

## Antrag Parlament 29.05.2018

<b>Parlamentsbeschluss-Nr.</b>	
<b>Aktennummer</b>	3.2.5
<b>Geschäft</b>	Umzonung Parz. 103 Jungfrauweg
<b>Ressort</b>	Planung und Entwicklung
<b>Protokollauszug</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinderat Andreas Kägi</li> <li>• Abteilung Bau</li> </ul>
<b>Beilage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderung Baureglement und Zonenplan vom 24.01.2018</li> <li>• Erläuterungsbericht vom 24.01.2018</li> <li>• Stellungnahme des Gemeinderates zu den Einsprachen vom 24.01.2017</li> <li>• Vorprüfungsbericht AGR vom 22.06.2017</li> <li>• Mitwirkungsbericht vom 25.04.2017</li> <li>• Vorprojekt (Präsentation Orientierungsveranstaltung Mieter/innen und Anstösser/innen vom 11.01.2017)</li> </ul>
<b>Auflage (auf Voranmeldung bei der Abteilung Bau einsehbar)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitere Akten zum Projekt</li> </ul>

### Ausgangslage

#### Planungsrechtliche Ausgangslage

Am 03.03.2013 (also knapp zwei Jahre nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision) stimmte die Schweizer Bevölkerung über die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) ab. Das revidierte RPG ist beim Volk auf wenig Widerstand gestossen: 62,9 Prozent sagten Ja, auch die Kantone standen praktisch alle hinter der Vorlage.

Das neue RPG schafft griffige Massnahmen zur Einschränkung einer unkoordinierten Siedlungsentwicklung, gewährleistet aber auch Handlungsspielräume für heutige und zukünftige Entwicklungen. Das Schweizer Volk hat sich entschieden, dass eine nachhaltige Entwicklung unseres Lebensraums nicht selbstverständlich ist und konkrete gesetzliche Grundlagen erfordert, die die unbebaute Landschaft schützen, die Zersiedelung unserer Landschaft einschränken und gleichzeitig an geeigneten, gut erschlossenen Orten mit klaren Rahmenbedingungen die Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen und Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung schaffen.

Im Richtplanverfahren legen die Kantone die Siedlungsentwicklung behördenverbindlich fest (Strategie, Verteilung, Erweiterung, Abstimmung mit übrigen Richtplänen). Neu muss der kantonale Richtplan auch Aussagen darüber machen, wie die vom Gesetz geforderte Siedlungsentwicklung nach innen konkret gefördert und wie sichergestellt wird, dass die Grösse der Bauzonen auch tatsächlich dem Bedarf der kommenden 15 Jahre genügt. Dies ist im Kanton Bern durch den Erlass eines kantonalen Richtplans bereits erfolgt.

Die bernischen Gemeinden sollen gemäss kantonalem Richtplan künftig vor allem nach innen wachsen und nur in Ausnahmefällen neues Bauland einzonen. Gleichzeitig soll die Qualität des Siedlungsgebiets gehalten und wo möglich verbessert werden. Mit dem überarbeiteten kantonalen Richtplan werden die Leitplanken für diese Entwicklung gesetzt. Die Umsetzung der Innenentwicklungsprojekte ist Aufgabe der Gemeinden. Dies ist eine grosse Herausforderung, da viele unterschiedliche Akteure in solche Vorhaben einzubeziehen sind und in Zukunft noch höhere Anforderungen an die architektonische und ortsbauliche Qualität der Projekte gestellt werden müssen.

Aufgrund dieser Ausgangslage ist es nicht nur der Gemeinde Münsingen (wohl auch in der kommenden Ortsplanungsrevision) sehr beschränkt möglich, grössere Flächen Landwirtschaftsland (wie dies in der

Ortsplanungsrevision aus dem Jahre 2010 geschehen ist) einzuzonen. Die Gemeinden (so auch Münsingen) sind aufgrund der übergeordneten Rechtsgrundlagen (RPG, kantonaler Richtplan) verpflichtet, Wachstum in erster Linie über Siedlungsentwicklung nach innen, zu realisieren.

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. Aufzonenprojekten 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.

### **Ausgangslage des Projektes Jungfrauweg**

Die Parzelle Nr. 103 liegt im westlichen Ortsteil an der Ecke Belpbergstrasse/Jungfrauweg und weist eine Fläche von 5'553 m<sup>2</sup> auf. Sie ist der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeordnet. Die zwei auf der Parzelle bestehenden Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1980 weisen drei Geschosse und ein Attika auf und enthalten 28 Mietwohnungen. Die Wohnungen sind sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr dem heute geforderten Standard.

Die Parzelle ist deutlich unternutzt. Die Grundeigentümerschaft hat eine Nutzungsstudie ausarbeiten lassen die zeigt, dass auf der Parzelle im Rahmen der heute bestehenden Vorschriften ein zusätzlicher Neubau möglich ist.

Aufgrund der erwähnten geänderten raumplanerischen Rahmenbedingungen, haben der Gemeinderat und die Grundeigentümerschaft, die Nutzungsstudie erweitert. Sie zeigt nun mit dem vorliegenden Vorprojekt auf, dass die Parzelle mit einem Neubau sowie einer Aufstockung der bestehenden Gebäude um ein zusätzliches Geschoss massvoll entwickelt werden kann und die Realisierung von 19 zusätzlichen Wohnungen möglich ist.

Die Erhöhung der Geschosshöhe bedingt eine Anpassung des Zonenplans und des Baureglements. Im Baureglement muss neu eine Zone W4 (4-geschossig) mit der minimalen Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.8 eingefügt werden. Damit fällt die Genehmigung der Anpassung gemäss Gemeindeordnung Art. 55 in die Kompetenz des Gemeindeparlamentes.

---

## **Sachverhalt**

---

Die Umzonung der Parzelle Nr. 103, Jungfrauweg 1-9 von der Wohnzone W3 in eine Wohnzone W4 ermöglicht der Grundeigentümerschaft das Grundstück massvoll und unter Beibehaltung bzw. Verbesserung der bestehenden guten Wohnqualität zu sanieren und zu entwickeln. Sie ist, wie im Vorprojekt aufgezeigt, Grundlage für die Sanierung der bestehenden beiden Mehrfamilienhäuser sowie deren Aufstockung um ein Geschoss auf vier Geschosse plus Attika. Ebenfalls beinhaltet sie den Neubau eines zusätzlichen dreigeschossigen Gebäudes plus Attika.

### **Baureglement und Zonenplan**

Die Erhöhung der Geschosshöhe bedingt eine Anpassung des Zonenplans und des Baureglements. Es wird neu eine Zone W4 (4-geschossig) mit der minimalen Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.8 eingefügt.

Die Anwendung der neuen Zone in weiteren Gebieten der Gemeinde ist nicht Bestandteil dieses Planungsgeschäfts. Diese kann allenfalls in einer nächsten Ortsplanungsrevision bei der Überarbeitung des Zonenplans geprüft werden.

### **Einbezug der Bevölkerung - Mitwirkung**

Die betroffenen Mieter/innen und angrenzenden Grund- sowie Stockwerkeigentümer/innen wurden anlässlich einer Orientierungsveranstaltung von den Projektbeteiligten über das Planungsgeschäft und das Vorprojekt informiert und es wurden überwiegend verständnisvolle Rückmeldungen entgegengenommen.

Die gesamte Bevölkerung konnte sich vom 09.02.2017 bis am 13.03.2017 während der öffentlichen Mitwirkung zum Vorhaben äussern.

## **Vorprüfung**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) hat in seinem Vorprüfungsbericht vom 22.06.2017 die Genehmigung der Planung ohne Änderungen in Aussicht gestellt und begründet wie folgt: „Die Aufzonung entspricht dem übergeordneten Leitziel einer verstärkten Innenentwicklung. Die ortsbauliche Verträglichkeit wird mit dem Vorprojekt nachgewiesen. Die im Baureglement minimal festgelegte Nutzungsziffer entspricht den neu ausgerichteten Zielen in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin).“

## **Öffentliche Auflage**

Das Planungsgeschäft lag vom 27.07.2017 bis am 28.08.2017 öffentlich auf. Es gingen 6 nahezu identische Einsprachen ein, die im Wesentlichen beantragten, die Änderung des Baureglements und des Zonenplans sei abzubrechen und eventualiter in einer Gesamtortsplanungsrevision erneut zu prüfen. Inhaltlich äusserten sich die Einsprechenden insbesondere gegen eine bauliche Entwicklung in ihrer direkten Nachbarschaft. Seitens von Mietern sind keine Einsprachen eingegangen. Die Stellungnahme des Gemeinderates zu den offenen Einsprachen liegt den Unterlagen bei.

Mit allen Einsprechenden wurden Gespräche geführt. Die Einspracheverhandlungen fanden im Zeitraum vom 02.11.2017 bis zum 10.11.2017 statt.

Bis am 14.02.2018 wurden 2 Einsprachen vollständig zurückgezogen. Eine weitere Person hat sich mit Schreiben vom 14.02.2018 aus einer von mehreren Parteien unterzeichneten Einsprache zurückgezogen.

## **Raumplanungsgesetz – Entwicklung nach innen**

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

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

Die betroffenen Gebäude sind 40 Jahre alt und weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Gemeinde hat ein grosses Interesse daran, dass bestehende Bauten, wie vorliegend, unterhalten werden. Eine Aufstockung ist im Zusammenhang mit der Sanierung sinnvoll. Nach einer Sanierung ohne Aufstockung kann das Potential für die nächsten 40 Jahre nicht mehr genutzt werden.

Das vorliegende Projekt führt zu einer Zunahme des Wohnungsbestandes in Münsingen um 19 Wohnungen ohne einen Quadratmeter Kulturlandverlust. Es handelt sich um eine vernünftige Entwicklung an einem sinnvollen Ort und die sie ist für Münsingen absolut verträglich.

Das Geschäft unterliegt gemäss der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

---

## **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.

Der gesamte Abgabebetrag beträgt rund CHF 345'00.00. Netto bleibt der Gemeinde ein Betrag von rund CHF 310'500.00.

Die Erträge werden in die neue Spezialfinanzierung 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 Projekt vor. Die Auswirkungen sind klar absehbar.
- Die bestehende Substanz wird erhalten. Die Aufstockung um ein Geschoss ist moderat und die Relation gegenüber den angrenzenden Quartieren gegeben. Die grosszügigen Grenzabstände stellen die harmonische Integration zudem sicher.
- Es entstehen 19 zusätzliche Wohnungen ohne einen Quadratmeter Kulturlandverlust.
- Durch diese Planung werden keine Entscheide für andere Orte vorweggenommen. Die zur Diskussion stehende Parzelle würde mit Sicherheit auch in der kommenden Ortsplanungsrevision als Parzelle mit einem Potential für innere Entwicklung klassifiziert.
- Die Aufstockung ist im Zusammenhang mit der Sanierung sinnvoll. Bei einer Sanierung ohne Aufstockung kann das Potential für die nächsten 40 Jahre nicht mehr genutzt werden.
- Bauherrschaft, Mietende und Behörden sind sich einig.
- Die Entwicklung findet an zentraler und bahnhofnaher Lage statt.

---

## Beschluss

---

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

**Beschluss:**

- 1. Die Umzonung der Parzelle 103 mit Zonenplan- und Baureglementsänderung wird genehmigt.**
- 2. Von den offenen Einsprachen wird Kenntnis genommen.**

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller  
Sekretärin