

# **Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung Nr. 3 / 2016**

**Mittwoch, 7. Dezember 2016, 20.00 Uhr, Turnhalle Kilchbühlschulhaus**

---

## **Traktanden**

- 1. Wahlen**
  - 1.1 Gesamterneuerungswahl in die Sozialhilfebehörde**
  - 1.2 Gesamterneuerungswahl in die Kommission für Altersfragen**
  - 1.3 Ersatzwahl in das Wahlbüro**
- 2. Protokoll der Gemeindeversammlung Nr. 2 vom 23. Juni 2016 / Genehmigung**
- 3. Finanzplan 2017 – 2021 / Kenntnisnahme**
- 4. Budget 2017 / Genehmigung**
- 5. Kauf Parzelle Nr. 538 (Post) / Genehmigung**
- 6. Hochwasserschutz: Abschreibung Beschluss HQ<sub>30</sub> / Zustimmung HQ<sub>100</sub>**
- 7. Kostenüberschreitung Werkhof / Genehmigung**
- 8. Mutation Zonenreglement Siedlung / Verschiebung Änderungsanträge und Genehmigung Reglement**
- 9. Der Gemeinderat informiert**
- 10. Diverses**

**Gemeinderat Biel-Benken**



## Das Wichtigste in Kürze

### 1. Wahlen

Gesamterneuerungswahlen Sozialhilfebehörde, Kommission für Altersfragen und Ersatzwahl Wahlbüro.

### 2. Protokoll

Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2016.

**Antrag: Genehmigung des Protokolls.**

### 3. Finanzplan zur Kenntnisnahme

### 4. Budget 2017

Aufwand: CHF 15'028'096.00. Ertrag: CHF 15'102'506.00. Ertragsüberschuss von CHF 74'410.00, gleichbleibende Steuern und Gebühren.

**Antrag: Genehmigung des Budgets sowie der Steuern und Gebührensätze.**

### 5. Kauf Parzelle Nr. 538

Die räumlichen Verhältnisse an der Schule Biel-Benken sind seit der Einführung der 6. Primarklasse knapp. Nicht alle Klassenzimmer verfügen über Gruppenräume, die für diesen Zweck benutzte Aula ist an sich ungeeignet. Der Religionsunterricht findet im Mehrzweckgebäude statt, Schulleitung und Sekretariat müssen sich zu dritt einen Raum teilen, während zwei Abwarte sich auf drei Räume verteilen müssen, weil keiner gross und geeignet genug ist.

Die Schliessung der Post hatte sich schon seit geraumer Zeit abgezeichnet, die Gemeinde hatte aus den eingangs geschilderten Gründen deshalb früh ihr Interesse am Kauf des Gebäudes bekundet. Als es so weit war, willigte die Post rasch in einen Verkauf ein. Da die Parzelle in einer ÖW-Zone liegt, sind die Nutzungsmöglichkeiten der Post eingeschränkt, ein Verkauf der Parzelle an die Gemeinde liegt deshalb auch in ihrem Interesse. Eine Verkehrswertschätzung aus dem Jahr 2012 ergab einen Gebäudewert von CHF 1.391 Mio. Angesichts des guten Gebäudezustandes und unter Berücksichtigung der für die Post eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten einigten sich die Parteien auf einen Kaufpreis von CHF 750'000.00.

**Antrag: Genehmigung des Kaufs der Parzelle Nr. 538.**

## **6. Hochwasserschutz: Abschreibung Beschluss HQ<sub>30</sub> / Zustimmung HQ<sub>100</sub>**

Die Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2014 beauftragte den Gemeinderat, einen Hochwasserschutz für ein 30-jähriges Hochwasser an die Hand zu nehmen. Die daraufhin eingesetzte Arbeitsgruppe arbeitete ein Vorprojekt aus, das indes von den kantonalen Fachstellen als ungenügend und unverhältnismässig teuer beurteilt wurde. Nur der Schutz eines 100-jährigen Ereignisses gilt als Hochwasserschutz und wird von Bund und Kanton finanziert. Der Schutz vor einem 30-jährigen Hochwasser dagegen käme fast so teuer wie ein 100-jähriges (CHF 3.27 Mio. gegenüber CHF 4.5 Mio.) und müsste von der Gemeinde alleine finanziert werden. Eine gesetzliche Grundlage, die erforderlichen Massnahmen auch gegenüber Grundeigentümern umzusetzen, gibt es zudem nicht. Die eingesetzte Arbeitsgruppe beantragt deshalb, den Beschluss betreffend Umsetzung eines 30-jährigen Hochwasserschutzes als erledigt abzuschreiben und das konventionelle Bachausbauprojekt des Kantons für ein HQ<sub>100</sub> zu unterstützen. Bis zur Realisierung des Projektes ist die Bachpflege kontinuierlich weiterzuverfolgen.

**Antrag: Abschreibung Beschluss HQ<sub>30</sub> und Zustimmung HQ<sub>100</sub>.**

## **7. Kostenüberschreitung Werkhof**

Die Gemeindeversammlung genehmigte am 19. Juni 2013 einen Kredit über CHF 2.6 Mio. für den Bau eines neuen Werkhofes. In erster Linie die schlechten Baugrundverhältnisse führten dazu, dass die Gemeindeversammlung am 16. September 2014 einen Nachtragskredit über CHF 226'000.00 bewilligen musste. Die Kostengenauigkeit lag bei +/- 10% und der Betrag enthielt keine Reserven. Es sind mehrheitlich zusätzliche Aufträge und Arbeiten, die zur in der Endabrechnung vorliegenden Kostenüberschreitung von CHF 80'467.50 beigetragen haben.

Die Finanzierung dieser Kostenüberschreitung erfolgt aus einer Rückerstattung des Amtes für Umweltschutz und Energie im Umfang von CHF 283'074.81. Diese wiederum basiert auf Überschüssen aus der Kehrrechtverbrennungsanlage, die die IWB Basel-Stadt über Jahre als Rückstellungen ausgewiesen hatten. Da der Werkhof umfangreiche Dienstleistungen für die Abfallentsorgung erbringt, kann die nun vorliegende Kostenüberschreitung aus der genannten Rückerstattung finanziert werden.

**Antrag: Genehmigung der Kostenüberschreitung.**

## **8. Mutation Zonenreglement Siedlung**

Energiepolitische Gründe waren der Anlass für die vorliegende Mutation des Zonenreglementes Siedlung (ZRS). Bei dieser Gelegenheit flossen auch noch gleich sprachliche Anpassungen bzw. Erkenntnisse aus der täglichen Arbeit ein. Im Zuge der Diskussionen um die Lärmschutzwand beim QP Löli erweiterte der Gemeinderat die Arbeitsgruppe ZRS um einen Vertreter des Aktionskomitees. In der Folge kamen neue Aspekte in die Revision ein, so unter anderem die Höhe von Lärmschutzwän-

den und die Farbgebung. Das anschliessende Mitwirkungsverfahren brachte diverse Änderungsanträge, die der Gemeinderat indes mehrheitlich ablehnte.

Die Gemeindeversammlung vom 16. März 2016 wies das Zonenreglement Siedlung zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurück. Im Anschluss an die Gemeindeversammlung reichten Hans Ruepp, Georges Tanner sowie Claudia und Stephan Brodbeck drei Änderungsanträge ein. Insgesamt fünf Änderungsanträge kamen von Beat und Ursula Huggenberger, Dr.iur. Sebastian und Ariane Schmid, Dr.iur. Christoph und Claudia Im Obersteg, Werner Osterwalder, Dr. Matthys Dolder und Beatrice Zimmermann.

Der Gemeinderat prüfte sämtliche Änderungsanträge und empfiehlt diese allesamt zur Ablehnung. Einige der Anliegen erachtet er als durchaus berechtigt – so beispielsweise die Frage der Hausbeleuchtung. Diese sollte aber eigentlich in einem Gesamtkonzept Lichtemissionen behandelt werden. Der Gemeinderat möchte keine überhasteten Lösungen, sondern sämtliche Aspekte um die besagten Themen in Ruhe diskutieren können. Aus diesem Grund beantragt der Gemeinderat, die acht Änderungsanträge im Zuge einer Gesamtrevision zu beurteilen und das überarbeitete Zonenreglement Siedlung zu genehmigen. Auf diese Weise können die ursprünglich geplanten Energiemassnahmen endlich umgesetzt werden.

**Antrag: Verschiebung der Änderungsanträge auf eine Gesamtrevision, Genehmigung der Mutation des Zonenreglementes Siedlung.**

## **1. Wahlen**

### **1.1 Gesamterneuerungswahl in die Sozialhilfebehörde**

Die Sozialhilfebehörde besteht aus fünf Mitgliedern, wovon eines das zuständige Gemeinderatsmitglied ist. Von den bisherigen (wählbaren) Mitgliedern stellen sich folgende Mitglieder für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung:

- Margrit Leu, bisher
- Peter Aeschbacher, bisher

Zwei Sitze sind vakant, Kandidaturen liegen bislang keine vor.

### **1.2 Gesamterneuerungswahl in die Kommission für Altersfragen**

Die Kommission für Altersfragen besteht aus fünf Mitgliedern, wovon eines das zuständige Gemeinderatsmitglied ist. Von den bisherigen (wählbaren) Mitgliedern stellen sich folgende Mitglieder für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung:

- Peter Aeschbacher, bisher
- Erika Preisig, bisher
- Alfred Moser, bisher

Ein Sitz ist vakant, bislang ist keine Kandidatur eingegangen.

### **1.3 Ersatzwahl in das Wahlbüro**

Das Wahlbüro besteht aus sieben Mitgliedern. Diese wurden an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2016 für die Amtsperiode 2016 – 2020 gewählt.

Frau Nicole Meier ist vorzeitig aus dem Wahlbüro zurückgetreten. Für die verbleibende Amtsperiode gilt es nun, ein neues Mitglied in diese Kommission zu wählen.

Bis zum Versand dieser Einladung ist keine Kandidatur eingegangen.

*Weitere Kandidaturen für die zu wählenden Behörden und Kommission nimmt die Gemeindeverwaltung bis am 7. Dezember 2016 / 16.00 Uhr entgegen. Kandidierende können sich aber auch direkt an der Gemeindeversammlung melden.*

## **2. Protokoll der Gemeindeversammlung Nr. 2 vom 23. Juni 2016 / Genehmigung**

Wir verweisen auf das dieser Einladung beigelegte Protokoll. Dieses kann auch unter [gemeinde@biel-benken.ch](mailto:gemeinde@biel-benken.ch) oder telefonisch bestellt werden.

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2016 zu genehmigen.**

### 3. Finanzplan 2017 -2021

Die Unterlagen können während den öffentlichen Schalterstunden bei der Gemeindeverwaltung bezogen oder bestellt werden. Siehe auch [www.biel-benken.ch](http://www.biel-benken.ch).

### 4. Budget 2017 / Genehmigung

Das Budget schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 74'410.00 ab (Vorjahr: Ertragsüberschuss CHF 531'043). Der Ertrag erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresbudget um CHF 236'802 (1.6%) auf CHF 15'102'506. Der Aufwand nahm um CHF 693'435 (4.8%) auf CHF 15'028'096 zu.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2017 zu genehmigen und die Gemeindesteuern, Abgaben und Gebühren wie folgt festzusetzen:

<b>Gemeindesteuern</b>			
<b>46%</b>	Zuschlag zur Staatssteuer als Einkommens- und Vermögenssteuer (§ 19 StG)		wie bisher
<b>3.5 %</b>	Ertragssteuer der juristischen Personen (§ 58 Abs. 2 StG)		wie bisher
<b>2 ‰</b>	Kapitalsteuer der juristischen Personen (§ 62 Abs. 2 StG)		wie bisher
<b>2 ‰</b>	Vom satzbestimmenden Einkommen als Feuerwehr-Ersatzabgabe; mindestens Fr. 50.00, maximal Fr. 400.00		wie bisher
<b>Wasser</b>		Tarif in CHF	
	Grundgebühr	60.00	pro Wasseranschluss
	Grundgebühr pro MFH	60.00	pro Haushalt
	Mengengebühr	1.50	pro m <sup>3</sup>
	Mengengebühr für Gewerbetreibende	1.50	für Bezüge bis 1200 m <sup>3</sup> pro Jahr und Wasseranschluss und pro m <sup>3</sup>
	Mengengebühr für Gewerbetreibende	1.00	für Bezüge ab 1201 m <sup>3</sup> pro Jahr und Wasseranschluss und pro m <sup>3</sup>
<b>Abwasser</b>			
	Grundgebühr	120.00	pro Wasseranschluss
	Grundgebühr für MFH	120.00	pro Haushalt
	Mengengebühr	1.60	pro m <sup>3</sup>

Die genannten Tarife erhöhen sich noch um die gesetzliche Mehrwertsteuer (2,5 % für Wasser, 8 % für Abwasser). Für Gewerbebetriebe mit mehreren Wasseranschlüssen wird pro Betrieb nur eine Grundgebühr erhoben bzw. die Bezugsmenge zusammengezogen. Private Haushalte werden jedoch separat abgerechnet.

## **Bericht der Rechnungsprüfungskommission zum Budget und den Anträgen des Gemeinderates für das Jahr 2017**

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget für das Jahr 2017, beinhaltend die Erfolgsrechnung, die Investitionsrechnung und die Anträge des Gemeinderates, geprüft.

Die Erfolgsrechnung sieht für 2017 einen Ertragsüberschuss von CHF 74'410.00 vor. Die Nettoinvestitionen betragen CHF 5'487'500.00.

Gemeinderat und Verwaltung haben unsere Fragen zum Budget 2017 und zu ihren Anträgen ausführlich und zu unserer Zufriedenheit beantwortet.

**Wir empfehlen der Gemeindeversammlung, das Budget zu genehmigen und den Anträgen des Gemeinderates zuzustimmen.**

Die Mitglieder der Rechnungsprüfungskommission:

*Christian Eich (Präsident), Jean-Pierre Frefel (Vizepräsident), Michel Moullet, Beat Andrist, Marco Häfliger*

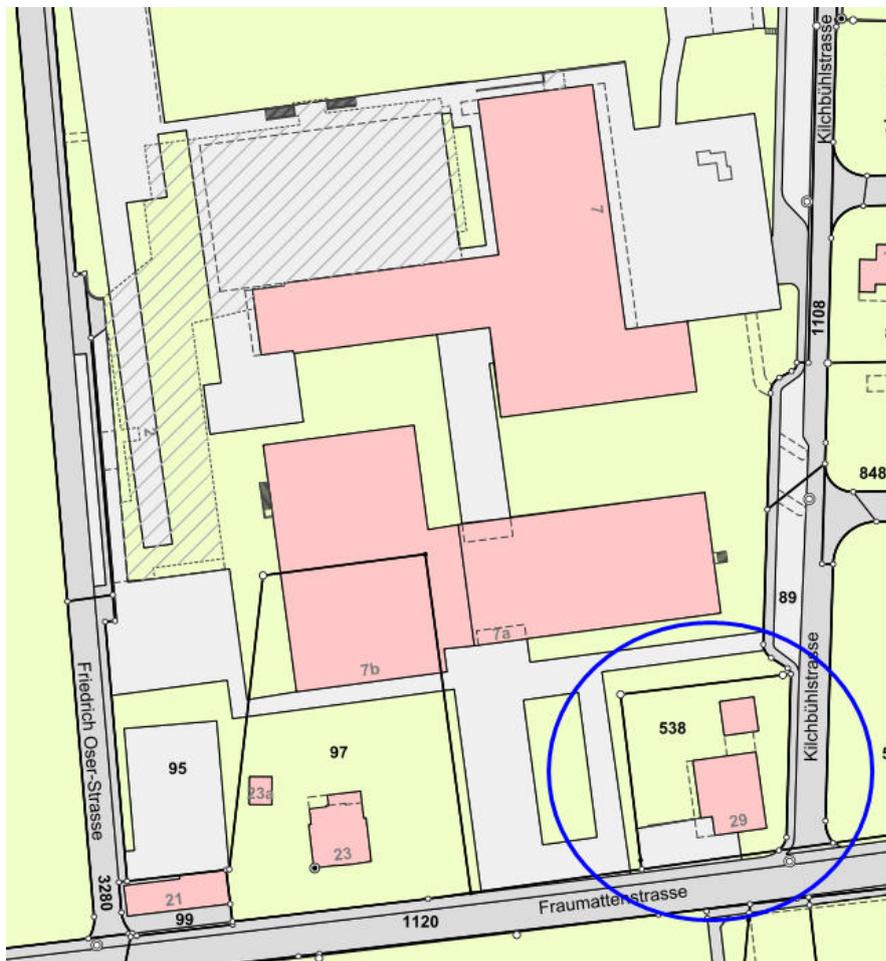
**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2017 zu genehmigen und die Gemeindesteuern, Abgaben und Gebühren festzusetzen.**

### **5. Kauf Parzelle Nr. 538 / Genehmigung**

Die Post CH AG prüfte bereits im Jahr 2014 die Schliessung der Poststelle Biel-Benken und klärte mit der Gemeinde Alternativen für die Erbringung von Postdienstleistungen ab. Im Rahmen dieser Abklärungen stellte sich bald auch die Frage, was nach der Schliessung mit dem Postgebäude geschehen würde. Da dieses auf einer Parzelle steht, die der Nutzung für öffentliche Werke (ÖW) zugeordnet ist, war ein Umbau zu Wohnzwecken mit anschliessender Vermietung durch die Post nicht zulässig. Diese zeigte sich daher durchaus daran interessiert, das Gebäude zu verkaufen. Da im Weiteren die Gemeinde im Hinblick auf die Einführung von HarmoS und die 6. Primarklasse zusätzlichen Schulraum benötigte, gelangte sie schon früh an die Post Immobilien AG mit dem Anliegen, das Postgebäude nach der Schliessung der Poststelle kaufen zu können. Die Abklärungen für die Erbringung von Postdienstleistungen zogen sich in der Folge in die Länge, bis sich im Frühjahr 2016 die heutige Lösung abzeichnete und die Post die Schliessung der Poststelle formal beschloss.

Das Postgebäude (Parzelle Nr. 538) liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Schulhäusern (Parzelle Nr. 95) und zum Kindergarten Fraumatten (Parzelle Nr. 97). Alle diese Parzellen liegen – wie auch die Postparzelle – in der ÖW-Zone. Das gesamte Geviert mit Jugendhaus und Sportanlagen dient mithin der Schule bzw. Freizeitnutzung. Aus diesem Grund erschien es naheliegend, das Postgebäude bzw. die ent-

sprechende Parzelle zu erwerben, um sie für zusätzlich benötigten Schulraum oder schulnahe Nutzungen bereitstellen zu können.



Die fragliche Parzelle Nr. 538 umfasst 912 m<sup>2</sup>, das Gebäude 1818 m<sup>3</sup>. Dieses besteht aus zwei Stockwerken (EG und 1. Stock) sowie einem Keller. Im Parterre befinden sich die eigentlichen Posträumlichkeiten. Im Keller hat es umfangreiche Sanitäreanlagen für das frühere Postpersonal, Heizung mit Tankraum, einen Waschraum und die eigentlichen Kellerräumlichkeiten. Im 1. Stock schliesslich befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung, die zurzeit vermietet ist. Das gesamte Gebäude ist in einem guten Zustand. Eine Verkehrswertschätzung der Post Immobilien AG aus dem Jahr 2012 ergab einen Gebäudewert von CHF 1'391'000.00. Die Parteien vereinbarten in den Verkaufsgesprächen einen Kaufpreis von CHF 750'000.00. Das Entgegenkommen der Post Immobilien AG rührt daher, dass sie die Liegenschaft wegen deren Lage in der ÖW-Zone eigentlich nicht sinnvoll nutzen oder auch einem Dritten verkaufen kann. Die Notariatsgebühren sollen je hälftig geteilt werden, Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern fallen keine an, eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Post Immobilien AG.



Mit dem Erwerb des Postgebäudes bzw. der Parzelle eröffnen sich der Gemeinde verschiedene Möglichkeiten. Sie kann das bestehende Gebäude umbauen und benötigte Räume erstellen. Sie kann das Gebäude aber auch abreißen und ein neues erstellen, das eine auf die Bedürfnisse zugeschnittene Raumaufteilung enthält. Erste Ideen sind vorhanden, ein konkretes Projekt besteht aber noch nicht. Eine aktuelle Studie zur Bevölkerungsentwicklung und den damit einhergehenden Schülerzahlen sieht ein moderates Bevölkerungswachstum vor. Dieses führt dazu, dass neben den bereits bestehenden 12 Klassen mindestens eine 13., wenn nicht gar eine 14. Klasse dazu kommt, allenfalls auch ein zusätzlicher Kindergarten. Die Studie beim Neubau des Schulhauses war davon ausgegangen, dass mit der Einführung von HarmoS nicht in allen Jahrgängen doppelte Klassen geführt werden müssen. Dies hat sich als falsch erwiesen. Aber selbst wenn zu den bestehenden 12 keine zusätzlichen Klassen gebildet werden müssen, ist der zur Verfügung stehende Raum zu knapp. So verfügen beispielsweise nicht alle Klassenzimmer über die erforderlichen Gruppenräume. Der Religionsunterricht findet im Mehrzweckgebäude statt, und die Schulleitung und das Sekretariat (drei Personen) teilen sich ein Büro, womit die Vertraulichkeit oft nicht oder nur ungenügend gewahrt werden kann. Die Aula wird zudem immer als Ausweichmöglichkeit für den Unterricht genutzt, ist dafür aber eigentlich nicht geeignet. Im Weiteren ist die Bibliothek der Schule heute in einem Klassenzimmer untergebracht und verschlingt entsprechend wertvollen Schulraum, der eigentlich für eine

andere Nutzung vorgesehen ist. Und schliesslich verfügt das Abwartsteam über kein richtiges Büro und hat seine Unterlagen, Werkzeuge und Materialien auf drei verschiedene Räume verteilt.

Die Gemeinde ist verpflichtet, ausreichenden und geeigneten Schulraum zur Verfügung zu stellen. Mit dem Postgebäude hat sie die Möglichkeit, sich diesbezügliche Optionen zu sichern und hätte Alternativen zur heutigen Raumnutzung. Der Kauf des Postgebäudes würde zudem auch im Bereich Mittagstisch/Tagesstrukturen Optionen eröffnen, die heute nicht vorhanden sind.

Mit dem Kauf der Liegenschaft an der Fraumattenstrasse 29 übernimmt die Gemeinde auch das Mietverhältnis mit dem heutigen Mieter. Dieser ist über die Kaufabsichten informiert und bereit, seine Wohnung bei entsprechendem Bedarf der Gemeinde zu räumen. Bis zur Erarbeitung und Umsetzung eines konkreten Projektes kann die Gemeinde aber noch mit Mieteinnahmen von CHF 19'044.00 (inkl. Garage) pro Jahr rechnen. Im Parterre, den ehemaligen Posträumlichkeiten, wäre zudem eine Zwischennutzung denkbar, die möglicherweise ebenfalls Mieteinnahmen generieren würde.

Der Gemeinderat erachtet aus den genannten Gründen den Kauf der Parzelle Nr. 538 als zwingend notwendig.

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Kauf der Parzelle Nr. 538 im Betrag von CHF 750'000.00 zuzustimmen.**

## **6. Hochwasserschutz: Abschreibung Beschluss HQ<sub>30</sub> und Zustimmung HQ<sub>100</sub>**

Die Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2014 erklärte einen Antrag für erheblich, wonach die Gemeinde den Hochwasserschutz selbst in die Hand nimmt und Schutzmassnahmen entlang des Birsig plant, die ein HQ<sub>30</sub> verhindern. In der Folge nahm sich eine Arbeitsgruppe dem Auftrag an und erarbeitete ein entsprechendes Vorprojekt.

Die Vorprüfung dieses HQ<sub>30</sub>-Projektes durch die kantonalen Instanzen – insbesondere durch den Bereich Wasserbau – fällt wenig wohlwollend aus: das Schutzziel HQ<sub>30</sub> entspricht nicht der kantonalen Vorgehensweise mit der Gefährdung Hochwasser und wird daher nicht als Hochwasserschutzprojekt im eigentlichen Sinn verstanden. Nach dem Stand von Wissenschaft und Technik wird in der Schweiz Hochwasserschutz in Siedlungsgebieten auf ein HQ<sub>100</sub> Ereignis ausgelegt. Diese Praxis wird in der Schweiz durchgehend von Bund, über Kantone und Gemeinden so umgesetzt. In

Ausnahmesituation werden einzelne Sonderobjekte oder Gebiete gar auf ein HQ<sub>300</sub> oder höher geschützt. Der HQ<sub>30</sub>-Ausbau am Birsig für das Siedlungsgebiet Biel-Benken sei daher aus fachtechnischer Sicht unverständlich und praxisfremd. Zudem kritisiert der Kanton die enorm hohen Kosten für einen HQ<sub>30</sub>-Schutz im Umfang von CHF 3'270'000.00. Die Baukosten für das HQ<sub>100</sub>-Bauprojekt aus dem Jahr 2004 beliefen sich auf ca. CHF 3'700'000.00 (Schätzung 2016 ca. CHF 4'500'000.00). Der finanzielle Aufwand für den HQ<sub>100</sub>-Schutz ist somit nur wenig grösser als für den HQ<sub>30</sub>-Ausbau, die Schutzwirkung vor Überschwemmungen mit einem HQ<sub>100</sub>-Ausbau ist aber um ein **mehrfaches** grösser. Für die übrigen Fachstellen ist das HQ<sub>30</sub>-Projekt mit Auflagen denkbar und realisierbar, diese sind aber nicht direkt in den Hochwasserschutz involviert.

Derzeit würden die Kosten eines regulären HQ<sub>100</sub>-Bauprojektes zu 80% durch den Kanton Basel-Landschaft und den Bund getragen. Somit würden von den CHF 4'500'000.00 noch CHF 900'000.00 zu Lasten der Grundeigentümer und der Gemeinde Biel-Benken verbleiben. Bei einem HQ<sub>30</sub>-Projekt dagegen müsste die Gemeinde den gesamten Betrag über CHF 3'270'000.00 alleine stemmen. Die finanzielle Beteiligung der Anstösser ist zudem für beide Projektvarianten (HQ<sub>30</sub> und HQ<sub>100</sub>) noch offen.

Unter diesen Voraussetzungen ist es für die Gemeinde Biel-Benken äusserst schwierig, zeitaufwendig und kostenintensiv, ein HQ<sub>30</sub>-Projekt zu realisieren. Unter anderem fehlt es an einer rechtlichen Grundlage, um das HQ<sub>30</sub>-Projekt im Falle von Einsprachen durchzusetzen. Die Arbeitsgruppe HQ<sub>30</sub> hat deshalb erkannt, dass es sinnvoller ist, zusammen mit dem Kanton Basel-Landschaft das HQ<sub>100</sub>-Projekt mit einem konventionellen Bauchausbau in Angriff zu nehmen. Dieses Projekt bringt Biel-Benken aus technischer und finanzieller Sicht den grössten Vorteil und hat daher auch politisch die grössten Chancen, realisiert zu werden. Es ist der Arbeitsgruppe HQ<sub>30</sub> aber wichtig, dass die Bachpflege weiterhin ein wichtiges Thema bleibt und die Gemeinde alles unternimmt, um zu einer baldigen Umsetzung der Hochwasserschutz-Massnahmen zu kommen. Die Arbeitsgruppe HQ<sub>30</sub> wird auch inskünftig mit kleinen Massnahmen wie Pflege, Unterhalt und der Umsetzung von Teiletappen von Hochwasserschutzmassnahmen eine aktive Rolle übernehmen.

### **HWS Hinteres Leimental**

Das kantonale Tiefbauamt orientierte am 24. Mai 2016 die Gemeinden Oberwil, Therwil und Biel-Benken zum Thema HWS Hinteres Leimental. Das TBA führt die strategische Planung HWS Birsig weiter. Dabei ist angedacht, die Projektierung im 2017 zu starten. Auf Grund der finanziellen Situation des Kantons erfolgt die Ausführung aber nicht vor dem Jahr 2025.

Aus den vorgenannten Gründen beantragt der Gemeinderat, das erheblich erklärte HQ<sub>30</sub>-Projekt als erledigt abzuschreiben und nur das konventionelle HQ<sub>100</sub>-Projekt des Kantons weiterzuverfolgen. Ungeachtet dessen soll die Bachpflege konsequent weitergeführt werden.

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung,**

- **den erheblich erklärten HQ<sub>30</sub>-Beschluss als erledigt abzuschreiben;**
- **das konventionelle HQ<sub>100</sub>-Projekt des Kantons weiterzuverfolgen,**
- **die Bachpflege kontinuierlich weiterzuverfolgen.**

## **7. Kostenüberschreitung Werkhof / Genehmigung**

### **7.1 Nachtragskredit Werkhof**

Die Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2013 hatte für den neuen Werkhof einen Kredit von CHF 2'600'000.00 gesprochen. Während der Detailprojektierung zeigte sich, dass die Baugrundverhältnisse auf der Parzelle Nr. 1625 schlechter sind als erwartet. Auf Grund der fehlenden Unterkellerung und der relativ hohen Nutzlasten musste die Foundation der Werkhofhalle und der nördlichen Stützmauer überprüft werden. Die Foundation liegt in einer Schicht aus schlecht tragfähigem Lösslehm, die wiederum auf verrutschtem Fels lagert. Die tragfähige Felsoberfläche (Meletta-Schichten) liegt ca. bei 4.40 – 6.80 m unter OK Terrain. Die Bodenplatte musste deshalb als Decke erstellt werden, verstärkt mit Pfahlbanketten, die wiederum auf Injektionsrammpfählen fundiert sind. Die nördliche Stützmauer wurde verstärkt und zusätzlich auf Betonsporen fundiert. Zusätzliche Erschwernisse resultierten aus dem relativ hochliegenden Hangwasserhorizont. Es wurde jeweils die günstigste statische Massnahme gewählt. Derart umfangreiche Massnahmen für die Foundation waren in der Kostenschätzung respektive im Kreditantrag nicht vorgesehen.

Die Gemeindeversammlung vom 16. September 2014 genehmigte deshalb einen Nachtragskredit im Umfang von CHF 226'000.00. Die Berechnung der Mehrkosten war mit einer Genauigkeit von +/- 10% erstellt worden und beinhaltete keine Reserven.

### **7.2 Baukostenabrechnung**

Die Bauarbeiten für den neuen Werkhof sind mittlerweile abgeschlossen. Die Zusammenstellung der Bauabrechnung ergibt eine Kostenüberschreitung von CHF 80'467.50.

Bauabrechnung:	
Kredit EGV vom 20. Juni 2012, Kto. Nr. 6150.5040.08	CHF 2'600'000.00
Nachtragskredit EGV vom 16. September 2014, Kto. Nr. 6150.5040.08	CHF 226'000.00
Total Kredite inkl. MwSt.	<u>CHF 2'826'000.00</u>
Ausgabenstand gemäss Bauabrechnung Architekt, inkl. MwSt.	<u>CHF 2'906'467.50</u>
<b>Kostenüberschreitung</b>	<b><u>CHF 80'467.50</u></b>

Zur erneuten Kostenüberschreitung haben folgende Gründe geführt:

Es handelt sich um Positionen, die nicht im Kostenvoranschlag oder in der Ausschreibung enthalten waren, oder in einzelnen Fällen durch den Architekten verges- sen wurden:

- Mehrlänge Pfähle auf Grund noch schlechterer geologischer Verhältnisse als prognostiziert
- Mehrausmass Stützmauer zu östlichem Nachbargrundstück
- Zusätzlicher Aushub für Riegelfundamente der Halle
- Aufwendigere Gräben für Werkleitungen wegen Baugrund
- Anpassungen Stahlbau wie Fugenbänder, C-Pfetten, Decken- und Wanddurchbrüche, Fussplattenanschlüsse, Fallrohre Bodenanschlüsse und Elektrische Storen
- Armierung und Rinne Unterlagsböden
- Ingenieur Nachtrag Baugrund und Objektänderung
- Mehrstärken Belag, Anpassungen an Halle, Werkleitungen Elektrisches Tor (nicht in Ausschreibung enthalten)

Zu diesem Ergebnis hat auch die zur Zeit des Baus ungünstige Marktsituation für Ausschreibungen beigetragen. Anders als bei früheren Projekten konnte praktisch keine Arbeitsgattung günstiger vergeben werden als im Kostenvoranschlag vorgese- hen.

### **7.3 Finanzierung der Kostenüberschreitung**

Das Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) hat der Gemeinde Biel-Benken im Jahr 2015 aus den Reserven zugunsten der kommunalen Lieferanten von Siedlungsabfäl- len eine Rückerstattung von CHF 283'074.81 inkl. MwSt. zukommen lassen. Hinter- grund dieser Rückerstattung sind Überschüsse der Kehrichverbrennungsanlage aus den Jahren 2007-2012, welche durch die IWB als Rückstellungen ausgewiesen wor- den waren.

Da der Werkhof umfangreiche Dienstleistungen im Bereich der Abfallbeseitigung erbringt, wird die Kostenüberschreitung von CHF 80'467.50 vollständig über die

Rückerstattung der IWB aus den Reserven der kommunalen Lieferanten im Umfang von CHF 283'074.81 inkl. MwSt. finanziert.

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Kostenüberschreitung für den Bau des neuen Werkhofes über CHF 80'467.50 zu genehmigen.**

## **8. Mutation Zonenreglement Siedlung / Verschiebung Änderungsanträge und Genehmigung Reglement**

### **Planungsabsicht**

Die vom Gemeinderat geplanten Anpassungen sind einerseits politisch motiviert (Energiebonus), andererseits in den Erkenntnissen der täglichen Arbeit begründet. Die Ergänzungen und Präzisierungen schaffen Klarheit in der Anwendung der Zonenbestimmungen und führen auch zu Anreizen bei der Anwendung energieeffizienter Bauweisen. Die Höhe von Lärmschutzwänden entlang von Kantonsstrassen wird auf 3 m beschränkt. Die ursprünglichen Planungsziele und Planungsabsichten der Gesamtrevision im Jahr 2006 werden dadurch nicht verändert.

Der Gemeinderat beauftragte die Arbeitsgruppe ZRS, das Zonenreglement Siedlung **teilweise** zu überarbeiten. Folgende Themen wurden dabei behandelt:

- Bebauungsbonus für Energiesparmassnahmen.
- Ergänzungen im Zonenreglement Siedlung aufgrund der Erfahrungen in der Baugesuchspraxis (diverse Artikel).
- Überprüfung der Skizzen im Anhang.
- Überprüfung, ob die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II entlang der Kantonsstrasse auf ES III aufgestuft werden kann / soll.

Nach der Diskussion um die Lärmschutzwand beim Quartierplan Löli wurde die Arbeitsgruppe ZRS Anfang 2014 mit Herrn Beat Huggenberger vom Aktionskomitee „Nie wieder eine Löli-Wand“ erweitert. Folgende zusätzliche Themen wurden in die Diskussion eingebracht:

- Farbgebung bei Neuanstrichen und Renovationen.
- Höhe der Dachaufbauten wie Solaranlagen (Fotovoltaik und Kollektoren).
- Höhe von Lärmschutzwänden.

Die vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe ZRS hat in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro die nötigen Grundlagen erhoben und die entsprechenden Zonenbestimmungen ausgearbeitet. Zu den Solaranlagen wurden keine Beschlüsse gefasst, da sämtliche Belange im Raumplanungs- und Baugesetz zwi-

schenzeitlich bereits geregelt sind und keine weitergehenden Bestimmungen in die Zonenvorschriften aufgenommen werden dürfen.

Die öffentliche Mitwirkung vom 20. November bis 9. Dezember 2014 kann wie folgt zusammengefasst werden:

- *Zum eigentlichen Kernthema der Mutation, dem Energiebonus, äusserte sich niemand.*
- *Die Mitwirkenden brachten zu einigen Bauvorschriften neue Regelungsvorschläge ein. Die Vorschläge basierten meist auf den Erfahrungen eines eigenen Bauprojektes, bei welchem eine bestimmte Idee aufgrund einer Massvorgabe nicht realisiert werden konnte. Der Gemeinderat entschied sich, auf diese Anliegen im Rahmen dieser Mutation nicht einzutreten. Diese Bauvorschriften sollen, wenn nötig und erwünscht, im Rahmen einer Gesamtrevision beurteilt werden.*
- *Intensiv diskutiert wurden die vorgeschlagenen Anpassungen bei den Gestaltungsvorschriften (Art. 13, Art. 27). Die Mitwirkenden stellten sich die Fragen, wer die Vorgaben kontrollieren soll und wer über Gestaltungsmerkmale entscheidet (was ist eine dezente Farbe?). Der Gemeinderat entschied sich aufgrund der Mitwirkungseingaben, die angedachte Reglementsbestimmung in Artikel 27 Absatz 1 „Nicht dezente Farben sind unzulässig“ fallen zu lassen und zu streichen. Die Bestimmung wäre nur mit unverhältnismässigem Aufwand durchsetzbar. Farbe ist immer eine Frage des Kontextes, aber auch des Geschmacks und von gängigen Trends.*
- *Die Formulierung in Artikel 26 Absatz 1 „Diese (die Fachkommission) entscheidet über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege“ führte in der Vergangenheit zu Unklarheiten bei Bauherren. Die Bestimmung wurde dahingehend interpretiert, dass die Fachkommission die Anliegen der kantonalen Denkmalpflege koordiniert und ein direkter Kontakt des Bauherrn nicht erwünscht sei. Der Gemeinderat entschied sich aufgrund der Mitwirkungseingaben, den Satz im Reglement anzupassen.*

Die Ergebnisse der Mitwirkung wurden – soweit in Zusammenhang mit der Planungsabsicht stehend – berücksichtigt und mit den Details zu den Anträgen sowie den Antworten des Gemeinderates im Mitwirkungsbericht<sup>1</sup> vom 15. Juni 2015 zusammengefasst und publiziert.

---

<sup>1</sup> Der Mitwirkungsbericht steht auf der Website der Gemeinde zur Verfügung und kann bei Bedarf bei der Verwaltung bestellt werden.

- *An der Gemeindeversammlung vom 16. März 2016 lag das überarbeitete Zonenreglement Siedlung zur Genehmigung vor. Im Rahmen der Diskussion kam einerseits erneut die Frage nach einer Farb-Regelung („dezente Farben“) auf. Beat Huggenberger argumentierte, dass gemäss dem Leitbild der Gemeinde dem Ortsbild Sorge zu tragen sei, und daran müsse man sich halten. Ebenfalls kritisierte er die Hausbeleuchtungen und die Tatsache, dass beim Bau von Flachdächern ein 10%-iger Bebauungsbonus vorgesehen ist. Das fördere den Bau von Flachdächern, was nicht erwünscht sei. Claudia Brodbeck beantragte konkret, die Verpflichtung zur dezenten Farbe wieder in das Reglement aufzunehmen und nur weisse und ökologische Fassadenbeleuchtungen zuzulassen.*
- *Am 30. März 2016 stellten Hans Ruepp, Georges Tanner sowie Claudia und Stephan Brodbeck schriftlich drei Anträge zur Behandlung.*
- *Am 28. Mai 2016 stellten Beat und Ursula Huggenberger, Dr.iur. Sebastian und Ariane Schmid, Dr.iur. Christoph und Claudia Im Obersteg, Werner Osterwalder, Dr. Matthys Dolder und Beatrice Zimmermann schriftlich fünf Anträge zur Behandlung.*

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Überarbeitung des Zonenreglementes Siedlung sämtliche an der Gemeindeversammlung bzw. im Anschluss daran gestellten Anträge beraten und empfiehlt sie zum heutigen Zeitpunkt alle zur Ablehnung. Die einzelnen Gründe für die Ablehnung sind im Anschluss an die vorgeschlagenen Änderungen dargestellt und erläutert. Zum heutigen Zeitpunkt möchte der Gemeinderat das revidierte Zonenreglement Siedlung wie beabsichtigt in Kraft setzen, damit die völlig unbestrittenen ökologischen Anliegen und die Präzisierungen Anwendung finden können. Die Themen aus den Änderungsanträgen möchte er dagegen im Rahmen einer Gesamtrevision des Zonenreglementes Siedlung beurteilen.

Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Biel-Benken vom 20. Juni 2005 wird wie folgt angepasst:

Artikel	Reglement rechtskräftig (alt)	Antrag Mutation ( <b>neu</b> )
<b>Art. 13</b> <b>Abs. 1</b> Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan	Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan bezwecken eine häusliche Nutzung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Überbauungskonzepte nach diesen Verfahren sind architektonisch überdurchschnittlich gestaltet, verkehrstechnisch zweckmässig erschlossen und bieten eine hohe Wohnqualität.	Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan bezwecken eine häusliche Nutzung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Überbauungskonzepte nach diesen Verfahren <ul style="list-style-type: none"> <li>- sind architektonisch überdurchschnittlich gestaltet</li> <li>- <b>genügen hohen gestalterischen Ansprüchen und gliedern sich in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) ein, so dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht.</b></li> <li>- sind verkehrstechnisch zweckmässig erschlossen</li> <li>- bieten eine hohe Wohnqualität</li> <li>- <b>legen fortschrittliche Massnahmen zur Energienutzung fest</b></li> <li>- <b>erfüllen hohe gestalterische Ansprüche bei Terrainanpassungen und Massnahmen zum Lärmschutz</b></li> </ul>

*Im Zusammenhang mit der Quartierplanung „Löli“ und der damit neu erstellten Lärmschutzwand stellte das Aktionskomitee „Nie wieder eine Löli-Wand“ verschiedene Forderungen betreffend Gestaltung und Terrainanpassungen an die Gemeinde. Die Vorgaben wurden aufgenommen und als Vorgabe bei Quartierplanungen formuliert. Gleichzeitig wurde der Aspekt der Energienutzung in Quartierplanungen neu aufgenommen. Für die bessere Lesbarkeit wurden die einzelnen Punkte in Listenform aufgeführt.*

---

**Art. 25**  
**Abs. 2**  
*Öffentliche Beiträge in der KD*

Der Gemeinderat fördert die Erhaltung des Dorfkerns und kann zu diesem Zweck aus einem speziellen Fonds Beiträge an Private ausrichten, die durch Neu- oder Umbauten und Renovationen diesem Ziel dienen. Die Höhe der Beiträge wird vom Gemeinderat festgelegt.

Der Gemeinderat fördert die Erhaltung des Dorfkerns und kann zu diesem Zweck ~~aus einem speziellen Fonds~~-Beiträge an Private ausrichten, die durch Neu- oder Umbauten und Renovationen diesem Ziel dienen. Die Höhe der Beiträge wird vom Gemeinderat festgelegt.

*Nach neuem Rechnungsmodell (HRM2) dürfen die Gemeinden keine Fonds mehr führen. Die Gemeinde passt deshalb die verschiedenen Reglemente fortlaufend an, in diesem Fall auch das Zonenreglement Siedlung.*

---

**Art. 26**  
**Abs. 1**  
Vorabklärungen  
Baugesuchunterlagen

Bei Projekten in der Kernzone (Dorfkern) wird empfohlen, vor der Baueingabe die Fachkommission der Gemeinde zu konsultieren. Diese entscheidet über den Bezug der kantonalen Denkmalpflege.

Bei Projekten in der Kernzone (Dorfkern) wird empfohlen, vor der Baueingabe die Fachkommission der Gemeinde **und/oder die kantonale Denkmalpflege zu konsultieren.** ~~Diese entscheidet über den Bezug der kantonalen Denkmalpflege.~~

*Der Reglementstext wurde auf Grund der öffentlichen Mitwirkung angepasst.*

<p><b>Art. 27</b> <b>Abs. 1</b> Gestaltungsgrundsätze</p>	<p>Alle Bauten und Anlagen sind in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) so einzugliedern, dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p>Alle Bauten und Anlagen sind in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) so einzugliedern, dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht. <b>Insbesondere haben die Dach- und Fassadengestaltung dem Schutz eines einheitlichen Ortsbildes Rechnung zu tragen und sich in die bestehende Bausubstanz einzuordnen. Dies gilt insbesondere für die Material- und Farbwahl. <del>Nicht dezente Farben sind unzulässig.</del></b></p>
---	---	---

*In der öffentlichen Mitwirkung wurde mehrfach kritisiert, dass in der Praxis die Formulierung „dezent“ praktisch nicht handhabbar ist, deshalb wird darauf verzichtet. Im Streitfall ist „dezent“ nicht klar und einwandfrei umschreibbar und kann somit juristisch höchstens mit unverhältnismässig hohem Aufwand durchgesetzt werden.*

<p><b>Art. 28</b> <b>Abs. 2</b> Bebauungsziffer</p>	<p>Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet (Skizzen im Anhang):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stützmauern, äussere Lichtschächte, Lichtböschungen und dergleichen.</li> </ul>	<p>Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet (Skizzen im Anhang):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stützmauern, <b>Lärmschutzwände, ungedeckte Schwimmbassins, Aussenkamine für Cheminée resp. Cheminéeöfen und Lüftungsrohre</b>, äussere Lichtschächte, Lichtböschungen und dergleichen.</li> </ul>
---	---	--

*Lärmschutzanlagen, welche in Zusammenhang mit dem öffentlichen Strassenbau stehen, erfordern gemäss § 120 Abs. 4 RBG keine Baubewilligung. In Biel-Benken sind im Normalfall nur Lärmschutzwände in diesem Zusammenhang nötig. Da die Lärmschutzanlagen des Kantons Baselland keine Baubewilligung erfordern, kann es sein, dass die Gemeinde keine Kenntnis von deren Erstellung erlangt. Eine Anrechnung an die Bebauungsziffer ist somit nicht möglich. Die Textergänzung schafft dazu Klarheit.*

*In der Vergangenheit stellte sich im Rahmen von Bauvorhaben die Frage, ob ungedeckte Schwimmbassins, Aussenkamine oder Lüftungsrohre zur Bebauungsziffer zählen sollen oder nicht. Die in der Gemeinde etablierte Praxis rechnete diese Anlagen nicht zur Bebauungsziffer. Begründet ist diese Praxis darin, dass die Gemeinde der Ansicht ist, dass diese Anlagen zusätzlich zu dem ordentlichen Gebäude erstellt werden können, ohne dass dabei die Grundfläche des Hauptbaus reduziert werden muss. Insbesondere trifft dies bei den ungedeckten Schwimmbassins zu. Müsste ein normal grosses Schwimmbassin an die Bebauungsziffer angerechnet werden, würden sich die baulichen Möglichkeiten auf einem Grundstück stark reduzieren. Die Textergänzungen bilden die bisherige Baubewilligungspraxis ab.*

<p><b>Art. 28</b> <b>Abs. 2</b> Bebauungsziffer</p>	<p>Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet (Skizzen im Anhang):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nachträglich angebrachte Aussenisolation</li> </ul>	<p>Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet (Skizzen im Anhang):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>nachträglich angebrachte Aussenisolation</del></li> <li>- bei Neubauten zur Förderung der Energieeffizienz der Anteil der Aussenwandstärke, welcher grösser als 45 cm ist, bei bestehenden Bauten zur Förderung der Energieeffizienz der Anteil der Nachisolation bis zu 25 cm Stärke.</li> </ul>
---	---	--

*Mit der Reglementanpassung werden energieeffiziente Gebäudeisolierungen gefördert. Allfällige Mehrstärken durch verbesserte Isolationen müssen nicht zur Bebauungsziffer gezählt werden.*

*Die Masse basieren auf einem Gutachten der Firma Ehram & Partner AG. Das Gutachten beschreibt verschiedene Mauerwerke und deren Isolationswerte. Mit den Festlegungen für Neu- und Umbauten werden die häufigsten Fälle abgedeckt.*

---

**Art. 31**  
**Abs. 3**  
Gebäudeprofil

Vorsprünge (Dach, Vordächer u. ä.) bis zu 1 m Ausladung ab Fassadenhülle resp. Stützkonstruktion dürfen das Gebäudeprofil durchbrechen.

*Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, vor allem bei Attikageschossen, stellte sich immer wieder die Frage, welche Dimensionen von Dachvorsprüngen zulässig sind. Mit der Reglementsergänzung wird dies nun definiert. Die Bestimmung lehnt sich an die Bestimmung der Bebauungsziffer an. Dachvorsprünge von 1 m zählen auch nicht zur Bebauung. Die Textergänzungen bilden die bisherige Baubewilligungspraxis ab.*

*u. ä. = und ähnlich*

---

**Art. 32**  
**Abs. 2**  
Fassaden- und Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (**Oberkante rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut**).

*Die Reglementsergänzung präzisiert die Messweise der Gebäudehöhe. Die Messweise wurde in der bisherigen Baubewilligungspraxis bereits so angewandt. Die Ergänzung vervollständigt zudem die Bestimmung in Absatz 1 desselben Artikels.*

---

**Art. 32**  
**Abs. 5**  
Fassaden- und Gebäudehöhen

Bei Abgrabungen am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind Garagen-einfahrten bis zu einer Breite von 6m.

Bei Abgrabungen am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind Garagen-einfahrten bis zu einer **maximalen** Breite von 6m **und schachtartig ausgebildete Kellerabgänge bis zu einer maximalen Breite von 1.2 m.**

Schachtartig ausgebildete Kellerabgänge sind wie Garageneinfahrten funktional nötige Zugänge zum Gebäude. Der Bau der Kellerabgänge soll bis zu der festgelegten Breite möglich sein, ohne dass diese zur Fassadenhöhe angerechnet werden müssen. Als schachtartig ausgebildete Kellerabgänge sind in diesem Zusammenhang direkt entlang der Fassade verlaufende vertikale Einschnitte gemeint, welche Platz für einen ordentlichen Zugang bieten und ein Untergeschoss erschliessen. Terraineinschnitte, welche zum Beispiel zur Belichtung eines Untergeschosses dienen, sind mit diesem Begriff explizit nicht gemeint.

<b>Art. 34</b> <b>Abs. 3</b> Dach- und Fassaden- gestaltung	Flachdächer sind in der Regel zu begrünen.	<del>Flachdächer sind in der Regel zu begrünen.</del> Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht mit Energiegewinnungsanlagen belegt werden. Energiegewinnungsanlagen dürfen das maximal mögliche Gebäudeprofil überragen. Weitere Nutzungen, welche das maximal mögliche Gebäudeprofil durchbrechen, sind auf dem Dach nicht zulässig.
---	--	---

Mit der bisherigen Bestimmung war die Begrünung von Flachdächern nicht unbedingt zwingend notwendig. Die neue Bestimmung ist klar und schreibt das Begrünen vor. Zudem werden Energiegewinnungsanlagen ausserhalb des Gebäudeprofils auf dem Dach erlaubt. Weitere Nutzungen wie Terrassen oder ähnliches dürfen nur innerhalb des festgelegten Gebäudeprofils realisiert werden. Die neue Bestimmung schafft Klarheit im Baugesuchsverfahren und im Vollzug.

<b>Art. 35</b> Dachaufbauten <b>und Dachflächenfenster</b>	Alle Dachaufbau- und Dachfensterarten sind zugelassen. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten und Dachfenster darf $\frac{1}{3}$ der dazugehörenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Der minimale Abstand der Dachaufbauten und Dachfenster von Ort, Grat und Kehle beträgt 1.5 m (Skizze im Anhang). Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° gestattet (Ausnahme: Art. 31 Abs. 2). Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss vertikal gemessen mindestens 1 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.	Alle Dachaufbau- und Dach <b>flächen</b> fensterarten sind zugelassen. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten und Dach <b>flächen</b> fenster darf $\frac{1}{3}$ der dazugehörenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Der minimale Abstand der Dachaufbauten und Dach <b>flächen</b> fenster von Ort, Grat und Kehle beträgt 1.5 m (Skizze im Anhang). Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° gestattet (Ausnahme: Art. 31 Abs. 2). Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss vertikal gemessen mindestens 1 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.
--	--	--

*Der Titel wird dem Inhalt des Reglementstextes angepasst. Die Wortwahl präzisiert.*

<b>Art. 37</b> <b>Abs. 1</b> Nutzungsübertragung	Die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG ist zulässig.	Die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG ist <b>nur auf benachbarte Grundstücke</b> zulässig. Dabei darf pro Parzelle maximal 10 % (Relativmass) der möglichen Nutzung abgetreten resp. zusätzlich beansprucht werden. Die Gemeinde führt den entsprechenden Kataster.
--	---	---

*Die Nutzungsübertragung macht aus Sicht der Gemeinde nur zwischen direkt benachbarten Grundstücken Sinn. Nur so kann sichergestellt werden, dass die festgelegte Bebauung und so auch die erwünschten Freiflächen in Quartieren im Gesamten eingehalten werden können. Die Bestimmung präzisiert die Praxis der Gemeinde.*

<p><b>Art. 41</b> <b>Abs. 2</b> Terrain- ver- änderun- gen und - Anpas- sungen</p>	<p>Terrainaufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1.5 m ab dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten (senkrecht gemessen). Ausgenommen davon sind Garageneinfahrten bis zu einer Breite von 6 m und schachtartig ausgebildete Kellerabgänge.</p>	<p>Terrainaufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1.5 m ab dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten (senkrecht gemessen). Ausgenommen davon sind Garageneinfahrten bis zu einer <b>maximalen</b> Breite von 6 m und schachtartig ausgebildete Kellerabgänge <b>bis zu einer maximalen Breite von 1.2 m.</b></p>
--	--	--

*Schachtartig ausgebildete Kellerabgänge sind wie Garageneinfahrten funktional nötige Zugänge zum Gebäude. Der Bau der Kellerabgänge soll bis zu der festgelegten Breite möglich sein, ohne dass diese zur Fassadenhöhe angerechnet werden müssen. Als schachtartig ausgebildete Kellerabgänge sind in diesem Zusammenhang direkt entlang der Fassade verlaufende vertikale Einschnitte gemeint, welche Platz für einen ordentlichen Zugang bieten und ein Untergeschoss erschliessen. Terraineinschnitte, welche zum Beispiel zur Belichtung eines Untergeschosses dienen, sind mit diesem Begriff explizit nicht gemeint.*

*Präzisierung in Zusammenhang mit Art. 32 Abs. 5.*

**Art. 41a**  
**Abs. 1+2**  
**(neu)**  
Lärm-  
schutz-  
mass-  
nahmen

<sup>1</sup>Entlang von Kantonsstrassen zwischen Strassenlinie und Baulinie oder im Abstand von bis zu 5m ab der Strassenlinie unterliegen Lärmschutzwände und Bauten, welche nachweislich dem Lärmschutz dienen, folgenden Höhenbestimmungen:

- Die maximale Höhe der Lärmschutzbauten wird aus dem vorgängig zu erstellenden Lärmschutzgutachten abgeleitet, darf jedoch die Höhe von 3m nicht übersteigen.
- Die Höhe wird ab Niveau Kantonsstrasse, bei zurückversetzten Lärmschutzwänden und Bauten, ab dem gewachsenen Terrain gemessen.

<sup>2</sup>Lärmschutzbauten sind in der Regel zu begrünen.

*Der neue Artikel nimmt die Anliegen der Petition „Nie mehr eine Löli-Wand“ auf. Lärmschutzwände entlang von Kantonsstrassen werden damit in der Höhe auf maximal 3 m beschränkt.*

---

**Art. 43  
Abs. 1**  
Erforderlicher  
Parkraum

Pro Einfamilienhaus sind mindestens zwei Autoabstellplätze zu errichten. Die Parkplätze müssen voneinander unabhängig benutzbar sein.

Pro Einfamilienhaus sind mindestens zwei Autoabstellplätze zu errichten. Die Parkplätze müssen voneinander unabhängig benutzbar sein. **Werden alle Pflichtparkplätze als ungedeckte Autoabstellplätze erstellt, so wird die Hälfte der vorgeschriebenen Pflichtparkplätze der Bebauungsfläche angerechnet (15 m<sup>2</sup> pro Pflichtparkplatz).**

*Mit der Bestimmung in Absatz 1 trat die Gemeinde bereits bei der Gesamtrevision der Problematik des freien Parkierens auf den Quartierstrassen entgegen. Wie damals besteht auch heute die Absicht, gedeckte Pflichtparkplätze zu den bebauten Flächen zu zählen (siehe Art. 28 Abs. 2), sofern sie über dem gewachsenen Terrain liegen. Werden nun alle Pflichtparkplätze als ungedeckte Autoabstellplätze ausgewiesen, wird die Hälfte der nötigen Pflichtparkplätze, für ein Einfamilienhaus ein Pflichtparkplatz, mit je 15 m<sup>2</sup> zur Bebauungsfläche gezählt. Ziel dieser Planungsmaßnahme ist es, dass mindestens pro Einfamilienhaus auch ein Autoabstellplatz gebaut wird. Ansonsten werden diese auf den Bauplänen eingezeichnet, jedoch schlussendlich für andere Nutzungen gebraucht.*

---

**Art. 45  
Abs. 5  
(neu)**  
Zuständigkeit

**Die Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen von Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren der Gemeinde untersteht, wird an die Bauabteilung der Gemeinde delegiert.**

*§ 77 des Gemeindegesetzes und § 93a RBV ermöglichen die Kompetenzdelegation des kleinen Baubewilligungsverfahrens an eine Amtsstelle. Mit dem neuen Absatz macht die Gemeinde von dieser Möglichkeit Gebrauch und überträgt die Zuständigkeit an die Gemeindeverwaltung. Dieses Vorgehen dient der Vereinfachung und Effizienzsteigerung, erste Beschwerdeinstanz ist der Gemeinderat.*

---

**Art. 47**  
Baubewil-  
ligungs-  
pflicht

Baubewilligungspflichtig sind in  
Ergänzung zu  
§ 120 RBG:  
- Einfriedungen ab 1.2 m Höhe  
(ohne Grünhecken).  
- Planschbecken ab 16 m<sup>2</sup> Was-  
seroberfläche.

Baubewilligungspflichtig sind in  
Ergänzung zu  
§ 120 RBG:  
- Einfriedungen **über** 1.2 m Höhe  
(ohne Grünhecken).  
- Planschbecken **über** 16 m<sup>2</sup> Was-  
seroberfläche.

*Gemäss § 94 Abs. 1 lit. f RBV sind Stützmauern bis 1.2 m bewilligungsfrei. Die bisherige Gemeinderegelung besagte, dass eine Baubewilligung ab 1.2 m Höhe erforderlich ist. Damit überschneiden sich die beiden gesetzlichen Vorgaben. Um Klarheit zu schaffen, sind Einfriedungen neu über 1.2 m Höhe bewilligungspflichtig. Im Sinn der Gleichheit wird auch die Bestimmung zu den Planschbecken entsprechend angepasst.*

---

*An der Gemeindeversammlung vom 16. März 2016 kritisierte Beat Huggenberger die Hausbeleuchtungen und die Tatsache, dass beim Bau von Flachdächern ein 10%-iger **Bebauungsbonus** vorgesehen ist. Das fördere den Bau von Flachdächern, was nicht erwünscht sei.*

**Art. 28 Abs. 3 Bebauungsziffer**

*Bei Bauten, bei welchen die Gebäudehöhe die zulässige Fassadenhöhe nicht überschreitet, kann ein Bebauungsbonus von maximal 10% relativ zur massgebenden Bebauungsziffer geltend gemacht werden (Skizze im Anhang des Zonenreglement Siedlung).*

*Die Dachformen sind innerhalb der Skizzen (im Anhang des ZRS) betreffend wandelndem First frei wählbar. Wird dauerhaft auf ein Dachgeschoss verzichtet (Grundbucheintrag zwingend), so kann dieses Volumen zur Bebauungsfläche umgelagert werden.*

**Fazit:** *Bei dieser Vorgehensweise handelt es sich um eine einmalige Volumenumlagerung auf Grund des nicht realisierten Dachgeschosses. Damit wird kein Flachdachbau gefördert. Die Freie Dachform war ein Kernanliegen der Revision Zonenreglement Siedlung 2005. Diese Regelung hat sich bewährt und soll im Sinne der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit beibehalten werden. Unbebaute oder nicht voll ausgenutzte Grundstücke würden durch eine solche Reglementsänderung **entwertet**. Gleiches gilt für Renovationen oder Umbauten von bebauten Grundstücken. Das Dorfbild er-*

*führt auf Grund der bereits bestehenden Flachdachbauten – die wegen der Besitzstandsgarantie bestehen bleiben – keine Verbesserung im Sinne der Antragsteller. Das Anliegen kann im Rahmen einer Gesamtrevision des Zonenreglements Siedlung zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden.*

---

*Anträge von Hans Ruepp, Georges Tanner sowie Claudia und Stephan Brodbeck vom 30. März 2016:*

**Antrag 1** vom 30. März 2016: Ergänzung von **Artikel 27** mit der Formulierung: "Es sind nur dezente Farben gemäss definierter Farbpalette zulässig."

*(dieser Antrag war bereits Teil der Mitwirkung)*

*Die Aufnahme der Bestimmung über die Dezente Farbe in Art. 27 Abs. 1 ZRS ist nicht direkt umsetzbar. Ausserhalb der Kernzone besteht keine Pflicht zur Einreichung von Farbmustern. Baut oder renoviert also jemand ein Haus und streicht es anschliessend seinem Geschmack entsprechend an, so besteht für die Gemeinde keine Möglichkeit, sich nachträglich gegen die Farbe zur Wehr zu setzen. Sie könnte zwar versuchen, gestützt auf die fragliche Bestimmung eine Feststellungsverfügung zu erlassen, wonach die Farbe nicht dezent und somit reglementwidrig sei. Allerdings könnte sich die Bauherrschaft einfach dagegen wehren, in dem sie behauptet, die Farbe sei dezent. Das daraus resultierende Rechtsmittelverfahren würde einige Zeit in Anspruch nehmen und erhebliche Kosten generieren. Ist die Farbe unbestrittenermassen nicht dezent, könnte der Gemeinderat mit Verweis auf die Gesetzesbestimmung eine Verfügung erlassen, wonach der Farbanstrich zu ändern sei. Wenn sich die Bauherrschaft weigert, die Farbe zu ändern, bliebe nur der Weg über den Zwangsvollzug. Dieser dauert erfahrungsgemäss 1 bis 2 Jahre, ist mit dem entsprechenden Zeit- und Kostenaufwand verbunden, atmosphärische Störungen inklusive.*

*Um das Prozedere mit der Feststellungsverfügung zu umgehen könnte man vorsehen, dass auch für Baubeglehen ausserhalb der Kernzone Farbmuster einzureichen sind (analog Kernzone, Art. 14 Abs. 2 und Art. 26 Abs. 2 ZRS). Dannzumal könnten allerdings alle Einwohnerinnen und Einwohner gegen die Farbwahl aller Baugesuche Einsprache erheben. Der Aufwand der Bauabteilung für die Bearbeitung der Baugesuche wäre deutlich höher, auch die Baukommission und der Gemeinderat müssten sich vermehrt mit Fragen der Farbwahl auseinandersetzen. Kommen diese zum Schluss, dass eine Farbe nicht dezent ist, kann sich der Bauherr dagegen wehren, langwierige Gerichtsverfahren wären die Folge. Weist das Bauinspektorat die Einsprache gegen die Farbwahl gestützt auf den Entscheid des Gemeinderates ab, kann der Einsprecher den Entscheid weiterziehen, was ebenfalls lange Verfahren nach sich zieht.*

*Für die Farbgebung im Bereich der Architektur können keine objektiven Regeln aufgestellt werden. Die Farbgebung ist eine Frage des Kontextes, des individuellen Geschmacks, des individuellen Farbempfindens und der Farbpsychologie. Im Sinne einer liberalen Haltung soll künftigen Farb- und Gestaltungs-Typologien weiterhin Raum geboten werden. Ein unglücklicher Einzelfall soll und darf nicht zur Begründung einer Reglementsmutation führen.*

**Fazit:** *Die Aufnahme einer Bestimmung, wonach nur dezente Farben verwendet werden dürfen, ist in jedem Fall wenig zielführend. Ihre Umsetzung ist realistischerweise kaum möglich, führt aber in jedem Fall zu Verzögerungen, entsprechender Rechtsunsicherheit für die Bauherren und die Gemeinde sowie zu zusätzlichem Zeit- und Kostenaufwand für alle. In diesem Zusammenhang sei auf das Leitbild verwiesen, wonach die Gemeinde bestrebt ist, gute Voraussetzungen für attraktives Wohnen zu erhalten (Ziffer 2). Drohende Rechtsunsicherheit wegen Baueinsparungen steht diesem Leitgedanken klar zuwider.*

---

**Antrag 2** vom 30. März 2016: Ergänzung von **Artikel 27** mit:

*"Aussenbeleuchtungen (ohne Weihnachtsbeleuchtung) sind weiss zu halten und mit ökologischem Mass anzuwenden."*

*(dieser Antrag war bereits Teil der Mitwirkung)*

*Allgemeine Formulierungen zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen sind in Art. 74 Bundesverfassung und in Art. 7 Umweltschutzgesetz enthalten. Da für Lichtimmissionen anders als für nichtionisierende Strahlen keine Grenzwerte bestehen, müssen Immissionen im Einzelfall beurteilt werden. Dabei können die Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) beigezogen werden. Im Weiteren wird auf die neue SIA Norm 491 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum, die Norm Strassenbeleuchtung SN-EN 13201 und das Strassengesetz verwiesen.*

*Eine Einschränkung der Lichtfarbe kann dazu führen, dass künftige energiesparende Leuchtmittel mit anderer Farbtemperatur nicht eingesetzt werden könnten. In der Regel werden derzeit Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2000 K bis 3200 K eingesetzt. Bei vielen Liegenschaften dient die Beleuchtung als sicherheitsrelevantes Element zur Vermeidung von Einbrüchen oder Vandalismus (Bewegungsmelder).*

*Wenn Regelungen zur Beleuchtung aufgestellt werden, wären zudem in erster Linie solche zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen wichtig, also zum Beispiel der Grundsatz, dass nur von oben nach unten beleuchtet wird, dass Laserbeamer verboten sind, dass unnötige Beleuchtung nachts ausgeschaltet wird etc.*

**Fazit:** Die Regelungsdichte soll nicht auf Grund von 1 bis 2 unglücklich beleuchteter Objekte erhöht werden. Wenn es neue Regeln gibt, dann muss die Frage der Vermeidung von Lichtemissionen umfassend angegangen werden. Dies wäre allenfalls ein Thema für eine Gesamtrevision. Sinnvoll wäre es aber sicher, ein Merkblatt zum richtigen, sinn- und massvollen sowie gezielten Lichteinsatz zu erstellen und den Einwohnerinnen und Einwohnern zur Verfügung zu stellen.

---

**Antrag 3:** vom 30. März 2016: **Art. 23** Absatz 5 Massvorschriften anpassen:

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

- Dachflächenfenster: Lichtfläche **0.5** m<sup>2</sup>
- Gesamtflächen Dachflächenfenster: Lichtfläche **3** % der zugehörigen Dachfläche

(dieser Antrag war bereits Teil der Mitwirkung)

Mit dem vorgebrachten Anliegen wird die Mitwirkungseingabe vom 8. Dezember 2014 wieder thematisiert, substantiell werden aber keine neuen Argumente vorgebracht.

- Die bisherige Regelung hat sich bewährt und soll im Sinne der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit beibehalten werden. Das Anliegen kann im Rahmen einer Gesamtrevision des Zonenreglements Siedlung zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden.
- In besonderen Fällen (Härtefälle) kann der Gemeinderat auf Gesuch hin eine Ausnahme gemäss Artikel 44 ZRS an die Baubewilligungsbehörde stellen.
- Siehe auch Artikel 23 Dachaufbauten in der KD Absatz 7.
- Die über einen langen Zeitraum erstellten Dachflächenfenster wurden nach zum Teil alten Gesetzen, Verordnungen und Reglementen und nach unterschiedlichen Plangenehmigungsverfahren erstellt. Das führt zu einer heterogenen Gestaltung. Im alten Zonenreglement von 1996 waren keine Massregeln für Dachflächenfenster festgeschrieben.
- Im Weiteren gibt es keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (siehe Rechtsprechung des schweizerischen Bundesgerichts).
- Das Dachflächenfenster ist nicht die einzige Option, bei einem Um- oder Ausbau Wohnqualität zu fördern oder zu realisieren. Über ein Dachflächenfenster strahlt gegenüber einem vertikalen Fenster ca. 4x mehr Licht ein. Somit beträgt die gefühlte Lichtfläche  $4 \times 0.3 \text{ m}^2 = 1.2 \text{ m}^2$ . Zudem besteht immer die Möglichkeit, einen begründeten Ausnahmeantrag zu formulieren.
- Die Nutzung der Bausubstanz erfährt mit dem gegenwärtigen Zonenreglement Siedlung keine Einschränkung, da dort keine Nutzungsziffer definiert ist. Zudem ist anzumerken, dass der Ausbau eines Dachgeschosses, das ehemals als Estrich oder Heubühne genutzt wurde, nicht automatisch eine Erhöhung der Wohnqualität darstellt (Container-Klima).

***Fazit:** Seit in Kraft treten des Zonenreglement Siedlung vom 20. Juni 2005 wurden begründete Ausnahmeanträge für ein grösseres Dachflächenfenster verschiedentlich gestellt und auch bewilligt. Es kann somit auf eine weitergehende Regelung verzichtet werden.*

---

*Anträge von Beat und Ursula Huggenberger, Dr.iur. Sebastian und Ariane Schmid, Dr.iur. Christoph und Claudia Im Obersteg, Werner Osterwalder, Dr. Matthys Dolder und Beatrice Zimmermann vom 28. Mai 2016:*

**Antrag 1: 28. Mai 2016: Fassadenfarben**

*Art. 27 Gestaltungsgrundsätze soll wie folgt ergänzt werden:*

*«2 (neu) Knallige, dominante, schreiende Farben sind in unserem Dorf- und Ortsbild nicht erwünscht weshalb darauf verzichtet werden soll. Das Erscheinungsbild soll dezent, also 'vornehm zurückhaltend' im Sinne von Duden sein».*

*Anm.: Die Absätze 2 und 3 werden bei Annahme dieses Antrages automatisch zu Absatz 3 und 4*

*(dieser Antrag war bereits Teil der Mitwirkung Zehnder-Gisin, Sigrist und Müller-Flaig)*

*Siehe ablehnende Begründung zu **Antrag 1** vom 30. März 2016.*

***Fazit:** Die Aufnahme einer Bestimmung, wonach nur **vornehme** und **zurückhaltende** Farben verwendet werden dürfen, ist in jedem Fall wenig zielführend. Die Begriffe **vornehm** und **zurückhaltend** sind ebenso unbestimmt wie dezent, weshalb eine solche Bestimmung höchstens mit unverhältnismässig hohem Aufwand umgesetzt werden kann. Sie führt aber in jedem Fall zu Verzögerungen und entsprechender Rechtsunsicherheit für die Bauherren. In diesem Zusammenhang sei ein Verweis auf das Leitbild erlaubt, wonach die Gemeinde bestrebt ist, gute Voraussetzungen für attraktives Wohnen zu erhalten (Ziffer 2). Drohende Rechtsunsicherheit wegen Baueinsprachen steht diesem Leitgedanken klar zuwider.*

---

**Antrag 2: 28. Mai 2016: Fassaden und Gartenbeleuchtung**

Art. 27 Abs. 4 (entstanden aus Antrag eins, s. oben) soll wie folgt ergänzt werden:

«Der Trend Fassaden und Gärten ganzjährig mit farbigem, buntem Licht zu beleuchten ist in unserem Dorf- und Ortsbild unerwünscht, weshalb darauf verzichtet werden soll.

Ausgenommen bleibt die (zeitlich begrenzte) Weihnachtsbeleuchtung oder die möglicherweise farbige Beleuchtung öffentlicher Bauten anlässlich besonderer (Tages-) Anlässe. Beleuchtung soll vorwiegend in heller Farbe erfolgen, wie sie für die Strassenbeleuchtung üblich ist».

(dieser Antrag war bereits Teil der Mitwirkung Brodbeck und Ruepp)

Siehe ablehnende Begründung zu **Antrag 2** vom 30. März 2016

**Fazit:** Eine Soll-Formulierung ist zu wage und kann nur schwer durchgesetzt werden. Die Regelungsdichte soll nicht auf Grund von 1 bis 2 unglücklich beleuchteter Objekte erhöht werden.

---

**Antrag 3: 28. Mai 2016: Gleichberechtigung der Bebauungsziffer**

Artikel 28 Absatz 3 wird ersetzt durch folgenden Text:

«Bei allen Bauten, bei welchen die Gebäudehöhe die zulässige Fassadenhöhe nicht überschreitet, nicht nur bei Gebäuden mit Flachdach, kann, im Sinne der Gleichbehandlung aller Bauherren und Baustile, der gleiche, maximale Bebauungsbonus von 10% relativ zur massgeblichen Bebauungsziffer geltend gemacht werden».

(Der heutige Hinweis auf die Skizze im Anhang und die Skizze selbst werden ersatzlos aus dem Zonenreglement gestrichen.)

Sollte diese Regelung, aus welchen Gründen auch immer, nicht realisiert werden können, so ist alternativ der Art. 28 Abs. 3 ersatzlos zu streichen!

(Dieser Teil von Antrag 3 ist zwingender Bestandteil desselben!)

(dieser Antrag war bereits Teil der Mitwirkung Sigrüst)

Siehe ablehnende Begründung zum Antrag vom 28. Mai 2016.

**Fazit:** Der vorgeschlagene Text macht irgendwie keinen Sinn und würde bei einem 1-geschossigen Gebäude mit Satteldach zu einer Reduktion der Nutzung führen. Flachdächer sind weiterhin möglich. Ein 1-geschossiges Gebäude mit Satteldach ist mit der bestehenden Formulierung möglich, wurde aber bis jetzt nie beantragt oder realisiert. Bei der bestehenden Formulierung (Art. 28 Abs. 3) handelt es sich um eine ein-

malige Volumenumlagerung auf Grund des nicht realisierten Dachgeschosses. Es wird also nichts gefördert. Die Freie Dachform war ein Kernanliegen der Revision Zonenreglement Siedlung 2005. Diese Regelung hat sich bewährt und soll im Sinne der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit beibehalten werden. Unbebaute oder nicht voll ausgenutzte Grundstücke würden durch eine solche Reglementsänderung entwertet. Das Dorfbild erfährt auf Grund der bereits bestehenden Flachdachbauten, die wegen der Besitzstandsgarantie bestehen bleiben, keine Verbesserung im Sinn der Antragsteller. Das Anliegen kann im Rahmen einer Gesamtrevision des Zonenreglements Siedlung zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden.

---

**Antrag 4: 28. Mai 2016: Sonderregelung Attika in Hanglage (Flachdach)**

Anhang des Zonenreglementes Siedlung:

«Die Sonderregelung Attika in Hanglage wird ersatzlos gestrichen.

Die entsprechende Skizze 'Attika in Hanglage' im Anhang des Zonenreglementes ist zu löschen».

Flachdachbauten, auch in Hanglage, unterliegen damit der Regelung des wandelnden Giebels (s. ebenfalls Anhang des Zonenreglements).

(dieser Antrag war nicht Teil der Mitwirkung)

**Fazit:** Die bisherige liberale Haltung des Zonenreglements wird grundsätzlich in Frage gestellt und führt damit zu einer inakzeptablen Handhabung bezüglich Planbeständigkeit und Rechtssicherheit. Gerade die heterogen formulierten Ausdrucksweisen der Architektur haben Biel-Benken für Neuzuzüger und Bauherren in jüngster Vergangenheit äusserst attraktiv gemacht. Die Antragsteller konzentrieren sich dabei zu sehr auf die Dachform Flachdach und empfinden diese als nicht zuträglich für den Charme des Dorfes Biel-Benken. Dabei übersehen sie, dass bis jetzt kein wirklich misslungenes Objekt realisiert wurde und sich z.B. der QP Am Rain von Peter Zumthor zu einer Pilgerstätte für Architekten entwickelt hat. Flachdächer sind in der Regel begrünt und erhöhen die Retention bei einem Starkregenereignis erheblich.

Art. 31 Abs. 2 Gebäudeprofil, Attikageschosse und die zugehörige Skizze im Anhang ZRS greifen den postulierten Absichten des KRIP, Anpassungen 2016 nach einer Verdichtung der Bauzonen nach innen, vor und haben sich bewährt. Das Dorfbild erfährt auf Grund der bereits bestehenden Bauten mit Attikageschoss in Hanglagen (die wegen der Besitzstandsgarantie bestehen bleiben) keine Verbesserung im Sinn der Antragsteller. Das Anliegen kann im Rahmen einer Gesamtrevision des Zonenreglements Siedlung zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden. Obwohl dieses Anliegen noch nicht Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war, könnte an der GV darüber abgestimmt werden.

---

**Antrag 5: 28. Mai 2016: Umsetzung**

«Sollten diese Anträge - auch einzelne davon - Eingang in das revidierte Zonenreglement finden, so müsste folgerichtig nach deren Annahme mit den wenigen Hauseigentümern mit krassen Beispielen zu Fassadenfarbe und Beleuchtung auf Ihren Grundstücken, durch die Behörden Kontakt aufgenommen werden mit dem Ziel, in-nerst nützlicher Frist Anpassungen im Sinne der neuen Regeln zu erreichen».

(dieser Antrag war nicht Teil der Mitwirkung)

**Fazit:** Bestehende Bauten, Anlagen und Einrichtungen geniessen auch nach einer Reglementsrevision den „Besitzstand“. Die vorliegende Forderung widerspricht dem allgemeinen Rechtsgrundsatz des Verbots der Rückwirkung, kann demnach nicht durchgesetzt werden und ist abzulehnen. Der Kanton würde zudem mit Sicherheit die Zustimmung zur Reglementsänderung verweigern, da sie wie erwähnt dem Rückwirkungsverbot widerspricht.

**1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Änderungsanträge 1 – 8 im Rahmen einer Gesamtrevision zu behandeln.**

**Eventualiter (für den Fall der Ablehnung von Antrag 1):**

1.1 Antrag 1 von Hans Ruepp, Georges Tanner sowie Claudia und Stephan Brodbeck, Ergänzung der Formulierung von Art. 27 ZRS mit dem Satz „Es sind nur dezente Farben gemäss definierter Farbpalette zulässig.“

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag abzulehnen.**

1.2 Antrag 2 von Hans Ruepp, Georges Tanner sowie Claudia und Stephan Brodbeck, Ergänzung von Art. 27 ZRS mit der Formulierung „Aussenbeleuchtungen (ohne Weihnachtsbeleuchtung) sind weiss zu halten und mit ökologischem Mass anzuwenden.“

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag abzulehnen.**

1.3 Antrag 3 von Hans Ruepp, Georges Tanner sowie Claudia und Stephan Brodbeck, Anpassung von Art. 23 Absatz 5 ZRS mit der Formulierung

„Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

- Dachflächenfenster: Lichtfläche 0.5 m<sup>2</sup>

- Gesamtflächen Dachflächenfenster: Lichtfläche 3 % der zugehörigen Dachfläche“

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag abzulehnen.**

- 1.4 Antrag 1 von Beat Huggenberger und Konsorten, Art. 27 ergänzen mit der Formulierung *„Knallige, dominante, schreiende Farben sind in unserem Dorf- und Ortsbild nicht erwünscht weshalb darauf verzichtet werden soll. Das Erscheinungsbild soll dezent, also 'vornehm zurückhaltend' im Sinne von Duden sein.“*

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag abzulehnen.**

- 1.5 Antrag 2 von Beat Huggenberger und Konsorten, Art. 27 Abs. 4 ZRS ergänzen mit der Formulierung *„Der Trend, Fassaden und Gärten ganzjährig mit farbigem, buntem Licht zu beleuchten ist in unserem Dorf- und Ortsbild unerwünscht, weshalb darauf verzichtet werden soll. Ausgenommen bleibt die (zeitlich begrenzte) Weihnachtsbeleuchtung oder die möglicherweise farbige Beleuchtung öffentlicher Bauten anlässlich besonderer (Tages-) Anlässe. Beleuchtung soll vorwiegend in heller Farbe erfolgen, wie sie für die Strassenbeleuchtung üblich ist.“*

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag abzulehnen.**

- 1.6 Antrag 3 von Beat Huggenberger und Konsorten, Ersetzung von Art. 28 Abs. 3 ZRS mit der Formulierung *„Bei allen Bauten, bei welchen die Gebäudehöhe die zulässige Fassadenhöhe nicht überschreitet, nicht nur bei Gebäuden mit Flachdach, kann, im Sinne der Gleichbehandlung aller Bauherren und Baustile, der gleiche, maximale Bebauungsbonus von 10% relativ zur massgeblichen Bebauungsziffer geltend gemacht werden.“*

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag abzulehnen.**

- 1.7 Antrag 4 von Beat Huggenberger und Konsorten: *„Die Sonderregelung Attika in Hanglage ersatzlos zu streichen und die entsprechende Skizze 'Attika in Hanglage' im Anhang des Zonenreglementes ist zu löschen.“*

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag abzulehnen.**

- 1.8 Antrag 5 von Beat Huggenberger und Konsorten: *„Sollten diese Anträge - auch einzelne davon - Eingang in das revidierte Zonenreglement finden, so müsste folgerichtig nach deren Annahme mit den wenigen Hauseigentümern mit krassen Beispielen zu Fassadenfarbe und Beleuchtung auf Ihren Grundstücken, durch die Behörden Kontakt aufgenommen werden mit dem Ziel, innert nützlicher Frist Anpassungen im Sinne der neuen Regeln zu erreichen.“*

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Antrag abzulehnen.**

- 2. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der Mutation des Zonenreglements Siedlung zuzustimmen.**