



Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2013

Vorlagen des Gemeinderates

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. April 2013	2
Traktanden:	
1. Genehmigung Rechnungsabschluss 2012	3
2. Kenntnisnahme Bericht der Geschäftsprüfungskommission	9
3. Neue Quartierplanvorschriften „Allmend-Markt II“	13
4. Verschiedenes	
4.1. Selbständige Anträge von Stimmberechtigten	
4.2. Anfragen von Stimmberechtigten	
4.3. Mitteilungen des Gemeinderates	

Gelterkinden, 13. Mai 2013

Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 9. April 2013

Protokoll

://: Das ausführliche Protokoll der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2012 wird genehmigt.

Traktandum 1:

Begehren gemäss § 54 Abs. 2 Gemeindegesetz

Mutation Zonenvorschriften Siedlung „Freihaltezone Pümpinhaus“

://: Die Begehren gemäss § 54 Abs. 2 Gemeindegesetz werden abgelehnt.

Gelterkinden, 9. April 2013

Der Gemeindeverwalter
Christian Ott

Hinweis:

Das ausführliche Protokoll der letzten Gemeindeversammlung ist auf der Gemeindewebsite unter „www.gelterkinden.ch > Politik/Behörden > Gemeindeversammlung“ abrufbar sowie auf der Gemeindeverwaltung zehn Tage vor der Gemeindeversammlung einseh- und beziehbar.

Traktandum 1: Genehmigung Rechnungsabschluss 2012**1. Übersicht über den Abschluss der Rechnung und der Spezialfinanzierungen (in CHF)**

	Rechnung	Voranschlag	Differenz + = besser als Voranschlag - = schlechter als Voranschlag
<u>Rechnung Einwohnergemeinde</u>			
(exkl. Spezialfinanzierungen)	+ 64'267.57	- 266'660.00	+ 330'927.57
<u>Spezialfinanzierungen</u>			
Wasser	+ 154'467.80	+ 141'700.00	+ 12'767.80
Abwasser	+ 17'093.00	+ 59'100.00	- 42'007.00
Abfall	- 59'056.55	- 21'900.00	- 37'156.55
Total inkl. Spezialfinanzierungen	+ 176'771.82	- 87'760.00	+ 264'531.82

2. Kommentar der Ergebnisse / Begründung der hauptsächlichen Abweichungen zur laufenden Rechnung**2.1 Feststellungen allgemein****Laufende Rechnung Einwohnergemeinde (exklusive Spezialfinanzierungen):**

Bei einem Gesamtaufwand von CHF 21'403'580.61 und einem Ertrag von insgesamt CHF 21'467'848.18 resultiert ein Ertragsüberschuss von CHF 64'267.57. Man darf von einer ausgeglichenen Rechnung sprechen – erfreulich ist vor allem die Tatsache, dass wir im Voranschlag von einem Mehraufwand von CHF 266'660.00 ausgegangen sind und nun mit einem Mehrertrag abschliessen können.

2.2 Feststellungen zur laufenden Rechnung (in Klammern die Zahlen des Voranschlages)**2.2.1 Aufwand****Personalaufwand:**

Beim Personalaufwand mit CHF 7'734'631.30 (CHF 8'107'700.00) resultiert eine erfreuliche Unterschreitung des Voranschlags um CHF 373'068.70. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass unsere Badeangestellten nur bis Ende Oktober 2012 für die Gemeinde tätig waren. Ebenfalls hat die Gemeinde – analog dem Kanton – die Teuerung nicht ausgeglichen.

Traktandum 1: Genehmigung Rechnungsabschluss 2012

Sachaufwand:

Der Sachaufwand wurde mit CHF 5'480'502.71 (CHF 4'901'040.00) deutlich überschritten. Dies ist unschön – ist aber erklärbar. Es gibt verschiedene Faktoren wie zum Beispiel:

- Verschiedene Abrechnungen in Bezug auf den Trägerschaftswechsel der Sekundarschulgebäude, die so bei der Budgetierung nicht voraussehbar waren.
- Um Wasserschäden im Zeughausareal vermeiden zu können, mussten bauliche Sofortmassnahmen eingeleitet werden.
- Die Anschaffung eines Fahrzeuges für den Brunnenmeister musste vorgezogen werden.
- Durch den langen harten Winter sind die Energie- bzw. Heizmaterialkosten deutlich höher ausgefallen als budgetiert.

Passivzinsen:

Die Passivzinsen von CHF 343'168.20 (CHF 371'000.00) nehmen dank dem Rückgang der Schulden erfreulich ab.

Entschädigungen an Gemeinwesen:

Die Entschädigungen an Gemeinwesen in Höhe von CHF 1'233'889.00 (CHF 1'299'300.00) sind etwas tiefer als im Voranschlag ausgefallen. Dies trotz der zusätzlichen Belastung der nicht budgetierten Kosten für die Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde von CHF 37'000.00.

Eigene Beiträge:

Die eigenen Beiträge im Betrag von CHF 4'634'175.65 (CHF 4'569'200.00) sind leicht höher ausgefallen als im Voranschlag angenommen – dies vor allem wegen zusätzlichen Kosten im sozialen Bereich.

2.2.2 Ertrag

Steuereinnahmen:

Von den Gesamtsteuereinnahmen des Jahres 2012 entfallen CHF 8'318'642.05 (CHF 8'650'000.00) auf die natürlichen Personen. Die Einnahmen von den juristischen Personen (inklusive Vorjahre) betragen CHF 464'330.25 (CHF 400'000.00).

Ausgehend von einem Steuerfuss von 56 % und von Steuereinnahmen natürlicher Personen aus der laufenden Rechnung von CHF 7'811'530.75 (exklusive Quellensteuer, Kapitalabfindungen, Strafsteuern und Vorjahre) entspricht 1 % Steuerfuss rund CHF 139'500.--.

Traktandum 1: Genehmigung Rechnungsabschluss 2012

Ungebundener Finanzausgleich:

Die Budgetierung des ungebundenen Finanzausgleich darf als Punktlandung bezeichnet werden – er belief sich auf CHF 4'670'331.00 (CHF 4'600'000.00).

Die Gemeinde Gelterkinden erreichte die Kriterien, um an der Ausschüttung des Finanzausgleichsfonds – Höchstbetrag von CHF 200'000.00 - beteiligt zu werden.

2.3 Feststellungen zur Bilanz

Vermögensverteilung:

Vom Gesamtvermögen von CHF 27'085'881.63 entfallen CHF 16'813'306.78 auf das Finanzvermögen, CHF 9'060'933.10 auf das Verwaltungsvermögen und CHF 1'211'641.75 auf die Sachgüter der Spezialfinanzierungen. Vom Finanzvermögen im Betrag von CHF 16'813'306.78 entfallen CHF 1'591'062.00 auf Anlagen des Finanzvermögens.

Finanzvermögen:

Die Liegenschaften des Finanzvermögens (wozu auch das ganze Baurechtsareal inklusive das alte Gemeindehaus zählt) sind mit CHF 1'532'262.00 bilanziert.

Sachgüter des allgemeinen Verwaltungsvermögens:

Die Sachgüter des allgemeinen Verwaltungsvermögens haben in der Buchhaltung per Ende 2012 unter Berücksichtigung der Investitionen, der Vorteilsbeiträge Strasse sowie der Abschreibungen von CHF 22'853'697.10 auf CHF 8'643'646.05 abgenommen. Die Abnahme ist eine Folge der Übernahme der Sekundarschulbauten durch den Kanton.

Mittel- und langfristige Schulden:

Im letzten Jahr konnten die mittel- und langfristigen Schulden erfreulicherweise auf CHF 9 Mio. gesenkt werden. Dies vor allem wegen der Übernahme der Sekundarschulbauten durch den Kanton. Ende 2012 betragen die mittel- und langfristigen Schulden bei rund 5'700 Einwohnerinnen und Einwohnern rund CHF 1'580.-- pro Kopf.

Traktandum 1: Genehmigung Rechnungsabschluss 2012

2.4 Überblick über den Ertragsüberschuss

Zusammengefasst sieht das Resultat wie folgt aus:

Ausgewiesener Ertragsüberschuss (= Einlage in das Eigenkapital): CHF 64'267.57.

2.5 Entwicklung des Eigenkapitals

Das Eigenkapital der Einwohnergemeinde Gelterkinden erhöht sich infolge des Ertragsüberschusses von CHF 64'267.57 um diesen Betrag und beträgt per 31. Dezember 2012 neu CHF 5'939'921.11.

3. Feststellungen zu den Spezialfinanzierungen (in Klammern die Zahlen des Voranschlages)

3.1 Feststellungen zur Spezialfinanzierung Wasser

Diese schliesst mit einem Mehrertrag von CHF 154'467.80 (CHF 141'700.00) ab.

Im Bereich Wasserversorgung wurden im vergangenen Jahr CHF 432'141.65 investiert. Die Wasseranschlussbeiträge machten CHF 261'938.00 aus.

Die Sachgüter der Wasserversorgung weisen per 31. Dezember 2012 einen Wert von CHF 936'603.65 aus.

Das "Eigenkapital" beträgt per 31. Dezember 2012 CHF 1'034'647.42.

3.2 Feststellungen zur Spezialfinanzierung Abwasser

Die Spezialfinanzierung Abwasser schliesst mit einem Mehrertrag von CHF 17'093.00 (CHF 59'100.00) ab.

Investitionsausgaben von CHF 120'779.30 stehen Einnahmen von CHF 455'041.20 gegenüber; hier schlägt vor allem der Hochwasserschutz Eibach zu Buche.

Traktandum 1: Genehmigung Rechnungsabschluss 2012

Die Sachgüter der Abwasserbeseitigung weisen per 31. Dezember 2012 einen Wert von CHF 275'038.10 aus.

Das "Eigenkapital" beträgt per 31. Dezember 2012 (exklusive Vorfinanzierungen in der Höhe von CHF 1'045'000.00) CHF 2'989'844.00.

3.3 Feststellungen zur Spezialfinanzierung Abfall

Es resultiert ein Mehraufwand von CHF 59'056.55 (CHF 21'900.00).

Es besteht ein „Eigenkapital“ per 31. Dezember 2012 von CHF 82'958'85.

4. Abrechnung Verpflichtungskredite

Folgende Verpflichtungskredite können per 30. Juni 2012 abgerechnet werden:

Konto	Objekt	Bewilligter Kredit [CHF]	Effektive Kosten [CHF]	Saldo [CHF] - = Kredit unterschritten + = Kredit überschritten
140.506.02	Feuerwehrmodulfahrzeug und -wagen	200'000.00	195'388.20	- 4'611.80
341.503.02	Vorprojekt Sanierung Hallenbad	50'000.00	52'025.55	+ 2'025.55
620.581.01	Eifeld: Landerwerb und Gebäudeabbruch	731'500.00	529'682.95	- 201'817.05
620.501.01	Fünfjahreskredit 2006 – 2010 „Verkehr“	4'570'000.00	4'904'191.60	+ 334'191.60
700.501.01	Fünfjahreskredit 2006 – 2010 „Wasserversorgung“	1'415'000.00	1'408'312.00	- 6'688.00
700.501.04	Ersatz Wasserleitung Kreisel Roseneck / Teilstück Badweg Süd	270'000.00	211'658.55	- 58'341.45
710.501.01	Fünfjahreskredit 2006 – 2010 „Abwasserbeseitigung“	1'585'000.00	1'161'443.85	- 423'556.15

Traktandum 1: Genehmigung Rechnungsabschluss 2012

Bei den Fünfjahreskrediten 2006 – 2010 wurde die Summe der im Rahmen einer Sondervorlage genehmigten Kredite im Gesamtbetrag von CHF 7'570'000.000 um CHF 96'052.55 unterschritten. Für den Teilkredit „Verkehr“ wird ein Nachtragskredit benötigt.

5. Antrag

- 5.1 Genehmigung der Rechnung der Einwohnergemeinde für das Jahr 2012 (inklusive Abschreibungen und punktuellen Budgetüberschreitungen) mit einem ausgewiesenen Ertragsüberschuss von CHF 64'267.57.
- 5.2 Kenntnisnahme der Abrechnungen der Verpflichtungskredite und Genehmigung eines Nachtragskredites im Betrag von CHF 334'191.60 für den Fünfjahreskredit 2006 – 2010 „Verkehr“.

Gelterkinden, 13. Mai 2013

Der Gemeinderat

Hinweise:

Die Rechnung ist auf der Gemeindeforum unter „www.gelterkinden.ch > Politik/Behörden > Gemeindeversammlung“ abrufbar sowie auf der Gemeindeverwaltung zehn Tage vor der Gemeindeversammlung einseh- und beziehbar.

Die Unterlagen zu den Abrechnungen der Verpflichtungskredite sind zehn Tage vor der Gemeindeversammlung auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Traktandum 2: Kenntnisnahme Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Gemäss Gemeindegesetz erstattet die Geschäftsprüfungskommission (GPK) hiermit zuhanden der Gemeindeversammlung Bericht über ihre Feststellungen zum vergangenen Jahr.

1. Aufgaben der GPK

Auszug aus § 102 Gemeindegesetz:

Abs. 1: "Die Geschäftsprüfungskommission führt für die Gemeindeversammlung die Oberaufsicht über alle Gemeindebehörden und Verwaltungszweige durch."

Abs. 3 "Sie prüft, ob die Rechtsnormen generell richtig angewendet und die Gemeindeversammlungsbeschlüsse ordnungsgemäss vollzogen worden sind. Sie prüft nicht die individuelle Richtigkeit."

2. Mitglieder der GPK

- Christoph Belser, Aktuar
- Christoph Bitterlin, Vizepräsident
- Erika Gröflin (bis 30. Juni 2012)
- Nadja Schmidt (ab September 2012)
- Fritz Schwab, Präsident
- Christian Tanner

Im Berichtsjahr endete am 30. Juni die Amtsperiode 2008 - 2012. Erika Gröflin schied auf diesen Zeitpunkt aus der GPK aus. Per September 2012 wurde Nadja Schmidt durch die Gemeindegemeinschaft neu in die GPK delegiert und damit wurde das Gremium wieder komplettiert.

Im Berichtsjahr traf sich die GPK insgesamt zu 11 Sitzungen. Ihre Kontrolltätigkeit erfolgte wie gewohnt durch systematische Einsichtnahme in Gemeinderats- und Kommissionsprotokolle sowie in die Tageskopien der Verwaltung. Zur Vertiefung von Fragestellungen und zur ausgewogenen Meinungsbildung führte die GPK zudem Gespräche mit Vertretern von Gemeinderat, Gemeindeverwaltung und Kommissionen.

Traktandum 2: Kenntnisnahme Bericht der Geschäftsprüfungskommission

3. Feststellungen zu einzelnen Themenbereichen

3.1 Bauwesen

Im Berichtsjahr hat sich die GPK schwerpunktmässig mit der Organisation der kommunalen Bauabteilung und dem Ablauf bei Baugesuchen befasst. Der langjährig eingespielte Ablauf bei der Behandlung von Baugesuchen gewährleistet in den allermeisten Fällen die ordnungsgemässe Beachtung der kommunalen Bauvorschriften. Auffallend ist, dass der Versuch, kommunale Bauvorschriften „auszureizen“ respektive zu umgehen, gar nicht so selten ist. Dadurch entsteht für die Gemeinde nicht zuletzt ein administrativer Mehraufwand zulasten der Steuerzahlenden. Der Gemeinderat bemüht sich darum, die massgebenden Vorschriften - auch aufgrund des verfassungsrechtlichen Gleichbehandlungsgebotes - in allen Fällen durchzusetzen.

Der Gelterkinder Gemeinderat hat - im kantonalen Quervergleich - einen grossen Ermessensspielraum im Rahmen von 5-Jahreskrediten bei der Konkretisierung von Infrastruktur-Vorhaben (Strassen, Wasser- und Abwasserleitungen). Die GPK ist der Frage nachgegangen, wie der Gemeinderat diesen Kompetenzrahmen ausfüllt. Nach unseren Feststellungen berücksichtigt der Gemeinderat bei der Priorisierung von entsprechenden Projekten klar definierte, sachbezogene Kriterien (wie konkrete Erschliessungsplanung, Abhängigkeit von anderen Bauvorhaben und zeitliche Dringlichkeit z.B. bei Wasserleitungsbrüchen).

Aufgrund eines früheren Beschwerdefalles hatte sich die GPK mit dem Vorgehen der Gemeinde im Zusammenhang mit Rohrleitungsbrüchen befasst. Die GPK stellt mit Genugtuung fest, dass der Gemeinderat inzwischen zu diesem Thema ein Informations-Merkblatt verfasst hat, das betroffenen Liegenschafts-Eigentümern abgegeben wird. Damit erfolgen frühzeitig die erforderlichen Klärstellungen zu den Kompetenzen bei der Auftragsvergabe und zur Kostenverteilung.

3.2 Vergabewesen

Bezüglich der Vergabe von öffentlichen Aufträgen bestehen strenge gesetzliche Regelungen. Freihändige Vergaben sind nur bei relativ kleinen Auftragsvolumen und auch hier nur unter Beachtung definierter Regeln möglich. Auf Anregung der GPK wird der Gemeinderat bei nächster Gelegenheit auch die Vergabe von langjährigen Dienstleistungs-Aufträgen (wie z.B. im Sozial- und Asylbereich) unter Beachtung der geltenden Submissions-Vorschriften neu an die Hand nehmen.

Traktandum 2: Kenntnisnahme Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die von der GPK konkret geprüfte Vergabe des Dorfbrunnen-Sanierungsauftrages hat sich erwartungsgemäss anhand der massgebenden Vorschriften als korrekt erwiesen. Die GPK regt aber an, bei Vergaben, bei denen der Zeitfaktor eine wesentliche Rolle spielt, diesem inskünftig noch eine stärkere Bedeutung zuzumessen. Dies betrifft einerseits die Plausibilisierung von Zeitangaben in den Unternehmer-Offerten, andererseits die Kontrolle der Termineinhaltung bei der Auftragsausführung (und gegebenenfalls Sanktionierung bei Nichteinhaltung).

3.3 Weitere Themen

- Die GPK hat sich im Berichtsjahr über die Durchsetzung der Vorschriften zum „Laternenparking“ informieren lassen. Der Hauptzweck der entsprechenden Regelung (Eindämmung des Parkierens auf den öffentlichen Strassen) scheint damit weitgehend erfüllt werden zu können. Eine direkte Folge davon ist die Tatsache, dass sich für die Gemeindekasse der Ertrag aus den Laternenparking-Gebühren nach Verrechnung mit den Kosten für deren Einforderung in engen Grenzen hält.
- Die GPK liess sich ebenfalls informieren über die Regelung der Anstellung des neuen Brunnenmeisters, der neu zu 100 % bei der Gemeinde angestellt ist, aber nach Bedarf auch an eine lokale Privatfirma „ausgeliehen“ wird. Die diesbezügliche Regelung erscheint grundsätzlich zweckmässig. Eine schriftliche Vertragsregelung mit angemessener Kosten/Risiko-Verteilung zwischen Gemeinde und Privatfirma ist allerdings noch pendent und sollte baldmöglichst nachgeholt werden.
- Auf Veranlassung der GPK, der das Anliegen aus der Bevölkerung gemeldet wurde, hat der Gemeinderat die unklare Emissions-Situation (betreffend Lärm und schädliche Dämpfe) eines lokalen Gewerbebetriebs durch die zuständigen kantonalen Instanzen überprüfen lassen. Dabei hat sich ergeben, dass die gesetzlichen Vorgaben als erfüllt zu betrachten sind.

4. Schluss-Bemerkungen

Im Rahmen der von ihr getätigten Abklärungen kann die GPK für das Berichtsjahr 2012 bestätigen, dass die Gemeindeorgane die gesetzlichen Vorgaben beachtet und ihre Kompetenzen eingehalten haben. Den Mitgliedern des Gemeinderats sowie allen anderen Behördenmitgliedern und Gemeindeangestellten sei an dieser Stelle für ihren Einsatz im Dienste der Allgemeinheit herzlich gedankt.

Traktandum 2: Kenntnisnahme Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die GPK benützt die Gelegenheit für den Hinweis, dass sie entsprechend ihrem gesetzlichen Auftrag stets ein „offenes Ohr“ für Beschwerden und Anliegen aus der Bevölkerung hat.

Gelterkinden, 7. Mai 2013

Fritz Schwab, Präsident

Christoph Belser, Aktuar

Traktandum 3: Neue Quartierplanvorschriften „Allmend-Markt II“

1. Ausgangslage

Das Areal der Quartierplanung "Allmend-Markt II" umfasst die Parzelle Nr. 926 in Gelterkinden, die eine Fläche von insgesamt 10'113 m² aufweist. Darauf befindet sich das Einkaufszentrum "Allmend-Markt", in welchem Grossverteiler sowie weitere Detailhändler und Dienstleister eingemietet sind. Dem Einkaufszentrum liegen entsprechende Quartierplan-Vorschriften aus dem Jahr 2001 zu Grunde.

Die Privera AG, als Bewirtschafterin der Liegenschaft und Vertreterin der Eigentümerschaft, hat die Absicht, Umbau- und Erweiterungsmassnahmen vorzunehmen. Damit sollen die Anpassung des Einkaufszentrums an einen zeitgemässen Standard und eine Erhöhung der Kundenfreundlichkeit erreicht werden.

Geplant ist im Wesentlichen Folgendes:

- Errichtung eines eingeschossigen Anbaus an der Nord-Ost-Ecke des Sheddachgebäudes für die Credit Suisse, die einen besseren Standort und etwas mehr Mietfläche benötigt.
- Verbreiterung des Eingangs an der Nord-West-Fassade (bessere Zugänglichkeit).
- Revitalisierung der Einkaufspassage (Mall).
- Einbau öffentlicher WC-Anlagen (Zugang über den Aussenbereich an der Süd-Ost-Fassade).
- Neue Dachfronten entlang der Fassaden des Sheddachgebäudes.

Die geplanten Umbau- und Erweiterungsmassnahmen lassen sich mit den geltenden Quartierplan-Vorschriften nicht vereinbaren. Im Rahmen der Vordiskussionen mit der Gemeinde entschied man sich für die Erstellung von neuen Quartierplan-Vorschriften und damit gegen eine Mutation der geltenden Quartierplan-Vorschriften. Mit einer Neufassung kann insbesondere eine vollständige und klare Anpassung der planungsrechtlichen Instrumente vorgenommen werden.

2. Erläuterungen

Das Ziel der neuen Quartierplan-Vorschriften ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die geplanten baulichen Veränderungen realisiert werden können. Der Gemeinderat unterstützt die vorgesehenen Anpassungen sowie die neuformulierten Quartierplan-Vorschriften.

Traktandum 3: Neue Quartierplanvorschriften „Allmend-Markt II“

Dabei zieht er unter anderem Folgendes in Betracht:

- Der Zweck der ursprünglichen Quartierplanung erfährt mit der Neuformulierung keine grundlegende Veränderung.
- Insbesondere ist das öffentliche Gehrecht durch die Einkaufspassage weiterhin im Quartierplan-Reglement festgeschrieben. Mit Ausnahme einer kleinen Anpassung während der Winterzeit bleiben die Öffnungszeiten unverändert:
 - Sommerzeit (April bis Oktober): Montag bis Sonntag, 05.00 Uhr bis 22.00 Uhr;
 - Winterzeit (November bis März): Montag bis Sonntag, 05.00 Uhr bis 20.30 Uhr.
- Aufgrund der aktuellen Anordnung der verschiedenen Geschäfte innerhalb der Liegenschaft Allmend-Markt erscheint es zweckmässig, gewisse bauliche Anpassungen vorzunehmen.
- Die geplanten Anpassungen führen nicht zu Mehrverkehr. Dies wird im Verkehrsgutachten nachgewiesen. Es ist diesbezüglich auch zu beachten, dass die maximale Anzahl Auto-Parkplätze, die dem heutigen Bestand entspricht, neu im Quartierplan-Reglement festgeschrieben ist.
- Im nordwestlichen Teil des Quartierplan-Perimeters erfolgt die Aussenraumgestaltung in Abstimmung mit den Planungen der Gemeinde für den Bereich der Post- und Allmendstrasse. Dadurch ergibt sich eine deutliche Aufwertung dieses Raumes, die auch der Gelterkinder Bevölkerung zu Gute kommt.

3. Mitwirkungsverfahren und kantonale Vorprüfung

Die Quartierplan-Unterlagen wurden gemäss Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vom 7. Januar bis 25. Februar 2013 öffentlich zugänglich gemacht. Während der Auflagefrist sind zwei Eingaben eingegangen. Die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderates gehen aus Ziffer 10.2. des Begleitberichts gemäss § 39 RBG hervor.

Die gleichen Unterlagen hat auch das kantonale Amt für Raumplanung zur Vorprüfung erhalten. Dieses gab verschiedene Empfehlungen dazu ab. Die Stellungnahmen des Gemeinderates können dem Anhang 2 des Begleitberichts gemäss § 39 RBG entnommen werden.

In den vorliegenden, von der Gemeindeversammlung zu genehmigenden Unterlagen sind die Beschlüsse des Gemeinderates, die aus dem Mitwirkungsverfahren und der kantonalen Vorprüfung resultierten, berücksichtigt.

Traktandum 3: Neue Quartierplanvorschriften „Allmend-Markt II“

4. Antrag

Zustimmung zu den neuen Quartierplanvorschriften "Allmend-Markt II", bestehend aus:

- Quartierplan (Situation und Schnitte M = 1:500)
- Quartierplan-Reglement

Gelterkinden, 13. Mai 2013

Der Gemeinderat

Anhang 1 (auf Seite 16ff): Beantragter Quartierplan (zur Orientierung)

Anhang 2 (auf Seite 18ff): Beantragtes Quartierplan-Reglement (zur Orientierung)

Hinweis:

Auf der Gemeindeforum sind unter www.gelterkinden.ch > Politik/Behörden > Gemeindeversammlung abrufbar:

- Quartierplan (Situation und Schnitte M = 1:500)
- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan-Vertrag
- Begleitbericht gemäss § 39 RBG
- Schleppkurven-Nachweis
- Verkehrsgutachten

Die Unterlagen liegen auch zehn Tage vor der Gemeindeversammlung auf der Gemeindeverwaltung auf und sind an der Gemeindeversammlung einsehbar.

Traktandum 3: Neue Quartierplanvorschriften „Allmend-Markt II“

ANHANG 1

Beantragter Quartierplan







(Der nachfolgend abgedruckte Plan dient zur Orientierung. Der zu beschliessende Original-Plan liegt zehn Tage vor der Gemeindeversammlung auf der Gemeindeverwaltung auf und ist an der Gemeindeversammlung einsehbar.)

Verbindlicher Planinhalt

-  Quartierplan-Perimeter (Parzelle Nr. 926)
-  Baubereich für Verkaufsnutzungen
-  Baubereich für Dienstleistungsnutzungen
-  Baubereich für Einkaufspassage
-  Baubereich für Parkierungsanlage (oberirdisch)
-  Baubereich für Sekundärbaute, 1-geschosig (Elektra BL)
-  Bereich für Anlieferung
-  begehbare Aussenbereich Obergeschoss
-  Archäologische Schutzzone
"Römische Siedlung Sittanen" (Lage und Perimeter der Schutzzone gemäss Angaben der Kantonsarchäologie)
-  Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung

- konzeptionelle Festlegungen**
-  Bereich für Grünflächen
-  Verkehrsfäche Fussgänger
-  Verkehrsfäche Zufahrt Parkierung und Anlieferung
-  Bereich für Aussenverkauf (In Einkaufspassage / im gedeckten Aussenbereich)
-  gedeckte Aussenbereiche
-  Bereich für oberirdische Parkierung / Standort für Behindertenparkplätze / Mitarbeiter-Parkplätze
-  Rampe Parkierungsanlage (Obergeschoss)
-  Zu- und Wegfahrt Parkierung Erdgeschoss / Parkierung Obergeschoss
-  Zu- und Wegfahrt Kunden / Zu- und Wegfahrt Anlieferung
-  Gebäudehauptzugänge
-  Standortbereich für Veloabstellanlage (gedeckt)
-  Standortbereich für Firmenwerbung
-  neuer Terrainverlauf = ca. bestehender Terrainverlauf

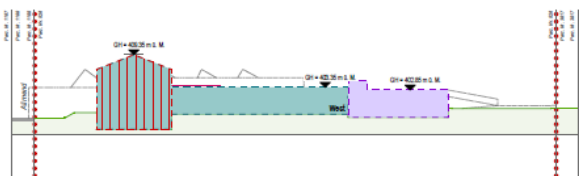
Orientierender Planinhalt

-  Gestaltungskonzept für Verkehrsfäche Fussgänger (mit Darstellung Gestaltungsvorschlag)
-  Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
-  Bäume (teilweise bestehend)
-  Strassenareal / Wege
-  öffentliches Gehrecht
-  bezeichnung Schnittlage

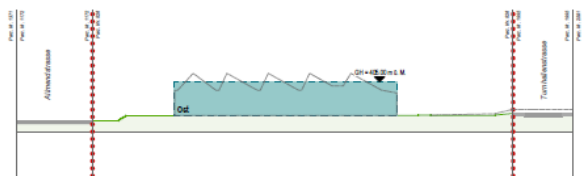
Traktandum 3: Neue Quartierplanvorschriften „Allmend-Markt II“



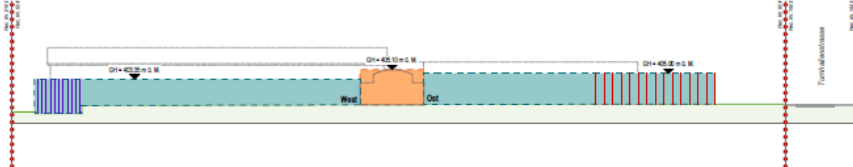
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Traktandum 3: Neue Quartierplanvorschriften „Allmend-Markt II“**ANHANG 2****Beantragtes Quartierplan-Reglement**

(Das nachfolgend abgedruckte Reglement dient zur Orientierung. Das zu beschliessende Original-Reglement liegt zehn Tage vor der Gemeindeversammlung auf der Gemeindeverwaltung auf und ist an der Gemeindeversammlung einsehbar.)

Erlass

Die Einwohnergemeinde Gelterkinden erlässt – gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. bzw. § 51 Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – über die Parzelle Nr. 926 die Quartierplan-Vorschriften "Allmend-Markt-II", bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

§ 1 Zweck der Quartierplanung*Zweck*

Die Quartierplanung bezweckt die planungsrechtliche Sicherstellung der Realisierung und des Betriebs eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums.

§ 2 Geltungsbereich*Geltungsbereich*

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten*Hauptbauten*

¹ Es dürfen nur Hauptbauten in den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dafür definierten Baubereichen erstellt werden.

*Baubereiche für Hauptbauten
Messweise der Gebäudehöhe*

² Die Baubereiche im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) begrenzen Lage, Grösse, Höhe und Geschossigkeit der zulässigen Hauptbauten.

³ Die Gebäudehöhe für die Baubereiche wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes bzw. des fertigen Dachfirstes. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).

Dachform

⁴ Die Dachformen der Hauptbauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Flachdächer von Hauptbauten haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Solarenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser und / oder Ähnliches).

technische Einrichtungen

⁵ Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Solaranlagen u. dgl. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Liftüberbauten und Solaranlagen müssen um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. Bei der Erstellung von Solaranlagen auf Sattel- und Sheddächer sind diese in der vorhandenen Dachneigung anzubringen. Zur besseren Nutzung kann geringfügig von der vorhandenen Dachneigung abgewichen werden. Bei Flachdächern dürfen Solaranlagen die Gebäudehöhe um maximal 1.0 m überschreiten.

Nebenbauten

⁶ Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten, wie Velounterstände u. dgl. Nebenbauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500), mit Ausnahme der Velounterstände, nicht festgelegt. Weitere Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. von § 54 RBV sowie von § 57 RBV zu nachbarlichen Parzellen im Areal der Quartierplanung platziert werden. Standorte von weiteren Nebenbauten sind in Absprache mit der Gemeinde zu definieren.

Traktandum 3: Neue Quartierplanvorschriften „Allmend-Markt II“**§ 4 Art und Mass der Nutzung**

<i>Art der baulichen Nutzung</i> <i>Definition der baulichen Nutzung</i> <i>nicht anrechenbar an BGF</i>	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Das Quartierplan-Areal ist der Verkaufsnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBV sowie Dienstleistungsnutzungen vorbehalten. ² Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF, Definition gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV) sowie der Nettoladenfläche (NLF, Definition gemäss § 24 RBV) berechnet. ³ Nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) zählen: <ol style="list-style-type: none"> a) Dachvorsprünge, Vordächer und gedeckte Aussenbereiche; b) Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen; c) Flächen und Räume für Betriebstechnik bzw. Gebäudeinfrastruktur; d) unterirdische Bauteile und Räume; e) Treppenanlagen, welche nicht zur BGF zählende Flächen und Räume erschliessen; f) Parkierungsanlage; g) Nebenbauten und –anlagen wie Velo-Abstellanlagen, Depot für Einkaufswagen usw. 								
<i>max. BGF</i>	<ol style="list-style-type: none"> ⁴ Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) für die einzelnen Baubereiche beträgt: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>a) Baubereich für Verkaufs- und/oder Dienstleistungsnutzungen West, (Erdgeschoss)</td> <td style="text-align: right;">2'500 m²</td> </tr> <tr> <td>b) Baubereich für Verkaufsnutzungen Ost, Erdgeschoss</td> <td style="text-align: right;">1'800 m²</td> </tr> <tr> <td>c) Baubereich für Dienstleistungsnutzungen West, Obergeschoss</td> <td style="text-align: right;">800 m²</td> </tr> <tr> <td>d) Baubereich für Einkaufspassage</td> <td style="text-align: right;">360 m²</td> </tr> </table> 	a) Baubereich für Verkaufs- und/oder Dienstleistungsnutzungen West, (Erdgeschoss)	2'500 m ²	b) Baubereich für Verkaufsnutzungen Ost, Erdgeschoss	1'800 m ²	c) Baubereich für Dienstleistungsnutzungen West, Obergeschoss	800 m ²	d) Baubereich für Einkaufspassage	360 m ²
a) Baubereich für Verkaufs- und/oder Dienstleistungsnutzungen West, (Erdgeschoss)	2'500 m ²								
b) Baubereich für Verkaufsnutzungen Ost, Erdgeschoss	1'800 m ²								
c) Baubereich für Dienstleistungsnutzungen West, Obergeschoss	800 m ²								
d) Baubereich für Einkaufspassage	360 m ²								
<i>max. NF</i>	<ol style="list-style-type: none"> ⁵ Die maximale Nettoladenfläche für die einzelnen Baubereiche beträgt: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>a) Baubereich für Verkaufs- und/oder Dienstleistungsnutzungen West (Erdgeschoss)</td> <td style="text-align: right;">1'900 m²</td> </tr> <tr> <td>b) Baubereich für Verkaufsnutzungen Ost (Erdgeschoss), inkl. Aussenverkauf</td> <td style="text-align: right;">1'500 m²</td> </tr> <tr> <td>c) Baubereich für Einkaufspassage</td> <td style="text-align: right;">120 m²</td> </tr> </table> 	a) Baubereich für Verkaufs- und/oder Dienstleistungsnutzungen West (Erdgeschoss)	1'900 m ²	b) Baubereich für Verkaufsnutzungen Ost (Erdgeschoss), inkl. Aussenverkauf	1'500 m ²	c) Baubereich für Einkaufspassage	120 m ²		
a) Baubereich für Verkaufs- und/oder Dienstleistungsnutzungen West (Erdgeschoss)	1'900 m ²								
b) Baubereich für Verkaufsnutzungen Ost (Erdgeschoss), inkl. Aussenverkauf	1'500 m ²								
c) Baubereich für Einkaufspassage	120 m ²								
<i>Bereich für Aussenverkauf</i>	<ol style="list-style-type: none"> ⁶ Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) bezeichneten Bereiche für Aussenverkauf können als Verkaufsflächen genutzt werden. Im Weiteren sind in diesen Bereichen auch Aussensitzplätze für Restaurationsbetriebe, mobile Werbeeinrichtungen sowie Wagendepots zulässig. Im südlich an den Baubereich Ost angrenzenden Bereich für Aussenverkauf ist zur Sicherstellung des Durchgangs für Fussgänger, bei einer Aussenverkaufsnutzung ein durchgehender Bereich mit einer Breite von mind. 1.20 m freizuhalten. 								
<i>Begehbarer Aussenbereich Obergeschoss</i>	<ol style="list-style-type: none"> ⁷ Der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte begehbare Aussenbereich Obergeschoss im Baubereich West kann als begehbarer Aussenbereich im Sinne einer Terrasse oder Ähnlichem ausgestaltet werden. Das Anbringen von fest montierten Sonnen-, Wetter- und Sichtschutzelementen ist nicht zulässig. 								

§ 5 Aussenraum

<i>Grundsatz</i>	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt.
<i>temporäre Verkaufsnutzung</i>	<ol style="list-style-type: none"> ² In der Verkehrsfläche Fussgänger im nördlichen Aussenbereich ist an Einzeltagen für Marktstände eine Aussenverkaufsnutzung zulässig. Die Anlässe sind mit der Gemeinde festzulegen (Art und Datum). Die Zugänglichkeit sowie die Anlieferung müssen dabei immer gewährleistet sein.
<i>Standort für Firmenwerbung</i>	<ol style="list-style-type: none"> ³ Nicht an den Bauten und den Anlagen angebrachte Firmenwerbung (Fahnen, Stelen, Schilder, Pylone etc.) ist an den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Standorten im Aussenraum zulässig.

Traktandum 3: Neue Quartierplanvorschriften „Allmend-Markt II“

<i>Bepflanzung</i>	⁴ Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) ausgewiesenen Grünflächen sind naturnah zu begrünen, dauerhaft als Grünanlagen zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
<i>Baumbestand</i>	⁵ Der bestehende Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und wo möglich und sinnvoll zu ergänzen. Ersatzpflanzungen beim Baumbestand sind rechtzeitig vorzunehmen. Entlang der Post- bzw. Allmendstrasse ist eine strassenraumbegleitende Baumreihe anzulegen.
<i>Umgebungsplan</i>	⁶ Der Umgebungsplan im Massstab von mindestens 1:200 ist Bestandteil der Baubewilligung. Er beinhaltet insbesondere: <ol style="list-style-type: none"> a) die Lage und Gestaltung von Erschliessungs- und Parkierungsflächen; b) Nebenbauten und –anlagen wie Velo-Abstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen, Depot für Einkaufswagen, etc.; c) die Lage und Art von freistehender Firmenwerbung; d) die Materialisierung der Weg- und Platzbeläge; e) die Lage und Art der Hochstammbaum- und Grünflächenbepflanzung.
<i>Wege und Plätze</i>	⁷ Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

<i>Grundsatz</i>	¹ Die interne Erschliessung sowie die Parkierung im Aussenraum werden im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) konzeptionell festgelegt.
<i>MIV-Erschliessung</i>	² Die MIV-Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt via Turnhallenstrasse. Die Ausfahrt der Anlieferung für den Baubereich für Verkaufsnutzungen (West) erfolgt in die Allmend. Zusätzlich ist entlang der Allmend sowie der Poststrasse die Erstellung von Parkplätzen zulässig.
<i>Verkehrsflächen</i>	³ Die Verkehrsflächen werden unterteilt in die Verkehrsfläche für Fussgänger sowie die Verkehrsfläche Zufahrt Parkierung und Anlieferung. Die Verkehrsfläche für Fussgänger ist in der Gestaltung und Nutzung auf den Fussgänger auszurichten. Die Verkehrsfläche Zufahrt Parkierung und Anlieferung dient der Parkierungszufahrt sowie der Anlieferung.
<i>Parkplätze</i>	⁴ Die Parkierung erfolgt in den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegten Bereichen für oberirdische Parkierung sowie der oberirdischen Parkierungsanlage. In diesen beiden Bereichen sind gesamthaft maximal 124 Parkplätze zulässig. Die Parkplätze sind den Kunden sowie in den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) ausgewiesenen Bereichen den Mitarbeitern vorbehalten. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass die Mitarbeiter der eingemieteten Firmen und Geschäfte ausschliesslich auf den dafür ausgewiesenen Mitarbeiterparkplätzen parkieren. Es sind mindestens 3 Parkplätze für Behinderte bei den Kunden-Parkplätzen zu reservieren und zu kennzeichnen. Diese Behinderten-Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang Süd zu platzieren. Eine Vermietung von Parkplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf innerhalb der Quartierplanung gedeckt ist. Ausserhalb der Ladenöffnungszeiten (Sonn- und Feiertage, abends) stehen die Parkplätze uneingeschränkt und unentgeltlich der Allgemeinheit zur Verfügung. Eine allfällige Bewirtschaftung der Kundenparkplätze bedarf einer entsprechenden Bewilligung des Gemeinderates.
<i>Abstellplätze für Velos</i>	⁵ An den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dafür festgelegten Standorten sind Veloabstellanlagen (gedeckt) zu errichten. Diese müssen gesamthaft im Minimum 40 Veloabstellplätze umfassen. Auf den auch der Öffentlichkeit dienenden Bereichen erhält die Einwohnergemeinde Gelterkinden ein Gehrecht.
<i>Öffentliches Gehrecht Einkaufspassage</i>	⁶ Die Einkaufspassage dient ganzjährig täglich als öffentlicher Durchgang. Es gelten folgende Öffnungszeiten: Sommerzeit (April bis Oktober), Montag – Sonntag: 05.00 – 22.00 Winterzeit (November bis März), Montag - Sonntag: 05.00 – 20.30

Traktandum 3: Neue Quartierplanvorschriften „Allmend-Markt II“**§ 7 Lärmschutz**

Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufe (LES) III.

§ 8 Naturgefahren

- Hochwasser* ¹ Gestützt auf die Naturgefahrenkarte BL sind für die Gefährdung Wasser im Gefahrenbereich für Hochwasser (geringe Gefährdung) an den betroffenen Bauten und Anlagen entsprechende Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen. Als potentielle Hochwasserhöhe gilt das gewachsene bzw. gestaltete Terrain plus 75 cm (maximale Fliesstiefe bei 300-jährigem Ereignis gemäss Naturgefahrenkarte BL). Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.
- Massnahmen* ² Bauten und Bauteile unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen und den direkten Auswirkungen bei Hochwasser (Wasserdruck, Nässe Schwemmmaterial) genügen bzw. standhalten. Öffnungen (z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge u. dgl.) unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind baulich vor Hochwasser zu schützen.
- Nachweis* ³ Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben. Bei der Anwendung von verschiedenen Schutzmassnahmen sind die Massnahmen aufeinander abzustimmen.

§ 9 Archäologische Schutzzonen

- ¹ Archäologische Schutzzonen bezwecken den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung.
- ² Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, welche über die bisherige Nutzung hinausgehen.
- ³ Vor umfänglichen Bodeneingriffen in einer Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Baselland) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.
- ⁴ Archäologisch untersuchte Bereich oder Bereiche, in denen die archäologischen Befunde bereits durch moderne Baumassnahmen gestört sind, sind aus den zu schützenden Bereichen auszuklammern. Entsprechende Situationen müssen im Einzelfall mit der zuständigen Behörde geklärt werden.

§ 9 Abweichungen und Ausnahmen

- Ausnahmen* ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.
- Voraussetzung für Ausnahmen* ² Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Abweichungen* ³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Änderung der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 10 Schlussbestimmungen

- Dienstbarkeiten bei Parzellierung* ¹ Bei Parzellenmutationen innerhalb des Quartierplan-Areals gelten daraus entstehende Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten) zur Sicherstellung der Realisierung und der Funktionalität der Quartierplanung gegenseitig als erteilt.

Traktandum 3: Neue Quartierplanvorschriften „Allmend-Markt II“

*Genehmigungsvoraussetzung
Überwachung
des Vollzugs*

² Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein allfälliger Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG von den entsprechenden Vertragsparteien in unterzeichneter Form vorliegt.

³ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Inkrafttreten

⁴ Die Quartierplan-Vorschriften "Allmend-Markt – II" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Aufhebung früherer Beschlüsse

⁵ Die bisherigen Vorschriften der Quartierplanung "Allmend-Markt" vom 20. Februar 2001 werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplanung "Allmend-Markt – II" aufgehoben.