



AUSZÜGE AUS DEN PROTOKOLLEN DES GEMEINDEVORSTANDES FELSBERG – QP In da Losa

Sitzung vom 16. September 2002

Trakt. 2/272

CAS/THA/FEM

Raumplanung, Quartierplan „in da Losa“, Verabschiedung Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften (QPV) sind von Silvio Sauter der Stauffer & Studach AG überarbeitet worden und liegen nun in definitiver Fassung vor. Insbesondere ist die Gestaltung der Vorbereiche für An- und Nebenbauten und Unterstände im Art. 9 neu definiert worden.

Der Gemeindevorstand verabschiedet die QPV der Gewerbezone in da Losa einstimmig. Sie sind integrierender Bestandteil dieses Protokolls.

Sitzung vom 28. Oktober 2002

Trakt. 2/317

FEM/THA/CAS/ Publ.

Raumplanung, Gewerbezone in da Losa-Ost, Genehmigung Quartierplanvorschriften und öffentliche Auflage

Der Gemeindevorstand hat an seiner Sitzung vom 21. Oktober 2002 beschlossen, gestützt auf Art. 38 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes sowie Art. 65ff des Baugesetzes der Gemeinde Felsberg für das Gebiet 'In da Losa-Ost' das Quartierplanverfahren einzuleiten.

Die Begrenzung des Perimetergebietes ist aus dem bei der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegten Plan ersichtlich. Das Quartierplanverfahren umfasst:

1. Gestaltungsplanung
2. Erschliessungsplanung
3. Grundsätze für die Verteilung der Erschliessungskosten
4. Kostenverteiler der Quartierplankosten

Gestützt auf Art. 68 des Baugesetzes der Gemeinde werden folgende Akten öffentlich aufgelegt.

1. Quartierplanvorschriften und Kostenverteiler
2. Bestandesplan 1:1000
3. Gestaltungsplan 1:1000
4. Erschliessungsplan 1:1000

Auflageort: Gemeindekanzlei

Auflagezeit: 1. November 2002 bis 21. November 2002 (20 Tage) während der
Schalteröffnungszeiten



Aus Anlass der Bürgergemeindeversammlung werden die Akten am Abend des 14. Novembers 2002 in der Ratsstube von 19.00 Uhr bis 20.00 Uhr aufgelegt.

Gegen die Einleitung des Quartierplanverfahrens und die Abgrenzung des Gebietes sowie die öffentliche Auflage der Quartierplanakten kann innert 20 Tagen seit amtlicher Bekanntgabe des Beschlusses beim Gemeindevorstand Felsberg schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Dieser Beschluss wird durch Anschlag in der Gemeinde sowie im Publikationsorgan der Gemeinde öffentlich bekannt gegeben. Den Eigentümern den Baurechtlehnehmern im Quartierplangebiet 'In da Losa-Ost' wird dieser Beschluss unter Angabe der Einsprachemöglichkeit mitgeteilt.

Die Quartierplanvorschriften sind integrierender Bestandteil dieses Protokolls.

Sitzung vom 25. November 2002

Trakt. 4/354

CAS/FEM/THA

Raumplanung, Gewerbezone in da Losa-Ost, Einsprache Bürgergemeinde zu Quartierplan

Unter der Ägide der Bürgergemeinde hat die Gesamtheit der betroffenen Grundeigentümer vertreten durch Rechtsanwalt M. Toller von der Bänziger.Mengiardi.Toller & Partner eine Einsprache eingereicht.

Erste Analysen des verantwortlichen Gemeindeplaners und von Walter Stockmann haben ergeben, dass nur in wenigen, eher untergeordneten Punkten, Angriffsflächen für einen Erfolg der Einsprache gegeben sind. Ein Punkt ist sicher die Lage der Strassen, die praktisch ausschliesslich auf dem Land der Einsprechenden liegen.

Grundsätzlich will man in den problematischen Punkten mit Anpassungen entgegenkommen. Zu den Punkten, wo man rechtlich eindeutig auf der sicheren Seite ist, sollen keine Zugeständnisse gemacht werden.

Der Gemeindevorstand muss sich gezwungenermassen in dieser Sache juristisch vertreten lassen. In der Bestimmung eines Rechtsvertreters mit entsprechender Reputation in dieser Materie wird Markus Feltscher beauftragt, in erster Priorität Dr. iur. Peter Conrad zur Übernahme des Mandats anzufragen.

Sitzung vom 17. Februar 2003

Trakt. 10/43

FEM/THA/CAS

Raumplanung, Quartierplan in da Losa-Ost, Lösungsvorschlag zu Einsprache / Abwarten Eintretensentscheid Bürgergemeinde

Die Bürgergemeinde hat im Herbst 2002 gegen den Quartierplan „in da Losa-Ost“ unter Zuhilfenahme von Dr. iur. Marco Toller angesprochen (Trakt. 354). Die politische Gemeinde sah sich daraufhin gezwungen, sich ebenfalls rechtlich vertreten zu lassen, was in der Person von Dr. iur. Peter Curdin Conrad geschehen ist.

Am 29. Januar 2003 haben sich beide Parteien zu einer gemeinsamen Sitzung getroffen. Das Protokoll dieser Sitzung ist integrierender Bestandteil dieses Protokolls.



Der Gemeindevorstand gibt der ausgehandelten Übereinstimmung grünes Licht und bestätigt damit das Handeln der Gemeindevertreter. Nun ist der Eintretensentscheid der Bürgergemeinde abzuwarten.

Der ausgehandelte Kompromiss gilt nur unter Vorbehalt eines positiven Eintretens der Bürgergemeinde. Fällt dieser Entscheid positiv aus, wird zuerst das Perimetergebiet respektive das Quartierplangebiet gemäss der Übereinstimmung neu aufgelegt. In einer zweiten Phase kommen dann die Entschädigungsfragen zur Auflage.

Sitzung vom 11. August 2003

Trakt. 10/180

FEM/CAS/THA

Raumplanung, Quartierplan in da Losa-Ost, Präzisierung Vergleichsvorschlag

Chronologie der Ereignisse:

- Die gemeinsame Sitzung zwischen der Bürgergemeinde und den Rechtsvertretern beider Parteien vom 29. Januar 2003 führt zu einem Vergleichsvorschlag (Trakt. 10/43).
- Am 6. März treffen sich beide Rechtsvertreter, worauf Dr. iur. Conrad hält als Rechtsvertreter der Gemeinde Felsberg den Vergleich festhält und den Parteien zukommen lässt.
- Die nächste Reaktion folgt am 7. Juni (!); Dr. iur. Toller wünscht die Klärung einiger Fragen, bevor er vor den Bürgerrat treten könne. Diese Fragen werden ihm umgehend beantwortet.

Mit Schreiben vom 4. August 2003 kündigt Dr. Toller den grundsätzlichen Akzept des Vergleichsvorschlags durch die Bürgergemeinde an. Es bestehen aber noch Fragen.

Diese betreffen

a) die Lage, respektive die Finanzierung der teilweise bestehenden Nord-Süd-Strasse. Um diese zu gleichen Teilen auf die Gebiete zu legen, respektive die Grenze in der Mitte verlaufen zu lassen, wurde sie um ca. 1 Meter nach Nord-Osten verlegt. Das hat zur Folge, dass die bestehende Strassenfläche ab Rheinstrasse nach Nord-Osten verbreitert wird, beziehungsweise ein Teil nicht mehr genutzt wird und nur noch als Vorplatz den Baurechtsnehmern der Bürgergemeinde zufällt.

b) die Indexierung des Perimeterbeitrages von Fr. 57.- pro m². Die Bürgergemeinde will – keine Indexierung, weil Teile ihrer Grundstücke schon erschlossen oder autonom erschliessbar sind.

c) die Anmerkung der Perimeterschuld im Grundbuch und die Kompetenz des Bürgerrates zur Vollziehung des Geschäfts

Der Gemeindevorstand nimmt wie folgt Stellung

- a.) Die Kosten für die „zusätzliche“ Strassenfläche sind im Perimeterbeitrag von Fr. 57.- pro m² enthalten. Im Falle der Realisierung der 2. Etappe wird der B'gde das Anrecht eingeräumt, den Landbedarf zu indexierten Fr. 143.- pro m² an die Gemeinde zu verkaufen.
- b.) die Nicht-Indexierung des Perimeterbeitrages ist unhaltbar und wird abgelehnt
- c.) selbstverständlich wird die Perimeterschuld im Grundbuch angemerkt. Und: Nach Ansicht des Gemeindevorstandes müsste das Geschäft eigentlich in der Kompetenz des Bürgerrates liegen.



Sitzung vom 25. August 2003

Trakt. 6/187

FEM/CAS/Publ.

Raumplanung, Quartierplan „in da Losa-Ost“, Antwort auf Präzisierungen

Der Rechtsvertreter der Bürgergemeinde hat auf die Präzisierung (Trakt. 10/180) in einem Punkt negativ reagiert. Die Partei ist nach wie vor nicht bereit, den Perimeterbeitrag einer Indexierung zu unterstellen. Sie besteht überraschenderweise neu darauf, die geänderten Quartierplanunterlagen erneut öffentlich aufzulegen, um die Rechte der im Norden an das Quartierplangebiet angrenzenden Eigentümer zu wahren.

Die Befreiung des Perimeterbeitrages von der Indexierung wird vom Gemeindevorstand als indiskutabel abgelehnt. Es gibt keine relevante Begründung für ein solches Vorgehen. Mit dem Verlangen einer neuerlichen Auflage bringt die Bürgergemeinde eine Forderung ein, welche nicht Bestandteil der Einsprache war. Darauf will die politische Gemeinde nicht eintreten, es steht der Bürgergemeinde nicht zu, das amtliche Verfahren vorzuschreiben. Zudem kann dem ständigen Einbringen von in der Einsprache nicht enthaltenen Bedingungen wenig Verständnis entgegengebracht werden und es ist fraglich, ob man darauf überhaupt eintreten muss, respektive will.

Der Gemeindevorstand beauftragt seinen Rechtsvertreter mit einer klaren Stellungnahme in diesem Sinne. Die Möglichkeit zur Ausräumung der strittigen Punkte wird nur noch auf dem Verhandlungswege gesehen, das heisst man will sich erneut und abschliessend am runden Tisch treffen. Als Terminvorschlag wird der 15. September 2003 eingebracht.

Sitzung vom 27. Oktober 2003

Trakt. 1/239

FEM/CAS

Raumplanung, Quartierplan „in da Losa-Ost“, Vergleich mit Bürgergemeinde

Mit der Stellungnahme vom 11. August 2003 (Trakt. 10/180) sind die Fragen ausgeräumt worden. Der Vergleichsentwurf liegt nun in bereinigter Form vor und ist von den Vertretern der Bürgergemeinde akzeptiert. Gemäss Verfassung bedarf er aber noch der Zustimmung durch die Bürgerversammlung, welche Ende November darüber befinden wird.

Der Vergleich ist integrierender Bestandteil dieses Protokolls.

Felsberg, 12. Februar 2019

Der Gemeindepräsident

Peter Camastral

Der Gemeindeschreiber

Ernst Cadosch