



Gemeindeversammlung vom 5. Februar 2014

Vorlagen des Gemeinderates

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2013	3
Traktanden:	
1. Verpflichtungskredit Projektierung Schulbau Hofmatt	4
Allgemeine Erläuterungen zu den ROG-Vorlagen	16
2. ROG - Revision der Zonenvorschriften Siedlung	18
3. ROG - Revision der Teilzonenvorschriften Ortskern	26
4. ROG - Ergänzung von Ziffer 1 des Reglements über die Ersatzabgabe für Parkplätze	31
5. ROG - Revision der Zonenvorschriften Landschaft	32
6. ROG - Revision der Strassennetzpläne Siedlung und Landschaft	34
7. Verschiedenes	
7.1. Selbständige Anträge von Stimmberechtigten	
7.2. Anfragen von Stimmberechtigten	
7.3. Mitteilungen des Gemeinderates	

Hinweise

Falls die Vorlagen nicht abschliessend beraten werden können, so findet wie folgt eine Fortsetzungs-Gemeindeversammlung statt:

12. Februar 2014, 20.15 Uhr, Mehrzweckhalle, Turnhallenstrasse 18.

Die Information, ob jene Versammlung durchgeführt wird, erfolgt an der Versammlung vom 5. Februar 2014, via den Gemeindefischkasten an der Marktgasse 8 und via die Gemeindefishwebsite www.gelterkinden.ch.

Wenn sie stattfindet, wird dazu keine separate Einladung verschickt.

Auf der Website der Gemeinde Gelterkinden sind die Unterlagen

- Ausführliches Protokoll der letzten Gemeindeversammlung *
- Berichte / Anträge des Gemeinderates zu den Vorlagen *
- Reglemente / Pläne zu den ROG-Vorlagen

wie folgt zu finden:

www.gelterkinden.ch > Politik/Behörden > Gemeindeversammlung

Die Unterlagen zu den Traktanden sind auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Die mit * bezeichneten Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung auch bezogen werden.

Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2013

Protokoll

://: Das ausführliche Protokoll der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2013 wird genehmigt.

Traktandum 1:

Kenntnisnahme Finanzplan 2014 - 2018

Kein Beschluss.

Traktandum 2:

Budget 2014 (inkl. Festlegung Steuern, Gebühren, Abgaben, Beiträgen und Genehmigung Gesamtstellenprozente)

://: Die Steuersätze, Gebührenordnungen Nr. 1 - 3 samt Vorteils- und Anschlussbeiträgen und Ersatzabgabe werden genehmigt.

://: Die Gesamtstellenprozente 2014 werden genehmigt.

://: Das Budget für das Jahr 2014 wird genehmigt.

Traktandum 3:

Ergänzung von Art. 5 und 11 der Statuten des Oberbaselbieter Abfallverbandes

://: Die folgenden Ergänzungen der Statuten des Oberbaselbieter Abfallverbandes werden genehmigt:

- Neuer Abs. 5 in Art. 5: Der Verband kann notwendige und zweckdienliche Verordnungen erlassen.
- Neuer lit. f in Art. 11 Abs. 5: Erlass von Verordnungen

Gelterkinden, 11. Dezember 2013

Der Gemeindeverwalter

Christian Ott

Traktandum 1: Verpflichtungskredit Projektierung Schulbau Hofmatt

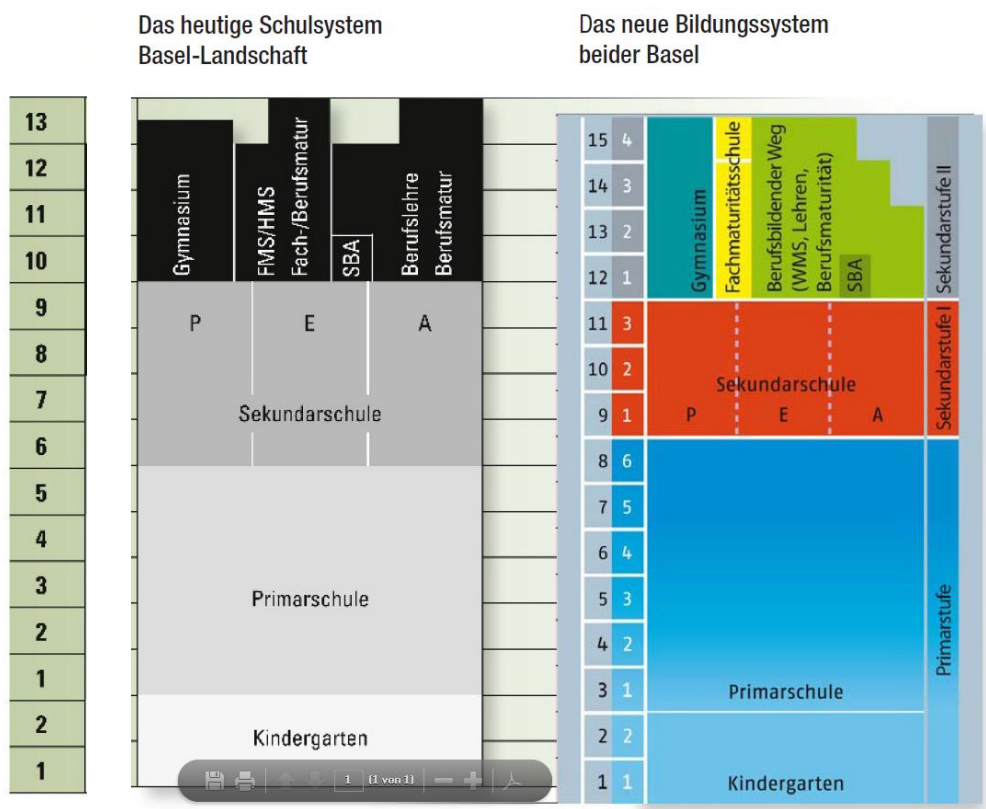
1. Ausgangslage

Bereits im Jahr 2006 hat die Schweiz über die revidierten Bildungsartikel in der Bundesverfassung abgestimmt. Mit überwältigender Mehrheit wurde diesen Verfassungsänderungen zugestimmt. Am 26. September 2010 hiess das Baselbieter Stimmvolk unter anderem die Bildungsvorlage „Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der obligatorischen Schule (HarmoS-Konkordat)“ und „Beitritt zum Konkordat der Sonderpädagogik“ gut. Die Gesetzesänderungen werden auf das Schuljahr 2015 / 2016 umgesetzt. Zusammenfassend kann man die Auswirkungen dieser zwei Annahmen und deren Auswirkungen für alle Gemeinden so formulieren:

HarmoS-Konkordat: Der Träger der Primarstufe, also die Gemeinden, hat ein zusätzliches Schuljahr (6. Primarschule) zu tragen und zu organisieren.

Konkordat Sonderpädagogik (ISF): Es ist das Ziel, behinderte Kinder und Jugendliche in der Regelklasse zu integrieren. Die Regelklasse wird durch Fachpersonen zusätzlich unterstützt. Diese Unterstützung findet teilweise nicht im Klassenzimmer statt und daher sind Zusatzzimmer, sogenannte Gruppenräume, in den Schulhäusern notwendig.

Nachfolgend ist das neue Bildungssystem ab dem Schuljahr 2015 / 2016 mit der neu achtjährigen Primarstufe, welche aus zwei Jahren Kindergarten und sechs Jahren Primarschule besteht, dargestellt:



Traktandum 1: Verpflichtungskredit Projektierung Schulbau Hofmatt

Im Weiteren hat der Gemeinderat beschlossen, den Pavillon Ost (Baujahr 1968) mit den sechs Klassenzimmern nicht mehr für Unterrichtszwecke zu nutzen. Dieser Pavillon war von Anfang an als Provisorium ausgelegt worden und ist heute in einem energetisch sehr schlechten Zustand.

Die Sekundarschule wird u.a. wegen dem neuen Lehrplan 21 nicht weniger Schulraum benötigen als heute. Dies obwohl die 6. Klasse neu von der Gemeinde als Schulträgerin geführt wird.

Der Schulraumbedarf ergibt sich also v.a. aus folgenden Gründen:

- HarmoS-Konkordat
- Konkordat Sonderpädagogik
- Pavillon Ost
- Lehrplan 21

2. Schulraumplanungskommission Kindergarten / Primarschule

Der Schulrat Kindergarten / Primarschule hat an einer Sitzung im Frühjahr 2011 die Umsetzung von HarmoS beraten. Er beschloss daraufhin, dass eine Kommission eingesetzt werden soll. Diese Kommission soll die Auswirkungen der Gesetzesänderungen für die Schule Gelterkinden bezüglich des künftigen Schulraumbedarfes unter Berücksichtigung aller bekannten Rahmenbedingungen abklären. Danach wurde in einer Arbeitsgruppe ein Pflichtenheft für die künftige Schulraumplanungskommission erarbeitet. Durch den Schulrat Kindergarten / Primarschule wurde dann abschliessend dem Gemeinderat folgender Antrag unterbreitet: „Es sei auf Basis des erarbeiteten Pflichtenheftes eine Planungskommission einzusetzen, welche die Auswirkungen der Bildungs-gesetzänderung bezüglich des künftigen Raumbedarfes klären und darstellen soll.“ Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 29. August 2011 den Antrag geprüft und schliesslich das Pflichtenheft genehmigt und die Kommission ins Leben gerufen.

Am 4. Januar 2012 hat sich die Schulraumplanungskommission Kindergarten / Primarschule an ihrer ersten Sitzung konstituiert und ihre operative Tätigkeit aufgenommen. Ihr gehören heute an: Thomas Lang (Gemeinderat Ressort „Bildung“), Christine Mangold-Bürgin (Gemeindepräsidium), Pascal Bürgin (Leitung Bauabteilung), Stefan Degen (Schulrat Kindergarten / Primarschule), Reto Straumann (Schulleitung Kindergarten / Primarschule), Marcel Bussinger (Lehrpersonen Kindergarten / Primarschule) und Monika Grieder-Jeger (Gemeindekommission).

Traktandum 1: Verpflichtungskredit Projektierung Schulbau Hofmatt

Während den ersten Sitzungen wurden u.a. folgende Abklärungen vorgenommen: Bevölkerungsstatistiken (Entwicklungen), Bestandesaufnahme der vorhandenen Baustruktur inkl. Nutzungsdarstellung, künftiger Raumbedarf (unter Berücksichtigung der 6. Primarschulklasse, Frühfremdsprachenkonzept, spezielle Förderungen und neue Schulungsformen in Gruppenräumen), weiteres Vorgehen.

Zu Sitzungen wurden auch Vertretungen der Sekundarschule und des Kantons (u.a. die schulraumverantwortliche Person) eingeladen. Dabei ging es auch um die Koordination der beiderseitigen Schulraumbedürfnisse. Die Gespräche zeigten deutlich, dass die Sekundarschule auch nach der Einführung von HarmoS keine freien Schulräume hat, die durch die Primarschule genutzt werden könnten. Einzig die Werkräume, welche die Sekundarschule heute von der Gemeinde mietet, werden sie voraussichtlich ab dem Schuljahr 2015 / 2016 nicht mehr benötigen. Damit war klar, dass ein neues Schulhaus geplant und realisiert werden musste, da die erforderlichen Schulräume nicht in der bestehenden Struktur untergebracht werden können.

Nachdem alle bekannten Fakten, wie bspw. demographische Entwicklung, zusätzliches 6. Primarschuljahr, Fremdsprachenkonzept, IST-Zustand der Räume und Nutzungsverhältnisse, Entwicklungspotenzial der Schulanlage Hofmatt, SOLL-Raumbestand nach Einführung von HarmoS (Raumprogramm) zusammengetragen waren, kam die Kommission zum Schluss, dass für die Weiterbearbeitung des Projektes fachliche Unterstützung notwendig wird.

3. Planungsauftrag Architekt (Inhalte / Ziele)

Der Gemeinderat vergab an der Sitzung vom 6. August 2012 aufgrund einer Offerte in einer Direktvergabe einen Planungsauftrag an das Architekturbüro Lehner + Tomaselli AG aus Sissach. Der Auftrag beinhaltete v.a. folgende Punkte:

Studie: In der Studie sollen diverse Möglichkeiten skizziert werden, um die nötigen Grundlagen für weitere Entscheide oder Beschlüsse begründen zu können.

Diverse Varianten: A) Möglichkeiten aufzeigen um mit den vorhandenen Ressourcen unterrichten zu können. Diese Variante wird zweigeteilt indem man aufzeigen soll, was für Anbauten, Aufstockungen nötig wären um in den eigenen Räumlichkeiten den notwendigen Bedarf bereitstellen zu können und eine weitere Variante mit allenfalls Zumietung von Räumlichkeiten, die der Kanton (Trakt 1) allenfalls nicht benötigt. B) Neubau an heutigem Standort Pavillon Ost (= zeitliche Abhängigkeit, muss bei Beginn Schuljahr 2015/2016 realisiert sein). C) Alternative Standorte: Andere

Traktandum 1: Verpflichtungskredit Projektierung Schulbau Hofmatt

Standorte auf dem Schulareal der Gemeinde, Aufstockung etc. Zu all diesen Varianten gehört auch die Darstellung der Grobterminplanung.

Kostenschätzung: Zu der Variante, die am ehesten realisiert werden sollte, ist eine Kostenschätzung für die Weiterbearbeitung des Themas Schulraumbedarf abzugeben.

4. Machbarkeitsstudie

Das Architekturbüro präsentierte der Schulraumplanungskommission Kindergarten / Primarschule am 14. November 2012 die möglichen Szenarien anhand einer Machbarkeitsstudie. Die Machbarkeitsstudie hat im Wesentlichen folgende Inhalte:

Mögliche Bebauungsperimeter (Siehe Anhang 1)

Für die Erweiterung der Primarschule kommen zwei Gebiete in Frage. Einerseits das Areal im Norden mit der Spiel-/Sportwiese, wo mehrere Varianten für einen Neubau möglich wären. Auch An- oder Aufbauten an bestehenden Gebäuden wären dort denkbar. Andererseits wäre im Perimeter Südost ein Neubau anstelle vom Pavillon Ost möglich.

Fazit zum gewählten Bebauungsperimeter „Nord“


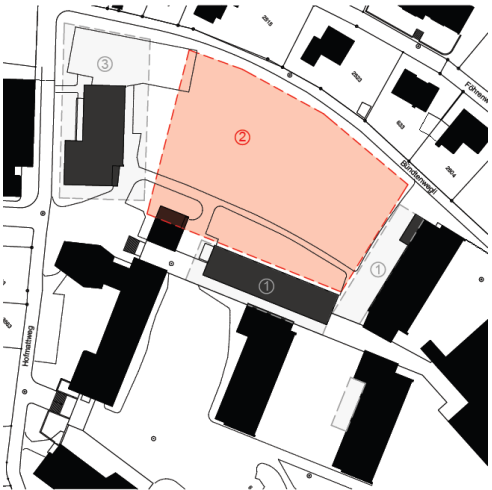

Es wurden nur Varianten im nördlichen Perimeter erstellt und weiterbearbeitet. Dies v.a. aus folgenden Gründen: A) Die zentrale und kompakte Anordnung der Primarschulnutzung steht im Vordergrund. B) Der Abbruch vom Pavillon Ost und ein Schulhausneubau am gleichen Ort hätte ein neues Provisorium zur Folge. C) Der Unterricht müsste bis zur Fertigstellung des Schulhausneubaues in einer Übergangslösung unter Einbezug der bestehenden Pavillons weitergeführt werden können, um keine Provisorien mit grossen Kostenfolgen aufstellen zu müssen.

Mögliche Szenarien im Perimeter „Nord“

Drei Szenarien wurden näher analysiert:

- 1: An- und Aufbauten
- 2: Neubau mit Erhalt der Kopfstandhalle
- 3: Neubau mit Abbruch der Kopfstandhalle

Traktandum 1: Verpflichtungskredit Projektierung Schulbau Hofmatt

Szenarien		Erläuterungen
1		<p>Der notwendige Raumbedarf kann entweder in Anbauten oder in Aufbauten realisiert werden.</p> <p>Vorteil: Erhalt der Spiel- und Sportwiese in ihrer heutigen Form und Grösse, welche sehr rege von der Schule und den Vereinen genutzt wird.</p> <p>Nachteile: Schwierig/aufwendig zu bauen, Schulbetrieb beeinträchtigt, Risiken durch Unvorhergesehenes (Kostenfolgen), unwirtschaftliche Bauweise, Erreichbarkeit der Baustelle schwierig und Auslagerung des Lehrerbereiches während der Bauzeit</p>
2		<p>Hier wurden weitere drei Varianten geprüft. Bei all diesen Varianten würde ein Neubau auf der Wiese realisiert. Bei einer Lösung wurde ein Neubau an den langen Verbindungsgang zum Spezialtrakt anstelle der Hauswirtswohnung vorgeschlagen.</p> <p>Bei allen drei Varianten könnte ein neues Schulhaus ohne grosse Beeinträchtigung des Schulunterrichts realisiert werden.</p>
3		<p>Auch hier wurden drei Varianten geprüft. Bei all diesen Varianten würde ein Neubau anstelle der heutigen Kopfstandhalle in unterschiedlicher Geschossigkeit realisiert.</p> <p>Bei Szenario 3 käme nach zusätzlichen Abklärungen nur die Variante 3 mit neuer Turnhalle in Frage, da die Kopfstandturnhalle auch in Zukunft für den Schulsportunterricht unerlässlich ist.</p>

Fazit über die Szenarien

Beim Szenario 1 sind die Schwierigkeiten und Unsicherheiten zu gross und die Kosten nicht deutlich tiefer als bei einem Neubau.

Traktandum 1: Verpflichtungskredit Projektierung Schulbau Hofmatt

Beim Szenario 2 käme aus Sicht der Schulraumplanungskommission nur die Variante 3 (Schulhausneubau anstelle heutiger Hauswartswohnung) in Frage, da bei dieser Variante die grösstmögliche Fläche der Sport- und Spielwiese erhalten werden könnte.

Im Szenario 3 müsste die Kopfstandturnhalle abgerissen werden und ein Turnhallenneubau wäre unerlässlich. Da die Kopfstandturnhalle sehr sanierungsbedürftig ist und auch die Umgebung der Kopfstandturnhalle inkl. Allwetterplatz sich in einem sehr schlechten Zustand präsentiert, wurde auch diese Variante in die Entscheidungsfindung mit einbezogen.

Folgende Varianten wurden weiter verfolgt:

- Szenario 2 Variante 3: (Neubau Schulhaus anstelle Hauswartswohnung mit Disponibel)
- Szenario 3 Variante 3: (Neubau Schulhaus anstelle Turnhalle mit neuer Turnhalle und Disponibel)

Raumprogramm und grobe Kostenschätzung

Aufgrund der Berechnungen des zukünftigen Raumbedarfes unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen ab Schuljahr 2015 / 2016 besteht insbesondere folgender Raumbedarf für die Primarschule: Neun Klassenzimmer (sechs Zimmer für Regelklasse, ein Zimmer für Abteilungsunterricht und zwei Zimmer für Einführungs- und Kleinklasse), ein Disponibelraum, eine Turnhalle (je nach Variante) und diverse kleinere Räume für WC, Lager für Putzmittel/Schulmaterial usw.

Aufgrund der notwendigen zusätzlichen Zimmer und Nebenräume muss mit folgenden Kosten gerechnet werden (Grobkostenschätzung durch den Baukostenplaner):

Szenario 2 Variante 3: CHF 7.064 Mio.

Szenario 3 Variante 3: CHF 9.910 Mio.

5. Antrag an Gemeinderat durch Schulraumplanungskommission

Aufgrund der weiteren Planungen für die zwei Szenarien beantragte die Schulraumplanungskommission Kindergarten / Primarschule dem Gemeinderat mit Beschluss vom 23. Januar 2013, dass das Szenario 2 Variante 3 mit Disponibel weiter zu verfolgen sei.

Am 4. Juni 2013 wurden die zwei möglichen Szenarien auch dem Gesamtkonvent des Kindergartens und der Primarschule Gelterkinden vorgestellt. Die Lehrpersonen sowie die Schulleitung Kin-

Traktandum 1: Verpflichtungskredit Projektierung Schulbau Hofmatt

dergarten / Primarschule haben sich anschliessend dahingehend vernehmen lassen, dass sie hinter beiden Szenarien stehen können. Ihnen ist wichtig, dass auch ein Disponibelraum (Mehrzweckraum) realisiert wird.

6. Terminplanung Projektrealisation Schulhausneubau

Machbarkeitsstudie:	4. Quartal 2012 bis 1. Quartal 2013
Entscheidungsprozess:	2. Quartal 2013 bis 4. Quartal 2013
Projektierungskredit an Gemeindeversammlung:	1. Quartal 2014
Architektur-Leistungsausschreibung:	1. Quartal 2014 bis Ende 2. Quartal 2014
Vorprojekt / Bauprojekt:	Bis Ende 4. Quartal 2014
Baukredit an Gemeindeversammlung:	2. Quartal 2015
Baubewilligung / Ausschreibung / Ausführungsplanung:	Bis Ende 1. Quartal 2016
Bauausführung:	Ab 2. Quartal 2016 bis Ende 1. Quartal 2017
Inbetriebnahme / Übergabe an Schule:	Bis Ende 2. Quartal 2017

Der dargestellte Terminplan ist dringend einzuhalten, um das neue Schulhaus termingerecht auf Beginn des Schuljahres 2017 / 2018 eröffnen zu können.

7. Übergangslösung für die Schuljahre 2015 / 2016 und 2016 / 2017

HarmoS wird auf Beginn des Schuljahres 2015 / 2016 umgesetzt. Der neu notwendige Schulraum wird aber u.a. aus planerischen und wegen den politischen Entscheidungsprozessen erst auf Beginn des Schuljahres 2017 / 2018 zur Verfügung stehen. Für die Schuljahre 2015 / 2016 und 2016 / 2017 ist daher eine Übergangslösung erforderlich.

Die zu Beginn des Schuljahres 2015 / 2016 benötigten Räume können in den bestehenden Trakten untergebracht werden, ohne zusätzliche Provisorien aufstellen zu müssen. Allerdings müsste die Sekundarschule den Pavillon West der Primarschule überlassen (vermieten) und der Pavillon Ost müsste gesamthaft wieder komplett von der Primarschule belegt werden. Zudem müsste vorläufig auf zusätzliche noch nicht vorhandene Gruppenräume verzichtet werden.

Traktandum 1: Verpflichtungskredit Projektierung Schulbau Hofmatt

Mit der Sekundarschule und dem Kanton führt die Gemeinde Gespräche betreffend einer Zumietung von zwei Schulzimmern des Pavillons West während der Übergangsphase. Mit der Schulleitung Kindergarten / Primarschule wurden die fehlenden Gruppenräume, ein Unterricht im Pavillon Ost und West besprochen. Die Lehrpersonen wurden dabei auch einbezogen. Aufgrund der Gespräche sind alle Beteiligten bereit, sich im Hinblick auf die neuen Schulräume ab dem Schuljahr 2017 / 2018 während der Übergangsphase zu arrangieren.

8. Entwicklungspotenzial (Siehe Anhang 2)

Nach Fertigstellung des neuen Primarschulhauses wird der Pavillon Ost von der Primarschule nicht mehr für Unterrichtszwecke verwendet. Der Pavillon Ost wird dannzumal allenfalls noch von der Sekundarschule vorübergehend während der Umbau- und Sanierungsphase ihrer Projekte zwischengenutzt. Danach soll der Pavillon Ost fachgerecht zurückgebaut werden. Dadurch ergibt sich mittel- bis langfristig auf der Fläche um den Pavillon Ost herum ein Baubereich, der für die zukünftige Arealentwicklung zur Verfügung steht. Da die Sekundarschule bestrebt ist, den Pavillon West fachgerecht zurückzubauen, besteht auf dem Areal noch ein grösseres Entwicklungspotenzial.

9. Variantenentscheid des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat die Thematik „Schulbau“ intensiv diskutiert. Ergänzend zum Antrag der Schulraumplanungskommission Kindergarten / Primarschule hat er auch das Szenario 3 Variante 3 (Neubau Schulhaus anstelle Turnhalle mit neuer Turnhalle und Disponibel) in die Diskussionen miteinbezogen. Grund dazu ist v.a., dass die Kopfstandturnhalle auch schon alt ist und sie im energetischen und sanitärischen Bereich sehr sanierungsbedürftig ist. Der Gemeinderat beauftragte daher das Architekturbüro abzuklären, was eine Komplettsanierung und eine Minimalsanierung der Kopfstandturnhalle für Kostenfolgen hätte. Zudem wurde abgeklärt, was ein fachgerechter Rückbau inkl. vorgängiger Schadstoffsanierung des Pavillons Ost kosten würde. Die Rückbaukosten für den Pavillon Ost gehören nach Ansicht des Gemeinderates in das Neubauprojekt.

Folgende Kosten wurden dabei ermittelt:

Komplettsanierung Kopfstandturnhalle:	CHF 2.400 Mio.
Minimalsanierung Kopfstandturnhalle:	CHF 1.700 Mio.
Rückbau Pavillon Ost inkl. vorgängiger Schadstoffsanierung:	CHF 0.150 Mio.

Traktandum 1: Verpflichtungskredit Projektierung Schulbau Hofmatt

Damit Gleiches mit Gleichem verglichen werden kann, sind die Investitionskosten des Szenarios 2 aufzurechnen. Damit ergeben sich folgende, vergleichbare Investitionskosten für die zwei in Frage kommenden Szenarien:

Szenario:	Szenario 2 (Neubau Schulhaus anstelle Hauswartwohnung mit Disponibel)		Szenario 3 (Neubau Schulhaus anstelle Kopfstand-Turnhalle)
Variante:	Variante 3a (mit Komplettsanierung der Turnhalle)	Variante 3b (mit Minimalsanierung der Turnhalle)	Variante 3 (mit neuer Turnhalle und Disponibel)
Schulhausneubau:	CHF 7.064 Mio.	CHF 7.064 Mio.	CHF 9.910 Mio.
Turnhallensanierung:	CHF 2.400 Mio.	CHF 1.700 Mio.	-
Rückbau Pavillon Ost:	CHF 0.150 Mio.	CHF 0.150 Mio.	CHF 0.150 Mio.
Investitionskosten Total:	CHF 9.614 Mio.	CHF 8.914 Mio.	CHF 10.060 Mio.

Mögliche Auswirkungen der Investitionskosten des Szenarios 3 Variante 3 mit CHF 10.060 Mio. wurden im Finanzplan simuliert. Nach heutigem Kenntnisstand aller absehbaren bekannten Investitionen ist trotz diesem Investitionsvorhaben keine Steuererhöhung eingeplant.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 12. August 2013 beschlossen, dass das Szenario 3 Variante 3 mit neuer Turnhalle und Disponibel weiter verfolgt wird. Gründe dafür sind u.a.: A) Langfristige Betrachtungsweise der gesamten Thematik. B) In den kommenden Jahren ist eine Komplettsanierung oder Minimalsanierung der Kopfstandturnhalle unumgänglich. C) Die Gesamtkosten des Szenarios 2 sind nicht viel tiefer als diejenigen des Szenarios 3. D) Trotz der nur gering höheren Gesamtkosten des Szenarios 3 erhält man hier eine neue, energetisch moderne Turnhalle, zudem kann die Hauswartwohnung weiter genutzt werden. All diese Faktoren überzeugten den Gemeinderat, der Gemeindeversammlung das Szenario 3 Variante 3 mit neuer Turnhalle und Disponibel zu beantragen.

Die Planungskosten betragen rund 10 % der Investitionskosten. Bei einem berechneten Investitionsvolumen von CHF 10.060 Mio. betragen die Planungskosten demnach rund CHF 1.0 Mio. inkl. MWST.

Traktandum 1: Verpflichtungskredit Projektierung Schulbau Hofmatt

10. Antrag

Genehmigung eines Verpflichtungskredites in der Höhe von CHF 1.0 Mio. inkl. MWST für die Projektierung eines Neubaus eines Schulhauses (Szenario 3 Variante 3 mit neuer Turnhalle und Dis-
ponibel).

Gelterkinden, 16. Dezember 2013

Der Gemeinderat

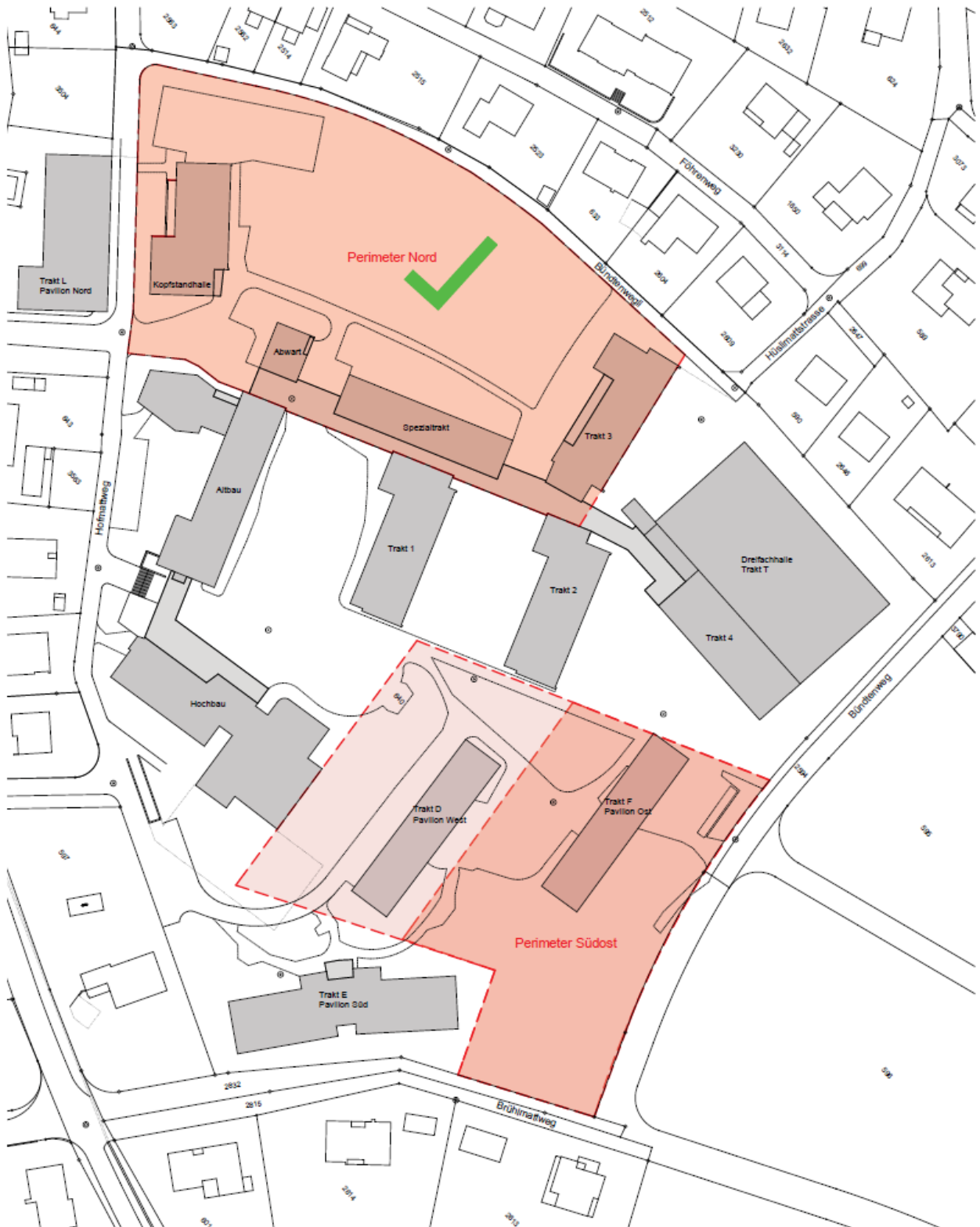
Anhang 1 (auf Seite 14): Mögliche Bebauungsperimeter „Nord“ und „Südost“

Anhang 2 (auf Seite 15): Entwicklungspotenzial

Traktandum 1: Verpflichtungskredit Projektierung Schulbau Hofmatt

ANHANG 1

Mögliche Bebauungsperimeter „Nord“ und „Südost“



Allgemeine Erläuterungen zu den ROG-Vorlagen

Allgemeine Erläuterungen zu den Traktanden 2 bis 6 (Revision der Ortsplanungen Gelterkinden, ROG)

Die Revision der Ortsplanungen Gelterkinden (ROG) umfasst die folgenden je separat traktandierten Geschäfte:

- Revision der Zonenvorschriften Siedlung (Traktandum 2)
- Revision der Teilzonenvorschriften Ortskern (Traktandum 3)
- Ergänzung von Ziffer 1 des Reglements über die Ersatzabgabe für Parkplätze (Traktandum 4)
- Revision der Zonenvorschriften Landschaft (Traktandum 5)
- Revision der Strassennetzpläne Siedlung und Landschaft (Traktandum 6)

Mit der ROG nimmt die Gemeinde einerseits die formellen Anpassungen als Folge des revidierten und per 1. Januar 1999 in Kraft getretenen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vor. Andererseits werden die bestehenden Planungen der Gemeinde an die aktuellen Verhältnisse bzw. die in den nächsten 15 bis 20 Jahren zu erwartenden Entwicklungen angepasst.

Soweit möglich sind die im Verlaufe des Planungsprozesses (2009 bis 2013) erfolgten weiteren Änderungen von gesetzlichen Grundlagen ebenfalls berücksichtigt. Insbesondere betrifft dies die neue kantonale Naturgefahrenkarte, das geänderte eidgenössische Gewässerschutzgesetz (mit teilweise noch unbekanntem Umsetzungsbestimmungen auf kantonaler Ebene), Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sowie neue Vorschriften in den Bereichen Mobilfunkanlagen und Solaranlagen. Zudem veränderte die Erstellung von Lärmschutzwänden im Rüttschachergebiet die Ausgangslage wesentlich. Zu Beginn der Planungsarbeiten war nämlich nicht auszuschliessen gewesen, dass aufgrund der zu hohen Lärmbelastung im Rüttschacher eine weitere Bebauung unmöglich ist.

Die eigens eingesetzte Planungskommission hat an insgesamt 47 Sitzungen die Plan- und Reglementsentwürfe vorberaten und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Die Planungskommission setzt sich wie folgt zusammen: Roland Laube (Präsident, Vertreter Gemeinderat), Felix Jehle (Vizepräsident, Vertreter Gemeinderat), Christine Mangold-Bürgin (Vertreterin Gemeinderat), Michael Baader, Alex Brodbeck, Werner Brönnimann, Gerhard Hasler, Peter Hemmig, Karl Ruesch, Marc Wüthrich und Martin Zimmermann. Begleitet wurden die gesamten Planungsarbeiten von der Firma Planteam S AG mit den Projektleitern Roger Michelin und Markus Vogt.

Allgemeine Erläuterungen zu den ROG-Vorlagen

Der eigentliche Planungsprozess begann im Jahr 2009 mit einer "Zukunftskonferenz", an der die gesamte Bevölkerung die Gelegenheit hatte teilzunehmen. Im Januar 2012 legte der Gemeinderat die Plan- und Reglementsentwürfe zur Vorprüfung beim Kanton sowie zur öffentlichen Mitwirkung vor. Zudem fand auch eine Orientierungsversammlung statt. Die zahlreichen Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung sowie die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden in der Folge ausgewertet. In verschiedenen Punkten erfolgten Anpassungen der Entwürfe. Diese führten zu den endgültigen Versionen, die der Gemeindeversammlung nun zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Diese allgemeinen Erläuterungen sowie die Erläuterungen zu den einzelnen Traktanden stellen lediglich kurze Zusammenfassungen wichtiger Themenbereiche und/oder Änderungen dar. Einzelheiten können dem ausführlichen Planungsbericht sowie den weiteren Unterlagen, die bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufliegen und auf der Gemeindeforum www.gelterkinden.ch publiziert sind, entnommen werden.

Abkürzungen (in den Erläuterungen zu den Traktanden 2 bis 6 verwendet)

KHA	Kernzone Bereich Hauptbauten
KHO	Kernzone Bereich Hofstatt
KVO	Kernzone Bereich Vorplatz
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz (Kanton)
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (Kanton)
ROG	Revision Ortsplanungen Gelterkinden
TZP	Teilzonenplan
TZR	Teilzonenreglement
ZP	Zonenplan
ZR	Zonenreglement

Traktandum 2: ROG - Revision der Zonenvorschriften Siedlung

1. Einleitung

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus dem Zonenreglement Siedlung und dem Zonenplan Siedlung. Sie gelten für das Baugebiet der Gemeinde mit Ausnahme des Ortskerns, für den eigene Vorschriften ("Teilzonenvorschriften Ortskern") erlassen werden.

2. Einzonungen

Eines der Hauptthemen bei der ROG bildeten allfällige Einzonungen, d.h. Vergrößerungen des Baugebiets. Dabei gibt es verschiedene - sich teilweise widersprechende - Sichtweisen:

- Aus Sicht der Gemeinde: Für ihre künftige Entwicklung muss die Gemeinde genügend Bauland zur Verfügung haben.
- Aus Sicht des Landschaftsschutzes: Mit den noch vorhandenen Landreserven ist haushälterisch umzugehen, was mit der vor kurzem angenommenen Änderung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes verstärkt betont wird.
- Aus Sicht des Grundeigentümers: Es besteht das verständliche Interesse, sein ausserhalb des Baugebiets liegendes Grundstück einzonen zu lassen, da dies u.a. einen entsprechenden Mehrwert zur Folge hat.

Aus raumplanerischer Sicht dürfen allerdings nur die beiden ersten Punkte in die Überlegungen einbezogen werden, woran sich die Planungsbehörden auch gehalten haben.

In der ersten Planungsphase waren grössere Einzonungen in den Gebieten Hüslimatt und Mühlstett / Schleipfen vorgesehen. Im Rahmen der Vorprüfung befand der Kanton aber, Gelterkinden verfüge über genügend innere Reserven (unbebautes Bauland im Baugebiet) und Einzonungen kämen deshalb nicht in Frage. In der Folge hat die Gemeinde den Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre sowie die vorhandenen inneren Reserven nochmals genauer sowie aufgrund aktueller Zahlen und Gegebenheiten neu berechnet (Einzelheiten: vgl. Beilage 13 zum Planungsbericht). Diese Berechnungen ergaben, dass die Einzonungen im ursprünglich beantragten Ausmass tatsächlich zu umfangreich waren. Umgekehrt wurde allerdings auch klar, dass die zu erwartende Entwicklung der Gemeinde nicht ganz ohne Einzonungen abgedeckt werden kann. Als Konsequenz aus diesen Erkenntnissen ist die ursprünglich zur Einzonung beantragte Fläche reduziert worden. Konkret wird auf die Einzonung im Gebiet Hüslimatt verzichtet. Mit den nun vorgeschlagenen Einzonungen im Gebiet Mühlstett / Schleipfen sowie im Chienbergreben (nur ein bereits er-

Traktandum 2: ROG - Revision der Zonenvorschriften Siedlung

schlossener Teil einer Parzelle) kann gemäss aktueller Berechnung der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre gedeckt werden.

3. Gewerbezonon / Spezialzone Eifeld

Der Flächenanteil reiner Gewerbezonon (gemäss Plan: blau) wird mit dem neuen Zonenplan Siedlung gegenüber heute reduziert. Dies wurde seitens des Kantons und teilweise auch in der öffentlichen Mitwirkung beanstandet. Begründet wurde dies damit, dass für die bestehenden und auch für neue Gewerbebetriebe ausreichend Platz zur Verfügung zu stellen ist, damit eine angemessene Entwicklung möglich ist. Dies ist auch ein Anliegen der Planungsbehörden.

Deshalb wurde darauf verzichtet, die bestehenden Gewerbezonon Eifeld-West sowie Hüslimatt-Süd umzuzonen, wie das ursprünglich vorgesehen war.

Die verbleibenden Reduktionen von reinen Gewerbezonon stellen grösstenteils Anpassungen an den heutigen Stand dar bzw. lassen weiterhin Gewerbebenutzungen zu, auch wenn es sich nicht um reine Gewerbezonon handelt:

- Der wegfallende Teil der bisherigen Gewerbezone im unteren Bereich der Rünenbergerstrasse wird einerseits schon seit langer Zeit zu einem grossen Teil als Wohngebiet genutzt. Andererseits sind mit der neuen Zone WG2b für die dort bestehenden Gewerbebetriebe der Weiterbestand und Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet.
- Die neu der Zentrumszone zugeteilten bisherigen Gewerbezonon nördlich und südlich des Bahnhofes sind weitgehend bebaut. Es besteht nur noch wenig Raum für neue Gewerbebetriebe, was jedoch auch die Zentrumszone ausdrücklich zulassen würde.
- Die Nutzung der bisherigen Gewerbezone in der neuen Spezialzone Eifeld richtet sich weiterhin nach § 23 Abs. 1 RBG ("Gewerbezone"). Neu ist hingegen, dass im Rahmen eines Quartierplanes ein erhöhter Anteil Wohnnutzung möglich ist, wobei dieser auf maximal 65 % beschränkt ist. Ein solcher Quartierplan müsste aber auf jeden Fall von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Faktisch werden die für Gewerbebenutzungen tatsächlich verfügbaren Flächen somit nur geringfügig verkleinert.

Traktandum 2: ROG - Revision der Zonenvorschriften Siedlung

4. Zentrumszonen

Die zentrumsnah und gut erschlossenen Gebiete an der Achse Poststrasse - Roseneckkreisel - Bahnhofstrasse sollen neu der Zentrumszone zugewiesen werden. Gemäss § 22 Abs. 2 RBG sind dort Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe zugelassen. Zudem sieht das Zonenreglement vor, dass entlang der Bahnhofstrasse und der Poststrasse im Erdgeschoss keine neuen, zur Strasse hin orientierten Wohnnutzungen zulässig sind.

Mit der Zentrumszone soll insbesondere die Bedeutung der Achse, die das Dorfzentrum mit dem Bahnhof verbindet, unterstrichen werden.

5. Zonen mit Quartierplanpflicht Bützenen West und Bützenen Ost

Bereits bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes ist die zentrumsnahe Bützenen als ein aus Sicht der Gemeinde wertvolles Areal definiert worden, wo eine qualitativ hochstehende Entwicklung angestrebt werden soll. Diesem Umstand ist mit der Schaffung einer Quartierplanpflicht Rechnung getragen worden.

Die Zone mit Quartierplanpflicht Bützenen Ost (bisher Gewerbezone) sieht eine Mischzone vor, in der insbesondere Raum für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Kulturbetriebe sowie Wohnnutzungen angeboten wird.

Die Zone mit Quartierplanpflicht Bützenen West liegt bisher in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖWA). Es ist schon seit längerer Zeit ein Anliegen der Gemeinde, dass dort aufgrund der Nähe zum Altersheim ein Projekt mit Alterswohnungen realisiert werden kann. Verschiedene Gespräche und Abklärungen haben jedoch gezeigt, dass die Realisierung von Alterswohnungen, allenfalls zusammen mit anderen Nutzungen, in der Zone ÖWA eher problematisch ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn solche Projekte gegebenenfalls von privater Seite realisiert würden. Aus diesem Grund soll dort eine Umzonung in eine Zone mit Quartierplanpflicht erfolgen. Damit ist es möglich, die konkreten Quartierplanvorschriften basierend auf dem vorgegebenen Nutzungszweck auf ein konkretes Projekt abzustimmen.

Traktandum 2: ROG - Revision der Zonenvorschriften Siedlung

6. Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Es hat sich herausgestellt, dass die bestehenden Bestimmungen betreffend Tennissport kaum praktikabel sind, insbesondere die Höhenbeschränkung für eine Tennishalle. Deshalb erfolgt im neuen Reglement eine Anpassung. Unter anderem können für den Tennissport nun maximal eine Doppelhalle sowie vier Aussenplätze erstellt werden. Bezüglich der Maximalmasse für diese Anlagen gelten neu die Vorgaben des Bundesamtes für Sport.

Zudem ist darauf verzichtet worden, die Standorte der Tennisanlagen und der Parkplätze im Zonenplan genau vorzugeben. Die Lage ist nur noch schematisch eingezeichnet. Dies macht Sinn, weil bei der konkreten Realisierung solcher Projekte eine gewisse Flexibilität erforderlich ist.

7. Uferschutzzone

Der Kanton verlangt, dass in Gewässerbereichen, wo keine Bebauung vorhanden ist, eine Uferschutzzone gemäss den am 1. Juni 2011 in Kraft getretenen Vorgaben von Art. 41a der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) auszuscheiden ist. Innerhalb des Siedlungsraumes überträgt der Kanton diese Aufgabe den Gemeinden. Konkrete Richtlinien oder Vorgaben dazu existieren seitens des Kantons allerdings noch nicht.

Bei der Ausscheidung der Uferschutzzone hielt sich die Gemeinde deshalb an folgende Grundsätze:

- Die Breite der Uferschutzzone leitet sich aus den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung ab.
- Im Ortskernbereich wird auf die Uferschutzzone gänzlich verzichtet, da dieser Bereich sehr dicht bebaut ist.
- In den übrigen dicht bebauten Gebieten werden die Uferschutzzonen aufgrund der baulichen Gegebenheiten angepasst.

Für die Bereiche, wo die Breite der Uferschutzzone innerhalb des Siedlungsgebietes aufgrund der baulichen Gegebenheiten reduziert worden ist, finden sich weitere Erläuterungen im Planungsbericht (Ziffer 11.7).

Traktandum 2: ROG - Revision der Zonenvorschriften Siedlung

8. Grünzonen

Die bisherigen "Freihaltezone mit naturnaher Bewirtschaftung" sind weitgehend - sofern sie nicht in die Uferschutzzone fallen - neu als Grünzonen ausgeschieden. Die Nutzung hat extensiv und die Gestaltung möglichst naturnah mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen.

9. Zonenzuteilungen Rüttschacher

Seit Erstellung der SBB-Lärmschutzwände entlang des Rüttschachers steht einer Erschliessung dieses Gebiets grundsätzlich nichts mehr im Wege. Allerdings mussten bei den Zonenzuteilungen in diesem Gebiet insbesondere die verbleibenden Lärmimmissionen berücksichtigt werden. Die vorliegende Zonenzuteilung wurde deshalb in enger Absprache mit den zuständigen Stellen des Kantons vorgenommen.

10. Naturgefahren

In der Vorprüfung verlangte der Kanton, dass die per 1. Januar 2012 rechtskräftig gewordene Naturgefahrenkarte in den Zonenvorschriften Siedlung und in den Teilzonenvorschriften Ortskern bereits zu berücksichtigen sei. Dem kam die Gemeinde nach. Die überlagernden Zonen aus der Naturgefahrenkarte sind unverändert vom Kanton übernommen worden. Sie werden in einem separaten Plan dargestellt, um die Lesbarkeit der Zonenpläne nicht zu beeinträchtigen. In den Reglementen sind die dazugehörigen Bestimmungen gemäss kantonaler Vorlage aufgenommen.

Innerhalb des Siedlungsgebietes befinden sich Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung (im Plan: rot) nur entlang der Ergolz und des Eibaches. Diese hochwassergefährdeten Bereiche liegen meist innerhalb einer Uferschutzzone oder einer Grünzone, wo faktisch ein Bauverbot gilt. Auch verschiedene bebaubare Parzellen sind allerdings zum Teil mit dieser Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert. Dort sind bei allfälligen Bauvorhaben besondere Massnahmen gemäss Art. 12 ZR Siedlung zu treffen. Einzelheiten gehen aus dem Planungsbericht (Ziffer 11.6) hervor.

Traktandum 2: ROG - Revision der Zonenvorschriften Siedlung

11. Solaranlagen

Per 1. Oktober 2013 sind neue kantonale Bestimmungen betreffend Solaranlagen in Kraft getreten. Gemäss § 104b Abs. 1 RBG sind demgemäss Solaranlagen grundsätzlich baubewilligungsfrei (Ausnahmen: U.a. in Kernzonen und bei Denkmälern). Es besteht hingegen neu eine Meldepflicht an den Kanton. Die Gemeinde hat keinen eigenen Regelungsspielraum. Es finden sich im Zonenreglement Siedlung deshalb keine Bestimmungen zu Solaranlagen.

12. Antennenanlagen

In den vergangenen Jahren bildeten und bilden Mobilfunkanlagen grossen Diskussionsstoff in Gelterkinden. Es zeigte sich dabei, dass aufgrund übergeordneter gesetzlicher Vorschriften der Handlungsspielraum einer einzelnen Gemeinde beschränkt ist. Ein Bundesgerichtsentscheid vom 19. März 2012 eröffnete diesbezüglich allerdings neue Möglichkeiten. Das mit diesem Bundesgerichtsentscheid gestützte "Kaskadenmodell" wird nun auch für unsere Gemeinde übernommen (Art. 30 ZR Siedlung). Antennenanlagen sind somit in erster Linie in Gewerbezonem bzw. Zonen, die der Arbeitsnutzung dienen, zu erstellen. In anderen Bauzonen sind sie nur zulässig, wenn in der Gewerbezone kein Standort möglich ist. In Wohnzonen sind nur Antennen zum Empfang bzw. für die Erschliessung der Nachbarschaft gestattet.

13. Lichtverschmutzung

Ein zunehmendes Problem stellt die Lichtverschmutzung dar, die - abgesehen von den unnötigen Energiekosten - das Leben von Mensch und Tier beeinträchtigen kann. Im Zonenreglement (Art. 34 ZR Siedlung) sind deshalb Bestimmungen aufgenommen worden, die die Lichtverschmutzung auf ein erträgliches Mass beschränken sollen.

14. Geschützte Bauten

Die Festlegung von kommunal geschützten Bauten basiert auf dem Bauinventar Baselland, das elf Liegenschaften zur Unterschutzstellung empfiehlt. Die Planungsbehörden haben aber entschieden, dass grundsätzlich keine neuen Unterschutzstellungen ohne die Zustimmung der betreffen-

Traktandum 2: ROG - Revision der Zonenvorschriften Siedlung

den Liegenschaftseigentümer erfolgen. Schliesslich sind drei Liegenschaften als geschützte Bauten bezeichnet worden.

15. Allgemeine Bauvorschriften

Folgendes kann zu den allgemeinen Bauvorschriften (Art. 20 ff ZR Siedlung) festgehalten werden:

- **Begriffe gemäss IVHB:** Grundsätzlich werden im neuen Zonenreglement die Begriffe gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) verwendet.
- **"Überbauungsziffer":** Die bisherige "Bebauungsziffer" heisst neu "Überbauungsziffer". Bezüglich der Berechnungsweise hat sich jedoch nichts geändert. Auch sind die im Reglement festgehaltenen maximalen Überbauungsziffern unverändert.
- **Wegfall "Gebäudehöhe":** Bei der Bestimmung der maximalen Gesamthöhe einer Baute fällt die bisherige Vorschrift für die maximale "Gebäudehöhe" weg. Neu wird die Gesamthöhe der Baute durch die Summe aus der "Fassadenhöhe" und der Höhe des darüber hinausreichenden Daches bzw. obersten Geschosses definiert.

Bei der Festlegung der Fassadenhöhen und der Definition der möglichen Dachformen ist im Übrigen darauf geachtet worden, dass die maximale Gesamthöhe der Bauten im heutigen Rahmen bleiben wird.

- **"Fassadenhöhe":** Die "Fassadenhöhe" wird neu ab dem tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains gemessen (bisher ab Oberkante Sockelgeschossdecke).
- **Wegfall "Sockelgeschosshöhe":** Mit der neuen Definition der "Fassadenhöhe" entfällt die Notwendigkeit, ein Sockelgeschoss festzulegen.
- **Dächer:** Dächer bzw. das oberste Geschoss können im Maximalfall bis drei Meter über die Fassadenhöhe hinausragen. Besondere Regelungen gelten für Pultdächer, Flachdächer und Mansardendächer.
- **Zonenbezeichnungen:** Die Kurzbezeichnungen für die verschiedenen Zonen bleiben weitgehend unverändert. Es sei hier aber klar darauf hingewiesen, dass beispielsweise die Zahl "2" in der Zonenbezeichnung WG2a neu nicht mehr eine bestimmte Geschosszahl vorgibt.
- **Anhang:** Im Anhang zum Reglement befinden sich Hinweise und schematische Darstellungen, die gewisse Reglementsbestimmungen näher erläutern (Gebäuelänge, Fassadenhöhe, Dächer, Terrassenbauten, Terrainveränderungen usw.).

Traktandum 2: ROG - Revision der Zonenvorschriften Siedlung

16. Antrag

Den vorliegenden Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenreglement Siedlung und dem Zonenplan Siedlung, wird zugestimmt.

Gelterkinden, 16. Dezember 2013

Der Gemeinderat

Traktandum 3: ROG - Revision der Teilzonenvorschriften Ortskern

1. Einleitung

Die Teilzonenvorschriften Ortskern bestehen aus dem Teilzonenreglement Ortskern und dem Teilzonenplan Ortskern. Sie gelten für den im Zonenplan Siedlung ausgeschiedenen Bereich des Ortskerns.

2. Teilzonenplan Ortskern

Die bisherigen drei Teilpläne Bebauung, Ortsbildschutz und Freiräume werden neu in einem Plan vereint. Damit wird die Übersicht wesentlich verbessert, ohne dass Informationen verloren gehen.

3. Perimeter des Ortskerns

Der Perimeter des Ortskerns ist wie folgt angepasst worden:

- Das zwischen Ergolz und Ergolzstrasse liegende Gebiet, das historisch dem Ortskern zuzurechnen ist, bildet neu jetzt auch tatsächlich Teil des Ortskerns.
- Die bisher als "Exklaven" des Ortskerns wirkenden Parzellen Nrn. 665 (Teil Jundt-Huus) und 714 sind dank leichter Anpassungen des Perimeters nun mit dem übrigen Ortskern verbunden.
- Die Parzelle Nr. 705 (reformierte Kirche) ist neu auch in den Perimeter des Ortskerns einbezogen, da die Kirche einen wesentlichen Bestandteil des Ortskerns nationaler Bedeutung ausmacht.
- Das im Nordosten des bisherigen Ortskern-Perimeters liegende Gebiet des Quartierplans Obere Mühle wird aus dem Ortskern ausgegliedert, da dort sowieso eigene Bauvorschriften gemäss Quartierplanreglement gelten.

4. Bezeichnungen der Nutzungszonen

Die folgenden Nutzungszonen-Bezeichnungen sind neu:

- **Kernzone Bereich Hauptbauten (KHA):** Die KHA umfasst im Wesentlichen die bisherige Kerneerhaltungszone sowie die bisherigen Kerneerhaltungszonen 2 und 3. Die bisher in der Kerneerhaltungszone liegenden Liegenschaften sind in der Regel sowohl bisher wie auch neu einer Schutzkategorie zugeordnet.

Traktandum 3: ROG - Revision der Teilzonenvorschriften Ortskern

- **Kernzone Bereich Hofstatt (KHO):** Die KHO umfasst im Wesentlichen die bisherige Kernergänzungszone 2A.
- **Kernzone Bereich Vorplatz (KVO):** Die KVO umfasst im Wesentlichen die bisherige Gestaltungszone.

Unverändert sind die Bezeichnungen der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (ÖWA) und die Freihaltezone (FHZ).

5. Kernzone Bereich Hauptbauten (KHA)

Die Bereiche der KHA können vollumfänglich bebaut werden, womit die typischen geschlossenen Häuserzeilen entlang der Strassen gefördert werden. Die Gestaltungsbaulinien sorgen dafür, dass die Bauten auf die vorgegebene Linie gebaut werden.

Hauptbauten sind in jedem Fall mit beidseitig geneigten Steildächern einzudecken. Andere Dachformen sind nicht zulässig.

Um die Nutzungsmöglichkeiten zu erhöhen, lassen es die Bestimmungen neu zu, Hauptbauten gegen die Hofstatt um maximal zwei Meter zu vergrössern. Der Gemeinderat kann einen entsprechenden Antrag an die Baubewilligungsbehörde stellen.

6. Kernzone Bereich Hofstatt (KHO)

In der KHO sind im Vergleich zur Kernzone Bereich Hauptbauten nur untergeordnete Bauten zulässig. Ein Drittel der Parzellenfläche ist wie bisher als effektive Grünfläche zu gestalten. Damit wird ein Teil des offenen und grünen Charakters der Hofstatt bewahrt.

Bei der Ermittlung des Drittels werden Flächenanteile, die in der Freihaltezone liegen, berücksichtigt.

Traktandum 3: ROG - Revision der Teilzonenvorschriften Ortskern

7. Kernzone Bereich Vorplatz (KVO)

Die Bereiche der KVO dienen heute mehrheitlich als Parkplätze, die meist im Privatbesitz sind. Dennoch werden die Vorbereiche, wo dies möglich ist, für öffentliche Nutzungen in Anspruch genommen (Märkte, Fussgängerverbindungen usw.).

Bauten, die ein ordentliches Baugesuch erfordern, sind innerhalb der KVO nicht zulässig. Hingegen können Bauten über das "kleine Baugesuchsverfahren" (gemäss § 92 RBV) realisiert werden, sofern die Voraussetzungen gemäss Art. 7 TZR Ortskern gegeben sind.

8. Freihaltezonen

Die bisherigen Freihaltezonen im Ortskern bleiben im Wesentlichen bestehen. Zusätzlich sind zwei Erweiterungen vorgesehen:

- Die ÖWA-Zone im Bereich der reformierten Kirche wird zugunsten einer Vergrösserung der Freihaltezone reduziert. Dadurch wird der Kirchenhügel mit Kirche und Pfarrhaus vor allfälligen Bauten geschützt, die dieses Ensemble stören könnten.
- Den Hinterhof-Bereich zwischen dem Fabrikweg und den Liegenschaften an der Mühlegasse erachten die Planungsbehörden als sehr wertvoll für das Gelterkinder Ortsbild. Bisher liegt jedoch nur der südliche Teil in der Freihaltezone. Um diesen Hinterhof-Bereich langfristig bis zu einem gewissen Grad zu schützen, soll die Freihaltezone angemessen erweitert werden.

9. Solaranlagen

Per 1. Oktober 2013 sind neue kantonale Bestimmungen betreffend Solaranlagen in Kraft getreten. Demgemäss müssen diese in Kernzonen "auf Dächern genügend angepasst sein" (§ 104b Abs. 2 RBG). Bei Kultur- oder Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung dürfen sie "derartige Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen" (§ 104b Abs. 3 RBG). Die Gemeinde hat keinen eigenen Regelungsspielraum. Es finden sich im Teilzonenreglement deshalb keine Bestimmungen zu Solaranlagen.

Traktandum 3: ROG - Revision der Teilzonenvorschriften Ortskern

10. Antennenanlagen

Aus Gründen des Ortsbildschutzes ist es den Gemeinden gestattet, Bestimmungen zu Antennenanlagen zu erlassen. Da Gelterkinden einen Ortskern von nationaler Bedeutung hat, ist der Ortsbildschutz zweifellos von grosser Bedeutung. Deshalb werden Antennenanlagen im Ortskern im Grundsatz verboten. Eine Ausnahme stellen lediglich Antennenanlagen dar, die nur dem Empfang von Signalen dienen und hofseits oder im Gebäudeinnern angebracht sind.

11. Lichtverschmutzung

Die Bestimmungen gemäss Art. 26 TZR Ortskern entsprechen jenen im ZR Siedlung (vgl. auch Erläuterungen zum Traktandum "Zonenvorschriften Siedlung").

12. Geschützte Bauten

An die Stelle der bisherigen drei Schutzkategorien für Bauten (Substanz, Struktur und Grundform) treten neu die beiden Schutzkategorien "geschützte Bauten" und "erhaltenswerte Bauten" (Art. 12 - 14 TZR Ortskern).

Die Festlegung von kommunal geschützten Bauten basiert auf den bestehenden Schutzkategorien und auf dem Bauinventar Baselland. Im Vergleich zur heute rechtsgültigen Ortskernplanung werden drei Liegenschaften neu kommunal geschützt.

13. Geschützte Gärten

Zahlreiche Vorgärten im Ortskern sind in der Vergangenheit verschwunden bzw. (Pflicht-)Parkplätzen zum Opfer gefallen. Es wird deshalb als wichtig erachtet, die verbliebenen Vorgärten, die das traditionelle Ortsbild bereichern, zu schützen. Im Gegenzug soll den betreffenden Grundeigentümern bei allfälligen künftigen Bauvorhaben die Ersatzabgabe für Parkplätze erlassen werden, wenn mögliche Parkplätze aufgrund der Vorschriften betreffend geschützter Gärten nicht erstellt werden können.

Traktandum 3: ROG - Revision der Teilzonenvorschriften Ortskern

14. Antrag

Den vorliegenden Teilzonenvorschriften Ortskern, bestehend aus dem Teilzonenreglement Ortskern und dem Teilzonenplan Ortskern, wird zugestimmt.

Gelterkinden, 16. Dezember 2013

Der Gemeinderat

Traktandum 4: ROG - Ergänzung von Ziffer 1 des Reglements über die Ersatzabgabe für Parkplätze

1. Erläuterung

Im neuen Teilzonenreglement Ortskern werden die im Ortskern verbliebenen Vorgärten, die das traditionelle Ortsbild bereichern, geschützt. Sie müssen deshalb in ihrer Ausdehnung erhalten bleiben (Art. 15 TZR Ortskern). Im Gegenzug wird den betroffenen Grundeigentümer bei allfälligen künftigen Bauvorhaben die Ersatzabgabe für Parkplätze erlassen, wenn aufgrund dieser Vorschrift mögliche Parkplätze nicht erstellt werden können.

Dies erfordert unter Ziffer 1 des Reglements über die Ersatzabgabe für Parkplätze einen zusätzlichen dritten Absatz (die beantragte Ergänzung ist unterstrichen und grau hinterlegt).

Bisherige Formulierung	Neue Formulierung
<p>1. Grundsatz Können Parkplätze nicht oder nur mit einem unverhältnismässig hohen Kostenaufwand auf privatem Grund erstellt werden, hat der Bauherr für jeden fehlenden Parkplatz eine Ersatzabgabe zu leisten.</p> <p>Die an die Gemeindekasse zu bezahlende Ersatzabgabe bewirkt kein Recht auf die Reservierung von Parkplätzen auf öffentlichem Areal resp. öffentlichen Parkieranlagen.</p>	<p>1. Grundsatz [unverändert wie bisher]</p> <p>[unverändert wie bisher]</p> <p><u>Keine Ersatzabgabe ist geschuldet, wenn im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachgewiesen wird, dass mögliche Parkplätze aufgrund der Bestimmungen der im Teilzonenplan Ortskern festgelegten überlagernden Zone „Geschützte Gärten“ nicht erstellt werden können.</u></p>

2. Antrag

Dem nachfolgenden zusätzlichen dritten Absatz unter Ziffer 1 des Reglements über die Ersatzabgabe für Parkplätze wird zugestimmt:

"Keine Ersatzabgabe ist geschuldet, wenn im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachgewiesen wird, dass mögliche Parkplätze aufgrund der Bestimmungen der im Teilzonenplan Ortskern festgelegten überlagernden Zone „Geschützte Gärten“ nicht erstellt werden können."

Traktandum 5: ROG - Revision der Zonenvorschriften Landschaft

1. Einleitung

Die Zonenvorschriften Landschaft bestehen aus dem Zonenreglement Landschaft und dem Zonenplan Landschaft. Sie gelten für die ausserhalb des Siedlungsgebiets liegenden Bereiche des Gemeindegebietes. Der gesamte Bereich des Zonenplanes Landschaft ist in Grundzonen sowie in überlagernde Zonen bzw. geschützte Einzelobjekte unterteilt.

2. Grundzonen

Es bestehen vier Grundzonen:

- Landwirtschaftszone
- Waldareal
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- Spezialzone Sommerau

Für die Landwirtschaftszone und das Waldareal enthält das Reglement nur Zweckbestimmungen, da sich die Nutzungsmöglichkeiten nach übergeordnetem Recht richten. Die Landwirtschaftszone verringert sich in den Bereichen Schleipfen / Mühlstett und Eireben um die Fläche der geplanten Einzonungen. Fruchtfolgeflächen sind dadurch nicht betroffen. Die Wasserversorgungseinrichtungen der Gemeinde, die sich im Landschaftsgebiet befinden, werden neu der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugeteilt.

Die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen beinhalten vier Areale zur Wasserversorgung sowie den Bahnhof Sommerau.

Mit den Bestimmungen der Spezialzone Sommerau wird der Betrieb des gleichnamigen Schulheimes ermöglicht.

Die bisherige Spezialzone für Intensiverholung fällt weg. Sie ist bereits seit längerer Zeit im Zonenplan Siedlung (Zone für Sport und Freizeitanlagen) enthalten.

Traktandum 5: ROG - Revision der Zonenvorschriften Landschaft

3. Überlagernde Zonen bzw. geschützte Einzelobjekte

Es bestehen vier überlagernde Zonen:

- Naturschutzzonen / geschützte Einzelobjekte
- Uferschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Geschützte Bauten

Die Naturschutzzonen und die geschützten Einzelobjekte sind auf der Basis des im Rahmen der ROG erstellten Naturinventars festgelegt worden. Im Vergleich zur rechtsgültigen Planung entfällt der Schutzstatus einzig für ein Objekt, das weder im neuen Naturinventar noch im Waldentwicklungsplan besonders hervorgehoben ist.

Die Uferschutzonen sind analog der Festlegung im Siedlungsgebiet entlang der offenen Gewässer ausgeschieden.

Die Landschaftsschutzzone liegt über offenen, unverbauten oder auch strukturreichen Gebieten. Die Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben des kantonalen Richtplanes, am Naturinventar sowie an den notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden landwirtschaftlichen Liegenschaften. Innerhalb der Landschaftsschutzzone sind im Gegensatz zum übrigen Landwirtschaftsgebiet neue Bauten und Anlagen nicht zulässig. Die Zonenvorschriften nehmen jedoch Anlagen, welche der Bewirtschaftung der Flächen dienen, davon aus. Die heute rechtskräftige Landschaftsschutzzone erstreckt sich im Vergleich wenig spezifisch über das ganze Landschaftsgebiet.

Die sieben geschützten Bauten (zwei davon kantonal) innerhalb des Perimeters des Zonenplanes Landschaft sind zusätzlich in Anhang II des Zonenreglements Landschaft aufgelistet. Dort sind auch die jeweiligen Schutzziele beschrieben.

4. Antrag

Den vorliegenden Zonenvorschriften Landschaft, bestehend aus dem Zonenreglement Landschaft und dem Zonenplan Landschaft, wird zugestimmt.

Traktandum 6: ROG - Revision der Strassennetzpläne Siedlung und Landschaft

1. Allgemeines zu den Strassennetzplänen

Die kommunalen Strassennetzpläne sind das rechtliche Instrument, um das öffentliche Strassen- und Wegnetz festzulegen. Dort werden rechtsverbindlich die groben Linienführungen des öffentlichen Strassennetzes sowie der Fuss- und Wanderwege festgelegt. Damit können insbesondere die künftigen Verkehrsflächen von Überbauungen freigehalten werden.

Im orientierenden Inhalt der Strassennetzpläne sind auch die kantonalen Hochleistungsstrassen (HLS), Hauptverkehrsstrassen (HVS) sowie die übrigen Kantonsstrassen aufgeführt. Zudem sind weitere orientierende Planbestandteile enthalten, die für das Verständnis des Verkehrskonzeptes wichtig sind und in der Regel auf übergeordneten Erlassen beruhen.

Die kommunalen Strassennetzpläne sind gleichzeitig mit den Zonenvorschriften zu erlassen oder anzupassen. Der bestehende Strassennetzplan Siedlung ist in diesem Sinne grundsätzlich überarbeitet und an den aktuellen Stand angepasst worden. Der Strassennetzplan Landschaft ist hingegen vollständig neu, da ein solcher bisher nicht existierte.

2. Einzelheiten zum Inhalt der Strassennetzpläne

Rechtsverbindlicher Inhalt: Das kommunale Strassennetz wird in beiden Strassennetzplänen nach der gängigen Hierarchie in Sammelstrassen (SS), Erschliessungsstrassen (ES), Erschliessungswege (EW) und Fusswege (FW) unterteilt. Die Wanderwege basieren auf dem nachgeführten Regionalplan Fuss- und Wanderwege.

Orientierender Inhalt: Orientierend sind insbesondere die Kantonsstrassen, die privaten Erschliessungsstrassen, die Radrouten gemäss kantonalem Richtplan, die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, die öffentlichen Parkplätze und Weiteres aufgeführt.

Im Vergleich zum heute rechtsgültigen Strassennetzplan bleiben das Strassennetz und die Strassenhierarchien weitgehend unverändert. Wesentliche Neuerungen oder Anpassungen sind:

- Die Strassen werden neu nur noch einer Strassenkategorie zugeteilt. Der Strassennetzplan gibt keine Strassenbreiten mehr vor.
- Die Zuteilung der Kategorie Privatstrasse wurde überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Traktandum 6: ROG - Revision der Strassennetzpläne Siedlung und Landschaft

- Der Strassennetzplan enthält neue orientierende Inhalte wie die Haltestellen, die Begegnungszone oder bestehende und geplante Parkplätze.
- Im Bereich der Parzellen Nrn. 2309 / 3971 sieht der Strassennetzplan Siedlung eine Änderung der Wegführung vor.
- Der Strassennetzplan Siedlung legt neu den groben Verlauf bzw. Anschluss zusätzlicher Erschliessungsstrassen fest, wie beispielsweise im Gebiet Langmatt oder bei der Zone für Sport- und Freizeitanlagen.
- Der Strassennetzplan Siedlung definiert zusätzliche Fusswegverbindungen wie beispielsweise im Gebiet Bleichi.
- Der Strassennetzplan Landschaft legt Erschliessungswege zu den Liegenschaften ausserhalb des Baugebietes fest.

3. Anträge

- a. Dem vorliegenden Strassennetzplan Siedlung wird zugestimmt.
- b. Dem vorliegenden Strassennetzplan Landschaft wird zugestimmt.

Gelterkinden, 16. Dezember 2013

Der Gemeinderat