

PROTOKOLL NR. 7/90

der Sitzung	des Gemeinderates gem. Art. 9 der Geschäftsordnung
Tag und Zeit	Montag, 25. Juni 1990, 20.15 Uhr
Ort	Mehrzweckhalle
Präsenz	Gemeinderat Franco Piubellini entschuldigt abwesend
Vorsitz	Gemeinderatsvizepräsident M. Aschwanden
Protokoll	A. Hollenstein
Traktanden	

6. Kredit, Einspracheentscheide und Genehmigung des Quartierplanes "Falveng Süd"

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Kredit, Einsprache-
entscheide und Ge-
nehmigung des Quar-
tierplanes "Falveng
Süd"

[REDACTED] tritt bei diesem Geschäft als Direktbetroffe-
ner in Ausstand.

Der Gemeinderatsvizepräsident verliest die Anträge des Vor-
standes und eröffnet die Eintretensdebatte.

[REDACTED] Das Quartierplangebiet Falveng Süd beinhaltet
rund 34'000 m² Bruttofläche, die im Besitze von 31 Eigentü-
mern steht. Auf dieser Fläche können rund 51 neue Häuser
realisiert werden. Das Gebiet liegt in der W2 mit einer Aus-
nützungsziffer von 0,5, was 13'600 m² Bruttogeschossfläche
entspricht und für mehr als 100 4 1/2-Zimmerwohnungen rei-
chen würde. Wer sich mit der Wohnraum- und Baulandsituation
in Ems beschäftigt, kommt zum Schluss, dass durch ein größ-
eres Angebot eine Beruhigung eintreten kann. Zudem hat Ge-
meinderat Carlo Zarn im 86 eine Motion eingereicht, welche
verlangte, dieses Gebiet von der zweiten in die erste Etap-
pe umzuteilen. In der Zwischenzeit sind vier Jahre vergan-
gen für die Zonenplanrevision sowie die Ausarbeitung des
Quartierplanes. Seit der letzten öffentlichen Baulandumle-
gung 1980 sind auch bereits wieder zehn Jahre verflossen.
Das Bedürfnis für die Umlegung ist ausgewiesen. Für die Ei-
gentümer hat die Genehmigung des Quartierplanes auch einen
erheblichen Einfluss auf den Bodenwert. Zudem kann mancher
junge Emser das lang ersehnte Eigenheim erstellen. Anhand
von Folien erläutert Crufer den Quartierplan im Detail. Die

sechs fristgerecht eingereichten Einsprachen sind aus den Beilagen zur Botschaft ersichtlich. Die Stellungnahmen und Anträge des Vorstandes zu diesen Einsprachen sind aus der Botschaft ersichtlich. Abschliessend ersucht Crufer auf die Vorlage einzutreten und die Anträge im Sinne des Gemeindevorstandes zu verabschieden.

██████ stellt den Antrag auf Rückweisung bzw. Nichteintreten auf das Geschäft und begründet seinen Antrag wie folgt:

Seitens der Bürgergemeinde liegt ein Rekurs gegen die Quartierplanung vor, der der heutigen Denkweise der Bevölkerung besser entspricht, mit den Landressourcen haushälterisch umzugehen. Der Vorschlag beinhaltet auch die Idee, dass ein Teil der Südosttangente mit der Quartierplanung realisiert werden sollte. Ein weiterer Vorteil wird durch die Bürgergemeinde aufgezeigt durch Erschliessung des Quartieres mit Stichstrassen. Dies hat den Vorteil, dass ein wesentlicher Teil der Asphaltierung des Quartiers vermieden werden kann. Die Stichstrassen heben die Wohnqualität im Quartier an. Stichstrassen werden wenig und wenn langsam befahren, dadurch können die Kinder auf diesen Strassen spielen. Wenn man über zwei Bautiefen geht, kann auch eine dritte mittels Stichstrasse erschlossen werden. Stichstrassen weisen den weiteren Vorteil auf, dass sie vielfach privat erstellt werden und dadurch in die Ausnützungsziffer miteinbezogen werden können. Bei diesem Quartier werden 12 % Bauland für Strassen beansprucht. Er könnte sich vorstellen, dass durch Stichstrassen, diese Beanspruchung vermindert würde.

Ein weiterer Vorteil der Variante der Bürgergemeinde wäre, dass ein Teil der Südosttangente bereits gebaut würde und man müsste später nicht die ganze Strecke vom Vial bis zur Flughalle realisieren. Die unterbreitete Quartierplanung entspricht einer veralteten Denkweise. Von der planerisch verkehrstechnischen Sicht entspricht jedoch das Vorgelegte dem, was man heute so baut. Jedoch sollte man die neue Denkart in die Planung des Quartieres einfliessen lassen.

Der Gemeinderatsvizepräsident weist darauf hin, dass gemäss Art. 20 der Geschäftsordnung des Rates, die nachfolgende Diskussion sich nur auf den Rückweisungsantrag Locher zu beschränken hat.

Für ██████ stellt sich die rechtliche Frage, ob das Geschäft zurückgewiesen werden kann. Er verweist auf Art. 103 BG, der vorschreibt, dass nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens der Gemeinderat über allfällige Einsprachen und die Genehmigung des Quartierplanes entscheidet. Crufer glaubt, dass aufgrund dieser Formulierung auf das Geschäft eingetreten werden muss. Er ersucht jedoch die anwesenden Juristen um die entsprechende Interpretation.

Nach Auffassung von ██████ ist eine Rückweisung des durch den Vorstand beantragten Geschäftes zulässig.

Aufgrund der vorliegenden Situation nimmt ██████ Stellung zum Vorschlag der Bürgergemeinde. Er war erstaunt

über die Einsprache, nachdem anlässlich der Orientierung der Eigentümer die Bürgergemeinde die Planung voll unterstützte. Die Bürgergemeinde beanstandet als einzige das Erschliessungskonzept, alle übrigen 30 Landbesitzer sind damit einverstanden. Die durch die Bürgergemeinde aufgeführten Vorteile sind nicht belegt. Gemäss Vorschlag der Bürgergemeinde müsste die Südosttangente 7 m über die Perimetergrenze hinausgezogen werden. Dadurch würde fremder Boden beansprucht, über den wir rechtlich nicht verfügen können. Wenn, dann müsste die Südosttangente in das Planungsgebiet hineingestellt werden. Es stellt sich dann die Frage, wieviel weniger Land für Strassen zur Verfügung gestellt werden müsste. Die Perimetergrenze kann nicht mehr geändert werden, da das Einleitungsverfahren bereits abgeschlossen ist. Für die Aenderung der Perimetergrenze hätte beim Einleitungsbeschluss reagiert werden müssen, nicht erst heute fünf vor zwölf. Eine Beanspruchung von 12 % des Bodens für die Erschliessung entspricht einem normalen Wert. Die Erschliessung eines Wohnquartieres sollte von Norden, nicht von Süden erfolgen. In diesem Punkt ist die Variante Vorstand klar besser. Wenn die Quartierstrasse verloren geht, wo wird dann die Prozession von Maria Himmelfahrt durchgeführt? Via Südosttangente, die eine Funktion als Sammelstrasse aufweist? Die vom Vorstand unterbreitete Quartierplanung ist breit abgestützt. 25 Eigentümer akzeptieren diese ohne Einsprache. Von den sechs eingegangenen Einsprachen wird z.T. Gutheissung oder befriedigende Lösung beantragt. Falls die Planung nicht positiv verabschiedet wird, führt dies zu einem ewigen Verfahren. Man müsste nochmals von Grund auf neu anfangen, was wieder Einsprachen auslösen würde. Zudem würden neue Kosten von ca. Fr. 20'000.-- bis Fr. 30'000.-- entstehen, die durch die Quartierplanbeteiligten erbracht werden müssten. Nicht nur durch diejenigen, die heute Einsprache erheben, sondern auch durch die anderen, die mit der heutigen Planung einverstanden sind. Wenn heute positiv entschieden wird, kann man voraussichtlich Ende Jahr bauen. Wenn der Planung nicht zugestimmt wird, gehen nochmals ein bis zwei Jahre verlustig. Die Einsprache der Bürgergemeinde ist zu oberflächlich, zu wenig belegt und begründet, um ein Verfahren kurz vor Abschluss zu stoppen.

Gemäss [REDACTED] unterstützt die SP-Fraktion die Einsprache der Bürgergemeinde. Die Einwände des Vorstandes zur Einsprache sind nicht so bedeutend, um diese abzuweisen. Der Zonenplan kann geändert werden. Er sieht nicht ein, weshalb eine 80 m lange Stichstrasse unüberwindbare Verkehrsprobleme verursachen sollte. Für den Zugang zum Fussweg bei Tuma Falveng können Lösungen gefunden werden. Die Südumfahrung muss zu einem späteren Zeitpunkt auf alle Fälle erstellt werden. Weshalb ein Teilstück davon nicht schon heute? Bei einer späteren Erschliessung des Gebietes Tuma Marchesa kann das grosse Verkehrsaufkommen viel besser und weniger störend durch die Südumfahrung bewältigt werden. Mit der von der Bürgergemeinde vorgeschlagenen Lösung wird die Wohnqualität in der zweiten und dritten Bautiefe des Gebietes Falveng erhöht.

Die Via Nitscholas, an der er wohnt und auf der die Kinder spielen, entspricht einer Quartierstrasse, wie im vorliegenden Quartierplan Falveng Süd vorgesehen. Beim Ausbau der Südosttangente, gemäss Vorschlag der Bürgergemeinde, können die Kinder auf der Tangente nicht spielen und der Zugang zum Hügel ist versperrt, da er durch Private verbaut ist. Beim vorliegenden Vorschlag des Vorstandes geht nicht einmal 1 % mehr Land für Strassen verloren als beim Vorschlag der Bürgergemeinde, da wie bereits von Crufer gesagt, die Südosttangente nicht über die Perimetergrenze hinausgehen darf. Ebenfalls kann die Quartierstrasse nicht weggelassen werden, da diese im Zonenplan enthalten ist. Die Strassen wurden von Norden erschlossen, um die Wohnqualität zu fördern. Bei der Variante des Vorstandes können bei den vordersten Grundstücken gegen die Südtangente Staudenbänder angepflanzt werden, die als Lärm- und Sichtschutz dienen. Dies ist bei der Variante der Bürgergemeinde nicht mehr möglich, da dann alle 25 m die Stichstrassen direkt in die Südtangente einmünden. Um ins Dorf zu gelangen, müssten die Anwohner die Südtangente benützen. Dies würde die Sicherheit verringern, vor allem der Kinder und alten Leute. Das Land, das den Grundeigentümern bei der ersten Erschliessung Falveng bereits abgezogen wurde, d.h. im Perimeter belastet, das weggenommen wird, muss diesen zurückgegeben resp. zurückbezahlt werden. Federspiel verweist zudem auf die Verkehrssituation in den Stichstrassen und in der dritten Bautiefe sowie auf die Kehrrichtentsorgung bei den Stichstrassen.

Die Südtangente weist eine Rechtskurve auf. Die Stichstrassen würden in diese Rechtskurve einmünden. In dieser Rechtskurve besteht keine Uebersicht. Die Sicherheit der Anwohner muss jedoch gewährleistet werden.

Der Vorschlag stammt vom Bürgerrat und nicht von der Gesamtheit der Bürger.

weist auf den Verfahrensunsinn hin. Mit welchem Recht wird über die Grundeigentümer entschieden, die mit dem Verfahren einverstanden sind, lediglich, weil ein Grundeigentümer am Grundsatz zweifelt. Die Bürgergemeinde hätte früher ihre Zweifel am Verfahren anbringen sollen und nicht erst jetzt. Der Vorschlag der Bürgergemeinde beinhaltet auch das Abbrechen einer Strasse, was nicht zweckmässig ist. Crufer ersucht den Rat, die Gesamtzusammenhänge zu sehen, auf die Vorlage einzutreten und die Einsprachen zu erledigen.

ist über die Arbeit, die hier geleistet wird, enttäuscht. Heute besteht die Möglichkeit über einen Zonenplan zu befinden, von dem man vor einiger Zeit davon ausging, auf diese Art und Weise könnte man diesen gestalten. Man wird heute praktisch gezwungen, diesen auf die vorgeschlagene Art auszuführen. Es bestehen zwei Punkte der Argumentation, die ihm zu denken geben. Bei der damals festgelegten Perimetergrenze hätte man Varianten diskutieren und den Zonenplan überprüfen müssen. Im weiteren ist zu bedenken, dass wenn heute beschlossen würde eine neue Variante zu prüfen, dies eine zeitliche Verzögerung von ein bis zwei

Jahren verursachen würde. Er ist enttäuscht, dass in einem Stadium, in dem noch kein Kubikmeter Erde verschoben wurde, es fast nicht möglich ist, eine neue Idee zu überprüfen und gegen vernünftige Argumente abzuwägen. Die übrigen Argumente gegen die Idee der Stichstrassen kann man nicht gelten lassen. Man könnte die Stichstrassen bis in die dritte Bautiefe erstellen und von dort Fussgängerwege bis zum Waldweg der Tuma Falveng ziehen. Damit wären die Anwohner nicht gezwungen, die Südosttangente zu benutzen, um zu Fuss ins Dorf zu gelangen. Er war der Ansicht, dass die Südosttangente längst in der Planung entsprechend enthalten ist. Die 7 m für diese Strasse werden so oder so benötigt, deshalb spielt es keine Rolle, ob heute oder erst in zehn Jahren. Die grosse zeitliche Verzögerung, die entstehen würde, die Neuauflage der Quartierplanung sowie die grosse Anzahl der Anstösser, die mit der erarbeiteten Quartierplanung zufrieden sind, sind die Argumente, die ihn dazu bewegen, seinen gestellten Antrag zurückzuziehen.

Eintreten wird stillschweigend beschlossen.

Bei der Behandlung der eingegangenen Einsprachen tritt in Ausstand, da er einige Eigentümer beraten hat.

Die Einsprachen werden einzeln zur Diskussion gestellt.

Ohne Diskussion wird dem Antrag des Vorstandes mit 12 : 0 Stimmen zugestimmt und die Einsprache der Stiftung Alters- und Pflegeheim Casa Falveng im Sinne der Stellungnahme des Gemeindevorstandes gutgeheissen.

Ohne Diskussion wird mit 8 : 4 Stimmen dem Antrag des Gemeindevorstandes zugestimmt und die Einsprache der Bürgergemeinde abgelehnt.

Ohne Diskussion wird dem Antrag des Gemeindevorstandes mit 12 : 0 Stimmen zugestimmt und die Einsprache von gutgeheissen.

Der Gemeinderatsvizepräsident verliest den Antrag des Vorstandes zur Einsprache des . Zu dieser Einsprache ist von direkt an den Gemeinderat ein Schreiben eingegangen, das vom Gemeinderatsvizepräsidenten verlesen wird (genauer Text siehe Beilage).

Da keinen Antrag stellen kann, stellt einen Antrag im Sinne des vorgelesenen Schreibens. Der Antrag des Vorstandes sei insoweit abzuändern, als die Parzelle "B" des betreffend Reduktion nicht 45 m², sondern höchstens die Hälfte, nämlich 22,5 m² betrage. Um dies zu erreichen, soll die Teilparzelle des

■ nicht wie vom Vorstand beantragt, um 2,50 m verlängert werden, sondern lediglich um 1,25 m. Zarn erläutert im Detail, anhand des Planes, seinen Antrag.

■ weist darauf hin, dass gemäss Neuzuteilungsberechnungstabelle Hans Durisch eine Mehrfläche von 114 m² und ■ eine Minderfläche von 64 m² erhielt. Locher unterstützt den Antrag des Vorstandes, da dieser ein Kompromiss darstellt. Auch bei der vorgeschlagenen Reduktion resultiert schlussendlich für ■ immernoch eine Mehrzuteilung.

■ geht mit ■ einig, dass es sich um eine Kompromisslösung handelt. Der Vorstand hat versucht, eine faire Lösung zu erarbeiten. Zielsetzung war es, für alle überbaubare Parzellengrössen zu erhalten. Im betroffenen Planquadrat hat nur ■ eine Mehrzuteilung, alle anderen Minderzuteilungen. Mit dem gestellten Antrag hat der Vorstand versucht, einen ausgewogenen Kompromiss zu unterbreiten.

■ äussert sich kurz zur Tabelle der Neuzuteilungsberechnung. Bei ■ ist ein Strassenanteil von 37 m² ausgewiesen. Wenn man aber von 576 m² 12 % Strassenanteil berechnet, erhält auch ■ eine Mehrzuteilung.

Gemäss ■ legt ■ 302 m² in die Planung ein und erhält dadurch eine überbaubare Parzelle von 495 m². Zudem hat er den Vorteil, dass die hinterliegende Parzelle von der Belastung der Erschliessung nicht betroffen ist. Könnten diese 302 m² nicht in die Quartierplanung aufgenommen werden, müsste die Parzelle durch die hinterliegende Parzelle erschlossen werden. Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass die Parzelle am Ende der Stichstrasse liegt und somit weniger Emissionen ausgesetzt ist. Zarn sucht nach einem Vergleich, mit dem beide Beteiligten zufrieden sein können. Er möchte aufzeigen, dass ■ mit Einlegen von 302 m² eine voll erschlossene Parzelle erhält.

■ weist darauf hin, dass es heikel ist, das Land, das ausserhalb der Perimetergrenze liegt, in die Ueberlegungen miteinzubeziehen, wenn ein Fehler bei der Abgrenzung der Einleitung des Quartierplanverfahrens gemacht wurde. Entweder hätte man ■ mit seiner Parzelle aus der Quartierplanung ausschliessen oder die Gesamtparzelle miteinbeziehen sollen. Aufgrund der vorliegenden Situation darf heute das ausserhalb der Perimetergrenze liegende Stück nicht in die Ueberlegungen miteinbezogen werden.

Nachdem die Diskussion erschöpft ist, stimmen 9 für den Antrag des Vorstandes und 3 für den Gegenvorschlag von ■.

Somit wird die Einsprache des ■ teilweise gutgeheissen, die Teilparzelle um 2,50 m verlängert und die Minderfläche reduziert sich von 64 m² auf 19 m².

Bedingt durch die Verschiebung der Grenze der Parzelle C des [REDACTED] um 2,50 m nach Süden, reduziert sich die südlich gelegene Teilparzelle B des [REDACTED] um ca. 45 m².

Ohne Diskussion wird dem Antrag des Vorstandes mit 12 : 0 Stimmen stattgegeben und die Einsprache der [REDACTED] im Sinne der Stellungnahme des Vorstandes gutgeheissen.

Ohne Diskussion wird dem Antrag des Vorstandes mit 12 : 0 Stimmen stattgegeben und die Einsprache des [REDACTED] im Sinne der Stellungnahme des Vorstandes gutgeheissen.

In der Schlussabstimmung wird den Anträgen des Vorstandes

1. Die Quartierplanung sei gestützt auf Art. 103 BG zu genehmigen.
2. Die Einsprachen seien gemäss Antrag des Vorstandes gutzuheissen resp. abzulehnen.
3. Es sei ein Kredit von Fr. 432'800.-- (Kostenstand Mai 1990) zuzüglich allfälliger Teuerung zu sprechen und zuhanden der Volksabstimmung gemäss Art. 25 lit. e der Gemeindeverfassung zu verabschieden.
4. Den Gemeindevorstand mit der Ausführung und der Geldmittelbeschaffung zu beauftragen.

mit 12 : 0 Stimmen zugestimmt.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Der Protokollführer:


A. Hollenstein

27. AUG. 1990

Dieses Protokoll ist anlässlich der Sitzung vom
genehmigt worden.

Der Gemeinderatspräsident:

A. Pfiffner



Beilage

[REDACTED]