

Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung

Donnerstag, 17. Oktober 2019, 20.00 Uhr

in der Mehrzweckhalle an der Bahnhofstrasse

Traktanden

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Juni 2019
2. Schulanlage Mühleboden / Wettbewerbskredit Neubau Schulhaus
3. Mutation OeW-Zone „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ in Wohnzone
4. Informationen zum Stand „Ausbau des Glasfasernetzes in Therwil“
5. Informationen zu aktuellen Themen
6. Diverses

Therwil, im September 2019

Der Gemeinderat

Das Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2019 und weitere Unterlagen zum Traktandum 3 können ab Donnerstag, 3. Oktober 2019, bei der Gemeindeverwaltung während der ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen bzw. bezogen werden und stehen zeitgleich auf unserer Homepage www.therwil.ch (Rubrik 'Politik/Gemeindeversammlung') zur Verfügung.

Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Juni 2019

Wie durch verschiedene Einwohner angeregt, wird auf eine Verlesung des Protokolls an der Gemeindeversammlung verzichtet.

Das Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2019 kann bei der Gemeindeverwaltung während der ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen bzw. bezogen werden und ist auch auf unserer Homepage zu finden: www.therwil.ch (Rubrik 'Politik/Beschlüsse der Gemeindeversammlungen').

Traktandum 2

Schulanlage Mühleboden / Wettbewerbskredit Neubau Schulhaus

Das Schulhaus Mühleboden wurde im Jahr 1971 in Betrieb genommen. Im Rahmen des Immobilienbewirtschaftungsplans der Gemeinde sollte mit der Totalsanierung des mittlerweile bald 50-jährigen Schulhauses nach der Fertigstellung des Schulhauses Wilmatt im Jahr 2018 begonnen werden.



Bei einer derart umfassenden Sanierung ist der finanzielle Aufwand im Vorfeld schwer zu beziffern. Deshalb wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2016 ein Vorprojektierungskredit in der Höhe von CHF 495'000 bewilligt, um die bestehende Bausubstanz näher beurteilen zu können. Beim Ausarbeiten des Vorprojektes ergaben sich aufgrund der zu erbringenden Erdbebenertüchtigung, des hindernisfreien Bauens und der Schadstoffanalyse markant höhere Sanierungskosten, was zu einer Neubeurteilung der gesamten baulichen Situation des Schulhauskomplexes durch den Gemeinderat führte.

An der Gemeindeversammlung vom 18. Oktober 2018 hat der Gemeinderat deshalb drei mögliche Varianten für das künftige Schulhaus Mühleboden vorgestellt:

1. Minimalsanierung des Gebäudes ohne Erneuerung der Haustechnik und ohne zusätzliche Anforderungen (2 Kindergärten, Tagesstrukturen).
2. Sanierung des Gebäudes mit zusätzlichen Anforderungen (2 Kindergärten, Tagesstrukturen).
3. Neubau des Schulhauses am alten Standort mit zusätzlichen Anforderungen (2 Kindergärten, Tagesstrukturen).

Investitionskosten (+/- 20 %)

Variante 1: Minimalsanierung

Kosten	CHF 10'500'000
Zusätzliche Anforderungen	<u>CHF</u> 0
Total Kosten	CHF 10'500'000

Variante 2: Sanierung

Kosten	CHF 16'850'000
Zusätzliche Anforderungen	<u>CHF</u> 5'000'000
Total Kosten	CHF 21'850'000

Variante 3: Neubau am alten Standort

Kosten	CHF 27'150'000
Zusätzliche Anforderungen	<u>CHF</u> 0
Total Kosten	CHF 27'150'000

Diese drei Varianten wurden dem Schulrat des Kindergartens und der Primarschule, der Schulleitung, der Gemeindegemeinschaft sowie den Ortsparteien zur Beurteilung vorgelegt. Alle eingegangenen Stellungnahmen favorisieren klar einen Neubau am alten Standort.

Nur mit einem Neubau können die Anforderungen an ein zeitgemässes Schulhaus, insbesondere auch die der neuen Lernform angepassten Raumaufteilung, optimal erfüllt werden. Die baulich aufwändigen und teuren zusätzlichen Massnahmen für die Erdbebensicherheit (Mikropfählungen, zusätzliche Betonwände etc.) für das jetzige Schulhaus werden hinfällig. Zudem kann ein Neubau im Gegensatz zu einer Sanierung nach den neuesten energetischen Richtlinien gebaut werden, was langfristig neben dem ökologischen Aspekt auch zu geringeren Energie- und Unterhaltskosten führen wird.

Angesichts dieser Tatsachen hat der Gemeinderat – bereits unter Einbezug der zwei neu gewählten Mitglieder – an seiner Sitzung vom 25. März 2019 beschlossen, die Variante „Neubau des Schulhauses Mühleboden“ weiterzubearbeiten und als ersten Schritt der Gemeindeversammlung einen Wettbewerbskredit für das Projekt zu beantragen.

Präqualifikation und Projektwettbewerb

Im Auftrag des Gemeinderates wird im Januar 2020 eine Präqualifikation zur Ermittlung von neun Architekturbüros ausgeschrieben, die eine Einladung zum Projektwettbewerb erhalten werden. Unter den ausgewählten Architekturbüros sollen – im Sinne einer «Nachwuchsförderung» – auch zwei Büros mit dabei sein, welche noch kein Schulhaus gebaut und deren Inhaber/innen ihr Diplom nach 2009 erworben haben.

Zur Beurteilung der Bewerbungen der Präqualifikationsphase wie später auch zur Jurierung des eigentlichen Projektwettbewerbs wird eine fachlich ausgewiesene Sach- und Fachjury unter dem Vorsitz von Gemeinderätin Claudia Degen Hettenbach gebildet. Im März 2020 wird die Wettbewerbsjury diejenigen neun Büros bestimmen, die am Projektwettbewerb teilnehmen können.

Wettbewerbskredit

Zur Durchführung dieses Projektwettbewerbs, der sich strikt an die geltenden SIA-Richtlinien (SIA 142/143) hält, ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Beratungshonorar	CHF	88'000
Modellgrundlagen	CHF	10'000
Kostenberechnung	CHF	25'000
Honorare Jury und Experten	CHF	58'000
Kopien, Pläne, Jurybericht etc.	CHF	3'000
Dokumentation des Wettbewerbs	CHF	5'000
Preissumme Wettbewerb (nach SIA)	CHF	184'000
Reserve	CHF	<u>17'000</u>
Total Kosten	CHF	390'000

Weitere Terminplanung

April 2020	Abgabe Wettbewerbsunterlagen
August 2020	Eingabeschluss Wettbewerbsprojekte
September 2020	Jurierung Wettbewerb
Gemeindeversammlung Dezember 2020	Bewilligung Projektierungskredit Schulhaus Mühleboden
Gemeindeversammlung April 2022	Bewilligung Baukredit Schulhaus Mühleboden
Schuljahr 2024/2025	Bezug Neubau Schulhaus Mühleboden

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Wettbewerbskredit für den Neubau des Primarschulhauses Mühleboden in der Höhe von CHF 390'000 zu genehmigen.

Traktandum 3

Mutation OeW-Zone „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ in Wohnzone

Im Therwiler Richtplan Art. 5.4.3 wird festgehalten, dass die nicht mehr für öffentliche Aufgaben benötigte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parzellen Nr. 489, 490, 491 und 492) an der Benken- und Werkhofstrasse in eine Wohnzone umgezont werden soll. Aufgrund der Vorgabe des Amtes für Raumplanung erfolgte 2018 eine Überprüfung des Gesamtbestandes der OeW-Zonen in der Gemeinde Therwil. Diese Überprüfung hatte zum Ziel, Aussagen zu Qualität und Quantität der bestehenden OeW-Zonen aufzuzeigen und allenfalls nicht mehr als OeW-Zone benötigte Flächen einer ordentlichen Bauzone zuzuweisen. Der detaillierte Bedarfsnachweis der OeW-Zonen, basierend auf der Bevölkerungsstatistik der verschiedenen Altersgruppen und des potentiellen Innenentwicklungspotentials, wurde für einen Planungshorizont von 15 bis 30 Jahren abgeschätzt. Der detaillierte Bedarfsnachweis ist im Planungsbericht zur Mutation Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ ersichtlich.

Im März 2019 hat die kantonale Vorprüfung aufgrund des Bedarfsnachweises der OeW-Zonen bestätigt, dass aus heutiger Sicht die OeW-Zonen im rechtsgültigen Zonenplan Siedlung in ihrer Summe mehr als ausreichend dimensioniert sind. Der Gesamtbestand der ausgewiesenen OeW-Zonen beträgt innerhalb des Siedlungsperimeters 180'381 m². Gleichzeitig hat das Amt für Raumplanung jedoch eine Ausnützungsziffer (AZ) von mindestens 0.8 für eine Umzoning der Parzellen Nr. 489 bis Nr. 492 in eine Wohnzone mit Quartierplanpflicht vorgegeben (die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche: zum Vergleich: die Zone W2 in Therwil hat eine AZ von 0.69, die Zone W3 eine AZ von 0.84). Die Parzellen Nr. 489 bis Nr. 492 im Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ (westlich des Werkhofs) mit einer Fläche von rund 7'172 m² entsprechen dabei knapp 4 % der Gesamtfläche der OeW- Zone innerhalb des Siedlungsgebietes von Therwil.

Aufgrund dieser Vorgaben der zuständigen kantonalen Behörden wurde die Mutation Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ ausgearbeitet.

Mutationsunterlagen

Die Mutation des Baugebietes „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ zu den Zonenvorschriften Siedlung besteht aus den folgenden Dokumenten:

- Zonenplan Siedlung – Mutation Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“
- Zonenreglement Siedlung – Mutation Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“
- Planungsbericht mit den Anhängen

Die Mutation des Baugebietes „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ zum Zonenplan Siedlung sowie zum Zonenreglement Siedlung bilden die rechtsverbindlichen Unterlagen und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung des Bundes, hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung.



Bestandteile der Zonenplanmutation

Die Mutation Baugebiet „Benkenstrasse - Werkhofstrasse“ umfasst die Parzellen Nr. 489, 490, 491 und 492, welche sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Therwil befinden. Mit der Mutation soll die bestehende OeW-Zone mit der Zweckbestimmung Bildung, Freizeit, Werkhof in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezont werden.

Mit der Mutation werden die Vorgaben des Therwiler Richtplans umgesetzt. Im Kapitel 5 des Therwiler Richtplans heisst es: *„Therwil verdichtet am richtigen Ort qualitativ.“* Unter Punkt 5.4.3 des Therwiler Richtplans wird weiter ausgeführt: *„Die nicht mehr für öffentliche Aufgaben benötigte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zwischen Benkenstrasse und Rauracherstrasse neben dem Werkhof soll in eine Wohnzone umgezont werden. Voraussetzung für die Umzonung ist ein Gesamtkonzept, das auf der Grundlage eines Varianzverfahrens zu entwickeln ist.“*

Mit dem Entscheid, das Areal mit einer Zone mit Quartierplanpflicht zu belegen, kommt die Gemeinde der im Richtplan Therwil geforderten Voraussetzung nach, dass eine Umzonung nur anhand eines Gesamtkonzepts stattfinden darf.

Bestandteile der Zonenreglementmutation

Zusammen mit der Festlegung der neuen Zone mit Quartierplanpflicht wird im Zonenreglement eine entsprechende Ziffer ergänzt, welche die Bestimmungen zu der neuen Zone enthält. Diese Ziffer lautet wie folgt:

4.4 Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“, Zone mit Quartierplanpflicht

¹ Auf dem bezeichneten Gebiet darf nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden.

² Als bauliche Nutzung ist mindestens 80 % Wohnnutzung vorzusehen.

³ Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe, insbesondere als Lärmschutzbau entlang der Benkenstrasse, zugelassen.

⁴ Der Quartierplan muss eine Ausnützungsziffer von mindestens 0.8 aufweisen.

Mit Absatz 1 der Ziffer 4.4 wird sichergestellt, dass in diesem Gebiet nur anhand einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf. Damit kommt die Gemeinde den Anforderungen des Therwiler Richtplans nach einem Gesamtkonzept für dieses Gebiet nach.

Mit Absatz 2 und 3 wird geregelt, dass mindestens 80 % der zukünftigen Überbauung der Wohnnutzung vorbehalten sein muss. Die restlichen 20 % können entweder als Wohnnutzung oder für nicht

störende Betriebe entlang der stark frequentierten Benkenstrasse (Lärmschutz) eingesetzt werden. Der letzte Absatz dient der Sicherstellung einer minimal geforderten Nutzungsdichte des Gebiets.

Fazit

Aus den oben genannten Gründen ist der Gemeinderat überzeugt, dass die Mutation Baugebiet „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ den Vorgaben des von der Gemeindeversammlung genehmigten Therwiler Richtplans entspricht und einen wertvollen Beitrag zur gewünschten Innenentwicklung der Gemeinde liefert.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der Mutation OeW-Zone „Benkenstrasse – Werkhofstrasse“ (Parzellen Nr. 489, 490, 491 und 492) in Wohnzone zuzustimmen.

Traktandum 4

Informationen zum Stand „Ausbau des Glasfasernetzes in Therwil“

An der Gemeindeversammlung vom 18. Oktober 2018 wurde über vier verschiedene Möglichkeiten zur Zukunft des Kabelnetzes Therwil informiert. In der Folge wurde der Gemeinderat von den Anwesenden beauftragt, eine Vorlage für den Vollausbau des Glasfasernetzes auszuarbeiten und der Gemeindeversammlung vom Oktober 2019 vorzulegen.

Während der Ausarbeitung der entsprechenden Vorlage zeigte sich, wie umfangreich und komplex die Thematik ist. Dies erforderte seitens des Gemeinderates und der Verwaltung eine vertiefte und zeitintensive Auseinandersetzung mit der Materie. Der Gemeinderat möchte deshalb der Bevölkerung die Gelegenheit geben, sich umfassend mit dem Thema auseinanderzusetzen und allfällige Fragen oder Unsicherheiten im Vorfeld der Abstimmung zu beantworten bzw. zu klären.

Aus diesem Grund wurde beschlossen, die Gemeindeversammlung vom Oktober 2019 über den „Ausbau Glasfasernetz“ zu informieren und anschliessend Fragen dazu zu beantworten, ohne dass jedoch ein Beschluss gefällt wird. Die entsprechende Gemeindeversammlungsvorlage wird den Einwohnerinnen und Einwohnern an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2019 vorgelegt.

Traktandum 5

Informationen zu aktuellen Themen

Wie üblich wird der Gemeinderat mündlich über einige aktuelle Themen berichten.