



Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

PROTOKOLL

Gemeindeversammlung

15. März 2022	19.45 bis 20.35 Uhr	Gemeindesaal Gsellhof, Brüttisellen
Vorsitz:	Marlis Dürst, Gemeindepräsidentin	
Stimmzählende:	Lina Stotz, Wangen	Marion Baumann Frey, Wangen
Protokoll:	Heidi Duttweiler, Geschäftsleiterin	

- Geschäfte:**
1. Landverkauf an die GGB Immobilien
 2. Teilrevision Bau- und Zonenordnung
 3. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Die formelle Eröffnung wird von Gemeindepräsidentin Marlis Dürst vorgenommen.

Als Gäste anwesend sind Claus Wiesli, Leiter Planung und Infrastruktur, Mirjam Hilty, Leiterin Präsidiales und Susanne Vetsch, Sachverständige der Firma Landis AG.

Als Pressevertreterin ist Selina Moriggl anwesend, welche für den Kurier Bericht erstatten wird.

Marlis Dürst weist auf die ordnungsgemässe Publikation und Aktenauflage hin. Nichtstimmberechtigte bittet die Präsidentin, auf den separaten Gästestühlen Platz zu nehmen und sich der Stimme zu enthalten.

Entschuldigte Gemeinderäte: Martin Kull (Krankheit), Marco Gamma (Krankheit), Uwe Betz (Todesfall).

Als Stimmzählende werden vorgeschlagen und als gewählt erklärt:

1. Lina Stotz, Wangen
2. Marion Baumann Frey, Wangen

Die Stimmzählenden stellen die Anwesenheit von **52 Stimmberechtigten** fest.

Geschäft Nr. 1 / Landverkauf an die GGB Immobilien AG

1 Erläuterungen des Ressortvorstehers

Der Ressortvorsteher Liegenschaften, Marco Bachmann, erläutert die Vorlage im Detail und stützt sich dabei auf den beleuchtenden Bericht der Einladungsbrochure zur Gemeindeversammlung.

2 Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen wird ermächtigt, das Gemeindegrundstück Kat. Nr. 5675 an der Ruchstückstrasse 19/21 in Brüttisellen mit 5'207 m² zum Preis von CHF 793 pro Quadratmeter an die GGB Immobilien AG zu verkaufen.

3 Das Wesentliche in Kürze

- Seit dem 29. Oktober 1989 besteht zwischen der heutigen GGB Immobilien AG und der Gemeinde Wangen-Brüttisellen ein Baurechtsvertrag über das gemeindeeigene Grundstück Kat. Nr. 5675 an der Ruchstückstrasse 19/21 in Brüttisellen.
- Das Grundstück befindet sich in der Zone G5 und soll an die Baurechtsnehmerin GGB Immobilien AG verkauft werden.
- Der Verkaufspreis für 5'207 m² beträgt insgesamt CHF 4'130'000.

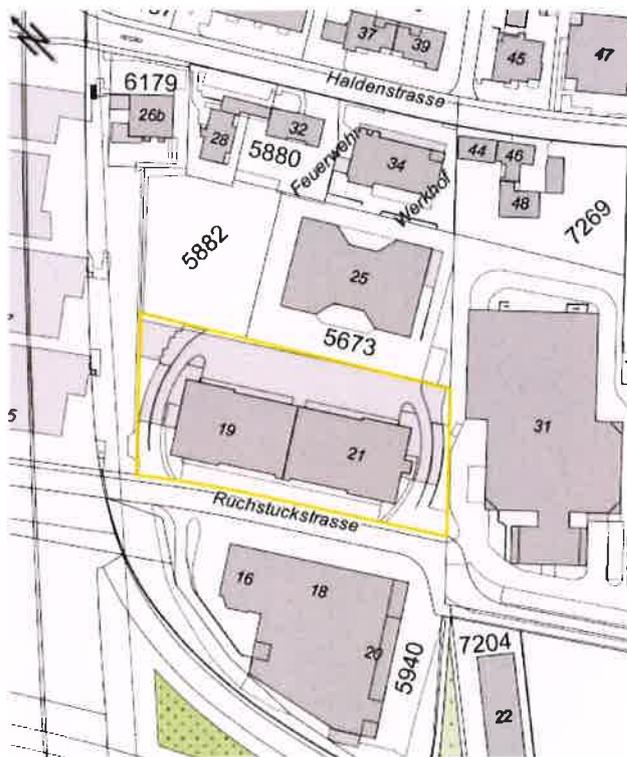
4 Ausgangslage

1989 haben sich verschiedene ortsansässige Gewerbebetreibende zu einer Genossenschaft zusammengeschlossen mit der Absicht, das Gewerbehaus „Ruchstück“ zu erstellen. In diesem Gewerbehaus sollte einerseits Raum für Eigenbedarf, andererseits für andere Gewerbebetriebe geschaffen werden. Um das Gewerbe in Wangen-Brüttisellen zu stärken, hat die Gemeinde das gemeindeeigene Grundstück Kat. Nr. 5675 an der Ruchstückstrasse für eine Dauer von 100 Jahren im Baurecht zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück Kat. Nr. 5675 gehört zur Gewerbezone G5 im Bereich der Ruchstückstrasse in Brüttisellen und befindet sich an guter Lage, nahe dem Autobahnkreuz Brüttisellen. Die derzeitige Bebauung ist standort- und zonenkonform. Das Grundstück ist in keinem öffentlichen Register allfälliger Bodenbelastungen vermerkt oder eingetragen.

Seit längerem zeigte die GGB Immobilien AG Interesse, das Grundstück des bestehenden Baurechtsvertrages zu kaufen. Gemeinsam wurde deshalb eine Grundstücksschätzung bei der Zürcher Kantonalbank in Auftrag gegeben. Gemäss Schätzung wird der derzeitige Landrichtwert des Grundstücks Kat. Nr. 5675 auf CHF 4'130'000 geschätzt.

Aufgrund einer Gesetzesänderung dürfen Baurechtzinse nicht mehr, wie im Baurechtsvertrag vereinbart, nach I. Althypotheken für Wohnbauten der Zürcher Kantonalbank verrechnet werden. Gemäss neuester Rechtsprechung müssen Baurechtzinsverrechnungen auf Basis des Referenzzinssatzes berechnet werden. Die Einnahmen der Gemeinde haben sich infolgedessen mehr als halbiert und werden voraussichtlich auf tiefem Niveau bleiben.



5 Rechtliche Grundlage für Landverkäufe

Mit der Inkraftsetzung der neuen Gemeindeordnung sind Landgeschäfte bzw. Verkäufe von mehr als CHF 3'000'000 der Gemeindeversammlung vorzulegen. Da der Verkaufspreis bei ca. CHF 4'130'000 liegt, muss dieses Geschäft der Gemeindeversammlung unterbreitet werden.

6 Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat sich in ihrer schriftlichen Stellungnahme positiv zum Antrag des Gemeinderats geäußert. Sie empfiehlt, dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen.

7 Diskussion

RPK-Präsident Patrick Waser erläutert zu Beginn der Diskussion den Entscheid der Rechnungsprüfungskommission (RPK) mündlich. Die RPK diskutierte vertieft, ob ein Verkauf zurzeit sinnvoll ist. Dem Gemeinderat wurden diesbezüglich Fragen gestellt und vom Ressortvorsteher vollumfänglich beantwortet. Die RPK hat die verschiedenen Faktoren beleuchtet wie z.B. die Situation des Baurechts und die aktuellen Verkaufspreise. Aus Sicht der RPK würde wohl kein anderer Verkäufer gefunden, da das Grundstück mit dem Baurechtsvertrag belastet ist. So kam die RPK zum Entscheid, dass ein Verkauf zum heutigen Zeitpunkt mit den ausgehandelten Konditionen sinnvoll ist und empfiehlt deshalb die Annahme des Antrags.

Urs Bernasconi, GLP äussert sich. Der Verkauf ist unumstritten richtig zum jetzigen Zeitpunkt. Die Liegenschaft liegt im Gewerbegebiet, man sollte das Grundstück weiterentwickeln. Urs Bernasconi wäre froh, wenn der Gemeinderat die Schaffung von Mehrfamilienhäusern fördern würde, da Wohnungen in der Gemeinde Mangelware sind. Zudem möchte er wissen, was am Schluss nach Abzug allfälliger Steuern und Gebühren aus dem Verkauf tatsächlich in die Gemeindekasse fließt.

Claus Wiesli beantwortet die Frage. Die Gemeinde bezahlt keine Grundstückgewinnsteuern, wenn sie ein Grundstück verkauft, es wird auch kein Mehrwertausgleich abgeschöpft.

Claude Dougoud ergänzt, dass der konkrete Buchgewinn in etwa CHF 3 Mio. sein wird.

Emil Rebsamen, FDP ergreift das Wort. Die FDP hat das Geschäft ebenfalls geprüft und unterstützt den Antrag, einerseits aufgrund des neu anzuwendenden Referenzzinssatzes beim Baurechtsvertrag und andererseits ist der Zeitpunkt aufgrund der hohen Verkaufspreise im Moment gut. Die Gemeindekasse erhält so kurzfristig eine Entlastung.

René Widmer, SVP meldet sich. Auch die SVP hat das Geschäft geprüft und ist zum gleichen Schluss gekommen aus denselben Gründen wie die Vorredner. Die Gemeinde kann das Geld jetzt brauchen und nicht erst in 10 Jahren.

Das Wort wird nicht weiter verlangt.

8 Schlussabstimmung

Die Gemeindeversammlung fasst grossmehrheitlich und ohne Gegenstimme folgenden

BESCHLUSS

Dem Landverkauf des Gemeindegrundstücks Kat. Nr. 5675 an der Ruchstuckstrasse 19/21 in Brüttsellen mit 5'207 m² zum Preis von CHF 793 pro Quadratmeter an die GGB Immobilien wird zugestimmt und dem Gemeinderat die entsprechende Ermächtigung erteilt.

Geschäft Nr. 2 / Teilrevision Bau- und Zonenordnung

1 Erläuterungen des Ressortvorstehers

Da der Ressortvorsteher Hochbau und Planung, Marco Gamma, sowie sein Stellvertreter Martin Kull krankheitsbedingt abwesend sind, wird das Traktandum durch Marlis Dürst, Gemeindepräsidentin vertreten. Unterstützt wird sie durch Claus Wiesli, Leiter Planung und Infrastruktur. Er erläutert die wichtigsten Artikel, welche angepasst werden sollen.

2 Antrag des Gemeinderats

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird mit folgenden Bestandteilen festgesetzt:
 - Teilrevision Kernzonenvorschriften
 - Änderung Zonenplan (Aufhebung Gebiet mit speziellen Dachformen)
 - Teilrevision Kernzonenpläne Wangen und Brüttisellen (Ergänzungsplan)
 - Mitwirkungsbericht gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)
2. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht zur kantonalen Vorprüfung wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.

3 Das Wesentliche in Kürze

- Die bestehenden Kernzonenvorschriften für die Kernzone A und B in den Ortsteilen Wangen und Brüttisellen sind in den vergangenen Jahren erweitert und ergänzt worden.
- Im Vollzug hat sich gezeigt, dass der geringe Gestaltungsspielraum zeitgemässe Lösungen verhindert.
- Die Anpassung einzelner Vorschriften in der Kernzone A soll die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum ermöglichen und die Umstrukturierung von nicht mehr bestimmungsgemässen landwirtschaftlichen Gebäuden erleichtern.
- Die Gestaltungsvorschriften in der Kernzone B werden reduziert.

4 Ausgangslage

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen besteht aus den beiden Ortsteilen Brüttisellen und Wangen. Die Bauvorschriften und der Zonenplan regeln heute in beiden Ortsteilen die Bebauung der Kernzone A und der Kernzone B. Die Kernzone B bildet gewissermassen einen Gürtel um den Dorfkern (Kernzone A) und regelt den Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen.

Die Kernzone von Wangen befindet sich zudem im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Der alte Ortsteil Wangen hingegen ist nicht mehr im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS-Inventar) aufgeführt.

Die bestehenden Vorschriften für die Kernzone A und B in Wangen und Brüttisellen sind in den vergangenen Jahren erweitert und ergänzt worden. Die Systematik für die Unterscheidung zwischen der Kernzone A und B hat sich dadurch inhaltlich verändert und ist nicht mehr in allen Teilen kongruent.

5 Kantonale Vorprüfungen

Der Gemeinderat verabschiedete am 24. Februar 2020 den ersten Entwurf zur kantonalen Vorprüfung. Die kantonale Vorprüfung nahm mit Bericht vom 22. Mai 2020 Stellung. Die kantonale Vorprüfung unterstützte die Stossrichtung der Teilrevision. Überarbeitungsbedarf bestand beim Kernzonenplan in Wangen, der konsequenter mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung in Übereinstimmung zu bringen war.

Am 19. Oktober 2020 wurden die Unterlagen der Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Kernzonenvorschriften) und die Zonenpläne durch den Gemeinderat zuhanden der 2. Vorprüfung verabschiedet. Gleichzeitig wurde die Vorlage nochmals während 60 Tagen öffentlich aufgelegt, da aufgrund des überkommunalen Inventars neue Bestandteile eigentümergebunden in den Kernzonenplan Wangen aufgenommen werden mussten. Mit Schreiben vom 5. März 2021 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Gemeinde den 2. Vorprüfungsbericht zur Teilrevision zugestellt. Es folgten keine weiteren Anträge mehr. Die Planungsvorlage wird als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt.

6 Übersicht der vorgesehenen Anpassungen

a) Generell in Kernzonen

- Die Belange des Ortsbildschutzes werden konkretisiert, um auch die Anliegen des Denkmalschutzes sicher zu stellen (Art. 5 Abs. 3). Die Kernzonenvorschriften regeln in erster Linie die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.
- Ein neuer Abschnitt wird generell für die Kernzonenvorschriften aufgenommen und regelt zukünftig die Möglichkeit von begründeten Abweichungen bei besonders guter Gestaltung (Art. 5 Abs. 4). Das Fachgutachten muss durch eine ausgewiesene Fachperson mit Erfahrung mit Bauen im historischen Kontext erfolgen.
- Auf eine Gebäudebreite wird zukünftig verzichtet. Die übrigen Grundmassbestimmungen wie Gebäudelänge, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Dachgestaltung (-schräge) werden als ausreichend betrachtet (Art. 7 Abs. 1 und 2).
- Auf eine höhenmässige Unterordnung von Neubauten gegenüber stark geschützten Gebäuden im Kernzonenplan wird verzichtet (Art. 7 Abs. 3). Die bisherige Vorschrift, dass die Trauflinie bei Neubauten unter derjenigen der benachbarten, im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Bauten liegen muss, führte in der Praxis zu unterschiedlicher Interpretation und zeigte keine Beständigkeit in Rechtsmittelverfahren. Auf diese besondere Regelung ist daher zu verzichten. Generell bestand die Absicht, dass die Körnigkeit der ortstypischen Dorfkern erhalten bleibt. Dies führte aber auch zu Benachteiligungen, welche durch Ausnahmen zu regeln waren. Ein im Kernzonenplan schwarz bezeichnetes Gebäude kann aufgrund seiner Lage und Ausgestaltung bedeutend sein, bezüglich Höhe aber untergeordnet. Dadurch wird im Extremfall einem Neubau erhebliche Nutzung (Verzicht auf mind. 1 Geschoss) verwehrt, was sich mit dem Gebot der Verdichtung heute nicht mehr als zeitgemäss begründen lässt. Ein harmonischer Übergang kann mit den allgemeinen Vorschriften zur Kernzone und mit der Vorgabe zum Erhalt des Ortsbildes erreicht werden.
- Bei Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden sind in erster Linie die Brandschutzvorschriften massgebend (Art. 8).
- Die Vorgaben zur Dachgestaltung mit Dachaufbauten, Dachfenstern und Lichtbändern bei Schrägdächern wird zugunsten eines grösseren Gestaltungsspielraums vereinfacht (Art. 13). Die starr vorgeschriebenen Regelungen bezüglich der Dachflächen (Dachaufbauten, Lichtbänder etc.) werden durch positiv formulierte gestalterische Vorgaben ersetzt. Zusätzlich werden jedoch die Dachflächenfenster generell im Dachgeschoss neu geregelt; bislang gab es nur eine Vorgabe für das 2. Dachgeschoss. Eine zurückhaltende, gut gestaltete Anordnung von Glasziegeln zwecks Belichtung bei grossen Vordächern soll möglich sein. Lichtbänder sind

generell zuzulassen, wenn sie sich unauffällig in die Dachlandschaft einordnen. Auf weitergehende Beschränkungen ist zu verzichten.

- Es wird ein neuer Artikel aufgenommen bezüglich Legitimation zur Einholung von Fachgutachten bei Projekten mit Auswirkungen auf die Umgebung (Art. 17b). Es soll in der Bauordnung verankert sein, dass Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, fachlich begutachtet werden können.
- Verzicht auf Anhang A durch Vereinfachung von Art. 13 Abs. 4 (neu sind Lichtbänder grundsätzlich auf allen Gebäuden möglich, wenn sie sich besonders gut einordnen).
- Konkretisierung von möglichen Leitfäden und Merkblättern (Anpassung Formulierung in Anhang B).

b) Kernzone A in Wangen und Brüttisellen

- Die Nutzungseinschränkung bei Ökonomiegebäuden im Erdgeschoss wird aufgehoben (Art. 6 Abs. 3). Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu befürchten. Der Grundeigentümer soll die geeignete Nutzung im Erdgeschoss aufgrund der Bedürfnisse, Orientierung, Besonnung und Gebäudegrösse selber wählen können.
- Der grosse Grenzabstand in der Kernzone A Brüttisellen wird angepasst (analog zur Kernzone B); zugunsten Verdichtung und im Sinne des vorherrschenden dörflichen Charakters (Art. 7 Abs. 1).
- Die zwingende Vorschrift bezüglich Sprossenfenster wird vor allem auf die Kernzone A angewendet (Art. 11 Abs. 2).
- Die Dachgestaltung mit in der Kernzone üblicher Dachform (Schrägdach) und Neigung wird vor allem auf die Kernzone A beschränkt; gilt dann jedoch auch für Besondere Gebäude (Art. 12 Abs. 1).
- Die Ausgestaltung der Schrägdächer mit Vordach und Bedachungsart werden auf die Kernzone A definiert (Art. 14 Abs. 1 und 2).
- Nur in der Kernzone A Wangen wird infolge Aufhebung der Gebäudebreite bei Neubauten eine Freiflächenziffer von 25 % eingeführt. Bei den schwarzen Gebäuden ist der bestehende Gebäudekörper massgebend. Dort ist auf eine Freiflächenziffer zu verzichten.
- In der Kernzone A Wangen sind neu die speziell bezeichneten Firstrichtungen aus dem überkommunalen Inventar (KOBI) massgebend (Art. 12 Abs. 3).
- Neu werden in der Kernzone A Wangen nebst den bisherigen Baubeschränkungslinien auch ortsbaulich wichtige Freiräume aus dem KOBI bezeichnet (Art. 16 Abs. 2).
- In der Kernzone A Wangen werden neu markante Bäume und ortstypische Elemente wie Brunnen(plätze) bezeichnet; sie sind grundsätzlich zu erhalten (Art. 17a Abs. 1 und 2).

c) Kernzone B in Wangen und Brüttisellen

- Fenster mit Sprossen können in der Kernzone B bei Renovationen/Sanierungen verlangt werden (Art. 11 Abs. 2). Bei besonders ortstypischen Gebäuden können nur aussenliegende Sprossen verlangt werden.
- Die Bestimmungen mit ausschliesslich üblicher Dachform und einer Neigung von 35 – 40° gilt grundsätzlich auch für die Kernzone B bei Hauptbauten. Daneben sind aber auch Flachdächer möglich – als Übergang und angrenzend an Wohnzonen; Pultdächer oder andere Dachformen hingegen sind ausgeschlossen (Art. 12 Abs. 1). Zudem besteht neu eine Ausnahmeregelung mit Art. 5 Abs. 2 bei einem guten Übergang zu schützenswerten Objekten. In der Kernzone B sind bei besonderen Gebäuden auch Flach-, Sattel- und Pultdächer möglich (Art. 12 Abs. 1).
- Auf die Einschränkung der Dachneigung in der Kernzone B Hanglange (im Zonenplan bezeichnetes Gebiet) wird verzichtet. Diese Vorgabe hat in der Praxis gezeigt, dass solche Gebäude schwierig zu konzipieren sind (Art. 12 Abs. 2).

d) Kernzonenplan

Die Kernzonen A und B definieren sich primär durch folgende Festlegungen:

Schwarze Gebäude

Die in den Kernzonenplänen schwarz bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen grundsätzlich nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundrisse, kubische Gestaltung,

Ausbildung der Fassaden, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden (Volumenschutz).

Rote Gebäude

Es gilt die Wahlfreiheit für die Bauherrschaft, ob nach Regelung der schwarzen Gebäude in gleichem Volumen wieder aufgebaut werden kann oder die Regelbauweise für Neu-/Ersatzbauten der Kernzonenvorschriften eingehalten werden soll.

Baubegrenzungslinien/Freiräume

In Teilgebieten in der Kernzone Wangen wurden ortstypische Freiräume mittels Baubegrenzungslinien von Bauten freigehalten. Dies um eine Platzwirkung zu erzielen oder um ortsbaulich prägnante Gebäude(Fassaden) frei zu halten.

Zusätzlich werden aus dem überkommunalen Inventar auf kommunaler Ebene zwei wichtige Freiräume neu im Kernzonenplan bezeichnet: im Bereich der ref. Kirche und beim offenen Dorfbach an der Strehlgasse. Deren Begrenzung ist durch die Festlegung der «schwarzen» Gebäude gesichert. Die Freiräume bestimmen charakteristische ausgeprägte Aussenräume oder bezeichnen exponierte Ortsbildränder (zusammenhängende Flächen innerhalb oder ausserhalb der Siedlung, Umgebungsschutz, typischer Nutzungsbereich etc.). Sie dürfen nicht überbaut werden.

Firstrichtungen

Der Hinweis im Kernzonenplan „Fassade gemäss Art. 6, Abs. 2 BZO“ wird aus dem Kernzonenplan gelöscht; er wurde aus früheren Plangrundlagen in den Kernzonenplan übermittelt. Es besteht jedoch keine Übereinstimmung mehr zu den bestehenden oder neuen Kernzonenvorschriften.

Hingegen werden ergänzend mit Art. 12 Abs. 3 zusätzlich verschiedene Firstrichtungen im Kernzonenplan von Wangen definiert analog zum überkommunalen Inventar.

Markante Elemente

Der Kernzonenplan von Wangen wird mit zusätzlichen Festlegungen, basierend auf dem überkommunalen Inventar, ergänzt, welche kommunal betrachtet von Bedeutung sind:

- Markante Bäume
- Ortstypische Brunnen

Ortsbildprägende Bäume sind zu erhalten. Bei baulichen Massnahmen muss der Fortbestand der Bäume gewährleistet sein. Die Bäume müssen entsprechend gepflegt werden und falls ein Baum gefällt werden muss, bedarf es Ersatz durch eine heimische, standortgerechte Baumart.

Verschiedenes

Im Kernzonenplan wird zudem aufgrund der Teilrevision der Vorschriften folgende Bezeichnung gelöscht:

- Verzicht zu Hinweis auf Gebiet gemäss Art. 12 Abs. 2 BZO (Kernzone B Hanglage mit max. Dachneigung 25°), infolge vollständiger Streichung von Art. 12 Abs. 2 BZO.

Desweiteren werden die mittlerweile abgebrochenen „roten Gebäude“, welche durch Neubauten ersetzt wurden, im Kernzonenplan Wangen und Brüttisellen systematisch nachgeführt und im Kernzonenplan aufgehoben.

- Strehlgasse 3, Wangen
- Riedmühlestrasse (bei 14), Brüttisellen
- Dorfstrasse (bei 9), Brüttisellen
- Schulhausstrasse 4, Brüttisellen
- Schulhausstrasse 6, Brüttisellen

Begründung:

Bei diesen Bauten wurde nicht vom bestehenden Gebäudeprofil und den Abständen Gebrauch gemacht, sondern es wurden Neubauten gemäss den Neubauvorschriften realisiert. Entsprechend ist die Festlegung eines früheren Gebäudeprofils (als rotes Gebäude) im Kernzonenplan nicht mehr

zielführend. Das Privileg des Standortes eines roten Gebäudes geht grundsätzlich durch den Abbruch verloren.

Der Perimeter des überkommunalen Inventars umfasst hauptsächlich schwarze Gebäude.

An der Zoneneinteilung zwischen A und B und bezüglich der schwarzen Gebäude werden keine Anpassungen vorgenommen. Es werden auch keine zusätzlichen Gebäude als rote oder schwarze Gebäude aufgenommen.

7 Diskussion

Marlis Dürst weist darauf hin, dass die Rechnungsprüfungskommission zu diesem Geschäft keine Stellungnahme abgeben musste, da das Geschäft keine Finanzrelevanz hat.

Emil Rebsamen FDP ergreift das Wort. Die neue Möglichkeit betreffend der Nutzung von bisherigen Flächen für Abstellplätze im Erdgeschoss ist eine gute Sache. Was hat sich der Gemeinderat aber in Bezug auf die knappen Parkplätze in Wangen überlegt bzw. wie will er diese Situation lösen?

Claus Wisli weist auf die Parkplatzverordnung hin. In dieser wird geregelt, wie viele Parkplätze bei einer Baute angeboten werden müssen. Dies wird im Baubewilligungsverfahren auch weiterhin geprüft. Zudem muss das Parkplatzkonzept umgesetzt werden und auf der Strasse parkierende Autos können gebüsst werden.

Georges Ulrich möchte wissen, ob nach dieser Teilrevision in einem nächsten Schritt auch das ganze Regelwerk einmal zum Thema wird, d.h. auch andere Teile von Wangen-Brüttisellen revidiert werden.

Claus Wiesli weist darauf hin, dass die Gemeinden bis Ende 2024 die Pflicht haben, die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in der Schweiz umzusetzen und die Baubegriffe zu harmonisieren. Diesbezüglich muss die Bau- und Zonenordnung im Gesamten überarbeitet werden. In etwa einem Jahr wird das ganze Konstrukt beurteilt werden können.

Urs Bernasconi, GLP äussert sich zum Geschäft. Parteipolitisch hat er einen Riesenrespekt vor diesen Geschäften. Es ist sehr schwierig alles zu verstehen. Die Öffnungen die jetzt vorgesehen sind, sollen mit Augenmass umgesetzt werden. Aus Sicht der GLP freut es ihn, dass der Biodiversität mehr Raum gegeben wird.

Mathias Frei möchte mehr Informationen zum Bedachungsmaterial bei Solaranlagen (Art. 14).

Claus Wiesli weist auf ein Merkblatt hin, welches auf der Homepage der Gemeinde abrufbar ist. Es gibt Vorgaben, wie z.B. die Ausschreibung einer Photovoltaik, die Berücksichtigung von Abständen auf dem Dach oder Auflagen wie z.B. kein Reflektieren. Diese Punkte werden im Bauverfahren genau geprüft.

Das Wort wird nicht weiter verlangt.

8 Schlussabstimmung

Die Gemeindeversammlung fasst mit grosser Mehrheit und ohne Gegenstimme folgenden

BESCHLUSS

Der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird zugestimmt.

Geschäft Nr. 3 / Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

Es sind keine Anfragen eingegangen.

Abschluss der Versammlung

Marlis Dürst erkundigt sich nach allfälligen Einwendungen gegen die Durchführung der Verhandlungen und Abstimmungen. Es werden keine Einwendungen geltend gemacht.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen folgen, schliesst die Gemeindepräsidentin die Versammlung um 20.35 Uhr mit dem Hinweis, dass das Ergebnis im Kurier vom 17. März 2022 publiziert und das Protokoll ab 22. März 2022 von den Stimmzählenden innert 10 Tagen unterschrieben werden kann. Anschliessend wird das Protokoll auf der Homepage aufgeschaltet.

Marlis Dürst weist am Schluss der Versammlung auf die nächste Gemeindeversammlung hin. Diese findet am 14. Juni 2022 statt.

Für die Richtigkeit:

Geschäftsleiterin



Heidi Duttweiler

Geprüft und für richtig befunden:

Gemeindepräsidentin



Marlis Dürst

Die Stimmzählenden

1.



Lina Stotz

2.



Marion Baumann Frey