GEMEINDE TEUFEN

Aus den Verhandlungen des Gemeinderates

vom 7. September 2021

Abbruch Liegenschaft Jägerhüsli

Aufgrund der geklärten Rahmenbedingungen rund um die Liegenschaft Oberfeld (Jägerhüsli) hat der Gemeinderat den Abbruch des Jägerhüslis beschlossen. Einerseits ist nach dem Departement Bau und Volkswirtschaft eine dauerhafte Wohnnutzung entgegen der bisherigen Beurteilung nicht rechtskonform und andererseits hat das Bundesgericht die Rechtsprechung, auf welche sich der Gemeinderat bezüglich Erschliessung stützte, aufgehoben. Zudem haben die beim ursprünglichen Erwerb durch die Gemeinde vordergründigen ökologischen Aspekte (Aufforstung) heute einen noch höheren Stellenwert.

Die Gemeinde hat die Liegenschaft Oberfeld, Parz. Nr. 2157 (Jägerhüsli) im Jahre 1963 zu Aufforstungszwecken erworben. Von Beginn weg wurde es über mehrere Jahrzehnte hinweg als Ferienhaus vermietet. Im Jahre 2014 hat der Gemeinderat den Abbruch der Liegenschaft beschlossen und den Entscheid unter Berücksichtigung der damaligen Finanzkompetenzen für einmalige Ausgaben dem fakultativen Referendum unterstellt.

Dieses wurde in der Folge mit der Begründung ergriffen, dass man das baufällige Haus nicht abbrechen und damit Finanzvermögen über rund CHF 140'000 vernichten dürfe. Dies mit dem Ziel, das Haus wieder einer dauerhaften Wohnnutzung zuzuführen.

Der Gemeinderat hat anschliessend den Abbruchentscheid zurückgezogen, womit eine Volksabstimmung hinfällig wurde. Nachdem eine Bauermittlung beim Departement Bau und Volkswirtschaft im Jahre 2017 die Möglichkeit einer dauerhaften Wohnnutzung bestätigte, hat der Gemeinderat die Liegenschaft zum Verkauf ausgeschrieben.

Im Rahmen dieses Ausschreibungsverfahrens haben sich interessierte Personen wegen der Erschliessung direkt an die kantonalen Amtsstellen gewandt.

Es wurde offensichtlich, dass zwischen Kanton und Gemeinde eine unterschiedliche Beurteilung betreffend die Erschliessung bestand. Der Gemeinderat war der Auffassung, dass die heutige Erschliessung über den Forst-Maschinenweg von der Oberfeldstrasse (beim Gaisweg) infolge der langjährigen Nutzung in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt sei. Bereits beim Bau des Maschinenweges vor rund 50 Jahren hätte bei der gelebten Zufahrt zum Wohnhaus ein Rodungsgesuch eingereicht werden müssen. Die nach der Bundesrechtsprechung allgemein anerkannte absolute Verjährungsfrist für die Wiederherstellung eines rechtmässigen Zustandes von 30 Jahren war längst abgelaufen.

Im Zuge der sachlichen Themenbearbeitung zwischen Kanton und Gemeinde wurde die Zufahrt im bestehenden Ausmass zwar akzeptiert, aber die dauerhafte

Wohnnutzung aufgrund der langjährigen Ferienhausnutzung vom Departement Bau und Volkswirtschaft nicht mehr als rechtskonform erachtet.

Daraufhin hat der Gemeinderat ein Baugesuch eingereicht. Dies mit der Zielsetzung eines Weiterzuges für eine dauerhafte Wohnnutzung.

Erwartungsgemäss hat die Gemeinde die Baubewilligung für eine temporäre Nutzung erhalten. In Zusammenhang mit einer dauerhaften Wohnnutzung wurde ebenfalls wie erwartet eine Nutzungsbeschränkung verfügt.

Nach den Bestimmungen der eidgenössischen Raumplanungsverordnung dürfen bauliche Veränderungen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen. Das Departement Bau und Volkswirtschaft verweist in seiner Begründung auf den Zeitpunkt des Erwerbes durch die Gemeinde im Jahre 1963 und auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Raumplanungsgesetzes (RPG) am 1. Juli 1972.

Nach der vom Gemeinderat veranlassten rechtlichen Beurteilung bezieht sich das "ursprünglich" nach Auffassung des Gemeinderates in vorliegendem Fall aber auf den Zeitpunkt der Erstellung des Wohnhauses und nicht auf den Zeitpunkt der letzten Veräusserung oder auf das Inkrafttreten des RPG.

Aufgrund der vorab erwähnten Beurteilung hat der Gemeinderat an und für sich den Weiterzug des Entscheides geplant. Doch ist nun eine Änderung der Bundesrechtsprechung dazwischengekommen.

Das Bundesgericht hat in diesem Jahr in einem Leitentscheid die anerkannte Praxis betreffend die Verjährungsfrist aufgehoben. Dies hat zur Folge, dass die Argumentation des Gemeinderates betreffend die Erschliessung dahinfällt und diese wiederum nicht mehr gesichert ist. Aufgrund der raumplanerischen Beurteilung kann nicht mehr damit gerechnet werden, dass eine neue Erschliessung noch bewilligungsfähig ist. Damit hat sich die Situation entscheidend verändert.

Nachdem ein Nutzungsverbot für eine dauerhafte Wohnnutzung auferlegt wurde, die Erschliessung aufgrund der neuen Bundesgerichtspraxis nicht mehr ausreichend gesichert ist und unter Berücksichtigung der ökologischen Aspekte hat der Gemeinderat den Abbruch der Liegenschaft beschlossen. Dieser liegt heute in der abschliessenden Kompetenz des Gemeinderates.

Aufgrund des Gebäudezustandes wird das Baugesuch für einen Abbruch zeitnah eingereicht-

Geschäftsprüfungskommission; Ergänzungswahlen

Aus den Gemeinderatsverhandlungen vom 6. Juli 2021 wurde berichtet, dass der Rücktritt von GPK-Mitglied Matthias Kuratli infolge Wegzuges zur Kenntnis genommen worden sei. Der Termin für die Ergänzungswahl werde zu einem späteren Zeitpunkt bekanntgegeben.

Der Gemeinderat hat nun festgelegt, dass die Ergänzung im Rahmen der ordentlichen kommunalen Ergänzungswahlen, am 3. April 2022, durchgeführt wird. Die politischen Parteien und weitere interessierte Kreise der Bevölkerung sind bereits heute eingeladen, sich zu allfälligen Kandidaturen Gedanken zu machen.

Details zur Meldung von Kandidaturen werden anfangs 2022 bekanntgemacht.

Sammelbüel; Löschung öffentliches Fusswegrecht

Die Grundeigentümerschaft der geplanten Überbauung Sammelbüel beantragte beim Gemeinderat die Löschung des öffentlichen Fusswegrechtes von der Parzelle Nr. 1676 über die Parz. Nr. 1785, Nr. 80 und Nr. 76 zur Bühlerstrasse. Das Fusswegrecht stammt aus dem Jahr 1914 und wird seit Jahrzehnten nicht mehr ausgeübt.

Nachdem der zurzeit aufgelegte Überbauungsplan Sammelbüel – Goldibrugg die Wegverbindung ebenfalls nicht in Anspruch nimmt, hat der Gemeinderat einer Löschung zugestimmt.

Der Gemeinderat hat ausserdem…

- das als Folge der Annahme der durchgeführten Volksabstimmung vom 7. März 2021 zum Investitionskredit über CHF 8.176 Mio. für den Anschluss an die ARA Au vorliegende Vertragswerk zur Mitbenutzung von städtischen Abwasseranlagen genehmigt;
- den Jahresbericht und die Jahresrechnung 2020 der Stiftung Grubenmann-Sammlung unter Verdankung der engagierten Arbeit genehmigt;
- den Jahresbericht und die Rechnung 2020 sowie das Budget 2021 der Ludothek - ebenfalls unter Verdankung der engagierten Arbeit – genehmigt;
- der Schule Roth-Haus den Baurechtzins für das Jahr 2021 in Form einer Spende erlassen;
- eine Instruktion zur Benutzung der digitalen Sitzungsvorbereitung erhalten. Die digitale Sitzungsvorbereitung steht dem Gemeinderat ab dem kommenden Jahr zur Verfügung und ermöglicht eine papierlose Vorbereitung von Sitzungen.