

# Einwohnergemeinde Biglen

Gemeindeverwaltung  
Hohle 19  
3507 Biglen

---

## Botschaft Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2021 – Projekt „Überbauung Halden – Beteiligung“ – Verpflichtungskredit / Gemeindebeteiligung

---

Akten Nr. 7.9.0.111

### Ausgangslage

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern hat die Überbauungsordnung „Halden“ am 28. September 2020 genehmigt. Die Überbauungsordnung wurde mit der Publikation vom 19. November 2020 per 20. November 2020 in Kraft gesetzt.

### Sachverhalt

Die Bären Biglen AG, Bärenstutz 17, 3507 Biglen, ist eine der Grundeigentümerinnen innerhalb der Überbauungsordnung „Halden“. Sie plant eine neue Wohn- und Alterssiedlung.

Mit dem Schreiben vom 24. Juni 2013 hat die Bären Biglen AG, vertreten durch Martin Blaser, für eine Unterstützung des Projektes angefragt. Der Gemeinderat Biglen hat sich seither mehrmals mit der Anfrage auseinandergesetzt. Es wurden verschiedenste Optionen und Varianten diskutiert und teilweise auch wieder verworfen.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 22. April 2021 entschieden, der Gemeindeversammlung zu unterbreiten, sich mit einem Gemeindebeitrag von Fr. 950'000.00 am Projekt der Bären Biglen AG, Bärenstutz 17, 3507 Biglen, zu beteiligen.

Der Gemeindebeitrag beinhaltet folgende Bestandteile:

- Begegnungs- und Spielplatz (Dorftreffpunkt)
- Uferrand (Bereich „Dorftreffpunkt“)
- Verbindungsstrasse „Hohle – Bärenstutz“ (Fussweg)
- Verbindungsstrasse „Hohle – Bärenstutz“ (Strassenbeleuchtung)
- Kostenlose Abtretung der Verbindungsstrasse (Grundstück Nr. 29)

### *Begegnungs- und Spielplatz (Dorftreffpunkt)*

Die Bären Biglen AG plant und baut im westlichen Teil der Überbauung einen Begegnungs- und Spielplatz. Anschliessend geht der Spielplatz zum Eigentum und Unterhalt an die Einwohnergemeinde Biglen über. Der Einwohnergemeinde Biglen wird die Landfläche im dauernden Baurecht (unbeschränkt) gratis zur Verfügung gestellt.

Grundlage für den öffentlichen Begegnungs- und Spielplatz (Dorftreffpunkt) ist der Leitfaden „Spielplätze für alle“ der Stiftung Denk an mich, Zürich, und das Richtprojekt gemäss Plan vom 3. März 2021. Damit der

Spielplatz den Vorstellungen der Gemeinde entspricht, muss er gemäss dem ausgearbeiteten Richtprojekt erstellt werden.

Hofmann Landschaftsarchitekten AG, Weissenbühlweg 3, 3007 Bern, beziffert die Kosten für den Teilbereich „Dorftreff“ auf Fr. 432'000.00 (Kostenvoranschlag vom 31. Oktober 2018, inkl. Honorar, Gebühren und Mehrwertsteuer).



Auszug Spiel- und Begegnungsplatz Biglen Vorprojektplan vom 3. März 2021 der Hofmann Landschaftsarchitekten AG

### *Uferrand*

Hofmann Landschaftsarchitekten AG, Weissenbühlweg 3, 3007 Bern, beziffert die Kosten für den Teilbereich „Uferrand“ auf Fr. 70'000.00 (Kostenvoranschlag vom 31. Oktober 2018, inkl. Honorar, Gebühren und Mehrwertsteuer).

Die gesetzlichen Vorgaben des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz können durch die naturnahe Gestaltung und dem Revitalisierungsziel umgesetzt werden.

### *Verbindungsstrasse „Hohle – Bärenstutz“*

Im südlichen Bereich der ZPP wird eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen „Hohle“ und „Bärenstutz“ erstellt.

Die Verbindungsstrasse „Hohle – Bärenstutz“ besteht aus folgenden Teilstrecken:

- Zufahrtsstrasse
- Fussweg

### **Zufahrtsstrasse:**

Abklärungen haben ergeben, dass es sich bei der Zufahrtsstrasse ab dem Bärenstutz ganz klar um eine Hauszufahrt (privat) handelt.

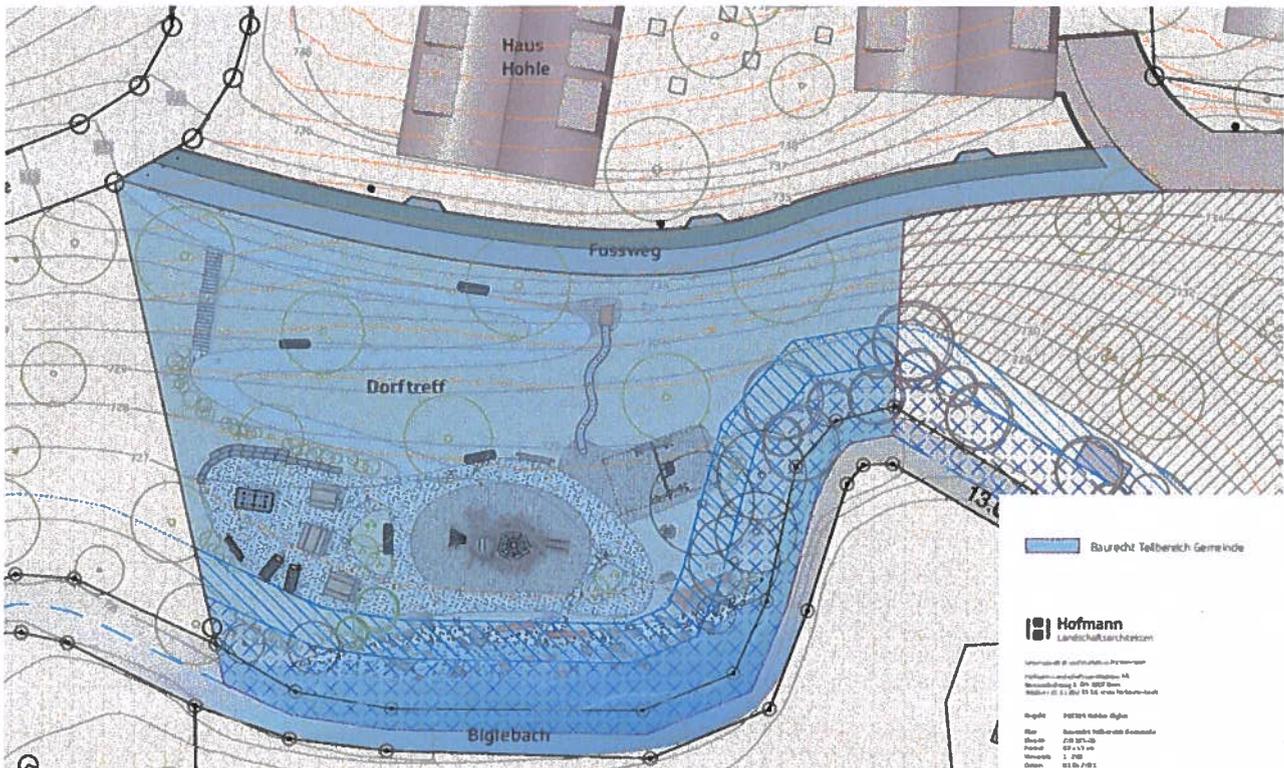
Die Anforderungen an eine öffentliche Strasse (z.B. Strassenbreite, Wendemöglichkeit) werden nicht erfüllt. Auf eine Übernahme der Zufahrtsstrasse zu Eigentum und Unterhalt durch die Gemeinde wird verzichtet. Der Gemeinde wird aber ein öffentliches Wegrecht eingeräumt.

#### Fussweg:

Die Bären Biglen AG baut einen Fussweg „von Poller zu Poller“ (gleichzeitig mit der Realisierung eines Begegnung- und Spielplatzes – Dorftreffpunkt).

Hofmann Landschaftsarchitekten AG, Weissenbühlweg 3, 3007 Bern, beziffert die Kosten für den Teilbereich „Fussweg“ auf Fr. 194'000.00 (Kostenvoranschlag vom 14. Januar 2019, inkl. Honorar, Gebühren und Mehrwertsteuer).

Nach Abschluss der Bauarbeiten geht der Fussweg zum Unterhalt, Betrieb und Erneuerung im Baurecht an die Einwohnergemeinde Biglen über.



Auszug Plan Baurecht Teilbereich Gemeinde vom 1. April 2021 der Hofmann Landschaftsarchitekten AG

#### Strassenbeleuchtung:

Im Rahmen der geplanten Gemeindebeteiligung ist zudem die Erstellung der Strassenbeleuchtung für die gesamte Verbindungsstrasse (private Zufahrt mit öffentlichem Wegrecht und öffentlicher Fussweg) vorgesehen.

Die Firma c+s ingenieure ag, Walkringen, wurde mit der Planung dieses Projektes beauftragt. Die Kosten-schätzung (+/- 20 %) sieht wie folgt aus:

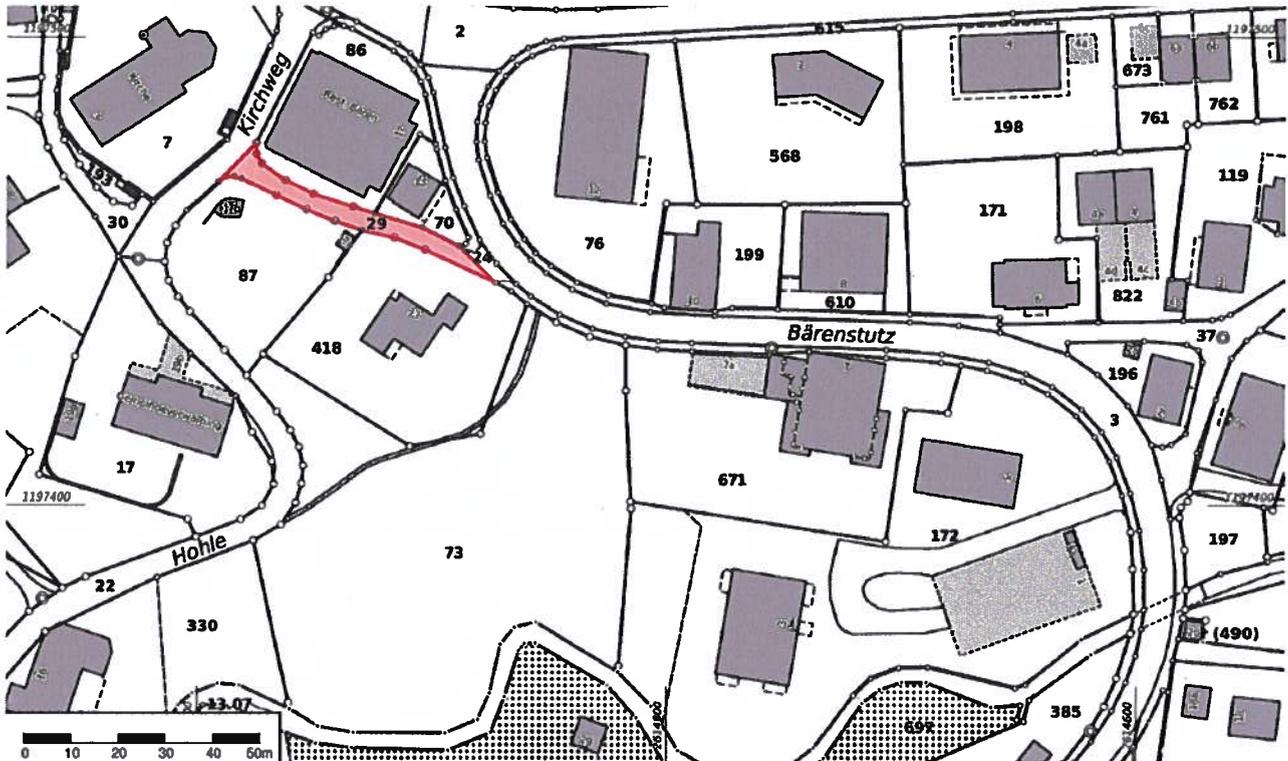
– Strassenbeleuchtung Fr. 121'500.00

Die Strassenbeleuchtung muss im Zusammenhang mit dem öffentlichen Fussweg durch die Bären Biglen AG nach Vorgaben der Einwohnergemeinde Biglen errichtet werden. Eine private Hauszufahrt bedingt keine Strassenbeleuchtung. Der Verursacher wäre in vorliegendem Fall der öffentliche Fussweg, weshalb Betrieb, Unterhalt und Erneuerung zu Lasten der Einwohnergemeinde Biglen gehen.

*Verbindungsstrasse (Grundstück Nr. 29)*

Der Bären Biglen AG, Bärenstutz 17, 3507 Biglen, wird nach der Realisierung der Gesamtüberbauung „Halden“ die Verbindungsstrasse (Grundstück Nr. 29) unentgeltlich abgetreten. Es handelt sich bei dieser Strasse um einen Bestandteil des historischen Wegnetzes (Information). Die Fläche beträgt rund 230 m<sup>2</sup>. Der Verkehrswert dürfte gemäss groben Schätzungen bei maximal Fr. 46'000.00 liegen. Der Buchwert im Verwaltungsvermögen beträgt Fr. 0.00 und ist vollständig abgeschrieben.

Der Einwohnergemeinde Biglen muss dabei ein öffentliches Fusswegrecht eingeräumt werden. Die Verbindungsstrasse muss als öffentliche Fusswegverbindung erhalten und gestaltet werden.



Auszug RegioGIS – beim rot markierten Bereich handelt es sich um die Parzelle Nr. 29

#### *Öffentliches Wegrecht (Nord – Süd)*

Die Einwohnergemeinde Biglen verzichtet nach der Realisierung der Gesamtüberbauung „Halden“ auf das öffentliche Wegrecht auf den Grundstücken Nr. 73 und Nr. 418.

#### *Öffentliche Wasserleitung*

Gleichzeitig mit der Überbauung „Halden“ hat die Gemeinde die Absicht, eine Wasserleitung (Ringleitung) zur Erhöhung der Versorgungssicherheit zu realisieren. Diese Leitung hat keinen direkten Zusammenhang mit der geplanten Überbauung und ist daher nicht Gegenstand des Gemeindebeitrages.

#### *Heizzentrale*

Der Gemeinderat wird einen Anschluss des Gemeindehauses an die Heizzentrale der Überbauung „Halden“ auf jeden Fall prüfen. Der Anschluss steht in keinem direkten Zusammenhang mit der geplanten Überbauung und ist daher nicht Gegenstand des Gemeindebeitrages.

#### *Weitere Gemeindebeteiligungen*

Ein weiteres Engagement der Einwohnergemeinde Biglen (z.B. einmalige Kosten- und Projektbeiträge, jährlich wiederkehrende Beiträge, zinslose Darlehen, Beteiligungen an Unternehmungen usw.) werden ausgeschlossen.

#### **Vertrag**

Die Einwohnergemeinde Biglen beabsichtigt, die Gemeindebeteiligung im Rahmen eines Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrages mit der Bären Biglen AG zu regeln. Darin werden insbesondere auch die Zahlungs-

und Ausführungsbedingungen geregelt. Der Entwurf des Vertrages ist Bestandteil der Auflageakten. Mit dem Vertrag soll die Umsetzung sichergestellt werden.

Der Vertrag beinhaltet zudem eine Klausel, nach welcher der Verpflichtungskredit auf 3 Jahre nach Rechtskraft des Beschlusses über den Verpflichtungskredit befristet wird. Die Gebäude auf den Baufeldern 1 (Alterszentrum Bären), 2 (Haus Hohle) und 3 (Haus Bärenstutz) müssen dabei vor Ablauf dieser Frist überbaut oder zumindest im Bau (zumindest Aushubarbeiten und Hangsicherung) sein. Verzögerungen, welche nicht durch die Bauherrschaft verursacht werden (Pandemie, Naturereignisse, Baugrundverschiebungen etc.), unterbrechen die Frist.

### **Kosten**

Die Kosten für die Gemeindebeteiligung belaufen sich auf Fr. 950'000.00.

Das Risiko im Zusammenhang mit allfälligen Mehrkosten etc. liegt mit dem pauschalen Gemeindebeitrag bei der Bären Biglen AG.

### **Aufteilung der Kosten**

Die Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Allgemeinen Haushaltes (Steuerhaushalt).

### **Subvention**

Noch offen ist aktuell, ob für die Uferverbauung Subventionen geltend gemacht werden können. Sollten überhaupt Subventionen geltend gemacht werden können, werden diese, soweit dies rechtlich zulässig ist, der Bären Biglen AG weitergeleitet.

### **Zuständigkeit**

Die Gemeindeordnung vom 24. Mai 2011 regelt insbesondere auch die Zuständigkeiten. Die Stimmberechtigten beschliessen an der Gemeindeversammlung über neue Ausgaben ab Fr. 600'001.00 – Fr. 1'000'000.00 (Artikel 6 Buchstabe a).

### **Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen**

#### **Abschreibungen**

Mit der Einführung von HRM2 ab dem Jahr 2016 wird Verwaltungsvermögen ab Inbetriebnahme der Anlage linear nach Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei den betroffenen Bauteilen, bei welchen sich die Gemeinde beteiligt, handelt es sich um sogenannt selbstgewählte Gemeindeaufgaben, welche ebenfalls dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen sind. Folgende Nutzungsdauern sind in vorliegendem Projekt massgebend:

– Begegnungs- und Spielplatz und Uferrand	übrige Hochbauten	25 Jahre	4.00 % / Jahr
– Verbindungsstrasse „Hohle – Bärenstutz“ (Fussweg)	Strassen	40 Jahre	2.50 % / Jahr
– Strassenbeleuchtung	Strassenanlagen	20 Jahre	5.00 % / Jahr

Dies ergibt folgende jährliche Abschreibungen (gerundet):

– Begegnungs- und Spielplatz und Uferrand	Fr.	22'900.00
– Verbindungsstrasse „Hohle – Bärenstutz“ (Fussweg)	Fr.	5'600.00
– Strassenbeleuchtung	Fr.	7'000.00

#### **Betriebs- und Personalkosten**

Die Gestaltung des Spiel- und Begegnungsplatzes sowie des Uferrandes sollen naturnah erfolgen und werden daher nicht sehr unterhaltsintensiv sein.

Spiel- und Begegnungsplatz:

Beim Spiel- und Begegnungsplatz ist mit Unterhalts- und später auch mit Erneuerungskosten zu rechnen. Zudem ist eine jährliche Spielplatzkontrolle durchzuführen (Kosten rund Fr. 500.00, wenn extern). Die Kosten würden im Rahmen vom Budget jeweils aufgenommen. Der Unterhalt soll soweit möglich durch das gemeindeinterne Personal erfolgen. Das Baurecht ist unentgeltlich.

#### **Uferrand:**

Beim Uferrand ist in den kommenden Jahren nicht mit grossen Unterhaltskosten zu rechnen.

#### **Verbindungsstrasse „Hohle – Bärenstutz“:**

Die Zufahrtsstrasse bleibt im Eigentum und Unterhalt bei der Bären Biglen AG. Der Gemeinde entstehen dadurch keine Kosten.

Beim Fussweg ist mit Unterhalts- und später auch mit Erneuerungskosten zu rechnen. Der Unterhalt (insbesondere Winterdienst) soll soweit möglich durch das gemeindeinterne Personal erfolgen. Das Baurecht ist unentgeltlich.

Bei der Strassenbeleuchtung ist mit Unterhalts-, Kontroll- und später auch mit Erneuerungskosten zu rechnen. Zudem geht der Stromverbrauch zu Lasten der Einwohnergemeinde Biglen. Durch die heute eingesetzten LED-Leuchtmittel sind aber sowohl die Unterhaltskosten als auch die Stromkosten tief.

#### ***Wegfallende Kosten / Folgeerträge***

Durch die Abtretung der Verbindungsstrasse (Grundstück Nr. 29) inkl. der Unterhaltungspflicht fallen die Unterhalts- und Personalkosten für diese Strasse weg. Zudem wird die Strasse nicht im sanierten Zustand abgegeben.

Mit Folgeerträgen kann nicht gerechnet werden.

#### ***Finanzierung***

Die Finanzierung erfolgt voraussichtlich mit fremden Mitteln. Die Gemeindebeteiligung ist im Finanzplan 2021 – 2029 enthalten.

#### **Ausführung**

Die Ausführung ist schrittweise ab dem Jahr 2022 vorgesehen. Die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt.

#### **Genehmigung**

Der Gemeinderat hat die Gemeindebeteiligung an der Sitzung vom 22. April 2021 genehmigt.

#### **Akteneinsicht**

Die folgenden Akten können auf der Gemeindeverwaltung Biglen oder auf der Website [www.biglen.ch](http://www.biglen.ch) eingesehen werden:

- Spiel- und Begegnungsplatz Biglen Vorprojektplan vom 3. März 2021
- Plan Baurecht Teilbereich Gemeinde vom 1. April 2021
- Entwurf Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag vom 28. April 2021

#### **Antrag**

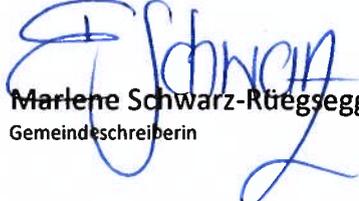
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Gemeindebeitrag in der Höhe von Fr. 950'000.00 für das Projekt „Überbauung Halden – Beteiligung“ zu genehmigen.

3507 Biglen, 29. April 2021

**GEMEINDERAT BIGLEN**



Guido Heiniger  
Gemeinderäsident



Marlene Schwarz-Rüeggsegger  
Gemeindeschreiberin