



Mitwirkungsbericht

Mutation Quartierplanung Kirchägerten

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
51.4.0099.075

Datum
20. November 2020

Inhalt

Mitwirkungsbericht

1	Verfahren	3
2	Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail	4
2.1	Regula und Alvar Aebi-Schmidlin, Nenzlingerweg 2, 4223 Blauen.....	4
2.2	Inge Brunner, Blattenweg 8, 4223 Blauen	9
3	Beschlussfassung.....	10

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	baa	19.11.2020	Entwurf
1.1	baa	20.11.2020	Bereinigung aufgrund Rückmeldung von M. Fuchs
1.2	baa	20.11.2020	Bereinigung aufgrund Rückmeldung von M. Fuchs
1.3	baa	24.11.2020	Bereinigung aufgrund Mitwirkungsgespräch / Beschlussfassung

1 Verfahren

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) wurde durch die Gemeinde Blauen das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Mutation der Quartierplanung Kirchägerten durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden vom Montag, 02. November 2020 bis Freitag, 13. November 2020 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Mutation Quartierplan Kirchägerten, Plan Nr. 1: Bebauung, Erschliessung und Freiräume
- Mutation Quartierplan Kirchägerten, Plan Nr. 2: Schnitte und Fassaden
- Mutation Quartierplanreglement Kirchägerten
- Planungsbericht

Die Bevölkerung wurde mittels Kreisschreiben vom Oktober 2020 sowie im Amtsblatt Nr. 44 vom 29. Oktober 2020 auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Die Bevölkerung hatte bis am Freitag, 13. November 2020 die Möglichkeit, beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen.

Während des Mitwirkungsverfahrens gingen zwei Stellungnahmen ein, auf welche nachfolgend detailliert eingegangen wird.

2 Die Eingaben und Stellungnahmen im Detail

2.1 Regula und Alvar Aebi-Schmidlin, Nenzlingerweg 2, 4223 Blauen

- Anliegen: Der Gemeinderat und die EinwohnerInnen Blauens waren den Interessen der Bauherrschaft stets wohlwollend und entgegenkommend eingestellt. Die Verzögerungen des Bauprojekts sowie der verordnete Baustopp wurden einzig durch Zuwiderhandlungen seitens Bauherrschaft ausgelöst. Dies soll in aller Deutlichkeit zum Ausdruck kommen.
- Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Anliegen: Die Mitwirkenden empfinden es als stossend und für ihre Auffassung des Rechtssystems bedenklich, wenn Bauarbeiten abweichend von Baubewilligungen errichtet, geschützte Hecken entfernt und Quartierpläne missachtet werden und im Nachhinein durch eine weitere Mutation legitimiert werden sollen. Es wirft ein schräges Licht auf unsere demokratischen Abläufe, wenn zuerst illegal Tatsachen geschaffen werden können, welche später legalisiert werden sollen. Für die Zukunft kann dies MitbürgerInnen dazu motivieren, Gesetzen und Reglementen keine Beachtung zu schenken, weil sie nach einer Zuwiderhandlung passend gemacht werden können! So untergräbt man direkt das Vertrauen in die Rechtsordnung. An dieser Stelle stellt sich den Mitwirkenden die Frage nach der Sinnhaftigkeit der Überwachung durch den Gemeinderat. Es erscheint geradezu rätselhaft, dass so viele Aushubarbeit und Bauarbeiten abweichend der bewilligten Pläne verwirklicht werden konnten. Anscheinend ohne dass der Gemeinderat seiner Pflicht der Überwachung der Anwendung der Quartierplanung nachgekommen ist (Ziff. 13 Abs. 2 des Quartierplanreglements). Wie gedenkt der Gemeinderat beim weiteren Bauvorgehen seiner Pflicht nachzukommen?
- Stellungnahme: Wie den Mitwirkenden, ist es auch dem Gemeinderat ein grosses Anliegen, dass demokratische Prozesse und das Rechtssystem nicht untergraben werden. Gleichzeitig erachtet es der Gemeinderat aber auch als seine Aufgabe, das überaus hohe Interesse an der Fertigstellung des Bauvorhabens, welches durch den von rund 50 Blauerinnen und Blaunern unterzeichneten Brief an den Gemeinderat nochmals klar zum Ausdruck kam, unter Berücksichtigung sämtlicher übergeordneter Rahmenbedingungen und Verfahren, umzusetzen. Die Mutation des bestehenden Quartierplans ist dabei aus Sicht des Gemeinderats wie aber auch Sicht des Amts für Raumplanung und des Bauinspektorats klar die planerisch beste Lösung. Durch die Mutation des Quartierplans ist die demokratische Legitimation des Bauvorhabens durch den Beschluss durch die Gemeindeversammlung gesichert. Dem Gemeinderat widerstrebt das vergangene Vorgehen auch. Aus diesem Grund ist im Planungsbericht aber auch klar festgehalten, dass es sich bei der vorliegenden Mutation um eine absolute Ausnahme handelt, damit dies keine präjudizielle Wirkung auf andere Bauvorhaben hat. Eine Motivation für MitbürgerInnen für die Nicht-Einhaltung von Rahmenbedingungen und Gesetzen besteht somit nicht. Dem Gemeinderat ist des Weiteren klar, dass er die Anwendung der Quartierplanvorschriften zu überwachen hat. Er hat dies im Rahmen des Baugesuchverfahrens auch immer getan. Damit klar ist, dass der Gemeinderat nicht die Rolle einer Baupolizei übernimmt, wird Ziff. 13 Abs. 2 des Quartierplanreglements wie folgt angepasst: «Der Gemeinderat ~~überwacht~~ ist zuständig für die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften.

Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV bleibt vorbehalten.» Die Überwachung, dass die Bauten gemäss den bewilligten Plänen realisiert werden, ist Sache des Bauinspektorates.

- Anliegen: Unter den gegebenen Umständen nur noch wählen zu können zwischen Rückbau aller nicht bewilligten Gebäudeteilen oder einer Mutation der Quartierplanung Kirchägerten ist eine sehr begrenzte Auswahl. Die Freiheit der BürgerInnen und deren Handlungsspielraum ist dadurch genauso begrenzt. Einzig die Mitwirkung und die Planaufgabe bieten noch Gelegenheit, öffentlich Stellung zu nehmen. Viele EinwohnerInnen wollen doch einfach, dass das ganze bald ein Ende nimmt – sie sind Baudocu-Müde. Durch die Schreckensbilder der drohenden „Bauruine“ oder der Aussicht, in Folge eines Rückbaus als AnwohnerIn über längere Zeit nochmals erhöhter Lärmemissionen ausgesetzt zu sein, sind und waren die BürgerInnen nicht mehr so frei in ihrer Entscheidung. In diesem Zusammenhang bleibt auch fragwürdig, unter welchen Umständen die 50 Unterschriften zuhanden des Gemeinderates zustande gekommen sind.
- Stellungnahme: Es ist richtig, dass die Möglichkeiten bezüglich Umgang mit dem Bauvorhaben begrenzt sind. Dem Gemeinderat ist nicht bekannt, dass die Unterschriften nicht rechtmässig zustande gekommen sind. Vielmehr sieht es der Gemeinderat als Auftrag, das überaus hohe öffentliche Interesse an der Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend umzusetzen. Zudem hatte die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung die Möglichkeit, Stellung zur mutierten Quartierplanung zu nehmen.
- Anliegen: Einen besonders fahlen Geschmack bekommt die Geschichte im Zusammenhang mit dem Bau eines „Schlösschens“. Die Mitwirkenden möchten nicht, wie der Gemeinderat in der Erläuterung schreibt, endlich ein Schlösschen. Der feudale optische Charakter missfällt ihnen. Aber es obliegt der persönlichen Freiheit der Bauherrschaft, welche ihr durch die liberale demokratische Rechtsordnung zugesichert wird, den Bau so zu gestalten. Es ist den Mitwirkenden ein Anliegen, dass auch diese Rechtsordnung aufrecht erhalten wird, selbst wenn jemand ein „Schlösschen“ baut.
- Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Anliegen: Die Tiefgarage ermöglicht, dass die erforderlichen Parkplätze nicht sichtbar nachgewiesen werden. Zusammen mit der Erweiterung der Grünflächen durch den Wegfall der oberirdischen Parkplätze ermöglicht es eine naturnähere Umgebungsgestaltung, was wünschenswert ist. Es stellt sich die Frage warum die Tiefgarage nicht schon mit dem ersten Projekt geplant worden ist.
- Stellungnahme: Der Gemeinderat unterstützt die Verbesserung des Projektes durch die Verlegung der oberirdischen Parkplätze in die Autoeinstellhalle.
- Anliegen: Plan Nr. 1: Die Mitwirkenden gehen davon aus, dass der Bereich „geschützte Hecke“ auch in gerader Linie unter den geschützten Bäumen durchgeht, die Bäume also auf der Heckenfläche stehen. Dies könnte klarer und eindeutiger dargestellt werden.

- Stellungnahme:** Gemäss Ziff. 7 Abs. 1 des Quartierplanreglements ist die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes im Plan Nr. 1 ersichtlich, wobei die Lage und die Ausdehnung im Plan richtungsweisenden Charakter haben. Das heisst, das bei der Anordnung der Hecke ein gewisser Spielraum besteht. Die konkrete Anordnung und Ausgestaltung inkl. Angabe der zu pflanzenden Arten ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen, welcher die Zustimmung der Gemeinde erfordert. Im Sinne einer klareren Darstellung wird auf das Anliegen eingegangen und der Plan Nr. 1 entsprechend angepasst.
- Anliegen:** Plan Nr. 1: Das auf der Gemeindeverwaltung ausgestellte Modell stellt vermutlich den Wunschzustand der Liegenschaft dar. Daraus kann abgeleitet werden, wie „grün“ im Sinne von begrünt mit bewachsenem Untergrund am Ende die Grünflächen sein werden. Es sieht mehr nach „Durchwegung“ als nach Grün aus. Ersichtlich ist dies heute schon auf der Westseite, wo grossflächig Wege betoniert wurden. Um keine falschen Erwartungen zu wecken, sollte der Begriff Grünflächen z. B. in Umgebungsgestaltung umbenannt werden oder aber mit verbindlich klar definierten Auflagen und Kriterien ergänzt werden betreffend Bepflanzung auf bewachsenem Untergrund, damit die Grünfläche diesem Namen auch gerecht wird. Beispielsweise Erstellung Pflanzlisten einheimischer Stauden und Sträuchern etc., anstelle Rasen, Wiesen usw. Ansonsten erscheint dieser angekündete Mehrwert der Grünfläche bloss als Farce!
- Stellungnahme:** In Ziff. 7 Abs. 1 des Quartierplanreglements ist ersichtlich, welche Nutzungen in der Grünfläche zulässig sind. Darunter fallen auch Durchwegungen für den Fussverkehr. Die Grünfläche wird in Umgebungsgestaltung umbenannt. Konkrete Bestimmungen zur Bepflanzung inkl. Pflanzliste wird auf Stufe Quartierplanung als nicht stufengerecht erachtet, zumal im Quartierplanreglement eine Bestimmung enthalten ist, welche lediglich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zulässt und dies andererseits im Umgebungsplan (mit Pflanzliste) im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen ist. Als standortgerecht und einheimisch gelten Bäume und Sträucher gemäss [Artenlisten](#) des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft in Sissach.
- Anliegen:** Plan Nr. 1: Im Modell sind am Nordflügel F im Bereich des ehemaligen Eingangs der Baudocu Erker gebaut, welche im Plan fehlen. Sollten diese auch in echt gebaut werden, wäre jetzt der Zeitpunkt, diese im Quartierplan einzuzeichnen.
- Stellungnahme:** Der Plan wird entsprechend ergänzt.
- Anliegen:** Quartierplanreglement Ziff. 7 Abs. 7: Im bestehenden Reglement ist folgendes enthalten: Im Abstand von 3 m zu geschützten Hecken sind Terrainveränderungen nicht zulässig. Dieser Abschnitt soll nun gestrichen werden, wo anstelle der Hecke sowie dem Abstand von 3m ein Loch klafft. Dies ist nicht akzeptierbar! Aus diesem Grund ist die alte Formulierung (auch für die neuen Heckenabschnitte) auch für zukünftige Bauvorhaben beizubehalten. Es gibt in der näheren Umgebung der Kirchägerten weitere geschützte Hecken. Die GrundeigentümerInnen dort haben sich an dieselben Auflagen halten müssen.

- Stellungnahme:** Die Streichung des genannten Abschnittes entstand dadurch, da ansonsten insbesondere die zu schützende Hecke im südlichen Bereich des Quartierplanareals in unmittelbarer Nähe zur Autoeinstellhalle nicht mehr möglich wäre, da der Abstand zwischen Hecke und Autoeinstellhalle gemäss bestehender Bestimmung nicht einhalten kann. Dies wäre in diesem Fall nicht im Sinne der Naturschutzanliegen. Die Bestimmung bezüglich des Abstandes von 3 m wird aus diesem Grund dahingehend formuliert, dass diese für zukünftige Bauvorhaben gilt, jedoch nicht für das aktuell durchgeführte Bauvorhaben. Ausserdem ist darauf zu achten, dass unterirdische Bauteile die geschützten Hecken nicht beeinträchtigen. Die unterirdischen Bauten entlang der Kirchägerten stehen nicht im Konflikt zur Hecke, da diese flachgründig wächst und die Überdeckung genügend mächtig ausgeführt wird. Zudem sind im Projekt im Sinne des ökologischen Ausgleichs mehr Hecken als im Bestand vorgesehen, womit ein Ausgleich der Nähe der Einstellhalle zur Hecke entlang des Langmättliwegs erfolgt.
- Anliegen:** Die Erweiterung des Bereichs für unterirdische Bauten im Bereich der geschützten Hecke mit einem Abstand von 3m wird durch die Mitwirkenden abgelehnt. Im Gegensatz zur Tiefgarage wäre diese Erweiterung unter der Hecke bei noch bestehender Hecke - was ja leider nicht mehr der Fall ist - nicht bewilligt worden. Der Nutzen eines Kellers in diesem Bereich ist nicht offensichtlich.
- Stellungnahme:** Wie bereits vorgenannt ausgeführt, sollen unterirdische Bauteile möglich sein, sofern diese die Hecken nicht beeinträchtigen (siehe vorgenannte Stellungnahme).
- Anliegen:** Erweiterung des Quartierplanperimeters und Unterbaurecht: Der Aushub auf der Nachbarparzelle ist gemacht. Es ist bautechnisch nicht zwingend erforderlich, bis zum Baugrubenrand zu bauen. Bei den meisten Bauten wird ein Arbeitsgraben ausserhalb des Gebäudes gelassen, der anschliessend wieder aufgefüllt wird. An der Gemeindeversammlung zur letzten Quartierplan-Mutation hat Herr Peter Hartmann auch davon gesprochen, dass er den gebrochenen Fels wieder einfüllen werde. Im Gegensatz zur Tiefgarage können wir kein öffentliches Interesse an der Erweiterung und einem Keller auf der Nachbarparzelle erkennen. Da dieser Keller noch nicht erstellt ist, stellt die Nichtbewilligung auch keinen grossen finanziellen Schaden dar. Der Perimeter des Quartierplans ist nicht zu erweitern. Die Nachbarparzelle soll zukünftig der Gemeinde gehören. Aus welchem Grund soll die Gemeinde da eine geschützte Hecke einrichten? Diese Erweiterung führt unweigerlich zu Fragen der Pflege der Hecke. Wer pflegt welchen Teil wie? Die Mitwirkenden schlagen vor, dass die Gemeinde zwischen dem Rütliweg und der Parzellengrenze einen Krautsaum anlegt, welcher die Gemeinde dann einmal alle zwei Jahre mäht und abführt. Ein Krautsaum erhöht die Biodiversität einer Hecke. So wäre die Zuständigkeit auch räumlich klar getrennt.

- Stellungnahme:** Die Gemeinde als zukünftige Strasseneigentümerin hat sich für das Unterbaurecht ausgesprochen. Einerseits kann man das öffentliche Interesse am unterirdischen Bau hinterfragen. Andererseits entstehen für die Öffentlichkeit auch keine Nachteile. Aus diesem Grund sieht der Gemeinderat keinen Anlass, den unterirdischen Bau im Quartierplan zu reduzieren, zumal in der Regelbauweise unterirdisch auch bis an die Parzellengrenze, oder mit einem Unterbaurecht auch darüber hinaus, gebaut werden kann. Der unterirdische Bau sowie die Erweiterung des Quartierplanperimeters werden belassen. Bezüglich Hecke verweisen wir auf die vorgenannten Ausführungen, wonach die Lage und die Ausdehnung im Plan richtungsweisenden Charakter haben. Die Hecke wird im Quartierplan auf die Parzellengrenze reduziert. Die Pflege der Hecke wird zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer privatrechtlich geregelt.
- Anliegen:** Wie gedenkt der Gemeinderat die Anwendung der Quartierplanvorschriften insbesondere im Bereich Bepflanzung einheimischer und standortgerechter Sträucher zu überwachen? Vorschlag der Mitwirkenden: Eingabe Pflanzliste mit lateinischer Namensbezeichnung und Angabe der Bezugsquelle => Überprüfung durch Fachstelle Natur- und Landschaft, Kontrolle nach Pflanzung und Anpassung bei Nichteinhalten.
- Stellungnahme:** Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist durch die Bauherrschaft ein Umgebungsplan einzureichen, in welchem die Einhaltung der Quartierplanvorschriften nachgewiesen wird. Dieser Umgebungsplan wird von der Gemeinde geprüft. Nebst der Gemeinde wird dieser Umgebungsplan auch von der Fachstelle Natur und Landschaft geprüft. Eine Pflanzliste wurde im Rahmen der Eingabe der bereinigten Baugesuchspläne bereits abgegeben.
- Anliegen:** Es ist bekannt, dass die Mutation der Quartierplanung von der Bauherrschaft bezahlt wird. Der Volksmund sagt, wer zahlt befiehlt. Dennoch können wir die Bereitwilligkeit, mit welcher einstige Beschlüsse der Gemeindeversammlung nun umgeschrieben wurden, nicht goutieren. Die Mitwirkenden werden den Verdacht nicht los, dass mit dem Weglassen des Firmenlogos auf Planungsbericht und Reglement, das beauftragte Büro ihre „Mittäterschaft“ verschleiern will.
- Stellungnahme:** Es ist üblich, dass Planungen (meist Quartierplanungen), bei welchen der Mehrwert in erster Linie bei der Bauherrschaft liegt, auch von dieser in Auftrag gegeben und bezahlt werden, obwohl es sich um eine öffentlich-rechtliche Planung handelt, welche die Gemeinde als Planungsbehörde durchzuführen hat. Diesbezüglich stellt die vorliegende Mutation keine Ausnahme dar. Das Planungsbüro ist vom Gemeinderat beauftragt, eine Lösung vorzuschlagen, welche von der Gemeindeversammlung beschlossen wird. Die Honorierung erfolgt nach dem Verursacherprinzip durch die Bauherrschaft. Der Vorwurf einer «Verschleierung» sowie einer «Mittäterschaft» des beauftragten Büros weist der Gemeinderat entschieden zurück, zumal das beauftragte Büro im Planungsbericht explizit deklariert und zudem das Logo auf den Quartierplänen ersichtlich ist.
- Anliegen:** Müssen die Baugesuchspläne nach der Mutation der Quartierplan nochmals eingereicht werden?
- Stellungnahme:** Ja, gemäss Aussage des Bauinspektorats müssen diese nochmals eingereicht werden.

- Anliegen: Die Mitwirkenden möchten über die Bereinigung der Mutation zum Quartierplan umgehend orientiert werden. Die Mitwirkenden behalten sich vor, diese Mitwirkung zu veröffentlichen und je nach Resultat schriftliche Anträge zu Händen der Gemeindeversammlung einzureichen. Die Mitwirkenden bitten, sie zu informieren, wie sie dabei vorzugehen haben.
- Stellungnahme: Die Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben ist im vorliegenden Mitwirkungsbericht ersichtlich. Aus diesem geht auch hervor, inwiefern die Gemeinde die Anliegen berücksichtigt. Der Mitwirkungsbericht wird vor der Gemeindeversammlung, zusammen mit den übrigen Planunterlagen, öffentlich publiziert. Es steht dem Mitwirkenden zudem frei, Anträge zuhänden der Gemeindeversammlung einzureichen.

2.2 Inge Brunner, Blattenweg 8, 4223 Blauen

- Anliegen: Die Mitwirkende versteht nicht, wie so ein Projekt in einer Naturschutzzone überhaupt bewilligt werden konnte. Sie wäre für eine Enteignung. Die Gemeinde Blauen könnte das Anwesen übernehmen und eine Alterssiedlung und oder Generationenwohnungen daraus machen.
- Stellungnahme: Beim betreffenden Areal handelt es sich nicht um eine Naturschutzzone, sondern war bereits vor dem Erlass des ursprünglichen Quartierplans im Jahr 2010 einer Überbauungsordnung nach bernischem Recht zugewiesen. Anlass für die Quartierplanung war der Weggang der Schweizer Baudokumentation und den daraus entstehenden Absichten, das Areal umzunutzen. Es handelt sich um eine Umnutzung verbunden mit einer baulichen Veränderung des Gebäudes der ehemaligen Baudokumentation, welches seit den 60er-Jahren besteht. Eine Enteignung kommt für die Gemeinde nicht in Frage und ist rechtlich auch nicht durchsetzbar.
- Anliegen: Bei der Durchsicht der Pläne und Beschreibungen entsteht der Eindruck, dass der Bauherr der Gemeinde Blauen, sowie dem Baudepartement Baselland gehörig auf der Nase rumtanzt und sich nicht um Vorlagen oder Gesetze schert, einfach immer wieder etwas macht, aber keine Bewilligung dazu hat. Wir sind ja nicht die erste Gemeinde, wo der Herr sein Unwesen treibt.
- Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Anliegen: Die Mitwirkende ist ausdrücklich gegen den neuen Vorschlag. Erstens wird der Perimeter Quartierplan zuungunsten der Gemeinde erweitert. Dann kommen noch mehr solche unästhetische Türme auf das Gebäude, welches auch noch erweitert wird. So nicht!
- Stellungnahme: Es besteht ein Interesse der Gemeinde an der Fertigstellung des Bauvorhabens. Die Gemeinde hat der Architektursprache bereits im Rahmen des ursprünglichen Quartierplans zugestimmt.
- Anliegen: Falls dies nicht möglich ist, soll der Bauherr in seinem Tun strenger und öfter kontrolliert werden. Es soll viel weniger Fläche bebaut, sondern viel mehr Naturfläche mit Grünflächen, Bäumen, Sträuchern und Zaunfläche erstellt werden.
- Stellungnahme: Die Einhaltung der bewilligten Pläne ist Sache des Bauinspektorates. Zudem werden die Flächen für geschützte Hecken im Vergleich zu vorher vergrößert.

3 Beschlussfassung

Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat Blauen

am _____

verabschiedet.

Blauen, den _____

Der Gemeindepräsident

Michael Fuchs

Die Gemeindeverwalterin

Daniela Wey