

Protokoll der 1. Einwohner-Gemeindeversammlung 2011

Dienstag, 5. April 2011, 20.00 Uhr, im Saal zum Wilden Mann

Traktanden

- 1. Protokoll**
Verlesen der Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2010
- 2. Gesundheit und Alter / Beitrag an Stiftung Eben-Ezer, Frenkendorf**
Genehmigung Investitionskostenbeitrag von CHF 600'000.00
- 3. Wasserversorgung / Ersatz Wasserleitung Gassackerweg**
Projekt- und Kreditgenehmigung von CHF 250'000.00
- 4. Raumplanung / Zonenvorschriften Siedlung**
Genehmigung Mutation Anpassungen im Zonenreglement
- 5. Raumplanung / Zonenvorschriften Siedlung**
Genehmigung Mutation Parzelle 710 «Rebstock»
- 6. Verschiedenes**

Zur heutigen Gemeindeversammlung ist in den Anzeigern der Gemeinde Nr. 6 und 7 vom 18. März und 1. April 2011 eingeladen worden.

Die Berichte und Anträge des Gemeinderates konnten seit dem 4. März 2011 im Gemeindezentrum Bächliacker abgeholt werden.

Versammlungsordnung

Gemeindepräsident Rolf Schweizer eröffnet die Gemeindeversammlung um 20.00 Uhr. Er begrüsst etwa **230 Stimmberechtigte**. In dieser Zahl ist der vollzählig anwesende Gemeinderat inbegriffen. Der *Gemeindepräsident* dankt den Versammlungsteilnehmerinnen und -teilnehmern für ihre Anwesenheit und das Interesse an den Geschäften der Gemeinde.

Zu Beginn der Versammlung gedenkt der *Gemeindepräsident* mit einer Schweigeminute dem plötzlich am 12.3.2011 verstorbenen Gemeindegemeinschaftsmitglied und Geschäftsprüfungskommissionspräsident Stephan Thommen.

Auf der Tribüne begrüsst Rolf Schweizer zahlreich anwesende Gäste. Einen speziellen Gruss richtet er an unsere neugewählte Landrätin, Mirjam Würth und dankt auch dem hiesigen Nationalrat Eric Nussbaumer für ihr Kommen.

Ihr Fehlen in der heutigen Versammlung ausdrücklich entschuldigt haben:

- *Markus Kiefer*, Gemeindegemeinschaftsmitglied
- *Andrea Schäfer*, Bürgerrätin
- *Esther Wächli*

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

- Herr *Daniel Änshänsli*, Basellandschaftliche Zeitung
- Herr *Gygax*, Basler Zeitung
- Herr *Otto Graf*, 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:

- *Christian Schäublin, linke Saalseite oben*
- *Dominik Egger, linke Saalseite unten*
- *Peter Dittli, rechte Saalseite oben*
- *Fritz Weiss, rechte Saalseite unten 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 7. Dezember 2010 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 2010 veröffentlicht.

Gegen die Durchführung dieser Gemeindeversammlung war keine Beschwerde zu verzeichnen. Auch sind die Beschlüsse vom 7. Dezember 2010 nicht durch Referenden der Urnenabstimmung unterworfen worden.

In der heutigen Versammlung verliert *Gemeindeverwalter Thomas Schaub* die Beschlüsse vom 7. Dezember 2010.

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 7. Dezember 2010 wird genehmigt.**

2. Gesundheit und Alter / Beitrag an Stiftung Eben-Ezer, Frenkendorf

Genehmigung Investitionskostenbeitrag von CHF 600'000.00

Ausgangslage

Das Haus Eben Ezer plant die Erstellung eines Erweiterungsbaus für 28 Plätze. 14 davon sollen als spezielle Demenzplätze gestaltet werden. Für die Realisierung des Ausbaus wurden Anpassungen der Zonennormalien notwendig.

Mit Beschluss vom 7. September 2009 stimmte der Gemeinderat der Gewährung eines Investitionskostenbeitrags im Grundsatz zu. Mit Datum vom 30. Oktober 2009 reichte die Stiftung Eben-Ezer dem Gemeinderat konkret das Gesuch für einen Kostenbeitrag von CHF 1'000'000.00 ein. Die Gemeinderäte Füllinsdorf und Frenkendorf haben sich daraufhin auf den bewährten Kostenverteiler von 40/60 (entspricht in etwa dem Verhältnis zu den jeweiligen Einwohnerzahlen) geeinigt. Ebenso abgesprochen wurde unter den Räten der Zeitpunkt Frühjahr 2011 für die Vorlage an der Gemeindeversammlung. Der Gemeinderat nimmt im Weiteren mit Befriedigung zur Kenntnis, dass somit der Aus- und Erweiterungsbau des Hauses Eben Ezer grösstenteils aus eigener Kraft geschehen soll. Zudem ist im Voranschlag 2010 eine Vorfinanzierung im Umfang von CHF 300'000.00 vorgesehen.

Projekt

Zwischenzeitlich trat die notwendige Zonenplanmutation in Kraft und es wurde durch die Eben-Ezer AG ein Baugesuch für den Erweiterungsbau mit insgesamt 14 Pflegebetten und 14 Demenzbetten eingereicht. Die Prüfung beim Kanton ist im Gang. Die Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion Baselland hat der Erweiterung bereits zugestimmt und somit auch verbindlich die Subventionsbeiträge im Umfang von CHF 200'000.00 pro Pflegebett und CHF 220'000.00 pro Demenzbett, was einer **Gesamtsubvention durch den Kanton von CHF 5'880'000.00 entspricht, zugesichert.**

Gemäss Gesetz über die Pflege und Betreuung im Alter haben die Gemeinden für genügend Altersheimplätze zu sorgen. Um den Bedarf an Pflegeplätzen zu ermitteln, beauftragten die Gemeinderäte eine Studienkommission. Diese ermittelte den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. Mit der Erstellung des Erweiterungsbaus Eben-Ezer wird der langfristige Bedarf (gemäss PEPA-Bericht fällig in den Jahren 2013 bis 2016) gemäss Zeitplan gedeckt. Mit den durch die PEPA-Kommission (Projektkommission Erweiterung Pflegeplatzangebot) erarbeiteten Leistungsvereinbarungen mit den Altersheimen Schönthal und Eben-Ezer konnte der kurz- und mittelfristige Bedarf gedeckt werden.

Leistungsvereinbarung

Mit dem finanziellen Engagement in Form eines Investitionskostenbeitrags an das Heim Eben-Ezer durch die Gemeinden Füllinsdorf und Frenkendorf wird auch die Anpassung im Sinne einer verpflichtenden Aussage in der Leistungsvereinbarung bezüglich Bereitstellung von Pflegeplätzen für die Bevölkerung von Frenkendorf und Füllinsdorf notwendig. Darin werden die Leistungen zugunsten der Gemeinden Füllinsdorf und Frenkendorf geregelt. Da die Investitionsbeiträge im Verhältnis von 40/60 ausfallen, werden in der Folge auch die Leistungen in diesem Verhältnis erfolgen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung als Beschluss:

1. Der Gewährung eines Investitionskostenbeitrags an den Erweiterungsbau des Hauses Eben-Ezer wird zugestimmt und zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 600'000.00 bewilligt.
2. Der Gemeinderat ist ermächtigt, zur Finanzierung des Beitrages bei Bedarf Darlehen aufzunehmen.

Erläuterungen durch GR Andi Trüssel

Gemeinderat Andreas Trüssel stellt das Projekt mit Hilfe einer interessanten Powerpoint-Präsentation vor. Der Investitionskostenbeitrag ist als Beitrag zugunsten des Alters zu betrachten, nicht zugunsten der Stiftung. Der Gemeinderat Füllinsdorf steht sehr positiv diesem Beitrag gegenüber und wird das Traktandum ebenfalls anlässlich der nächsten Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorlegen. Der Beitrag ist angesichts des Erhalts von 9 zusätzlichen Pflegeplätzen in Frenkendorf als sehr günstig zu betrachten.

Orientierung durch die Gemeindekommission

Dominik Egger, Mitglied der Gemeindekommission, rekapituliert die Beratung in der Gemeindekommission:

Die Erstellung weiterer Betten war unbestritten, da der Bedarf an Pflegeplätzen klar war. Die weiteren Fragen wurden zur Zufriedenheit beantwortet.

Die Gemeindekommission beantragt der Einwohnergemeindeversammlung einstimmig, dem Investitionskostenbeitrag von CHF 600'000.00 vorbehaltlos zuzustimmen.

Eintreten

Gemeindepräsident Rolf Schweizer stellt aufgrund des Schweigens der Versammlung fest:

://: Eintreten ist unbestritten.

Beratung

Keine Wortbegehren.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit grossem Mehr ohne Gegenstimme:

1. **Der Gewährung eines Investitionskostenbeitrags an den Erweiterungsbau des Hauses Eben-Ezer wird zugestimmt und zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 600'000.00 bewilligt.**
2. **Der Gemeinderat ist ermächtigt, zur Finanzierung des Beitrages bei Bedarf Darlehen aufzunehmen.**

3. Ersatz Wasserleitung Gassackerweg

Projekt- und Kreditgenehmigung von CHF 250'000.00

Ausgangslage

Die bestehende Graugussleitung im hinteren Gassackerweg aus dem Jahr 1959 weist bereits mehrere Leitungsbrüche auf und sollte daher dringend ersetzt werden. Dieser Leitungsabschnitt liegt zudem an der tiefsten Lage der Hochzone und muss dadurch der höchsten Druckbelastung standhalten. Seit 1985 mussten auf einer Länge von ca. 240 m bereits 12 Wasserleitungsbrüche repariert werden. Ein rascher Ersatz der Wasserleitung ist unumgänglich.

An der Koordinationssitzung der Werkleitungen wurden die Projekte mit den anderen Werken besprochen. Neben der Wasserleitung wird auch ein Teil der Elektroanlage und des Kommunikationsnetzes erneuert. Die Strassenbeleuchtung ist ebenfalls zu ersetzen. Zudem soll der schlechte Strassenbelag im Rahmen der Belagssanierungsarbeiten 2011 teilweise saniert werden.

Im Voranschlag 2011 wurden CHF 250'000.00 für den Leitungsersatz vorgesehen. Die Tiefbauarbeiten sollen im offenen Verfahren und die Sanitärarbeiten im Einladungsverfahren ausgeschrieben werden. Die entsprechenden Eignungs- und Zuschlagskriterien sind analog der letzten Ausschreibungen für Werkleitungsarbeiten vorgegeben. Die Arbeiten werden zusammen mit dem Projekt Adlergasse und Rösernstrasse ausgeschrieben. Die Erneuerung der Strassenbeleuchtung erfolgt zu Lasten des Strassenunterhalts. Da die neue Wasserleitung in einem separaten Graben, an gleicher Lage der bestehenden Leitung direkt neben der Gasleitung verlegt werden muss, sind kaum Synergien möglich.

Kostenvoranschlag

Sanitärarbeiten	CHF	100'000.00
Tiefbauarbeiten	CHF	120'000.00
Bauleitung	CHF	12'000.00
Rundung / Reserve	CHF	18'000.00
Total Kostenvoranschlag inkl. MwSt. für 240 lfm Wasserleitung	CHF	<u>250'000.00</u>

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung als Beschluss:

1. Dem Projekt wird zugestimmt und zur Finanzierung des Ersatzes der Wasserleitung im Gassackerweg ein Verpflichtungskredit von CHF 250'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Dieser Kredit versteht sich als Preisbasis 2011. Er erhöht sich im Ausmass einer allfälligen Teuerung.
3. Der Gemeinderat ist ermächtigt, zur Finanzierung der Investition bei Bedarf Darlehen aufzunehmen.

Erläuterungen durch GR Esther Mohler

Gemeinderätin Esther Mohler fasst das Projekt gemäss Vorlage kurz zusammen und zeigt an Hand von Fotos, auf welchem Teilstück des Gassackerwegs die Leitung zu ersetzen ist.

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 der Leitungersatz in keiner Weise bestritten. In der Diskussion wurde lediglich der Preis pro lfm erörtert sowie die Frage, weshalb nicht die gesamte Leitung ersetzt wird, beraten. Sämtliche weitere Fragen wurden zur Zufriedenheit beantwortet.

Die Gemeindekommission beantragt der Einwohnergemeindeversammlung einstimmig, dem Projekt in der vorgelegten Form zuzustimmen und den dafür notwendigen Kredit von CHF 250'000.00 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 des Ersatzes der Wasserleitung im Gassackerweg ein Verpflichtungskredit von CHF 250'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.**
- 2. Dieser Kredit versteht sich als Preisbasis 2011. Er erhöht sich im Ausmass einer allfälligen Teuerung.**
- 3. Der Gemeinderat ist ermächtigt, zur Finanzierung der Investition bei Bedarf Darlehen aufzunehmen.**

4. Raumplanung / Zonenvorschriften Siedlung

Genehmigung Mutation Anpassungen im Zonenreglement

Ausgangslage

In den Erwägungen des Regierungsrates zur Genehmigung der Zonenvorschriften Siedlung wurde der Gemeinde eine Präzisierung zu § 43 Wohn- und Geschäftszonen auferlegt. Zudem hat sich bei der Prüfung der ersten Baugesuche in den W1-Zonen mit Flach- und Pultdächern gemäss § 17 und 31 gezeigt, dass für das Bauinspektorat bei der Interpretation der Geschosigkeit – nach deren Beurteilung – keine eindeutige Definition besteht. Um diesen allfälligen Mangel auszuräumen, wurde eine Anpassung der Definition, zusammen mit dem Bauinspektorat erarbeitet. In § 9 wurde bei der Aufzählung der zulässigen Zonen, in deren eine Nutzungsübertragung möglich ist, die zusätzlich definierte W2d-Zone nicht ergänzt, respektive ging diese vergessen. Dies soll ebenfalls mit einem Mutationsverfahren korrigiert werden.

Was wird geändert

Bisherige Bestimmung	Neue / Aufzuhebende Bestimmung Bemerkung
<p>§ 9 Nutzungsübertragung</p> <p>¹ In den Bauzonen W1a, W1b, W1cf, W2a, W2b, W2c und WG2 ist die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG zugelassen. ²⁻⁶ ...</p>	<p>§ 9 Nutzungsübertragung</p> <p>¹ In den Bauzonen W1a, W1b, W1cf, W2a, W2b, W2c, <u>W2d</u> und WG2 ist die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG zugelassen. ²⁻⁶ ...</p>
<p>§ 17 Vollgeschoss</p> <p>1 ...</p> <p>2 Nicht als Vollgeschoss gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Attikageschosse gemäss § 22 ZR; ▪ Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe nicht mehr als 1.2 m beträgt; ▪ Sockelgeschosse nach den Bestimmungen zur Sockelgeschosshöhe gemäss § 10 ZR; ▪ Geschosse über dem zulässigen Vollgeschoss in den Zonen W1a, W1b und W1c sowie in den Zonen W2a, W2b, W2c und W2d bei Um- oder Neubauten mit einem Flach- oder Pultdach gemäss § 31 ZR (Fussnoten 3,4 und 5). 	<p>§ 17 Vollgeschoss</p> <p>1 ...</p> <p>2 Nicht als Vollgeschoss gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Attikageschosse gemäss § 22 ZR; b) Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe nicht mehr als 1.2 m beträgt; c) Sockelgeschosse nach den Bestimmungen zur Sockelgeschosshöhe gemäss § 10 ZR; d) Geschosse über dem zulässigen Vollgeschoss in den Zonen W1a, W1b und W1c sowie in den Zonen W2a, W2b, W2c und W2d bei Um- oder Neubauten mit einem Flach- oder Pultdach gemäss § 31 ZR (Fussnoten 3,4 und 5). Ein zusätzliches Geschoss bei Gebäuden mit einem Flach- oder Pultdach in den Zonen W1a, W1b und W1c, sofern das Gebäudeprofil gemäss § 31 ZR (Fussnoten 3,4 und 5) eingehalten ist.
<p>§ 31 Nutzungsvorschriften der Bauzonen</p>	<p>§ 31 Nutzungsvorschriften der Bauzonen</p> <p>^{B)} <u>zusätzliches Geschoss gemäss § 17 Abs. 2 lit. d ZR</u></p>

<p>§ 43 Wohn- und Geschäftszonen (WG2 und WG3)</p> <p>Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleine Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.</p>	<p>§ 43 Wohn- und Geschäftszonen (WG2 und WG3)</p> <p>¹ Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleine Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.</p> <p>² <u>In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszonen sind mässig störende Betriebe zugelassen. Zugelassen sind namentlich publikumsintensive Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen. Nicht zulässig sind Nutzungsarten, welche auch in der Gewerbezone gemäss § 45 Abs. 2 nicht zugelassen sind. Dies gilt auch für Quartierplanungen.</u></p>
--	---

Die ausgearbeiteten Anpassungen im neuen Abs. 2 zum § 43 erfüllen die Auflagen des Regierungsrates bezüglich der genaueren Definition der zulässigen und der nicht zulässigen Betrieben in den bezeichneten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszonen. In § 17 und § 31 wurde dem Wunsch des Bauinspektorats, nach einer besseren Definition der Geschossigkeit bei Bauten mit Flach- und Pultdächern in den W1-Zonen, Rechnung getragen. Die in § 9 vergessen gegangene W2d-Zone wurde der Vollständigkeit halber ergänzt.

Vorgehen / Absprachen / Mitwirkung

Das Amt für Raumplanung und das Bauinspektorat stimmen den vorgeschlagenen Anpassungen gemäss einer schriftlichen Stellungnahme zu. Aus diesem Grund können wir auf eine offizielle kantonale Vorprüfung verzichten. In einem nächsten Schritt sind die Mutationsunterlagen für das Öffentliche Mitwirkungsverfahren freigegeben worden. Dieses wurde in der Zeit vom 4. bis 14. Februar 2011 durchgeführt. Es sind keine Eingaben beim Gemeinderat eingegangen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung als Beschluss:

1. Die Mutation «Anpassungen im Zonenreglement» der Zonenvorschriften Siedlung 2010 wird genehmigt.
2. Die Mutation «Anpassungen im Zonenreglement» der Zonenvorschriften Siedlung 2010 tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Erläuterungen durch GR Urs Kaufmann

GR Urs Kaufmann führt mit einer Beamer-Präsentation durch die Mutationen im Zonenreglement Siedlung und erläutert die Neuerungen ausführlich. Die Auswirkungen der redaktionellen Anpassungen erklärt bzw. visualisiert er auf eindrückliche Weise anhand von Bildern.

Orientierung durch die Gemeindekommission

GR Urs Kaufmann wurde von der Gemeindekommission beauftragt, an dieser Stelle die Beratung und Empfehlung der Gemeindekommission an die Versammlung weiterzugeben. Im Grundsatz waren die textlichen Anpassungen in keiner Weise bestritten.

Die Gemeindekommission beantragt der Einwohnergemeindeversammlung einstimmig, der Mutation Anpassungen im Zonenreglement der vorgelegten Form vorbehaltlos zuzustimmen.

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 zu einer Gegenstimme:

- 1. Die Mutation «Anpassungen im Zonenreglement» der Zonenvorschriften Siedlung 2010 wird genehmigt.**
- 2. Die Mutation «Anpassungen im Zonenreglement» der Zonenvorschriften Siedlung 2010 tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.**

6. Raumplanung / Zonenvorschriften Siedlung

Genehmigung Mutation Parzelle 710 «Rebstock»

Ausgangslage «Neubau Rebstock»

Das Gebäude mit dem heutigen Restaurant Rebstock soll abgebrochen und durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden, welches sich harmonisch ins bestehende Dorfbild integrieren soll. Um diese Absichten einer Investorengruppe ermöglichen zu können, muss die Gemeinde die Zonenplanung entsprechend anpassen. Der aktuelle Projektstand und die nötigen zonenrechtlichen Anpassungen werden hier beschrieben und an einer gutbesuchten öffentlichen Informationsveranstaltung vom 19. Januar 2011 der interessierten Dorfbevölkerung vorgestellt. Zusätzlich wurde die Bevölkerung in den Gemeindeanzeigern Nr. 1 vom 7. Januar und Nr. 5 vom 4. März 2011 detailliert informiert.

Die Entstehung des Rebstocks geht in die Jahre 1650 bis 1700 zurück. Bereits in den Anfängen wurde neben der Landwirtschaft auch eine Eigengewächs-Wirtschaft betrieben. In verschiedenen Ausbausritten wurde das Gebäude mit einer Metzgerei, einem Saalbau, einer Kegelbahn, einem Laden sowie Garagen und Lagerraum erweitert.

Verschiedene Gebäudeteile sind renovationsbedürftig. Die Investorengruppe der Residenz-Immobilien GmbH hat die Entwicklungsmöglichkeiten des Rebstocks geprüft. Die bestehende Bausubstanz erlaubt es aus statischen und wirtschaftlichen Erwägungen nicht, einen Umbau zu realisieren. Aus diesem Grund hat sich die Investorengruppe für einen Neubau entschieden. Aufgrund der Lage in der Kernzone und der stark veränderten Gebäudelage war bei der Projektentwicklung eine enge Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und den Gemeindebehörden unerlässlich.

Neubauprojekt Rebstock

Beim geplanten Neubauprojekt Rebstock der Investorengruppe handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus für eine Gastro-Kompetenz mit Wintergarten und weiteren Geschäftsräumen aller Art im Erdgeschoss. Im 1. und 2. Obergeschoss werden pro Geschoss je drei grosszügige, hindernisfreie Eigentumswohnungen entstehen. Das Dachgeschoss wird die notwendigen Estrichräume für die Wohnungen beinhalten sowie eventuell Atelier-Räume für mögliche Maisonette-Wohnungen. Im Untergeschoss sind die Räume für die Infrastruktur sowie eine Einstellhalle mit 18 Plätzen und das Veloparking untergebracht.

Auf der vorstehenden Fotomontage wurde das geplante Neubauprojekt möglichst anschaulich visualisiert. Das dargestellte Gebäudevolumen und die relevanten Gestaltungselemente werden im Rahmen der weiteren Planung nicht mehr nennenswert verändert. Bei der Farbgebung und untergeordneten Ausführungsdetails sind noch Änderungen möglich.

In mehreren Schritten konnte ein Projekt ausgearbeitet werden, bei welchem die Anliegen und Hinweise der kantonalen Denkmalpflege und der Gemeindebehörden weitgehend berücksichtigt werden konnten. Im Rahmen der Baugesuchgenehmigung werden noch die abschliessenden Gestaltungsdetails behandelt werden. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass das vorgeschlagene Neubauprojekt eine deutlich sichtbare Veränderung des Dorfkerns darstellt. Das vorgeschlagene Projekt integriert sich harmonisch ins Dorfbild. Mit einer modernen aber passenden Architektur entsteht neuer Wohn- und Geschäftsraum im Dorfkern.

Zonenrechtliche Anpassungen durch die Gemeinde

Damit das Neubauprojekt realisiert werden kann, muss die Gemeinde verschiedene zonenrechtliche Anpassungen vornehmen. Bei der Genehmigung des neuen Zonenplans Siedlung im Jahr 2010 wurde die Parzelle 710 mit dem Rebstock angesichts der bekannten Neubaupläne nicht eingeschlossen. Zurzeit gelten daher bei dieser Parzelle noch die Vorschriften des Ortskernplanungs-Reglements aus dem Jahr 1979. Darin ist das Rebstock-Gebäudevolumen gemäss Markierung in Bild 1 (nächste Seite unten links) festgelegt und würde das beabsichtigte Neubauprojekt verunmöglichen. Die Gemeindeversammlung soll darum die Parzelle 710 auch in den Zonenplan 2010 überführen und einen neuen Baubereich gemäss Bild 2 (nächste Seite unten rechts) definieren.

Zusätzlich muss im Bau- und Strassenlinienplan Ortskern eine Pflichtbaulinie entsprechend dem bisherigen Gebäudevolumen aufgehoben und durch eine neue Gestaltungsbaulinie gemäss neuem Projekt ersetzt werden. Das Neubauprojekt muss selbstverständlich, wie alle an-

deren Gebäude in der Kernzone, die Vorgaben unseres Zonenreglements betreffend Gebäude- und Fassadenhöhe, Bebauungsziffer und Dachgestaltung einhalten.

Informationsveranstaltung am 19. Januar 2010

Die interessierte Dorfbevölkerung wurde am 19. Januar 2011 an einer Informationsveranstaltung über das Projekt informiert. Dabei stellte einerseits die Investorengruppe ihr Neubauprojekt Rebstock detailliert vor (mit Plänen, 3D-Visualisierungen und einem Modell). Andererseits erläuterte der Gemeinderat die nötigen zonenrechtlichen Anpassungen.

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Mutationsunterlagen zu diesen Anpassungen des Zonenplans Siedlung und des Bau- und Strassenlinienplans Ortskern sind im Zeitraum vom 10. Januar 2011 bis am 8. Februar 2011 im Bereich Bau der Gemeinde und unter www.frenkendorf.ch/rebstock für das Mitwirkungsverfahren öffentlich aufgelegt worden. Insgesamt sind fünf Eingaben fristgerecht eingetroffen. Wie zu erwarten war, haben diese Eingaben nicht direkt die zonenrechtlichen Anpassungen betroffen sondern haben mehrheitlich das Neubauprojekt aus Sicht des Ortsbildes oder des architektonischen Erscheinungsbildes thematisiert.

Am 16. Februar 2011 führten eine Vertretung des Gemeinderates, der Raumplanungs- und Baukommission sowie sämtliche involvierten Kreisen der Eigentümerschaft und Investoren zusammen mit den Mitwirkenden eine Differenzbereinigungsverhandlung durch. Die zahlreichen und zum Teil sehr kontroversen Haltungen wurden eingehend erörtert.

Zwei Eingaben haben sich klar dafür ausgesprochen, den Rebstock an der heutigen Stelle zu belassen und haben darum die zonenrechtlichen Anpassungen abgelehnt. Ein Abriss und Ersatz durch einen Neubau an der vorgeschlagenen Lage wurde von den beiden Verfassern als zu grosser Verlust an Ortsbild-Qualität bezeichnet. Der heutige Besitzer hat betont, dass die unausweichliche Sanierung des heutigen Rebstocks angesichts der versetzten Geschosse und weiterer negativer Umstände mit einem künftigen Mietertrag nicht amortisiert werden könnte. Die Gegner des Neubauprojektes waren der Meinung, dass eine Sanierung sehr wohl möglich ist.

Zwei weitere Eingaben haben die Architektur und insbesondere die Fassadengestaltung zur Hauptstrasse des Neubauprojektes kritisiert. Angesichts des bereits geleisteten grossen Planungsaufwandes aller Beteiligten und der nicht klaren Vorstellungen, wie das Neubauprojekt räumlich und architektonisch überarbeitet werden sollte, erachtet der Gemeinderat die Forderung einer nochmaligen Projektüberarbeitung – verbunden mit einer weiteren Verzögerung – als nicht zumutbar.

Weiter wurden die künftige Gestaltung des Evelyne-Leu-Platzes sowie ein öffentliches Gehrecht als direkten Weg zum Hofmattweg angesprochen. Die Behörden hatten diese beiden Themen bereits aufgegriffen. Ein öffentliches Gehrecht ist unbestritten. Die kurz- und langfristige Gestaltung der Hauptstrasse und insbesondere des Evelyne-Leu-Platzes soll mit Hilfe eines versierten Planers konkretisiert werden und daraus abgeleitete Massnahmen im Zusammenhang mit einem Rebstock-Neubau bereits umgesetzt werden.

Es gelang an diesem Gespräch jedoch nicht, die zu weit auseinanderliegenden und zudem im Grundsatz völlig divergierenden Meinungen zu synchronisieren.

Wertung des Mitwirkungsverfahrens

Das Mitwirkungsverfahren hat gezeigt, dass die vorgeschlagene Veränderung des Frenkendorfer Ortsbildes ganz unterschiedlich beurteilt werden kann. Dass die Ansichten im Bereich Architektur weit auseinander driften können, ist allgemein bekannt. Aus Respekt vor den bereits umfangreichen Planungsarbeiten der Investoren verzichtet der Gemeinderat auf die Forderung nach weiteren Projektüberarbeitungen. Der Gemeinderat berücksichtigt dabei aber auch die jahrelangen Bemühungen der heutigen Besitzerfamilie für den Rebstock eine gangbare Lösung zu finden. Die Gemeindeversammlung vom 5. April 2011 soll über die nötigen zonenrechtlichen Anpassungen abstimmen, welche Voraussetzung für das vorgeschlagene Neubauprojekt sind. Wird den Anpassungen zugestimmt, dann wird für die Detailprojektierung und die Baubewilligung noch einige Zeit vergehen. Das Restaurant Rebstock bleibt währenddessen in Betrieb. Die Gemeinde hat gemäss neuem Zonenreglement auch bei der Detailprojektierung ein wesentliches Mitspracherecht bei der Gestaltung des künftigen Rebstock und des Evelyne-Leu-Platzes. Detaillierte Unterlagen finden Sie unter www.frenkendorf.ch/rebstock.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung als Beschluss:

1. Die Mutation Parzelle 710 «Rebstock» und die Zonenzuweisung in Kernzone K2 der Zonenvorschriften Siedlung werden genehmigt.
2. Die Festlegung der Gestaltungsbaulinie auf Parzelle 710 im Bau- und Strassenlinienplan Ortskern wird genehmigt.
3. Die Mutation Parzelle 710 «Rebstock» sowie die neue Gestaltungsbaulinie treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Erläuterungen durch GR Urs Kaufmann

GR Urs Kaufmann bezeichnet dieses Traktandum in seiner Einleitung als spannend. Die Parzelle 710 wurde in der neuen Zonenplanung bewusst ausgelassen, da zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt war, dass ein Projekt entstehen wird. Mit Hilfe des Beamers stellt Urs Kaufmann das Neubauprojekt der Investorengruppe aus verschiedenen Blickwinkeln bildlich vor. Das Modell konnte im Gemeindezentrum begutachtet werden und steht zudem beim Eingang zum Saal.

Für die mittelfristige Gestaltung des Evelyn-Leu-Platzes sind bereits Konzeptvorschläge eingegangen. Unsere Aufgabe ist es, die Parzelle 710 jetzt in den neuen Zonenplan zu überführen. Bis dahin untersteht sie noch dem bisherigen Reglement aus dem Jahre 1979. Das Restaurant Rebstock wird gemäss altem Zonenplan als teilweise erhaltenswert deklariert. Für Bauten, welche nur teilweise erhaltenswert sind, kann eine Bewilligung zum Abbruch ausnahmsweise erteilt werden, sofern am selben Platz, eine gleichwertige Baute erstellt wird. Die bestehenden Pflichtbaulinien sowie das Gebäudevolumen sind zu berücksichtigen. Konkret geht es heute also darum, die Gestaltungsbaulinie zu bestimmen und das Raumprofil mit zonenrechtlichen Bestimmungen so zu regeln, dass in etwa das projektierte Bauvorhaben realisiert werden kann. Abweichungen bei Details sind in der Realisierungsphase jedoch noch möglich. Der Gemeinderat hat zudem im Baugesuchsverfahren wiederum ein gesetzlich verankertes Mitsprache- und gestaltungsrecht.

Die Bevölkerung wurde über das Projekt umfassend via Gemeindeanzeiger, Homepage, Infoveranstaltung und Mitwirkungsverfahren informiert.

Orientierung durch die Gemeindekommission

Arthur Rohrbach, Mitglied der Gemeindekommission, rekapituliert die engagierte Beratung in der Gemeindekommission. Die Diskussion zeigte, dass die Liegenschaft Rebstock eindeutig Emotionen weckt. Zum Verfahren wurden keine Fragen gestellt. Hingegen wurde nochmals erörtert, was genau die Folge der Zonenplan-Mutation bewirkt. Konkret wird die gesetzliche Grundlage geschaffen, das alte Haus abzureissen und durch ein Neues zu ersetzen. Dazu wird das Raumprofil verbindlich definiert. Die Erstellung der neuen Baute bedarf klar einer Baubewilligung. Hier hat der Gemeinderat ein Mitwirkungsrecht. Würde die Mutation nicht genehmigt, hätte die Gemeinde auch später die Möglichkeit die Zonenbestimmungen zu ändern.

Weiter wurde diskutiert, was geschehen würde, wenn der Souverän die Mutation ablehnen würde. In diesem Fall entstünde die Situation einer Investitionsruine, ähnlich wie die Situation ehemaliges Restaurant Löwen. Für die Investoren schafft die Mutation eine grundlegend wichtige Ausgangslage für die Finanzierung. Ohne die Zustimmung zur Mutation würden sich die Banken nicht engagieren.

Der Betrieb des Restaurants ist klar zeitlich begrenzt, da das Investitionsvolumen sehr gross ist. Es wurde auch zur Kenntnis genommen, dass die Liegenschaftsbesitzer seit Jahren keinen Käufer gefunden hatten, obschon der Verkaufspreis mittlerweile auf den Wert des Landes reduziert wurde. Weiter wurde glaubhaft bekanntgegeben, dass sich für die geplanten Wohnungen bereits interessierte Personen gemeldet haben.

Die Gemeindekommission beantragt der Einwohnergemeindeversammlung mit 7 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung, die Mutation der Parzelle 710 «Rebstock» und die Zonenzuweisung in Kernzone K2 der Zonenvorschriften Siedlung sowie der Festlegung der Gestaltungsbaulinie auf Parzelle 710 im Bau- und Strassenlinienplan Ortskern in der vorgelegten Form vorbehaltlos zuzustimmen.

Orientierung durch die Planungs- und Baukommission

Stefan Schär, Mitglied der Planungs- und Baukommission, rekapituliert die Beratungen in der Kommission. Mehrere Sitzungen zusammen mit der Kantonalen Denkmalpflege und allen übrigen involvierten Kreisen haben zu dem nun vorliegenden Projekt mit der Gestaltungsbaulinie und dem definierten Raumprofil geführt. Der Erhalt des bestehenden Bauvolumens kann aus finanziellen Überlegungen der Eigentümerschaft nicht mehr zugemutet werden, da ein Return der Investition kaum eintreten würde. Mit diesen Überlegungen stimmt auch die Denkmalpflege dem Ersatz der Liegenschaft zu.

Die Planungs- und Baukommission beantragt der Einwohnergemeindeversammlung die Mutation der Parzelle 710 «Rebstock» und die Zonenzuweisung in die Kernzone K2 der Zonenvorschriften Siedlung sowie der Festlegung der Gestaltungsbaulinie auf Parzelle 710 im Bau- und Strassenlinienplan Ortskern in der vorgelegten Form vorbehaltlos zuzustimmen.

In einem weiteren Votum plädiert er als Privatperson für den gemeinderätlichen Antrag. Er ist klar der Meinung, dass mit dem vorliegenden Projekt ein adäquater und finanzierbarer Ersatz geschaffen wird.

Eintreten

Gemeindepräsident Rolf Schweizer gibt seinem Wunsch Ausdruck, dass ein Nichteintretensentscheid grundsätzlich der Sache nicht dient, da einfach zu einem späteren Zeitpunkt über das Begehren entschieden werden muss.

Er stellt aufgrund des Schweigens der Versammlung sowie keinen gegenteiligen Meinungen fest:

://: einstimmig mit grossem Mehr ohne Gegenstimme Eintreten beschlossen.

Beratungen

Fritz Brönnimann trägt folgendes Votum vor:

Der Ortskern Frenkendorf kann sicher nicht direkt mit den Oberbaselbietergemeinden Oltingen usw. konkurrenzieren. Dennoch ist für ihn der Erhalt des Rebstocks für das Erscheinungsbild der Gemeinde sehr wichtig. Er ist der Meinung, dass die Liegenschaft mit vernünftigen Mitteln sanierungsmöglich ist. Zusammen mit ortsansässigen Handwerkern ist sicher eine nachhaltige und mit grosser Wertschöpfung für die Dorfgemeinschaft eine Sanierung möglich. Die Szenarien bei einer Ablehnung kann man glauben oder auch nicht. Für ihn wurden die Auswirkungen bei Ablehnung der Zonenplanmutation zu wenig klar erläutert. Er möchte deshalb an den alten Zonenbestimmungen aus dem Jahr 1979 festhalten und somit einen Abbruch verhindern. Mit Annahme der Mutation könnte das Gebäude abgerissen werden. Er fragt sich ernsthaft, ob eine unserer Nachbargemeinden eine solch einschneidende Massnahme beschliessen würde. Für ihn überwiegt das öffentliche Interesse gegenüber dem Privaten, was wiederum für die Ablehnung des Antrags spricht.

Der altehrwürdige Rebstock ist wesentlicher Teil des historischen Dorfkerns. Seine eindruckliche, zeitlos schöne Giebelseite ist ein Blickfang. Einen derart alten Gebäudekomplex im Dorfkern darf man heutzutage nicht mehr abreißen. Der Rebstock ist ein schützenswertes Objekt.

In diesem Sinn fordert er die Anwesenden auf, die Zonenplanmutation vollumfänglich abzulehnen.

Ruedi Keller dankt dem GR für das zu jedem Zeitpunkt transparente Verfahren. Die Silhouette resp. die markante Giebelfassade des Rebstocks dominiert den Dorfkern. Er hätte vom Kantonalen Denkmalschutz eindeutig mehr Heimatschutz erwartet und ist deshalb sehr erstaunt über die Zustimmung zum Abbruch. In anderen Fällen mussten Liegenschaftsbesitzer im Frenkendörfer Dorfkern sogar die Farbe an den Fensterläden ändern, da sie dem Heimatschutz nicht genehm war. Auch die Montage von Reklameschildern im Dorf wurde immer zurückhaltend bewilligt. Ihn erstaunt nun sehr, dass diese Mutation, welche einen Abbruch der Liegenschaft zulässt, nun möglich ist. Auch die Gebäudesituation Stephan an der Ecke Eggstrasse/Hauptstrasse mit dem Neubau hat ihn eigentlich bis heute nicht wirklich befriedigt.

Er hat aber auf der anderen Seite auch Verständnis für die Liegenschaftsbesitzer und ihre Schwierigkeiten mit dem Gebäude. Am meisten Probleme sieht er jedoch darin, dass mit dem Abriss der Liegenschaft, das Vereinsleben in Frenkendorf sehr stark eingeschränkt würde. Ohne Rebstock fehlen den Vereinen Säle, welche sie für die Durchführung von Vorstandssitzungen und Generalversammlungen dringend benötigen. Auch der Wegfall des Blumenladens wurde nicht thematisiert. Seiner Meinung nach hätte der Gemeinderat hier mehr Mut zeigen können und zu Gunsten der Vereine das Begehren ablehnen können. Er empfiehlt der Versammlung, die Mutation vollumfänglich abzulehnen.

GP Rolf Schweizer ist der Meinung, dass eine umfassende Mitsprache der Gemeinderat für allfällige Nutzungen nur möglich wird, wenn die Gemeinde die Liegenschaft käuflich übernimmt.

GR Urs Kaufmann erklärt der Versammlung nochmals, weshalb mit der neuen Zonenzuweisung der Abbruch der Liegenschaft möglich wird. Grundsätzlich stuft die Kantonale Denkmalpflege Liegenschaften im Ortskern als schützenswert ein. Diese Häuser können auch mit kommunaler Umzonung ohne Zustimmung des Kantons abgebrochen werden. Im Fall der Liegenschaft Rebstock, hat die Einwohnergemeinde 1979 das Haus als geschützt erklärt. Die Kantonale Denkmalpflege hat das Haus nicht unter Schutz gestellt. Aus diesem Grund kann nun die Gemeindeversammlung heute auch die Zuweisung in Zone K2, was ein Abbruch der Liegenschaft möglich macht, beschliessen.

Bruno Walser ist der Meinung, dass ein Abbruch des Rebstocks ein Verlust für Frenkendorf wäre, denn der Rebstock prägt heute das Erscheinungsbild des Dorfkerns massgeblich. Bei der Abstimmung «Mutation Parzelle 710» geht es darum, die Rebstockparzelle von der Zone «Erhaltenswerte Bauvolumen», in die Zone «K2» zu übertragen. Somit muss der Rebstock abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau muss nach den zonen-spezifischen Bestimmungen der Zone «K2» geplant werden. Diese Bestimmungen haben jedoch nichts gemeinsam mit dem bestehenden Charakter des Dorfkerns! Das vorgeschlagene Neubauprojekt wirkt darum sehr fremd und passt keineswegs harmonisch in die bestehende Umgebung. Der Eingriff würde die heutige Erscheinung des Dorfkerns sehr stark verändern. Die Ausstrahlung des im Laufe der Jahrhunderte gewachsenen Dorfkerns ginge verloren. Er empfiehlt, die Zonenplanmutation abzulehnen, um das Gebäude, den Platz und damit ein wertvolles Dorfbild zu erhalten.

Als Architekt ist er der Meinung, dass eine Sanierung möglich ist. Der Abbruch und der entstehende Neubau verändern das Dorfbild sehr stark. Ein wertvoller Platz würde für immer verschwinden. Gerade die schräg gestellte Giebelfassade ist speziell. Das Ensemble mit den Nachbargebäuden ist sehr wertvoll. Die Verankerung des Rebstocks im Dorf ist nicht zu unterschätzen. Er zitiert das Gesetz wonach historische Gebäude zu schützen seien. Er bedauert, dass die Investoren statt zu sanieren einen Totalersatz anstreben. Aus architektonischer Sicht liegt das neue Gebäude viel zu tief. Der First sollte mindestens zwei Meter höher sein. Er empfiehlt der Versammlung, die Mutation mit einem Nein abzulehnen, damit der Rebstock bestehen bleibt.

Eric Hägler ist mit dem Rebstock familiär verbunden. Die Eigentümerschaft hat verantwortungsbewusst die Liegenschaft immer mit viel Aufwand und letztendlich auch mit finanziellem Verlust unterhalten. Nun geht das nicht mehr. Aus diesem Grund sucht der Besitzer schon seit Jahren Investoren bzw. einen Käufer. Er musste feststellen, dass für Bauten im Dorfkern das Interesse äusserst gering ist und er in der Folge auch keine Interessenten fand. Die bestehende Bausubstanz mit einer völlig veralteten Haustechnik ist schlicht nicht mit finanzieller resp. mit baren Mitteln zu unterhalten und ggfs. zu sanieren. Einer Totalsanierung macht ein

jährlichen Ertragsvolumen von CHF 230'000 notwendig. Dies ist mit dem heutigen Gebäudevolumen nicht zu erwirtschaften. Deshalb fand sich in den letzten 15 Jahren auch kein Käufer. Damit mittelfristig nicht eine zweite Bauruine entsteht, sollen circa 6 altersgerechte Wohnungen und im Parterre Gewerberäume, notabene mit einer geringeren Bebauungsziffer von nur 36 % statt den heutigen 42 %, entstehen. Die heute vorgestellte Projektidee wurde seitens der Gemeinde unter Leitung von GR Kaufmann sowie dem Amt für Denkmalpflege umsichtig geplant. Er plädiert für die Annahme der Zonenplanmutation und bittet darum Ja zu stimmen.

Stellungnahme des Eigentümers der Parzelle 710 «Rebstock»

Willi Hägler möchte als Eigentümer des Rebstocks den Anwesenden einige Informationen mitteilen:

Der Rebstock wurde vor ca. 300 Jahren gebaut, seit etwa mehr als 200 Jahren ist er im Besitz der Familie Hägler. In dieser Zeit wurde an- und umgebaut, aber der Rebstock wurde nie unter Denkmalschutz gestellt. Das Haus ist ein reines Geschäftshaus und bietet ausser einer 4 Zimmer-Wohnung und 5 Gästezimmern für Angestellte keinen Wohnraum. Meterdicke Mauern, unterschiedliche Bodenhöhen, zu niedrige Räume zwingen uns zum Handeln. Eine Renovation würde ungefähr 2 bis 2.5 Mio. Franken kosten. Selbst bei dieser Investition würde man bloss Kosmetik betreiben und man hätte immer noch ein altes Haus und nicht mehr Wohnraum. Dazu käme, dass man nach der Renovation mit einem Gastrobetrieb die notwendige Verzinsung nicht erwirtschaften kann.

Seit 15 Jahren sind wir bemüht, das Gebäude zu verkaufen und der Dorfgemeinschaft als Restaurant weiterhin zu erhalten. Dies scheiterte immer an den eben erklärten Problemen.

Seit der Stilllegung der Metzgerei ist die Liegenschaft nicht mehr selbsttragend und kostet die Eigentümerschaft jährlich ca. CHF 20'000.00 an Mehraufwendungen. Familie Panhofer wird in absehbarer Zeit, nach mehr als 16 Jahren, den Rebstock verlassen. Eine Neuvermietung wird nicht mehr möglich sein, weil zu viele Gesetzes-Auflagen bestehen.

Zurzeit besteht durch eine Investorengruppe das Interesse, den Rebstock zu erwerben und durch einen Neubau (übereinstimmend mit den neuen Zonenvorschriften) zu ersetzen. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, muss die Baulinie so wie diese vom Gemeinderat vorgeschlagen wurde, angepasst werden.

Sollte die Anpassung der Baulinie abgelehnt werden, muss damit gerechnet werden, dass sich die Investorengruppe zurückzieht und über kurz oder lang eine Bauruine das Zentrum von Frenkendorf ziert.

Mit Inseraten im Anzeiger macht eine Gruppe Druck gegen den neuen Zonenplan und aber auch gegen uns als Besitzer sowie gegen das vorliegende Projekt notabene das erste, konkrete in den letzten 15 Jahren.

Als Liegenschaftsbesitzer von Frenkendorf bin ich schockiert und erstaunt, weil ich feststellen muss, wie viele Leute sich plötzlich um den Rebstock bemühen, ihn jedoch zeitlebens nie oder sehr selten betreten haben. Doch heute wollen uns diese Leute Vorschriften machen, was wir mit dem Rebstock zu tun hätten. Sollte der Anpassung des Zonenplanes an der Gemeindeversammlung nicht zugestimmt werden, erwarte ich von der Gegenpartei, dass sie Grösse zeigen und den Rebstock mit ihren Mitteln erwerben und ihn in ihrem Sinn sanieren.

In diesem Sinn bitte ich Sie, der Zonenplanmutation vorbehaltlos zuzustimmen.

Ruedi Hägler ist erstaunt über die grosse Anzahl Gegner. Sie reden von sanfter, vernünftiger Renovation. Konkrete Vorschläge würden allerdings nicht vorliegen. Die Investoren haben jedoch konkret gearbeitet. Er ärgert sich über diese Haltung. Die Aussage, der Rebstock habe eine schöne Fassade, genügt allein nicht. Nur die Fassade des Restaurants ist schön, die restlichen Anbauten haben ein jüngeres Baudatum und fügen sich nicht harmonisch ein. Zudem ist die Liegenschaft nur zu 20 % unterkellert. Es ist auch kein Lift vorhanden. Das Restaurant ist mit den Sälen nicht optimal verbunden. Die Bedienung und der Unterhalt sind deshalb sehr aufwändig. Die Energieeffizienz der Liegenschaft ist sehr schlecht. Das Dorfbild hat sich in vielen Orten während vielen Jahren immer wieder verändert. Früher wurde in diesen Liegenschaften Landwirtschaft betrieben und heute findet eine völlig andere Nutzung statt.

Der Rebstock ist als altes Gebäude nicht erhaltenswert. Da der Bau sehr sanierungsbedürftig ist, kann er mit Bestimmtheit sagen, dass – egal wie die heutige Abstimmung ausfällt – das Gebäude über kurz oder lang nicht gerettet ist. Aus diesem Grund ist die heutige Gele-

genheit mit dem vorhandenen, konkreten Interesse der Investoren beim Schopf zu packen, da bei einer Ablehnung vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt keine potenten Investoren mehr bekannt sind. Er ist der Meinung, dass sich der Neubau harmonisch einfügt, aber er wird den Rebstock nicht ersetzen. Es wird deshalb eine Angewöhnungsphase geben. Er beantragt, der Mutation zuzustimmen.

Fritz Weiss hat als langjähriger Bauverwalter viele Veränderungen bei dieser Liegenschaft erlebt. Er versteht das Begehren der Besitzer der Liegenschaft Rebstock sehr gut. Fritz Weiss vertritt die Meinung, dass alles seine Zeit hat. So auch dieses Haus. Die Liegenschaft kann nach heutigen Standards mit einem vernünftigen Mitteleinsatz nicht saniert werden. Die Bausubstanz ist klar am Ende. Für ihn ist aber auch wichtig, dass die Reduktion der Bebauungsziffer von 42 % auf 36 % den bundesrechtlichen Empfehlungen entspricht. Ein Vergleich mit Muttenz zeigt, dass auch da alte Häuser mit neuer Bausubstanz ersetzt werden mussten.

Bruno Walser teilt nach wie vor die Ansicht, dass eine Sanierung möglich ist. Die harmonische Einfügung findet mit dem Neubau nicht statt.

Keine weiteren Wortbegehren.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit 103 Ja zu 80 Nein:

- 1. Die Mutation Parzelle 710 «Rebstock» und die Zonenzuweisung in Kernzone K2 der Zonenvorschriften Siedlung werden genehmigt.**
- 2. Die Festlegung der Gestaltungsbaulinie auf Parzelle 710 im Bau- und Strassenlinienplan Ortskern wird genehmigt.**
- 3. Die Mutation Parzelle 710 «Rebstock» sowie die neue Gestaltungsbaulinie treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.**

4. Verschiedenes

Margrit Wälti Nussbaumer orientiert die Versammlung über die Einreichung eines Stimmbürgerantrags gemäss § 68 Gemeindegesetz. Ein gleichlautender Antrag wird auch an der Gemeindeversammlung in Füllinsdorf eingereicht.

Darin wird der Gemeinderat Frenkendorf beauftragt, mit der Nachbargemeinde Füllinsdorf ein Projekt zu erarbeiten, das die Vor- und Nachteile einer vertieften und umfassenden Zusammenarbeit der beiden Gemeinden aufzeigt und das weitere Vorgehen ermittelt.

Die Gemeinden Frenkendorf und Füllinsdorf haben in den letzten Jahren ihre Kooperation verstärkt. Zu erwähnen sind unter anderem die Zusammenarbeitsprojekte wie die Stiftung APHFF Schönthal, die Feuerwehr Hülften, die Zivilschutzorganisationen sowie der Schulbereich. Die politischen Parteien FDP, SVP und SP der Gemeinden Frenkendorf und Füllinsdorf möchten mit den Erfahrungen aus diesen Bereichen die Möglichkeiten und Chancen einer umfassenden Zusammenarbeit weiter vertiefen. Sie sehen unter anderem die Chance, im Kanton und im Ergolzthal mehr Gewicht zu erhalten. Dies auch im Wissen darum, dass in anderen Regionen unseres Kantons enge Kooperationen angestrebt würden (Beispiel: Birsstadt). Ebenso erkennen sie die Möglichkeit einer weiteren Professionalisierung und Fokussierung der immer umfassender werdenden kommunalen Dienstleistungen für die Einwohnerschaft, ohne dabei die Bürgernähe zu gefährden. Weiter ergeben sich Effizienzpotenziale, die sich wiederum in Kosteneinsparungen auswirken können.

Wohlwissend, dass neben den erwähnten Vorteilen auch mögliche Nachteile bewertet werden müssen, muss die Grundlagenarbeit am Beginn eines solchen Prozesses stehen. Daher werden die beiden Gemeinderäte gebeten, ein Projekt erarbeiten zu lassen, das die Vor- und Nachteile benennt sowie Schritte zum weiteren Vorgehen aufzeigt.

Franz Janzi trägt als Einwohner den Antrag vor:

"Der Gemeinderat erarbeitet mit der Nachbargemeinde Füllinsdorf ein Projekt, das die Vor- und Nachteile einer vertieften und umfassenden Zusammenarbeit der beiden Gemeinderäte aufzeigt und das weitere Vorgehen ermittelt.

Thomas Benz ergänzt, dass die Gemeinderäte eine Analyse machen sollen, die die Möglichkeiten weiterer Zusammenarbeit aufzeigt. Das Initiativkomitee bietet sich an, in der Projektkommission mitzuwirken. Am 11.5.2011 findet eine Informationsveranstaltung mit Referenten zum Thema Zusammenarbeit statt.

GP Rolf Schweizer nimmt das Begehren entgegen. Der Gemeinderat wird an einer der nächsten Sitzungen über die Erheblichkeit befinden und das weitere Vorgehen mit dem Gemeinderat Füllinsdorf besprechen.

Oliver Oesch bezieht sich auf zwei Mitteilungen in den letzten beiden Gemeindeanzeigern. Andi Trüssel veröffentlichte als SVP-Landratskandidat in den letzten beiden Anzeigern Beispiele aus den Bereichen Vormundschaft und Sozialdienst. Die Fälle seien auf eine entwürdigende Art und Weise dargestellt worden. Er habe auf Grund der Schilderungen klar die Situation einer Schülerin erkannt. Für ihn wurde hier die Grenze der Vertraulichkeit überschritten und Andi Trüssel habe als Gemeinderat – und somit als Insider – zudem die Amtsverschwiegenheit verletzt.

Er fordert Gemeinderat Andreas Trüssel konkret auf, die Publikationen sofort zu stoppen und sich im nächsten Anzeiger für die bereits erschienenen Äusserungen zu entschuldigen.

Ruedi Keller schliesst sich seinem Vorredner an. Solche Publikationen sind tabu und strafrechtlich grenzmässig.

Zudem möchte er nun wissen, ob der Gemeinderat – nach dem Ja zur Zonenplanmutation Rebstock – bereit ist, sich dem Thema Vereinslokale anzunehmen. Andernfalls würde er einen Stimmbürgerantrag nach §68 mit dieser Forderung einreichen.

Gemeindepräsident Rolf Schweizer erklärt der Versammlung, dass GR Andi Trüssel diese Publikationen als Privatperson im Rahmen des Wahlkampfs für die Landratswahlen veröffentlichte.

Gemeinderat Andi Trüssel erklärt, dass er mit diesen Fall-Publikationen, auf summarische Weise die Einwohnerschaft orientieren möchte. Er ist klar der Meinung, dass das Volk wissen müsste.

Nationalrat Eric Nussbaumer ist der Meinung, dass derartige Publikationen nicht mit Wahlkampf entschuldigt oder gerechtfertigt werden können. Die zitierten Beispiele sind grenzmässig.

Landrätin Mirjam Würth ist ebenfalls schockiert über die Äusserungen von Gemeinderat Andi Trüssel. Sie ist sehr enttäuscht über die neu entstandene Kultur, welche bis anhin von gegenseitigem Respekt und Toleranz geprägt war. Bezüglich Sozialausgaben hilft eben der Finanzausgleich mit dem sog. Sonderlastenabgeltung, allfällige überdurchschnittliche Ausgaben im Sozialbereich zu tragen.

Roland Kaiser teilt den Anwesenden mit, dass er als Geschäftsführer der hiesigen Debrunner AG den Schulungsraum mit 120 Plätzen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur den örtlichen Vereinen kostenlos als Versammlungsort zur Verfügung stellt. Im Weiteren empfiehlt er das Altersheim Schönthal für die Verpflegung als Caterer.

Gemeindepräsident Rolf Schweizer gibt das Datum der nächsten Gemeindeversammlung bekannt:

- **Montag, 20. Juni 2011, 20.00 Uhr (Genehmigung Rechnung 2010)**

Um 22.45 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: 13. April 2011