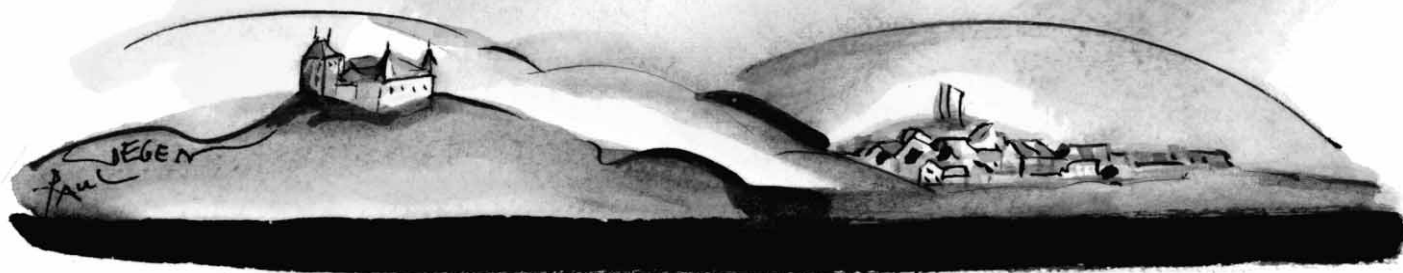


AMTSANZEIGER

G E M E I N D E B U B E N D O R F



Einladung zur Einwohnergemeindeversammlung

Montag, 20. März 2006, 20.00 Uhr
im **Gemeindesaal** der Gemeindeverwaltung
mit Apéro im Anschluss an die Versammlung

Traktanden

1. **Beschlussprotokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2005**
2. **Quartierplan mit Quartierplanreglement „Frenke“**
3. **Kreisel „Drei-Linden“ + Verbreiterung der Grünenstrasse**
 - a) **Kreditbegehren für Baukosten in der Höhe von Fr. 1'030'000.--**
 - b) **Beitragsreglement**
4. **Quartierplan mit Quartierplanreglement „Wildenstein“ inkl. Mutation zum Strassennetzplan und Bau- und Strassenlinienplan**
5. **Sportanlage Sappeten - Zusatzkreditbegehren von Fr. 100'000.--**
6. **Wasserleitung Gyrhaldenstrasse Nord - Kreditbegehren Fr. 130'000.--**
7. **Antrag zur Einführung von veränderten Blockzeiten im Kindergarten - Erheblicherklärung gem. § 68⁴ Gemeindegesetz**
8. **Verschiedenes**

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Präsident: Der Verwalter:
E. Müller H. Reimann

Erläuterungen zu den einzelnen Traktanden:

Traktandum 2: Quartierplan mit Quartierplanreglement „Frenke“

1. Ausgangslage

Im Jahre 1994 wurde die erste Quartierplanung Frenke von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt. Der Quartierplan Frenke beinhaltete den Bau von vier grossen Mehrfamilienhäusern mit gesamthaft 32 Wohnungen. Die Gebäude waren zusammengebaut und schnitten das steile Gelände stark an. In einer zweistöckigen Einstellhalle wurden genügend Parkplätze zur Verfügung gestellt.

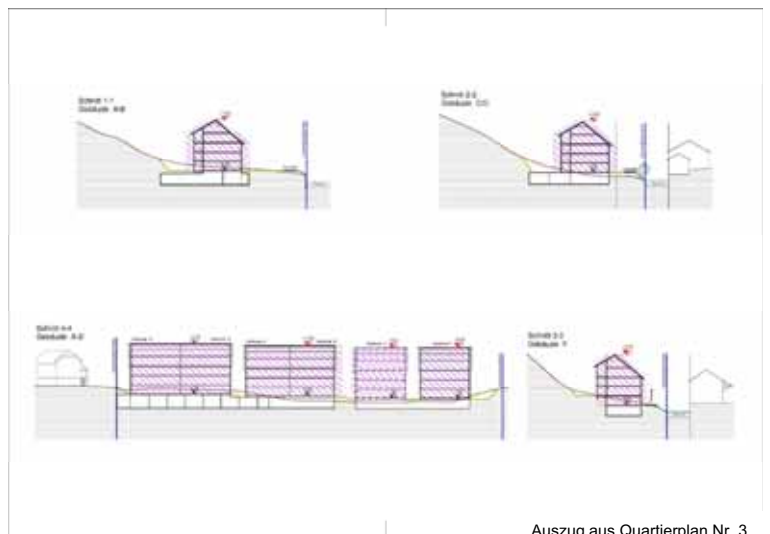


Auszug aus Quartierplan Nr. 1

2. Begründung für die QP-Änderung

Das Projekt 94 (bewilligter QP) beinhaltete 32 eher grosse Familienwohnungen. Die Anzahl Wohneinheiten bedingte eine zweigeschossige Einstellhalle. Durch das Abrücken von der Frenke und die grossen Gebäudetiefen wurde der steile Hang stark angeschnitten. Die zweigeschossige Einstellhalle tangierte das Grundwasser.

Grossflächige Hangsicherungsmassnahmen sowie der hohe Grundwasserspiegel würden zu hohen Baukosten führen, so dass heute das Projekt 94 nicht rentabel realisiert werden könnte.



Auszug aus Quartierplan Nr. 3

3. Randbedingungen / Planungsziele

Die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Bubendorf definieren für das Gebiet der QP Frenke eine Quartierplanpflicht. Das Gebiet wird nördlich und südlich durch die Kernzone K2, im Osten durch die Hintere Frenke und im Westen durch die Wohnzone W1 abgegrenzt. Entlang der Hintere Frenke ist im Zonenplan Siedlung eine Uferschutzzone und am Hang gegen die W1-Zone eine Grünzone bezeichnet. Das Gebiet ist heute auf der südlichen Seite über eine befahrbare Brücke über die Hintere Frenke direkt an die Hauptstrasse angeschlossen. Der Anschluss an die Kantonsstrasse ist im kommunalen Strassennetzplan enthalten.

Das Quartierplangebiet Frenke soll hauptsächlich der Wohnnutzung dienen. Aufgrund der nahen Ortskernlage und um auch wenig störende Betriebe zu ermöglichen wurde als Nutzungsart die Wohn- und Geschäftszone festgelegt.

Im Rahmen der Quartierplanbearbeitung wurden die nachfolgenden wesentlichen Ziele beachtet und umgesetzt.

- Redimensionierung der QP 94 auf ein erträgliches Mass unter Berücksichtigung der Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten und der Berücksichtigung der schwierigen Terrainverhältnisse
- Realisierung einer qualitativ anspruchsvollen Überbauung mit guter Wohnlage im Ortskern von Bubendorf
- Berücksichtigung der Umwelteinflüsse (Lärm etc.) sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne eines ökologischen Ausgleichs mit Anordnung von ökologischen Ausgleichsflächen und einer Uferschutzzone

4. Neue Quartierplan-Vorschriften "Frenke"

Der Einwohnergemeindeversammlung liegen folgende beschlussfähige Quartierplan - Bestandteile vor:

a) Quartierplan

- Teilplan Nr. 1 mit den Themen Bebauung und Aussenraum
- Teilplan Nr. 2 mit den Themen Erschliessung und Etappierung
- Teilplan Nr. 3 mit den Themen Gebäude- und Terrainprofile, Schnitte

b) Quartierplan-Reglement (mit Zonen- und Verfahrensvorschriften)

Die Quartierplan-Vorschriften wurden in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, mit der Gemeinde sowie mit den kantonalen Fachinstanzen erarbeitet.

5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Der Gemeinderat hat in enger Zusammenarbeit mit den Planern im Rahmen eines öffentlich publizierten Mitwirkungsverfahrens der Bevölkerung die QP-Vorschriften zur Begutachtung unterbreitet. Das Verfahren wurde vom 01.07 – 02.08.2005 durchgeführt. Da beim Gemeinderat weder mündliche noch schriftliche Eingaben eingetroffen sind, muss angenommen werden, dass die Planung bei der Bevölkerung auf gute Akzeptanz stösst.

6. Hauptmerkmale der Überbauung

Überbaubare Fläche innerhalb des Quartierplanperimeters:	5'391 m ²
Anzahl Gebäude:	4
Anzahl Wohnungen:	ca. 24
Bebauungsziffer:	ca. 22%
Ausnützungsziffer:	ca. 85%
Anzahl Parkplätze:	ca. 37

7. Antrag des Gemeinderates

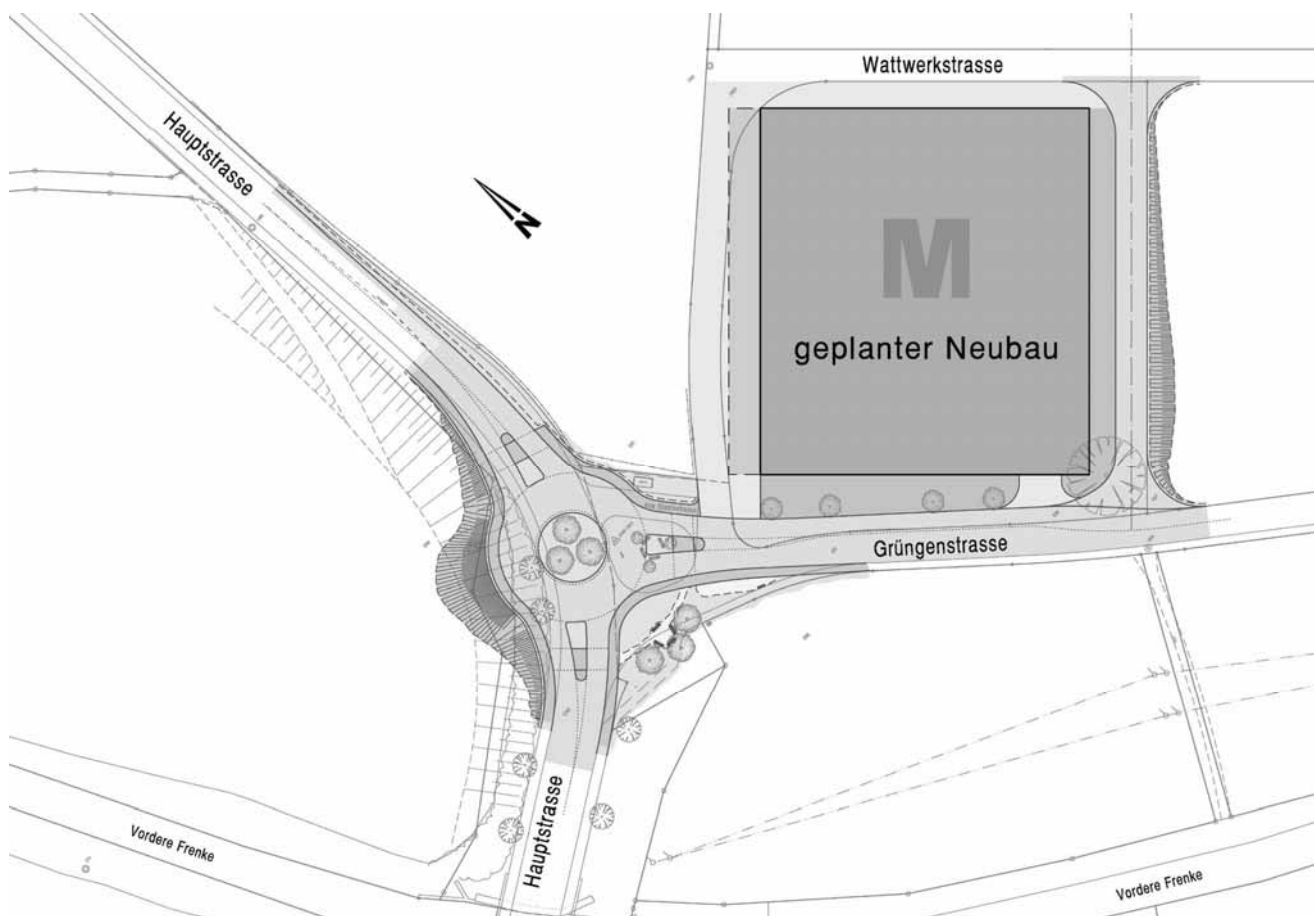
Der Gemeinderat begrüsst die Überbauung des Quartierplanareals und beantragt die Annahme der Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus den Teilplänen Nrn. 1 - 3 und dem Quartierplan-Reglement.

Das Quartierplanreglement und die Pläne können auf der Gemeindeverwaltung oder im Internet unter www.bubendorf.bl.ch - Gemeindeversammlungen, eingesehen werden.

Traktandum 3:

Kreisel „Drei-Linden“ + Verbreiterung der Grünenstrasse

- a) Kreditbegehren für Baukosten in der Höhe von Fr. 1'030'000.--
- b) Beitragsreglement



Einleitung

Die Genossenschaft Migros Basel beabsichtigt in der Gewerbezone G2 in Bubendorf auf der Parzelle 686 einen Migros Markt MM mit rund 3'600 m² Netto-Verkaufsfläche zu erstellen. Der entsprechende Quartierplan ist von der Gemeindeversammlung am 14. September 2005 beschlossen und vom Regierungsrat am 17. Januar 2006 genehmigt worden.

Erschliessungskonzept

Um den mit dem Bau des Migros-Marktes entstehenden Mehrverkehr zu bewältigen, wird die bestehende Einmündung der Grünenstrasse in die Kantonsstrasse durch einen Kreisel ersetzt.

Aus verschiedenen Kreiselmanipulationen ist in der Diskussion mit der Gemeinde und dem Tiefbauamt BL die vorliegende Kreiselform entstanden. Der Kreisel hat einen Durchmesser von 28.00 m mit Trottoirs von 2.00 m Breite. 3 Fussgängerquerungen mit Fussgängerstreifen und Mittelinseln sorgen für eine gefahrenfreie Überquerung der Kantons- bzw. Grünenstrasse.

Mit dem Kreiselmanipulationenprogramm hat das Verkehrsplanungsbüro Glaser Saxer Keller AG, Bottmingen die heutige und zukünftige Leistungsfähigkeit der Variante Kreisel untersucht. Mit der berechneten Belastung beträgt der Auslastungsgrad künftig maximal 66 % und weist somit noch Reserven auf.

Das Parking des MM Bubendorf wird an die Grünenstrasse angeschlossen. Damit der übrige Verkehr nicht durch den Kundenverkehr zur Migros behindert wird, ist auf der Grünenstrasse zwischen Kreisel und Einfahrt M-Parking eine kombinierte Fahrspur (Linksabbieger / Geradeaus) vorgesehen.

Die hierfür erforderliche Mehrfläche geht auf Kosten der durch die Genossenschaft Migros Basel erworbenen Parzelle.

Kosten

Gem. Kostenvoranschlag vom 31.1.06 belaufen sich die Baukosten inkl. MwSt und Honorare auf Fr. 1'030'000.--. Diese Kosten werden vollumfänglich durch die Genossenschaft Migros Basel getragen.

Beitragsreglement

Mit der Erstellung des Kreisels werden die verkehrsmässigen Voraussetzungen geschaffen, um weitere kundenintensive Geschäfte im Gewerbegebiet Grünen ansiedeln zu können. Sollten in Zukunft weitere kundenintensive Geschäfte entstehen, profitieren diese vom Kreisel. Aus diesem Grund sollen zukünftige kundenintensive Betriebe einen Beitrag an die Erstellungskosten des Kreisels leisten. Das Reglement bestimmt deshalb, dass zukünftige Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs (z.B. Detailgeschäfte für Lebensmittel, Hobby, Baubedarf etc.) mit 30 oder mehr Parkplätzen einen Beitrag an die Erstellungskosten des Kreisels zu leisten haben. Der Beitrag bemisst sich nach der Anzahl der Parkplätze. Die Beitragspflicht trifft ausschliesslich zukünftige Verkaufsgeschäfte. Die heutigen bestehenden Gewerbebetriebe haben keinen Beitrag an den Kreisel zu leisten. Die Beitragspflicht für zukünftige kundenintensive Geschäfte ist gemäss Reglement auf 20 Jahre befristet.

Das Reglement wurde durch den Rechtsdienst der Bau- und Umweltschutzdirektion BL vorprüfungsweise genehmigt, so dass mit der Genehmigung durch den Regierungsrat zu rechnen ist.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung dem „Kreisel Drei-Linden“ und der Verbreiterung der Grünenstrasse mit Baukosten von Fr. 1'030'000.-- und dem dazugehörigen Beitragsreglement zuzustimmen.

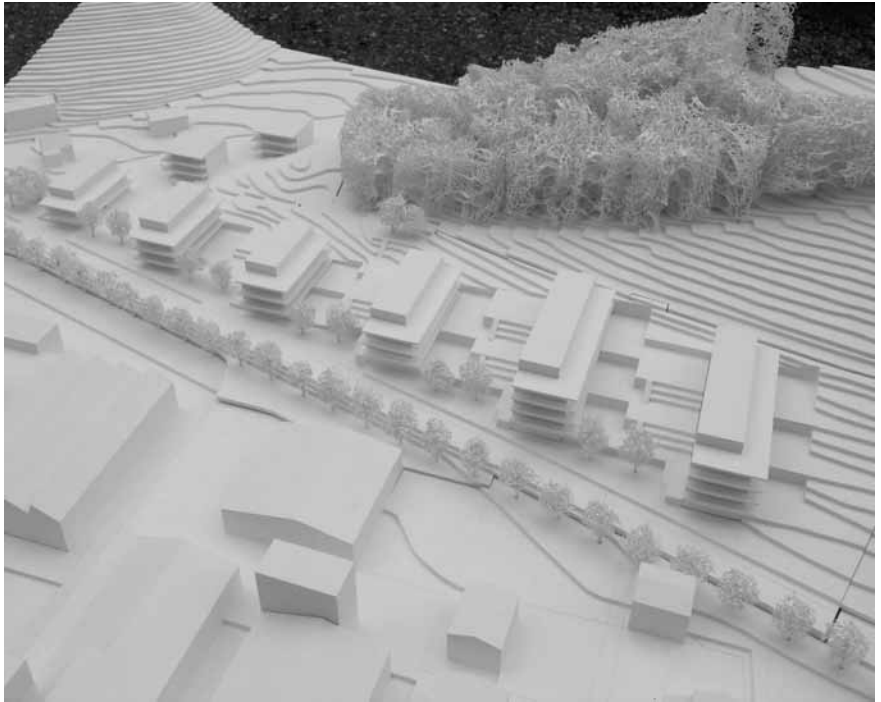
Das Beitragsreglement und die Pläne können auf der Gemeindeverwaltung oder im Internet unter www.bubendorf.bl.ch - Gemeindeversammlungen, eingesehen werden.

Traktandum 4: Quartierplan mit Quartierplanreglement „Wildenstein“ inkl. Mutation zum Strassennetzplan und zum Bau- und Strassenlinienplan

1. Ausgangslage

Das Planungsgebiet der Quartierplanung "Wildenstein" liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebietes der Gemeinde Bubendorf und setzt sich aus drei Privatparzellen sowie aus Strassenparzellen der Gemeinde Bubendorf zusammen. Gesamthaft umfasst das Gebiet eine Fläche von ca. 1,8 ha. Das Planungsgebiet liegt in einer Hanglage. Der Hang ist insbesondere auf der Hügelkuppe teilweise bewaldet.

Die neu beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Bubendorf weisen für das Planungsgebiet die Wohnzone W1 aus, welche mit einer Quartierplanpflicht überlagert ist. Die Pflicht zur Erarbeitung einer Quartierplanung wurde aufgrund der Hangexposition, der Nachbarschaft, des nahen Waldes und der Gewerbezone festgelegt.



2. Randbedingungen / Ziele

Im Rahmen der Quartierplanbearbeitung wurden die nachfolgenden wesentlichen Ziele beachtet und umgesetzt.

- Realisierung einer qualitativ anspruchsvollen Überbauung
- massvolle Siedlungsverdichtung mit hoher Gesamtqualität
- Berücksichtigung der Umwelteinflüsse (Lärm etc.) sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner (Besonnung) und der Nachbarschaft
- grosszügige, den Überbauungseinheiten bzw. den Wohnungen zugeordnete Aussenräume
- Berücksichtigung der angrenzenden unterschiedlichen Nutzungsstrukturen (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Naherholung)

3. Neue Quartierplan-Vorschriften "Wildenstein"

Das Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli, Lausen hat in enger Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Schwob und Sutter, Bubendorf, die Quartierplan-Vorschriften erarbeitet, die nun für die Einwohnergemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorliegen. Es sind dies folgende beschlussfähige Bestandteile:

a) Quartierplan

- Teilplan Nr. 1 mit den Themen Bebauung und Aussenraum
- Teilplan Nr. 2 mit den Themen Erschliessung, Etappierung
- Teilplan Nr. 3 mit den Themen Gebäude- und Terrainprofile

b) Quartierplan-Reglement (mit Zonen- und Verfahrensvorschriften)

Die in den letzten 1½ Jahren entwickelten und optimierten Quartierplan-Vorschriften wurden in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, mit der Gemeinde sowie mit den kantonalen Fachinstanzen erarbeitet. Dabei sind den Detail-Zonenvorschriften, wie die QP-Vorschriften auch bezeichnet werden können, eine gute Siedlungsentwicklungs-Qualität sowie ein rücksichtsvoller Umgang in Bezug auf die bestehende bauliche Nachbarschaft attestiert worden.

4. Merkmale und Qualitäten der Quartierplanung

Aufgrund der speziellen räumlichen Gegebenheiten (Randlage zum Siedlungsgebiet, Topografie, bauliche Umgebung) wurde das vorliegende Überbauungskonzept durch Variantenstudien entwickelt. Das daraus resultierende städtebauliche Konzept wird im Wesentlichen durch folgende Hauptmerkmale geprägt:

- kontinuierlicher Übergang von der bestehenden Siedlungsstruktur mit kleinförmigen Bauten zu voluminöseren Baukörpern
- starkes Auftreten der Gebäude gegenüber der bestehenden Gewerbezone durch markante Westfassaden (städtebauliche Prägung als Kontext zu den bestehenden Gewerbebauten)
- Orientierung der Gebäude bezüglich optimaler Besonnung
- Aufnahme der landschaftlichen Gegebenheiten (Wald, Wildensteinerbächli, angrenzendes Landschaftsgebiet) sowie der topographischen Situierung (Hanglage)
- grosszügige Durchgrünung des Siedlungsraumes
- gute Etappierbarkeit der baulichen Realisation
- optimale Hupterschliessung über die Breitenstrasse direkt ab der Kantonsstrasse

Überbaubare Fläche innerhalb des Quartierplanperimeters: 15'385 m²

Anzahl Gebäude: 8

Anzahl Wohnungen: ca. 50

Bebauungsziffer: ca. 22 %

Ausnützungsziffer: ca. 59 %

max. Bruttogeschossfläche: 9'100 m²

Anzahl Parkplätze: ca. 100

5. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Der Gemeinderat hat in enger Zusammenarbeit mit den Planern im Rahmen eines öffentlich publizierten Informations- und Mitwirkungsverfahrens der Bevölkerung die QP-Vorschriften zur Begutachtung unterbreitet. Mit einem Informationsabend am 22. August 2005 wurde das Verfahren gestartet. Die Analyse der Vernehmlassungsergebnisse zeigte, dass die QP-Vorschriften durch die Bevölkerung durchwegs positiv beurteilt wurden. Beim Gemeinderat sind keine schriftlichen Eingaben eingetroffen. An der öffentlichen Orientierung wurden vor allem Fragen zu den Anwänderbeiträgen an die noch zu erstellende Breitenstrasse gestellt.

6. Erschliessung (Mutation zum Strassennetzplan + Bau- und Strassenlinienplan)

Integriert in die Quartierplanung ist auch die Erschliessungsplanung. Gleichzeitig mit dem Quartierplan werden der Strassennetzplan sowie der Bau- und Strassenlinienplan den Gegebenheiten angepasst und mutiert. Die beiden Planungen sind integrierender Bestandteil der Quartierplanung.

7. Antrag des Gemeinderates

Zur Sicherung einer qualitativ guten Siedlungsentwicklung in diesem Raum beantragt der Gemeinderat die Annahme der Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus den Teilplänen Nrn. 1 - 3 und dem Quartierplan-Reglement sowie der Mutation des Strassennetzplanes und des Bau- und Strassenlinienplanes.

Das Quartierplanreglement und die Pläne können auf der Gemeindeverwaltung oder im Internet unter www.bubendorf.bl.ch - Gemeindeversammlungen, eingesehen werden.

Traktandum 5: Sportanlage Sappeten - Zusatzkreditbegehren von Fr. 100'000.--

Die Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf hat am 16. Oktober 2000 dem Projekt zur Erstellung der Sportanlage Sappeten und dem erforderlichen Baukredit von 1.5 Millionen Franken zugestimmt. Die Aussensportanlage ergänzt die bestehende Turnhalle und die Schulanlage Sappeten.

Das Baugesuch wurde im November 2000 beim Kantonalen Bauinspektorat Baselland eingereicht. Gegen dieses Bauvorhaben gingen Einsprachen ein, die zwischen 2001 und 2005 an zahlreichen Sitzungen und Verhandlungen bereinigt werden konnten.

Ende September 2005 wurde schliesslich die Baubewilligung erteilt.

Die Überprüfung des Kostenvoranschlages aus dem Jahr 2000, verbunden mit den aus den Einspracheverhandlungen resultierenden Projektanpassungen und die Aufrechnung der aufgelaufenen Teuerung zeigten, dass der bewilligte Baukredit nicht mehr ausreicht.

Die indexierten Baukosten fürs Jahr 2006 betragen 1.6 Millionen Franken. Ein Zusatzkredit von Fr. 100'000.-- ist deshalb erforderlich.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat Bubendorf hat die Projektanpassungen und den indexierten Kostenvorschlag für den Bau der Sportanlage Sappeten genehmigt.

Er beantragt der Gemeindeversammlung, dem Zusatzkredit von Fr. 100'000.-- zuzustimmen.

Traktandum 6: Wasserleitung Gyrhaldenstrasse Nord - Kreditbegehren Fr. 130'000.--

Wasserleitung Gyrhaldenstrasse Abschnitt Gestaltenstrasse - Rüttelistrasse

Die bestehende Wasserleitung in der Gyrhaldenstrasse ist 30-jährig und besteht aus Gussmaterial mit der Dimension 100mm. Da vergleichbare Wasserleitungen in der Regel eine deutlich höhere Lebensdauer haben und die Dimension dem Generellen Wasserversorgungsprojekt entspricht, war vorgesehen, auf einen Ersatz im Rahmen des Strassenbaus zu verzichten.

Während der Erarbeitung der Bauprojekte für Strasse und Kanalisation ergaben genauere Abklärungen jedoch einen schlechten Zustand der Wasserleitung. Daher wird ein Ersatz der Wasserleitung zusammen mit dem Bau der Strasse und der Kanalisation, mit den dadurch möglichen Kosteneinsparungen, als sinnvoll erachtet.

Die Wasserleitung wird gemäss Generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) erstellt. Die neue Polyethylen-Leitung weist einen Durchmesser von 100mm und eine Länge von ca. 220m auf.

Erstellungskosten:

- Wasserleitung CHF 130'000.--

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung dem Baukreditbegehren in der Höhe von Fr. 130'000.-- zuzustimmen.



Traktandum 7:

Antrag zur Einführung von veränderten Blockzeiten im Kindergarten - Erheblicherklärung gem. § 68⁴ Gemeindegesetz

Ausgangslage:

Der Gemeinderat hat in Absprache mit dem Schulrat beschlossen, ab 1. August 2006 die umfassenden Blockzeiten im Kindergarten und in der Primarschule einzuführen und dafür einen entsprechenden Kredit ins Budget 2006 aufzunehmen.

Am 7. September 2005 fand zu diesem Thema eine Elterninformation statt.

Umfassende Blockzeiten im Kindergarten bedeuten eine Einlaufzeit von 08.00-08.30 Uhr und eine Unterrichtszeit von 08.30-12.00 Uhr am Morgen und eine Einlaufzeit von 13.30-13.40 Uhr und eine Unterrichtszeit von 13.40 - 15.30 Uhr am Nachmittag.

Antrag:

Familie K. und M. Elsässer-Müller stellt nun den Antrag im Kindergarten die vom Kanton vorgegebenen umfassenden Blockzeiten für den Kindergarten wie folgt zu verändern:

Die Einlaufzeit soll am Morgen bis 08.45 Uhr und am Nachmittag bis 13.45 Uhr ausgedehnt werden. Ebenso soll am Morgen um 11.45 Uhr statt um 12.00 Uhr der Unterricht beendet werden.

Gründe sind: Anpassung an die Bedürfnisse der Kinder, die mehr Schlaf benötigen, Dauer der Kindergartenzeit dem Alter besser entsprechend, längere Mittagszeit, mehr Sicherheit, früher als 12.00 Uhr Schluss, geringere Ausgaben, da weniger Arbeitszeit der Kindergärtnerinnen.

Meinung des Gemeinde- und Schulrates

Auch im Kindergarten hat man mit den umfassenden Blockzeiten die Möglichkeit mit den Kindern länger und vertiefter zu arbeiten. Sie erlauben den Kindergärtnerinnen vermehrt individuell die Kinder zu fördern und zu betreuen.

In begründeten Fällen ist die Schule zu Individuallösungen bereit.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat, der Schulrat und die Schulleitung inkl. Lehrerschaft haben sich für einheitliche, umfassende Blockzeiten im Kindergarten und der Primarschule entschieden und lehnen aus diesem Grund den Antrag ab das heisst beantragen den Antrag als nichterheblich zu erklären und abzuschreiben.