



2020/3

Ratschlag

für die

Gemeindeversammlung

Mittwoch, 28. Oktober 2020, 19.30 Uhr
im KUSPO Bruckfeld, Loogstrasse 2



1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Traktandum	4
<u>2.1</u>	<u>Teilrevision Wasser- und Abwasserreglement</u>	<u>4</u>
2.1.1	Ausgangslage	4
2.1.1.1	Zeitpunkt der Rechnungsstellung bei Neubauten, Um- und Anbauten	4
2.1.1.2	Verjähren der Rechnungsstellung	5
2.1.1.3	Eigentümer / Schuldner zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung (Stockwerkeigentum)	5
2.1.1.4	Weitere Anpassungen, Anpassung an neue Normen bzw. Richtlinien	5
2.1.2	Synoptische Darstellung der Änderungen des Wasserreglements	6
2.1.3	Synoptische Darstellung der Änderungen des Abwasserreglements	8
<u>2.2</u>	<u>Antrag</u>	<u>11</u>
3	Traktandum	13
<u>3.1</u>	<u>Waldbaulinienplan "Dammstrasse" – Baulinienplan "Im Berg", Mutation "Kirchgasse"</u>	<u>13</u>
3.1.1	Das Wichtigste in Kürze	13
3.1.2	Ausgangslage	13
3.1.3	Planungsdokumente	14
3.1.4	Bestimmungen des Mutationsplanes	15
3.1.5	Kantonale Vorprüfung	18
3.1.6	Mitwirkungsverfahren	18
3.1.7	Massnahmen und Kosten im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde	18
<u>3.2</u>	<u>Antrag</u>	<u>19</u>
4	Traktandum	20
<u>4.1</u>	<u>Verpflichtungskredit Neubau Grundwasserpumpwerk Brüglinger Ebene</u>	<u>20</u>
4.1.1	Ausgangslage	20
4.1.2	Standortstudie	21
4.1.3	Hydrogeologie / Fördermengen / Schutzzonen	22
4.1.4	Betriebskonzept	23
4.1.5	Standort / Eigentumsverhältnisse	23
4.1.6	Termine (Stand Juli 2020)	24
4.1.7	Finanzierung, Planungs- und Erstellungskosten	25
4.1.8	Stellungnahme des Gemeinderates	26
<u>4.2</u>	<u>Antrag</u>	<u>26</u>
5	Verschiedenes	27
<u>5.1</u>	<u>Mündliche Beantwortung der Anfrage nach § 69 Gemeindegesetz; SP Münchenstein, i. S. Schottergärten auf gemeindeeigenem Boden</u>	<u>27</u>
ANHANG: Protokoll Gemeindeversammlung 23. September 2020		28

Traktanden

1. **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 23. September 2020**
2. **Teilrevision Wasser- und Abwasserreglement**
3. **Waldbaulinienplan "Dammstrasse" -
Baulinienplan "Im Berg", Mutation "Kirchgasse"**
4. **Verpflichtungskredit Neubau Grundwasserpumpwerk Brüglinger Ebene**
5. **Verschiedenes**
 - **Mündliche Beantwortung der Anfrage nach § 69 Gemeindegesetz;
SP Münchenstein, i. S. Schottergärten auf gemeindeeigenem Boden**

ANHANG: Protokoll Gemeindeversammlung vom 23. September 2020

Der ausführliche Ratschlag kann kostenlos abonniert oder im Einzelfall bei der Gemeindeverwaltung bestellt oder bezogen werden. Der Ratschlag liegt zudem in den Poststellen und in der Apotheke Zollweiden auf. Der Ratschlag und die weiterführenden Dokumentationen können auf der Website der Gemeinde Münchenstein www.muenchenstein.ch unter der Rubrik Organisation > Politik > Gemeindeversammlungen > 28. Oktober 2020 Gemeindeversammlung heruntergeladen werden.

2 Traktandum

2.1 Teilrevision Wasser- und Abwasserreglement



2.1.1 Ausgangslage

Im Zuge der Anwendung des geltenden Wasserreglements vom 27.09.2006 und des Abwasserreglements vom 20.06.2012 wurde die Gemeinde Münchenstein in jüngerer Zeit verschiedentlich, als Folge von erhobenen Beschwerden, aber auch durch interne Erkenntnisse, auf Mängel in der Rechtssetzung in diesen Erlassen aufmerksam.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 23. Juni 2020 wurde die Bauverwaltung beauftragt, folgende Themenbereiche zu überarbeiten und für die nächste Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 2020 vorzubereiten:

2.1.1.1 Zeitpunkt der Rechnungsstellung bei Neubauten, Um- und Anbauten

Die Erschliessungs- / Anschlussgebühren sollen neu bereits am Anfang des Verfahrens, also bei der Gesuchsbewilligung, mittels provisorischer Verfügung zu 100 % an den aktuellen Grundbesitzer in Rechnung gestellt werden.

Die Fälligkeit dieser Zahlung soll bei Neubauten auf 30 Tage nach Anschluss der Wasseruhr festgelegt werden.

Die Fälligkeit dieser Zahlung soll bei Um- und Anbauten auf 30 Tage nach Baubeginn festgelegt werden.

Auf diese Weise sollen die im Verhältnis hohen Gebühren bereits zum Baubeginn ein verlangt bzw. angezeigt werden. Zu diesem Zeitpunkt sind die finanziellen wie auch die Besitzverhältnisse zwischen Gesuchsteller, Eigentümer und Bauherrschaft noch klar geregelt.

Die definitiven Anschlussgebühren werden, nach Abschluss der Bauarbeiten mittels Schlussabnahme mit Protokoll und Erhebung der effektiv erstellten Anschlüsse und Geräte erhoben und definitiv verfügt. Veränderte Anschlusswerte gegenüber der provisorischen Verfügung werden nachverrechnet oder rückvergütet.

2.1.1.2 Verjährung der Rechnungsstellung

Betreffend Verjährung war bis jetzt keine Regelung ausserhalb der gesetzlichen Vorschriften (2 Jahre) definiert. Die Regelung erschwerte die rechtzeitige Rechnungsstellung welche auf Ende der Bauarbeiten ausgelegt war.

Eine Absicherung bzw. Verlängerung der Frist auf 5 Jahre für langfristige Fälle ist erforderlich.

2.1.1.3 Eigentümer / Schuldner zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung (Stockwerkeigentum)

Aufgrund der klaren Definition des Grundeigentümers als Schuldner zum Zeitpunkt der Bewilligung, resp. der Verfügung ist auch bei einem eventuellen Eigentumswechsel (z.B. Stockwerkeigentum) die Zuständigkeit klar geregelt.

2.1.1.4 Weitere Anpassungen, Anpassung an neue Normen bzw. Richtlinien

Bemessungsgrössen:

Die Anschlussgebühr für das Wasser und Abwasser richtet sich nach den Belastungswerten (Loading Unit – LU) gemäss dem Schweizerischen Verein des Gas- und Wasserfachs (SVGW). Mit dem Belastungswert als Bemessungsgrundlage der Anschlussgebühren wird das Verursacherprinzip berücksichtigt. Werden viele bzw. grosse Armaturen und Apparate montiert, steigt der gleichzeitig mögliche Wasserbezug. Diese höhere Momentbelastung der Infrastrukturen der Wasserversorgung hat höhere Anschlussgebühren zur Folge.

Neu wurde in verständlicher und ausführlicher Form die Bedeutung und der Anwendungszweck dieser schweizweit üblichen Messeinheit erklärt.

Die zugehörige Übersichtstabelle mit Musterwerten für Kalt- und Warmwasser ist neu nur noch in der Verordnung abgebildet.

2.1.2 Synoptische Darstellung der Änderungen des Wasserreglements

Wasserreglement vom 27.09.2006	Angepasste / neue Formulierungen	Abwägungen / Bemerkungen
<p>§ 31 Zahlungsmodalitäten</p> <p>¹Die Beiträge und Gebühren sind innert 30 Tagen nach der Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Bei Überschreitung der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins erhoben.</p> <p>²Die Höhe von Skonto und Verzugszins wird durch den Gemeinderat festgelegt.</p>	<p>§ 31 Zahlungsmodalitäten</p> <p>¹ Die Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren werden zum Zeitpunkt und auf Basis der Bewilligung mit einer provisorischen Verfügung vom Grundeigentümer eingefordert.</p> <p>² Die Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren für Neubauten sind spätestens 30 Tage nach Anschluss der Wasseruhr durch den Empfänger der provisorischen Verfügung geschuldet.</p> <p>³ Die Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren für Um- und Anbauten sind spätestens 30 Tage nach Baubeginn durch den Empfänger der provisorischen Verfügung geschuldet.</p> <p>⁴ Der Grundeigentümer ist verpflichtet den Baubeginn schriftlich bei der Verwaltung anzumelden.</p> <p>⁵ Nach erfolgter Schlussabnahme wird nach Vorliegen des Abnahmeprotokolls eine definitive Verfügung über die Anschlussgebühren inkl. Auflistung sämtlicher Nach- bzw. Rückzahlungen an den aktuellen Grundeigentümer erstellt.</p> <p>⁶ Der Grundeigentümer ist verpflichtet die Bauvollendung schriftlich bei der Verwaltung zwecks Schlussabnahme anzumelden.</p> <p>⁷ Bei nicht Einhalten der Meldepflicht für die Schlussabnahme kann der Gemeinderat innerhalb 1 Jahres nach schriftlicher Aufforderung durch die Verwaltung die definitive Verfügung auf Basis einer pflichtgemässen Einschätzung erlassen.</p> <p>⁸Die jährlichen Wassergebühren sind innert 30 Tagen nach der Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.</p> <p>⁹ Bei Überschreitung der Zahlungsfristen für Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren / Wassergebühren und Bearbeitungsgebühren wird ein Verzugszins erhoben.</p>	<p><i>Die Zahlungsmodalitäten wurden komplett überarbeitet.</i></p> <p><i>Die Erschliessungs- / Anschlussgebühren sollen neu bereits am Anfang des Verfahrens, also bei der Gesuchs Bewilligung mit einer provisorischen Verfügung zu 100 % in Rechnung gestellt werden.</i></p> <p><i>Die Fälligkeit dieser Zahlung soll bei Neubauten auf 30 Tage nach Anschluss der Wasseruhr festgelegt werden.</i></p> <p><i>Die Fälligkeit dieser Zahlung soll bei Um- und Anbauten auf 30 Tage nach Baubeginn festgelegt werden.</i></p> <p><i>Auf diese Weise sollen die hohen Gebühren bereits zum Baubeginn ein verlangt bzw. angezeigt werden.</i></p> <p><i>Zu diesem Zeitpunkt sind die Besitzverhältnisse zwischen Gesuchsteller- Eigentümer und Bauherrschaft klar geregelt.</i></p> <p><i>Die definitiven Anschlussgebühren werden nach Abschluss der Bauarbeiten mittels Schlussabnahme mit Protokoll und Erhebung der effektiven erstellten Anschlüsse und Geräte erhoben und ggf. nachverrechnet oder rückvergütet.</i></p>

Wasserreglement vom 27.09.2006	Angepasste / neue Formulierungen	Abwägungen / Bemerkungen
	¹⁰ Die Höhe von Skonto und Verzugszinsen wird durch den Gemeinderat festgelegt.	
Keine Regelung	§ 32 Verjährung ¹ Der Anspruch auf Gebühren und Beiträge verjährt 5 Jahre ab dem Zeitpunkt, in dem sie erhoben werden können.	<i>Betreffend Verjährung war bis jetzt keine Regelung ausserhalb der gesetzlichen Vorschriften (2 Jahre) definiert. Eine Absicherung für langfristige Fälle ist sicherlich hilfreich.</i>
§ 36 Grundsätze Neuer Absatz	§ 37 Grundsätze ³ Bewilligungen für Umnutzungen, Um- und Erweiterungsbauten verfallen spätestens nach 2 Jahren ab Bewilligungsdatum, wenn mit den Bauarbeiten nicht nachweislich begonnen wurde.	<i>Bei Änderungen und Anpassungen und Umbauten an den Sanitären Anlagen bzw. Entwässerung müssen ebenfalls Anschlussgesuche gestellt werden. (auch wenn kein Baugesuch notwendig ist) In Anlehnung an das Baugesetz sollen diese Bewilligungen bei nichtbeginn der Arbeiten nach 2 Jahren erlöschen.</i>
§ 37 Bemessungsgrössen ¹ Im Normalfall richtet sich die Anschlussgebühr nach den Belastungswerten gemäss SVGW (vgl. Anhang I). ² Bei Anlagen, die nicht nach dem Anhang I erfasst werden können, richtet sich die Anschlussgebühr nach der geforderten Durchflussmenge, wobei pro 0.1 Liter pro Sekunde 1 Belastungswert SVGW berechnet wird.	§ 38 Bemessungsgrössen Die Anschlussgebühr für das Trinkwasser richtet sich nach den Belastungswerten (Loading-Unit – LU) gemäss dem Schweizerischen Verein des Gas- und Wasserfachs (SVGW). Mit dem Belastungswert als Bemessungsgrundlage der Anschlussgebühren wird das Verursacherprinzip berücksichtigt. Werden viele bzw. grosse Armaturen und Apparate montiert, steigt der gleichzeitig mögliche Wasserbezug. Diese höhere Momentbelastung der Infrastrukturen der Wasserversorgung hat höhere Anschlussgebühren zur Folge. ² Bei Umnutzung, Um- und Erweiterungsbauten richtet sich die zusätzlich geschuldete Gebühr nach der Erhöhung der entsprechenden Bemessungsgrössen. ³ Reduzieren sich die Belastungswerte, erfolgt keine Rückerstattung früher bezahlter Gebühren. Bei einer späteren Erhöhung der Belastungswerte werden früher bezahlte Gebühren nominal angerechnet.	<i>Bemessungsgrössen: Die Bemessungsgrössen werden auf Basis von Belastungswerten neu auch Load-Unit – LU genannt, berechnet. Neu wurde in verständlicher und ausführlicher Form die Bedeutung und der und Anwendungszweck dieser schweizweit üblichen Messeinheit erklärt. Die zugehörige Übersichtstabelle mit Musterwerten für Kalt und Warmwasser ist neu nur noch in der Verordnung abgebildet.</i>

Wasserreglement vom 27.09.2006	Angepasste / neue Formulierungen	Abwägungen / Bemerkungen
<p>§ 38 Fälligkeit</p> <p>Die Anschlussgebühr wird mit Abschluss der Arbeiten fällig.</p> <p>§ 49 Rechtsschutz</p> <p>¹Gegen Verfügungen der Bauverwaltung kann beim Gemeinderat innert 10 Tagen Einsprache erhoben werden.</p> <p>²Gegen Verfügungen des Gemeinderats kann beim Regierungsrat innert 10 Tagen Beschwerde erhoben werden.</p> <p>³Gegen Verfügungen betreffend Vorteilsbeiträgen (Erschliessungs- und Anschlussbeiträge) kann innert 10 Tagen beim Enteignungsgericht Beschwerde erhoben werden.</p>	<p>§ 39 Fälligkeit</p> <p>¹ Die Anschlussgebühr für Neubauten wird mit zum Zeitpunkt des Anschlusses der Wasseruhr fällig.</p> <p>² Die Anschlussgebühr für Um- und Anbauten wird zum Zeitpunkt des Baubeginns fällig.</p> <p>§ 50 Rechtsschutz</p> <p>¹ Gegen Verfügungen des Gemeinderats die sich auf dieses Reglement stützen und Anschlussbeiträge oder Gebühren betreffen, kann innert 10 Tagen seit der Eröffnung beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, Beschwerde erhoben werden.</p> <p>²Gegen alle übrigen Verfügungen die sich auf das vorliegende Reglement stützen, kann innert 10 Tagen seit der Eröffnung beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.</p>	<p><i>Anpassung auf Grund des neuen Zeitpunkts und Fälligkeit der Anschlussgebühren.</i></p> <p><i>Anpassung im Absatz (1)</i></p> <p><i>Für die Rechnungsstellung ist der Gemeinderat zuständig"</i></p> <p><i>Die alte Formulierung im § 49 Absatz (1) ist nicht mehr zulässig! (Landratsentscheid vom 01. Mai 2008)</i></p>

2.1.3 Synoptische Darstellung der Änderungen des Abwasserreglements

Abwasserreglement vom 20. Juni 2012	Angepasste / neue Formulierungen	Abwägungen / Bemerkungen
<p>§ 12 Grundsatz</p> <p>keine Regelung</p> <p>§ 18 Zahlungsmodalitäten</p> <p>¹ Die Anschlussgebühren werden nach erfolgtem Anschluss der privaten Abwasseranlagen an die öffentlichen Abwasseranlagen erhoben.</p>	<p>§ 12 Grundsatz</p> <p>⁵ Bewilligungen für Umnutzungen, Um- und Erweiterungsbauten verfallen spätestens nach 2 Jahren ab Bewilligungsdatum, wenn mit den Bauarbeiten nicht nachweislich begonnen wurde.</p> <p>§ 18 Zahlungsmodalitäten</p> <p>¹ Die Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren werden zum Zeitpunkt und auf Basis der Bewilligung mit einer provisorischen Verfügung vom Grundeigentümer eingefordert.</p>	<p><i>Bei Änderungen und Anpassungen und Umbauten an den Sanitären Anlagen bzw. Entwässerung müssen ebenfalls Anschlussgesuche gestellt werden. (auch wenn kein Baugesuch notwendig ist)</i></p> <p><i>In Anlehnung an das Baugesetz sollen diese Bewilligungen bei nichtbeginn der Arbeiten nach 2 Jahren erlöschen.</i></p> <p><i>Die Zahlungsmodalitäten wurden komplett überarbeitet.</i></p>

Abwasserreglement vom 20. Juni 2012	Angepasste / neue Formulierungen	Abwägungen / Bemerkungen
<p>² Die Anschlussgebühren sind innert 30 Tagen, die jährlichen Abwassergebühren sind innert 30 Tagen nach der Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.</p> <p>³ Die Gemeinde ist berechtigt, periodische Akontozahlungen geltend zu machen.</p> <p>⁴ Bei Überschreitung der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins erhoben.</p> <p>⁵ Die Höhe von Skonto und Verzugszinsen wird durch den Gemeinderat festgelegt.</p>	<p>² Die Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren für Neubauten sind spätestens 30 Tage nach Anschluss der Wasseruhr durch den Empfänger der provisorischen Verfügung geschuldet.</p> <p>³ Die Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren für Um- und Anbauten sind spätestens 30 Tage nach Baubeginn durch den Empfänger der provisorischen Verfügung geschuldet.</p> <p>⁴ Der Grundeigentümer ist verpflichtet den Baubeginn schriftlich bei der Verwaltung anzumelden.</p> <p>⁵ Nach erfolgter Schlussabnahme wird nach Vorliegen des Abnahmeprotokolls eine definitive Verfügung über die Anschlussgebühren inkl. Auflistung sämtlicher Nach- bzw. Rückzahlungen an den aktuellen Grundeigentümer erstellt.</p> <p>⁶ Der Grundeigentümer ist verpflichtet die Bauvollendung schriftlich bei der Verwaltung zwecks Schlussabnahme anzumelden.</p> <p>⁷ Bei nicht Einhalten der Meldepflicht für die Schlussabnahme kann der Gemeinderat innerhalb 1 Jahres nach schriftlicher Aufforderung durch die Verwaltung die definitive Verfügung auf Basis einer pflichtgemässen Einschätzung erlassen.</p> <p>⁸ Die jährlichen Abwassergebühren sind innert 30 Tagen nach der Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.</p> <p>⁹ Bei Überschreitung der Zahlungsfristen für Erschliessungsbeiträge / Anschlussgebühren / Wassergebühren und Bearbeitungsgebühren wird ein Verzugszins erhoben.</p> <p>¹⁰ Die Gemeinde ist berechtigt, periodische Akontozahlungen geltend zu machen.</p> <p>¹¹ Die Höhe von Skonto und Verzugszinsen wird durch den Gemeinderat festgelegt.</p>	<p><i>Die Erschliessungs- / Anschlussgebühren sollen neu bereits am Anfang des Verfahrens, also bei der Gesuchs Bewilligung mit einer Verfügung zu 100 % in Rechnung gestellt werden.</i></p> <p><i>Die Fälligkeit dieser Zahlung soll bei Neubauten auf 30 Tage nach Anschluss der Wasseruhr festgelegt werden.</i></p> <p><i>Die Fälligkeit dieser Zahlung soll bei Um- und Anbauten auf 30 Tage nach Baubeginn festgelegt werden.</i></p> <p><i>Auf diese Weise sollen die im Verhältnis hohen Gebühren bereits zum Baubeginn ein verlangt bzw. angezeigt werden.</i></p> <p><i>Zu diesem Zeitpunkt sind die finanziellen wie auch die Besitzverhältnisse zwischen Gesuchsteller- Eigentümer und Bauherrschaft erfahrungsgemäss noch klar geregelt.</i></p> <p><i>Die definitiven Anschlussgebühren werden nach Abschluss der Bauarbeiten mittels Schlussabnahme mit Protokoll und Erhebung der effektiven erstellten Anschlüsse und Geräte erhoben und ggf. Nachverrechnet oder in wenigen Einzelfällen auch rückvergütet.</i></p>
Keine Regelung	<p>§ 19 Verjährung</p> <p>¹ Der Anspruch auf Gebühren und Beiträge verjährt 5 Jahre ab dem Zeitpunkt, in dem sie erhoben werden können.</p>	<p><i>Betreffend Verjährung war bis jetzt keine Regelung ausserhalb der gesetzlichen Vorschriften (2 Jahre) definiert.</i></p> <p><i>Eine Absicherung für langfristige Fälle ist erforderlich.</i></p>

Abwasserreglement vom 20. Juni 2012	Angepasste / neue Formulierungen	Abwägungen / Bemerkungen
<p>§ 19 Anschlussgebühr</p> <p>¹ Die Anschlussgebühr für das Schmutzwasser richtet sich nach den Belastungswerten gemäss dem Schweizerischen Verein des Gas- und Wasserfachs (SVGW).</p> <p>² Bei Umnutzung, Um- und Erweiterungsbauten richtet sich die zusätzlich geschuldete Gebühr nach der Erhöhung der entsprechenden Bemessungsgrössen.</p> <p>³ Wird die Liegenschaft zerstört oder vollständig abgebrochen und durch ein neues Gebäude ersetzt, so werden die Anschlussgebühren für das neue Gebäude nach diesem Reglement berechnet. Früher bezahlte Anschlussgebühren werden durch Anrechnung der Bemessungsgrössen des zerstörten oder abgebrochenen Gebäudes nach diesem Reglement abgegolten.</p> <p>⁴ Reduzieren sich die Belastungswerte, erfolgt keine Rückerstattung früher bezahlter Gebühren. Bei einer späteren Erhöhung der Belastungswerte werden früher bezahlte Gebühren nominal angerechnet.</p>	<p>§ 20 Anschlussgebühr nach Belastungswert (LU)</p> <p>¹ Die Anschlussgebühr für das Schmutzwasser richtet sich nach den Belastungswerten (Loading Unit – LU) gemäss dem Schweizerischen Verein des Gas- und Wasserfachs (SVGW). Mit dem Belastungswert als Bemessungsgrundlage der Anschlussgebühren wird das Verursacherprinzip berücksichtigt. Werden viele bzw. grosse Armaturen und Apparate montiert, steigt der gleichzeitig mögliche Wasserbezug. Diese höhere Belastung der Infrastrukturen der Abwasserversorgung hat höhere Anschlussgebühren zur Folge.</p> <p>² Bei Umnutzung, Um- und Erweiterungsbauten richtet sich die zusätzlich geschuldete Gebühr nach der Erhöhung der entsprechenden Bemessungsgrössen.</p> <p>³ Wird die Liegenschaft zerstört oder vollständig abgebrochen und durch ein neues Gebäude ersetzt, so werden die Anschlussgebühren für das neue Gebäude nach diesem Reglement berechnet. Früher bezahlte Anschlussgebühren werden durch Anrechnung der Bemessungsgrössen des zerstörten oder abgebrochenen Gebäudes nach diesem Reglement abgegolten.</p> <p>⁴ Reduzieren sich die Belastungswerte, erfolgt keine Rückerstattung früher bezahlter Gebühren. Bei einer späteren Erhöhung der Belastungswerte werden früher bezahlte Gebühren nominal angerechnet.</p>	<p><i>Belastungswert, Bemessungsgrössen:</i></p> <p><i>Die Bemessungsgrössen werden auf Basis von Belastungswerten neu auch Load-Unit – LU genannt, berechnet.</i></p> <p><i>Neu wurde in verständlicher und ausführlicher Form die Bedeutung und der und Anwendungszweck dieser schweizweit üblichen Messeinheit erklärt.</i></p> <p><i>Die zugehörige Übersichtstabelle mit Musterwerten für Kalt und Warmwasser ist neu nur noch in der Verordnungsform abgebildet.</i></p>

Abwasserreglement vom 20. Juni 2012	Angepasste / neue Formulierungen	Abwägungen / Bemerkungen
<p>§ 28 Vollzug</p> <p>¹ Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und wacht über dessen Einhaltung durch Behörden, Betriebe und Bevölkerung.</p> <p>² Kommt der Eigentümer eines Grundstücks den gesetzlichen Pflichten trotz Aufforderung des Gemeinderates nicht nach, so kann dieser die nötigen Massnahmen auf dem Weg der Ersatzvornahme ergreifen.</p> <p>§ 29 Rechtsschutz</p> <p>¹ Gegen Verfügungen der Bauverwaltung, die sich auf dieses Reglement stützen, kann beim Gemeinderat innert 10 Tagen Einsprache erhoben werden.</p> <p>² Gegen Verfügungen und Einspracheentscheide des Gemeinderats kann beim Regierungsrat innert 10 Tagen Beschwerde erhoben werden.</p> <p>³ Gegen Verfügungen und Einspracheentscheide des Gemeinderats betreffend Anschlussgebühren kann beim Enteignungsgericht innert 10 Tagen Beschwerde erhoben werden.</p>	<p>§ 29 Vollzug</p> <p>¹Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und wacht über dessen Einhaltung durch Behörden, Betriebe und Bevölkerung.</p> <p>² Kommt der Eigentümer eines Grundstücks den gesetzlichen Pflichten trotz Aufforderung des Gemeinderates nicht nach, so kann dieser auf Kosten des oder der Fehlbaren die sachdienlichen Massnahmen gemäss diesem Reglement ergreifen.</p> <p>§ 30 Rechtsschutz</p> <p>¹ Gegen Verfügungen des Gemeinderats die sich auf dieses Reglement stützen und Anschlussbeiträge oder Gebühren betreffen, kann innert 10 Tagen seit der Eröffnung beim Steuer- und Enteignungsbericht, Abteilung Enteignungsgericht, Beschwerde erhoben werden.</p> <p>³ Gegen alle übrigen Verfügungen die sich auf das vorliegende Reglement stützen, kann innert 10 Tagen seit der Eröffnung beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.</p>	<p><i>Anpassungen in der Formulierung</i></p> <p><i>Für die Rechnungsstellung ist der Gemeinderat zuständig"</i></p> <p><i>Die alte Formulierung im § 49 Absatz (1) ist nicht mehr zulässig! (Landratsentscheid vom 01. Mai 2008)</i></p> <p><i>Anpassungen betr. Einsprache Ort gemäss Angaben Musterreglement BL.</i></p> <p><i>Angepasste Formulierung nach Musterreglement BL.</i></p>

2.2 Antrag

Antrag zu Traktandum 2

1. Die Gemeindeversammlung beschliesst die Teilrevision des Wasserreglements vom 27.09.2006.
2. Die Gemeindeversammlung beschliesst die Teilrevision des Abwasserreglements vom 20.06.2012.

Die Reglementsänderungen treten nach der Genehmigung durch den Kanton Basel-Landschaft in Kraft.

Diese Beschlüsse unterstehen je einzeln dem fakultativen Referendum.

Weitere Dokumentationen

Die nachfolgenden Publikationen können auf der Bauverwaltung während der Schalterstunden eingesehen oder auf der Website der Gemeinde Münchenstein www.muenchenstein.ch unter der Rubrik Organisation > Politik > Gemeindeversammlungen > 28. Oktober 2020 Gemeindeversammlung heruntergeladen werden.

- Änderungsfassung vom 8. September 2020 zum Wasserreglement vom 1. Januar 2007
- Änderungsfassung vom 8. September 2020 zum Abwasserreglement vom 1. Januar 2019
- Wasserreglement vom 1. Januar 2007
- Abwasserreglement vom 1. Januar 2019

3 Traktandum

3.1 Waldbaulinienplan "Dammstrasse" – Baulinienplan "Im Berg", Mutation "Kirchgasse"



3.1.1 Das Wichtigste in Kürze

Die heute geltenden Pläne führen für die betroffenen Grundstücke aufgrund bestehender Bau- und Strassenlinien bzw. gesetzlicher Mindestabstände zu einer schlechten Bebaubarkeit. Dies widerspricht der für die Nutzungsplanung geltenden Prämisse einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Um die Bebaubarkeit sinnvoll zu verbessern, werden mit den vorliegenden Mutationen die Waldabstände reduziert und die Verläufe der Strassenbaulinien angepasst.

3.1.2 Ausgangslage

Dammstrasse

Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 1789 an der Emil Frey-Strasse 93 plant, die Parzelle einer Wohnnutzung zuzuführen. Im östlichen Teil der Parzelle erstreckt sich ein Waldstück entlang der Dammstrasse. Zu diesem Waldstück gilt ein gesetzlicher Mindestabstand von 20 Metern. Mit diesen Rahmenbedingungen sind sinnvolle Bebauungen und ein ressourcenschonender Umgang mit dem Boden nicht möglich.

Zurzeit arbeitet die Bauverwaltung an der Gesamtrevision der Bau- und Strassenlinien. Der vorliegende Perimeter liegt im Los 2 dieser Revision und ist derzeit noch in der planerischen Erarbeitung.

Der Gemeinderat hat aufgrund der zeitlichen Komponente sowie im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum beschlossen, dass die Planung getrennt von der Gesamtrevision behandelt wird. Die Planung wird mit den in der Gesamtrevision getroffenen Grundsätzen koordiniert und darauf abgestimmt. Um die Planung einer räumlichen Betrachtung zu unterziehen, wird die Waldbaulinienfestlegung für das gesamte Waldstück vorgenommen.

Mit der Planung sind die Waldbaulinien verbindlich festzulegen, um eine verbesserte Bebaubarkeit der Parzellen zu ermöglichen. Mit der Schaffung eines sinnvollen Waldabstandes wird dem Ziel des ressourcenschonenden Umgangs mit dem Boden sowie der Entwicklung nach Innen entsprochen.

Kirchgasse

Auf der Parzelle Nr. 2071 an der Kirchgasse 16 befinden sich ein Wohngebäude mit angebautem Schopf und eine freistehende Garage. Die Eigentümerschaft plant, den Schopf und die Garage neu zu errichten, wobei der Schopf zusätzlich unterkellert werden soll.

Die Parzelle Nr. 2071 unterliegt dem Bau- und Strassenlinienplan "Im Berg" aus dem Jahr 1937. Die damals festgelegte Strassenbaulinie verläuft durch das Gebäude Kirchgasse 16 sowie durch

die bestehende Garage. Zudem befindet sich nördlich der Parzelle Nr. 2071 ein Waldstück, zu dem aktuell ein gesetzlicher Mindestabstand vom 20 Metern einzuhalten ist. Mit diesen Voraussetzungen ist kein Spielraum für eine bauliche Entwicklung möglich.

Die Bearbeitung der Parzelle fällt ins Los 3 der Gesamtrevision. Im Zusammenhang mit der Planung an der Dammstrasse hat der Gemeinderat beschlossen, im Sinne der Gleichbehandlung beide Planungen der Gesamtrevision vorzuziehen. Für die Mutation der Bau- und Strassenlinien sind auch hier die Grundsätze der Gesamtrevision massgebend. Ziel der Planung ist die Bereinigung der bestehenden Verhältnisse und das Festlegen neuer Strassen- und Waldbaulinien.

3.1.3 Planungsdokumente

Die vorliegende Planung besteht aus folgenden verbindlichen Dokumenten:

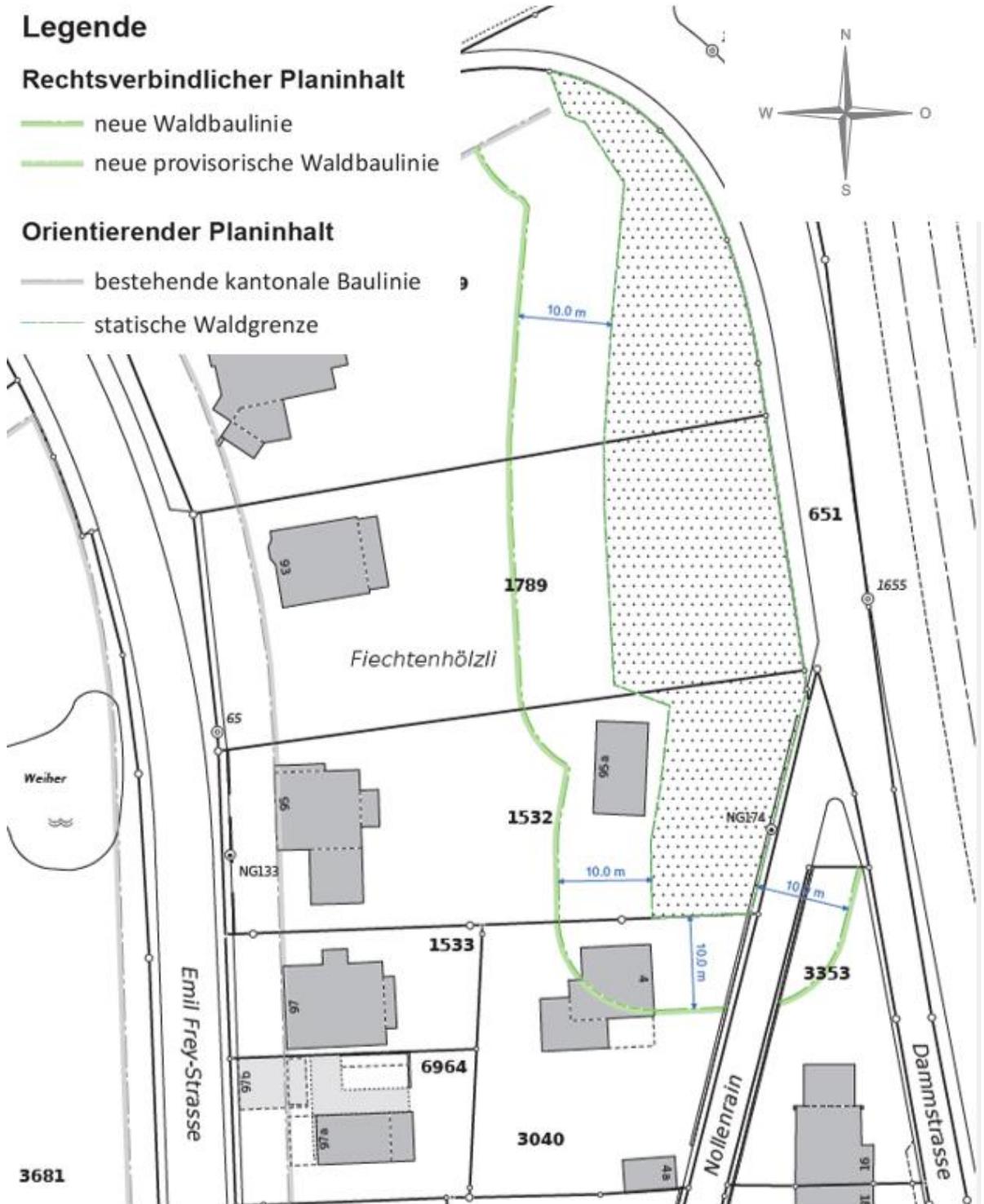
- Waldbaulinienplan "Dammstrasse", Festlegung im Bereich der Parzellen Nr. 159, 1789, 1532, 3040 und 3353
- Baulinienplan "Im Berg", Mutation "Kirchgasse", Festlegung im Bereich der Parzellen Nr. 2071, 2072 und 3933

Eine detaillierte Erläuterung der Planungsinhalte sowie eine Dokumentation der einzelnen Planungsschritte finden sich im Planungsbericht. Der Planungsbericht ist nicht rechtsverbindlich, liegt jedoch zum besseren Verständnis den Beschlussdokumenten bei.

Die Planungsdokumente sowie der Planungsbericht können im Internet unter www.muenchenstein.ch unter der Rubrik Organisation > Politik > Gemeindeversammlungen > 28. Oktober 2020 Gemeindeversammlung heruntergeladen und auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

3.1.4 Bestimmungen des Mutationsplanes

Waldbaulinienplan Dammstrasse

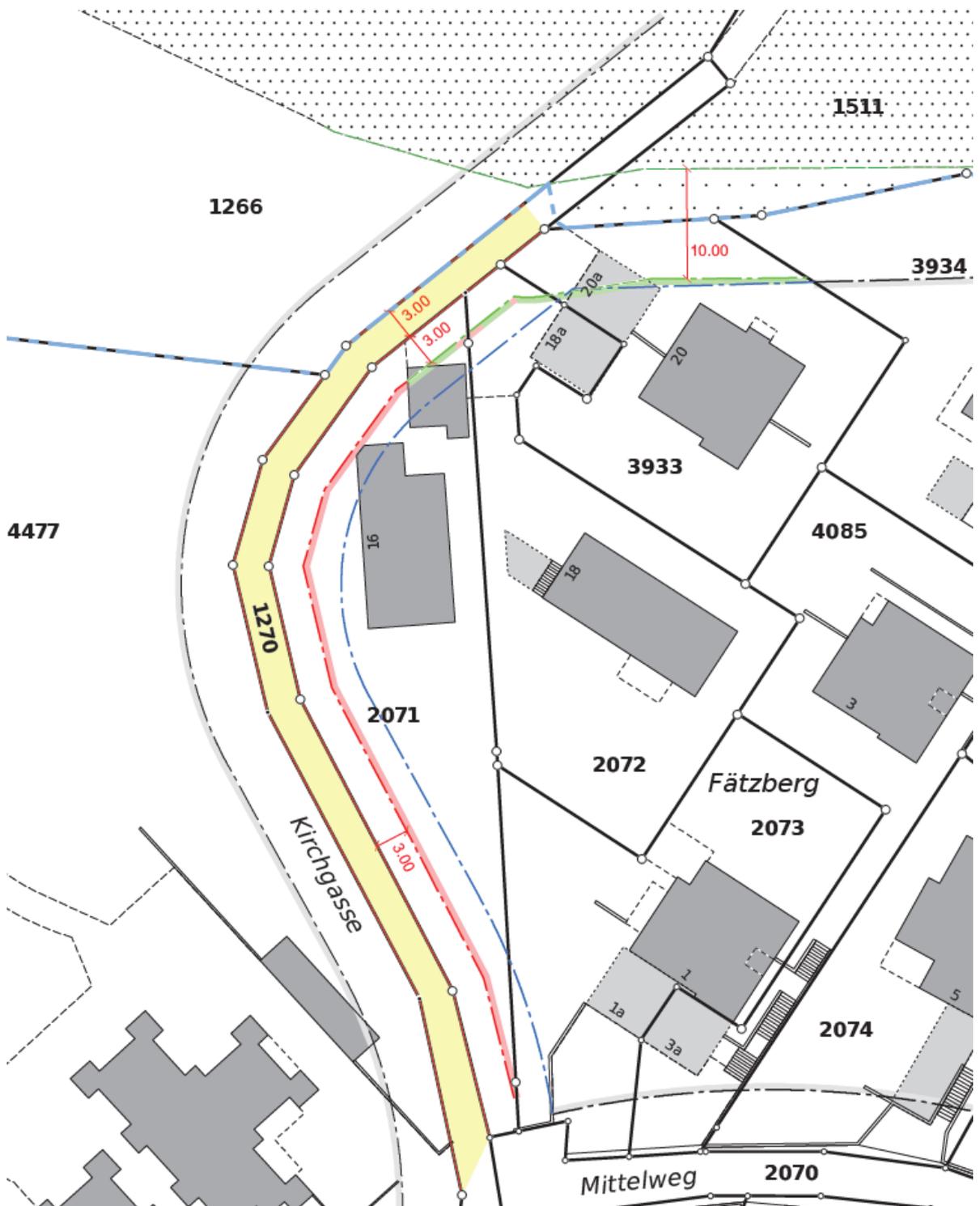


Die Festlegung der Waldbaulinie von heute gültigen 20 Metern auf 10 Meter trägt zu einer verbesserten Bebaubarkeit der Parzellen bei. Die Festlegung betrifft alle Liegenschaften, die vom aktuell gültigen Mindestabstand von 20 Metern zum Wald tangiert sind (Parzellen Nr. 159, 1789, 1532, 3040 sowie 3353).

Entlang der Emil Frey-Strasse und der Dammstrasse (Norden) sind kantonale Baulinien festgelegt. Auf der Parzelle Nr. 159 schliesst die Waldbaulinie in einem Abstand von 10 Metern zum Wald an die kantonale Strassenbaulinie an. Von da verläuft die Waldbaulinie in einem konstanten Abstand von 10 Metern zum Wald Richtung Süden. Dabei wird der Schopf (Emil Frey-Strasse Nr. 95a) sowie das Wohnhaus Nollenrain Nr. 4 weiter südlich auf der Parzelle Nr. 3040 nicht umfahren. Durch das Wohnhaus wird im Abstand von 10 m zum Wald eine provisorische Waldbaulinie festgesetzt. Damit darf im Falle einer vollständigen Zerstörung nicht mehr vor dieser Waldbaulinie gebaut werden (RBG § 97 Abs. 4). Dieser Entscheid liegt in der Tatsache begründet, dass dieses Gebäude keine wertvolle Baute im Sinne der Denkmalpflege oder des Ortsbildschutzes darstellt. Weiter bietet das Grundstück im Falle einer vollständigen Zerstörung des Wohnhauses eine genügend gute Bebaubarkeit mit einer Waldbaulinie von 10 Metern. In beiden Fällen (Schopf und Wohnhaus) gilt die Bestandesgarantie nach RBG § 110.

Am Nollenrain auf Höhe der Aussenkante der Mauer wird die Waldbaulinie unterbrochen und erst auf der Parzelle Nr. 3353 ab Aussenkante der Mauer wieder weitergeführt. Damit ist sichergestellt, dass zwischen den künftigen Strassenbaulinien und der künftigen Strassenlinie, die mit der Gesamtrevision festgelegt werden, Bauten gemäss RBV § 66 errichtet werden können. Würde die Waldbaulinie auf Höhe der geplanten Strassenbaulinie enden, gelte für den Zwischenraum der reguläre Waldabstand von 20 Metern. Auf der Parzelle Nr. 3353 endet die Festlegung der Waldbaulinie.

Wald- und Strassenbaulinienplan "Im Berg", Mutation "Kirchgasse"



Die bestehende Strassenbaulinie (blaue Linie) wie auch die Strassenlinien (nicht dargestellt) aus dem Jahr 1937 entsprechen nicht der heutigen Situation und sind daher aufzuheben.

Betroffen von der Planung sind die Parzellen Nr. 1270, 2071, 2072 und 3933. Somit ist eine gesamtheitliche Betrachtung gewährleistet.

Die neuen Strassenlinien werden im Bereich der Mutation neu festgelegt. Die Kirchgasse soll als Erschliessungsweg gesichert, jedoch nicht weiter ausgebaut werden. Deshalb werden die neuen Strassenlinien (fein rot) entlang der heutigen Parzellengrenze, welche identisch mit dem Ausbau ist, definiert. Die Strassenlinien werden beidseitig festgelegt.

Die neu festgelegte Strassenbaulinie entlang der Kirchgasse hält einen Abstand von drei Metern zur Strassenlinie ein. Dieser Abstand entspricht dem Abstand von Baulinien an Erschliessungswege gemäss dem Konzept der Gesamtrevision der Bau- und Strassenlinien.

Innerhalb des Abstandes von 20 Metern zum Wald wandelt sich die Strassenbaulinie in eine Wald- und Strassenbaulinie. Diese verläuft ebenfalls in einem Abstand von drei Metern zur Kirchgasse, bis ein Abstand von 10 Metern zum Wald erreicht wird. Die Garage auf der Parz. 2071 wird dabei nicht umfahren. Ab dort wandelt sich die Wald- und Strassenbaulinie in eine reine Waldbaulinie, die im Abstand von 10 Metern zum Wald geführt wird. Die Garage Nr. 20a auf der Parzelle Nr. 3933 wird dabei nicht umfahren. Beide Garagen sind unbewohnte Nebenbauten mit geringer Bedeutung für das Ortsbild, weshalb eine Umfahrung nicht gerechtfertigt werden kann. Durch die Garage auf der Parz. 2071 wird eine provisorische Wald- und Strassenbaulinie, bei der Garage Nr. 20a eine provisorische Waldbaulinie festgelegt. Diese ist bei vollständiger Zerstörung der Garage zu berücksichtigen. Für die Garagen gilt die Bestandesgarantie nach RBG § 110.

3.1.5 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf zur Mutation des Waldbaulinienplans "Dammstrasse" und des Baulinienplans "Im Berg", Mutation "Kirchgasse", wurde den Fachstellen des Kantons Basel-Landschaft zur Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahmen wurden in einem Bericht zusammengefasst und dem Gemeinderat am 28. Mai 2020 zugestellt. Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der separaten Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

3.1.6 Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkung durch die Bevölkerung wurde vom 16. April bis zum 15. Mai 2020 durchgeführt. Die Einladung erfolgte ordnungsgemäss im Wochenblatt sowie im kantonalen Amtsblatt Nr. 16 vom 16. April 2020.

Während der Mitwirkungsfrist sind drei Eingaben eingegangen. Alle Mitwirkenden begrüssen die Planung. Details sind dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung, die parallel zur Mitwirkung verlief, hat die Planung zwei Änderungen erfahren. Aus diesem Grund entschied die Bauverwaltung, nochmals mit den von den Änderungen direkt betroffenen Eigentümern Kontakt aufzunehmen, um die Veränderungen aufzuzeigen.

3.1.7 Massnahmen und Kosten im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde

Die Planungskosten für die Mutation des Waldbaulinienplans "Dammstrasse" und des Baulinienplans "Im Berg", Mutation "Kirchgasse", werden von den Eigentümerschaften der Parzellen Nr. 1789 und 2071 mitgetragen.

3.2 Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

Antrag zu Traktandum 3

1. Der Waldbaulinienplan "Dammstrasse" im Massstab 1:500 wird beschlossen.
2. Der Baulinienplan "Im Berg", Mutation "Kirchgasse im Massstab 1:500 wird beschlossen.

Diese Beschlüsse unterstehen je einzeln dem fakultativen Referendum.

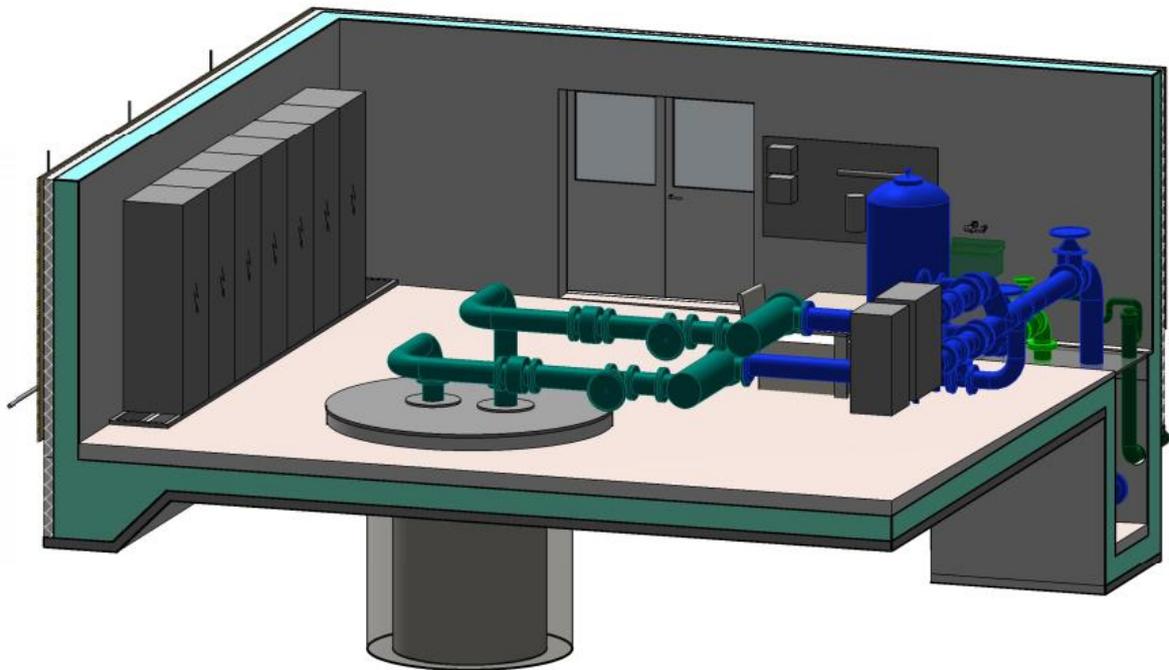
Weitere Dokumentationen

Die nachfolgenden Publikationen können auf der Bauverwaltung während der Schalterstunden eingesehen oder auf der Website der Gemeinde Münchenstein www.muenchenstein.ch unter der Rubrik Organisation > Politik > Gemeindeversammlungen > 28. Oktober 2020 Gemeindeversammlung heruntergeladen werden.

- Waldbaulinienplan Dammstrasse (Situation 1.500)
- Baulinienplan Im Berg, Mutation Kirchgasse (Situation 1.500)
- Planungsbericht Beschlussfassung GV
- Planungsbericht Beschlussfassung GV synoptisch
- Mitwirkungsbericht
- Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht

4 Traktandum

4.1 Verpflichtungskredit Neubau Grundwasserpumpwerk Brüglinger Ebene



4.1.1 Ausgangslage

Grundwasserförderung / Brüglinger Ebene, Ist-Situation

Die Grundwasserversorgung der Gemeinde Münchenstein teilt sich auf drei Standorte (Ehinger, Hofmatt und Au) mit Grundwasserpumpwerken auf. Diese garantieren eine unabhängige und sichere Versorgung mit Trinkwasser. Zusätzlich ist die Gemeinde Richtung Süden mit Arlesheim (WWR) und im Norden (IWB Basel / Hardwasser AG) mit den Versorgungssystemen der Nachbargemeinden zwecks Notversorgung verbunden.

Im Bereich des Gymnasiums Münchenstein befindet sich das Grundwasserpumpwerk "Ehinger" mit den Pumpen 1 + 2. Diese weisen eine altrechtliche Grundwasserschutzzone, jedoch keine gültige Konzession auf. Voruntersuchungen über die Machbarkeit einer gesetzlich vorgeschriebenen Grundwasserschutzzone haben aufgezeigt, dass die Fließgeschwindigkeiten des Grundwasserstroms in diesem Bereich die Ausscheidung einer bewilligungsfähigen Schutzzone bis in die Bereiche Hofmatt bzw. Primeo Areal ausdehnen würde. Eine Realisierung in diesen dicht besiedelten Gebieten ist nicht realistisch. Aus den gleichen Gründen muss mittelfristig auch das Pumpwerk "Hofmatt" (Konzession bis 2031) auf eine allfällige Stilllegung überprüft werden. Die Gemeinde Münchenstein besitzt im Bereich "Au" im Gebiet Reinacher Heide ein weiteres Pumpwerk mit gültiger Konzession zur Wasserförderung.

Studie Wasserbeschaffung inkl. Varianten für Münchenstein

Im Frühling 2017 wurde Münchenstein durch die Gemeinde Muttenz betreffend Machbarkeitsstudie für eine gemeinsame Grundwasserförderung im Bereich der Brüglinger Ebene angefragt.

Die Gemeinde Muttenz besitzt im Bereich der Birs, auf der Ostseite das Pumpwerk "Birsland". Diese Anlage hat keine Schutzzone und auch keine Konzession. Die Gemeinde Muttenz sucht deshalb nach einem Ersatz für diese Grundwassernutzung.

Die Gemeinde Birsfelden besitzt im Bereich Brüglinger Ebene bereits drei bestehende Brunnen "Jakobsmatten" (Konzession bis 2036) auf Gemeindegebiet von Münchenstein, welche erst kürzlich technisch aufgerüstet und baulich erneuert wurden. Diese Brunnen weisen eine altrechtliche Grundwasserschutzzone auf. Auf Grund der oben erwähnten Massnahmen besteht die Auflage des Kantons (Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Umweltschutz und Energie) diese altrechtlichen Schutzzonen der aktuellen Situation und Normen anzupassen. Diese Schutzzonen müssen jeweils von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat bewilligt werden. In Absprache mit dem Kanton können die Schutzzonen für die bestehenden Pumpwerke und das neue Pumpwerk Brüglinger Ebene gemeinsam geplant und ausgeschrieben werden. Für die Nutzung der Synergien und der Zusammenarbeit bezüglich der Grundwasserförderung und Integration der Schutzzonen zeigte sich die Gemeinde Birsfelden offen und sehr kooperativ.

Die Resultate der Machbarkeitsstudie mit diversen Standorten zeigt auf, dass die Grundwasserströme im Bereich Brüglingen grossflächig sind und eine zusätzliche Förderung von Trinkwasser grundsätzlich möglich scheint.

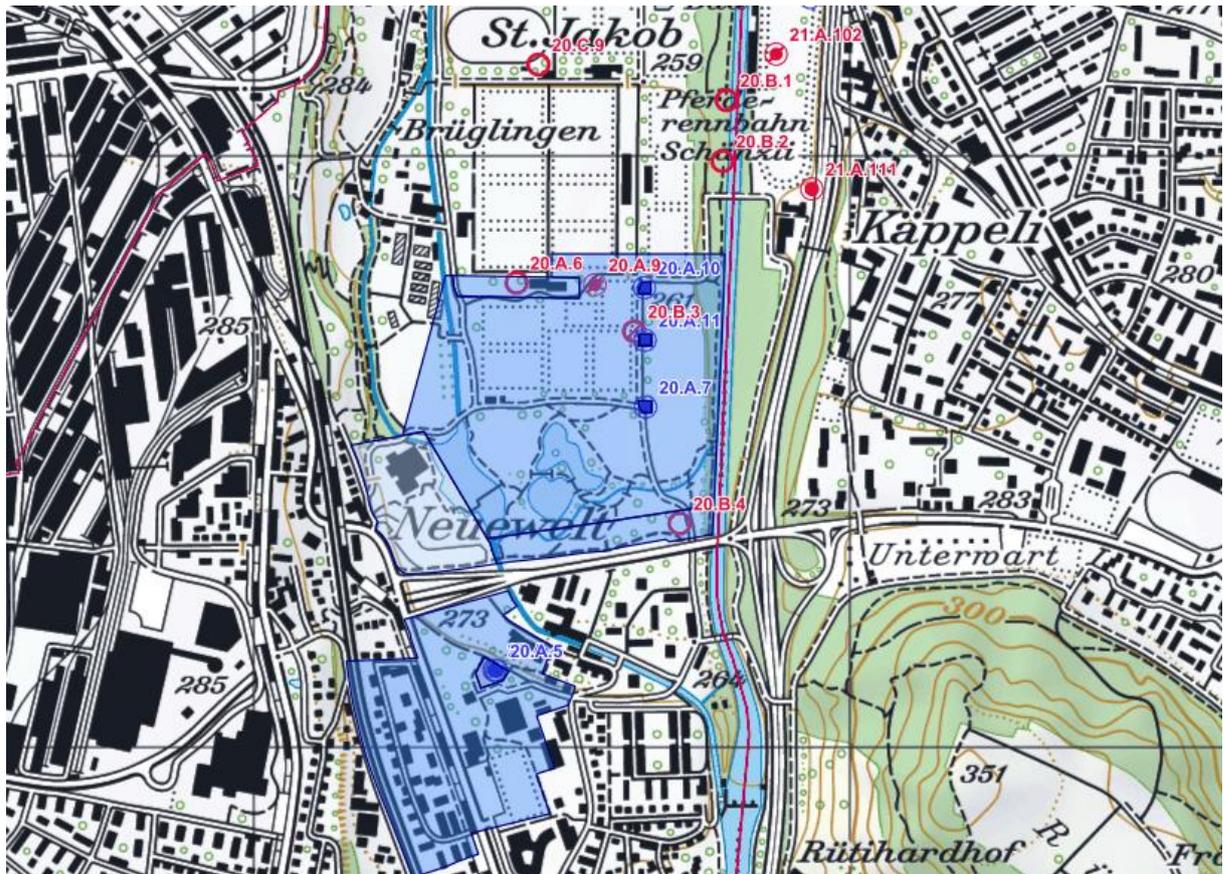
Die Gemeinde Muttenz hat sich nach Vorliegen der Resultate der Machbarkeitsstudie insbesondere aufgrund der hohen zu erwartenden Investitionen (lange Zuleitungen) aus dem Projekt zurückgezogen.

Für die Gemeinde Münchenstein zeigen sich aufgrund der möglichen und benötigten Mengen wie auch durch die örtliche Situation bzw. Distanz zum bestehenden Versorgungsnetz gute Synergien, welche eine Weiterverfolgung des Projektes auf Basis einer Standortstudie nahelegen.

Die Gemeinde Birsfelden sieht bezüglich ihrer eigenen Pumpwerke keine Konflikte. Sie befürwortet grundsätzlich die Abklärungen im Rahmen einer Standortstudie im oben genannten Bereich.

4.1.2 Standortstudie

Mit Hilfe einer Varianten- und Standortstudie wurden die tatsächlichen Möglichkeiten einer Grundwassergewinnung mit den notwendigen Mengen von min. 35 – 40l/s, für Münchenstein im Bereich der Brüglinger Ebene untersucht. Die Abklärungen wurden von Anfang an in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen bzw. Bewilligungsbehörden (Förderbewilligung) abgesprochen. In Absprache mit dem AUE BL sowie den Gemeinden Birsfelden und der nicht mehr offiziell beteiligten Gemeinde Muttenz wurde vereinbart, dass der Bau eines Vertikalfilterbrunnens mit einer Leistung von bis zu 45 l/s an diesem Standort möglich ist. Die neue Grundwasserfassung soll dabei ausschliesslich von der Gemeinde Münchenstein genutzt werden.



Lage des Projektgebietes (Situation 1:25'000, topogr. Grundlage: PK25, Quelle: GeoView BL)

4.1.3 Hydrogeologie / Fördermengen / Schutzzonen

Anlässlich eines realen Bohr- und Pumpversuchs am geplanten Standort konnte der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen Wassermengen im Grundwasserstrom tatsächlich zur Verfügung stehen.

Für das neue Grundwasserpumpwerk Brüglinger Ebene ist in Absprache mit dem AUE BL eine Grundwasserentnahme von bis zu 45 l/s also (ca. 3'900m³ / Tag) geplant. Der durchschnittliche Tagesbedarf von Münchenstein beträgt ca. 3'300m³ / Tag. Die Fördermenge entspricht der zukünftigen kurzfristigen und langfristigen Konzessionsmenge. Die durchgeführten Pumpversuche vor Ort zeigten, dass die Förderleistung auch bei extremen Niedrigwasserbedingungen erreicht werden kann. Nach positiver Rückmeldung vom AUE BL muss eine Analyse der Nutzungskonflikte mit einer Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden. Die Schutzzonen des Grundwasserpumpwerks "Brüglinger Ebene" werden zeitgleich mit den Schutzzonen der Grundwasserpumpwerke "Jakobsmaten" der Wasserversorgung Birsfelden ausgeschieden.

Nach dem Bau des neuen Grundwasserpumpwerks "Brüglinger Ebene" und nach der rechtskräftigen Ausscheidung der Schutzzonen kann die Konzession für die Grundwasserentnahme beim Kanton Basel-Landschaft beantragt werden.

Nach der Inbetriebnahme des neuen Pumpwerks "Brüglinger Ebene" werden die bestehenden Pumpwerke Ehinger 1 + 2 stillgelegt.

4.1.4 Betriebskonzept

Dimensionierungsgrösse

Die maximale Förderleistung des Grundwasserpumpwerks ist aufgrund der hydrogeologischen Randbedingungen und den Vorgaben vom AUE BL auf 45 l/s festgelegt. Im Grundwasserpumpwerk "Brüglinger Ebene" werden zwei Pumpen mit je einer Förderleistung von 45 l/s installiert. Die Pumpen werden grundsätzlich alternierend betrieben. Der mittlere Wasserbedarf kann mit dem Grundwasserpumpwerk "Brüglinger Ebene" wenn nötig allein gedeckt werden, wobei noch etwas Reserven (z. B. im Hinblick auf ein Bevölkerungswachstum) bestehen.

Netzhydraulik

Die Betriebszustände wurden anhand eines hydraulischen Modells verifiziert. Grundsätzlich ist mit keinen kritischen Druckverhältnissen oder Durchflussraten zu rechnen. Die Einspeisungen der Grundwasserpumpwerke Au und Hofmatt befinden sich weiter südlich, sodass ein Parallelbetrieb mit dem Grundwasserpumpwerk Brüglinger Ebene grundsätzlich möglich ist.

4.1.5 Standort / Eigentumsverhältnisse

Standort

Das Grundwasserpumpwerk ist auf der Parzelle Nr. 34 (4196) der Gemeinde Münchenstein im Park im Grünen geplant. Die Sondierbohrung wird mit einem grösseren Durchmesser überbohrt und das Betriebsgebäude direkt über der Grundwasserfassung erstellt. Der Standort befindet sich in einer Spezialzone für Natur und Erholung. Da der Standort aus hydrogeologischer Sicht optimal ist (Grundwasserdargebot, lokale Durchlässigkeit, Ausdehnung Grundwasserschutz-zonen) und der Neubau einer Grundwasserfassung von öffentlichem Interesse ist, wird das Projekt an diesem Standort als bewilligungsfähig erachtet.

Eigentum / Dienstbarkeiten

Grundwasserbrunnen und Betriebsgebäude des Grundwasserpumpwerks Brüglinger Ebene werden auf der Parzelle Nr. 34 (4196) in Münchenstein realisiert. Eigentümerin der Parzelle Nr. 34 ist die Christoph-Merian-Stiftung, Eigentümerin der Baurechtsparzelle Nr. 4196 ist die Stiftung "Im Grünen". Für das Grundwasserpumpwerk wird ein Baurechtsvertrag zugunsten der Gemeinde Münchenstein erstellt.

Die Grundeigentümer haben im Vorfeld bereits die Zustimmung für oben genannte Dienstbarkeiten in Aussicht gestellt.

Für die Parzellen Nr. 34 (4196), 3621 und 6570 sind Dienstbarkeiten (Durchleitungsrechte) für die Erschliessung des Grundwasserpumpwerks "Brüglinger Ebene" erforderlich.

Altlasten

Am vorgesehenen Standort des Grundwasserpumpwerks sind keine Altlasten kartiert.

Gewässer- und Grundwasserschutz

Das Pumpwerk befindet sich bereits in der Schutzzone S2 der bestehenden Grundwasserfassungen in der Brüglinger Ebene und im Gewässerschutzbereich Au (unterirdisch) der Birs. Da es sich beim vorliegenden Projekt um eine Anlage für die Trinkwasserversorgung handelt, ist die Erstellung des Bauwerks in der Schutzzone S2 (zukünftige S1) zulässig. Um den Eingriff in den Boden möglichst gering zu halten, ist ein oberirdisches Bauwerk vorgesehen. Mit Ausnahme der Brunnenbohrung ragen keine Gebäudeteile ins Grundwasser.

Bewilligungen

Das vorliegende Bauprojekt wurde bereits dem Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft zur Vorprüfung eingereicht. Basierend auf den Rückmeldungen zur Vorprüfung wird das Bauprojekt überarbeitet und ein Bewilligungsprojekt erstellt. Das Bewilligungsprojekt wird anschliessend mit dem Baugesuch beim Bauinspektorat eingereicht. Da sich der Standort des Projekts ausserhalb der Bauzone befindet, ist gemäss Raumplanungsgesetz eine Ausnahmbewilligung der Bau- und Umweltschutzdirektion erforderlich.

4.1.6 Termine (Stand Juli 2020)

Jahr	2020						2021												2022						
Monat	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	
Grundwasserpumpwerk Brüglinger Ebene																									
Abgabe Bauprojekt																									
Verhandlungen mit Grundeigentümern																									
Vorprüfung durch Bauinspektorat																									
EGV: Bewilligung Baukredit																									
Bewilligungsprojekt und -verfahren																									
Ausführungsprojekt und Ausschreibung																									
Realisierung																									
Inbetriebnahme																									
Projektabschluss und Dokumentation																									
Schutzzonenausscheidung																									
Abgrenzung Schutzzonen mit Grundwasser-Modell																									
Stellungnahme AUE																									
Gefährdungsabschätzung																									
Informationsveranstaltung																									
Vorprüfung durch AUE BL																									
Informations- und Mitwirkungsverfahren																									
EGV: Beschluss inkl. Referendumsfrist																									
Öffentliche Auflage																									
Regierungsratsbeschluss																									
Konzessionsgesuch																									

4.1.7 Finanzierung, Planungs- und Erstellungskosten

Kostenschätzung

Die Kostenschätzung wurde anhand von erfahrungsbasierten Einheitspreisen und eingeholten Richtpreisofferten erstellt.

Grundwasserpumpwerk Brüglinger Ebene		
Kostenvoranschlag +/- 10 % in CHF		
Preisstand: Juni 2020		
1.	Erschliessung / Werkleitungsbau	721'000
1.1	Baumeisterarbeiten Tiefbau	504'000
1.2	Rohrleitungsbau	197'000
1.3	Begrünung, ökologische Massnahmen Umgebung	20'000
2.	Baumeisterarbeiten Brunnenbohrung	200'000
3.	Baumeisterarbeiten Rohbau	126'000
4.	Innenausbau, Gebäudeabdichtung, Fassade	212'000
5.	Technische Ausrüstung	660'000
5.1	Verrohrung / Armaturen / Druckschlagdämpfer	140'000
5.2	Maschinelle Ausrüstung	200'000
5.3	Elektro-, Mess-, Steuer- und Regeltechnik (EMSRT)	320'000
6.	Diverses und Unvorhergesehenes (10%)	192'000
	Baukosten exkl. MwSt.	2'111'000
	Honorare und Baunebenkosten (inkl. Bauprojekt)	450'000
	Projektkosten exkl. MwSt.	2'561'000
	MwSt. 7.7% (gerundet)	197'000
	Projektkosten inkl. MwSt. (gerundet)	2'758'000

Die Kostenschätzung beinhaltet sämtliche Planerkosten ab dem Bauprojekt, inklusiv den Nebenkosten von Untersuchungen, die im Rahmen des Bauprojekts stattgefunden haben (Sondierbohrung, Pumpversuch, Laboranalyse, etc.). Nicht in der Kostenschätzung enthalten sind früher getätigte Planerleistungen (Machbarkeitsstudien, Variantenstudie) sowie Aufwände für die Schutzzonenausscheidung und allfällige Massnahmen bei Nutzungskonflikten in der Schutzzone.

Die Investitionen von CHF 2'800'000 werden zu Lasten der Wasserversorgung (Spezialfinanzierung) der Gemeinde Münchenstein finanziert.

4.1.8 Stellungnahme des Gemeinderates

Das vorliegende Projekt für den Neubau des Pumpwerks "Brüglinger Ebene" sichert für die Gemeinde Münchenstein auch in Zukunft die erforderliche Menge und Qualität an Trinkwasser. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung die Zustimmung der Vorlage.

4.2 Antrag

Antrag zu Traktandum 4

Der Bruttokredit von CHF 2'800'000.00 (inkl. MwSt.) für den Neubau des Pumpwerks "Brüglinger Ebene" wird beschlossen.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Die Projektunterlagen werden nicht publiziert. Sie können bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

5 Verschiedenes

5.1 Mündliche Beantwortung der Anfrage nach § 69 Gemeindegesetz; SP Münchenstein, i. S. Schottergärten auf gemeindeeigenem Boden

ANHANG: Protokoll Gemeindeversammlung 23. September 2020

Protokoll der Gemeindeversammlung

2. Sitzung vom 23. September 2020 im KUSPO Bruckfeld

<u>Anwesend vom Gemeinderat:</u>	Daniel Altermatt (ab 19.45 Uhr), Andreas Knörzer, Jeanne Locher, Ursula Lüscher, David Meier, René Nusch, Dieter Rehmann Stefan Friedli, Geschäftsleiter Gemeindeverwaltung Andreas Berger, Leiter Raum und Umwelt
<u>Entschuldigt:</u>	Gemeindekommission: Sandra Guex, Markus Reich Felix Brodbeck Ursula und Pierre Gallandre Eveline Reich André Schenker
<u>Vorsitz:</u>	Jeanne Locher-Polier, Gemeindepräsidentin
<u>Rednerliste:</u>	René Nusch, Vizepräsident
<u>Protokoll:</u>	Eva Somalvico
<u>Stimmzähler:</u>	Fritz Hänni, David Scherz, Sergio Viva
<u>Dauer der Sitzung:</u>	19.30 Uhr bis 22.45 Uhr

Traktanden

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 27. August 2020
2. Teilrevision Polizeireglement
3. Schutz- und Schonzoneplanung
4. Verschiedenes
 - Mündliche Beantwortung der Anfrage nach § 69 Gemeindegesetz; Grüne Münchenstein i.S. gemeinnütziger und bezahlbarer Wohnraum

Gemeindepräsidentin J. Locher begrüsst die rund 163 Einwohnerinnen und Einwohner zur Gemeindeversammlung. Die Medien sind vertreten durch Caspar Reimer, Wochenblatt Birseck und Basellandschaftliche Zeitung bz.

Weiter weist die Gemeindepräsidentin J. Locher auf das Covid-19-Sicherheitskonzept hin und bedankt sich bei den Anwesenden für das Einhalten dieser Regeln. Beim Eingang wurden Schutzmasken verteilt. Das Tragen der Schutzmasken ist obligatorisch, die Rednerinnen und Redner dürfen die Maske ablegen. Die Stimmrechtsausweise werden pro Block eingesammelt und während 14 Tagen aufbewahrt, damit im Fall einer Ansteckung mit Covid-19 festgestellt werden kann, wer in welchem Block gegessen ist. Anschliessend werden die Stimmrechtsausweise wieder vernichtet.

Weiter gibt die Gemeindepräsidentin die Entschuldigungen bekannt und informiert, dass Gemeinderat D. Altermatt etwas später eintreffen wird. Sie stellt Herrn Andreas, Berger, Leiter Raum und Umwelt vor, der am Gemeinderatstisch Platz genommen hat.

Als Stimmzähler werden Fritz Hänni, David Scherz und Sergio Viva bestimmt.

Anschliessend informiert die Gemeindepräsidentin J. Locher, dass Nichtstimmberechtigte im abgetrennten Bereich im Saal Platz nehmen müssen.

Die Einladungen wurden ordnungsgemäss nach § 55 des Gemeindegesetzes und rechtzeitig versandt sowie im amtlichen Anzeiger veröffentlicht. J. Locher gibt die weiteren Regeln für den Ablauf der Gemeindeversammlung bekannt. Die Rednerliste wird von Vizepräsident René Nusch geführt.

Traktandum 1

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 27. August 2020

://: Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 27. August 2020 wird genehmigt.

Gemeindepräsidentin J. Locher: erkundigt sich, ob es einen Wunsch zur Änderung der Reihenfolge der Traktanden gibt, was nicht der Fall ist.

://: Die Traktandenliste wird genehmigt.

Traktandum 2

Teilrevision Polizeireglement

Gemeindepräsidentin J. Locher präsentiert das Traktandum mittels einer PowerPoint Präsentation. Sie informiert, dass das heute geltende Polizeireglement vor 13 Jahren erlassen wurde. Knapp zwei Jahre später wurde es teilweise revidiert: Es wurden sehr rudimentäre Litteringbestimmungen eingeführt und ein teilweises Versammlungsverbot zwecks gemeinsamen Alkoholkonsum festgelegt – dies vor dem Hintergrund des damals populären Harassenlaufs entlang der Birs.

In den vergangenen neun Jahren wurden keine Änderungen des Polizeireglements mehr vorgenommen. Heute wird der Gemeindeversammlung eine Teilrevision beantragt, mit den Zielen

- Anpassung an aktuelle Gegebenheiten
- Vereinfachung der administrativen Abläufe
- Schaffung von Rechtssicherheit bei strafbaren Übertretungen

Sämtliche Inhalte, die in diesem Reglement zur Änderung oder Ergänzung beantragt werden, wurden von der kantonalen Sicherheitsdirektion vorgeprüft und für gut befunden.

Das aktuelle Verfahren, in dem die Übertretungen des Polizeireglements geahndet werden, ist das sogenannte Bussenanerkennungsverfahren. Dieses Verfahren gleicht im Streitfall einer Art Gerichtsverhandlung auf kommunaler Stufe.

Der Aufwand für diese Gerichtsverhandlungen ist sehr gross und weder für die Betroffenen noch für die Gemeinde angenehm und schon gar nicht effizient.

Für die Betroffenen ist oftmals unklar, mit welcher Sanktion sie im Endeffekt rechnen müssen. Mit der Einführung einer Ordnungsbussenliste wird für alle klar ersichtlich, mit welchen Bussen zu rechnen ist, und das Verfahren ist auch für die Betroffenen einfacher.

Die Vorteile des Ordnungsbussenverfahrens sind, dass die Bussenhöhe klar definiert ist, ebenso die Rechtssicherheit für alle Beteiligten und ein einfacherer administrativer Ablauf.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Ordnungsbussenverfahrens sind, dass Übertretungen samt Bussenbetrag in einem Reglement bezeichnet sein müssen sowie eine Ordnungsbussenliste (Anhang I zum Polizeireglement).

Dass die Gemeindepolizei ein richtiges Polizeiorgan ist und nicht nur ein blosser Ordnungsdienst, ist für die Gemeinde wichtig. Deshalb soll auch im Reglement klar festgehalten werden, dass die Polizei uniformiert und auch bewaffnet ist.

Die Regelung zum befristeten Platzverweis findet in der Praxis vor allem bei Ruhestörungen Anwendung, wenn sich die Störefriede nicht einsichtig zeigen und zum Beispiel am selben Abend wiederholt zu Beschwerden Anlass bieten.

Weiter präsentiert Gemeindepräsidentin J. Locher die einzelnen Vorschläge zu den Reglementsänderungen und informiert, dass grundsätzlich nicht mehr vorgesehen ist, für Sachverhalte die mit Bussen belegt sind, zusätzlich auch noch Aufwandgebühren zu verlangen.

Falls jedoch ein Einsatz mit einem übermässigen Aufwand verbunden ist, dann können die Kosten der Kantonspolizei, die der Gemeinde in Rechnung gestellt werden, weiterverrechnet werden und die Gemeindepolizei kann auch ihre eigenen Kosten verrechnen. Anwendungsbeispiele sind etwa, wenn Ruhestörer ein mehrmaliges Ausrücken der Polizei zum selben Anlass provozieren oder auch wenn sich Personen weigern, ihre Identität bekannt zu geben und deshalb zur Identifikation die Kantonspolizei herbeigerufen werden muss.

Die Beweislast, ob ein polizeilicher Einsatz mit einem übermässigen Aufwand verbunden war, liegt bei der Gemeinde. Der Sachverhalt, der zu einer Verrechnung von Kosten führt, ist ausreichend klar definiert. Es muss sich um einen Polizeieinsatz handeln, der Aufwand hierfür muss in erheblicher Weise vom Aufwand für vergleichbare Einsätze abweichen und von der betroffenen Person verursacht worden sein.

Gemeindepräsidentin J. Locher informiert, dass für das Rechtsmittelverfahren gegen Bussenverfügungen bzw. Strafbefehle des Gemeinderates neu § 82 des kantonalen Gemeindegesetzes gilt.

Im Anschluss präsentiert Gemeindepräsidentin J. Locher noch die Ordnungsbussenliste, die als Anhang zum Polizeireglement gehört.

Anschliessend übergibt Gemeindepräsidentin J. Locher das Wort an den Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn.

S. Haydn, Präsident der Gemeindekommission, erläutert, dass über beide Traktanden, d. h. Traktandum 2 und 3 sowohl von der alten, wie auch von der neuen Gemeindekommission befunden wurde, aufgrund der Situation mit Covid-19. Die alte Gemeindekommission hatte ihre Sitzung im März 2020, knapp vor dem Lockdown. Da wegen des Lockdown keine Gemeindeversammlung stattfinden konnte, wurden beide Geschäfte noch nicht von der Gemeindeversammlung behandelt und werden deshalb an dieser September-Gemeindeversammlung präsentiert.

In der Zwischenzeit hat die neue Legislaturperiode begonnen, weshalb sowohl die alte, wie auch die neue Gemeindekommission über die Traktanden 2 und 3 abgestimmt hat.

Der Teilrevision des Polizeireglements steht die Gemeindekommission grundsätzlich positiv gegenüber, allerdings mit zwei Änderungsanträgen von Patrick Rickenbach.

P. Rickenbach erachtet die Einführung des Ordnungsbussenverfahrens als sinnvoll, er appelliert aber an das Legalitätsprinzip, damit Bürger sich danach richten können. Er bemängelt § 11 Kostenersatz bzw. Aufwandgebühr mit dem pauschalen Zusatz unter Punkt g. "übermässiger Aufwand"; was seines Erachtens dem Legalitätsprinzip nicht genügt, weshalb er empfiehlt, den Punkt g) "übermässiger Aufwand" zu streichen. Weiter empfiehlt er, dieselbe Lösung wie die Kantonspolizei, anzuwenden. Diese sieht folgendes vor: "Für angebrochene Stunden wird bis 30 Minuten die Hälfte davon erhoben, darüber hinaus die volle Gebühr".

Die beiden Anträge von P. Rickenbach wurden in der neuen Gemeindekommission wie folgt abgestimmt:

://: Polizeireglement Änderungsantrag § 11 Kostenersatz bzw. Aufwandgebühr Abs. 3: Streichung Punkt g) "*übermässiger Aufwand*".

Abstimmung: 8 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen (Anwesenheit von 12 GK-Mitgliedern).

://: Polizeireglement Änderungsantrag § 11 Kostenersatz bzw. Aufwandgebühr Abs. 4: ⁴Die Aufwandgebühr beträgt pro Polizist/in "*pro angebrochene halbe Stunde CHF 50.00*".

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 1 Enthaltung (Anwesenheit von 13 GK-Mitgliedern).

Die Teilrevision des ganzen Polizeireglements mit diesen vorher erwähnten Änderungen wurde von der neuen Gemeindekommission einstimmig angenommen.

Bei der alten Gemeindekommission wurde die Teilrevision des Polizeireglements (ohne Änderungsanträge) ebenfalls einstimmig mit 9 Ja-Stimmen angenommen.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich beim Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn, für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob das Eintreten bestritten ist.

://: Das Eintreten wird nicht bestritten.

Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Da keine Wortmeldungen zu diesem Traktandum gewünscht sind, zitiert Gemeindepräsidentin J. Locher nochmals die beiden Anträge der Gemeindekommission und bittet die Gemeindeversammlung, darüber abzustimmen wie folgt:

://: Polizeireglement Änderungsantrag § 11 Kostenersatz bzw. Aufwandgebühr Abs. 3: Streichung Punkt g) "*übermässiger Aufwand*".

://: Der Antrag wird mit 99 Ja-Stimmen zu 26 Nein-Stimmen angenommen.

://: Polizeireglement Änderungsantrag § 11 Kostenersatz bzw. Aufwandgebühr Abs. 4: ⁴Die Aufwandgebühr beträgt pro Polizist/in "*pro angebrochene halbe Stunde CHF 50.00*".

://: Der Antrag wird mit grossem Mehr angenommen.

Weiter zitiert Gemeindepräsidentin J. Locher den Antrag des Gemeinderates wie folgt:

Die Gemeindeversammlung beschliesst die Teilrevision des Polizeireglements vom 27. März 2007 inkl. Anhang I (Ordnungsbussenliste) mit den oben beschlossenen Änderungen.

Die Reglementsänderungen treten nach der Genehmigung durch die Sicherheitsdirektion Basel-Landschaft in Kraft.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

://: Die Abstimmung zu diesem Antrag ergibt folgendes Resultat:

://: Der Antrag des Gemeinderates wird mit den oben erwähnten Änderungen mit grossem Mehr angenommen.

Traktandum 3

Schutz- und Schonzoneplanung

Gemeinderat D. Altermatt erläutert das Traktandum mittels PowerPoint-Präsentation. Er will der Gemeindeversammlung aufzeigen, dass die Schutz- und Schonzoneplanung Vorteile bringt für alle. Es bringt eine gewisse Rechtssicherheit, indem man weiss, was man machen darf und was nicht. Das, was man machen darf, wird dann auch schneller bewilligt. Weiter gibt es eine eindeutige Ausscheidung von Schutzgebieten und Gebieten ohne Schutz. In gewissen Gebieten werden Ausbauten ermöglicht, die heute so gar nicht machbar wären. Für den Mehraufwand bei Renovationen können Subventionen beantragt werden.

Weiter informiert Gemeinderat D. Altermatt, dass man mit der Schutz- und Schonzoneplanung einem gesetzlichen Auftrag aus dem eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) und dem kantonalen

Denkmal- und Heimatschutzgesetz (DHG) nachkommen will. Bei der Gesamtrevision des Zonenreglements wurde die Schutz- und Schonzoneplanung absichtlich nicht miteinbezogen, da sie für diese separate Vorlage aufgespart wurde. Jetzt möchte man diese Pendeuz abschliessen.

Bei dieser Vorlage geht es vor allem um die Erhaltung von baulichen Zeugnissen von besonderem historischen Wert und um die kommunale Unterschutzstellung von einzelnen Gebäuden und Ensembles. Es geht dabei darum, zu definieren, wie der Schutz genau sein soll, sowohl für einzelne Objekte wie auch im Verbund.

Auch soll die historische Entwicklung von Münchenstein für künftige Generationen erlebbar gemacht und gesichert werden. Zudem soll es einen Gegenpol zu den Quartierplanungen bilden, bei denen relativ hoch und zeitgemäss gebaut wird. Es besteht aber auch das Ziel, nicht zu schützen so viel es geht, sondern nur das zu schützen, was geschützt werden muss, ohne Übertreibung. Entwicklungen sollen auch im Rahmen des Schutzes weiterhin möglich sein. Es soll eine Basis für die Unterstützung durch Subventionen bei Renovationen gelegt werden.

Das Ganze ist nicht von heute auf morgen entstanden, sondern es wurde bereits 15 Jahre daran gearbeitet und viel Papier produziert. Gemeinderat D. Altermatt zitiert den Planungsablauf mit der Einsetzung einer Projektsteuerungsgruppe, dem Miteinbezug der kantonalen Denkmalpflege und der betroffenen Grundeigentümerschaften, die gründlich fundierte Bearbeitung in mehr als 30 Kommissionssitzungen, rund 10 Gemeinderatsitzungen, unzählige Besprechungen mit Betroffenen und Beteiligten sowie die Grundlagen ISOS und BIB und die Kantonale Vorprüfung und das Mitwirkungsverfahren.

Gemeinderat D. Altermatt betont, dass dabei der Bund, der Kanton und die Gemeinde zusammenspielen müssen und zitiert die gegenseitigen Abhängigkeiten und Auflagen.

Die Strategie des Gemeinderates besteht darin, dass bereits heute geschützte Gebäude ihren Schutz behalten sollen und das «hundertjährige Erbe» erhalten werden soll (vor der modernen Siedlungsentwicklung ab ca. 1940 entstanden).

Es sollen interessante Einzelobjekte, die generell für die Identifikation der Bevölkerung mit dem Ort wichtig sind, z. B. ehemaliger Verwaltungsbau EBM (heute: Primeo Energie AG) sowie interessante Gebäudegruppen, die als typische Vorstadthäuser in den Jahren um 1900 entstanden sind, z. B. Häuser an der Blauen- oder Mittleren Gstadtstrasse, geschützt werden.

Beispiele des gestalterischen Schaffens einzelner Architekten sollen nur im Ausnahmefall unter Schutz gestellt werden (auf Antrag Besitzer) z. B. kein Schutz für Mittelweg 59 (Nachbildung eines Gestaltungsprinzips eines anderen Architekten).

Weiter soll kein Schutz für in der Region oft vorhandene (Industrie-)bauten wie z. B. Frankfurtstrasse 90 (Robusta) gewährt werden. Gemäss Arbeitsgruppe BIB und der Testplanung Südspitze von 2008 kann dieser Bau neben anderen auch in eine neue Nutzung überführt werden. Das Gebäude erhält so eine identitätsstiftende Wirkung. Das Areal Dreispitz wurde in der Revision zur Siedlungsplanung sistiert.

Ebenfalls soll kein Schutz für die gemeindeeigenen Schulhausbauten der 1950er- und 1960er-Jahre gewährt werden. Der sorgfältige Umgang mit der Bausubstanz ist durch den öffentlichen Besitz gewährleistet; z. B. Schulhaus "Lärchenstrasse". Zusätzlich könnte bei solchen Objekten auch ein vollständiger Ersatz in Frage kommen, wenn das öffentliche Interesse dafür vorhanden ist und die Nachfolgebauten sich durch eine qualitätsvolle Architektur auszeichnen.

Weiter besteht kein Schutz für Gebäudegruppen, die mittels einer Gesamtüberbauung (GÜ) oder eines Quartierplanes (QP) entstanden sind, z. B. Siedlung Teichweg oder Birseckstrasse. Durch das Vorhandensein dieses Bewilligungstyps ist eine Veränderung bzw. Ergänzung nur mit Blick auf die Erhaltung der Einheit möglich. Die Gemeinde hat somit ausreichend Einwirkungsmöglichkeiten.

Auch soll kein Schutz für in der Region oft vorhandene Gebäude oder für regional atypische Bauten gewährt werden. Beispiele sind Anlehnungen an Tessiner-Villa oder Toskana-Baustil. Diese Gebäude entsprechen nicht dem Schutzinteresse der Gemeinde und sind für sie auch nicht repräsentativ.

Daraus wurden fünf Schutzzonen wie folgt definiert: Einzelschutzobjekte, Denkmalschutzzonen, Ortsbildschonzone, Zonen mit Gestaltungsvorschriften und Freihaltebereich Siedlung. Gemeinderat D. Altermatt erläutert die einzelnen Schutzzonen und die dazugehörigen Siedlungen, Gebäude und Aussenräume.

Bei der Erarbeitung fanden mit allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Gespräche statt. Dabei legte die Gemeinde ihre Absichten für die einzelnen Liegenschaften dar und holte die Meinung der Eigentümer dazu ein. Auf dieser Basis fand danach eine Interessensabwägung statt.

Bei den Einzelschutzobjekten und Denkmalschutzzonen ist der Schutz von Gebäudehülle, baulichen Details, Lage und Umgebung am strengsten reglementiert. Bauliche Veränderungen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und ein Abbruch nur im Ausnahmefall möglich.

Bei der Siedlung Wasserhaus werden die bestehenden Bestimmungen übernommen und «nur» kleine Anpassungen vorgenommen. Die Vila Ehinger ist als Einzelobjekt schon lange geschützt.

Bei den Zonen mit Gestaltungsvorschriften geht es um den Volumenschutz und meist um den Gesamteindruck von Fassadenfluchten, der auch bei An- und Umbauten bewahrt bleiben soll. Ein Abbruch ist möglich. Es gilt ein erhöhter architektonischer Anspruch bei baulichen Massnahmen. Vereinfacht gesagt, ist eine Weiterentwicklung der Bauten weiterhin möglich, einfach unter bestimmten Gestaltungsvorschriften.

Bei den Ortsbildschonzone stehen die typischen Kubaturen, die Situierung, besondere stilistische Details und die strassenseitigen Ansichten im Fokus. Bei baulichen Massnahmen gilt ein erhöhter architektonischer Anspruch. Abbrüche sind zum Teil möglich.

Nach allen diesen Planungen haben ein langes Mitwirkungsverfahren (September bis November 2019) sowie Sprechstunden, öffentliche Begehungen stattgefunden und es wurden mehrere Publireportagen veröffentlicht. Im Mitwirkungsverfahren hat es dementsprechend relativ viele Eingaben (44 Eingaben) gegeben mit sehr unterschiedlichen Begehren von mehr Schutz bis keinen Schutz, auf die im Mitwirkungsbericht detailliert eingegangen wird.

Anschliessend erläutert Gemeinderat D. Altermatt das weitere Vorgehen. Das Zonenreglement Siedlung, enthaltend die Mutationen «Schutzzone Wasserhaus» von 2013 und «Mehrwertabgabe» von 2018, wurde bereits 2017 beschlossen. In dieses Reglement wird jetzt die Mutation zu den Schutz- und Schonzone eingearbeitet.

Alle Änderungen mit Bezug zu Schutz- und Schonzone können diskutiert und ggf. angepasst werden. Alle bereits beschlossenen Bestimmungen ohne direkten Bezug zu Schutz- und Schonzone sind abschliessend beschlossen und der Beratung entzogen.

Alle Änderungen sind immer vorbehältlich rechtlicher Zulässigkeit und der Genehmigung durch den Regierungsrat (die aktuelle Vorlage ist aufgrund der Vorprüfung grundsätzlich genehmigungsfähig).

Nach Annahme der Mutation läuft eine 30-tägige Referendumsfrist. Danach folgt eine Planaufgabe mit Möglichkeit für Einsprachen. Zuletzt folgt die kantonale Prüfung und Genehmigung durch den Regierungsrat. Am Schluss tritt die Mutation in Rechtskraft.

Damit bekommen alle Beteiligten klare Vorgaben und somit Rechtssicherheit. Alle Bewilligungsverfahren sind an die Vorgaben gebunden.

Es werden Subventionen für Mehraufwendungen aufgrund der Zonenbestimmungen gesprochen (Kanton und Gemeinde)

Bei Ablehnung der Mutation bleiben alle bisherigen Bestimmungen unverändert bestehen. Alle mit der Mutation vorgesehenen zusätzlichen Nutzungen wie Aufhebung von Nutzungsziffern, Ermöglichen von Wintergärten und Nebenbauten etc., kommen nicht zum Tragen.

Die Schutz- und Schonzoneplanung muss neu gestartet werden, da sie ein gesetzlicher Auftrag ist und der bisherige Aufwand ist zu grossen Teilen verloren. Bis die neue Planung beschlossen ist, besteht Rechtsunsicherheit. Jedes Bewilligungsverfahren muss als Einzelfall beurteilt werden, Entscheide haben keine Rechtsgrundlage und sind somit potentiell willkürlich. Entsprechend ist mit übermässig vielen langwierigen Verfahren zu rechnen

Deshalb beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, die Schutz- und Schonzoneplanung Münchenstein, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzoneplanung (Situation 1:4000) und dem Zonenreglement Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzoneplanung, zu beschliessen. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich bei Gemeinderat D. Altermatt für seine Ausführungen und übergibt das Wort an den Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn. Gleichzeitig informiert Gemeindepräsidentin J. Locher, dass Fotos für die Website der Gemeinde gemacht werden. Falls jemand mit diesem Vorgehen nicht einverstanden ist, kann er sich im Anschluss an die Gemeindeversammlung an Sarah Wenger, Mitarbeiterin Kommunikation, wenden.

S. Haydn, Präsident der Gemeindekommission erläutert, dass die neue und alte Gemeindekommission über dieses Traktandum befunden hat.

Bei der neuen Gemeindekommission hat dieses Traktandum zu einigen Diskussionen geführt. Bei der Abstimmung der neuen Gemeindekommission wurde die Vorlage mit 11 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen angenommen.

Bei der Abstimmung der alten Gemeindekommission wurde die Vorlage mit 9 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen ebenfalls angenommen.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich beim Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn, für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob das Eintreten bestritten ist.

://: Das Eintreten wird nicht bestritten.

Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Jiri Oplatek spricht für die FDP. Er erläutert, dass die Vorlage anlässlich der Parteiversammlung länger diskutiert wurde. Aus den nachfolgenden Gründen möchte die FDP die Zustimmung zu dieser Vorlage empfehlen:

1. Das Reglement ist ein sehr guter und ausgewogener Kompromiss zwischen den privaten und öffentlichen Interessen. Das öffentliche Interesse ist das Interesse aller Bewohner dieser Gemeinde auf ein gepflegtes bauliches und kulturelles Erbe an die kollektive Erinnerung auf die Gemeinde in 10, 20 oder mehr Jahren.
2. Im Reglement werden differenzierte Schutzbestimmungen festgelegt. Das Reglement ist angepasst an die jeweilige architektonische und städtebauliche Qualität und Situation.
3. Der Kanton war an den Verhandlungen beteiligt mit ihrem Inventar der Bauten und durch die Denkmalpflege. Nicht alles, was im kantonalen Inventar steht, wurde durch die Gemeinde übernommen. Die kantonale Denkmalpflege hat viele ihrer Vorstellungen und Schutzvorschriften nicht realisieren können. Es musste nach vielen Kompromissen für die privaten und die öffentlichen Interessen gesucht werden.

J. Oplatek war lange Zeit in einer solchen Kommission und warnt deshalb vor dem "Herauszipfen" eines Paragraphen aus den Vorschriften, da das ganze Konstrukt zusammengehört. Die FDP empfiehlt die Annahme dieser Vorlage.

Daniel Bopp vertritt die Mehrheit der Gartenstadt-Besitzer und bemerkt, dass es genügend Unklarheiten gibt. Die Thematik Corona Virus und seine Auswirkungen ist nicht zu übersehen. D. Bopp ist jedoch der Meinung, dass das Virus "Schutz- und Schonzonen" bereits seit mehreren Jahren um sich greift. Wie die Befallenen geheilt werden können, ist unklar. Das Mittel dagegen ist ein klares "Nein".

Er bezieht sich primär auf die Schutzandrohung Gartenstadt und ist der Meinung, dass das Mitwirkungsverfahren eine reine Farce war, um dem gesetzlichen Rahmen Genüge zu tun. Ein Kompromiss wurde aus der Sicht der Gartenstadt-Besitzer nicht erzielt. Es war ein Diktat, das Ergebnis stand schon vor der Veranstaltung fest. Dies ist auch einer der Gründe, weshalb alle «Gartenstädter» die Vorlage vehement ablehnen. Er empfindet die Vorlage als Diktatur des Heimatschutzes.

Es ist aus seiner Sicht auch eine unakzeptable Situation, dass beim kantonalen Heimatschutz eine Unterschutzstellung nur mit dem Einverständnis des Eigentümers erfolgen kann, der Schutz auf Gemeindeebene jedoch von der Gemeinde diktatorisch gegen den Willen des Eigentümers verhängt werden kann. Ein Umstand, der mit dem Verständnis des Rechtsstaates unvereinbar ist.

Die Gartenstadthäuser zeigen sich heute, rund 100 Jahre nach dem Bau, in einem äusserst guten und gepflegten Zustand. Gewissenhafter Unterhalt und Pflege durch die Eigentümer sowie die bisherigen Bauvorschriften haben vollauf genügt, um dieses Ergebnis zu erzielen.

Zum Dank will nun der Gemeinderat die Häuser vor den Besitzern schützen. In der Vergangenheit war die Gemeinde die grösste Gefahr für die Existenz der Gartenstadthäuser. 1977 plante die Ge-

meinde Münchenstein, die Liegenschaft Gartenstadt 32 für den Bau einer Durchgangsstrasse abzu-reissen. Nur durch den gemeinsamen Widerstand des ganzen Quartiers konnte dieser Unsinn ge-stoppt werden.

Für den Gemeinderat scheint es im öffentlichen Interesse zu liegen, dass alle Gartenstadthäuser in Zukunft Sprossenfenster und einen Kellenwurfverputz haben, die Dächer und Fassaden nicht nach modernen Gesichtspunkten renoviert werden dürfen und überhaupt für jeden Griff am und um das Haus zuerst ein kostenpflichtiges Baugesuch eingereicht werden muss. So werden für den Hausbe-sitzer die Kosten unnötig und sinnlos in die Höhe getrieben. Der einzige Profiteur in diesem Prozess ist wohl die Gemeindekasse.

Man weiss nicht, ob die zunehmende Hitze in den regenlosen Sommern oder die Kälte im Winter in den nicht isolierten hundertjährigen Häusern das grössere Problem sein werden. Mit dem Denkmal-schutz wird jedenfalls jeglicher Schutz gegen Hitze und Kälte auf immer verboten, obwohl der Souve-rän in den letzten Jahren sich unmissverständlich für Klimaschutz und CO2-Reduktion ausgesprochen hat. So fördert der Kanton Basel-Land aktiv die Erstellung von entsprechenden Installationen inkl. Solaranlagen auf bestehenden privaten Häusern mittels des Baselbieter Energiepaketes.

Weiter kommt D. Bopp auf den Begriff des "erheblichen öffentlichen Interesses" zu sprechen. Es ist sehr fragwürdig, ob Sprossenfenster und Kellenwurfverputz einem erheblichen öffentlichen Interesse dienen sollen. Andererseits muss man durch die gezielte Verunmöglichung von energetischen Mass-nahmen durch den Gemeinderat davon ausgehen, dass für den Gemeinderat der Schutz von Klima und Umwelt nicht von erheblichem öffentlichen Interesse ist.

Anschliessend spricht D. Bopp Charles Darwin und seine Evolutionstheorie an. Es geht dabei um die Anpassung an die veränderte Umwelt. Diese Theorie gilt auch heute und in naher Zukunft für die Gartenstadt-Häuser. Sie müssen die Chance bekommen, sich an die Erfordernisse der Zukunft anzu-passen, um zu überleben. Das neue Schutzreglement greift auch massiv in die Gestaltung und Be-pflanzung der Gärten ein. Nach Meinung der Schutzinitianten sollen zukünftig alle Gärten einsehbar sein. Sogar ein Zolli-Affe hat gemäss D. Bopp mehr Privatsphäre in seinem Aussengehege als der Gartenstädter in seinem eigenen Garten. Auch am Ballenberg werden die Häuser in ihrem Original-zustand erhalten. Es gibt jedoch einen entscheidenden Unterschied zwischen dem Ballenberg und der Gartenstadt. Der Ballenberg ist ausserhalb der Öffnungszeiten menschenleer, verlassen und blosses Kulisse. Die Gartenstadt dagegen ist ein Quartier voller Leben. Das soll auch so bleiben.

Deshalb appelliert D. Bopp an die Gemeindeversammlung, mitzuhelfen, die Gartenstadt so zu erhal-ten und die Gartenstädter vor einem Ballenberg zu bewahren, indem sie Nein stimmen.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass es bereits zwei Baugesuche gibt aus der Gartenstadt, die schon von den Subventionen profitiert haben. Weiter erläutert er, dass es nicht darum geht, alles einzufrieren und nichts mehr zu bewegen. Im Gegenteil, man will die Isolation ermöglichen, einfach auf eine kontrollierte Art. Deshalb wird auch erlaubt, die Dächer zu heben, um die Dächer ausbauen und isolieren zu können. Die Frage ist nur, wie hoch man sie heben kann und welche Art von Isolation eingesetzt wird. Man kann auch mit dem Kellenwurf innen und aussen isolieren. In den Gärten gilt es, das Bild zu erhalten.

In der Gartenstadt 2, die der Gemeinde gehört, wurde letztes Jahr gemäss den Vorgaben des Hei-matschutzes renoviert. Die gesamten Mehraufwände wurden vom Kanton übernommen, so wie es auch bei den anderen Häusern, die renoviert werden, durch die Subventionen des Kantons sein wird. So muss sich niemand vor den Kosten fürchten. Eventuell ist bei der Renovation mit etwas mehr Zeitaufwand zu rechnen.

Kathrin Hasler spricht für die Grünen Münchenstein. Die Grünen Münchenstein befürworten diese Mutation. Historisch gewachsene Quartiere, die funktionieren und schon manchen Generationen-wechsel mit Bravour mitgetragen haben, sind sehr wertvoll. Oft sind sie sehr grün und die Gebäude auch Liebhaberobjekte. Genau solche Quartiere tun den Menschen gut und können als Naherho-lungsgebiete betrachtet werden. Sie dienen auch zum Ausgleich zu den Quartierplänen, die eine grö-sere Verdichtung anstreben und sind einfach schön.

In Münchenstein gibt es einige solcher Quartiere. Es sind solche, die sich durch eine bautypologische und bauzeitliche Ähnlichkeit ausweisen. Es sind Quartiere, in denen das Zusammenspiel von Gebäu-den und Gärten sehr gut funktioniert. Für einige Eigentümer ist es aber schon schwierig zu akzeptie-ren, dass ihre eigene Liegenschaft Teil einer Schutz- oder Schonzone werden soll. Der Geschmack

von Ungleichbehandlung bleibt nicht aus und deshalb ist ihre Angst vor Enteignung und ihr Unverständnis verständlich. Man weiss auch nicht, was schon weiter in diesen Quartieren geplant ist.

Energetische Sanierungen sollten kreativer angegangen werden, als es sonst üblich ist. Dabei sollte man sich aber auch vor Augen halten, dass die Verdichtung nach innen oft zu Bausünden verführt. Es geht um Kosten und Aufwand und zeitgemässes ästhetisches Empfinden.

Die grösste Angst der Eigentümerinnen und Eigentümer ist aber wohl die Entwertung oder mindestens die Wertverminderung ihrer Liegenschaft, was auch verständlich ist. Man war sich ja gewöhnt, dass der Wert steigt. Jede erneute Verkehrswertschätzung hat gezeigt, dass das Vermögen, ohne etwas dafür zu tun, zugenommen hat.

Man sollte jedoch in die Zukunft schauen. Bei vorgesehenem Zonenplan gehen die Schritte in die richtige Richtung. Man wird später stolz sein, dass man wenige Zeitzeugen und Ausgleichsflächen für die Zukunft retten konnte. Die Schutz- und Schonzoneplanung ist eigentlich eine Auszeichnung für kulturell hochwertiges Bauen und Planen. Man weiss auch vom Gemeinderat, dass die Auszeichnung auf freiwilliger Basis durch eine anerkennende Tafel mit historischem Nachweis gewürdigt werden kann. Man sollte aber auch berücksichtigen, dass historisch gewachsene Quartiere aus dem Gleichgewicht geraten können, wenn einzelne Gebäude oder Gebäudegruppen, stellvertretend für ein ganzes Quartier, geschützt oder geschont werden sollen.

Deshalb würden es die Grünen Münchenstein sehr begrüessen, wenn der Gemeinderat mehrere Quartiere, wo die erwähnten Attribute zutreffen, als Ganzes sehr behutsam behandeln würde.

Hanni Huggel empfiehlt, 200 Jahre zurück nach Münchenstein zu gehen. Es besteht aus wenigen Höfen und Gebäuden. Es ist ein Dorf, das geschlossen für sich ist. Münchenstein ist als schützenswert klassiert worden.

Das war leider nicht immer so. Man hat das Dorf eine Zeitlang etwas verwahrlosen lassen. Dies hatte zwar auch den Vorteil, dass nichts abgerissen oder gebaut wurde. Es wurde einfach so belassen wie es war und man konnte damit die gute Bausubstanz erhalten. Darum wurde Münchenstein jetzt im ISOS aufgenommen.

Auf dem Dorfplatz hat ein Bauernhaus gestanden, das abgerissen wurde. Ein funktionaler Bau konnte gerade noch verhindert werden. So konnte der Dorfplatz als schönes Zentrum erhalten bleiben. Ein Dorfplatz gibt Identität und vermittelt Heimat.

Alle Quartiere haben ihre Eigenheiten und ihre Schönheiten. Es lohnt sich, diese für die Nachwelt zu schützen und ein Stück baulicher Kultur zu erhalten.

Die SP hat lange über die Vorschläge des Gemeinderates gesprochen. Oft ist es subjektiv, was geschützt werden soll. Man will sich nicht etwas aufzwingen lassen. Jedoch ist sich die SP einig, dass es sich lohnt, diese Vorschläge des Gemeinderates umzusetzen. Längere Diskussion wurden über das Gstad geführt. Es ist wünschenswert, dass die Gemeinde gerade im Gstad nochmals über die Bücher geht und Anpassungen vorlegt. H. Huggel zitiert einzelne Strassen, die berücksichtigt wurden und andere nicht (z. B. Schützenmattstrasse). Grundsätzlich soll das Gstad aufgewertet werden und Familien mit niedrigem Einkommen und Migrantinnen und Migranten Platz geben, so wie das bereits heute ist. Der SP ist es sehr wichtig, dass Münchenstein Raum für alle Schichten gibt und kulturelle Bausubstanz erhält sowie den Menschen in den Quartieren eine Heimat gibt. Der Denkmalschutz, das Ortsbild, die Schonungszonen, die Gestaltungsvorschriften – das alles ist eine gute Lösung und deshalb bittet die SP die Gemeindeversammlung, dieser Vorlage zuzustimmen.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, wieso die Schützenmattstrasse nicht berücksichtigt wurde. Sie gehört zum Quartierplan vanBaerle und der Investor hat bereits geplant, die Häuser zu erhalten und durch ein neues Haus zu ergänzen, das in die Strassenzeile passt, d. h. es muss seitens der Gemeinde nichts unternommen werden.

Markus Schefer wohnt an der Gartenstadt 20 und ist deshalb von der Schutzzone Gartenstadt direkt betroffen. Er hat Erfahrung mit dem Dossier, da er in einer Kommission Einsitz hatte, die mit 16 Sitzungen in je 2-3 Std. jeden Stein und jedes Holz umgekehrt hat.

Die Schutzzone Gartenstadt ist "das" Beispiel eines Kompromisses. Die Gespräche mit dem Denkmalpfleger haben fast zu esoterischen Diskussion geführt. Die Denkmalpflege wurde mit dem Millimetermass betrieben. Das hat nichts mit Identitätsstiftung zu tun, das ist etwas Anderes. Trotzdem, im Gegensatz zu seinem Nachbar, ist M. Schefer dafür, dieser Vorlage zuzustimmen. Es ist ein guter Kompromiss, mit dem aber niemand wirklich zufrieden ist. Herr Niederberger von der Denkmalpflege

musste viel einstecken und viele Kompromisse eingehen. Zum Beispiel gibt es viel mehr Schutz auf der Vorderseite der Häuser als auf der Rückseite, auf der man sogar neue Fenster bauen darf.

Der grosse Mangel an der jetzigen Regelung sind die energetischen Massnahmen. M. Schefer versteht nicht, wieso das der Grünen Partei nicht aufgefallen ist. Es ist nicht nur die Frage der Kreativität, sondern auch der Genauigkeit, d. h. wie genau man es nimmt und wo man auch etwas zulässt. Jetzt besteht die Regel, dass das Dach 6 cm angehoben werden darf. Damit man die Erhöhung der 6 cm nicht sieht, muss das Dach zum Nachbargrundstück abgeflacht werden, d. h. man darf keine Abgrenzung machen. Wenn man also das Pech hat, in der Mitte zu wohnen, dann muss man von beiden Nachbarn zuerst die Zustimmung haben, ob sie einverstanden sind, dass man auf ihrem Dach herumbaut. Zudem genügen die 6 cm für eine Isolation, die auch die Wärme abhebt, nicht. Die Kreativität wäre eine Isolierung nach innen. Das bedeutet aber, wenn man den Innenausbau bereits beendet hat, müsste alles wieder für die Isolation herausgerissen werden. M. Schefer lebt ab dem 2. Stock unter Dachschrägen, weshalb ein sehr grosser Teil davon betroffen ist. Deshalb ist diese Regelung nicht sinnvoll.

Aus diesem Grund hat M. Schefer bereits am 9. März 2020 einen Antrag eingereicht, um den Anhang entsprechend anzupassen.

Der Antrag lautet, das Dach von 6 cm auf 12 cm anheben zu können, mit der Möglichkeit von vertikalen Abgrenzungen, damit man nicht noch mit den Nachbarn verhandeln muss.

Die Situation in der Gartenstadt wird sich mit dem Quartierplan Stöckacker ändern. Der Schutz der Gartenstadt-Häuser ist deshalb gerechtfertigt, damit der Druck auf diese Häuser nicht noch grösser wird und damit es auch anständig aussieht. So muss man in Kauf nehmen, dass man z. B. Sprossenfenster machen muss oder nur gewisse Farben benutzen darf. Das ist ein tragbarer Kompromiss, wenn der Antrag angenommen wird.

Petra Knecht wohnt in der Gartenstadt 9. Sie ist vor vier Jahren dort eingezogen. Sie zeigt ein Foto ihres Hauses. Kurz bevor sie eingezogen ist, wurde neben ihrem Haus ein Haus gebaut, von dem sie ebenfalls ein Foto zeigt. P. Knecht erläutert, dass ihr Haus nicht unter Denkmalschutz steht. Trotzdem darf sie bis auf 5 m von der Strasse entfernt nichts bauen. Im Vergleich, was im Haus daneben gebaut ist, hat P. Knecht ein Verständnisproblem, nämlich, welche Bestimmungen bestehen, wenn sie einen Carport bauen möchte.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass die Strassenbaulinie für feste Bauten mit Wänden gilt. Der Carport ist davon nicht betroffen, sofern er nicht in einer Schutz- und Schonzone gebaut wird, wo besondere Bestimmungen gelten. Selbstverständlich muss aber für den Carport ein Baugesuch gestellt werden. Da der Carport kein geschlossener Bau ist, also ohne Wände, darf er näher an die Strasse gebaut werden.

Ulrich Ohnmacht wohnt in der Gartenstadt 10. Er ist gegenüber der Unterschutzstellung nicht gänzlich abgeneigt, allerdings auch mit ein paar Anpassungen. Er unterstützt ebenfalls den Antrag von Herrn M. Schefer bezüglich der energetischen Massnahmen, damit eine zeitgemässe Wohnqualität und ein angemessener Energiestandard umgesetzt werden können. Es liegt ihm deshalb viel daran, dass das Ziel gemäss Ratschlag Punkt 3.1.4 auch aufgegriffen wird.

Ein weiterer Punkt, der aus der Sicht von U. Ohnmacht fehlt, ist im Anhang 4.2 Freihaltebereich definiert. Der Freihaltebereich ist sicher auch noch an anderen Stellen umstritten, insbesondere darum, weil der Freihaltebereich nach den aktuellen Bestimmungen bei grosser Hitze schwer nutzbar ist. Aus diesem Grund stellt U. Ohnmacht folgenden Antrag:

§ A 4.2.16 lautet im Entwurf des Gemeinderates folgendermassen:

Freihaltebereich

Im Freihaltebereich ist die Erstellung von Haupt-, An- und Nebenbauten unzulässig. Anlagen und Einrichtungen der Gartengestaltung sind zulässig (z. B. Sichtschutzwände).

Es wird beantragt, diesen § folgendermassen zu formulieren:

Im Freihaltebereich ist die Erstellung von Haupt-, An- und Nebenbauten unzulässig. *Einstöckige, unbeheizte Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 2.5 m (Gartenhäuschen, Pergola u. dgl.), sowie Anlagen und Einrichtungen der Gartengestaltung sind zulässig (z. B. Sichtschutzwände).*

Die 12 m² sind die Grösse, die von der Gemeinde bewilligt werden kann.

Gemeinderat D. Altermatt zeigt eine Skizze mit den Gärten der Gartenstadt und deren verschiedene Bereiche. Es ist nicht ganz verunmöglicht, in diesen Gärten etwas zu bauen, sondern, es darf nur in einem bestimmten Bereich gebaut werden. Somit handelt es sich wieder um eine Kompromisslösung. Die Sicht in die Anlage darf nicht mit zusätzlichen Bauten zu stark eingemauert werden.

Susanne Wermuth wohnt in einem Wasserhaus und erkundigt sich nach den dortigen Freihaltezonen. Sie sieht sich betreffend die Auflagen zu den Häusern mit der Gartenstadt gleichgestellt und möchte wissen, wie die Freihaltezonen in den Wasserhäusern geschaffen werden sollen. Gewisse Pflanzen und Bäume dürfen nicht gesetzt werden.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass Freihaltezonen in den Schutz- und Schonzone in den Wasserhäusern gar nicht definiert sind. Bei den Wasserhäusern geht es um den Einblick in die Anlage, ähnlich wie bei den Gartenstadthäusern. Man möchte auch dort die Sicht nicht zumauern. Es handelt sich aber nicht um einen Freihaltebereich. Betreffend die Schutzbestimmungen ändern sich dort nichts zu den heutigen, bereits bestehenden, Bestimmungen.

Susanne Wermuth erläutert, dass eine Zensur bei gewissen Pflanzen, Hecken und Bäumen besteht, die nicht gepflanzt werden dürfen. Die Frage ist deshalb, ob die Gemeinde gewisse Pflanzen, Bäume und Abgrenzungen wegnehmen wird, was die Qualität dieses Quartiers sehr verringern würde.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass es keine Vorschriften betreffend der Baum- und Heckenart, die gepflanzt werden dürfen, gibt. Das einzige Kriterium ist die Durchsichtigkeit. Es dürfen keine "gemauerten" Hecken oder Pflanzen gepflanzt werden.

Susanne Wermuth bezieht sich auf den Wortlaut, wo es von allen Seiten her zu allen Wohnungen einsichtig sein muss. Das könnte heissen, dass gewisse Bäume oder Sträucher im Weg sind und entfernt werden müssen. Es ist auch für alle unangenehm, wenn von allen Seiten hereingeschaut werden kann.

Gemeinderat D. Altermatt zeigt Beispiel-Fotos, was erwünscht ist und was nicht.

Andreas Lüthi ist ein Wasserhäsler und wohnt seit drei Jahren dort. Als er dort eingezogen ist, hat er viel umgebaut, weshalb er das Reglement gut kennt. Bezüglich dem Einwand von M. Schefer zum Dach ist er mit diesem Antrag einverstanden.

Er hat mit der Gemeinde bereits verschiedene Gespräche geführt und einige Punkte wurden angepasst. Wenn alle diese Punkte umgesetzt werden, hat er grundsätzlich nichts gegen die Schutz- und Schonzone. Für die Wasserhäsler ist dies eine Verbesserung, die aus ökologischen Gründen sinnvoll ist. Somit kann er sich mit den Regeln einverstanden erklären, auch wenn es nicht ideal ist, dass alle in seinen Garten schauen können.

Da A. Lüthi jung ist und eine Familie hat, macht es für ihn Sinn, jetzt noch einige Änderungen umzusetzen. Aus diesem Grund stellt er für die Wasserhäuser folgende Anträge:

Anträge:

1. Anhebung vom Dach zu Isolationszwecken um mindestens 12 cm.
2. Warmwasserkollektoren auf dem Dach (Abstand von 3 auf 2 Ziegellängen ersetzen)
3. Der ökologische Aspekt sollte mehr gewichtet werden, z. B. mit Sonnenkollektoren. Auf günstig ausgerichteten Dachflächen sollten Warmwasserkollektoren gebaut werden können.
4. Betreffend den Garten geht es um die harten Sichtschutzmassnahmen: Im hinteren Drittel und im vorderen Drittel des Gartens sollte es möglich sein, einen anständigen Sichtschutz zu installieren. Die harten Sichtschutzmassnahmen sollten gestrichen werden. Bei den Nutzgärten sollte mehr Freiheit herrschen. Dass das mittlere Drittel frei gelassen werden muss, ist in Ordnung.

David Scherz, lebt seit Geburt in der Gemeinde und wohnt seit gut 20 Jahren an der Reinacherstrasse 87, wo er auch seine Kinder grossgezogen hat. Er bezieht sich auf den "Freihaltungsbereich Siedlung", da seine und 14 weitere Parzellen in der Nutzung dermassen eingeschränkt werden, dass es sich fast um eine Teilenteignung handelt.

Die Häuser, die jetzt dort stehen, werden von Westen her durch die Baulinie (kantonale Strassenlinie) so beschränkt, dass wenn auf der anderen Seite von Osten her die Häuser in eine Freihaltungsbereichzone eingefügt würden, bei einem Abriss dieser Häuser, der bebaubare Platz zu klein wird, um ein neues Haus zu bauen.

Die Argumentation der Gemeinde, dass es sich dabei um ein öffentliches Interesse handelt, ist sehr fragwürdig. Die Gärten sollen für die Öffentlichkeit zugänglich sein, was schon heute nicht der Fall ist. Es handelt sich um 15 einzelne Gartenanlagen, die zum Teil abgetrennt und unterschiedlich gestaltet sind.

Erschwerend kommt hinzu, dass der Regierungsrat am 15.8.2017 den Zonenplan Siedlung genehmigt hat. Da bereits wieder nach drei Jahren Änderungen kommen, hat das mit Planungssicherheit nicht zu tun. Normalerweise spricht man von 15 Jahren in so einem Bereich. D. Scherz ist der Meinung, dass dies das Hauptargument ist, das berücksichtigt werden müsste.

Die Verhältnisse im Quartier haben sich auch nicht grundlegend verändert, sodass kein Bedürfnis besteht, Änderungen vorzunehmen.

Die Befürchtung der Enteignung oder Auszonung führt dazu, dass sich einige Grundeigentümer überlegen werden, Entschädigungsforderungen zu beantragen.

Es macht keinen Sinn, dass wegen 15 Parzellen, die als "Sonderopfer" ausgezont werden, nachher millionenhohe Entschädigungsforderungen auf die Steuerzahler zukommen, vor allem darum, weil die restlichen Einwohner keinen Nutzen davon haben.

Deshalb beantragt D. Scherz, den § 45 "Freihaltebereich Siedlung" aus dem Zonenplan komplett zu streichen.

Daniel Bopp bezieht sich auf den Kompromissvorschlag von Markus Schefer. Er erläutert, dass anlässlich der Sitzungen, eines seiner Anliegen war, dass Photovoltaik auch bei den Gartenstadthäusern erlaubt ist. Es handelt sich nicht um eine illusorische Forderung. Wenn man über die Landesgrenzen schaut, dann ist es dort bereits normal, dass auch denkmalgeschützte Objekte mit Photovoltaik ausgestattet werden können. D. Bopp ist überzeugt, dass es auch ein Schlüssel zu einem gut schweizerischen Kompromiss ist. Nicht nur Isolierung, sondern auch Photovoltaik muss, auch auf der Südseite, möglich sein, was auch von einem zukunftsgerichteten Denken zeugt. Leider wird bis jetzt Heimatschutz mit einer Optik von vor 150 Jahren betrieben, doch in einer neuen Zeit gibt es neue Erfordernisse und der Trend geht in die energetische Unabhängigkeit von Gebäuden. Das muss auch für geschützte Objekte unbedingt möglich sein und könnte auch denjenigen, die den Antrag bisher ablehnen, eine Möglichkeit geben, ja zu stimmen.

Gemeindepräsidentin J. Locher erkundigt sich, ob es sich um einen Antrag handelt.

Daniel Bopp erläutert, dass es sich unbürokratisch um ein Angebot für einen Kompromiss handelt. Es muss eine Möglichkeit geben, dass auch ein geschütztes Haus umweltgerecht betrieben werden kann. Das muss im Reglement festgelegt werden.

Gemeinderat D. Allematt erläutert, dass betreffend die Photovoltaik kantonale Vorgaben bestehen, über die sich die Gemeinde nicht hinwegsetzen kann. In der Zonenplanung im § 4.2.8 ist dies geregelt für Dachlandschaften, wo explizit darauf hingewiesen wird, dass es strassenseitig nicht zugelassen ist und betreffend Solaranlagen gilt der § 104 Abs. 2 vom Raumplanungsgesetz des Kantons, in dem das genau geregelt ist. Die Gemeinde kann sich nicht darüber hinwegsetzen. Bei der Gartenstadt-Siedlung ist das Pech, dass die Südseite strassenseitig liegt, ausser beim letzten Block, der die Sonnenseite auf der Rückseite des Hauses hat.

Markus Schefer erkundigt sich, ob es sicher ist, dass es der Kanton nicht zulässt. Diese Frage wurde bereits eingehend diskutiert und das Argument ist so nie gekommen, auch seitens der Denkmalpflege nicht. Markus Schefer schlägt vor, einen Antrag zu stellen, die Regelungen betreffend die Photovoltaik dahingehend zu ergänzen, dass sie auch strassenseitig zugelassen werden. Wenn der Regierungsrat dann der Meinung ist, dass dies das kantonale Bau- und Planungsgesetz nicht zulässt, kann er immer noch die Genehmigung verweigern.

Gemeinderat D. Allematt erläutert, dass er lediglich zitiert hat, was in der Zonenplanung festgehalten ist. Dort steht explizit drin, dass für Solaranlagen § 104 Abs. 2 vom Raumplanungsgesetz gilt. Wenn es beim Kanton ändert, ändert es sich auch automatisch bei der Gemeinde. Die Gemeinde hat jedoch keinen Einfluss darauf.

Thérèse Imfeld lebt auch in den Gartenstadthäusern. Der Antrag in den Wasserhäusern, explizit betreffend die Dacherhöhung um die 12 cm, hat sie nachdenklich gestimmt.

In den Gartenstadthäusern bestehen die gleichen Auflagen betreffend Sichtschutz, die Gärten müssen auch durchlässig sein. Die Gärten der Gartenstadthäuser gehen hinten zur Stöckackerstrasse, wo Durchgangsverkehr vom Einkaufszentrum herrscht sowie von der Tankstelle, wo die Leute einkaufen gehen. Dies erzeugt sehr viel Lärm und Motorengeräusche und es gibt immer wieder viele Menschen, die winken. Zusätzlich ist geplant, dass gegenüber erhöht gebaut werden soll. Wenn es nicht möglich ist, hinten einen Sichtschutz hinzustellen, dann fühlt sich T. Imfeld wirklich ausgestellt. Falls dies separat beantragt werden muss, stellt T. Imfeld den Antrag, dass ein Sichtschutz auch in der Gartenstadt auf der äusseren Seite gestellt werden darf.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass auf der Seite der Stöckackerstrasse, im Unterschied zu den Wasserhäusern, keine Vorschriften bestehen.

Thérèse Imfeld zieht, aufgrund der Erläuterung von Gemeinderat D. Altermatt, ihren Antrag zurück.

Andreas Lüthi stellt die Frage, ob er dem Regierungsrat schreiben soll, wegen den Sonnenkollektoren auf dem Dach.

Gemeinderat D. Altermatt schlägt ihm vor, die Bauverwaltung aufzusuchen, um den Einzelfall anschauen zu können und abzuklären, was möglich ist.

Arnold Amacher erkundigt sich, was der Unterschied ist zwischen einer Photovoltaik-Anlage im Wasserhaus und einer in der Gartenstadt.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass er die kantonale Gesetzgebung nicht so genau im Kopf hat und nachschauen müsste.

Hansueli Rolli erläutert, dass die Gemeinde sich schon einsetzen muss, dass Solarzellen installiert werden können, da es in der heutigen Zeit "ein Muss" ist, dass die Sonnenenergie genutzt werden kann.

Gemeindepräsidentin J. Locher erläutert, dass "Nachhaltigkeit" ein ganz wichtiges Thema des Gemeinderates und der Gemeinde ist, das sicher behandelt werden wird.

Anschliessend fasst sie nochmals die einzelnen Anträge zusammen.

- Antrag M. Schäfer: Dacherhebung von 6 auf 12 cm
- Antrag U. Ohnmacht: Bebauung Freihaltebereich mit Gartenhäusern
- Antrag A. Lüthi:
 1. Dacherhebung von 6 auf 12 cm
 2. Warmwasserkollektoren Dach: Abstand 2 statt 3 Ziegellängen
 3. Ökologischer Aspekt: Sonnen- u. Warmwasserkollektoren
 4. Keine harten Sichtschutzmassnahmen
- Antrag D. Scherz: Streichung "Freihaltebereich Siedlung"

Die Anträge werden von Geschäftsleiter S. Friedli, Gemeinderat D. Altermatt und A. Berger, Leiter Raum und Umwelt vorbereitet.

In der Zwischenzeit weist Gemeindepräsidentin J. Locher darauf hin, dass schon bald, nämlich am 28. Oktober 2020, die nächste Gemeindeversammlung stattfindet.

Geschäftsleiter S. Friedli weist darauf hin, dass die Anträge so gestellt werden können, jedoch der Kanton einen entsprechenden Passus wieder streichen kann. Es ist auch möglich, dass der Kanton das Ganze streicht und von den Änderungsanträgen nichts übrigbleibt.

Arnold Amacher erkundigt sich, worin der Unterschied zwischen Warmwasserkollektoren und Solaranlagen liegt. Er stellt den Antrag, dass "Photovoltaik-Anlagen nicht gestattet sind" herausgestrichen wird. A. Amacher erläutert, dass er sieben Jahre lang mit der Denkmalpflege für eine Warmwasseranlage gekämpft hat. Am Schluss haben sie das bewilligt, was sie vor 7 Jahren nicht bewilligt haben. Deshalb lohnt es sich, hier etwas hart und am Ball zu bleiben.

Die Abstimmung über die einzelnen Anträge ergibt folgende Resultate:

1) § 45 ZRS Freihaltebereich Siedlung

Aktuelle Fassung

Der Freihaltebereich Siedlung dient der Erhaltung der Gärten in direktem Bezug zur Denkmalschutzzone "Gartenstadt". Der Freihaltebereich Siedlung ist dauerhaft vor Überbauung frei zu halten. Die Erstellung von Nebenbauten und Anlagen der Gartengestaltung ist zulässig. Die Parzelleanteile innerhalb des Freihaltebereichs Siedlung können in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.

Fassung gemäss Änderungsantrag

- Gestrichen

://: Der Antrag wird mit 79 zu 26 Stimmen angenommen.

2) § A 4.2.16 Freihaltebereich Gartenstadt

Aktuelle Fassung

Im Freihaltebereich ist die Erstellung von Haupt-, An- und Nebenbauten unzulässig. Anlagen und Einrichtungen der Gartengestaltung sind zulässig (z. B. Sichtschutzwände)

Fassung gemäss Änderungsantrag

Im Freihaltebereich ist die Erstellung von Haupt-, An- und Nebenbauten unzulässig. **Einstöckige, unbeheizte Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 2.5 m (Gartenhäuschen, Pergola u.dgl.),** sowie Anlagen und Einrichtungen der Gartengestaltung sind zulässig (z. B. Sichtschutzwände).

://: Der Antrag wird mit 101 zu 23 Stimmen angenommen.

3) § A 4.2.8 Dachlandschaft, DSZ Gartenstadt

Aktuelle Fassung

Eine Anhebung des Daches zu Isolationszwecken um einheitlich 6 cm ist zulässig. Gegenüber der benachbarten Dachfläche ist die angehobene Dachfläche auszustreichen, so dass ein gleichmässiger Übergang entsteht. Die über die gesamte Gebäudezeile auf einer einheitlichen Höhe durchlaufende Dachrinne ist beizubehalten. Bei Liegenschaften mit gemeinsamer Dachaufbaute kann die Anhebung des Daches nur gemeinsam erfolgen.

Fassung gemäss Änderungsantrag

Eine Anhebung des Daches zu Isolationszwecken um einheitlich ~~6~~**12** cm ist zulässig. Gegenüber den benachbarten Dachflächen **sind vertikale Abgrenzungen zulässig. ist die angehobene Dachfläche auszustreichen, so dass ein gleichmässiger Übergang entsteht.** Die über die gesamte ~~Dachzeile~~**Gebäudezeile** auf einer einheitlichen Höhe durchlaufende Dachrinne ist beizubehalten. ~~Bei Liegenschaften mit gemeinsamer Dachaufbaute kann die Anhebung des Daches nur gemeinsam erfolgen.~~

://: Der Antrag wird mit grossem Mehr angenommen.

4) § A 4.1.3 Dach, DSZ Wasserhaus

Aktuelle Fassung

Dach: Erhaltung einheitliche bzw. durchlaufende Traufhöhe sowie Firsthöhe und -lage bzw. Dachniveau, Ziegeleindeckung (Form und Farbgebung), einheitliche Gestaltung und Anordnung von Dachaufbauten und Kaminen, Erhaltung des Walms am Ende der Gebäudezeile. Bei einer gemeinsamen Sanierung der Dachflächen einer Gebäudezeile ist eine Anhebung der Dachfläche von maximal 10 cm zulässig. Bei einer Sanierung eines einzelnen Daches kann die Firsthöhe um einheitlich 6 cm angehoben werden. Gegenüber den angrenzenden Firsthöhen muss die Firsthöhe der sanierten Dachfläche angepasst werden (ausstreichen), so dass eine durchgehende Fassadenlinie erhalten bleibt.

Fassung gemäss Änderungsantrag

Dach: Erhaltung einheitliche bzw. durchlaufende Traufhöhe sowie Firsthöhe und -lage bzw. Dachniveau, Ziegeleindeckung (Form und Farbgebung), einheitliche Gestaltung und Anordnung von Dachaufbauten und Kaminen, Erhaltung des Walms am Ende der Gebäudezeile. **Eine Anhebung des Daches zu Isolationszwecken um einheitlich 12 cm ist zulässig. Gegenüber den benachbarten Dachflächen sind vertikale Abgrenzungen zulässig.**

://: Der Antrag wird mit grossem Mehr angenommen.

5) § A 4.1.6 Nutzgärten, DSZ Wasserhaus

Aktuelle Fassung

Harte Sichtschutzmassnahmen (z. B. Sichtschutzelemente aus Holz) sowie geflochtene Matten (z. B. Bambusmatten) sind nicht gestattet.

Zwischen den Nutzgärten, in Ergänzung zu den bestehenden Trennmauern, sind nur senkrechte Holzstaketten oder grossmaschige Drahtzäune erlaubt (Höhe max. 0.9 m).

Fassung gemäss Änderungsantrag

~~Harte Sichtschutzmassnahmen (z.B. Sichtschutzelemente aus Holz) sowie geflochtene Matten (z.B. Bambusmatten) sind nicht gestattet.~~

~~Zwischen den Nutzgärten, in Ergänzung zu den bestehenden Trennmauern, sind nur senkrechte Holzstaketten oder grossmaschige Drahtzäune erlaubt (Höhe max. 0.9 m).~~

://: Der Antrag wird mit 56 Ja zu 53 Nein angenommen.

Geschäftsleiter S. Friedli erläutert, dass es drei Anträge gibt, die sich teilweise gegenseitig ausschliessen. Deshalb wird Gemeindepräsidentin J. Locher diese Anträge gegeneinander ausmehren. Der Antrag, der dann mehr Stimmen hat, hat gegenüber den anderen Anträgen obsiegt. Der obsiegende Antrag wird dann noch dem Antrag mit den Ziegellängen gegenübergestellt, da sich diese ebenfalls wieder gegenseitig ausschliessen. Der schlussendlich obsiegende Antrag ersetzt dann den Antrag des Gemeinderates, wenn ihm so zugestimmt wird.

6) § A 4.1.3 Dach Antrag 1, DSZ Wasserhaus

Fassung gemäss Änderungsantrag

Warmwasser-Kollektoren sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Sie sind als Einheit und unter der unteren Niveaulinie der Dachflächenfenster anzuordnen. Traufseitig ist mindestens ein Abstand von ~~3~~ 2 Ziegellängen frei zu halten. Photovoltaikanlagen sind nicht gestattet.

://: Der Antrag ist in Ausmehrung gegen Dach Antrag 3 unterlegen.

7) § A 4.1.3 Dach Antrag 2, DSZ Wasserhaus

Aktuelle Fassung

Warmwasser-Kollektoren sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Sie sind als Einheit und unter der unteren Niveaulinie der Dachflächenfenster anzuordnen. Traufseitig ist mindestens ein Abstand von 3 Ziegellängen frei zu halten. Photovoltaikanlagen sind nicht gestattet. Das obere Drittel der Dachfläche ist von Aufbauten und technischen Anlagen frei zu halten, davon ausgenommen sind Kaminzüge und Abluftrohre.

Fassung gemäss Änderungsantrag

Auf günstig ausgerichteten Dachflächen sind Warmwasser-Kollektoren und Solaranlagen gestattet. ~~sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Sie sind als Einheit und unter der unteren Niveaulinie der Dachflächenfenster anzuordnen. Traufseitig ist mindestens ein Abstand von 3 2 Ziegellängen frei zu halten. Photovoltaikanlagen sind nicht gestattet. – Das obere Drittel der Dachfläche ist von Aufbauten und technischen Anlagen frei zu halten, davon ausgenommen sind Kaminzüge und Abluftrohre.~~

://: Der Antrag ist in Ausmehrung gegen Dach Antrag 3 unterlegen.

8) § A 4.1.3 Dach Antrag 3, DSZ Wasserhaus

Aktuelle Fassung

Warmwasser-Kollektoren sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Sie sind als Einheit und unter der unteren Niveaulinie der Dachflächenfenster anzuordnen. Traufseitig ist mindestens ein Abstand von 3 Ziegellängen frei zu halten. Photovoltaikanlagen sind nicht gestattet. Das obere Drittel der Dachfläche ist von Aufbauten und technischen Anlagen frei zu halten, davon ausgenommen sind Kaminzüge und Abluftrohre.

Fassung gemäss Änderungsantrag

Auf günstig ausgerichteten Dachflächen sind Photovoltaik- und Solaranlagen gestattet. ~~sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Sie sind als Einheit und unter der unteren Niveaulinie der Dachflächenfenster anzuordnen. Traufseitig ist mindestens ein Abstand von 3 2 Ziegellängen frei zu halten. Photovoltaikanlagen sind nicht gestattet. – Das obere Drittel der Dachfläche ist von Aufbauten und technischen Anlagen frei zu halten, davon ausgenommen sind Kaminzüge und Abluftrohre.~~

://: Der Antrag ist in Ausmehrung gegen Dach Antrag 1 und 2 mit grossem Mehr beschlossen.

Da keine weiteren Wortmeldungen erwünscht sind, zitiert die Gemeindepräsidentin, J. Locher, den Antrag des Gemeinderates wie folgt:

Die Schutz- und Schonzonplanung Münchenstein, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzonplanung (Situation 1:4'000) und dem Zonenreglement Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzonplanung, wird, mit den genehmigten Änderungsanträgen, beschlossen

Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.

://: Die Abstimmung zu diesem Antrag ergibt folgendes Resultat:

://: Der Antrag des Gemeinderates wird mit 94 Ja-Stimmen zu 44 Nein-Stimmen angenommen.

Traktandum 4

Verschiedenes

Mündliche Beantwortung der Anfrage nach § 69 Gemeindegesetz; Grüne Münchenstein i. S. gemeinnütziger und bezahlbarer Wohnraum

Gemeindepräsidentin J. Locher erläutert, dass es sich um einen Fragekatalog mit 28 Fragen handelt. Da dem Gemeinderat die Zusammenarbeit mit den politischen Parteien sowie den Kommissionen und den Einwohnerinnen und Einwohnern wichtig ist und alle Fragen ernst genommen werden, wird der Katalog auch beantwortet. Da die Fragen departementsübergreifend sind, werden sie von den jeweiligen Departementsvorstehern beantwortet.

1. Unterstützt der Gemeinderat die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum?

Vizepräsident R. Nusch bejaht diese Frage, da aus diesem Grund das Vorkaufsrecht Helvetia Liegenschaften der Gemeindeversammlung zur Genehmigung beantragt und anlässlich der letzten Gemeindeversammlung mit grossem Mehr beschlossen wurde.

2. Unterstützt der Gemeinderat die Förderung des bezahlbaren Wohnraums?

Gemeinderat D. Altermatt bejaht diese Frage, da er es selbstverständlich findet. Überall dort, wo Arealentwicklung möglich ist, wird im Rahmen des Quartierplans Einfluss genommen, damit eine möglichst gute Durchmischung entsteht, da die ganze Sache nur durchmischte Sinn macht. Anhand des Quartierplans "vanBaerle", der in Kürze in die Mitwirkung kommt, kann dies festgestellt werden, da es sich dabei um ein klassisches Beispiel handelt, wo dies stattfindet.

3. Wie gedenkt der Gemeinderat, bezahlbaren Miet- sowie Eigentumswohnraum zu halten und zu fördern?

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass die Frage ist, in welcher Form sich eine Gemeinde überhaupt einsetzen kann. Als Investorin kann die Gemeinde nicht überall auftreten, dafür hat die Gemeinde gar nicht die finanziellen Mittel und Möglichkeiten. Die Gemeinde kann mit den Quartierplänen Einfluss nehmen und über Bestandesbauten Anpassungen veranlassen sowie durch städtebauliche Optimierungen (Dichte) dafür sorgen, dass der entsprechend bezahlbare Wohnraum auch mitentwickelt wird.

4. Wie kann bezahlbarer und/oder gemeinnütziger Wohnungsbau bei zukünftigen Neubauten und Grosssanierungen gehalten und gefördert werden?

Vizepräsident R. Nusch erläutert, dass dies durch genossenschaftliche Wohnbauten, durch einfache Bauweisen und Ausbaustandards sowie durch die Reduktion der Wohnflächen pro Person möglich ist.

5. Teilt der Gemeinderat die Ansicht, dass Münchenstein den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern soll?

Vizepräsident R. Nusch erläutert, dass es bei grösseren Überbauungen erwünscht ist, dass ein Teil der Liegenschaften gemeinnützigen Wohnraum enthalten soll. Wenn dies möglich ist, nimmt die Gemeinde hier Einfluss via Quartierplan oder versucht, Hand zu bieten.

6. Existieren diesbezüglich bereits Erfahrungswerte oder Strategieentwürfe?

Gemeinderat D. Altermatt bezieht sich diesbezüglich erneut auf den Quartierplan vanBaerle. Dort wurde eine Planungsänderung vorgenommen, was dazu führt, dass ein sehr grosser Teil der Wohnungen als gemeinnütziger Wohnungsbau, also genossenschaftliche Wohnungen, entstehen

wird. Man hat sich in diesem Teil vorgenommen, mindestens 15 % unter dem Marktpreis zu bleiben. Der Investor hat für solche Fälle eine Wohnbaustiftung gegründet und versucht, dies so umzusetzen. Erfahrungswerte aus anderen Gemeinden liegen diesbezüglich nicht vor, es steht keine Systematik zur Verfügung.

7. Ist der Gemeinderat bereit, durch entsprechende Rahmenbedingungen auch andere alternative Wohnformen (z. B. Wohngemeinschaften) zu fördern und zu unterstützen?

Gemeinderat D. Allematt erläutert, dass eine gute Durchmischung der Nutzung und Wohnformen sowie Wohntypen über das gesamte Gemeindegebiet wichtig ist und entscheidend für eine lebendige Gemeinde, was der Gemeinderat natürlich unterstützt. In erster Linie soll aber die Nachfrage auch das Angebot schaffen, da es keinen Sinn macht Wohnungen zu bauen, die niemand will. Der Gemeinderat wird der geeigneten Durchmischung auch arealspezifisch Rechnung tragen. Es wird aber auch Areale geben, in denen nicht im Areal selber eine Durchmischung stattfindet, jedoch gesamthaft über alle Areale hinweg.

8. Ist es für den Gemeinderat denkbar, durch gemeinnützige Bauträger erstellte Projekte von höheren Ausnutzungsanteilen des Baulandes profitieren zu lassen?

Gemeinderat D. Allematt erläutert, dass Quartierplanungen – im Moment gibt es einen Quartierplan, der jetzt entsteht, mit gemeinnützigem Wohnungsbau, wo eine Genossenschaft der Bauträger ist – diese Möglichkeiten bestehen und an gewissen Stellen höhere Ausnutzungen mit den Quartierplänen umgesetzt werden können. Der Gemeinderat kann dies jedoch nur unterstützen, da er nicht die sogenannte "letzte Instanz" ist. Diese ist immer die Gemeindeversammlung und schlussendlich die Bevölkerung, die solche Planungen zu beurteilen und die zusätzliche Ausnutzung zu bewilligen hat.

9. Was versteht der Gemeinderat allgemein unter bezahlbarem, gemeinnützigem und genossenschaftlichem Wohnungsbau?

Gemeindepräsidentin J. Locher erläutert, dass der Wohnraum dann bezahlbar ist, wenn die Kosten nicht mehr als ein Drittel des Einkommens der Mieterschaft ausmachen. Gemeinnützig ist der Wohnraum, wenn er von Bauträgern betrieben wird, die gemäss Gesetz oder Statuten das Prinzip der Kostenmiete anwenden oder der Wohnraum der Spekulation entzogen wird. Genossenschaftlich ist der Wohnraum, wenn er von den Beteiligten zu kostendeckenden Preisen selbst genutzt wird.

10. Ist der Gemeinderat gewillt, die Begrifflichkeiten rund um den bezahlbaren, gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau inklusive dessen Varianten (Miet- und Eigentumssektor) zu klären und Abgrenzungen zum «sozialen Wohnungsbau» zu definieren? Ist er gewillt, diese Klärungen durch Dritte durchführen zu lassen?

Gemeindepräsidentin J. Locher erläutert, dass die Definitionen der Begrifflichkeiten – durch übergeordnete Elemente (Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, etc.) – gegeben sind. Sie grenzen sich gegenseitig ausreichend ab. Münchenstein muss diese Begriffe weder neu erfinden noch selber definieren.

11. Vertritt der Gemeinderat die Haltung, dass künftige Quartierpläne durch grosse Akteure der Immobilienbranche bewirtschaftet werden sollen oder dass künftig anteilmässig die Wohnbevölkerung die Wohnprojekte mittragen soll?

Gemeinderat D. Allematt bezieht sich auf seine vorhergehende Aussage. Die Gemeinde kann nicht bei allen Quartierplänen den gleichen Massstab ansetzen. Es ist die gesamte Gemeinde und die Durchmischung zu beurteilen. Es gibt Quartiere, wo individuell gewisse Wohntypen der gleichen Art entstehen können und in anderen Quartieren wieder andere Wohntypen zum Tragen kommen. Über das Ganze gesehen entsteht dann so die wirtschaftliche, kulturelle, soziale und ökologische Durchmischung.

12. Welches ist die Haltung des Gemeinderats zum Umstand, dass ohne regulierende Einflussnahme durch die Gemeinde spekulativer Wohnungsbau mit hohen Renditeanteilen zugunsten der Investoren an dieser äusserst vorteilhaften Lage, die Münchenstein als Gemeinde innehat, weiterhin der Regelfall sein dürfte?

Gemeinderat A. Knörzer erläutert, dass man zuerst anschauen muss, wer im Wesentlichen in Immobilien investiert. Rund 20 % des Pensionskassenvermögens in der Schweiz sind in Immobilien investiert, was knapp CHF 200 Milliarden ausmacht, mit ungefähr 4 Mio. aktiv versicherten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern und einer grossen Menge von Rentnern. Es handelt sich hierbei um Investoren, die auf Langfristigkeit aus sind und die Rendite brauchen. Ohne Rendite wird der Investor nicht bereit sein, Geld zu investieren. Eine vernünftige Rendite ist nicht als spekulativ zu bezeichnen. Wenn man schaut, wer die Investoren sind, über die wir uns hier und bei

Abstimmungen unterhalten, dann sind es z. B. beim Spenglerpark der CS Anlagefond, beim Läckerali huus Swisscanto, wo Vorsorgegelder drin sind und beim Areal vanBaerle ist es auch ein langfristig orientierter Investor.

13. Mit welchen Mitteln / Instrumenten gedenkt der Gemeinderat, diesem Umstand entgegenzutreten?

Gemeinderat A. Knörzer bemerkt, dass bezüglich von Fördermassnahmen bereits Erläuterungen stattgefunden haben. Zusätzlich bleibt noch zu erwähnen, dass es wichtig ist, dass der Standort Münchenstein genug attraktiv ist, damit die Pensionskassen, die langfristig orientiert sind, nach Münchenstein kommen. Dies ist auch die Aufgabe des Gemeinderates, dass diese Art von Investoren gepflegt und behandelt werden.

14. Ist der Gemeinderat bereit, bei Arealentwicklungen und bei Baurechtvergaben gemeinnützigen Bauträgern einen gewissen Anteil zuzugestehen oder gar den Vorrang zu geben, um damit Wohnraum der Spekulation zu entziehen?

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass auf eigenem Grund und Boden, wie zum Beispiel im Areal Bruckfeld, die Gemeinde Einfluss nehmen kann, was gebaut wird und hat das Planungsmopol, das auch in diese Richtung geht. Bezüglich Spekulation ist es immer schwierig. Wer eine Wohnung baut, ist nicht automatisch ein Spekulant. Die diesbezügliche Antwort wurde bereits von A. Knörzer gegeben. Wer in der Gemeinde Münchenstein investiert, kann man kaum als Spekulanten bezeichnen.

15. Beabsichtigt die Gemeinde, bei künftigen Arealentwicklungen oder Käufen von Wohnsiedlungen ein Leitbild zur Anwendung zu bringen, in dem die grundlegende Haltung der Gemeinde, insbesondere auch deren Haltung zum gemeinnützigen und bezahlbaren Wohnungsbau sowie weitere Aspekte eines Bestrebens um Nachhaltigkeit (sozialer, ökonomischer sowie ökologischer Art) geklärt sind?

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass die Grundhaltung bereits bekannt gegeben wurde. An jedem einzelnen Standort wird geklärt, was der Standort leisten kann und was möglich ist, welche Dichte sinnvoll ist, wie die Beeinträchtigung auf die Nachbarn minimiert werden kann, welcher Wohnungsmix angestrebt werden kann (hier kann die Gemeinde nicht nur sozialen Wohnungsbau betreiben, da sie auch auf die Steuereinnahmen angewiesen ist). Zu diesem Thema existiert auch bereits ein Leitbild.

16. Hat der Gemeinderat Kenntnis über den Anteil an Wohnungen, der aufgrund der Betragshöhen der Sozialleistungen (EL) künstlich hochgehalten wird? Welche Instrumente sieht der Gemeinderat vor, um solche Wohnungen zu Gunsten von bezahlbarem Wohnraum für alle (Familien, Alters-WG etc.) zu steuern?

Gemeinderat D. Rehmann erläutert, dass keine Übersicht existiert. Zudem fehlen die entsprechenden Steuerelemente. Die Mietkosten von Sozialhilfeempfängern werden jeweils geprüft und, falls notwendig, angefochten.

17. Wäre der Gemeinderat bereit, bei zukünftigen Quartierplänen einen Prozentsatz an bezahlbarem und gemeinnützigem Wohnraum vorzuschreiben

Gemeinderat D. Rehmann erläutert, dass, wie bereits erwähnt, die Möglichkeiten eines Areals individuell zu beurteilen sind. Wo dies sinnvoll ist, strebt der Gemeinderat durchaus verbindliche Vereinbarungen über den Nutzungsmix an.

18. Kann sich der Gemeinderat vorstellen, auf gemeindeeigenen Baurechtspartellen (z. B. Bruckfeld, Loog oder Gartenstadt) soziale Bauträger oder Genossenschaften zu favorisieren?

Gemeinderat D. Rehmann erläutert, dass auf gemeindeeigenen Arealen der Gemeinderat Vergaben an gemeinnützige Bauträger und Genossenschaften sicher prüfen wird. Schlussendlich wird aber die Gemeindeversammlung über diese Vergaben entscheiden.

19. Ist der Gemeinderat bereit, als Zwischennutzungen auch Kleinwohnformen (z. B. Tiny-Houses) in Betracht zu ziehen oder gar aktiv zu fördern? Oder kommt auf einem der Areale gar eine Kleinwohnform-Siedlung als Pioniersiedlung in Frage? (nähere Angaben zu den Kleinwohnformen unter www.kleinwohnformen.ch)

Vizepräsident R. Nusch erläutert, dass Tiny-Houses im Verhältnis zu den Bewohnern sehr viel Land benötigen. Diese Wohnform wird betreffend den haushälterischen Umgang mit dem Boden als eher negativ beurteilt. Zum Teil 2: Wenn eine Möglichkeit besteht, ist der Gemeinderat sicher bereit, diese in Betracht zu ziehen.

- 20. Teilt der Gemeinderat die Ansicht, dass durch die Unterstützung gemeinnütziger Bauträger eine verlässliche Einwohnergruppe zum Wohlergehen (Steuern, Mitwirkung, Nachbarschaftshilfe) einer lebendigen Dorfgemeinschaft beitragen kann.**

Gemeindepräsidentin J. Locher bejaht diese Frage und erläutert, dass der Gemeinderat diese Einschätzung als richtig erachtet.

- 21. Zeitgemässer gemeinnütziger Wohnungsbau impliziert eine Wohnbevölkerung, die sich bereits in der Planungsphase mit dem künftigen Bauprojekt auseinandersetzt und potentiell aktiv partizipiert und sozial vernetzt ist. In der Siedlung sowie der Gemeinde. Ist der Gemeinderat daran interessiert, die Gemeinde für aktive Bürgerinnen und Bürger durch die Möglichkeit von Teilnahme und Einflussnahme attraktiver zu machen?**

Vizepräsident R. Nusch erläutert, dass partizipative Planungen durch Kommissionen (BA, PRN, FNK etc.) bereits heute stattfinden. Frühzeitige Infos werden gefördert und auch schon Echos, Meinungen etc. (siehe Lackerlihuus, Stöckacker, Schutz-/Schonzoneplanung), welche logischerweise in die Planungen einfließen. Wer aktiv sein will, hat in Münchenstein bereits heute viele Möglichkeiten, zum Mitmachen. Zum Teil 2: Wenn die Trägerschaft einer gemeinnützigen Bauweise (Stiftung, Genossenschaft) in einem Teil der Baurechtsflächen der Gemeinde gefunden wird, ist es ein Vorteil, wenn sich mietwillige Bürgerinnen und Bürger (Genossenschafterinnen und Genossenschafter) bereits in der Planungsphase mit dem künftigen Bauprojekt auseinandersetzen und potentiell aktiv partizipieren und sich sozial vernetzen.

- 22. Wie gedenkt der Gemeinderat sicherzustellen, dass bei bestehenden Wohnsiedlungen die Bezahlbarkeit und der Verbleib der Mietparteien in den Wohnungen gewährleistet werden kann?**

Vizepräsident R. Nusch erläutert, dass dort, wo der Gemeinderat Einfluss nehmen kann, dies tut durch gute Infrastruktur und ein gut ausgebautes Angebot an Leistungen der Gemeinde.

- 23. Welche Strategie will der Gemeinderat verfolgen, um Wohnangebote in der Gemeinde zu erhalten und zu fördern, in denen sich Menschen langfristig niederlassen wollen?**

Vizepräsident R. Nusch erläutert, dass durch gute Infrastrukturen und ein gut ausgebautes Angebot an Leistungen der Gemeinde ein Beitrag geleistet werden kann.

- 24. Ist der Gemeinderat daran interessiert, auch künftig um einen ausgewogenen Mix an Steuerzahlenden besorgt zu sein?**

Gemeinderat A. Knörzer erläutert, dass der Mix an Steuerzahlenden derzeit vom Gemeinderat mit grösster Priorität verfolgt wird, da die Steuerkraft pro Kopf der Gemeinde Münchenstein unterdurchschnittlich ist im Vergleich zu Referenzgemeinden.

- 25. Wie schätzt er die Möglichkeiten ein, durch die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Verbesserung des Steuersubstrats zu erzielen?**

Gemeinderat A. Knörzer bemerkt, dass die Möglichkeiten bezüglich den Fördermassnahmen bereits erläutert wurden. In einer langfristigen Betrachtung hängt das Steuersubstrat mit der Entwicklung von Wert und Unterhalt der Liegenschaften in der gesamten Gemeinde ab, was von grösster Wichtigkeit ist.

- 26. Wir lesen im Zusammenhang mit dem Kaufanliegen der Siedlung Stöckacker der Helvetia, dass sie den vorhandenen günstigen Wohnraum erhalten will. Entspricht dies auch einer Aussage für die Zukunft, dass bezahlbarer Wohnraum gefördert werden soll?**

Vizepräsident R. Nusch bejaht diese Frage. Wenn die Gemeinde die Möglichkeit hat, Einfluss zu nehmen, dann nimmt sie Einfluss.

- 27. Wie lautet die Strategie des Gemeinderats, als Investorin in und Eigentümerin von Wohnliegenschaften mittelfristig Wohnraum und Siedlungen für Menschen mit angemessenen Ressourcen zu fördern?**

Vizepräsident R. Nusch erläutert, dass die Liegenschaften der Gemeinde durch werterhaltende Investitionen und einen ausreichenden Unterhalt den heutigen Nutzergruppen erhalten werden bleiben, was heisst, dass nicht übermodernisiert und teure Wohnungen daraus gemacht werden. Dort, wo der Einfluss möglich ist, verfolgt der Gemeinderat die Strategie der aktiven Landpolitik (Bsp. Helvetia).

- 28. Ist der Gemeinderat bereit, die in obigen Fragen erläuterten Themenbereiche durch eine Arbeitsgruppe oder Kommission (Experten, Parteivertretungen, Einwohner) vertieft prüfen zu lassen, um die Ausarbeitung eines entsprechenden Antrags zu unterstützen?**

Gemeindepräsidentin J. Locher erläutert, dass die Entwicklung der Gemeinde Münchenstein im Sinne der oben abgegebenen Antworten vorangetrieben werden soll, was der Entwicklungsstrategie des Gemeinderates entspricht. Die Umsetzung dieser Strategie ist schon länger im Gang und muss nicht von einer Arbeitsgruppe angestossen werden.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich beim Gemeinderat für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob Wortmeldungen erwünscht sind.

Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Keine erwünscht.

Diverses

Gemeindepräsidentin J. Locher erkundigt sich, ob Wortmeldungen unter Diversem erwünscht sind.

Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Gemeindepräsidentin J. Locher informiert, dass sie von Miriam Locher, SP Münchenstein, eine Anfrage nach § 69 Gemeindegesetz erhalten hat, die anlässlich der nächsten Gemeindeversammlung beantwortet wird, zu folgendem Thema:

Anfrage nach § 69 Gemeindegesetz, SP Münchenstein, i. S. Schottergärten auf gemeindeeigenem Boden.

Da keine weiteren Wortmeldungen gewünscht sind, informiert Gemeindepräsidentin J. Locher, dass die nächste Gemeindeversammlung am Mittwoch, 28. Oktober 2020 um 19.30 Uhr stattfinden wird und zitiert die Traktanden.

Anschliessend bedankt sich Gemeindepräsidentin J. Locher im Namen des Gemeinderates bei allen Anwesenden, dass sie an der Gemeindeversammlung teilgenommen haben und wünscht allen einen guten Heimweg.

Sie bittet die Anwesenden, beim Herausgehen um etwas Geduld und die Beachtung des Abstandes sowie der Anweisungen der Gemeindepolizistin, Franziska Bogni.

Gemeindepräsidentin J. Locher schliesst die Versammlung um 22.45 Uhr.

Für die Richtigkeit des Protokolls

Der Gemeindepräsidentin:

Die Protokollführung:

Jeanne Locher-Polier

Eva Somalvico

