

Protokoll der 1. Einwohner-Gemeindeversammlung 2010

Montag, 22. März 2010, 20.00 Uhr, im Saal zum Wilden Mann

Traktanden

- 1. Protokoll**
Verlesen der Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2009
- 2. Revision Zonenvorschriften Siedlung**
Genehmigung Reglement und Zonenplan
- 3. Verlegung Werkhof Einwohnergemeinde**
Projekt- und Kreditgenehmigung von CHF 600'000.00
- 4. Verschiedenes**

Zur heutigen Gemeindeversammlung ist in den Anzeigern der Gemeinde Nr. 5 und 6 vom 5. und 19. März 2010 eingeladen worden.

Die Berichte und Anträge des Gemeinderates konnten seit dem 16. Februar 2010 im Gemeindezentrum Bächliacker abgeholt werden.

Versammlungsordnung

Gemeindepräsident Rolf Schweizer eröffnet die Gemeindeversammlung um 20.00 Uhr. Er begrüsst etwa **71 Stimmberechtigte**. In dieser Zahl ist der vollzählig anwesende Gemeinderat inbegriffen. Als speziellen Gast begrüsst er herzlich *Fritz Hartmann, Gemeindepräsident* von Füllinsdorf. Ebenfalls als Gast nimmt die Auszubildende im 3. Lehrjahr, Frau Jasmin Thommen, im Rahmen ihrer Ausbildung an der Versammlung teil.

Auch unsere Landrätin, Mirjam Würth, heisst Gemeindepräsident Rolf Schweizer herzlich willkommen.

Am Behördentisch stellt er den beratenden Planer Ralf Christen von Ing.-Büro Stierli und Ruggli sowie Bauverwalter Urs Flückiger vor.

Der *Gemeindepräsident* dankt den Versammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmern für ihre Anwesenheit und das Interesse an den Geschäften der Gemeinde.

Ihr Fehlen in der heutigen Versammlung ausdrücklich entschuldigt haben:

- *Thommen Stephan*, Gemeindekommissionsmitglied und Geschäftsprüfungskommissionspräsident
- *Markus Kiefer*, Gemeindekommissionsmitglied
- *Cornelia Jansen*, Gemeindekommissionsmitglied

Einen besonderen Gruss richtet der Gemeindepräsident an die Korrespondenten der Presse:

- *Herr Daniel Änischhänsli*, Basellandschaftliche Zeitung
- *Herr Titus Villiger*, Basler Zeitung und Oberbaselbieter Zeitung

Der Vorsitzende weist die nicht stimmberechtigten Personen an, sich auf den Balkon des Saalbaues zu begeben. *Gemeindepolizist Jürg Suter* führte die Eingangskontrolle durch.

Stimmzähler

Gemeindepräsident Rolf Schweizer bestimmt folgende Personen als Stimmzähler:

- *Philipp Kerker, linke Saalseite*
- *Theo Klee, rechte Saalseite und Gemeinderatstisch*

Traktandenliste

Gemeindepräsident Rolf Schweizer hält fest, dass zur heutigen Versammlung form- und fristgerecht eingeladen wurde. Er stellt das Geschäftsverzeichnis zur Diskussion.

Ohne Wortmeldung ergibt sich stillschweigend:

://: Das vom Gemeinderat vorgeschlagene Geschäftsverzeichnis ist ohne Änderung gutgeheissen.

Protokoll

Die Beschlüsse der Einwohner-Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2009 wurden am darauf folgenden Morgen beim Gemeindezentrum Bächliacker und beim Bürger- und Kulturhaus angeschlagen und gleichzeitig im Internet auf der Homepage der Gemeindeverwaltung Frenkendorf unter www.frenkendorf.ch sowie im Anzeiger der Gemeinde Nr. 24 vom 18. Dezember 2009 veröffentlicht.

Gegen die Durchführung dieser Gemeindeversammlung war keine Beschwerde zu verzeichnen. Auch sind die Beschlüsse vom 9. Dezember 2009 nicht durch Referenden der Urnenabstimmung unterworfen worden.

In der heutigen Versammlung verliert *Gemeindeverwalter Thomas Schaub* die Beschlüsse vom 9. Dezember 2009.

Gemeindepräsident Rolf Schweizer erinnert, dass das ausführliche Protokoll bei der Gemeindeverwaltung unentgeltlich bezogen werden kann.

Zum Protokoll werden keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen verlangt.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit grossem Mehr ohne Gegenstimme:

://: **Das Protokoll der Einwohner-Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2009 wird genehmigt.**

2. Revision Zonenvorschriften Siedlung

Genehmigung Reglement und Zonenplan

Ausgangslage

Die Gemeinde Frenkendorf hat im Frühling 2006 die Arbeiten zur Revision der Ortsplanung (Teil Siedlung) eingeleitet. Die vorhandenen Instrumentarien der Ortsplanung stammen in ihrem Ursprung aus den 70er Jahren (Ortskernplanung 1980) und wurden bis heute nicht mehr einer gesamthaften Überarbeitung unterzogen. Zudem hat sich auch der übergeordnete planungsrechtliche Rahmen auf Stufe Bund und Kanton erheblich verändert. Im Vordergrund steht dabei insbesondere das im Jahre 1999 in Rechtskraft erwachsene neue kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), mit welchem das Baugesetz aus dem Jahre 1967 abgelöst wurde. Die erforderliche Abstimmung gegenüber den übergeordneten Rechtsgrundlagen sowie auch die Ausschöpfung des veränderten Planungsrahmens führen zu einem konkreten Anpassungsbedarf an den heute vorhandenen kommunalen Planungsinstrumenten.

Planungsleitbild

Mit Hilfe eines Planungsleitbilds mit Räumlichem Konzept (Teil Siedlung) wurde der Rahmen für die Anpassung der Siedlungsplanung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung (inkl. Ortskern), Zonenreglement Siedlung, Strassennetzplan Siedlung und Strassenreglement, aufgezeigt und definiert. Als Ausgangsbasis dazu wurden ein "Grundlagenbericht" sowie eine "Kapazitätsanalyse Bauzonen" erstellt. Im "Grundlagenbericht" wurde eine Beurteilung der vorhandenen Planungsinstrumentarien vorgenommen, das Siedlungsgebiet und das Verkehrsnetz der Gemeinde Frenkendorf analysiert sowie die revisionsrelevanten Fakten (gesetzlicher Rahmen, Vorgaben Kanton, Regionalplan Siedlung usw.) zusammengetragen. Die gemäss dem Zonenplan Siedlung heute vorhandenen Bauzonen wurden im Rahmen der "Kapazitätsanalyse Bauzonen" bezüglich des Verbrauches in den letzten 15 Jahren und den noch vorhandenen Reserven untersucht. Mit insgesamt ca. 11.2 ha (ca. 3.5 ha baureif / ca. 7.7 ha nicht baureif) sind für die nächste Planungsperiode ausreichende Flächenreserven in der Wohnbauzonen vorhanden. Das detaillierte Planungsleitbild wurde am 12. Juni 2007 durch die Gemeindeversammlung in zustimmenden Sinn zur Kenntnis genommen.

Mitwirkungsverfahren und Kantonale Vorprüfung

Der vom Gemeinderat gutgeheissene Entwurf des Zonenplans- und -reglements wurde Mitte Februar 2009 zur kantonalen Vorprüfung und für das öffentliche Mitwirkungsverfahren freigegeben. Am 30. März 2009 fand eine Informationsveranstaltung statt. Weiter wurden Sprechstunden durchgeführt und umfassende Dokumente auf der Homepage der Gemeinde publiziert. Insgesamt wurden bis Ende April 2009 12 Eingaben zu verschiedenen Themenbereichen beim Gemeinderat eingereicht.

Mitte Juni 2009 lagen dann auch die Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung vor. Aufgrund der Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren sowie aus der kantonalen Vorprüfung mussten bestimmte Themenbereiche nochmals überprüft und abgestimmt werden. Diese machten auch weitere Abklärungen beim Amt für Raumplanung erforderlich.

Im Zonenplan Siedlung bzw. im Zonenreglement Siedlung ergaben sich neben kleineren Anpassungen folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem Entwurf im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens:

- Die bisherige Gewerbezone (Pos. 1 im Plan) entlang der Rheinstrasse sollte in eine Wohn-/Geschäftzone WG3a umgezont werden. Das Amt für Raumplanung machte insbesondere betreffend Höhe des Nutzungsmasses in der vorgesehenen WG3a sehr einschränkende Vorgaben. Stattdessen erfolgt nun nach intensiven und langen Gesprächen mit dem Amt für Raumplanung die Zuweisung in die zusätzlich definierte Zentrumszone Z4a.

In den Zentrumszonen entlang der Niederschönthalstrasse (2) waren die angestrebten Nutzungsmasse etwas gar hoch angesetzt und mussten nach der Intervention durch den Kanton reduziert werden.

- Auf die vorgesehene Integration der Überbauung "Hülftenschanz" (3) in die Zonenvorschriften Siedlung wird aufgrund der vielen Einwände des Amtes für Raumplanung verzichtet.
- Die vom Kanton definierten archäologischen Schutzzonen mussten ausgewiesen sowie eine dazugehörige Bestimmung im Zonenreglement Siedlung aufgenommen werden.
- Die Bestimmungen zum Umbau/Neubau mit Flach- oder Pultdach in den W1-Zonen wurden aufgrund der Vorbehalte aus der öffentlichen Mitwirkung überprüft und mit einer neuen Definition angepasst, welche erkannte mögliche Nachteile vermeidet. Die modifizierte Definition führt wie bereits beim Mitwirkungsvorschlag dazu, dass Bauten mit Flach- oder Pultdach in der Ebene 1 Meter und in Hanglagen 1.5 Meter weniger hoch in Erscheinung treten als Gebäude mit Satteldächern. Neu wurde die Möglichkeit für einen Umbau bzw. Neubau mit Flach- oder Pultdach auch auf die W2-Zonen erweitert. Wobei in den W2-Zonen die gleichen Höhendefinitionen sowie die gleichen Höhenbeschränkungen wie in den W1-Zonen zur Anwendung kommen. Von dieser Möglichkeit sollen nach Überprüfung insbesondere auch bestehende Bauten in W2-Zonen profitieren, welche nur nach einem Gebäudeprofil von W1-Zonen erstellt wurden.
- Die angestrebte Liberalisierung bei der zulässigen Grösse von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern der Kernzone K2 (4) wurde von der kantonalen Denkmalpflege kategorisch abgelehnt.
- Bei energetisch sehr guter Bauweise kann der Gemeinderat in Zukunft Gebäude zur Bewilligung beantragen, welche bis 15% grösser sind, als bei normaler Bauweise. Dieser beachtliche Nutzungsbonus konnte nur nach längerer Diskussion mit den kantonalen Behörden beibehalten werden. Das gleiche gilt auch für den maximalen Bonus von 10% bei alters- und behindertengerechter Bauweise.
- Eine Investorengruppe beabsichtigt das Areal mit dem Gebäudekomplex Restaurant Rebstock und der angrenzenden ehemaligen Metzgerei durch einen Neubau zu ersetzen. Damit der neue Gebäudekomplex mit der vorgesehenen Mischnutzung mit Ladengeschäften, Restaurant und Wohnen realisiert werden kann, muss die Pflichtbaulinie und die Einstufung als "schützenswertes Bauvolumen" aufgehoben werden. Die dafür nötigen Anpassungen der Zonenvorschriften können beim aktuellen Planungsstand noch nicht abschliessend definiert werden. Um diese Fragen in einem separaten Verfahren klären zu können, wird auf der Rebstock-Parzelle die Planungsrevision sistiert, d.h. es werden weiterhin die heutigen Zonenvorschriften gelten. Sobald das Projekt spruchreif ist, wird der Gemeindeversammlung eine separate Zonenplan-Mutation für das beanspruchte Areal zur Beschlussfassung unterbreitet.

Einige Stichworte zu den Neuerungen ...

Frenkendorf erhält im Unterschied zu den bisherigen Bauvorschriften ein umfassendes und klar gegliedertes Zonenreglement. Darin enthaltene Prinzipskizzen und Kommentare sollen zum besseren Verständnis der Bauvorschriften beitragen.

Es wird eine neue Zentrumszone zwischen Bahnhof und Rheinstrasse eingeführt.

Attikageschosse können in Zukunft freier angeordnet werden.

Auch bei den Dachaufbauten ist eine grössere Flexibilität vorgesehen.

Neu sind Flach- oder Pultdächer in Einfamilienhaus-Zonen (W1) möglich, was bisher in der Regel nur beim Verzicht auf das Dachgeschoss möglich war. Gleichzeitig wird zur besseren Dachraumnutzung bei Satteldächern die Fassadenhöhe leicht angehoben.

Ebenfalls im Sinne einer grösseren architektonischen Flexibilität werden Möglichkeiten zur Nutzungsübertragung auf eine Nachbarparzelle sowie der Nutzungsumlagerung innerhalb einer Parzelle eingeführt.

Zur Förderung von energetisch vorbildlichen Minergie-Gebäuden sowie alters- und behindertengerechte Wohnungen wird ein Nutzungsbonus eingeführt.

In einigen Gebieten (Waldrand Adlerberg sowie Konsumweg und Oberfeldweg) soll die heutige Bebauungsstruktur durch angemessene Zonenfestlegungen geschützt werden.

In sinnvollen Bereichen der Gewerbezonon werden die maximalen Gebäudehöhen leicht angehoben.

Im Hinblick auf die Entlastung durch die H2 wird eine Wohnnutzung entlang der Rheinstrasse durch die Umzonung von der Gewerbe- in die Wohn-/Geschäftszone wieder ermöglicht.

Neu wird mit Ausnahme der Kernzonen eine Grünflächenziffer definiert.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung als Beschluss:

1. Das Zonenreglement Siedlung wird genehmigt.
2. Der Zonenplan Siedlung wird genehmigt.
3. Die Zonenvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Erläuterungen durch GR Urs Kaufmann

Gemeinderat Urs Kaufmann stellt das Geschäft anhand einer umfangreichen Präsentation mit Unterstützung des Beamers vor. Die Zonenplanrevision blickt auf eine lange Vorlaufgeschichte zurück. An der Ausarbeitung der heute vorliegenden Revision wurde intensiv seit 5 Jahren gearbeitet. Im neuen Zonenplan ist keine Vergrösserung der Bauzone vorgesehen. In seiner Zusammenfassung erläutert Gemeinderat Kaufmann Paragraph für Paragraph und zeigt die Auswirkungen der neuen Bestimmung. Oftmals nimmt er dabei auch Bezug zu den bisherigen Bestimmungen und erklärt die Differenzen.

Für die gemäss §§3-6 im Zonenreglement relevanten Zahlen erläutert er die Berechnung der Bebauungsziffer/Nutzungsziffer sowie die Werte zur Berechnung der Gebäude-, Fassaden- und Sockelgeschosshöhen. Weiter zeigt er die wichtigsten Änderungen zum bestehenden Zonenplan auf.

Als weitere Neuerung ist die Z4a-Zone entlang der Rheinstrasse zu erwähnen. Für einige Liegenschaftsbesitzer wirkt sich die reduzierte Bebauungsziffer von 50% auf 35% zunächst negativ aus, jedoch ist neu eine Wohnnutzungsziffer von 50% zulässig.

Das öffentliche Areal Kittler wird neu der WG3-Zone angegliedert. Über die konkrete Entwicklung des Sportplatzes Kittler mit der geplanten Einrichtung eines Kunstrasenplatzes wird die Gemeindeversammlung entscheiden können. Im Zonenreglement wurde neu mit § 7 die Wertfestlegung der Grünflächenziffer aufgenommen.

Bei der nochmaligen Durchsicht des Reglements hat sich leider gezeigt, dass der entsprechende Reglements-Paragraph zum Thema «Archäologische Schutzzone» fehlt. Der so neue § 52 lautet:

§ 52 Archäologische Schutzzone

¹ *Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.*

² Im Bereich der im Zonenplan Siedlung dargestellten archäologischen Schutzzonen werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Mit der Ausscheidung der überlagerten archäologischen Schutzzone soll die Erforschung und soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.

³ Bodeneingriffe aller Art dürfen nur in Absprache mit der Kantonsarchäologie vorgenommen werden.

⁴ Bei notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen verpflichtet sich die Kantonsarchäologie - in Berücksichtigung der Absichten der Bauherren – die Arbeiten speditiv durchzuführen und abzuschliessen.

In der Folge verschiebt sich die Nummerierung der weiteren Paragraphen um jeweils eine Zahl.

Orientierung durch die Gemeindekommission

Franz Janzi, Präsident der Gemeindekommission, rekapituliert die Beratung in der Gemeindekommission:

Aufgrund der guten und regelmässigen Informationen im Vorfeld beschränkte sich die Diskussion innerhalb der Gemeindekommission auf einzelne Details. Konkrete Fragen bezüglich der Parzelle «Rebstock» und zur Grünflächenziffer sowie alle weiteren Fragen wurden zur Zufriedenheit beantwortet. Präsident Janzi dankt an dieser Stelle allen Beteiligten für das grosse Engagement und gratuliert zu diesem Werk.

Die Gemeindekommission beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, der Revision des Zonenreglements und dem Zonenplan in der vorliegenden Form vorbehaltlos zuzustimmen.

Eintreten

Gemeindepräsident Rolf Schweizer stellt aufgrund des Schweigens der Versammlung fest:

://: Eintreten ist unbestritten.

Beratung

Gemeindepräsident Rolf Schweizer ruft die Paragraphen Kapitel C. Allgemeine Vorschriften, D. Zonenspezifische Bestimmungen, E. Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen sowie F. Schlussbestimmungen des neuen Zonenreglements summarisch zur Beratung auf und bittet dazu um die entsprechenden Wortmeldungen.

B.1 Einleitung

Keine Wortbegehren.

C.1 Definition der baulichen Nutzung

Keine Wortbegehren.

C.2 Definition des Gebäudeprofils

Keine Wortbegehren.

C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung

Keine Wortbegehren.

D.1 Zonentabelle

Dieter Meier stellt den **Antrag**, sowohl die Grünflächenziffer gemäss § 7 wie auch die entsprechenden Bestimmungen in § 31 aus dem Reglement zu streichen. Eine solche Bestimmung in einer ländlichen Gemeinde wie Frenkendorf ist nicht nötig und greift seiner Meinung nach in die Gestaltungsfreiheit eines jeden einzelnen Liegenschaftsbesitzers ein.

Kurt Sidler bekundet ebenfalls Mühe mit der Höhe der Grünflächenziffer von 30 % in der Wohnzone. Sollte ein Liegenschaftsbesitzer seinen Umschwung umgestalten und dabei einen markanten Anteil des Gartens mit Platten bedecken, erreicht er rasch die Limite gemäss dem neuen Reglement. Er kenne jetzt schon Objekte in Frenkendorf, bei welchen es sehr eng werden würde. Er betont, dass es ihm nur um die Grünflächenziffer in den Wohnzonen geht. Er stellt diesbezüglich keinen entsprechenden Antrag.

Gemeinderat Urs Kaufmann erläutert nochmals die Details zum Thema Grünflächenziffer. Bereits heute besteht eine ähnliche Bestimmung für Industrie- und Gewerbeliegenschaften. Im neuen Reglement beträgt die Grünflächenziffer in der Gewerbezone 15 %. Die Gemeinde bekennt sich so zu einer Haltung, nicht alle Flächen zu befestigen und zu versiegeln. Gerade bei Gewerbebauten stehen viele Varianten wie Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Rasengittersteine, Rabatten usw. zur Verfügung, mit welchen die Grünflächenziffer problemlos erreicht werden kann.

Er appelliert an die Versammlung, die Grünflächenziffern gutzuheissen. Damit findet eine wichtige ökologische Vernetzung statt.

Fritz Weiss bestätigt anhand der Flächen des neuen Wohnblocks der Bürgergemeinde an der Kapellenstrasse, dass trotz geringster Grünflächen die Quote der neuen Grünflächenziffer erreicht werden konnte. Mit Begrünung des Daches sowie Baumpflanzungen können Alternativen genutzt werden. Auch er unterstützt deshalb die Grünflächenziffer in den Zonenvorschriften zu verankern.

Dieter Meier modifiziert seinen Antrag. Es soll lediglich auf die Grünflächenziffer in den Wohnzonen verzichtet werden. Die Grünflächenziffer in der Gewerbezone ist in Ordnung. Er begründet seinen Antrag mit dem aufwendigen Vollzug.

Gemeindepräsident Rolf Schweizer stellt den Antrag Dieter Meier dem Gemeinderatsantrag gegenüber:

://: Die Versammlung heisst mit grossem Mehr bei wenig Gegenstimmen den Gemeinderatsantrag gut und lehnt somit den Antrag Meier ab.

Keine weiteren Wortbegehren.

D.2 Dorfkern

Keine Wortbegehren.

D.3 Zentrumszonen

Keine Wortbegehren.

D.4 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

Keine Wortbegehren.

D.5 Gewerbebezonen

Keine Wortbegehren.

D.6 Weitere Zonen und Objekte

In diesem Kapitel macht Gemeinderat Urs Kaufmann nochmals auf den neu eingefügten Paragraphen 52 (Archäologische Schutzzone) aufmerksam.

Keine Wortbegehren.

E. Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen

Keine Wortbegehren.

F. Schlussbestimmungen

Keine Wortbegehren.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst in der Schlussabstimmung mit grossem Mehr ohne Gegenstimme bei einer Enthaltung:

- 1. Das Zonenreglement Siedlung wird inklusive dem neu eingefügten § 52 (Archäologische Schutzzone) genehmigt.**
- 2. Der Zonenplan Siedlung wird genehmigt.**
- 3. Die Zonenvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.**

3. Verlegung Werkhof Einwohnergemeinde

Projekt- und Kreditgenehmigung von CHF 600'000.00

Ausgangslage

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Bächliackerstrasse 2 in Frenkendorf, war bereits die Absicht verbunden neben der Gemeindeverwaltung, auch den Gemeindewerkhof von der Mittelgasse in die vorhandenen Werkhallen im Erdgeschoss der Liegenschaft zu verlegen. Die bestehende Werkhalle bietet bereits ideale Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung.

An der Einwohner-Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2006 wurde im Rahmen des Voranschlags 2007, ein Planungskredit für das Projekt "Werkhof im Gemeindezentrum" über CHF 100'000.00 inkl. MwSt. genehmigt. Erste Projektideen wurden durch den Bereich Bau ausgearbeitet. Der damalige Mieter der benötigten Räumlichkeiten ging in der Zwischenzeit in Konkurs. Um einen längeren Leerstand bis zur Realisierung des Projekts zu vermeiden sowie eine fundierte Planung durchführen zu können, wurden Nachmieter, resp. Überbrückungsmieter gesucht. Für die Werkhalle konnte mit dem Mieter ein befristetes Mietverhältnis bis zur Umsetzung des Projekts vereinbart werden.

Projektverlauf mit Prüfung von Varianten

Für die Projektbegleitung wurde die Arbeitsgruppe "Neuer Werkhof" gebildet. Am 16. November 2009 verabschiedete der Gemeinderat das Vorprojekt und der Auftrag für die Detailplanung und die Ausarbeitung eines Kostenvoranschlags auf der Basis der genehmigten Variante wurde erteilt. Gegenüber dem Vorprojekt wurden der Aufenthaltsbereich und der Umkleidebereich verbessert sowie die zu gering dimensionierten Lagerflächen von 128 m² auf 180 m² erweitert, indem die Fläche zwischen dem neuen Aufenthaltsbereich und der Schreinerei zusätzlich in Leichtbauweise überdeckt wird.

Betriebseinrichtung

Die Arbeitsgruppe besichtigte zu Vergleichszwecken die Werkhöfe Sissach und Lausen sowie die vorhandene Werkhofsituation in Frenkendorf. Die Teilnehmer stellten dabei fest, dass das nun vorliegende Projekt angemessen, sinnvoll und in allen Bereichen nachhaltig ist.

Bei den Betriebseinrichtungen hat sich gezeigt, dass die vorhandenen Einrichtungen im alten Werkhof mehrheitlich defekt und unzweckmässig sind. Sie sollen nicht mehr in den neuen Werkhof gezügelt werden. In den letzten Jahren wurden zudem bewusst, im Hinblick auf den neuen Werkhof, keine Investitionen mehr in die Anschaffung von Einrichtungen getätigt. Für die Einrichtungen hat der Leiter Werkhof eine Bedarfsliste mit Richtpreisen zusammengestellt.

Als Basis für den Kostenvoranschlag wurden für rund 80% der Arbeiten Richtofferten eingeholt.

Kostenermittlung

Aufgrund des Kostenvoranschlages für den Umbau sowie der voraussichtlichen Beschaffungskosten der Betriebseinrichtungen hat sich gezeigt, dass die geplanten Investitionskredite in der Höhe von Total CHF 600'000.00 (Planungskredit über CHF 100'000.00 wurde bereits mit dem Voranschlag 2007 genehmigt und der geplante Ausführungskredit mit Sondervorlage über CHF 500'000.00) nicht ausreichen.

Die Beratung der Kostenvorschläge ergab, dass:

- das vorliegende Bauprojekt die Ansprüche an einen modernen Gemeindewerkhof erfüllt und noch Nutzungsreserven beinhaltet;
- vorläufig kein Tor zur Abtrennung des hinteren Platzes benötigt wird. Dies aber bei Problemen nochmals zur Diskussion stehen könnte;

- die meisten Betriebseinrichtungen aus dem alten Werkhof nicht mehr gezügelt werden sollen und weitgehend zu ersetzen sind;
- die geplanten Betriebseinrichtungen dabei den ursprünglich angenommenen Bedarf von CHF 40'000.00 um rund CHF 85'000.00 übersteigen, was eine Summe von CHF 125'000.00 ergibt;
- das Planungs-/Projektteam die Meinung vertritt, dass eine mobile Hebeeinrichtung im Hinblick auf den Unterhalt, für kleinere Reparaturen, Radwechsel sowie die Reinigung der Fahrzeuge eine sinnvolle Anschaffung bedeutet und für die Beschaffung einer Occasionsanlage rund CHF 25'000.00 im Kostenvoranschlag vorgesehen werden;
- das Werkhofpersonal für Vorarbeiten, Malerarbeiten in der Werkhalle und für den Umzug mit Eigenleistung in den Herbst- und Wintermonaten eingesetzt wird, aber in den Sommermonaten keine Ressourcen dafür zur Verfügung stehen;
- im Gesamtkonzept der Betriebsabläufe noch Verbesserungen und Optimierungen auf dem Werkhof Friedhof nötig sind;
- diese in den Kosten im Kostenvoranschlag nicht enthalten sind. Da es sich dabei um kleinere Beträge handelt, können diese jeweils ins Budget aufgenommen werden;
- eine Damengarderobe zwar eingeplant, aber noch nicht ausgebaut wird;
- der Fahrzeug- und Maschinenpark für die heutigen Anforderungen ideal eingerichtet ist und frühestens in fünf Jahren der Ersatz des Unimogs (Jg. 1999) ansteht.

Angestrebte, zukünftige Nutzung des alten Werkhofes Mittelgasse

Der Gemeinderat beriet im Rahmen eines Workshops im Juni 2009 die Weiterverwendung des Areals des ehemaligen Werkhofs Mittelgasse. In diesem Zusammenhang beschloss er, dass eine Genossenschaft für altersgerechtes bzw. behindertengerechtes Wohnen gegründet werden soll. Im Weiteren soll die Gemeinde das Bauland im Baurecht zur Verfügung stellen. So könnte mit den Baurechtszinsen der Mietertragsausfall im Gemeindezentrum Bächliacker zum Teil kompensiert werden.

Kostenzusammenstellung

BAUARBEITEN

• Baumeister- und Zimmerarbeiten, inkl. Abbruch und Demontage sowie Ausbaurbeiten innen	CHF	117'000.00
• Ausbaurbeiten Innen	CHF	133'500.00
• Installationen, Tore und Einrichtungen	CHF	47'500.00
• Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär	CHF	120'000.00
• Umgebung / Kadaversammelstelle	CHF	20'000.00
• Honorare (inkl. Honorare Varianten und Statik) / Baunebenkosten / Diverses	CHF	76'250.00
• Unvorhergesehenes	CHF	20'000.00
• 7.6 % Mehrwertsteuer	CHF	40'750.00
Zwischentotal Bauarbeiten	CHF	575'000.00

BETRIEBSEINRICHTUNGEN

• Halleneinrichtungen, Waschanlage, Hebeeinrichtung, Kleingeräte	CHF	62'100.00
• Werkstatteinrichtungen, Gestelle, Regale	CHF	52'550.00
• Einrichtungen Garderobe und Aufenthalt	CHF	30'900.00
• Diverses / Unvorhergesehenes	CHF	6'450.00
• Abzüglich rund 28 % Einkaufskonditionen auf Summe CHF 100'000.00 = Red.	CHF	-27'000.00
Zwischentotal Betriebseinrichtungen	CHF	125'000.00

Somit ergeben sich für den Einbau des Werkhofs im Gemeindezentrum Bächliacker Gesamtkosten von	CHF 700'000.00
Abzüglich des bereits bewilligten Planungskredits vom 13.12.2006 von	CHF -100'000.00
Total Ausführungskredit netto inkl. 7.6 % Mehrwertsteuer	<u>CHF 600'000.00</u>

Terminplan für die Umsetzung

• Eingabe Baugesuch	bis Ende Mai	2010
• Offertunterlagen und Unternehmerlisten	bis Ende Juni	2010
• Einholen der Offerten und Vergabe der Arbeiten	bis Ende August	2010
• Voraussichtliches Vermietungsende Autobus AG	Ende September	2010
• Baubeginn voraussichtlich	Okt./Nov.	2010
• Einzug Werkhof	Januar	2011

Erwägungen

Das Planungs- und Werkhofteam sowie die Arbeitsgruppe sind der Meinung, dass das vorliegende Projekt inkl. Einrichtungen sinnvoll, ausgewogen und nachhaltig ist. Der Werkhof und die Einrichtungen inkl. mobiler Hebeanlage werden den heutigen und auch den zukünftigen Anforderungen gerecht. Das neue Nutzungskonzept wurde gegenüber dem ersten Konzept, in erster Linie auf die Funktionalität des Werkhofes mit dem Ziel eines möglichst guten Kosten-/Nutzungsverhältnis angepasst.

Die Zufahrt in den Werkhofhallenbereich von vorne ist sinnvoll. Der eigene Umschlag erfolgt hauptsächlich in der Halle. Der Fremdotschlag ist gering und kann vernachlässigt werden. Im hinteren Bereich wird hauptsächlich Absperr- und Signalisationsmaterial gelagert. Für die Mitarbeiter können die Autoabstellplätze direkt beim hinteren Eingang angeordnet werden.

Finanzierung

Im Finanzplan 2010-2014 sowie im Budget 2010 wurden CHF 500'000.00 für das Werkhofprojekt veranschlagt. Der Planungskredit über CHF 100'000.00 wurde bereits mit dem Voranschlag 2007 genehmigt.

Die budgetierten Investitionen basierten jeweils nur auf groben Kostenschätzungen. Der Ersatz der Betriebseinrichtungen und der Möblierung wurden deutlich unterschätzt.

Bereits wurden im Hinblick auf die besseren betrieblichen Abläufe im neuen Werkhof, zusammen mit der Neuorganisation der Hauswartung jeweils eine 50%-Stelle im Werkhof und eine 50%-Stelle in der Hauswartung reduziert. Im Werkhof wurde im Gegenzug ein neuer Kleintransporter vom Typ Piaggio Porter angeschafft, welcher eine höhere Mobilität und Flexibilität bei den Arbeiten ermöglicht und auch die Voraussetzung schafft, jeweils zwei bis maximal drei Personen aus dem Beschäftigungsprogramm ins Werkhofteam aufzunehmen. Diese organisatorische Verbesserung trägt jährlich zu einer Aufwandminderung von über CHF 50'000.00 bei.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung als Beschluss:

1. Dem Projekt wird zugestimmt und zur Finanzierung der Verlegung des Werkhofs in das Gemeindezentrum an der Bächliackerstrasse ein Verpflichtungskredit von CHF 600'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Dieser Kredit versteht sich als Preisbasis 2010. Er erhöht sich im Ausmass einer allfälligen Teuerung.
3. Der Gemeinderat ist ermächtigt, zur Finanzierung der Investition bei Bedarf Darlehen aufzunehmen.

Erläuterungen durch GR Urs Kaufmann

GR Urs Kaufmann präsentiert anhand einer Power-Point-Präsentation ausführlich das Projekt und erläutert die Detailpläne zum geplanten Werkhof-Einbau im Gemeindezentrum.

Vergleichsabklärungen ergaben, dass Werkhofprojekte in anderen Gemeinden bis zu CHF 3 Mio. kosteten. In Berücksichtigung des Gebäudewerts der Liegenschaft Bächliacker kostet der neue Werkhof Frenkendorf gesamthaft CHF 1,5 Mio. In den Kosten nicht berücksichtigt ist die Beibehaltung des 2. Standbeins beim Friedhof Äussere Egg.

GR Urs Kaufmann: Die Möglichkeit einer Werkhofzusammenlegung mit Füllinsdorf wurde thematisiert. Der Vollzug ist aber aus verschiedenen Gründen nicht zustande gekommen. Das Risiko nochmals 2 Jahre zu verlieren und unsere Mitarbeiter nochmals zu vertrösten war zu gross. Die Mitarbeiter der Wegverwaltung wurden seit dem Umzug ins Gemeindezentrum bereits während 7 Jahren vertröstet. Er selbst zeigt sich ebenfalls enttäuscht, dass mit der Nachbargemeinde kein gemeinsamer Werkhof entstanden ist. Die Chance, eine gemeinsame Lösung anzustreben, wird jedoch weiterhin verfolgt.

Orientierung durch die Gemeindekommission

Rolf Weyermann, Mitglied der Gemeindekommission gibt bei dieser Vorlage die kurze Beratung in der Gemeindekommission an die Versammlung weiter. Im Grundsatz war die Verlegung des Werkhofs in keiner Weise bestritten.

In der Diskussion wurde nach den Gründen für die höheren Kosten bei den Betriebseinrichtungen gefragt. Das grundsätzliche Kostenbewusstsein z.Bsp. bei der Beschaffung von gebrauchten Komponenten bzw. Anlagen wird lobend zur Kenntnis genommen. Alle Fragen konnten zur Zufriedenheit beantwortet werden.

Die Gemeindekommission beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, dem Projekt in der vorgelegten Form zuzustimmen und den dafür notwendigen Kredit von CHF 600'000.00 zu genehmigen.

Eintreten

Gemeindepräsident Rolf Schweizer stellt aufgrund des Schweigens der Versammlung sowie keinen gegenteiligen Meinungen fest:

://: Eintreten ist unbestritten.

Beratung

Keine weiteren Wortbegehren.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit grossem Mehr ohne Gegenstimme:

1. Dem Projekt wird zugestimmt und zur Finanzierung der Verlegung des Werkhofs in das Gemeindezentrum an der Bächliackerstrasse ein Verpflichtungskredit von CHF 600'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Dieser Kredit versteht sich als Preisbasis 2010. Er erhöht sich im Ausmass einer allfälligen Teuerung.

3. Der Gemeinderat ist ermächtigt, zur Finanzierung der Investition bei Bedarf Darlehen aufzunehmen.

4. Verschiedenes

Paul Schweizer stört sich an der Brandruine an der Kapellenstrasse. Er wünscht vom Gemeinderat eine Stellungnahme. Er empfindet es als eine Zumutung, dass nach so langer Zeit sich noch immer nichts verändert hat. Diese Situation hat auch auf die Verkaufsbestrebungen der Eigentumswohnungen der Bürgergemeinde einen negativen Einfluss.

GP Rolf Schweizer:

Auch der Gemeinderat stört sich an der Brandruine. Auf die diversen Mahnschreiben der Verwaltung werden wir immer wieder vertröstet. Solange das Gericht keinen Entscheid im Streit des Eigentümers und der Gebäudeversicherung fällt, ändert sich der Zustand nicht.

Fritz Weiss hat auch schon im Namen der Bürgergemeinde an die Gebäudeversicherung geschrieben. Die erhaltenen Antworten befriedigten nicht wirklich. Laut seinen Abklärungen muss nach einer Frist von längstens 3 Jahren nach dem Brand der Entscheid gefällt werden, ob die Liegenschaft abgerissen oder saniert wird. Diesbezüglich wird er sich nun nochmals an die Gebäudeversicherung wenden.

GP Schweizer gibt seinerseits bekannt, dass er sich nun persönlich beim Direktor Bernhard Fröhlich bei der Gebäudeversicherung melden wird und rasche Lösungen in dieser leidigen Affäre fordert.

Nächste Gemeindeversammlung:

- **Dienstag, 22. Juni 2010, 20.00 Uhr (Genehmigung Rechnung 2009)**

Um 22.00 Uhr erklärt der Gemeindepräsident die Gemeindeversammlung als geschlossen und wünscht allen Anwesenden einen schönen Abend.

NAMENS DER EINWOHNER-GEMEINDEVERSAMMLUNG
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeverwalter:

Rolf Schweizer

Thomas Schaub

Versandt am: 30.03.2010