnung schliesst nun dadurch nahezu ausgeglichen ab.

Beim Abwasser entstanden hohe Ertragsüberschüsse, die das Eigenkapital stark ansteigen liessen. Die wiederkehrenden Gebühren wurden deshalb bereits per 1.1.2023 und per 1.1.2024 nochmals herabgesetzt. Die sich laut Finanzplanung abzeichnenden Aufwandüberschüsse können durch das Eigenkapital gedeckt werden.

Der Bereich Abfall rechnet mit einem kleinen Aufwandüberschuss, welcher durch das vorhandene Eigenkapital problemlos gedeckt werden kann.



## Ergebnis

Trotz der sich abzeichnenden Aufwandüberschüsse zeigt der Finanzplan, dass die geplanten Aufwände und Erträge wie auch die Investitionen und deren Folgekosten für die Einwohnergemeinde Bleienbach nach wie vor tragbar sind. Fraglich bleibt die längerfristige Situation nach der aktuellen Planungsperiode, wenn sich die Steuereinnahmen im aktuellen Rahmen weiterbewegen sollten. Mit der jährlichen Anpassung des Finanzplanes an die jeweils neusten Erkenntnisse können die nötigen Massnahmen jedoch rechtzeitig erkannt und eingeleitet werden.

Der Finanzplan 2024-2029 wurde vom Gemeinderat und der Finanzverwaltung im Sommer/Herbst 2024 erarbeitet und am 21. Oktober 2024 genehmigt. Den Stimmberechtigten wird das Ergebnis zur Kenntnis gebracht.

## Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten einstimmig, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Genehmigung Steueranlage der Gemeindesteuer von unverändert 1.45 Einheiten für natürliche und juristische Personen
2. Genehmigung der Liegenschaftssteuer von unverändert 1 Promille des Amtlichen Wertes
3. Genehmigung Budget 2025 mit folgenden Zahlen:

		Aufwand	Ertrag
<b>Gesamthaushalt</b>	CHF	3'741'000	3'407'950
Aufwandüberschuss			<b>333'050</b>
bestehend aus:			
<b>Allgemeiner Haushalt</b>	CHF	3'164'550	2'849'150
Aufwandüberschuss			<b>315'400</b>
<b>SF Wasserversorgung</b>	CHF	235'150	237'000
Ertragsüberschuss		<b>1'850</b>	
<b>SF Abwasserentsorgung</b>	CHF	297'850	282'800
Aufwandüberschuss			<b>15'050</b>
<b>SF Abfall</b>	CHF	43'450	39'000
Aufwandüberschuss			<b>4'450</b>



## 2. Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), Genehmigung

### Sachverhalt:

Die Kantone sind gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), verpflichtet, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem Raumplanungsgesetz entstehen, vorzusehen. Mit dieser Mehrwertabgabe soll ein Teil des Mehrwerts, der ein Grundstück durch eine Planungsmassnahme und ohne Zutun des Grundstückseigentümers erfährt, wie beispielsweise bei einer Einzonung, abgeschöpft werden.

Eine Mehrwertabgabe wird auch bei Um- und Aufzonungen erhoben. Um- und Aufzonungen werden z.B. durch die Siedlungsentwicklung nach Innen ausgelöst.

Gemäss Art. 2 des Baureglements der Einwohnergemeinde Bleienbach erlässt die Gemeinde ein Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR).

Dieses Reglement war bis jetzt noch nicht vorhanden.

Das Mehrwertabgabereglement (MWAR) stützt sich einerseits auf Art. 142 Abs. 4 Baugesetz (BauG), andererseits auf die Zuständigkeitsordnung des Organisationsreglements der Gemeinde Bleienbach.

Die Mehrwertabgabe ist in rechtlicher Hinsicht eine öffentlich-rechtliche Abgabe und muss in den Grundzügen in einem Reglement geregelt werden. Der oben erwähnte Artikel 142 Abs. 4 BauG hält die Gemeinden deshalb an, für den Ausgleich von Planungsvorteilen und damit die Mehrwertabgabe ein Reglement zu erlassen.

Das Reglement wurde gestützt auf die Mustervorlage des Kantons verfasst.

### Höhe der Abgabe

Die Abgabesätze richten sich nach den Werten in vergleichbaren Gemeinden in der Region.

Eine Mehrwertabgabe wird nur geschuldet, wenn im konkreten Fall tatsächlich ein planungsbedingter Mehrwert vorliegt (Art. 142, Abs. 1 und Art. 142a, Abs. 2 BauG). Gerade bei Um- und Aufzonungen kann es sein, dass zwar theoretisch eine Mehrnutzung möglich wäre, diese aber derart beschaffen ist, dass sie sich auf dem Immobilienmarkt nicht in einem höheren Preis der Liegenschaft niederschlägt und deshalb kein Mehrwert anfällt.

### Berechnung des Mehrwertes

Der massgebliche Mehrwert besteht aus der Differenz zwischen den Verkehrswerten des Grundstücks ohne (vor) und mit (nach) der Planungsmassnahme (Art. 142b, Abs. 1 BauG).

Der planungsbedingte Mehrwert ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen. Der Gesetzgeber hat bewusst darauf verzichtet, eine bestimmte Schätzmethode im Baugesetz festzuschreiben. Auch die Gemeinden dürfen im Reglement nicht bestimmte fixe Abgaben oder pauschalisierte Faktoren festschreiben.

Die Modalitäten der Mehrwertschätzung ist mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümergeeinvernehmlich zu regeln (z.B. Beauftragung eines gemeinsam gewählten Schätzungsexperten).

### Beispiel der Berechnung der Mehrwertabgabe nach Bestimmung des Verkehrswertes:

#### Annahmefall Einzonung

Verkehrswert vor der Planungsmassnahme	CHF 950
Verkehrswert nach der Planungsmassnahme	<u>CHF 197'000</u>
Differenz Verkehrswert vor und nach der Planungsmassnahme	CHF 196'050
davon 30 % Mehrwertabgabe	CHF 58'815
<b>Die Mehrwertabgabe beträgt somit in diesem Annahmefall</b>	<b>CHF 58'815</b>

### Freigrenze

Beträgt der planungsbedingte Mehrwert weniger als CHF 20'000, wird keine Abgabe erhoben. (Freigrenze nach Art. 142a, Abs. 4 BauG)

### Spezialfinanzierung

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sind in die gesetzlich vorgeschriebene Spezialfinanzierung einzulegen und zweckgebunden zu verwenden. (Siehe Artikel 4 und 5 des Reglements über die Mehrwertabgabe).



## Das Reglement (komplett)

Die Stimmberechtigten beschliessen, gestützt auf Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes (BauG)<sup>1</sup> und gestützt auf Art. 4, lit. a des Organisationsreglements<sup>2</sup>, nachfolgendes Reglement:

### I Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

#### Art. 1

Gegenstand der Abgabe; Freigrenze

<sup>1</sup> Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:

- a) bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),
- b) bei der Zuweisung von eingezontem Land zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),
- c) bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften für eingezontes Land im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

<sup>2</sup> Beträgt der planungsbedingte Mehrwert weniger als 20 000 Franken, wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG).

#### Art. 2

Bemessung der Abgabe

<sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:

- a) bei Einzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst. a hiervor und Art. 142a Abs. 1 BauG):
  - bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung: 30 % des planungsbedingten Mehrwerts,
  - ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung: 35 % des planungsbedingten Mehrwerts und
  - ab dem elften Jahr: 40 % des planungsbedingten Mehrwerts.
- b) bei Umzonungen (Art. 1 Abs.1 Bst.b hiervor und Art. 142a Abs.2 BauG): 20 % des planungsbedingten Mehrwerts
- c) bei Aufzonungen (Art. 1 Abs. 1 Bst.c hiervor und Art. 142a Abs.2 BauG): 20 % des planungsbedingten Mehrwerts.

<sup>2</sup> Die in Abs.1 Bst.a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung statt ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:

- a) ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;
- b) ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Art.5 Abs.2 des Grundeigentümerbeitragsdekrets<sup>3</sup>), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

<sup>3</sup> Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs.1 und 2 BauG und nach Art. 120b Abs. 4 der Bauverordnung (BauV)<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Landesindexes für Konsumentenpreise (LiK).

#### Art. 3

Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

<sup>1</sup> Das Verfahren, die Fälligkeit der Mehrwertabgabe und deren Sicherung richten sich nach den Art.142c – 142e des Baugesetzes.

<sup>2</sup> Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

<sup>1</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

<sup>2</sup> Organisationsreglement vom 12. Juni 2023

<sup>3</sup> Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret, GDB; BSG 732.123.44)

<sup>4</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)



<sup>3</sup> Im Verzugsfall sind Verzugszinsen gemäss Gebührenreglement der Gemeinde geschuldet.

## II Verwendung der Erträge

### Art. 4

Verwendung der Erträge

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sind für die in Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> des Raumplanungsgesetzes (RPG)<sup>5</sup> vorgesehenen Zwecke zu verwenden.

- Eigentumsbeschränkungen mit Enteignungscharakter (= Entschädigung aus materieller Enteignung)
- Massnahmen zur Erhaltung von Fruchtfolgeflächen
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen
- Massnahmen zur Verdichtung der Siedlungsfläche

### Art. 5

Spezialfinanzierung

<sup>1</sup> Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. der Gemeindeverordnung (GV)<sup>6</sup>.

<sup>2</sup> Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche Erträge in Form von Geldleistungen aus der Mehrwertabgabe, die der Gemeinde zufallen.

<sup>3</sup> Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

<sup>4</sup> Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

<sup>5</sup> Der Bestand der Spezialfinanzierung wird nicht verzinst.

## III Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

### Art. 6

Vollzug

<sup>1</sup> Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen.

### Art. 7

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2025 in Kraft

### Inkrafttreten

Das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

### Öffentliche Auflage

Das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) liegt seit 7. November 2024 zur Einsichtnahme bei der Gemeindeverwaltung öffentlich auf und wird auf der Homepage publiziert.

### Antrag des Gemeinderats

1. Das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), gültig ab 1. Januar 2025, ist zu genehmigen.

<sup>5</sup> Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

<sup>6</sup> Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111).



### 3. Kenntnisnahme Kreditabrechnung, Erschliessung Oberbützberg

---

**Sachverhalt:**

Die Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2019 hat den Kredit von CHF 125'000 für die Erschliessung von Oberbützberg an die öffentliche Kanalisation genehmigt.

Die Arbeiten sind abgeschlossen und die Finanzverwalterin hat die Kreditabrechnung erstellt.

<b>Kreditbetrag</b>	<b>CHF 125'000.00</b>	
Ausgaben gemäss Kontoauszug brutto	CHF 127'179.30	
<b>Kreditüberschreitung brutto inkl. MwSt.</b>	<b>CHF 2'179.30</b>	<b>oder 1.74 %</b>
Einnahmen: Subventionen AWA	CHF 79'776.00	
<b>Ausgaben netto inkl. MwSt.</b>	<b>CHF 47'403.30</b>	

**Begründung der Kreditüberschreitung:**

Keine, die Arbeiten wurden im Rahmen der Kreditsumme ausgeführt.

Die Kreditabrechnung wurde vom Gemeinderat genehmigt und vom Rechnungsprüfungsorgan geprüft. Der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 wird die Kreditabrechnung zur Kenntnis gebracht.

### 4. Verschiedenes

---

Die Gemeinderatsmitglieder informieren aus ihren Ressorts.

Wortmeldungen aus der Versammlung.