

Gemeinde Grosshöchstetten

Botschaft zur Gemeindeurnenabstimmung vom 19. Mai 2019

über die Vorlagen des
Gemeinderates betreffend:

- 1) Freibadprojekt Grosshöchstetten – Verpflichtungskredit
- 2) Teilrevision der Ortsplanung Grosshöchstetten, weitgehend bestehend aus Pflichtanpassungen der baurechtlichen Grundordnungen der beiden Ortsteile Grosshöchstetten und Schlosswil

Inhaltsverzeichnis

Darüber wird abgestimmt	Seite 4
--------------------------------	---------

Vorlage 1

Freibadprojekt Grosshöchstetten – Verpflichtungskredit

Das Wichtigste in Kürze	Seite 5
Ausgangslage	Seite 5
Das Freibadprojekt	Seite 7
Das Freibadprojekt Plus	Seite 13
Finanzielles	Seite 14
Terminplan, Informationsveranstaltung	Seite 17
Argumente	Seite 17
Haltung des Gemeinderats	Seite 18
Abstimmungsfragen/Antrag an die Stimmberechtigten	Seite 18

Vorlage 2

Teilrevision der Ortsplanung Grosshöchstetten, weitgehend bestehend aus Pflichtanpassungen der baurechtlichen Grundordnungen der beiden Ortsteile Grosshöchstetten und Schlosswil

Das Wichtigste in Kürze	Seite 19
Ausgangslage	Seite 20
Anpassungen der baurechtlichen Grundordnungen	Seite 21
Materielle Anpassungen (nur Ortsteil Grosshöchstetten)	Seite 21
Nicht materielle Anpassungen an BMBV	Seite 23
Gewässerraum	Seite 24
Integration der Gefahrenkarte in den Zonenplan (nur Ortsteil Grosshöchstetten)	Seite 26
Haltung des Gemeinderats	Seite 28
Abstimmungsfragen/Antrag an die Stimmberechtigten	Seite 29

Gemeinderat Grosshöchstetten
Kramgasse 3, 3506 Grosshöchstetten

Darüber wird abgestimmt

Vorlage 1

Freibadprojekt Grosshöchstetten – Verpflichtungskredit

Aufgrund der angenommenen Initiative «Üses Freibad blybt» unterbreitet der Gemeinderat für die Sanierung des Freibads Grosshöchstetten in einer Variantenabstimmung folgende Projekte zum Entscheid:

Freibadprojekt **Sanierung des Freibads mit einem Verpflichtungskredit von insgesamt CHF 3.50 Mio.**

Freibadprojekt Plus **Sanierung des Freibads mit dem Bau einer zusätzlichen Breitwasserrutsche mit einem Verpflichtungskredit von insgesamt CHF 3.75 Mio.**

Die Stimmberechtigten können entscheiden, ob sie eine oder beide Projektvarianten annehmen oder ablehnen wollen.

Für den Fall, dass die Stimmberechtigten beide Varianten annehmen, können sie mit der Stichfrage entscheiden, welches Projekt ausgeführt werden soll.

Vorlage 2

Teilrevision der Ortsplanung Grosshöchstetten, weitgehend bestehend aus Pflichtanpassungen der baurechtlichen Grundordnungen der beiden Ortsteile Grosshöchstetten und Schlosswil

Die baurechtlichen Grundordnungen von Grosshöchstetten und Schlosswil müssen der übergeordneten Gesetzgebung angepasst werden. Es geht um folgende Bestimmungen:

- die Anpassung der Begriffe und Messweisen in der Berner Baugesetzgebung (BMBV)
- die Gewässerschutzgesetzgebung (Ausscheidung Raumbedarf von Fließgewässern)
- die Bestimmungen bezüglich Naturgefahren (Übernahme der Gefahrenkarte in den Zonenplan) [betrifft nur den Ortsteil Grosshöchstetten]

Die Stimmberechtigten können entscheiden, ob sie die Anpassungen der baurechtlichen Grundordnungen annehmen oder ablehnen wollen.

Vorlage 1

Freibadprojekt Grosshöchstetten – Verpflichtungskredit

Das Wichtigste in Kürze

Die Stimmberechtigten haben die Gemeindeinitiative «Üses Freibad blybt» am 4. März 2018 mit einem Ja-Stimmenanteil von 65.7 % deutlich angenommen. Die Stimmbeteiligung lag bei 66.8 %. Der Initiativtext lautete:

«Der Gemeinderat wird beauftragt, für das Freibad ein massvolles Sanierungskonzept zu erarbeiten. Für die Sanierung ist ein Kostendach von CHF 3.5 Mio. einzuhalten. Die bestehende Wasserfläche darf nicht wesentlich verkleinert werden.»

Der Gemeinderat hat nun folgende zwei Varianten für die Sanierung des Freibads Grosshöchstetten ausgearbeitet:

Freibadprojekt

Sanierung des Freibads mit einem Verpflichtungskredit von insgesamt CHF 3.50 Mio.

Freibadprojekt Plus

Sanierung des Freibads mit dem Bau einer zusätzlichen Breitwasserrutsche mit einem Verpflichtungskredit von insgesamt CHF 3.75 Mio.

Bei **Annahme eines Verpflichtungskredits** wird das Freibad Grosshöchstetten entsprechend saniert.

Bei **Annahme beider Verpflichtungskredite** wird das Freibad Grosshöchstetten nach der Projektvariante saniert, welche die Stimmberechtigten mit der Stichfrage bevorzugen.

Bei **Ablehnung beider Verpflichtungskredite** wird das Freibad nicht saniert. Ein Weiterbetrieb ist nur noch auf Zusehen hin möglich, das Freibad kann jederzeit geschlossen werden. Der Gemeinderat wird ein Projekt für den Rückbau und allenfalls zusätzliche Umnutzungsmöglichkeiten ausarbeiten und den Stimmberechtigten zu gegebener Zeit zur Genehmigung unterbreiten.

Ausgangslage

Die Gemeinde Grosshöchstetten ist seit 2008 Eigentümerin und Betreiberin des Hallen- und Freibads, nachdem der Schwimmbadverein ursprünglich Träger des Bads war. Die Anlage wurde 1973 eröffnet. 2009/2010 erfolgte eine umfassende Sanierung des Hallenbads, am Freibad wurden nie grössere Sanierungsarbeiten vorgenommen.

Die Zukunft des Freibads blieb nach der Sanierung des Hallenbads ungewiss. Der Gemeinderat versprach, das Freibad bis auf weiteres im Sommer jeweils in Betrieb zu nehmen. 2014 setzte der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe ein, die zusammen mit einem Fachplaner vier mögliche Szenarien ausarbeitete. Diese reichten von einer Komplettsanierung mit Attraktivitätssteigerung bis zu einer Stilllegung des Freibads.

Unter Berücksichtigung der Kennzahlen des Freibads, dem schlechten Zustand der Anlagen sowie der notwendigen finanziellen Mittel für die Sanierung und den daraus resultierenden Jahreskosten fällt der Gemeinderat im März 2016 den Strategieentscheid

- die Wasserfläche im Freibadbereich aufzuheben und
- eine Begegnungsstätte mit Spielplatz zu erstellen

Bei seinem Strategieentscheid berücksichtigte der Gemeinderat, dass mit der Liegenschafts- und Schulraumplanung in den nächsten Jahren grössere Investitionen zur Diskussion stehen werden.

Gegen diesen Strategieentscheid reichte ein Initiativkomitee die Gemeindeinitiative «Üses Freibad blybt» ein, welche die Stimmberechtigten im März 2018 deutlich annahm. Die Initiative verlangte,

- dass der Gemeinderat ein Konzept für die massvolle Sanierung des Freibads erarbeitet
- für die Sanierung ein Kostendach von CHF 3.5 Mio. eingehalten wird und
- die bestehende Wasserfläche nicht wesentlich verkleinert werden darf.

Für die Erarbeitung des Sanierungskonzepts wurde in einem ersten Schritt nach öffentlichem Beschaffungsrecht in einem selektiven Verfahren ein Planungsbüro gesucht. Den Zuschlag erhielt das Büro Urs Köppli GmbH aus Wolhusen, das sich seit über zwanzig Jahren spezialisiert hat auf Sanierungen von öffentlichen Hallen- und Freibädern. Als Ansprechpartner für das Planungsbüro setzte der Gemeinderat einen Projektausschuss ein, bestehend aus der Ressortleitung Schwimmbad, der Ressortleitung Bau und Liegenschaften und dem Bauverwalter. Der Projektausschuss ergänzt mit Vertretenden des Initiativkomitees, der Baukommission, der Schwimmbadbetriebskommission, dem Badmeister und einer Elternvertretung bildete den Strategieausschuss. Dieser begleitete die Planung, bestimmte die strategischen Vorgaben und beurteilte die ersten Entwürfe. Nebst den Vorgaben aus der Initiative setzte der Strategieausschuss folgende planerische Hauptpunkte für das Projekt:

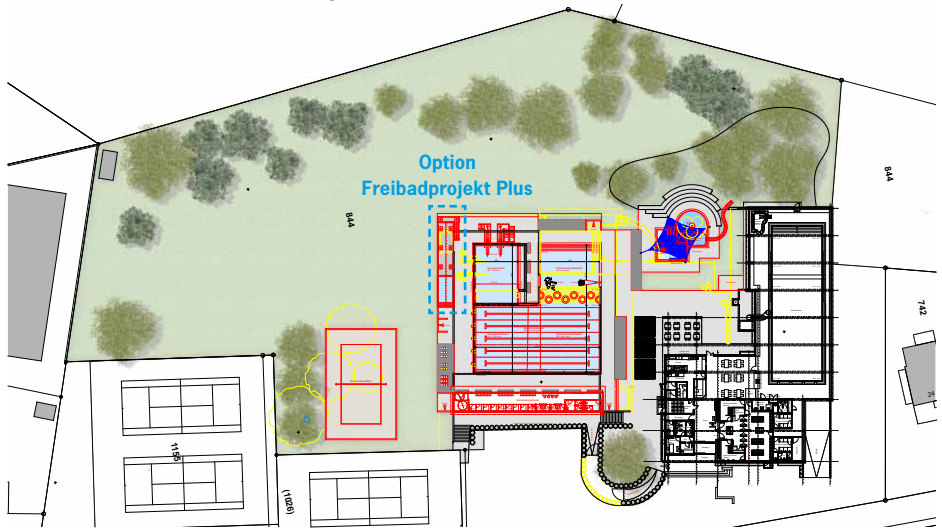
1. Das Freibad soll grundsätzlich für die gesamte Bevölkerung zugänglich bleiben. Prioritär sollen die Zielgruppen «Familien mit Kleinkindern» und «Jugendliche bis Schulaustrittsalter» bei der Planung berücksichtigt werden.
2. Die bestehenden Garderoben und Sanitäranlagen im Untergeschoss sollen aufgehoben und in einem neuen Gebäude auf Ebene der Becken realisiert werden. Eine ersatzlose Aufhebung der Garderoben und sanitären Anlagen (nur noch im Hallenbad) wurde aus betrieblichen und hygienischen Gründen verworfen.

Der Strategieausschuss empfahl dem Gemeinderat die nun vorliegenden Varianten, also eine Grundvariante und eine weitere mit der Option einer Breitwasserrutsche.

Am 12. Februar 2019 entschied der Gemeinderat, am 19. Mai 2019 eine Abstimmung durchzuführen, an der über beide Varianten («Freibadprojekt» und «Freibadprojekt Plus») abgestimmt werden soll.

Das Freibadprojekt

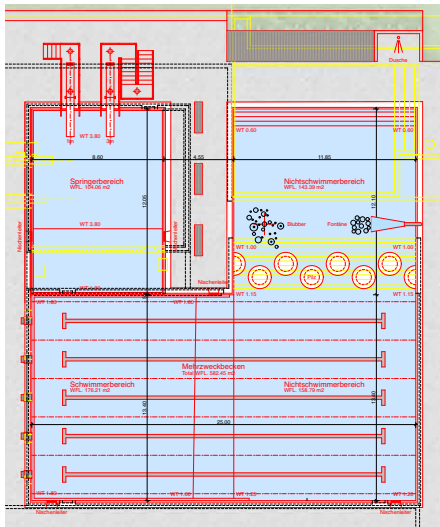
Mit dem geplanten Freibadprojekt werden sämtliche Bereiche des Freibads saniert, erneuert und den heutigen Standards angepasst. Zusätzlich werden bestimmte Bereiche aufgewertet (Kinderplanschbecken, Nichtschwimmerbereich, Rasenfeld mit zusätzlichem Beachfeld). Sämtliche Becken werden mit Chromstahl ausgekleidet.



Grundrissplan Sanierungsprojekt

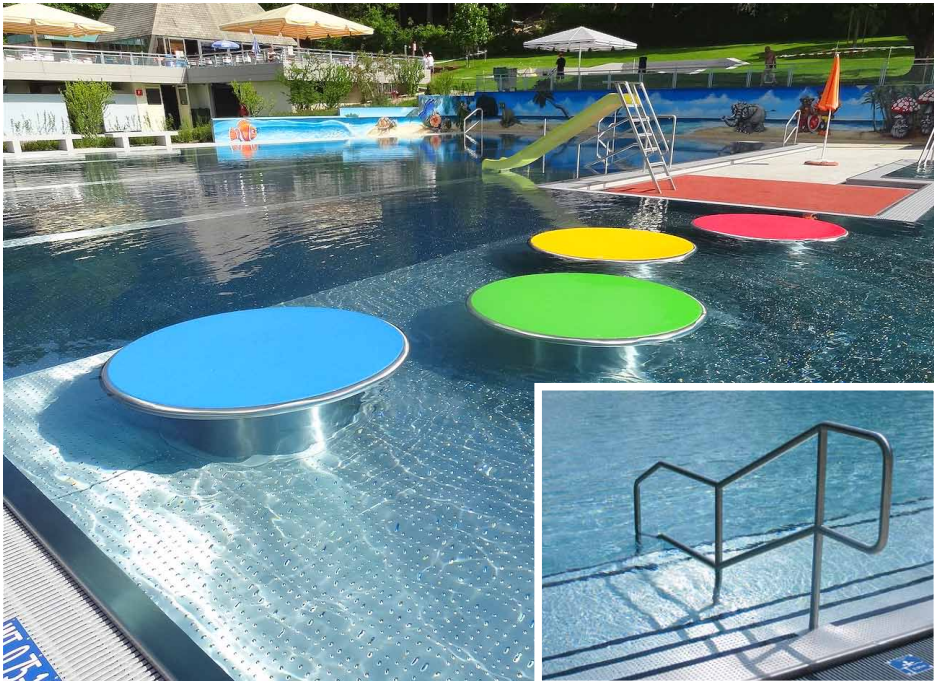
Mehrzweckbecken

Die bis anhin getrennten Bereiche Springer-, Nichtschwimmer- und Schwimmerbecken werden zu einem einzigen U-förmigen Becken zusammengeführt.



Der Nichtschwimmerbereich wird über eine Wassergewöhnungstreppe zugänglich gemacht und mit Attraktionen (Bodenblubber, Fontäne) ausgestaltet. Der Übergang zum Schwimmerbereich des Schwimmerbeckens ist mit begehbaren Pilzen vorgesehen, welche einen Durchgang ermöglichen.

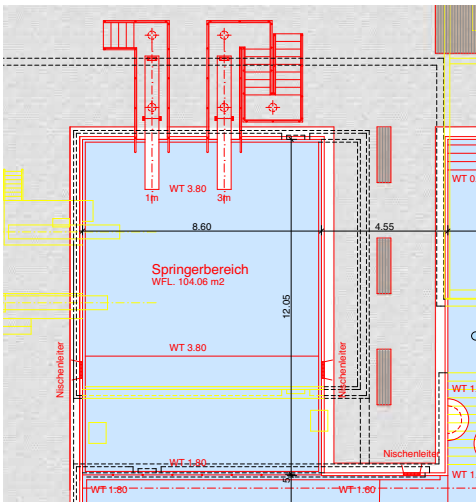
Grundriss Mehrzweckbecken, 25 m-Schwimmerbecken, Wassertiefe 1.20 m bis 1.80 m, Nichtschwimmerbecken, Wassertiefe 0.60 m – 1.15 m



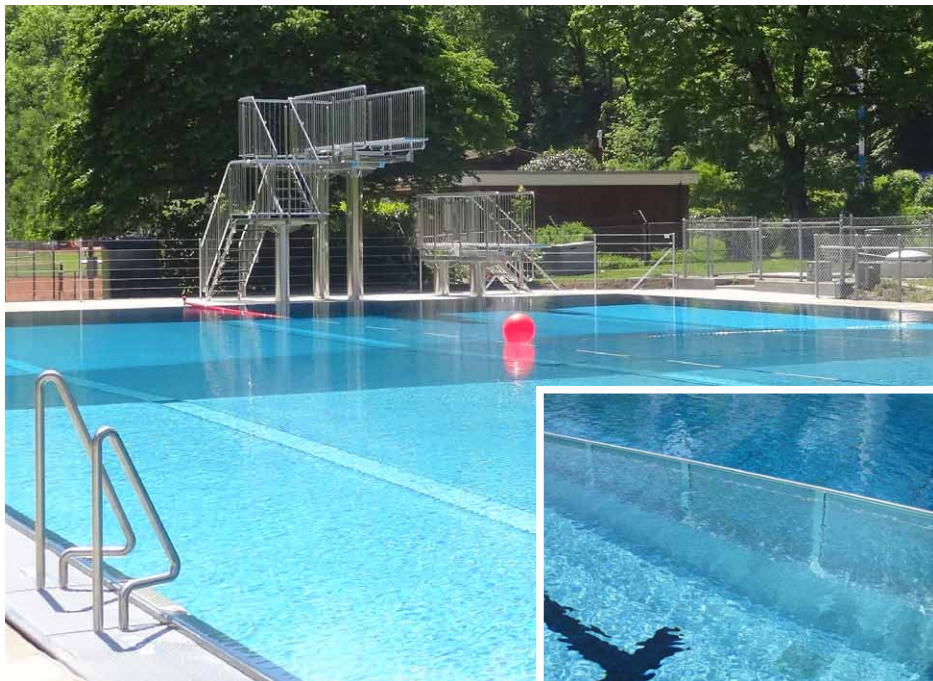
Begehbare Pilze

Wassergewöhnungstreppe

Der Springerbereich wird neu angeordnet, um die vorgeschriebene Sprunglänge zu erreichen. Er wird mit Lochblech vom Schwimmbecken abgetrennt. Die Zugänglichkeit des Mehrzweckbeckens erfolgt neben der Wassertreppe über weitere Einstiegsleitern.



Grundriss Springerbecken, Wassertiefe 3.80 m, Sprunganlage mit 1 m und 3 m-Brett

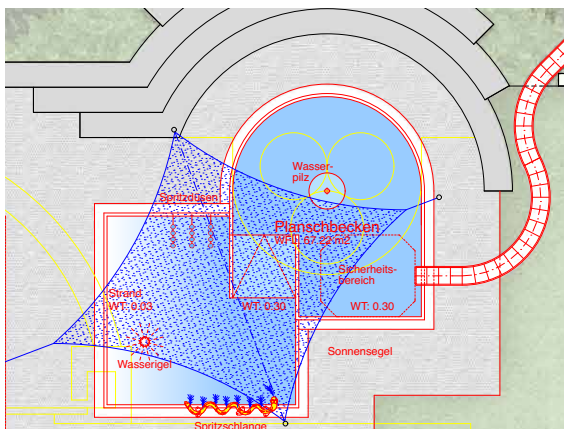


Sprunganlage mit normalen Treppen und mit 1 m und 3 m-Brett

Abtrennung zwischen Springer- und Schwimmerbecken

Kleinkinderbereich

Das Kleinkinderplanschbecken wird verschoben zum Standort des bisherigen Sandplatzes. Die Wasserfläche ist grösser und verläuft neu über zwei Niveaus. Es sind eine kleine geschwungene Rutschbahn und weitere spielerische Elemente wie Spritzdüsen, Wasserigel, Spritzschlange, Wasserpilz sowie ein einziehbares Sonnensegel geplant. Die Rasenfläche wird vergrössert. Der Sandkasten wird neu an der Nordostecke des Kleinkinderbereichs erstellt.



Grundriss Kleinkinderbereich mit einziehbarem Sonnensegel, zwei Niveaus, Wassertiefe 0 bis 30 cm



Geschwungene kleine Kinderrutsche



Verbindungsutsche zwischen den beiden Niveaus



Spritzschlange

Chromstahlbecken

Grundsätzlich ist eine Sanierung aus Chromstahl teurer als mit einer Folie oder einem Betonanstrich. Da die Chromstahlbecken jedoch selbsttragend sind, braucht es nur beim Springerbecken zusätzliche Betonarbeiten. Dank der Chromstahlsanierung erhält man auch beim Springerbecken die erforderliche Wassertiefe, da der Wasserstand bei allen Becken um ca. 30 cm angehoben wird.

Weiter braucht die Chromstahlsanierung keine teuren Kernbohrungen, weil die Becken über Bodenzuläufe mit Wasser versorgt werden.

Die Chromstahlbecken zahlen sich ausserdem mit ihrer Langlebigkeit (50 Jahre), dem einfacheren Unterhalt, geringerem Chemieeinsatz und der Ästhetik (edles Aussehen) aus. Heutzutage wird bei einer Freibadsanierung wenn immer möglich Chromstahl eingesetzt.

Garderobengebäude

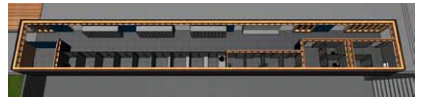
Das Garderobengebäude mit den sanitären Anlagen kommt neu auf den Betonboden an der Ostseite der Anlage zu stehen. Es ist ein schlichter, in natürlichem Aussehen gehaltener Holzbau mit einem Flachdach und lichtdurchlässiger Fassadengestaltung (Lamellenschalung). Das Gebäude beinhaltet – nebst einigen Kabinen – Toilettenanlagen und Duschen. Zusätzlich ist ein Wickelraum eingeplant und ein Teil der Technik wird integriert. Das Gebäude kann komplett oder nur gegen die Wasserfläche geschlossen werden.

Die durch das Gebäude verlorengelende, beliebte Liegefläche wird durch neue rund um das Bad angeordnete Liegeflächen aus Holz flächenmässig um ein Mehrfaches kompensiert.

Garderobengebäude



Perspektive Rückseite



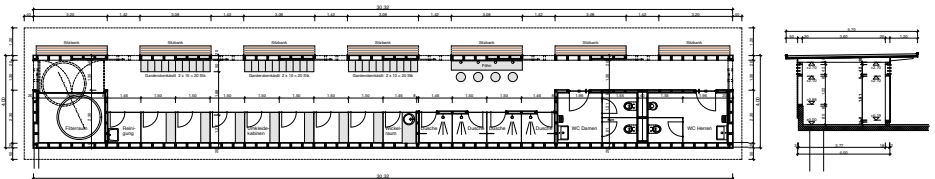
Draufsicht



Perspektive Strassenseite



Innenansicht



Technik

Die Schwimmbadtechnik soll im bisherigen Garderobenbereich des Freibads im unteren Geschoss installiert werden. Diese Garderoben werden heute kaum genutzt und die Räume so einem neuen Zweck zugeführt. Mit dieser Lösung kann die Technik viel näher an die Wasserflächen gebracht werden, was bei den Leitungslaufmetern Geld einspart. Wie bereits bestehend, ist die Technik des Hallenbads und des Freibads voneinander getrennt. Einzig die Steuerung der Anlagen wird neu über das gleiche System führen.

Heizung

Wie bisher soll der Aussenbereich unbeheizt bleiben. Andiskutiert wurde die Nutzung von überschüssiger Solarenergie aus dem Hallenbadbereich. Im Kostenvoranschlag sind aber dafür keine Kosten berücksichtigt.

Beachfeld

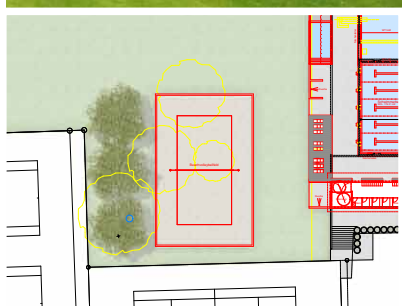
Neu soll auf der Ostseite des Rasenfelds ein von verschiedenen Seiten gewünschtes Beachfeld entstehen. Dadurch sind sämtliche Nadelbäume in diesem Bereich zu fällen. Als Ersatz sollen zwischen dem Beachfeld und dem Tennisplatz neue Bäume angepflanzt werden. Das Beachfeld kann auch vor und nach der Freibadsaison genutzt werden. Die Wasserflächen werden während dieser Zeit den gesetzlichen Vorgaben entsprechend gesperrt. Es sind fixe, im Boden eingelassene Hülsen entlang dem Beckenumgang geplant.

Am Ende des Garderobegebäudes auf der Südseite ist eine zusätzliche Dusche vorgesehen, die vor allem den Beachfeldnutzerinnen und -nutzern dienen soll.

Das Beachfeld ist in das Projekt integriert, weil es mit verhältnismässig geringen Kosten (Schätzung CHF 45'000) in einem Investitionsvolumen von CHF 3.5 Mio. zu mehr Attraktivität führt.



Symbolbild



Grundriss

Beachfeld

Umgebung

In das Projekt aufgenommen sind die Kosten für die Sanierung des Rasenfelds und allfällige Massnahmen für die Baumpflege. Durch das Entfernen einzelner Betonelemente gegen den Parkplatz wird es möglich sein, in den öffentlichen Bereich beim Hallenbadgebäude mit Fahrzeugen bis 3,5 t zu gelangen.

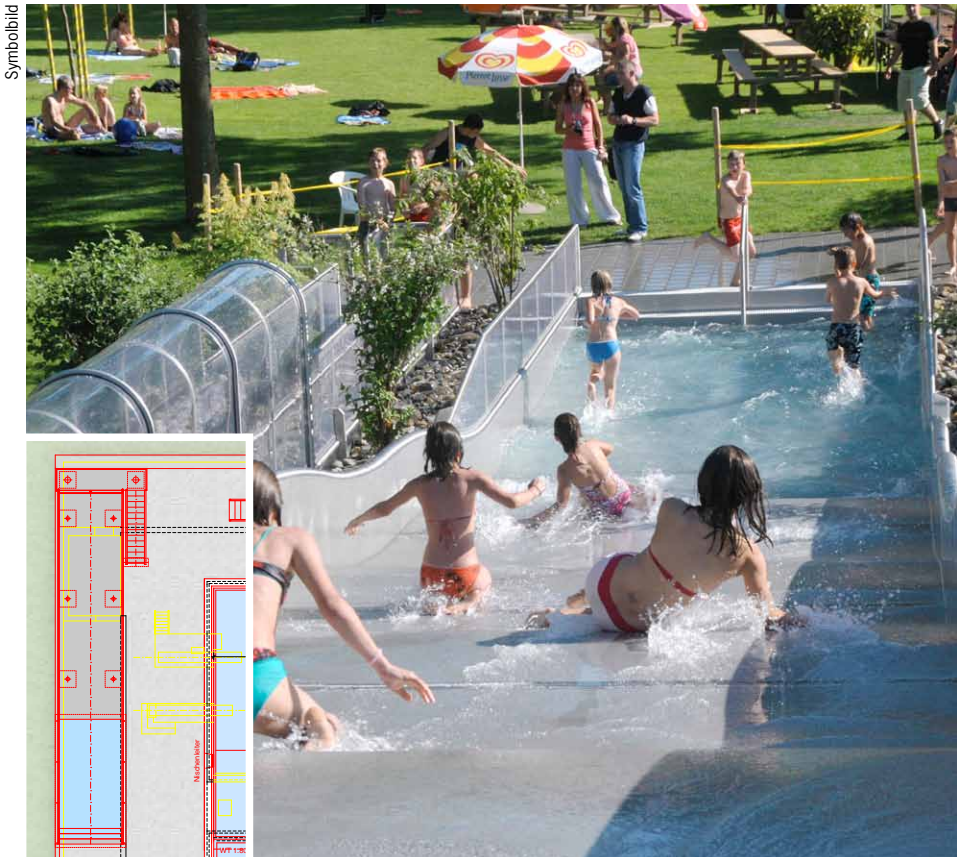
Das Freibadprojekt Plus

Neue Breitwasserrutsche

Das Freibadprojekt Plus bietet neben der bereits umschriebenen Sanierung die Option, südwestlich des Mehrzweckbeckens zusätzlich eine neue Breitwasserrutsche aus Chromstahl zu bauen. Eine solche Rutsche dient den priorisierten Benutzergruppen und trägt fraglos zur Attraktivitätssteigerung des Freibads bei. Es darf davon ausgegangen werden, dass durch eine solche Rutsche auch mehr Eintritte generiert werden können. Eine Quantifizierung ist jedoch nicht möglich bzw. nicht seriös.

Die Mehrkosten für eine Breitwasserrutsche, inklusive die dafür notwendigen Betonarbeiten und die Badewasertechnik, belaufen sich auf rund CHF 250'000.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass eine solche Rutsche die Vorgaben des Initiativtextes (massvolle Sanierung) übertrifft. Im Zuge einer Sanierung sollte aber eine solche zusätzliche Attraktivitätssteigerung diskutiert werden dürfen. Er entschied deshalb, diese Option in einer Variantenabstimmung dem Entscheid der Stimmberechtigten zu überlassen.



Symbolbild

Grundriss Breitwasserrutsche, südwestlich des Mehrzweckbeckens

Breitwasserrutsche aus Chromstahl

Finanzielles

Kreditbedarf Freibadprojekt

Der Kostenvoranschlag für das Freibadprojekt basiert auf Richtofferten und Erfahrungswerten von vergleichbaren Anlagen. Er setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

• Vorbereitungsarbeiten (Demontagen, Abbrucharbeiten)	CHF	59'800
• Gebäude (Garderobengebäude mit Holzkonstruktion und sanitären Anlagen)	CHF	347'600
• Becken/Technik (Chromstahlverkleidung, Baumeisterarbeiten, neue Fundamente, Badwassertechnik)	CHF	2'321'200
• Umgebung (Grünfläche, Rasensanierung, Beachfeld)	CHF	185'400
• Baunebenkosten	CHF	26'000
• Honorare	CHF	360'000
• Reserve	CHF	200'000
Total Freibadprojekt (inkl. 7,7% MWSt.)	CHF	3'500'000

Kreditbedarf Freibadprojekt Plus

• Freibadprojekt	CHF	3'500'000
------------------	-----	-----------

Neue Breitwasserrutsche

• Becken/Technik (Breitwasserrutsche, Badwassertechnik)	CHF	211'500
• Honorare	CHF	27'900
• Reserve	CHF	10'600
Total Freibadprojekt Plus (inkl. 7,7% MWSt.)	CHF	3'750'000

Reserve

In der Abstimmungsbotschaft zur Initiative «Üses Freibad blybt» wurden sämtliche Kostenschätzungen mit der üblichen Kostenspanne von +/-25 % ausgewiesen. Der nun vorliegenden Kostenschätzung liegen Berechnungen und verlässliche Richtofferten zu Grunde, die zu einer besseren Kostengenauigkeit von +/-15 % führen.

Weiter werden vor Baubeginn mindestens 90 % der Kosten über die Submission konsolidiert sein. Das heisst, die Gemeinde als Bauherrin kann reagieren, bevor die Arbeiten vergeben werden und gebaut wird.

Vorgezogene Planungskosten

Vom beantragten Verpflichtungskredit von CHF 3.5 Mio. resp. CHF 3.75 Mio. gab der Gemeinderat für das Ausarbeiten des Freibadprojekts bereits folgende Kredite frei:

• Projektausschuss (Beschluss vom 17.04.2018)	CHF	13'000
• Erarbeitung Freibadprojekt (Beschluss 16.10.2018 unter Vorbehalt des fakultativen Referendums)	CHF	115'000
• Submissionsarbeiten (Beschluss vom 12.02.2019 unter Vorbehalt des fakultativen Referendums)	CHF	20'000
Total	CHF	148'000

Würden die Stimmberechtigten das Freibadprojekt mit einem Kostendach von CHF 3.5 Mio. resp. 3.75 Mio. ablehnen, wären die aufgelaufenen Projektierungs- und Submissionskosten von CHF 148'000 innert zehn Jahren abzuschreiben (CHF 14'800 pro Jahr). Genehmigen die Stimmberechtigten das Sanierungsprojekt und die damit verbundenen Kosten, erfolgt die Abschreibung über 25 Jahre (analog Nutzungsdauer Schwimmbad).

Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten setzen sich aus den Abschreibungen, dem Zinsaufwand und den Betriebskosten mit Defiziten zusammen.

Die Abschreibungsdauer (Nutzungsdauer) beträgt – wie bereits erwähnt – bei einem Schwimmbad 25 Jahre. Beim Freibadprojekt von CHF 3.5 Mio. beziffert sich demnach der jährliche Abschreibungsbetrag auf CHF 140'000 und beim Freibadprojekt Plus von CHF 3.75 Mio. auf CHF 150'000. Allfällige Beiträge Dritter würden sich positiv auf den jährlichen Abschreibungsbetrag auswirken.

Das Freibad ist jeweils von Mai bis September geöffnet. Die Statistik über die Eintritte der letzten drei Jahre sieht wie folgt aus:

Jahr	Eintritte Hallen- und Freibad	davon Hallenbad	davon Freibad
2016	69'195	61'526	7'669
2017	67'870	58'415	9'455
2018	68'251	56'746	11'505

Für die jährlichen Betriebskosten besteht zwischen dem Hallenbad und dem Freibad keine Kostenaufteilung. Der Kostenanteil für das Freibad kann daher nur geschätzt werden. Das Bademeisterteam geht davon aus, dass eine Freibadsanierung sowohl zu Mehr- als auch zu Minderaufwendungen führt, sich der Gesamtaufwand aber im bisherigen Rahmen bewegen wird. Mehraufwand wird beim Energieverbrauch für die Umwälzung des Wassers und für zusätzliche Besucherzahlen erwartet; zu Minderaufwand sollten hingegen moderne, effiziente Pumpen, die unterhaltsärmeren Chromstahlverkleidungen und geringerer Chemieeinsatz führen.

Selbst wenn die Eintritte nach der Erneuerung der Anlage steigen, wird das Bad nicht kostendeckend betrieben werden können. In den letzten acht Jahren betrug das jährliche Defizit für das Hallen- und Freibad durchschnittlich rund CHF 213'000 pro Jahr. Künftig steigt das Defizit, bedingt durch eine notwendige Korrektur bei den Stromtarifen um rund CHF 27'000 auf jährlich rund CHF 240'000.

Der jährliche Abschreibungsbetrag von CHF 140'000 resp. CHF 150'000 (siehe oben) entspricht theoretisch dem jährlichen Amortisationsbetrag. Bei einem angenommenen jährlichen Zinssatz von 1 % für die Dauer von 25 Jahren, beträgt der Zinsaufwand insgesamt CHF 455'000 resp. CHF 487'500. Dies entspricht einem durchschnittlichen Zinsaufwand von jährlich CHF 18'200 resp. CHF 19'500.

Tragbarkeit

Der Betrieb eines Freibads gehört nicht zu den öffentlichen Kernaufgaben einer Gemeinde. Eine Gemeinde kann aber den Betrieb eines Hallen- und Freibads als selbst gewählte Aufgabe übernehmen und erfüllen. Werden finanzielle Mittel für selbst gewählte Aufgaben eingesetzt, sind diese zusätzlich aufzubringen. Sie können nicht bei Finanzierung der Kernaufgaben eingespart werden.

Der Finanzplan 2019–2023 vom November 2018 geht für die nächsten fünf Jahre von grossem Investitionsbedarf im Umfang von CHF 16 Mio. aus. Davon betreffen rund CHF 11.8 Mio. den Steuerhaushalt. Für die Sanierung des Freibads sind CHF 3.5 Mio. berücksichtigt. Noch ist unklar, welche dieser Investitionskosten effektiv anfallen werden bzw. welche Projekte z. B. aus der Liegenschafts- und Schulraumplanung oder für die ICT der Schule ausgelöst bzw. eine Mehrheit finden werden.

Nach Finanzplan beträgt der neue Fremdmittelbedarf für die nächsten fünf Jahre rund CHF 13.0 Mio. Dementsprechend wird der Finanzhaushalt mit zusätzlichem Zinsaufwand belastet.

Der aktuelle Finanzplan des Steuerhaushalts rechnet in sämtlichen Planjahren mit einem Aufwandüberschuss. Nach Planung wird der Bilanzüberschuss (Eigenkapital) per Ende 2023 noch rund CHF 1.3 Mio. (basierend auf der Steueranlage 1,52) betragen.

Mit dem wünschbaren und nicht zwingend notwendigen Freibadsanierungsprojekt wird der Steuerhaushalt zusätzlich stark belastet. Finanzielle Mittel für anstehende, dringend notwendige Investitionen werden fehlen. Das Risiko, dass es zu einer weniger attraktiven Steuerbelastung kommen wird, ist vorhanden. Aufgrund der heutigen Erkenntnisse ist das Freibadprojekt in Kumulation mit anderen anstehenden Investitionen mit der aktuellen Steueranlage von 1,52 nicht tragbar. Eine erneute Steuererhöhung könnte – je nachdem, wie sich die übrigen Gemeindefinanzen entwickeln – notwendig werden. Zusätzlich zum grossen Investitionsbedarf und den daraus resultierenden Mehrkosten ist nach aktuellen Erkenntnissen davon auszugehen, dass der Steuerertrag der juristischen Personen in naher Zukunft stark sinken wird, d.h. rund ein Steuerzehntel. Mit dem heute vorliegenden Finanzplan ist es zudem nicht möglich, das oberste finanzpolitische Ziel – ein ausgeglichener Finanzhaushalt und eine möglichst tiefe Verschuldung – zu erreichen. Die im Investitionsprogramm eingestellten Investitionen sind daher zu überprüfen und entsprechend zu priorisieren.

Beiträge

An die Freibadsanierung können Beiträge aus dem kantonalen Lotteriede- und Sportfonds erwartet werden. Als beitragsberechtignte Anlageteile gelten das Schwimmerbecken, das Springerbecken, das Garderobengebäude und das Beachfeld. Die erste provisorische Berechnung seitens des Sportfonds ergab einen Beitrag zwischen CHF 280'000 bis CHF 300'000. Ein offizielles Beitragsgesuch kann erst nach einer allfälligen Annahme an der Urne erfolgen.

Schliessungskosten

Ohne Sanierung kann das Freibad aufgrund des schlechten Zustands nur noch auf Zusehen hin weiter betrieben werden. Es ist jederzeit mit der Schliessung zu rechnen. Bei Ablehnung der Sanierung und Erneuerung, hat der Gemeinderat ein Rückbauprojekt auszuarbeiten und zum gegebenen Zeitpunkt den Stimmberechtigten zum Entscheid zu unterbreiten.

Die Grobkostenschätzung für das seinerzeitige Rückbau- und Umnutzungsprojekt wurde auf CHF 1.325 Mio. +/-25 % beziffert, wovon die effektiven Rückbaukosten rund CHF 800'000 ausmachten. Zwischenzeitlich wurden keine weiteren Schliessungs- und Nachnutzungsoptionen geprüft. Daher ist offen, ob sich ein Rückbau resp. eine Umnutzung weiterhin in diesem Kostenrahmen bewegen würde.

Terminplan, Informationsveranstaltung

Wenn die Stimmberechtigten die Freibad-Vorlage annehmen, soll die Sanierung, sofern das Genehmigungsverfahren optimal verläuft, im Winterhalbjahr 2019/20 ausgeführt werden. Am Mittwoch, 24. April 2019, um 19.30 Uhr, fand zum Projekt in der Aula Grosshöchstetten eine Informationsveranstaltung statt.

Argumente

Pro

Für die Sanierung des Freibads sprechen folgende Argumente

- Das Freibadprojekt besticht mit seiner Attraktivität und einem guten Kosten-/Nutzenverhältnis.
- Es liegt ein Projekt zu einem Preis vor, mit der Option einer Breitwasserrutsche, welches so im Vorfeld aufgrund der fehlenden Detailplanung nicht erwartet werden konnte. Dem Gemeinderat lagen im Zeitpunkt des Strategieentscheids nur Grobkostenschätzungen im Bereich von bis zu 4.22 Mio. CHF vor. Erst mit der Detailplanung konnten mögliche kostensenkende Ausführungsvarianten erkannt werden.
- Die Sanierung führt zu einer umfassenden Erneuerung des Freibads mit einer langen Lebensdauer. Grosshöchstetten würde dadurch praktisch ein neues, wesentlich attraktiveres Freibad und einen Treffpunkt für die Bevölkerung, insbesondere für Familien und Jugendliche, erhalten.
- Die Initiative «Üses Freibad blybt» wurde mit einer grossen Mehrheit von 65.7 % angenommen, bei einer Stimmbeteiligung von 66.8 %. Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass das Freibad von einer breiten Bevölkerung getragen wird und diese gewillt ist, die Mehrkosten dafür zu finanzieren.

Kontra

Gegen das Freibadprojekt sprechen vor allem finanzpolitische Argumente

- Die Freibadsanierung ist eine selbstgewählte, freiwillige Aufgabe. Sie gehört zum Wunschbedarf und stellt keine zwingende Notwendigkeit dar.
- Die Abschreibungen belasten den Steuerhaushalt mit jährlich rund CHF 140'000 resp. CHF 150'000. Dies entspricht rund einem Drittel eines Steuerzehntels (Stand 2018, ohne zu erwartender Rückgang Steuerertrag juristische Personen). Die Zinsen belasten den Steuerhaushalt in den nächsten 25 Jahren zusätzlich mit insgesamt zwischen CHF 455'000 resp. CHF 487'500 (Zinssatz 1 %).
- Neben dem Freibadprojekt weist Grosshöchstetten einen dringenderen und notwendigeren Investitionsbedarf zulasten des Steuerhaushalts aus. Auf diese Investitionen kann trotz Freibad nicht verzichtet werden.
- Es ist nicht realistisch, das Freibad kostendeckend zu betreiben, nebst dem Abschreibungsaufwand geht ein jährliches Defizit zu Lasten des Steuerhaushalts.
- Aus heutiger Sicht ist das Freibadprojekt in Kumulation mit anderen anstehenden Investitionen mit der aktuellen Steueranlage von 1.52 nicht tragbar; eine erneute Steuererhöhung könnte – je nach Entwicklung der übrigen Gemeindefinanzen – notwendig werden.

Haltung Gemeinderat

Der Gemeinderat gewichtet die Pro Argumente mehr als die Gründe, welche gegen eine Sanierung sprechen. Deshalb empfiehlt er beide Varianten, das «Freibadprojekt» sowie das «Freibadprojekt Plus», zur Annahme. Bei der Variantenwahl gibt er Stimmfreigabe.

Stellungnahme Geschäftsprüfungskommission

Die Geschäftsprüfungskommission hat das Geschäft in formeller Hinsicht geprüft. Es bestehen keine Einwände gegen die Urnenabstimmung.

Abstimmungsfragen/Antrag an die Stimmberechtigten

Das Freibadprojekt und das Freibadprojekt Plus werden den Stimmberechtigten in einer Variantenabstimmung zum Entscheid unterbreitet.

Die **Abstimmungsfragen** lauten:

Freibadprojekt

- Wollen Sie den Verpflichtungskredit von CHF 3.5 Mio. für das Freibadprojekt annehmen?

Freibadprojekt Plus

- Wollen Sie den Verpflichtungskredit von CHF 3.75 Mio. für das Freibadprojekt Plus (mit Breitwasserrutsche) annehmen?

Stichfrage

Für den Fall, dass beide Verpflichtungskredite angenommen werden:

Welches Projekt wollen Sie, dass es ausgeführt wird

das Freibadprojekt für CHF 3.5 Mio. oder das Freibadprojekt Plus für CHF 3.75 Mio.

Zutreffendes bitte ankreuzen

Bei **Annahme von einem Verpflichtungskredit** wird das Freibad Grosshöchstetten entsprechend saniert.

Bei **Annahme von beiden Verpflichtungskrediten** wird das Freibad Grosshöchstetten nach der Projektvariante saniert, welche die Stimmberechtigten mit der Stichfrage bevorzugen.

Bei **Ablehnung beider Verpflichtungskredite** wird das Freibad nicht saniert. Ein Weiterbetrieb ist nur auf Zusehen hin möglich, das Freibad kann jederzeit geschlossen werden. Der Gemeinderat wird ein Projekt für den Rückbau und Umnutzungsmöglichkeiten ausarbeiten und den Stimmberechtigten zu gegebener Zeit zur Genehmigung unterbreiten.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten beide Varianten, das «Freibadprojekt» sowie das «Freibadprojekt Plus» zur Annahme. Bei der Variantenwahl gibt er Stimmfreigabe.

Vorlage 2

Teilrevision der Ortsplanung Grosshöchstetten, weitgehend bestehend aus Pflichtanpassungen der baurechtlichen Grundordnungen der beiden Ortsteile Grosshöchstetten und Schlosswil

Das Wichtigste in Kürze

Die Teilrevision beinhaltet einerseits drei Pflichten Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung an übergeordnete Bestimmungen:

- die Anpassung der Begriffe und Messweisen in der Berner Baugesetzgebung (BMBV)
- die Gewässerschutzgesetzgebung (Ausscheidung Raumbedarf von Fliessgewässern)
- die Bestimmungen bezüglich Naturgefahren (Übernahme der Gefahrenkarte in den Zonenplan) [betrifft nur Grosshöchstetten]

Diese Anpassungen erfolgen ohne materielle Änderungen der aktuellen Bestimmungen.

Weiter erfährt die baurechtliche Grundordnung von Grosshöchstetten drei zusätzliche materielle Änderungen, die auf Erfahrungen der Gemeinde Grosshöchstetten in der Handhabung der rechtsgültigen Vorschriften im alltäglichen Gebrauch gründen und dringend umgesetzt werden sollten (Höhe von Attikageschossen von heute 3.0 m auf neu 3.5 m, Gebäudeabstand von Kleinbauten auf derselben Parzelle bis auf 0 m, Grenzabstand von Tiefbauten von heute 1 m neu auf 0.5 m).

Bei **Annahme der überarbeiteten baurechtlichen Grundordnungen** entsprechen diese den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen.

Bei **Ablehnung der überarbeiteten baurechtlichen Grundordnungen** bleiben die bisherigen Grundordnungen in Kraft. Da diese aber nicht mehr den übergeordneten Bestimmungen entsprechen, werden jegliche Bautätigkeiten massiv eingeschränkt oder sogar gänzlich verhindert (faktischer Baustopp).

Direkte Folgen für Gemeinde und Bauwillige (Baugesuchsteller)

Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Für Gemeinden, die am 1. Januar 2021 die baurechtliche Grundordnung nicht angepasst haben, gelten gemäss Art. 34 Abs. 3 BMBV automatisch die Bestimmungen der BMBV. Dies führt faktisch zu einem Baustopp, denn die Verordnung enthält zwar Messweisen jedoch keine Masse. In der baurechtlichen Grundordnung werden, mit Ausnahme der im Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRD) festgelegten Regelungen, die baurechtlichen Masse fehlen. Die Masse und die Auswahl aus den möglichen Messweisen müssen durch die Gemeinden festgelegt werden.

Gewässerraum

Solange der Gewässerraum von den Gemeinden nach neuem Bundesrecht nicht festgelegt wurde, schreiben die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vor, dass die Baubeschränkungen von Artikel 41c Abs. 1 und 2 GSchV in einem Streifen beidseits des Gewässers gelten, der wesentlich breiter ist. Dies führt faktisch auch hier zu einem Baustopp.

Naturgefahren

Betreffend Umsetzung der Gefahrenkarte gilt es zu beachten, dass die Gemeinde für ihr hoheitliches Handeln grundsätzlich nach dem öffentlichen Staatshaftungsrecht haftet. Wenn sie die Gefahrenkarte nicht umsetzt, somit ihre Schutzpflichten verletzt, und daraus ein Schaden entsteht, kann dies zur Folge haben, dass die Gemeinde haftbar gemacht werden kann.

Ausgangslage

Für die Ortsteile Grosshöchstetten und Schlosswil bestehen weiterhin eigene baurechtliche Grundordnungen (Baureglemente und Zonenpläne). Eine Zusammenführung kann erst in der ordentlichen Ortsplanungsrevision erreicht werden, d.h. erst nach deren Genehmigung wird in der Einwohnergemeinde Grosshöchstetten (mit den beiden Ortsteilen Grosshöchstetten und Schlosswil) nur noch eine baurechtliche Grundordnung angewendet.

Beide Gemeinden sind die nun vorliegenden Pflichtanpassungen eigenständig vor der Fusion angegangen. Im Laufe des Verfahrens konnten die Aktivitäten synchronisiert werden und so kommen nun beide Vorhaben zeitgleich zur Abstimmung.

Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Im Nachgang hat er zur Einführung dieser harmonisierten Baubegriffe und Messweisen am 25. Mai 2011 die BMBV beschlossen und den Gemeinden eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020 eingeräumt, die kommunalen Bauvorschriften zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die BMBV beinhaltet die notwendigen Begriffsbestimmungen sowie die Regelungen zur Messweise von Gebäude Dimensionen und Abständen. Sie stellt den Gemeinden zudem mehrere Möglichkeiten zur Auswahl, eine Nutzungsziffer festzulegen, welche die bisherige Ausnutzungsziffer ersetzt. Es steht den Gemeinden frei, sich für eine der Nutzungsziffern zu entscheiden, eine Kombination von Nutzungsziffern vorzusehen oder auf die Festlegung einer Nutzungsziffer zu verzichten. Im Übrigen können die Gemeinden die baupolizeilichen Masse in ihren Baureglementen weiterhin selbstständig festlegen.

Gewässerschutz

Der Bund hat die Kantone mit dem Gewässerschutzgesetz bereits 2011 verpflichtet, den Raumbedarf oberirdischer Gewässer zu ermitteln und zu sichern. In der Gewässerschutzverordnung hat der Bundesrat die massgebende Frist bis am 31. Dezember 2018 festgelegt. Mit dem 2014 revidierten Wasserbaugesetz hat der Kanton die Aufgabe zur Festlegung des Gewässerraums an die Gemeinden übertragen. Die Gemeinden haben den Gewässerraum in ihrer baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen zu bestimmen.

Naturgefahren

Gemäss Art. 71 des kantonalen Baugesetzes bezeichnet der Zonenplan der Gemeinde u. a. die Gefahrengebiete. Mit der Integration der Gefahrenkarte in den grundeigentümergebundenen Zonenplan werden die Anforderungen der kantonalen Gesetzgebung erfüllt. Im Zonenplan von Schlosswil ist diese Anforderung bereits umgesetzt.

Anpassungen der baurechtlichen Grundordnungen (Zonenplan, Überbauungsordnungen, Baureglement)

Die Revision des Baureglements verfolgt hauptsächlich das Ziel, die rechtsgültigen kommunalen Bestimmungen gemäss den Vorgaben der BMBV technisch zu übersetzen. Materielle Änderungen sind ausdrücklich nicht vorgesehen (Ausnahme Ortsteil Grosshöchstetten).

Alle Mutationen des Baureglements inkl. der entsprechenden Erläuterungen je Artikel sind jeweils im Anhang A1 der beiden Erläuterungsberichte dargestellt. Die wichtigsten Anpassungen sind hier aufgeführt.

Materielle Anpassungen (nur Ortsteil Grosshöchstetten)

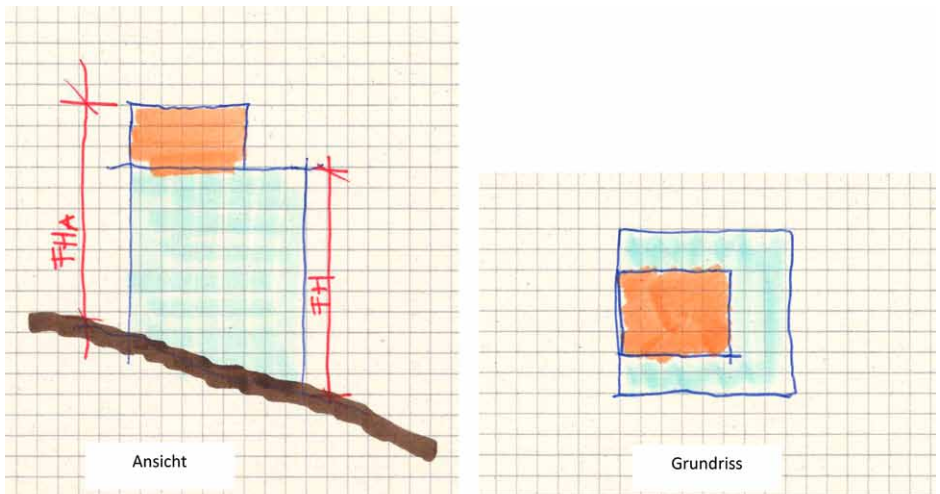
Aufgrund von Erfahrungen der Gemeinde in der Handhabung der rechtsgültigen Vorschriften im alltäglichen Gebrauch sind drei Änderungen in dieser Revision enthalten. Die Gemeinde hat sich entschieden, mit diesen Änderungen aus zeitlichen Gründen nicht bis zur ordentlichen Ortsplanungsrevision zu warten. Diese drei Änderungen haben Einfluss auf die Planbeständigkeit und können in der anstehenden ordentlichen Ortsplanungsrevision nicht erneut geändert werden.

Die folgenden drei Änderungen bilden die Ausnahmen des Grundsatzes, keine materiellen Änderungen vorzunehmen.

Gestaltung Attikageschosse (neuer Art. 30, Ergänzung in Art. 10 Baureglement)

Die Bestimmungen zur Gestaltung von Attikageschossen erfahren folgende Änderungen:

- Der Artikel, in welchem die Gestaltung der Attikageschosse geregelt ist, wird inhaltlich überarbeitet. Nach bisheriger Formulierung hätte man (zu Recht) annehmen können, dass lediglich das Treppenhaus bei Attikageschossen fassadenbündig erstellt werden darf. Die Gemeinde hat bereits bisher die Praxis angewendet, zumindest auch den Lift fassadenbündig erstellen zu lassen. Die bisherigen Bestimmungen und die Praxis der Gemeinde sollen weiter liberalisiert werden. Gegenüber heute soll zukünftig eine gesamte Fassade des Attikageschosses fassadenbündig mit dem darunterliegenden Geschoss erstellt werden. Dabei spielt es keine Rolle, welche Fassade das ist.



Messweise Fassadenhöhe (Attikageschoss ist bergseitig fassadenbündig)

- Bei der Anpassung der Regelung an die Vorgaben der BMBV ist zu berücksichtigen, dass bei Attikageschossen die «Fassadenhöhe» inklusive fassadenbündigem Treppenhaus gemessen wird. Daher wird für Gebäude mit Attikageschossen eine zusätzliche maximale Höhe, die «Fassadenhöhe A» festgelegt. Dieses Mass ist um 2.5 m höher als die «normale» Fassadenhöhe, welche bis Oberkante OK Brüstung gemessen wird. Das Mass von 2.5 m ergibt sich aus der Differenz der zulässigen Höhe der Attika ab OK Flachdachterrasse (3.5 m) und der üblichen Höhe der Brüstung (1 m).
- Die zusätzliche Regelung des Masses der zulässigen Höhe von Attikageschossen ab OK Flachdachterrasse wird gegenüber heute (3 m zulässig) auf 3.5 m erhöht. Das heutige Mass war kaum praktikabel, da die Höhe in Anbetracht der nötigen Dämmstärken und entsprechenden Deckenstärken kaum eingehalten werden konnte. Das neue Mass (3.5 m) wird den Ansprüchen der Energiegesetzgebung und den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung nach einer lichten Mindestraumhöhe von 2.3 m gerecht. Zudem entspricht das neue Mass den Vorgaben im kantonalen Musterbaureglement. Die Festlegung der Fassadenhöhe für Gebäude mit Attikageschossen ist nötig für Gebäude mit Attikageschossen mit allseitigem Rücksprung. Wird ein Attikageschoss auf einer Seite fassadenbündig erstellt, regelt die Messweise der Fassadenhöhe die Gesamthöhe.

Gebäudeabstand von Kleinbauten auf derselben Parzelle (neuer Art. 17, Abs. 2 Baureglement)

Bisher bestand gemäss Baureglement die Möglichkeit, dass die Baupolizeibehörde den Abstand von Kleinbauten gegenüber anderen Bauten auf demselben Grundstück (z. B. Autogarage neben einem Hauptgebäude) bis auf 3 m herabsetzt. Für eine flexiblere Praktikabilität soll diese Reduktion bis auf 0 m (also faktischer Zusammenbau) möglich werden. Es spricht nichts dagegen, innerhalb desselben Grundstückes Kleinbauten näher als 3 m an andere Gebäude heranbauen zu können. Im Sinne von übergeordnetem Recht kommen subsidiär die Brandschutzvorschriften zur Anwendung, welche im Einzelfall die Abstände regeln. Die Umstände sind im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren zu klären.

Grenzabstand von Tiefbauten (neuer Art. 19 Baureglement)

Nach dem rechtsgültigen Baureglement hatten den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen sowie private Wege, Strassen, Parkplätze und dergleichen, einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Aufgrund der Erfahrungen der Gemeinde mit dieser Vorschrift soll der Abstand auf 0.5 m reduziert werden.

Die Bestimmungen der BMBV beziehen sich lediglich auf «Gebäude» respektive «Gebäudeteile». Als Gebäude im Sinne der BMBV gelten Bauten mit einem Dach und weiteren Abschlüssen zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen. Da folglich Tiefbauten von den Begriffen und Messweisen der BMBV nicht erfasst werden, ist eine eigenständige Regelung im Baureglement nach wie vor erforderlich.

Nicht materielle Anpassungen an BMBV

Mass der Nutzung (Nutzungsziffer)

Nutzungsziffern sind in beiden Ortsteilen Grosshöchstetten und Schlosswil lediglich in den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) festgelegt. Für das restliche Baugebiet ergibt sich das zulässige Mass der Nutzung aus den übrigen baupolizeilichen Massen (zulässige Dimensionen der Bauten sowie Grenzabstände).

Für die in den ZPP's verwendete «Ausnutzungsziffer» AZ, die gemäss BMBV kein zulässiges Nutzungsmass mehr ist, musste eine neue Nutzungsziffer eingesetzt werden (ohne materielle Änderung). Diejenige Nutzungsziffer aus der BMBV, die der AZ am nächsten kommt, ist die Geschossflächenziffer GFZ. Somit wird neu eine «Geschossflächenziffer oberirdisch» (GFZo) definiert und klar festlegt, welche Flächen anzurechnen sind.

Mindestdichte

Für die ZPP B Bühlmatte Grosshöchstetten wurde bisher keine Überbauungsordnung ausgearbeitet bzw. das Areal gilt als unüberbaute Bauzone und damit als Baulandreserve. Für die ZPP B Bühlmatte gilt heute eine minimale AZ von 0.4. Teile der ZPP liegen im Bereich des Kulturlandes innerhalb der Bauzone. Die in der Zwischenzeit in Kraft getretenen Bestimmungen zum Kulturlandschutz schreiben in diesem Fall eine Mindestdichte von 0.6 vor.

Auch die ZPP 3 «Dorfkern» Schlosswil ist eine Baulandreserve im Bereich des Kulturlandes innerhalb der Bauzone. Die neuen Bestimmungen des Kulturlandschutzes sehen in diesem Fall eine Mindestdichte von 0.5 vor (anstatt 0.25).

Diese technische Revision der baurechtlichen Grundordnung unterliegt nicht der Planbeständigkeit. Daher können bei der anstehenden Gesamtrevision die Bestimmungen der ZPP's inhaltlich komplett überprüft und angepasst werden.

Höhen von Gebäuden

Die BMBV kennt verschiedene Typen von (Gebäude-)höhen. Die bisherige Messweise der Gemeinden Grosshöchstetten und Schlosswil können am besten in die «Fassadenhöhe» überführt werden.

Im Dachbereich wird einheitlich ein neuer Messpunkt eingeführt (Oberkant Dachkonstruktion). In Grosshöchstetten wurde bisher bis Oberkant Wärmedämmung gemessen. Die neue Messweise führt dazu, dass in Grosshöchstetten zukünftig geringfügig weniger hohe Gebäude möglich sein werden. In Schlosswil wurde bisher bis Oberkant Sparren gemessen.

Aufgrund der vernachlässigbaren Differenz verzichtet die Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Anpassung der Höhenmasse.

Höhe Kniestock (nur Ortsteil Grosshöchstetten)

Mit der maximal zulässigen Kniestockhöhe wird festgelegt, ob ein Geschoss als Dachgeschoss zählt oder an die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden muss. Neu wird ab Dachgeschossboden im Rohbau gemessen (vorher Dachgeschossboden). Um nach wie vor dieselben baulichen Möglichkeiten gewährleisten zu können, ist aufgrund der neuen Messweise ein Zuschlag bei der zulässigen Höhe von Kniestöcken erforderlich. Die Gemeinde wählt einen Zuschlag von 30 cm.

Vorspringende Gebäudeteile (nur Ortsteil Schlosswil)

Als «vorspringende Gebäudeteile» werden Bauteile bezeichnet, die nicht an die Gebäudelänge bzw. -breite angerechnet werden müssen. Ausserdem gilt für diese Bauteile ein geringerer Grenzabstand als für das Gebäude, zu denen sie gehören.

Der Begriff «vorspringende Gebäudeteile» existierte bereits bisher im Baureglement Schlosswil. Bisher galten ausschliesslich Bauteile wie Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen und Balkone als «vorspringende Gebäudeteile». Neu wird der Begriff «vorspringende Gebäudeteile»

abschliessend durch die BMBV definiert und es wird nicht unterschieden, ob es sich bei den betreffenden Bauteilen um Erker, Balkone, Vordächer (wie bisher im Baureglement Schlosswil) oder aber auch um Versätze im Grundriss des Gebäudes handelt (wie z. B. beheizte Treppenhäuser). Da im Rahmen der Teilrevision keine materiellen Änderungen erfolgen sollen, wird die Bestimmung im Baureglement in Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung dahingehend formuliert, dass nach wie vor in Schlosswil lediglich Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen und Balkone als «vorspringende Gebäudeteile» und damit als abstandsprivilegiert gelten. Das heisst, dass Versätze im Grundriss über die gesamte Fassadenhöhe (z. B. gebildet durch ein beheiztes Treppenhaus etc.) in Schlosswil nicht unter diese Bauteile fallen. Die zulässigen Masse von vorspringenden Gebäudeteilen bleiben gleich wie bisher.

Gewässerraum

Grundlagen

Im Jahr 2011 sind eine Änderung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer und die zugehörige Änderung der Gewässerschutzverordnung in Kraft getreten. Mit den Änderungen wird insbesondere der Freihaltung des Gewässerraums vermehrt Bedeutung zugemessen.

Mit dem revidierten Wasserbaugesetz sind die Rechtsgrundlagen für die Umsetzung im Kanton Bern geschaffen worden. Für die Festlegung des Gewässerraumes sind wie bisher die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraums grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Der Bund hat dafür eine Frist bis 31. Dezember 2018 gesetzt.

Nutzungen innerhalb des Gewässerraumes

Innerhalb des Gewässerraums gelten folgende übergeordnete Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung:

- Im Gewässerraum dürfen grundsätzlich lediglich standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erstellt werden.
- Für bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandgarantie.
- Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
- Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern die Flächen gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung als Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder Waldweide bewirtschaftet werden.

Die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft gelten nicht für Gewässerräume über eingedolten Gewässern.

Festlegung Gewässerraum Grosshöchstetten

Die Fliessgewässer in Grosshöchstetten beschränken sich auf den Chaltegrabe, den Holzmattgrabe und den Mühlebach. Bei allen drei Gewässern handelt es sich um kleinere Zuflüsse mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m. Die minimale Breite des Gewässerraums beträgt für Fliessgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite bis zu 2 m in der Regel 11 m. Ausserhalb des Siedlungsgebietes kann bei eingedolten Fliessgewässern und Gewässern im Wald auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (z. B. Hochwasser- und Naturschutz).

Die folgende Tabelle zeigt die festgelegten Gewässerraumbreiten je Gewässerabschnitt.

Gewässer	Natürliche Gerinnesohlenbreite		Gewässerraum (Hochwasserkurve)	Bemerkungen
	Karte Gewässerentwicklung Kanton Bern	Augenschein vor Ort ¹		
Chaltegrabe (bis BLS-Unterführung)	1.3 Meter	nGSB auf naturnahen Abschnitten rund 1.5 Meter; 30-50 cm Rohrdurchmesser bei eingedolten Teilstücken	je 5.5 m ab Gewässerachse	im Wald und Landwirtschaftsgebiet, teilweise eingedolt
Chaltegrabe (ab BLS-Unterführung)	1.3 Meter	1 Meter Rohrdurchmesser unterhalb Mühle	je 4 m ab Gewässerachse	Eingedolt im Strassenkörper, Gebiet entlang Gewässer bereits bebaut, Offenlegung nicht möglich Breite Gewässerraum in Anlehnung an Bauabstand im Wasser- und Abwasserreglement der Gemeinde
Mühlebach (ab Mühle bis Zonengrenze ZöN 10, Parzelle Nr. 767)	1.3 Meter	1 Meter Rohrdurchmesser unterhalb Mühle; 1.5 – knapp 2 Meter Kanalbreite	je 4 m ab Gewässerachse	Anbau zur historischen Mühle, weitgehend kanalisiert und eingedolt, Offenlegung nicht möglich (ARA)
Mühlebach (nach der Zonengrenze ZöN 10, im Landwirtschaftsgebiet)	1.3 Meter	nGSB 2 m	je 5.5 m ab Gewässerachse	nach dem ARA-Areal wiederum Verlauf als offenes Fließgewässer
Holzmatzgrabe (bis BLS-Unterführung)	2.1 Meter	30-50 cm Rohrdurchmesser	Verzicht auf Ausscheidung eines Gewässerraums	eingedolt
Holzmatzgrabe (ab BLS-Unterführung, innerhalb des Siedlungsgebietes bis und mit Parzelle Nr. 349)	2.1 Meter	30-50 cm Rohrdurchmesser	je 5.5 m ab Gewässerachse	eingedolt
Holzmatzgrabe (ausserhalb des Siedlungsgebietes nach der Parzelle Nr. 349)	2.1 Meter	30-50 cm Rohrdurchmesser	Verzicht auf Ausscheidung eines Gewässerraums	eingedolt

Übersicht Herleitung und Ausscheidung des Gewässerraumes

Festlegung Gewässerraum Schlosswil

In Schlosswil entspringen die Worble und der Tonisbach. Bei den weiteren Gewässern handelt es sich um kleinere Zuflüsse mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m.

Der Gewässerraum wird als Korridor entlang der effektiven Gewässerachse festgelegt, ab Gewässerachse vermasst und im Zonenplan dargestellt. Im Baureglement wird der Zweck des Gewässerraums beschrieben und festgehalten, dass sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sowie die Nutzung des Gewässerraumes nach dem übergeordneten Recht richten.

Die folgende Tabelle zeigt die festgelegten Gewässerraumbreiten je Gewässerabschnitt.

Gewässer	Natürliche Gerinnesohlenbreite		Gewässerraum (Hochwasserkurve)	Bemerkungen
	Karte Kanton Bern	Augenschein/ AV-Daten		
Worble	0.5 – 0.8 Meter	0.6 – 1.7 Meter gemäss AV-Daten und Begehung vor Ort	11 Meter	Teilweise eingedolt, ansonsten wenig beeinträchtigt
Worble-Zufluss bei Chüemooswäldli	1.3 – 2.5 Meter	1.3 – 2.0 Meter gemäss AV-Daten und Begehung vor Ort	11 Meter	Im Wald offen und natürlich/naturnah (Gerinneschutzwald), vor Einmündung in Worble eingedolt.
Worble-Zufluss vom Dorf her	1.3 Meter		Es wird auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet	eingedolt, grösstenteils in der Landwirtschaftszone (exkl. Parzelle Nr. 102)
Lochi	1.3 Meter		Es wird auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet	Auf Gemeindegebiet vollständig eingedolt und in Landwirtschaftsgebiet.
Mattegrabe	1.3 Meter		Es wird auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet	Eingedolt und in Landwirtschaftszone
Tonisbach	1.3 Meter	1-2 Meter im Wald gemäss AV-Daten und Begehung vor Ort	11 Meter in Wald, im übrigen Gebiet wird auf die Festlegung verzichtet	In Wald offen (Gerinneschutzwald) und natürlich/naturnah, danach eingedolt in Landwirtschaftsgebiet; Verlauf des eingedolten Teils nicht bekannt

Übersicht Herleitung und Ausscheidung des Gewässerraumes

Integration der Gefahrenkarte in den Zonenplan (nur Ortsteil Grosshöchstetten)

Die aktuelle Gefahrenkarte für Grosshöchstetten wurde im Jahr 2011 vom Kanton genehmigt. Im kantonalen Baugesetz wurde festgelegt, dass Gebiete, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Steinschlag, Rutschungen, Hangmuren, Überschwemmungen oder ähnliche Naturereignisse bedroht sind, im Zonenplan zu bezeichnen sind.

Im Zonenplan sind die Gefahrenggebiete dargestellt mit

- «mittlerer Gefährdung», blau-schraffiert
- «geringer Gefährdung», gelb-schraffiert
- nicht bestimmter Gefahrenstufe, braun-schraffiert.

In Grosshöchstetten sind keine Gebiete mit «erheblicher Gefährdung» bekannt.

Im Gefahrenggebiet mit «geringer Gefährdung» (gelbes Gefahrenggebiet) sind Personen kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.

Im Gefahrenggebiet mit «mittlerer Gefährdung» (blaues Gefahrenggebiet) sind Personen innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Es ist mit Schäden an Gebäuden zu rechnen, plötzliche Gebäudezerstörungen sind jedoch nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden.

Auch die Gefahrenggebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (braunes Gefahrenggebiet) müssen dargestellt werden. Bei Bauvorhaben in diesen Gebieten ist die kantonale Fachstelle (je nach

Gefährdungsbild das kantonale Tiefbauamt oder die Abteilung Naturgefahren) beizuziehen und die Gefahrenstufe zu diesem Zeitpunkt zu bestimmen.

Gebiete mit mittlerer Gefährdung

Nach Vorgabe des Kantons sind für alle Parzellen im Baugebiet, welche von Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrenggebiet) überlagert werden, zu ergreifende Schutzvorkehrungen (Objektschutzmassnahmen oder Nutzungsbeschränkungen) eingehend zu überprüfen. Die von einer mittleren Gefährdung betroffenen Parzellen in der Gemeinde Grosshöchstetten sind grösstenteils bebaut oder es handelt sich um Strassenparzellen respektive Teile von Parzellen ausserhalb der Bauzonen. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung sind somit für die betroffenen Gebiete keine Schutzvorkehrungen respektive Nutzungsbeschränkungen zu treffen.



Geoportalkarte Naturgefahren, Ausschnitt Bereich Holzmatz

Gebiete mit geringer Gefährdung

Für Gebiete mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrenggebiet) sind gemäss den Vorgaben des Kantons im Rahmen der Ortsplanung keine Massnahmen zu prüfen. Erwähnenswert an dieser Stelle ist jedoch das Gebiet der ZöN 4 «Sportanlage, Turnhalle», bei welchem von einer geringen Gefährdung durch Hangmuren (Gefahrenindex HM4) auszugehen ist. In der ZöN 4 befinden sich sogenannt «sensible Objekte» (Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten). Daher wird im Rahmen von allfälligen Baubewilligungsverfahren durch die kantonale Fachstelle geprüft, ob bauliche Objektschutzmassnahmen erforderlich sind. Planerische Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind hingegen nicht erforderlich.



Gebiet der ZöN Nr. 4 mit Überlagerung des gelben Gefahrenggebietes

Im Rahmen der anstehenden Gesamt-Ortsplanungsrevision sollen die Baureglemente Grosshöchstetten und Schlosswil vereinigt werden. Dazu gehört auch die Vereinheitlichung des Aufbaus und der Gestaltung.

Mitwirkung der Bevölkerung

Der Gemeinderat brachte die vorliegende Teilrevision vom 16.2.2018 bis 19.3.2018 zur öffentlichen Mitwirkung. Innerhalb der angesetzten Frist wurden keine Eingaben gemacht.

Vorprüfung Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Das AGR hat die Projektunterlagen vorgeprüft und dazu im Vorprüfungsbericht vom 22.8.2018 Stellung genommen. Die Unterlagen wurden daraufhin in einzelnen Punkten bereinigt.

Öffentliche Planaufgabe

Die öffentliche Auflage hat während 30 Tagen vom 31.1.2019 bis 1.3.2019 stattgefunden. Die Auflageakten wurden wie vorgeschrieben in Papierform aufgelegt. Zusätzlich wurden die Unterlagen elektronisch auf der Internetseite www.grosshoechstetten.ch zur Verfügung gestellt.

Einsprachen, Rechtsverwahrung

Während der öffentlichen Auflagefrist ist keine Einsprache eingegangen. Eingereicht wurde eine Rechtsverwahrung. Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung über Privatrechte, welche durch die Teilrevision berührt werden und über Ansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten. Über Rechtsverwahrungen wird weder im Einspracheverfahren noch in der Genehmigungsverfügung entschieden. Allfällige Ansprüche müssten zum gegebenen Zeitpunkt auf dem zivilrechtlichen Weg geltend gemacht werden. Die Rechtsverwahrung ist zur Kenntnis zu nehmen und wird vorgemerkt.

Haltung des Gemeinderats

Die baurechtlichen Grundordnungen müssen den übergeordneten Bestimmungen entsprechen. Das Risiko eines möglichen Baustopps für gewisse Vorhaben erachtet der Gemeinderat als zu gross, um mit diesen Anpassungen bis zur ordentlichen Ortsplanungsrevision zu warten. Daher befürwortet der Gemeinderat die Teilrevision der Ortsplanung.

Stellungnahme Geschäftsprüfungskommission

Da es sich nicht um ein Finanzgeschäft und damit nicht um eine obligatorische Prüfaufgabe der Geschäftsprüfungskommission handelt, verzichtet sie auf eine Stellungnahme.

Abstimmungsfragen/Antrag an die Stimmberechtigten

Die Abstimmungsfragen lauten:

1. Wollen Sie die Teilrevision der Ortsplanung des Ortsteils Grosshöchstetten (Umsetzung BMBV, Festlegen der Gewässerräume, Integration Gefahrenkarte in die baurechtliche Grundordnung) annehmen?
2. Wollen Sie die Teilrevision der Ortsplanung des Ortsteils Schlosswil (Umsetzung BMBV, Festlegen der Gewässerräume) annehmen?

Bei **Annahme der überarbeiteten baurechtlichen Grundordnungen** entsprechen diese den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen.

Bei **Ablehnung der überarbeiteten baurechtlichen Grundordnungen** bleiben die bisherigen Grundordnungen in Kraft. Da diese nicht mehr den übergeordneten Bestimmungen entsprechen, sind jegliche Bautätigkeiten massiv eingeschränkt (bis hin zu einem Baustopp).

Auswirkungen bei Unterlassung

Umsetzung BMBV:

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wird Planungen mit der BMBV widersprechenden Messweisen nicht mehr genehmigen.

Für Gemeinden, die am 1. Januar 2021 die baurechtliche Grundordnung nicht angepasst haben, gelten gemäss Art. 34 Abs. 3 BMBV automatisch die Bestimmungen der BMBV. Dies führt faktisch zu einem Baustopp, denn die Verordnung enthält zwar Messweisen, jedoch keine Masse. In der baurechtlichen Grundordnung werden, mit Ausnahme der im Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRD) festgelegten Regelungen, die baurechtlichen Masse fehlen. Die Masse und die Auswahl aus den möglichen Messweisen müssen durch die Gemeinden festgelegt werden.

Das AGR ruft diejenigen Gemeinden, welche die BMBV noch nicht umgesetzt haben, dringend dazu auf, die erforderlichen Anpassungen des Baureglements im ordentlichen Verfahren umgehend an die Hand zu nehmen, damit ein Baustopp ab 1. Januar 2021 verhindert werden kann.

Umsetzung Gefahrenkarte:

Die im Juli 2011 durch die Firma Kellerhals + Haefeli AG erstellte Gefahrenkarte hätte bereits bis am 19. Oktober 2013 in die baurechtliche Grundordnung integriert werden sollen.

In einem Schreiben vom 12. Juni 2015 weist das AGR darauf hin, dass die Gemeinde gesetzlich für die Abwehr von Naturereignissen und die Sicherheit der Bevölkerung im Siedlungsgebiet verantwortlich ist (Art. 30 Abs. 1 Kantonales Waldgesetz KWaG). Insbesondere hat die Gemeinde die Pflicht zur Bezeichnung der Gefahrengebiete im Zonenplan (Art. 71 Abs. 1 Kantonales Baugesetz BauG). Die Darstellung der Gefahren im Zonenplan ist von zentraler Bedeutung, damit die Grundeigentümer über bestehende Gefahren informiert sind und somit auch ihre Eigenverantwortung wahrnehmen können (Berücksichtigen bei Bauvorhaben im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen sowie darüber hinausgehende Objektschutzmassnahmen).

Es gilt zudem zu beachten, dass die Gemeinde für ihr hoheitliches Handeln grundsätzlich nach dem öffentlichen Staatshaftungsrecht haftet. Wenn sie die Gefahrenkarte nicht umsetzt, somit ihre Schutzpflichten verletzt und daraus ein Schaden entsteht, kann dies zur Folge haben, dass die Gemeinde haftbar gemacht werden kann.

Das AGR fordert die Gemeinde deshalb auf, die Gefahrenkarte möglichst rasch umzusetzen und so dieser Verpflichtung zur Schadenprävention und dem Schutz der Bevölkerung nachzukommen.

Ausscheidung Gewässerraum:

Solange der Gewässerraum von den Gemeinden nach neuem Bundesrecht nicht festgelegt wurde, schreiben die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vor, dass die Baubeschränkungen von Artikel 41c Abs. 1 und 2 GSchV in einem Streifen beidseits des Gewässers gelten, der wesentlich breiter ist. Dies führt faktisch auch hier zu einem Baustopp. In dicht überbauten Gebieten können aber für zonenkonforme Bauten Ausnahmen gewährt werden.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Anpassungen der baurechtlichen Grundordnungen anzunehmen.

