Einwohnergemeinde
Münsingen

Bauabteilung

Thunstrasse 1
Postfach 1330
Telefon 031 724 52 20
E-Mail bauabteilung@muensingen.ch
www.muensingen.ch

Einwohnergemeinde Münsingen

Mitwirkungsbericht

Das Planungsgeschäft „Umzonung der Parzelle 103, Jungfrauweg 1-9“ bestehend aus der Änderungen des Baureglements Art 3, der Anpassung des Zonenplans und dem Erläuterungsbericht wurde vom 9. Februar 2017 bis am 13. März 2017 bei der Bauabteilung Münsingen sowie auf der Homepage der Gemeinde Münsingen zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Am 11. Januar 2017 fand zudem eine Orientierungsveranstaltung für Mieter und angrenzende Grundeigentümer/innen statt.

Während der Mitwirkung wurden drei schriftliche Eingaben eingereicht. Auf die Inhalte wird im Nachfolgenden eingegangen.

Mitwirkende

1) Niklaus Raduner, Belpbergstrasse 20, 3110 Münsingen
   und 26 Mitunterzeichnende:
   - Roger und Heidi Philippin, Hohniesenweg 9, 3110 Münsingen
   - Annemarie Schneiter, Hohniesenweg 9, 3110 Münsingen
   - Erika Harnisch, Hohniesenweg 9, 3110 Münsingen
   - Vlaznim Klenja, Hohniesenweg 9, 3110 Münsingen
   - Lisa Mewes und Friedrich Bähler, Hohniesenweg 9, 3110 Münsingen
   - Hedwig und Anton Gäumann, Hohniesenweg 9, 3110 Münsingen
   - Maria und Werner Rudolf, Hohniesenweg 11, 3110 Münsingen
   - Maria und Erwin Bisang, Hohniesenweg 11, 3110 Münsingen
   - Mathilde Steffen, Hohniesenweg 11, 3110 Münsingen
   - Elisabeth Lüthi, Hohniesenweg 11, 3110 Münsingen
   - Rosmarie und Peter Durrer, Hohniesenweg 11, 3110 Münsingen
   - Erna und Laszlo Pinter, Hohniesenweg 11, 3110 Münsingen
   - Fritz Streit, Hohniesenweg 5, 3110 Münsingen
   - Peter Iseli, Walkestrasse 28, 3110 Münsingen
   - Ursula Kujawa, Belpbergstrasse 22, 3110 Münsingen
   - Christine Micheloud, Mühlebachstrasse 519, 4716 Welschenrohr
   - Heidi Gfeller, Hohniesenweg 4, 3110 Münsingen
   - Margot und Alfred Dubs, Belpbergstrasse 26b, 3110 Münsingen
2) Markus Hoenke, Belpbergstrasse 30a, 3110 Münsingen
3) grünliberale Münsingen glp, per Adr. Andreas Oestreicher, Löwenmattweg 14, 3110 Münsingen

Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen

Gesamtwürdigung

Nr.	Eingabe	Stellungnahme der Gemeinde
3)	Das Bestreben nach Nutzungserhöhung innerhalb des Siedlungsgebiets und die Umsetzung der Verdichtung nach innen gemäss den übergeordneten rechtlichen Grundlagen werden im Grundsatz begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.
1) 3)	Durch den aktuellen Bauboom ist ein grosses Angebot im hohen Preissegment entstanden, im Entstehen oder geplant. Ist der Markt dafür überhaupt vorhanden? Wie kommen junge Familien mit weniger hohen Ansprüchen zu erschwinglichem Eigenheim? Es fehlt eine Marktstudie, die aufzeigt welche Angebote von welchen Benutzergruppen mittelfristig gefragt sind.	Mit der vorliegenden Aufzonung sollen ausschliesslich Mietwohnungen und kein Stockwerkeigentum realisiert werden. Aufgrund der Wohnungsgrössen werden diese Wohnungen auch von Familien bewohnt werden können. Im vorliegenden Fall hat die Eigentümerschaft klar bestätigt, dass sie an der Verdichtung interessiert ist und sich diese lohnt. Es ist nicht an der Gemeinde zu prüfen, ob sich die geplanten Investitionen für die Investorin lohnen. Mit den geplanten Neubauprojekten “Senevita“ und „Domicil“ werden in Münsingen über 100 Pflegeplätze neu realisiert, mit welchen betreutes Wohnen verbunden mit einer medizinischen Versorgung gerade für unsere älteren Bewohner/innen sichergestellt wird.
1)	Die hohen Investitionen lohnen sich für die Investorin wirtschaftlich nicht.	
3)	Die Infrastruktur hinkt dem Bauboom hinterher. ZB. medizinische Versorgung.	
3)	Zur Sicherstellung der mass- und qualitätsvollen Entwicklung wird der Gemeinderat aufgefordert, das eingeleitete Planungsverfahren zu sistieren und die erforderlichen Schritte für die Erarbeitung der notwendigen Instrumente für die gesamtheitliche Betrachtung und Beurteilung der inneren Verdichtung in die Wege zu leiten und umzusetzen.	Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass er grundsätzlich weiteres zukünftiges Wachstum unterstützt und demnach Begehren für innere Verdichtung ausserhalb der baurechtlichen Grundordnung weiterhin situativ entscheidet und er zudem auch bereit ist, über die Qualität zu diskutieren. Vorliegend handelt es sich nun um ein solches Gesuch. Die Gebäude Jungfrauweg 1 – 9 sind sanierungsbedürftig und die Parzelle ist insgesamt unternutzt. Die Eigentümerin will sanieren und dabei das brachliegende Potential besser ausnutzen. Sistiert die Gemeinde das Planungsverfahren für langwierige Ab-

3) 1) 2)	Mit einzelweisem Vorgehen, wie vorliegend, werden Präjudizen geschaffen. Es fehlt ein klares und ganzheitliches Konzept welches Aussagen zur inneren Verdichtung bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet inkl. Tägertschi und Trimstein beinhaltet. Bevor die vorliegende Planung weiterbehandelt wird, muss eine allseits konsolidierte Potentialstudie über das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet werden. Darin sind die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur aufzuzeigen.	klärungen und Studien, verpasst sie die Chance die Parzelle entsprechend der revidierten Raumplanungsgesetzgebung und der neuen Zielsetzung weiterzuentwickeln. Saniert und baut die Grundeigentümerin im Rahmen der heute gültigen Grundordnung, ist der Status quo für ca. weitere 40 - 60 Jahre gegeben und eine nachhaltige Entwicklung im Sinne des Raumplanungsgesetzes wird damit blockiert.
3)	In den aufgelegten Unterlagen wird kein Wort über den entstehenden Planungsmehrwert verloren.	Vom entstehenden Mehrwert werden 30% zu Gunsten der öffentlichen Hand abgegolten (vom erzielten Mehrwertetrag gehen 10% an den Kanton Bern) gemäss Reglement über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 01.04.2017 der EWG Münsingen.
2)	In der Gesamtabwägung überwiegen die Nachteile. Insbesondere wegen den empfindlichen Beeinträchtigungen gegenüber der nördlich liegenden Parzellen.	Der Übergang von der W4 zur W2 ist gut möglich, da der Gebäude- und Grenzabstand auf der Ostseite sehr gross ist. Die in der Wohnzone W2 gelegenen angrenzenden Einfamilienhäuser sind nach Süden zur Belpbergstrasse ausgerichtet. Im Norden liegt eine Strasse zwischen den Gebäuden. Alle Abstände sind grosszügig und werden durch die Bauten nicht verändert. Es ist eine Tatsache, dass das Bevölkerungswachstum generell zunimmt. In der Region Aaretal trifft dies für Münsingen in besonderem Mass ebenfalls zu. Diesem allgemeinen Bevölkerungswachstum wie aber auch dem Wunsch von Mieter/innen nach grösseren Wohnungen kann sich die öffentliche Hand nicht verwehren. Zudem ist Münsingen mit seiner sehr guten Infrastruktur und Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz auch aus Sicht der Regionalplanung besser prädestiniert, solches Wachstum aufzunehmen und mitzutragen, als dies andere Peripheriegemeinden sind. Mit Einführung des neuen Raumplanungsgesetzes im Jahre 2014 sind die Gemeinden gehalten, Projekte der inneren Verdichtung zu unterstützen und die dafür notwendigen Planungsinstrumente zu realisieren, da Neueinzonungen zu Recht kaum mehr möglich sind. Insofern gilt es grundsätzlich eine Abwägung und Gegenüberstellung der öffentlichen von den privaten Interessen zu machen. Vorliegend gewichten die öffentlichen Interessen an dieser Aufzonung stärker als die privaten Interessen, diese nicht umzusetzen. Zudem hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern die Voranfrage der Gemein-

		de positiv beantwortet und beurteilt die vorliegende Planung als massvoll und im Rahmen der übergeordneten planungsrechtlichen Bestimmungen.

Innere Verdichtung / Mass der Nutzung

Nr.	Eingabe	Stellungnahme der Gemeinde
2)	Die Parzelle 103 liegt nicht zentrumsnah.	Die Parzelle liegt zentrumsnah, ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Zudem ist sie heute deutlich unternutzt.
2)	Eine bedeutende Verdichtung mit einem Zuwachs von rund 40% (11 Wohnungen zusätzlich) ist bereits im Rahmen der rechtskräftigen Grundordnung ohne Aufzonung möglich. Diese Möglichkeit ermöglicht bereits eine haushälterische Nutzung des Baulandes und entspricht der angestrebten inneren Verdichtung. Die Aufzonung von der W3 in eine neue W4 ermöglicht lediglich 8 zusätzliche Wohnungen gegenüber der maximalen Ausnutzung im Rahmen der gültigen Grundordnung. Was zusätzlichen 20% entspricht. Die geplante BGF entspricht einer Steigerung von plus 84% gegenüber dem heutigen Zustand. Sie kann nicht mehr als massvoll bezeichnet werden.	Die Bruttogeschossfläche BGF wird von heute möglichen 3‘887 m^2 auf 5‘098 m^2 um 1‘211 m^2 BGF erhöht. Gemäss Voranfrageantwort des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) entspricht die Einführung einer viergeschossigen Wohnzone dem übergeordneten Leitziel der verstärkten Innenentwicklung. Auch die neue Dichte in der Zone W4 ist absolut massvoll. In der Zone W4 ist keine maximale Dichte vorgegeben. Die Verträglichkeit wird durch Grenzabstände sichergestellt, welche vom neuen Vorhaben alle eingehalten werden.
1)	Die Parzelle ist komplett umbaut mit Bauten mit W2 und W3. Nicht einmal das projektierte Mehrfamilienhaus auf der Parzelle ist 5-stöckig. Will man den eigenen Mietern, im Gegensatz zu den Nachbarn, die Höhe nicht zumuten? Würde durch ein höheres zusätzliches Gebäude für die Bauherrin eine tiefere Rendite für jede einzelne Wohnung resultieren?	In der Wohnzone W4 sind 4 Geschosse mit Attika zugelassen. Grundeigentümer sind, solange sie sich innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen, frei in der Ausnutzung und Bebauung ihrer Grundstücke. Die vorliegende konkrete Projektstudie zeigt eine sehr gute städtebauliche Qualität auf. Auch der Neubau ist sorgfältig platziert und gliedert sich gut ein.

Geschosszahl / Dachaufbauten

Nr.	Eingabe	Stellungnahme der Gemeinde
1)	Im Unterdorf wurden in den letzten 20 Jahren sämtliche Grünflächen überbaut. Ohne Ausnahme wurden sie 3-geschossig mit oder ohne Attika bewilligt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kann den Aussagen in dieser Form nicht folgen.
1)	Im Quartier (Belpbergstrasse, Niesenweg, Hohniesenweg und Jungfrauweg) liegen ausschliesslich W2 und W3 Zonen. Die Aufzonung der Parzelle 103 ist weder nachvollziehbar noch akzeptabel.	
1)	Münsingen wirkt architektonisch wie ein Flickenteppich ohne Gesamtheit. Die vorgesehenen 5-geschossigen Bauten verstärken diese Unordnung nun auch aus vertikaler Sichtweise.	
2)	Die heute bestehenden 3-geschossigen Häuser gliedern sich bestens in die Umgebung ein. Sie bilden einen massvollen Übergang zu den östlich gelegenen Parzellen (2-geschossige Einfamilienhäuser). Die Aufzonung stört das einheitliche Siedlungsbild empfindlich.	
1)	Den Stockwerkeigentümern am Hohniesenweg 9 und 11 wurde vor ihrem Einzug 1975 versichert, dass die Parzelle 103 zu einer Einfamilienhauszone gehöre. Statt zweigeschossige Gebäude wurden 4-geschossige Mehrfamilienhäuser realisiert. Die Situation wird nun noch einmal verschärft.	Die planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen haben sich seit 1975 grundsätzlich verändert. Während dem früher Neueinzonungen problemlos möglich waren, werden heute solche (zu Recht) kaum mehr bewilligt. Aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes sind heute planungsrechtlich vor allem Projekte mit innerer Verdichtung zu realisieren.
1)	Art. 28, ZPP N Dorfmatt muss auch auf die Parzelle 103 angewandt werden. „Eine Bautiefe entlang der angrenzenden Zone W2 sind nur zwei Geschosse plus Attika zugelassen“. Es darf nicht zugelassen werden, dass Reglemente angepasst werden, damit die geltenden Rahmenbedingungen ausgehebelt werden können.	Die Parzelle 103 liegt ausserhalb der Zone mit Planungspflicht ZPP N Dorfmatt. Sie liegt heute in der „Regelbauzone“ Wohnzone W3. Mit der vorliegenden Planung soll eine Aufzonung in die neu einzuführende Wohnzone W4 erfolgen.

1)	An der Infoveranstaltung wurde gesagt, dass keine Dachaufbauten vorgesehen seien. Damit ist nicht belegt, dass dem so ist.	Bei der Wohnzone W4 handelt es sich um eine „Regelbauzone“ ohne Sondervorschriften. Es gelten die Bestimmungen des Bauregelments der Gemeinde Münsingen.

Wohnqualität / Wertminderung

Nr.	Eingabe	Stellungnahme der Gemeinde
1)	Die Wohnqualität in den umliegenden Gebäuden wurde bereits durch die Erstellung der Mehrfamilienhäuser Jungfauweg 1 und 3 im Jahr 1980 durch Schattenwurf arg herabgemindert. Die Betroffenheit ist im Herbst und Winter besonders gross.	Die durch die Aufzonung resultierende zusätzliche Beschattung kann auf der Grundlage von Berechnungen als marginal bezeichnet werden. Baurechtlich ist die Beschattung erst bei Hochhäusern mit 8 und mehr Geschossen relevant. Bei Gebäuden bis zu 7 Geschossen wird übermässige Beschattung durch die reglementarischen Grenzabstände verhindert. Der Abstand ist vorliegend deutlich grösser als rechtlich gefordert.
1)	Während mindestens einem Drittel des Jahres entstehen zusätzliche Kosten für Betrieb und Unterhalt der umliegenden Liegenschaften (Heizung, Licht).	
1)	Durch die Aufstockung werden in Solar- und/oder Fotovoltaikanlagen getätigte Investitionen nicht mehr amortisiert werden können, da die Einspeisung ins öffentliche Netz stark eingeschränkt ist.	
1)	Durch die zusätzliche Aufstockung wird die Fernsicht sehr stark eingeschränkt. Der Verlust des Blicks auf die Alpen oder den Belpberg mindert die Lebensqualität weiter herab. Zudem wirken höhere Häuser bedrohlich.	Es gibt kein Recht auf Fernsicht.
1)	Das Vorhaben hat eine wertmindernde Wirkung auf alle umliegenden Grundstücke.	Das Planungsrecht verhindert, dass mit Planungen durch die Gemeinde Wertminderungen entstehen. Das Thema wird rechtlich erst relevant, wenn übermässige Einschränkungen für betroffene Grundeigentümer entstehen. Aus rechtlicher Sicht entstehen durch die vorliegende Planung keine übermässigen Einschränkungen. Lastenausgleichsbegehren können im Baubewilligungsverfahren gestellt werden.

Grundwasserspiegel

Nr.	Eingabe	Stellungnahme der Gemeinde
1)	Die ins Grundwasser gestellte Betonwanne wird unter Umständen erweitert werden müssen. Durch die zunehmende Versiegelung des Untergrundes im Unterdorf ist der Grundwasserspiegel gestiegen. Dies hat für einzelne Liegenschaften zur Folge, dass Kellerböden zunehmend feucht oder gar nass sind. Diese negative Wirkung wird durch das Vorhaben verstärkt.	Diesen Bedenken wird im Rahmen des Baugesuches Rechnung getragen.

Verkehr

Nr.	Eingabe	Stellungnahme der Gemeinde
1)	Der motorisierte Individualverkehr nimmt durch die Aufstockung zu. Die Anwohner sind vermehrter Lärm- und Abgasbelastung ausgesetzt.	Gegenüber heute ist mit einer täglichen Zunahme um 39 Fahrten zu rechnen. Die bestehende Infrastruktur kann diesen zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Fazit

Die Planungskommission sieht aus den Mitwirkungseingaben keine stichhaltigen Argumente, die eine Änderung der Planungsabsicht oder für eine Sistierung des Verfahrens sprechen. Die Chance, dass zusammen mit der Sanierung der Bauten eine verträgliche und gut geplante Verdichtung realisiert werden kann, sollte nicht vergeben werden. Die Planung regelt zwar im Gemeindebaureglement die neuen Bestimmungen für eine Zone W4, präjudiziert aber keine weiteren Massnahmen an anderen Orten. Im Gegenteil, sie zeigt vorbildhaft auf, wie die lokale Verdichtung auch in Abstimmung mit den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen (RPG, kantonaler Richtplan) sorgfältig und situationsbezogen geplant werden muss.

EINWOHNERGEMEINDE MÜNSINGEN
Planungskommission

Münsingen, 25.04.2017