

GEMEINDE
KEHRSATZ



Einladung zur Gemeindeversammlung

18. März 2024
Aula der Schulanlage Selhofen
20:00 Uhr

Gemeinde Kehrsatz

Zimmerwaldstrasse 6
Postfach
3122 Kehrsatz

Telefon +41 (0)31 960 00 02
info@kehrsatz.ch

Traktanden

1	Nachkredit Ortsplanungsrevision	4
2	Verschiedenes	10

Aktenaufgabe

Die detaillierten Akten zu den oben erwähnten Traktanden liegen vom 14. Februar 2024 – 18. März 2024 beim Zentralen Empfang der Gemeindeverwaltung Kehrsatz sowie in elektronischer Form auf der Webseite zur Einsichtnahme auf.

1.

Nachkredit Ortsplanungsrevision

Referentin: Gemeindepräsidentin Katharina Annen

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 wurde beschlossen, die Ortsplanung aus dem Jahr 2011 einer Revision zu unterziehen. Dazu wurde dem Start der Ortsplanungsrevision zugestimmt und ein Verpflichtungskredit von CHF 250'000.00 genehmigt.

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kehrsatz wurde im Jahr 2018 gestartet. Mit der erfolgreichen Erarbeitung des Energierichtplans, des Räumlichen Entwicklungskonzepts REK, der intensiven Mitwirkungsphase zum REK und den Entwürfen zum Zonenplan und Gemeindebaureglement sowie der daraufhin durchgeführten kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR konnten bis im September 2020 wichtige Schritte der Planung durchgeführt und abgeschlossen werden. Seit September 2020 sind gut 3 Jahre vergangen. In diesem Zeitraum haben kantonale Gesetzgebungen und Praxen geändert. Dazu wurden verschiedene Abklärungen und Arbeiten durchgeführt. Jedoch konnten die weiteren Schritte zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision noch nicht eingeleitet werden.

Das weitere Planungsvorgehen sieht eine zügige Weiterbearbeitung der Ortsplanungsrevision vor. Der genehmigte Verpflichtungskredit von CHF 250'000.00 für die Ortsplanungsrevision ist aufgebraucht. Für die Fertigstellung/den Abschluss der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kehrsatz wird ein Nachkredit von CHF 150'000.00 beantragt.

1.1 Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt Ihnen die Zustimmung zu folgendem Beschlussesentwurf:

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf die Ausführungen des Gemeinderates und in Anwendung von Organisationsreglement, Artikel 9 Absatz 1 Buchstabe d) beschliesst:

- I. Der Weiterbearbeitung der Ortsplanungsrevision wird zugestimmt.
- II. Der dazu nötige Nachkredit von CHF 150'000.00 zugunsten des Verpflichtungskredits Ortsplanungsrevision wird genehmigt.
- III. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Weiterführung der Ortsplanungsrevision und den Nachkredit im Umfang von CHF 150'000.00 zugunsten des Verpflichtungskredits genehmigen?

1.2 Einleitung

Mit der erfolgreichen Erarbeitung des Energierichtplans, des Räumlichen Entwicklungskonzepts REK, der intensiven Mitwirkungsphase zum REK und den Entwürfen zum Zonenplan und Gemeindebaureglement sowie der daraufhin durchgeführten kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR konnten bis September 2020 wichtige Schritte der Planung durchgeführt und abgeschlossen werden. Seit September 2020 sind gut 3 Jahre vergangen. In diesem Zeitraum haben kantonale Gesetzgebungen und Praxen geändert. Dazu wurden verschiedene Abklärungen und Arbeiten durchgeführt. Jedoch konnten die weiteren Schritte zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision noch nicht eingeleitet werden.

1.3 Ausblick

Das weitere Planungsvorgehen sieht eine zügige Weiterbearbeitung der Ortsplanungsrevision vor. In einem nächsten Schritt gilt es, die Planung gemäss dem Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR vom 3. September 2020 noch vollständig zu bereinigen. Da seit September 2020 mittlerweile über drei Jahre vergangen sind und sich in dieser Zeit kantonale Gesetzgebungen und Praxen geändert haben sowie inhaltliche Anpassungen und zusätzliche Änderungen (Kehrsatz Mitte, Waldhof, Mehrwertabgabe, Riedli, Bestimmungen der Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN und Zonen für Sport und Freizeit ZSF, Erarbeitung ZöN L, Festlegung Gewässerräume, etc.) vorgenommen wurden, wird eine zweite Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR als zielführender Weg erachtet. So kann die Ortsplanungsrevision anschliessend bereinigt in die öffentliche Planaufgabe gehen, ohne im anschliessenden Genehmigungsverfahren massgebende inhaltliche Anpassungen vornehmen zu müssen.

Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision erarbeiteten Planungsinstrumente werden die Entwicklung der Gemeinde über die nächsten 15 Jahre mitprägen, weshalb eine sorgfältige Erarbeitung entscheidend ist. Es ist daher wichtig, die Planung gewissenhaft und mit der nötigen Tiefe fortzuführen und abschliessen zu können.

1.4 Zeitplan

Es wird angestrebt, die Ortsplanungsrevision im Sommer / Herbst 2024 zur zweiten Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR einzureichen. Nach Rückmeldung des AGR werden die Unterlagen nochmals überarbeitet und anschliessend durch den Gemeinderat in die öffentliche Auflage verabschiedet. Eingereichte Einsprachen sind zu behandeln. Nach erfolgter Bereinigung ist die Ortsplanungsrevision durch den Gemeinderat in das Genehmigungsverfahren zu leiten bzw. eine Urnenabstimmung vorzubereiten. Die Ortsplanungsrevision wird durch die Genehmigung des AGR abgeschlossen und tritt alsdann in Kraft.

Mit einer zügigen Weiterbearbeitung der Teilschritte und je nach benötigter Bearbeitungszeit seitens AGR kann ca. Ende 2025 / anfangs 2026 mit dem Abschluss der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kehrsatz gerechnet werden

1.5 Weiterbearbeitung Ortsplanungsrevision

Damit die Ortsplanungsrevision abgeschlossen werden kann, müssen noch folgende Teilgebiete bzw. Teilschritte bearbeitet/erarbeitet werden:

- Mehrwertabgabe (Mehrwerte infolge Aufzonungen)
- Landschaftsplanung (Landschaftsschutzgebiete, Inventar- / Hinweisplan)
- Gemeindebaureglement
- Zweite Vorprüfung
- Öffentliche Auflage
- Bearbeitung Einsprachen
- Urnenabstimmung
- Genehmigung

1.6 Begründung Mehrkosten

Aus folgenden Gründen wird ein Nachkredit benötigt:

Mehrwertabgabe

Am 1. Januar 2020 ist das Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Kehrsatz in Kraft getreten. Dieses Reglement sieht bei Einzonungen, sowie Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe vor. In der laufenden Ortsplanungsrevision sind Gebiete für eine Aufzonung vorgesehen / ausgediesen.

Die Erhebung der einzelnen Mehrwerte muss durch einen Schätzer erfolgen. Vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision müssen die betroffenen Grundeigentümer/innen über den Mehrwert und eine allfällige Mehrwertabgabe schriftlich informiert werden.

Landschaftsplanung

Aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts vom 3. September 2020 des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Ortsplanungsrevision besteht Handlungs- und Anpassungsbedarf in den Bereichen Landschaftsschutzgebiete, Inventar-/Hinweisplan und Erläuterungsbericht.

Die überarbeiteten Landschaftsschutzgebiete überlagern teilweise "altrechtliche" Bestandesbauten (Wohnhäuser) in der Landwirtschaftszone sowie landwirtschaftliche Betriebe, deren Entwicklung mit den neuen Bestimmungen weitgehend verhindert werden. Eine differenzierte Betrachtung betreffend Schutz und Nutzen – auch unter Einbezug übergeordneter Festlegungen (Grünes Band) – sind erforderlich.

Planungsauftrag Raumplanung

Der im Jahr 2018 erarbeitete "Fahrplan" konnte nicht eingehalten werden. Der Prozess kam nach der Vorprüfung durch den Kanton nahezu zum Stillstand. Hierzu ist einerseits der viermalige Wechsel innerhalb der Leitung der Abteilung Bauten zu berücksichtigen, andererseits gab es interne Abklärungen und neue Planungsinhalte durch die Abteilung Bauten, welche neu aufgenommen und angestossen werden mussten.

Nebst der im Jahr 2020 und 2021 speziellen Situation rund um das COVID-19-Virus führten weitere Planungsthemen zu Verzögerungen. Auch diese Sachverhalte führten zu Mehraufwänden in der Projektorganisation (Sitzungen, Korrespondenzen, Sicherstellung Wissenstransfer, zusätzliche Überarbeitungsschritte, etc.).

Seit der Vorprüfung wurden innerhalb des Kantons verschiedene praxisorientierte Anpassungen an den Bestimmungen zur Verordnung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV vorgenommen. Das Gemeindebaureglement soll nochmals auf die aktuellen Bedürfnisse der Gemeinde abgeglichen und inhaltlich angepasst werden.

1.7 Finanzielles, Nachkredit

Der beantragte Nachkredit setzt sich wie folgt zusammen:

Beschrieb		Betrag
Beschluss Gemeinderat 04.04.2019	CHF	15'000.00
Mehrwertabgabe (gemäss Offerte)	CHF	42'591.40
Landschaftsplanung (gemäss Offerte)	CHF	27'185.70
Planungsauftrag Raumplanung (gemäss Offerte)	CHF	60'000.00
Unvorhergesehenes, Reserve	CHF	5'222.90
Total Nachkredit	CHF	150'000.00
Beschluss Gemeindeversammlung 18.06.2018	CHF	250'000.00
Nachkredit	CHF	150'000.00
Gesamtkosten Ortsplanungsrevision	CHF	400'000.00

Da die Gemeinde mitten in einer Hochinvestitionsphase steht, führen grundsätzlich alle weiteren Investitionen zu einer Zunahme der Fremdverschuldung, d. h. das Geld wird auf dem Kapitalmarkt beschafft. Vorschriftsgemäss werden Planungskosten auf 10 Jahre abgeschrieben. Demzufolge führen die Investitionen für die Ortsplanungsrevision zu wiederkehrenden Kosten in Form von Abschreibungen in der Höhe von CHF 40'000.00. Hinzu kommen die kalkulatorischen Zinsen von rund 1 % jährlich, ausmachend CHF 4'000.00.

1.8 Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, die Weiterführung der Ortsplanungsrevision sowie den Nachkredit von CHF 150'000.00 zugunsten des Verpflichtungskredits zu genehmigen.

2.

Verschiedenes