



Protokoll

der Gemeindeversammlung vom 20. August 2010, 20.00 Uhr, Schulhaus Etzelkofen

Vorsitz	Brigitte Isch-Grasser, Gemeindepräsidentin
Anwesend	41 Personen, davon 40 Stimmberechtigte
vom Gemeinderat	Christian Wanner, Gemeinderatspräsident, die Mitglieder Renate Althaus, Erwin Isch, Martin Isch, Libor Staudt
Stimmzähler	Peter Wanner Roman Britschgi
Presse	keine
Entschuldigt	Keine
Protokoll	Erich Wyssbrod, Gemeindegeschreiber a.i.
Schluss	21.05 Uhr

Gemeindepräsidentin Brigitte Isch begrüsst die Anwesenden. Sie teilt mit, dass die heutige Gemeindeversammlung ordnungsgemäss im Anzeiger Fraubrunnen am 16. Juli 2010 und 30. Juli 2010 publiziert wurde. Im Weiteren wurden die Einwohner mit dem Flugblatt vom 31.07.2010 auf die Gemeindeversammlung aufmerksam gemacht. Es wird keine Abänderung der Traktandenliste beantragt. Die Stimmzähler Roman Britschgi und Peter Wanner werden einstimmig gewählt.

Traktanden:

1. Revision Überbauungsordnung Buuchi II, Genehmigung
2. Verschiedenes

1. Revision Überbauungsordnung Buuchi II, Genehmigung

Referenten : Christian Wanner und Martin Isch

Gemeinderatspräsident Christian Wanner stellt einleitend fest, dass 1999 die Sonderbauvorschriften für dieses Baugebiet genehmigt wurden. Im Jahre 2009 wurde die Erschliessung und die definitive Parzellierung fertig gestellt. Für das Baugesuch der Familie Moser mussten Ausnahmegesuche eingereicht werden bezüglich Gebäudehöhe und -länge. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurde festgestellt, dass im ganzen Gemeindegebiet eine Gebäudehöhe von 7.00m erlaubt ist, in den SBV Buuchi aber nur 6.00m. Aus diesem Grund wurde die Revision der Überbauungsordnung eingeleitet und aufgelegt, gegen die keine Einsprachen eingegangen sind.

Gemeinderat Martin Isch: Anhand einer Präsentation werden die einzelnen Änderungen der Überbauungsordnung (UeO) vorgestellt:

- Die unterschiedlichen Baulinien für Haupt- und Nebenbauten fallen weg. In der unteren Baulinie ist der vorgeschriebene Bachabstand von 15.00m berücksichtigt. Darin inbegriffen ist ein Freihaltestreifen vom 5.00m für die Bachpflege. Für das Teilstück von Ende der Erschliessungsstrasse bis zur Parzelle Moser ist ein Streifen von 4.20m während 10 Jahren für die Fortsetzung der Strasse freizuhalten. Das Baufeld zwischen oberer und unterer Baulinie ist durch den Wegfall der Baulinie für Nebenbauten, offen. Es gelten 5.00m kleiner Grenzabstand und 15.00m grosser Grenzabstand. Entlang der Erschliessungsstrasse gilt der Strassenabstand 3.60m.
- Die Überbauungsordnung enthält im wesentlichen folgende Änderungen:

- Art. 5: Für das Überbauungsgebiet Buuchi II gibt es keine Ausnützungsziffer. Es sind keine Mehrfamilienhäuser und keine Reiheneinfamilienhäuser zugelassen. Pro Gebäude dürfen max. zwei Familienwohnungen erstellt werden.
- In Art. 6 sind die bereits genannten Grenz- und Strassenabstände aufgezeigt. Entlang der Erschliessungsstrasse gilt der Strassenabstand von 3.60m.
- Art. 7: Der Begriff „Baulinie für Hauptbauten“ wird ersetzt durch „Baulinie“. Gemäss Art. 15 UeV ist vom Brandbach ein Bauabstand von 15.00m, ab Mitte Bach gemessen, einzuhalten. Im geschützten Uferbereich sind auch bewilligungsfreie Bauten nicht zulässig.
- Art. 9: Die Gebäudelänge beträgt neu 20.00m (gegenüber 15.00m). Beim Baugesuch Moser betrug die Gebäudelänge 12.00m, plus angebaute Garage ergab dies eine Länge von 18.00m, was von den Vorschriften her nicht zulässig war, obwohl für das Erscheinungsbild besser wäre. Im übrigen Baugebiet von Etzelkofen beträgt die Gebäudelänge 25.00m.
- Art. 10: Die max. Gebäudehöhe beträgt 7.00 m (gegenüber vorher 6.00m). Die Gebäudehöhe von 6.00m kann eingehalten werden, wenn die Gebäude tiefer ins Terrain gelegt werden oder die Kniewandhöhe reduziert wird. Es ist festzustellen, dass diese Gebäudehöhe nicht am Hausfirst, sondern am Schnittpunkt Sparren/Giebel gerechnet ist.
- Art. 16: Das Verbot von Betonmauern wird aufgehoben. Die max. Höhe von Stützmauern von 1.20m bleibt bestehen. Einfluss auf die Umgebungsgestaltung hat das Verbot von Betonmauern.
- An Hand des Gebäudeschnittes eines der geplanten Häuser wird nochmals die Berechnungsart der Gebäudehöhe dargestellt.
- Generell ist festzustellen, dass die UeO immer noch strenger ist als die Vorschriften des Baureglementes, das für das übrige Gemeindegebiet Geltung hat.
- Heute haben wir in der Buuchi ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von rund 8.00 nach vorgestellter Berechnungsart und rund 11.00 m Gesamthöhe.

Diskussion

Anita Schindler: Das gezeigte Projekt hat talseits eine Gebäudehöhe von 6.00 m ab gewachsenem Terrain Mitte Haus. Der Keller liegt südseitig nicht im Terrain. Warum soll das gezeigte Beispiel nicht gebaut werden können?

Gemeinderat Martin Isch: Das Terrain ist dort steiler. Mit einer Tieferlegung vom 1.00 m bedingt dies eine Treppe zum Hauszugang und auch die Garagezufahrt wird steiler und das Untergeschoss ist weniger gegen Wassereintritt geschützt.

Anita Schindler: Das Problem liegt also in der Steilheit des Geländes?

Martin Isch: Die Geländegestaltung ist nicht ausserordentlich.

Claus Widmer: Die aufgelegten und heute vorgestellten Änderungen der UeO können unterstützt werden, auch dass zwei Familienwohnung zulässig sind. Er wird den Antrag stellen, der UeO zuzustimmen, aber die Gebäudehöhe von 6.00m zu belassen. Der Giebel seines Hauses, im noch steileren Terrain, ist Mitte Fassade ab gewachsenem Terrain gemessen 7.70 m. Von den gezeigten Häusern kann heute keines in der Buuchi gebaut werden.

Gemeinderatspräsident Christian Wanner: Das Haus von Peter Wanner entspricht genau der gezeigten Situation. Da in der Überbauung Buuchi I die Dachfirsten hangparallel liegen, entsteht ein anderer Eindruck als wenn das Dach quer zum Hang steht.

Claus Widmer: Der gezeigte Schnitt weist optisch drei Geschosse auf. Eine solche Bauweise ist nicht realisierbar, da die neue UeO zwei Geschosse vorsieht und der Keller als Geschoss zählt, wenn er über 1.20 m über Terrain ragt. Wichtig ist, dass ein Architekt acht Häuser und möglichst grosse Häuser bauen will, die vor kleinere Bauten gestellt werden. Nach wie vor wird sein Antrag sein, die Gebäudehöhe auf 6.00m zu belassen, den übrigen neuen Bestimmungen aber zuzustimmen.

Rosmarie Leiser: Seitens des Architekten Rüfenacht besteht kein Rechtsanspruch auf den Bau von acht Häusern. Ein entsprechender Vertrag für den Bau von drei Häusern sei abgelaufen.

Leo Martin: Bei der ganzen Bautätigkeit in der Buuchi könnten mit der neuen UeO alle Probleme betr. Ausnahmegewilligung gelöst werden?

Gemeinderatspräsident Christian Wanner: Tatsächlich wurden in der Buuchi I viele Ausnahmegewilligungen erteilt. Die Revision der Sonderbauvorschriften Buuchi II soll verhindern, dass wiederum viele Ausnahmegewilligungen erteilt werden müssen. Wenn am Längenzuschlag festgehalten wird, ergibt sich wegen der Parzellenform nurmehr eine Gebäudebreite von 7.00m. Klar festzuhalten ist, dass die Ausnahmen, die in der Baupublikation enthalten sind, nie einer bereits durch den Gemeinderat erteilten Bewilligung entsprechen. Die Behörde ist aber verpflichtet, das Baugesuch vollumfänglich zu publizieren. Im Auflageverfahren können solche Ausnahmen bestritten werden.

Gemeinderat Martin Isch: Das Amt für Gemeinde- und Raumordnung war eigentlich erstaunt über den Inhalt der UeO. Im Normalfall sollen solche Regelungen in einem bestimmten Baugebiet die Erweiterung der Gemeindebauvorschriften darstellen. In der Buuchi II werden diese reglementarischen Vorschriften eingeschränkt, was aber im Ermessen der Gemeinde liegt.

Tina Leiser: Was stört an der beantragten Höhe von 7.00m, ist es der Schattenwurf, die Wegnahme der Aussicht oder wird eine Wertbeeinträchtigung befürchtet. Im Gelände ist dieser eine Meter kaum wahrnehmbar. Wie bereits erwähnt wurde, gelten die 7.00m im übrigen Gemeindegebiet.

Claus Widmer: Der Schattenwurf ist wohl selten ein Thema. Anders ist es mit der Beeinträchtigung der Aussicht. Die heutigen Häuser haben eine gewisse Weite vor sich und da spielt ein Meter doch eine Rolle. Bei der seinerzeitigen Gartengestaltung wurden Überlegung betr. Sichtschutz angestellt, die nun hinfällig werden.

Urs Isch-Grasser: Seit die Strasse erstellt worden ist, hat die untere Häuserreihe in der Buuchi gewonnen. Nach persönlichem Eindruck benützen die Anwohner die Strasse rege. Da die Firsten quer zum Hang stehen, sind die Gebäudehöhen nicht so auffallend. Sicher wäre eine unten gebaute Strasse weniger gut gewesen.

Jean-Pierre Ruch: Unser Dorf überaltert langsam. Zum Glück sind neue Häuser zu erwarten, die hoffentlich Jungmannschaft bringen. In der Buuchi wäre die Gelegenheit, zu optimalen Bedingungen bauen zu können. Entwicklungen bringen neue Situationen. Er hat das selber erlebt mit den beiden Mehrfamilienhäuser, die neben seinem Grundstück gestellt wurden.

Gemeinderat Martin Isch: Die Gemeinde ist auch wegen ihrer Investition von Fr. 100'000.00 interessiert, dass gebaut wird und damit wieder Mittel in die Gemeindekasse fließen. Mit unattraktiven Bedingungen verhindern wir aber das Bauen. Nicht unterschätzt werden dürfen die Abstände, die sich mit den neuen Vorschriften ergeben. Immerhin kann eine neue Liegenschaft bis zu 30.00m von der bestehenden Nachbarliegenschaft entfernt stehen, im übrigen Gemeindegebiet 10.00m. In neuen Projekten sollte man nicht nur das Negative sehen, es kann auch immer zu guten menschlichen Kontakten führen.

Irene Widmer freut sich über die neue Nachbarschaft aber beanstandet, dass wohl ihre Liegenschaft seitens des Gemeinderates genannt worden ist und sie empfinde dies als unfair.

Claus Widmer wiederholt, dass sein Antrag von 6.00m sich gegen die Gebäudehöhe und nicht die übrigen Vorschriften richtet. Auch ist er nicht gegen die Strasse oder neue Steuerzahler.

Abstimmung:

Es wird über den Antrag von Claus Widmer betr. Reduzierung der vorgeschlagenen Gebäudehöhe von 7.00 auf 6.00 m abgestimmt:

Antrag Widmer: 6 Stimmen

Antrag Gemeinderat: 25 Stimmen

Damit ist die Gebäudehöhe von 6.00m abgelehnt.

Beschluss:

In der Schlussabstimmung wird der vom Gemeinderat vorgelegten Änderung der Ueberbauungsordnung Buuchi II mit 32 gegen 3 Stimmen zugestimmt.

2. Verschiedenes

Gemeinderatspräsident Christian Wanner: Im Moment berät der Gemeinderat über die eingegangenen Bewerbungen für die Stelle als Gemeindeschreiberin/Gemeindeschreiber. Es ist zu hoffen, dass bis spätestens Ende Jahr eine definitive Lösung gefunden werden kann. Für den auf Ende August austre-

tenden Simon Brechbühler wurde Frau Nicole Roth mit einem Pensum von 20% angestellt. Diese neue Situation zwingt vorübergehend zur Änderung der Schalteröffnungszeiten. Neu sind dies Montagvormittag, Mittwochvormittag und Mittwochabend, sowie neu der Freitagvormittag. Damit fallen vorübergehend der Dienstag- und der Donnerstagvormittag weg.

Marianne Friederich erkundigt sich nach dem Ergebnis der Untersuchungen betr. Wasserverlusten.


Gemeinderat Martin Isch informiert, dass keine Ursache gefunden werden konnte. Wahrscheinlich müsste jede Hauszuleitung einzeln geprüft werden. Für sachdienliche Mitteilungen aus der Bevölkerung ist die Behörde dankbar.

Ernst Kaufmann weist daraufhin, dass der Wasserverbrauch zurückgegangen ist. Der Verlust beträgt zwischen 5 und 10 m³.

Gemeindepräsidentin Brigitte Isch-Grasser schliesst die Versammlung um 21.05 Uhr mit einem Dank an die Anwesenden für ihr Erscheinen.



Brigitte Isch
Gemeindepräsidentin



Erich Wyssbrod
Gemeindeschreiber a.i.

Vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 15.9.10 genehmigt.



Christian Wanner
Gemeinderatspräsident



Erich Wyssbrod
Gemeindeschreiber a.i.