



GEMEINDE
STETTLEN

Botschaft

für die Gemeindeversammlung

Dienstag, 18. Juni 2024, 20 Uhr

In der Aula der Schulanlage Bleiche

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat lädt Sie herzlich zur Teilnahme an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2024 ein.

Falls Sie seit 3 Monaten in der Gemeinde Stettlen wohnhaft und in kantonalen Angelegenheiten ebenfalls stimmberechtigt sind, freuen wir uns über Ihre aktive Teilnahme.

Falls Sie nicht oder noch nicht stimmberechtigt sind, würde uns Ihr Interesse trotzdem freuen. Melden Sie sich bitte vor Versammlungsbeginn bei der Leiterin der Gemeindeverwaltung.

Traktanden

Seite

- | | |
|--|----|
| 1. Jahresrechnung 2023; Genehmigung inkl. Berichterstattung Datenschutzaufsichtsstelle / Kenntnisnahme der Nachkredite | 3 |
| 2. Ortsplanungsrevision; Genehmigung Baureglement, Zonenplan 1 und Zonenplan 2 (baurechtliche Grundordnung) | 11 |
| 3. Verschiedenes | |

1. Jahresrechnung 2023

Genehmigung inkl. Berichterstattung Datenschutzaufsichtsstelle / Kenntnisnahme der Nachkredite

Referentin: Gemeinderätin Sandra Knopp Pisi

1.1 Übersicht

Die Jahresrechnung 2023 hat sehr erfreulich abgeschlossen und zeigt folgende Ergebnisse:

Ergebnis Gesamthaushalt				
304'748.28				
Spezialfinanzierungen				Allgemeiner Haushalt
304'748.28				0.00
Feuerwehr	Wasser	Abwasser	Abfall	Einlage SF Hochbau
21'574.50	215'155.70	22'893.67	45'124.41	1'583'367.29

1.2 Erfolgsrechnung

Der Gesamthaushalt schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 304'748.28 ab. Das Budget sah einen Ertragsüberschuss von CHF 37'200 vor. Die Spezialfinanzierungen Feuerwehr, Wasser, Abwasser und Abfall sahen einen Ertragsüberschuss von CHF 37'200 vor und schliessen mit einem Ertragsüberschuss von CHF 304'748.28 wesentlich besser ab.

Der steuerfinanzierte Allgemeine Haushalt schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 0 ab. Im Budget war ein Ergebnis von CHF 0 vorgesehen. Die effektiven Rechnungszahlen hätten einen Ertragsüberschuss von CHF 1'583'367.29 ergeben. Der Ertragsüberschuss von CHF 1'583'367.29 wurde in die Spezialfinanzierung Vorfinanzierung Hochbauten eingelegt. Für die rechtliche Grundlage hat die Gemeindeversammlung am 04.06.2019 ein entsprechendes Reglement genehmigt.

1.3 Die wesentlichsten Abweichungen des Rechnungsergebnisses zum Budget

Ertrag

Das Total der **Steuereinnahmen** liegt um CHF 1'668'579 über den Budgeterwartungen. Die Einkommenssteuern sind um CHF 377'978 höher ausgefallen, dabei mussten CHF 202'600 Rückstellungen aufgelöst werden. Die Vermögenssteuern sind um

CHF 540'976 höher ausgefallen. Davon müssen jedoch im 2024 ca. CHF 612'000 zu viel erhaltene Steuern zurückerstattet werden (Korrekturbuchung). Die Steuern juristischer Personen liegen um CHF 83'345 über dem Budget und die Quellensteuern um CHF 133'878 über dem Budget. Die Sondersteuern, bestehend aus Grundstückgewinnen und Sonderveranlagungen, weisen Mehreinnahmen von CHF 235'460 auf. Die Liegenschaftssteuern fallen um CHF 278'054 besser aus als das Budget, dabei handelt es sich bei CHF 192'106 um Nachzahlungen aus Vorjahren.

Die **Entgelte/Gebühren** weisen insgesamt gegenüber dem Budget einen Mehrertrag von CHF 141'006 auf. Es entfallen rund CHF 34'491 auf Mehreinnahmen aus Gebühren für Dienstleistungen der Verwaltung. Bei den Feuerwehrpflicht-Ersatzabgaben ist eine Zunahme der Einnahmen zu verzeichnen. Weitere Mehreinnahmen von CHF 56'151 sind bei den Elternbeiträgen und Mahlzeiten der Tagesschule zu verzeichnen. Die Eintritte im Hallenbad sind mit Mindereinnahmen von CHF 33'739 verbucht. Weiter sind CHF 7'733 Mehreinnahmen bei den Rückerstattungen Dritter verbucht.

Der **Ausserordentliche Ertrag** bezieht sich auf Entnahmen aus Spezialfinanzierungen sowie aus Vorfinanzierungen des Eigenkapitals und beträgt insgesamt CHF 48'278 mehr als budgetiert. Für den Unterhalt der Schulliegenschaften war eine um CHF 11'447 höhere Entnahme notwendig und für den Unterhalt der Liegenschaft im Finanzvermögen war die Entnahme CHF 36'703 höher als der Budgetbetrag.

Aufwand

Der **Personalaufwand** ist um CHF 36'469 (- 1,3 %) tiefer als budgetiert. Minderkosten verursachten Personalwechsel und Vakanzen in der Verwaltung. Mehraufwand verursachten Personalaufstockungen in der Tagesschule.

Der **Sach- und Betriebsaufwand** ist um CHF 341'545 (+12,7 %) höher als budgetiert ausgefallen. Davon sind CHF 139'491 beim baulichen Unterhalt von Liegenschaften und CHF 25'150 beim baulichen Unterhalt von Strassen entstanden. Weitere Mehrkosten weisen der Verbrauch von Lebensmitteln in der Tagesschule von CHF 15'961 und die Anschaffung von Hardware mit CHF 20'214 auf. Die Dienstleistungen und Honorare für Dritte weisen gegenüber dem Budget einen Mehraufwand von CHF 82'924 auf. Bei den übrigen Positionen des Sachaufwands gleichen sich die Mehr- und Minderaufwände aus.

Die planmässigen **Abschreibungen** auf dem Verwaltungsvermögen sind um CHF 43'315 tiefer ausgefallen als im Budget vorgesehen war. Verschiedene Investitionsprojekte, welche nicht oder noch nicht fertig realisiert werden konnten, verschieben sich ins Jahr 2024. Vom Abschreibungsbetrag von total CHF 788'784 entfallen CHF 39'966 auf die Spezialfinanzierungen Feuerwehr, Wasser und Abwasser.

Der **Finanzaufwand** liegt CHF 4'327 über dem Budget. Die Verzinsung der Spezialfinanzierungen liegt um CHF 8'222 über dem Budget. Zudem sind beim Liegenschaftsaufwand des Finanzvermögens Mehrausgaben von CHF 36'703 entstanden.

Diese Kosten konnten entsprechend aus der Vorfinanzierung Liegenschaften Finanzvermögen entnommen werden.

Unter **Transferaufwand** wird eine Palette an Finanzausgleichen zwischen Kanton, Gemeinden, Verbänden sowie Entschädigungen und Beiträge an Organisationen zusammengefasst. Dieser beläuft sich auf total CHF 7'183'986 und liegt CHF 229'913 unter dem Budget. Die Beiträge an die Betreuungsgutscheine für externe Kinderbetreuung sind CHF 15'113 unter dem Budget. Die Beiträge an den Finanz- und Lastenausgleich weisen einen Mehraufwand von CHF 18'353 auf. Der Beitrag an den Lastenausgleich Sozialhilfe ist um CHF 140'896 tiefer ausgefallen.

Im **ausserordentlichen Aufwand** sind die Einlagen in Vorfinanzierungen des Eigenkapitals mit CHF 1'755'141 enthalten, im Budget waren CHF 221'300 vorgesehen. Die Mehreinlage entspricht zum grössten Teil dem Ausgleich des Rechnungsergebnisses durch Einlage von CHF 1'583'367 in die Spezialfinanzierung Vorfinanzierung Hochbauten.

1.4 Spezialfinanzierungen (SF)

Die Spezialfinanzierungen Feuerwehr, Wasser, Abwasser und Abfall werden mit dem Aufwand- bzw. Ertragsüberschuss über die Spezialfinanzierungskonti ausgeglichen (Rechnungsausgleich).

Ergebnis SF Feuerwehr

Erfolgsrechnung	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Aufwand	-195'279.85	-174'800.00	-175'670.30
Ertrag	216'854.35	189'800.00	206'076.80
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	21'574.50	15'000.00	30'406.50

Die Feuerwehrrechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss ab. Die Mehreinnahmen aus der Feuerwehrpflicht-Ersatzabgabe kompensieren die Mehrausgaben bei den Anschaffungen Dienstkleider und Reisekosten, Spesen, Verpflegung.

Ergebnis SF Wasserversorgung

Erfolgsrechnung	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Aufwand	-402'253.40	-577'700.00	-662'380.00
Ertrag	617'409.10	640'700.00	834'226.78
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	215'155.70	63'000.00	171'846.78

Die Wasserrechnung schliesst besser ab als budgetiert. Es sind Mehreinnahmen von Verbrauchs- und Grundgebühren zu verzeichnen. Der Beitrag an den Wasserver-

bund ist tiefer ausgefallen. Zudem wurde weniger Personalaufwand intern verrechnet. Es wurden CHF 9'760 einmalige Anschlussgebühren in die Spezialfinanzierung Werterhalt eingelegt.

Ergebnis SF Abwasserentsorgung

Erfolgsrechnung	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Aufwand	-666'815.45	-808'200.00	-925'559.60
Ertrag	689'709.12	754'100.00	956'789.30
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	22'893.67	-54'100.00	31'229.70

Die Abwasserrechnung schliesst besser ab als budgetiert. Die werterhaltenden Unterhaltskosten von CHF 22'603 konnten der Spezialfinanzierung Werterhalt entnommen werden. Die Verbrauchs- und Grundgebühren für das Abwasser weisen Mehreinnahmen auf. Es wurde weniger Personalaufwand intern verrechnet. Es konnte CHF 6'710 einmalige Anschlussgebühren in die Spezialfinanzierung Werterhalt eingelegt werden.

Ergebnis SF Abfall

Erfolgsrechnung	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Aufwand	-395'617.59	-423'400.00	-419'774.73
Ertrag	440'742.00	436'700.00	467'268.95
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	45'124.41	-13'300.00	47'494.22

Die Abfallrechnung weist durch weniger intern verrechneten Personalaufwand eine Besserstellung gegenüber dem Budget aus. Zudem war der Betriebsbeitrag an die KEWU tiefer als budgetiert und bei den Grundgebühren sind Mehreinnahmen zu verzeichnen.

1.5 Investitionsrechnung

Es wurden Nettoinvestitionen von CHF 3'475'241.80 getätigt, im Budget waren CHF 5'481'000 vorgesehen. CHF 3'336'296.70 wurden für den Allgemeinen Haushalt (Steuerhaushalt) und CHF 138'945.10 für Projekte der spezialfinanzierten Funktionen Wasser und Abwasser verwendet. Über den Stand der laufenden Investitionskredite gibt die Verpflichtungskreditkontrolle im Bericht zur Jahresrechnung Auskunft.

1.6 Bilanz

		1.1.2023	Zuwachs	Abgang	31.12.2023
1	Aktiven	25'378'879.64	58'833'502.16	57'092'880.41	27'119'501.39
10	Finanzvermögen	11'364'763.59	54'318'958.61	55'264'794.36	10'418'927.84
14	Verwaltungsvermögen	14'014'116.05	4'514'543.55	1'828'086.05	16'700'573.55
2	Passiven	25'378'879.64	23'871'945.80	22'131'324.05	27'119'501.39
20	Fremdkapital	10'303'870.25	21'508'835.98	21'672'225.55	10'140'480.68
29	Eigenkapital	15'075'009.39	2'363'109.82	459'098.50	16'979'020.71

Das Total der Aktiven und Passiven (Bilanzsumme) beträgt per 31.12.2023 CHF 27'119'501.39 (Vorjahr CHF 25'378'879.64).

Das Verwaltungsvermögen hat um CHF 2'686'457.50 zugenommen und beträgt CHF 16'700'573.55. Die Zunahme entspricht der Differenz zwischen den Nettoinvestitionen und dem Total der Abschreibungen.

Das Fremdkapital hat um CHF 163'389.57 abgenommen und beträgt CHF 10'140'480.68. Es wurde ein Darlehen von CHF 1'500'000 zu CHF 1'200'000 refinanziert.

Das Eigenkapital erhöht sich um CHF 1'904'011.32 und beträgt CHF 16'979'020.71. Der Bilanzüberschuss beträgt CHF 2'287'742.52.

1.7 Nachkredite

Sämtliche Aufwandsposten der Erfolgsrechnung, welche die Budgetvorgabe um mehr als CHF 5'000 überschreiten, sind in der Nachkredittabelle zur Jahresrechnung aufgeführt und begründet.

1.8 Berichterstattung Datenschutzaufsichtsstelle

Der Bericht liegt vor und hält fest, dass die Datenschutzbestimmungen in der Gemeindeverwaltung eingehalten wurden und keine Reklamationen oder Beschwerden vorliegen.

Antrag des Gemeinderates:**Genehmigung der Jahresrechnung 2023 mit folgenden Ergebnissen:**

Erfolgsrechnung	Gesamthaushalt		
	Aufwand	CHF	- 15'831'711.58
	Ertrag	CHF	16'136'459.86
	Ertragsüberschuss	CHF	304'748.28
davon			
	Allgemeiner Haushalt		
	Aufwand	CHF	- 14'171'745.29
	Ertrag	CHF	14'171'745.29
	Ergebnis	CHF	0.00
	Feuerwehr		
	Aufwand	CHF	- 195'279.85
	Ertrag	CHF	216'854.35
	Ertragsüberschuss	CHF	21'574.50
	Wasserversorgung		
	Aufwand	CHF	- 402'253.40
	Ertrag	CHF	617'409.10
	Ertragsüberschuss	CHF	215'155.70
	Abwasserentsorgung		
	Aufwand	CHF	- 666'815.45
	Ertrag	CHF	689'709.12
	Ertragsüberschuss	CHF	22'893.67
	Abfall		
	Aufwand	CHF	- 395'617.59
	Ertrag	CHF	440'742.00
	Ertragsüberschuss	CHF	45'124.41
Investitionsrechnung	Ausgaben	CHF	- 3'625'667.80
	Einnahmen	CHF	150'426.00
	Nettoinvestitionen	CHF	3'475'241.80

Kenntnisnahme der Nachkredite gemäss separater Tabelle 11.8.2 der Jahresrechnung.

Die vollständige Jahresrechnung 2023 kann bei der Finanzverwaltung bezogen oder unter www.stettlen.ch/Behörde/Politik/Downloads/Finanzen heruntergeladen werden.

Zusammenzug Erfolgsrechnung 2023

	Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Ertrags- / Aufwandüberschuss	0		0		100'000.00	
0 Allgemeine Verwaltung	1'731'078.65	135'231.01	1'874'900.00	216'700.00	1'727'669.71	175'265.97
Nettoaufwand	1'595'847.64		1'658'200.00		1'552'403.74	
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung	519'449.50	442'903.67	436'400.00	371'700.00	546'228.35	483'539.91
Nettoaufwand	76'545.83			64'700.00	62'688.44	
2 Bildung	3'823'722.75	770'258.89	3'492'100.00	568'200.00	3'458'207.54	673'298.84
Nettoaufwand	3'053'463.86		2'923'900.00		2'784'908.70	
3 Kultur, Sport und Freizeit	845'192.15	191'560.80	822'200.00	224'300.00	797'704.72	211'684.30
Nettoaufwand	653'631.35		597'900.00		586'020.42	
4 Gesundheit	17'164.50	200.00	18'800.00	18'800.00	14'973.55	14'973.55
Nettoaufwand	16'964.50					
5 Soziale Sicherheit	2'968'306.35	299'148.40	3'162'100.00	293'400.00	2'952'888.50	306'415.05
Nettoaufwand	2'669'157.95		2'868'700.00		2'646'473.45	
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	1'247'662.00	243'605.10	1'267'700.00	224'100.00	1'209'222.80	215'633.55
Nettoaufwand	1'004'056.90		1'043'600.00		993'589.25	
7 Umweltschutz und Raumordnung	1'974'111.12	1'813'134.92	2'124'000.00	1'940'700.00	2'734'943.18	2'329'931.03
Nettoaufwand	160'976.20		183'300.00		405'012.15	
8 Volkswirtschaft	2'542.60	111'994.65	2'300.00	118'000.00	2'230.00	113'291.60
Nettoertrag	109'452.05		115'700.00		111'061.60	
9 Finanzen und Steuern	3'466'130.69	12'587'322.87	1'608'400.00	10'851'800.00	2'956'340.35	11'891'348.45
Nettoertrag	9'121'192.18		9'243'400.00		8'935'008.10	

Übersicht über die Jahresrechnung 2023

	Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
Jahresergebnis ER Gesamthaushalt	304'748.28	37'200.00	380'977.20
Jahresergebnis ER Allgemeiner Haushalt	0.00	0.00	100'000.00
Jahresergebnis Spezialfinanzierungen	304'748.28	37'200.00	280'977.20
Steuerertrag natürliche Personen	10'035'133.75	8'982'300.00	9'733'747.60
Steuerertrag juristische Personen	255'945.45	172'600.00	60'900.50
Liegenschaftsteuer	1'143'054.45	865'000.00	912'338.80
Nettoinvestitionen	3'475'241.80	5'481'000.00	1'370'713.75
Bestand Finanzvermögen	10'418'927.84		11'364'763.59
Bestand Verwaltungsvermögen Gesamthaushalt	16'700'573.55		14'014'116.05
Bestand Verwaltungsvermögen Allgemeiner Haushalt	15'092'026.05		12'504'547.25
Bestand Verwaltungsvermögen Spezialfinanzierungen	1'608'547.50		1'509'568.80
Fremdkapital	10'140'480.68		10'303'870.25
Eigenkapital	16'979'020.71		15'075'009.39
Reserven	253'641.05		253'641.05
Bilanzüberschuss	2'287'742.52		2'287'742.52

2. Ortsplanungsrevision; Genehmigung Baureglement, Zonenplan 1 und Zonenplan 2 (baurechtliche Grundordnung)

Referent: Gemeindepräsident Christian Kaderli

Die Ortsplanung befasst sich mit der räumlichen Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebietes in einem Planungsintervall von rund 10 bis 15 Jahren. Im Baureglement ist umschrieben, was im Zonenplan dargestellt ist. Die heute gültige Ortsplanung besteht seit 2011. Ein erster Entwicklungsschritt im Bernapark wurde 2016 in Form einer „Bestandeszone“ genehmigt. 2019 erfolgten Anpassungen an die neuen Messweisen sowie die Festlegung der Gewässerräume. Zwischenzeitlich konnte zudem der Kanton mit einer eigenen Überbauungsordnung sein Bedürfnis für die Schule für Gestaltung (Kantonale ÜO Schulprovisorium) im Bernapark geltend machen.

Der Schwerpunkt der nun vorliegenden Revision liegt in der Gesamtüberarbeitung der Planungsinstrumente und damit auch in der Bereinigung der Bestimmungen im Gebiet Deisswil/Bernapark. Die begonnene Transformation der einstigen Kartonfabrik zum belebten Wohn- und Arbeitsort Bernapark soll einen planungsrechtlich stabilen Rahmen erhalten und damit der privaten Grundeigentümerschaft erlauben, die begonnene Areal-Entwicklung fortzuführen. Der Grundpfeiler hierzu ist die «Vision Bernapark», die mit ausgewiesenen Fachleuten aus Architektur, Städtebau, Landschaftsplanung, Mobilitätsplanung und Siedlungssoziologie erarbeitet wurde. Nach der öffentlichen Mitwirkung der Ortsplanungsrevision wurde die Vision im August 2022 nochmals angepasst und dient nun als Referenz für die vorliegenden planungsrechtlichen Anpassungen.

Im restlichen Gemeindegebiet wird kein neues Bauland eingezont. Die Gemeinde Stettlen steht somit vor der Möglichkeit, zu wachsen, ohne die innere Verdichtung der bestehenden Bauzonen zu forcieren oder heute unbebautes Land einzuzonen. Ein Spezialfall stellt das Gebiet rund um das ehemalige Postgebäude dar. Hier soll eine Neugestaltung ermöglicht werden. Deshalb wird dieses Gebiet momentan keiner Revision unterzogen. Damit kann eine Neuplanung, welche höchstwahrscheinlich eine andere Zone bedingen wird als die bestehende, jederzeit in Angriff genommen werden.

Die baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung, welche Gegenstand der Ortsplanungsrevision ist, besteht aus den Teilen Baureglement und den Zonenplänen 1 und 2.

Das neue Baureglement

Nebst verschiedenen Anpassungen zur besseren Verankerung von Qualität, Entschlackungen und baurechtlichen Klärungen aufgrund von Praxiserfahrungen wird im neuen Artikel 12 die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Bernapark aufgeführt. Die

ZPP umfasst alle bisherigen Arealteile des Bernaparks, welche heute in unterschiedlichen Bauzonen liegen (Bestandeszone und Gewerbe-/Industriezone). Die ZPP enthält namentlich Art und Mass der Nutzung sowie wichtige, planungsrechtliche Bedingungen, wie Grundsätze zur Gestaltung, zur Etappierung, zur Erschliessung und zur Mobilitätsabwicklung.

Die Details der baulichen Umsetzung sind in einem separaten Planwerk, der Überbauungsordnung (ÜO), geregelt, welche Bezug auf die Bestimmungen der ZPP nimmt. Sie kann vom Gemeinderat und – in der Folge auch vom Kanton – genehmigt werden, sobald die Grundlage in Form der ZPP Bernapark rechtskräftig ist. Zwecks Transparenz für die Stimmberechtigten wurde die ÜO (bestehend aus Überbauungsplan und -vorschriften) ebenfalls bereits öffentlich aufgelegt.

Zonenplan 1

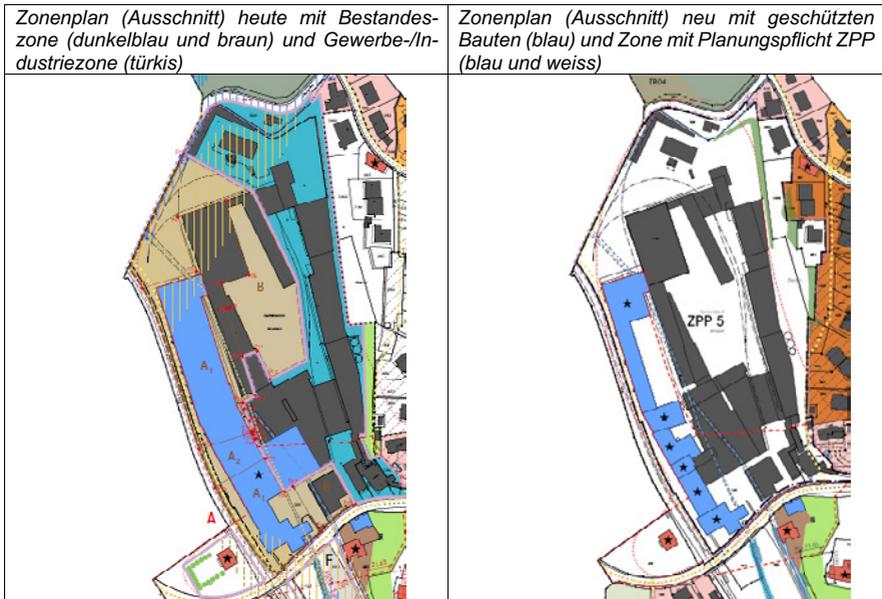
Er umfasst die eigentümergebundenen Kennzeichnungen von Siedlung und Landschaft. Die entsprechenden Bestimmungen sind im Baureglement umschrieben.

Zonenplan 2

Die Darstellung von Naturgefahren, Gewässerräumen und Gewässerraumentwicklungen wird in einem einzigen Zonenplan unübersichtlich. Deshalb wurde für diese baurechtlich relevanten Themen ein neuer Zonenplan 2 erstellt.

Im Speziellen erwähnenswert sind:

Das Areal Bernapark wird im Zonenplan 1 neu gesamthaft als Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 5) dargestellt, d.h. alle Bauten in diesem Perimeter unterliegen den Bestimmungen von Artikel 12 des Baureglements.



Nebst der Art und dem Mass der Nutzung, der Erschliessung und weiterer einzuhaltender Bestimmungen ist auch die Etappierung der Überbauung im Baureglement fixiert. Die Grundeigentümerschaft erhält dadurch Planungssicherheit, jedoch bestehen klare Vorgaben, unter welchen Voraussetzungen weitere Etappen frei gegeben werden können.

Etappe 0	Sicherung 1: UeO/Ausbau Schwandweg	Etappe 1	Sicherung 2: Genehmigung Wasserbauplan Worble	Etappe 2	Etappe 3
bereits gebaut: Bestandeszone und Gewerbe-/Industriezone; max. 135'000m² GfO bei Wohnanteil von max. 60%: ca. 800 Wohnungen oder 1'250 Personen ca. 110'000m ² (Bestandeszone) und ca. 6'100m ² (kUeO "Schulprovisorium") GfO sind bereits rechtskräftig baubewilligt		max. 15'000m² zusätzliche GfO max. ca. 90 Wohnungen oder 135 Personen total max. 150'000m ² GfO		max. 40'000m² zusätzliche GfO max. ca. 240 Wohnungen oder 360 Personen total max. 190'000m ² GfO (beschränkt auf max. 160'000m ² GfO, solange der Wasserbauplan nicht genehmigt ist)	max. 40'000m² zusätzliche GfO max. ca. 240 Wohnungen oder 360 Personen total max. 230'000m ² GfO (beschränkt auf max. 160'000m ² GfO, solange der Wasserbauplan nicht genehmigt ist)
ca. ab 2025 →		nach Genehmigung UeO, frühestens ab 2025 →		frühestens ab 2030 →	frühestens ab 2035 →

Der in der Tabelle aufgeführte maximale Einwohnerzuwachs ist eine theoretische Grösse und orientiert sich am maximal möglichen Wohnanteil von 60 Prozent. Beim maximal möglichen Zuwachs von 2'000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie ebenso vielen Arbeitsplätzen handelt es sich demnach um eine theoretische Grösse, an welcher sich die Planungsgrundlagen orientieren und an der die Frage der Verträglichkeit für die Gemeinde geprüft wurde.

Heute leben 222 Personen im Bernapark, davon besuchen nur sechs Kinder die Schulen von Stettlen. Zahlreiche Gebäude sind bereits saniert und nicht für Wohnungsbau vorgesehen. Die theoretische Wachstumsgrösse gemäss Baureglement für die Etappe 0 wird mit grosser Wahrscheinlichkeit massiv unterschritten.

Für die Umsetzung der weiteren Etappen 1 sowie 2 und 3 müssen vorgängig insbesondere folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Der Ausbau des Schwandwegs muss umgesetzt sein (Gemeinde Ostermundigen).
- Das Projekt „Wasserbau Worble“ (siehe dazu auch «Exkurs zum Wasserbauplan» im Abschnitt Naturgefahren) muss genehmigt sein (Gemeinden Stettlen und Ostermundigen).

Bei der Beurteilung der Baugesuche in allen Etappen (0 bis 3) müssen zudem insbesondere folgende Bedingungen erfüllt sein:

- **Mobilität:** Die Anzahl Fahrten und Anzahl Parkplätze sind stark limitiert und werden laufend kontrolliert. Ein Mobilitätsrat, in dem übergeordnete Behördevertretungen und Verkehrsexperten Einsitz haben, muss jedes Baugesuch vorgängig beurteilen.
- **Gestaltungsgrundsätze:** Ein Fachbeirat beurteilt anhand der «Vision Bernapark» die ortsbauliche und architektonische Qualität sowie Gesamtbild und Aussehenraumqualität zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

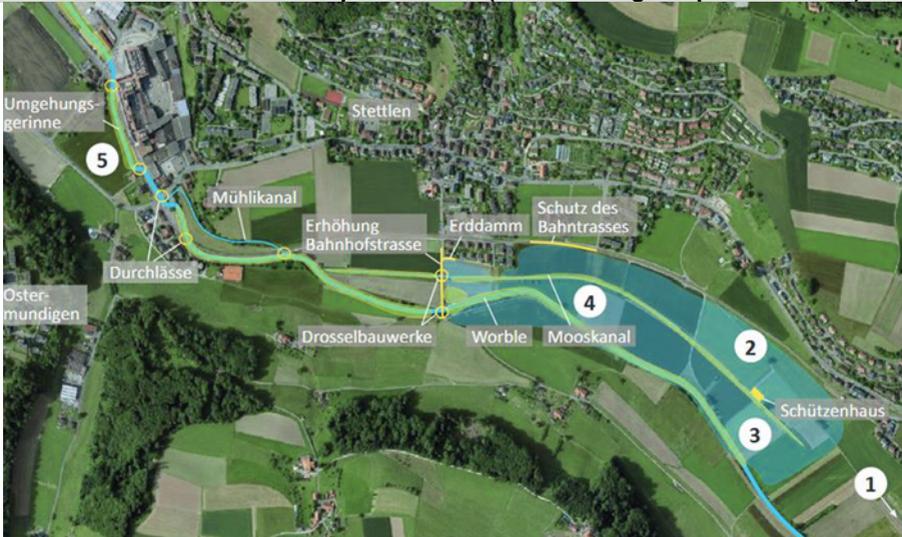
- **Überbauungsvorschriften:** Sie betreffen beispielsweise die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhen. Diese betragen maximal 30 Meter und sind in den Überbauungsvorschriften pro Baubereich definiert.

Naturefahren/Gewässerschutz Bernapark

Exkurs Wasserbauplan

Der «Wasserbauplan Worble» ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Er wird in einem separaten Verfahren unter Federführung des Kantons abgewickelt. Die Ortsplanungsrevision berücksichtigt diesen Umstand insbesondere bei der Entwicklung im Bernapark. Solange der Wasserbauplan nicht genehmigt ist, bleibt die Arealentwicklung im Bernapark stark eingeschränkt.

Gesamtübersicht Wasserbauplan Worble (Stand Auflage September 2022)



- ① Oberlauf (Gemeinden Vechigen und Worb)
- ② Vergrößerung des natürlichen Rückhaltebeckens mit baulichen Massnahmen
- ③ Objektschutz beim Schützenhaus
- ④ Ökologische Aufwertung Worble
- ⑤ Umgehungsgerinne beim Bernapark

Weitere Informationen zum Wasserbauplan finden Sie unter www.stettlen.ch unter der Rubrik Aktuelles / Projekte

Situation rund um den Bernapark

Heute fliesst die Worble unter dem ehemaligen Kartonfabrikareal durch.



Ausschnitt Bereich Bernapark heute

Im Wasserbauplan Worble ist ein neues Umgehungsgerinne mit Offenlegung der Worble auf Bernapark-Areal, jedoch im Gemeindegebiet Ostermundigen liegend, geplant. Damit soll die Entwicklung des Bernaparks nicht durch Gewässerräume im Areal selbst eingeschränkt werden. Mit der Grundeigentümerschaft wurde vertraglich vereinbart, dass sie für die Kosten dieses neuen Bauwerks aufkommen muss. Der bisherige Worblekanal dient auch künftig als Entlastungskanal und wird auf Kosten der Grundeigentümerschaft saniert und unterhalten.



Auszug Wasserbauplan Umgehungsgerinne Bernapark

Der westlichste Teil des Wasserbauplan ab dem Schwandiweg befindet sich ebenfalls auf dem Gebiet der Gemeinde Ostermundigen und ist im Besitz der Bernapark AG. Bemühungen für eine bessere Linienführung scheiterten bisher und führten zu Verzögerungen bei der Wasserbauplanung. Während der öffentlichen Auflage gingen zudem auch Einsprachen von landwirtschaftlichen Grundeigentümern im östlichen Bereich ein, die bis heute noch nicht bereinigt werden konnten. Die zahlreich Involvierten, zum Beispiel Kanton, Nachbargemeinde und RBS mit dem geplanten Doppelspurausbau, haben die Fortführung des Verfahrens bisher erschwert.

Obwohl zwischen dem Projekt «Wasserbau» und der vorliegenden Revisionsvorlage planungsrechtlich kein Zusammenhang besteht, haben mehrere Landeigentümer gegen die vorliegende Ortsplanungsrevision Einsprache erhoben. Sie befürchten, durch eine genehmigte Ortsplanungsrevision in Bezug auf den Wasserbauplan vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden. Zudem bringen sie Sicherheitsbedenken an. Diese Befürchtungen sind unbegründet:

- Der Wasserbau wird weiterhin in einem eigenen Verfahren bearbeitet. Bis zur Genehmigung bleibt die weitere Arealentwicklung im Bernapark eingeschränkt, d.h. die Etappen 2 und 3 können erst nach Vorliegen und Genehmigung des Wasserbauplans umgesetzt werden.
- Bis zur Umsetzung des Wasserbauplans muss die Bernapark AG den Hochwasserschutz der bestehenden Bauten auf eigene Kosten sicherstellen.

Ein Zuwarten mit der Fortführung der Transformation des Bernapark-Areals bis zur Fertigstellung des Wasserbauplans Würble würde diese einer zeitlichen Ungewissheit aussetzen. Grundeigentümerschaft und Gemeinde haben beide ein grosses Interesse daran, dass jetzt die Rahmenbedingungen geklärt werden. Eine ewige Baustelle mit nicht geklärten künftigen Nutzungen dient niemandem.

Weitere Anpassungen im Baureglement

Im neuen Baureglement sind zudem Bestimmungen enthalten, die einer besseren Nutzung der bestehenden Grundstücke und Liegenschaften für das ganze Gemeindegebiet dienen. Detaillierte Ausführungen zu den Anpassungen im Baureglement finden sich in Kapitel 6 des Erläuterungsberichts (siehe Auflageakten).

Im Speziellen erwähnenswert sind:

- Die Aufhebung der Überbauungsordnung «Bleichematte» aus dem Jahr 1969 und Überführung in eine Wohnzone 3 – was der durchschnittlichen heutigen Geschosshöhe entspricht – erleichtert die Handhabung von künftigen Anpassungen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren. Dies entspricht keiner Umzonung mit Mehrwertabschöpfung.
- Die Aufhebung des Plakatierungsplans 2006 und die Anpassung an übergeordnete Regelungen.
- Das komplettierte Inventar der Naturschutzobjekte, welches weitgehend dem bisherigen Eintrag im Zonenplan von 2011 entspricht. Die bereits durch eidg. Gesetzgebung geschützten Hecken sind aus Transparenzgründen ebenfalls eingetragen.

Finanzielles

Planungsmehrwert und Mehrwertabschöpfung

Die Gesetzgebung schreibt den Ausgleich von planerischen Mehrwerten vor. Land, das nach einer Revision der Ortsplanung einen höheren Wert dank höherer Nutzungsmöglichkeit aufweist, wird in Bezug auf den Mehrwert ermittelt. Ein Teil davon wird zugunsten der Gemeinde abgeschöpft, sobald die Nutzung beansprucht wird (Baugesuch). Bei Um- und Aufzonungen ist gemäss Reglement der Gemeinde 25 Prozent des Mehrwerts abzuliefern, 10 Prozent dieser Abgaben muss die Gemeinde an den Kanton weiterleiten. In der ZPP Bernapark entsteht der Mehrwert gegenüber

den heutigen Nutzungsmöglichkeiten durch den Wohnungsbau, da bereits vorher Gewerbe und Industrie in höchster Dichte möglich war. Konkret wurde nun die Ablieferungspflicht pro m² GfO Wohnfläche festgelegt. Aus dem Wohnungsbau werden für die Gemeinde somit Einnahmen von CHF 147 pro Quadratmeter resultieren. Bei maximal möglichem Ausbau würde sich die Abschöpfung für die Gemeinde auf max. 17 Millionen Franken summieren. Die Einnahmen müssen in einen Fonds eingelegt werden, um daraus den Abschreibungsbedarf von Infrastrukturmassnahmen der Gemeinde (z.B. Schulraum) zu finanzieren.

Kosten und finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde

Die Planungskosten bewegen sich innerhalb der Finanzkompetenz des Gemeinderats. Direkte weitere Kosten aus der Ortsplanungsrevision entstehen keine. Das Gebiet Bernapark wird gesetzlich als Privatareal eingestuft. Die Eigentümer tragen die Infrastrukturkosten selbst.

Die Kapazitäten der Gemeindeinfrastruktur und die finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde wurden mit verschiedenen Methoden geprüft. Eine Darlegung zu einzelnen vertieften Themen finden sich im Erläuterungsbericht ab Seite 68. Insgesamt wird eine positive Auswirkung auf die Gemeindefinanzen erwartet. Bereits mit der erfolgten Entwicklung flossen der Gemeinde namhafte Steuereinnahmen zu.

Einsprachen

Die Planungsunterlagen lagen vom 13. März bis 29. April 2024 öffentlich auf, und zwar sowohl digital auf der Website der Gemeinde wie in Papierform im Gemeindehaus. Am 26. März 2024 fand eine öffentliche Orientierungsversammlung statt. Gegen die Ortsplanungsrevision und die aufgelegte Überbauungsordnung sind 10 Einsprachen eingegangen. Eine Sammeleinsprache mit fünfzehn Unterzeichnenden betrifft die Entwicklung Bernapark. Acht inhaltlich identische Einsprachen beziehen sich namentlich auf den Wasserbauplan Worble. Eine Einsprache erfolgte durch den RBS und betrifft Park + Ride.

Über die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen wird an der Gemeindeversammlung informiert.

Bedeutung und Auswirkungen

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision erhält Stettlen die Gelegenheit, auf einer potenziellen Industriebrache Arbeitsplätze und Wohnraum zu ermöglichen, wie dies die heutige Situation im Bernapark bereits eindrücklich zeigt. Die bisherige Grundeigentümerschaft will in qualitätsvoller Weise weiter investieren. Die Gemeinde erhält ein Quartier mit Ausstrahlung weit über die Gemeindegrenzen hinaus. Dabei muss kein Kulturland verbaut werden. Steuereinnahmen und Mehrwertabschöpfung ermöglichen Investitionen, welche der ganzen Gemeinde zugutekommen. Das kontrollierte Wachstum in Stettlen geht nicht zulasten einer inneren Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet, sondern wird im bereits bestehenden, dicht bebauten Bernapark ermöglicht.

Sollte die Ortsplanungsrevision abgelehnt werden, würden die heutigen Zonenordnung und Baureglementsbestimmungen weiterhin gelten. Im Bernapark wäre innerhalb der Bestandeszone eine geringe Entwicklung für Wohnraum möglich. Ausserhalb der Bestandeszone wären ausschliesslich Nutzungen für Gewerbe und Industrie erlaubt.

Antrag des Gemeinderats

Genehmigung der Ortsplanungsrevision bestehend aus Baureglement, Zonenplan 1 und Zonenplan 2 (baurechtliche Grundordnung)

Die umfangreichen Auflageakten sind unter www.stettlen.ch/Aktuelles unter dem Beitrag «Ortsplanungsrevision» oder in der Gemeindeverwaltung einsehbar.

3. Verschiedenes



Druck: Druckerei Ruch AG, Ittigen