



Nutzungsplanungsteilrevision Massnahmenpaket 4

Bericht zur Mitwirkung Zonenplan- und Baureglementsänderungen

19. Oktober 2018

- Überbauungsordnung und ZPP Rütibühl-Süd
- Anpassung Baureglement BMBV «obligatorisch»
- Anpassung Baureglement «überobligatorisch»
- ZöN Gemeindehaus
- ZPP westliches Zentrum Gümligen

Inhaltsverzeichnis

1	Gesamtwürdigung	3
2	Verfahren	3
3	Übersicht der Eingaben	3
4	Gesamtfazit und Auswirkungen auf die Planungsvorlagen	4
5	Anhang	4
	a) Publikation	
	b) Tabellarische Darstellung der Mitwirkenden	
	c) Liste der Mitwirkungseingaben im Wortlaut mit Antworten	

Abkürzungsverzeichnis

AGR	Kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung
BauG	Kant. Baugesetz
BauV	Kant. Bauverordnung
GBR	Baureglement der Gemeinde
GO	Gemeindeordnung
ÖV	Öffentliche Verkehrsmittel
ÜO	Überbauungsordnung
ZöN	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	Zone mit Planungspflicht

1 Gesamtwürdigung

Innerhalb der Mitwirkungsfrist gingen sieben Eingaben ein. Von der Möglichkeit der Mitwirkung machten ein Unternehmen, fünf Einzelpersonen und eine Stockwerkeigentumsgemeinschaft Gebrauch. Obwohl der Rücklauf spärlich ist, sollte dies nicht als Desinteresse gewertet werden. Die angebotene Informationsveranstaltung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung erfreute sich einer respektablen Besucherzahl. Namentlich die Vorlage „ZPP westliches Zentrum Gümligen“ kann als wohlbekannt vorausgesetzt werden, war diese doch bereits in jüngerer Vergangenheit in früheren Stadien bereits Gegenstand von verschiedenen Partizipationsangeboten.

Mit einem vorbereiteten Fragebogen sowie einer Online-Umfrage sowie der Bereitstellung sämtlicher Unterlagen auf die Homepage der Gemeinde wurde ein sehr niederschwelliges Angebot gemacht. Der Rücklauf erfolgte annähernd zu gleichen Teilen mittels Onlineumfrage wie in Briefform.

Es wurde nur in fünf Fällen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Voten abzugeben. Eine Wiedergabe dieser äusserst wenigen Einzelmeinungen würde die Darstellung eher verzerren, als eine repräsentative Aussage zu Chancen und Risiken der Vorlage zu machen. Daher wird auf eine Wiedergabe von Voten im Folgenden verzichtet und nur auf die inhaltlichen Eingaben eingegangen.

2 Verfahren

Mit Beschluss vom 24. August 2018 hat der Gemeinderat die öffentliche Mitwirkung zur Änderung der Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement sowie Überbauungsordnung) beschlossen.

Die Mitwirkung wurde im Anzeiger Region Bern am 29. August 2018 sowie in den Lokalnachrichten am 30. August 2018 öffentlich publiziert. Während der Mitwirkungsfrist vom 29. August bis 28. September 2018 lagen die Unterlagen zur Planungsvorlage in der Bauverwaltung, Thunstrasse 74, 3074 Muri, öffentlich auf, ergänzt durch einen vorbereiteten Fragebogen. Sämtliche Plan- und Berichtsunterlagen inkl. Fragebogen waren in dieser Zeitspanne auch auf der Homepage der Gemeinde zur freien Einsicht aufgeschaltet.

Am 6. September 2018 wurde der interessierten Bevölkerung ein Informationsanlass angeboten, wovon rund dreissig Personen Gebrauch machten.

3 Übersicht der Eingaben

An dieser Stelle erfolgt eine Übersicht, auf welche Massnahmen im Rahmen der Mitwirkung eingegangen wurde.

Zu den Fragestellungen betreffend

- Allgemeines,
- Überbauungsordnung und ZPP Rütibühl-Süd und
- Anpassung Baureglement BMBV «überobligatorisch»

sind keine Eingaben erfolgt.

Es gab jeweils eine Eingabe zu den Fragestellungen betreffend

- Anpassung Baureglement BMBV «obligatorisch»
- ZöN Gemeindehaus

sowie sechs Eingaben zu den Fragestellungen betreffend

- Mitwirkungsbeiträge zu „ZPP westliches Zentrum Gümligen“

Die Mitwirkungseingaben sind im Wortlaut im tabellarischen Anhang c wiedergegeben und werden dort auch direkt beantwortet.

4 Gesamtfazit und Auswirkungen auf die Planungsvorlagen

Die wenigen aber weitgehend fundierten Mitwirkungseingaben geben teilweise Interessenanliegen einzelner direkt Betroffener wieder, was legitim ist. Teilweise werden auch übergeordnete Sachverhalte bzw. solche von allgemeinem Interesse angesprochen. In sehr wenigen Fällen wurden neue Aspekte angesprochen bzw. neue Vorschläge vorgebracht. Auch eine (erneute) eingehende Prüfung der Anliegen führt nicht zu einer Neubewertung der Massnahmen, weswegen der Gemeinderat beschlossen hat, die Vorlage unverändert zur Vorprüfung einzureichen.

Damit führten die Eingaben zu einer Überprüfung und Bestätigung der Vorlage. Das Ausbleiben fundamentaler Kritik an den Einzelmassnahmen sowie neuer Erkenntnisse wird als sorgfältige Vor- und Ausarbeitung der Vorlage sowie eine überzeugende kommunikative Einbettung gewertet.

5 Anhang

- a) Publikation
- b) Tabellarische Darstellung der Mitwirkenden
- c) Liste der Mitwirkungseingaben im Wortlaut mit Antworten

Anzeiger Region Bern
Postfach 5113
CH-3001 Bern

Bestätigung amtliche Mitteilung (MUR18241002)

Erscheinungsdaten: 29.08.2018

Kategorie:

Muri b. Bern

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Ortsplanungsteilrevision Muri bei Bern bestehend aus fünf Einzelmassnahmen

Der Gemeinderat von Muri bei Bern bringt gestützt auf Artikel 58 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 das vierte Paket von Ortsplanungsteilrevisionen zur öffentlichen Mitwirkung.

Es beinhaltet die Massnahmen

- Zone mit Planungspflicht „Westliches Zentrum Gümligen“
- Zone mit Planungspflicht und Überbauungsordnung „Rütibühl Süd“
- Zone für öffentliche Nutzungen „Gemeindehaus“
- Baureglementsanpassungen gemäss BMBV „obligatorisch“
- Baureglementsanpassungen „überobligatorisch“

Die Unterlagen liegen vom 29. August 2018 bis 28. September 2018 in der Bauverwaltung, Gemeindehaus Thunstrasse 74 in 3074 Muri bei Bern öffentlich auf und können während der Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Zusätzlich können Unterlagen unter www.muri-guemligen.ch > Ortsplanung Muri-Gümligen eingesehen werden.

Während der Auflagefrist kann jedermann schriftlich und begründet Einwendungen erheben und Anregungen unterbreiten. Eingaben sind an die Einwohnergemeinde Muri bei Bern, Thunstrasse 74, 3074 Muri bei Bern, zu richten. Um die Mitwirkung zu erleichtern, stehen auf der Homepage ein Fragebogen sowie eine Online-Umfrage zur Verfügung.

In der Sache wird am Donnerstag, 6. September 2018, im Zeitraum 18:30 Uhr bis 20:30 Uhr im Mattenhofsaal, Bahnhofstrasse 4, 3073 Gümligen, eine öffentliche Informationsveranstaltung angeboten.

Muri bei Bern, den 24. August 2018

DER GEMEINDERAT

Anhang b) Tabellarische Darstellung der Mitwirkenden

Nr.		Organisation	Bezug	Ort
1		Privatperson	Wohnort	
2		Privatperson	Wohnort	
3		Privatperson	Wohnort	
4		Privatperson	Wohnort, Grundeigentum	
5	Euro Estates GmbH	Unternehmen	Grundeigentum	Oechsli 7, 8807 Freienbach
6		Privatperson	Wohnort, Grundeigentum	
7		Privatperson	Wohnort	

Anhang c) Liste der Mitwirkungseingaben im Wortlaut mit Antworten

Liste der Mitwirkungseingaben im Wortlaut mit Antworten

19.10.2018

Nr. Themenfeld / Eingabe

Antwort

Allgemeine Fragen zur Darstellung Baureglement und Zonenplan (keine inhaltlichen Eingaben)

Einzelne Massnahmen - ZPP Westliches Zentrum Gümliigen

1 Durch die Zusammenfassung der betroffenen Gebiete in eine eigene Zone und die Einbindung des Masterplans in die Zonenbestimmung ist die Umsetzung sicher gegeben. Andererseits lässt die Auslagerung einer noch zu erstellenden Überbauungsordnung so viel offen, dass noch nicht von einer eigentlichen Umsetzung gesprochen werden kann. Insbesondere fehlt eine Regelung, bei welchen Bauvorhaben von einer Renovierung gesprochen werden kann und in welcher Weise der Grundsatz der Priorisierung eines Neubaus vor einem Erhalt der Bausubstanz umgesetzt wird. Dies ist der entscheidende Passus für einen Hausbesitzer, der durch diese Unschärfe nicht voraussehen kann, inwieweit diese neue Zonenordnung für ihn zu Einschränkungen führt, die grössere Renovationen u.U. erschweren.

Die ÜO wird kurzfristig entwickelt und das Anliegen bei späteren Etappen des Planungsverfahrens mitberücksichtigt werden.
Bestandesgarantie/ Renovierungen: Die Bestandesgarantie ist gesetzlich verankert und muss nicht speziell erwähnt werden. Damit haben Sie das Recht zum Erhalt von Bestandesbauten im bestehenden Umfang und in bestehender Nutzung.

2 Abgrenzung ist in den Dokumenten klar definiert. In der Medienmitteilung aber m.E. nicht klar, was alles zum Projekt Westl. Zentrum gehört. Wir wohnen im angrenzenden Melchenbühl (Parzelle 1888). Unser Quartier sieht auf der Grafik auch abgeändert aus, v.a. die Häuser an der Tramlinie. Diese Häuser sind aber nicht Teil der ZPP. Bitte bei einer nächsten Publikation genauer abgrenzen (z.B. farblich) oder die Häuser so lassen wie heute.

Das Richtprojekt hatte eine Vision teilweise über den aktuellen Perimeter hinaus geliefert. Die ZPP ist aber der verbindliche Rahmen, der mit der aktuellen Planung zeitnah und verbindlich weiterverfolgt wird.

3 Dieses Gebiet entspricht keineswegs einer Zentrumsentwicklung. Man (wer auch immer das ist) hat es verpasst, das Gebiet wo heute Migros und Coop stehen, als Zentrum zu fördern/plänen.

Der Handlungsbedarf des Zentrums Füllrich wird nicht bestritten. Der Masterplan berücksichtigt das schlüssige Zusammenwachsen beider Teilgebiete.

5 Mass der Nutzung: Ich bitte, erneut zu prüfen, ob das Baufeld C5 gemäss Masterplan entsprechend den Nachbarparzellen von einer baulichen Aufwertung profitieren kann. Insbesondere ist zu prüfen, ob auf dem Baufeld auch 7,8 oder 15 Vollgeschosse zugelassen werden können. Damit eine solche planerische Anpassung im Rahmen der Überbauungsordnung möglich bleibt, sollte die maximale Geschossfläche für den Sektor 2 entsprechend nach oben korrigiert werden.

Mass der Nutzung: Das Anliegen ist nicht neu, jedoch wurde die Höhenentwicklung des Richtprojekts im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens durch zwei Expertengremien bestätigt (Testplanungsjury und Regionales Q-Team für das Hochhauskonzept). Das Nutzungsinteresse des Grundeigentümers ist legitim, für eine grössere Gebäudehöhe besteht jedoch keine Grundlage, vielmehr würde eine willkürliche Abweichung das Gesamtprojekt mitsamt den qualitätssichernden Verfahren in Frage stellen.

Erschliessung: Die bereits bestehenden Aussenparkplätze auf der Parzelle 438 geniessen Bestandsschutz. Es ist unklar, ob die heutige Anzahl oberirdischer Aussenparkplätze auf der Parzelle 438 im Widerspruch zur Ziffer 5b steht. Aus diesem Grund soll eine Bestimmung aufgenommen werden, welche ausdrücklich festhält, dass bestehende Aussenparkplätze Bestandsschutz geniessen.

Erschliessung: Der Bestandsschutz ist beschränkt auf die bestehende Nutzung und ergibt sich durch die übergeordnete Gesetzgebung. Einer Wiederholung ohnehin geltenden Rechts ist nicht zweckmässig.

Übergang Bahngelände: Dem Bericht vom 30.04.2018 zum Masterplan samt Plänen lässt sich entnehmen, dass für einen geplanten Übergang über die Bahngelände die Parzelle 438 in Anspruch genommen werden soll (S. 33 des Berichts). Meine Klientschaft ist hierüber sehr erstaunt, wurde sie doch diesbezüglich nie kontaktiert. Sie fordert deshalb, dass auf den geplanten Übergang verzichtet wird bzw. für den geplanten Übergang die Parzelle 438 nicht beansprucht wird.

Übergang Bahngelände: Die Passerelle ist Resultat des Richtprojektes und war seither unverändert erhalten (vgl. Mitwirkungsverfahren zum Masterplan Jan.2018). Der Bahnübergang ist als Option vorgesehen und wurde als Massnahme von den Gemeindebehörden anlässlich der aktuellen Vorlage bestätigt.

6 Gemäss den aufgelegten Plänen zur Umgestaltung des Gebietes Lischenmoos sind öffentliche Parkplätze vis à vis unserer Liegenschaft neben dem Clubhaus des Tennisplatzes geplant. Unsere Wohnungen, welche die Schlafzimmern auf diese Seite ausgerichtet haben, wären vom neuen Verkehrsaufkommen stark betroffen. Öffentliche Parkplätze im Bereich von Privathäusern sind heutzutage ein Tabu. Jedoch sprechen auch einige Argumente gegen den Gemeindevorschlag (Verkehrsmix zugunsten Langsamverkehr und öV, prekäre Zu- und Wegfahrt etc.). Der Vorschlag der Stockwerkeigentümergeinschaft ist, die Parkplätze unterirdisch am jetzigen Standort zu erstellen. Die Fläche kann oben begrünt werden und die Zufahrt erfolgt wie bisher problemlos von der Worbstrasse her.

Die Parkplätze sind im Richtprojekt effektiv nordöstlich der Sportanlage Füllrich angeordnet. Die aktuelle Vorlage macht hierzu jedoch keine Aussage.

Diese Frage stellt sich erst wieder anlässlich einer Überbauungsordnung und auf Basis einer konkretisierten Planung.

7 Stellungnahme zum Art. 53e: Bei den aufgeführten Kriterien zur Beurteilung von Vorhaben fehlen wichtige Aspekte der Wohnqualität. Vergleichsweise fordert der Richtplan 2030 als Beurteilungskriterien zur Steigerung der Wohnqualität an zentralen Lagen: Immissionen, Aussicht, Besonnung, Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Deshalb beantragt der Verfasser folgende Ergänzung von Art. 53e Abs. 4a: Hohe Wohnqualität, insbesondere bezüglich Immissionsschutz, Belichtung, Besonnung, Aussicht und Einsicht.

Die im Baureglements-Entwurf festgeschriebene Forderung nach guter architektonischer Gestaltung der Bauten und Schaffung eines guten Arbeits- und Wohnumfeldes durch attraktive Aussenräume genügen. Sowohl der Immissionsschutz wie auch die Sicherstellung einer hinreichenden Belichtung/Besonnung sind in übergeordneten Gesetzen hinreichend geregelt und in der Baubewilligungspraxis erprobt (Umweltschutzgesetz, Bauverordnungspraxis). Eine explizite Erwähnung insbesondere des Anspruches auf Aussicht würde wohl eine Erwartungshaltung schüren, der das Baubewilligungsverfahren kaum gerecht werden könnte, fehlt doch eine klare gesetzliche Messgrösse bzw. Begriffsdefinition und entsprechende Bewilligungspraxis.

Nr. Themenfeld / Eingabe

Antwort

Einzelne Massnahmen - ZPP und UeO Rütibühl Süd
(keine inhaltlichen Eingaben)

Einzelne Massnahmen - ZöN F Gemeindehaus

4 Vor allem das "Kioskgebäude / Bahnhofli" ist neu zu gestalten!

Einzelne Massnahmen - BMBV „obligatorisch“

4 Falls nachstehende Masse wirklich obligatorisch (grün dargestellt) vorgegeben sind, ist nachstehender Antrag gegenstandslos. Artikel 34, Ziffer 3: Kniestockhöhe maximal = 2.0 m, Artikel 36: Dachfirst maximal = 3.0 m, Artikel 67, Zonen WL und W2 FHs = 8.0 m.

Wird zur Kenntnis genommen.

Voraussichtlich würde eine Höhe von 2.0m die Definition eines Kniestocks überdehnen und wäre nicht bewilligungsfähig. Ungeachtet dieser Frage würde der Vorschlag zwar die Dachgeschosse in den Traufbereichen besser nutzbar machen, würde aber einen Ausgleich mittels Reduktion der Firsthöhe erforderlich machen. Das Resultat wäre hinsichtlich Innenraum aber auch Ortsbild wenig vorteilhaft.

Einzelne Massnahmen - BMBV „überobligatorisch“

(keine inhaltlichen Eingaben)