Faktenblatt

Ausgangslage und bisheriger Prozess

Worum geht es?

Schule und Kindergarten, Verwaltungsgebäude, Turn-/Mehrzweckhalle und weitere gemeindeeigene Liegenschaften haben einen erheblichen Erneuerungsbedarf. In den vergangenen Jahren prüfte die Gemeinde verschiedene Möglichkeiten für die Entwicklung des Schul- und Dorfareals. Der bestehende Spiel- und Sportplatz spielt dabei eine wichtige Rolle: Ein Teil des Areals liesse sich für neuen Wohnraum nutzen. Die Erlöse aus dem Verkauf des gemeindeeigenen Landes würden in die Erneuerung der Schul- und Gemeindeinfrastruktur fliessen und die finanzielle Belastung der Gemeinde reduzieren.

Am 5. November 2026 fällt die Bevölkerung einen wichtigen Entscheid. An der Gemeindeversammlung befindet sie über die Initiative «Läbigs Chise, dank Erhaltung des Spiel- und Sportplatzes für Alle!». Die Initiative verlangt, den bestehenden Spiel- und Sportplatz dauerhaft zu erhalten, zu modernisieren und bei Bedarf auszubauen. Bei einem Ja erhält die Gemeinde einen entsprechenden Auftrag. Eine Wohnnutzung auf Teilen der heutigen Sportfläche und die damit verbundene Teilfinanzierung der Schul- und Gemeindeinfrastruktur wäre vorerst nicht möglich. Die laufende Teilrevision Ortsplanung mit den Varianten A (Teilerhalt des Sportplatzes) und B (Erhalt des Sportplatzes) bildet aber ein separates Verfahren, die planerischen Möglichkeiten bleiben bestehen.

Dass Kiesen die Schul- und Gemeindeinfrastruktur erneuern muss, ist unbestritten. Am 5. November entscheidet die Gemeindeversammlung ein erstes Mal über die räumlichen und finanziellen Bedingungen der Erneuerung. Der Gemeinderat empfiehlt, die Initiative abzulehnen. Aus seiner Sicht ist es sinnvoller, einen Teil der heutigen, überdimensionierten Sportfläche in die weitere Planung einzubeziehen und damit sowohl finanziellen Spielraum für die Erneuerung der Schul- und Gemeindeinfrastruktur als auch Raum für die Entwicklung des Dorfzentrums zu schaffen. Auch so bleibt ein ausreichend grosses Rasenspielfeld erhalten.

Seit wann beschäftigt sich Kiesen mit der Dorf- und Schulentwicklung?

2019 klärte die Gemeinde den Schulraumbedarf, 2020 folgte eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Erweiterung der Anlagen. Die damalige Bestandeslösung für rund 9 Millionen Franken hätte zu einem «Flickenteppich» geführt: Bestehende Gebäude wären saniert und erweitert, Provisorien teilweise beibehalten worden. Eine umfassende Entwicklung des Dorfzentrums wäre mit der Bestandeslösung nicht möglich gewesen. 2021 bewilligte die Bevölkerung das Schulraumprovisorium mit 84 Prozent und die Vorarbeiten für die Dorf- und Schulentwicklung mit 70 Prozent. In einem Workshopverfahren mit Fachpersonen und einer Begleitgruppe aus der Bevölkerung entstand 2022/23 ein Richtkonzept, das die Erneuerung der Schul- und Gemeindebauten mit der Entwicklung des Dorfzentrums verbindet. Dazu zählen erneuerte Schul- und Gemeinderäume, Grün- und Sportflächen, Wohnraum und ein neuer Dorfplatz. Der Verkauf von gemeindeeigenem Wohnbauland soll die öffentlichen Investitionen mitfinanzieren.

Worin besteht der Handlungsbedarf?

Der Handlungsbedarf ist gross und dringend. Die bestehenden Schulräume reichen nicht aus und entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der heutige Raumbedarf lässt sich nur durch bestehende Provisorien abdecken. Auch Gemeindehaus, Turnhalle sowie Kindergarten und Wohnhaus an der Allmendstrasse haben erheblichen Erneuerungsbedarf. Das Verwaltungsgebäude verursacht hohe Instandhaltungskosten und bietet zu wenig zeitgemässen Raum. Hinzu kommen bauliche und energetische Mängel: Die öffentlichen Gebäude sind nicht hindernisfrei, die ungenügende Dämmung erschwert angenehme Raumtemperaturen im Winter wie im Sommer. Die stark veraltete Schulhaus-Heizung droht jederzeit auszufallen; für den Winter besteht eine entsprechende Notfallplanung. Beim Schulhaus und beim Kindergarten bestehen Defizite betreffend Brandschutz, namentlich bei den Flucht- und Rettungswegen und den Brandschutztüren. Weil die heutigen rechtlichen Standards nicht erfüllt werden, gibt es Sondervereinbarungen mit der Gebäudeversicherung. Zudem fehlt Lagerraum, Schule und Werkhof müssen Flächen extern mieten.

Wo steht das Planungsverfahren heute?

Am 25. April 2024 genehmigte die Gemeindeversammlung einen Planungskredit von 150’000 Franken und verlangte die Ausarbeitung von mindestens zwei Zonenplanvarianten. Diesen Auftrag hat die Gemeinde mit den Varianten A und B umgesetzt. Die Varianten A (Teilerhalt des Sportplatzes) und B (Erhalt des Sportplatzes) zeigen unterschiedliche Möglichkeiten für die künftige Dorf- und Schulentwicklung und befinden sich in der kantonalen Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Zum Zeitpunkt der Gemeindeversammlung vom 5. November 2026 liegt der Vorprüfungsbericht der Gemeinde noch nicht vor. Später folgen bei Bedarf eine Überarbeitung der Varianten, die öffentliche Auflage mit allfälligen Einspracheverhandlungen und der politische Beschluss über die gewählte Variante, die danach dem AGR zur Genehmigung einzureichen ist. Dieses Planungsverfahren ist von der Abstimmung über die Initiative «Läbigs Chise, dank Erhaltung des Spiel- und Sportplatzes für Alle!» am 5. November 2026 zu trennen. Die Initiative ist im März 2026 eingereicht worden und muss der Bevölkerung innert acht Monaten vorgelegt werden.

Warum kam es zur Initiative «Läbigs Chise, dank Erhaltung des Spiel- und Sportplatzes für Alle!»?

Die Initiative verfolgt das Anliegen, die heutige Spiel- und Sportfläche im Dorfzentrum nicht nur vollständig und dauerhaft zu erhalten, sondern auch zu modernisieren und auszubauen. Die Initiantinnen und Initianten betrachten die Grünfläche als wichtige Qualität von Kiesen. Sie argumentieren unter anderem damit, dass gut ausgestattete Spiel- und Sportplätze «zur Attraktivität und Lebendigkeit einer aufgeschlossenen, modernen Gemeinde» beitragen und das Gemeinschaftsgefühl stärken.

Gibt es bereits eine Planungsvariante, die der Initiative entspricht?

Ja. Variante B entspricht grundsätzlich der Initiative: Sie erhält die bestehende Rasenspielfläche und sieht entsprechend weniger Raum für die Wohnentwicklung vor. Ein Unterschied liegt in der Verbindlichkeit. Die Initiative verlangt, dass die Gemeinde den Spiel-

und Sportplatz dauerhaft erhält, modernisiert und bei Bedarf ausbaut. Am 5. November stehen die Zonenplanvarianten A und B aber nicht zur Abstimmung. Die Gemeindeversammlung entscheidet ausschliesslich über die Initiative.

Was bedeutet ein Ja zur Initiative für die laufende Ortsplanung?

Inhaltlich ist die Initiative zwar grundsätzlich mit Variante B vergleichbar, verfahrensrechtlich sind Initiative und Ortsplanung aber zwei getrennte Geschäfte. Bei einem Ja zur Initiative erhält die Gemeinde den Auftrag, den bestehenden Spiel- und Sportplatz dauerhaft zu erhalten. Gleichzeitig bleibt der Gemeinderat an den Auftrag der Gemeindeversammlung vom April 2024 gebunden, im Rahmen der laufenden Ortsplanung beide Varianten (Erhalt und Teilerhalt des Sportplatzes) zur Abstimmungsreife zu bringen. Die Gemeinde hat diesen Auftrag umgesetzt und die Varianten A und B dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung vorgelegt. Sobald dessen Stellungnahme vorliegt, folgen die weiteren Schritte des Planungsverfahrens. Rechtlich bleibt somit die Variante A (Teilerhalt des Sportplatzes) auch bei Annahme der Initiative Gegenstand der Ortsplanung. Die Stimmberechtigten haben so die Möglichkeit, später aufgrund vertiefter Informationen den definitiven Variantenentscheid zu fällen.

Schulraum und Gemeindeliegenschaften

Was und wo wird in Kiesen unterrichtet?

Kiesen führt eine Kindergartenklasse und fünf Primarklassen von der 1. bis zur 6. Klasse (Zyklus 1 und 2). Die Unterrichtsgebäude liegen mitten im Dorf: Dazu gehören das über 130-jährige, denkmalgeschützte Hauptschulhaus, der Kindergarten Rägeboge, der Pavillon mit der Tagesschule sowie eine Containeranlage als Provisorium mit vier zusätzlichen Räumen.

Wer verantwortet die Schulraumplanung?

Die Schulraumplanung liegt in der Verantwortung des Gemeinderats. Direkt in die Arbeiten eingebunden sind der Gemeindepräsident, der Vizepräsident und Leiter des Ressorts Bau und Infrastruktur, die Leiterin des Ressorts Bildung sowie der Gemeindeschreiber. Auch der Schulleiter brachte die schulische Sicht in das Workshopverfahren ein. Die Planung des künftigen Raumangebots richtet sich nach den kantonalen Vorgaben und Empfehlungen für den Schulraum.

Wie hat die Gemeinde den künftigen Schulraumbedarf ermittelt?

Schulleitung, das Ressort Bildung und – als Bauherrenbegleitung – die exact Kostenplanung AG ermittelten den Schulraumbedarf 2023 anhand der kantonalen Vorgaben. Dabei berücksichtigten sie auch die erwartete Wohnentwicklung in den Gemeinden Kiesen und Jaberg sowie die besondere Situation einer kleinen Schule, die eine gewisse Flexibilität braucht. Das definitive Raumprogramm legt die Gemeinde erst im konkreten Schulprojekt fest. Sie will nicht auf Vorrat bauen. Gleichzeitig soll die bauliche Lösung eine spätere Erweiterung um ein bis zwei Klassenzimmer ermöglichen. Der heutige Raumbedarf lässt sich nur durch bestehende Provisorien abdecken.

Wie gross muss ein neues Schulhaus tatsächlich sein?

Der aktuelle Raumbedarf geht von einem Neubau mit acht Klassenzimmern aus. Dabei berücksichtigt die Planung auch das bestehende, denkmalgeschützte Schulhaus, in dem Spezialräume für bildnerisches, technisches und textiles Gestalten, Räume für besondere Fördermassnahmen und der Bereich für die Lehrpersonen untergebracht werden. Diese Nutzungen muss der Neubau nicht aufnehmen.

Warum sind Spezialräume und Räume für besondere Fördermassnahmen wichtig?

Die Anforderungen an den Unterricht haben sich verändert, nicht zuletzt durch den Lehrplan 21 und die integrative Schule. Neben dem Unterricht im Klassenverband gehören heute selbständiges Lernen, Gruppenarbeiten und die gezielte Förderung einzelner Schülerinnen und Schüler zum Schulalltag. Dafür reichen klassische Schulzimmer allein nicht mehr aus. Zusätzliche Gruppen- und Förderräume ermöglichen es, parallel in unterschiedlichen Formen und Gruppengrössen zu arbeiten. Auch der Einsatz digitaler Arbeitsmittel stellt andere Anforderungen an die Räume. Eine zeitgemässe Schulinfrastruktur schafft damit wichtige Voraussetzungen für einen vielfältigen Unterricht. Sie spielt zudem bei der Gewinnung und Bindung von Lehrpersonen eine Rolle: Gute räumliche Arbeitsbedingungen tragen dazu bei, dass eine Schule als attraktiver Arbeitsort wahrgenommen wird.

Wie gross ist der Bedarf an Tagesschulplätzen?

Das bisherige Raumbedarfsprogramm sieht eine Tagesschule für 20 Schülerinnen und Schüler vor. Aktuell nutzen jedoch bereits bis zu 25 Kinder das Betreuungsangebot, Tendenz steigend. Die Gemeinde erhebt den Bedarf jährlich neu und wird die Entwicklung bei der weiteren Planung berücksichtigen. Aus heutiger Sicht dürfte die bisher angenommene Kapazität von 20 Plätzen zu knapp bemessen sein.

Wie anerkannt ist der Bedarf an Schul- und Tagesschulräumlichkeiten in der Gemeinde?

Frühere Abstimmungen zeigen, dass die Bevölkerung Investitionen in den Schulraum grundsätzlich mitträgt. 2021 stimmten 84 Prozent dem Schulraumprovisorium zu. Auch die Vorarbeiten für die Dorf- und Schulentwicklung fanden mit 70 Prozent eine deutliche Mehrheit. Damit erhielt die Gemeinde den Auftrag, die langfristige Erneuerung der Schul- und Gemeindeinfrastruktur weiterzuverfolgen.

Welche Schulgebäude müssen saniert oder ersetzt werden?

Das denkmalgeschützte Dorfschulhaus soll umfassend erneuert werden. Welche Nutzungen es künftig aufnimmt, ist offen. Denkbar sind etwa Spezialräume, die Bibliothek oder auch die Gemeindeverwaltung. Der geplante Studienauftrag soll dafür geeignete Lösungen aufzeigen. Für die zusätzlich benötigten Schulräume sind Neubauten vorgesehen. Dazu gehören namentlich Klassenzimmer mit Gruppenräumen, ein Musikraum, der Lehrerbereich und die Tagesschule. Geplant sind zudem ein neuer Kindergarten und eine neue Mehrzweckhalle. Die übrigen bestehenden Gebäude – mit Ausnahme des Pavillons – weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf und eignen sich nicht als langfristige Lösung. Die Gemeinde strebt deshalb eine etappierte Umsetzung an: Neue Schulräume sollen entstehen, bevor

bestehende Gebäude wegfallen. So will sie während der Bauzeit möglichst auf zusätzliche kostspielige Provisorien verzichten.

Lässt sich der notwendige Schulraum bei vollständigem Erhalt des Sportplatzes realisieren?

An der Schaffung des notwendigen Schulraums wird unabhängig vom Ausgang der Abstimmung festgehalten. Die Initiative entscheidet nicht darüber, ob Kiesen die benötigten Schulräume schafft. Ein Ja würde jedoch die Fläche verkleinern, die künftig für die Wohnentwicklung zur Verfügung steht. Dadurch fielen die Verkaufserlöse aus gemeindeeigenem Land tiefer aus. Die Gemeinde müsste einen entsprechend grösseren Teil der Investitionen in die Schul- und Gemeindeinfrastruktur anderweitig finanzieren.

Ist die frühere Bestandeslösung für rund 9 Millionen Franken noch eine Alternative?

Die Kostenschätzung von rund 9 Millionen Franken bildet keine aktuelle Projektvariante ab. Der damalige Investitionsbedarf setzte sich aus rund 3 Millionen Franken für die Verwaltung, 1,5 Millionen für das Schulhaus, 0,5 Millionen für den Kindergarten, 1,5 Millionen für den Pavillon, 2 Millionen für die Mietwohnungen und 0,5 Millionen für die Turnhalle zusammen. Eine solche Bestandeslösung übernähme wesentliche Nachteile der heutigen Anlage: Veraltete Raumstrukturen und Provisorien blieben teilweise bestehen, die zu kleine Mehrzweckhalle würde nicht den heutigen Bedürfnissen angepasst. Die Gemeinde strebt deshalb nach einer Gesamtlösung, die die Schul- und Gemeindebauten für die nächsten Jahrzehnte erneuert. Auch eine Bestandeslösung für 9 Millionen Franken müsste die Gemeinde finanzieren – über entsprechende finanzielle Reserven verfügt sie nicht.

Wohn- und Dorfentwicklung

Welche Funktion hat die beabsichtigte Wohnentwicklung?

Die geplante Wohnentwicklung erfüllt zwei Zwecke. Einerseits soll sie die Finanzierung der Sanierung und Erneuerung der Schul- und Gemeindeinfrastruktur mittragen und anderseits im Dorfzentrum marktfähigen Wohnraum schaffen. Mit dem Verkauf von eigenem Bauland will die Gemeinde teilweise die nötigen Investitionen finanzieren. Laut Gemeinderat gibt nicht das Bevölkerungswachstum den Ausschlag für die Wohnentwicklung. Im Vordergrund stehen die Mitfinanzierung der erforderlichen Investitionen und der langfristige Erhalt der öffentlichen Dienstleistungen.

Welchen Mehrwert soll die Zentrumsentwicklung schaffen?

Geplant ist ein attraktiver Kern mit einem Dorfplatz als Treffpunkt und Ort für Veranstaltungen. Ein durchlässiges Schulareal, Grün- und Aufenthaltsflächen, Sitz- und Spielmöglichkeiten erhöhen die Aufenthaltsqualität und fördern das Gemeinschaftsgefühl. Dazu kommen Räume für die Tagesschule und flexible Mehrzwecknutzungen. Ein lebendiges Dorf braucht langfristig genügend Einwohnende, die die lokalen Angebote und die Infrastruktur nutzen, mittragen und finanzieren. Die geplante Wohnentwicklung trägt deshalb auch dazu bei, Kiesen als Wohn- und Lebensort zu stärken.

Welche Zonenplanänderungen sind für die Schul- und Dorfentwicklung nötig?

Für die weitere Schul- und Dorfentwicklung muss die Gemeinde die Nutzungsplanung in mehreren Bereichen anpassen. Für die Wohnentwicklung ist die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) G «Gumme» vorgesehen. Dafür sollen 5594 Quadratmeter neu eingezont werden. Diese Fläche umfasst die gemeindeeigene Parzelle 482, einen Teil der Parzelle 704 sowie Erschliessungsflächen. Sie wird heute grösstenteils landwirtschaftlich genutzt und zählt überwiegend zu den Fruchtfolgeflächen. Für deren Beanspruchung ist eine Kompensation in der Gemeinde Rüegsau vorgesehen. Der heutige Spiel- und Sportplatz liegt dagegen bereits in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF). Hier unterscheiden sich die beiden Planungsvarianten: Variante A sieht vor, einen Teil der heutigen Sportfläche der neuen ZPP G zuzuweisen und damit für Wohnbauten zu nutzen. Diese Fläche müsste nicht neu ein-, sondern lediglich umgezont werden. Der verbleibende Bereich dient weiterhin dem Spiel- und Sportbetrieb. Bei Variante B bleibt die heutige Sportfläche vollständig in ihrer bisherigen Zone erhalten.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan 1 mit Perimeter der Zonenplanänderung

Wie wirkt sich die Initiative auf die für Wohnbauten verfügbare Fläche aus?

Die Planung mit grösserer Wohnentwicklung (Richtkonzept) umfasst insgesamt rund 9500 Quadratmeter. Mit Annahme der Initiative würde sich diese Fläche auf 5000 Quadratmeter reduzieren. Entsprechend geringer fielen bei einer Annahme der Initiative auch die möglichen Verkaufserlöse aus gemeindeeigenem Land aus.

Wie viel Wohnraum könnte im Dorfzentrum entstehen?

Bei der grösseren Variante A (Teilerhalt des Sportplatzes) sind – je nach Ausnützungsziffer – im Bereich der heutigen Sport- und Fruchtfolgeflächen zwischen 48 Wohnungen mit rund 160 Einwohnerinnen und Einwohnern und 61 Wohnungen mit rund 200 Einwohnerinnen und

Einwohnern möglich. Im Vergleich dazu ermöglicht die Variante B (Erhalt des Sportplatzes) zwischen 26 Wohnungen mit rund 85 Einwohnenden und 34 Wohnungen mit rund 110 Einwohnenden. Hinsichtlich Ausnützungsziffer ist im Sinn einer effizienten Bodennutzung eine Bandbreite zwischen 0.6 und 0.9 sinnvoll.

Welches Bevölkerungwachstum strebt die Gemeinde an?

Kiesen verfolgt kein festgelegtes Wachstumsziel. Die umfassendere Variante mit rund 60 Wohnungen und ungefähr 200 zusätzlichen Einwohnenden erachtet der Gemeinderat als sinnvoll. Die Wohnentwicklung dient nicht primär dem Bevölkerungswachstum. Sie leistet vielmehr einen Beitrag an die Finanzierung der notwendigen Investitionen in die Schul- und Gemeindeinfrastruktur – unmittelbar durch die Verkaufserlöse aus gemeindeeigenem Land und längerfristig durch zusätzliche Steuereinnahmen. Zusätzliche Einwohnende stärken die Nachfrage nach bestehenden Angeboten im Dorf (beispielsweise Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentlicher Verkehr) und tragen zur Auslastung der Infrastruktur bei.

Ist die mögliche Wohnentwicklung bei der Schulraumplanung berücksichtigt?

Ja. Die mögliche Bevölkerungszunahme durch die Wohnentwicklung ist bei der Ermittlung des künftigen Schulraumbedarfs berücksichtigt worden. Allgemein geht Schulraumplanung von einer linearen Zunahme von 11 bis 13 Schülerinnen und Schülern pro 100 zusätzliche Einwohnende aus. Bei einer umfassenderen Wohnentwicklung mit maximaler Ausnutzung mit rund 200 zusätzlichen Einwohnenden wäre langfristig mit 22 bis 26 zusätzlichen Kindern und Jugendlichen zu rechnen. Auch deshalb soll die bauliche Lösung so angelegt werden, dass sich bei Bedarf später ein bis zwei zusätzliche Klassenzimmer schaffen lassen.

Warum soll gerade dieses Land entwickelt werden?

Mit dem Verkauf des gemeindeeigenen Grundstücks hat Kiesen die Chance, die Entwicklung mitzugestalten und mit dem Verkauf des Wohnbaulands einen substanziellen Beitrag an die Investitionen in die Schul- und Gemeindeinfrastruktur zu leisten. Andere Standorte standen auch zur Diskussion. Bei der Agrargenossenschaft Fenaco, der Schlossliegenschaft und weiteren möglichen Einzonungsflächen bestanden aber keine Entwicklungsabsichten. Deshalb erachtet der Gemeinderat die Flächen im Dorfzentrum als realistische Möglichkeit, die Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur, deren Finanzierung und eine Wohnentwicklung zu verbinden.

Sind innerhalb des Perimeters verschiedene Bebauungsdichten geprüft worden?

Ja. Das Workshopverfahren prüfte mehrere Möglichkeiten für die Nutzung des Areals. Dabei ging es auch um die Frage, welche Dichte zum Dorfzentrum von Kiesen und zu den bestehenden Strukturen passt. Es galt, Wohnraum, Schul- und Gemeindebauten sowie genügend Grün-, Frei- und Begegnungsräume in Einklang zu bringen. Die Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren flossen in die weitere Planung ein. Im Sinn einer effizienten Bodennutzung ist betreffend Ausnützungsziffer eine Bandbreite zwischen 0.6 und 0.9 sinnvoll.

Sportplatz

Wie wird der heutige Sportplatz genutzt?

Der Sportplatz wird heute unregelmässig genutzt. In den Sommermonaten findet im Durchschnitt höchstens an einem Abend pro Woche während rund 90 Minuten eine Nutzung statt. Gelegentlich trainieren eine Freizeitfussballgruppe (Club Athletico Belafonte Juniors, CABJ) oder der SC Freimettigen. Dabei wird jeweils höchstens die Hälfte des Spielfelds beansprucht; offizielle Fussballspiele mit elf gegen elf werden nicht ausgetragen. Auch Schule und Vereine brauchen den Sportplatz nur selten und höchstens teilweise. Ausserhalb der wärmeren Jahreszeiten findet kaum eine Nutzung statt. Systematische Belegungs- oder Nutzungszahlen liegen allerdings nicht vor.

Wie gross ist der Sportplatz heute – und wie gross wäre er im Fall der grösseren Wohnentwicklung?

Das heutige Rasenspielfeld misst rund 84-mal 50 Meter und damit 4200 Quadratmeter. Für den Schul- und Freizeitsport würde auch eine kleinere Fläche ausreichen. Im Fall der grösseren Wohnentwicklung geht die aktuelle Planung von einer Gesamtgrösse von 2400 Quadratmetern aus. Aus Sicht des Gemeinderats ist der heutige Sportplatz für die bestehenden Bedürfnisse überdimensioniert, er wird nicht vollständig genutzt. Der Gemeinderat erachtet es als nicht verhältnismässig, die gesamte heutige Fläche dauerhaft zu sichern, wenn dadurch für die Finanzierung der Schul- und Gemeindeinfrastruktur substanziell weniger Mittel zur Verfügung stehen. Die Initianten sprechen in ihrem Initiativtext von einer Verkleinerung des Spiel- und Sportplatzes auf 1'000 Quadratmeter (25 mal 40 Meter). Diese Angabe bildet jedoch nicht die gesamte künftig für Spiel und Sport vorgesehene Fläche ab. Gemäss aktueller Planung stehen dafür insgesamt rund 2'400 Quadratmeter zur Verfügung.

Welche Nutzungen wären auf der kleineren Fläche noch möglich?

Der bei der grösseren Wohnbauvariante vorgesehene Sportplatz lässt sich vielseitig für Schule, Freizeit und Sport nutzen. Er erfüllt die Anforderungen an eine Schulanlage der Unterstufe, zudem lassen sich beispielsweise Fussballfelder einrichten, die Turniere für Kinderfussball ermöglichen. Die Abmessungen eines regulären Fussballfeldes erreicht die Fläche nicht. Diese Einschränkung fällt weniger ins Gewicht, weil es in Kiesen keinen Fussballklub gibt und auf dem heutigen Sportplatz kein regelmässiger Fussball-Trainingsbetrieb stattfindet.

Finanzen und Steuerfolgen

Mit welchen Gesamtinvestitionen ist zu rechnen?

Die Grobschätzung von 2024 geht für die Schul- und Gemeindeinfrastruktur von Gesamtinvestitionen von rund 13 Millionen Franken inklusive Planungskosten aus. Davon entfallen rund 4,9 Millionen Franken auf das neue Schulhaus, 3,2 Millionen auf Mehrzweckhalle und Tagesschule sowie je 1,5 Millionen auf den Umbau des bestehenden Schulhauses und den Doppelkindergarten. Dazu kommen Investitionen in

Gemeindeverwaltung, Werkhof und Aussenraum. Die Initiative verändert den Investitionsbedarf für die Schul- und Gemeindeinfrastruktur nicht, wohl aber deren Finanzierung. Bei Annahme der Initiative stünde weniger gemeindeeigenes Land für den Verkauf und die spätere Wohnentwicklung zur Verfügung. Eine genauere Kostenberechnung ist erst auf Grundlage eines konkreten Wettbewerbsprojekts möglich.

Wie hoch ist der erwartete Erlös aus dem Wohnbauland?

Nach heutigem Planungsstand rechnet die Gemeinde bei einer umfassenderen Wohnentwicklung mit maximaler Ausnutzung mit Verkaufserlösen von gut 6 Millionen Franken aus gemeindeeigenem Land. Diese Summe setzt sich aus der Wohnentwicklung auf Teilen des heutigen Spiel- und Sportplatzes (5,42 Millionen Franken) und durch die Umnutzung des Grundstücks der heutigen Gemeindeverwaltung in Wohnraum (800'000 Franken) zusammen. Den möglichen Ertrag hat ein unabhängiger Immobilien-Spezialist unter Berücksichtigung von Verkehrswert und Mehrwertabschöpfung und mit Abzug von Investitions- und Entwicklungskosten errechnet. Hinzu kämen nach heutiger Schätzung langfristig zusätzliche Steuereinnahmen von rund 200’000 bis 300’000 Franken pro Jahr. Bei Annahme der Initiative stünde ein Teil der bisher für die Wohnentwicklung vorgesehenen Fläche nicht mehr zur Verfügung (5000 statt 9500 Quadratmeter). Die erwarteten Verkaufserlöse fielen dadurch je nach Variante gemäss heutiger Rechnung um bis zu 3 Millionen Franken tiefer aus. Auch die wiederkehrenden Steuereinnahmen wären geringer. Entsprechend müsste die Gemeinde einen grösseren Teil der Investitionen in die Schul- und Gemeindeinfrastruktur anderweitig finanzieren.

Gibt es bei der Einzonung des Landes eine Mehrwertabschöpfung?

Ja. Bei der Einzonung entsteht ein planungsbedingter Mehrwert, auf den eine Mehrwertabgabe erhoben wird. In den bisherigen Ertragsberechnungen hat die Gemeinde eine Abgabe von 20 Prozent des Mehrwerts angenommen. Davon fliessen 90 Prozent an die Gemeinde und 10 Prozent an den Kanton. Die Berechnungen der möglichen Verkaufserlöse berücksichtigen den Gemeindeanteil bereits. Die Mehrwertabschöpfung kommt somit nicht zusätzlich zu den ausgewiesenen Erträgen hinzu. Wie hoch die Abgabe in Franken ausfällt, steht noch nicht fest.

Warum versprach sich die Gemeinde vom Verkauf einst «rund 9 Millionen Franken», wie es in der Stellungnahme des Initiativkomitees heisst?

Die «rund 9 Millionen Franken» stammen aus einer Machbarkeitsstudie, deren Ergebnisse die Gemeinde im April 2021 vorstellte. Damals ging die Planung noch von einer grösseren Fläche für die Wohnentwicklung aus. Die Gemeinde schätzte die möglichen Verkaufserlöse auf 8,8 Millionen Franken. Davon entfielen 5,2 Millionen Franken auf Grundstücke in der damaligen Zone für öffentliche Nutzungen, 2,3 Millionen Franken auf neu einzuzonendes Land und 1,3 Millionen Franken auf das Grundstück der heutigen Gemeindeverwaltung. Seither hat die Planung die für Wohnbauten vorgesehene Fläche aufgrund neuer Erkenntnisse verkleinert. Dass sich Vorstellungen, Kosten und Ertragsschätzungen über mehrere Jahre verändern, gehört zu einem solchen Planungsprozess. Neue Erkenntnisse machen Anpassungen erforderlich, frühere Aussagen und Zahlen spiegeln den jeweiligen Planungsstand wider.

Welche finanziellen Folgen haben geringere Verkaufserlöse für die Gemeinde?

Der Investitionsbedarf für die Schul- und Gemeindeinfrastruktur bleibt unabhängig vom Umfang der Wohnentwicklung bestehen. Fielen die Verkaufserlöse aus gemeindeeigenem Land geringer aus, müsste die Gemeinde einen entsprechend grösseren Teil der Investitionen anderweitig finanzieren und voraussichtlich zusätzliche Fremdmittel aufnehmen. Dies würde zu höheren Zinskosten führen. Wie hoch diese Mehrbelastung ausfiele, hängt namentlich von den tatsächlichen Verkaufserlösen, dem Finanzierungsbedarf und den geltenden Zinssätzen ab.

Welche Auswirkungen hätte die Initiative auf den Steuerfuss?

Bei Annahme der Initiative stünde weniger Fläche für die Wohnentwicklung zur Verfügung. Damit sänken sowohl die Erlöse aus dem Verkauf des gemeindeeigenen Landes wie auch die späteren zusätzlichen Steuereinnahmen, der Investitionsbedarf für die Schul- und Gemeindeinfrastruktur bleibt aber unabhängig vom Umfang der Wohnentwicklung bestehen. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Annahme der Initiative eine höhere Steuerbelastung zur Folge hätte.

Wie würde sich eine Steuererhöhung für einzelne Steuerzahlende auswirken?

Im Sinn der Transparenz hat die Gemeinde Rechenbeispiele gemacht für das Szenario, dass die Steuern im Fall einer kleineren Wohnentwicklung erhöht würden, von einem Steuersatz von derzeit 1.54 auf 1.64 oder 1.74. Ob eine Erhöhung von derzeit 1.54 auf 1.64 oder 1.74 nötig wäre, lässt sich heute nicht seriös abschätzen. Je nach Umfang wären die Folgen für die Haushalte unterschiedlich: Ein Ehepaar mit zwei Kindern und einem Bruttolohn von 121'325 Franken würde bei einer Erhöhung auf 1.74 jährlich 346 Franken mehr Steuern an die Gemeinde zahlen, ein Ehepaar ohne Kinder mit 104‘082 Bruttolohn 690 Franken mehr (bei 1.64 173 respektive 345 Franken). Bei Alleinstehenden mit einem Bruttolohn von 120’460 Franken würde die Differenz 700 Franken betragen, bei Alleinstehenden mit 58’310 Franken Bruttoeinkommen 276 Franken (bei 1.64 138 resp. 350 Franken).

Gemeinde Kiesen – Wirkung einer Erhöhung der Gemeindesteueranlage

Steueranlage	Wert
Aktuell	1.54
Szenario 1	1.64
Szenario 2	1.74

Einzelpersonen

Fall	Bruttolohn (CHF)	Steuerbares Einkommen (CHF)	Einfache Steuer (CHF)	Gemeindesteuer 1.54 (CHF)	Gemeindesteuer 1.64 (CHF)	Mehrbelastung ggü. 1.54 (CHF)	Gemeindesteuer 1.74 (CHF)	Mehrbelastung ggü. 1.54 (CHF)
Fall 1	58'310	36'700	1'381	2'127	2'265	138	2'403	276
Fall 2	120'460	81'300	3'501	5'392	5'742	350	6'092	700
Fall 1:	Lohnempfänger, nur Einkommenssteuer							
Fall 2:	Lohnempfänger, nur Einkommenssteuer							

Ehepaare

Fall	Bruttolohn (CHF)	Steuerbares Einkommen (CHF)	Einfache Steuer (CHF)	Gemeindesteuer 1.54 (CHF)	Gemeindesteuer 1.64 (CHF)	Mehrbelastung ggü. 1.54 (CHF)	Gemeindesteuer 1.74 (CHF)	Mehrbelastung ggü. 1.54 (CHF)
Fall 1	121'325	52'200	1'728	2'661	2'834	173	3'007	346
Fall 2	152'685	80'750	2'929	4'511	4'804	293	5'096	585
Fall 3	104'082	91'500	3'452	5'316	5'661	345	6'006	690
Fall 1:	Familie 2 Kinder, Lohnempfänger, nur Einkommenssteuer							
Fall 2:	Familie 1 Kind, Lohnempfänger, Liegenschaftsbesitz, nur Einkommenssteuer							
Fall 3:	Ehepaar, Lohnempfänger, nur Einkommenssteuer							

Berechnung: Gemeindesteuer = einfache Steuer × Steueranlage. Bruttolohn, steuerbares Einkommen und einfache Steuer entsprechen unverändert dem gelieferten Beispiel. Die Mehrbelastung zeigt die Differenz gegenüber der heutigen Steueranlage 1.54.

Wie ist die generelle finanzielle Situation Kiesens?

Die Jahresrechnung 2025 schloss mit einem Ertragsüberschuss von rund 570’000 Franken. Ende 2025 verfügte die Gemeinde über rund 3,2 Millionen Franken Eigenkapital. In den kommenden Jahren stehen erhebliche Investitionen an. Sie betreffen neben der Schul- und Dorfentwicklung insbesondere den Wasserbau und Strassensanierungen. Für die Chisebach-Verbauung einschliesslich der betroffenen Brücken sieht der Finanzplan vom 17. August 2026 bis 2032 Investitionen von rund 3,5 Millionen Franken vor. Hinzu kommen die Investitionen in die Schul- und Gemeindeinfrastruktur. Der finanzielle Spielraum bleibt deshalb eine zentrale Frage bei der weiteren Ortsplanung.