
Zonenvorschriften Siedlung

Mutation Zonenreglement Siedlung

(Gebäudeprofil der Zonen W2a, W2b, W2c, WG2a, G1 und G2
Rahmenbedingungen Quartierplanungen)

Planungsbericht

(inkl. Mitwirkungsbericht)

Beschlussfassung
(GRB vom 30. September 2014)

Impressum

Ersteller



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Ralph Christen / Katharina Huber

Datei-Name

01033_Ber04_Planungsbericht_Beschlussfassung_

Inhalt

1	Ausgangslage und Absichten	1
1.1	Gebäudeprofil W2-Zonen sowie der WG2a-Zone.....	1
1.2	Gebäudeprofil der Gewerbezone (G1 und G2).....	1
1.3	Rahmenbedingungen Quartierplanung	2
2	Grundlagen	2
3	Beteiligte und Planungsablauf	3
3.1	Beteiligte.....	3
3.2	Planungsablauf.....	3
4	Bestandteile der Mutation	3
4.1	Zonenvorschriften Siedlung	3
4.2	Orientierende Dokumente	3
5	Erläuterungen.....	4
5.1	Definitionen des Gebäudeprofils	4
5.2	Anhebung Fassaden- und Gebäudehöhen für W2-Zonen und WG2-Zone	4
5.3	Anhebung Gebäudehöhen für G1- und G2-Zone	7
5.4	Weitere Anpassungen.....	9
5.5	Mutation zum Zonenplan Siedlung.....	12
6	Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen	12
6.1	Bauzonenzuweisung und -abgrenzung	12
6.2	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan	12
6.3	Planungsgrundsätze gemäss kommunalem Richtplan der Gemeinde Aesch	13
7	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	14
7.1	Kantonale Richtplanung.....	14
7.2	Kommunaler Richtplan der Gemeinde Aesch.....	14
7.3	Zonenplan Siedlung.....	14
7.4	Strassennetzplanung	14
7.5	Bau- und Strassenlinienplanung	15
7.6	Quartierplanungen	15
8	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	15
9	Kantonale Vorprüfung	15
9.1	Vollgeschossdefinition	15
9.2	Verkehrsaufkommen.....	16
10	Mitwirkungsverfahren.....	17
10.1	Durchführung des Verfahrens	17
10.2	Behandlung der Mitwirkungseingaben	17
11	Beschlussfassung.....	18
12	Auflageverfahren	18
13	Genehmigungsantrag	18

Anhang

Anhang 1: Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2014

1 Ausgangslage und Absichten

1.1 Gebäudeprofil W2-Zonen sowie der WG2a-Zone

Die Bauabteilung der Gemeinde Aesch kam aufgrund von Baugesuchen zur Erkenntnis, dass das bestehende Gebäudeprofil der W2-Zonen sowie der WG2a-Zone eine sinnvolle Dachgeschossnutzung einschränkt (Raumhöhe im Kniestockbereich). Dies infolge von technisch bedingten Mehrstärken bei der Statik (Geschossdecken) und bei der Gebäudehülle (Dämmstärken). Als Konsequenz davon müssen im bestehenden Gebäudeprofil die lichten Raumhöhen in den unter dem Dachgeschoss liegenden Vollgeschossen reduziert werden. Diese Reduktion steht im Widerspruch zum heutigen Anspruch an die Wohnraumqualität mit höheren Raumhöhen. Als Folge davon kommen Dachformen wie Mansardendach und Tonnendach zur Anwendung, welche eine bessere Nutzung des Dachgeschosses gegenüber einem Satteldach ermöglichen.

Mit einer Anpassung des Gebäudeprofils soll diesen Ansprüchen Rechnung getragen und insbesondere eine verbesserte Dachgeschossnutzung gewährleistet werden. Dies bedarf einer Anhebung der Gebäudeprofilmasse (Fassaden- und Gebäudehöhe), welche im Zonenreglement Siedlung für die einzelnen Zonen festgelegt sind.

1.2 Gebäudeprofil der Gewerbezon (G1 und G2)

Im Zonenreglement sind bei den Gewerbezon für Verwaltungsbauten und für Gewerbebauten unterschiedliche maximale Gebäudehöhen festgelegt. Bei den Verwaltungsbauten beträgt die maximale Gebäudehöhe 17.0 m und bei den Gewerbebauten 15.0 m. Diese Differenzierung zwischen Verwaltungs- und Gewerbebauten ist heute nicht mehr zweckmässig. Sie führte im Baugesuchverfahren zu Problemen bei der Zuweisung, als was in Beachtung des Gebäudeprofils die jeweiligen Bauten zu behandeln sind. Heute entstehen zudem vermehrt Mischformen von Büro-, Gewerbe- und auch Dienstleistungsnutzungen in einem Gebäude. Die Erstellung von reinen Gewerbebauten oder reinen Verwaltungsbauten ist heute eher die Ausnahme.

Das Gewerbegebiet "Aesch Nord" gilt nach dem Kantonalen Richtplan BL (KRIP) als Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung.¹ Im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten im Birstal und in der Gemeinde Allschwil, welche im KRIP als Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung festgesetzt sind, zeigt sich, dass die Gebäudeprofile dieser Gewerbezon 20.0 m oder auch mehr betragen bzw. im Rahmen von aktuellen Revisionen angehoben werden sollen.

Aufgrund der Standortgunst und der kantonalen Bedeutung des Gewerbegebiets "Aesch Nord" ist eine standortgerechte Nutzung anzustreben. Eine Anhebung des Gebäudeprofils auf 21.0 m ist daher aus raumplanerischer Sicht gerechtfertigt.

¹ Auszug KRIP, Objektblatt S3.1: Arbeitsgebiete (Industrie- und Gewerbegebiete) von kantonaler Bedeutung stellen aus kantonaler Sicht hochwertige Flächen für Dienstleistungen, aber auch für die Produktion von Gütern dar. Sie umfassen Gebiete, die flughafen-nah sind oder vom Hochleistungsstrassennetz innerhalb kurzer Distanz erreicht werden können, ohne dass Wohngebiete durchquert werden müssen.

1.3 Rahmenbedingungen Quartierplanung

Gestützt auf § 68 des Gemeindegesetzes, können Stimmberechtigte anlässlich der Gemeindeversammlung Anträge zu Geschäften stellen, sofern diese in die Befugnis der Gemeindeversammlung fallen. Der Gemeinderat ist im Falle der Annahme eines solchen Antrages verpflichtet, innerhalb von 6 Monaten eine entsprechende Vorlage dazu auszuarbeiten und diese der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2014 wurde aus der Mitte der Gemeindeversammlung ein Antrag gemäss § 68 Gemeindegesetz formuliert und entgegengenommen (vgl. Anhang 1). Die Antragstellerin fordert darin, dass im Rahmen von Quartierplanungen der demographischen Entwicklung der Gemeinde Aesch Rechnung zu tragen und ein dementsprechend ausgeglichener Wohnungsmix anzustreben ist.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, den daraus resultierenden Auftrag im Rahmen der vorliegenden Mutation zu den Zonenvorschriften Siedlung umzusetzen bzw. darin zu integrieren. Zur Sicherstellung des geforderten (unter Beachtung der demographischen Entwicklung) ausgeglichenen Wohnungsmixes für Quartierplanungen, hat er deshalb beschlossen, unter § 18 Abs. 4 des Zonenreglementes ein weiteres Kriterium hinzuzufügen. Damit wird sichergestellt, dass bei künftigen Quartierplanungen der demographisch ausgeglichene Wohnungsmix, als planerische Rahmenbedingung seitens der Gemeinde, in entsprechende Planungsvorhaben eingearbeitet werden muss.

2 Grundlagen

- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 sowie Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998;
- Kantonaler Richtplan BL (KRIP), vom 26. März 2009 (Gesamtkarte und Objektblatt S3.1)
- Kommunalen Richtplan der Gemeinde Aesch vom 4. Dezember 2008²;
- Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Aesch vom 13. Oktober 2004³, nachgeführt bis 24. Juni 2008⁴;

² Datum der EGV-Beschlussfassung des kommunalen Richtplans

³ Datum der EGV-Beschlussfassung des formell an das RBG angepasste Zonenreglements

⁴ Datum der EGV-Beschlussfassung der letzten Mutation des Zonenreglements (Mehrstärken Aussenwand, welche nicht zur Nutzung zählen, § 7-g)

3 Beteiligte und Planungsablauf

3.1 Beteiligte

Bearbeitung Mutation	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Gemeinde Aesch	- Bauabteilung - Technische Kommission - Gemeinderat
Fachstelle Kanton	Amt für Raumplanung (i. R. der kantonalen Vorprüfung)

3.2 Planungsablauf

Beratung in der technischen Kommission	23. Juli 2014
Freigabe Gemeinderat für Vorprüfungseingabe und Mitwirkungsdurchführung	5. August 2014
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	14. Aug. – 8. Sep. 2014
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	18. September 2014 und 2. Oktober 2014
Beschlussfassung Gemeinderat	30. September 2014
Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung	 ausstehend (geplant: 27. November 2014)
Referendumsfrist	 ausstehend
Auflageverfahren	 ausstehend

4 Bestandteile der Mutation

4.1 Zonenvorschriften Siedlung

- Mutation Zonenreglement Siedlung, Gebäudeprofil der Zonen W2a, W2b, W2c, WG2a, G1 und G2 / Rahmenbedingungen Quartierplanungen
- Mutation Zonenplan Siedlung, Gewerbezone "Neu Aesch"

4.2 Orientierende Dokumente

- Planungsbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV)

5 Erläuterungen

5.1 Definitionen des Gebäudeprofils

Das Gebäudeprofil der Wohnbauzonen wird mittels Sockelgeschoss-, Fassaden- und Gebäudehöhe definiert (§ 9 ZR). Bei den Gewerbebauzonen erfolgt die Gebäudeprofil-Definition mit der Gebäudehöhe (§ 10 ZR). Die Gebäudeprofil-Definitionen bleiben sowohl für die Wohnbauzonen sowie auch für die Gewerbebauzonen unverändert.

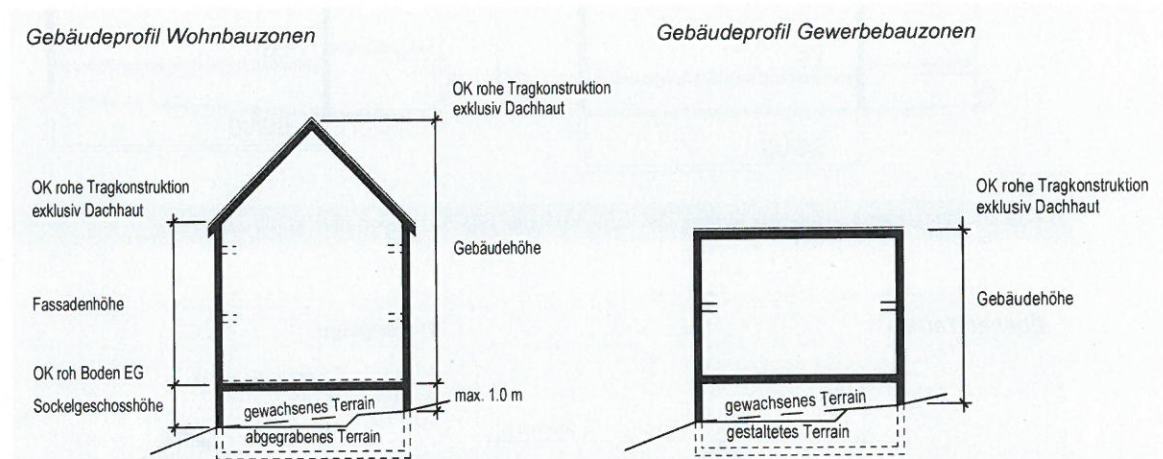


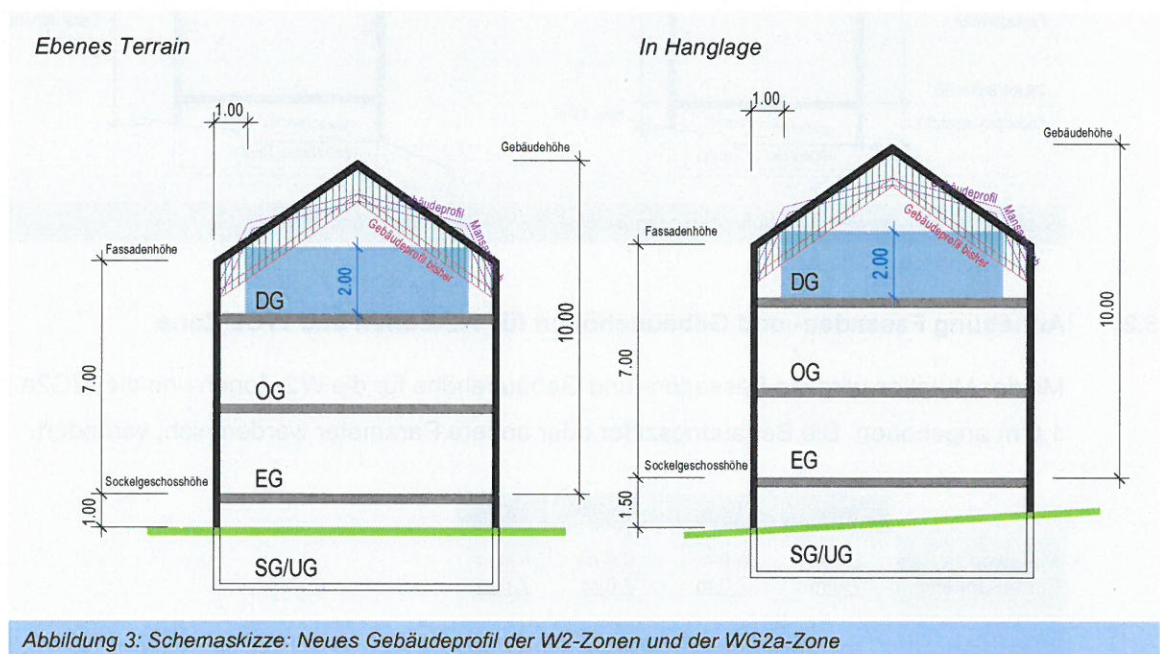
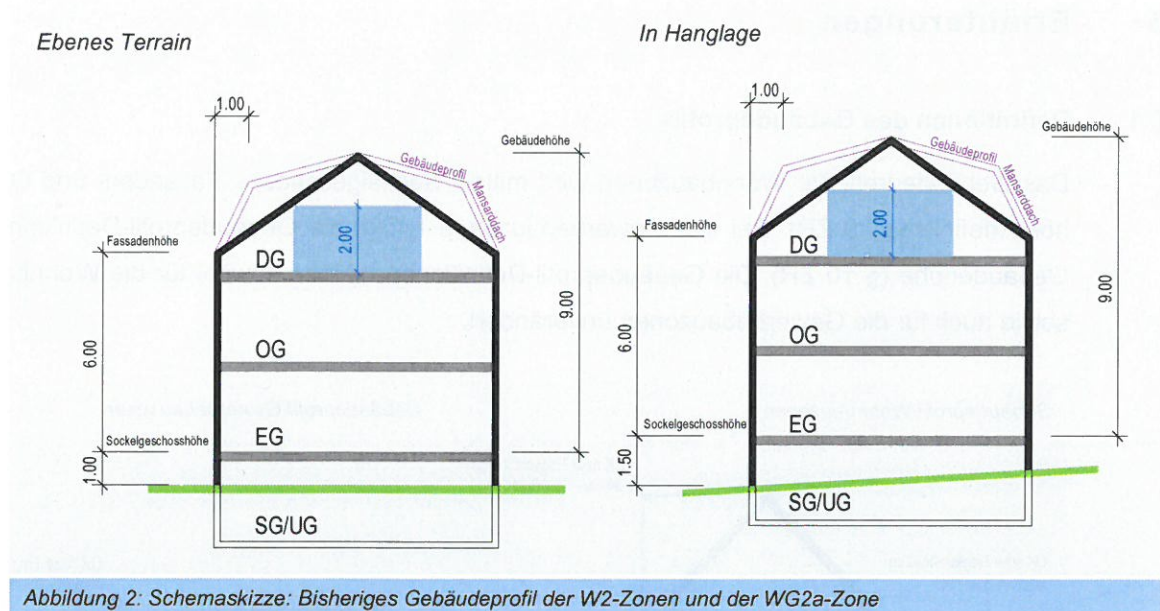
Abbildung 1: Gebäudeprofil Wohnbauzonen (nach § 9 ZR) und Gewerbebauzonen (§ 10)

5.2 Anhebung Fassaden- und Gebäudehöhen für W2-Zonen und WG2-Zone

Mit der Mutation wird die Fassaden- und Gebäudehöhe für die W2-Zonen und die WG2a-Zone um 1.0 m angehoben. Die Bebauungsziffer oder andere Parameter werden nicht verändert.

	W2a	W2b	W2c	WG2a
zulässige Fassadenhöhe	6.0 m 7.0 m	6.0 m 7.0 m	6.0 m 7.0 m	6.0 m 7.0 m
zulässige Gebäudehöhe	9.0 m 10.0 m	9.0 m 10.0 m	9.0 m 10.0 m	9.0 m 10.0 m

Tabelle 1: Anpassungen der Zonenparameter für die Wohnbauzonen (ohne Kernzonen)



Mit der Anhebung des Gebäudeprofils von 1.0 m ergeben sich folgende Verbesserungen:

- Flexiblere Anordnung der Geschosse;
- Verbesserte Nutzungsmöglichkeiten für das Dachgeschoss;
- Höhere Raumhöhen realisierbar;
- Konstruktionsbedingte Mehrstärken (Geschossdecken, Wärmedämmung) führen nicht zu Einschränkungen bei den Raumhöhen;
- Anreiz für eine Dachstock-Anhebung im Falle von Gebäudesanierungen.

Dachformen

Im Zusammenhang mit der Anhebung des Gebäudeprofils wurden auch die Auswirkungen durch die Dachformen geprüft. Die Dachformen sind mit Ausnahme der Kernzonen frei. Das Mansarddach wird meist im Zusammenhang mit einer besseren Nutzung von Dachgeschossflächen angewendet. Aufgrund der Form des Mansarddaches mit einer steileren unteren Dachneigung und einer flacheren oberen Dachneigung ergibt sich gegenüber dem Satteldach ein grösseres Dachvolumen. Dabei tritt die untere steilere Dachneigung optisch im Bereich der Fassadenhöhe in Erscheinung (siehe Abbildung 2, Schemaskizze).

Im Zusammenhang mit der Anhebung des Gebäudeprofils soll bei Mansarddächern sowie auch bei Tonnendächern auftretende Effekt nicht fortgeführt und Satteldachformen begünstigt werden. Dazu wurde definiert, dass für Bauten mit Mansard- und Tonnendächern eine um 1.0 m reduzierte Gebäude- und Fassadenhöhe gilt. Für diese beiden Dachformen gilt somit das bisherige Gebäudeprofil (siehe Abbildung 3).

Wortlaut bzw. Anpassungen: siehe Mutation zum Zonenreglement (Mutationsdokument)

Grenzabstände

Mit einer Sockelgeschosshöhe von 1.5 m und einer Fassadenhöhe von 6.0 m kamen (7.5 m = massgebende Fassadenhöhe nach § 52 Abs. 3 RBV für die Bemessung des Grenzabstandes) die in der untenstehenden Tabelle gelb hinterlegten Abstandswerte zur Anwendung. Dies sowohl im ebenen Terrain wie auch in Hanglage.

		Fassadenhöhe*				
		bis 4.5 m	4.5 – 8 m	8 – 11.5 m	11.5 – 15 m	15 – 18.5 m
Fassadenlänge	bis 6 m	2.0 m	2.5 m	3.0 m	3.5 m	4.0 m
	über 6 – 12 m	2.5 m	3.0 m	4.0 m	5.0 m	6.0 m
	über 12 – 24 m	3.0 m	4.0 m	5.5 m	7.0 m	8.5 m
	über 24 – 36 m	3.0 m	5.0 m	7.0 m	9.0 m	11.0 m

Tabelle 2: Grenzabstände gemäss § 52 RBV

* Fassadenhöhe nach § 52 Abs. 3 RBV = ab Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren (=Sockelgeschosshöhe und Fassadenhöhe)

Im ebenen Terrain bleiben die Grenzabstandswerte mit einer Sockelgeschosshöhe von 1.0 m und einer Fassadenhöhe 7.0 m (insgesamt 8.0 m = massgebende Fassadenhöhe nach § 52 Abs. 3 RBV für die Bemessung des Grenzabstandes) gleich (in Tabelle rot umrandet). Umgekehrt bedeutet dies, dass in der Ebene nachbarrechtlich ein um 1.0 m höheres Gebäude entstehen kann bzw. vom Nachbar akzeptiert werden muss, ohne weiteres Abrücken von der Parzellengrenze.

Wird hingegen im geneigten Terrain ein Sockelgeschoss von mehr als 1.0 m (maximal zulässig 1.5 m) und eine Fassadenhöhe von 7.0 m erstellt, ergibt sich eine für den Grenzabstand massgebende Fassadenhöhe von mehr als 8.0 m. In diesem Fall muss neu ein grösserer Grenzabstand eingehalten werden (in Tabelle dunkelblau umrandet).

Beurteilung der Anhebung gegenüber der angrenzenden W2-Zone von Pfeffingen

Im südlichen Bereich des Siedlungsgebiets der Gemeinde Aesch schliesst direkt das Siedlungsgebiet der Gemeinde Pfeffingen an. In Aesch gilt in diesem Bereich die W2a-Zone, eine Wohnbauzone, welche im Gebäudeprofil um 1.0 m angehoben werden soll. In der Gemeinde Pfeffingen gilt mit Ausnahme des Ortskerns sowie verschiedenen öW+A-Zonen und einzelnen Quartierplanungen überall eine W2-Zone. Die W2-Zone in Pfeffingen definiert sich über eine Sockelgeschoss-höhe von 1.5 m, eine Fassadenhöhe von 6.0 m und eine Gebäudehöhe von 10.0 m.

Mit Ausnahme der Fassadenhöhe sind die Gebäudeprofile dieser beiden Zonen gleich. Die Fassadenhöhe wird mit der Anhebung um 1.0 m höher als in Pfeffingen. Aufgrund der topografischen Situation mit nach Süden bzw. nach Pfeffingen ansteigender Hangsituation sind gegenüber der W2-Zone von Pfeffingen keine Auswirkungen durch die Anhebung des Gebäudeprofils in der W2a-Zone in Aesch zu erwarten.

5.3 Anhebung Gebäudehöhen für G1- und G2-Zone

Ausgangslage

Die Gewerbezone G1 umfasst das Gewerbegebiet "Aesch Nord" sowie das zur Gemeinde Reinach angrenzende Gewerbegebiet "Neu Aesch". Die Gewerbezone G2 umfasst die übrigen Gewerbegebiete, welche sich entlang der Birs aufreihen.

Bei beiden Gewerbezonnen galten bisher die maximalen Gebäudehöhen von 15.0 m für Gewerbebauten bzw. von 17.0 m für Verwaltungsbauten. Die bisherige Differenzierung der Gebäudehöhen wird nicht mehr vorgenommen. In der Gewerbezone G2 soll neu eine Gebäudehöhe von 17.0 m zulässig sein. Bei der Gewerbezone G1 (Aesch Nord) wird die Gebäudehöhe auf 21.0 m angehoben. Eine Gebäudehöhe von 21.0 m ermöglicht neu 7 Geschosse von jeweils 3.0 m.

	G1	G2
zulässige Fassadenhöhe	-	-
zulässige Gebäudehöhe	15.0 m (Gewerbebauten) 17.0 m (Verwaltungsbauten) 21.0 m	15.0 m (Gewerbebauten) 17.0 m (Verwaltungsbauten)

Tabelle 3: Anpassungen der Zonenparameter der Gewerbebauzonen

Hinweis: Das Landi-Gebäude (QP Landi) weist eine Gebäudehöhe von rund 17 m auf.

Beim Gewerbegebiet "Aesch Nord" handelt es sich um ein Gewerbegebiet von kantonaler Bedeutung. Im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten von kantonaler Bedeutung und auch anderen Gewerbegebieten ist das bisherige Gebäudeprofil wesentlich niedriger und die Nutzungsmöglichkeiten sind im Vergleich zu ähnlichen Standorten deutlich geringer (siehe Abbildung 5 auf Fol-geseite).

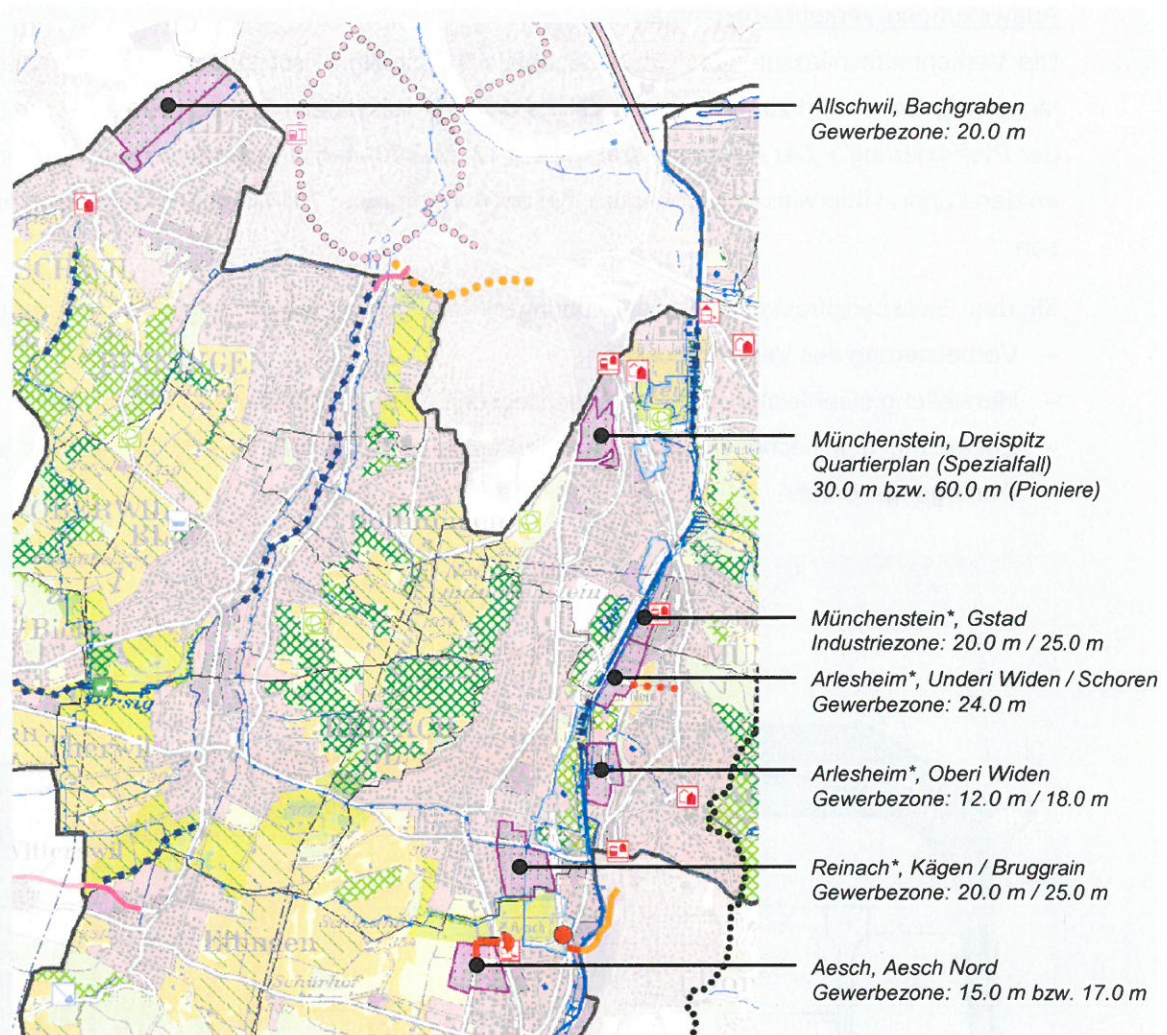


Abbildung 5: Auszug KRIP-Gesamtkarte (Bezeichnung Arbeitsplatzgebiete von kantonalen Bedeutung)

* Gemeinden aktuell in Revision

- Angaben der Gebäudehöhe entsprechen dem Revisionsvorschlag
- Münchenstein, Gstad: Gebäudehöhen unverändert
- Reinach, Kägen: Anhebung von 15.0 m bzw. 17.0 m auf 20.0 m und 25.0 m
- Arlesheim, Underi Widen / Schoren: Anhebung von 18.0 m auf 24.0 m
- Arlesheim, Oberi Widen: Abgestufte Anhebung von 12.0 auf 12.0 m und 18.0 m

Auswirkungen Nutzungsmöglichkeiten

Wird von der bisher höheren Gebäudehöhe von 17.0 m (Verwaltungsbauten) ausgegangen, ergibt sich mit der Anhebung auf 21.0 m eine Mehrhöhe von 4.0 m. Dies ermöglicht die Realisierung eines zusätzlichen Geschosses. Somit können auch bestehende Gewerbebauten, welche eine Gebäudehöhe von bis zu 17.0 m aufweisen, von der Anhebung profitieren und könnten eine Aufstockung um ein Geschoss vornehmen. Gegenüber der bisherigen zulässigen maximalen Gebäudehöhe von Gewerbebauten mit 15.0 m können durch die Anhebung zwei weitere Geschosse von jeweils 3.0 m erstellt werden. Die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften bleibt dabei vorbehalten.

Im Zusammenhang mit der Anhebung der Gebäudehöhe in der Gewerbezone G1 wurde im Reglement eine Bestimmung zur Baumpflanzung entlang der Bauzonengrenze aufgenommen. Damit soll erreicht werden, dass gegenüber dem angrenzenden Landschaftsgebiet die Höhenwirkung von Bauten über 17.0 m gemildert wird.

Wortlaut bzw. Anpassungen: siehe Mutation zum Zonenreglement (Mutationsdokument)

Auswirkungen Verkehrsaufkommen

Die Verkehrserschliessung des Gewerbegebiets "Aesch Nord" soll künftig über die geplante Verlängerung der Zufahrt zur H18 mit Anschluss an den Kreisel beim Pfeffingerring erfolgen ("Zubringer Pfeffingerring"). Der Regierungsrat hat am 13. Mai 2014 eine Landratsvorlage genehmigt und an den Landrat überwiesen. Der Landrat hat am 4. September 2014 die Landratsvorlage beschlossen.

Mit dem Strasseninfrastruktur-Projekt Zubringer Pfeffingerring werden folgende Ziele verfolgt:

- Verbesserung des Verkehrsflusses
- Herstellung einer leistungsfähigen Erschliessung für das Gewerbegebiet Aesch-Nord
- Entlastung des nachgeordneten Strassennetzes und der Wohn- und Dorfkerngebiete vom Durchgangsverkehr.

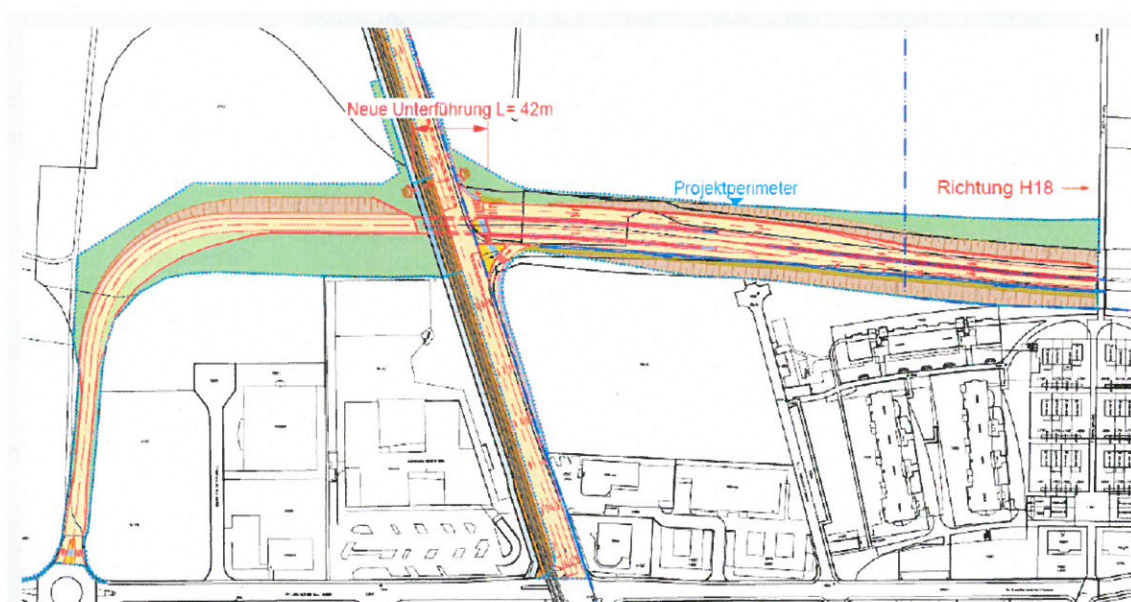


Abbildung 6: Linienführung "Zubringer Pfeffingerring", Landratsvorlage vom 13. Mai 2014

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde seitens Tiefbauamt die Frage nach dem Verkehrsaufkommen aufgeworfen, welches durch eine erhöhte Nutzungsintensität infolge der Anhebung der Gebäudehöhe generiert werden kann. Auswirkungen auf das Projekt Zubringer Pfeffingerring müssten geprüft werden.

Nachfolgend wird eine Einschätzung zum Mehrverkehrsaufkommen durch die beabsichtigte Optimierung der Nutzungsintensität mit Anhebung der Gebäudehöhe vorgenommen.

- Aufgrund der bereits erstellten neuen Gebäude in Aesch Nord ist fest zu stellen, dass die bisherige max. Gebäudehöhe von 17.0 m effektiv nur sehr beschränkt realisiert wurde. Die in den letzten Jahren neu erstellten Gebäude haben folgende Höhen: Aichele Medico, Hollenstein, Nikles und Techno zwischen 9.0 und 10.0 m; Sotax 16.7 m (zurzeit im Bau); ISB (umgezont in OeW hat 11.5 m). Der Neubau der "Landi" wurde auf der Grundlage einer Quartierplanung realisiert, jedoch auch eine damit mögliche höhere Bauweise wurde nicht beansprucht (16.7 m maximale Höhe).

- Die Erhöhung der max. Gebäudehöhe auf 21.0 m soll die Möglichkeit bieten, Gebäude bis zu einer Höhe von 21.0 m realisieren zu können. Diesbezügliche Anfragen waren bereits in Diskussion (Bsp. "Läckerlihuus"). Die Möglichkeit der höheren Bauweise ist auch im Sinne der Wirtschaftsoffensive ein mögliches Standortargument.
- Aesch möchte mit den max. 21.0 m Gebäudehöhe eine sinnvolle Erhöhung der Attraktivität des Standortes Aesch Nord als "Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung" erzielen (Qualitätssteigerung). Dies soll auch die im Reglement geforderte Abgrenzung "mittels einer Bepflanzung mit kronenbildenden Bäumen" gegen die Bauzonengrenze unterstreichen.
- Die im 2008 angenommenen Eckwerte für eine mögliche Ansiedlung von Gewerbe, waren Annahmen. Teile der Annahmen wurden realisiert, andere Projekte hingegen haben sich nicht eingestellt. Innerhalb der bereits gestarteten Projektierungsarbeiten für den Zubringer Pfeffingerring werden die Verkehrszahlen ohnehin nochmals geprüft (Bearbeitung ab Oktober 2014).
- Entscheidend für die verkehrliche Belastung des Zubringers Pfeffingerring ist, vielmehr als die mögliche höhere Bauweise, eine mögliche Ansiedlung einer "publikumsintensiven Nutzung", was in Aesch Nord aber auch möglich wäre (siehe auch Bericht Rapp, vom 30. Oktober 2008). Dabei müssten jedoch die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen untersucht und beurteilt werden.
- Die Vereinheitlichung der Gebäudehöhen auf 17.0 m in der G2 im Gebiet "Neu Aesch" hat keine direkt erkennbaren Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung. Es konnten bereits mit dem bisherigen Zonenreglement Verwaltungsbauten bis max. 17.0 m realisiert werden. Im Weiteren erfolgt die Erschliessung dieses Gewerbestandorts nicht über den künftigen Pfeffingerring sondern über die Bruggstrasse.

Fazit: Die Auswirkungen der vorgesehenen Erhöhung der max. Gebäudehöhen auf den Verkehr / Verkehrsbelastung dürften sich eher im kleinen Rahmen bewegen.

5.4 Weitere Anpassungen

Folgeanpassungen

Durch die Anpassung bzw. Anhebung der Fassaden- und Gebäudehöhen als Grundzonenparameter wurden die übrigen damit zusammenhängenden Bestimmungen im Zonenreglement überprüft. Folgende Anpassungen an anderen Bestimmungen im Zonenreglement müssen in der Konsequenz vorgenommen werden:

§ 20 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

- Streichung Zonenkriterien max. Fassadenhöhe und max. Gebäudehöhe (siehe Kap. 9, kantonale Vorprüfung).

Wortlaut bzw. Anpassungen: siehe Mutation zum Zonenreglement (Mutationsdokument)

§ 21 Fussnote Nr. 8

- Einführung der Kniestockhöhe als Mass zur Unterscheidung zwischen Dachgeschoss und Vollgeschoss für die Zonen mit angehobenen Gebäudeprofil, damit das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss gezählt wird (siehe Kap. 9, kantonale Vorprüfung).

Wortlaut bzw. Anpassungen: siehe Mutation zum Zonenreglement (Mutationsdokument)

§ 30 Gewerbezone (Abs. 4)

- Streichung von Abs. 4, welcher die bisherige Differenzierung der Gebäudehöhe für Gewerbe- und Verwaltungsbauten definierte (sowie auch die bisherige Fussnote 6 (Verweis auf § 30 Abs. 4) in der Zonentabelle von § 21, Teil A).

Wortlaut bzw. Anpassungen: siehe Mutation zum Zonenreglement (Mutationsdokument)

Präzisierungen

In § 10 Abs. 2 und § 30 Abs. 3 wird definiert, dass bei Gewerbezone, welche direkt an eine Wohnzone angrenzen, bis auf eine Tiefe von 15.0 m das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone gilt.

Diese Regelung verhindert, dass es zu einem sprunghaften Wechsel von Gebäudehöhen bei der Grenze von Wohn- und Gewerbezone kommt. Da an verschiedenen Stellen eine Wohnzone an eine Gewerbezone grenzt, soll diese Regelung fortgeführt werden.

In der Anwendungspraxis bei der Bauabteilung hat sich gezeigt, dass bei der Auslegung dieser Bestimmung Präzisierungsbedarf besteht. Entsprechend wurden folgende Präzisierungen vorgenommen:

- neben Wohnzone gilt dies auch für Quartierplanungen;
- Messweise der 15.0 m ab der Parzellengrenze bzw. der Zonengrenze der Gewerbezone;
- Geltungsbereich auch bei dazwischenliegenden öffentlichen Strassen.

Wortlaut bzw. Anpassungen: siehe Mutation zum Zonenreglement (Mutationsdokument)

Rahmenbedingungen Quartierplanung

Basierend auf dem an der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2014 gestellten Antrag (vgl. Kapitel 1.3), wird der daraus resultierende Auftrag an den Gemeinderat im Rahmen der vorliegenden Mutation zum Zonenreglement Siedlung, durch die Aufnahme eines zusätzlichen Kriteriums im Sinne einer planerischen Zielvorgabe für Quartierplanungen, innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von 6 Monaten umgesetzt.

§ 18 Quartierplanungen (Abs. 4)

- Aufnahme eines zusätzlichen Kriteriums im Sinne einer planerischen Zielvorgabe bzw. Rahmenbedingung.

Wortlaut bzw. Anpassungen: siehe Mutation zum Zonenreglement (Mutationsdokument)

Aufgrund der Tatsache, dass die Aufnahme einer zusätzlichen planerischen Zielvorgabe nicht im Widerspruch zu den zu beachtenden übergeordneten Planungsinstrumenten steht, wird, unter Verweis auf Kapitel 1.3 dieses Planungsberichtes, auf eine weiterführende Erläuterung dazu verzichtet.

5.5 Mutation zum Zonenplan Siedlung

Das Gewerbegebiet "Neu Aesch" ist bisher der Gewerbezone G1 zugewiesen. Die Anhebung des Gebäudeprofils in der Gewerbezone G1 auf 21.0 m soll auf das Gewerbegebiet "Aesch Nord", aufgrund der Standortgunst und der Bedeutung des Gebietes, beschränkt werden. Für die übrigen Gewerbezone, also auch das Gewerbegebiet "Neu Aesch" soll eine maximale Gebäudehöhe von 17.0 m gelten.

Daher muss aufgrund der bisherigen Zuweisung des Gewerbegebietes "Neu Aesch" in der Gewerbezone G1 eine Umzonung in die Gewerbezone G2 vorgenommen werden. Dies ist Gegenstand der Mutation zum Zonenplan Siedlung.

6 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

6.1 Bauzonenzuweisung und -abgrenzung

Die Bauzonenzuweisung sowie die Bauzonenabgrenzung der Grundnutzungszone bleiben unverändert. Somit muss auch kein Bedarfsnachweis nach Art. 15 RPG⁵ erbracht werden.

6.2 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Eine Anhebung des Gebäudeprofils lässt sich mit nachfolgend aufgeführten Planungsgrundsätzen aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans vereinbaren.

Planungsgrundsätze:	Verweis:	Bemerkungen:
– Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-a	Die Massnahme der Anhebung des Gebäudeprofils fördert eine Siedlungsentwicklung nach innen und gewährleisten eine Optimierung der Nutzung (Dachgeschossnutzung in den W2-Zonen und in der WG2a-Zone bzw. standort- und funktionsgerechte Nutzungsoptimierung für das Gewerbegebiet Aesch Nord).
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-b	
– Generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung durch Mutation der Zonenvorschriften sind nur vorzunehmen, wenn aufgezeigt werden kann, dass dadurch die Wohn- und Umweltqualität (Lärm, Luft, räumliche und bauliche Qualitäten) nicht verringert wird.	S2.1-PG-d	Mit der Anhebung des Gebäudeprofils in den W2-Zonen und der WG2a-Zone wird keine Nutzungserhöhung vorgenommen, sondern eine Optimierung Nutzungsmöglichkeiten im Dachgeschoss angestrebt. Daher ist nicht davon auszugehen, dass sich dadurch die Wohn- und Umweltqualität verringert. Die Anhebung des Gebäudeprofils für das Gewerbegebiet "Aesch Nord" bildet eine zonenflächige Nutzungserhöhung. Dies führt auch zu einem potentiell verstärkten Verkehrsaufkommen. Die Auswirkungen der vorgesehenen Erhöhung der max. Gebäudehöhen auf den Verkehr / Verkehrsbelastung dürften sich eher im kleinen Rahmen bewegen (siehe Einschätzung zum Mehrverkehrsaufkommen, Kapitel 5.3 bzw. Unterkapitel Auswirkungen Verkehrsaufkommen.) <i>Fortsetzung Folgeseite</i>

⁵ Art. 15 RPG: Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf 15 Jahre entsprechen. Eine Bauzonenzuweisung muss verschiedenen Anforderungen erfüllen (Eignung, Bedarf, rechtliche Verfügbarkeit, Umsetzung Richtplan-Vorgaben).

		Zudem wird mit dem direkten Anschluss des Gewerbegebiets an die H18 die Erreichbarkeit und somit die Standortgunst verbessert und andere Gebiet entlastet. <i>Hinweis: Der Regierungsrat hat die Landratsvorlage "Aesch, Zubringer Pfeffingerring, Projektgenehmigung, Projektierungs- und Baukredit" am 13. Mai 2014 genehmigt. Der Landrat hat am 4. September 2014 die Landratsvorlage beschossen.</i>
– An der besseren Nutzung von Industrie- und Gewerbebrachen bzw. unternutzten Arealen besteht ein kantonales Interesse. [...]	S3.1-PG-c	Eine besser Nutzung des Gewerbegebiets Aesch Nord wird mit der Anhebung der Gebäudehöhe gewährleistet. Damit wird auch dem Ziel nach einem haushälterischen Umgang von Bauzone bzw. Gewerbebauzonen entsprochen.
– Die Gemeinden mit Arbeitsgebieten von kantonomer Bedeutung schaffen in der Nutzungsplanung Voraussetzungen für den haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie für eine optimale Erschliessung und Nutzung. [...]	S3.1-PA-c	

6.3 Planungsgrundsätze gemäss kommunalem Richtplan der Gemeinde Aesch

Die Gemeinde Aesch verfügt über einen kommunalen Richtplan, in welchem sie eine raumplanerische Gesamtschau vornimmt. Der kommunale Richtplan wurde am 4. Dezember 2008 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Die Anhebung des Gebäudeprofils bei den W2-Zonen und der WG2a-Zone entspricht den folgenden Planungsgrundsätzen des kommunalen Richtplans.

Planungsgrundsätze:	Verweis:	Bemerkungen:
– Bei Neueinzonungen, Umnutzungen und Nutzungsverdichtungen ist der Nachweis zu erbringen, dass die vorhandene und geplante Infrastruktur (Strassenverkehr und Öffentlicher Verkehr, Werkleitungen, Energie etc.) die Mehrbelastung bewältigen kann ohne dass die Wohnqualität beeinträchtigt wird.	S6-a	Die Anhebung des Gebäudeprofils in den W2-Zonen und der WG2a-Zone ermöglicht eine bessere Dachgeschossnutzung und wird nicht als eine Nutzungsverdichtung behandelt. Die Erschliessung des Gewerbegebietes "Aesch Nord" führt nicht durch Wohngebiete. Daher führt die Anhebung der Gebäudehöhe von 15.0 m bzw. 17.0 m auf 21.0 m nicht zu Beeinträchtigungen von Wohngebieten.
– Die Hanglage Richtung Pfeffingen innerhalb der jetzigen bestehenden Bauzone dient dem ruhigen Wohnen von gehobenem Standard. Die eher lockere Bebauungsstruktur mit attraktiver Durchgrünung versteht die Gemeinde als Qualität. Sie bleibt erhalten. Wo nötig werden die Zonenvorschriften der angestrebten Baudichte angepasst.	S9-e	Die Bebauungsdichte dieses Gebietes in der Zone W2a bleibt unverändert.

Die Anhebung des Gebäudeprofils bei den Gewerbebauzonen entspricht den folgenden Planungsgrundsätzen des kommunalen Richtplans:

Planungsgrundsätze:	Verweis:	Bemerkungen:
– Sowohl für bestehende wie auch für neue Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe werden gute Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Ansiedlung geschaffen. [...]	S14-c	Mit der Anhebung des Gebäudeprofils für das Gewerbegebiet Aesch Nord wird dies zonenplanerisch umgesetzt.
– Die Arbeitsplatzentwicklung der Gemeinde wird im Raum Aesch Nord konzentriert. [...]	S15-a	Die Anhebung des Gebäudeprofils für das Gewerbegebiet Aesch Nord bildet eine zonenplanerische Massnahme, welche dieser Zielsetzung entspricht.

ARBEITSPLATZENTWICKLUNG

Kommunaler Richtplan der Gemeinde Aesch
genehmigt durch den Regierungsrat am 12. Oktober 2010

Vorgaben aus dem Leitbild des Gemeinderates
Aesch baut die Partnerschaft zur Wirtschaft aus und unterstützt bestehende Unternehmen in ihrer Entwicklung. Die Gemeinde fördert gezielt die Ansiedlung neuer Unternehmungen.
Das Gewerbegebiet Aesch Nord wird als Standort für Unternehmen mit hoher Wertschöpfung angeboten. Das Bahnhofgebiet wird gezielt entwickelt und aufgewertet.

PLANLEGENDE

Behördenverbindlicher Richtplaninhalt

-  Aesch Nord: keine Beschränkung der Verkaufsflächen (S16c)
-  Gebiet mit Zulassung von Verkaufsflächen für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs für den Quartierbedarf (S16d)
-  Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten
-  Entwicklungsgebiet Wohnen / Arbeiten (Birmatt) (S18)
-  Standort 1: Priorität für Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs (kommunal, regional)

Orientierender Inhalt

-  Gebiet Aesch Nord
-  Gemeindegrenze
-  heutiges Baugebiet
-  Wald

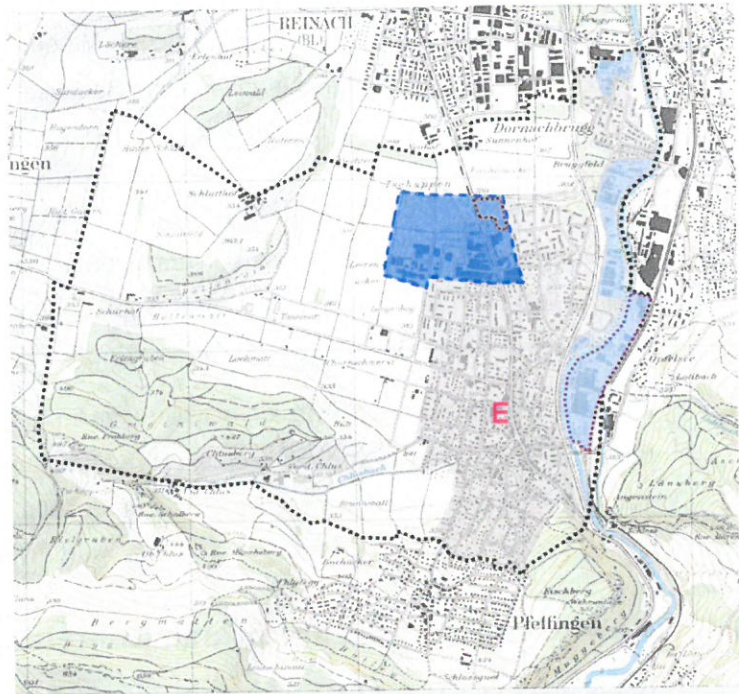


Abbildung 7: Auszug Kommunalen Richtplan Aesch, Karte Arbeitsplatzentwicklung

7 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

7.1 Kantonale Richtplanung

Keine Auswirkungen.

7.2 Kommunaler Richtplan der Gemeinde Aesch

Keine Auswirkungen.

7.3 Zonenplan Siedlung

Durch die Mutation für eine Anhebung des Gebäudeprofils in den W2-Zonen und der Zone WG2a ergibt sich kein Anpassungsbedarf bei der Zonenzuweisung bzw. bei der Abgrenzung der einzelnen Grundnutzungszonen.

Im Zusammenhang mit der Anhebung des Gebäudeprofils für die Gewerbezone muss die Gewerbezone "Neu Aesch" von der Gewerbezone G1 in die Gewerbezone G2 umgezont werden (siehe Kap. 5.5).

7.4 Strassennetzplanung

Keine Auswirkungen.

7.5 Bau- und Strassenlinienplanung

Mit Baulinien kann der Abstand von Bauten entlang von Strassen, Wäldern, Gewässern und Schienenwegen abweichend von den gesetzlichen Mindestabständen festgelegt werden. Das angehobene Gebäudeprofil kann somit entlang von Baulinien vollumfänglich beansprucht werden.

7.6 Quartierplanungen

Bei Quartierplanungen handelt es sich um eigenständige arealspezifische Sondernutzungsplanungen, welche von den Zonenvorschriften Siedlung inhaltlich abgekoppelt sind. Gebäudeprofile für Quartierplan-Überbauungen werden in den Quartierplan-Vorschriften definiert.

Mit der Aufnahme eines zusätzlichen Kriteriums im Sinne einer planerischen Zielvorgabe für Quartierplanungen, wird der von der Gemeindeversammlung formulierte Auftrag an dem Gemeinderat gemäss § 68 Gemeindegesetz fristgerecht umgesetzt.

8 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Durch diese Mutation entstehen keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.

9 Kantonale Vorprüfung

9.1 Vollgeschossdefinition

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wies das Bauinspektorat darauf hin, dass mit der Anhebung des Gebäudeprofils das Dachgeschoss zum dritten Vollgeschoss wird (BIT-Praxisregelung: Kniestock höher als 1.2 m = 3 Vollgeschoss). Zudem zählt dieses zusätzliche Vollgeschoss auch zur Nutzungsziffer. Da die Vollgeschosszahlen in den W- und WG-Zonen in § 21 ZRS vorgeschrieben sind, könnte die Anhebung des Gebäudeprofils je nach Projekt nicht angewendet werden.

Diesem Einwand wurde Rechnung getragen, indem in der Zonentabelle bei der Anzahl der Vollgeschosse für die betreffenden Zonen mit einer Fussnote definiert wird, dass Geschosse unter dem Dach bis zu einer Kniestockhöhe bis 1.5 m nicht als Vollgeschoss zählen. Zudem wurde auch in dieser Fussnote die Messweise der Kniestockhöhe definiert. Der obere Messpunkt der Kniestockhöhe entspricht dabei auch dem oberen Messpunkt der Fassadenhöhe.

Aufgrund des Hinweises des Bauinspektorats wurde die Anhebung des Gebäudeprofils auch bei der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan nochmals hinterfragt (§ 20 Abs. 2 ZRS). Davon betroffen sind nur die beiden Zonen W2a und W2c, in welchen eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan angewendet werden kann.

Eine Anhebung der bisherigen Masse bei der Fassadenhöhe von 6.5 m auf 7.5 m bzw. bei der Gebäudehöhe von 9.5 m auf 10.5 m bringt keine Vorteile mehr gegenüber der Anhebung des Ge-

bäudeprofils bei der Grundnutzung. Bei einer Beibehaltung der bisherigen Masse beim Gebäudeprofil wäre die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan gegenüber dem angehobenen Gebäudeprofil der Grundnutzung benachteiligt.

Aus diesen Gründen wurden die Fassadenhöhe und die Gebäudehöhe als abweichendes Zonenkriterium gestrichen. Die anderen Parameter (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer und die Gebäudelänge für Hauptbauten) verbleiben als abweichende Zonenkriterien bei der Anwendung der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.

9.2 Verkehrsaufkommen

Das Tiefbauamt, Geschäftsbereich Mobilität Gesamtverkehrsplanung, äusserte sich dahingehend, dass mit einer Erhöhung der Gebäudehöhe im Gewerbegebiet "Aesch Nord" sowie entlang der Birs sich langfristig ein höheres Verkehrsaufkommen ergibt. Die Erhöhung hat direkte Implikationen auf das Projekt Zubringer Pfeffingerring. Im Rahmen der bisherigen verkehrlichen Überlegungen und Berechnungen wurde von einer anderen maximalen Nutzung ausgegangen. Aus Sicht des Tiefbauamts muss in einem ersten Schritt die neue Verkehrserzeugung abgeschätzt werden und in einem zweiten Schritt die Auswirkungen auf das Projekt Zubringer Pfeffingerring mit allfälligen Kostenfolgen aufgezeigt werden.

Seitens der Bauverwaltung (Herr Roland Blöchliger) und dem Tiefbauamt (Herr Alain Aschwanden, Geschäftsbereich Mobilität, Fachbereichsleiter Gesamtverkehrsplanung) fand am 2. Oktober 2014 ein Telefongespräch zur Erläuterung des Sachverhalts statt. In der Folge wurden die Feststellungen per E-Mail vom 3. Oktober 2014 von Herrn Blöchliger dokumentiert und vereinbart, dass diese Feststellungen in den Planungsbericht zu integrieren sind⁶. Herr Aschwanden bestätigte seinerseits, aufgrund den festgehaltenen Ausführungen von Herrn Blöchliger, dass sich im Moment mit der beabsichtigten Anhebung der Gebäudehöhe keine grundsätzlichen Probleme in Bezug auf die verkehrliche Implikationen für das Projekt Zubringer Pfeffingerring erkennen liessen. Das Tiefbauamt wird im Rahmen des Projektes ein Szenario mit den neuen Gebäudehöhen betrachten, jedoch für die Projektierung an den bisherigen Annahmen von 2008 festhalten.

⁶ Siehe Kapitel 5.3 Anhebung Gebäudehöhen für G1- und G2-Zonen bzw. Unterkapitel Auswirkungen Verkehrsaufkommen

10 Mitwirkungsverfahren

10.1 Durchführung des Verfahrens

Gestützt auf Art. 4 RPG (Bund) und § 7 RBG (BL) führte die Gemeinde Aesch für diese Mutation der Zonenvorschriften Siedlung ein Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	– kantonales Amtsblatt Nr. 33: 14. August 2014 – Homepage Gemeinde Aesch: 14. August 2014 – Wochenblatt (Birseck und Dorneck) Nr. 33: 14. August 2014
Mitwirkungsfrist	vom 14. August bis am 8. September 2014
Mitwirkungseingaben	2 Eingaben

Die Mitwirkungseingaben werden nachfolgend in diesem Planungsbericht behandelt, deshalb wird auf die Erstellung eines separaten Mitwirkungsberichtes gemäss § 2 RBV verzichtet. Die Behandlung der Mitwirkungseingaben in diesem Bericht erfolgt anonym (Mitwirkende werden nicht namentlich erwähnt).

Die Einsichtnahme zu Entscheidungen des Gemeinderates zu den Mitwirkungseingaben ist mit Einladung und Bekanntgabe der Traktanden zur Gemeindeversammlung gewährleistet.

10.2 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Eingabeinhalte (zusammengefasst)	Begründung (zusammengefasst)	Stellungnahmen / Beschlüsse des Gemeinderates
– Planungsvorlage (Mutation) wird begrüsst.	– Bisherige Benachteiligungen mit Satteldächern werden behoben. – Erhöhung Gebäudehöhe wird im Sinne einer verdichteten Bauweise zweckmässig erachtet.	././ Kenntnisnahme.
– Angehen einer gesamthaf- ten Überarbeitung des Zo- nenreglements.		././ Kenntnisnahme.
– Belassen der Gebäude- höhe auf 9.0 m	– Fernsicht angrenzender Häuser wird mit 10.0 m erheblich mehr behindert. Damit wird neue Ungerechtigkeit geschaffen. – Wohnräume mit Satteldach können höher sein, als Wohnräume mit Mansard- und Flachdach. Dies schafft eine weitere Ungerechtigkeit. – Geringer Nutzen einer Anhebung der Gebäudehöhe auf 10.0 m. Der obere Meter kann nicht wirklich genutzt werden. – Energietechnisch nicht sinnvoll, da im Winter die überhöhte Dachspitze am stärksten aufgeheizt wird und bildet dadurch die wärmste Zone im Haus.	– Bei einer Gebäudehöhe von 9.0 m und einer Fassadenhöhe von 7.0 m ergeben sich flache Satteldächer. – Dies führt zu einer Einschränkung bei der Flexibilität hinsichtlich der Dachgestaltung. – Zudem würden die Satteldächer eine Dachneigung von unter 35° aufweisen, was die Möglichkeit zur Erstellung von Dachaufbauten ausschliessen würde. Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von 35° zulässig (§ 14 Abs. 2 ZR).
Fortsetzung nächste Seite		Fortsetzung nächste Seite

- Schattenwurf auf angrenzende Gebäude und Grundstücke ist bei einem erhöhten Satteldach grösser, als bei einem Mansard- oder Flachdach.
 - Das primäre Ziel für eine bessere Dachgeschossnutzung im Aussenwandbereich wird auch ohne Anhebung der Gebäudehöhe erreicht.
 - Aus optischer Sicht ist anzustreben, dass in den W2x-Zonen nur Häuser mit einer Gebäudehöhe bis 9.0 m stehen.
 - Die gewünschte verbesserte Nutzung des Dachgeschoss wäre damit nur teilweise gewährleistet. Die Aufwertung des Dachraumes (Raumhöhe) soll jedoch gänzlich ermöglicht werden. Das Dachgeschoss ist ein gefragter und auch attraktiver Bestandteil der Wohnraumnutzung.
 - Die Erscheinung des Dachprofils soll beibehalten werden. Das angehobene Dachprofil schafft nur Voraussetzungen für eine bessere Dachgeschossnutzung.
 - Das Gebäudeprofil muss nicht ausgeschöpft werden bzw. es kann unterschritten werden.
- ./I. Antrag wird nicht berücksichtigt.**

11 Beschlussfassung

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

12 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert.

13 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes.

Anhang 1: Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2014



Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 17. Juni 2014

Geschäft-Nr. 2014-149

- 7 26.02.03 **Gemeindeversammlung / Anträge von Stimmbürgern (gem. § 68 GG)**
Antrag gem. § 68 GemG: Wohnungen für alle Generationen

Traktandum 7 / Verschiedenes

Monika Schober Vollgraff stellt einen Antrag nach § 68 Gemeindegesetz:

Wohnungen für alle Generationen

Der Gemeinderat hat ein Reglement, welches gestützt auf die massgebliche Gesetzgebung in die Entscheidungskompetenz der Gemeindeversammlung fällt, auszuarbeiten beziehungsweise bestehende derartige Reglemente anzupassen und der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu bringen. Das Reglement hat insbesondere den folgenden Punkten Rechnung zu tragen:

Im Rahmen der Quartierplanung ist der demographischen Entwicklung Rechnung zu tragen und dementsprechend immer ein ausgeglichener Wohnungsmix anzustreben. Insbesondere ist ein Mindestanteil von hindernisfreien Wohnungen festzulegen, die den massgeblichen baulichen Normen (SIA) entsprechen.

Aesch, 17.6.2014 / Unterzeichnet: Monika Schober Vollgraff, Christine Koch

Marianne Hollinger nimmt den Antrag nach § 68 Gemeindegesetz im Namen des Gemeinderates entgegen. Der Gemeinderat wird diesen in vorgegebener Frist (längstens 6 Monate) der Versammlung wieder vorlegen.

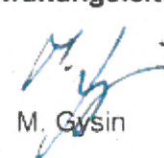
4147 Aesch, 23.04.2010

NAMENS DES GEMEINDERATES AESCH

Präsidentin


M. Hollinger

Verwaltungsleiter


M. Gysin