



Protokoll
der
ausserordentlichen Gemeindeversammlung
vom
07. November 2011, 20.00 Uhr
in
der Aula Schulhaus Bütttenhardt

Vorsitz:	Heinz Brütsch, Gemeindepräsident
Protokoll:	Maja Werner-Bachmann, Gemeindeschreiberin
Stimmzähler:	Thomas Buchmann Lea Werner Marlise Waldvogel
Entschuldigt:	Judith Brütsch, Stimmzählerin
Anwesend:	113 Stimmberechtigte Absolutes Mehr 57

Gemeindepräsident Heinz Brütsch begrüsst die äusserst zahlreich erschienen Stimmberechtigten. Es wird eine nicht alltägliche Gemeindeversammlung werden, welche auch den Gemeinderat vor eine spezielle und herausfordernde Aufgabe stellt. Zwei Hauptgeschäfte stehen zur Beschlussfassung an. Einerseits die Revision der Ortsplanung, umfassend Naturschutzinventar, Bau- und Nutzungsordnung sowie die Revision der Zonenpläne 1:1000 und 1:5000 und andererseits die zwei Kreditanträge für Landkauf und Erschliessung im Gebiet „Langärgete“. Alle Geschäfte haben einen Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde Bütttenhardt. **Der Vorsitzende** dankt an dieser Stelle all jenen, welche intensiv an der Ausarbeitung und Erstellung der Unterlagen mitgewirkt haben, insbesondere den Mitgliedern der Ortsplanungskommission (OPK) sowie Franz Winzeler und Ruedi Gusset, welche auch nach der Auflösung der OPK grosse Arbeit geleistet haben. Die Gemeinde befindet sich in einer schwierigen Situation. Lösungen sind jedoch immer möglich.

Der Gemeindepräsident verweist darauf, dass die Traktandenliste mit den Erläuterungen fristgerecht zugestellt wurde und stellt die Traktandenliste zur Diskussion. Als Ergänzung zur Traktandenliste wurde in der Gmaandsposcht darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat unter dem Traktandum „Verschiedenes“ über die Situation im Gemeinderat informieren wird.

Thomas Buchmann nimmt darauf Bezug und **beantragt**, dass vorgängig der anderen Traktanden über die Situation im Gemeinderat informiert werde, da dies durchaus einen Einfluss auf die Beratung und Beschlussfassung über die Ortsplanungs- und Kreditgeschäfte haben könnte.

Werner Brütsch stellt den **Antrag**, dass die Abstimmung über Traktandum 3 b), d.h. über den Zonenplan 1:1000 (Baugebiet) aufgeteilt wird. Er beantragt eine Abstimmung über die Revision des bisherigen Zonenplans 1:1000 und eine separate Abstimmung über die Einzonung des Gebietes „Langärgete“. Gleichzeitig **beantragt** er, dass die Einzonung des Gebietes „Langärgete“ nur zu Stande kommen dürfe, wenn die Kredite für Landkauf **und** Erschliessung bewilligt werden. Dies entgegen dem Antrag des Gemeinderates, wonach für die Einzonung nur der Kredit für den Landkauf erforderlich wäre.

Die Diskussion zur Traktandenliste wird nicht weiter benützt.

Der Antrag von Thomas Buchmann, wonach der Gemeinderat vorgängig über die personelle Situation im Gemeinderat informieren soll, wird mit 86 Ja-Stimmen gegen 10 Nein-Stimmen bei 9 Enthaltungen **gutgeheissen**.

Der Antrag von Werner Brütsch, wonach separat über den revidierten Zonenplan 1:1000 und über die Einzonung des Gebietes „Langärgete“ abgestimmt werden soll, wird mit 89 Ja-Stimmen gegen 13 Nein-Stimmen bei 11 Enthaltungen **gutgeheissen**.

Der Antrag von Werner Brütsch, wonach für die Einzonung des Gebietes „Langärgete“ die Kreditanträge für Landkauf **und** Erschliessung genehmigt werden müssen, wird mit 78 Ja-Stimmen gegen 25 Nein-Stimmen bei 12 Enthaltungen **gutgeheissen**.

Die Traktandenliste gilt mit den vorstehenden Änderungen als genehmigt und wird wie folgt abgewickelt:

Traktandum 1

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 20. Mai 2011 konnte vor der Gemeindeversammlung eingesehen oder angefordert werden und wird nicht verlesen. Die Prüfung erfolgte durch die Rechnungsprüfungskommission und den Gemeinderat.

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 20. Mai 2011 wird mit 107 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung genehmigt.

Gemeindepräsident Heinz Brütsch dankt der Verfasserin, Gemeindeschreiberin Maja Werner, für das umfassende Protokoll. Die Versammlung unterstützt diesen Dank mit einem Applaus.

Situation der Gemeinde und des Gemeinderates

Gemeindepräsident Heinz Brütsch informiert, dass – wie bereits bekannt gegeben – der Gemeinderat ab 15. November 2011 nur noch mit einer Dreierbesetzung weiterarbeiten müsse. Durch den Rücktritt von Baureferent Günter Müller werde das arbeitsintensivste Referat vakant. Trotz unzähliger Anfragen im Laufe des vergangenen Jahres habe sich niemand für die Übernahme eines Gemeinderatsmandats entscheiden können. Ein Stimmberechtigter habe sich heute nach den Aufgaben eines Gemeinderates erkundigt. Ob sich daraus eine Kandidatur ergeben wird, ist offen.

Vor der heutigen Versammlung fand in diesem Zusammenhang eine Besprechung mit Vertretern von Gemeinderat und Bauverwaltung Thayngen statt. Es wird abgeklärt, ob die Aufgaben des Baureferates durch die Bauverwaltung Thayngen übernommen werden könnten. Der Gemeinderat hofft, bis Ende November 2011 ein Angebot von Seiten der Gemeinde Thayngen zu erhalten.

Der Stand der Umfrage bei allen Behördemitgliedern und Funktionärinnen und Funktionären zeigt, dass mit einigen Rücktritten auf das Ende der Amtsperiode 2009/2013 zu rechnen ist.

An dieser Stelle erklärt **Gemeindepräsident Heinz Brütsch**, dass er ebenfalls spätestens am 31. Dezember 2012 von seinem Amt zurücktreten werde. Es seien zeit- und arbeitsintensive Jahre gewesen, welche viel Kraft gekostet hätten. Er weist darauf hin, dass er immer für die Selbstständigkeit der Gemeinde Büttenhardt plädiert habe. Inzwischen sei er aber zur Einsicht gekommen, dass eine Fusion vermutlich die einzige realistische Lösung sei. Er werde im Gemeinderat das Thema Fusion ansprechen und beantragen, es seien Fusionsverhandlungen mit der Stadt Schaffhausen aufzunehmen. Er weist darauf hin, dass bereits in der „Strategie Büttenhardt“ festgehalten sei, dass Büttenhardt im Jahr 2015 fusioniert sein werde, resp. fusioniert haben soll.

Das Wort zu diesem Thema wird nicht verlangt.

Gemeindepräsident Heinz Brütsch informiert, dass Franz Winzeler, Ing.-büro Bürgin Winzeler und Partner AG, sowie Ruedi Gusset anwesend sind und als Mitglieder der Ortsplanungskommission sofern nötig Auskünfte zu den einzelnen Geschäften erteilen werden. Die Versammlung hat keine Einwendungen dagegen anzubringen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Vorgaben für die Ortsplanungsrevision dem Leitbild entnommen wurden. Die Änderungen in verschiedenen Bereichen der übergeordneten Gesetzgebung machen eine Revision der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Zonenpläne erforderlich.

Das Angebot an Bauland ist knapp und besteht grösstenteils aus Einzelparzellen an verschiedenen Standorten. Zudem sind verschiedene Besitzer nicht bereit, Land zu verkaufen. Es ist praktisch kein Bauland mehr vorhanden, was ein Wachstum verhindert. Dies wiederum gefährdet mittelfristig einen ausgeglichenen Finanzhaushalt und die Selbstständigkeit der Gemeinde. Zusätzliche Einzonungen sind deshalb aus Sicht des Gemeinderates zwingend notwendig. Längerfristig könnte ohne Wachstum auch der öffentliche Verkehr gefährdet oder unerschwinglich werden. Entwicklungsstillstand wiederum heisst Rückschritt in verschiedenen Bereichen. Mit der hängigen Landschaftsschutzinitiative besteht zudem die Gefahr, dass die Einzonung von Bauland nahezu unmöglich wird. Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffung einer Planungsgrundlage für eine sinnvolle Entwicklung der Gemeinde innerhalb der nächsten 10-15 Jahre
- Erfüllung des Gesetzesauftrages, resp. Anpassung an die übergeordneten Gesetze und Vorgaben
- Schaffung eines übersichtlichen und benutzerfreundlichen Planungswerkes
- Das einmalige Ortsbild und die Kulturgüter bewusst machen, inventarisieren und wo notwendig schützen
- Schaffung der notwendigen Handlungsspielräume für die künftige Entwicklung der Gemeinde
- Koordinierte und aktive Vermarktung der neu erschlossenen Gebiete

Die neuen Planungsinstrumente werden ein effizientes Arbeiten ermöglichen und einen hohen Grad an Informationen bieten. Gemäss kantonalem Richtplan bietet die Gemeinde Büttenhardt im Wohnbereich noch Wachstumspotential. Der Regierungsrat vertritt die Meinung, dass ge-

eignetes, erschlossenes und attraktives Bauland zur Verfügung gestellt werden soll. Der Trend zeigt, dass Büttenhardt für attraktives Wohnen gesucht ist.

Der Vorsitzende hält fest, dass die Geschäfte Naturschutzinventar, Revision Bau- und Nutzungsordnung und Revision Zonenpläne 1:1000 und 1:5000 gemacht werden müssen. Die Geschäfte Einzonung Gebiet „Langärgete“ verbunden mit den Krediten für Landkauf und – Landerschliessung sind jedoch nicht zwingend.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurden drei Info-Veranstaltungen sowie das öffentliche Einwendeverfahren durchgeführt.

Traktandum 2; Naturschutzinventar

Den Stimmberechtigten wurden zusammen mit der Versammlungseinladung folgende Erläuterungen zu diesem Geschäft zugestellt:

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision musste auch das bestehende Naturschutzinventar aus dem Jahr 1994 überarbeitet werden. Ruedi Gusset und Hans Peter Matter haben sich intensiv mit den schützenswerten Objekten befasst und das Inventar aktualisiert. Die betroffenen Grundeigentümer wurden direkt über die Schutzobjekte auf ihren Grundstücken informiert. Im Rahmen des Einwendeverfahrens hatten alle Interessierten die Gelegenheit, zum Naturschutzinventar Stellung zu nehmen. Es sind zwei Einwendungen zum Naturschutzinventar eingegangen. Einerseits wurde der Antrag gestellt, der Sodbrunnen im Oberdorf sei aus dem Inventar zu entlassen, andererseits wurde beantragt, die Linde im Oberdorf sei ins Inventar aufzunehmen.

Die Einwendung zum Sodbrunnen im Oberdorf konnte in Gesprächen mit dem Eigentümer erledigt werden. Im Zusammenhang mit der Linde im Oberdorf, resp. dem allfälligen Schutz von anderen Einzelbäumen hat der Gemeinderat beschlossen, dass keine Einzelbäume in das Inventar aufgenommen werden sollen.

Eine Liste der Abweichungen zwischen dem Inventar aus dem Jahr 1994 und dem überarbeiteten und zu genehmigenden Inventar lag der Versammlungseinladung bei.

Die Revision des Naturschutzinventars unterliegt gestützt auf das Natur- und Heimatschutzgesetz der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des überarbeiteten Naturschutzinventars.

In der eröffneten Diskussion hält **Hans Peter Matter** fest, dass vom Grundsatz, keine Einzelbäume in das Naturschutzinventar aufzunehmen, durchaus abgewichen werden könnte. Er achtet die Linde im Oberdorf als durchaus schützenswert. Er hält fest, dass zwei Gutachten zur Linde existieren, welche sie als gesund einstufen. Es wäre lediglich die fachgerechte Pflege notwendig. Im eigentlichen Siedlungsgebiet des Kt. Schaffhausen handele es sich um die höchstgelegene Linde. Sie sei rund 150 Jahre alt und vital. Lindenbäume seien dafür bekannt, dass sie mehrere Hundert Jahre alt werden. Der Baum überrage das Oberdorf und sei ein eigentliches Wahrzeichen. Da die Linde keine Konkurrenz durch andere Bäume habe, habe sich das Kronendach gut entwickeln können. Gut ausgebildetes Wurzelwerk Sorge für eine gute Wasserversorgung. Durch spezielle Regelungen könnte erreicht werden, dass der Gemeinde für Pflege und Unterhalt der Linde keine Kosten entstehen würden.

Hans Peter Matter stellt folgenden **Antrag**: Die Linde im Oberdorf auf GB 3005, Eigentümerin Hana Osada, sei als Einzelbaum unter Schutz zu stellen und in das Naturschutzinventar aufzunehmen.

Der Vorsitzende hält fest, dass die Linde im Oberdorf ein grosses Thema sei. Wenn aber ein Einzelbaum ins Naturschutzinventar aufgenommen werde, schaffe dies Präjudiz für weitere Einzelbäume.

Peter Brütsch und **Thomas Leu** unterstützen den Antrag des Gemeinderates, die Linde im Oberdorf nicht in das Naturschutzinventar aufzunehmen.

Ueli Geyer erkundigt sich, ob der Rechtsstreit im Zusammenhang mit der Linde bereits beigelegt wurde.

Gemeindepräsident Heinz Brütsch informiert, dass es sich beim Rechtsstreit um eine privatrechtliche Angelegenheit handele. Der Stand des Verfahrens entziehe sich seiner Kenntnis.

Hans Peter Matter weist darauf hin, dass beide vorliegenden Gutachten von einer gesunden Linde ausgehen. Es handele sich um einen Fachexperten, welcher vom Gericht auf Wunsch der Eigentümerin der Linde, Hana Osada, eingesetzt wurde.

Kurt Iseli will wissen, wer für allfällige Schäden aufkommen würde, wenn ein z.B. ein Ast abbreche und Schäden an Autos, Häusern, etc. entstehen würden.

Hans Peter Matter erwidert, dass bei jedem Baum die latente Gefahr eines Absturzes besteht. Gestützt auf Eintragung im Grundbuch müsse die Linde unterhalten werden.

Umweltreferent Felix Muhl ergänzt, dass die Linde mit einem starren Drahtseil zusammengebunden sei. Diese Halterung müsste alle drei Jahre erneuert werden, was Kosten von jeweils F. 3'500.-- verursachen würde. Im Grundbuch sei auch vermerkt, dass die Linde bei Altersbrüchigkeit gefällt werden dürfe.

Nachdem das Wort nicht weiter verlangt wird, lässt der Vorsitzende über die vorliegenden Anträge abstimmen:

Der **Antrag des Gemeinderates**, das Naturschutzinventar in der vorliegenden Form und ohne Aufnahme von Einzelbäumen zu genehmigen wird mit 62 Ja-Stimmen gegen 28 Nein-Stimmen bei 17 Enthaltungen **gutgeheissen**.

Der **Antrag von Hans Peter Matter**, die Linde auf GB 3005 sei als Einzelbaum in das Naturschutzinventar aufzunehmen wird mit 61 Nein-Stimmen gegen 27 Ja-Stimmen bei 17 Enthaltungen **abgelehnt**.

In der **Schlussabstimmung** über das Naturschutzinventar wird dieses mit 97 Ja-Stimmen gegen 4 Nein-Stimmen bei 12 Enthaltungen **genehmigt**. Das Naturschutzinventar unterliegt der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Traktandum 3

Gemeindepräsident Heinz Brütsch verweist auf die Erläuterungen, welche alle Stimmberechtigten erhalten haben:

Die Gemeindeversammlung hat am 27. November 2009 eine Ortsplanungs-Revision beschlossen. Die Ortsplanungskommission, bestehend aus Dieter Schmid, Günter Müller, Thomas Buchmann, Christian Güdel, Peter Sandri, Paul Schlatter, Ruedi Gusset und Franz Winzeler hat sich intensiv mit der möglichen Entwicklung unserer Gemeinde befasst und die Unterlagen für die Revision der Ortsplanung ausgearbeitet.

Im Rahmen des Einwendeverfahrens hatten Einwohnerschaft und Grundeigentümer die Möglichkeit, zu den Planungsinstrumenten Stellung zu nehmen und ihre Begehren anzubringen. Die

häufigsten Einwendungen betrafen den Ensembleschutz (neu Überlagerung Ortsbildschutz genannt) und die Gebäudeinventarisierung.

Im Zuge des Vorprüfungsverfahrens bei den kantonalen Instanzen wurde festgestellt, dass die vorgenommene Gebäudeinventarisierung den Anforderungen nicht entspricht. Aus diesem Grund wurde die für Sommer 2011 geplante ausserordentliche Gemeindeversammlung mit dem Thema "Ortsplanung" auf den 7. November 2011 verschoben.

Weitere Abklärungen im Zusammenhang mit der Gebäudeinventarisierung haben gezeigt, dass eine korrekte Inventarisierung nicht im gewünschten Zeitrahmen erfolgen kann. Den kantonalen Instanzen wurde deshalb im August 2011 der Antrag gestellt, die Rückstellung der Gebäudeinventarisierung und der Festlegung der überlagerten Ortsbildschutzzone sei zu bewilligen und die Durchführung einer Teilrevision der Ortsplanung zu genehmigen. Gleichzeitig wurde beantragt, die Überarbeitung des Gebäudeinventars habe zu Lasten der Denkmalpflege zu erfolgen, wie dies bereits 1996 in Büttenhardt und vor kurzem in anderen Gemeinden der Fall war. Im Gegenzug hat der Gemeinderat dem Amt für Denkmalpflege zugesichert, dass bis zum Abschluss der Gebäudeinventarisierung, resp. bis zum definitiven Beschluss über die überlagernden Ortsbildschutzzone, alle Baugesuche in dieser provisorisch festgelegten Zone der Amtsstelle zur Stellungnahme unterbreitet werden. Das Amt für Denkmalpflege kann eine Empfehlung zu diesen Baugesuchen abgeben. Zuständig für den Baurechtsentscheid bleibt der Gemeinderat (vorbehalten Art. 57 BauG).

Mit Schreiben vom 22. September 2011 hat das Planungsamt des Kantons Schaffhausen der Gemeinde Büttenhardt zugestanden, die Gebäudeinventarisierung und die Festlegung der überlagernden Ortsbildschutzzone zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Gebäudeinventarisierung und überlagernde Ortsbildschutzzone sind somit nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung vom 07. November 2011. Diese beiden Geschäfte unterliegen zu einem späteren Zeitpunkt einem erneuten Einwendeverfahren, der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und letztendlich der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung zur Bau- und Nutzungsordnung, dem Zonenplan 1:1000 Baugebiet und zum Zonenplan 1:5000 Nichtbaugebiet könnte beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen Rekurs erhoben werden. Die Unterlagen werden nach der Gemeindeversammlung während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Revision unterliegt der Genehmigung durch den Regierungsrat

Traktandum 3a); Bau- und Nutzungsordnung

Der Entwurf der neuen Bau- und Nutzungsordnung lag dieser Einladung bei. Die Revision der Bau- und Nutzungsordnung hat zum Ziel, zeitgemässe Grundlagen zu schaffen, welche den Bedürfnissen der heutigen Bausituationen Rechnung trägt. Zudem wurde die Bau- und Nutzungsordnung an die übergeordneten Vorschriften angepasst und der Vereinheitlichung der Baubegriffe Rechnung getragen.

Aufgrund der Komplexität dieses Geschäftes bittet der Vorsitzende allfällige Votanten, sich bei der Beratung der Bau- und Nutzungsordnung klar und eindeutig zu äussern und konkrete Anträge zu stellen.

Daniel Bergauer bemängelt, dass die Stimmberechtigten erst zusammen mit der Versammlungseinladung – also erst seit rund 10 Tagen – Gelegenheit hatten, sich mit der definitiven Version der Bau- und Nutzungsordnung zu befassen. Er hätte eine Info-Veranstaltung zur BNO erwartet.

Baureferent Günter Müller informiert, dass die aktuelle Version ordnungsgemäss aufgelegt habe. Die Begehren, welche im Rahmen des Einwendeverfahrens gestellt worden waren, seien so weit als möglich berücksichtigt worden. Vieles sei gegenüber der heute geltenden Bauord-

nung genauer geregelt worden. Die vorliegende Bau- und Nutzungsordnung sei sehr weitreichend und bringe keine Verschlechterungen gegenüber der heute geltenden Bauordnung.

Franz Winzeler informiert, dass gleichzeitig mit dem Einwendeverfahren das Vorprüfungsverfahren bei den kantonalen Instanzen stattgefunden habe. Seit dem Einwendeverfahren habe der Kanton an seinen Vorgaben Änderungen vorgenommen, wie z. B. die Harmonisierung der Baubegriffe. Dies musste laufend berücksichtigt werden. Nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung liegen Zonenpläne und Bau- und Nutzungsordnung während 20 Tagen öffentlich auf.

Ueli Geyer stellt die Frage, ob es zwingend notwendig sei, dass heute über die Bauordnung abgestimmt wird. Durch Auslagerung der Gebäudeinventarisierung sei eine völlig neue Situation entstanden.

Der Vorsitzende gibt zur Antwort, dass es von Seiten des Kantons möglich sei, die Inventarisierung auszulagern und zu einem späteren Zeitpunkt zu beschliessen. Eine entsprechende Bewilligung wurde vom Kanton bereits erteilt. Nach Abschluss der Gebäudeinventarisierung beginne zudem wieder ein neues Verfahren mit Einwendeverfahren, Gemeindeversammlungsbeschluss, öffentlicher Auflage und Rekursmöglichkeit.

Heidi Crola wundert sich, dass der Planungsbericht nicht an alle Stimmberechtigten verteilt worden sei. Im Planungsbericht sei eine „Liste der Zusammenstellung der Einwendungen“ erwähnt. Diese Liste hätte sie ebenfalls sehr interessiert.

Baureferent Günter Müller hält fest, dass es bei den meisten Einwendungen in erster Linie um die Gebäudeinventarisierung gegangen sei. In die Bauordnung selbst seien nach dem Einwendeverfahren nur Verbesserungen aufgenommen worden, unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung.

Franz Winzeler ergänzt, dass an der letzten Orientierung über die Veränderungen informiert worden sei. Auf gewisse Einwendungen wurde eingetreten, andere jedoch wurden nicht berücksichtigt.

Hans Peter Matter lobt die Unterlagen und das Vorgehen beim Naturschutzinventar, welches vorbildlich bearbeitet worden sei.

Felix Berger weist an dieser Stelle darauf hin, dass der Anhang 9, welcher in Art. 24 erwähnt sei, noch fehle.

Es wird festgehalten, dass in Art. 24 von Anhang 8 (Liste der Hochstammbäume) die Rede ist. Bei Anhang 9 handelt es sich um die Gebäudeinventarisierung, welche noch erarbeitet werden muss.

Es folgt die Detailberatung der Bau- und Nutzungsordnung:

Zu Art. 1 bis 4 erfolgen keine Wortmeldungen.

Bei Art. 5 Abs. 3 BNO wünscht **Ruth Geyer** eine Ergänzung, wonach die Prüfung der Baugesuche auch durch eine externe Stelle erfolgen könne. Es sei für sie nicht klar, ob es ohne diesen Zusatz rechtlich möglich sei, die Baugesuche z.B. durch ein Architekturbüro oder eine andere Stelle prüfen zu lassen. Der Wunsch zur Ergänzung basiert auf der Feststellung, dass der Gemeinderat die Aufgaben des Baureferates aufgrund der Situation im Gemeinderat auslagern möchte.

Baureferent Günter Müller hält fest, dass schon heute z.B. beim baulichen Brandschutz oder bei der Prüfung der Energienachweise sofern nötig Spezialisten beigezogen würden. Franz Winzeler ergänzt, dass die Beschlussfassung über Baugesuche (vorbehältlich Art. 57 BauG) immer beim Gemeinderat und nicht bei einer allfälligen externen Prüfstelle liege.

Hans Peter Matter vermutet, dass die grosse Mehrheit im Saal über wenig Interesse und Sachverstand für die Bau- und Nutzungsordnung verfüge. Er seinerseits habe mit Franz Winzeler und Günter Müller seine Begehren besprochen und vieles davon sei berücksichtigt worden. Es seien aber noch sehr viele Mängel in der Bau- und Nutzungsordnung zu beheben.

Das Votum von **Daniel Bergauer**, wonach grundsätzlich alle Fragen berechtigt sein sollten und der Wunsch an die Redner, sich kurz zu fassen, wird von **Gemeindepräsident Heinz Brütsch** unterstützt. Letzterer wundert sich, weshalb die Begehren nicht schon vor der Versammlung eingebracht worden sind.

Hans Peter Matter hätte es geschätzt, wenn die Beitrags- und Gebührenordnung für heutigen Abend bereits ausgearbeitet gewesen wäre.

Gemeindepräsident Heinz Brütsch informiert dazu, dass die Gebührenordnung im Gemeinderat behandelt und in der Zwischenzeit zur Vorprüfung beim Kanton eingereicht wurde. Ob das Ziel, die Beitrags- und Gebührenordnung der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2011 zu unterbreiten, erreicht werden kann, ist im Moment noch offen.

Zu Art. 6 bis 8 BNO erfolgen keine Wortmeldungen. Im Zusammenhang mit der kommunalen Planung (Art. 9 BNO) stellt **Daniel Bergauer** den **Antrag** wonach die Schraffierung der Strassenführung im Dorfkern auf dem Zonenplan 1:1000 herausgestrichen werden soll wird mit 89 Ja-Stimmen gegen 2 Nein-Stimmen bei 7 Enthaltungen **gutgeheissen**.

Zu Artikel 10 BNO erfolgen keine Wortmeldungen.

Artikel 11 BNO beinhaltet die Bestimmungen zu den Quartierplänen. **Hans Peter Matter** findet es stossend, dass mit der Anwendung von Art. 11 Abs. 2 Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung geändert, ergänzt oder gar ausser Kraft gesetzt werden können. Er will wissen, wer darüber befinde.

Franz Winzeler erläutert, dass der Gemeinderat die Quartierplanung beschliesse. Danach erfolge eine öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit an den Gemeinderat und nachfolgender Rekursmöglichkeit an den Regierungsrat.

Ruth Geyer erachtet Quartierpläne als eine gute Sache. Sie findet es jedoch nicht richtig, dass Sonderrechte möglich werden, wie z. B. Flachdächer, Tonnendächer, etc.

Ruth Geyer stellt den Antrag, die Abs. 2 und 3 von Art. 11 BNO zu streichen.

Franz Winzeler informiert, dass sich die Absätze 2 und 3 von Art. BNO nach dem kant. Baugesetz richten und deshalb in der Bauordnung nicht aufgehoben werden können. Ohne Quartierplanung gelten die Bestimmungen aus Bauordnung. Durch die Schaffung von Quartierplänen können Zugeständnisse für Verbesserungen gemacht werden.

Geyer Ruth stellt den **Antrag**, dass überall die Bestimmungen der Zone W1 gelten und keine Quartierpläne erstellt werden sollen.

Weitere Voten von Daniel Bergauer, Peter Sandri und Werner Brütsch betreffen die Gebäudehöhen und die massive Änderung gegenüber bisheriger Bauordnung in diesem Bereich.

Hans Peter Matter zitiert im Zusammenhang mit der möglichen Erschliessung „Langärgete“ und dem zu erstellenden Quartierplan Art. 18 Abs. 4 BauG, wonach die Kosten der Gemeinde für den Erlass oder die Änderung eines Quartierplans von den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer Grundstücke eingefordert werden können. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen. Nachdem im Gebiet „Langärgete“ die Gemeinde als Grundeigentümerin auftreten wird, scheint es ihm wichtig, dass Regelungen betreffend die Erschliessungsbeiträge getroffen werden.

Es wird informiert, dass im vorliegenden Fall die Gemeinde als Verkäuferin auftreten wird. Somit könnten die gesamten Landkaufs- und Erschliessungskosten in den Verkaufspreis eingerechnet werden. Weitere Regelungen betreffend Erschliessungs-/Mehrwertbeiträge wären nicht erforderlich.

An dieser Stelle unterbricht **Gemeindepräsident Heinz Brütsch** aufgrund der fortgeschrittenen Zeit und der Langwierigkeit der Diskussionen und Anträge die Versammlung. Er kündigt an, dass sich der Gemeinderat zurückziehen und über das weitere Vorgehen in der heutigen Versammlung beraten werde.

Nach einer Beratungszeit von rund 10 Minuten wird die Versammlung weitergeführt.

Peter Sandri nimmt aus Sicht der Ortsplanungskommission wie folgt zur Situation Stellung: Die Ortsplanungskommission habe während 2 Jahren intensiv gearbeitet und in 22 Sitzungen versucht, Bundesgesetze, kantonale Bestimmungen sowie das neue Baugesetz unter einen Hut zu bringen. Jetzt werde Artikel um Artikel diskutiert. Wie von Gemeindepräsident Heinz Brütsch erwähnt, seien Fusionsverhandlungen ein Thema. Die Versammlung habe heute vielleicht zum letzten Mal die Gelegenheit, über die Bau- und Zonenordnung und die Zonenpläne der Gemeinde abzustimmen. Er ruft den Anwesenden ins Gedächtnis, dass heute noch die Büttenhardterinnen und Büttenhardter entscheiden könnten. Als Folge einer Fusion hätten nicht 250 Büttenhardter Stimmberechtigte das Sagen sondern 30'000 Einwohner aus der Stadt.

Gemeindepräsident Heinz Brütsch informiert die Versammlung, dass der Gemeinderat den Abbruch der Versammlung beantragen wolle. Die Geschäfte sollten auf unbestimmte Zeit verschoben und die Bevölkerung in einem Flyer um schriftliche Einreichung ihrer Begehren zur Bauordnung aufgefordert werden.

Hansjörg Muhl unterstützt diesen Antrag. Er stellt den Zusatzantrag, dass die Geschäfte erst zur Behandlung vorgelegt werden, wenn die Gebäudeinventarisierung abgeschlossen ist. Er ist der Meinung, dass die Erstellung des Gebäudeinventars keine grosse Schwierigkeit darstelle und wie in anderen Gemeinden speditiv erledigt werden könnte.

Nach kurzer Diskussion zum Thema Gebäudeinventarisierung schlägt **Franz Winzeler** vor, für die Bau- und Nutzungsordnung ein zweites Einwendeverfahren zu lancieren. Dies würde eine Publikation im Amtsblatt und die öffentliche Auflage während 30 Tagen bedeuten. Es würde Allen die Möglichkeit geben, dem Gemeinderat ihre Begehren zur Bau- und Nutzungsordnung schriftlich einzureichen. Ein zweites Einwendeverfahren werde zwar sehr selten angewendet, sei aber durchaus ein gangbarer Weg. Er weist darauf hin, dass der Kantonsrat die Revision des kant. Richtplanes beschlossen und zur Genehmigung durch den Bund eingereicht habe. Einzonungen dürften inskünftig restriktiver bewilligt werden. Büttenhardt habe mit seiner Einzonung durchaus reelle Chancen, da das Vorprüfungsverfahren bereits abgeschlossen sei.

Ueli Geyer wundert sich, dass der Kanton einerseits von Wachstumspotential in Büttenhardt (und andernorts) spreche und demgegenüber Einschränkungen bei Einzonungen vorsehe.

Markus Brütsch findet die Diskussionen sehr bemüht. Er hält fest, dass die Ortsplanungskommission eine sehr gute Arbeit geleistet habe. Für die Ortsplanung seien bereits über 100'000.-- Franken investiert worden. Er habe das Gefühl, dass Eigeninteressen im Vordergrund stünden. Heute sei immerhin 1/3 der Bevölkerung anwesend. Er stellt den Antrag, dass über die Traktanden 3b und 3c heute beschlossen werden sollte. Das allfällig eingezonte Gebiet „Langärgete“ würde eine gute Option bei Fusionsverhandlungen bieten.

Die Abstimmung über die vorliegenden Anträge bringen folgende Resultate:

Der **Antrag des Gemeinderates** auf Abbruch der Versammlung, Vertagung auf unbestimmte Zeit und Durchführung eines zweiten Einwendeverfahrens für die Bau- und Nutzungsordnung wird mit 57 Nein-Stimmen gegen 39 Ja-Stimmen bei 6 Enthaltungen **abgelehnt**.

Der **Zusatzantrag von Hansjörg Muhl**, wonach die Geschäfte erst nach Abschluss der Gebäudeinventarisierung zur Beschlussfassung vorgelegt werden sollen wird mit 43 Nein-Stimmen gegenüber 34 Ja-Stimmen bei 23 Enthaltungen **abgelehnt**.

Der **Antrag von Markus Brütsch**, wonach die Traktanden 3b, 3c und 4a – c wie traktandiert heute behandelt werden solle, wird mit 74 Ja-Stimmen gegen 9 Nein-Stimmen bei 16 Enthaltungen genehmigt.

Der **Antrag von Gemeindepräsident Heinz Brütsch** zur Aufnahme von Fusionsverhandlungen mit der Stadt Schaffhausen wird von Ruedi Gusset mit dem Hinweis darauf, dass das Geschäft nicht traktandiert war, zurückgewiesen.

Gemeindepräsident Heinz Brütsch weist nochmals auf mögliche Fusionsverhandlungen hin. Er erachtet die Verhandlungen mit der Stadt Schaffhausen als realistischer. Wie das Geschäft „Zentrales Feuerwehrmagazin“ gezeigt habe, sei es auch auf dem oberen Reiat nicht einfach, einen gemeinsamen Nenner zu finden.

Die Versammlung wird nun entsprechend der Traktandenliste weitergeführt.

Traktandum 3b); Zonenplan 1:1000 (Baugebiet)

Folgende Erläuterungen haben die Stimmberechtigten bereits vor der Versammlung erhalten:

Die Überarbeitung des Zonenplans 1:1000 hatte zum Ziel, klare Zonengrenzen zu definieren und dort, wo dies noch nicht der Fall war, die Parzellen einer einzigen Zone zuzuweisen. Der Entwurf des Zonenplans 1:1000 liegt dieser Einladung bei.

Im Hinblick auf ein mögliches Wachstum der Gemeinde haben Ortsplanungskommission (OPK) und Gemeinderat Standorte für neue Baugebiete gesucht. Zur Diskussion standen die Gebiete Ömiligarten, vordere Hueb, Reibäckerli und Langgärgete. Die Gespräche mit den Grundeigentümern in den Gebieten Ömiligarten, vordere Hueb und Reibäckerli führten zu keinem Ergebnis. Mit den Eigentümern der Grundstücke GB-Nr. 4587 und GB-Nr. 4588, den Geschwistern Leu und Brons-Leu konnte ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen werden. Diese Landfläche soll von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 1 umgezont werden.

Zurzeit ist auf Bundesebene die so genannte Landschaftsschutzinitiative hängig. Sollte diese Initiative vom Volk angenommen werden, würde dies bedeuten, dass die Bauzonen während 20 Jahren nicht vergrössert werden dürften (Initiativtext zum Raumplanungsgesetz: *Art. 197 Ziff. 8 (neu), 8. Übergangsbestimmung zu Art. 75 (Raumplanung) Nach Annahme von Artikel 75 darf die Gesamtfläche der Bauzonen während 20 Jahren nicht vergrössert werden. Der Bundesrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren.*).

Weiter sind im Zusammenhang mit der Überarbeitung des kantonalen Richtplanes neue erschwerte Randbedingungen für die Einzonung von Bauland aus der Landwirtschaftszone festgelegt worden, insbesondere ist die Gewährleistung des öffentlichen Verkehrs mit genügender Frequenz zu sichern.

Unter diesem Aspekt erachtet der Gemeinderat den Zeitpunkt als richtig, neues Baugebiet einzuzonen und so ein moderates Wachstum der Gemeinde zu ermöglichen.

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Zonenplans 1:1000 (Baugebiet). Die Einzonung des Gebietes „Langgärgete“ erfolgt unter Vorbehalt der Krediterteilung für Landkauf gemäss Traktandum 4a). Als Folge eingangs zur Versammlung beschlossenen Änderungen der Abstimmungsmodi, wird im Traktandum 3b einerseits über den bisherigen Zonenplan 1:1000 mit den vorgenommenen Korrekturen und andererseits über die Einzonung des Gebietes „Langgärgete“ abgestimmt werden.

In der eröffneten Diskussion stellen **Ruth und Ueli Geyer** den **Antrag**, ihr Grundstück GB Nr. 3097 sei der Dorfkernzone zuzuteilen, wie sie dies im Einwendeverfahren beantragt hätten. Nur so liessen sich ein sinnvoller Grenzverlauf der Dorfkernzone und die Gleichbehandlung mit den Nachbarliegenschaften erreichen.

In der durchgeführten Abstimmung wird der **Antrag der Eheleute Ruth und Ueli Geyer** zur Umzonung von GB Nr. 3097 von der Zone W1 in die Dorfkernzone mit 95 Ja-Stimmen bei 6 Enthaltungen **genehmigt**.

Ueli Geyer bedankt sich an dieser Stelle bei der Versammlung für die Gutheissung des Antrages.

Franz Winzeler erläutert anhand des entsprechenden Planes die weiteren Zonenkorrekturen, welche im Zonenplan 1:1000 vorgenommen wurden.

Die Diskussion wird nicht weiter benützt.

In der Schlussabstimmung **genehmigt** die Versammlung den Zonenplan 1:1000 unter Berücksichtigung der Umzonung von GB 3097 mit 99 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung.

Traktandum 3b) Einzonung „Langärgete“

Werner Brütsch ergreift das Wort. Er stellt fest, dass die Gemeinde Probleme habe, die Ämter zu besetzen. Büttenhardt habe keine Infrastruktur, also kein Restaurant, keine Läden, keine Post, die Schule sei mit Lohn zusammen geschlossen und das Vereinsleben sei auch nicht mehr so aktiv wie auch schon. Er teilt die Meinung des Gemeinderates nicht, dass durch die Neueinzonung ein Wachstumschub erreicht werde. Er stellt die Frage, was die rund 15 Wohneinheiten bringen würden. Er ist der Ansicht, dass dadurch weder Behördenmitglieder gefunden würden, noch ein Laden eröffnet würde und auch das Vereinsleben würde nicht attraktiver. Büttenhardt würde zur Schlafgemeinde, da die Leute mehrheitlich in Schaffhausen oder Zürich arbeiten würden. Er hält fest, dass zwar womöglich mehr Steuersubstrat generiert würde auf der anderen Seite der Gemeinde aber auch mehr Kosten erwachsen würden.

Der Vorsitzende entgegnet, dass es dem Gemeinderat durchaus bewusst sei, dass mit der Einzonung nicht alle Probleme gelöst werden könnten. Ein moderates Wachstum sei aber durchaus sinnvoll und gewollt. Im Zusammenhang mit den Finanzen weist er darauf hin, dass unter Berücksichtigung der Kantonsfinanzen nicht eine Steuerfusssenkung das Ziel sei, sondern die Vermeidung von Steuerfusserhöhungen.

Ruedi Gusset widerspricht Werner Brütsch bezüglich Desinteresses von Neuzuzüglern. Viele der damaligen Neuzuzüger in den Gebieten Cholrüti und Reibäckerli hätten sich zum Teil sehr rasch in der Gemeinde engagiert.

Hans Peter Matter wünscht Auskunft über die Berechnungsgrundlage für die im Planungsbericht erwähnte Kapazität für Büttenhardt von 499 Personen bei einem Nutzungsgrad von 70 %. Ihn interessiert zudem, wie dieser Nutzungsgrad im Vergleich mit anderen Gemeinden einzustufen sei.

Franz Winzeler erläutert, dass die Modalitäten für die Kapazitätsberechnung vom Kanton vorgegeben würden. Die Bevölkerungszahl von 499 Personen könne wahrscheinlich nicht erreicht werden, aber an der Berechnung lasse sich nichts ändern. Als Vergleich erwähnt er einen Nutzungsgrad in Thayngen von rund 95 %. Das Ziel sei ein Nutzungsgrad von 75 % oder mehr.

Werner Brütsch ergänzt sein vorheriges Votum, wonach durch Mehraufwendungen in den Bereichen Winterdienst, Strassenunterhalt und Schulgeld grosse Folgekosten entstehen wür-

den. Ein allfälliger Gewinn durch den Landverkauf wäre rasch aufgebraucht. Der Gewinn könne zudem nur realisiert werden, wenn die Erschliessungskosten nicht höher ausfallen würden als jetzt veranschlagt.

Gemeindepräsident Heinz Brütsch hält fest, dass mit dem angenommenen Verkaufspreis von Fr. 160.--/m² das Geschäft kostendeckend wäre. Mit grösster Wahrscheinlichkeit könnte aber ein wesentlicher höherer Quadratmeterpreis erzielt werden. Er hält an der Meinung des Gemeinderates fest, wonach jetzt gehandelt werden müsse. Er weist darauf hin, dass der Voranschlag für das Jahr 2012 ein Defizit von rund Fr. 80'000.-- ausweisen werde.

Peter Brütsch hat den Eindruck, dass persönliche Interessen im Vordergrund stünden. Auch ihm sei vor Jahren – beim Bau des neuen Schulhauses – die Aussicht verbaut worden. Aber manchmal müsse man öffentliche Interessen über die eigenen Interessen stellen.

Bernhard Bürgin führt aus, dass er aus beruflichen Gründen seit Jahren mit solchen Themen konfrontiert sei. Es gehe um den Grundsatzentscheid, ob neue Bürger im Dorf gewollt seien oder nicht. Er gibt zu Bedenken, dass der grösste Teil der Büttenhardter Einwohnerschaft „Zugezogene“ seien. Es zeuge von sehr viel Verhandlungsgeschick von Gemeinderat und OPK, dass private Grundeigentümer dazu bewogen werden konnten, einen Kaufrechtsvertrag mit der Gemeinde mit so guten Konditionen abzuschliessen. Er rechnet, dass der Gemeinde ein Gewinn von zwischen 500'000.-- und einer Million Franken bleiben werde. Es sei doch perfekt, wenn die Gemeinde und nicht ein Privater ein solches Geschäft machen könne. Er ruft dazu auf, den eigenen Egoismus zurückzustellen. Dieses Votum wird von Peter Sandri unterstützt welcher anfügt, dass nur Schildbürger auf ein solch gutes Geschäft verzichten würden.

In der weiteren Diskussion fallen Voten zur Infrastruktur, zur Bevölkerungsentwicklung und zu den Folgen einer allfälligen Fusion.

Andreas Brütsch stellt sich nicht grundsätzlich gegen die Erschliessung. Er interessiert sich aber dafür, ob sich der Gemeinderat Gedanken über die engen Strassenverhältnisse im Dorf, die Büttenhardter Staag und die Leitungsführung für Wasser und Abwasser gemacht habe. Er zweifelt an der Kapazität des Leitungsnetzes und befürchtet hohe Kosten für Bushaltestelle, etc.

Franz Winzeler zeigt den Plan einer möglichen Erschliessungsvariante. Es bestünde die Möglichkeit, die Wasserleitung bei der Cholrüti anzuhängen, wodurch eine Ringleitung entstehen würde. Auch das Abwasser könnte in Cholrüti angeschlossen werden. Noch geprüft werden müsse die Möglichkeit der Versickerung. Sollte die Versickerung möglich sein, würde nur der Trockenwetterabfluss Richtung Schweizersbild geführt. Auch das Abwasser könnte in Cholrüti angeschlossen werden. Hydraulisch würde dies keine Probleme bieten. Erste Gespräche mit einem Grundeigentümer wurden bereits geführt. Eine Detailplanung sei aus Kostengründen noch nicht erfolgt. Franz Winzeler geht davon aus, dass die Erschliessungskosten von Fr. 80.--/m² unterschritten werden. Die Verkehrserschliessung müsste noch geprüft werden. Eine Wendemöglichkeit sollte geschaffen werden; dieses Problem könnte sicher gelöst werden. Grundsätzlich würde der Erschliessungsplan öffentlich aufgelegt werden. Betreffend Engstellen weist Franz Winzeler darauf hin, dass andernorts extra Engstellen geschaffen würden um den Verkehrsfluss zu verlangsamen.

Hans Peter Matter will wissen, welche Kosten nicht über den Baulandverkauf gedeckt werden könnten. Er befürchtet – wie bei früheren Geschäften – massive Kostenüberschreitungen.

Franz Winzeler antwortet, dass alle Kosten auf den Baulandpreis abgewälzt werden könnten. Nicht eingerechnet seien hingegen Kosten, welche bei einem allfälligen Ersatz der Wasserleitung in der Cholrüti anfallen würden. Man gehe aber davon aus, dass der Anschluss ohne Sanierung möglich sei. Alle neuen Leitungen seien in den Kostenschätzungen enthalten. Eine allfällige Verbreiterung der Dorfstrasse wäre aber ebenfalls nicht berücksichtigt.

Mario Crola äussert grundsätzliche Bedenken zur Umzonung. Er glaubt, dass die Wachstumshoffnung einem Wunschdenken unterliege und jeglicher Grundlage entbehre. Zudem werde wertvolles Kulturland zubetoniert, was nicht im Sinne des Bundesamtes für Raumplanung sei.

Köbi Muhl ist der Ansicht, dass für die Erschliessung von 125 a Land zwingend eine Ringleitung erstellt werden müsse. Die Möglichkeit einer zweiten Erschliessungsmöglichkeit mit Wasser sei Pflicht.

Franz Winzeler führt aus, dass nur für das Neuquartier eine Ringleitung geplant sei. Gemäss generellem Wasserversorgungsplan genüge dies. Wünschbar wäre natürlich ein zweiter Anschluss vom Dorf her. Für den Normalverbrauch sei eine Leitung kein Problem – erst im Brandfall könnten sich Probleme ergeben. Für die hydraulische Bemessung sei der Brandfall massgebend. Gemäss generellem Wasserversorgungsplan genüge dies.

Armin Brütsch weist darauf hin, dass im Gebiet „Langärgete“ viel Fels vorhanden sei. Er glaubt deshalb nicht, dass die eingesetzten Erschliessungskosten von Fr. 80.--/m² genügen werden. Er erachtet das Projekt als zu gross für eine Gemeinde wie Büttenhardt.

Markus Brütsch unterbricht die Diskussion und stellt einen **Ordnungsantrag**. Er ist der Überzeugung, dass die Meinungen gemacht seien und zur Abstimmung geschritten werden könne.

Der **Ordnungsantrag von Markus Brütsch** wird mit 93 Ja-Stimmen einstimmig **genehmigt**.

Der **Antrag des Gemeinderates** zur Einzonung von max. 12'500 m² Land ab GB Nrn. 4587 und 4588 wird mit 57 Ja-Stimmgegen gegen 40 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen **genehmigt**.

Traktandum 3c); Zonenplan 1:5000 (Nichtbaugebiet)

Folgende Erläuterungen zu diesem Traktandum lagen den Stimmberechtigten vor:

Der Zonenplan über das Nichtbaugebiet wurde ergänzt mit den Schutzobjekten gemäss Naturschutzinventar. Gegenüber dem bisherigen Zonenplan 1:5000 sind folgende Änderungen zu erwähnen: Die Feuchtgebiete „hinderi Braati“ und „im Freudental“ sollen als Naturschutzzonen, die ehemalige Lehmgrube „vorderi Ticki“ sowie 6 Trockenstandorte am „Schlösslibuck“ und an der „Reiathaalde“ sollen als überlagernde Naturschutzzonen ausgeschieden werden.

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung der Revision des Zonenplanes 1:5000 (Nichtbaugebiet).

Felix Berger erkundigt sich, weshalb im Zonenplan 1:5000 keine Deponiezone mehr enthalten ist. Er fragt an, ob dies vom Kanton so vorgeschrieben sei. **Hans Peter Matter** stellt diese Frage ebenfalls, zumal er sich von einem Amt über das Thema informieren liess und erfahren habe, dass es „eher unüblich“ sei, dass die Deponiezone nicht ausgewiesen sei. Zudem erkundigt er sich nach dem Vorhandensein einer Deponiebewilligung.

Franz Winzeler erläutert, dass Deponiezone nicht mehr zugelassen würden. Das Ziel sei es, Aushub in zentrale Deponien abzuführen.

Umweltreferent Felix Muhl informiert, dass die Deponie bis auf die Höhe des Walls gefüllt werden dürfe. Die Deponiebewilligung sei also nicht zeitlich sondern Mengen beschränkt. Es sei nur sauberer Aushub zugelassen, mit dem Ziel, die zwei Wäldchen wieder zu einem Wald zu verbinden. Nachdem der Materialanfall nicht abgeschätzt werden könne, sei nicht klar, wann die Deponiebewilligung ablaufe.

Hans Peter Matter hält fest, dass er seinen Antrag auf Aufnahme der Deponiezone in den Zonenplan 1:5000 während des Rekursverfahrens stellen werde.

In der durchgeführten Abstimmung **genehmigt** die Versammlung den Zonenplan 1:5000 mit 96 Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen.

Traktandum 4a); Krediterteilung von Fr. 730'000.-- für den Kauf von max. 12'500 m2 Land ab GB Nrn. 4587 und 4588 zum Preis von Fr. 58.--/m2 zuzüglich Vertragskosten

Im Zusammenhang mit der Einzonung des Gebietes „Langärgete“ gemäss Zonenplan 1:1000 hat der Gemeinderat einen Kaufrechtsvertrag mit den Geschwistern Leu/Brons abgeschlossen. Dadurch hat sich die Gemeinde Büttenhardt das Recht gesichert, max. 12'500 m2 zum Preis von Fr. 58.00/m2 käuflich zu erwerben. Die Gemeinde könnte dieses Grundstück nachher erschliessen, parzellieren und an Bauinteressierte verkaufen. Es wird davon ausgegangen, dass rund 17 Bauparzellen geschaffen werden könnten. Um Spekulationen mit dem Land zu verhindern, würde pro Interessent nur eine Parzelle für den Eigennutz verkauft, welche mit einem befristeten Überbauungsauftrag belegt würde. Würde das Land nicht in der gesetzten Frist überbaut, würde das entsprechende Grundstück an die Gemeinde zurückfallen. Das Kaufrecht wurde auf fünf Jahre abgeschlossen und ist befristet bis 08.11.2015. Mit dem Erwerb des Landes durch die Gemeinde hat die Gemeinde auch die Möglichkeit die Überbauung zu steuern.

Die Kaufsumme für das betroffene Land beträgt Fr. 725'000.--, zuzüglich Grundbuchgebühren. Geplant ist, dass die Gemeinde das Land zu ihren Lasten erschliesst und die erschlossenen Baugrundstücke an Bauinteressierte verkaufen wird.

Der Gemeinderat beantragt einen Kredit von Fr. 730'000.-- für den Kauf von max. 12'500 m2 Land ab GB Nrn. 4587 und 4588 zum Preis von Fr. 58.--/m2, zuzüglich Vertragskosten.

Hans Peter Matter erkundigt sich, welche Konditionen den Grundeigentümern in den Gebieten vordere Hueb angeboten worden seien und wann der Kaufpreis zur Zahlung fällig werden würde.

Gemeindepräsident Heinz Brütsch führt aus, dass allen Grundeigentümern die gleichen Bedingungen offeriert worden seien. Die angefragten Grundeigentümer seien mehrheitlich im Grundsatz gegen einen Verkauf gewesen, der angebotene Kaufpreis habe dabei keine Rolle gespielt.

Betreffend Fälligkeit des Kaufpreises zeigt **Franz Winzeler** das weitere Vorgehen auf. Nach der öffentlichen Auflage des Zonenplans und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat würde die Abparzellierung der in Frage stehenden 12'500 m2 erfolgen. Erst dann könnte der Pachtvertrag mit dem bisherigen Pächter unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Während dieses Jahres könnte mit der Planung der Erschliessung begonnen werden. Das Kaufgeschäft müsste erst kurz vor dem Beginn der Erschliessungsarbeiten, aber spätestens am 8. November 2015 vollzogen werden.

Hans Muhl spricht die Höhe des Gesamtkredites von 1.8 Mio. Franken an. Er will vom Gemeinderat wissen, wie hoch die aktuelle Belastung der Gemeinde sei.

Finanzreferent Heinz Brütsch informiert, dass aktuell rund Fr. 570'000.-- Fremdkapital ausgewiesen werden.

Auf entsprechende Anfrage von **Hans Peter Matter** teilt **Franz Winzeler** mit, dass mit Grundstückgewinnsteuern von Fr. 48'000.-- (Gemeindeanteil) gerechnet werde.

In der durchgeführten Abstimmung wird der Antrag des Gemeinderates für einen Kredit von Fr. 730'000.-- für den Kauf von max. 12'500 m2 Land ab GB Nrn. 4587 und 4588 zum Preis von

Fr. 58.--/m2, zuzüglich Vertragskosten mit 67 Ja-Stimmen gegen 23 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen genehmigt.

Traktandum 4b); Krediterteilung von Fr. 1'070'000.-- für Erschliessung, des Gebietes „Langärgete“ gemäss Zonenplan 1:1000, inkl. Verkauf und Kapitalkosten

Für die Erschliessung des Gebietes „Langärgete“ mit Kanalisation, Wasser, Strasse und Strassenbeleuchtung rechnet der Gemeinderat mit einem Finanzbedarf von Fr. 1'070'000.--.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- | | |
|---|---------------------------|
| 1. Erschliessungskosten: 11'500 m2 à CHF 80.00
(ca. 1'000 m2 der total ca. 12'500 m2 fallen für die Strassenerschliessung weg) | ca. Fr. 920'000.-- |
| 2. Administration, Werbung, Verkauf, Diverses | ca. Fr. 30'000.-- |
| 3. Kapitalkosten (4 Jahre, Fr. 900'000.-- à 3.5%) | <u>ca. Fr. 120'000.--</u> |

Finanzbedarf total	ca. Fr. 1'070'000.-- =====
--------------------	-------------------------------

Der Gemeinderat hat sich von Seiten der Spar- und Leihkasse Thayngen (Datum 27.09.2010) die Kreditkonditionen für einen Kontokorrentkredit zusichern lassen. Es wurde ein Zinssatz festgesetzt, der während der ganzen (unbeschränkten) Laufzeit um 0.75 % unter dem Markt-Zinssatz für Darlehen an öffentl.-rechtl. Körperschaften liegt (Zinssatz am 10.10.2011: 2.875 % p.a. abzüglich 0.75 % = 2.125 % p.a). Die Amortisation ist jederzeit unbeschränkt möglich.

Bereits mit einem Verkaufspreis von Fr. 160.--/m2 könnten die gesamten Kosten für Landkauf, Erschliessung und Finanzierung gedeckt werden.

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung eines Kredites von Fr. 1'070'000.-- für Erschliessung von Teilen der Grundstücke GB-Nr. 4587 und GB-Nr. 4588, Kapitalkosten und Administration.

In der eröffneten Diskussion wundert sich **Hans Peter Matter**, dass bei der Berechnung der Kapitalkosten 3.5 % eingesetzt wurden, obwohl in den Erläuterungen von 2.875 % geschrieben wurde.

Ruedi Gusset hält fest, dass mit 3.5 % eine Annahme getroffen worden sei. Bei den erwähnten 2.875 % handele es sich um den aktuellsten Stand. Grundsätzlich würde ein Zinssatz angewendet, der $\frac{3}{4}$ % unter dem jeweils geltenden Zinssatz für öffentlich-rechtliche Körperschaften liegt. Es könne also davon ausgegangen werden, dass die Kapitalkosten etwas tiefer ausfallen würden als jetzt angenommen worden sei.

In der durchgeführten Abstimmung **genehmigt** die Versammlung den **Antrag des Gemeinderates** für einen Kredit von Fr. 1'070'000.-- für Erschliessung, des Gebietes „Langärgete“ gemäss Zonenplan 1:1000, inkl. Verkauf- und Kapitalkosten mit 66 Ja-Stimmen gegen 26 Nein-Stimmen bei 4 Enthaltungen.

Gemeindepräsident Heinz Brüttsch dankt der Versammlung für die zukunftsweisenden Beschlüsse. In den Dank eingeschlossen wird schon jetzt die Spar- und Leihkasse Thayngen, welche der Gemeinde Vorzugskonditionen für die Kredite gewähren wird.

Traktandum 4c); Ermächtigung zur Mittelbeschaffung

Der Gemeinderat soll ermächtigt werden, die erforderlichen Mittel für den Landkauf und die Erschliessung gemäss Traktanden 4a) und 4b) zu beschaffen.

Die Diskussion zu diesem Traktandum wird nicht verlangt.

In der durchgeführten Abstimmung ermächtigt die Versammlung den Gemeinderat, die erforderlichen Mittel für den Landkauf gemäss Traktanden 4 a) und 4b) in der Höhe von total Fr. 1'800'000.-- mit 71 Ja-Stimmen gen 14 Nein-Stimmen bei 7 Enthaltungen.

Verschiedenes

Die Anfrage von **Daniel Bergauer**, wann der Deckbelag bei der Dorfstrasse eingebaut werden, wird von Strassenreferent **Felix Muhl** dahingehend beantwortet, als mit dem Deckbelag zugewartet werde, bis der Umbau und die Erweiterung von Rössli/Schöpfe abgeschlossen seien.

Das Votum von **Ruedi Gusset**, wonach jetzt, zu so später Stunde, Feierabend sein sollte, wird von der Versammlung mit Applaus entgegen genommen.

Gemeindepräsident Heinz Brütsch dankt den Anwesenden für ihr Erscheinen, die engagierten Diskussionen und schliesst die Versammlung um 00.05 h.

Büttenhardt, 8. November 2011

Die Protokollführerin:

Maja Werner-Bachmann