

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 26. März 2014

Versand: 1. April 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-000353

Gemeinde Wohlen; Revision Nutzungsplanung Siedlung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	8. Mai 2013
Öffentliche Auflage	10. Juni 2013 bis 10. Juli 2013
Beschluss des Einwohnerrats	4. November 2013
Eingereicht zur Genehmigung	13. Dezember 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	13. Januar 2014

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind drei Beschwerden eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit den Beschwerdeentscheiden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonenplan
- Hochwasserschutzkarte (Teilkarte zum Bauzonenplan)
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Vorlage ist im Planungsbericht der Gemeinde vom 4. November 2013 ausführlich erläutert und begründet (Planungsbericht Art. 47 RPV).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Gemeinde Wohlen verfügt über einen Bauzonenplan, der 1979 vom Grossen Rat genehmigt wurde. Er wurde in der Folge durch mehrere Änderungen und Ergänzungen angepasst. Die Kulturlandplanung wurde 1995 genehmigt.

Die Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde der Überarbeitung des Bauzonenplans vorgezogen. Sie wurde am 8. Mai 2006 vom Einwohnerrat beschlossen und am 6. September 2006 vom Regierungsrat genehmigt. Anpassungen an der BNO werden in der vorliegenden Planung lediglich aufgrund geänderter übergeordneter Vorgaben oder wegen Anpassungen am Bauzonenplan vorgenommen.

Als Grundlage für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat ein Leitbild erarbeitet und Leitsätze zur räumlichen Entwicklung formuliert. Diese sind im Planungsbericht der Gemeinde aufgeführt.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 8. Mai 2013 ohne Vorbehalte. Der Vorprüfung sind intensive Planungsarbeiten und fachlich fundierte Abklärungen vorausgegangen, welche die Gemeinde wo notwendig in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Fachstellen durchgeführt hat. Die Ergebnisse und Begründungen sind im Planungsbericht der Gemeinde (Bericht nach Art. 47 RPV) vom 4. November 2013 ausführlich und nachvollziehbar dargestellt.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Wohlen hat gemäss Richtplanbeschluss R 1/1.1 die Funktion einer Kernstadt und eines Regionalzentrums in einem urbanen Entwicklungsraum. Kernstädte umfassen den funktional zusammenhängenden Siedlungsraum. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrs.

Der vom Gemeinderat revidierte Entwurf der Nutzungsplanung zeigte im Vorprüfungsverfahren folgendes Bild:

a) Siedlungsgebiet

Es waren Einzonungen von 15,4 ha vorgesehen. Abzüglich der nicht anrechenbaren Flächen betrug die richtplanrelevante Siedlungsgebietsvergrösserung 14,5 ha. Bei den Neueinzonungen handelte es sich hauptsächlich um Gewerbezone (Anglikerstrasse) und um OeBA-Zonen (Niedermatten).

Am 27. August 2013 beschloss der Grosse Rat, die geplanten Siedlungserweiterungen "Niedermatte OEBA", "Lochmatt" (W2-Zone) und "Anglikerstrasse Nord" (Gewerbezone) nicht als Siedlungsgebiet im Richtplan festzusetzen. Damit wurden die erforderlichen Voraussetzungen für die von der Gemeinde geplanten Einzonungen in diesen Gebieten nicht geschaffen. Die Festsetzung der übrigen beantragten Siedlungsgebiete im Umfang von 3,1 ha wurde gutgeheissen.

Zusätzlich hatte die Gemeinde im Verlauf des Vorprüfungsverfahrens eine weitere Vergrösserung des Siedlungsgebiets einer zusammenhängenden Fläche von 14 ha südlich des Bahnhofs zur Diskussion gestellt. Dieses Areal war jedoch noch nicht im Rahmen der laufenden Revision als Einzonung vorgesehen, sondern als langfristige strategische Siedlungsentwicklungsreserve von regionaler Bedeutung (siehe Ziffer 3.5.1). Sie war vorerst lediglich Gegenstand des Richtplanverfahrens. Im Ergebnis wurde das Areal jedoch auch vom Richtplanverfahren abgekoppelt, dies im Hinblick auf eine separate Planung für dieses Gebiet und auf eine Entscheidung im Rahmen der Anpassung des Richtplans und das revidierte Raumplanungsgesetz. Die Einzonung des Areals ist somit nicht Gegenstand der vorliegenden Revision.

b) Fruchtfolgeflächen (FFF)

Gemäss dem Beschluss des Grossen Rats vom 27. August 2013 beträgt der Verlust an Fruchtfolgeflächen aufgrund der Vergrösserung des Siedlungsgebiets rund 3 ha.

Die in der Folge am 4. November 2013 vom Einwohnerrat beschlossene und nun zur Genehmigung vorliegende Revision stimmt mit den Beschlüssen des Grossen Rats überein. Sie belässt die vom Grossen Rat nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesenen Flächen im Nichtbauggebiet (Landwirtschaftszone).

3.2 Regionale Abstimmung und Begründung

Gemäss § 11 Abs. 1 BauG sorgen die Regionalplanungsverbände dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen (siehe dazu auch § 13 des revidierten BauG). Die hier vorgesehenen Einzonungen bedürfen einer ausdrücklichen regionalen Begründung (Richtplan Kapitel S 1.2). Von Interesse ist insbesondere auch die Abstimmung mit der Nachbargemeinde Villmergen.

Mit Schreiben vom 12. Mai 2010 hat der Regionalplanungsverband "Unteres Bünzthal" zur vorliegenden Planung Stellung genommen. Er kommt zusammenfassend zu folgenden Schlüssen:

- Die Arrondierungen des Baugebiets entlang dem heutigen Bauzonenrand sind sachgerecht, (die Gemeinde verzichtet im vorliegenden Entwurf des Bauzonenplans auf die ursprünglich vorgesehenen W2-Einzonungen am Bauzonenrand und sieht dafür eine Erweiterung der W2-Zone im Gebiet "Bergmatt" vor).
- Die Vergrösserung des Gewerbegebiets zwischen Wohlen und Anglikon wird im Interesse der lokalen und regionalen Nachfrage nach Gewerbeland begrüsst.
- Eine grössere Einzonung im Gebiet "Bahnhof Süd" wäre nur vertretbar, wenn dies trotz niedriger Einwohnerdichte und den Verdichtungsbemühungen erforderlich wäre, (die Gemeinde verzichtet im 2. Entwurf des Bauzonenplans auf eine Einzonung im Gebiet "Bahnhof Süd").
- Die vorgesehenen Änderungen am Bauzonenplan dürfen keinen Einfluss auf die regionale Verkehrssituation haben und dürfen die Entwicklung der anderen Regionsgemeinden nicht einschränken.

Die regionale Abstimmung erfolgte vor Inkrafttreten der neuen Anforderungen des Richtplans, wonach eine ausdrückliche Begründung für Einzonungen erforderlich ist (Richtplan S. 1.2; Beschluss des Grossen Rats von 20. September 2010). Entsprechend den Resultaten der engen Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der Repla ist aus fachlicher Sicht festzustellen, dass eine wiederholte Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes im Sinne einer ausdrücklichen Begründung zu keinem anderen Ergebnis führen würde. Aus raumplanerischer Sicht und unter Bezugnahme auf das Raumkonzept gemäss Richtplan erweist sich die vorliegende Revision aus regionaler Sicht als hinreichend abgestimmt.

3.3 Grösse der Bauzonen

Die Bauzonen weisen neu eine Fläche von total 399 ha auf (exklusive 2 ha Grünzonen). Darin eingeschlossen sind 3,8 ha Neueinzonungen (gemäss Flächenübersicht der Gemeinde vom 4. November 2013). Von den 399 ha sind 373,8 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 25,2 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 21,2 ha Wohn- und Mischzonen, 3,9 ha Arbeitsplatzzonen und 0,1 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone.

Die berechnete Kapazität der Bauzonen beträgt gemäss Anhang zum Planungsbericht ca. 16'500 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2023 rechnet mit rund 17'100 E. In Anbetracht weiterer, auch künftig zu prüfender Verdichtungsmöglichkeiten und dichter Bauweisen auf grösseren unbebauten Arealen (Jacob Isler Areal, Merkur Areal, Notter Areal, Rössli Areal usw.) können die ausgeschiedenen Bauzonen gemäss Art. 15 RPG als ausreichend und mit Art. 15 RPG vereinbar beurteilt werden, insbesondere auch in Anbetracht der für einen späteren Zeitpunkt geplanten Entwicklung des Gebiets "Bahnhof Süd" (je nach Wohnanteil markante Erhöhung des Fassungsvermögens der Bauzonen).

3.4 Einzonungen und Umzonungen

3.4.1 Spezialzone "Bahnhof Süd"

Bezüglich der vorgeschlagenen Spezialzone "Bahnhof Süd" besteht gemäss Richtplanbeschluss S 1.3/3.1 an der intensiveren Nutzung der Bahnhofsgebiete ein kantonales Interesse. Der kleinere, bahnhofsnahe Bereich wird bereits in dieser Vorlage von der bisherigen, wenig dichten W1-Zone in eine Spezialzone "Bahnhof Süd" mit Gestaltungsplanpflicht (Teil A) umgezont. Diese Massnahmen sind unter den gegebenen raumplanerischen Voraussetzungen zweckmässig.

Die Festlegung des übrigen Areals "Bahnhof Süd" als Siedlungsgebiet soll im Rahmen der laufenden Überarbeitung des Richtplankapitels S 1.2 geprüft werden (siehe Ziffer 3.1). Das Gebiet ist im vorliegenden Entwurf des Bauzonenplans daher lediglich zur Orientierung eingetragen. Es handelt sich um ein Gebiet, dessen Entwicklung separat weiter verfolgt werden soll. Wegen der komplexen Ausgangslage (Grösse des Areals, Bedarf im kommunalen und regionalen Kontext, Vielzahl von Grundeigentümern, Konkretisierung der Nutzung und Erschliessung usw.) und der langfristigen Ausrichtung einer solchen Arealentwicklung ist dieses Vorgehen planerisch zweckmässig. Die Ergebnisse des Richtplanverfahrens und weiterer Planungsverfahren bleiben vorbehalten.

3.4.2 Einzonung "Farnbühlstrasse" in die WG3-Zone

Die 1,7 ha grosse Einzonung "Farnbühlstrasse" birgt, trotz offensichtlicher Einschränkungen (Lärmimmissionen), das Potenzial für eine qualitätsvolle und dichte WG-Bebauung. Ein differenziertes Angebot an Dienstleistungen und Wohnen kann auf diesem gut erschlossenen zentrumsnahen Areal gewinnbringend realisiert werden. Die Zweckbestimmung des Gestaltungsplans in § 11 Abs. 3^{bis} BNO entspricht den raumplanerischen Zielsetzungen in diesem Gebiet.

3.4.3 Einzonung "Bergmatte" in die W2-Zone

In den ersten Entwürfen waren Einzonungen in die W1- respektive W2-Zone am nordöstlichen Siedlungsrand vorgesehen. In der Folge wurden sie jedoch bezüglich der landschaftlichen Einordnung als problematisch beurteilt und daher wieder gestrichen. Anstelle davon wird die W2-Zone im Gebiet "Bergmatte" um rund 1 ha ergänzt. Diese Einzonung stellt eine Abrundung der bestehenden W2-Zone dar. Die Erweiterung der Erschliessung ist durch die bestehende Überbauung vorgegeben. Von der Einzonung sind Fruchtfolgeflächen betroffen.

Aufgrund der erforderlichen Wohnzonenkapazitäten (siehe Ziffer 3.2), ist diese Einzonung in die W2-Zone angesichts des seitens der Gemeinde geltend gemachten Bedarfs raumplanerisch vertretbar.

3.4.4 Gewerbezone "Anglikerstrasse" (Umzonung von Zone ÖBA)

Die Erweiterung der Gewerbezone im Bereich "Anglikerstrasse Nordost" beschränkt sich auf die Umzonung von der ÖBA-Zone. Die ursprünglich geplante Erweiterung durch eine Einzonung ist nicht möglich, da das Gebiet im Richtplan nicht als Siedlungsgebiet festgesetzt wurde. Gestützt auf die vorhandenen Infrastrukturanlagen, den offensichtlichen Bedarf ortsansässiger Betriebe und den unmittelbaren Zusammenhang zum übrigen Gewerbegebiet vor Ort ist diese Umzonung beziehungsweise Schliessung der Gewerbelücke raumplanerisch zweckmässig.

3.4.5 Industriezonen

Im Bereich der Industriezonen, namentlich des Ferro-Areals, werden in der vorliegenden Planung keine Änderungen vorgenommen. Das Ferro-Areal befindet sich in einer Umbruchphase. Die Grundeigentümerin des Areals beabsichtigt, die heutigen Infrastrukturen mittels Zwischennutzungen möglichst intensiv zu nutzen. Die Gemeinde erörtert (Planungsbericht S. 24 ff.), dass das Areal im Immissionsbereich von Bahn, Strasse und Starkstromleitungen liegt und daher die Industriezone beibehalten werden soll. Es wird erwähnt, dass die Bauzonen von Wohlen und Villmergen gut aufeinander abgestimmt sind und daher bezüglich der rechtskräftigen Zonierung kein Handlungsbedarf besteht.

Gemäss Richtplanbeschluss S 1.3/1.3 bildet das Ferro-Areal Teil eines wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) von kantonaler Bedeutung für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) sowie arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN). Es handelt sich um ein zentral gelegenes Gebiet im Übergangsbereich der beiden Agglomerationsgemeinden Wohlen und Villmergen, das über ein grosses Entwicklungspotenzial verfügt. Allfällige weitere planerische Schritte sind entsprechend der Koordinationspflicht im Sinne von Art. 2 RPG in Abstimmung zwischen den beiden Gemeinden festzulegen.

3.4.6 Einzonungen für öffentliche Nutzungen im Gebiet "Niedermatten"

Aufgrund des negativen Entscheids des Grossen Rats betreffs der Ausscheidung von Siedlungsgebiet im Richtplan sind die Voraussetzungen für diese geplante Einzonung von 7,5 ha nicht gegeben.

3.4.7 Grünzonen

Die ausgeschiedenen Grünzonen sind aus planerischer Sicht lagegerecht. Sie sind im Planungsbericht S. 35 begründet.

3.5 Weitere für die Nutzungsplanung relevante Belange

3.5.1 Verkaufsnutzungen

Gemäss Richtplan sind die Bestimmungen hinsichtlich Verkaufsnutzungen in den einzelnen Zonen zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Im Interesse der rechtssicheren und transparenten Regelung für die betroffenen Grundeigentümer sind die zulässigen Nettoladenflächen in allen Zonen zu regeln, welche nicht ausschliesslich der Wohnnutzung vorbehalten sind (also auch für Zonen, in welchen mässig störende Betriebe zulässig sind).

Die durch die Gemeinde im Zonenplan und in der BNO getroffenen Festlegungen bezüglich der Verkaufsnutzungen entsprechen den übergeordneten Anforderungen. Der Plan auf S. 39 des Planungsberichts zeigt eine Übersicht über die möglichen Verkaufsnutzungen in Wohlen.

3.5.2 Kommunale Schutzobjekte

Die Festlegung der kommunalen Schutzobjekte ist Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Schutzobjekte sind im Bauzonenplan korrekt dargestellt und im Anhang 2 der BNO geregelt.

3.5.3 Hochwasserschutz

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Wohlen berücksichtigt den Hochwasserschutz. Aufgrund vorgesehener Wasserbauprojekte werden Hochwassergefahrenzonen in Kombination mit übrigem hochwassergefährdetem Gebiet (projektspezifische Massnahmen im jeweiligen Baugesuch) ausgeschieden. In der BNO werden entsprechende Vorschriften korrekt formuliert. Die Gemeinde hat sich entschieden, den Grenzverlauf der verschiedenen Zonen direkt aus der Gefahrenkarte zu übernehmen.

Die vorgenommenen Festlegungen (Teilkarte zum Bauzonenplan) entsprechen den übergeordneten Vorgaben. Die zuständige Fachstelle weist darauf hin, dass die Gefahrenkarte Hochwasser bereits in einem Entwurf an kürzlich ausgeführte Massnahmen (Hochwasserschutzdamm an der Bünz) angepasst wurde. Am Reservoirbach und Oberhaubach sind weitere Massnahmen geplant, welche das Gefahrenpotenzial beeinflussen. Gemäss Richtplanbeschluss L 1.2/2.4, wird eine Anpassung der Gefahrenkarte Hochwasser für dieses Gebiet erforderlich werden.

3.5.4 Gewässer

Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist seit dem 1. Juni 2011 in Kraft. Das Verwaltungsgericht hat die Bestimmungen in den §§ 3–6 der kantonalen Vollzugsverordnung vom 27. Februar 2012 aufgehoben. Die Breite des auszuscheidenden Gewässerraums richtet sich nach Art. 41a GSchV, die zulässige Nutzung nach Art. 41c GSchV.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird einstweilen auf die Darstellung einer Uferschutzzone beziehungsweise eines Uferschutzstreifens verzichtet. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage und da noch keine kantonalen Ausführungsbestimmungen vorliegen, ist dies vertretbar. Diese aktuelle Situation steht der einzelfallweisen Überprüfung von Ausnahmen in Sondernutzungsplänen und in Baugesuchen nicht entgegen.

Nach Vorliegen der kantonalen Umsetzungsbestimmungen ist in einem nächstmöglichen, allenfalls separaten Verfahren der Gewässerraum kommunal zu prüfen und soweit notwendig zu präzisieren. Bis dahin sind die Abstände und Nutzung gemäss GSchV im Einzelfall zu prüfen.

3.6 Waldfeststellung

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Dieses Verfahren nach § 3 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist auch für den Fall durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (inklusive des angrenzenden gesetzlichen Bauabstands von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann.

Das erforderliche Waldfeststellungsverfahren wurde koordiniert mit dem Nutzungsplanverfahren durchgeführt. Der diesbezügliche Bericht datiert vom 19. März 2012.

3.7 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde vorgängig zum Bauzonenplan revidiert und 2006 in Kraft gesetzt. Die BNO hat sich in der Praxis bewährt. Aus diesem Grund und übereinstimmend mit dem Grundsatz der Rechtsbeständigkeit werden lediglich aufgrund geänderter übergeordneter Vorgaben Anpassungen respektive Ergänzungen vorgenommen, zum Beispiel bezüglich des Ortsbilds in der Kernzone, der zulässigen

Verkaufsnutzung in den einzelnen Zonen, den Anforderungen an Gestaltungspläne, dem Hochwasserschutz usw.

Die Gemeinde hat vorliegend auf die Anpassung der BNO an die neuen Baubegriffe und Messweisen (IVHB) gemäss Planungsbericht noch verzichtet, weil die Gesamtrevision der BNO erst fünf Jahre zurückliegt und die vorliegende Revision des Bauzonenplans bei Inkrafttreten der revidierten BauV schon zu weit fortgeschritten war. Die erforderlichen Anpassungen sind bei der nächstmöglichen Revision der BNO nachzuholen, spätestens jedoch innert der in § 64 BauV gesetzten Frist.

3.8 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Revision der Nutzungsplanung Siedlung der Gemeinde Wohlen vom 4. November 2013 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Urs Meier
Staatsschreiber i.V.

Verteiler

- Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.