



## Informationen der Einwohnergemeinde

### Kauf des Bärenareals inkl. Tankstelle

Der Gemeinderat Blumenstein hat ursprünglich geplant, den Kauf der Parzelle-Nr. 16, Bärenstutz 5, an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung am 30.03.2020 zur Abstimmung zu bringen. Aufgrund der Situation mit dem Coronavirus musste diese Versammlung abgesagt werden. Ebenfalls konnte die ordentliche Gemeindeversammlung vom 25.05.2020 nicht durchgeführt werden.

Die Schutzmassnahmen des Bundes wurden zwischenzeitlich gelockert und Versammlungen dürfen wieder stattfinden. Dies hat den Gemeinderat veranlasst, die Verhandlungen mit dem Grundeigentümer des Bären-Areals wieder aufzunehmen.

Der Gemeinderat wollte mit dem Kauf der Parzelle inkl. der Tankstelle eine mögliche Weiterentwicklung der Gemeinde sicherstellen und sich ein wirksames Mitbestimmungs- und Mitwirkungsrecht sichern.

In der Zwischenzeit hat der Grundeigentümer die Tankstelle von der Parzelle-Nr. 16 abparzelliert (304 m<sup>2</sup>) um diese separat zu verkaufen. Das Bärenareal kann nur noch ohne Tankstelle erworben werden. Das neue Verkaufsangebot des Grundeigentümers lautet CHF 1.2 Mio. zuzüglich des Inventars von CHF 150'000.—. Dieses Angebot ist nicht verhandelbar.

Aufgrund der veränderten Ausgangslage hat der Gemeinderat den Kauf und den Wert der Parzelle erneut intensiv diskutiert und die beiden Angebote gegenübergestellt:

	<b>Angebot März mit 4'159 m<sup>2</sup></b>	<b>Angebot heute mit 3'855 m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis Bären	1'300'000.00	1'200'000.00
Kaufpreis Inventar	150'000.00	150'000.00
Abbruchkosten	170'000.00	170'000.00
Verschreibungskosten 2.5 % des Verkaufspreises	32'500.00	30'000.00
Kaufs-Nebenkosten, Beratung; Annahme	22'000.00	22'000.00
Zwischentotal Anlagekosten Kreditgenehmigung	1'674'500.00	1'572'000.00
Verzinsung über 5 Jahre, z. L. Erfolgsrechnung	25'117.50	23'580.00
Gesamttotal Anlagekosten inkl. Verzinsung	1'699'617.50	1'595'580.00
Ergibt einen m <sup>2</sup> -Preis von	<b>408.66</b>	<b>413.90</b>

Bleibt die Tankstelle bestehen, kann die Parzelle nicht wie gewünscht ausgeschöpft und bebaut werden. Zudem vermindert die bestehende Tankstelle, welche auch nachts benutzt wird, den Landwert aus unserer Sicht und auch aus derjenigen unseres externen Beraters beträchtlich. Weiter kann zurzeit nicht abgeschätzt werden, inwiefern sich die momentane Corona-Krise auf den Liegenschaftsmarkt wie auch auf die Wirtschaft generell auswirken wird.

Der Gemeinderat erachtet das Angebot von CHF 1'200'000.— zuzüglich des Inventars von CHF 150'000.— als zu hoch und hat dem Grundeigentümer ein Gegenangebot von CHF 1. Mio. zuzüglich des Inventars unterbreitet. Mit einem Verkaufspreis von einer Million könnte ein realistischer Quadratmeterpreis von CHF 360.— erzielt werden.

Leider wurde unser Preisangebot am 02.07.2020 vom Grundeigentümer abgelehnt.

Aufgrund der finanziellen Ungewissheit im Zusammenhang mit dem Coronavirus, dem Verkauf der Tankstelle sowie dem nun noch höheren m<sup>2</sup>-Preis für weniger Land müssen wir vernunftshalber auf einen Kauf verzichten. **Der Gemeinderat hat das Geschäft abgeschrieben und wird dieses an der Gemeindeversammlung nicht mehr zur Abstimmung bringen.**

### Ortsplanungsrevision

Bund und Kanton haben in den letzten Jahren ihre Raumplanungsgesetzgebung wesentlich geändert. Dies führte einerseits dazu, dass die Spielräume für die räumliche und bauliche Entwicklung der ländlichen Gemeinden erheblich eingeschränkt wurden. Andererseits entstanden daraus viele Pflichtaufgaben für die Gemeinde, die zu umfassenden Anpassungen derer baurechtlichen Grundordnungen führen. Für die Gemeinden ist die Situation besonders herausfordernd, da diese übergeordneten Gesetzesanpassungen zeitversetzt erfolgten und die kantonalen Vorgaben bis heute laufend angepasst und in der Regel verschärft werden.

Konkret müssen die Gemeinden nachfolgende, übergeordnete Aufträge erfüllen resp. in der baurechtlichen Ordnung grundeigentümerverbindlich umsetzen:

- Umsetzung der Vorgaben «SEIn» zur Siedlungsentwicklung nach Innen und zum Schutz des Kulturlands bei ihren raumwirksamen Planungen
- Umsetzung der Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- Festlegung der Gewässerräume nach der geänderten Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung
- Erarbeitung einer Landschaftsplanung nach den aktuellen Vorgaben des Kantons
- Umsetzung der aktuellen Naturgefahrenkarte im Zonenplan
- Umsetzung des geänderten Bauinventars
- Durchführung einer Waldfeststellung gemäss aktueller Waldgesetzgebung
- Generelle Anpassung des Baureglements auf die in der kantonalen Baugesetzgebung abschliessend geregelten Bestimmungen

Die Vorgaben müssen vollzogen werden. Ansonsten könnte ein Bewilligungs-Stopp (in Bezug auf die Umsetzung der BMBV) sowie ein Planungs-Stopp (in Bezug auf die Umsetzung SEIn, Landschaftsplanung und Gefahrenkarte) drohen oder strenge Übergangsbestimmungen würden weiterhin gelten (in Bezug auf die Gewässerräume).

Die Gemeinde Blumenstein verfügt über eine baurechtliche Grundordnung aus dem Jahre 2001. Auf Grund des Alters der Planungsinstrumente wurde eine Totalrevision unumgänglich, eine punktuelle Anpassung von Baureglement und Zonenplan war nicht mehr möglich. Die Totalrevision einer Ortsplanung zieht jedoch eine umfassende Neu beurteilung aller bestehenden und neuen Festlegungen innerhalb und ausserhalb des Baugebiets mit sich. Alle Aspekte der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung, der Reglementierung des Bauwesens sowie der Bau- und Nutzungsbeschränkungen zum Schutz von Kulturobjekten, Gewässern und Lebensräumen müssen dabei umfassend bezüglich der Erfüllung des gesetzlichen Auf-

trags sowie der Auswirkungen aus Raum und Umwelt geprüft und begründet werden. Dies führt im Gegensatz zu vorangehenden Ortsplanungsrevisionen zu einem erheblich aufwändigeren und langwierigen Plangenehmigungsprozess.

Verschiedene Gemeinden im Gürbetal haben sich unter der Federführung der RegioBV Westamt entschlossen, für die anstehenden Überarbeitungen der Ortsplanungen ein gemeinsames Musterbaureglement zu erarbeiten. Damit sollen die Reglementierung des Bauwesens wie auch die Bau- und Nutzungsbeschränkungen harmonisiert und die Handhabung für Baufachleute und Behörden vereinfacht werden. Wichtig war zudem, die Umsetzung der BMBV so zu gestalten, dass die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten auch mit den neuen Messweisen erhalten bleiben und möglichst keine Nachteile für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer entstehen. Das Musterbaureglement wurde unter fachlicher Beteiligung des Amts für Gemeinden und Raumordnung AGR erarbeitet. Leider zeigt sich nun in der Umsetzung in den einzelnen Gemeinden, dass das AGR die Grundlage des Musterbaureglements in wichtigen Teilen nicht akzeptiert und laufend geänderte Vorgaben zur Umsetzung der BMBV macht. Dies wiederum führt zu einem erheblichen Abstimmungsaufwand zwischen den Gemeinden, um die Idee der Harmonisierung aufrecht zu erhalten sowie zu einer mehrmaligen Anpassung der Bestimmungen und Masse in den Baureglementen. Zwei Beispiele: Der Messpunkt des obersten Punktes der Dachkonstruktion wurde im Laufe der Ortsplanungsrevision vom AGR dreimal geändert; zuerst sollte Oberkant Konterlattung gemessen werden, dann Oberkant Dachschalung und nun zuletzt wie bisher Oberkant Dachsparren. Ein langer Streitpunkt war auch die Frage, ob Anbauten neu an die Gebäudelänge angerechnet werden müssen. Hätte hier der Kanton nicht eingelenkt, hätte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten einer Bauparzelle gehabt. Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die neue Gesetzgebung von Bund und Kanton ist für Bauwillige von grosser Bedeutung und wird zu mehr Rechtssicherheit führen. Insbesondere bestehen keine Widersprüche mehr zur übergeordneten Gesetzgebung. **Die Gemeinde bekommt aber nicht „nur“ ein neues Baureglement, sondern eine Vielzahl von neuen Nutzungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet.**

Unter anderem sind mit der Ortsplanungsrevision folgende Änderungen - deren Genehmigung durch den Kanton nicht selbstverständlich sind - verbunden:

- Die bisherige Ortsbildschutzzone kann ersatzlos aufgehoben und die Parzellen in die Mischzone umgezont werden. Dies ergibt für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen wichtigen Spielraum für die Erneuerung und Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften.
- Es können zwei Zonen mit Planungspflicht ZPP mit einem erheblichen Nutzungspotenzial sowie 3 Vollgeschossen ausgeschieden werden.
- Diverse Zonen für öffentliche Nutzungen können umgezont und damit auch private Nutzungen ermöglicht resp. legalisiert werden.
- Am Rand des Siedlungsgebiets können diverse Einzonungen und Bauzonenumlegungen vorgenommen werden, um bestehende Nutzungen in die richtige Zone zu überführen (Herstellung der Zonenkonformität) und/oder Nutzungsspielräume zu öffnen.
- Ein Teilareal kann von der Ortsbildschutzzone in die Arbeitszone umgezont werden.
- Die Anzahl Baugruppen konnte auf Grund der Vorarbeiten zur Ortsplanungsrevision reduziert werden und somit können auch die Ortsbildschutzbereiche auf die wirklich intakten Weiler und Ortsteile beschränkt werden.
- Bei den baupolizeilichen Massen können u.a. bei Fassadenhöhen, Kniestockhöhe und Gebäudelänge sowie der Baugestaltung Nutzungsspielräume erreicht werden.

- Die BMX-Anlage kann in eine Zone für Sport und Freizeit ZSF umgezont werden.
- Die Landschaftsplanung entspricht dem neusten Stand, so dass durch alte Bestimmungen keine unnötigen Nutzungseinschränkungen abgeleitet werden können; u.a. klare Trennung zwischen Landschaftsästhetik ohne Bewirtschaftungseinschränkungen und Schutz der Lebensräume.
- Bezüglich Bauinventar kann die sogenannte Inventarlösung eingeführt werden, was den betroffenen Grundeigentümern ebenfalls teilweise Spielraum bei Bauvorhaben gibt.

Zurzeit besteht noch in einem Punkt eine erhebliche Differenz mit dem Kanton. Das AGR verlangt von der Gemeinde die Prüfung, ob die Umzonung der Parzellen in der heutigen Ortsbildzone in die Mischzone und die damit verbundene Aufhebung der maximalen Gebäudetiefe zu einem Mehrwert führt, der nach Mehrwertabgabereglement abgeschöpft werden muss. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass mit der neuen Messweise der Gebäudelänge und den Tatsachen, dass die zulässige Geschossigkeit nicht ändert und alle bewohnten Gebäude und Gebäudeteile neu zur Gebäudelänge dazugerechnet werden müssen, kein relevanter Mehrwert entsteht. Damit vor der öffentlichen Auflage alle Grundeigentümer bezüglich Mehrwertabgabe eindeutig informiert werden können, muss dieser Punkt im Detail durch Mehrwertschätzungen abgeklärt werden. Sobald dieser offene Punkt mit dem Kanton geklärt werden kann, wird die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision lanciert.

Der Gemeinderat Blumenstein hat die Ortsplanungsrevision immer prioritär behandelt und vorangetrieben. Die zahlreichen Vorprüfungen, Änderungen und lange Wartezeiten beim Kanton, sowie die zusätzlichen Sitzungen betreffend Gewässerraumausscheidung erschweren den Abschluss und die Genehmigung an der Gemeindeversammlung jedoch erheblich. Das ist auch für den Gemeinderat frustrierend.

Wir hoffen, dass die Ortsplanungsrevision Ende 2020 zur Abstimmung gebracht werden kann und danken für Ihr Verständnis.

Gemeinderat Blumenstein