



# Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2011

## Vorlagen des Gemeinderates

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Genehmigung Protokoll vom 1. Dezember 2010	3
<b>Traktanden:</b>	
1. Genehmigung Rechnungsabschluss 2010	5
2. Kenntnisnahme Bericht der Geschäftsprüfungskommission	13
3. Quartierplanung "Landi 2002" - Mutation Nr. 1	17
4. Verschiedenes	
4.1. Selbständige Anträge von Stimmberechtigten	
4.2. Anfragen von Stimmberechtigten	
4.3. Mitteilungen des Gemeinderates	



---

**Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2010**

---

**Protokoll**

://: Das ausführliche Protokoll der Gemeindeversammlung vom 21. Oktober 2010 wird genehmigt.

**Traktandum 1:**

**Kenntnisnahme Finanzplan 2011 - 2015**

Kein Beschluss.

**Traktandum 2:**

**Voranschlag 2011 (inkl. Festlegung Steuern, Gebühren, Abgaben, Beiträgen und Genehmigung Gesamtstellenprozente)**

://: Die Steuersätze, Gebührenordnungen Nr. 1 - 3 samt Vorteils- und Anschlussbeiträgen und Ersatzabgabe werden genehmigt.

://: Die Gesamtstellenprozente 2011 werden genehmigt.

://: Der Voranschlag für das Jahr 2011 wird mit folgender Ergänzung in Konto 359.311 genehmigt: Der Gemeinderat wird beauftragt, unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten, ein geeignetes Klavier oder einen Flügel für den Gemeindesaal zu beschaffen. Dafür wird ein Betrag von CHF 20'000.-- in den Voranschlag 2011 aufgenommen.

**Traktandum 3:**

**Mehrjahreskredit Investitionen Werke**

://: Der Verpflichtungskredit in der Höhe von insgesamt CHF 9.285 Mio. für die kommenden mindestens 5 Jahre für die Werkanlagen "Tiefbau" wird genehmigt:

CHF 6.025 Mio. für den Strassenbau

CHF 1.320 Mio. für die Abwasserbeseitigung

CHF 1.940 Mio. für die Wasserversorgung

://: Der Gemeinderat wird ermächtigt, im Rahmen des jeweiligen Kredites und gegebenenfalls auch ausserhalb der im Anhang dargestellten Aufstellung oder in Abweichung zu derselben zu entscheiden, wann und für welche Objekte die Mittel eingesetzt werden.

**Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2010**

---

**Traktandum 4:**

**Statuten Feuerwehrzweckverband Gelterkinden-Tecknau**

://: Die Statuten des Feuerwehr-Zweckverbandes Gelterkinden-Tecknau werden genehmigt.

://: Das Feuerwehrreglement Gelterkinden vom 11. November 1993 wird aufgehoben.

Gelterkinden, 1. Dezember 2010

Der Gemeindeverwalter  
Christian Ott

**Traktandum 1: Genehmigung Rechnungsabschluss 2010****1. Übersicht über den Abschluss der Rechnung und der Spezialfinanzierungen (in CHF)**

	<b>Rechnung</b>	<b>Voranschlag</b>	<b>Differenz</b>
			+ = besser als Voranschlag - = schlechter als Voranschlag
<b><u>Rechnung Einwohnergemeinde</u></b>			
(exkl. Spezialfinanzierungen)	869'134.89	- 1'188'790.00	+ 2'057'924.89
<b><u>Spezialfinanzierungen</u></b>			
Wasser	133'793.05	111'100.00	+ 22'693.05
Abwasser	95'789.55	- 1'500.00	+ 97'289.55
Abfall	- 39'781.95	- 22'050.00	- 17'731.95
Total inkl. Spezialfinanzierungen	1'058'935.54	- 1'101'240.00	+ 2'160'175.54

**2. Kommentar der Ergebnisse / Begründung der hauptsächlichen Abweichungen zur laufenden Rechnung****2.1 Feststellungen allgemein****Laufende Rechnung Einwohnergemeinde (exklusive Spezialfinanzierungen):**

Bei einem Gesamtaufwand von CHF 23'442'657.84 und einem Ertrag von insgesamt CHF 24'311'792.73 resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 869'134.89. Gegenüber dem Voranschlag, der noch von einem Mehraufwand von CHF 1'188'790.00 sprach, bedeutet dies eine Verbesserung von CHF 2'057'924.89.

Dieser höchst erfreuliche Rechnungsabschluss ist vor allem auf zwei Faktoren zurückzuführen: Einerseits wurden Steuererträge bei den juristischen Personen aus den Vorjahren nicht in dieser Grössenordnung erwartet; andererseits fiel der Finanzausgleich höher aus als er – nach Vorgaben des Kantons – budgetiert wurde.

---

**Traktandum 1: Genehmigung Rechnungsabschluss 2010**

---

**2.2 Feststellungen zur laufenden Rechnung** (in Klammern die Zahlen des Voranschlages)

**2.2.1 Aufwand**

**Personalaufwand:**

Beim Personalaufwand mit CHF 8'087'037.65 (CHF 8'325'260.00) resultiert eine erfreuliche Unterschreitung des Voranschlags um CHF 238'222.35.

**Sachaufwand:**

Der Sachaufwand wurde mit CHF 4'790'967.12 (CHF 4'311'330.00) deutlich überschritten. Dies hat verschiedene Gründe: Unvorhergesehene Faktoren wie Vandalismusschäden, Mieterwechsel in der Gemeindehauswohnung, diverse Massnahmen im Hallen- und Freibad zur Verhinderung von möglichen Fischsterben sowie der höhere Aufwand für Salz und Split wegen dem langen und harten Winter etc. führten zu einem höheren Sachaufwand als budgetiert. Auf Seite 29 der Rechnung können Sie bei den einzelnen Konten ersehen, woraus dieser Mehraufwand resultiert.

**Passivzinsen:**

Die Passivzinsen von CHF 955'168.40 (CHF 782'000.00) fallen höher aus als budgetiert, da die Zinsaufwendungen ab 2010 neu periodengerecht abgegrenzt werden; dies führt im 2010 zu einer einmaligen Mehrbelastung.

**Entschädigungen an Gemeinwesen:**

Die Entschädigungen an Gemeinwesen in Höhe von CHF 1'254'616.15 (CHF 1'410'800.00) sind etwas tiefer als im Voranschlag ausgefallen.

**Eigene Beiträge:**

Die eigenen Beiträge im Betrag von CHF 3'627'882.67 (CHF 3'861'400.00) sind etwas tiefer als im Voranschlag ausgefallen.

**2.2.2 Ertrag**

**Steuereinnahmen:**

Auf der Ertragsseite fallen die gegenüber dem Voranschlag um CHF 1'373'798.25 höheren Steuereinnahmen auf.

---

## **Traktandum 1: Genehmigung Rechnungsabschluss 2010**

---

Von den Gesamtsteuereinnahmen des Jahres 2010 entfallen CHF 8'863'270.95 (CHF 8'400'000.00) auf die natürlichen Personen. Die Einnahmen von den juristischen Personen (inklusive Vorjahre) betragen CHF 1'210'527.30 (CHF 300'000.00). Wie bereits erwähnt, resultieren diese unvorhergesehenen Mehreinnahmen aus Steuererträgen aus den Vorjahren.

Ausgehend vom Steuerfuss von 59 % und von Steuereinnahmen natürlicher Personen aus der laufenden Rechnung von CHF 7'995'777.45 (exklusive Quellensteuer, Kapitalabfindungen, Strafsteuern und Vorjahre) entspricht 1 % Steuerfuss rund CHF 135'500.00.

### **Ungebundener Finanzausgleich:**

Der ungebundene Finanzausgleich belief sich auf CHF 4'945'994.00 (CHF 2'072'000.00).

Das neue Finanzausgleichsgesetz ersetzt den vertikalen, kantonalen Finanzausgleich an die Einwohnergemeinden durch ein System des horizontalen Ausgleichs unter den Einwohnergemeinden. Im Einführungsjahr 2010 hat dies zu einer unerwartet hohen Belastung der finanzstärksten Gebergemeinden geführt. So betrug der horizontale Finanzausgleich rund CHF 67 Mio. anstatt der prognostizierten CHF 44 - 47 Mio.

Der Hauptgrund liegt in der Entwicklung der Steuerkraft. Während sie bei den Gebergemeinden von 2008 bis 2010 um CHF 174.-- pro Einwohner/in stieg, sank sie im gleichen Zeitraum bei den Empfängergemeinden um CHF 53.-- pro Einwohner/in.

### **Beitrag des Kantons:**

Um rund CHF 100'000.00 über dem Voranschlag lag mit CHF 2'369'503.80 (CHF 2'269'600.00) der Beitrag des Kantons.

## **2.3 Feststellungen zur Bilanz**

### **Vermögensverteilung:**

Vom Gesamtvermögen von CHF 33'811'442.99 entfallen CHF 10'041'911.54 auf das Finanzvermögen, CHF 22'264'276.50 auf das Verwaltungsvermögen und CHF 1'505'254.95 auf die Sachgüter der Spezialfinanzierungen. Vom Finanzvermögen im Betrag von CHF 10'041'911.54 entfallen CHF 1'589'804.00 auf Anlagen des Finanzvermögens.

---

**Traktandum 1: Genehmigung Rechnungsabschluss 2010**

---

**Finanzvermögen:**

Die Liegenschaften des Finanzvermögens (wozu auch das ganze Baurechtsareal inklusive das alte Gemeindehaus zählt) sind mit CHF 1'531'004.00 bilanziert.

**Sachgüter des allgemeinen Verwaltungsvermögens:**

Die Sachgüter des allgemeinen Verwaltungsvermögens haben in der Buchhaltung per Ende 2010 unter Berücksichtigung der Investitionen, der Vorteilsbeiträge Strasse sowie der Abschreibungen von CHF 22'595'342.85 auf CHF 21'862'644.20 abgenommen. Davon entfallen CHF 13'220'753.00 auf die Sekundarschulbauten und CHF 8'641'891.20 auf die anderen kommunalen Sachgüter des Verwaltungsvermögens.

**Mittel- und langfristige Schulden:**

Im letzten Jahr konnten die mittel- und langfristigen Schulden erfreulicherweise von CHF 18 Mio. auf CHF 16 Mio. reduziert werden.

Ende 2010 betragen die mittel- und langfristigen Schulden unter Einbezug der Investitionen für die Sekundarschulbauten bei rund 5'700 Einwohnerinnen und Einwohnern rund CHF 2'800.-- pro Kopf. Ohne Sekundarschule (Buchwert per 31. Dezember 2010: CHF 13'220'753.00) betrüge, ausgehend von einem gesamten Fremdkapital von rund CHF 18.030 Mio. (exklusive Schulden gegenüber den Spezialfinanzierungen in Höhe von total rund CHF 3.793 Mio.), die gemeindeinterne Pro-Kopfverschuldung rund CHF 844.--.

**2.4 Überblick über den Ertragsüberschuss**

Zusammengefasst sieht das Resultat wie folgt aus (in CHF):

Ertragsüberschuss vor Verwendung	3'520'631.89
----------------------------------	--------------

Zusätzliche Abschreibungen

- Hallen-/Freibad inkl. Wohnhaus	- 234'999.00
- Sportplatz Wolfstiege	- 192'399.00
- Schiessanlage	- 24'099.00



---

**Traktandum 1: Genehmigung Rechnungsabschluss 2010**

---

Vorfinanzierungen

- Sanierung Hallenbad	- 1'500'000.00
- Energiemassnahmen	- 700'000.00

**Ausgewiesener Ertragsüberschuss** **869'134.89**  
**(= Einlage in das Eigenkapital)**

**2.5 Entwicklung des Eigenkapitals**

Das Eigenkapital der Einwohnergemeinde Gelterkinden erhöht sich infolge des Ertragsüberschusses von CHF 869'134.89 um diesen Betrag und beträgt per 31. Dezember 2010 neu CHF 5'539'949.32.

**3. Feststellungen zu den Spezialfinanzierungen** (In Klammern die Zahlen des Voranschlages)**3.1 Feststellungen zur Spezialfinanzierung Wasser**

Diese schliesst mit einem Mehrertrag von CHF 133'793.05 (CHF 111'100.00) ab.

Im Bereich Wasserversorgung wurden im vergangenen Jahr CHF 572'126.40 investiert. Die Wasseranschlussbeiträge machten CHF 489'356.10 aus.

Die Sachgüter der Wasserversorgung weisen per 31. Dezember 2010 einen Wert von CHF 983'185.80 aus.

Das "Eigenkapital" beträgt per 31. Dezember 2010 CHF 828'071.62.

**3.2 Feststellungen zur Spezialfinanzierung Abwasser**

Die Spezialfinanzierung Abwasser schliesst mit einem Mehrertrag von CHF 95'789.55 (Mehraufwand CHF 1'500.00) ab.

## Traktandum 1: Genehmigung Rechnungsabschluss 2010

Investitionsausgaben von CHF 773'689.40 stehen Einnahmen von CHF 251'621.25 gegenüber; hier schlagen vor allem die Erschliessung Zelgwasser und der Neubau Rebgrasse West/Eifeld zu Buche.

Die Sachgüter der Abwasserbeseitigung weisen per 31.12.2010 einen Wert von CHF 522'069.15 aus.

Das "Eigenkapital" beträgt per 31. Dezember 2010 (exklusive Vorfinanzierungen in der Höhe von CHF 1.045 Mio.) CHF 2'839'730.25.

### 3.3 Feststellungen zur Spezialfinanzierung Abfall

Es resultiert ein Mehraufwand von CHF 39'781.95 (CHF 22'050.00).

Es besteht ein „Eigenkapital“ per 31. Dezember 2010 von CHF 124'772.80.

### 4. Abrechnung Verpflichtungskredite

Folgende Verpflichtungskredite können per 30. Juni 2011 abgerechnet werden:

Konto	Objekt	Bewilligter Kredit [CHF]	Effektive Kosten [CHF]	Saldo [CHF]
620.506.01	Kommunalfahrzeug Ersatz Bremach/Zubehör	250'000.--	234'216.70	- 15'783.30
620.506.01 620.506.02	Kommunalfahrzeug Ersatz Shibaura	100'000.-- + 70'000.-- = 170'000.--	162'657.70	- 7'342.30
700.501.02	Sanierung Wasserwerksanlagen	5'700'000.--	5'611'493.05	- 88'506.95
740.501.01	Friedhof Grabfeldräumung	170'000.--	68'629.75	- 101'370.25
863.501.01	Wärmeverbund Hofmatt	100'000.--	59'935.10	- 40'064.90

Alle bewilligten Kredite konnten unterschritten werden.

---

**Traktandum 1: Genehmigung Rechnungsabschluss 2010**

---

**5. Antrag**

5.1 Genehmigung der Rechnung der Einwohnergemeinde für das Jahr 2010 (inklusive Abschreibungen und punktuellen Budgetüberschreitungen) mit einem ausgewiesenen Ertragsüberschuss von CHF 869'134.89.

5.2 Kenntnisnahme der Abrechnungen der Verpflichtungskredite.

Gelterkinden, 16. Mai 2011

Der Gemeinderat

Hinweise:

Auf der Gemeindehomepage ist unter „[www.gelterkinden.ch](http://www.gelterkinden.ch) > Politik/Behörden > Gemeindeversammlung“ die Rechnung abrufbar. Die Rechnung ist auch auf der Gemeindeverwaltung einseh- und beziehbar.

Auf der Gemeindeverwaltung sind die Unterlagen zu den Abrechnungen der Verpflichtungskredite einsehbar.



---

## **Traktandum 2: Kenntnisnahme Bericht der Geschäftsprüfungskommission**

---

Gemäss Gemeindegesetz erstattet die Geschäftsprüfungskommission (GPK) hiermit zuhanden der Gemeindeversammlung Bericht über ihre Feststellungen zum vergangenen Jahr.

### **1. Aufgaben der GPK**

Auszug aus § 102 Gemeindegesetz:

Abs. 1: "Die Geschäftsprüfungskommission führt für die Gemeindeversammlung die Oberaufsicht über alle Gemeindebehörden und Verwaltungszweige durch."

Abs. 3 "Sie prüft, ob die Rechtsnormen generell richtig angewendet und die Gemeindeversammlungsbeschlüsse ordnungsgemäss vollzogen worden sind. Sie prüft nicht die individuelle Richtigkeit."

### **2. Mitglieder der GPK**

- Christoph Belser
- Christoph Bitterlin
- Martin Geiser, Vizepräsident und Aktuar
- Fritz Schwab, Präsident
- Christian Tanner

Im Berichtsjahr 2010 hielt die GPK insgesamt 13 Sitzungen ab. Ihre Kontrolltätigkeit erfolgte unter anderem durch systematische Einsichtnahme in Gemeinderats- und Kommissionsprotokolle sowie Tageskopien der Verwaltung. Zur Vertiefung von Fragestellungen und zur ausgewogenen Meinungsbildung führte die GPK zudem Gespräche mit Vertretern von Gemeindebehörden und Gemeindeverwaltung.

Aus der Bevölkerung wurden im Berichtsjahr nur wenige Fragestellungen an die GPK herangetragen.

Aufgrund der Fusion der bisherigen Zivilschutzkompanie (ZS Kp) „Waldegg“ mit der ZS Kp „Bölichen-Homburg“ zum neuen Grossverbund „Oberes Baselbiet“ entfiel ab 1. Januar 2010 die entsprechende Kontrollaufgabe für unsere GPK (zuständig dafür ist seither die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission der Gemeinde Läfelfingen).

---

**Traktandum 2: Kenntnisnahme Bericht der Geschäftsprüfungskommission**

---

**3. Feststellungen zu einzelnen Themenbereichen**

Im Rahmen ihrer Prüftätigkeit hat sich die GPK u.a. mit folgenden Themenbereichen näher befasst und dabei auch mit zuständigen Behördenvertretern persönliche Gespräche geführt.

**3.1 Vergabe von Baurechts-Parzellen durch die Einwohnergemeinde**

Die Vergabe von Baurechts-Parzellen erfolgt durch den Gemeinderat. Die Preisgestaltung für Bodenpreise und Zinsen richtet sich nach klaren, nachvollziehbaren Kriterien. Bei Vergabe und Preisgestaltung wird insbesondere auch der Gleichbehandlungs-Grundsatz hochgehalten.

Spezifische Fragen oder Beanstandungen seitens der Einwohnerschaft wurden der GPK in diesem Zusammenhang nicht unterbreitet.

**3.2 Tätigkeiten der Sozialhilfebehörde (SHB)**

Irgendwelche Anstände über die Arbeit der kommunalen SHB sind der GPK im Berichtszeitraum nicht zu Ohren gekommen. Trotzdem hat sie sich im Rahmen ihrer gesetzlichen Kontrollfunktion auch mit der Arbeit dieser Behörde befasst.

Die hauptsächlich für die Zusprechung von Sozialhilfe-Unterstützungen zuständige SHB arbeitet nach strengen gesetzlichen Vorgaben (insbesondere kantonales Sozialhilfegesetz). Die verbleibenden kleinen Ermessensspielräume werden von der SHB unter Wahrung der öffentlichen Interessen und Beachtung des Gleichbehandlungs-Grundsatzes ausgefüllt.

Im kommunalen Sozialhilfe-Bereich besteht folgende bewährte Arbeitsteilung: Für den Kontakt mit den Sozialhilfe-Empfängern und die Entscheidvorbereitung sind die Mitarbeiter/innen der ABS Betreuungsservice AG zuständig. Die Gemeinde Gelterkinden hat diesen Arbeitsbereich bekanntlich vor über 10 Jahren durch einen entsprechenden Leistungsauftrag an die ABS „ausgelagert“. Die eigentlichen Steuerungs-Entscheide und die Aufsicht über die Tätigkeit der ABS-Mitarbeiter/innen erfolgen durch die SHB.

---

**Traktandum 2: Kenntnisnahme Bericht der Geschäftsprüfungskommission**

---

**3.3 Schulrat für Kindergarten und Primarschule**

Auch betreffend Kindergarten und Primarschule sind bei der GPK keine Beanstandungen eingegangen. Im Rahmen ihrer gesetzlichen Kontrollfunktion hat sie sich trotzdem mit dem entsprechenden Schulrat befasst.

Der Schulrat Kindergarten/Primarschule ist eine politisch gewählte Gemeindebehörde und als solche der Schule übergeordnet. Er besteht aus sieben Mitgliedern, wovon eines vom Gemeinderat delegiert wird. Je eine Vertretung der Schulleitung und der Lehrpersonen nehmen an den Sitzungen mit beratender Stimme teil.

Der Schulrat ist primär für die strategische Ausrichtung der ihm unterstellten Schulbereiche zuständig. Zudem amtet er als Rekursinstanz gegenüber Entscheiden der Schulleitung.

Der Schulrat nimmt seine Aufgaben sehr ernst und bemüht sich ständig um den nicht immer einfachen Ausgleich aller involvierten öffentlichen und privaten Interessen.

Aus Sicht des Schulrates läuft in seinem Verantwortungsbereich alles soweit rund. Er hat aber hin und wieder das Gefühl, mit seinen Anliegen beim Gemeinderat zu wenig wahrgenommen zu werden.

**4. Abschliessende Bemerkungen**

Im Rahmen der von ihr getätigten Abklärungen kann die GPK für das Berichtsjahr 2010 bestätigen, dass die Gemeindeorgane die gesetzlichen Vorgaben beachten und ihre Kompetenzen eingehalten haben. Den Mitgliedern des Gemeinderats sowie allen anderen Behördenmitgliedern und Gemeindeangestellten sei an dieser Stelle für ihren Einsatz im Dienste der Allgemeinheit herzlich gedankt.

Gelterkinden, 12. Mai 2011

sig. Fritz Schwab, Präsident

sig. Martin Geiser, Aktuar





---

### **Traktandum 3: Quartierplanung "Landi 2002" - Mutation Nr. 1**

---

#### **1. Ausgangslage**

Die LANDI Reba AG Gelterkinden beabsichtigt, im Zusammenhang mit dem geplanten LANDI-Neubau in Aesch und der damit verbundenen Zusammenlegung der Verwaltungsstrukturen eine Betriebsoptimierung an ihrem Standort in Gelterkinden vorzunehmen. Im Weiteren wird damit zugleich das Ziel verfolgt, die beiden Betriebszweige (Agrarhandel und Detailhandel) arealintern verkehrsmässig zu entflechten.

Auf dem Betriebsareal, das in der Gemeinde Gelterkinden liegt, sind u.a. folgende bauliche Massnahmen zur Betriebsoptimierung vorgesehen:

- Rückbau des bestehenden Wohn- und Bürogebäudes Nr. 40
- Rückbau des bestehenden Lagers ausserhalb des Quartierplan-Areals (neue Nutzung als Aussenlagerplatz)
- Ergänzung des gedeckten Aussenverkaufs im Bereich des rückgebauten Gebäudes Nr. 40
- Neubau eines Tankstellen-Shops
- Neubau einer Autowasch-Anlage
- Neuordnung der Parkierung im Umfeld der Tankstelle bzw. des neuen Tankstellen-Shops
- Bauliche Freihaltung des Bereiches zwischen dem Aussenverkaufsbereich des LANDI-Ladens und dem neuen Tankstellen-Shop als Durchfahrt sowie An- und Wegfahrt für die neue Autowasch-Anlage

Für eine Teilfläche des Betriebsareals in der Gemeinde Gelterkinden wurden im Jahre 2003 die Quartierplan-Vorschriften "Landi 2002" erlassen. Diese Quartierplanung löste die vorhergehende Quartierplanung aus dem Jahre 1998 ab. Abklärungen beim Amt für Raumplanung sowie beim Bauinspektorat haben ergeben, dass eine Baubewilligung für die geplanten baulichen Massnahmen mittels einer Ausnahme zu den bestehenden Quartierplan-Vorschriften nicht erteilt werden kann. Die Quartierplan-Vorschriften müssen deshalb vorgängig mit einer entsprechenden Mutation angepasst werden. Erst wenn diese rechtskräftig ist, ist die Erteilung einer Baubewilligung für die geplanten baulichen Massnahmen möglich.

#### **2. Erläuterungen**

Das Ziel der Mutation ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die geplanten baulichen Veränderungen realisiert werden können.

---

### **Traktandum 3: Quartierplanung "Landi 2002" - Mutation Nr. 1**

---

Der Gemeinderat unterstützt das Mutationsbegehren, das insbesondere Betriebsoptimierungen ermöglichen soll. Der Zweck der ursprünglichen Quartierplanung erfährt dabei keine grundlegende Veränderung. Da das Areal des Quartierplans bereits voll erschlossen und baulich genutzt ist, entstehen der Gemeinde mit der vorliegenden Mutation auch keine Kosten für die Erstellung von zusätzlichen öffentlichen Infrastrukturanlagen.

#### **3. Mitwirkungsverfahren**

Der Planungsbericht sowie die dazugehörigen Unterlagen wurden gemäss Raumplanungsgesetz im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vom 31. März 2011 bis 14. April 2011 öffentlich zugänglich gemacht. Während der Auflagefrist sind keine Eingaben aus der Bevölkerung eingegangen.

#### **4. Vorprüfung Kanton**

Die Vorprüfung des Planungsberichts sowie der dazugehörigen Unterlagen beim Kanton (Amt für Raumplanung) hat folgendes ergeben:

- Im Verkehrsgutachten ist eine Ergänzung anzubringen.
- Es ist zusätzlich ein Lärmgutachten zu erstellen.

Das ergänzte Verkehrsgutachten sowie das Lärmgutachten werden dem Kanton zusammen mit den übrigen Unterlagen im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren beim Regierungsrat eingereicht.

#### **5. Antrag**

Zustimmung zur Quartierplanung "Landi 2002" - Mutation Nr. 1.

---

**Traktandum 3: Quartierplanung "Landi 2002" - Mutation Nr. 1**

---

Hinweise:

Auf der Gemeindehomepage sind unter „[www.gelterkinden.ch](http://www.gelterkinden.ch) > Politik/Behörden > Gemeindeversammlung“ abrufbar:

- Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung, Situationsplan M = 1:500
- Teilplan Nr. 2: Schnitte, Bebauung und Terrain, Schnitte M = 1:500
- Quartierplan-Reglement Quartierplanung „Landi 2002“ Mutation Nr. 01
- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG
- Verkehrsgutachten vom 15. November 2002 (Ergänzung vom 17. März 2011)
- Erschliessungskonzept (Stand 17. März 2011), Situationsplan M = 1:500

Die Unterlagen sind auch auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Anhang 1 (auf Seite 21): Situationsplan Quartierplan „Landi 2002“ (Mutation Nr. 01)  
(zur Orientierung)

Anhang 2 (auf Seite 23ff): Synoptische Darstellung der beantragten Änderungen des Quartierplan-Reglements Quartierplanung „Landi 2002“ Mutation Nr. 01  
(zur Orientierung)

**Traktandum 3: Quartierplanung "Landi 2002" - Mutation Nr. 1**

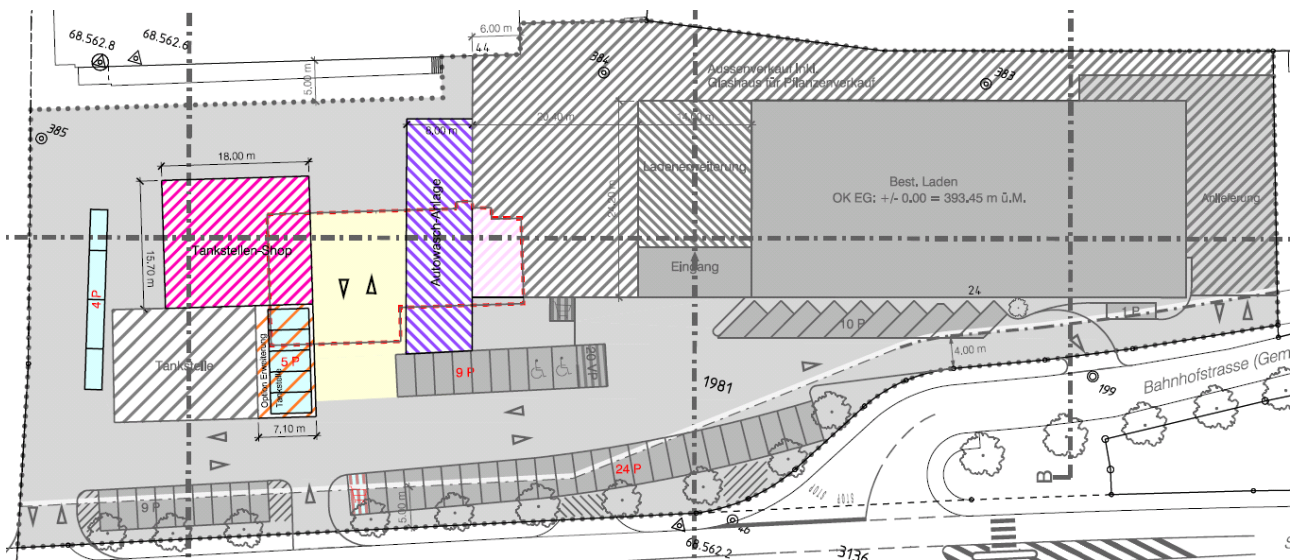
---

**Traktandum 3: Quartierplanung "Landi 2002" - Mutation Nr. 1**

**ANHANG 1**

**Situationsplan Quartierplan „Landi 2002“ (Mutation Nr. 01)**






(Dieser Plan ist für den Beschluss der Gemeindeversammlung unerheblich. Er dient lediglich zur Orientierung. Die zu beschliessenden Pläne liegen auf der Gemeindeverwaltung auf und sind an der Versammlung einsehbar.)




**Legende:**

**Verbindlicher Planinhalt (Mutation Nr. 01)**




**Baubereich für:**

-  Erweiterung Aussenverkauf teilweise bzw. ganz überdacht
-  Neubau Tankstellen-Shop
-  Neubau Autowash-Anlage
-  Option Erweiterung Tankstelle
-  Neue Überdachung


**Bauteile:**

-  Abbruch von Gebäuden / Gebäudeteilen

**Erschliessung:**

-  Neue Erschliessungsflächen
-  Neue Parkierungsflächen
-  Neues Depot Einkaufswagen überdacht

**Orientierender Planinhalt**

-  grau Grau dargestellte Inhalte bleiben unverändert und sind mit dem Beschluss des Reglerungsrates (RRB Nr. 1743 vom 11. November 2003) In Rechtskraft erwachsen.

**Traktandum 3: Quartierplanung "Landi 2002" - Mutation Nr. 1**

---

**Traktandum 3: Quartierplanung "Landi 2002" - Mutation Nr. 1****ANHANG 2****Synoptische Darstellung der beantragten Änderungen des Quartierplan-Reglements Quartierplanung „Landi 2002“ Mutation Nr. 01**

(Diese Darstellung ist für den Beschluss der Gemeindeversammlung unerheblich. Er dient lediglich zur Orientierung. Die zu beschliessenden Reglementsänderungen liegen auf der Gemeindeverwaltung auf und sind an der Versammlung einsehbar.)

(Beantragte Änderungen: Unterstrichen und grau hinterlegt)

Heutige Formulierung	Neue, beantragte Formulierung
<p><b>1. Erlass</b> Die Einwohnergemeinde Gelterkinden erlässt, gestützt auf § 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Bereich der Parzelle Nr. 1981 Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus:</p> <p>a. Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung, Situationsplan 1:500</p> <p>b. Teilplan Nr. 2: Schnitte, Bebauung und Terrain 1:500</p> <p>c. Quartierplan-Reglement</p> <p>Pläne und Reglement sind grundeigentumsverbindlich und unterstehen dem Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss und der Genehmigung durch den Regierungsrat.</p> <p>Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile sind:</p> <p>d. Erschliessungskonzept, Situationsplan 1:500</p> <p>e. Verkehrsgutachten</p> <p>Diese Grundlagen unterstehen nicht der Beschlussfassung und Genehmigung, sind jedoch behördenanweisende Dokumente für die Baugesuchsprüfung etc.</p>	<p><b>1. Erlass</b> Die Einwohnergemeinde Gelterkinden erlässt, gestützt auf § 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, im Bereich der Parzelle Nr. 1981 Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus:</p> <p>a. Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung, Situationsplan 1:500, <u>vom 11. Juli 2003 inkl. der Mutation Nr. 01 zum Teilplan Nr. 1 vom yy.xx.2011</u></p> <p>b. Teilplan Nr. 2: Schnitte, Bebauung und Terrain 1:500 <u>vom 11. Juli 2003 inkl. der Mutation Nr. 01 zum Teilplan Nr. 2 vom yy.xx.2011</u></p> <p>c. Quartierplan-Reglement <u>vom 11. Juli 2003 inkl. der Mutation Nr. 01 zum Quartierplan-Reglement vom yy.xx.2011</u></p> <p>Pläne und Reglement sind grundeigentumsverbindlich und unterstehen dem Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss und der Genehmigung durch den Regierungsrat.</p> <p>Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile sind:</p> <p>d. Erschliessungskonzept, Situationsplan 1:500 <u>(Stand 17. März 2011)</u></p> <p>e. Verkehrsgutachten <u>vom 15. November 2002 inkl. der Ergänzung vom 17. März 2011</u></p> <p>Diese Grundlagen unterstehen nicht der Beschlussfassung und Genehmigung, sind jedoch behördenanweisende Dokumente für die Baugesuchsprüfung etc.</p>
<p><b>2.2 Zweck der Quartierplanung</b> Das Quartierplan-Areal ist bestimmt für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ den Betrieb eines Fachmarktes mit Ausstellungsflächen und Lager</li> <li>■ den Betrieb einer Tankstelle</li> </ul> <p>■ ein Bürogebäude für die Administration des Betriebes mit einer integrierten Wohnung</p> <p>■ die Erschliessung und der Anlieferung des</p>	<p><b>2.2 Zweck der Quartierplanung</b> Das Quartierplan-Areal ist bestimmt für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ den Betrieb eines Fachmarktes mit Ausstellungsflächen und Lager <u>sowie Büro</u></li> <li>■ den Betrieb einer Tankstelle <u>mit Tankstellen-Shop mit Büro sowie mit einer Autowaschanlage</u></li> <li>■ <u>ein Bürogebäude für die Administration des Betriebes mit einer integrierten Wohnung</u></li> <li>■ die Erschliessung und der Anlieferung des</li> </ul>

**Traktandum 3: Quartierplanung "Landi 2002" - Mutation Nr. 1**

<p>Areals sowie der internen Parkierung</p> <p>Der Quartierplan bezweckt eine ordentliche Einpassung des Quartierplan-Areals in das Ortsbild ohne Beeinträchtigung der nachbarlichen Grundstücke.</p> <p>Mit dem Verkehrsgutachten und dem dazugehörigen Erschliessungskonzept werden zudem die Erschliessung des Areals, die Parkierung sowie die nötige Kapazität der Zufahrtsstrassen sichergestellt bzw. geprüft.</p>	<p>Areals sowie der internen Parkierung</p> <p>Der Quartierplan bezweckt eine ordentliche Einpassung des Quartierplan-Areals in das Ortsbild ohne Beeinträchtigung der nachbarlichen Grundstücke.</p> <p>Mit dem Verkehrsgutachten vom 15. November 2002 (inkl. der Ergänzung vom 17. März 2011) und dem dazugehörigen Erschliessungskonzept (Stand 17. März 2011) werden zudem die Erschliessung des Areals, die Parkierung sowie die nötige Kapazität der Zufahrtsstrassen sichergestellt bzw. geprüft.</p>
<p><b>4.3 Lage, Grösse der Bauten und Anlagen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Lage und Grösse (Ausdehnung, Höhe und Geschosse) der Bauten werden durch die Baubereiche gemäss den Teilplänen Nr. 1 und 2 begrenzt. Dachvorsprünge, Lichtschächte, aussenliegende Treppen, betrieblich notwendige Bauteile auf dem Dach sowie nicht zur überbaubaren Fläche zählende Bauten (gem. Ziffer 4.2) dürfen die Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche liegen.</p> <p><sup>2</sup> Das Bauvolumen für das bestehende Gebäude Nr. 40 richtet sich nach den heute vorhandenen Gebäudeabmessungen (Länge, Breite und Höhe).</p> <p><sup>3</sup> Bauliche Veränderungen beim bestehenden Gebäude wie Umbauten und Zweckänderungen sind zulässig, sofern diese aus betrieblichen Gründen notwendig sind und die Gesamtkonzeption bzw. die Funktion des Quartierplanes nicht beeinträchtigt wird.</p> <p><sup>4</sup> Die Beziehung zu den Nachbargrundstücken sind gesetzesgemäss (§ 90 ff. RBG) einzuhalten. Grundbuchrechtliche Vereinbarungen (Dienstbarkeiten) wie Grenz- oder Näherbaurecht sind zulässig.</p>	<p><b>4.3 Lage, Grösse der Bauten und Anlagen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Lage und Grösse (Ausdehnung, Höhe und Geschosse) der Bauten werden durch die Baubereiche gemäss den Teilplänen Nr. 1 und 2 begrenzt. Dachvorsprünge, Lichtschächte, aussenliegende Treppen, betrieblich notwendige Bauteile auf dem Dach sowie nicht zur überbaubaren Fläche zählende Bauten (gem. Ziffer 4.2) dürfen die Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche liegen.</p> <p><sup>2</sup> <del>Das Bauvolumen für das bestehende Gebäude Nr. 40 richtet sich nach den heute vorhandenen Gebäudeabmessungen (Länge, Breite und Höhe).</del></p> <p><sup>3</sup> <del>Bauliche Veränderungen beim bestehenden Gebäude wie Umbauten und Zweckänderungen sind zulässig, sofern diese aus betrieblichen Gründen notwendig sind und die Gesamtkonzeption bzw. die Funktion des Quartierplanes nicht beeinträchtigt wird.</del></p> <p><sup>4</sup> Die Beziehung zu den Nachbargrundstücken sind gesetzesgemäss (§ 90 ff. RBG) einzuhalten. Grundbuchrechtliche Vereinbarungen (Dienstbarkeiten) wie Grenz- oder Näherbaurecht sind zulässig.</p>
<p><b>5.1 Art der Nutzung</b> Für die Art der Nutzung gilt folgende Festlegung:</p> <p><b>Hauptgebäude Nr. 24 (Laden)</b> <b>Laden und Nebennutzungen:</b> Ausstellungs- und Verkaufsflächen für den periodischen und/oder aperiodischen Bedarf, Büros samt Nebenräume, sanitärische Anlagen, Lager, Lifte, Zugänge etc. <b>Aussenverkauf:</b> Ausstellungs- und Verkaufsflächen teilweise bzw. ganz überdacht, Glashaus für Pflanzenverkauf, Lager <b>Anlieferung:</b> Anlieferung teilweise bzw. ganz überdacht</p> <p><b>Gebäude Nr. 40 (Administration)</b> <b>Büro:</b></p>	<p><b>5.1 Art der Nutzung</b> Für die Art der Nutzung gilt folgende Festlegung:</p> <p><b>Hauptgebäude Nr. 24 (Laden)</b> <b>Laden und Nebennutzungen:</b> Ausstellungs- und Verkaufsflächen für den periodischen und/oder aperiodischen Bedarf, Büros samt Nebenräume, sanitärische Anlagen, Lager, Lifte, Zugänge etc. <b>Aussenverkauf:</b> Ausstellungs- und Verkaufsflächen teilweise bzw. ganz überdacht, Glashaus für Pflanzenverkauf, Lager <b>Anlieferung:</b> Anlieferung teilweise bzw. ganz überdacht</p> <p><del><b>Gebäude Nr. 40 (Administration)</b> <b>Büro:</b></del></p>



**Traktandum 3: Quartierplanung "Landi 2002" - Mutation Nr. 1**

<p>Büros samt Nebenräume, sanitärischen Anlagen und Lager, Zugänge etc.</p> <p><b>Wohnung:</b> Wohn- und Nebenräume samt Zugänge etc.</p> <p><b>Ladenerweiterung:</b> Ausstellungs- und Verkaufsfläche (Reserve) samt Zugänge etc.</p> <p><b>Weitere Bauten</b></p> <p><b>Tankstelle:</b> Tankstelle mit dazugehörigen Einrichtungen und Installationen</p>	<p><del>Büros samt Nebenräume, sanitärischen Anlagen und Lager, Zugänge etc.</del></p> <p><del><b>Wohnung:</b> Wohn- und Nebenräume samt Zugänge etc.</del></p> <p><del><b>Ladenerweiterung:</b> Ausstellungs- und Verkaufsfläche (Reserve) samt Zugänge etc.</del></p> <p><b>Weitere Bauten</b></p> <p><b>Tankstelle:</b> Tankstelle mit dazugehörigen Einrichtungen und Installationen</p> <p><b>Tankstellen-Shop:</b> Tankstellen-Shop mit Verkaufsflächen, Lager, sanitärischen Anlagen, Büro- und Umkleieräumen etc.</p> <p><b>Autowasch-Anlage:</b> Autowasch-Anlage mit dazugehörigen Einrichtungen und Installationen</p>
<p><b>5.2 Mass der Nutzung für Bauten und Bauteile</b></p> <p><b><sup>1</sup> Überbaubare Flächen:</b> Die maximal überbaubaren Flächen (anrechenbar) werden durch die Baubereiche gemäss den Teilplänen Nr. 1 und 2 definiert. Nicht zu den überbaubaren Flächen gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dachvorsprünge.</li> <li>■ Ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, Verladerampen, äussere Lichtschächte und dergleichen.</li> <li>■ Die in Ziffer 4.2 erwähnten Klein- und Nebenbauten bis gesamthaft 30 m2 Grundfläche.</li> </ul> <p><b><sup>2</sup> Maximale Nettoladenfläche des Landi-Ladens:</b> Die Nettoladenfläche errechnet sich gemäss der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Die Nettoladenflächen für den Landi-Laden betragen im Quartierplan maximal: <i>[Details siehe unten]</i></p> <p><b><sup>3</sup> Werden die Flächen für Aussenverkauf und Anlieferung ganz überdacht, sind entsprechende Näher- bzw. Grenzbaurechte erforderlich und bei den betroffenen Parzellen als dingliche Rechte bzw. Lasten im Grundbuch einzutragen.</b></p> <p><b><sup>4</sup> Für die bestehende Baute, gilt die heute vorhandene Nutzungsart gemäss Ziffer 5.1 dieses Reglementes. Änderungen sind nur zulässig, sofern sie die Gesamtkonzeption und Funktion des Quartierplanes nicht beeinträchtigen.</b></p>	<p><b>5.2 Mass der Nutzung für Bauten und Bauteile</b></p> <p><b><sup>1</sup> Überbaubare Flächen:</b> Die maximal überbaubaren Flächen (anrechenbar) werden durch die Baubereiche gemäss den Teilplänen Nr. 1 und 2 definiert. Nicht zu den überbaubaren Flächen gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dachvorsprünge.</li> <li>■ Ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, Verladerampen, äussere Lichtschächte und dergleichen.</li> <li>■ Die in Ziffer 4.2 erwähnten Klein- und Nebenbauten bis gesamthaft 30 m2 Grundfläche.</li> </ul> <p><b><sup>2</sup> Maximale Nettoladenfläche <del>des Landi-Ladens:</del></b> Die Nettoladenfläche errechnet sich gemäss der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Die Nettoladenflächen <del>für den Landi-Laden</del> betragen im Quartierplan maximal: <i>[Details siehe unten]</i></p> <p><b><sup>3</sup> Werden die Flächen für Aussenverkauf und Anlieferung ganz überdacht, sind entsprechende Näher- bzw. Grenzbaurechte erforderlich und bei den betroffenen Parzellen als dingliche Rechte bzw. Lasten im Grundbuch einzutragen.</b></p> <p><b><sup>4</sup> <del>Für die bestehende Baute, gilt die heute vorhandene Nutzungsart gemäss Ziffer 5.1 dieses Reglementes. Änderungen sind nur zulässig, sofern sie die Gesamtkonzeption und Funktion des Quartierplanes nicht beeinträchtigen.</del></b></p>
<p><b>7.2 Parkierung</b></p> <p><b><sup>1</sup> Innerhalb des Quartierplan-Areals werden gesamthaft 65 bzw. 75 Autoparkplätze (10 Reserveparkplätze) für die Besucher / Kunden des Landi-Ladens ausgeschieden. Davon sollen mindestens zwei Abstellplätze behindertengerecht dimensioniert sein.</b></p>	<p><b>7.2 Parkierung</b></p> <p><b><sup>1</sup> Innerhalb des Quartierplan-Areals werden gesamthaft <del>65 bzw. 75 Autoparkplätze (10 Reserveparkplätze)</del> <u>66 Autoparkplätze</u> für die Besucher / Kunden des Landi-Ladens ausgeschieden. Davon sollen mindestens zwei Abstellplätze behindertengerecht dimensioniert sein.</b></p>

**Traktandum 3: Quartierplanung "Landi 2002" - Mutation Nr. 1**

<p><sup>2</sup> Parkierungsflächen für das Personal sind im nahegelegenen Gewerbeareal, westlich des Gebäudes Nr. 44 auf der Parz. 495 in Böckten (Grundlage: Erschliessungskonzept und Verkehrsgutachten).</p> <p><sup>3</sup> Für Besucher/Kunden und Personal des Verkaufsladens sind mind. 19 gedeckte Veloparkplätze beim Eingang des Ladens bereitzustellen. Weitere 10 gedeckte Veloparkplätze sind für das Büro, den Lagerbetrieb sowie für die Wohnung auf der Parz. 495 in Böckten zu erstellen.</p> <p><sup>4</sup> Für die betriebseigenen Lieferwagen sind zwei Abstellplätze westlich des Gebäudes Nr. 44, auf der Parz. 495 in Böckten sicherzustellen.</p>	<p><del><sup>2</sup> Parkierungsflächen für das Personal sind im nahegelegenen Gewerbeareal, westlich des Gebäudes Nr. 44 auf der Parz. 495 in Böckten (Grundlage: Erschliessungskonzept und Verkehrsgutachten).</del>                  Parkierungsflächen für das Personal sind auf dem westlich angrenzenden Gewerbeareal auf der Parzelle 495 in Böckten vorzusehen (Grundlage: Erschliessungskonzept (Mutation 2011) und Verkehrsgutachten vom 15. Nov. 2002 bzw. Ergänzung zum Verkehrsgutachten vom 17. März 2011).</p> <p><del><sup>3</sup> Für Besucher/Kunden und Personal des Verkaufsladens sind mind. 19 gedeckte Veloparkplätze beim Eingang des Ladens bereitzustellen. Weitere 10 gedeckte Veloparkplätze sind für das Büro, den Lagerbetrieb sowie für die Wohnung auf der Parz. 495 in Böckten zu erstellen.</del>                  Für Besucher/Kunden und Personal des Quartierplan-Areals sind mind. 20 gedeckte Veloparkplätze im Eingangsbereich des Ladens bereitzustellen.</p> <p><del><sup>4</sup> Für die betriebseigenen Lieferwagen sind zwei Abstellplätze westlich des Gebäudes Nr. 44, auf der Parz. 495 in Böckten sicherzustellen.</del></p>
--	---

Details zu Kapitel 5.2 Abs. 2:

Bereich	Nutzungen	Nettoladenflächen (NLF)	BGF nicht als NLF gerechnet	Geschoss
Hauptgebäude Nr. 24	Ausstellungs- und Verkaufsfläche inkl. Nebenräume wie sanitärische Anlagen etc.	1'400 m <sup>2</sup>		EG
<del>Gebäude Nr. 40</del>	<del>Ausstellungs- und Verkaufsfläche.</del>	<del>170 m<sup>2</sup></del>		<del>EG</del>
<del>Tankstellenshop</del>	<del>Ausstellungs- und Verkaufsfläche inkl. Nebenräume wie sanitärische Anlagen, Büro- und Umkleieräumen etc</del>	<del>170 m<sup>2</sup></del>		<del>EG</del>
An-/Nebenbauten (Überdachungen etc.) inkl. Aussenraum	Ausstellungs- und Verkaufsfläche inkl. Glashaus für Pflanzenverkauf teilweise bzw. ganz überdacht	1'200 m <sup>2</sup>		EG
Anlieferung	Anlieferung teilweise bzw. ganz überdacht		ca. 400 m <sup>2</sup>	EG
<b>Maximale Nettoladenflächen</b>		<b>2'770 m<sup>2</sup></b>		