

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung

vom Freitag, 9. Juni 2023, 19.30 Uhr
in der Turnhalle, Schulhaus Biberstein

Traktandenliste

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 25. November 2022
2. Rechenschaftsbericht und Gemeinderechnungen 2022
3. Wechsel der Gemeindesoftware; Verpflichtungskredit von Fr. 120'000.00
4. Umlegung Wasserleitung Zwannenrain; Verpflichtungskredit von Fr. 270'000.00
5. Wasserleitung Reservoir Exerzierplatz-Haselhaus; zinsloses Darlehen an den Verein Pfadiheime St. Georg in der Höhe von Fr. 235'000.00 und finanzieller Beitrag Einwohnergemeinde Biberstein in der Höhe von Fr. 65'000.00
6. Genehmigung überarbeitete Revision Nutzungsplanung Biberstein
7. Verschiedenes und Umfrage

| | |
|-------------------------|---|
| Vorsitz | Willy Wenger, Gemeindeammann |
| Stimmzählerinnen | Jasmin Bircher Simone Buck Daniela Reinhard |
| Protokoll | Stephan Kopp, Gemeindeschreiber |

Verhandlungsfähigkeit

Stimmberechtigte **1194**

Für eine abschliessende Beschlussfassung notwendige
Stimmzahl (1/5 oder 20 %) 239

Gemäss Abzählung sind anwesend 202

Die für eine definitive Beschlussfassung notwendige Stimmzahl von 239 kann nicht erreicht werden, weshalb sämtliche Beschlüsse (positive und negative) dem fakultativen Referendum unterliegen.

Verhandlungen

Der Vorsitzende begrüsst alle Anwesenden und heisst speziell alle diejenigen willkommen, die erstmals an einer Gemeindeversammlung in Biberstein teilnehmen. Speziell begrüsst er folgende Gäste:

- Thomas Gastberger, Präsident Verein Pfadiheime St. Georg
- Stephan Hartl, Vertreter Verein Pfadiheime St. Georg
- Angela und Robert Arthofer, Buchs, Bauinteressierte
- Jennifer Fleischmann, Gemeindeglied-Stv.
- Nadja Rohner, AZ Medien

Die Traktandenliste wird ohne Diskussion in der vorliegenden Form stillschweigend genehmigt.

1. Protokoll

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 25. November 2022 wurde von der Finanzkommission geprüft.

Marcel Braungardt, Präsident der Finanzkommission, beantragt, das Protokoll, unter bester Verdankung an den Verfasser, zu genehmigen.

Antrag

Die Einwohnergemeindeversammlung wolle das Protokoll vom 25. November 2022 genehmigen.

Diskussion

Es wird keine Diskussion gewünscht.

Abstimmung durch Präsident Finanzkommission

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

2. Rechenschaftsbericht und Gemeinderechnungen 2022

Gemeindeammann Willy Wenger erläutert, dass der Rechenschaftsbericht in die allgemeinen Bemerkungen, die statistischen Angaben und die Gemeinderechnungen gegliedert ist. Weil nicht alle Stimmberechtigten den Rechenschaftsbericht mit den vollständigen Rechnungen zugestellt wünschen, werden hier noch die wichtigsten Fakten wiedergegeben.

Einwohnergemeinde

Das Ergebnis wird im dreistufigen Erfolgsausweis dargestellt und präsentiert sich wie folgt:

| | | |
|--|------------|----------------------------|
| Operatives Ergebnis gemäss Budget | Fr. | 23'565.00 |
| Ergebnissteigerung gegenüber Budget | Fr. | <u>1'105'724.89</u> |
| Operatives Ergebnis gemäss Rechnung | Fr. | 1'129'289.89 |
| Ausserordentlicher Ertrag gemäss Rechnung | Fr. | <u>0.00</u> |
| Gesamtergebnis Erfolgsrechnung 2022 | Fr. | 1'129'289.89 |

Die Ergebnisänderungen gegenüber dem Budget sind nachfolgend dargestellt:

| | | |
|--------------------------------|------------|---------------------|
| 0 Allgemeine Verwaltung | Fr. | 17'188.08 |
| 1 Öffentliche Sicherheit | -Fr. | 35'545.81 |
| 2 Bildung | Fr. | 88'844.20 |
| 3 Kultur, Freizeit | Fr. | 4'717.99 |
| 4 Gesundheit | -Fr. | 40'941.45 |
| 5 Soziale Sicherheit | -Fr. | 32'775.74 |
| 6 Verkehr | Fr. | 46'874.99 |
| 7 Umwelt, Raumordnung | Fr. | 1'336.70 |
| 8 Volkswirtschaft | Fr. | <u>12'613.78</u> |
| Zwischentotal | Fr. | 62'312.74 |
| 9 Finanzen, Steuern | | |
| Steuern gesamthaft | Fr. | 1'029'797.10 |
| Finanz- und Lastenausgleich | -Fr. | 100.00 |
| Zinsen | -Fr. | 3'594.65 |
| Liegenschaften | -Fr. | 5'565.95 |
| Rückverteilungen | -Fr. | 91.35 |
| Neutraler Aufwand und Ertrag | Fr. | <u>22'967.00</u> |
| Zwischentotal | Fr. | 1'043'412.15 |
| Total besseres Ergebnis | Fr. | 1'105'724.89 |

Die Rechnung 2022 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 1'129'289.89 (Budget Fr. 23'565.00) ab. Das sehr viel bessere Ergebnis ist vor allem dem Steuerabschluss zuzuschreiben. Die Einkommens- und Vermögenssteuern des Rechnungsjahres und die Vorjahrsnachträge liegen rund Fr. 240'850.00 resp. Fr. 387'080.00 über den budgetierten Werten. Zudem schlägt eine sehr grosse Erbschafts- und Schenkungssteuer von rund Fr. 370'340.00 zu Buche.

2022 konnten wiederum Schulden in der Höhe von 2,2 Mio. Franken zurückbezahlt werden.

Wasserversorgung

Auch hier wird das Ergebnis im dreistufigen Erfolgsausweis dargestellt und präsentiert sich wie folgt:

| | | |
|--|------------|-------------------------|
| Operatives Ergebnis gemäss Budget | Fr. | 121'650.00 |
| Ergebnissteigerung gegenüber Budget | Fr. | <u>64'814.70</u> |
| Operatives Ergebnis gemäss Rechnung | Fr. | 186'464.70 |
| Ausserordentlicher Ertrag gemäss Rechnung | Fr. | <u>0.00</u> |
| Gesamtergebnis Erfolgsrechnung 2022 | Fr. | 186'464.70 |

Die Ergebnisänderungen gegenüber dem Budget sind nachfolgend dargestellt:

| | | |
|------------------------------------|------|----------------------|
| Personalaufwand | Fr. | 950.00 |
| Sach-/übriger Betriebsaufwand | Fr. | 24'254.35 |
| Abschreibungen Verwaltungsvermögen | Fr. | 2'206.30 |
| Transferaufwand | Fr. | 1'320.20 |
| Entgelte | Fr. | 37'484.15 |
| Transferertrag | -Fr. | 1'400.30 |
| Finanzaufwand | Fr. | 0.00 |
| Finanzertrag | Fr. | 0.00 |
| Ergebnisverbesserung | | Fr. 64'814.70 |

Die Wasserrechnung 2022 schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 186'464.70 (Budget Fr. 121'650.00). Das Ergebnis ist somit um Fr. 64'814.70 besser als budgetiert. Die Nettoschuld der Wasserversorgung gegenüber der Einwohnergemeinde beträgt per 31. Dezember 2022 Fr. 760'937.43 (Vorjahr Fr. 1'005'487.93).

Abwasserbeseitigung

Das Ergebnis der Abwasserbeseitigung im dreistufigen Erfolgsausweis präsentiert sich wie folgt:

| | | |
|--|-------------|------------------|
| Operatives Ergebnis gemäss Budget | -Fr. | -41'425.00 |
| Ergebnissteigerung gegenüber Budget | Fr. | 5'826.30 |
| Operatives Ergebnis gemäss Rechnung | -Fr. | -35'598.70 |
| Ausserordentlicher Ertrag gemäss Rechnung | Fr. | 0.00 |
| Gesamtergebnis Erfolgsrechnung 2022 | -Fr. | 35'598.70 |

Die Ergebnisänderungen gegenüber dem Budget sind nachfolgend dargestellt:

| | | |
|------------------------------------|------------|-----------------|
| Personalaufwand | Fr. | 0.00 |
| Sach-/übriger Betriebsaufwand | Fr. | 3'066.80 |
| Abschreibungen Verwaltungsvermögen | Fr. | 6'029.35 |
| Transferaufwand | -Fr. | 5'933.85 |
| Entgelte | Fr. | 3'222.50 |
| Transferertrag | -Fr. | 558.50 |
| Finanzaufwand | Fr. | 0.00 |
| Finanzertrag | Fr. | 0.00 |
| Ergebnisverbesserung | Fr. | 5'826.30 |

Die Abwasserbeseitigung schliesst 2022 mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 35'598.70 ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von Fr. 41'425.00. Das Ergebnis ist somit um Fr. 5'826.30 besser als budgetiert. Das Nettovermögen der Abwasserbeseitigung gegenüber der Einwohnergemeinde beträgt per 31. Dezember 2022 Fr. 91'028.95 (Vorjahr Fr. 469'610.85).

Die Finanzkommission hat die Gemeinderechnung geprüft und für in Ordnung befunden.

Anträge

- a) Der Rechenschaftsbericht 2022 sei zu genehmigen.**
- b) Die laufende Rechnung, die Investitionsrechnung sowie die Bilanz der Einwohnergemeinde des Jahres 2022 seien zu genehmigen.**

Diskussion

Marcel Braungardt berichtet, dass die Finanzkommission die Rechnungen eingehend geprüft und intern besprochen hat. Dem Gemeinderat wurde eine entsprechende Stellungnahme zugestellt. Dieser Bericht wurde an einer gemeinsamen Sitzung zwischen Finanzkommission und Gemeinderat diskutiert.

Die Bilanzprüfung wurde durch die Firma Gruber Partner AG, Aarau, durchgeführt.

Die Finanzkommission kann bestätigen, dass die Buchhaltung sauber und übersichtlich geführt worden ist, dass die Erfolgsrechnung, die Investitionsrechnung und die Bilanz mit der Buchhaltung übereinstimmen und, dass die Buchführung, die Darstellung der Vermögensanlagen sowie die Jahresrechnung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Die Kommission empfiehlt daher die Genehmigung der Jahresrechnung 2022.

Die **Diskussion** wird nicht gewünscht.

Gemeindeammann Willy Wenger dankt der Finanzkommission ebenfalls für die sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit. Die Kommission übt ihre Aufgabe kritisch aus, was schlussendlich auch deren Aufgabe ist. Dabei geht aber die Fairness und der angenehme Umgang nie vergessen.

Abstimmung durch den Gemeindeammann

Der Rechenschaftsbericht 2022 wird in der Abstimmung einstimmig genehmigt.

Abstimmung durch den Präsidenten der Finanzkommission

Der Gemeinderat stimmt nicht ab.

In der anschliessenden Abstimmung werden die laufende Rechnung, die Investitionsrechnung, sowie die Bilanz 2022 einstimmig genehmigt.

3. Wechsel der Gemeindesoftware; Verpflichtungskredit von Fr. 120'000.00

Gemeindeammann **Willy Wenger** macht auch zum folgenden Geschäft Detailausführungen.

Ausgangslage

Die Gemeindesoftware W&W, welche in Biberstein seit Einführung einer EDV-Anlage (1997) in Betrieb ist, wurde vor einigen Jahren durch eine andere Firma übernommen. Die Gemeindeprogramme werden noch weitergeführt, jedoch nicht mehr weiterentwickelt. Das heisst konkret: das Einführen von neuen und zeitgemässen Funktionen, wie beispielsweise das Beleg-Scanning oder eBill, bedingt einen Wechsel auf die neuen Gemeindeprogramme derselben Firma. Dies kommt faktisch einem Wechsel der gesamten Philosophie gleich, weshalb die Verwaltung auch andere Systeme überprüft hat.

In der Aargauer Gemeindelandschaft sind **drei Anbieter** Marktleader. Sie decken rund 90 % der Gemeindesoftwaressysteme der Aargauer Gemeinden ab. Die Verwaltung hat sich aufgrund der Vorkenntnisse, Abklärungen und Referenzbesuche entschieden, entweder beim bisherigen Anbieter zu bleiben oder einen Wechsel zu einem der übrigen grösseren Firmen vorzunehmen. Da im Bereich der digitalen Geschäftsverwaltung mit dieser Firma bereits eine Zusammenarbeit besteht.

Es wurde von beiden Firmen **Offerten** eingeholt, welche sowohl eine Inhouse-Lösung als auch eine ausgelagerte Variante (Rechenzentrum) aufzeigen sollten.

Kosten

Die Offerten sehen folgendermassen aus:

Neue Anbieterin, Inhouse

| | |
|----------|----------|
| einmalig | jährlich |
| 112'500 | 15'500 |

Neue Anbieterin, Rechenzentrum

| | |
|----------|----------|
| einmalig | jährlich |
| 51'500 | 53'500 |

Bisherige Anbieterin, Inhouse

| | |
|----------|----------|
| einmalig | jährlich |
| 94'000 * | 13'500 |

Bisherige Anbieterin, Rechenzentrum

| | |
|----------|----------|
| einmalig | jährlich |
| 95'000 * | 20'000 |

* Inkludierter Rabatt von 33'300 auf Lizenzkosten, da die Gemeinde bisherige Kundin ist.

Die Offerten sind nur schwer vergleichbar. Es wird im untenstehenden Abschnitt "Fazit" noch näher auf die Unterschiede eingegangen. Die bisherige Anbieterin der Gemeindeapplikations-Lösungen hat einen grosszügigen Rabatt auf Lizenzkosten eingerechnet. Würde dieser wegfallen, wäre das Angebot höher. Bei den jährlichen Kosten ist bei der möglichen neuen Anbieterin bereits der Unterhalt der Geschäftsverwaltungssoftware, welche schon über diese Firma betrieben wird, eingerechnet.

Eine **Cloud-Lösung** (Betrieb in Rechenzentrum) wurde durch die Gemeinde, in Absprache mit einer IT-Firma geprüft. Bei der Verwaltungsgrösse von Biberstein lohnt sich ein solcher Betrieb nicht. Über die Betriebsdauer gesehen ist **eine ausgelagerte Lösung immer teurer**.

Die Infrastruktur vor Ort ist zudem neu und der Support der Hardware, wie auch der allgemeinen Software, ist durch die Zusammenarbeit mit einer spezialisierten lokalen Firma sehr zeitnah möglich.

Fazit

Die Verwaltung hat dem Gemeinderat einen Wechsel der Anbieterin der Gemeindesoftware (Finanzbuchhaltung, Lohnbuchhaltung, Kreditoren, Gebühren, Kasse und Einwohnerkontrolle) **beantragt**. Der Gemeinderat hat diesem Vorhaben zugestimmt. Für die Behörde steht ausser Frage, dass bei der Wahl des zukünftigen Gemeindeapplikations-Systems die Verwaltung das richtige Know-How hat und grundsätzlich alleinig entscheiden soll.

Als Exekutive steht dem Gemeinderat jedoch die Beurteilung hinsichtlich des **finanziellen Aufwandes** zu. Die Verwaltung schlägt eine in der Anschaffung und auch im jährlichen Unterhalt **teurere Variante** vor. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Bedienerfreundlichkeit resp. die Supportanfälligkeit sowie die Synergienutzung und die Flexibilität der Anbieter ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Mit dem erwarteten **tieferen Supportbedarf**, dürften sich die Preise am Ende der Betriebsdauer angeglichen haben.

Bei der neuen Anbieterin wäre zudem ein **«Go-Live» ab 1. Januar 2024** möglich. bei der bisherigen nicht. Die teurere Variante der neuen Firma schneidet unter Berücksichtigung aller Punkte deutlich besser ab.

Antrag

Die Gemeindeversammlung wolle einem Verpflichtungskredit von Fr. 120'000.00 für den Wechsel der Gemeindesoftware zustimmen.

Diskussion

Eine Stimmberechtigte fragt nach, um welche Software es sich handelt (Firma).

Gemeindeschreiber **Stephan Kopp** orientiert, dass es sich um das Produkt der Firma Talus AG handelt.

Abstimmung

Die Gemeindeversammlung genehmigt den Verpflichtungskredit von Fr. 120'000.00 für den Wechsel der Gemeindesoftware mit 200 zu 0 Stimmen.

4. Umlegung Wasserleitung Zwannenrain; Verpflichtungskredit von Fr. 270'000.00

Der Ressortchef, **Vizeammann Martin Hächler**, präsentiert der Versammlung das folgende Geschäft.

Ausgangslage

Die Wasserleitung im Projektperimeter wurde im Jahr 1958 erstellt. Es handelt sich um eine Graugussleitung mit einem Durchmesser von 100 mm. Der Ersatz dieser alten Leitung durch eine neue Leitung im Zwannenrain ist schon seit längerer Zeit vorgesehen.

Damit die alte Leitung ausser Betrieb genommen werden kann, muss die neue Leitung erstellt und alle Liegenschaft müssen umgehängt sein. Dabei soll ein Teil der betroffenen Liegenschaften an die neue Leitung im Zwannenrain und ein anderer Teil der Liegenschaften an die Wasserleitung bei der unteren resp. oberen Juraweidstrasse angeschlossen werden.

Die angrenzende Juraweidstrasse wurde in den Jahren 2014 und 2017 in zwei Etappen saniert. Dabei wurden bereits Hausanschlüsse für jene Liegenschaften vorbereitet, welche künftig besser direkt ab der Juraweidstrasse erschlossen werden.

Im Jahr 2018 wurde das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP 2018) erarbeitet. In diesem Planungsinstrument ist die neue Leitung im Zwannenrain und eine Beibehaltung resp. ein Ersatz des Hydranten Nr. 48 (mitten im Zwannenrain) eingetragen.

Die Abklärungen haben ergeben, dass der Löschschutz des Zwannenrains bereits mit dem im Jahr 2017 erstellten Hydranten beim Abzweiger des Zwannenrains erfüllt ist. In der Folge wurde die neue Leitung so dimensioniert, dass ausschliesslich die Trinkwasserversorgung der angrenzenden Liegenschaften bedient wird und kein Hydrant gespiesen werden muss. Die Gemeinde erstellt diese Leitung als öffentliche Leitung der Wasserversorgung.

Projekt

Hausanschlüsse / Wasserleitung

Das Projekt tangiert die **Hausanschlüsse von zwölf Liegenschaften**. Ziel ist es, dass alle Liegenschaften an **eine Gemeindeleitung im Strassenbereich** auf möglichst direktem Wege angeschlossen werden. Es werden zwei Liegenschaften ab der oberen Juraweidstrasse, sechs Liegenschaften ab dem Zwannenrain und vier Liegenschaften ab der unteren Juraweidstrasse angeschlossen. Teilweise werden Hausanschlüsse für zwei Liegenschaften gemeinsam erstellt (z.B. Doppeleinfamilienhäuser). Alle Anschlüsse werden mit einem **Hausanschlussschieber** ausgerüstet. Die Gemeinde übernimmt die Kosten bis zum Strassenrand. Die restlichen Kosten der Leitung sowie die hausinternen Anpassungen gehen zulasten der Grundeigentümer*innen.

Es wurden mit allen Beteiligten Begehungen durchgeführt und spezifische Lösungen für deren Hausanschluss gesucht. Die Anwohner*innen haben darauf je eine Offerte eines Spezial-Tiefbauers sowie eines Sanitärs erhalten. Den Anwohner*innen steht es frei bei der Ausführung, diese Unternehmer zu beauftragen oder weitere Offerten einzuholen.

Gemäss der durchgeführten Umfrage und einer zweiten Begehungsrunde im August 2022, sind **praktisch alle betroffenen Grundeigentümer*innen bereit einen neuen Hausanschluss zu erstellen und die anfallenden Kosten zu tragen**. Zwei Eigentümerschaften im Bereich der unteren Juraweidstrasse verzichten, trotz dringender Empfehlung von Seiten Gemeinde und Planer, auf einen neuen Hausanschluss und möchten die bestehende Wasserleitung der Gemeinde, auf eigenes Risiko hin, übernehmen. Dies wird vertraglich geregelt.

Für die Realisierung ist es entscheidend, dass die Arbeiten bei der neuen Hauptleitung sowie bei den privaten Hausanschlüssen optimal aufeinander abgestimmt werden. Die hausinternen Anpassungen werden durch den privat beauftragten Sanitär ausgeführt.

Beim Abzweiger des Zwannenrains erfolgt der Anschluss der neuen Wasserleitung mit einem Schieber. Damit kann der Hydrant in diesem Bereich während der Bauphase und bei einem späteren Leck im Zwannenrain in Betrieb bleiben (Löschschutz, Bauwasser und allfällige Provisorien).

Strasse

Beim Zwannenrain handelt es sich um eine **Privatstrasse**. Die Gemeinde nimmt aber den Unterhalt dieser Privatstrasse wahr (Schneeräumung etc.).

Durch die geplanten Grabarbeiten mit den anschliessenden Belagsnachschnitten würde der Belag auf rund 2 m Breite ersetzt. Die Gemeinde hat entschieden, dass der Strassenbelag auf der ganzen Breite ersetzt wird.

Die Randabschlüsse und die Strassenentwässerung entsprechen nicht dem heutigen Stand der Technik. Die Gemeinde nimmt hierzu aber keine Anpassungen vor, abgesehen vom Ersatz des Strassenablaufs beim Wendepunkt am westlichen Ende des Projektperimeters.

Strassenbeleuchtung

Beim Zwannenrain besteht nur eine **minimale Strassenbeleuchtung**. Grundsätzlich war im Zuge des Bauprojekts ein Ausbau der Strassenbeleuchtung nach heutigem Standard vorgesehen.

An einer Infoveranstaltung vom 8. September 2021 gab es aber Voten, wonach ein Ausbau der Strassenbeleuchtung gar nicht gewünscht sei. Die Gemeinde führte dann im Jahr 2022 eine Umfrage bei den Anwohnern des Zwannenrains durch. Die Antworten ergaben, dass eine Mehrheit der heutigen Anwohner keinen Ausbau der Strassenbeleuchtung wünscht.

Um trotzdem die Synergie mit den aktuellen Bauarbeiten zu nutzen und einen späteren Belagsaufbruch zu vermeiden, hat der Gemeinderat entschieden, den Ausbau der Strassenbeleuchtung zumindest vorbereiten zu lassen. Die entsprechenden Kabelschutzrohre werden zusammen mit der Wasserleitung sowie den Elektro-Kabelschutzrohren erstellt und auch schon die zusätzlichen Kandelaberfundamente vorbereitet.

Die Kostentragung für die Strassenbeleuchtung ist im Konzessionsvertrag zwischen der Eniwa AG und der Gemeinde festgehalten. Die Anwohner*innen der Privatstrasse resp. die Grundeigentümer*innen der entsprechenden Parzellen müssen keine Kosten tragen. Für die Einwohnergemeinde wird mit Kosten von maximal Fr. 15'000.00 gerechnet. Der effektive Betrag hängt insbesondere davon ab, bis zu welchem Grad die Strassenbeleuchtung vorbereitet wird und welche Anzahl resp. Standorte von Kandelaberfundamenten gesetzt werden.

Die Kosten werden via laufende Rechnung des Strassenunterhalts verbucht und sind nicht Teil des vorliegenden Kostenvorschlags bzw. des Kreditantrags an der Gemeindeversammlung.

Elektrizität

Das Elektrizitätsnetz in Biberstein wird durch die Eniwa AG betrieben. Gemäss der Eniwa AG besteht im Zwannenrain **Ausbaubedarf mit einer neuen Verteilkabine und verschiedenen Kabelschutzrohren**. Die Elektrokabelschutzrohre werden in einem Stufengraben zusammen mit der Wasserleitung verlegt.

Die Kosten für den Leitungsbau der Elektrizität gehen zulasten der Eniwa AG und sind im vorliegenden Kostenvoranschlag nicht eingerechnet. Die Eniwa AG erstellt die neuen Kabelschutzrohre pro Liegenschaft bis an den Strassenrand. Die Anwohner können auf eigene Kosten den Elektrizitätsanschluss auf Privatgrund ersetzen lassen.

Im Projektperimeter haben **keine weiteren Werke einen Ausbaubedarf** geltend gemacht. Auch abwassertechnisch sind keine Ausbauten notwendig.

Verschiedenes / Termine

Die Bauarbeiten finden grösstenteils auf **privatem Grundeigentum** statt. Die Anwohner*innen werden frühzeitig und laufend informiert und die Einschränkungen auf das notwendige Minimum begrenzt. Aufgrund der engen Platzverhältnisse sowie mangels alternativen **Zufahrtsmöglichkeiten**, werden während der Bauzeit zwangsläufig Einschränkungen auftreten. Der Bauablauf wird so geplant, dass die **Zugänglichkeit zu Fuss** durchgehend gewährleistet ist.

Die Gemeinde plant, das **Durchleitungsrecht** für die öffentliche Wasserleitung auf Privatgrund mittels Dienstbarkeit und Grundbucheintrag zu sichern.

Bei den Bauarbeiten ist mit felsigem Untergrund zu rechnen. Zur Klärung des **Baugrunds** wurden anfangs 2023 Sondagen ausgeführt. Gemäss deren darf davon ausgegangen werden, dass auf der südlichen Strassenseite ein konventioneller Grabenbau grösstenteils möglich sein wird. Es sind jedoch Reserven für abschnittsweise Felsbearbeitung eingerechnet.

Es ist geplant **unmittelbar nach der Gemeindeversammlung** das Bauprojekt öffentlich aufzulegen. Parallel dazu sollen die Arbeiten vergeben werden, damit, unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung und der Rechtskraft des Beschlusses, **im September mit den Bauarbeiten gestartet werden kann**.

Kosten

Es ist gemäss detailliertem Kostenvoranschlag mit folgenden Kosten zu rechnen:

| | | |
|---------------------|------------|-------------------|
| Tiefbauarbeiten | Fr. | 155'000.00 |
| Rohrlegungsarbeiten | Fr. | 30'000.00 |
| Unvorhergesehenes | Fr. | 30'000.00 |
| Technisches | Fr. | 35'000.00 |
| MwSt. (gerundet) | Fr. | <u>20'000.00</u> |
| Total | Fr. | 270'000.00 |

Fazit

Bei den schwer zugänglichen Wasserleitungen im Gebiet zwischen der Jura-weidstrasse und dem Zwannenrain handelt es sich um ältere Leitungen mit Baujahr 1958. Leitungsbrüche können jederzeit auftreten und dann nur mit sehr grossem Aufwand, wenn überhaupt, repariert werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit einer Umorganisation der Anschlüsse der Liegenschaften im ganzen Gebiet ein grosser Beitrag zur Betriebssicherheit geleistet werden kann. Tritt trotzdem ein Schaden auf, kann die Leitung aufgrund der viel besseren Zugänglichkeit einfach repariert werden.

Das Projekt soll schnell umgesetzt werden, damit die momentan bestehenden Provisorien im Gebiet wieder aufgehoben werden können.

Projektdetails mit den detaillierten Plangrundlagen liegen bei der Gemeindeverwaltung öffentlich auf oder können unter www.biberstein.ch im Bereich Politik/Gemeindeversammlung eingesehen werden.

Antrag

Die Gemeindeversammlung wolle einem Verpflichtungskredit von Fr. 270'000.00 für die Umlegung der Wasserleitung Zwannenrain zustimmen.

Diskussion

Eine Anwesende berichtet, dass die Swisscom brieflich mitgeteilt habe, sie werde in den nächsten Jahren das Glasfaserkabelnetz ausbauen. Sie erkundigt sich, ob die Gemeinde mit der Firma hinsichtlich der diesbezüglichen Erschliessung des Zwannenrains gesprochen hat.

Willy Wenger bestätigt, dass das Projekt in dieser Hinsicht abgesprochen sei, auch mit der Eniwa AG.

Die Votantin präzisiert, dass die Swisscom zuständig sei.

Gemeinderat Thomas Häuptli ist Mitarbeitender der Eniwa AG. Er erläutert, dass es sich um eine Kooperation der beiden erwähnten Firmen handelt. Während die Swisscom für die Arbeiten in Küttigen, Erlinsbach und Biberstein zuständig ist, macht dies die Eniwa AG südlich der Aare.

Abstimmung

Die Gemeindeversammlung stimmt dem Verpflichtungskredit von Fr. 270'000.00 für die Umlegung der Wasserleitung Zwannenrain mit 202 zu 0 Stimmen zu.

5. Wasserleitung Reservoir Exerzierplatz-Haselhaus; zinsloses Darlehen an den Verein Pfadiheime St. Georg in der Höhe von Fr. 235'000.00 und finanzieller Beitrag Einwohnergemeinde Biberstein in der Höhe von Fr. 65'000.00

Gemeindeammann **Willy Wenger** gibt Erläuterungen zum folgenden Geschäft ab.

Ausgangslage

Die Gemeinde hat das Haselhaus käuflich erworben und im Baurecht an den Verein Pfadiheime St. Georg abgetreten. Im August 2019 wurde die Baubewilligung für den Umbau in ein Pfadiheim erteilt. Diese enthielt verschiedene Auflagen und Bedingungen, die vorallem von Kantonsseite verlangt wurden.

Der Verein hat sich anschliessend intensiv mit der Detailplanung befasst und auf verschiedenen Wegen eine Finanzierung geprüft. Mit den Arbeiten wurde 2021 begonnen, indem die notwendige Asbestsanierung ausgeführt wurde.

Im Zuge der Detailabklärungen stellte sich heraus, dass die Ergiebigkeit der Quelle beim Haselbrünneli nicht genügt, um das Haus mit Wasser zu versorgen. Es wäre das Zuführen von Wasser bspw. via Zisternenwagen notwendig.

Der Verein tätigte verschiedene Abklärungen zur Erschliessung des Haselhauses mit Frischwasser und auch mit Strom. Von Kantonsseite konnte jedoch lediglich eine Bewilligung für den Wasseranschluss in Aussicht gestellt werden. Das entsprechende Baugesuch lag öffentlich auf.

Der **Kanton** hat seine **Zustimmung** erteilt und der **Gemeinderat** stellte die **Baubewilligung** für die Wasserleitung anfangs 2023 aus. Das Wassererschliessungsprojekt sieht das **Ziehen einer Wasserleitung vom Reservoir "Exerzierplatz" in der Hombergstrasse bis zum bestehenden Reservoir oberhalb des Haselhauses** vor. Das Verlegen der Leitung ist im Einpflügeverfahren in die bestehende Strasse geplant.

Im Zuge der Ausarbeitung des Projektes hat sich herausgestellt, dass das bestehende **kleine Reservoir** beim Haselhaus **komplett saniert** werden muss. Nur so entspricht es den kantonalen Lebensmittelschutzvorgaben.

Die **Kosten** für das Einziehen der Leitung werden auf rund Fr. 200'000.00, jene für das Reservoir auf Fr. 80'000.00 geschätzt.

Der Verein Pfadiheime St. Georg ist im September 2022 an den Gemeinderat getreten. Sie haben aufgrund des ursprünglichen Projektes schon sehr viel Geld für das Realisieren des Pfadiheimbaus sammeln können. In letzter Zeit hat sich das Projekt aber aufgrund verschiedener Umstände verteuert. Aktuell liegen die Baukosten um 10 - 15 % höher als noch beim Start der Planungen.

Um das Pfadihaus wirtschaftlich betreiben zu können, ist der Verein auf eine Wassererschliessung angewiesen. Nachdem dies via Quelle nicht möglich ist und ein motorisiertes Zuführen nicht als sinnvoll angesehen wird, ist das Projekt "Wasserleitung Exerzierplatz-Haselhaus" lanciert worden.

Nachdem dem Verein die Geldmittel fehlen, um nebst der Bauteuerung auch noch die Kosten für die Reservoirsanierung und die Leitung stemmen zu können, fragten sie die Gemeinde Biberstein für eine **Finanzierung der Wasserversorgung des Haselhauses** an.

Der Gemeinderat wollte die Wassererschliessung der nun privaten Liegenschaft nicht durch einen Verpflichtungskredit oder ähnliches finanzieren und damit die Kasse der Wasserversorgung zusätzlich belasten. Nachdem der Behörde aber bewusst wurde, dass eine Realisierung des Projektes in weite Ferne gerückt ist, wurde der **Gemeindeversammlung vom 25. November 2022** Bericht erstattet. Die anwesenden Stimmberechtigten wurden gebeten, sich in einer **Konsultativabstimmung** zu äussern, ob sie einen finanziellen Beitrag an die Erschliessung des Haselhauses mit Wasser leisten möchten.

Die Anwesenden stimmten einem möglichen Beitrag mit 70 zu 12 Stimmen zu, womit der Gemeinderat den Auftrag erhalten hatte, der nächsten Gemeindeversammlung eine **Finanzierungsvariante** im Umfang von rund Fr. 300'000.00 zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Finanzierungsvarianten

Für den Gemeinderat galt es eine **ausgewogene Finanzierungsvariante** herauszufinden, welche die Wasserkasse nicht belastet. Die Finanzierung soll grundsätzlich **nicht ohne Amortisation**, jedoch **zinslos** erfolgen.

Im Aargau sind Bürgschaften, Darlehen und zinslose Darlehen die meist vorkommenden Arten einer Finanzierung von Privaten resp. Vereinen durch die Gemeinde. Aus der Sicht des Gemeinderates Biberstein ist als Finanzierungsvariante ohnehin nur ein zinsloses Darlehen denkbar.

Zur Diskussion stehen die Punkte, ob allenfalls ein Teil a-fonds-perdu zur Verfügung gestellt wird, ab wann die Amortisation beginnen soll und wie hoch die Amortisationstranchen sein sollen, resp. über welche Zeitdauer eine solche Amortisation erfolgen soll.

Die kantonale Finanzverordnung hält im Anhang 1 die Anlagekategorien und die **Abschreibungsdauer** von Anlagen der öffentlichen Hand fest. Leitungsbauten werden dabei über eine Dauer von **50 Jahren** abgeschrieben.

Besitzverhältnisse

Ebenfalls zu klären sind die Besitzverhältnisse, die Betriebszuständigkeit für Leitung und Pumpe sowie die Verantwortlichkeit für den Unterhalt. Hier vertritt der Gemeinderat die klare Auffassung, dass dies durch den Verein Pfadiheime St. Georg übernommen werden muss. Bei einem **Heimfall** des Baurechts würden auch die Leitung und die Pumpe in das Eigentum der Gemeinde übergehen.

Fazit

Gestützt auf die vorstehenden Abklärungen und den Auftrag der Gemeindeversammlung vom 25. November 2022, ist der Gemeinderat zum Schluss gelangt, den Stimmberechtigten folgenden **Finanzierungsvorschlag** zu unterbreiten:

- Zinsloses Darlehen von maximal Fr. 235'000.00 an den Verein Pfadiheime St. Georg;
- A-fonds-perdu-Beitrag von Fr. 65'000.00;
- Amortisation ab dem ersten Jahr nach der Auszahlung (bspw. Zahlung 2023: erste Amortisation 2024) in der Höhe von mindestens Fr. 5'000.00 jährlich.

Mit diesem Finanzierungsvorschlag können sowohl die Bedürfnisse des Vereins Pfadiheime St. Georg bestmöglich unterstützt werden, als auch ein Beitrag der öffentlichen Hand an das für die Öffentlichkeit interessante Projekt "Pfadiheim Haselhaus" geleistet werden.

Willy Wenger spricht verschiedene Leserbriefe und Zeitungsberichte an, die in den letzten Wochen zum Thema "Haselhaus" erschienen sind. Alle vergangenen Prozesse und Schritte sind auf der Basis von rechtlichen und demokratischen Grundlagen korrekt und umfassend erfolgt.

An der heutigen Versammlung gehe es somit nicht mehr um Projektfragen oder Grundsatzdiskussionen. Es gehe darum zu bestimmen, ob die Gemeinde der vorgeschlagenen Finanzierungsmöglichkeit der Wasserleitung ins Haselhaus zustimmen möchte. Eine andere Diskussion sei weder zielführend noch an dieser Gemeindeversammlung angebracht.

Antrag

Die Gemeindeversammlung wolle zur Finanzierung der Wasserleitung Exerzierplatz - Haselhaus

- a) einem zinslosen Darlehen von maximal Fr. 235'000.00 an den Verein Pfadiheime St. Georg zustimmen;**
- b) einem A-fonds-perdu-Beitrag von Fr. 65'000.00 an den Verein Pfadiheime St. Georg zustimmen.**

Diskussion

Ein Anwesender verlangt das Wort. Er unterlegt seine Ausführungen mit einer Powerpoint-Präsentation. Er betont zuerst, dass er nicht gegen die Pfadi sei.

Bezüglich der vom Versammlungsleiter erwähnten Diskussion habe er sich beim Kanton erkundigt, was er sagen darf und was nicht. Die Antwort sei nicht so gewesen, wie dies der Gemeindeammann ausgeführt habe. Er dürfe sagen was relevant sei für den Entscheid der Anwesenden.

Anhand eines Kartenausschnittes präsentiert der Redner die Baurechtsparzelle und das darum liegende Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung. Grundsätzlich sei praktisch alles rund um das Haselhaus Naturschutzgebiet, auch im Wald. Auf dem Naturschutzgebiet liege eine Trockenwiese von nationaler Bedeutung. Trockenwiesen von nationaler Bedeutung hätten seit 1900 um 95 % abgenommen. Verantwortlich dafür seien die intensive Landwirtschaft und vorallem das Bauen am Jurasüdhang.

Trockenwiesen von nationaler Bedeutung gäbe es praktisch nur im Jura und in den Alpen. Die letzte grosse in Biberstein sei diese auf der "Gmeinrüti" am östlichen Ende des Jurasüdhanges. Die Haselmatte, wo sich das Haselhaus befindet, sei auch eine grosse Trockenwiese.

Was nie gross diskutiert werde sei zudem die Tatsache, dass sich oberhalb der "Gmeinrüti" Wochenendhäuser befinden (südlich der Strasse in welche die Wasserleitung verlegt werden soll). Diese hätten auch Anrecht auf Wasser. Die Gemeinde habe aber ausgesagt, dass diese kein Anrecht hätten. Seine juristischen Erkundigungen hätten ergeben, dass dies falsch sei.

Der einfachste Zugang zum Haselhaus erfolge über den Weg südöstlich der Liegenschaft. Die Problematik sei, dass im Baurechtsvertrag und in der Nutzungsvereinbarung der Zugang eingeschränkt sei. Die Ausführungen dazu würden später folgen.

Er habe erfahren, dass der Pfadiheim-Verein beim Gemeinderat Thalheim nachgefragt habe, ob auch von der nördlichen Seite, via "Gatter", zum Haselhaus gefahren werden könne. Die Gemeinde Thalheim habe dies abgelehnt. Vom Gemeinderat Biberstein habe er die Aussage erhalten, dass es sich um eine Anfrage für eine einmalige Sache handeln würde. Seine Abklärungen hätten aber ergeben, dass in Thalheim im Laden Einkäufe getätigt werden sollten und dann geplant war, von dort zum Haselhaus zu fahren.

Weiter möchte **der Redner** Ausführungen zur Geschichte des Hauses machen. Diese sei nicht so, wie sie wiedergegeben werde. Das Haus sei 1939 eingeweiht und fünf Jahre später durch eine Handelsfirma gekauft worden, damit die Firmenmitarbeitenden dort oben Ferien machen können. Es seien auch ab und zu Gruppen im Haus gewesen, wahrscheinlich sogar Pfadis aber im kleinen Rahmen. Die Nachbarparzellen gehörten noch der ursprünglichen Besitzerfamilie. Die Problematik liege nun darin, dass diese Familie nie kontaktiert wurde. Sie hätten aus der Presse erfahren, was mit dem Haselhaus passiere. Das sei ein Mangel. Genau gleich sei es mit der Gemeinde Thalheim. Der Gemeinderat Biberstein habe nie mit der direkt betroffenen Nachbargemeinde Kontakt aufgenommen.

Er komme nun zum Baurechtsvertrag. Der Baurechtsvertrag schliesse die Beteiligung der Gemeinde an der Erschliessung des Haselhauses aus. Es könne nicht angehen, dass ein Vertrag abgeändert werde und im Geschäft nicht darauf hingewiesen werde.

Im Weiteren gäbe es Ungereimtheiten zwischen dem Baurechtsvertrag und der Nutzungsvereinbarung. Die Nutzungsvereinbarung sei unterschrieben durch den Kanton, der Baurechtsvertrag durch den Gemeinderat. Er zitiert aus dem Baurechtsvertrag Art. 33: "Die flache Wiese südwestlich des Haselhauses darf als Spielwiese benutzt werden, wobei von sichtbaren permanenten Einrichtungen abzusehen ist." In der Nutzungsvereinbarung heisse es: "Die geschützten Magerwiesen gemäss beiliegendem Plan müssen bestmöglich geschont werden. Das Betreten zur Umweltbildung ist ausdrücklich erlaubt." Nun habe der Verein Pfadiheime St. Georg im Dorf einen Flyer verteilt, auf welchem ein Foto zu sehen sei, wo die Kinder auf der Trockenwiese Seilziehen. Das zeige, dass die Beteuerungen hin zur Umweltfreundlichkeit bei diesem Verein nicht ausgeprägt seien.

Anlässlich eines Gespräches beim Gemeinderat habe der Gemeindeammann, auf die Frage, wo denn die Spielwiese sein soll, auf dem Plan auf die Fläche der Trockenwiese von nationaler Bedeutung gezeigt. Die Aussage sei dann schriftlich korrigiert worden und der Kanton habe in einem weiteren Schreiben ebenfalls darauf hingewiesen, dass die flache Wiese auf der Baurechtsparzelle liege. Aufgrund der Gegebenheiten könne diese nun nur noch die heutige Bocciabahn sein. Man könne Kinder aber nicht auf einer Fläche von 250 m² "einsperren". Ergo habe weder die Gemeinde noch der Verein viel überlegt.

Es sei nun in den letzten Tagen zu lesen gewesen, dass ein Landwirt zugestanden habe, dass auf der Hombergmatte gespielt werden könne. Er habe sich diesbezüglich auch bei Pro Natura erkundigt. Diese würden das vehement ablehnen.

Er habe Signale von Aargauer Pfadfindern erhalten, dass diese über das Projekt mässig begeistert seien. Die Kosten, welche anfallen würden, wenn mit Gruppen im Haselhaus gelagert werde, seien zu hoch. Bei einer Investition von über Fr. 2 Mio., könne schliesslich das Haus nicht praktisch gratis vermietet werden.

Weiter fragt **der Votant** in die Runde, wie an einem Ort gebaut werden soll, wo keine Elektrizität vorhanden ist. Es gehe nur mit einem Dieselgenerator, der Stickoxide produziere, was nichts anderes als Luft-Dünger sei. Die Pflanzen, insbesondere die Orchideen in diesem Gebiet, vertragen das nicht. Das hiesse die Trockenwiese werde schon beim Bauen beschädigt. Trotz einer aufwändigen Baustelleinstallation könne dies nicht verhindert werden.

Den vorliegenden Dokumenten sei zu entnehmen, dass pro Jahr maximal 3'600 Übernachtungen (während 180 Tagen) vorgesehen seien. Die Anwesenden würden heute über etwas abstimmen, das bis 2068 (50 Jahre Baurechtsdauer) gehe. In der Politik würde immer über einen Zeitraum von vier Jahren gedacht aber sicher nicht auf 50 Jahre. 50 Jahre mit diesen Zahlen ergäben 180'000 Personen, die im Haselhaus übernachten, was fünfmal dem vollbesetzten Wankdorf-Stadion entspreche. Das sei eine masslose Vorstellung für ein Gebiet, das heute geschützt und zu erhalten sei.

Ebenfalls habe er beim Studium der Homepage des Vereins Pfadiheime St. Georg folgende Vision gefunden: "Wir wollen das Haselhaus zur ursprünglichen Nutzung als Gruppenunterkunft zurückbauen und langfristig als Pfadiheim betreiben." Weiter sei zu lesen, dass eine ganzjährige Nutzung angestrebt werde, um einen kostendeckenden Betrieb zu ermöglichen. Somit sei das, was heute diskutiert werde Makulatur.

An der Gemeindeversammlung vom 23. November 2018 sei der Baurechtsvertrag genehmigt worden. Sein Vergleich mit dem Baurechtsvertrag, welcher schlussendlich im Grundbuch eingetragen wurde, habe ergeben, dass Art. 15 geändert wurde. Ursprünglich seien dort die Einräumung von Unterbaurechten und Stockwerkeigentum nicht erlaubt gewesen, nun sei dies plötzlich möglich. Er fragt den Gemeindeammann, ob diese publiziert wurde.

Gemeindeammann Willy Wenger antwortet, dass das Grundbuchamt Zofingen die Behörde darauf hingewiesen habe, der Vertrag könne wie eingereicht nicht abgeschlossen resp. im Grundbuch eingetragen werden. Der Vertrag wurde anschliessend durch den beauftragten Notar angepasst.

Er weist zudem darauf hin, dass nicht alle Aussagen von Ernst Peterhans stimmen und betont nochmals, dass es heute darum gehe über die Finanzierung zu bestimmen und nicht über Projektdetails des Haselhaus-Projektes. Ernst Peterhans seien bereits im Vorfeld der Gemeindeversammlung nach bestem Wissen und Gewissen alle von ihm gestellten Fragen beantwortet und sämtliche Unterlagen zur Verfügung gestellt worden. Schlussendlich gehe es dem Redner aus Naturschutzgründen darum zu verhindern, dass der Verein Pfadiheim das Haselhaus zu einem Pfadiheim umbauen könne.

Thomas Gastberger als Vertreter des Vereins Pfadiheime St. Georg meldet sich. Er bedauert, dass der Vorredner nie vorgängig das Gespräch gesucht habe. Es hätte seiner Ansicht nach viel geklärt werden können.

Der Verein will das Pfadiheim bauen. Mit der Baubewilligung resp. dem Baurechtsvertrag wurde eine Nutzungsbeschränkung erlassen, die recht intensiv sei. Es dürfen sich nur so viel Personen im Haus aufhalten, wie es effektiv Platz bietet, das sind 28. Es dürfen zudem keine grossen Anlässe durchgeführt werden. Der Verein sei auf die Nutzungsbeschränkungen eingegangen. Das Heim könne und solle schlussendlich für Pfadis, andere Jugendgruppen und Schulen zur Verfügung stehen, was mit den Einschränkungen möglich sei.

Aufgrund des Zeitungsartikels, welcher von Ernst Peterhans initiiert worden sei, habe er sich selbst beim Kanton informiert. Von dieser Seite sei bestätigt worden, dass die Trockenwiese eigentlich nicht betreten werden dürfe aber das Problem darin bestehe, dass die Wiese durch den Kanton gar nicht ausgezeichnet werde, weshalb viele Personen den Wert gar nicht erkennen und beispielsweise zum nahegelegenen Grillplatz (Anm. Haselbrünneli) über die Wiese spazieren. Der Verein will die Wiese auszeichnen und in der Hausordnung darauf hinweisen, dass sie nicht betreten werden dürfe. Er habe vom Kanton die Zustimmung erhalten, dass auch eine offizielle Informationstafel gestellt werde.

Auch der Wald sei geschützt. Er habe sich mit einem ihm bekannten Förster ausgetauscht. Dieser habe erklärt, dass die Wälder rund um das Haselhaus aufgrund des vorhandenen alten Baumbestandes geschützt seien, was aber eine Pfadi-Nutzung nicht ausschliesse. Selbstverständlich dürfen keine Bauten errichtet werden, aber "normale" Aktivitäten seien im Umfeld des Hauses mit ausreichend Platz möglich. Dass Ballspiele rund um das Haus nicht oder nur beschränkt möglich sind, sei dem Verein bewusst. Entgegen der Aussage von Ernst Peterhans sei ihnen aber bestätigt worden, dass solche Spiele auf der nahe gelegenen Hombergmatte möglich wären, sofern diese Wiese gemäht sei.

Thomas Gastberger führt weiter aus, dass der Verein in Schwanden GL ein Haus betreibe, das neben einem Schutz-Reservat des Auerhuhns liege. Von Seiten Naturschutz werde ihnen dort Lob zugetragen, weil das geschützte Gebiet nicht betreten werde. Ein wichtiger Hinweis sei aus seiner Sicht auch jener auf das Pfadigesetz. Dort stehe geschrieben, dass die Pfadi Sorge zu Natur und Leben trägt. Die Idee sei, dass die jungen Menschen beim Haselhaus die intakte Natur sehen und erleben und schlussendlich auch erlernen können.

Er selbst sei auch sensibilisiert für die Natur. Nebst seiner Mitgliedschaft in der Pfadi habe er während 30 Jahren bei einer Umweltfachstelle im Kanton Zürich gearbeitet. Seine "Gegner" seien dort immer jene gewesen, die weniger Umweltschutz wollten und nun erlebe er hier das Gegenteil.

Das wirke auf ihn fast zynisch, wenn betont werde, dass alles gut sei, was der Verein und die Pfadi vorhabe, es aber nicht beim Haselhaus geschehen soll.

Der Vorredner betont, dass dies nicht zynisch gemeint sei und fragt, ob Thomas Gastberger 180'000 Personen in Ordnung findet.

Thomas Gastberger antwortet, dass nicht an einem Tag 180'000 Personen anwesend sein werden. Die Erfahrungen bei anderen Häusern würden zeigen, dass diese etwa die Hälfte der Zeit belegt seien. Im Haselhaus wären dann bei einer Maximalbelegung 28 Personen anwesend. Es werde aber ganz viele Gelegenheiten geben, wo weniger als diese maximale Personenanzahl anwesend sein wird.

Ein Stimmberechtigter bedankt sich für die Ausführungen des ersten Redners. Er schätze den Dialog, welcher wichtig sei. Er möchte aber gerne von ihm direkt wissen, was der Zweck seines Vortrages gewesen sei. Es sei wohl herauszuspüren gewesen, dass dieser das Haselhaus nicht möchte. Es fehle aber an einem konkreten Plan. Was soll passieren, wenn das Haselhaus nicht so gebaut wird, wie vom Pfadiheimverein angedacht?

Der erste Redner erachtet ein Pfadihaus auf der Haselmatte nicht als zonenkonform.

Was dann die Konsequenz sei, wenn das Haus nicht zonenkonform ist, möchte **der Fragesteller** wissen. Konsequenz wäre dann wohl das Haus abzureissen und damit auch die Feuerstelle Haselbrünneli, die mitten in der Wiese liege.

Der Erstredner macht den Vorschlag, dass die Gemeinde das geplante zu investierende Geld an den Verein abgibt und ihm hilft einen Ort resp. ein Haus zu finden, das zonenkonform umgebaut werden könnte. Die Konsequenz sei für ihn zusammengefasst, dass nicht 180'000 Personen zum Haus gehen.

Ein Anwesender fragt an, wie es sich genau mit dem von Ernst Peterhans angetönten Artikel des Baurechtsvertrages, welcher besagt, dass sich die Gemeinde nicht an den Erschliessungskosten beteiligt, verhält.

Willy Wenger erklärt, dass im Baurechtsvertrag stehe, die Gemeinde bezahle nichts an die Erschliessungskosten des Haselhauses. Dies entsprach auch der Absicht des Gemeinderates zum Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages. Der heutige Antrag entspreche damit einer Abänderung des genannten Artikels.

Ein weiterer Stimmberechtigter meldet sich zu Wort. Er sei nach wie vor überzeugt, dass das Projekt eine gute Idee am falschen Ort sei. Er findet die Vorlage eine Mogelpackung. Wenn gerechnet werde, wie der Pfadiheimverein die mindestens Fr. 5'000.00 pro Jahr amortisieren solle, zuzüglich der kommunizierten Kosten von Fr. 2.1 Mio., könne die Rechnung niemals aufgehen. Schlussendlich wären auch Folgekosten zu tragen (bspw. Strassenunterhalt). Er sei überzeugt, dass der Verein dies nicht bezahlen könne und warne die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dass in den nächsten 50 Jahren noch mehr Kosten für die Öffentlichkeit entstehen werden.

Es bestünde nun die Gelegenheit das Geschäft an den Gemeinderat zurückzugeben, dass die Behörde eine saubere Antragsstellung für die Übernahme des ganzen Betrages machen könnte. Das wäre aus seiner Sicht viel ehrlicher.

Ein weiterer wichtiger Punkt, der bisher nicht erwähnt worden sei, betreffe die Abwasserproblematik, welche nicht gelöst sei. Die riesigen Mengen Wasser müssten auch wieder entsorgt werden. Das bedeute, dass grosse Tankwagen zum Haselhaus hochfahren würden, welche die Strasse noch mehr beschädigen. Die Reparaturkosten lägen am Schluss bei der Gemeinde. Des Weiteren fragt er sich was passiert, wenn ein Unfall oder eine Havarie bei der Abwasserentsorgung geschieht. Dann werde nämlich die Trinkwasserfassung der Gemeinde verunreinigt.

Eine Stimmberechtigte berichtet, dass sie in Biberstein geboren sei aber über dieses Geschäft nicht habe abstimmen können, da sie damals nicht Wohnsitz in Biberstein hatte. Sie findet das Haselhaus eine gute Sache, das war es zumindest früher. Heute sei das Haus zu klein für das Vorhaben. Auch findet sie, dass das Haus am falschen Ort sei. Biberstein sei heute schon ein Ausflugsort für viele Personen aus der Umgebung, welche aber offensichtlich zumindest im Bereich des Haselhauses einigermaßen gesittet unterwegs seien. Bei einer systematischen Nutzung des Hauses bezweifle sie, dass dies weiterhin der Fall sein werde. Es sei schade, dass ein Gruppenhaus gestellt werde, ohne vorhandene Infrastruktur. Sie vergleiche das mit den bekannten Naturfreundehäusern, die alle rundherum Aufenthalts- und Spielplätze hätten, was beim Haselhaus nicht vorhanden sei. Der Standort sei ungeeignet für die angestrebte Nutzung.

Der nächste Votant findet, dass die Rednerin und die Redner vor ihm den Anwesenden weismachen wollen, dass das Haselhaus abgerissen werden solle. Er findet, dass die Gemeinde das zinslose Darlehen gut verkraften könne. Er traue dem Pfadiheim-Verein auch zu, dass er die Amortisationskosten auftreiben könne. Die Anwesenden hätten vorher bei der Genehmigung der Gemeinderechnung zur Kenntnis nehmen können, dass ein sehr gutes Jahresergebnis 2022 ausgewiesen werden konnte. Der A-fonds-perdu-Beitrag könne somit ebenfalls problemlos gestemmt werden.

Zu den vielen geäusserten Bedenken hält er fest, dass den Verantwortlichen der Pfadi das Vertrauen geschenkt werden könne. Es solle nicht immer vorgängig bereits alles schlecht geredet werden.

Wenn ein Abbruch das Ziel sei, frage er sich, wer diese Kosten trage und wie dann die Auswirkungen auf die Umwelt und die darum liegende Natur sein würden.

Ein nächster Redner fragt den Gemeinderat was passiere, wenn die Gemeinde zu wenig Wasser habe. Es sei für ca. 1'800 Personen Wasser vorhanden. Jetzt müsse zum Haselhaus gepumpt werden bei einer Einwohnerzahl von 1'600. Da sei es naheliegend, dass im Sommer Wasser zugekauft werden müsse.

Ein weiteres Problem sieht er bei den Bauarbeiten (Leitung und Haus). Schon allein der Baustellenverkehr sei für die Einwohnerinnen und Einwohner des Gebietes Buhalde wohl fast unzumutbar. Das vorgesehene Einpflügverfahren sehe er zudem als nicht machbar an. Es müsse gegraben werden, die Strasse sei dann wieder herzustellen, was ebenfalls Kosten verursache.

Eine Anwesende erklärt, dass sie Lehrerin und Biologin sei. Der Blick auf die von Ernst Peterhans gezeigte Karte habe nochmals vor Augen geführt, wie gross die sehr schützenswerten Flächen rund um das Haselhaus seien. Aus ihrer eigenen Erfahrung wisse sie, dass in Lagern mit Jugendlichen oft eine Eigendynamik entwickelt werde und deshalb wohl nicht immer gewährleistet werden könne, dass der Schutz der Wiesen aufrechterhalten werden könne. Sie unterstütze Lagerhäuser, da sie solche auch selbst nutze. Ihr Vorschlag wäre, dass die Gemeinde prüft, ob es in Biberstein an einem besser zugänglichen Standort, welcher auch besser finanzierbar wären, Platz für ein solches Lagerhaus gäbe.

Ein weiterer Redner berichtet, dass er sechs Jahre in der Schulpflege Biberstein war. Kinder seien ihm wichtig. Er sei vor 20 Jahren mit seiner Familie nach Biberstein gezogen, unter anderem, weil ihm die Nähe zur Natur und das dörfliche Leben wichtig seien. Er geniesse jeden Tag die Natur rund um ihn herum. Er glaubt aber, dass in der heutigen Diskussion nicht erkannt wird um was es eigentlich gehe. Es soll nicht darüber abgestimmt werden, ob die Wiese geschützt werde oder nicht. Es soll darüber abgestimmt werden, ob die Finanzierung der Wasserleitung zum Haselhaus gewährt werde oder nicht. Alles andere wurde über verschiedene Wege und Instanzen bereits zugesichert.

Er glaubt, dass man Kindern und Jugendlichen fast nichts besseres bieten könne als die Natur erleben, um weg von Handys und ähnlichem zu kommen. Es gäbe auch genügend Möglichkeiten, um Benutzende des Haselhauses auf die Wichtigkeit der Natur hinzuweisen. Er findet, es soll nun über das Geschäft abgestimmt werden.

Der Erstredner meldet sich nochmals zu Wort. Wenn die Meinung herrsche, dass "weiter hinten" Ballspiele ausgeführt werden können, sollen sich die Anwesenden nicht täuschen. Pro Natura sei entschieden dagegen, dass dies passiere. Dies stehe im Zusammenhang mit dem Konzept, welchem die Gemeinde zugestimmt habe, dass rücksichtsvoll Landwirtschaft betrieben werde. Das bedeute auch, dass auf solchen Felder nicht gespielt werden könne.

Er macht auf ein weiteres Problem aus seiner Sicht aufmerksam, nämlich die fehlende Kontrolle. Er habe bei der Gemeinde nachgefragt, wie kontrolliert werde, wie zum Haselhaus hochgefahren werde. Die Antwort lautete, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine Kontrolle vorgesehen sei.

Ein weiterer Stimmberechtigter stellt fest, dass unbestritten sei, dass beim Haselhaus gebaut werden könne. Juristisch sei alles korrekt, weshalb es nicht um das Thema Bauen oder Nichtbauen gehe, sondern um eine Kreditfrage. Weiter findet er die Situation paradox: normalerweise könne nicht gebaut werden, weil der Kanton, meist aus Umweltschutzgründen, dagegen sei. Heute sei es nun genau umgekehrt. Alle "öffentlichen Ämter" hätten sich hinter das Projekt gestellt und die Bevölkerung wolle das nicht. Er findet das falsch.

Gemeindeammann Willy Wenger bedankt sich für die Voten und bittet die Gäste des Pfadiheims St. Georg sich in den Ausstand zu begeben.

Abstimmung

Die Gemeindeversammlung stimmt der Gewährung eines zinslosen Darlehens an den Verein Pfadiheim St. Georg in der Höhe von Fr. 235'000.00 und einem finanziellen Beitrag der Einwohnergemeinde Biberstein in der Höhe von Fr. 65'000.00 für die Wasserleitung Reservoir Exerzierplatz-Haselhaus mit 124 zu 68 Stimmen zu.

6. Genehmigung überarbeitete Revision Nutzungsplanung Biberstein

Gemeinderat **Thomas Häuptli** führt als Ressortchef Hochbau durch das Traktandum. Anhand von Powerpoint-Folien liefert er Detailinformationen zu folgende Ausführungen:

Ausgangslage

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont von 15 Jahren erreicht haben.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung der Gemeinde Biberstein stammt aus dem Jahr 1998 mit Teiländerungen in den Jahren 2003 und 2009. Sie hat damit den Planungshorizont von 15 Jahren längstens erreicht.

Die Nutzungsplanung Kulturland stammt aus dem Jahr 2009 und hat ihren Planungshorizont mittlerweile auch bald erreicht. Sie wird aber zu einem späteren Zeitpunkt gesamthaft revidiert.

Seit dem 1. September 2011 gelten die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gemäss § 16 BauV. Der Kantonale Richtplan setzt neue Schwerpunkte. Diese Gründe erfordern eine Anpassung der Nutzungsplanung.

Bestandteile der Vorlage

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die **überarbeitete Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung**. Einzelne Anpassungen im Bereich Siedlung haben Auswirkungen auf den Bereich Kulturland. Dieser Bereich wird nur aufgrund dieser Auswirkungen nachgeführt.

Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Bauzonenplan (Nutzungsplanung Siedlung)
- Kulturlandplan (Nutzungsplanung Kulturland)
- Spezialplan Hochwasserschutz

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, jedoch nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, ist der zugehörige **Planungsbericht**. Dieser dient der **Erläuterung** und hat **keine Rechtswirkung**.

Folgende Dokumente dienen zur **Orientierung**:

- Entwicklungskonzept 2040
- Einwohnerdichteberechnungen
- Änderungsplan Bauzonenplan
- Änderungsplan Kulturlandplan

Planungsprozess

1. Version

Der Gemeinderat hatte die **1. Planung im Januar 2017 gestartet**. Das Planungsdossier wurde im April 2018 verabschiedet. Die Mitwirkung fand vom 15. Mai bis zum 13. Juni 2018 statt. Am 15. Oktober 2018 erfolgte die erste kantonale fachliche Stellungnahme.

Das Planungsdossier für die abschliessende Vorprüfung wurde vom Gemeinderat am 27. Mai 2019 verabschiedet. Der abschliessende kantonale Vorprüfungsbericht datierte vom 19. Dezember 2019.

Vom 10. Februar bis zum 10. März 2020 fand die öffentliche Auflage statt. Am 10. August 2020 verabschiedete der Gemeinderat das Planungsdossier und fällte die Einwendungsentscheide.

Die **Gemeindeversammlung vom 4. September 2020** hatte die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Biberstein mit 61 zu 18 Stimmen **genehmigt**.

Verschiedene Personen haben dagegen erfolgreich das **Referendum** ergriffen, weshalb die Vorlage am **13. Dezember 2020** der **Urnenabstimmung** unterstellt wurde. Die Referendumsabstimmung erreichte eine Stimmbeteiligung von 68 %. Sie brachte ein klares Ergebnis. Die Revision wurde **mit 310 Ja-Stimmen zu 492 Nein-Stimmen abgelehnt**.

Überarbeitete Version

Um die Überarbeitung der Revision möglichst **breit abzustützen**, bot der Gemeinderat im März 2021 der Bevölkerung die Gelegenheit sich im Rahmen von runden Tischen und Sprechstunden zur Revision und den gewünschten Anpassungen zu äussern. Rund zehn Parteien hatten von diesem Angebot Gebrauch gemacht.

An der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2021 wurde ein **Zusatzkredit** von Fr. 85'000.00 für die Überarbeitung eingeholt.

Ende August 2021 fand eine **Infoveranstaltung** statt.

Das **Planungsdossier** für die abschliessende Vorprüfung wurde vom Gemeinderat am 15. November 2021 verabschiedet.

Das **Mitwirkungsverfahren** hat in der Zeit vom 19. November bis zum 20. Dezember 2021 stattgefunden.

Der **abschliessende kantonale Vorprüfungsbericht** datiert vom 2. Mai 2022.

Vom 30. Mai bis zum 28. Juni 2022 fand die **öffentliche Auflage** statt. Es gingen insgesamt **neun Einwendungen** ein.

Nachdem eine Einwendungspartei verlangte, dass Mitglieder des Gemeinderates und der Gemeindeschreiber in den **Ausstand** treten müssen, da sie bei der Behandlung der BNO befangen seien, konnte das Geschäft nicht der November-Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Der Gemeinderat war gesetzlich verpflichtet dieses in der Einwendung enthaltene Ausstandsgesuch an die Rechtsabteilung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau weiterzuleiten.

Der Entscheid aus Aarau ist Ende Dezember 2022 eingetroffen. **Ein Gemeinderatsmitglied hatte bei der Behandlung einer Einwendung in den Ausstand zu treten.** Die übrigen Ausstandsbegehren wurden abgewiesen.

Nachdem der Entscheid aus Aarau in Rechtskraft erwachsen war, konnte der Gemeinderat am 3. April 2023 die Einwendungsentscheide fällen.

Beteiligte Fachpersonen

Bis zur Referendumsabstimmung vom 13. Dezember 2020 wurde durch den Gemeinderat eine breit abgestützte Planungskommission eingesetzt. Diese befasste sich sehr intensiv mit der Planung. Schlussendlich gab sie Empfehlungen zur Weiterbearbeitung und Beschlussfassung an den Gemeinderat ab.

Für die überarbeitete Version der Revision Nutzungsplanung wurde **keine Planungskommission mehr** eingesetzt. Der Gemeinderat wurde fachlich nach wie vor durch die Planar AG, Zürich, intensiv begleitet und unterstützt. Ebenfalls holte sich die Behörde umfangreiche juristische Unterstützung ab.

Zentrale Themen der Revision

Formelle Ziele

In einem vorgelagerten Prozess wird auf einer höheren, räumlichen Betrachtungsebene ein **Entwicklungskonzept mit Entwicklungsleitsätzen** erarbeitet. Dieses bildet die Basis für die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und auch die überarbeitete Version.

Das übergeordnete Recht und die übergeordneten Planungen haben seit Inkrafttreten der rechtskräftigen Nutzungsplanung Siedlung zahlreiche Änderungen erfahren. Diese sind nun entsprechend umzusetzen.

Neue Zone W2+

Die **neue Zone W2+** war einer **der umstrittenen Punkte** der ersten Version der Gesamtrevision Nutzungsplanung Biberstein. Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass **die Zone auch in der überarbeiteten Fassung der Revision behalten werden soll.**

Den Stimmbürger*innen sollen der Sinn und Zweck, die Möglichkeiten und die Voraussetzungen jedoch detailliert nochmals erläutert werden.

Mit den Möglichkeiten der neuen Zone wird ein **Beitrag zur inneren Siedlungsentwicklung geleistet**. Um einen **Dichtesprung** zu realisieren, soll in Biberstein in der Zone W2+, **alternativ zur Grundordnung der Wohnzone 2**, ein **zusätzliches Vollgeschoss** (ohne Dach-/Attikageschoss oder begehbare Flachdach) gebaut werden können.

Eine **mass- und qualitätsvolle Innenentwicklung** ist das Gebot der Stunde und auch der klare Auftrag der nationalen und kantonalen Gesetzgebung, welchen die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision umzusetzen hat. Die Zone W2+ hat gegenüber der reinen Erhöhung der Ausnützungsziffer in der W2-Zone folgende Vorteile:

- Der **Fussabdruck** der Gebäude ist **bei gleichem Volumen kleiner**. Dies führt zu mehr Freifläche und damit zu mehr Lebensqualität nicht nur für das betreffende Grundstück, sondern auch für das gesamte Quartier;
- Durch die Dreigeschossigkeit führen W2+-Bauten **eher zu mehreren Wohneinheiten** in einem Gebäude als W2-Bauten. Dadurch **steigt** nicht nur die bauliche Dichte, sondern auch die **Einwohnerdichte**. Diese ist die Hauptmessgrösse für die Innenentwicklung;
- Wohnungen in W2+-Bauten können direkt vor Ort im Quartier eine **Alternative zum Einfamilienhaus** bieten;
- Die grösseren Freiflächen leisten bei entsprechender Bepflanzung auch einen wichtigen **Beitrag zur Biodiversität** sowie zum **Mikroklima**.

Der Gemeinderat erachtet die Zone W2+ nach wie vor als ein geeignetes Mittel für eine sanfte und quartierverträgliche Innenentwicklung in Biberstein. Um zu verhindern, dass der Massstabssprung zwischen Flächen, welche gemäss W2+ bebaut wurden und der Umgebung zu gross wird, wird in der Zone W2+, wie auch in der Zone W2, **bewusst auf die Möglichkeit der Realisierung von Arealüberbauungen verzichtet**.

Das Realisieren eines Projektes nach den Vorschriften der Zone W2+, wo eine **Ausnützungsziffer** von maximal **0.6 gilt**, ist an **verschiedene Bedingungen** gebunden. So sind Voraussetzungen eine **Grundstücksfläche** von **mindestens 1'000 m²**, der **Nachweis** einer **guten Gesamtwirkung** sowie eine **ansprechende Umgebungsgestaltung** und **rationelle Parkierung**. Ausserdem notwendig sind eine **gute Einordnung** ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild und die **Erstellung gemeinsamer Entsorgungseinrichtungen**. Der Gemeinderat holt zur Beurteilung solcher Bauvorhaben ein **Fachgutachten** ein.

Anpassungen der Vorlage nach dem Referendum

Zusammenfassung Anpassungen

Nachdem die Gesamtrevision mit der Referendumsabstimmung abgelehnt wurde, ist der **Gemeinderat verpflichtet die Revision zu überarbeiten** und der Gemeindeversammlung erneut vorzulegen.

Nach einer umfassenden Analyse der geführten Gespräche sowie verschiedenen planerischen Abklärungen, hat der Gemeinderat **folgende Anpassungen** am Dossier zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgenommen:

- Anpassung der Zonierung im Gebiet Aarfähre;
- Ausklammerung Gebiet "Bärehofer";
- Verzicht auf die Auszonung der Kleingartenzone;
- Streichung der Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung;
- Verzicht auf Nichtzulassung Solaranlagen Dorfkern;
- Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung zu den Themen Freiraum- und Siedlungsentwicklung.

Aarfähre

Im Rahmen der Neuentwicklung des Areals Aarfähre soll im Westteil des Geländes zusätzliches Bauvolumen entstehen. Dafür wird ein **schmaler Streifen** der heutigen Umgebungsschutzzone Schloss **der Dorfkernzone zugewiesen**. Um das zusätzliche Bauvolumen zu kompensieren, wird der **Ostteil des Areals der Grünzone zugewiesen**. Damit ist, im Gegensatz zur heutigen Zonierung, in der Umgebungsschutzzone Schloss keine Bebauung mehr möglich. Dies schafft einen zusätzlichen Freiraum zwischen dem Neubau und dem kantonalen Denkmalschutzobjekt Schloss.

Zusätzlich wird die **ehemalige Vorgartenzone**, welche heute baulich nicht mehr als solche erkennbar ist, **durch eine flächengleiche Freihaltezone im Zentrum** der zukünftigen Bebauung kompensiert.

Für das Ortsbild von Biberstein prägend sind insbesondere die **strassenbegleitenden Vorgärten im Dorfkern**. Diese sind einer der Grundnutzung überlagerten Schutzzone zugewiesen. Diese Vorgartenzone sichert, dass diese wichtigen kulturhistorischen Elemente als Grün- und Freiräume erhalten bleiben und nicht für bauliche Erweiterungen oder als Parkplätze zweckentfremdet werden.

Im Bereich des **historischen Aarfähregebäudes** besteht heute ebenfalls **eine solche Vorgartenzone**. Diese wurde insbesondere festgelegt, um in diesem Bereich **weitere unerwünschte bauliche Massnahmen zu verhindern** und nicht auf Grund ihrer historischen Bedeutung. Das historische Aarfähregebäude soll nun wiederhergestellt werden. Es ist bereits von späteren baulichen Erweiterungen befreit worden. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, südlich davon ein zweites Gebäude zu ergänzen.

Die **geplante Entwicklung** im Umfeld der Aarfähre muss **in enger Abstimmung** mit dem **kantonalen Denkmalschutz** erfolgen. Dabei ist sorgfältig abzuwiegen zwischen dem **Gebot der Innenentwicklung** dieser zentralen, sich **in der Bauzone** befindlichen Fläche und dem **Schutz der Sicht auf das Schlossensemble**. Beim Schloss handelt es sich um ein kantonales Denkmalschutzobjekt, das **auch Umgebungsschutz** genießt. Die Gewährleistung dieses Schutzes hat **nicht primär über die Nutzungsplanung**, sondern bei der **Beurteilung** eines allfälligen **Baugesuches** zu geschehen.

Auch bei der rechtskräftigen, heute gültigen Umgebungsschutzzone Schloss, handelt es sich um eine Bauzone.

Die nun in der Planung vorgesehene Zonierung entspricht einer stärkeren Einschränkung, da sie den östlichen Teil des Areals einer **Grünzone**, also **einer von Bauten in jedem Fall freizuhaltenden Zone**, zuweist.

"Bärehofer" / Umsetzung Trockenwiesen- und weiden (TWW)

Im Laufe der Arbeit an der Gesamtrevision, insbesondere während der Überarbeitung nach dem Referendum, hat sich gezeigt, dass bei der **grundeigentü-merverbindlichen** Umsetzung des **Bundesinventares der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung** (TWW) im Gebiet Bärehofer noch sehr viele Fragen zu klären sind. Diese **Koordination** mit Bund, Kanton, Gemeinde und Grundeigentümerschaft ist sehr zeitintensiv. Damit nicht die gesamte Revision weiter blockiert wird, wird das Gebiet Bärehofer aus der laufenden Revision und auch der Genehmigung der neuen Planungsinstrumente ausgeklammert.

Diese **Ausklammerung erfolgt in Absprache mit den kantonalen Fachstellen.**

Sobald klar ist, in welcher Form das TWW grundeigentü-merverbindlich umgesetzt werden soll, ist dies in einer **Teilrevision der Nutzungsplanung** möglich. In diesem Bereich gilt weiterhin der Bauzonenplan vom 12. Dezember 1997.

Weitere Elemente

Verzicht auf die Aufhebung der Kleingartenzone

In der 1. Fassung der revidierten Nutzungsplanung war vorgesehen, die Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen im Gebiet "Schachen" aufzuheben.

Eine erneute Überprüfung und Hinweise von verschiedenen Seiten zeigten, dass die Zone stärker genutzt wird als angenommen. Ausserdem dürfte die aktuelle Situation mit einer Tendenz zur Konzentration auf lokal oder regional produzierte Nahrung oder Selbstversorgung die Nachfrage weiter steigern.

Die Fläche wird der neu geschaffenen Familiengartenzone zugewiesen.

Dies entspricht der heutigen Nutzung als Pflanzgarten, Kleingarten. Kleintierhaltung ist momentan keine vorhanden und gemäss Kenntnisstand der Gemeinde auch nicht vorgesehen.

Streichung der Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung

Die "Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung" ist eine der Grundnutzung überlagerte Schutzzone. Sie dient in Lagen mit einer besonders guten und weiten Sichtbarkeit dazu die sorgfältige Einordnung von Ersatz- und Neubauten zu sichern. Nach einer erneuten Beurteilung schlägt der Gemeinderat vor, **diese Zone zu streichen**. Die Gebiete sind grösstenteils bebaut.

Verzicht auf Nichtzulassung Solaranlagen Dorfkern;

In der ursprünglichen Fassung der revidierten Bau- und Nutzungsordnung war ein generelles Bauverbot von Solaranlagen in der Dorfkernzone enthalten. **Auf dieses Verbot wird verzichtet**. Für Solaranlagen im Dorfkern wird zur Beurteilung einer verträglichen Einordnung ein Baugesuchsverfahren notwendig sein.

Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung zu den Themen Freiraum- und Siedlungsentwicklung

Verschiedene Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung wurden mit Detailregelungen und Ergänzungen zu den Themen **Freiraum- und Siedlungsentwicklung** ergänzt.

Die überarbeitete Nutzungsplanungsrevision umfasst einige Anpassungen. Interessierten steht der ausführliche **Planungsbericht** zur Verfügung, wo sich auch Erläuterungen zu nicht abgeänderten Punkten, zur Einführung der neuen Messbegriffe, des Gewässerraumes, der Bevölkerungsentwicklung und -prognose, sowie zu den Entwicklungsleitsätzen finden.

Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage gingen insgesamt **neun Einwendungen** ein. Folgende Themen wurden dabei angesprochen:

Aarfähre, Vorgartenzone / Zone W2+ / Bärehofer, TWW / Prüfung Wendehammer Rebweg (Planungsbericht) / Verletzung des öffentlichen Gehörs / Ausstandsgesuch / ISOS Gutachten / Gemeindeparzelle Oberer Dorfplatz

Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

Gegenüber der öffentlichen Auflage vom Frühjahr 2022 sind an der Bau- und Nutzungsordnung **einzig folgende Änderungen** vorgenommen worden:

| Text öffentliche Auflage | Zu genehmigender, geänderter Text |
|--|---|
| § 52 Abs. 2 Für das gemäss Bauzonenplan von der Revision ausgenommene Gebiet Bärehofer gelten bis auf weiteres weiterhin: a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 12. Dezember 1997 b) der Bauzonenplan vom 12. Dezember 1997 | § 52 Abs. 2 Für das gemäss Bauzonenplan von der Revision ausgenommene Gebiet Bärehofer gelten unter Vorbehalt der noch ausstehenden eigentümerverbindlichen Umsetzung des Bundesinventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung bis auf weiteres weiterhin: a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 12. Dezember 1997 b) der Bauzonenplan vom 12. Dezember 1997 |

Die **Legende des Bauzonenplanes** wurde wie folgt **ergänzt**: "Für das gemäss Bauzonenplan von der Revision ausgenommene Gebiet Bärehofer gelten unter Vorbehalt der noch ausstehenden eigentümerverbindlichen Umsetzung des Bundesinventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung bis auf weiteres weiterhin:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 12. Dezember 1997
- b) der Bauzonenplan vom 12. Dezember 1997"

Obwohl der **Planungsbericht** nicht Genehmigungsinhalt der Revision Nutzungsplanung bildet, wurde die Bemerkung zu einem allfälligen **Wendehammer** an der Privatstrasse **Rebweg** aus dem Planungsbericht **gestrichen**.

Wichtige Hinweise zu den Befugnissen der Gemeindeversammlung bei einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung

Das Antrags- und Abstimmungsprozedere zu diesem Traktandum ist im **kantonalen Baugesetz** und im **kantonalen Gemeindegesetz** geregelt. Zu Beginn des Traktandums werden Erläuterungen dazu abgegeben.

Gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes erlässt die Gemeindeversammlung die Planung gesamthaft oder in Teilen. Will sie wesentliche Änderungen gegenüber der Vorlage anbringen, weist sie den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Gemeinderat zurück. **Unwesentlich** ist ein Änderungsantrag nur, wenn es sich um **geringfügige Anpassungen** handelt, die keine Betroffenheit (für Drittpersonen) auslösen und keine Auswirkungen auf das Gesamtwerk haben (z. B. Bereinigung ungenauer Zonengrenzen von höchstens 200 m², sprachliche Präzisierungen von Bau- und Nutzungsordnungsvorschriften oder Korrekturen von offenkundigen Versehen).

Für **alle anderen Begehren** sind nur **Rückkommens- oder Überweisungsanträge**, aber **keine Änderungs- und Ergänzungswünsche** möglich. Das bedeutet, dass **über die Entgegennahme solcher Anträge abgestimmt werden muss**.

Wenn Anträge von den Stimmberechtigten angenommen werden, muss sie der Gemeinderat prüfen und einer nächsten Einwohnergemeindeversammlung wieder zur Beschlussfassung unterbreiten. Es findet bei der ersten Lesung also keine materielle Behandlung statt.

Wesentlich ist ein **Rückkommens- oder Überweisungsantrag** immer dann, **wenn er Betroffenheit** (im Zusammenhang mit dem ganzen Planwerk oder bei Drittpersonen) **auslöst**. Als wesentlich ist damit eine Änderung zu betrachten, wenn sie wichtige Ergebnisse der Planung in Frage stellt oder wenn Rechtsungleichheiten entstehen. Wesentliche Änderungen sind z. B. Ein-, Aus- oder Umzonungen einer Bauparzelle, inhaltliche Änderungen oder Ergänzungen von Bau- und Nutzungsordnungsvorschriften, Änderungen der Nutzungsziffer, Veränderungen von Grenzabständen, Veränderungen bei kommunalen Schutzbestimmungen von Gebäuden usw.

Bei wesentlichen Änderungen, die gutgeheissen werden, muss die Einwohnergemeindeversammlung also ein zweites Mal beraten, um über die Rückweisungen oder Überweisungen gültig beschliessen zu können. **Die Einwohnergemeindeversammlung beschliesst in der Hauptabstimmung über das Gesamtwerk, mit Ausnahme der von der Versammlung gutgeheissenen Anträge.** Gegen diesen Beschluss kann das Referendum ergriffen werden. An einer möglichen zweiten Einwohnergemeindeversammlung kann auf beschlossene Teile der Ortsplanungsrevision nicht mehr zurückgekommen werden.

Damit allfällige Anträge an der Versammlung selbst korrekt behandelt werden können, werden Antragssteller*innen gebeten, diese schriftlich an der Versammlung einzureichen.

Weiteres Verfahren

Nach unbenutztem Ablauf der **Referendumsfrist** wird der **Genehmigungsbeschluss** der Gemeindeversammlung **publiziert** und die **Beschwerdefrist** beginnt. Innerhalb einer Frist von **30 Tagen** kann beim **Regierungsrat des Kantons Aargau Beschwerde** führen, **wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat und bereits erfolglos Einwendung** erhoben hat.

Die revidierte Nutzungsplanung tritt erst mit der Genehmigung durch den Kanton in Kraft.

Die Beschlussunterlagen können bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Sie sind auch auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Die übrigen Akten und die Einwendungsentscheide liegen bei der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

Antrag

Die Gemeindeversammlung wolle die überarbeitete Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung Biberstein gemäss öffentlicher Auflage genehmigen.

Diskussion

Ein Stimmberechtigter meint, dass die letzte BNO-Vorlage auch wegen dem Thema Aarfähre abgelehnt wurde. Es wäre mit der Aufhebung der Vorgartenzone ein dreistöckiges Gebäude mit 44 m Länge möglich gewesen. Dabei sei die Vorgartenzone vor 25 Jahren genau aus dem Grund erlassen worden, damit dort keine unerwünschten Bauten entstehen. An diversen Gesprächen hätten sich verschiedene Personen gemeldet. Einige vertraten die Ansicht, dass im Bereich der Aarfähre überhaupt nicht mehr gebaut werden solle und viele hätten gesagt, es solle gebaut werden aber nicht so gross, wie ursprünglich angedacht. Ihm sei niemand bekannt, der ausgesagt habe, es soll das geplante grosse Gebäude gebaut werden.

Es seien nun drei Umzonungen vorgenommen worden, die seiner Meinung nach sekundär seien, nämlich die Grünzone unterhalb des Schlosses, die Verkleinerung der Umgebungsschutzzone Schloss und die Freihaltezone um das alte Aarfähre-Gebäude. Viktor Stieger meint nicht, dass die Umzonungen schlecht seien aber sie würden das übergrosse Gebäude nicht verhindern.

Der Gemeinderat sage aus, dass die heute vorliegende Lösung in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege ausgearbeitet worden sei. Die Meinung der zweiten, in diesem Zusammenhang wichtigen Instanz, nämlich des Aargauischen Heimatschutzes, sei beim Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren aber überhaupt nicht berücksichtigt worden. Bei einem solchen Eingriff ins Ortsbild sei die Zusammenarbeit mit dem Heimatschutz jedoch zwingend.

In der Gemeindeversammlungsvorlage sage der Gemeinderat aus, dass der Ortsbildschutz nicht primär in der BNO, sondern bei der Beurteilung eines allfälligen Baugesuches diskutiert werden soll. Die Erfahrungen in Biberstein würden zeigen, dass genau dies nicht funktioniere. Das Gewicht von Investoren habe schon immer obsiegt und die BNO-Vorgaben seien immer bis auf das Letzte ausgenutzt worden. Er habe kein Vertrauen, dass die Behörde bei einem Baugesuch mässigend eingreifen würde. Es könne nicht angehen, dass nun der Ortsbildschutz mit der Aufhebung der Vorgartenzone verwässert werde und erst bei der Einreichung eines allfälligen Baugesuches ein Thema werde. Genau dafür sei die BNO zuständig. Diese sei das einzig wirksame Instrument für den kritischen Bereich rund um das Schloss. Die Behörde müsse deshalb nochmals über die Bücher und in Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz und dem Heimatschutz bessere Lösungen suchen.

Aus den vorgenannten Gründen stellt **der Redner** einen **Rückweisungsantrag** für den Teil der BNO, welcher die Aarfähre betrifft. Hauptpunkte seien dabei, dass die Zonenplanung und Bauvorschriften derart ausgestaltet werden, dass ein neues Gebäude massiv kleiner sein müsste, als dies mit der heutigen Vorlage möglich ist.

Willy Wenger macht ergänzende Ausführungen zu dieser Thematik. Die angesprochene Einwendung des Heimatschutzes habe beinhaltet, dass südlich des heutigen Aarfähre-Gebäudes nichts gebaut werden dürfe, um den abfallenden Jura-Südfuss zu betonen resp. zu schützen. Der Gemeinderat sei nach wie vor der Meinung, dass es an diesem Ort sinnvoll ist, zusätzlich zum bestehenden, volumengeschützten Gebäude, südlich einen Bau zu realisieren, der insbesondere dazu dient kleinere Wohneinheiten für ein durchmischtes Wohnen und unter Einbezug der Stiftung Schloss Biberstein, anzubieten.

Weiter erklärt der Vorsitzende, dass das ursprünglich geplante Bauvorhaben mit der heute vorliegenden Zonierung in diesem Ausmass nicht mehr möglich sei. Eine Baute müsste ohnehin kleiner geplant werden. Mit der Verschiebung der Freihaltezone um das bestehende Gebäude, sei zudem sichergestellt, dass an dieses geschützte Objekt nichts angebaut werden könne. Es liege derzeit aber kein Bauprojekt vor und dies sei auch nicht Gegenstand der Planungsdiskussionen.

Eine Stimmberechtigte bemerkt bezüglich dem Gebiet der "Bündten" im Schachen, dass es gut sei, dass die Flächen, entgegen der ursprünglichen Absichten, nun nicht in die Landwirtschaftszone umgezont, sondern als Familiengartenzone ausgeschieden werden. Was sie nicht verstehe sei, wieso nicht die ganze heutige Fläche, welche als Bündte genutzt werde, der Familiengartenzone zugewiesen werde. Sie findet, es müsse eine Anpassung auf die effektiven Gegebenheiten erfolgen.

Willy Wenger erläutert, dass die Flächen östlich und westlich der neuen Familiengartenzone bereits heute in der Landwirtschaftszone liegen. Deshalb sei auch ursprünglich angedacht gewesen, die ganze Bündtenfläche der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Eine Verkleinerung der Landwirtschaftszone sei aber kein Thema gewesen.

Ein weiterer Redner als direktbetroffener Bündtenpächter meldet sich zu Wort. Er findet, dass die Familiengartenzone einen Schönheitsfehler aufweise. Links und rechts seien Bündten. Er habe sich wohl bei der Gemeinde erkundigt und die Auskunft erhalten, dass er mit einem Pachtvertrag ausgerüstet sei und deshalb nicht darum fürchten müsse, dass seine Bündte plötzlich landwirtschaftlich genutzt werde, er verstehe trotzdem nicht, wieso die Flächen nicht auch als Familiengartenzone ausgewiesen werden können.

Willy Wenger betont, dass heute keine Änderungen vorgenommen werden können. Es können nur Rückweisungsanträge eingereicht werden oder die ganze Vorlage abgewiesen werden. Er findet es ein wenig befremdend, dass die Thematik weder in der Mitwirkung, noch in Einwendungen aufs Parkett gebracht wurde.

Der Direktbetroffene meldet sich nochmals. Als er in den 70er-Jahren in Biberstein baute, musste er einen Gartenplan einreichen. Er durfte nicht bauen ohne diesen Gartenplan. Die damals frisch konstituierte Baukommission sei nicht fähig gewesen, den Gartenplan zu lesen, aber verlangt sei es gewesen. Er stelle fest, dass in Biberstein immer noch massive Steingärten erstellt würden. Er frage sich, wie lange die Gemeinde dabei noch zuschaut. Es sei dringend nötig, dass in der BNO eine Bestimmung aufgenommen werde, dass ein Gartenplan eingereicht werden müsse, damit solches nicht mehr passiert.

Willy Wenger antwortet, dass der Umgebungsplan heute immer Bestandteil eines Baugesuches sei. Es gäbe keine Baubewilligung ohne Umgebungsplan. Nach heutiger BNO seien Steingärten noch zulässig, nach der neuen nicht mehr oder nur eingeschränkt.

Ein nächster Redner möchte an die Thematik Aarfähre resp. Vorgartenzone anknüpfen. Die Aufhebung der Vorgartenzone im Bereich des Aarfähre-Geländes hätte in der ersten BNO-Version erst eine Überbauung südlich des heutigen Gebäudes ermöglicht. In der neuen BNO werde die Vorgartenzone wohl nicht mehr aufgelöst aber verschoben. Sie diene neu als Freihaltezone zwischen der volumengeschützten alten Aarfähre und einem geplanten Neubau südlich davon. Diese Freihaltzone entspreche damit genau jenem Bereich, der beim geplanten Projekt als Begegnungszone gedient hätte und sowieso nicht überbaut worden wäre. Das bedeute, dass die verschobene Vorgartenzone keinen Einfluss habe. Es sei nicht die Vorgartenzone, die bestimme wo gebaut werden dürfen, sondern der geplante Neubau bestimme, wo die Vorgartenzone hingehöre. Der Redner zitiert dazu aus dem Planungsbericht: "Die Vorgartenzone leistet einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsdurchgrünung und zum Mikroklima." Die Freihaltezone sei keine Grünzone. Materialien wie Beton, Pflastersteine etc. seien legitim.

Weiter bewirke die Wiedereinführung der Grünzone östlich, auf einem für eine Überbauung gänzlich ungeeigneten Gelände, lediglich, dass der Bau um wenige Meter kürzer würde.

Die Aussage, dass die geplante Entwicklung des Areals in enger Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgen muss, sei schön aber wirkungslos. Es sei kein Geheimnis, dass die Denkmalpflege nicht über die nötigen Mittel verfüge. Wie bereits erwähnt, habe der kantonale Heimatschutz bei der Einwendung kein Ergebnis erzielt und sei vehement gegen die geplante Zonierung des Areals.

Der Gemeinderat berichte, dass der Schutz von Dorfkern und Schloss nicht primär über die Nutzungsplanung, sondern über die Beurteilung eines allfälligen Baugesuches zu erfolgen habe. Dies heisse nichts anderes, als, dass die neue BNO nach wie vor zulasse das bereits geplante Projekt, um einige Meter gekürzt, umzusetzen. Die Bevölkerung könne sich bei einem Baugesuch nicht wehren.

Für ihn entstehe der Eindruck, dass der neuen Besizerschaft erneut zugedient werde. Er frage den Gemeinderat, welche Interessen dieser vertreten habe, als die neue BNO ausgearbeitet wurde.

Er habe auch noch ein weiteres Thema. Der Gemeinderat habe verschiedene Mitwirkungsmöglichkeiten geboten und immer gesagt, er nehme die Anliegen der Bevölkerung ernst. Er möchte deshalb noch auf die Zone W2+ zu sprechen kommen.

In der Gemeindeversammlungsvorlage sei zu lesen: "Die neue W2+-Zone war einer der umstrittenen Punkte der ersten Version der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Biberstein. Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass die Zone auch in der überarbeiteten Fassung der Revision behalten werden soll. Den Stimmbürger*innen sollen der Sinn und Zweck, die Möglichkeiten und die Voraussetzungen jedoch detailliert nochmals erläutert werden." **Der Votant** zieht daraus den Schluss, dass das Stimmvolk, nach der Auffassung des Gemeinderates, an der Urnenabstimmung im Dezember 2020 nicht zurechnungsfähig gewesen sei. Er halte fest, dass der Gemeinderat die W2+-Zone unverändert in der neuen BNO lasse, obwohl dies in der ersten Version einer der umstrittenen Punkte war. Er glaubt nicht, dass die Bevölkerung die Absicht hatte, sich mit dem bewilligten Zusatzkredit von Fr. 85'000.00 vom Gemeinderat schulen zu lassen. Der Zusatzkredit war ein Auftrag an den Gemeinderat konkrete, mehrheitsfähige Lösungen auszuarbeiten, was mit W2+ leider nicht gemacht worden sei. Auch hier frage er wieder welche Interessen der Gemeinderat vertrete.

Willy Wenger verzichtet auf einen Kommentar. Er stellt lediglich fest, dass ultimative Forderungen gestellt werden. Wenn der Gemeinderat diese nicht einhält, wird dagegen votiert. Vorschläge oder Kompromissideen werden nicht vorgebracht. Der Behörde wird nur vorgehalten, was schlecht gemacht wird. Der Gemeinderat glaubt, dass er seine Aufgabe ausgewogen macht. Letztendlich ist es aber das Stimmvolk, das entscheidet was gewollt ist.

Eine Anwesende stellt fest, dass "lebenswert" bzw. lebenswertes Biberstein momentan ein grosses Thema ist. Sie glaubt, dass sich alle einig sind. Es wollen alle ein lebenswertes Biberstein. Die Auffassung, was lebenswert ist und wie damit umgegangen werden soll, gehe aber offensichtlich auseinander. Lebenswert seien aus ihrer Sicht beispielsweise gesunde Finanzen. Die heute abgeseignete Jahresrechnung zeige, dass alle an einem privilegierten Ort mit einem tiefen Steuerfuss wohnen. Das sei auch lebenswert. Neben der Natur seien auch die Bedürfnisse aller Alterskategorien zu berücksichtigen, damit Biberstein lebenswert bleibe. Wer in Biberstein wohne und bereits die ideale Wohnform gefunden habe, solle nicht vergessen, dass dies nicht für alle langjährig Ansässigen gelte. Wer älter werde suche allenfalls auch andere oder neue Wohnformen. Sie fragt sich, ob solche Personen das Dorf verlassen müssen, weil es in Biberstein keine Lösung zwischen Eigenheim und Altersheim gibt. Verdichten sei nicht nur eine Vorgabe von Bund und Kanton, sondern auch ein Gebot der Stunde. Mit kreativen Lösungen könnten beispielsweise Einfamilienhäuser in Mehrparteienwohnungen umgewandelt werden. Wenn Biberstein eine massvolle Entwicklung in den bestehenden Wohnzonen über Jahre mit Rechtsunsicherheiten blockiere, passiere nichts. Es würden weiterhin Bauruinen angeschaut und Personen, die dagegenreden, würden fragen warum nichts passiere. Aus ihrer Sicht gehe nichts, weil immer wieder verhindert würde und die Nutzungsplanung Zusatzschlaufen nehmen müsse. Sie fragt sich, ob nicht eine kompromissbereite Gesellschaft lebenswert wäre. Für sie wäre das lebenswerte Demokratie, wenn man sich auf Kompromisse einlassen könne.

Der Erstredner kommt nochmals zurück auf die Aarfähre. Er glaubt, dass gerade bei der Thematik Aarfähre nicht von einem Kompromiss gesprochen werden könne. Er halte nochmals fest, dass seiner Meinung nach das übergrosse Gebäude von 44 m Länge auch mit der heutigen Vorlage noch gebaut werden könne.

Willy Wenger widerspricht. Das ursprünglich geplante Bauprojekt könne mit der heute vorliegenden Planung nicht realisiert werden. Es sei aber möglich südlich der alten Aarfähre ein Gebäude zu bauen. Er betont nochmals, dass nach Ansicht des Gemeinderates ein Interesse daran bestehen müsse, dass an diesem Ort ein Projekt realisiert werden könne, welches Chancen für vielfältige Wohnweisen und ein durchmischtes Wohnen biete. Er glaubt die Meinungen sind gemacht. Es gibt Personen, die der Vorlage zustimmen können und sie als Kompromiss ansehen und andere, die das nicht so sehen.

Thomas Häuptli erläutert, dass die Freihaltezone flächenmässig gleich wie heute bestehend, in Anlehnung an die Vorgärten im Dorfkern, um das bestehende volumengeschützte Gebäude gelegt wurde.

Eine weitere Rednerin findet es schade, dass sich die Diskussion nur um einzelne Punkte dreht, die keine Relevanz zur gesamten Bau- und Nutzungsordnung haben. Sie habe einen anderen Punkt, den sie ansprechen möchte. Konkret gehe es um den § 31 der neuen BNO (*Anm. zu Handen Protokoll, Wortlaut § 31: "Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unternutzt wird und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann"*). Anzunehmen, dass es in der Gemeinde automatisch mehr Alterswohnungen gäbe, wenn baulich maximal verdichtet werde, sei aus ihrer Sicht naiv. Das eine habe mit dem anderen nichts zu tun. Maximal ausgenutzte Flächen würden nicht automatisch mehr Wohnraum bedeuten. Sie beantrage die **Rückweisung** und Streichung des § 31, weil dieser ein Zwang zur optimalen Ausnützung auf alle Parzellen in allen Zonen auferlege. Die Tabelle in der BNO, welche die maximale Ausnützung aufzeige, sei somit später hinfällig, weil aus der maximalen die minimale Ausnützung gemacht werde. Sie empfindet die Regelung als unzulässigen Freiheitseinschnitt. Recht soll für alle gleich sein.

Willy Wenger bestätigt, dass für alle gleiches Recht gelten soll. Es sei tatsächlich eine grosse Grundsatzdiskussion, ob der Gemeinderat als Baupolizeibehörde entscheidet was baulich machbar sei oder, ob dies über die Ausnützung gesteuert werde. Im Aargau gäbe es beide Regelungen, die durch die Gemeinden angewandt würden.

Rückweisungsanträge

Gemeindeammann Willy Wenger bittet darum die Rückweisungsanträge, sofern dies nicht bereits geschehen ist, schriftlich beim Gemeindeschreiber zu deponieren, damit die korrekten Abstimmungsanträge formuliert werden können.

Rückweisungsantrag 1

Rückweisung der Teile der BNO, welche die Aarfähre betreffen.

Abstimmung Rückweisungsantrag 1

Der Rückweisungsantrag 1 wird mit 68 Ja- zu 108 Nein-Stimmen abgelehnt.

Rückweisungsantrag 2

Rückweisung zur Familiengartenzone: Es sollen alle bestehenden Bündten, auch jene, die im Landwirtschaftsland liegen, in die Familiengartenzone integriert werden.

Abstimmung Rückweisungsantrag 2

Der Rückweisungsantrag 2 wird mit 72 Ja- zu 89 Nein-Stimmen abgelehnt.

Rückweisungsantrag 3

Der § 31 der BNO sei ersatzlos zu streichen.

Abstimmung Rückweisungsantrag 3

Der Rückweisungsantrag von 3 wird mit 38 Ja- zu 119 Nein-Stimmen abgelehnt.

Schlussabstimmung Revision Nutzungsplanung

Die Gemeindeversammlung stimmt in der Schlussabstimmung der überarbeiteten Revision Nutzungsplanung Siedlung Biberstein mit 121 Ja- zu 68 Nein-Stimmen zu.

7. Verschiedenes und Umfrage

Ein Anwesender kommt nochmals zurück auf das Haselhaus, resp. die Quelle Haselbrünneli. Er möchte wissen, warum die Wasserqualität beim Haselbrünneli schlecht ist. Es dürfe in der Umgebung schliesslich schon länger nicht mehr geweidet werden. Er fragt sich, ob der Abwassertank beim Haselhaus geprüft wurde. Die Bauern müssten ihre Jauchegruben auch regelmässig prüfen. Er befürchtet, dass auch das "Gemeindewasser" plötzlich eine schlechte Qualität aufweist.

Willy Wenger hat das Anliegen aufgenommen. Die Anfrage werde geprüft und vom Gemeinderat an Walter Senn beantwortet.

Ein Stimmberechtigter berichtet vom Hohlenkeller. Er erlebe wöchentlich mehrere Male, dass 40-Tonnen-Lastwagen versuchen den Hohlenkeller zu befahren. Viele müssen dann mühsam retour fahren und gefährlich über den oberen Dorfplatz manövrieren. Es bestünde viel Potenzial für gefährliche Situationen mit Fussgänger*innen, insbesondere mit Schülerinnen und Schülern. Er fragt an, ob es möglich wäre am Hohlenkeller ein Fahrverbot für Fahrzeuge über 3.5 t zu installieren.

Willy Wenger bedankt sich für den wichtigen Input. Der Punkt werde aufgenommen und geprüft, welche Möglichkeiten bestehen. Die Problematik bestehe wahrscheinlich darin, dass Navigationsgeräte einen falschen Weg weisen.

Ein Anwesender bemerkt, dass seit einiger Zeit die Turmuhr beim Gemeindehaus nicht mehr beleuchtet ist. Er beantragt das Licht wieder einzuschalten.

Willy Wenger erklärt, dass die Beleuchtung anlässlich des Stromsparaufrufes im Zusammenhang mit einer drohenden Energiemangellage abgeschaltet wurde. Selbstverständlich könne die Beleuchtung wieder in Betrieb genommen werden, wenn dies einem Anliegen der Bevölkerung entspreche.

Ein weiterer Anwesender kommt auf ein vorheriges Votum bezüglich lebenswertem Biberstein zurück. Er unterstütze dies, bringe aber den Hinweis an, dass in letzter Zeit die Lärmbelästigungen nachts, verursacht durch frisierte Mofas, insbesondere an der Kirchbergstrasse, stark zugenommen hätten. Die Polizei mache keine Kontrollen. Er fragt sich, ob es allen bewusst sei, dass man nachts Anspruch auf Ruhe habe.

Sowohl für die Nachtruhe als auch den Strassenverkehr gibt es gesetzliche Grundlagen, führt **Willy Wenger** aus. Werden diese nicht eingehalten, ist die Stadtpolizei aufzubieten. Der Gemeinderat wird mit der Stadtpolizei das Anliegen anschauen.

Nachdem keine weiteren Voten mehr eingehen, macht **Willy Wenger** die Bevölkerung auf die **Fotoausstellung** der **Kulturkommission** aufmerksam die heute und morgen in der Aula stattfindet.

Ausserdem findet morgen, 10. Juni 2023, der **Tag der offenen Gärten** statt. Weiter erwähnt er die nächsten Termine der **Stammtische**.

Zu guter Letzt lädt er alle ein, das **Dorffest** vom 1. bis 3. September 2023 zu besuchen und das **150jährige Bestehen der Musikgesellschaft Biberstein** würdig zu feiern.

Er **schliesst** die Versammlung um **22.05 Uhr**, dankt allen für die Teilnahme und gibt der Hoffnung Ausdruck, dass auch künftige Diskussionen konstruktiv, offen und fair sowie sachbezogen verlaufen. Erfreulicherweise kann er die Anwesenden zum traditionellen **Umtrunk** mit dem heimischen **Biberbräu** und **Wurst vom Grill** einladen.

Für getreues Protokoll zeugen

GEMEINDERAT BIBERSTEIN

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Willy Wenger

Stephan Kopp