



Begrüssung

Der Gemeindepräsident Peter Gröflin begrüsst die rund 140 Anwesenden in der Dreifachturnhalle zur Gemeindeversammlung und erklärt die Versammlung für eröffnet. Es ist ein Rekord in Gelterkinden, dass an drei aufeinanderfolgenden Gemeindeversammlungen jeweils unterschiedliche Gemeindepräsidien den Vorsitz haben. Heute ist seine erste Gemeindeversammlung als Gemeindepräsident.

Peter Gröflin macht die Anwesenden noch einmal auf die wichtigen Punkte i.S. COVID-19- Schutzmassnahmen aufmerksam:

- Besonders gefährdete Personen müssen sich weitergehend schützen (z. B. durch Maske).
- Wer krank ist oder sich krank fühlt muss die Veranstaltung verlassen.
- Die Lokalität ist nach Beendigung der Veranstaltung geordnet zu verlassen (die Anwesenden sollen sich möglichst nicht kreuzen. Ein Verweilen im Vorraum / Foyer ist nicht gestattet).
- Zur Organisation der Wortmeldungen. Zwei fixe Mikrofonstandorte stehen zur Verfügung. Zwingend ist jeweils Vorname und Name zu nennen. Es ist gerade ins Mikrofon zu sprechen.

Organisatorisches

A. Nichtstimmberichtigte

Peter Gröflin bittet die Nichtstimmberichtigten, ganz hinten Platz zu nehmen.

B. Entschuldigt abwesend

Peter Gröflin erwähnt die Entschuldigungen für die heutige Versammlung:

Gemeindekommission: Christian Tanner, Tobias Hilber

C. Feststellung zur Einladung

Peter Gröflin stellt fest, dass die Einladung zur Gemeindeversammlung allen Stimmberechtigten gemäss Organisationsreglement rechtzeitig (mindestens zehn Tage vor der Gemeindeversammlung) und persönlich adressiert sowie unter Angabe der Traktanden zugestellt worden ist. Die ausführlichen Unterlagen konnten auf der Gemeindeverwaltung bezogen oder auf der Gemeinewebsite eingesehen werden.

D. Stimmzählende

Peter Gröflin bestimmt die Stimmzählenden (aus Sicht Gemeinderat):

Links und Gemeinderäte: Marcel Schaub

Rechts: Karin Walther-Rätzer

Die Anwesenden sind mit den Stimmzählenden einstimmig einverstanden.

Protokoll

Peter Gröflin hält fest, dass ohne anders lautenden Antrag wie bisher das Beschlussprotokoll verlesen wird. Zur Diskussion steht und genehmigt wird jedoch das ausführliche Protokoll. Es konnte auf der Gemeindeverwaltung und auf der Gemeinewebsite bezogen oder eingesehen werden.

Die vorgeschlagene Vorgehensweise wird von den Anwesenden nicht bestritten.



Der Gemeindeverwalter verliest das Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2020.

Zur Diskussion steht nun das ausführliche Protokoll. Dieses wird ohne Wortbegehren einstimmig genehmigt.

://: Das ausführliche Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2020 wird genehmigt.

Traktanden

Peter Gröflin erläutert die Traktandenliste. Insbesondere erwähnt er, dass der Gemeinderat an der Sitzung vom 24.06.2021 beschlossen hatte, das Traktandum Nr. 5 „Neues Reglement über die familienergänzende Kinderbetreuung (FEB-Reglement)“ vom heutigen Geschäftsverzeichnis zurückzuziehen. Diese Vorlage soll an der nächsten Gemeindeversammlung traktandiert werden. Darüber wurde bereits via OBZ, Webseite und App informiert. Grund dafür sind die zahlreichen Änderungen, welche die Gemeindegemeinschaft an deren letzten Sitzung beschlossen hatte. Einerseits besteht die Befürchtung, dass das Reglement je nach Beschlüssen an der heutigen Gemeindeversammlung nicht mehr konsistent sein könnte. Dies auch unter Berücksichtigung, dass allenfalls auch aus der Versammlung selber noch Änderungsanträge kommen könnten. Andererseits will der Gemeinderat u.a. auch noch abklären, welche Auswirkungen die Änderungen haben werden (organisatorisch, finanziell usw.). Demnach gilt neu die folgende Traktandenliste:

1. Genehmigung Jahresrechnung 2020
2. Kenntnisnahme Bericht der Geschäftsprüfungskommission
3. Strassennetzplan Siedlung „Mutation Wolfstiege“
4. Quartierplanung Maren
5. Verschiedenes
 - 5.1 Selbständige Anträge von Stimmberechtigten
 - 5.2 Anfragen von Stimmberechtigten
 - 5.3 Mitteilungen des Gemeinderates

Von den Anwesenden erfolgen auf Anfrage von Peter Gröflin keine Wortbegehren.

Die Anwesenden sind mit der Traktandenliste bei einer Gegenstimme einverstanden. Sie ist damit verbindlich.



TRAKTANDUM 1: GENEHMIGUNG JAHRESRECHNUNG 2020

1.1. Erläuterungen durch den Gemeinderat

Stefan Degen erläutert den Vorlagentext.

1.2. Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Daniel Lötcher verliest den Bericht der Rechnungsprüfungskommission vom 20. Mai 2021:



Einwohnergemeinde Gelterkinden
Rechnungsprüfungskommission RPK

Gelterkinden, 20.05.2021

An die
Einwohnergemeinde Gelterkinden
4460 Gelterkinden

Bericht und Antrag zur Jahresrechnung 2020 der Einwohnergemeinde Gelterkinden

Sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner

Die Mitglieder der Rechnungsprüfungskommission haben die Jahresrechnung 2020 der Einwohnergemeinde Gelterkinden geprüft. Die Prüfung wurde gemeinsam mit Revisionsexperten der BDO AG durchgeführt, welche die Prüfungen seit zwei Jahren unterstützend und ergänzend begleiten.

In einem gestaffelten Revisionsplan werden jährliche Schwerpunkte gebildet, die zu prüfen sind. Die Prüfungen werden so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Die durchgeführte Prüfung der Jahresrechnung 2020 bildet eine ausreichende Grundlage für ein Urteil. Wie in den vergangenen Jahren üblich, hat die RPK auch dieses Jahr den Gemeindebehörden diverse Prüfungs- und Handlungsempfehlungen abgegeben.

Insgesamt können wir feststellen, dass

- die Schlussbilanz 2019 und die Eröffnungsbilanz 2020 übereinstimmen,
- die Bestandes- und Verwaltungsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen,
- die gesetzlichen Vorschriften bei der Jahresrechnung und der Buchführung eingehalten und
- die Budgetpositionen mit der Jahresrechnung verglichen und geprüft worden sind.

Die Jahresrechnung der Gemeinde Gelterkinden schliesst, anstelle eines budgetierten Mehraufwands von CHF 29'325.00, mit einem Aufwandsüberschuss von CHF 1'213'049.80 und einem Gesamtaufwand von CHF 27'634'879.91 ab.

Wir danken allen Gemeindebehörden für die jederzeit konstruktive Zusammenarbeit.

Wir beantragen der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung 2020 zu genehmigen.

Freundliche Grüsse

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION GELTERKINDEN

Daniel Lötcher
Präsident

Pascal Catin
Aktuar

Simon Belser



1.3. Bericht und Antrag der Gemeindekommission

Sprecher: Thierry Friolet.

Die Rechnung beschäftigt die Gemeindekommission jedes Jahr stark. Dieses Jahr hatte sie sich damit noch mehr auseinandergesetzt. Die Gemeindekommission stimmt der Annahme der Jahresrechnung bei einer Enthaltung zu. Die Rechnung wurde korrekt geführt, daher soll sie angenommen werden. Allerdings weist die Gemeindekommission darauf hin, dass der ausgewiesene Verlust ein grosses Problem für die Gemeinde bedeutet und Handlungsbedarf aufzeigt. Die Rechnung weicht in vielen Punkten stark vom Budget ab. Das Budget soll nicht nur eine Ausgabebewilligung sein, sondern als Planungs- und Führungsinstrument dienen. Das stellt der Gemeinderat richtigerweise in der Vorlage fest. Das Budget muss zeitnah und aktiv kontrolliert werden und Budgetüberschreitungen dürfen nur in Ausnahmefällen möglich sein. Es wird wichtig sein, zu analysieren, in welchen Budgetpunkten eine Optimierung angestrebt werden kann, sei es in den Ausgaben oder bei den Einnahmen. Zudem muss klar analysiert werden, welche Ausgaben unbedingt nötig, welche wünschenswert und welche nicht mehr tragbar sind, damit künftige Jahresrechnungen nicht mit so hohen, ungeplanten Verlusten zu Buche tragen. Das Vorgehen soll umsichtig und nachhaltig sein und darf nicht von kurzfristigem Aktionismus geprägt werden. Die Gemeindekommission unterstützt den Gemeinderat im Bestreben, die kommenden Jahresrechnungen und Budgets möglichst nachhaltig und ausgeglichen zu gestalten.

1.4. Eintreten

Die Anwesenden stellen auf Anfrage von Peter Gröflin keinen Nichteintretensantrag.

1.5. Detailberatung

Keine Fragen zur Vorlage? Nein.

Die Anwesenden haben auf Anfrage von Peter Gröflin weder Fragen noch Wortbegehren zur Vorlage des Gemeinderates oder zur Jahresrechnung.

Peter Gröflin stellt fest, dass der Gemeinderat bei dieser Vorlage nicht stimmberechtigt ist.

Auf Anfrage von Peter Gröflin kann über alle Anträge zusammen abgestimmt werden.

1.6. Beschlussfassung

Den Anträgen des Gemeinderates wird bei drei Gegenstimmen und zwei Enthaltungen zugestimmt.

://: Genehmigung der Jahresrechnung der Einwohnergemeinde für das Jahr 2020 (inklusive Abschreibungen und punktuellen Budgetüberschreitungen) mit einem ausgewiesenen Aufwandüberschuss von CHF 1'213'049.80.

://: Kenntnisnahme der Abrechnungen der Verpflichtungskredite.



TRAKTANDUM 2: KENNTNISNAHME BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

2.1. Erläuterungen durch den Gemeinderat

Peter Gröflin übergibt das Wort an Patrick Tschudin, den Präsidenten der Geschäftsprüfungskommission.

2.2. Erläuterungen durch die Geschäftsprüfungskommission

Patrick Tschudin erläutert den Bericht. Ergänzend erwähnt er, dass die Geschäftsprüfungskommission betreffend Interessenskonflikten von Gemeindefachpersonen (Empfehlung in Kapitel 2d ihres Berichtes) keine Probleme festgestellt hat. Diese Empfehlung ist zukunftsgerichtet gemeint.

Die Anwesenden haben auf Anfrage von Peter Gröflin keine Fragen oder Bemerkungen zum Bericht der Geschäftsprüfungskommission.

Peter Gröflin bittet die Stimmberechtigten, den Bericht der Geschäftsprüfungskommission zur Kenntnis zu nehmen.



TRAKTANDUM 3: STRASSENNETZPLAN SIEDLUNG „MUTATION WOLFSTIEGE“

3.1. Erläuterungen durch den Gemeinderat

Roland Laube erläutert den Vorlagentext. Ergänzend äussert er sich zum Interview in der gestrigen Volksstimme. Aus dem Interview ging hervor, dass ein zehnköpfiges Komitee die Raumplanung in Gelterkinden in Frage stellt. Die Planungen seien demnach u.a. auf 10'000 Einwohner/innen und auf ein Arbeitsplatzwachstum ausgerichtet. Auch daher sollen heute Abend die Mutation des Strassennetzplanes Siedlung „Mutation Wolfstiege“ und die Quartierplanung „Maren“ abgelehnt werden. Roland Laube erwähnt, dass es heute Abend nicht um die Neuausrichtung der gesamten Raumplanung gehe. Im politischen Alltag muss sich der Gemeinderat jeweils an den aktuellen Rechtsvorgaben ausrichten. Die heutigen Rechtsgrundlagen basieren u.a. auf der Zonenplanrevision aus dem Jahr 2014. Die Bevölkerung wurde damals in die Planungsarbeiten miteinbezogen. Bei einem Planungshorizont von rund 15 Jahren ist man heute nun etwa in der Mitte. Es wäre falsch, jetzt ein Exempel zu statuieren, weil man mit den aktuellen Rechtsvorgaben nicht einverstanden ist. Heute Abend wird nicht beschlossen, dass der Parkplatz erstellt wird. Dafür braucht es für die Finanzierung noch eine Sondervorlage. Eine Zustimmung zur Mutation des Strassennetzplanes ergäbe eine Option dafür, dass ein Parkplatz erstellt werden kann. Der heutige Zustand vor Ort wird auf absehbare Zeit unverändert bleiben. Der Gemeinderat hat derzeit keine konkreten Pläne, die Planungen für einen neuen Parkplatz in die Hand zu nehmen. Dies auch wegen der aktuellen Finanzlage der Gemeinde. Auch soll die Erfahrungen nach der Erstellung der neuen Tennishalle abgewartet werden. Die Gemeinde bekommt bei einer Zustimmung zum heutigen Antrag des Gemeinderates eine zusätzliche Handlungsoption.

3.2. Bericht und Antrag der Gemeindekommission

Sprecher: Patrick Meier.

Die Mehrheit der Gemeindekommission empfiehlt die Zustimmung zum Antrag. Die Gemeinde hat nach langen Diskussionen mit dem Kanton die Erschliessungsmöglichkeit erhalten. Diese Möglichkeit soll genutzt werden. Bei einer Ablehnung der heute beantragten Mutation des Strassennetzplanes könnte die Erschliessung nur via das Areal hinter dem Hallen-Freibad erfolgen. Dies soll verhindert werden, da eine solche Erschliessung keinen Sinn macht. Heute geht es nur um die Zustimmung zur Mutation des Strassennetzplanes. Mit dem Bau selber hat die heutige Vorlage nichts zu tun.

3.3. Eintreten

Die Anwesenden stellen auf Anfrage von Peter Gröflin keinen Nichteintretensantrag.

3.4. Detailberatung

Miriam Lüdi: Bei ihrem Votum geht es nicht um die Erschliessung des Tennisplatzes via Brüggli. Die dortige Erschliessung des Tennisplatzes ist so richtig. Bei ihrem Votum geht es um die Parkplätze, welche auf der grünen Wiese geplant sind. Die Absicht, Parkplätze auf einer heute grünen Wiese zu erstellen, ist nicht zeitgemäss und widerspricht dem Raumplanungsgesetz. Die Aufhebung der heutigen Badiparkplätze sind in der Mutation des Strassennetzplanes nur als orientierender Planinhalt enthalten. Rechtsverbindlicher Planinhalt ist nur die Erschliessungsstrasse. Ergänzend sollte auch



die Aufhebung des Badiparkplatzes aufgeführt sein. Heute geht es auch um die Aufhebung des Badiparkplatzes. Auch daher soll die beantragte Mutation des Strassennetzplanes abgelehnt werden.

Roland Laube: Das in der Mutation des Strassennetzplanes durchgestrichene rote „P“ ist eine Planungsabsicht. Mit einer heutigen Mutationsgenehmigung wird der Badiparkplatz nicht aufgehoben. Der Mutationsplan deklariert, dass die Aufhebung des Badiparkplatzes die Grundidee ist.

Miriam Lüdi: Was ist die Absicht, in Zukunft auf dem Badiparkplatz zu machen?

Roland Laube. Bei der Zonenplanrevision im Jahr 2014 war die Grundidee, dass der Parkplatz hinten bei der Sport- und Freizeitzone erstellt werde sollte. Der heutige Badiparkplatz würde damit frei und das Areal könnte bspw. verkauft werden. Dies wird aber heute Abend nicht beschlossen. Heute ergäbe sich bei einer Zustimmung zum Antrag des Gemeinderates eine Option. Allenfalls kann die Erschliessung auch ohne Parkplatz auf der grünen Wiese realisiert werden.

Miriam Lüdi: Das Geld für den Bau des Parkplatzes ist nicht vorhanden. Heute geht es um richtungsweisendes. Andere Themen hätten derzeit eine grössere Relevanz.

Roland Laube: Es gibt durchaus wichtigeres. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass man sich an den Beschluss von 2014 halten soll. Die Idee damals war, dass die Tennishalle und der Parkplatz gleichzeitig erstellt werden sollten.

Thierry Friolet: Der Antrag des Gemeinderates soll heute angenommen werden. Heute wird nicht über den Bau des Parkplatzes abgestimmt. Es geht um die Option. Was kann in der Sport- und Freizeitzone via diese Erschliessungsstrasse gemacht werden? Nach langen Diskussionen der Gemeinde mit dem Kanton kann diese Erschliessung nun endlich gemacht werden. Wegen dem Parkplatz soll nun bei dieser Vorlage kein Exempel statuiert werden.

Christoph Bitterlin: In Gelterkinden wird zu viel verbaut. Der bestehende Parkplatz kann für das Hallen-Freibad und für die Sportanlagen in der Wolfstiege genutzt werden. Warum muss der heutige Parkplatz um 100 Meter verschoben werden? Die Infrastruktur ist heute vorhanden. Die Absicht ist klar, dass dort hinten ein neuer Parkplatz realisiert werden soll. Er ist gegen den Antrag des Gemeinderates. Dort hinten soll kein Parkplatz erstellt werden.

Nadja Schmidt-Vasiljevic: Die Diskussion „Parkplatz ja oder nein“ ist nun sieben Jahre zu spät. Es geht heute nicht um Ein- oder Auszonungen. Diese Diskussionen hätten vor dem Jahr 2014 stattfinden sollen. Heute Abend verzetteln wir uns.

Thomas Freivogel: Er verkehrt viel auf den Strassen. Die geplante Einfahrt der Erschliessungsstrasse befindet sich an einer der schlimmsten Stellen zum Einmünden. Die Sicht ist dort schlecht. Es gab dort auch Unfälle, welche zum Glück glimpflich ausgefallen sind. Der Antrag des Gemeinderates soll abgelehnt werden.

Martina Waldner: In der Sport- und Freizeitzone gibt es noch Land zum Bauen? Auch daher soll der Antrag des Gemeinderates angenommen werden. Dort hinten wird wohl noch gebaut werden.

Roland Laube: Es hat dort noch unbebautes Land. Ein Bauprojekt ist ihm aber nicht bekannt.



Die Anwesenden haben auf Anfrage von Peter Gröflin keine Wortbegehren mehr.

3.5. Beschlussfassung

Abstimmung zum Antrag des Gemeinderates:

Zustimmung: 68

Ablehnung: 56

Enthaltung: 9

://: Zustimmung zur Mutation Wolfstiege im Strassennetzplan Siedlung.



TRAKTANDUM 4: QUARTIERPLANUNG MAREN

4.1. Erläuterungen durch den Gemeinderat

Roland Laube erläutert den Vorlagentext. Ergänzend erwähnt er, dass der Zusatzverkehr in einem ähnlichen Ausmass wäre, wie wenn ordentlich nach Regelbauweise und ohne Quartierplanung gebaut würde.

4.2. Bericht und Antrag der Gemeindekommission

Sprecher: Christoph Belser.

Die Frage, ob die Parzellen bebaut werden sollen, stellt sich heute Abend nicht. Heute geht es darum, wie die Parzellen bebaut werden. Die Parzellen sind eingezontes Siedlungsgebiet. Eine Bebauung soll und kann daher nicht verhindert werden. Bei der letzten Zonenplanrevision im Jahr 2014 ist die dortige Zone so bestätigt worden. Im Quartierplanverfahren kann die Gemeinde deutlich mehr Einfluss auf die Gestaltung und die Bebauung nehmen. Das vorliegende Projekt ist qualitativ sehr gut, wie auch die Arealbaukommission bestätigt hat. Die übergeordneten Raumplanungsvorgaben werden eingehalten. Aufgrund der guten Qualität ergibt sich auch Steuersubstrat für die Gemeinde. Die zukünftigen Bewohner/innen werden wohl eher Nettoplussteuerzahlende sein. Die Erschliessung ist gut. Der motorisierte Individualverkehr kann abfliessen. Die Bushaltestelle und auch der Bahnhof sind in der Nähe. Die Gemeindekommission empfiehlt mit grosser Mehrheit, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

4.3. Eintreten

Die Anwesenden stellen auf Anfrage von Peter Gröflin keinen Nichteintretensantrag.

4.4. Detailberatung

Heinz Walker: Er ist direkter Anwohner des Bauprojektes. Es geht seitens Anwohnerschaft nicht um das Verhindern des Bauens. Auf den Parzellen darf gebaut werden. Sie wollen aber die Ablehnung der vorliegenden Quartierplanung Maren. Es soll nur das gebaut werden, was der Kanton auch verlangt. Verdichtung ist schon gut, aber dies ergibt mehr Einwohner/innen. Wenn es zu viel ist, ist es zu viel. Die Anwohnerschaft hat auch ein Recht auf Wohnen. Die Anwohnerschaft will Transparenz. Die Quartierplanung muss angepasst werden. Heinz Walker spricht namens von mehreren Personen. Ursache für ihr Votum sind auch die Ungereimtheiten im Planungsbericht. Im Frühling 2020 konnte man sich im Mitwirkungsverfahren beteiligen. Nach acht Monaten hatten sie von der Gemeinde eine Antwort erhalten. Sie sind nur Laien und hatten wenig Zeit zur Vorbereitung. Die Anwohnerschaft stellte für die heutige Gemeindeversammlung ein Dossier zustande, das sie heute Abend verteilt haben. Heinz Walker erläutert das Dossier:



...da war die Welt noch in Ordnung!

Anwohner: Sprecher Heinz Walker
Heinz & Caroline Walker-Gysin, Muriel & Alex Thommen-Stenz,
Marc & Claudia Gianella-Pilz, Paul & Monique Steinmetz-Sausser
Michele Del Greco & Annika Miath

Gewichtung

Natürlich sind vorwiegend die direktbetroffenen Anwohner nicht einverstanden, deshalb wehren sie sich ja.

Wir sind das Gegengewicht der zu einseitigen Darstellung der Bauherrschaft und der Gemeinde.

Wir sehen die Probleme übergeordnet und nicht nur aus der Sicht der betroffenen Anwohner.

Genau das wollen wir Ihnen heute Abend vermitteln!

Übergeordnet bedeutet auch sich für den Entscheid den Kopf freizuhalten... vom Parteibüchlein, Freundschaften oder Vereinsmitgliedschaften etc.

1

Grundsätzliches

• Mitwirkungsverfahren vom 14. Oktober 2020

- Kritisierte Punkte wurden nur oberflächlich beantwortet und nicht protokolliert!
- Die Gemeinde würde unsere Mitteilungen in den Bericht an den Kanton «einfließen lassen».
- Mit der Veröffentlichung des überarbeiteten Planungsberichts würden wir dann schriftlich informiert – offiziell 10 Tage vor der Gemeindeversammlung!
- Die Bauherrschaft, das Raumplanungsbüro und die Gemeinde konnten sich somit **252 Tage Zeit lassen**, bis die Einsprechenden informiert wurden!
- **Wir Laien haben einige Tage Zeit** für die Interpretation und Erarbeitung der Gegenargumente!
- Die Antworten des Kantons und die Stellungnahmen zu den Mitwirkungseingaben werden uns (und Ihnen!) in einer kaum leserlichen Art und Weise zur Verfügung gestellt die einer Zumutung gleichkommt. Ein desolates Zeugnis für die Gemeinde Gelterkinden.
- Unsere Einsprachen erfolgten auf den Planungsbericht vom 17.12.2019, welcher Ende Januar 2020 zur Verfügung stand.
- Der überarbeitete Planungsbericht steht seit Anfangs Juni 2021 zur Verfügung.
- Die meisten Änderungen kamen vom Kanton und den bewilligten Punkten der Einsprecher.
- Es gibt aber auch unerklärbare, NICHT DEKLARIERTE Änderungen!
- **Ich erkläre Ihnen die Details, weil ich davon ausgehe, dass Sie nicht im Besitz beider Berichte sind und damit die Unterschiede kaum kennen.**
- Das war... zeitintensiv, überraschend, vieles kaum lesbar...
- WER macht das schon... ausser den Direktbetroffenen!
- Wir gehen davon aus, dass der gesamte Gemeinderat und die Kommissionsmitglieder selbstverständlich beide Planungsberichte gelesen und abgeglichen... und somit die Unterschiede ebenfalls festgestellt haben.
- WIR haben SIE gewählt, dass SIE die Interessen ALLER Bürger fair vertreten. SIE haben damit auch im Namen der Betroffenen die Planungsberichte gutgeheissen.

2

Was erwartet Sie?

- Wie bei einer guten Zeitung gibt es einen Titel
 - **Ablehnung des QP Maren – Stimmen SIE mit NEIN!**
- Die Übersicht der wichtigsten Punkte
 - **Welchen Eindruck vermittelt die Bauherrschaft / Gemeinde mit den offiziellen Unterlagen – und wie interpretieren das wir, als Anwohner**
 - **Zonenreglement Siedlung – Artikel 14 – Quartierplanungen**
 - **Parkplatzregelung**
 - **Dichteziel**
- Details... Punkt für Punkt
 - **Ergänzt mit Verknüpfung zu weiteren Ungereimtheiten mit dem Ziel die Zusammenhänge aufzuzeigen**

3

Welchen Eindruck vermittelt die Bauherrschaft / Gemeinde mit den offiziellen Unterlagen – und wie interpretieren das die Anwohner

Planungsbericht



1.2. Absichten

Der aktuellen Planungsmaxime eines „**haushälterischen Umgang mit den Landressourcen**“ folgend soll das Quartierplan-Areal so bebaut werden, dass der Charakter einer **Siedlung mit gemeinschaftlicher Mitte** entsteht. **Im nördlichen Teil** (heutige Wohnzone W2) sollen **finanziell erschwingliche Reihenhäuser entstehen**. Im südlichen Teil der Parzelle (heutige Wohngebietszone WG2) ist ein Doppel-Mehrfamilienhaus mit West-Ost orientierten Geschosswohnungen geplant, in dessen Erdgeschoss auch Geschäftsnutzungen möglich wären. Die **Parkierung erfolgt hauptsächlich in den unterirdischen Einstellhallen, oberirdisch werden die Besucherparkplätze und ein Stammparkplatz angeordnet.**



Definition «hauptsächlich», Bsp. Reis / Pasta!

WOXIKON: SYNONYME FÜR HAUPTSÄCHLICH

weitgehend, meistens, vorwiegend

DUDE: bedeutend, grundlegend, massgeblich,

OXFORD LANGUAGES: bevorzugt, im Wesentlichen, in der Hauptsache, überwiegend, vornehmlich, vorrangig, vorwiegend, vorzugsweise...

WORTBEDEUTUNG.INFO: vorwiegend, vorrangig, im wesentlichen, primär, substantiell, einzig und allein

4

2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes

Das Areal ist entsprechend der Hanglage durch zwei Zugänge erschlossen. Oben führt der Marenstich, der vom Marenweg abzweigt, nach Osten. Von unten wird die bestehende Strasse Marchmatten als Zugang genutzt. Beide Strassen begegnen sich in einem Aussenraum, der durch eine künstliche Hangkante und einem Platz gestaltet wird und der gleichzeitig den oberen und unteren Raum begrenzt. Der obere Teil erhält damit einen **Siedlungscharakter mit Gemeinschaftsflächen**, der untere Teil lehnt sich in seiner Körnung eher an die Massstäblichkeit im **Tal** an. Im Schnittpunkt der beiden Teile befindet sich östlich der Doppelbogen des Marenbächleins, der räumlich zum offenen Feld mit einer neuen Baumgruppe abgeschlossen wird und wo der Spielplatz angesiedelt werden soll.

Im oberen westlichen und östlichen Teil, der jetzt zur W2-Zone gehört, sind Reihenhäuser vorgesehen. Der untere südliche Teil liegt heute in der WG2a-Zone. Hier sind zwei gekoppelte Baukörper für Geschosswohnungen und/oder Dienstleistungen geplant.

Die einzelnen Häuser einer Reihe des westlichen Teils sind zueinander abgestuft und **folgen der Kontur der schwach gewölbten Strasse**. Die Häuser bleiben damit ablesbar und kleinteilig. Talseitig treten die Häuser als **2-geschossig mit Attika und strassenseitig 2-geschossig in Erscheinung**. Die Südseite thematisiert den Ausblick über das Tal und zum Dorf über den privaten Gartenbereich mit verschiedenen Terrassen und Balkonen. Die nördliche Strassenseite ist im Charakter eines Hofes gestaltet und soll seitlich mit Unterständen oder Pergolen räumlich begrenzt werden. **Jedem Haus ist ein möglicher Parkplatz vorgelagert.**

Im östlichen oberen Teil sind die beiden 2-geschossigen Reihenhäuser ebenfalls abgetreppelt und mit einem Sockelgeschoss in den Hang eingebettet. Westseitige Balkone gewähren die Aussicht nach Süden auf die gegenüberliegenden Hügel. **Ein Vorbereich mit Eingangspartie und Sitzplatz bildet den Übergang von öffentlich zu privat.**

5

Nadja Schmidt-Vasiljevic: Heinz Walker soll Fakten bringen und nicht hin und her reden.

Peter Gröflin: Heinz Walker hat das Recht, sich zu äussern.

Heinz Walker: Er erläutert die Unterlagen weiter.



Art. 14 Quartierplanungen

**Wichtigstes
Reglement in
jeder Gemeinde
ist... das
Zonenreglement!**

¹ Die Quartierplanungen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren weisen im Gesamten gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf. Dafür müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- a. Die Quartierplanung weist eine hohe Qualität bezüglich Städtebau und Architektur auf.
- b. Die Bauten und Anlagen der Quartierplanung fügen sich gut in die bauliche und dorflandschaftliche Umgebung ein.
- c. Die Quartierplanung weist grössere zusammenhängende Grünflächen, Bäume und abseits des Verkehrs gelegene Spiel- und Freizeitflächen auf.
- d. Die Quartierplanung erfüllt erhöhte bau- und siedlungsökologische Anforderungen.
- e. Die Quartierplanung legt fortschrittliche Massnahmen zur Energienutzung fest.
- f. Die Quartierplanung legt die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Parkplätze für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig fest.

Die Einhaltung der Voraussetzungen ist in den Planungsunterlagen nachvollziehbar darzustellen und zu beschreiben.

² Der Gemeinderat kann als Grundlage für die Quartierplanung ein im Konkurrenzverfahren erstelltes Bebauungskonzept verlangen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten des Konkurrenzverfahrens beteiligen.

6

5.3. Planungsvorgaben Gemeinde

5.3.1. Vorgaben Zonenvorschriften Siedlung

Gemäss Art. 14 Abs. 1 ZRS weisen Quartierplanungen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren im Gesamten gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf. Dafür müssen kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

Planungsvorgaben:	Umsetzung in der Quartierplanung:
1. hohe Qualität bezüglich Städtebau und Architektur	Die Quartierplanüberlegung übernimmt die bestehende Bebauungsstruktur insoweit, dass im unmittelbaren Bereich der Teilfläche Einfamilienhäuser und im Teilbereich Mehrfamilienhäuser geplant werden. Die Richtigkeit wurde am 27.06.2019 der kantonalen Rechtskommission zur Beurteilung vorgelegt (Protokoll siehe Anhang 1). Die ABZ bekräftigt die Gesamtplanung mit ihrer Grundhaltung sowie die mehrheitlich unstrittige Forderung, die Planung wurde von der Kommission zur Weiterentwicklung (Ausarbeitung QP) empfohlen.
2. gute Einfügung in die lokale und dorflandschaftliche Umgebung	Die Quartierplanüberlegung hält sich kreuzförmig Gebäuhöhen und Nutzungsmass an den in den Dimensionen Siedlung festgelegten Rahmen. Mit der zentralen eingeschossigen Bauweise passt sich das Projekt gut in die bestehende Umgebung ein. Vergleichlich mit der nordischen und südlichen Umgebung wird mit der Planung eine grössere Dichte erreicht. Die umliegenden bestehenden Bauten erfüllen die modernsten Ziele der Raumplanung (nicht vollständig).
3. grössere zusammenhängende Grünflächen, Bäume und abseits des Verkehrs gelegene Spiel- und Freizeitflächen	Aufgrund der vorgesehenen Rahmenflächenbau- und Mehrfamilienhausbebauung erfolgt die Bebauung konzentriert entlang der Erschliessungsachsen und dem Längsbereich interne Erschliessung. Ein grosser Teil der un bebauten Fläche stehen den Bewohnern als zugängliche und zentralisierte Freizeitalien wie Kinderspielflächen, Rast- oder andere geeignete Flächen zur Verfügung. Damit können die Aussenräume zusammenhängend erschlossen werden. In zentralen Bereich ist ein gemeinschaftlicher Spielplatz sowie über der Einstellhalle im Bauwerk ein Aufenthaltsbereich (Platz) vorgesehen. Der Grundriss, welcher den Bewohnern allgemein zur Verfügung gestellt werden soll, ist in Anhang 5.
4. erhöhte bau- und siedlungsökologische Anforderungen	Baukategorie: Es ist vorgesehen die Bauten vorwiegend in Holzbautechnik zu erstellen. Die Quartierplanvorschriften enthalten Bestimmungen zur ökologischen Gestaltung des Aussenraumes (siehe auch Kapitel 4.5.2, Bestimmungen zur Ökologie) und legen den Grundriss des Mehrfamilienhauses rechtsverbindlich fest, indem die Möglichkeit der Anknüpfung unterschiedlich angelegter Terrassen, können Flächen für eine durchgrüne Siedlung freigesetzt werden.
5. fortschrittliche Massnahmen zur Energienutzung	Im Reglement wurde festgelegt, dass die Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für den Minergie-Standard erhalten sind (siehe dazu Kapitel 4.7). Die Baukategorie bevorzugt einen Anschluss an die Wärmepumpanlage. Die definitive Prüfung der Anschlussmöglichkeit kann erst im Baugrubenverfahren erfolgen.
6. zweidimensionale Festlegung der Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und für die Parkplätze/Garagen	Die motorisierte Individualverkehr wird kreuzförmig über die Strasse Marzstrasse, direkt in die Einstellhalle abgewickelt. Die Zufahrt und Parkplätze der Baukategorie A und B sind über den Marzweg und den neu zu erstellenden Marzstrasse erreichbar. Es wird eine Fussgängerführung von der Ormelingstrasse über die Marzstrasse und den Marzweg zum Marzweg erstellt.

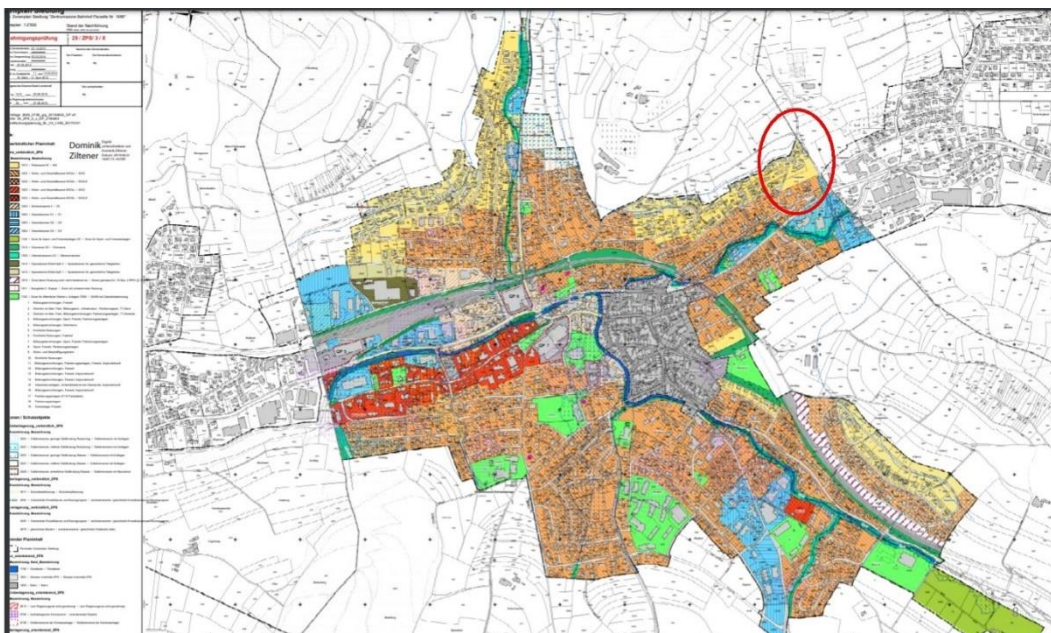


Unglaublich!

zusammenhängend?
Abparzellierung?

...Mehrheit!

7



Planungsvorgabe	Normalbauweise	Umsetzung in der Quartierplanung	UNTERSCHIED	Bewertung
1) hohe Qualität bezgl. Städtebau und Architektur				erfüllt
2)				erfüllt
3)			Abparzellierung?	erfüllt
4)				erfüllt
5)				erfüllt
6)				erfüllt

9

Parkplatzregelung

- intransparent!
 - «brutto / netto»
- kontrovers!
 - Geographische Lage
 - Verkehrsanbindung
 - Neue Aussage der Gemeinde: «... Käuferschaft mit ökologischem Bewusstsein»
- Unglaublich und mangelhaft!
 - Antwort auf Antrag zusätzlich Einstellhalle

10

Absichten 2019

1.2. Absichten

Der aktuellen Planungsmaxime des „verdichteten Bauens“ folgend soll die noch unbebauten „Rest-Parzelle“ so bebaut werden, dass der Charakter einer Siedlung mit gemeinschaftlicher Mitte entsteht. **Im nördlichen Teil (heutige Wohnzone W2) sollen finanziell erschwingliche Reihenhäuser entstehen deren Autoparkierung mit einer zentral gelegenen Einstellhalle realisiert wird.** Im südlichen Teil der Parzelle (heutige Wohngeschäftszone Tal und zum Dorf über den privaten Gartenbereich mit verschiedenen Terrassen und Balkonen. Die nördliche Strassenseite ist im Charakter eines Hofes gestaltet und soll seitlich mit Unterständen oder Pergolen räumlich begrenzt werden. **Jedem Haus ist ein möglicher Parkplatz vorgelagert.**

4.3.4. Nutzungsmass Klein- und Anbauten

Zwischen Bau- und Strassenlinien dürfen Bauten und Bauteile gemäss § 54 RBV (u.a. **allseits offene Carports, Velounterstände in Leichtbauweise**) bis zu 2/3 angeordnet werden.

4.6.2. Parkierung

Die **Mehrzahl** der Parkplätze wird in den unterirdischen Einstellhallen untergebracht. **Ein kleinerer Teil** der Parkplätze wird oberirdisch angeordnet.

Art. 3^a ...zwischen Bau- und Strassenlinien sind u.a. Carports erlaubt.

Einsprache Walker vom 3.2.2020: bis heute 2x unbeantwortet!

Wie ist die korrekte Anwendung bei B1-6 zu verstehen? Es fehlen die Bau- und Strassenlinie. Sind auf der Gemeinschaftsfläche / Vorplätzen oder ganz generell hier Parkplätze erlaubt? Wo konkret werden Zweitwagen parkiert?

Mit oder ohne...mögliche vorgelagerte PP?

11

Absichten 2021

Parkierung erfolgt hauptsächlich in den unterirdischen Einstellhallen, oberirdisch werden die Besucherparkplätze und ein Stammplatz angeordnet.

nördliche Strassenseite ist im Charakter eines Hofes gestaltet und soll seitlich mit Unterständen oder Pergolen räumlich begrenzt werden. Jedem Haus ist ein möglicher Parkplatz vorgelagert.

genüberliegenden Hügel. Ein Vorbereich mit Eingangspartie und Sitzplatz bildet den Übergang von öffentlich zu privat.

Häuser B1-B6

4.3.4. Nutzungsmass Klein- und Anbauten

- Zwischen Bau- und Strassenlinien dürfen Bauten und Bauteile gemäss § 54 RBV (u.a. allseits offene Carports, Velounterstände in Leichtbauweise) bis zu 2/3 angeordnet werden.

A2-9, so im Plan, aber was bei B1-6??

Baulinie fehlt, was gilt? Ist ja keine Strasse!

4.6.2. Parkierung

Bei einer Annahme von 25 Wohneinheiten müssen 25 Stamm- und 8 Besucherparkplätze angeboten werden. Von den 33 Abstellplätzen können 24 unterirdisch erstellt werden. Das EFH A1 bekommt den Stammplatz am Marenweg. Oberirdisch werden demnach 8 Besucherparkplätze angeboten. Weiter besteht die Möglichkeit auf den Vorplätzen vor den Einfamilienhäusern einzelne Abstellplätze zu realisieren.

12

QP-Reglement (verbindlich) 19.11.2020

Wo sind die «jedem Haus möglichen vorgelagerten Parkplätze» oder «Carports»?

Art. 6 Erschliessung und Parkierung

Interne Erschliessung	1	Die interne Erschliessung ist im Quartierplan festgelegt. Die MIV-Erschliessung sowie die Notzufahrt (Feuerwehr/Rettung) für die Baubereich A + B erfolgt über den neu zu erstellenden Marenstich (ab dem Marenweg). Die Erschliessung sowie die Notzufahrt (Feuerwehr/Rettung) für den Baubereich C sowie die Autoeinstellhallen werden über die Marchmatten (Stichstrasse) erschlossen.
Parkierung	2	Die Parkierung erfolgt hauptsächlich in den unterirdischen Einstellhallen. Oberirdisch werden Besucherparkplätze und einzelne Stammplatz angeordnet.
Bedarfsermittlung Parkplätze	3	Die Ermittlung des Bedarfs an Autoparkplätzen und Veloabstellplätzen erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben.
Parkplatz-Vermietung	4	Die Vermietung von Parkplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Quartierplan-Überbauung nachweislich gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

13



14



Liestal, 12. Juli 2019
Quartierplanung «Maren», Gelterkinden

Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 27.06.2019 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Es wird begrusst, dass das Grundstück mit einem Quartierplan gesamthaft geplant und danach architektonisch einheitlich überbaut wird.
- Überprüft werden sollten die Feuerwehrezufahrt und die Parkierung. Insbesondere sind die Besucherparkplätze zu prüfen und, ob der Verkehr aus dem Zentrum der Überbauung ferngehalten werden kann (wenn möglich, Einfahrt zur Einstellhalle im unteren Bereich des Marchmattenweges).
- Für das Quartierplanaerial sollte ein Freiraumkonzept erarbeitet werden. Wichtige Elemente daraus (z. B. Baumpflanzungen entlang der nördlichen Erschliessungsstrasse) sind im Quartierplan verbindlich festzulegen.



Brutto oder netto?

Die Quartierplanung stellt die nach RBG gesetzlich gebotene Anzahl Abstellplätze zur Verfügung. Dies sind i.A. Abstellplätze pro Wohneinheit. Die ABK hat angedeutet, dass möglichst viele Abstellplätze unterirdisch angeboten werden sollen. Bei 25 Wohneinheiten müssten 25 Stämm- und 8 Besucherparkplätze angeboten werden; von den 33 Abstellplätzen können 24 unterirdisch erstellt werden.

Beschluss

/// Die Quartierplanung wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung empfohlen.

Freundliche Grüsse
 i.A. der Protokollführung

 Donna Lancellotti

2. Architektonisch gute Überbauung

Die Quartierplanung übernimmt die bestehende Bebauungsstruktur insoweit, dass im unteren Bereich der Tallanke Einfamilienhäuser und im Talboden Mehrfamilienhäuser geplant werden.
 Das Richtprojekt wurde am 27.06.2019 der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung vorgelegt (Protokoll siehe Anhang 1). Die ABK begrusst die Gesamtplanung mit ihrer Grundhaltung eines gemischten Wohnangebotes sowie die mehrfach unterirdische Parkierung. Die Planung wurde von der Kommission zur Weiterbearbeitung (Ausarbeitung QP) empfohlen.
 Die architektonische Eingliederung wird gewährleistet durch Art. 4 Abs. 9 QPR (Gestaltungsartikel).



5.2.2. Vorgaben Raumplanungs- und Baugesetz zur Quartierplanung (§ 37 Abs. 1 RBG)

Fakten

- Berechnung «brutto / netto»
- Ablehnung Antrag auf zusätzliche Einstellhalle -> **unglaublich und mangelhaft** Die Bauherrschaft beurteilt dies als unverhältnismässig und nicht zielführend.
- Unterirdisch / oberirdisch **Zu teuer!**
- Marenstich 4.00 Meter breit = Gemeindestrasse als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit auf Gemeindegebiet!!
- «Wendepplatz!» versus Beschrieb Planungsbericht

Planungsbericht (Auszüge)

- *Charakter einer Siedlung mit gemeinschaftlicher Mitte...*
- *Der obere Teil erhält damit einen Siedlungscharakter mit Gemeinschaftsflächen...*
- *Im zentralen Bereich ist ein gemeinschaftlicher Spielplatz sowie über der Einstellhalle im Baubereich Autoeinstellhalle ein Platz vorgesehen. (Planungsbericht, Seite 17, Art. 14 /3 Thema: «...Spiel- und Freizeittflächen»)*

- Geographische Lage
 - **1.2 Km von den Grossverteiler im Dorf entfernt!**
- Neue Aussage der Gemeinde: «... Käuferschaft mit ökologischem Bewusstsein»
 - **... aber trotzdem 2 Parkplätze möglich!**

In der Quartierplanung sind 3 Einstellhallen geplant für alle Stämmparkplätze mit Ausnahme desjenigen zum Kopfbau (K1) der oberirdisch am Marenweg liegt (siehe Planbeilage Sackgasse Parkieren/Entgelten). Die Gemeinde fordert nicht mehr als die gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze. Zudem richtet sich das Projekt auf eine Käuferschaft mit ökologischem Bewusstsein.

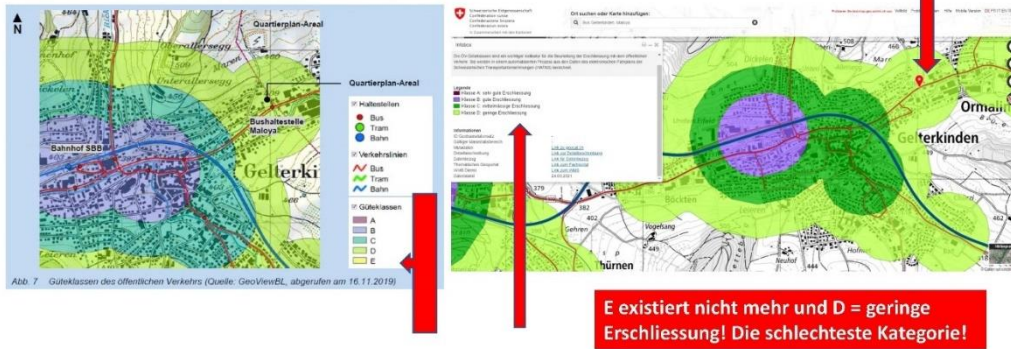
- Verkehrsanbindung
 - **Güteklasse D... was bedeutet das konkret? (Grafik)**

Planungsbericht 5.4.1. Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Quartierplan-Areal befindet sich in der ÖV-Güteklasse D. Die Bushaltestelle «Maloya»...

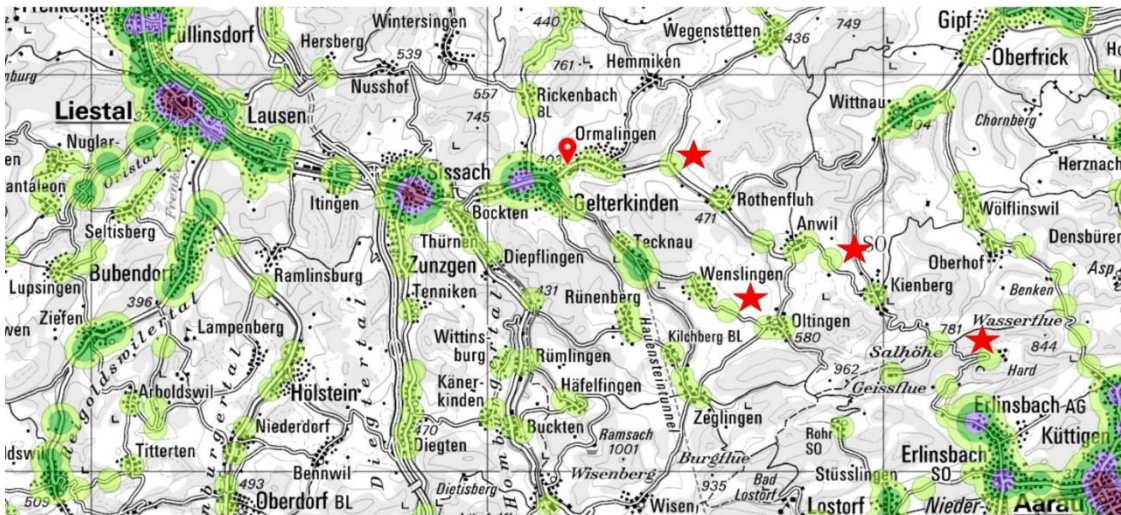
Stand 16.11.2019

Im Bericht vom 17.12.2019 und 31.3.2021 Stand 24.3.2021 von H. Walker (!)



18

https://map.geo.admin.ch/?zoom=7&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-grau&layers=ch.areas.gueteklassen_ov&layers_opacity=0.6&lang=de&topic=are&catalogNodes=954,959,965&E=2632806.91&N=1257479.27



19

Peter Gröflin: Er fordert Heinz Walker auf, zum Schluss zu kommen.

Heinz Walker: Die Anwesenden haben ein Recht auf die Informationen. Er erläutert die Unterlagen weiter.

Dichteziel

- Was bedeutet «Dichteziel»?
- Wer bestimmt das?
- Was ist im Planungsbericht 2019 dazu deklariert?
- und was im 2021?
- Wie werden die Vorgaben interpretiert?
- Wer kann rechnen!

20

Planungsbericht 2019

2. Nov. 2009

KONZEPT DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

83 Bauliche Verdichtung fördern

..... Zentrale Lage mit guter ÖV-Erschliessung, Dienstleistungs- und Wohnangebot erhalten und verbessern

2. Dichteziel ländliche Entwicklungsachse: 60 EinwohnerInnen/Beschäftigte pro ha

Falsch, weil Regionalzentrum. Kanton hat's korrigiert.

Planungsvorgaben: Mit einer Fläche von rund 5'816 m² liegt das Dichteziel für das Quartierplan-Areal bei 35 EinwohnerInnen. Dies wird von der geplanten Überbauung mit grob abgeschätzt 80 BewohnerInnen erreicht.

Anzahl Wohneinheiten	Durchschnittliche BGF	BewohnerInnen / Wohneinheit	Annahme Anzahl BewohnerInnen
15 REFH	180 m ²	2.5	37
10 Wohnungen	130 m ²	2.5	25
			62

Siehe Grafik ÖV-Güteklasse

3. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen erfolgen.

Die Bushaltestelle "Maloya" liegt direkt beim Quartierplan-Areal. Die Buslinien 101 und 102 bieten einen Halbstundentakt in Richtung Bahnhof Gelterkinden. Siehe auch Kapitel 5.4.1, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr.

21

Planungsbericht 2021

Planungsvorgaben: 1. Die Regionalzentren, u.a. Gelterkinden, sind die wichtigsten Orte für Beschäftigung, Versorgung, Bildung, Freizeit und Kultur im ansonsten ländlich geprägten Raum. Das Raumkonzept postuliert die Weiterentwicklung und Stärkung dieser Funktionen in Abstimmung mit dem Ziel eines verdichteten, qualitativ hochstehenden Wohnungsbaus sowie einer hohen Qualität der öffentlichen Aussenräume.

Verweis: RK-FS-19

Umsetzung in der Quartierplanung: Das Quartierplanareal liegt innerhalb der Wohn- bzw. Wohn-Geschäftszone in Gelterkinden. Die Nutzungsart wird mit der Quartierplanung beibehalten. Die Quartierplanung begründet die Grundlage für eine qualitativ gute Überbauung mit einer angemessenen Dichte und einer hohen Qualität der gemeinsamen Aussenräume.

2. Dichteziel Regionalzentrum: mindestens 80 EinwohnerInnen/Beschäftigte pro ha

48 erfüllen die kant. Richtlinien!

Mit einer Fläche von rund 5'936 m² liegt das Dichteziel für das Quartierplan-Areal bei 48 EinwohnerInnen. Dies wird von der geplanten Überbauung mit ca. 55 BewohnerInnen erreicht.

Anzahl Wohneinheiten	Durchschnittliche BGF	BewohnerInnen / Wohneinheit	Annahme Anzahl BewohnerInnen
15 REFH	180 m ²	2.2	33
10 Wohnungen	130 m ²	2.2	22
			55

**25 x 2,5 = 62,5
Somit 29% zu viel !!**

3. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen erfolgen.

Verweis: SZ 1-PG-b

Umsetzung in der Quartierplanung: Die Bushaltestelle "Maloya" liegt direkt beim Quartierplan-Areal. Die Buslinien 101 und 102 bieten einen Halbstundentakt in Richtung Bahnhof Gelterkinden. Siehe auch Kapitel 5.4.1, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr.

22

Für welche Zielgruppe wird gebaut?

- Beispiel: 5 Häuser zu 2.2 Bewohner = 11
- Das bedeutet, dass im 1. Haus 3 Personen leben (Paar + 1 Kind)
- In 4 Häusern wohnen je 2 Bewohner!!! → Doppelverdiener, gut situierte Rentner... 6 Zi / 180m2...
- Und das grossgepriesene Ziel ist.... «erschwinglich» bauen... für wen denn?
- Fazit: geplant sind 15 REFH
 - 3 mit «Familien» zu 3 Bewohnern
 - 12 mit je 2 Doppelverdiener oder Renter...
- Schlussendlich werden es 80 bis über 100 Bewohner sein. Platz genug haben sie in den Wohneinheiten. **Aber es sind doppelt so viele wie offiziell nötig um die gesetzliche Vorgabe von «verdichtet» zu erfüllen!**

23

Gesetzeskonforme Lösung

- Kantonale Richtlinien = 48 neue Bewohner
- Bewohner pro Wohneinheit = 2.5
- Anzahl Wohneinheiten für gesetzeskonforme Lösung
 - $48 : 2.5 = 19.2$
- Anzahl Wohneinheiten geplant = 25
- Überschuss = 6 Wohneinheiten
- **Fazit: statt 5 x 3er REFH nur 4 Doppelhäuser und 1 EFH**
- **Dazu ausschliesslich zentral unterirdisches Parken für Bewohner (19) plus oberirdisch für Besucher (6)**

24

...und noch dies!

- 5.5.4. Gewässerraum Marenbächli
Der aktuell geltende Gewässerraum gemäss den Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) beträgt **insgesamt rund 17 m. (Stand HEUTE)**
- **Mit der Gewässerraumplanung über das gesamte Siedlungsgebiet (ist in Arbeit, momentaner Stand: Kantonale Vorprüfung abgeschlossen) gilt es zu prüfen, ob für diese Strecke das Potential für eine Ausdolung vorhanden ist bzw. ob einem Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums basierend auf Art. 41a Abs. 5 lit. b. GSchV keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.**
- **Fazit**
Innerhalb der Quartierplanung Maren wird für das Marenbächli ein Gewässerraum mit einer Breite von 11.0 m festgelegt.

Die Gemeinde hat die Bauherrschaft den Quartierplan empfohlen! Somit konnte das Problem Gewässerraum umgangen werden. (17m versus 11m). Jetzt wird **das noch ungelöste Problem** in den Quartierplan «verpackt». Wenn Sie JA stimmen, ist der Gewässerschutz de facto erledigt.

Nur, dann würde die Bauherrschaft gar keinen Quartierplan mehr benötigen!

Diese Thematik muss getrennt und für die gesamte Gemeinde behandelt werden!

Ormalingen hat Mitte Juni 21 dazu ein öffentliches Mitwirkungsverfahren publiziert!

25



Entscheidung!

Nicht einmal jeder Stammplatz ist unterirdisch! Oberirdisch sind wiederum 30 PP möglich! Erkennen Sie uns bitte dazu!
"hauptsächlich"
V E Mit hauptsächlich ist die Mehrheit gemeint.

- Was nun?

Quartier-Überbauung nach kantonalen Richtlinien mit 100% Erfüllung der Verdichtungsbedingungen oder eine **zu gross geratene Rendite-optimierte-Überbauung**, geschönt mit vorwiegend / hauptsächlich versus mehrheitlich unterirdischem Parken, obwohl es 24:23 steht?

Wollen Sie, dass das Eigentum der Anwohner eine noch grössere Wertverminderung erleidet?

Bei Annahme werden wir das Referendum ergreifen → Bauverzögerung.

Bei Ablehnung gewinnt die Bauherrschaft / Gemeinde Zeit um das Projekt zu Überdenken und anzupassen.

Stimmen Sie NEIN zum Quartierplan Maren. Danke.

26

Marc Gianella: Entgegen dem Planungsbericht erfolgt gegenüber der Regelbauweise eine zusätzliche Bebauung um rund 8%. U.a. ist die Fassade bis 1.6 Meter höher. Wer zahlt dafür? Wir alle. Die Nachbargrundstücke werden massiv entwertet. Der Gemeinderat hatte sich nie damit auseinandergesetzt. Dies ist unwürdig. Der Eindruck entstand damals, dass das Mitwirkungsverfahren nicht erwünscht war. Die höhere Bebauung und die höhere Fassade wurden nie begründet. Die Arealbaukommission wird sich hüten, der Gemeinde auf den Füßen heruzustehen. Eine Begeisterung seitens Arealbaukommission sieht anders aus. Marc Gianella hatte auch schon andere Berichte der Arealbaukommission gelesen.

Roland Laube: Er kann nicht zu allem von Heinz Walker Stellung nehmen. Er hat auch nicht alles verstanden. Das Verfahren wurde auch wegen COVID-19 etwas verzögert, so u.a. auch das Mitwirkungsverfahren. Diese Aussage, dass sie nicht genügend Zeit zum Studieren der Unterlagen hatten, ist nicht verständlich. Das Mitwirkungsverfahren und die kantonale Vorprüfung hatten den Zweck, Sachen/Details in der Planung zu ergänzen. Wenn diese Ergänzungen im Verlauf des Verfahrens eingebracht werden, so ist es logisch, dass danach die Unterlagen inhaltlich teilweise anders aussehen. Dies ist auch gut so und normal. Zur Diskussion stehen nun aber nur die aktuellen Unterlagen, welche z.H. der heutigen Gemeindeversammlung aufgelegt sind. Die Aussage, dass die Quartierplanung viel mehr Personen bringen würde als die Regelbauweise, stimmt nicht. Die Regelbauweise ist hier ja ähnlich wie die Quartierplanung. Die Ausnützungsziffer ist relevant für die Anzahl Personen. Bei dieser Quartierplanung beträgt sie 72%. Dies ist viel weniger als bei anderen Quartierplanungen. Bei anderen Quartierplanungen in den letzten Jahren lag diese Ziffer teilweise bei über 100%. 72% entspricht durchschnittlich einem Einfamilienhaus. Die Gewässerraumfestlegung im Rahmen einer Quartierplanung ist normal und macht Sinn. Die Gemeinde hatte der Eigentümerschaft nicht gesagt, dass sie wegen dem Gewässerraum eine Quartierplanung machen soll. Die Eigentümerschaft hatte angefragt, ob dies möglich wäre. Was die Gemeinde bejahte. Ohne Gewässerraumfestlegung gilt der provisorische Gewässerraum. Zur Festlegung des Gewässerraumes in Gelterkinden wurde das öffentliche Mitwirkungsverfahren für einen ersten Entwurf durchgeführt. Bei der Quartierplanung Maren ist der Gewässerraum identisch wie in jener Mitwirkung festgelegt. Dies war auch eng mit dem Kanton abgesprochen. Die kantonale Vorprüfung zu einer Quartierplanung schaut die Anzahl Parkplätze jeweils sehr an. Spätestens beim Baugesuch muss dann der Parkplatznachweis erbracht werden. Vergleichswerte von Quartierplanung zur Regelbauweise sind bekannt. Im Zonenreglement Siedlung sind die Vorschriften für die Regelbauweise enthalten. Jene Werte bilden die Ausgangsbasis. Zur Aussage von Marc Gianella wegen der höheren Bauweise:



Das Flachdach darf die Regelbauweise um maximal 1.1 Meter überschreiten.

Marcel Schaub: Die Strasse Marchmatten ist im Quartierplan gemäss Legendenfarbe als öffentliches Strassenareal taxiert. Bisher ist dies eine Privatstrasse. Sie wurden diesbezüglich bisher nicht angesprochen. Hier besteht eine Abmachung zwischen der entsprechenden Eigentümerschaft und ihm, wo er überfahren darf. Wird die Strasse breiter? Zwei Autos kommen dort nicht aneinander vorbei.

Roland Laube. Von der Gemeinde wurde mit Michele Del Greco gesprochen. Ansonsten weiss er nicht im Detail, mit wem alles gesprochen wurde. Die Besprechungen werden aber nach Annahme der Quartierplanung durchgeführt. Wegen der Strassenbreite weiss er die Details nicht. Die Zielsetzung ist, dass zwei Fahrzeug aneinander vorbeikommen. Die Landerwerbsverhandlungen werden noch geführt.

Michele Del Greco: Er ist nicht stimmberechtigt, aber Miteigentümer. Erst beim Mitwirkungsbericht hatte er erfahren, dass die Strasse Marchmatten von der Gemeinde übernommen werden soll. Mit ihnen hat die Gemeinde bisher keinen Kontakt aufgenommen.

Sabina Erny Körner: Was ist die Alternative zur Quartierplanung Maren? Sie hat bisher schon sehr viele Quartierplanungen und Gestaltungspläne gesehen. Sie sieht in der Quartierplanung Maren eine grosse Qualität. Mit der Regelbauweise könnte etwa gleich gebaut werden. Aber man kann keine qualitativen Sachen fordern. Ein koordiniertes Bauen und ein qualitatives Wachstum sind ihr wichtig. Die Quartierplanung Maren geht in die richtige Richtung. Das Dorf soll wachsen, dies auch wegen den Gemeindefinanzen. Attraktivität ist wichtig. Eher mittlere bis bessere Steuerzahlende können damit nach Gelterkinden geholt werden. In ihrer beruflichen Laufbahn hat sie bisher schon ganz andere Projekte gesehen, die nur auf die Rendite schauen. Ein solches Projekt liegt hier nicht vor.

Die Anwesenden haben auf Anfrage von Peter Gröflin keine Wortbegehren mehr.

4.5. Beschlussfassung

Abstimmung zum Antrag des Gemeinderates:

Zustimmung:	61
Ablehnung:	68
Enthaltung:	9

://: Ablehnung der Quartierplanung "Maren", bestehend aus
- Quartierplan und
- Quartierplan-Reglement.



TRAKTANDUM 5: VERSCHIEDENES

5.1. Selbständige Anträge von Stimmberechtigten

Peter Gröflin: Vor der Versammlung wurde kein selbständiger Antrag nach § 68 Gemeindegesetz eingereicht.

Auf Anfrage von Peter Gröflin wird heute Abend kein selbständiger Antrag eingereicht.

5.2. Anfragen von Stimmberechtigten

Verkehrssituation Baumgärtliring

Dieter Fay: An der Gemeindeversammlung vom 11.12.2019 hatte er einen selbständigen Antrag gestellt. Hat jener Antrag, welcher u.a. Tempo 30 betrifft, immer noch Gültigkeit oder muss er ihn neu stellen?

Peter Gröflin: Er weiss nicht mehr, was Dieter Fay damals beantragt hatte.

Dieter Fay: Es geht um den Baumgärtliring, wo er wohnt. Dort hat er bisher zum Glück noch nie einen Unfall erlebt. Einen Unfall kann es aber jederzeit geben. In der Steilkurve wird mit ziemlich hoher Geschwindigkeit den Berg hinunter gefahren. Dort unten bewegen sich aber Personen und Kinder spielen. Er selber hatte schon öfters Probleme beim Hochfahren gehabt, wenn am rechten Strassenrand ein Auto parkiert ist und ihm dort ein Auto entgegen kam. Es ist reine Glückssache, dass er bisher noch keinen Unfall hatte. Er gibt heute Abend den damaligen Brief mit dem selbständigen Antrag an Peter Gröflin ab.

FEB-Reglement

Martina Freivogel: Ihr Votum ist rechtlich gesehen keine Anfrage. Das heutige Traktandum „FEB-Reglement“ wurde vom Gemeinderat zurückgezogen. Es ist unüblich, dass eine Vorlage, das in der Vorlagenbroschüre abgedruckt und von der Gemeindekommission beraten wurde, wieder zurückgezogen wird. Der unkommentierte Rückzug ist nicht recht. Sie ist erstaunt über das Vorgehen des Gemeinderates. Das Volk hatte damals dem kantonalen FEB-Gesetz klar zugestimmt. Auch die Gelterkinden Stimmberechtigten hatten das FEB-Gesetz mit rund 60% Ja-Stimmen klar angenommen. In Gelterkinden besteht ein entsprechender Bedarf. Erst die Betreuung durch Tageseltern werden heute von der Gemeinde finanziert. Es gibt aber auch Kindertagesstätten. Im Jahr 2019 hatte die Gemeinde die Bedarfserhebung durchgeführt und heraus gefunden, dass es ein FEB-Reglement braucht. Der Gemeinderat hatte eine entsprechende Arbeitsgruppe eingesetzt. Die Gemeindekommission war dort vertreten. Die Arbeitsgruppe hatte ein FEB-Reglement ausgearbeitet. Der Gemeinderat hatte dann nicht auf der Basis dieser Version weitergearbeitet. Gemeindekommissionsmitglieder hatten den Gemeinderat schriftlich und mündlich informiert, was im FEB-Reglement wichtig wäre. Es ist wichtig, dass ein solches Reglement kommt. Der Gemeinderat kann von den Vorschlägen der Arbeitsgruppe abweichen. Der Gemeinderat sollte aber die Vorschläge prüfen. Die Gemeindekommission hatte die Argumente der Arbeitsgruppe übernommen. Die Argumente sind nicht neu und es war absehbar, dass diese vorgeschlagen werden. Der Gemeinderat soll trotz langer Vorbereitungszeit seit 2015 die Argumente der Gemeindekommission in Erwägung ziehen. Es soll keine Proformaübung werden. Das FEB-Reglement ist dringend und Familien sind darauf angewiesen.



Peter Gröflin: Der Gemeinderat kann eine Vorlage zurückziehen. Die Dringlichkeit der Vorlage ist dem Gemeinderat bewusst. Ziel ist es, dass die Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 über das FEB-Reglement beschliessen kann. Die Anwesenden sollen wissen, worüber abgestimmt wird. Die Vorlage soll so gebracht werden, dass sie qualitativ gut abgestimmt ist. Es ist keine Verzögerungstaktik seitens Gemeinderates.

Gemeindefinanzen

Lukas Zemp: Gemäss Gemeinderat sei die Finanzlage der Gemeinde katastrophal und es müssen jährlich CHF 3 Mio. gespart werden. Auf Seite 5 der heutigen Vorlagenbroschüre steht, dass die Firma dp Dienstleistungen GmbH als externe Beraterfirma beauftragt wurde. Erste Entlastungsmassnahmen sollen im 2022 greifen. Wann wird der Gemeinderat Massnahmen vorstellen? Sie greifen ja schon bald.

Stefan Degen: Im Dezember 2021 mit dem Budget 2022 wird dies stattfinden. Allenfalls auch vorher mittels Medien- oder App-Mitteilungen.

Lukas Zemp: Ist es korrekt, im Dezember 2021 über einschneidende Massnahmen zu informieren oder darüber zuerst via Medienmitteilungen zu erfahren?

Stefan Degen: Am Schluss ist die Budget-Gemeindeversammlung entscheidend. Dort können auch Anträge gestellt werden. Vor der Gemeindeversammlung kann auch nicht kommuniziert werden. Der Gemeinderat kann nur Vorschläge bringen. Das Budget ist ein Vorschlag.

Die Anwesenden haben auf Frage von Peter Gröflin keine Anfragen mehr.

5.3. Mitteilungen des Gemeinderates

Umsetzung neues Altersbetreuungs- und Pflegegesetz (APG)

Thomas Persson: Das heutige APG ist seit 2018 in Kraft. Nun soll es im Oberbaselbiet umgesetzt werden. Eine vom Verein Region Oberbaselbiet gegründete Arbeitsgruppe ist dran. Es geht zum Thema Alter und Pflege u.a. um die Organisation und um Informations- und Beratungsstellen. Dies sind die Hauptthemen, die geregelt werden müssen. Im unteren Kantonsteil gibt es Gemeinden, welche das neue APG, relativ teuer, schon umgesetzt haben. Andere haben es günstiger umgesetzt. Die Arbeitsgruppe wird die Umsetzung nun zuhanden des Vereins Region Oberbaselbiet fertig erarbeiten. An der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 soll darüber abgestimmt werden können. Die Versorgungsregion soll gegründet werden, dazu braucht es mindestens zwei Gemeinden. Ab 1. Januar 2022 soll dies dann umgesetzt werden.

Nächste Gemeindeversammlung

Peter Gröflin: Die Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 wird definitiv stattfinden.

Peter Gröflin dankt allen Beteiligten, welche die Durchführung der heutigen Gemeindeversammlung mit einem Sondereffort ermöglicht haben. Er wünscht allen Anwesenden eine gute Heimkehr und dankt für die Anwesenheit.

Schluss der Gemeindeversammlung: 21.55 Uhr.



Der Präsident:
sig. Peter Gröflin

Der Verwalter:
sig. Christian Ott