



Sozialdemokratische Partei  
5033 Buchs

SP Buchs AG  
c/o Jost Köchli  
Lochweg 19  
5033 Buchs

Abteilung Bau Planung Umwelt  
Mitteldorfstrasse 69  
Postfach  
5033 Buchs

Buchs, Februar 2020

## **Mitwirkungseingabe – Gesamtrevision Bau- und Nutzungsordnung**

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann,  
sehr geehrte Herren Gemeinderäte,  
sehr geehrte Damen und Herren

Von der Möglichkeit der Mitwirkung machen wir gerne mit folgenden Anregungen Gebrauch:

### **I. Bauzonen- und Kulturlandplan**

#### **1. Zonierung des Dorf museums, des Gemeindesaals und des Bärenplatzes**

##### **a) Antrag**

Die Parzellen 332, 534, 1081 und 1878 sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.

##### **b) Begründung**

Das Dorf museum, der Speicher (Parzelle 534) und der Gemeindesaal (Parzelle 1878) erfüllen seit Jahrzehnten öffentliche Aufgaben, was sich während der Dauer des Planungshorizonts auch kaum ändern wird. Da diese Gebäude öffentlichen Interessen dienen, ist es sachgerecht, sie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) zuzuweisen. Weil gemäss dem Planungsbericht (S. 29) in Buchs eigentliche Plätze oder gar ein Dorfplatz kaum erkennbar sind, wird der Bärenplatz als Dorfplatz vorgesehen (S. 31). Soll ein Dorfplatz/Begegnungsort



entstehen, so wird auch dieser eine öffentliche Aufgabe erfüllen, weshalb auch die beiden Parzellen 332 und 1081 der ÖBA zuzuweisen sind.

## **2. Zonierung Oberdorfstrasse 5/7**

### **a) Antrag**

Die Parzellen 477, 480, 1124 und 1147 sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.

### **b) Begründung**

Das Kindernetzwerk Buchs mietet seit Jahren Teile der Gebäude auf den genannten Parzellen. Seit dem Inkrafttreten des Kinderbetreuungsgesetzes (KiBeG) ist die Sicherstellung eines bedarfsgerechten Angebots an familienergänzender Betreuung eine Gemeindeaufgabe und liegt somit im öffentlichen Interesse. Überdies ist ein attraktives Angebot an familienergänzender Kinderbetreuung ein wichtiger Faktor für die Standortattraktivität. Um für die familienergänzende Kinderbetreuung langfristig an zentraler Lage einen Standort zu sichern, sind die genannten Parzellen der ÖBA zuzuweisen. Dies ist auch aus Gründen der Generationengerechtigkeit gerechtfertigt, wird doch in § 28 des Vorentwurfs der Bau- und Nutzungsordnung (VE-BNO) explizit definiert, dass auch Alterswohnungen mit einem funktionalen Bezug zum Alterszentrum in der ÖBA konform sind. Sollen die Alterswohnungen in der ÖBA errichtet werden, so ist auch für die Kinderbetreuung Land in der ÖBA auszuscheiden.

## **3. Zonierung der Parzelle 638 (Post)**

### **a) Antrag**

Die Parzelle 638 ist in der Zone ÖBA zu belassen.

### **b) Begründung**

Die Umzonung der genannten Parzelle mag aus planerischer Sicht nachvollziehbar sein (obwohl in Anbetracht des Umstands, dass die Post nicht an die Aarau-erstrasse grenzt, sich fragt, ob sie nicht eher der Zentrumszone Mitteldorf zuzuweisen wäre). Weiter kann die Post Immobilien AG als Eigentümerin der Parzelle diese aktuell nur schwer veräußern, da aktuell nur eine Nutzung, die im öffentlichen Interesse liegt, zonenkonform ist, weshalb ein sehr beschränkter Käuferkreis besteht. Weil die Liegenschaft kaum verkauft werden kann, dürfte es aus Sicht der Post Immobilien AG auch Sinn ergeben, auf der Parzelle die bestehende Postfiliale weiter zu betreiben. Durch eine Umzonung würde eine Veräußerung der Liegenschaft oder eine Umnutzung durch die Post Immobilien AG viel einfacher. Ob es nach einer Veräußerung oder Neubebauung durch die Post Immobilien AG noch eine Postfiliale geben wird, ist fraglich. Es ist deshalb abzuwägen, ob es für die Entwicklung unserer Gemeinde nicht besser wäre, die heute gültige Zonierung beizubehalten, um die Schliessung der Postfiliale nicht noch zu begünstigen.



## **4. Gestaltungsplanpflicht für das Areal um die Dorfmetzg**

### **a) Antrag**

Für die Parzellen 513, 522, 977, 1077, 1134, 1135, 1593 und 1605 ist eine Gestaltungsplanpflicht vorzusehen.

### **b) Begründung**

Die genannten Parzellen stehen im Eigentum der Einwohnergemeinde und sind zwar teilweise überbaut, doch sind die Bauten nicht mehr zeitgemäss und weisen die Parzellen insgesamt eine tiefe Nutzungsdichte auf, weshalb zu erwarten ist, dass die Einwohnergemeinde dereinst das gesamte Areal wird veräussern wollen. Die Parzellen befinden sich an zentraler Lage und es ist davon auszugehen, dass eine Arealüberbauung erfolgen wird. Eine Neubebauung an dieser zentralen Lage hat eine erhebliche Bedeutung für die Entwicklung und Wahrnehmung unserer Gemeinde, weshalb die genannten Parzellen mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen sind. Wird der genannte Perimeter mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, so kann vorgeschrieben werden, dass ein Teil der Bebauung durch eine Wohnbaugenossenschaft erfolgen soll (vgl. auch § 5 Abs. 4 VE-BNO), so dass attraktiver, familienfreundlicher und erschwinglicher Wohnraum entsteht.

## **5. Ortsbild, Baudenkmäler und Schutzobjekte**

### **a) Antrag**

Der Spittel (Lenzburgerstrasse 49) ist unter Substanzschutz zu stellen.

### **b) Begründung**

Der Spittelhof, ehemals Armenhaus, ist ein Gebäude von kommunal historischer Bedeutung. Es ist eines der ältesten Gebäude in Buchs und ein stattliches, gut strukturiertes Bauernhaus, eines der letzten erhaltenen im ehemaligen Bauerndorf Buchs. Das zu sanierende Haus hat durchaus Potenzial, mit dem grossartigen Dachstock und der klaren Gebäudestruktur verschiedenen öffentlichen Nutzungen zu dienen. Ein mittelgrosser Raum für Feste, Kleintheater, Ausstellungen etc. könnte im Dachraum entstehen. Proberäume, Werkstätten für verschiedene Nutzungen könnten im Bauernhaus entstehen. Als Gemeinde eines der letzten geschützten Gebäude aus dem Schutz zu entlassen, weil keine Ideen zur Nutzung vorhanden sind, ist keine Vorbildhaltung gegenüber Privaten und anderen Institutionen.

## **6. Gewässerraum**

### **a) Anträge**

1. Für die Naturobjekte Nr. 12, 13, 32 und 33 (Suhrekanäle Fabrikweg und Bolimate) ist der Gewässerraum auszuscheiden.
2. Der Gewässerraum der Suhre ist angemessen auf die Parzellen 957, 2196 und 2197 auszudehnen.



## **b) Begründung**

1. Der Gewässerraum wurde nur bei der Suhre ausgeschieden. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat in einem Urteil bezüglich Suhr festgehalten, dass auch beim künstlich angelegten Stadtbach nicht ohne umfassende Interessenabwägung auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden könne, auch wenn der Stadtbach in der kantonalen Fachkarte Gewässerraum als künstlich angelegtes Gewässer ohne besondere ökologische Bedeutung eingetragen sei. Aus diesem Grund gilt weiterhin die Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung zur Änderung vom 4. Mai 2011 mit dem in Abs. 2 vorgesehenen grundsätzlich freizuhaltenden Uferstreifen (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 1. März 2018 [WBE.2017.244]). Dieser Entscheid macht klar, dass für die im Antrag bezeichneten Kanäle eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen ist, um den Gewässerraum auszuscheiden.
2. Auf den genannten Parzellen – die der Naturschutzzone zugewiesen sind – ist der Gewässerraum der Suhre nicht ausgeschieden. Es ist nicht ersichtlich, weshalb auf diesen Parzellen kein Gewässerraum ausgeschieden ist.

## **7. Naturobjekte**

### **a) Anträge**

1. Es ist grundsätzlich zu prüfen, welche weiteren Hecken und Bäume unter Schutz zu stellen sind.
2. Die Hecke auf der Parzelle 1967 (Brummelmattstrasse) ist in die Liste der geschützten Naturobjekte aufzunehmen.
3. Das Naturobjekt Nr. 92 ist auf dem Zonenplan zu verorten und korrekt zu bezeichnen.

### **b) Begründung**

1. Die Einwohnergemeinde Buchs nimmt am Projekt „Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung in Agglomerationsgemeinden“ teil. Bäume und Hecken erfüllen eine wichtige Rolle für das Mikroklima innerhalb der Bauzonen, da von ihnen eine kühlende Wirkung ausgeht. Ausserdem sind Bäume und Hecken ein wichtiges Element in der Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums, die es zu schützen gilt. Die meisten Objekte, die unter Schutz gestellt werden sollen, sind bereits aktuell geschützt und befinden sich überdies auf Grundstücken der öffentlichen Hand. Der Gemeinderat wird aufgefordert, eine Analyse vorzunehmen, welche Bäume und Hecken – insbesondere auch auf privatem Grund – schutzwürdig sind.
2. Die genannte – überwiegend aus heimischen Gehölzen bestehende – Hecke befindet sich in ihrem beachtlichen Ausmass nahe der Zentrumszone Mitteldorfstrasse, womit sie sehr zentral gelegen ist. Ihr Standort am Parzellenrand schränkt die Eigentümerin der Parzelle nicht ein, ist die Parzelle doch bebaut und wurden die Gebäude soeben umfassend renoviert. Mit einer Unterschutzstellung kann somit der Bestand der Hecke langfristig gesi-



chert werden, ohne dass die Eigentümerin in der Nutzung ihrer Parzelle eingeschränkt wird.

3. Es ist nicht ersichtlich, dass der Ginkgo – die Schreibweise im Anhang VE-BNO ist falsch – auf dem Zonenplan verortet ist; dies ist nachzuholen.

## II. Bau- und Nutzungsordnung

### 1. Generelle Vorbemerkung

Das Ziel der Verdichtung in den Wohnzonen wird im VE-BNO zwar genannt, in der Wohnzone a und der Gartenstadtzone werden jedoch praktisch keine Massnahmen formuliert, um dieses Ziel auch effektiv zu erreichen. Lediglich in § 21 VE-BNO wird eine geringfügige Erhöhung formuliert, die jedoch nur eine Wohnergänzung fördert und nicht z.B. eine Erweiterung von einem Ein- zu einem Zweifamilienhaus.

### 2. § 3 Abs. 6 VE-BNO Verdichtetes Bauen

#### a) Antrag

Verdichtetes Bauen ist in allen Wohnzonen zu fördern, damit das Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden Wohnzonen aufgefangen werden kann.

#### b) Begründung

Die Einschränkung *des verdichteten Bauens an Standorten mit gutem öffentlichen Verkehrsanschlusses zu fördern*, ist nicht erforderlich. In Buchs gibt es keine Wohnzonen, die durchgehend zu weit vom öffentlichen Verkehr entfernt sind und sich aus diesem Grund nicht zur Verdichtung eignen.

### 3. § 5 Abs. 4 VE-BNO Art der zu realisierenden Wohnungen

#### a) Antrag

Es ist für die einzelnen Pflichtgestaltungsplangebiete die Art und der Mindestanteil der zu realisierenden Wohnungen in der BNO festzulegen.

#### b) Begründung

Die Stossrichtung von § 5 Abs. 4 VE-BNO wird wohlwollend zur Kenntnis genommen. Allerdings stellt es keine genügende gesetzliche Grundlage für einen derartigen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar, wenn es dem Gemeinderat überlassen wird, in nicht genau bezeichneten Pflichtgestaltungsplangebieten einen nicht näher umschriebenen Anteil an nicht gesetzlich definierten Wohnungen zu verlangen. Unklar ist auch, was unter „preisgünstigen Wohnungen“ zu verstehen ist. Es ist deshalb in den §§ 7–14 VE-BNO festzuhalten, in welchen Pflichtgestaltungsplangebieten welche Wohnungen zu erstellen sind und wie hoch der minimale Anteil der verlangten Wohnungen ist.



#### **4. § 15 Abs. 1 VE-BNO Arealüberbauung**

##### **a) Antrag**

Arealüberbauungen sind auch in der Wohnzone a und der Gartenstadtzone zuzulassen.

##### **b) Begründung**

Die Reduktion der nötigen Mindestfläche bei der Arealüberbauung ermöglicht gerade in der Wohnzone a, bereits bei der Zusammenlegung von 2-3 Parzellen mit Hilfe des Zusatzes der Arealüberbauung verdichtetes Bauen zu ermöglichen. Zudem gibt es in der Wohnzone a vor allem im südlichen Teil der Gartenstadtzone grosse Parzellen, die sich für eine Arealüberbauung aufdrängen. Die zusätzlichen Vorschriften in der Gartenstadtzone gewährleisten dabei weiterhin den Erhalt des Charakters der Gartenstadt.

#### **5. § 16 f. VE-BNO Strukturplangebiet Aarauerstrasse / Torfeld Süd**

##### **a) Antrag**

Die Parzellen Nr. 572 und 638 (Coop und Post) sind vom Strukturplangebiet auszunehmen.

##### **b) Begründung**

In vielen Dörfern und Gemeinden signalisiert die Kirche schon von weitem das Dorf- respektive Gemeindezentrum. So ist auch der Turm der evangelisch-reformierten Pfarrkirche auf der Aarauerstrasse von weit her und von vielen Stellen des Gartenstadtquartiers her sichtbar. Würden auf den Parzellen Nr. 572 und 638 Bauten zugelassen, die bis zu 19 m hoch sind, würde der Kirchturm verdeckt, womit ein bedeutender Orientierungspunkt verloren ginge. Dies wäre auch nicht mit dem Umstand vereinbar, dass die Kirche unter Schutz gestellt werden soll.

#### **6. § 18 VE-BNO Bauzonentabelle**

##### **a) Antrag**

1. Der grosse Grenzabstand für die Wohnzone a ist auf 8 m zu erhöhen.
2. Der grosse Grenzabstand für die Gartenstadtzone ist auf 8 m zu erhöhen.
3. Der grosse Grenzabstand für die Wohnzone b ist auf 10 m zu erhöhen.

##### **b) Begründung**

Die Verkleinerung des grossen Grenzabstands wird die Bauweise derart verändern, dass mehr Grundfläche in Anspruch genommen wird, wodurch sich der Fussabdruck der Bauten erhöhen wird, was zum Nachteil der Aussenraumgestaltung gehen wird, ohne dass mehr Wohnungen entstehen werden. Gerade im Zuge der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung ist darauf zu achten, dass qualitativ hochwertige Freiräume vorhanden sind. Deshalb ist der grosse Grenzabstand auf den heutigen Massen zu belassen. Das heisst nicht, dass eine Verdichtung



verhindert werden soll, vielmehr ist diese durch das Ausschöpfen der Möglichkeiten nach § 15 und 21 VE-BNO zu erreichen.

## **7. § 21 Nachverdichtung in der Wohnzone a**

### **a) Anträge**

Abs. 1: Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) darf in der W a um bis zu 60 m<sup>2</sup> aGF überschritten werden, wenn [...]

Abs. 3: Die Überschreitung der zulässigen aGF gemäss Absatz 1 kann mit einem allfälligen Zuschlag für Gestaltungspläne und Arealbebauungspläne kumuliert werden.

### **b) Begründung**

Bei einer kleinen Parzelle von beispielsweise 420 m<sup>2</sup> mit einer aGF von 210 m<sup>2</sup> ergibt eine Erhöhung um lediglich 30 m<sup>2</sup> eine neue mögliche AZ von 0.57. Allerdings sind 240 m<sup>2</sup> aGF zu wenig für eine Verdichtung zu 2 Familienwohnungen.

Bei einer grösseren Parzelle von rund 840 m<sup>2</sup> ergeben die 30 m<sup>2</sup> Erhöhung der aGF lediglich einer AZ von 0.536, was zu wenig ist, um die gewonnene Volumenvergrösserung auch zum Verdichten mit einer zusätzlichen Wohnung zu nutzen.

Aufgrund dieser Überlegungen soll die zusätzliche aGF in Abs. 1 von 30 auf 60 m<sup>2</sup> erhöht werden. Arealüberbauungen sollen auch in der W a zulässig sein.

## **8. § 23 Abs. 6 VE-BNO Gartenstadtzone**

### **a) Antrag**

§ 23 Abs. 6 VE-BNO ist um folgenden Satz zu ergänzen: „Bei Parzellen mit weit zurückversetzten bestehenden Hauptbauten mit Erschliessung im Süden ist eine Ausnahmeregelung möglich“.

### **b) Begründung**

Eine Ausnahmeregelung soll bei Parzellen mit weit zurückversetzten bestehenden Hauptbauten mit Erschliessung im Süden formuliert werden, z.B. für die Titlisstrasse, Rigistrasse und den Nelkenweg, damit da ein Nebengebäude ermöglicht wird.

## **9. § 41 Abs. 2 VE-BNO Gewerbedefinition**

### **a) Antrag**

Auf die Erwähnung von Kindertagesstätten in der Aufzählung von Gewerben ist zu verzichten.

### **b) Begründung**

Wohnzonen sind hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt (§ 15 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen i.V.m. § 20 VE-BNO). Ein bundesweit einheitlicher Begriff der Wohnnutzung existiert nicht. Die Wohnnutzung kann



in erster Linie als eine Reihe verschiedener Zwecke und Tätigkeiten beschrieben werden, zu denen etwa Erholung, Schlafen, Essen und Hausarbeit gezählt werden. Darüber hinaus werden der Wohnnutzung auch Einrichtungen für die Freizeitbeschäftigung und andere Nutzungen zugerechnet, sofern diese einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen, weshalb gemäss dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau nicht gewinnstrebige Kindertagesstätten keinen Gewerbebetrieb, sondern Wohnnutzung darstellen (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 26. Januar 2010 [WBE.2008.252]). Kindertagesstätten können deshalb nicht pauschal als Gewerbe bezeichnet werden.

## **10. § 51 VE-BNO Bewirtschaftungspflicht für private Parkierungsanlagen**

### **a) Antrag**

Die Parkplatzbewirtschaftungspflicht ist für Parkierungsanlagen ab dreissig Parkfeldern einzuführen.

### **b) Begründung**

Wir begrüssen das Vorhaben, eine Bewirtschaftungspflicht für private Parkierungsanlagen einzuführen. Allerdings ist eine Parkierungsanlage mit fünfzig Parkfeldern – diese Anzahl ist in der BNO der Stadt Aarau vorgesehen – für unsere Gemeinde riesig. Die Bewirtschaftungspflicht ist bereits für Parkierungsanlagen ab dreissig Parkfeldern vorzuschreiben.

## **11. § 53 Abs. 1 VE-BNO Spiel- und Erholungsanlagen**

### **a) Antrag**

Die Pflicht zur Erstellung von Spiel- und Erholungsanlagen ist auf Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten auszudehnen.

### **b) Begründung**

Gemäss der aktuellen Formulierung sind Spiel- und Erholungsanlagen bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen zu errichten. Allerdings ist in § 18 BauV der Begriff des Mehrfamilienhauses definiert als Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten. Es besteht kein Anlass für ein Abweichen von dieser Definition. Überdies soll auch gemäss dem Planungsbericht (S. 78) ab mehr als drei – also ab vier – Wohnungen die Pflicht zur Erstellung von Spiel- und Erholungsanlagen bestehen.

## **12. Ergänzungsantrag zu § 55 Abs. 2 VE-BNO Freihaltung von Frischluftkorridoren**

### **a) Antrag**

§ 55 Abs. 2 VE-BNO ist folgendermassen zu ergänzen: „Dazu gehören ... eine ausreichende Frischluftzufuhr durch das Freihalten von geeigneten Frischluftkorridoren.“





## **b) Begründung**

Die Hitze in den Sommern wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten zunehmen, weshalb auch auf Stufe der BNO allfälligen Kaltluftströmen Rechnung zu tragen ist. Überdies ist die Gemeinde Buchs Pilot-Gemeinde beim Projekt „Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung in Agglomerationsgemeinden“, weshalb diesem Aspekt Beachtung zu schenken ist. Für den Aargau liegen aktuell (Februar 2020) noch keine Klimaanalyse- und Planhinweiskarten vor. Allerdings ist deren Ausarbeitung im Gange und es ist zu erwarten, dass solche Karten noch im laufenden Jahr öffentlich zugänglich gemacht werden. Aus diesem Grund ist in der BNO eine Bestimmung aufzunehmen, welche die Bauherrschaft anhält, allfälligen Kaltluftströmen Rechnung zu tragen und diese nicht zu unterbrechen.

## **13. § 56 Abs. 1 und Abs. 4 VE-BNO Mobilitätskonzept**

### **a) Antrag**

Ein Mobilitätskonzept ist bereits ab einem Verkehrsaufkommen von dreissig Parkfeldern zu verlangen.

### **b) Begründung**

Wir begrüssen das Vorhaben, ein Mobilitätskonzept zu verlangen. Allerdings ist eine Parkierungsanlage mit fünfzig Parkfeldern für unsere Gemeinde riesig. Ein Mobilitätskonzept ist bereits für Parkierungsanlagen ab dreissig Parkfeldern vorzuschreiben.

## **14. § 58 Abs. 5 Satz 2 VE-BNO Mobilfunkantennenanlagen**

### **a) Antrag**

Der Satz ist folgendermassen zu formulieren: „Zudem kann in den Zonen mit einer überwiegenden Wohnnutzung (2. und 3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.“

### **b) Begründung**

Erkennbare Mobilfunkantennen können in der Bevölkerung Unbehagen auslösen, was nicht nur in reinen Wohnzonen zutrifft, sondern auch in Wohn- und Arbeitszonen mit überwiegender Wohnnutzung sowie in Zentrumszonen. Deshalb hat das Bundesgericht anerkannt, dass auch in Zonen mit überwiegender Wohnnutzung ein funktionaler Zusammenhang der Mobilfunkantenne mit der Zone verlangt werden kann (vgl. etwa Urteile des Bundesgerichts 1C\_451/2017 vom 30. Mai 2018, E. 4.4.4, sowie 1C\_167/2018 vom 8. Januar 2019, E. 2.3). Mit der Ausweitung des Kriteriums des funktionalen Zusammenhangs auf Zonen zweiter Priorität mit überwiegender Wohnnutzung nimmt die Gemeinde ihre Steuermöglichkeiten in diesem sensiblen Bereich umfassend wahr.



## **15. § 60 Abs. 4 Satz 2 VE-BNO Lichtemissionen**

### **a) Antrag**

Der Satz ist folgendermassen zu formulieren: „Mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonale Fest- und Sportbeleuchtungen sind Aussenbeleuchtungen sowie nach aussen wirkende Innenbeleuchtungen von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet“.

### **b) Begründung**

In den anderen Sätzen werden die nach aussen wirkenden Innenbeleuchtungen stets explizit erwähnt. Würden sie in diesem Satz nicht auch explizit genannt, so müsste in einem Umkehrschluss die Folgerung gezogen werden, dass diese Bestimmung für nach aussen wirkende Innenbeleuchtung nicht gelten soll.

## **16. Ergänzungsantrag: Mehrwertausgleich von dreissig Prozent**

### **a) Antrag**

Es ist folgender Paragraph neu aufzunehmen: „Für Neueinzonungen beträgt die Mehrwertabgabe dreissig Prozent. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.“

### **b) Begründung**

Vorab ist festzuhalten, dass die Ausführungen im Planungsbericht (S. 93) widersprüchlich sind und nicht von einer sorgfältigen Redaktion zeugen. Die SP Buchs ist grundsätzlich der Ansicht, dass der Gewinn, der aus einer Um- respektive Einzonung entsteht und zu dem der Eigentümer gar nichts beigetragen hat, so weit wie zulässig abzuschöpfen ist. Die Gemeinden können die kantonale Quote der Mehrwertabgabe von zwanzig Prozent auf dreissig Prozent erhöhen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb – gerade auch in Anbetracht der finanziellen Situation unserer Gemeinde – von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht werden soll. Zwar würde vorliegend nur bei einer Liegenschaft eine Mehrwertabgabe fällig, doch auch der daraus resultierende Mehrwert ist – soweit zulässig – abzuschöpfen. Mit einer Bestimmung in der BNO ist auch gleich die Grundlage für allfällige spätere Einzonungen geschaffen.

Neben diesen grundsätzlichen Überlegungen kommt im vorliegenden Fall hinzu, dass die Post Immobilien AG als Eigentümerin der betroffenen Parzelle offenbar selber eine Umzonung beantragt hat. Kommt die Gemeinde diesem Antrag nach, so wird der Post Immobilien AG ermöglicht, die Parzelle zu veräussern oder selber umzunutzen und so ihre Rendite zu erhöhen. Auch aus diesem Grund ist der höchst mögliche Betrag abzuschöpfen.



## **17. Ergänzungsantrag: Pflicht, Ruinen und Baulücken abzutragen**

### **a) Antrag**

Es ist folgender Paragraph neu aufzunehmen: „Durch Brand, Elementarereignisse oder Vernachlässigung beschädigte Gebäude müssen innert zwei Jahren ganz abgetragen werden.“

### **b) Begründung**

Beschädigte Gebäude wirken sich negativ auf ein ganzes Quartier aus, weshalb Eigentümer solcher Bauten zu deren Abbruch zu verpflichten sind.

## **18. Ergänzungsantrag: Einfriedungen**

### **a) Antrag**

Es ist folgender Paragraph neu aufzunehmen: „Geschlossene Einfriedungen und Mauern im Nahbereich von Quartiersammel- und Erschliessungsstrassen dürfen maximal 1,5 m hoch sein. In allen Bauzonen dürfen Einfriedungen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.“

### **b) Begründung**

Einfriedungen beeinflussen erheblich, wie ein Quartier wirkt. Werden alle Häuser von hohen Einfriedungen umgeben, so verkommen die Strassen und Wege zu anonymen Strassenschluchten, die auch das Sicherheitsgefühl negativ beeinflussen, weshalb eine Bestimmung analog zu § 50 Abs. 5 BNO Baden aufzunehmen ist. Es trägt auch erheblich zu einem lebendigen Quartier bei, wenn vom öffentlichen Raum, die Sicht auf die Gebäude frei ist. Dies erlaubt es den Bewohnerinnen und Bewohnern, miteinander ins Gespräch zu kommen. Ausserdem sind scharfe Spitzen und Stacheldrähte (vgl. z.B. Mitteldorfstrasse 65) explizit zu verbieten, da sie gefährlich sind, abweisend wirken und auch das Sicherheitsgefühl negativ beeinflussen können.

Wir danken für die wohlwollende Prüfung unserer Anträge und verbleiben

mit vorzüglicher Hochachtung

Jost Köchli