GEMEINDE NIEDERDORF

Kilchmattstrasse 5, 4435 Niederdorf
061 965 30 40 / gemeinde@niederdorf.ch / www.niederdorf.ch

Einladung Einwohnergemeindeversammlung

Montag, 30. November 2026, 19:00 Uhr Mehrzweckhalle

Traktanden:

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 15. Juni 2026
2. Budget 2027 der Einwohnergemeinde
   inkl. Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
3. Kenntnisnahme des Aufgaben- und Finanzplans 2027 – 2031
4. Mutation Dorfgasse:
   a) Bau- und Strassenlinienplan
   b) Zonenplan Siedlung
   c) Strassennetzplan Siedlung
5. Verkauf Parzelle Nr. 400 (GB Oberdorf), Gebiet «Gible»/«Hangelimatt»
6. Verschiedenes

Im Anschluss an die Versammlung wird ein Apéro offeriert.

Niederdorf, im November 2026

Gemeinderat Niederdorf

Dieses Mitteilungsblatt kann ab 12. November 2026 auf der Gemeindeverwaltung bezogen oder auf der Gemeindewebseite www.niederdorf.ch heruntergeladen werden.

Traktandum 1
Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 15. Juni 2026

Auszug aus dem Protokoll:

1. **Genehmigung Protokoll**
   Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2025 wird einstimmig genehmigt.

2. **Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde**
   inkl. Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
   Die Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde mit einem Ertragsüberschuss von CHF 4'705.33 inkl. einer Einlage in die finanzpolitische Reserve über CHF 400'000.00 wird einstimmig genehmigt.

3. **Kredit über 2,01 Mio. Franken für gemeinsames Wasserwerk z'Hof und Vertrag betreffend die Sicherung der Trink- und Löschwasserversorgung der Gemeinden Oberdorf und Niederdorf mit Errichtung von Dienstbarkeiten**
   3.1. Der Kredit über 2,01 Mio. Franken für die 50 % Beteiligung am Wasserwerk z'Hof Oberdorf wird mit 63 Ja-Stimmen zu 3 Nein-Stimmen genehmigt.
   3.2. Der Vertrag betreffend die Sicherung der Trink- und Löschwasserversorgung der Gemeinden Oberdorf und Niederdorf mit Errichtung von Dienstbarkeiten wird mit 60 Ja-Stimmen zu 3 Nein-Stimmen genehmigt.

4. **Projekt «Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin»**
   inkl. Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
   4.1. Das Projekt «Zukunft Feuerwehr Frenke – neues Magazin», mit der Einmietung im Gewerbegebäude Bachmatten auf der Parzelle 912 GB Niederdorf, gemäss Mietvertrag mit maximalen Nettomietkosten von CHF 186'185 jährlich, wird mit 40 Ja-Stimmen zu 16 Nein-Stimmen bei 5 Enthaltungen genehmigt.
   4.2. a) Der verbindliche Zusatzauftrag, das Ziel verfolgen, die Feuerwehr Frenke innert 3 - 5 Jahren in einen Zweckverband umzustrukturieren, allein oder optimalerweise gemeinsam mit der Feuerwehr WOLF, wird mit 60 Ja-Stimmen bei 3 Enthaltungen genehmigt.
   b) Der verbindliche Zusatzauftrag, das Ziel verfolgen, für das Feuerwehr-Magazin ein Stockwerkeigentum zu bilden, wird mit 53 Ja-Stimmen bei 6 Enthaltungen genehmigt.

5. **Verkauf Teil der Stammparzelle Nr. 972 (GB Niederdorf), Im Wiedenacker 3**
   Dem Verkauf eines Teils der Stammparzelle Nr. 972 (Grundbuch Niederdorf) an Daniel Beer zum Preis von CHF 234'780.00 wird mit 56 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme bei 1 Enthaltung zugestimmt.

Das detaillierte Protokoll ist ab 12. November 2026 bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Antrag
Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 15. Juni 2026 zu genehmigen.

Traktandum 2
Budget 2027 der Einwohnergemeinde Niederdorf
inkl. Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Das Budget 2027 schliesst bei einem Aufwand von 9'013'090 Franken und einem Ertrag von 8'524'740 Franken mit einem Aufwandüberschuss von 488'350 Franken ab. Gegenüber dem Vorjahresbudget entspricht dies einer Verbesserung von rund 85'000 Franken.

Die massgebendsten Abweichungen gegenüber dem Vorjahresbudget finden sich beim Kindes- und Erwachsenenschutz (- 62'000 Franken), bei der Abschreibung des alten Verwaltungsvermögens (- 103'000 Franken), bei der Sozialhilfe (+ 103'000 Franken) sowie auf der Ertragsseite bei den Steuereinnahmen (- 80'000 Franken) und beim Finanz- und Lastenausgleich (+ 94'000 Franken).

Beim Kindes- und Erwachsenenschutz werden tiefere Behördenkosten, jedoch höhere Fallkosten erwartet. Wie sich die Kosten tatsächlich entwickeln werden, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen. Die Budgetierung stützt sich auf die aktuell bekannten Fakten sowie auf die Angaben der KESB.

Das bestehende Verwaltungsvermögen musste beim Übergang auf das HRM2 nicht neu bewertet werden. Die Restbuchwerte der bereits aktivierten Ausgaben wurden unverändert in die Bilanz übernommen. Das sogenannte alte Verwaltungsvermögen wird, ausgehend vom Buchwert per 31.12.2013, über einen Zeitraum von 18 Jahren pauschal abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen nach vorgegebenen Abschreibungssätzen, die jährlich abnehmen. Die Abschreibung erfolgt letztmals im Jahr 2031.

Die Entwicklung der Sozialhilfekosten lässt sich ebenfalls nur schwer abschätzen. Die Budgetierung basiert auch in diesem Bereich auf den aktuell bekannten Fakten sowie auf den Angaben des Sozialdienstes.

Entgegen der Entwicklung in anderen Gemeinden wird für das Jahr 2027 mit tieferen Steuereinnahmen gerechnet. Aufgrund der aktuellen Steuereingängen werden die budgetierten Zahlen jedoch als realistisch und nachvollziehbar eingeschätzt. Die Berechnung der Steuereinnahmen erfolgte mit der gebotenen Sorgfalt und wurde gestützt auf die Erfahrungen der Vorjahre bewusst eher zurückhaltend vorgenommen. Aufgrund der aktuellen Bautätigkeit erhofft sich die Gemeinde eine Erweiterung des Steuersubstrats, wodurch mittelfristig mit höheren Steuereinnahmen gerechnet werden kann.

Erfreulich ist der zu erwartende höhere Beitrag aus dem Finanz- und Lastenausgleich, welcher die tieferen Steuereinnahmen kompensieren dürfte.

Im Jahr 2027 sind folgende wesentliche Investitionen geplant:

- Einführung eines neuen Schliesssystem für die Gemeinderäumlichkeiten und Schulanlagen.
- Korrektur der Kurve am Holdenweg bei der Zufahrt ab Härgelenstrasse, um eine sichere und gefahrloste Durchfahrt zu gewährleisten.
- Umrüstung der öffentlichen Beleuchtung auf LED, aufgeteilt in vier Etappen.
- Ersatz der Wasserleitung im oberen Bereich des Burghaldenwegs.
- Durchführung einer Gesamtrevision der Bau- und Strassenlinienpläne (BSP). Diese umfasst den Abschluss des BSP Dorfgasse, die BSP Stolltenstrasse/Sunneweg und Gebiet Ost, die Mutation Widenacher sowie die Überprüfung und Revision des Gewässerraums inkl. Naturgefahren.
- Durchführung der Ortsplanrevision, aufgeteilt auf vier Jahre.

Nachstehend die folgenden Auszüge:

- Ergebnisübersicht mit Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung
- Erfolgsrechnung nach Funktionen
- Erfolgsrechnung nach Artengliederung
- Investitionen nach Artengliederung
- Verzeichnis der Steuern und Feuerwehrersatzabgabe
- Verzeichnis der Gebühren
- Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Ergebnisübersicht

Gemeinde Niederdorf
Buchungsperiode 2027

		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
ERFOLGSRECHNUNG		**9'013'090**	**8'524'740**	**8'875'180**	**8'301'930**	**9'372'944.29**	**9'377'649.62**
+ Betriebliches Ergebnis:	Aufwandüberschuss		534'350		629'900		456'118.31
	Ertragsüberschuss						
+ Ergebnis aus Finanzierung:	Aufwandüberschuss						
	Ertragsüberschuss	46'000		56'650		860'823.64	
= Operatives Ergebnis (Betrieb & Finanzierung)	Aufwandüberschuss		488'350		573'250		
	Ertragsüberschuss					404'705.33	
+ Ausserordentliches Ergebnis:	Aufwandüberschuss						400'000.00
	Ertragsüberschuss						
= Gesamtergebnis (operativ & ausserordentlich)	Aufwandüberschuss		488'350		573'250		
	Ertragsüberschuss					4'705.33	
INVESTITIONSRECHNUNG		**385'100**		**395'200**		**1'020'298.27**	
Zunahme der Nettoinvestitionen			385'100		395'200		1'020'298.27
Abnahme der Nettoinvestitionen							

Erfolgsrechnung

Gemeinde Niederdorf
Buchungsperiode 2027

		Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	**Allgemeine Verwaltung**	**923'350**	**114'800**	**917'950**	**116'300**	**959'634.24**	**167'891.01**
	Nettoaufwand		808'550		801'650		791'743.23
1	**Oeffentliche Sicherheit**	**515'100**	**132'350**	**586'300**	**137'000**	**537'312.54**	**133'015.60**
	Nettoaufwand		382'750		449'300		404'296.94
2	**Bildung**	**3'051'000**	**239'750**	**3'159'250**	**229'550**	**3'145'895.61**	**323'857.09**
	Nettoaufwand		2'811'250		2'929'700		2'822'038.52
3	**Kultur und Freizeit**	**75'550**	**250**	**91'050**	**100**	**75'480.71**	**900.00**
	Nettoaufwand		75'300		90'950		74'580.71
4	**Gesundheit**	**1'237'990**	**151'990**	**1'265'230**	**149'430**	**1'327'471.05**	**374'882.60**
	Nettoaufwand		1'086'000		1'115'800		952'588.45
5	**Soziale Wohlfahrt**	**1'447'450**	**280'950**	**1'253'800**	**193'900**	**1'059'247.68**	**243'778.80**
	Nettoaufwand		1'166'500		1'059'900		815'468.88
6	**Verkehr**	**650'250**	**112'500**	**588'250**	**91'400**	**690'191.81**	**138'078.46**
	Nettoaufwand		537'750		496'850		552'113.35
7	**Umwelt und Raumplanung**	**897'950**	**792'700**	**782'900**	**686'800**	**929'186.75**	**807'601.30**
	Nettoaufwand		105'250		96'100		121'585.45
8	**Volkswirtschaft**	**36'000**	**15'650**	**26'400**	**11'950**	**24'247.70**	**12'309.30**
	Nettoaufwand		20'350		14'450		11'938.40
9	**Finanzen und Steuern**	**178'450**	**6'683'800**	**204'050**	**6'685'500**	**624'276.20**	**7'175'335.46**
	Nettoertrag	6'505'350		6'481'450		6'551'059.26	
	Total	**9'013'090**	**8'524'740**	**8'875'180**	**8'301'930**	**9'372'944.29**	**9'377'649.62**
	Ertragsüberschuss					4'705.33	
	Aufwandüberschuss		488'350		573'250		

Erfolgsrechnung

Gemeinde Niederdorf
Buchungsperiode 2027

Einwohnergemeinde Artengliederung		Budget 2027 Aufwand	 Ertrag	Budget 2026 Aufwand	 Ertrag	Rechnung 2025 Aufwand	 Ertrag
	Einwohnergemeinde	**9'013'090**	**8'524'740** 488'350	**8'875'180**	**8'301'930** 573'250	**9'377'649.62**	**9'377'649.62**
3	**Aufwand**	**9'013'090**		**8'875'180**		**9'372'944.29**	
30	Personalaufwand	3'163'940		3'196'130		3'141'019.54	
31	Sach- übriger Betriebsaufwand	1'717'050		1'627'300		1'845'009.45	
33	Abschr. Verwaltungsvermögen	335'950		406'600		357'208.35	
34	Finanzaufwand	119'150		124'750		108'179.81	
35	Einlagen Fonds/Spezialfinanz-ierungen			5'800			
36	Transferaufwand	3'292'900		3'128'300		3'069'119.53	
38	Ausserordentlicher Aufwand					400'000.00	
39	Interne Verrechnungen	384'100		386'300		452'407.61	
4	**Ertrag**		**8'524'740**		**8'301'930**		**9'377'649.62**
40	Fiskalertrag		3'760'000		3'840'000		3'428'888.38
41	Regalien und Konzessionen		15'800		12'300		12'428.00
42	Entgelte		893'200		873'800		1'325'890.05
43	Verschiedene Erträge						36'366.55
44	Finanzertrag		165'150		181'400		969'003.45
45	Entnahmen Fonds-/Spezial-finanzierungen		166'200		42'150		72'966.25
46	Transferertrag		3'140'290		2'965'980		3'079'699.33
49	Interne Verrechnungen		384'100		386'300		452'407.61
9	**Abschluss**					**4'705.33**	
90	Abschluss					4'705.33	

Investitionsrechnung

Gemeinde Niederdorf
Buchungsperiode 2027

Einwohnergemeinde Artengliederung		Budget 2027 Ausgaben	 Einnahmen	Budget 2026 Ausgaben	 Einnahmen	Rechnung 2025 Ausgaben	 Einnahmen
5	**Investitionsausgaben**	**385'100**		**395'200**		**1'020'298.27**	
50	**Sachanlagen**	**285'100**		**340'700**		**948'293.02**	
501	**Strassen/Verkehrswege**	**115'000**		**135'000**		**227'136.25**	
5010	Strassen/Verkehrswege	115'000		135'000		227'136.25	
503	**Übriger Tiefbau**	**99'000**		**85'500**		**687'171.92**	
5030	Übrige Tiefbauten	99'000		85'500		687'171.92	
504	**Hochbauten**	**57'000**		**101'200**		**33'984.85**	
5040	Hochbauten	57'000		101'200		33'984.85	
506	**Mobilien**	**14'100**		**19'000**			
5060	Mobilien	14'100		19'000			
52	**Immaterielle Anlagen**	**100'000**		**54'500**		**16'392.35**	
529	**Übrige immaterielle Anlagen**	**100'000**		**54'500**		**16'392.35**	
5290	Übrige immaterielle Anlagen	100'000		54'500		16'392.35	
56	**Eigene Investitionsbeiträge**					**55'612.90**	
562	**Gemeinden und Zweckverbände**					**55'612.90**	
5620	Investitionsbeiträge Gemeinden und Zweckverbände					55'612.90	
6	**Investitionseinnahmen**						**1'020'298.27**
69	**Abschluss Investitionsrechnung**						**1'020'298.27**
690	**Aktivierungen**						**1'020'298.27**
6900	Allgemeiner Haushalt						333'126.35
6901	Wasserversorgung						676'087.37
6902	Abwasserbeseitigung						11'084.55

Steuern und Feuerwehrersatzabgabe 2027

Im Jahr 2027 gelten folgende Steuersätze und Abgaben:

1. **Gemeindesteuerfuss**

1.1	Natürliche Personen, Einkommens- und Vermögenssteuer	64	%	der Staatssteuer
1.2	Juristische Personen, Ertragssteuer	55	%	der Staatssteuer
1.3	Juristische Personen, Kapitalsteuer	55	%	der Staatssteuer

2. **Feuerwehrersatzabgabe**

2.1	Ersatzabgabe	0.5	%	vom steuerbaren Einkommen
2.2	im Minimum	CHF 50.00		
2.3	im Maximum	CHF 400.00		

Verzeichnis der Gebühren 2027

Kenntnisnahme der im Jahr 2027 geltenden Gebühren:

1. **Wassergebühren (exkl. MwSt.)**

	Jährliche Gebühren			
1.1	Verbrauch pro m^3	CHF	2.30	
1.2	Minimalgebühr	CHF	172.50	wird bei einem Wasserbezug von 0 – 75 m3 pro Anschluss immer erhoben
1.3	Wasserzählermiete	CHF	15.00	pro Zähler und Jahr

2. **Abwassergebühren (exkl. MwSt.)**

	Jährliche Gebühren			
2.1	Verbrauch pro m^3	CHF	2.60	

3. **Hundegebühr**

3.1	Erster Hund je Haushalt pro Jahr	CHF	100.00	
3.2	Jeder weitere Hund je Haushalt pro Jahr	CHF	175.00	

4. **Kehrichtgebühren (inkl. MwSt.)**

4.1	17 Liter-Sack, ½ Vignette	CHF	1.40	
4.2	35 Liter Sack, 1 Vignette	CHF	2.80	
4.3	60 Liter Sack, 2 Vignetten	CHF	5.60	
4.4	110 Liter Sack, 3 Vignetten	CHF	8.40	
4.5	Containervignetten 240 Liter	CHF	16.00	
4.6	Containervignetten 600 Liter	CHF	41.00	
4.7	Containervignetten 800 Liter	CHF	50.00	
4.8	Kleinsperrgut bis 15 kg, 3 Vignetten	CHF	8.40	max. Masse: 150 x 100 x 50 cm
4.9	Grüngutgebühren	CHF	0.55	pro kg
4.10	Häckseldienst	CHF	3.00	pro Minute

GEMEINDE NIEDERDORF

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

An die
Einwohnergemeindeversammlung
vom 30. November 2026

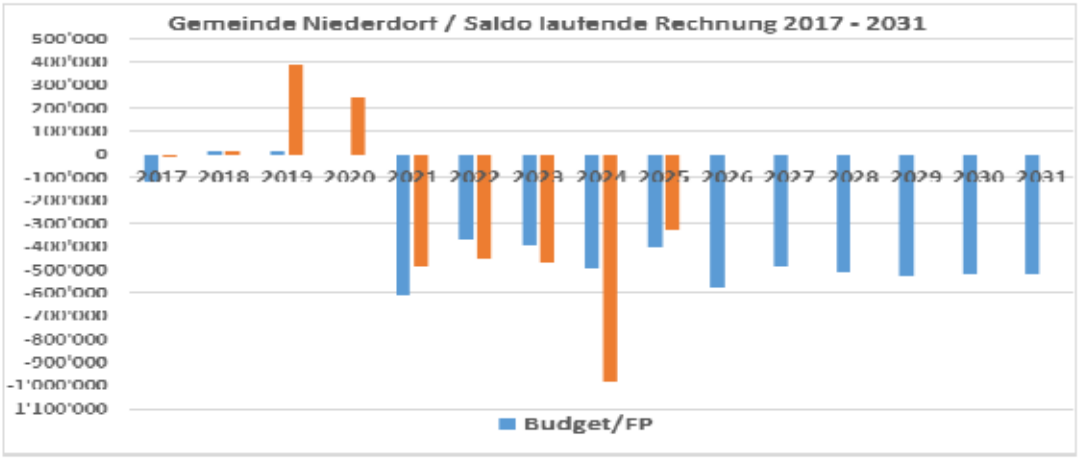
Bericht zum Budget 2027

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen unseres gesetzlichen Auftrages haben wir den Voranschlag für das Jahr 2027 der Einwohnergemeinde Niederdorf eingehend geprüft. Unsere Fragen konnten wir an Besprechungen mit der Verwaltung sowie mit einer Delegation des Gemeinderates (Präsident Martin Zürcher und Nicole Fortini, der für das Finanzressort zuständigen Gemeinderätin) besprechen. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen Beteiligten für die entsprechende Zusammenarbeit.

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir zu beurteilen, ob der Gemeinderat das Budget 2027 mit der notwendigen Sorgfalt und Vorsicht sowie nach den Vorgaben des Kantons unter Einhaltung aller relevanten Gesetze, Verordnungen und Reglemente erarbeitet hat.

Das vorliegende **Budget 2027** verzeichnet in der Erfolgsrechnung erneut einen beträchtlichen **Aufwandüberschuss** von **CHF 488'350** (Vorjahr: Fehlbetrag von CHF 573'250). Bei einem Gesamtaufwand von CHF 9.0 Mio. und einem Gesamtertrag von CHF 8.5 Mio. resultiert im Vorjahresvergleich eine nur leichte Verbesserung im Ausmass von rund CHF 85'000. Das von der GRPK bereits mehrmals erwähnte strukturelle Ungleichgewicht im Finanzhaushalt der Gemeinde Niederdorf hält somit unverändert an. Auch der Aufgaben- und Finanzplan 2027 – 2031 verspricht keine Besserung, rechnet der Gemeinderat doch auch für diese Phase mit einem Aufwandüberschuss von rund einer halben Million Franken. Wir verweisen auf die nachstehende Übersicht.



Ergänzende Bemerkungen zur Tabelle
R 2017: Ohne Berücksichtigung der Auflösung der Neubewertungsreserve nach HRM2
R 2019: Ohne Berücksichtigung der Neubewertung der Grundstücke
R 2021/2022/2023: Ohne Berücksichtigung der Entnahme aus der finanzpolitischen Reserve
R 2025: Ohne Berücksichtigung der Landverkäufe und Einlage in die finanzpolitische Reserve

GEMEINDE NIEDERDORF

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Auf die aus unserer Sicht wesentlichsten aufwand- und ertragsseitigen Veränderungen und Analysepunkte gehen wir nachstehend wie folgt kurz ein:

- Gesundheit: Die Nettoausgaben in der Rubrik «Gesundheit» bewegen sich mit knapp **CHF 1.1 Mio.** auf dem hohen Niveau des Vorjahresbudgets. Gegenüber der R 2025 resultiert ein Anstieg im Ausmass von rund **CHF +130'000**.

- Soziale Wohlfahrt: Mit knapp **CHF 1.2 Mio.** sind auch die Nettoausgaben für den Bereich der Sozialhilfe nach wie vor sehr hoch veranschlagt. Gegenüber der R 2025 resultiert sogar ein Anstieg im Ausmass von rund CHF +350'000! Zu Buche schlagen insbesondere höhere Ausgaben für die Unterstützung von Privaten und im Asylbereich. Die GRPK hat sich bereits vor drei Jahren mit den Ausgaben im Bereich der Sozialhilfe und bei der Betreuung der Asylsuchenden näher auseinandergesetzt und Einsicht in die Verträge zwischen der Gemeinde und der für diesen Bereich beauftragten Firma genommen. Damals haben wir angeregt, dass das Controlling dieses Ausgabenbereichs durch die Gemeinde verstärkt werden sollte. Zudem haben wir Instrumente zur besseren Überwachung dieser Ausgabenpositionen sowie zur Verbesserung der Kalkulationsgrundlagen für die entsprechende Budgetierung gefordert. Die GRPK ist der Ansicht, dass sich die Problematik in den letzten drei Jahren nicht verbessert hat. **Aufgrund dieser anhaltend unbefriedigenden Situation haben wir dem Gemeinderat anlässlich unserer Schlussbesprechung erneut die Prüfung einer generellen Neuausrichtung dieses Aufgabengebietes empfohlen.**

- Finanzen und Steuern: Im Vorjahresvergleich wird beim Steuerertrag des laufenden Jahres gesamthaft mit einem um rund **CHF +80'000** tieferen Wert gerechnet. Demgegenüber wird beim Finanz- und Lastenausgleich mit einem leicht höheren Wert gerechnet (**CHF +94'000**).

Das Budget 2026 verzeichnet im Weiteren in der **Investitionsrechnung** Nettoinvestitionen von **CHF 385'100**. Im Vorjahr belief sich dieser Wert auf CHF 395'200.

Das strukturelle Ungleichgewicht im Finanzhaushalt der Gemeinde Niederdorf ist unbefriedigend. Die GRPK ist der Auffassung, dass weitere Massnahmen zur Verbesserung des Finanzhaushalts notwendig sind.

Wir beantragen der Gemeindeversammlung, den Voranschlag für das Kalenderjahr 2027 mit den in den Begleitunterlagen aufgelisteten Gebühren und Steuersätzen zu genehmigen.

Niederdorf, im Oktober 2026

Geschäfts- und
Rechnungsprüfungskommission
sig. Urs Roth (Präsident)
sig. Joel Stampfli (Vizepräsident)
sig. Jürg Bürgin
sig. Hansjörg Thommen

Das Budget 2027 ist ab 12. November 2026 auf der Gemeindewebseite abrufbar und bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, das Budget 2027 der Einwohnergemeinde mit einem Aufwandüberschuss von CHF 488'350.00 zu genehmigen.

Traktandum 3
Aufgaben- und Finanzplan 2027 - 2031

Der aktuelle Aufgaben- und Finanzplan zeigt, dass auch in den kommenden Jahren keine nachhaltige Verbesserung der Rechnungsergebnisse zu erwarten ist. Zwischen den wiederkehrenden Ausgaben und Einnahmen besteht weiterhin ein Ungleichgewicht. Es liegt somit nach wie vor ein strukturelles Defizit vor.

Die aufgrund der aktuellen Bautätigkeiten erhoffte Erweiterung des Steuersubstrats und die damit verbundenen höheren Steuereinnahmen sind ebenso wenig berücksichtigt wie die vom Regierungsrat in Aussicht gestellte Übergangslösung zur finanziellen Entlastung der Gemeinden im Asylbereich für die Jahre 2027 und 2028.

Dementsprechend können sich die ausgewiesenen Rechnungsergebnisse in den kommenden Jahren noch verbessern. Grundsätzlich kann ein strukturelles Defizit entweder mit einer Reduktion der Ausgabenseite oder einer Erhöhung der Einnahmeseite eliminiert werden. Der Gemeinderat macht sich weiterhin intensiv Gedanken, wo Einsparungen vorgenommen und wo zusätzliche Einnahmen generiert werden können. Dieser Prozess wird dadurch erschwert, da ein Grossteil des Budgets fremdbestimmt ist und die Gemeinde entweder gar keinen Einfluss darauf hat, oder dann nur mit grossem Aufwand eine gewünschte Veränderung bewirken kann.

Darauf werden die Faktoren wie Kostendisziplin, zu erwartender Bevölkerungswachstum, Entwicklung des Personalbestands, Anzahl der Kindergarten- und Schulklassen, die Kostenentwicklung in den Bereichen KESB, Pflege und Sozialhilfe, die Entwicklung bei den Steuereinnahmen und beim Finanz- und Lastenabgleich massgebenden Einfluss haben.

Bei der Bevölkerungsprognose wird weiterhin von einer Einwohnerzahl von über 1'900 Personen ausgegangen. Aufgrund der bekannten Bauprojekte und des damit zu erwartenden Bevölkerungswachstums erscheint diese Annahme realistisch.

Der aktuelle Personalbestand soll künftig leicht reduziert werden. Eine weitere bevorstehende Pensionierung soll nicht ersetzt, sondern durch den Bezug einer externen Dienstleistung aufgefangen werden.

Der Aufgaben- und Finanzplan 2027 bis 2031 ist ab 12. November 2026 auf der Gemeindewebseite abrufbar und bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Kenntnisnahme
Die Einwohnergemeindeversammlung fasst über den Aufgaben- und Finanzplan keinen Beschluss, sondern nimmt ihn als Planungsinstrument lediglich zur Kenntnis.

Traktandum 4
Mutation Dorfgasse:
a) Bau- und Strassenlinienplan
b) Zonenplan Siedlung
c) Strassennetzplan Siedlung

Im Zuge der WB-Erneuerung wurden gleichzeitig Hochwasserschutzmassnahmen entlang der Vorderen Frenke umgesetzt. In diesem Zusammenhang musste die Linienführung der Dorfgasse angepasst und die betroffenen Parzellengrenzen entsprechend verändert werden. Aufgrund dieser baulichen und planerischen Änderungen ist es erforderlich, den bestehenden Bau- und Strassenlinienplan (BSP) an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Die «Mutation Dorfgasse» erstreckt sich entlang der Dorfgasse ab Bennwilerstrasse bis zur neuen Brücke auf der Höhe der Arboldswilerstrasse und umfasst die Anpassung des BSP, des Zonenplans Siedlung und des Strassennetzplans Siedlung. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Festlegung von neuen kommunalen BSP entlang der Dorfgasse nachdem Ausbau der WB und der Verbreiterung der Vorderen Frenke.
- Aufhebung der bestehenden Bau- und Strassenlinien entlang der Dorfgasse aus dem Jahr 1979.
- Anpassung der Zonengrenzen an die neue Situation.
- Abstimmung mit dem bestehenden Strassennetzplan

Bau- und Strassenlinienplan (BSP)
In der heute rechtsgültigen Situation variieren die Strassenbaulinien entlang der Dorfgasse stark. Ein einheitlicher Abstand gegenüber der rechtsgültigen Srassenlinie ist nicht erkennbar. Mit Ausnahme der Bauten Dorfgasse 26 und 34 (beide Wohnzone W3) sowie der Bauten Dorfgasse 40 und 44 (beide Zentrumszone ZZ3), bei welchen eine provisorische Strassenbaulinie gilt, liegt die Strassenbaulinie jeweils auf der Fassadenlinie. An Stellen, bei welchen keine Baute vorhanden ist, schwankt der Baulinienabstand zwischen ca. 3.5 m (Parz. Nr. 88, ZZ3) und knapp 11 m (Parz. Nr. 27, W3). Diese Situation ist nicht nachvollziehbar und scheint jeweils situativ auf die jeweiligen Bauabsichten angepasst. Ein übergeordnetes Konzept liegt jedenfalls nicht vor.

Als Planungsgrundsatz wird der Baulinienabstand entlang der Dorfgasse neu mit 3 m festgelegt. Alle bestehenden Baulinien werden aufgehoben. Mit diesem Planungsgrundsatz wird gegenüber den bestehenden, entlang der Dorfgasse nur partiell festgelegten Baulinien, eine Reduktion des Abstands zur Strassenlinie umgesetzt. Diese Reduktion nimmt die veränderte ortsbauliche Situation nach der Umsetzung der Hochwasserschutzmassnahmen und der Neugestaltung der Dorfgasse auf und ermöglicht zusätzlichen Spielraum für die bauliche Erneuerung. Zugleich ergibt sich vorbehältlich der Situation bei geschützten und erhaltenswerten Bauten (siehe nachfolgend) eine Vereinheitlichung des Baulinienabstands zwischen den Abschnitten in der Wohnzone W3 und der Zentrumszone ZZ3. In beiden Abschnitten ist die Funktion der Dorfgasse gemäss Strassennetzplan als Erschliessungsstrasse festgelegt. Entsprechend wird mit dem im Grundsatz einheitlichen Baulinienabstand von 3 m ein auch hinsichtlich der Strassenfunktion nachvollziehbarer und einheitlicher Abstand festgelegt.

Geschützte resp. erhaltenswerte Bauten, welche diesen Baulinienabstand unterschreiten, werden mit der Strassenbaulinie umfahren. Dies betrifft die Liegenschaften Dorfgasse 40 (geschützte Baute, Parz. Nr. 88), Dorfgasse 44 (erhaltenswerte Baute, Parz. Nr. 86), Dorfgasse 52 - 56 (erhaltenswerte Baute, Parz. Nr. 438, 74 und 1217) sowie Dorfgasse 64 - 66 (erhaltenswerte Baute, Parz. Nr. 132).

Ebenfalls eine Unterschreitung des Baulinienabstands gemäss Planungsgrundsatz liegt vor bei den Liegenschaften Dorfgasse 26 (Parz. Nr. 93) und Dorfgasse 34 (Parz. Nr. 84). Da diese Bauten über keinen Schutzstatus verfügen und die Bebaubarkeit der Parzellen auch mit Einhaltung des Baulinienabstands gewährleistet bleibt, wird hier jeweils eine provisorische Strassenbaulinie festgelegt.

Zonenplan Siedlung
Da sich der Bachlauf der Vorderen Frenke verändert hat und die Bahnanlage verbreitert wurde, gehen einige Änderungen am Zonenplan Siedlung einher. Wo die Bahn oder das Gewässer verbreitert wurde, werden im Zonenplan entsprechende Änderungen vorgenommen. Dasselbe gilt für die Strassenflächen. Als Begrenzung sind die zukünftigen Parzellengrenzen respektive die Bodenbedeckung geltend.

Bei Parz. Nr. 88 wird die Parzellengrenze leicht angepasst, so dass kleine Abweichungen an der Zentrumszone ZZ3 entstehen. Diese gleichen sich aber wieder aus. Der Vorplatzbereich wird analog angepasst.

Soweit sich die im Zonenplan Siedlung eingetragenen Vorplatzbereiche zwischen Bau- und Strassenlinie erstrecken, sind diese konform mit den Baulinien. An jenen Stellen, in welchen die Vorplatzbereiche hinter der Baulinie zu liegen kommen, entsteht, da die Baulinien den einzuhaltenden Mindestabstand zur Strasse definieren, die Errichtung von Bauten aufgrund der Vorplatzbereiche jedoch auch hinter dieser Linie unzulässig ist, ein Widerspruch zwischen dem BSP und dem Zonenplan Siedlung. Vorliegend soll dieser bereits in der altrechtlichen Situation vorliegende Widerspruch gelöst werden, indem die Vorplatzbereiche bis auf die Baulinie gelegt und die dahinter liegenden Teile der Vorplatzbereiche aufgehoben werden.

Strassennetzplan Siedlung
Aufgrund der Umbauarbeiten der Waldenburgerbahn musste die Strassenbrücke, welche die Dorfgasse über den Flusslauf der Vorderen Frenke hinweg mit der Hauptstrasse verband, rückgebaut und ca. 50 Meter weiter südlich neuaufgebaut werden. Die alte Linienführung ist im Strassennetzplan Siedlung enthalten, deshalb ist auch eine Mutation des Strassennetzplans erforderlich.

Über die zurückgebaute Strassenbrücke führte eine Erschliessungsstrasse sowie ein Wanderweg. Diese Verbindungselemente werden mit der vorliegenden Mutation aufgehoben und nunmehr über die neu erstellte Strassenbrücke weiter südlich geführt. Auch der Abschnitt des Wanderwegs auf der Hauptstrasse kann deshalb aufgehoben werden. Auf der Dorfgasse liegt bereits ein Wanderweg, deshalb muss dort nichts ergänzt werden.

Zusätzlich zu den Anpassungen wegen der Brückenverschiebung werden weiter nördlich, zwischen der zurückgebauten Strassenbrücke und der Bennwilerstrasse, zwei neue Fussgängerbrücken errichtet. Mit der vorliegenden Mutation wird je ein Fussweg über diese beiden Brücken festgelegt, welche als zusätzliche Verbindungen für den Langsamverkehr zwischen Dorfgasse und Hauptstrasse dienen.

Resultat Informations- und Mitwirkungsverfahren
Aus der Vernehmlassung zum Planungsentwurf sind keine Eingaben eingereicht worden.

Die betreffenden Dokumente sind ab 12. November 2026 auf der Gemeindewebseite abrufbar und bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung unterliegen die neuen Planungsdokumente der öffentlichen Auflage gemäss Raumplanungs- und Baugesetz. Es erfolgt eine entsprechende Publikation.

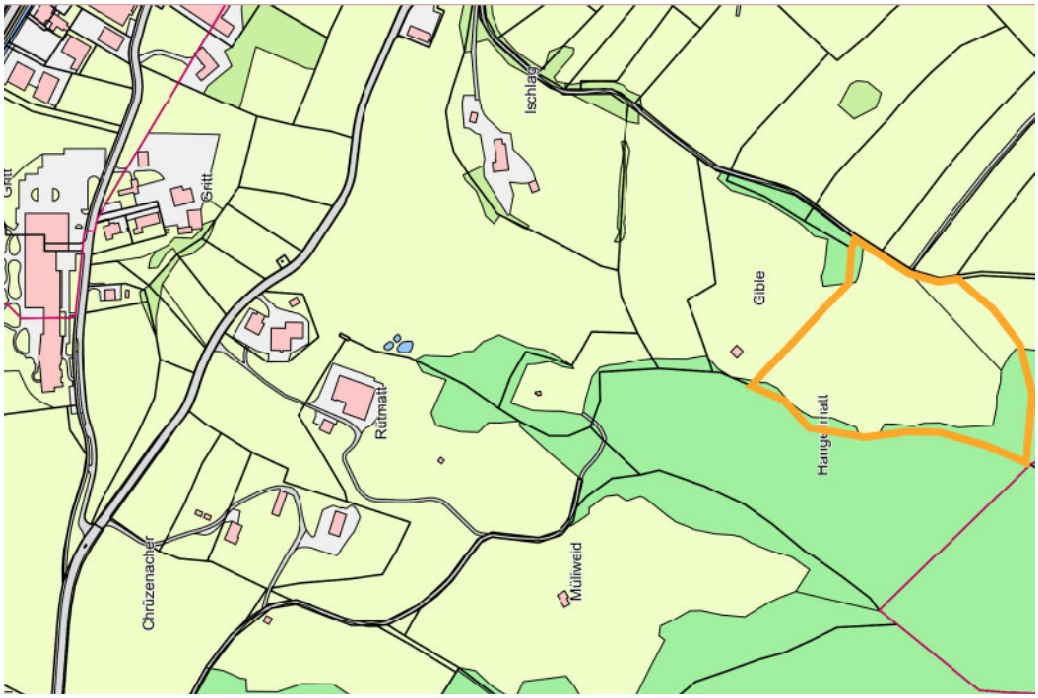
Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, die «Mutation Dorfgasse» mit Bau- und Strassenlinienplan Dorfgasse, Zonenplan Siedlung und Strassennetzplan Siedlung zu genehmigen.

Traktandum 5
Verkauf Parzelle Nr. 400 (GB Oberdorf), Gebiet «Gible»/«Hangelimatt»

Ausgangslage
Alex Krebs, wohnhaft Hof Dilleten 33 in Oberdorf, hat sein Interesse am Erwerb der Parzelle Nr. 400 im Grundbuch Oberdorf angemeldet. Er ist derzeitiger Pächter dieser Parzelle, welche sich im Gebiet «Gible»/«Hangelimatt» befindet.

Situationsplan:



Nach Auskunft des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung beträgt der höchstzulässige Verkaufspreis für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland, Wiesen und Weiden) derzeit CHF 2.72 pro m^2. Für Waldflächen kann erfahrungsgemäss ein Verkaufspreis von CHF 1.00 pro m^2 zugrunde gelegt werden.

Daraus ergibt sich für die Parzelle Nr. 400 (GB Oberdorf) folgende Berechnung:

Acker, Wiese, Weide	19'285 m^2	à	CHF	2.72	=	CHF	52'455.20
Wald	3'821 m^2	à	CHF	1.00	=	CHF	3'821.00
Total Verkaufspreis						**CHF**	**56'276.20**

Der Gemeinderat hat Herrn Krebs gestützt auf diese Berechnung am 14. August 2026 ein Kaufangebot in der Höhe von CHF 56'276.20 unterbreitet. Herr Krebs hat das Kaufangebot am 17. August 2026 angenommen.

Mit diesem Angebot hat der Gemeinderat seine Sorgfaltspflicht erfüllt, indem er die gemeindeeigenen Parzellen zu marktüblichen Preisen anbietet.

Die betreffende Parzelle ist Bestandteil des Finanzvermögens der Gemeinde und kann somit veräussert werden. Gemäss § 7 lit. b der Gemeindeordnung muss die Veräusserung dieser Parzelle zu diesem Preis durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, dem Verkauf der Parzelle Nr. 400 (Grundbuch Oberdorf) an Alex Krebs zum Preis von CHF 56'276.20 zuzustimmen.