

Gesamtrevision Nutzungsplanung Bericht zur Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung vom 13. Oktober bis 12. November 2020

Beschlossen vom Gemeinderat Gipf-Oberfrick am: 27. Juni 2022

Gemeinde Gipf-Oberfrick

1 Einleitung und Lesehilfe

Die öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgte vom 13. Oktober bis 12. November 2020. Den Start bildete die öffentliche Informationsveranstaltung vom 13. Oktober 2020. Sie bot allen Interessierten die Gelegenheit, sich über die Nutzungsplanung zu informieren. Während der ganzen Mitwirkung waren die Unterlagen zur Nutzungsplanung (d. h. Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonenplan, Kulturlandplan, Änderungspläne und Planungsbericht) auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet und lag bei der Gemeinde zur Einsichtnahme auf.

Insgesamt sind in der öffentlichen Mitwirkung 18 Eingaben eingegangen. Dabei ist zu beachten, dass die Mitwirkungseingaben in der Regel mehrere Begehren enthalten. Am 27. Oktober und 2. November 2020 wurden ausserdem zwei Sprechstunden angeboten, um persönliche Fragen und Anliegen mit Vertretern der Gemeinde (u. a. Gemeinderäte, Gemeindeschreiber, Bauverwalter) und dem Fachplaner zu besprechen.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht dokumentiert alle Eingaben zur Nutzungsplanung. Sie sind chronologisch nach Eingang der Eingabe geordnet. Die Liste «Übersicht der Mitwirkungseingaben» bietet einen Überblick über alle Eingaben. Jedes Begehren ist aufgeführt und mit einer planerischen Stellungnahme und mit dem Entscheid des Gemeinderats versehen. Anlässlich der Sitzung vom 27. Juni 2022 hat der Gemeinderat den Mitwirkungsbericht beraten und genehmigt.

Mit dem Beschluss des Mitwirkungsberichts zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung am 27. Juni 2022 durch den Gemeinderat Gipf-Oberfrick ist die Mitwirkung abgeschlossen.

Der Entscheid des Gemeinderats ist jeweils in der rechten Spalte aufgeführt. Folgende Arten von Entscheiden werden unterschieden:

Keine Anpassung	Das Begehren wird materiell abgelehnt und nicht umgesetzt (gemäss nebenstehend aufgeführter Erwägung). Das heisst, es ergibt sich daraus keine Änderung am Entwurf der Nutzungsplanung.
Kenntnisnahme	Aus dem Begehren geht kein direkter Handlungsbedarf im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung hervor. Es wird aber dokumentiert und fliesst je nach Bedarf in andere Instrumente oder Verfahren ein.
Anpassung	Dem Begehren wird materiell zugestimmt; der Entwurf der Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst.

Gemeinde Gipf-Oberfrick

2 Chronologische Übersicht der Mitwirkungseingaben

Nr.	Eingang	Verfasser/Verfasserin
1	21.10.2020	Heinz Hinden, Hinden AG
2	22.10.2020	Schmid Wohnen
3	28.10.2020	Theo und Gabi Hinden
4	02.11.2020	Landi Frila Genossenschaft
5	04.11.2020	Michael Schraner, EOF AG
6	06.11.2020	Fricktal Regio Planungsverband
7	06.11.2020	Gerold Schmid
8	11.11.2020	Antonia Schraner-Zumsteg
9	11.11.2020	Vera Hardmeier Balmer und Marc Balmer
10	11.11.2020	Thomas Schmid
11	11.11.2020	Fredy Zulliger
12	12.11.2020	Adrian Müller
13	12.11.2020	EPIKUR AG
14	12.11.2020	Peter Rickenbach
15	12.11.2020	Monique Bitterli
16	13.11.2020	Reto Möschi
17	13.11.2020	Pius Ackle
18	16.11.2020	Urs und Silvia Müller, Roland und Hannelore Schmid, Heinz Schmid, Adrian Müller, Michael Müller
19	14.12.2020*	Anton und Dorothee Schmid

* = Eingabe ausserhalb der Frist

Gemeinde Gipf-Oberfrick

3 Behandlung der eingereichten Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
	Heinz Hinden, Hinden AG			
1.1	<p>Parzellen 730 und 736 «Ausgangslage: Wir (Firma Hinden AG) produzieren Bodentore und handeln mit Landtechnik. Bei diesen Arbeiten entsteht Lärm und Anlieferverkehr. Wir sind bestrebt beides auf ein Minimum zu reduzieren. Dies mit baulichen und organisatorischen Massnahmen. Die Hauptliegenschaft liegt auf der Parzelle 730. Ein 2006 erstelltes Nebengebäude und die Lagerfläche erstreckt sich parzellenübergreifend auch auf die Parzelle 736. Beide Parzellen werden zurzeit der Kernzone zugeschrieben. Die Bauart der Gebäude (Fertigungshalle, Lagerhallen, Bürogebäude und Fahrzeugunterstand sind gemäss den Zonenrichtlinien nur bedingt zonenkonform.)</p> <p>Wir haben Fragen: - Genaue Absichten bezüglich der Darstellungen am Infoabend zum Thema Hinterhöfe, 2. Reihe usw. - Energievorgaben für Gewerbebetriebe. - Bedeutung der Kernzone im Allgemeinen. - Hochwasserzone. - zum Verlauf der Uferzone.»</p>		<p>Bestehende Bauten sind über den Besitzstand geschützt (vgl. § 68 BauG). Dieser erlaubt, dass bestehende Bauten unterhalten, zeitgemäss erneuert und angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden können. Um der Hinden AG eine über den Besitzstand hinausgehende Planungssicherheit zu gewähren, soll das Betriebsareal neu der Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse (WG3) zugewiesen werden. Um eine zweckmässige Zonenabgrenzung zu erzielen, werden auch die Parzellen 729 und 735 in die WG3 umgezont. Die Eingliederung der Neubauten gegenüber der angrenzenden Kernzone wird über eine entsprechende Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sichergestellt.</p> <p>Die bestehenden Bauten können zeitgemäss erneuert und erweitert werden (Besitzstand, siehe oben). Bei einer Entwicklung, die über den Besitzstand hinausgeht bzw. bei der es zu einer Umnutzung käme, müssten die Zonenvorschriften der Zone WG3 eingehalten werden. Die heutige Situation auf der Parzelle Nr. 736 steht im Einklang mit den neuen Bestimmungen.</p> <p>Die Energievorgaben werden so umformuliert, dass sie nur für reine Wohnbauten gelten.</p> <p>Die Kernzone dient dem Erhalt der Struktur der historischen Ortskerne von Gipf und Oberfrick (vgl. § 8 Abs. 1 BNO). Die zulässigen Nutzungen umfassen Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe, Verkaufsläden und Landwirtschaft.</p> <p>Auf den Parzellen Nr. 730 und 736 sind keine Hochwasserzonen ausgeschieden.</p>	Kenntnisnahme/ Anpassung

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
			<p>Wir gehen davon aus, dass mit der Frage zum Verlauf der Uferzone der neu festgelegte Gewässerräum angesprochen wird. Die bestehende Uferschutzzone wird mit dem neuen Entwurf aufgehoben und durch den Gewässerräum ersetzt. Die Gemeinden sind gemäss Kantonalem Richtplan (Kapitel L 1.2, Planungsanweisung 1.1) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer in der Nutzungsplanung zu sichern. Die Raumsicherung erfolgt nach vorgegebenen Kriterien. Im konkreten Fall wird ein Gewässerraum von 14 m festgelegt, der sich vor allem über die Strassenparzelle Nr. 762 erstreckt. Die Parzelle Nr. 736 ist fast nicht betroffen (südöstliche Parzellenecke).</p>	
	Schmid Wohnen			
2.1	<p>Zentrumszone: Bedingte Gestaltungsplanpflicht: Bauprojekt bei Einhaltung des Masterplans ohne die Erarbeitung eines Gestaltungsplans bewilligungsfähig. Das Grundstück der Gemeinde und Kirche ebenso in die bedingte Gestaltungsplanpflicht einbeziehen und im Entwicklungsrichtplan mitgestalten</p>		<p>Mit einem Gestaltungsplan sind die planerischen Möglichkeiten (z. B. Abweichung von der Regelbauweise) grösser. Zudem sind im Gestaltungsplanverfahren die Mitwirkung der Bevölkerung und das Rechtsmittelverfahren klar geregelt. Beim Masterplan handelt es sich lediglich um eine Projektidee, die über keine Verbindlichkeit für die Grundeigentümer bzw. die Gemeinde verfügt.</p> <p>Die Grundstücke der Gemeinde und der Kirche gehören der öffentlichen Hand bzw. der Kirchgemeinde und können auch ohne explizite Pflicht in eine Gesamtplanung einbezogen werden.</p>	Keine Anpassung
2.2	<p>Ladenflächenbegrenzung: Umformulierung: für die Grundversorgung Geschäft bis max. z.B. 1000 m² und weitere Geschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche pro Standort</p>		<p>Mit den zulässigen 3'000 m² Nettoladenfläche besteht ein genügend grosses Angebot in der Zentrumszone.</p>	Keine Anpassung
2.3	<p>Parterreflächen an der Landstrasse: Parterreflächen an der Landstrasse an der Innenseite des Gebäudes keine tragenden Wände aufweisen und die Raumhöhe nicht tiefer als 300 cm sein. So kann diese Fläche bedarfsweise zu Laden, Handwerk, Büros, Wohnflächen umgebaut werden. Verhindert aus baulichen Gründen langfristig leerstehende Flächen im dorfzentrum</p>		<p>Die Vorstellungen der Gemeinde sind mit den Absichten des Mitwirkenden deckungsgleich. Wie in den Zielvorstellungen zum Gestaltungsplan aufgeführt, sollen in der Zentrumszone auch Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe bestehen. Aus diesem Grund sind u. a. die Erdschosschönen in bestimmten Zonen</p>	Kenntnisnahme

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
			(vgl. § 5 Abs. 5 BNO) unter Einhaltung der Gesamthöhe frei wählbar. Zusätzliche Bestimmungen auf Stufe BNO sind nicht nötig. Sie könnten aber auf Stufe Gestaltungsplan, gestützt auf ein konkretes Konzept/Projekt, präzisiert werden.	
	Theo und Gabi Hinden			
3.1	<p>Parzelle 146, Landstrasse 2 Die Wohn- und Gewerbezone soll bis zur gelb markierten Linie erweitert werden (Siehe Plan im Anhang). Die Gründe dafür liegen darin, dass diese Änderung mit der bereits heutigen Nutzung dieser Fläche übereinstimmen würde. Der alte Stall-/Schopfteil wird heute schon rein für unser Gewerbe genutzt. Im Weiteren lehnen wir den Wechsel des Wohnhauses auf den Status Substanzschutz ab und möchten den Status Volumenschutz beibehalten.</p>	<p>Gemäss § 22 BNO ist die Definition wie folgt: "Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang III BNO) sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Waldmalerei, Stuckdecken etc.) geschützt." Wir sehen es nicht ein, dass das Wohnhaus neu unter Substanzschutz gestellt werden soll. Die Liegenschaft wurde Mitte der 90er und Mitte der 2000er komplett umgebaut. Daher entspricht gerade in der inneren Raumordnung und der Fassade nichts mehr dem ursprünglichen Zustand und ist aus unserer Sicht nicht schützenswert.</p>	<p>Die Abgrenzung wird im Sinne der Mitwirkenden übernommen. Der Gemeinderat ist bereit, auf die Festlegung eines Substanzschutzes zu verzichten. Er verweist aber auf die Bestimmungen unter § 8 Abs. 3 der neuen BNO, wonach Gebäude mit ihrer Umgebung grundsätzlich nicht abgebrochen werden dürfen. Für den Gemeinderat hat das Gebäude einen hohen Situationswert und es ist prägend für das Ortsbild von Gipf-Oberfrick.</p>	Anpassung
	Landi Friila Genossenschaft			
4.1	<p>Gewerbeparzellen Gerenweg: Würden es begrüssen, die max. Nettoladenfläche in Gewerbezone von 1'000 auf 1'500 m² anzuheben. Diese Anpassung wird als verhältnismässig erachtet und verschafft gewissen Spielraum bei künftigen Veränderungen des Marktumfeldes eine Vergrösserung der Verkaufsfläche zu erhalten. Je nach Entwicklung im Detailhandel in den nächsten Jahren könnte die zur Verfügung stehende Ladenfläche zu einem zunehmenden entscheidenden Faktor werden, um ein Verkaufsgeschäft in dieser Art überhaupt noch wirtschaftlich betreiben zu können.</p>		<p>Angesichts der bereits heute bestehenden Engpässe ist der Gemeinderat bereit, die zulässige Nettoladenfläche auf neu 1'500 m² zu erhöhen.</p>	Anpassung

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
	Michael Schraner, EOF AG			
5.1	<p>241 Traföhäuschen (Vers. Nr. 7) 837 Traföhäuschen (Vers. Nr. 209)</p> <p>Gebäude nicht unter Substanzschutz stellen, die Gebäude werden der zukünftigen Netzstrategie nicht gerecht.</p>	<p>Die sicherheitstechnischen Anforderungen an das Gebäude werden, bei einem Umbau der MS Anlage, wohl nicht mehr erfüllt werden können.</p>	<p>Der Gemeinderat ist bereit, auf die Festlegung eines Substanzschutzes für das Traföhäuschen auf der Parzelle 837 (Vers. Nr. 209) zu verzichten. Er verweist aber auf die Bestimmungen unter § 8 Abs. 3 der neuen BNO, wonach Gebäude mit ihrer Umgebung grundsätzlich nicht abgebrochen werden dürfen.</p> <p>Für den Gemeinderat haben die beiden Traföhäuschen einen hohen Wert als Zeitzeugen. Deshalb soll zumindest das Gebäude auf der Parzelle 241 als Zeitzeuge dauerhaft erhalten bleiben und unter Substanzschutz gestellt werden.</p> <p>Unabhängig vom Schutzstatus ist für den Gemeinderat offen, ob ein Umbau der bestehenden Anlagen innerhalb der bestehenden Gebäude machbar und sinnvoll ist.</p>	Teilweise Anpassung
	Fricktal Regio Planungsverband			
6.1	<p>Landschaftsqualität</p> <p>Die Gemeinde Gipf-Oberfrick ist von einer mehrheitlich unbebauten Landschaft und vielseitigen Naherholungsräumen umgeben. Gemäss dem REK zeichnet sich das gesamte Fricktal insbesondere durch seine unverwechselbaren Landschaftsbilder aus und ist geprägt von seiner aussergewöhnlichen landschaftlichen Vielfalt und historischen Tiefe. Landschaft hat im Fricktal als Naturraum, Lebensraum, Erlebnisraum oder auch als Identifikationsraum eine grosse Bedeutung.</p> <p>Die hohe landschaftliche Attraktivität stellt einen zentralen Standortfaktor der Region dar, welchen es zu erhalten und auszubauen gilt. Aus regionaler Sicht trägt das im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision erarbeitete räumliche Gesamtkonzept diesem Umstand Rechnung. Das Gesamtkonzept macht diverse Aussagen zu Begegnungs- und Erholungsräumen, Vernetzungssachsen, typischen Landschaftselementen sowie zur Landwirtschaft und dem Wald. Bei der Umsetzung der Nutzungsplanung legen wir der Gemeinde die Berücksichtigung dieses räumlichen Gesamtkonzeptes nahe. Darüber hinaus ist mit der Umsetzung der übergeordneten Vorgaben im Bereich Natur und Landschaft der Schutz der wichtigsten Elemente sichergestellt. Die von der Gemeinde</p>		<p>Die Gemeinde Gipf-Oberfrick dankt dem Regionalplanungsverband für die Stellungnahme.</p>	Kenntnisnahme

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
6.2	<p>Abstimmung Siedlung und Verkehr</p> <p>Gipf-Oberfrick ist ein attraktiver Wohnstandort mit schnellen ÖV-Verbindungen in die übergeordneten Zentren Basel, Aarau und Zürich. Die Gemeinde hat beschlossen, die kommunale Verkehrsentwicklung mit einem KGV zu steuern. Dieser hält die folgenden langfristigen Ziele der kommunalen Verkehrsplanung fest: (1) Verkehr vermeiden und verlagern, (2) Verkehr lenken, (3) Sicherheit und Verträglichkeit erhöhen und (4) öffentlichen (Verkehrs-)Raum gestalten.</p> <p>Wie der Planungsbericht festhält, machen Verkehrsbeziehungen an der Gemeindegrenze nicht halt. Daher können diverse Themen auf kommunaler Stufe nur bedingt angegangen werden. Hierfür bedarf es regionaler Lösungen. In Anbetracht dessen hätte sich Fricktal Regio einen Einbezug in den Erarbeitungsprozess des 2018 vom Gemeinderat beschlossenen KGV gewünscht.</p>		<p>Der KGV wurde am Gemeindegemeinschaftsabend vom 25. Januar 2018 präsentiert und im September 2020 zur Stellungnahme abgegeben.</p>	Kenntnisnahme
7.1	<p>Gerold Schmid</p> <p>Parzelle 2234, Asp Antrag: Die Gewässerraumzone ist in Strassennähe auf einer Länge von 25 m schmaler auszugestalten. Es muss in der BNO ein Hinweis gemacht werden, dass das temporäre Lagern von Energieholz und Nutzholz auf einem temporären Holzlager zum Trocknen erlaubt ist in diesen Bereichen. Auch das Aufstellen von Bienenständen soll in diesem Bereich erlaubt sein.</p>	<p>Wir lagerten in der Vergangenheit immer wieder Energieholz und Nutzholz zum Trocknen auf einem temporären Zwischenlager entlang des Baches. Um dies auch weiterhin im neu definierten Gewässerraum tun zu dürfen, sollte ein Bereich entlang vom Bach bis 25m Tiefe ab Strasse dafür genutzt werden dürfen.</p> <p>Ich möchte die Imkerei meiner Eltern übernehmen und dazu sind in der heutigen Zeit auch geeignete Standorte für das Aufstellen von Bienenmagazinen nötig. Dieser Bereich wäre dazu ideal geeignet.</p> <p>Die Bäume spenden Schatten, die Blüten sind in kurzer Flugdistanz, die</p>	<p>Die Gemeinden sind gemäss Kantonaalem Richtplan (Kapitel L 1.2, Planungsanweisung 1.1) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer in der Nutzungsplanung zu sichern. Die Raumsicherung erfolgt nach vorgegebenen Kriterien.</p> <p>Die zulässige Nutzung der Gewässerräume ist vom Bund vorgegeben. Die Gemeinde kann keine abweichenden Regelungen in ihrer BNO festhalten.</p> <p>Das temporäre Aufstellen von mobilen Bienenmagazinen und unbehandelten Holzhaufen ist in der Regel bewilligungsfrei.</p>	Keine Anpassung

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
7.2	<p>Parzelle 240, Gänsackerweg Antrag: Die Gewässerraumzone auf der Parzelle 240 ist zu löschen.</p>	<p>Biodiversität wird unterstützt, was will man mehr.</p> <p>Es gab schon viele Besprechungen diesbezüglich. Die Verhandlungen sind nicht beendet. Auf unsere letzte Eingabe haben wir noch keine Antwort erhalten. Man sieht auf dem Plan deutlich, wo der Bach durchfliessen will. Dort wo die Hochwassergefahrzone ist, ist der tiefste Punkt, wo der Bach ursprünglich war. Der Bach muss wieder an seine ursprüngliche, tiefste Stelle zurück! Wie schon mehrfach ausgeführt, ist dort auch die alte Strassenunterführung noch vorhanden. Durch die geplante Gewässerraumzone würde unser Grundstück übermässig stark und der Bebaubarkeit eingeschränkt und dies wäre dann schon ein zweites Mal. Das erste Mal wurde die Parzelle durch den Strassenbau, welcher nicht wie geplant ausgeführt wurde, übermässig verkleinert.</p> <p>Hier muss nun zwingend einmal festgestellt werden, welche Parzellen in der Vergangenheit durch die Verlegung des Baches in die Röhre kleiner und welche grösser wurden und somit profitiert haben.</p>	<p>Die Gemeinden sind gemäss Kantonalem Richtplan (Kapitel L 1.2, Planungsanweisung 1.1) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer in der Nutzungsplanung zu sichern. Die Raumsicherung erfolgt nach vorgegebenen Kriterien.</p> <p>Der vorliegende Gewässerraum ist Teil der Erschliessungsplanung und wurde mit der Abteilung Gewässer des Kantons so vereinbart. Die Räume wurden so festgelegt, dass die verbleibenden Parzellenflächen sinnvoll überbaut werden können. Bestehende Gebäude haben eine Besitzstandsgarantie, d. h. sie können zeitgemäss erneuert und erweitert werden.</p> <p>Die Anliegen der Grundeigentümer werden über das laufende Erschliessungsplanverfahren abgehandelt.</p>	Keine Anpassung
7.3	<p>Parzelle 241, Objekt 24 Antrag: Das alte Transformatorenhaus ist nicht in der Liste der Gebäude mit Substanzschutz aufzunehmen.</p>	<p>Die Grundstückfläche vom Gebäude ist zu klein, um wirtschaftlich und sicher eine neue Anlage betreiben zu können. Aktuell ist dort, wie Sie sicher wissen, aus Platzgründen eine SF6 enthaltene Anlage verbaut, welche für die Umwelt in der in der heutigen</p>	siehe Stellungnahme Antrag 5.1	Keine Anpassung

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr. Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
7.4 BNO § 22, Anhang B2, Objekt 3, Parzelle 213 Antrag: Das Objekt Wohnhaus Unterdorf 11 ist nicht auf der Liste der Substanzschutzobjekte aufzuführen. Es ist daraus zu entfernen.	<p>Zeit, mit dem aktuellen Wissen und dem Blick auf die Klimazukunft eine Zumutung ist. (Siehe Wikipedia und Liste der verbotenen Stoffe des Bundes.)</p> <p>SF6 ist seit Jahren, auch in der Schweiz, auf der Liste der verbotenen Stoffe, da das Gas 26'000mal schädlicher ist, als das im Moment im Fokus stehende und zu vermeidende CO2. Deshalb ist es grundsätzlich mit nur ganz wenigen Ausnahmen verboten.</p> <p>Bei der Elektra/EOF (Michael Schraner) hatten wir bereits vor zwei Jahren gesprochen, ob die Station zusammen mit einer Tiefgarage, mit der Einfahrt ab Unterdorf, auf der Parzelle 240 integriert werden könnte. Dies hatten wir auch an den Treffen zur Bachöffnung vorgestellt. So kann eine neue, zukunftsgerichtete, klimakillerfreie Anlage, welche nur mit Luft isoliert ist, errichtet werden, welche alle heutigen gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Vor allem die Betriebssicherheit für das Bedien- und Wartungspersonal.</p> <p>Es hat bereits früher eine Begegnung mit Experten aus Aarau stattgefunden. Damals wurde richtig entschieden, das Objekt nicht aufzunehmen, aus diversen Überlegungen. Einige möchte ich hier aufzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Scheunentor entspricht nicht dem eines typischen Fricktaler Bauernhauses, welches einen aus Stein gebauten Rundbogen aufweist. 	<p>Der Gemeinderat ist bereit, auf die Festlegung eines Substanzschutzes zu verzichten. Er verweist aber auf die Bestimmungen unter § 8 Abs. 3 der neuen BNO, wonach Gebäude mit ihrer Umgebung grundsätzlich nicht abgebrochen werden dürfen. Ein Abbruch ist nur möglich, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist, der Erhalt der Bausubstanz unzumutbar ist, oder durch einen Ersatzbau eine im Interesse der Kernzone gestalterisch bessere Lösung erzielt wird.</p>	Anpassung

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
		<ul style="list-style-type: none"> • Der Kachelofen ist ein moderner Ofen und kein typischer alter Kachelofen, wie er zu erwarten wäre. • Die Wände stehen auf Holzbalken, welche in der Erde liegen und stark angefault sind. Dies trat bei der Sanierung 1968 zu Tage, wurde aber aus Kostengründen damals nicht saniert, da es nicht tragbare Kosten (Abbruch) bedeutet hätte. • Das Haus ist so kaum verkauf/vermietbar. • Eine energetische Sanierung ist kaum durchzuführen, sogar nahezu unmöglich, da eine zusätzliche Isolierung noch weniger Licht durch die jetzt schon sehr kleinen Fenster in den dicken Mauern eindringen lassen würde. Die Raumhöhe der Geschosse ist zu niedrig und entspricht nicht den Anforderungen von heutigen Nutzern und der BNO. Besucher stossen sich bereits den Kopf. • Die Südfassade hat sehr viele Risse, welche bei der letzten Fassadenrenovation (Streichen) mit Silikonfugen provisorisch abgedichtet wurden, damit nicht weiter Wasser in die Wand eindringen. Bereits beim Bau der Überbauung Unterdorf 9 durch JKB hatten wir lange Angst, dass die Fassade weiteren Schaden nimmt. 		

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr. Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben

Begründung (Auszüge)

Erwägungen / Stellungnahme

Entscheid
Gemeinderat

- Die Gemeinde hatte während der Bauzeit auch die Erstellung eines Rissprotokolls als Bedingung mit der Baubewilligung verfügt. Da Protokoll wurde ausführlich von einer Firma aufgenommen, aber nachdem unser Haus nicht eingestürzt ist, bei der tiefen Ausgrabung, wurde nie ein Schlussprotokoll der Risse gemacht.
- Auch der Hochwasserschutz ist auf keine Art und Weise gegeben.

Es macht absolut Sinn keinen Gebäude an dieser Stelle zu belassen und aufwändig bzw. teuer zu sanieren! Der Hochwasserschutz hat sich seit der Bachbettanhebung durch den Kanton, die Erhöhung und die Zubetonierung der Tiefgarage der Nachbarparzelle U 9 mit dem Neubau kontinuierlich weiter verschlechtert! Um die Anforderungen vom Hochwasserschutz zu erfüllen, müsste die Liegenschaft auch angehoben werden. Vergleiche dazu unsere Einsprache U 9. Im Bericht der AZ vom 14. Juni 2016 zum schweren Juni-Unwetter vom 8. Juni wird die Gemeinde folgendermassen zitiert: «Gefordert ist nicht nur die öffentliche Hand; auch die Hausbesitzer müssen ihren Teil zur Gefahrenreduktion beitragen.» Diese Verantwortung wollen wir mit einem erhöhten Neubau wahrnehmen.

- Das Wasser um das Haus und im Mauerwerk wird immer mehr. Die Wände sich feucht und kalt.

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr. Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> • Wir haben die Behörden darauf hingewiesen, dass das Dach der Tiefgarage von U 9 ordnungsgemäss zu entwässern sei. Dieser Punkt wurde von der Behörde in der Baugenehmigung zwar verfügt, nur nie kontrolliert, wie es umgesetzt wurde. Wir haben seit der Fertigstellung immer wieder bei der Bauverwaltung und JKB interveniert hier doch bitte eine Lösung umsetzen. Leider erfolglos, auch wenn immer wieder Wasser auf unser Grundstück floss. • Nun wurde vor 2 Monaten ein Versickerungsgraben entlang unserer Parzelle gemacht, damit das Wasser direkt in den Boden und somit noch gezielter, tiefer und direkter an unser Mauerwerk herankommt und dies durch das Wasser noch schneller geschädigt und zerstört wird! • Die Liegenschaft ist unter den gegebenen Umständen mit den grossen Bauschäden weder veräusserbar noch vermietbar, da es eine riesige Kostenfalle ist. • In der heutigen Zeit sollten die aktuellen Erkenntnisse in Bezug auf Energieeffizienz eine hohe Priorität haben. Dazu haben die Menschen heute ein viel grösseres Bedürfnis nach Licht, Raumhöhe (Stube nur 2.23m) und Barrierefreiheit (Einzelstufe im Erdgeschoss) als in der früheren Zeit, als diese Gebäude gebaut 		

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
		<p>wurden. Die Wohnansprüche haben sich radikal verändert!</p> <p>Auch ist die Einpassung des alten Gebäudes in die neue Umgebung und an die Nachbarhäuser auf keine Art und Weise mehr gegeben. Und zu guter Letzt ist durch das immer knapper werdende Bauland, das verdichtete Bauen ein Gebot der Stunde und ein weiterer Grund für einen passenden Neubau.</p>		
7.5	<p>Parzelle 47, Märtenkreuz Nr. 5 Antrag: Das Märtenkreuz Nr. 5 (Birkenhof ?) auf der Parzelle 47 ist aus der Liste der Kulturgüter zu löschen. Die Eigentümerschaft ist klar zu regeln.</p>	<p>Bereits am 4.4.2014, nachdem wir die Meldung erhalten hatten, dass wir Besitz eines Schützenswerten Kulturobjektes sind musste ich einiges richtigstellen. Gemäss Fachexperte soll das Kreuz aus dem Jahre 1856 stammen. Dies ist aber nicht korrekt. Es stammt aus dem Jahr 1996 von Bildhauer Mazoti aus Frick. Auch ist nicht korrekt, dass wir im Besitz vom Kreuz sind. Zumindest ist uns das bis jetzt nicht bekannt gewesen. Ursprünglich stand das Kreuz auf öffentlichem Grund weiter in die Strasse hinein. Erst später wurde es zurückversetzt und wir mussten sogar nun die 2 m2 Land käuflich erwerben, auf welchem das Kreuz nun steht. Wir betreuen in der 2ten Generation die Blumen um das Beet unentgeltlich. Aber nun sollte geklärt werden wem das Kreuz gehört und wer für den Unterhalt zu sorgen hat. Irgendwann kommen sicher wieder hohe Kosten für die Sanierung.</p> <p>Gerne darf die Gemeinde die Fläche erwerben und dies in eigener Regie unterhalten.</p>	<p>Die Gemeinde hält an der Unterschutzstellung fest. Das Alter allein kann kein Entscheidungskriterium sein. Auch Bauten jüngerer Datums (z. B. Kirche) sind von historischem Wert und werden geschützt. Sämtliche Kreuze in der Gemeinde Gipf-Oberfrick sollen aufgenommen werden, um eine Grundlage für die Regelung des Unterhalts zu schaffen. Sobald die Grundlagen vorliegen, wird sich die Gemeinde mit einem Vorschlag an die Grundeigentümer wenden.</p>	Keine Anpassung

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
9.1	<p>8, Ziffer 10 Kernzone allgemein, Plan 15, Parzelle Nr. 743</p> <p>Antrag: Hier ist zwischen Unterhalt der Immobilie einerseits sowie Um- und Neubauten andererseits zu unterscheiden. Der Unterhalt muss ohne Bauge such möglich bleiben. Der reine Ersatz von Bestehendem wie z.B. Fenster oder Türen/ Tore und der Erhalt und die Pflege der Immobilie wie z.B. Streichen von Holzwerk oder Fensterläden wie auch die Pflege der Fassade, die keine wesentliche Auswirkung auf den Charakter der Immobilie in Bezug auf Formen, Materialien, Farben usw. haben, dürfen nicht der Baubewilligungspflicht unterliegen. Das gleiche gilt für die Umgebungsgestaltung im Sinne einer Pflege und dem Erhalt. Bäume müssen gefällt werden können, stören diese oder sind einfach alt. Hecken oder Zäune müssen ersetzt werden können, sind sie kaputt oder nicht mehr schön. Siehe dazu Anhang, Beispiele Für Bauvorhaben darf Ziffer 10 nur für die Strassenseite gelten. Ziffer 10 ist im Sinne der oben genannten Punkte zu präzisieren.</p>	<p>Die Baubewilligungspflicht für derartige Arbeiten und Eingriffe führt zu einer unnötigen Bürokratisierung sowie Mehraufwand und Mehrkosten für die Immobilienbesitzer. Eine Baubewilligung in diesen Bereichen ist nicht verhältnismässig und schiesst über das Ziel, das Ortsbild zu erhalten, hinaus, da solche Arbeiten und Eingriffe gar keinen Einfluss darauf haben. Eine Baubewilligungspflicht in diesen Bereichen führt eher dazu, dass die Immobilienbesitzer von der Pflege und dem Erhalt der Immobilie absehen. Was vorher mit einem Telefonat an den entsprechenden Handwerkerbetrieb in die Wege geleitet werden konnte, unterliegt nun einem mühsamen, aufwendigen und verzögerndem Prozess. Ausserdem stellt es eine übermässige Einmischung in die Eigentumsrechte dar und erzeugt auch auf Behördenseite Mehraufwand und somit Mehrkosten, die vom Steuerzahler zu tragen sind.</p>	<p>Das Ortsbild in der Kernzone lässt sich nicht nur an der Grösse und Stellung der Bauten festmachen. Elemente wie die Farbgebung, die Materialisierung usw. tragen ebenfalls zum Gesamteindruck bei. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, dass die Bewilligungspflicht und die Bestimmungen für die Kernzone umfassender ausfallen als in den übrigen Bauzonen.</p> <p>Die Gemeinde hat mit dem Masterplan Kernzone ein Planungsinstrument verfasst, welches aufzeigt, welche bauliche Eingriffe in der Kernzone erwünscht sind und welche nicht. Dieses Instrument hat sich in der Praxis gut bewährt und gibt den Grundeigentümern und Projektverfassern erste Ideen bei der Planung ihrer Bauprojekte.</p> <p>Die Praxis der vergangenen Jahre zeigt, dass der frühzeitige Einbezug der Gemeinde bei Bauvorhaben in der Kernzone der beste Weg ist, um unnötigen Aufwand und Leerläufe zu vermeiden und nicht die Vorschriften in der BNO.</p>	Keine Anpassung

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
9.2	<p>8, Ziffer 12, Ziffer 13 Kernzone allgemein, Plan 15, Parzelle Nr. 743</p> <p>Antrag: Hier ist zwischen Unterhalt der Immobilie einerseits sowie Um- und Neubauten andererseits zu unterscheiden. Der Unterhalt muss von der Pflicht zur Abgabe der aufgelisteten Dokumente ausgenommen werden. Ziffer 12 ist dahingehend zu präzisieren, dass der reine Ersatz von Bestehendem wie z.B. Fenster und der Erhalt und die Pflege der Immobilie wie z.B. Streichen von Holzwerk oder Fensterläden wie auch die Pflege der Fassade und Umgebung, die keine Auswirkung auf den Charakter der Immobilie oder auf das Ortsbild haben, von dieser Pflicht ausgenommen sind. Allenfalls erschliesst sich dies bei einer Anpassung der Ziffer 10 im obigen Sinne. Im Weiteren sind Beispiele genannt wie etwa der Fassadenverputz und Farbe, was stark in die Eigentumsrechte greift und manchmal auch einfach nur Geschmackssache ist. Hier gilt es in weiten Grenzen, aber dennoch präzise zu formulieren, was dem Ortsbild entspricht. Für Bauvorhaben darf Ziffer 12 nur für die Strassenseite gelten.</p>	<p>Entspricht der Begründung für die Ziffer 10, Paragraph 8. Der Bürokratisierungsgrad hier ist noch höher als unter Ziffer 10. Zudem sind die Immobilienbesitzer je nach dem gezwungen, für einfachste Arbeiten, die keinerlei Einfluss auf das Ortsbild oder den Charakter der Immobilie haben, Experten beiziehen zu müssen, um die verlangten Unterlagen überhaupt erstellen zu können. Das ist mit sehr hohen Kosten und viel Aufwand verbunden.</p>	<p>siehe Stellungnahme Antrag 9.1</p>	<p>Keine Anpassung</p>
9.3	<p>8, Ziffer 14 Kernzone allgemein, Plan 15, Parzelle Nr. 743</p> <p>Antrag: Die Kosten für die fachliche Beratung durch den Gemeinderat sowie der allfällige Beizug von Fachpersonen sind dann durch die Gemeinde zu tragen, wenn diese Beratung dazu dient, das Ortsbild und den Charakter der Immobilie im Interesse der Gemeinde zu wahren.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt sich mittels Paragraph 8 weitgehendes Mitspracherecht bezgl. Bauvorhaben im Bereich der Kernzone heraus, um den Charakter des Dorfes zu wahren. Das ist bis zu einem gewissen Grad verständlich, führt aber zu erheblichem Mehraufwand seitens der Immobilienbesitzer. Je nachdem müssen Experten zugezogen werden, da einverlangte Dokumente von im Baugewerbe nicht versierten Personen nicht selber erstellt werden können. Da der Mehraufwand einzig und alleine dadurch entsteht, dass die Interessen der Gemeinde gewahrt werden, aber keinerlei Nutzen für die Immobilienbesitzer resultiert, müssen derartige Kosten von der Allgemeinheit getragen werden.</p>	<p>Die Erstberatung durch die Bauverwaltung bzw. weitere Fachleute wird selbstverständlich durch die Gemeinde übernommen.</p> <p>Nicht übernommen werden Aufwendungen von Fachleuten, die benötigt werden, um ein Bauprojekt zu erstellen, welches den Anforderungen in der Kernzone entspricht. Dies ist Sache der Bauherrschaft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr. Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben

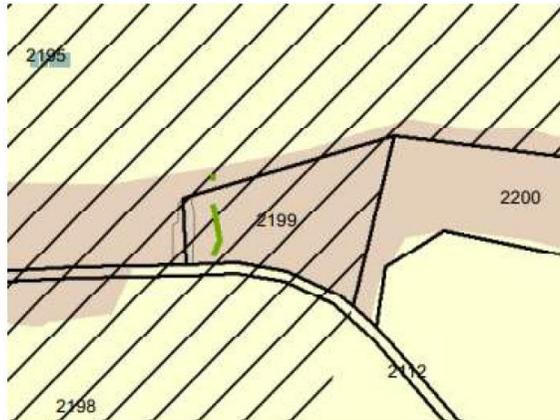
Begründung (Auszüge)

Erwägungen / Stellungnahme

Entscheid
Gemeinderat

Thomas Schmid

- 10.1 Parzelle 2199
Die Hecke liegt aus unserer Sicht weiter links im Bereich des „Grabens“ und der Parzellengrenze 2195/2199.
Wir bitten um entsprechende Verschiebung.



Die Mitwirkenden haben recht (siehe Luftbild). Der Kulturlandplan wird angepasst.

Anpassung



Fredy Zulliger

- 11.1 §22, Anhang B2 / Nr. 5, Parz. 228, Unterdorf 3
Antrag:
Das Gebäude ist aus der Liste der Objekte mit Substanzschutz zu streichen.

Gebäude mit Substanzschutz dürfen gemäss §22 des BNO-Entwurfs nicht abgebrochen werden. Ein Abbruchverbot stellt eine tiefgreifende Eigentumsbeschränkung dar, die nur Rechtens sein kann, falls ein überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt des Gebäudes besteht. Ein solches kann vorliegend nicht geltend gemacht werden. Ein kulturhistorischer, baugeschichtlicher oder symbolischer Wert des Gebäudes ist nicht belegt. Der ursprüngliche Zustand des Gebäudes ist aufgrund zahlreicher Um- und Anbauten nicht

Das Gebäude ist im Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege als schutzwürdig aufgeführt. Damit und gestützt auf das kantonale Kulturgesetz ist das öffentliche Interesse am Erhalt des Gebäudes ausreichend dokumentiert.

Die Bauherrschaft hat die aufgeführten Umbauten zu belegen. Dazu geeignet wäre eine Begehung mit Vertretern der Gemeinde. Allenfalls könnte aufgrund der Begehung der Schutzzumfang angepasst werden. Vorerst erfolgt aber keine Anpassung.

Keine Anpassung

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
11.2	<p>Parzelle 221 Antrag: Für die Abzonung eines Teils der Parzelle Nr. 221 von der Kernzone in eine Wohnzone W2, ist der Minderwert zu entschädigen.</p>	<p>mehr erhalten. Eine allenfalls aufgrund der Stellung des Gebäudes im Ortsbild begründete Schutzwürdigkeit wurde mit dem Bau der Wohnsiedlung Unterdorf und dem Abriss der drei Bauernhäuser Unterdorf 5, Unterdorf 7 und Unterdorf 9 entlang des Bruggbachs, weitestgehend zerstört.</p> <p>Mit der Abzonung wird die mögliche Ausnützung dieses Parzellenteils reduziert. Im Rahmen des Kostenteilers für die Erschliessung Breitmattboden hat die Gemeinde selber die Kernzone um den Faktor 1.5 höher bewertet als die Wohnzone W2. Die Abzonung stellt eine materielle Enteignung dar, die gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG entschädigt werden muss.</p>	<p>Es ist das Recht der Gemeinde, im Rahmen einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Zweckmässigkeit der bisherigen Zonenabgrenzungen zu überprüfen. Die Bauherrschaft hätte genügend Zeit gehabt, das Grundstück im Sinne der alten Zonenordnung zu überbauen.</p> <p>Die baulichen Möglichkeiten in der W2 werden mit der laufenden Revision erhöht: So fällt der Mehrlängenzuschlag weg, das Attika- und Dachgeschoss werden nicht mehr zur Ausnützung gerechnet und das Dachgeschoss kann auf beiden Seiten zu zwei Dritteln durchbrochen werden.</p> <p>Wir stellen in Abrede, dass es sich bei der Umzonung um eine materielle Enteignung handelt. Einerseits bestehen in der W2 mehr bauliche Möglichkeiten, andererseits ist auch der Landpreis höher als in der Kernzone.</p>	Keine Anpassung
12.1	<p>645 und 1573-1580 Antrag: Einzonung der Parzellen 645 und 1573-1580 in dieselbe neue Zonen W2 oder W3 einordnen und nicht wie vorgesehen in 2 unterschiedliche Bauzonen.</p>	<p>Bei der Fragestunde konnte mir der Vertreter der Firma Metron nicht begründen anhand welcher Kriterien die genannten Parzellen unterschiedlichen Bauzonen (W2 und W3) zugeordnet werden sollen. Für mich ist aus diesem Grunde nicht nachvollziehbar weshalb die Parzellen unterschiedlichen Bauzonen zu geordnet werden sollen. Ich bin der Meinung, dass Parzellen mit einer</p>	<p>Wie dem Mitwirkenden bereits am Auskunftsabend mitgeteilt wurde, erfolgte die Anpassung der Zonengrenzen aufgrund der aktuell vorhandenen Situation. Während auf der Parzelle Nr. 645 von zwei Gebäuden mit einem MFH-Charakter gesprochen werden kann, befinden sich auf den Parzellen Nr. 1573-1580 vier Doppeleinfamilienhäuser. Die gewählte Zonierung macht deshalb nach wie vor Sinn. Eine solche Garantie kann nicht abgegeben werden.</p>	Keine Anpassung

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr. Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
	<p>ähnlichen Lage, ähnlich eingezont werden sollten.</p> <p>Anmerkung: Beim Baugesuch der Gebäude Parzelle 645 wurde die Höhe der geplanten Gebäude durch die Einsprache unsererseits von 3 Vollgeschossen mit Satteldach auf 2 Vollgeschosse mit Kniestockhöhe reduziert. Wir möchten, dass in Zukunft die Häuser um uns herum nicht zu hoch werden lassen oder dann in Zukunft dieselben Bedingungen für die Höhe des zu planenden Gebäudes haben.</p>		
<p>EPIKUR AG</p> <p>13.1 § 6 Wohnzone Parzelle 323, § 24 Grünflächenziffer</p> <p>Antrag: Schaffung einer zusätzlichen Wohnzone W2D (verdichtet) gemäss beil. Planausschnitt und BNO-Anhängen.</p>	<p>Die vorgeschlagene Zonenzuweisung für Parzelle Nr. 323 ist wegen der Baubeschränkung auf max. 6 Wohneinheiten nicht akzeptabel. Bei einer Grundstücksfläche von 1744 m² ist die Vorschrift viel zu eng. Dies umso mehr, da auch der Dachstockausbau mit Wohnungen ohne Anrechnung der AZ gemäss § 23 möglich ist. Eine zusätzliche Zerstückelung des Grundstückes, damit die Forderung der Wohnungszahl eingehalten wird, ist unwirtschaftlich und verhindert planerisch bessere Lösungen. Da die südlich gelegene, ehemals der Dorfzone zugehörige Überbauung mit den Parzellen 1548 – 1551 jetzt auch der gleichen W2 zugewiesen werden soll, würde eine Ungleichbehandlung vorliegen. Deshalb unser Vorschlag zur Bildung einer neuen 2-geschossigen W2 D als Übergang von der Dorfzone und der neu geplanten Zentrumszone erachten wir diesen deshalb als planerisch</p>	<p>Die Parzelle Nr. 323 bleibt unverändert in der Wohnzone W2, die gemäss BNO für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser, mehrgeschossige Bauten mit drei Wohneinheiten sowie Mehrfamilienhäuser mit maximal sechs Wohneinheiten (pro Gebäude) geeignet ist.</p> <p>Gegenüber der rechtskräftigen BNO sind mit der neuen BNO zusätzliche Bauformen (d. h. mehrgeschossige Bauten mit drei Wohneinheiten) möglich. Im Gegensatz zur Meinung des Mitwirkenden werden die Nutzungsmöglichkeiten mit der neuen BNO somit erweitert und nicht eingeschränkt.</p> <p>Es wird nicht ersichtlich, was der Mitwirkende aus der Umzonung der Nachbarparzellen für das Grundstück Nr. 323 ableiten will. Die bestehenden Bauten geniessen eine Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG. Sie können zeitgemäss saniert und erweitert werden.</p>	<p>Keine Anpassung</p>

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
		<p>zweckmässig. Demzufolge soll auch die AZ auf 0.6 erhöht werden und, wie in der Dorfzone D und Zentrumszone Z, soll auf die Grünflächenziffer verzichtet werden. In wenigen Gehminuten kann sich der Bewohner von Gipf-Oberfrick in einer schönen Landschaft aufhalten. Warum da noch eine erst noch so strenge Grünflächenziffer eingeführt werden soll, ist unverständlich. Die genannte Überbauung gleich nebenan kann jedenfalls diese Vorschrift nicht einhalten.</p>		
	<p>Peter Rickenbach</p> <p>G5 Antenne Standorte und aktuelle Gesuche dazu. Es kommen neue Technologien und Einflüsse mit noch nicht bekannten und bewussten Gefahren auf uns zu. Bsp. aus der aktuellen Zeit: Grundwasserbelastung, Lärmbelastung, Strahlenbelastung, etc. zeigen dies, und dem muss jetzt entgegengewirkt werden. Im Zusammenhang mit der Erneuerung der BNO halte ich die Aufnahme von Planungszonen zu diesem Thema für unumgänglich. Den dies ist eine der einzigen, wenn nicht die einzige Möglichkeit den Wildwuchs von 5 G Antennen Standorte auf unserem Gemeindegebiet zu steuern und auf geeignetere Systeme hinzuweisen und diese zu verlangen. Dies sicher bis zum Vorliegen bundesweiter Vorschriften, Messwerten und Strahlungsobergrenzen. Zudem gilt es auch jetzt schon bestehende Gesetze (Schutz der Kinder, z.B. Kinderspielplätze und Ansammlungen) einzuhalten. Um nicht den ganzen Umfang wiederzugeben, habe ich Beispiele von praktizierenden Gemeinden angeheftet. Diese, oder deren bearbeitende Ing.büros können dazu sicher angefragt werden. Ich hoffe, dass diesem, die Bevölkerung stark beschäftigendes Thema, die nötige Aufmerksamkeit zukommt, und es Aufnahme in der neuen BNO findet.</p>		<p>Die rechtlichen Einflussmöglichkeiten des Gemeinderates im Zusammenhang mit Regelungen zum Mobilfunk sind begrenzt, weil die Netzbetreiber u. a. einen Versorgungsauftrag des Bundes haben. Der Gemeinderat ist jedoch bereit, Vorschriften zu Antennen- und Mobilfunkanlagen in die neue BNO aufzunehmen. Dazu gehören Vorgaben zur Anordnung und Farbgebung der Anlagen, eine Koordinationspflicht für die Anbieter und eine Priorisierung von Anlagen in der Gewerbezone.</p>	Anpassung
14.1	<p>6. Schutzvorschriften § 47</p> <p>Begründung: Keine Erwähnung von Strahlenschutz.</p> <p>Antrag auf Ergänzung: neuer § Strahlenschutz: Bezüglich Gesundheitsschutz gegenüber Antennen Strahlen kann der GR lizenzierte Fachstellen zur Abklärung der Einhaltung von Grenzwerten einbeziehen.</p>		siehe Stellungnahme zu Antrag 14	Keine Anpassung

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
14.2	3. Zonenvorschriften	<p>Begründung: Verhinderung einer Verwilderung der Standorte von 5G Antennen. Verhinderung von Standorten in Wohn-, Schul/Sport-, Kindergarten-, öffentlichen Gebieten sowie Kinder Spielplätzen. Aufnahme einer neuen „Planungszone für 5G Antennen“. Dies bis die Unbedenklichkeit bezüglich neg. gesundheitlichen Einflüssen erwiesen ist. Während den Planungszonen bedürfen Gesuche für Mobilfunkanlagen einer umfassenden Abklärung. Baubewilligung dürfen nur erteilt werden, wenn sie der rechtskräftigen Grundordnung entsprechen und optisch den Zonenvorschriften entsprechen. Planungszonen können nach Vorliegen der Rechtskraft auf Ungefährlichkeit wieder aufgehoben werden.</p> <p>Des Umfanges der Beschreibung wegen habe ich informativ den Ing. Bericht der Einwohnergemeinde Rüttenen und weiteren beigefügt. Die rechtliche Abklärung betreffend Verwendung dessen Inhaltes ist abzuklären.</p>	siehe Stellungnahme zu Antrag 14	Keine Anpassung
Monique Bitterli				
15.1.	§ 9	<p>Ich bin nicht einverstanden mit der Umwandlung von Kernzone in Zentrumszone. Letztgenannte garantiert nicht mehr den Erhalt von bestehenden Bauernhausfassaden wie z.B. von Erbegemeinschaft Ernst Hasler.</p> <p>Text ist viel zu vage formuliert im Gegensatz zur Kernzone. Wie wird ein Gestaltungsplan aussehen? Je nach Gemeinderatszusammenstellung alle 4 Jahre anders? Werden plötzlich Flachdächer an der Landstrasse erlaubt, usw. Man weiss nicht, woran man ist.</p>	<p>Es ist Ziel der Nutzungsplanung, die historischen Ortskerne in ihrer Eigenart zu erhalten und in der (geografischen) Ortsmitte eine Zentrumszone zu schaffen, in der eine stärkere bauliche Entwicklung möglich sein soll.</p> <p>Die bauliche Entwicklung in der Zentrumszone ist nicht vage formuliert. Es gibt die Baumasse (vgl. § 5 BNO), die Zonenvorschriften (vgl. § 9 Abs. 1 BNO) und die Zielvorgaben für den Gestaltungsplan im Anhang I der BNO. Zusammen definieren diese Vorschriften den Rahmen für die bauliche Entwicklung in der Zentrumszone.</p>	Keine Anpassung
15.2	§ 8	<p>Die angegebenen Parzellen/Bauten für/in der Kernzone sind ein Flickenteppich und sind nicht an eine «Zentrumszone» gekoppelt. Ich stelle mir bei der Kernzone eine zentrale Zone im Dorfzentrum vor, nicht diese Einzelstücke verteilt auf Gipf und Oberfrick.</p>	<p>Die Zonierung folgt der historischen Entwicklung der Gemeinde Gipf-Oberfrick, die durch zwei Ortskerne geprägt ist.</p> <p>Es ist Ziel der Nutzungsplanung, die historischen Ortskerne in ihrer Eigenart zu erhalten und in der (geografischen) Ortsmitte eine Zone zu schaffen, in der eine stärkere bauliche Entwicklung möglich sein soll.</p>	Keine Anpassung

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr. Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
<p>15.3 § 12</p> <p>Viel zu wenig Grünzonen eingeplant: um die Erderwärmung + CO2 Ausstoss bis 2030 zu reduzieren und der Bevölkerung von G-O mehr Abkühlung zu bieten, ist es dringend notwendig, mehr Abkühlung im Dorf bzw. in den Wohnungen zu fördern mit z.B. mehr Baumbepflanzung entlang möglichst aller Strassen.</p>		<p>Die BNO enthält neu Vorgaben zur Grünflächenziffer, zur Aussenraumgestaltung und zur Dachbegrünung. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Bepflanzung eine wichtige Rolle bei der Hitzeminderung innerhalb der Gemeinde spielt.</p>	Keine Anpassung
<p>15.4 § 22</p> <p>Ich bin nicht einverstanden mit gewissen Objekten, die unter Substanz- und Volumenschutz gestellt werden: z. B. die Kirche + die Aussenkirchenglocke.</p>	<p>Das Gebäude ist architektonisch betrachtet kein schöner Bau und zudem nicht mal direkt als Kirche erkennbar. Es gibt immer mehr Nichtgläubige, die in Zukunft die Möglichkeit haben sollen, andere Bauvorhaben auf dieser Parzelle zu realisieren. Umgekehrt könnte man noch andere Gebäude im Dorf unter «Schutz» stellen, die wertvolle historische Zeugnisse aufweisen: z.B. alle Bauernhäuser.</p>	<p>Die Unterschutzstellung erfolgte aufgrund von Grundlagen der Kantonalen Denkmalpflege und der Diskussion in der Arbeitsgruppe Siedlung.</p> <p>Die aufgeführten Gründe reichen leider nicht aus, um auf eine Unterschutzstellung zu verzichten.</p>	Keine Anpassung
<p>15.5 § 39</p> <p>Zu überlegen wäre es, ob statt bei Mehrfamilienhäusern überall «eigene» Spielflächen die Gemeinde noch mehr Grünflächen im Dorf öffentlich dafür und für Aufenthalt und Erholung anbietet. Die Projektentwickler/Bauherren können sich in dem Fall an öffentlichen «Grünplätzen» finanziell beteiligen, wenn sie von eigenen Plätzen absehen.</p>		<p>Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Spielflächen in erster Linie auf dem gleichen Grundstück wie die zugehörigen Mehrfamilienhäuser realisiert werden sollen.</p> <p>Mit den Spielplätzen bei der Gemeindeverwaltung und bei der Schulanlage stellt die Gemeinde bereits öffentliche Plätze der Allgemeinheit zur Verfügung.</p>	Keine Anpassung
<p>15.6 § 44, Autoarme Nutzungen</p> <p>Grundsätzlich ist diese Idee lobenswert, vor allem weil durch die vielen Neubauten der Verkehr stark zugenommen hat, aber für Bauprojekte/Wohnungen mit wenig Parkplätzen müsste die Umgebung auch autoarm resp. frei von Lärm sein, was in der ausgewiesenen autoarmen Zone überhaupt nicht der Fall ist. Im Gegenteil, die Firmen Schmid Bedachungen, Melior, Landi, Landitankstelle und z.B. die beiden Autogaragen sorgen für überdurchschnittlichen Verkehr, den man in einer Wohnzone mit wenig Parkplätzen eben gerade nicht wünscht.</p> <p>Gipf-Oberfrick könnte auch z.B. im Zentrum von Oberfrick und von dort bis zur jetzigen geplanten autoarmen Zone ausweisen. Von dort aus gelangt man auch in knapp 15 Minuten zum Bahnhof Frick oder könnten den Bus oder ein Velo nehmen.</p>		<p>Im Kanton Aargau besteht nach wie vor eine Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern (§ 55 BauG). Die Gemeinde kann in ihrer Nutzungsplanung gewisse Gebiete oder Quartiere von dieser Pflicht befreien. Diese müssen aber über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr aufweisen.</p> <p>Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen besteht nur in den Kern- und Zentrumszonen bzw. in dem im Bauzonenplan speziell definierten Gebiet die Möglichkeit, die Anzahl Parkfelder zu reduzieren.</p>	Keine Anpassung/ Kenntnisnahme

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
	<p>Die Beschränkung auf diese im Entwurf einzige autoarme Zone erachte ich als ungenügend.</p> <p>Als Ersatzabgabe könnte, an auch an Investitionen in Grünflächen u. d. den Kern, um aktiv der Erderwärmung entgegen zu wirken.</p> <p>Dieser Punkt wie die Gemeinde beiträgt an u. a. dem Abbau von CO2 Ausstoss realisieren will, geht mir ein Entwurf der BNO zu wenig weit. Z.B. könnte man die Raumhöhen reduzieren! Und den Einbau von Raumhohen Fenstern reduzieren, was aus ökologischer und ökonomischer Sicht keinen Sinn macht.</p> <p>Zur Förderung von günstigen Wohnungen für Familien, Behinderten, Menschen mit niedrigen Einkommen und Senioren empfehle ich, dass die Gemeinde einen Faktor zw. 10 und 30% festlegt für Projektentwickler. Wenn diese die Vorgaben nicht erfüllen, zahlen die gemäss dem von der Gemeinde erfassendem Reglement einen Fixbetrag pro Wohnung, die nicht als günstige realisiert wurde.</p> <p>Die Gemeinde nutzt diese Gelder dann selber für die Realisierung von Kostengünstigem Bau. In anderen Ländern wie dies schon so gemacht.</p>		<p>Eine solche Vorgabe für die Erstellung von günstigem Wohnraum wurde beim Erstellen des Entwurfs mit mehreren Ideen ausgiebig diskutiert und, weil nicht praktikabel, zielführend oder gesetzeskonform, verworfen.</p>	
15.7	<p>§ 34 Energie</p> <p>Entspricht dieser Paragraf den Vorgaben des Bundes für die Reduktion von CO2 bzw. der Reduktion der Erderwärmung? 60% erscheint mir zu hoch. Warum nicht bessere Massnahmen verpflichten?</p>		<p>Die Anforderungen gemäss neuer BNO entsprechen in etwa dem Stand des kürzlich abgelehnten Energiegesetzes des Kantons Aargau. Sie gehen damit deutlich über den heute geltenden Standard hinaus.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Vorgaben in der BNO als Minimalanforderungen zu verstehen sind. Es ist jedem Grundeigentümer freigestellt, weitergehende Massnahmen zu ergreifen.</p>	Kenntnisnahme
15.8	<p>§ 35 + 52</p> <p>Gibt es genauere Definitionen für z.B. Lärm, um die Gesundheit der Bewohner zu schützen, z.B. auch Distanzen zur Nachbarswohnungen, die diverse Lärmquellen berücksichtigen wie Verkehrs Mengel, Hördistanz Gespräche u.a. (das Total an Lärmquellen)?</p>		<p>Lärm wird gemäss Definition als Geräusch (Schall) bezeichnet, welches durch seine Struktur (meist Lautstärke) auf die Umwelt störend, belastend oder gesundheitsschädigend wirken kann.</p> <p>Der rechtliche Lärmschutz in der Schweiz erfolgt über das Umweltschutzgesetz (USG) und die Lärmschutzverordnung (LSV). In der LSV sind für verschiedene Lärmarten und Nutzungen Grenzwerte definiert. Deren Einhaltung muss beim Bau von Gebäuden und Anlagen nachgewiesen werden.</p>	Kenntnisnahme

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
15.9	§ 50 Prima Idee alle Flachdächer zu Begrünen! Kann man auch Fassadenbegrünung auch schon empfehlen, fördern und unterstützen?		<p>Fassadenbegrünungen sind in jüngster Zeit wieder stärker in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Dabei geht vergessen, dass sie bei einigen Gebäuden schon früher anzutreffen waren (z. B. in Form von Efeubewuchs oder Glyzinien). Heute geht es bei der Diskussion häufig um die Begrünung von höheren Gebäuden.</p> <p>Die Gemeinde Gipf-Oberfrick ist der Meinung, dass der Einsatz einer Fassadenbegrünung den Grundeigentümern überlassen werden sollte. Mit den Vorgaben zur Dachbegrünung bzw. zur Aussenraumgestaltung leistet die neue BNO bereits einen Beitrag zum Erhalt bzw. Aufwertung von Grünräumen auf privatem Grund.</p>	Kenntnisnahme
Reto Mösch				
16.1	§ 5 Zonenübersicht Der Mehrlängenzuschlag ist in Bestandsquartieren beizubehalten. Das Weglassen stellt eine Ungleichbehandlung der Parteien dar und entspricht nicht dem Grundsatz Qualität vor Quantität.		<p>Das Instrument des Mehrlängenzuschlags ist mit dem Ziel eines haushälterischen Umgangs des Bodens nicht vereinbar. Es liegt in der Natur von Gesamtrevisionen, dass Vorschriften sich ändern können bzw. gänzlich abgeschafft werden. Dies hat mit einer Ungleichbehandlung nichts zu tun.</p> <p>Auch nach einem Wegfall des Mehrlängenzuschlags gelten in den Wohn- und Mischzonen kleine und grosse Grenzabstände, die zur Sicherung der Wohnhygiene beitragen sollen. In den übrigen Zonen legt der Gemeinderat die Abstände im Einzelfall fest.</p>	Keine Anpassung
16.2	§ 29 Arealüberbauungen Die Mindestfläche von 2000 m ² ist auf 5000 m ² zu erhöhen. In Bestandsquartieren sind einige Parzellen mit Flächen >2000 m ² vorhanden, welche in den nächsten 10 Jahre zu einer Neubebauung anstehen werden. Wird hier der Anspruch auf Arealüberbauung gewährt, führt dies zu einer Ungleichbehandlung der Parteien und einhergehend Entwertung bestehender Immobilien und in der Folge zu unnötigen juristischen Auseinandersetzungen.		<p>Die Arealüberbauung ist ein Planungsinstrument gemäss § 39 der kantonalen Bauverordnung (BauV) und dient u. a. dazu, grössere Areale im Sinne eines Gesamtkonzepts zu überbauen.</p> <p>Eine Erhöhung der Mindestfläche auf 5'000 m² würde die Anwendung des Instruments in Gipf-Oberfrick nahezu verunmöglichen und ist nicht im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen.</p>	Keine Anpassung

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
17.1	<p>Pius Ackle Landstrasse 4 Die Scheune soll nicht unter Substanzschutz stehen, sondern nur unter Volumenschutz. Das Kreuz braucht keinen Substanzschutz, resp. gar keinen besonderen Schutz, da es erst ja 40 Jahre alt ist.</p>		<p>Sowohl das Gebäude als auch die grosse Scheune und das Kreuz sind im Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege aufgeführt und gelten somit als schutzwürdig. Lediglich die angebauten Scheunenteile im Nordosten sind nicht unter Schutz. Die Gemeinde hält an der Unterschutzstellung fest. Das Alter allein kann kein Entscheidungskriterium sein. Auch Bauten jüngeren Datums (z. B. Kirche) sind von historischem Wert und werden geschützt. Im Antrag werden keine Gründe aufgeführt, die gegen eine Unterschutzstellung sprechen würden.</p>	Keine Anpassung
18.1	<p>Urs und Silvia Müller, Roland und Hannelore Schmid, Heinz Schmid, Adrian Müller, Michael Müller Parzellen 1506, 769, 657 Eigentümer sind mit der neuen Nutzungsplanung (Uferzone) nicht einverstanden. Für ein Gespräch bereit.</p>		<p>Die Gemeinden sind gemäss Kantonaem Richtplan (Kapitel L 1.2, Planungsanweisung 1.1) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer in der Nutzungsplanung zu sichern. Die Raumsicherung erfolgt nach vorgegebenen Kriterien. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung mussten die Gewässerräume gegenüber den Mitwirkungsunterlagen geändert werden. Für individuelle Anpassungen der Gewässerräume im Sinne der Mitwirkenden sieht das Gesetz (d. h. Gewässerschutzgesetz bzw. -verordnung) keinen Spielraum für die Gemeinden vor.</p>	Keine Anpassung
19.1	<p>Anton und Dorothee Schmid Hochwasserschutzzone: Ein Teil der Parzelle liegt gemäss Plan in der Hochwassergefahrenzone 1 bzw. in der Gewässerraumzone. Es fällt auf, dass die Zonenbreite breiter definiert wurde, was im Vergleich mit Parzellen weiter oben liegend (andere Bachseite) nicht verständlich ist. Wir beantragen eine Reduktion der Breite der als Hochwassergefahrenzone 1 definierten Fläche.</p>	<p>Dies aus 2 Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Höhe zwischen Bachsohle und Land ist bei unserer Parzelle nicht grösser wie auf oben erwähnten Grundstücken. 	<p>Die kantonale Gefahrenkarte (siehe unten) zeigt für die Parzelle der Mitwirkenden Gebiete mit erheblicher (rote Fläche) und geringer Gefährdung (gelbe Fläche). Massgebend für die Ausscheidung der Hochwassergefahrenzonen ist die Gefahrenkarte. Die unterschiedliche Ausdehnung der</p>	Keine Anpassung

Nr. Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben

Begründung (Auszüge)

Erwägungen / Stellungnahme

Entscheid
Gemeinderat

- Die Schwiele ein bisschen weiter unten wurde mit der Begründung abgebaut, dass der Bach an dieser Stelle schneller/besser abfließen kann. Seitdem hat sich das Bachbett auch abgesenkt. Es kann nicht sein, dass trotz hohen Investitionen kein direkter Nutzen erkennbar sein soll.

Gebiete mit erheblicher Gefährdung ist auf die unterschiedliche Topografie zurückzuführen. Gemäss unseren Angaben ist diese nach wie vor vorhanden. Aufgrund der Vorsorgepflicht der Gemeinde kann einer Verringerung der Hochwassergefahrenzone nicht zugestimmt werden.



Ausschnitt Gefahrenkarte

19.2 Substanzschutz: Die Liegenschaft ist neu mit einem Substanzschutz belegt. Wir beantragen hier einen Wechsel in die Kategorie «Gebäude mit Volumenschutz».

- Wir haben viel Zeit, persönliche Energie und Kapital in den Erhalt dieser Liegenschaft investiert. Als grosser Gebäudeteil bestehen die Scheune, Stall und ehemalige Sägerei noch im herkömmlichen Sinne. Mittelfristig wird hier eine Umnutzung nötig sein, da eine ursprüngliche Nutzung nie mehr möglich sein wird (Bsp. Landwirtschaft). Ein Erhalt der bisherigen Strukturen von z. Bsp. Stall würde eine solche Umnutzung stark erschweren bzw. auch finanziell verunmöglichen.

Das Gebäude ist im Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege als schutzwürdig aufgeführt. Damit und gestützt auf das kantonale Kulturgesetz ist das öffentliche Interesse am Erhalt des Gebäudes ausreichend dokumentiert.

Keine Anpassung

Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes ergibt sich aus der vorhandenen Substanz. Die Festlegung eines Volumenschutzes, bei der der Abbruch des ganzen Gebäudes möglich wäre, wäre nicht vereinbar mit dem gesetzlichen Auftrag.

Im Kanton Aargau gibt es zahlreiche gelungene Beispiele, die zeigen, dass auch Schutzobjekte zeitgemäss saniert und umgenutzt werden können. Diese finden sich unter folgender Adresse:

<https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/bvu/raumentwicklung/dokumente->

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Nr.	Stellungnahmen und Mitwirkungseingaben	Begründung (Auszüge)	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
		<ul style="list-style-type: none"> In einer schnell wachsenden Gemeinde wie Gipf-Oberfrick muss es möglich sein, zentrumsnahen Wohnraum mit wirtschaftlichem Augenmass erstellen zu können, ohne dass dafür wertvolles Land geopfert werden muss. Für uns ist wichtig, dass der Charakter und Geschichte dieser Liegenschaft sofort erkennbar ist und ein toller Gesamteindruck inkl. Umgebung auch zukünftig bestehen bleibt. Eine grundsätzliche Einschränkung/Schutz des Volumens ist somit völlig in unserem Sinne. Aber eine Weiterentwicklung, v. a. nach innen des Gebäudes, muss ohne grosse Hürden möglich sein. 	raumentwicklung/merkblaetter-empfehlungen/broschuere-baukultur-im-aargau.pdf	

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
+41 56 460 91 11**