



Einladung zur Gemeindeversammlung

Am Dienstag, 18. Juni 2019, 19:30 Uhr findet im Hotel Restaurant Sonne, Reiden, die Gemeindeversammlung mit folgenden Traktanden statt:

1. Jahresbericht 2018
2. Rechnung der Gemeinde Reiden 2018
 - 2.1. Laufende Rechnung
 - 2.2. Investitionsrechnung
 - 2.3. Bestandesrechnung
 - 2.4. Beschlussfassung Verwendung Rechnungsergebnis
 - 2.5. Bericht der externen Revisionsstelle
 - 2.6. Bericht der Controllingkommission
3. Bilanzanpassungsbericht per 1. Januar 2019
4. Parkplatzreglement Gemeinde Reiden
5. Teilrevision Zonenplan Gebiet Langnau

Allgemeine Umfrage / Verschiedenes

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019 und lädt Sie ein, an der Versammlung teilzunehmen. Detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Traktanden sind in einer ausführlichen Botschaft, die auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet ist oder bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden kann, enthalten.

Diese ist bei der Gemeindebuchhaltung (062 749 00 54 oder gemeindebuchhaltung@reiden.ch) sowie als Download (www.reiden.ch) erhältlich. Ebenfalls liegen die Details zu den einzelnen Traktanden bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Es ist uns ein Anliegen, dass die Bevölkerung von Reiden über die Geschäfte gut und zeitnah orientiert wird.

Gemeinderat Reiden

Parteierversammlungen

CVP Reiden	04.06.2019	19.30 Uhr	Hotel Restaurant Sonne, Reiden
FDP Reiden	06.06.2019	20.00 Uhr	Hotel Restaurant Sonne, Reiden
ig-reiden	-	-	-
SP Reiden	06.06.2019	20.00 Uhr	Hotel Restaurant Sonne, Reiden
SVP Reiden	04.06.2019	20.00 Uhr	Restaurant Blauer Esel, Reiden

Hinweise und Bemerkungen

Bemerkungen

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen sind an der Gemeindeversammlung der Gemeinde Reiden Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden, stimmberechtigt. Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden. Das Stimmregister wird am 13. Juni 2019 abgeschlossen.

Aktenauflage/Detailunterlagen

Das Stimmregister und die Unterlagen zur Gemeindeversammlung liegen ab Ende Mai 2019 bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

www.reiden.ch/Politik/Gemeindeversammlung/18.06.2019



Traktandum 1 Jahresbericht 2018

Das Jahresprogramm und der Jahresbericht ist ein Instrument der politischen Planung. Mit dem Voranschlag wird jeweils das Jahresprogramm durch den Gemeinderat erarbeitet und den Stimmberechtigten eröffnet. Mit dem Jahresbericht erstattet der Gemeinderat den Stimmberechtigten über das abgelaufene Jahr Bericht.

Zum Jahresprogramm 2018 kann der Gemeinderat wie folgt Bericht erstatten:

- Die Änderungen des neuen Finanzhaushaltgesetzes konnten im Jahr 2018 eingeführt um umgesetzt werden. Insbesondere wurden die Gemeindestrategie mit Legislaturprogramm und das Harmonisierte Rechnungsmodell (HRM2) eingeführt.
- Die baulichen Unterhalts- und Renovationsarbeiten in den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung an der Grossmatte 1, konnten wie geplant ausgeführt werden.
- Die Urnenabstimmung für den Neubau Schulhaus Reiden Mitte wurde im Juni 2018 durchgeführt.
- Um den Anstieg bei der ambulanten Krankenpflege etwas abzufedern, wurde eine neue Leistungsvereinbarung mit der Spitex Wiggertal per 1. Januar 2019 abgeschlossen. Ab einem massgebenden Einkommen von CHF 50'000 übernimmt die Gemeinde keine Hauswirtschaft- und Betreuungskosten mehr. Die Restfinanzierung der Pflegeleistungen übernimmt die Gemeinde im Rahmen des Betreuungs- und Pflegegesetzes (BPG).
- Das Projekt „Zelle 2+“ ist abgeschlossen und wurde von den Gemeinden genehmigt. Die Gespräche mit der Brunnengenossenschaft Reiden wurden intensiviert. Die einzelnen Versorger sind nun daran die technischen Konzepte (GWP, Wiederbeschaffungswert usw.) auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen.

Antrag: Zustimmende Kenntnisnahme des Jahresberichts 2018

Traktandum 2 Rechnung der Gemeinde Reiden 2018

Laufende Rechnung (vor Ergebnisverbuchung)

Funktionale Gliederung	Rechnung 2018		Voranschlag 2018		Rechnung 2017	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Zusammenzug						
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	3'558'023	831'615	3'619'000	743'500	3'399'281	811'698
Nettoaufwand		2'726'407		2'875'500		2'587'583
1 ÖFFENTLICHE SICHERHEIT	1'728'109	1'062'264	1'502'900	975'200	1'761'350	1'079'423
Nettoaufwand		665'845		527'700		681'927
2 BILDUNG	13'978'381	4'813'602	13'869'800	4'848'500	13'751'097	4'956'989
Nettoaufwand		9'164'779		9'021'300		8'794'108
3 KULTUR / FREIZEIT	537'671	15'214	511'500	900	719'590	4'575
Nettoaufwand		522'458		510'600		715'015
4 GESUNDHEIT	2'301'412	37'056	2'394'500	40'000	2'181'380	43'724
Nettoaufwand		2'264'356		2'354'500		2'137'656
5 SOZIALE WOHLFAHRT	6'945'705	492'711	6'903'100	543'000	6'104'040	431'136
Nettoaufwand		6'452'994		6'360'100		5'672'904
6 VERKEHR	1'535'387	301'245	1'491'400	250'500	1'519'754	277'017
Nettoaufwand		1'234'142		1'240'900		1'242'737
7 UMWELT / RAUMORDNUNG	2'835'428	2'598'619	2'543'800	2'305'500	2'694'942	2'463'585
Nettoaufwand		236'809		238'300		231'357
8 VOLKSWIRTSCHAFT	573'460	813'647	564'500	861'800	607'579	896'342
Nettoertrag		240'188		297'300		288'763
9 FINANZEN UND STEUERN	2'275'898	26'135'436	2'039'200	24'565'800	2'348'420	25'189'219
Nettoertrag		23'859'538		22'526'600		22'840'799
Total	36'269'478	37'101'410	35'439'700	35'134'700	35'087'433	36'153'708
Ertragsüberschuss		831'934		305'000		1'066'275
Aufwandüberschuss						
Total	37'101'410	37'101'410	35'439'700	35'439'700	36'153'708	36'153'708

Erläuterungen zur Rechnung 2018

Das Ergebnis der Laufenden Rechnung 2018 schliesst bei einem Aufwand von CHF 36.3 Mio. und einem Ertrag von CHF 37.1 Mio. mit einem Ertragsüberschuss von CHF 0.8 Mio. ab. Dieses Resultat übertrifft den Voranschlag um rund CHF 1.1 Mio. Gründe für das gute Rechnungsergebnis sind insbesondere Mehreinnahmen bei den Steuern. Die Einnahmen aus den Laufenden Steuern, den Nachträgen früherer Jahre und den Quellensteuern lagen wesentlich über den veranschlagten Werten. Leicht positiver schlossen auch die Einnahmen aus den Grundstückgewinnsteuern sowie den Handänderungssteuern ab.

Die wesentlichen Ausgabenpositionen bleiben weiterhin bei der Bildung (CHF 9.1 Mio.), der Sozialen Wohlfahrt (CHF 6.4 Mio.), der Allgemeinen Verwaltung (CHF 2.7 Mio.) und der Gesundheit (CHF 2.2 Mio.).

Investitionsrechnung

Funktionale Gliederung	Rechnung 2018		Voranschlag 2018		Rechnung 2017	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
Zusammenzug						
0 ALLGEMEINE VERWALTUNG	350'197		340'000		144'640	
1 ÖFFENTLICHE SICHERHEIT					204'840	71'749
2 BILDUNG	823'403		570'000		374'419	
6 VERKEHR	865'562		805'000		985'018	-7'441
7 UMWELT / RAUMORDNUNG	858'225	306'540	1'090'000	255'000	944'399	246'420
8 VOLKSWIRTSCHAFT					186'474	
Total	2'897'387	306'540	2'805'000	255'000	2'839'790	310'728
Nettoinvestitionen		2'590'847		2'550'000		2'529'061

Erläuterungen und Details zur Investitionsrechnung 2018

Die Investitionsrechnung schliesst im Rahmen des Voranschlags ab. Die Gemeinde Reiden hat somit netto CHF 2.6 Mio. investiert. Dies entspricht zirka dem Zielwert des aktuell gültigen Finanzleitbildes.

Bestandesrechnung (nach Ergebnisverbuchung)

Zusammenzug	Bestand per 31.12.2018	Bestand per 31.12.2017	Veränderung
1 AKTIVEN	61'194'548	61'560'908	-366'360
10 FINANZVERMÖGEN	24'340'924	25'008'806	-667'884
100 Flüssige Mittel	2'900'548	4'540'207	-1'639'659
101 Guthaben	11'254'725	8'517'519	+2'737'206
102 Anlagen	9'766'487	9'833'311	-66'825
103 Transitorische Aktiven	419'164	2'117'769	-1'698'606
11 VERWALTUNGSVERMÖGEN	36'853'624	36'552'102	+301'524
114 Sachgüter	34'928'765	34'396'685	+532'080
115 Darlehen und Beteiligungen	870'133	995'133	-125'000
116 Investitionsbeiträge	539'276	557'324	-18'047
117 Übrige aktivierte Anlagen	515'450	602'960	-87'509
2 PASSIVEN	61'194'548	61'560'908	-366'360
20 FREMDKAPITAL	52'534'228	53'508'722	-974'494
200 Laufende Verpflichtungen	14'074'827	13'529'390	+545'436
202 Langfristige Schulden	37'400'000	39'400'000	-2'000'000
203 Verpflichtung Sonderrechnung	474'901	483'408	-8'506
204 Rückstellungen	398'500	9'021	+389'479
205 Transitorische Passiven	186'000	86'903	+99'097
22 SPEZIALFINANZIERUNGEN	4'074'608	4'298'409	-223'801
228 Verpflichtungen	4'074'608	4'298'409	-223'801
23 EIGENKAPITAL	4'585'712	3'753'777	+831'935
239 Eigenkapital	4'585'712	3'753'777	+831'935

Antrag: - Genehmigung der Rechnung 2018
- Zuweisung des Ertragsüberschusses der Laufenden Rechnung im Betrag von CHF 0.8 Mio. dem Eigenkapital

Traktandum 3 Bilanzanpassungsbericht per 1. Januar 2019

Die Rechnungslegung nach dem Harmonisierten Rechnungslegungsmodell (HRM2) soll die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend darstellen. Dies bedeutet im Übergang zu HRM2 eine:

- Neubewertung des Finanzvermögens,
- Neubewertung des Verwaltungsvermögens,
- Neubewertung des Fremdkapitals (insbesondere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungen).

Der Bilanzanpassungsbericht wird der Bevölkerung zusammen mit der Jahresrechnung 2018 zur Genehmigung vorgelegt (§ 68 Abs. 8, FHHG).

Antrag: Genehmigung des Bilanzanpassungsberichts

Traktandum 4 Parkplatzreglement Gemeinde Reiden

Die Gemeinde Reiden verfügt auf dem gesamten Gemeindegebiet über zahlreiche öffentliche Parkplatzanlagen. Auf der Homepage der Gemeinde Reiden finden Sie die Planunterlagen zu den verschiedenen Standorten. Die Parkmöglichkeiten stehen der Bevölkerung mehrheitlich unentgeltlich zur Verfügung. Der Gemeinderat Reiden ist der Ansicht, dass die aktive und zeitgemässe Parkplatzbewirtschaftung in Angriff genommen werden soll. Ziel der Parkplatzbewirtschaftung ist es, Einnahmen für den Unterhalt der Parkanlagen sowie zur Deckung von Kosten im Zusammenhang mit dem Verkehr zu generieren sowie unzulässiges Dauerparkieren auf öffentlichen Parkplätzen zu reduzieren.

Für die Erarbeitung eines Konzeptes wurde ein Projektteam eingesetzt. Der Projektauftrag beinhaltete insbesondere Ziele wie:

- die zeitgemässe Bewirtschaftung öffentlicher Plätze
- generieren von Einnahmen für den Unterhalt der Parkplatzanlagen sowie zur Deckung von Kosten im Zusammenhang mit dem Verkehr
- die Reduktion von unzulässigem Dauerparkieren auf öffentlichen Plätzen

Das Projektteam hat in einer ersten Phase eine Bestandesaufnahme der betroffenen Parkplätze durchgeführt. Weiter wurden auch die rechtlichen Gegebenheiten analysiert sowie eine Kalkulation in Form eines Business Case erarbeitet. In einer frühen Projektphase wurden insbesondere die ansässigen Kirchgemeinden über das Vorhaben informiert und es wurde ihnen die Möglichkeit geboten, sich beim Projekt zu beteiligen und mitzuarbeiten. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde der Dialog mit dem Gewerbeverein gesucht. Die Anregungen des Gewerbes sind in das Reglement eingeflossen.

Damit die Parkplatzbewirtschaftung vollzogen werden kann, müssen gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Einerseits soll gestützt auf die §§ 27 und 28 des kantonalen Strassengesetzes (STrG) vom 21. März 1995 per 1. Januar 2020 ein Reglement über die Gebühren für das Parkieren in der Gemeinde Reiden (Parkplatzreglement) erlassen werden. Darin sind allgemeine Bestimmungen, die Gebühren für das Parkieren sowie der Vollzug festgehalten. Reglemente sind zwingend von den Stimmberechtigten zu beschliessen. Der Gemeinderat regelt Näheres zur Umsetzung, Vollzug und Gebührenhöhe in der dazugehörigen Verordnung.

Gemäss Grobschätzungen ist mit einmaligen Investitionen von rund CHF 110'000 auszugehen. Die Investitionen beziehen sich auf das Anbringen und den Kauf von Parkuhren sowie die entsprechenden Vor- und Erschliessungsarbeiten. Die jährlichen Unterhaltsarbeiten der Infrastrukturen (Parkuhren) werden auf rund CHF 10'000 geschätzt. Die Verwaltung sowie die Administration (Kontrollen, Verzeigungen, Verwaltung usw.) wird auf jährlich CHF 70'000 geschätzt.

Der Gemeinderat hat in einem Business Case die erwarteten Erträge errechnet resp. prognostiziert. In die Prognose sind die vorliegenden Grundlagen des Reglements eingeflossen. Die errechneten Erträge basieren auf Annahmen zum heutigen Zeitpunkt. Insbesondere die Auslastung der einzelnen Parkplätze war zum heutigen Zeitpunkt nicht einfach zu ermitteln, da Vergleichswerte fehlen. Die prognostizierten Nettoeinnahmen aus der Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze belaufen sich auf rund CHF 100'000. Eine präzisere Berechnung der Erträge ist zum heutigen Zeitpunkt und gestützt auf die vorliegenden Grundlagen nicht möglich.

Durch den Beschluss des Parkplatzreglements soll die Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze im zweiten Quartal 2020 eingeführt werden. Teilweise sind bauliche Massnahmen notwendig welche mit dem Budget 2020 der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet werden.

Antrag: Genehmigung des Parkplatzreglements

Reglement über die Gebühren für das Parkieren in der Gemeinde Reiden (Parkplatzreglement)

Die Einwohnergemeinde Reiden erlässt gestützt auf die §§ 27 und 28 des kantonalen Strassengesetzes (StrG) vom 21. März 1995 folgendes Reglement über die Gebühren für das Parkieren in der Gemeinde Reiden:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 *Geltungsbereich und Inhalt*

¹ Das Reglement gilt für Grundstücke der Einwohnergemeinde Reiden.

² Es regelt die Gebühren für das Dauerparkieren und das zeitlich beschränkte Parkieren von Fahrzeugen, ausgenommen Fahrräder und Motorfahrräder.

Art. 2 *Verwendung der Gebühren*

Die Gebühren sind wie folgt zu verwenden:

- a. Erstellung, Ausbau, Erneuerung, Unterhalt, Betrieb und Subventionierung von öffentlichen Abstell- und Verkehrsflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder
- b. Förderung des öffentlichen Verkehrs

c. Bau und den Unterhalt der Gemeindestrassen

Art. 3 *Fixparkplätze*

¹ Die Einwohnergemeinde Reiden kann Parkplätze vermieten.

² Das Mietrecht ist anwendbar.

³ Der Mietzins beträgt zwischen Fr. 50.00 und Fr. 100.00 pro Monat und Parkfeld.

II. Gebühren für das Dauerparkieren

Art. 4 *Zugang zu Dauerparkplätzen*

¹ Jeder Fahrzeughalter kann gegen eine Dauerparkgebühr eine Parkkarte erwerben.

² Die zuständige Stelle kann die Anzahl der Parkkarten insgesamt, für bestimmte Zonen oder für einzelne Parkplätze beschränken.

³ Für Wohnmobile, Anhänger oder Ähnliches können Parkkarten erworben werden. Diese sind nur auf definierten, geeigneten Parkplätzen abzustellen. Die Gebührenhöhe kann von der übrigen Dauerparkgebühr abweichen. Erlaubt ist nur das Parkieren. Bewohnen oder ähnliches ist nicht erlaubt.

Art. 5 *Gültigkeit der Parkkarte*

¹ Die Parkkarte ist nur für das Fahrzeug des aufgeführten Kontrollschildes gültig.

² Die Parkkarte ist sichtbar hinter der Frontscheibe des Fahrzeuges anzubringen.

³ Die zuständige Stelle kann die Gültigkeit der Parkkarten für bestimmte Zonen oder Parkplätze zeitweise oder generell beschränken.

Art. 6 *Entzug der Parkkarte*

¹ Die Parkkarte kann entzogen werden,

- a. wenn das Fahrzeug nicht regelmässig im Strassenverkehr eingesetzt wird, oder
- b. wenn andere Gründe vorliegen.

² Die im Voraus bezahlte Parkgebühr wird nicht zurückerstattet.

Art. 7 *Rechtsstellung des Fahrzeughalters*

¹ Die Entrichtung der Dauerparkgebühr verschafft keinen Anspruch auf ein Parkfeld.

² Polizeiliche Anordnungen nach dem Strassenverkehrsrecht gelten auch für Fahrzeughalter, die eine Dauerparkgebühr entrichtet haben.

Art. 8 *Gebührenhöhe*

¹ Die Dauerparkgebühr beträgt pro Monat zwischen Fr. 40.00 und Fr. 90.00.

² Die Dauerparkgebühr beträgt pro Jahr zwischen Fr. 400.00 und Fr. 900.00.

³ Der Gemeinderat kann die Gebühren gemäss Abs. 1 und 2 für ausgewählte Nutzerkreise herabsetzen.

Art. 9 *Gebührenerhebung*

¹ Die Dauerparkgebühr wird im Voraus für 1 bis 12 Monate erhoben.

² Die zuständige Stelle stellt dem Fahrzeughalter eine Gebührenrechnung zu. Die Gebührenerhebung richtet sich nach dem Gebührengesetz.

³ Eine anteilmässige Rückerstattung ist nur bei Wohnsitz- oder Arbeitsplatzwechsel für die ganzen nicht benützten Monate, abzüglich einer Bearbeitungsgebühr möglich.

Art. 10 *Rechtsschutz*

Die zuständige Stelle erlässt nötigenfalls einen beschwerdefähigen Entscheid. Der Rechtsschutz richtet sich nach dem Gebührengesetz.

Art. 11 *Strafbestimmung*

Auf die Gebührenhinterziehung sind die Strafbestimmungen des Gebührengesetzes anwendbar.

III. Gebühren für das zeitlich beschränkte Parkieren

Art. 12 *Gebührenpflicht*

¹ Wer ein Fahrzeug auf einem entsprechend gekennzeichneten Parkfeld abstellt, hat eine Gebühr zu entrichten.

² Der Gemeinderat bestimmt in der Verordnung die gebührenfreie Zeit. Sie beträgt maximal 1 Stunde.

Art. 13 *Gebührenhöhe*

¹ Die Gebühr für das Parkieren beträgt zwischen Fr. 0.50 und Fr. 2.00 pro Stunde. Am Tag zwischen 07.00 Uhr bis 19.00 Uhr ist die Gebühr höher als in der Nacht zwischen 19.00 Uhr bis 07.00 Uhr.

² Eine Tageskarte kostet zwischen Fr. 5.00 und Fr. 10.00 und gilt für 24 Stunden.

³ Der Gemeinderat kann für bestimmte Zonen oder Parkplätze die Gebühr für eine Tageskarte in begründeten Fällen verringern aber auch erhöhen.

Art. 14 *Maximalparkdauer*

Der Gemeinderat kann für bestimmte Zonen oder Parkplätze eine Maximalparkdauer festlegen.

Art. 15 *Gebührenerhebung*

Die Gebühren werden mit zentralen Parkuhren, Sammelparkuhren, Einzelparkuhren oder durch einen vom Gemeinderat beauftragten Parkplatzdienst erhoben.

Art. 16 *Strafbestimmung*

¹ Übertretungen werden nach dem Strassenverkehrsrecht im Ordnungsbussenverfahren geahndet.

² Die zuständige Stelle kann bei Verstössen gegen dieses Reglement eine Umtriebsentschädigung verlangen. Wird diese nicht innert Frist bezahlt, reicht die zuständige Stelle eine Strafanzeige ein.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 17 *Vollzug*

¹ Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung.

² Der Vollzug dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat. Er kann den Vollzug delegieren. Der Gemeinderat kann eine Kommission oder Beauftragte einsetzen.

Art. 18 *Vorbehalt*

Das Strassenverkehrsrecht bleibt vorbehalten.

Art. 19 *Inkrafttreten*

Das vorliegende Reglement tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.

Gemeinderat Reiden

Der Präsident: Die Schreiberin:
Hans Kunz Margrit Bucher

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 18. Juni 2019.

Traktandum 5 Teilrevision Zonenplangebiet Langnau (Altes Gemeindehaus, Sägerei-Areal)

1. Ausgangslage

1.1. Stand der Ortsplanung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2013 beschlossen und durch den Regierungsrat mit Entscheid (RRE) Nr. 458 vom 15. April 2014 genehmigt worden.

1.2. Umnutzung des ehemaligen Gemeindehauses Langnau

Das ehemalige Gemeindehaus in Langnau wird nicht mehr für öffentliche Nutzungen benötigt. An der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2015 wurde der Verkauf an einen privaten Eigentümer beschlossen. Mit der Umzonung erhält der neue Eigentümer die ihm zustehenden Nutzungsmöglichkeiten.

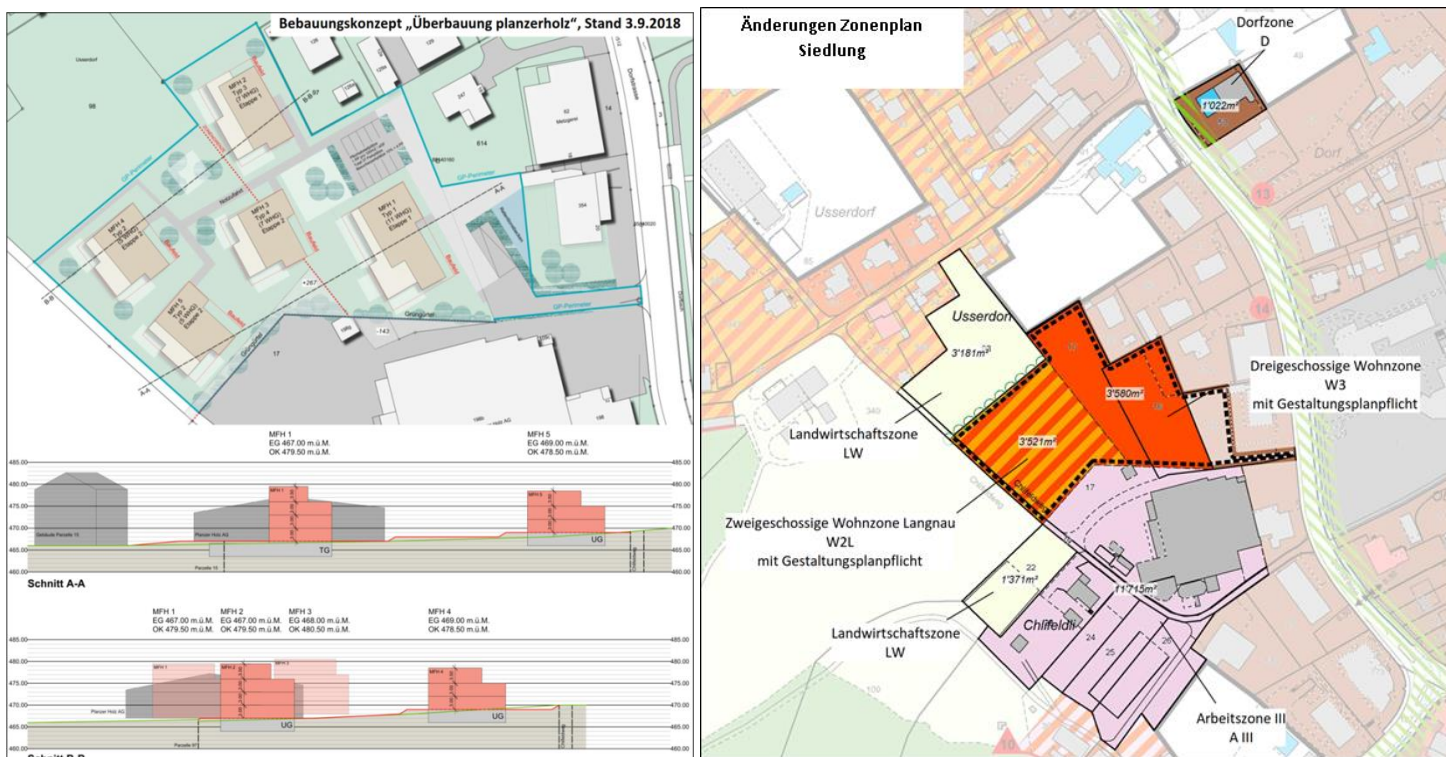
1.3. Umnutzung des Sägerei-Areals Langnau

Die Planzer Holz AG sucht angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Situation in der Sägereibranche seit Jahren nach erfolgversprechenden Umnutzungsmöglichkeiten für das Sägerei-Areal – der Betriebszweig Sägerei ist inzwischen eingestellt worden. Zusammen mit dem Eigentümer benachbarter Grundstücke wurde deshalb ein Kaufrechtsvertrag ausgehandelt, der Perspektiven für die Entwicklung des Areals eröffnen soll. Gemäss Verhandlungsergebnis sind dafür diverse Aus- und Umzonungen notwendig.

Die Gesuchsteller haben ein Bebauungskonzept erarbeitet vgl. nachfolgend Situationsplan und Schnitte des Bebauungskonzepts „Überbauung planzerholz“. Die Zielsetzung des Konzepts kann wie folgt zusammengefasst werden: Im nördlichen, unüberbauten Teil des Areals soll eine Wohnüberbauung mit einer ansprechenden Architektur, einer angemessenen Dichte und einer hochwertigen Umgebungsgestaltung erstellt werden. Im Vordergrund steht die qualitätsvolle Einbettung der Überbauung in das Dorfbild von Langnau. Ein Grüngürtel bildet einen angemessenen Abschluss zu den angrenzenden Gewerbenutzungen. Weitere Informationen können dem Bebauungskonzept „Überbauung planzerholz“ entnommen werden, welches auf der Internetseite www.reiden.ch eingesehen werden kann. Das Modell des Bebauungskonzepts kann auf der Bauverwaltung besichtigt werden.

Die längerfristige Nutzung des Sägerei-Gebäudes und der Flächen südwestlich des Chlifeldwegs ist zurzeit offen. Vorderhand sind Zwischennutzungen angedacht, die eine Umzonung in die Arbeitszone III erfordern.

An den Zonenplan-Änderungen besteht auch ein öffentliches Interesse:



- Sie ermöglichen eine zweckmässige Weiternutzung des Sägerei-Areals für Wohn- und Arbeitsnutzungen, die der Entwicklung des Dorfs Langnau zugute kommen.
- Ebenso wichtig ist der Weiterbetrieb der bestehenden Holzschnitzelfeuerung, welche x Haushaltungen und öffentliche Gebäude im Dorf Langnau mit Wärme für Heizung und Warmwasser versorgt. Die Gemeinde ist darum interessiert, dass die Planzer Holz AG für den Weiterbetrieb des Wärmeverbunds sorgt.

2. Änderungen von Zonenplan Siedlung sowie Bau- und Zonenreglement

2.1. Ehemaliges Gemeindehaus Langnau

Parzelle Nr. 50, GB Langnau mit einer Fläche von 1'022 m² wird von der Zone für öffentliche Zwecke in die Dorfzone umgezont. Dementsprechend wird die Liegenschaft im BZR-Anhang 1 (Nutzung in den Zonen für öffentliche Zwecke) nicht mehr aufgeführt.

2.2. Sägerei-Areal Langnau

Gemäss Kaufrechtsvertrag sind diverse Um- und Auszonungen vorgesehen (vgl. Zonenplan-Ausschnitt):

Zone bisher	Zone neu	Fläche
2-geschossige Wohnzone Langnau	Landwirtschaftszone	3'181 m ²
Sonderbauzone Sägerei Langnau	Landwirtschaftszone	1'371 m ²
Sonderbauzone Sägerei Langnau	2-geschossige Wohnzone Langnau	3'521 m ²
Dorfzone, 2-geschossige Wohnzone Langnau, Sonderbauzone Sägerei Langnau	3-geschossige Wohnzone	3'580 m ²
Sonderbauzone Sägerei Langnau	Arbeitszone III	11'715 m ²

Die Sonderbauzone Sägerei Langnau wird aufgehoben und das Bau- und Zonenreglement (BZR) angepasst.

Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) vom 4. Dezember 2013

Das Bau- und Zonenreglement wird wie folgt geändert (*Änderungen in roter, kursiver Schrift*):

Art.5 Zoneneinteilung, Zonenpläne

Das Gemeindegebiet wird -soweit es nicht im Wald liegt- in folgende Zonen eingeteilt:

1 Bauzonen:

- ...
- Sonderbauzone Kurhaus SK
- ~~Sonderbauzone Sägerei Langnau SL~~
- Sonderbauzone Sägerei Richenthal SR
- ...

Art.25 Sonderbauzone Sägerei Langnau (SL)

gestrichen

Anhang 1: Nutzung in den Zonen für öffentliche Zwecke

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise	ES
Langnau:			
11	Schul- und Kirchenareal	Schulanlage, Sportanlage, Kirche, Friedhof	II
12	Dorfstrasse 9	Feuerwehrdepot	III
13	Leimgrube/Schallbrig	Freizeit	III
...

2.3 Mehrwert-Ausgleich

Mit den neuen Wohnzonen auf dem Sägerei-Areal Langnau entsteht ein Mehrwert, der bei Überschreitung des im Planungs- und Baugesetz (PBG) festgelegten Schwellenwerts von Fr. 100'000 pro Parzelle und ab einer Mindestfläche von 300 m² abgeschöpft werden könnte. Die

Mehr- und Minderwerte der Zonenplanänderungen wurden zusammengestellt und die Abgabepflicht geprüft.

Der oben genannte Schwellenwert wird durch den Kantonsrat voraussichtlich in den nächsten Monaten für Einzonungen auf Fr. 50'000 gesenkt und die Mindestfläche gestrichen, damit der durch den Bundesrat per 1. Mai 2019 verhängte Einzonungsstopp wieder aufgehoben werden kann. Für Umzonungen soll der Schwellenwert von Fr. 100'000 weiterhin gelten.

Die auf der Internetseite www.reiden.ch einsehbaren Berechnungen haben gezeigt, dass der Schwellenwert insgesamt deutlich unterschritten wird – die aktuellen PBG-Änderungen haben darauf keinen Einfluss. Die vorliegenden Zonenplan-Änderungen sind somit betreffend Mehrwert-Ausgleich nicht relevant.

2.4. Reduktion überdimensionierter Bauzonen und Erhaltung von Kulturland

Mit der Auszonung der Parzellen Nr. 22 und 98, GB Langnau wird ein relevanter Beitrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen in der Gemeinde Reiden und zur Erhaltung von geeignetem Kulturland für die Landwirtschaft geleistet.

2.5. Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Die Zonenplanänderungen werden im Vorprüfungsbericht vom 21. August 2018 sowie in der Präzisierung vom 3. September 2018 als recht- und zweckmässig beurteilt. Die Ortsplanungsrevision betreffende Vorbehalte sind wie folgt berücksichtigt worden:

- Die Fläche auf der Parzelle Nr. 15, auf welcher gemäss Bebauungskonzept „Überbauung planzerholz“ die Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Tiefgaragen-Einfahrt, Begegnungszone und Retentionsbecken) erstellt werden, wird ins Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht integriert.
- Die Berechnungen betreffend Mehrwertausgleich sind auf der Internetseite www.reiden.ch einsehbar.
- Die Parzelle Nr. 22, GB Langnau darf zukünftig nur noch landwirtschaftlich genutzt werden. Der zukünftige Eigentümer hat sein Einverständnis mit dieser Auflage schriftlich bestätigt.

Die Hinweise betreffend Siedlungsökologie, Erschliessung, Lärmschutz und Naturgefahren betreffen das Ortsplanungsverfahren nicht, sind jedoch im Rahmen des nachfolgenden Gestaltungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahrens zu beachten.

2.6. Öffentliche Auflage

Gemäss § 6 Abs. 3 und § 61 Abs. 1 PBG wurden die beschriebenen Zonenplan- und BZR-Änderungen vom 12. November – 11. Dezember 2018 öffentlich aufgelegt. Eine Botschaft mit Erläuterungen wurde allen Haushaltungen im Dorf Langnau zugestellt. Die Ortsplanungsakten konnten auf der Gemeindekanzlei Reiden oder im Internet unter www.reiden.ch eingesehen werden.

Während der Einsprachefrist ging eine Einsprache ein, die nicht gütlich erledigt werden konnte. Somit müssen die Stimmberechtigten darüber entscheiden.

3. Beratung und Beschlussfassung

3.1. Ehemaliges Gemeindehaus Langnau

Die Stimmberechtigten haben über folgende Planungsinhalte zu beschliessen:

- Umzonung der Parzelle Nr. 50, GB Langnau von der Zone für öffentliche Zwecke in die Dorfzone
- Streichung des Feuerwehrdepots Langnau aus dem BZR-Anhang 1

Antrag Zustimmung zur Zonenplan- und BZR-Änderungen unter Einschluss allfälliger Änderungen aus der Detailberatung

3.2. Sägerei-Areal Langnau

Die Stimmberechtigten haben über folgende Planungsinhalte zu beschliessen:

- Umzonung der Parzellen Nr. 16, 17 (Teilfläche), 19 (Teilfläche), 23, 24, 25 und 26, GB Langnau aus der Dorfzone und der Sonderbauzone Sägerei Langnau in die zweigeschossige Wohnzone Langnau und die dreigeschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht sowie in die Arbeitszone III

- Auszonung der Parzellen Nr. 19 (Teilfläche), 22 und 98, GB Langnau aus der zweigeschossigen Wohnzone Langnau und der Sonderbauzone Sägerei Langnau in die Landwirtschaftszone
- Streichung von Art. 25 BZR Reiden (Sonderbauzone Sägerei Langnau)

Vorgängig haben sie über eine nicht erledigte Einsprache zu beschliessen.

3.2.1 Behandlung der nicht erledigten Einsprache

Einsprecher:

- Herr Hans Studer, Dorfstrasse 6, 6260 Langnau

Antrag des Einsprechers:

- Die Teilrevision sei abzuweisen bzw. zurückzustellen. Stattdessen seien die vorgeschlagenen Änderungen bei der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung zu berücksichtigen. Dabei sei der gesamte Dorfkern westlich der Dorfstrasse einzubeziehen und die verschiedenen Nutzungen seien zweckmässig aufeinander abzustimmen.

Begründung des Einsprechers:

Herr Hans Studer ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 91, GB Langnau bei Reiden. Dieses Grundstück grenzt an ein von der Teilrevision betroffenes Grundstück.

1. Die Teilzonenplanrevision berücksichtige in erster Linie die Interessen der Planzer Holz AG. Für die Zonenplanrevision werde in der Botschaft die schwierige wirtschaftliche Situation aufgeführt. Unter diesen Voraussetzungen sei nichts gegen eine veränderte Zweckbestimmung des Bodens einzuwenden. Im vorliegenden Fall sei die Zonenplanrevision jedoch stark und unmittelbar auf die Bedürfnisse der beiden betroffenen Grundeigentümer zugeschnitten.
2. Die in der öffentlichen Auflage aufgeführten Argumente wie «hochwertige Umgebungsgestaltung» und «qualitätsvolle Einbettung in das Dorfbild von Langnau» seien nicht stichhaltig, nicht überprüfbar und sehr subjektiv. Das Bebauungskonzept «Überbauung planzerholz» überzeuge nicht.

Der Einsprecher macht weiter geltend, sein angrenzender Betrieb, welcher gemäss Zonenplan noch immer der landwirtschaftlichen Nutzung diene, werde durch die Teilrevision nicht berücksichtigt. Er weist auf die Schwierigkeiten und die möglichen Konflikte hin, die bei derart engräumigen Grenzsituationen mit der Landwirtschaft entstehen könnten.

3. Er habe in den Jahren 2013 sowie 2016 jeweils ein Gesuch eingereicht, um das Grundstück Nr. 91, GB Langnau, einzuzonen. Er räume gewisse Verfahrensfehler seinerseits ein, jedoch habe die Gemeinde keinen Willen für eine Lösung gezeigt.

Die Teilrevision des Zonenplans sei eine Vorentscheidung für die künftige Ortsplanung des Dorfkerns von Langnau. Sie verunmögliche eine ganzheitliche Betrachtung des Gebiets westlich der Dorfstrasse. Deshalb sei es nicht richtig, die Umnutzung des Sägerei-Areals in einer Teilrevision zu behandeln. Das Vorhaben solle in die Gesamtrevision einbezogen werden.

Erwägungen des Gemeinderates

1. Die Sonderbauzone Sägerei ist in den 1990er Jahren entstanden. Aufgrund der heutigen Situation in der Holzbranche ist ein Sägereibetrieb nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Weil in der bestehenden Sonderbauzone keine andere Nutzung zulässig ist, ist eine Umzonung notwendig. Nur so kann das Areal sinnvoll weitergenutzt werden. Die geplante Umzonung fördert die Dorfentwicklung und gewährleistet den Weiterbetrieb der heutigen Nutzung (insb. Holzschnitzelfeuerung).
2. Das vom Einsprecher als nicht überzeugend beurteilte Überbauungskonzept dient bloss der Visualisierung von Überbaumöglichkeiten. Nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, der die erwünschten Qualitäten gewährleistet. Der Gemeinderat wird im Gestaltungsplanverfahren entsprechende Auflagen formulieren.

Dass landwirtschaftliche Nutzungen mitten im Dorf Konflikte verursachen können, ist offensichtlich. Die geplanten Umzonungen entschärfen diese Konflikte, weil das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Nr. 91, GB Langnau, nicht mehr vollständig von Wohnzonen umgeben wird.

3. Das Grundstück Nr. 91, GB Langnau, liegt in der Reservezone. Diese gilt als Nichtbauzone. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vergleichbar mit der Landwirtschaftszone. Hingegen befinden sich alle betroffenen Grundstücke der geplanten Teilrevision des Zonenplans in einer Bauzone.

Der Einsprecher bringt selbst vor, er habe einzonen wollen, was zum Teil aus Verfahrensgründen nicht gelungen sei. In der Zwischenzeit hat sich die Rechtslage verändert. Die Gemeinde Reiden ist eine Rückzonungsgemeinde. Daher sind neue Einzonungen momentan nicht gestattet. Folglich liegt es nicht daran, dass die Gemeinde wie vorgeworfen nicht will. Im Gegenteil, es liegt am übergeordneten Recht.

Insgesamt werden durch die Teilrevision 4'552 m² ausgezont. Dies stellt einen wesentlichen Beitrag zur Rückzonungsstrategie dar, welcher vom Kanton Luzern gefordert wird. Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Teilrevision.

Die aktuelle Teilrevision der Ortsplanung verbessert die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Dorfs Langnau: Ein Sägerei-Betrieb mitten im Dorf, der mit erheblichen Lärmemissionen verbunden ist, beeinträchtigt die Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Umgebung. Mit der Umzonung der Sägereizone in eine Wohnzone und der reduzierten Fläche an Arbeitszone III werden die Rahmenbedingungen auch für die angrenzenden Wohnzonen verbessert. Daher vertritt der Gemeinderat die Ansicht, dass die Gründe für die Teilrevision der Ortsplanung überwiegen.

Sobald die Gemeinde Reiden nicht mehr als Rückzonungsgemeinde gilt und Kompensationen möglich werden, können Einzonungsgesuche erneut geprüft werden. Zu welchem Zeitpunkt dies der Fall sein wird, ist noch offen.

Zusammengefasst:

- Die geplante Teilrevision der Ortsplanung ist zweckmässig und fördert die Dorfentwicklung.
- Sie ermöglicht eine angemessene Nutzung des heutigen Sägereiareals.
- Die Teilrevision leistet einen Beitrag zur Rückzonung. Ziel ist es, den Status einer Kompensationsgemeinde zu erhalten. Erst dann sind neue Einzonungen möglich.
- Die ortsplanerischen Interessen werden berücksichtigt.

Antrag: Abweisung der Einsprache

3.2.2. Beschlussfassung

Antrag: Zustimmung zur Zonenplan- und BZR-Änderungen unter Einschluss allfälliger Änderungen aus der Einsprachebehandlung und der Detailberatung

3.3 Schlussabstimmung über die Teilrevision der Ortsplanung

Antrag: Zustimmung zur Teilrevision der Ortsplanung

4. Orientierung über die weiteren Schritte bis zum Abschluss der Teilrevision der Ortsplanung

4.1. Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 18. Juni 2019 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).

4.2. Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen Zonenplan- und BZR-Änderungen dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen die Teilrevision der Ortsplanung (§ 64 Abs. 1 PBG).