

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 6. Mai 2020

Versand: 12. Mai 2020

Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000472

Gemeinde Bergdietikon; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung "Rai"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	27. April 2018
Mitwirkung	13. Mai 2019 bis 11. Juni 2019
Öffentliche Auflage	19. August 2019 bis 17. September 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	28. November 2019
Eingereicht zur Genehmigung	5. Februar 2020
Ablauf der Beschwerdefrist	7. Februar 2020

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Bergdietikon am 28. November 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan "Rai", Situationsplan 1:2'000 vom 28. November 2019
- Teiländerung Kulturlandplan "Rai", Situationsplan 1:5'000 vom 28. November 2019
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 28. November 2019

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 28. November 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das rund 32'500 m² grosse Gebiet "Rai" liegt an einer geologisch anspruchsvollen Hanglage. Das Gebiet ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (genehmigt am 9. Juni 1998) der Spezialzone "Rai" zugeordnet. Diese Zone darf nur auf der Basis eines auf die besonderen Verhältnisse abgestimmten Gestaltungsplans überbaut werden (§ 25 BNO). Um eine geeignete und wirtschaftliche Bau- und Erschliessungstypologie für die geologisch und topografisch herausfordernde Situation zu erhalten, wurde im Jahr 2012 ein begleiteter Studienauftrag mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt bildet die Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanänderung sowie für den parallel zur Vorprüfung eingereichten Gestaltungsplan (BVURO.16.150).

Die Teiländerung des Bauzonenplans "Rai" wurde im Rahmen des Verfahrens BVURO.13.196 mit Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung vom 22. Januar 2015 abschliessend vorgeprüft. Die Planungsvorlage wurde von der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2015 beschlossen, jedoch im Rahmen der Referendumsabstimmung vom 18. Oktober 2015 an der Urne abgelehnt. Die Gegner der Vorlage hatten sich vor allem an den in der BNO neu vorgesehenen Gebäudemassen gestört, namentlich an den unbegrenzten Gebäudelängen und den Maximalwerten bei den Gebäudehöhen. In der Folge wurde das Richtprojekt vom 17. Oktober 2014 in Bezug auf die Gebäudehöhen, Geschosszahlen und Gebäudelängen überarbeitet. Die neuen Rahmenbedingungen werden in der vorliegenden Teiländerung der BNO festgelegt. An der aus dem Studienauftragsverfahren hervorgegangenen Konzeption der Bebauung und Erschliessung wird festgehalten.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 27. April 2018 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Die Gemeinde Bergdietikon ist gemäss räumlichem Entwicklungskonzept (REK) des Regionalverbands Baden Regio Teil der Ländlichen Entwicklungsachse. Gemäss Planungsbericht entspricht die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung den im REK beschriebenen Zielvorstellungen.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Ein- und Auszonungen

Die Gemeinde sieht insgesamt rund 0,07 ha zur Einzonung in die Wohnzone "Rai" sowie die Auszonung von 0,12 ha in die Landwirtschaftszone vor. Auf Seite 22 des Planungsberichts wird die Eignung der zur Arrondierung vorgesehenen Flächen thematisiert. Die darin enthaltenen Begründungen sind nachvollziehbar und sachgerecht.

Die Einzonungsfläche betrifft die Übergangszone gemäss § 170 BauG. Sie liegt nicht innerhalb des im Richtplan räumlich festgesetzten Siedlungsgebiets gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz A.

Bauzonenbilanz

Insgesamt resultiert mit der Ein- und Auszonung eine Verkleinerung der Wohnzone "Rai" um 0,05 ha. Von der Ein- und Auszonung sind keine Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen. Die vorliegende nutzungsplanerische Intervention ermöglicht die Festsetzung nachfolgender Richtplanfestlegungen:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz
Einzonung Übergangszone	669 m ²	669 m ²	0 m ²
Auszonung Parzellen 1124 und Teile 1126	-1184 m ²	-1184 m ²	0 m ²
Einzonung übriges Gemeindegebiet (bereits innerhalb BZ)	30 m ²	0 m ²	0 m ²
Total/Saldo PA 1.2 Gebiet "Rai"	-485 m²	-515 m²	0 m²

Die vorgenommenen geringfügigen Anpassungen am Siedlungsgebiet und an der Bauzone beruhen auf einem Überbauungs- beziehungsweise Erschliessungskonzept und sind gestützt auf die topografischen und geologischen Verhältnisse sachgerecht. Die Umlagerung des Siedlungsgebiets und der Bauzonenfläche erfolgt im Sinne des Richtplankapitels S 1.2, Planungsanweisung 1.2 beziehungsweise 4.2 und 5.3 und werden nach der Genehmigung fortgeschrieben.

Aus dem Abtausch resultiert eine Reduktion der Bauzonen beziehungsweise des Siedlungsgebiets um knapp 0,05 ha, welches der Region (Baden Regio) für Einzonungen zur Verfügung steht.

3.4.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]). Dazu gehören beispiels-

weise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnützung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Mit der Umzonung der Spezialzone "Rai" in die Wohnzone "Rai" werden konkrete Zielvorgaben für den Gestaltungsplan festgelegt. Gemäss § 9^{bis} BNO sind unter anderem folgende Ziele zu erreichen:

- a) Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Wohnüberbauung;
- b) Sicherstellung grosszügiger, zusammenhängender Landschafts- und Freiräume;
- c) langfristige Sicherstellung der Hangstabilität.

Gemäss § 9^{bis} Abs. 2 BNO darf die Wohnzone "Rai" nur auf der Basis eines Gestaltungsplans überbaut werden. Die Gemeinde hält an der Gestaltungsplanpflicht für das vorliegende Gebiet fest. Dies ist für die Sicherstellung einer hochwertigen Siedlungsqualität sachgerecht.

3.4.1 Teilgebiete und Geschossigkeit

Die Festlegungen zur Geschossigkeit wurden gestützt auf das zu Grunde liegende und überarbeitete Richtprojekt differenziert nach Teilgebieten (Bereiche Wohnzone "Rai") angepasst. Im Bereich I sind im Vergleich zur ersten Vorlage neu 5 Vollgeschosse bei einer maximalen Firsthöhe von 19 m zulässig (Attikageschoss zulässig). Die geringfügigen Anpassungen der maximalen Gebäude- und Firsthöhen in den Bereichen ohne Veränderung der zulässigen Anzahl Geschosse sind nachvollziehbar. In den Bereichen II und III sind neu keine zusätzlichen Attikageschosse zulässig. Gemäss § 9^{bis} Abs. 2 BNO ist im Rahmen des Gestaltungsplans in allen Bereichen kein zusätzliches Vollgeschoss mit gleichzeitiger Erhöhung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe zulässig.

Die vorgenommene Gliederung der Wohnzone "Rai" in einzelne Teilbereiche ergibt sich aus dem überarbeiteten Richtprojekt. Die Festlegungen sind aus raumplanerischer Sicht sachgerecht. Sie geben den Rahmen für die erforderliche Gestaltungsplanung vor.

3.4.2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Das Planungsgebiet ist bezüglich der Anbindung an den öffentlichen Verkehr der öV-Gütekategorie D zugewiesen. Angesichts der stark belasteten Kantonsstrasse im Reppischtal sowie im Raum Zürich, ist die Förderung der Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel im Sinne des Modalsplits unabdingbar.

§ 9^{bis} Abs. 3 lit. e BNO verlangt die Abstimmung der gebietsinternen Fuss- und Radwegverbindungen auf die bestehenden Anknüpfungspunkte zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Auf Vorgaben betreffend die Förderung einer nachhaltigen Mobilität im Sinne des Mobilitätsmanagements wird vorliegend verzichtet. Im Planungsbericht Seite 19 wird darauf hingewiesen, dass die Massnahmen zur Förderung einer verträglichen Mobilität stufengerecht im Gestaltungsplan festgelegt werden sollen.

Seitens Kanton würde begrüsst, wenn bereits in § 9^{bis} Abs. 3 BNO die grundsätzliche Zielsetzung zur Sicherung einer nachhaltigen Mobilität im Rahmen der Gestaltungsplanung aufgenommen würde. Eine entsprechende Formulierung könnte wie folgt lauten: "Mit einem Mobilitätskonzept ist für den gesamten Perimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität alle Nutzergruppen möglichst nachhaltig erfolgen kann. Ziel des Mobilitätskonzepts ist es, einen wesentlichen Teil der Fahrten auf den öffentlichen Verkehr oder den Langsamverkehr zu legen und kombinierte Mobilitätsformen zu fördern."

3.4.3 Erschliessung

In Abstimmung mit dem Siegerprojekt des Studienauftrags wurde ein Erschliessungs- und Parkierungskonzept ausgearbeitet und daraus die notwendige Anzahl Parkfelder sowie die Fahrtenzahlen errechnet und eine geeignete Verkehrsführung vorgeschlagen. Das Planungsgebiet wird mit dem zu Grunde liegenden Erschliessungskonzept über zwei verschiedene Wegführungen an das übergeordnete Strassennetz angebunden. 60 % der Verkehrslast kann so direkt auf die Sammelstrasse geführt werden; 40 % der Verkehrslast wird bis zum Anschluss an die Sammelstrasse über verschiedene Quartierstrassen abgewickelt.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Hangstabilität

Die vorliegenden Gutachten zur Problematik der Hangstabilität (Inklinometermessungen vom 24. Oktober 2014 sowie geologische Baugrundbeurteilung und Massnahmen vom 31. Oktober 2014) zeigen auf, wie die Hangstabilisierung durch oberflächennahe Entwässerungen sichergestellt werden soll, wie stark die Hangbewegungen in den letzten Monaten und Jahren waren und wie die Erfolgsaussichten einer Hangstabilisierung mit den angedachten Massnahmen durch einen unabhängigen Experten beurteilt werden. Beide Gutachten entsprechen dem Bearbeitungsstand gemäss der abschliessenden Vorprüfung vom 22. Januar 2015.

In der Zweitmeinung der GEOTEST AG vom 26. September 2016 wird dargelegt, dass das Hangentwässerungskonzept sowie eine angepasste Bauweise einer Schädigung der Bauten durch Hangbewegungen entgegenwirken.

Die Auswertung der Messergebnisse zeigt, dass im nördlichen Rutschgebiet weiterhin mit grossen Hangbewegungen gerechnet werden muss (im langjährigen Mittel 7–8 mm pro Jahr, bei intensiven Niederschlägen 20 bis 25 mm pro Jahr). Im mittleren Rutschgebiet (Bohrungen 91-3 und 91-4) liegen deutlich geringere Horizontalverschiebungen vor (1 bis 1,5 mm pro Jahr).

Das erst in den letzten Jahren gemessene Feld zwischen dem nördlichen und dem mittleren Rutschgebiet (Bohrungen Nr. 11-1 bis 11-6) zeigt Horizontalbewegungen im Bereich von 2 bis 5 mm pro Jahr, wobei in den Bohrungen 11-1 und 11-3 bei der letzten Nachmessung (Oktober 2013 bis Oktober 2014, mit dem niederschlagsreichen Sommer 2014) eine starke Jahresbewegung von 7 mm gemessen wurde. In diesen beiden Bohrungen wurden zudem tiefliegende, mit Wasser "geschmierte" Gleithorizonte erkannt (in der Bohrung Nr. 11-1 in 8,5 m Tiefe und in der Bohrung Nr. 11-3 in 22,5 m Tiefe).

Ohne wirksame Entwässerungsmassnahmen kann keine Baureife auf dem "Rai"-Areal erreicht werden. Das Gebiet bewegt sich nicht nur, sondern die Bewegungen werden in Teilgebieten durch intensive Niederschläge beschleunigt, was zu Differenzialbewegungen zwischen den einzelnen Teilgebieten führt. Da in der Zwischenzeit keine neuen geologischen oder technischen Erkenntnisse erarbeitet wurden, gilt diese Schlussfolgerung weiterhin ohne Einschränkung.

Der Problematik der Differenzialbewegungen zwischen einzelnen Teilgebieten des Hangs wurde durch den Verzicht auf lange, hangparallele Wohnhäuser entgegengewirkt. Neu wird die maximale Gebäudelänge in Abhängigkeit der Hanglage teilgebietsspezifisch auf 25 bis 35 m beschränkt. Die Problematik bleibt für Strassen und Leitungssysteme bestehen, soweit durch die Hangstabilisierungsmassnahmen den Differenzialbewegungen nicht begegnet werden kann.

Die für eine Baureife erforderliche Hangstabilisierung wird in der BNO im Grundsatz vorgegeben. § 9^{bis} Abs. 3 lit. c BNO verlangt die langfristige Sicherstellung der Hangstabilität. Gemäss § 9^{bis} Abs. 4 BNO sind im Gestaltungsplan die konkreten technischen und baulichen Massnahmen zur Hangstabilisierung verbindlich auszuweisen sowie Vorgaben zu deren zeitlicher Realisierung und die Erfordernisse an den Erfolgsnachweis festzulegen. Die Bestimmungen in der BNO sind sachgerecht.

3.5.2 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Der Perimeter der Teiländerung Rai grenzt auf der Nordseite an den Uferweg des Raibachs. Der Raibach selbst liegt nördlich des Uferwegs. Im Planungsbericht wird in Kapitel 3.6 der Gewässerraum des Raibachs erwähnt. Auf eine planerische Ausscheidung des Gewässerraums wurde gemäss den kantonalen Vorgaben verzichtet, weil davon ausgegangen wurde, dass mit dem revidierten § 127 BauG der Gewässerraum mit einem Ufersteifen von je 6 m entlang des Raibachs verbindlich umgesetzt worden ist.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume **für sämtliche Gewässer** in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

De facto müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden. Trotzdem kann, wie auf Seite 15 des Planungsberichts erwähnt wird, in diesem Verfahren auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. Gemäss Abbildung 12 in Kapitel 3.6 des Planungsberichts ist der übergangsrechtliche Gewässerabstand verglichen mit dem ordentlichen 5 m-Grenzabstand gegenüber dem bestehenden Uferweg nicht strenger. Insofern wären auch im schlechtesten Fall keine negativen Auswirkungen auf die Teiländerung Rai oder den gleichnamigen Gestaltungsplan zu befürchten.

Im Bereich der hinsichtlich der Festlegung der Gewässerräume zurückgewiesenen Fließgewässer oder Teilbereiche von Fließgewässern kommen weiterhin die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen zur Anwendung.

Die Gemeinde Bergdietikon wird eingeladen, den Gewässerraum des Raibachs im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland zeitnah zu bearbeiten und beschliessen zu lassen.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Gemäss BauV hat die Umsetzung bis 2021 zu erfolgen (§ 64 BauV).

Die Festlegungen wurden im Sinne der Gesamtüberprüfung des Überbauungskonzepts den geänderten Zielsetzungen und Verhältnissen angepasst. Die Festlegungen sind sachgerecht.

3.7 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 1558
- Parzelle 2587

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Bei Einzonungen (soweit diese nicht bedingt erfolgen), legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahren).

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung "Rai", beschlossen von der Gemeindeversammlung Bergdietikon am 28. November 2019, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulstrasse 6, 8962 Bergdietikon (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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.