Einwohnergemeinde **Laupen**

Botschaft

für die
Urnenabstimmung
zu den kommunalen Vorlagen

Sonntag, 29. November 2020

Vorwort

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen
Sehr geehrte Stimmbürger

Sie sind herzlich eingeladen, anlässlich des Eidgenössischen Abstimmungssonntages vom 29. November 2020 auch über drei kommunale Vorlagen, namentlich die Jahresrechnung 2019, das Glasfasernetz Laupen resp. das dafür notwendige Reglement über die Kommunikationsnetze sowie das Bauprojekt ZPP «Laupen Süd» Ihrer Einwohnergemeinde Laupen abzustimmen.

Für gewöhnlich wären Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, besagte Vorlagen im Rahmen einer Gemeindeversammlung unterbreitet worden. Leider ist das Jahr 2020 aufgrund der Covid-19-Pandemie alles andere als gewöhnlich. Deshalb hat das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland den Einwohnergemeinden die Möglichkeit von Urnenabstimmungen zu kommunalen Vorlagen grundsätzlich ermöglicht, um den Gesundheitsschutz der Bevölkerung bestmöglich wahren zu können.

Da für die Einwohnergemeinde Laupen im Falle einer kurzfristigen Absage der ausserordentlich geplanten Gemeindeversammlung zur Vorlage ZPP «Laupen Süd» vom 14. Oktober 2020 wegen einer Verschlechterung der Covid-19-Lage einerseits eine grosse Planungsunsicherheit bestanden hätte, andererseits nicht absehbar gewesen ist, wie viele Stimmberechtigte aufgrund der Vorlage ZPP «Laupen Süd» bei einer allfällig notwendigen Verschiebung auf die ordentliche Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2020 zusätzlich an die Gemeindeversammlung gekommen wären und ob zu deren Sicherheit die Vorgaben des Bundesamtes für Gesundheit (BAG) hätten eingehalten werden können, entschied der Gemeinderat beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland um eine Urnenabstimmung zu ersuchen.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Laupen ist bemüht trotz der Covid-19-Pandemie wann immer es die Voraussetzungen, insbesondere der Gesundheitsschutz von Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, erlaubt, weitere Vorlagen an ordentlichen Gemeindeversammlungen vorzulegen und bittet Sie aufgrund der aktuellen Herausforderungen um Ihr wohlwollendes Verständnis.

Ihr Gemeinderat Laupen

Inhaltsverzeichnis

Vorlagen

1 Jahresrechnung 2019 4

2 Glasfasernetz Laupen: Reglement über die Kommunikationsnetze 10

3 ZPP «Laupen Süd» 13

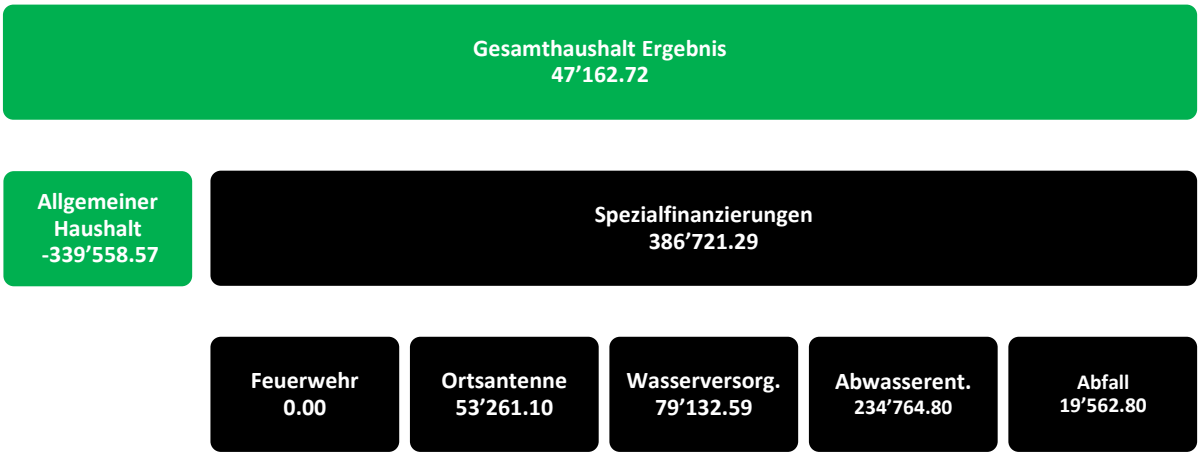
Vorlage 1

Jahresrechnung 2019

Kurzfassung
Die Jahresrechnung 2019 schliesst mit einem Gesamtertrag von CHF 14‘037‘881.03 und einem Gesamtaufwand von CHF 14‘377‘439.60 ab. Daraus resultieren im Allgemeinen Haushalt (ohne Spezialfinanzierungen) zum einen ein Aufwandüberschuss von CHF 339’558.57 und zum anderen in den gebührenfinanzierten Spezialfinanzierungen Ertragsüberschüsse von CHF 386’721.29. Die SF Feuerwehr Regio Laupen schliesst ausgeglichen ab. Hingegen schliesst die Feuerwehr Laupen mit CHF 29'081.73 Aufwandüberschuss zu Lasten des Allgemeinen Haushaltes ab. Der Gesamthaushalt schliesst folglich mit einem Ertragsüberschuss von CHF 47‘162.72 ab. Für das Rechnungsjahr 2019 sind für die Einwohnergemeinde Laupen keine zusätzlichen Abschreibungen nach Art. 84 der Gemeindeverordnung des Kantons Bern (GV, BSG 170.111) vorzunehmen.

Seit der Einführung von HRM2 müssen gemäss Art. 84 GV zusätzliche Abschreibungen vorgenommen und in die finanzpolitische Reserve (Eigenkapital) eingelegt werden, wenn im Allgemeinen Haushalt ein Ertragsüberschuss ausgewiesen wird und die ordentlichen Abschreibungen kleiner als die Nettoinvestitionen sind.

Das schlechtere Ergebnis ist vor allem auf den höheren Abschreibungsaufwand und den höheren Unterhalt bei den Liegenschaften Finanzvermögen zurückzuführen. Weiteren Einfluss haben auch die Mehraufwendungen im Bereich Löhne in den Allgemeinen Diensten und im Bereich Gemeindestrassen.

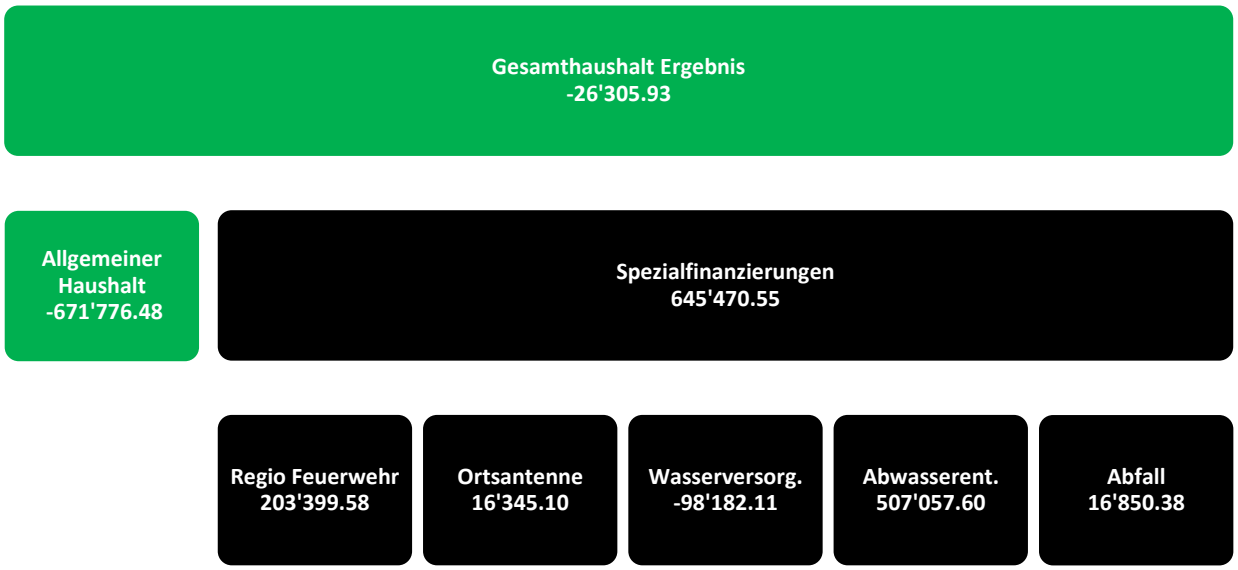


Die Jahresrechnung enthält gemäss Art. 32a der Direktionsverordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden neu eine Geldflussrechnung (FHDV, BSG 170.511). Sie zeigt, wie sich die flüssigen Mittel und die kurzfristigen Geldanlagen aufgrund von Ein- und Auszahlungen in der Berichtsperiode verändert haben (Cash Flow).

Die Einwohnergemeinde Laupen hat einen Zufluss aus betrieblicher Tätigkeit von CHF 2’245‘474.82. Hingegen gibt es einen Abfluss von Mitteln aus der Investitionstätigkeit von CHF 2‘239‘834.55 sowie einen Abfluss aus der Finanzierungstätigkeit von CHF 32‘146.20. Dies kann damit erklärt werden, dass im Berichtsjahr keine Fremdfinanzierung vorgenommen werden musste.

Zusammenfassung nach Tätigkeit		2019		2018
Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	CHF	2’245'674.82	CHF	698'342.35
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF	2’239'834.55	CHF	1’402'947.50
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF	32'146.20	CHF	3'202.55
Total Geldfluss Gesamthaushalt	CHF	26’305.93	CHF	707'807.70

Geldflussrechnung



Die Geldflüsse der Spezialfinanzierungen sind netto dargestellt. Das heisst die betriebliche Tätigkeit abzüglich Investitionstätigkeit ergibt den Geldfluss netto.

Die wichtigsten Geschäftsfälle der Erfolgsrechnung (Aufwand und Ertrag)
In der Jahresrechnung 2019 kann bei den Passiven Steuerausscheidungen Einkommenssteuern der natürlichen Personen ein tieferer Ertragsabfluss verzeichnet werden. Bei den Aktiven Steuerausscheidungen Gewinnsteuern der juristischen Personen sowie beim Eingang abgeschriebene Steuern können Mehrerträge verbucht werden.

Im Gegenzug müssen Mehraufwendungen bei den Löhnen der Verwaltung durch verschiedene Personalwechsel und teilweise Doppelbesetzungen verbucht werden. Bei den Unterhaltsarbeiten betreffend die Schulanlagen sind Mehraufwände durch notwendige Sanierungen zu verzeichnen. Ausserdem fallen die Mindererträge bei den Einkommenssteuern und den Grundstücksteuern tiefer aus und tragen zum ausgewiesenen Aufwandüberschuss bei.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wichtigsten Positionen, welche das Ergebnis der Jahresrechnung 2019 beeinflusst haben:

Konto-Nr.	Minderaufwand (-) / Mehrertrag (+)		Betrag CHF	Bemerkungen
2110.3611.02	Anteil Lehrergehälter an Kanton	-	34’259.75	tieferer Besoldungsaufwand gem. Abrechnung Kanton
5444.3632.01	Beiträge an Gemeinden und Gemeindeverbände	-	58’701.35	weniger Aufwand aufgrund Rückzahlung Vorjahre
9100.4000.50	Passive Steuerausscheidungen Einkommen	+	77’019.05	tieferer Ertragsabfluss als budgetiert
9100.4010.40	Aktive Steuerausscheidungen Gewinnsteuern	+	140’030.25	mehr Steuereinnahmen als budgetiert
9100.4029.01	Eingang abgeschriebene Steuern	+	33’654.85	höherer Eingang von abgeschriebenen Steuern
	Mehraufwand (+) / Minderertrag (-)			
0220.3010.01	Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonal	+	75’831.25	diverse Personalwechsel
2170.3144.01	Unterhalt Gebäude	+	48’937.50	vermehrter dringender Gebäudeunterhalt
9100.4000.01	Einkommenssteuern	-	47’001.00	tiefere Einnahmen von natürlichen Personen
9101.4022.01	Grundstückgewinnsteuern	-	35’126.50	tiefere Einnahmen als geplant

Aktivierungsgrenze
Der Gemeinderat belastet einzelne Investitionen bis zum Betrag von CHF 50'000.00 (maximal bis zur Aktivierungsgrenze gemäss Art. 79a GV) der Erfolgsrechnung. Er verfolgt dabei eine konstante Praxis.

Nettoinvestitionen
Im Jahr 2019 wurden netto CHF 2‘688‘734.65 in Projekte für die Gemeinde investiert. Geplant waren hingegen Nettoinvestitionen von CHF 6‘713'000.00. Die folglich massiv tieferen Investitionen sind auf Projektverschiebungen zurückzuführen. Hierzu ist festzuhalten, dass grundsätzlich nie alle geplanten Projekte zeitgerecht ausgeführt werden können.

Die wichtigsten nicht ausgeführten oder verschobenen Investitionsgeschäfte sind:

Schulliegenschaften:	Primarschule Estrichdämmung	(CHF 90'000.00)
	Sanierung und Unterhalt Schulanlagen	(CHF 170'000.00)
Gemeindestrassen:	Sanierung Zollgässli	(CHF 70'000.00)
Wasserversorgung:	Sanierung Wasserleitung Gartenstrasse	(CHF 200‘000.00)
	Erneuerung Werterhalt	(CHF 200'000.00)
	Sanierung Stadtzentrum	(CHF 500'000.00)
Abwasserentsorgung:	Zollgässli-Mühlestrasse GEP	(CHF 50'000.00)
	Sanierung Rollisweg	(CHF 100'000.00)
	Sanierung Krankenhausweg	(CHF 119'000.00)
	Sanierung Ortsdurchfahrt	(CHF 600'000.00)

Bilanz
Das Finanzvermögen hat sich um CHF77’769.04 vermindert.

Das Verwaltungsvermögen nimmt um die getätigten Investitionen abzüglich der Abschreibungen um CHF 1’136‘034.80 zu. Für das Rechnungsjahr 2019 sind im Allgemeinen Haushalt keine zusätzlichen Abschreibungen nach Art. 84 GV vorzunehmen, da dieser einen Aufwandüberschuss ausweist und der Abschreibungsaufwand über den Nettoinvestitionen liegt.

Die Zunahme im Fremdkapital um CHF 465'541.56 ist mit dem höheren Bestand bei den laufenden Verbindlichkeiten (Kreditoren) hingegen zu begründen.

Das Eigenkapital inkl. Spezialfinanzierungen nimmt netto um CHF 592‘724.20 zu. Dieser Zuwachs setzt sich wie folgt zusammen:

Spezialfinanzierung	CHF	386'721.29	Ertragsüberschüsse
Allgemeiner Haushalt	CHF	339’558.57	Aufwandüberschuss
Ergebnis Vorfinanzierungen	CHF	519'162.20	Zunahme Werterhalt
Bilanzfehlbetrag	CHF	29'399.28	Feuerwehr Laupen

Beschlussdispositiv

Gemäss Art. 71 GV verabschiedet der Gemeinderat die Jahresrechnung 2019 der Einwohnergemeinde Laupen:			
ERFOLGSRECHNUNG	Aufwand **Gesamthaushalt**	CHF	4’330’276.88
	Ertrag **Gesamthaushalt**	CHF	4’377’439.60
	Ertragsüberschuss	CHF	47’162.72
davon			
	Aufwand **Allgemeiner Haushalt**	CHF	1’871’285.37
	Ertrag **Allgemeiner Haushalt**	CHF	1’531’726.80
	Aufwandüberschuss	CHF	339’558.57
	Aufwand **Wasserversorgung**	CHF	594’705.86
	Ertrag **Wasserversorgung**	CHF	673’838.45
	Ertragsüberschuss	CHF	79’132.59
	Aufwand **Abwasserentsorgung**	CHF	664’222.85
	Ertrag **Abwasserentsorgung**	CHF	898’987.65
	Ertragsüberschuss	CHF	234’764.80
	Aufwand **Abfall**	CHF	312’424.40
	Ertrag **Abfall**	CHF	331'987.20
	Ertragsüberschuss	CHF	19'562.80
	Aufwand **Regio Feuerwehr Laupen**	CHF	679'324.90
	Ertrag **Regio Feuerwehr Laupen**	CHF	679'324.90
	Ergebnis	CHF	0.00
	Aufwand **Antenne**	CHF	208'313.50
	Ertrag **Antenne**	CHF	261'574.60
	Ertragsüberschuss	CHF	53'261.10
INVESTITIONSRECHNUNG			
	Ausgaben	CHF	2'735'940.50
	Einnahmen	CHF	47'205.85
	Nettoinvestitionen	CHF	2'688'734.65
NACHKREDITE gem. separater Tabelle		CHF	0.00

Rechnungsablage und Antrag auf Genehmigung der Jahresrechnung:

1. Der Gemeinderat Laupen legt im Sinne von Art. 80g der Gemeindeverordnung [GV, BSG 170.111], der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 die vorliegend von der Revisionsstelle Finances Publiques geprüfte Jahresrechnung 2019 zur Genehmigung vor.

2. Das Rechnungsprüfungsorgan, die Revisionsstelle Finances Publiques, legt im Sinne von Art. 126 der Gemeindeverordnung [GV, BSG 170.111] der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 die Jahresrechnung 2019 zur Genehmigung vor.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Jahresrechnung 2019 mit einem Aufwandüberschuss von CHF 339'558.57 annehmen?

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage anzunehmen.

Vorlage 2

Glasfasernetz Laupen: Reglement über die Kommunikationsnetze

Kurzfassung
Das seit dem Jahr 1977 bestehende Kabelfernsehnetz (Kupferkabel) der Einwohnergemeinde Laupen wird durch ein modernes Glasfasernetz abgelöst. Der erforderliche Kredit von CHF 6'170'000.00 wurde an der Urnenabstimmung vom 25. November 2018 bewilligt.

Die Verantwortlichkeiten für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt des Glasfasernetzes sind zu regeln und das heutige Reglement über das Kabelnetz vom 7. Dezember 2006 samt Gebührentarif vom 2. Oktober 2006 mit Änderungen aufzuheben.

Für Kundinnen und Kunden der Ortsantenne Laupen ändert sich mit dem neuen Reglement lediglich der Absender der zukünftigen Rechnungstellung. Abonnentinnen und Abonnenten anderer Kommunikationsanbieter, erhalten ihre Rechnungen schon heute nicht von der Einwohnergemeinde, sondern von dem individuell gewählten Kommunikationsdienstanbieter.

Kabelnetz
Die Einwohnergemeinde Laupen besitzt auf ihrem Gemeindegebiet ein Kabelfernsehnetz. Es basiert auf der Technologie für ein spezifisches Fernseh-Antennen-Netz aus dem Jahre 1973, welches letztmals vor 6 Jahren den sich ändernden Bedingungen, insbesondere dem Internet, angepasst wurde. Alle Signale für TV, Radio, Telefonie und Internetdienste kommen heute im Auftrag der Einwohnergemeinde Laupen von SenseLan in Düdingen. Damit ist die Einwohnergemeinde Laupen auch Dienstanbieterin und steht somit direkt im Wettbewerb zu vielen anderen Anbietern.

In der Zwischenzeit verlor ein geschlossenes Kabelnetz jedoch an Bedeutung und Zukunftssicherheit. Das Kabelfernsehnetz (Kupferkabel) kann technisch bedingt nicht anderen Anbietern zur Verfügung gestellt werden. Das ändert sich mit dem Glasfasernetz. Deshalb entschloss sich die Einwohnergemeinde Laupen mit dem Bau des Glasfasernetzes zu einer Vorwärtsstrategie. Das bestehende Kabelfernsehnetz wird nach dem Glasfasernetzbau abgestellt. Alle aktuell genutzten Angebote der Ortsantenne Laupen bleiben aber auch auf dem Glasfasernetz bestehen. Für die Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern resp. die Kundinnen und Kunden der Ortsantenne Laupen ändert mit dem Glasfaseranschluss daher nichts, solange keine neuen Dienste gewünscht werden.

Glasfasernetz
Das Glasfasernetz Laupen ist ein zukunftsorientiertes offenes Netz im Eigentum der Einwohnergemeinde Laupen. Das Glasfasernetz steht allen interessierten Anbietern zu gleichen Bedingungen diskriminierungsfrei entgeltlich zur Verfügung.

Die Einwohnergemeinde baut das Glasfasernetz bis zur ersten Steckdose in der Wohnung resp. Nutzungseinheit. Jedes Gebäude auf dem Gemeindegebiet hat Anrecht auf einen Anschluss. Der Glasfasernetzbau erfolgt in 8 Etappen in durchschnittlich 100 Liegenschaften und erstreckt sich über eine Bauzeit von 30 bis 36 Monate. Mit dem Bau wurde im Sommer 2020 gestartet. Die Loseinteilung und weitere Informationen zum Bauprojekt sind unter www.laupen.ch verfügbar.

Dienstleistungsangebot
Die Einwohnergemeinde Laupen zieht sich aus dem Anbieten und Betreiben von Diensten wie digitales Fernsehen oder Internet zurück und überlässt dies dem Wettbewerb.

Diejenigen Kommunikationsdienste, welche von den Kundinnen und Kunden der Ortantenne Laupen (Kabelnetz) heute genutzt werden, bleiben dennoch bestehen. Wer auf neue Produkte und Angebote wechselt, wird zukünftig vom gewählten Dienstanbieter eine Rechnung erhalten und gegenüber der Einwohnergemeinde Laupen keine Benützungs- resp. Abonnementsgebühren mehr zu entrichten haben. Die Bevölkerung und Gewerbetreibenden erhalten mit dem Glasfasernetz eine breitere Auswahl von Anbietern und zeitgemässen Angeboten.

Anpassungen Reglement
Damit die Verantwortlichkeiten für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Kommunikationsnetze festgelegt werden können, ist das bestehende Reglement anzupassen bzw. durch einen neuen Erlass «Reglement über Kommunikationsnetze der Einwohnergemeinde Laupen» zu ersetzen.

Auszug aus dem «Reglement über Kommunikationsnetze»
Nachfolgend die für die Gebührenerhebung relevanten Artikel. Das gesamte Reglement ist unter www.laupen.ch oder bei der Gemeindeverwaltung Laupen verfügbar.

Art. 11 Grundsatz Gebühren Kabelnetz
[3] Die eigentlichen Abonnementsgebühren für den Anschluss und den Radio- und Fernsehempfang werden innerhalb einer Bandbreite von CHF 16.00 bis 25.00 pro Monat vom Gemeinderat festgelegt.
[4] Die Gebühren unterliegen der Mehrwertsteuer.

Art. 12 Grundsatz Gebühren Glasfasernetz
[1] Die einmaligen Gebühren richten sich nach dem Mehrwert für die Liegenschaften.
[2] Sie werden pro Nutzungseinheit (Einfamilienhaus, Wohnung bei Mehrfamilienhäusern, Büro, Werkstatt, usw.) durch den Gemeinderat festgelegt.
[3] Bei nachträglich anzuschliessenden bestehenden Liegenschaften müssen die Mehrkosten übernommen werden. Sie werden pro Gebäude und Nutzungseinheit vom Gemeinderat festgelegt.
[4] Nach der Fertigstellung des Glasfasernetzes neu erstellte Liegenschaften zahlen eine kostenorientierte Gebühr für den Anschluss.
[5] Bei den laufenden Abonnementsgebühren für den Anschluss und den Radio- und Fernsehempfang gilt: Solange der Kunde dieselben Dienste bezieht wie beim Kabelnetz, gelten dieselben Preise auch beim Glasfasernetz. Ab der Nutzung von neuen Diensten, entfällt der Gebühreneinzug durch die Gemeinde und der Gesamtbetrag ist dem gewählten Dienstanbieter geschuldet.
[6] Die Gebühren unterliegen der Mehrwertsteuer.

Gebührenverordnung
Die Kommunikationsnetze der Gemeinde Laupen werden nicht durch Steuergelder, sondern ausschliesslich durch Gebühren des Ortsantennennetzes bzw. des Glasfasernetzes finanziert. Die einmaligen und wiederkehrenden Gebühren richten sich nach dem Grundsatz der Eigenwirtschaftlichkeit der Anlagen. Die Gebühren werden gestützt auf das vorliegende, zur Genehmigung beantragte «Reglement über Kommunikationsnetze» durch den Gemeinderat Laupen in der «Gebührenverordnung Kommunikationsnetze» festgelegt.

Vororientierend werden nachfolgend die einmaligen und wiederkehrenden Gebühren aufgezeigt, welche gestützt auf das «Reglement über Kommunikationsnetze» durch den Gemeinderat in der Gebührenverordnung festgelegt werden (noch nicht rechtskräftig). Übergangsbestimmungen für kürzlich erfolgte Anschlüsse an das Ortsantennennetz bleiben vorbehalten.

Auszug aus der «Gebührenverordnung Kommunikationsnetze»

Einmalige Gebühren
Für bestehende Gebäude,

- *welche im Rahmen des anstehenden Ausbauprojektes angeschlossen werden, wird gemäss Gebührenverordnung eine einmalige Anschlussgebühr von CHF 500.— pro Nutzungseinheit (Wohnung/Büro) geschuldet.*
- *welche auf Anweisung des Grundeigentümers nicht während des bevorstehenden Glasfasernetzausbaus, sondern erst später bzw. nach erfolgter Glasfasernetzumrüstung angeschlossen werden, wird eine einmalige Anschlussgebühr von CHF 1'200.— pro Gebäude und CHF 800.— pro Nutzungseinheit geschuldet. Mit dieser Bestimmung soll ein Teil der Mehrkosten, welche für die nachträgliche Umrüstung anfallen, ohne grossen administrativen Aufwand dem Verursacher auferlegt werden.*

Für Neubauten,

d.h., für Bauten, welche erst nach der erfolgten Umrüstung auf Glasfaser erstellt werden, wird eine einmalige Anschlussgebühr von CHF 700.— pro Nutzungseinheit anfallen.

Wiederkehrende Gebühren
Erfolgt vorerst kein Wechsel der Dienste, d.h., nutzt der Abonnent die heute genutzten Dienste (Kabelnetz) auch nach dem Anschluss an das Glasfasernetz ohne Änderung weiterhin, gelten dieselben Gebühren wie beim Kabelnetz. Sobald der Kunde neue Dienste bezieht, unabhängig bei welchem Diensteanbieter, werden von der Gemeinde keine Gebühren mehr erhoben.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie das Reglement über die Kommunikationsnetze der Einwohnergemeinde Laupen annehmen?

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage anzunehmen.

Vorlage 3

ZPP «Laupen Süd»

Kurzfassung
Spätestens seit dem Wegzug von Coop im Jahr 2015 und der Schliessung der Bäckerei Ritz im April 2018, bildet die Gegend rund um das Ritz-Areal, anliegend an die Bösingenstrasse, ein trostloses Bild, das nicht so richtig zu der Aussage «In Zukunft Laupen» passen will.

Im Rahmen eines qualitätssichernden Werkstattverfahrens mit öffentlicher Mitwirkung, ist in den letzten drei Jahren mit grösster Sorgfalt ein Referenzkonzept ausgearbeitet worden. Das Referenzkonzept ist darauf ausgerichtet, neue Perspektiven zu ermöglichen und einen zeitgemässen und attraktiven Lebensraum mit viel Grünfläche zu schaffen. Damit das seit Jahren brachliegende Areal bebaut und aufgewertet werden kann, bedarf es einer Zonenplanänderung. Mit der Annahme schafft das Stimmvolk die baurechtlichen Grundlagen, um das Gebiet entlang der Bösingenstrasse zu bebauen und im Quartier neues Leben mit einem Lebensmittelladen zu ermöglichen.

Am 16. September 2020 fand dazu eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt.

Die wichtigsten Fakten zur Zonenplanänderung in Kürze:

- Areal: Die Brache verschwindet. Es entsteht neuer und attraktiver Lebensraum in der Gemeinde mit Perspektiven für Laupen, dessen Bewohnerinnen und Bewohner sowie das Gewerbe.

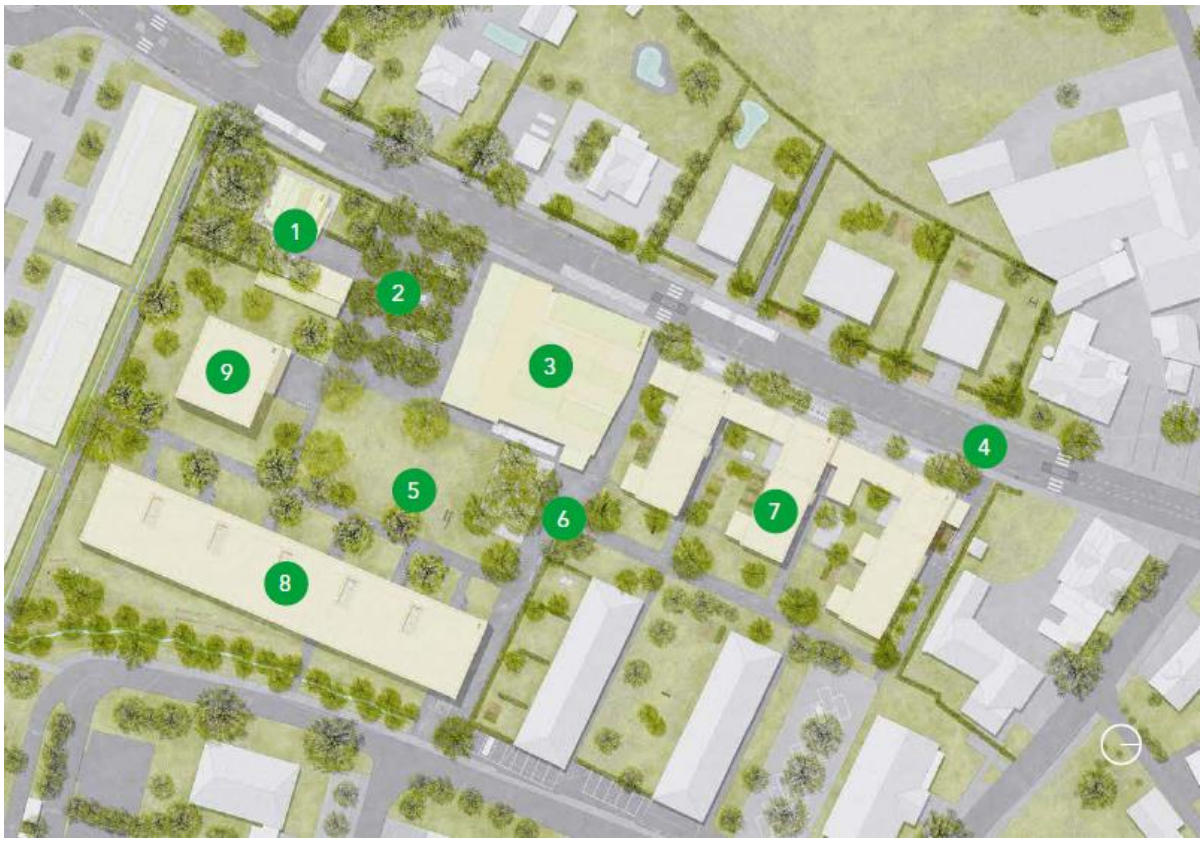
- Ritz-Gebäude: Die denkmalgeschützten Gebäude bleiben bestehen und werden als neues Zentrum mit Quartiercharakter belebt.

- Umgebung: Grosse Bedeutung wird den Grünflächen und dem Veloweg geschenkt. Der Tufterabach wird geöffnet und renaturiert. Ausserdem wird die bestehende Hartbelagumgebung weiträumig begrünt.

- Öffentlicher Verkehr: Insbesondere der verlegte Bahnhof wird aus dem Quartier in kurzer Gehdistanz erreichbar sein. Ausserdem soll die Bösingenstrasse mit Unterstützung des Kantons zu einer beruhigten Innerortsstrasse werden.

- Lebensmittelladen: Das aktuelle Provisorium darf nicht langfristig betrieben und ausgebaut werden, weil es nicht zonenkonform und die Ausnahmebewilligung befristet ist. Nur mit der Zonenplanänderung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelladens vor Ort möglich.

Das Referenzkonzept in der Übersicht



1. Villa
Die Villa und der Villengarten mit dessen Baumbestand bleiben in ihrem Charakter erhalten. Die Garagen können ersetzt und neu platziert werden. Der Garten muss auch künftig als autonome Gesamtanlage gelesen werden.

2. Kurzzeitparking
Im Bereich zwischen Fabrik und Villa entsteht eine Empfangssituation mit einem Kurzzeitparking für den Lebensmittelladen im Fabrikgebäude sowie für die gemeinsame Grünfläche resp. den Aufenthaltsraum.

3. Ritz-Fabrik
Die Ritz-Fabrik bildet den Kern des neuen Quartiers. Die Hallenbauten werden rückgebaut, doch bleibt die denkmalgeschützte Fabrik erhalten und wird mit neuer Nutzung, z.B. mit einem Lebensmittelladen, versehen. Weitere Dienstleister sind möglich.

4. Hauptstrasse
Die Hauptstrasse wird saniert und mit zusätzlichen Übergängen sowie Fahrradstreifen versehen. Die Strasse als Innerortsstrasse wird beruhigt.

5. Zentrale Grünfläche
Die Grosszügigkeit der Grünfläche resp. des Aufenthaltsraumes wird dank der Konzentration der Neubauten möglich. Die Wiese als zentrale Mitte wird eine neue Begegnungszone für alle Anwohnerinnen und Anwohner bilden.

6. Wegnetz
Die neuen Fussgängerverbindungen beleben das Quartier. Die Vernetzung der Fussgängerverbindungen wird gestärkt und die umliegenden Quartiere werden angebunden.

7. Coop-Areal
Die Bebauung mit individuellen Aussenräumen respektiert die Traufhöhe der historischen Ritz-Fabrik an der Bösingenstrasse. Damit wird unter anderem auch die Sicht von der Bösingenstrasse auf das Schloss berücksichtigt. Entlang der Strasse entsteht eine mit Bäumen bepflanzte, multifunktionale Vorzone. Die Bebauung prägt wesentlich den Charakter des Quartiers als qualitative Wohngegend und fungiert als Bindeglied zur nahen Altstadt.

8. Zeile
Der langgezogene Zeilenbau ermöglicht die Ausdifferenzierung zweier unterschiedlicher Grünräume: An der Ostseite soll am offenen Tufterabach ein naturnaher Bereich mit dichtem Weidenbewuchs entstehen. Auf der Westseite erhalten sämtliche Wohnungen eine private, durchlaufende «Laube» mit Abendbesonnung. Als möglicher Holzbau bildet der Zeilenbau einen angenehmen Kontrast zum Bachlauf.

9. Kubus
Der Kubus mit sieben Geschossen ist der Gegenpol zum Zeilenbau. Umgeben von einer grosszügigen Grünfläche verdichtet er den neu geschaffenen Lebensraum in der Höhe und bildet das räumliche Rückgrat des Aussenraumes. Beide Gebäude sind als Gesamtkomposition einerseits aufeinander, andererseits auf die umgebende Bebauung abgestimmt und nehmen die Massstäblichkeit des bestehenden Wohnquartiers auf. Dieser Bezug prägt und organisiert den Aussenraum beider Baubereiche und hält diese räumlich zusammen.

Darüber wird an der Urne am 29. November 2020 abgestimmt

Zone mit Planungspflicht Laupen Süd
Beschlussfassung zur Änderung Zonenplan Zone mit Planungspflicht ZPP «Laupen Süd» und dem zugehörigen neuen Art. 317 im Baureglement der Gemeinde Laupen.

Zonenplan Alt

Zonenplan Neu

Legende Siedlung

	Wirkungsbereich der Änderungen
W2b	Wohnzone
W3	Wohnzone
WG3	Wohn- und Gewerbezone
A1	Arbeitszone 1
A3	Arbeitszone 3
ZöN	Zone für öffentliche Nutzung
BHZ	Bauernhofzone
GrZ	Grünzone
ZPP	Zonen mit Planungspflicht
UeO	Überbauungsordnung
	schützenswerter Bau

Die bisherigen Regelbauzonen A1, A3 und WG3 werden aufgehoben und durch die ZPP «Laupen Süd» ersetzt.

Ergänzung des Baureglements der Gemeinde Laupen mit dem neuen Artikel 317

	Art.	Abs.	Normativer Inhalt	Hinweise
ZPP "Laupen Süd"	317	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP "Laupen Süd" gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2	- Planung und Realisierung einer hochwertigen Wohnüberbauung verbunden mit einer ortsverträglichen Umnutzung des schützenswerten Teils der alten Ritz-Fabrik. - Sicherstellung hoher Lebensraumqualität und einer optimalen Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild. - Sicherstellung von qualitätsvollen, identitätsstiftenden Aussenräumen, Begegnungsorten sowie Spielflächen. - Sicherstellung einer rationellen Erschliessung für den motorisierten Verkehr und von attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr.	
Art der Nutzung		3	- Wohnnutzung sowie stilles und mässig störendes Gewerbe, welches die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt. - Im schützenswerten Teil der alten Ritz-Fabrik ist die Verkaufsnutzung für Produkte des täglichen Bedarfs zugelassen.	
Mass der Nutzung		4	Sektor I GFo minimal: 2'500 m^2 GFo maximal: 4'000 m^2 Sektor II GFo minimal: 10'000 m^2 GFo maximal: 13'000 m^2	*GFo minimal gesamt (Sektoren I und II) gemäss kant. Richtplan: 11'000 m^2*

Grundsätze		5	- Die Überbauung ist nach den Vorgaben des Referenzkonzepts zu gestalten. Dasselbe wird vom Gemeinderat verabschiedet. Es muss im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet werden.
			- Massgebend sind insbesondere:
			  - Der schützenswerte Teil der alten Ritz-Fabrik behält seine Stellung als ortsbildprägendes Element an der Bösingenstrasse.
			  - Der Strassenraum zur Bösingenstrasse hin wird hochwertig gestaltet.
			  - Für den Langsamverkehr wird eine Ost-West-Verbindung erstellt, für den Fussverkehr zusätzlich eine Nord-Süd-Verbindung.
			  - Die Einheit von Fabrikantenvilla und -garten ist zu erhalten.
			  - Im zentralen Grünbereich ist ein öffentlicher Spielplatz zu erstellen.
				Das Referenzkonzept Laupen Süd wurde durch den Gemeinderat Laupen am 25.03.19 verabschiedet.

Lärmempfindlichkeitsstufe		6	ES III	

Der Gemeinderat Laupen hat gestützt auf Art. 60 des kantonalen Baugesetzes (BauG, BSG 721.0) die Zonenplan- und Baureglementsänderung «Laupen Süd» sowie die Überbauungsordnung «Laupen Süd» öffentlich aufgelegt.

Die öffentliche Planauflage umfasste:

- Änderung Baureglement und Zonenplan ZPP „Laupen Süd“
- Überbauungsordnung „Laupen Süd“ (Plan und Vorschriften)

Zur Information konnten eingesehen werden:

- Erläuterungsbericht
- Referenzkonzept «Laupen Süd»
- Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
- Mitwirkungsbericht zur Änderung Baureglement und Zonenplan «Laupen Süd»

Die Akten lagen vom 12. Juni 2020 bis am 13. Juli 2020 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage sind drei Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen eingegangen. Im Rahmen der Einigungsverhandlungen wurden zwei Einsprachen vollumfänglich zurückgezogen. Eine Einsprache wurde aufrechterhalten und die beiden Rechtsverwahrungen wurden entsprechend angemerkt.

Weitere Informationen

Infrastrukturbauten

Durch die neue Überbauung werden keine zusätzlichen Investitionen in Strassen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen nötig.

Öffentlicher Verkehr

Der neue Bahnhofstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zur neuen Überbauung ZPP «Laupen Süd» und ist für Pendlerinnen und Pendler entsprechend attraktiv.

Strassenverkehr

Die Bösingenstrasse ist eine Kantonsstrasse, für welche das Verkehrsaufkommen regelmässig erhoben wird; die Zählresultate sind in der Strassendatenbank LOGO abrufbar. Für die Bösingenstrasse wurden die Verkehrsdaten letztmals im Jahr 2014 erhoben und für das Jahr 2020 auf 7'500 Fahrzeuge pro Tag hochgerechnet. Die zusätzlich durch die Überbauung ZPP «Laupen Süd» entstehenden Ein- und Ausfahrten ab bzw. zu den beiden Einstellhallen sind somit insbesondere angesichts der Zentrumsfunktion von Laupen von äusserst geringer Relevanz.

Schulraumplanung

Zusammen mit der Firma «reflecta ag» wurde die Schulraumplanung in Bezug auf ZPP «Laupen Süd» beleuchtet und in die aktuelle Schulraumplanung integriert. Basierend auf den aktuellen Schülerzahlen der Gemeinden Laupen, Ferenbalm und Kriechenwil, kann der Schulraumbedarf für den Kindergarten bis zum Schuljahr 2023 / 2024, für die Primarstufe bis zum Schuljahr 2029 / 2030 und für die Sekundarstufe bis zum Schuljahr 2032 / 2033 vorhergesagt werden. Dabei wurde die mögliche Weiterentwicklung anhand von Annahmen in zwei theoretischen Modellen, nämlich im Modell «linear» und dem Modell «Siedlungsprojekte», untersucht. In beiden Modellen ist in der Gemeinde Laupen mit einer Bandbreite von minimal 26 und maximal 74 Kindern pro Jahrgang zu rechnen. Langfristig ist eine 4-reihige Primarstufe möglich, zumal Schwankungen bereits jetzt mit Hilfe eines Ausweichzimmers aufgenommen werden können. Folglich können die mit der geplanten Überbauung «Laupen Süd» allfällig entstehenden Schwankungen der Schülerzahlen mit den aktuell vorhandenen schulischen Räumlichkeiten aufgenommen werden. Die bereits ausgeführten oder geplanten baulichen Anpassungen betreffend den Schulraum mussten unabhängig der Überbauung ZPP «Laupen Süd» im Rahmen der Schulraumplanung bereits vorgenommen werden.

Leerwohnungsbestand
Anhand einer Grobanalyse wurde am 3. August 2020 der Leerwohnungsanteil in der Gemeinde Laupen ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass die Überbauung «Stegmätteli» zwar immer wieder leere Wohnungen aufweist, jedoch im angrenzenden Gebiet Gantrischweg, Eigerweg und Jungfrauweg mit vergleichsweise alter Bausubstanz mindestens genauso viele Wohnungen leer stehen. Die leeren Wohnungen in der Überbauung «Stegmätteli» sind überdies primär entlang der Strasse zu verzeichnen, wobei deren Anzahl teilweise starken Schwankungen unterliegt und mit der Preisentwicklung zusammenhängt. Da der Markt im Immobilienbereich gegenwärtig kaum spielt, unterliegen die relativ teuren Preise einer relativ geringen preissenkenden Konkurrenz. Durch die neue Überbauung ZPP «Laupen Süd» entsteht hingegen vergleichbarer Wohnraum zur Überbauung «Stegmätteli», wodurch die Konkurrenz belebt und der Druck auf die Preisgestaltung erhöht wird. Die Investoren haben überdies bekundet, dass ihnen die tatsächliche Bewohnung der neuen Wohnungen in der Überbauung ZPP «Laupen Süd» ein grosses Anliegen ist und ein Wohnungsleerstand entsprechend vermieden werden soll.

Steuern
Durch die Überbauung ZPP «Laupen Süd» kann nach der Realisierung mit zusätzlichen Gemeindesteuern jährlich von circa einem halben Steuerzehntel (rund CHF 260’000.00) gerechnet werden; dies faktisch gratis, da keine Infrastrukturbauten und/oder -anlagen nötig sind.

Mehrwertabschöpfung
Sofern ein Mehrwert anfällt, kann die Gemeinde bei Ein-, Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erheben. Das Reglement hierfür wurde am 12. Juni 2019 von der Gemeindeversammlung Laupen genehmigt. Bei der geplanten Überbauung fallen Mehrwertabgaben an. Es darf diesbezüglich mit einer Mehrwertabschöpfung von rund CHF 326'000.00 gerechnet werden. Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1ter des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

Planbeständigkeit
Die Planbeständigkeit besagt, dass Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen sind. Vorher können Änderungen nur in Betracht gezogen werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben. In Bezug auf ZPP «Laupen Süd» bedeutet dies Folgendes: Im Jahr 2013 war bei der Genehmigung der ordentlichen Ortsplanungsrevision, beinhaltend den Zonenplan und das Baureglement, bereits bekannt, dass Coop ins Poly-Areal umzieht. Besagtem Genehmigungsbeschluss durch das Laupener Stimmvolk ging ein jahrelanger Entwicklungsprozess voraus. Zu jenem Zeitpunkt war jedoch noch nicht absehbar, dass die Ritz AG ihre Produktion von Backwaren in den Anlagen an der Bösingenstrasse endgültig und ersatzlos einstellen und im Frühjahr 2018 definitiv aufgeben würde. Folglich haben sich die Verhältnisse in diesem Gebiet seit der ordentlichen Ortsplanungsrevision erheblich verändert, sodass das übergeordnete Planungsrecht die beantragte Umstrukturierung innerhalb besagten Perimeters entsprechend zulässt. Das der Überbauung ZPP «Laupen Süd» zugrundeliegende Referenzkonzept wurde überdies von den massgebenden kantonalen Amtsstellen, namentlich das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sowie die kantonale Denkmalpflege, begleitet. Besagte Ämter haben das vorliegende Referenzkonzept aufgrund der erfolgten kantonalen Vorprüfung ohne Genehmigungsvorbehalte mitunterzeichnet.

Im Übrigen haben sich auch die Voraussetzungen resp. die Bedürfnisse im betroffenen Quartier seit dem durch das Laupener Stimmvolk beschlossene Baureglement im Jahr 2013, welches gemäss Art. 214 neue Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs lediglich im «Poly-Areal» und in der Altstadtzone zulässt, offensichtlich geändert. Entgegen dieser Bestimmung ist das Bedürfnis nach einer Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf in diesem Gebiet gross. Um den Bedürfnissen seitens der Quartierbevölkerung Rechnung tragen zu können, ist eine

Umstrukturierung in diesem Gebiet notwendig, da nur diese baurechtlich die Möglichkeit schafft, den vorgesehenen Lebensmittelladen im Quartier ZPP «Laupen Süd» zu realisieren. Die neue Überbauung ZPP «Laupen Süd» erhöht mit ihren neuen Wohneinheiten zusammen mit den Kundinnen und Kunden aus der Bösingenstrasse und den übrigen Quartieren die Chance, dass ein Laden zur Abdeckung des täglichen Bedarfs dauerhaft rentabel betrieben werden kann. Folglich ist die Planbeständigkeit bei der neuen Überbauung ZPP «Laupen Süd» gewahrt.

Des Weiteren hat sich die Schweizer Stimmbevölkerung am 3. März 2013 für die Revision des Raumplanungsgesetzes ausgesprochen. Auch die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Laupen haben sich gegen den Landverschleiss und für eine kompaktere Siedlungsentwicklung entschieden und damit ein starkes Zeichen für die Entwicklung der Einwohnergemeinde Laupen gesetzt. Die Überbauung ZPP «Laupen Süd» trägt diesem Entscheid durch seine nach innen verdichtete Bauweise Rechnung.

Richtplan Siedlungsentwicklung 2013
Anlässlich der ordentlichen Ortsplanrevision 2013 wurde auch der Richtplan Siedlungsentwicklung angepasst. Der nach wie vor gültige Richtplan ermöglichte die Planung und Realisierung der an die Überbauung ZPP «Laupen Süd» angrenzenden Überbauung «Stegmätteli» sowie von Wohnbauten im unbebauten, rückwärtigen Gebiet des Ritz-Areals. Dabei gelten für den Richtplan dieselben Voraussetzungen wie bei der Planbeständigkeit der Ortsplanung, d.h. dass auch der Richtplan bei einem unvorhergesehenen Ereignis wie der Fabrikschliessung weiterhin eingehalten wird.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Änderung des Zonenplans Zone mit Planungspflicht ZPP «Laupen Süd» mit dem zugehörigen neuen Art. 317 im Baureglement der Gemeinde Laupen annehmen?

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage anzunehmen.