

Antrag Parlament 29.05.2018

Parlamentsbeschluss-Nr.	
Aktennummer	3.2.5
Geschäft	Umzonung Parzelle Nr. 3353, Sägegasse - Beschlussfassung
Ressort	Planung und Entwicklung
Protokollauszug	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinderat Andreas Kägi • Abteilung Bau • Abteilung Finanzen
Beilage	<ul style="list-style-type: none"> • Änderung Überbauungsordnung „Schlossmatten“ vom 07.02.2018 • Änderung Baureglement und Zonenplan vom 07.02.2018 • Erläuterungsbericht vom 07.02.2018 • Schlussbericht mit Projektdokumentation des Workshopverfahrens vom 22.02.2017
Auflage (auf Voranmeldung bei der Abteilung Bau einsehbar)	<ul style="list-style-type: none"> • Weitere Akten zum Projekt
Eröffnen an (durch Abteilung Bau)	Amt für Gemeinden und Raumordnung (vollständiger Original-Protokollauszug)

Ausgangslage

Die Grundeigentümerschaft hat sich im Jahr 2015 an die Gemeinde gewandt, um eine Entwicklung ihrer Parzelle anzustreben. Die Gemeinde begrüsst die Überbauung der bisher als Rasen bzw. Pferdeweide genutzten Fläche. Sie bietet die Chance das Siedlungsgebiet mit einer qualitätsvollen Überbauung sowie einer sorgfältigen Aussenraumgestaltung massvoll nach innen weiter zu entwickeln.

Zur Sicherung der baulichen Qualität in direkter Nachbarschaft zum erhaltenswerten Bauernhaus wurde zusammen mit der Gemeinde, der Fachberatung Einordnung und Gestaltung der Gemeinde, dem Ortsplaner, der Grundeigentümerschaft und den Architekten in einem Workshopverfahren ein Richtprojekt erarbeitet.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um die an der Sägegasse gelegene Parzelle Nr. 3353 mit einer Fläche von 3'940 m². Auf der Parzelle befindet sich das erhaltenswerte Bauernhaus Sägegasse 26 mit zugehörigem Garten und Baumbestand. Die Parzelle ist im Zonenplan 1 der ZPP F «Schlossmatten» zugewiesen, für die 1993 die Überbauungsordnung (UeO) ZPP F «Schlossmatte» erlassen wurde. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 3353 (Sektor II) wurde das Gebiet «Schlossmatte» Mitte der 1990er Jahre mit sieben dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Attikageschoss bebaut (Sektor I).

Die UeO «Schlossmatte» macht für die Parzelle Nr. 3353 baulich nur Aussagen zur Art und dem Mass der Nutzung. Das Nutzungsmass wird auf eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 1'000 m² (inkl. bestehendes Gebäude) beschränkt. Das bestehende Bauernhaus verfügt über eine BGF von ca. 435 m².

Eine entsprechende qualitativ gute Bebauung der Parzelle 3353 ist mit den verbleibenden 565 m² nicht möglich. Aus diesem Grund soll die Parzelle aus der bestehenden UeO entlassen, die ZPP entsprechend reduziert und die Parzelle einer Regelbauzone (Mischzone M3) zugeführt werden.

Sachverhalt

Richtprojekt

Als Grundlage für die Umzonung wurde im Rahmen von drei Workshops ein Richtprojekt entwickelt. Dieses ist im Schlussbericht vom 22.02.2017 dokumentiert. Das Richtprojekt geht von zwei Realisierungs-etappen aus: Kurzfristig ist die Realisierung eines Neubaus (Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen) westlich des bestehenden Bauernhauses beabsichtigt. Längerfristig ist auch die Bebauung der nördlich an das

Bauernhaus angrenzenden Freifläche vorgesehen. In Bezug auf diese zweite Etappe macht der Schlussbericht vorläufig und bewusst nur rudimentäre Aussagen.

Das Projekt der ersten Etappe hält die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3 (kleiner und grosser Grenzabstand, Gebäudehöhe und -länge, Geschossigkeit und Ausnützungsziffer) gemäss Baureglement der Gemeinde Münsingen ein. Die kantonal vorgeschriebene minimale Ausnützungsziffer von 0.6 kann mit der Realisierung beider Etappen erreicht werden.

Grundordnung

Aufgrund des sehr beschränkten Nutzungsmasses von maximal 1'000 m² ist die angestrebte bauliche Entwicklung im Rahmen der bestehenden UeO und der ZPP nicht möglich. Insbesondere auch deshalb, weil das bestehende Bauernhaus bereits eine BGF von ca. 435 m² beansprucht.

Aus diesem Grund soll die Parzelle Nr. 3353 aus der UeO „Schlossmatten“ und aus der ZPP F herausgelöst und in die dreigeschossige Mischzone M3 umgezont werden. Die Umzonung hat Anpassungen in der UeO, den ZPP-Vorschriften im Baureglement sowie im Zonenplan zur Folge.

In der UeO „Schlossmatte“ soll im Überbauungsplan der Perimeter auf den Sektor I beschränkt und die Bestimmungen zum Sektor II sollen aus den Überbauungsvorschriften gestrichen werden. Dies hat keine Auswirkungen auf die Bestimmungen im Sektor I.

In der ZPP F „Schlossmatten“ soll das Nutzungsmass, entsprechend der UeO-Änderung, auf 15'200 m² BGF beschränkt werden.

Einbezug der Bevölkerung - Mitwirkung

Die betroffenen Anstösser wurden von der Grundeigentümerschaft persönlich über das Planungsgeschäft und das Richtprojekt informiert.

Die Bevölkerung von Münsingen konnte sich vom 11.05.2017 bis am 12.06.2017 während der öffentlichen Mitwirkung schriftlich zum Vorhaben äussern.

Von dieser Möglichkeit haben einzig die Grünliberalen Münsingen (glp) Gebrauch gemacht. Sie haben eine annähernd identische Eingabe gemacht wie zum Planungsgeschäft „Umzonung Jungfrauweg“. Die Stellungnahme der Gemeinde zu der Eingabe kann dem Erläuterungsbericht, Kapitel 7.2 entnommen werden.

Zwischen der glp und der Gemeinde fand zusätzlich ein Gespräch statt an welchem die Gemeinde die Strategie des Gemeinderates bezüglich „Entwicklung nach innen“ aufzeigte. Das Gespräch hat aufgezeigt, dass die eingebrachten Anliegen sowohl der glp als auch der Gemeinde wichtig sind und die Erarbeitung der entsprechenden Grundlagen geplant ist.

Vorprüfung

In seinem Vorprüfungsbericht vom 15.08.2017 begrüsst das AGR die Gedanken der Planungsbehörde Münsingen zur Siedlungsentwicklung nach innen und das durchgeführte Workshopverfahren. Es empfahl als Variante, die bestehende ZPP und UeO nicht aufzuheben sondern anzupassen um damit die Qualitäten des im Workshopverfahren erarbeiteten Richtprojekts grundeigentümergebunden zu sichern.

Der Gemeinderat hat sich aber entschlossen, am Verzicht auf eine UeO festzuhalten. Dieses Vorgehen wurde zum Start der Planung mit dem Grundeigentümer intensiv diskutiert und gemeinsam beschlossen. Die Kernelemente des Richtprojekts können mit der beabsichtigten Umzonung und dem Schlussbericht ausreichend sichergestellt werden. Eine Erhöhung der Verbindlichkeit des Richtprojekts ist dafür nach Auffassung des Gemeinderates nicht erforderlich. Das Projekt entspricht den baupolizeilichen Massen der Mischzone M3 gemäss Baureglement der Gemeinde. Einzig der interne Gebäudeabstand wird unterschritten. Diese Unterschreitung wird mit dem Art. 75 BauG „Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung“ gelöst. Die Realisierung der Überbauung kann, soweit nötig, durch privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt werden.

Sollte ein Baugesuch sich nicht nach den wichtigen Grundsätzen des Schlussberichts ausrichten, kann die Gemeinde diese mit Verhandlungen einzufordern. Sofern Verhandlungen nicht zum gewünschten Erfolg führen, kann (und wird) die Gemeinde eine Planungszone erlassen und anschliessend eine UeO erarbeiten, welche die Kernelemente des Richtprojekts respektiert. Mit diesem Vorgehen kann die Qualität der Bebauung auch sichergestellt werden.

Öffentliche Auflage

Das Planungsgeschäft lag vom 17.11.2017 bis am 18.12.2017 öffentlich auf. Einsprachen gingen keine ein. Der Verein für Ortsbildpflege Münsingen VOM hat schriftlich und im Gespräch mit der Gemeinde festgehalten, dass die Sicherstellung der guten Qualität des Richtprojekts bei der Realisierung der Bauten zentral ist. Dieses wichtige gemeinsame Anliegen kann mit dem gewählten Vorgehen sichergestellt werden.

Raumplanungsgesetz – Entwicklung nach innen

Die Bevölkerungszahl in der Schweiz steigt stetig. Ebenfalls nimmt der Wohnflächenbedarf pro Einwohner stetig zu. Das RPG erschwert das Ausscheiden von weiteren Bauzonen in ländlichen Regionen. In den Städten ist das Verdichtungspotenzial zu einem Teil bereits ausgeschöpft. Der Druck auf die gut vernetzten Regionalzentren wird dadurch grösser.

Die Gemeinde ist gemäss der Raumplanungsgesetzgebung verpflichtet, Unternutzungen Unternutzungen wenn immer wie möglich zu eliminieren. Das AGR prüft Planungsprojekte unter dem Gesichtspunkt der verdichteten Bauweise. Die betroffene Parzelle ist nach heutigen Erkenntnissen unternutzt.

Das vorliegende Projekt führt in der 1. Etappe zu einer Zunahme des Wohnungsbestandes in Münsingen um 9 Wohnungen ohne einen Quadratmeter Kulturlandverlust. Es handelt sich um eine vernünftige und qualitativ hochwertige Entwicklung an einem sinnvollen Ort. Sie ist für Münsingen absolut verträglich.

Im Rahmen des Projekts „Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten“ ist vorgesehen, ein das gesamte Gemeindegebiet umfassendes Konzept Siedlungsentwicklung nach innen (SEin-Konzept) zu erstellen.

Der Gemeinderat hat entschieden, dass es sich bei den Um- bzw. Aufzonungsprojekten Jungfrauweg und Sägegasse (Projektstart vor drei bis vier Jahren) um die letzten handelt, die losgelöst vom Projekt „Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten“ dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

Formelles

Da die UeO „Schlossmatte“ auf der Grundlage einer ZPP erlassen wurde, liegt die Kompetenz deren Änderung beim Gemeinderat. Er hat der vorliegenden Änderung an der Sitzung vom 07.02.2018 vorbehalten der Genehmigung der weiteren Planungsinstrumente durch das Parlament zugestimmt.

Die Änderungen der ZPP-Vorschriften im Baureglement und des Zonenplans liegen in Kompetenz des Gemeindeparlamentes unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Finanzen

Mehrwertabschöpfung

Gemäss dem kantonalen Baugesetz und dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Gemeinde Münsingen haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei einer Ein-, Um- oder Aufzonung eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Die Mehrwertabgabe wird von der Planungskommission verfügt. Die Erträge der Mehrwertabgabe fallen zu 90% der Gemeinde und zu 10% dem Kanton zu.

Die bisherigen Vorschriften ermöglichten eine Bebauung der Parzelle mit bis zu 1000 m² BGF. Für weitere BGF wird rund CHF 330.00 pro m² BGF abgegolten. Bei der Realisierung des 1. Neubaus gemäss Richtprojekt ergibt sich somit voraussichtlich ein Abgabebetrag von rund CHF 233'000.00. Netto bleibt der Gemeinde ein Betrag von rund CHF 209'700.00.

Die Erträge werden in die neue SF Abgeltung Planungsmehrwert eingelegt. Der Entwurf der Verfügung wurde im Rahmen der öffentlichen Auflage der Abgabepflichtigen zur Kenntnis gegeben. Nach Genehmigung der Planung wird die Abgabe verfügt.

Erschliessungskosten

Für die Gemeinde entstehen keine Erschliessungskosten.

Erwägungen

- Diese Planung ist ein Musterbeispiel der massvollen und qualitativen Siedlungsentwicklung gegen innen.
- Es liegt ein konkretes Richtprojekt vor. Die Auswirkungen sind klar absehbar.

- Es entstehen zusätzliche Wohnungen ohne Kulturlandverlust.
- Bauherrschaft, Anstösser und Behörden sind sich einig.
- Die Entwicklung findet an zentraler Lage statt.

Beschluss

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

Beschluss:

Die Änderung des Zonenplans und des Baureglements werden zu Handen der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern genehmigt.

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller
Sekretärin