

Stellungnahme des Gemeinderates zu den Einsprachen

Dokument Version: 14.02.2018

Dokumentname: stellungnahme gr zu einsprachen, cmiaxioma 3.2./3.2.5/2449

Einsprache	Nr. 1
Einsprecherin	Christine Micheloud Mühlebachstrasse 519 4716 Welschenrohr
Vertreten durch	-
Einsprache	Nr. 3
Einsprecher	Niklaus Raduner Belpbergstrasse 20 3110 Münsingen
Vertreten durch	-
Einsprache	Nr. 4
Einsprechende	Einsprechende: Ursula Kujawa Belpbergstrasse 22 3110 Münsingen Fritz und Ruth Streit Hohniesenweg 5 3110 Münsingen
Vertreten durch	Niklaus Raduner (Ursula Kujawa)
Einspracheverhandlung	10.11.2017
Einsprachepunkte	Die Bauregelments- und Zonenplanänderung sei abzubrechen und eventualiter in einer Gesamtortsplanungsrevision erneut zu prüfen. Dazu werden folgende Begründungen vorgebracht: <ol style="list-style-type: none">1. Planbeständigkeit: Eine neue Regelbauzone darf nicht losgelöst von einer Gesamtortsplanungsrevision eingeführt werden. Die Verhältnisse haben sich nicht derart geändert, dass sich eine Überprüfung der Nutzungsplanung aufdrängt. Es besteht keine Dringlichkeit.2. Öffentliches Interesse / Bedarfsnachweis: Es besteht kein öffentliches Interesse an der Änderung der Grundordnung, da der Bedarf an Wohnraum gedeckt ist.3. Einordnung / Interessenabwägung / Beeinträchtigung: Es ist ein gestaffelter Zonenübergang zu schaffen. Eine Wohnzone W4 darf nicht direkt neben einer Wohnzone W2 errichtet werden. Es gibt keine vergleichbaren Fälle in Münsingen. Die übermässigen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke wurden zu wenig beachtet (Schatten, Lärm, Sicht). Die Auswirkungen sind mittels Schattendiagramm zu überprüfen.4. Ausrichtung: Verschiedene angrenzende EFH und Gärten sind Richtung Aufzonengebiet ausgerichtet. Die Aussage im Erläuterungsbericht, die Gebäude seien nach Süden zur Belpbergstrasse hin ausgerichtet, ist falsch. Einsprache Nr. 1: Das EFH der Einsprecherin ist nach Süden ausgerichtet. Der von der Belpbergstrasse ausgehende Verkehrslärm verunmöglicht die Nutzung des südlichen Gartenbereichs. Der noch nutzbare Bereich im

Westen ist von der Aufstockung stark tangiert.

Einsprache Nr. 3: Das EFH des Einsprechers ist nach Westen ausgerichtet (in der Baubewilligung klar festgehalten).

5. Gesamtortsplanungsrevision: Die Schaffung einer neuen Zone stellt ein neues Instrument der Raumplanung dar, das nur im Rahmen einer generellen Überarbeitung der Grundordnung eingeführt werden kann. Die GDE kann die neue Zone nur sinnvoll integrieren, wenn sie die Anwendung der Zone auf dem gesamten Baugebiet prüft und koordiniert.
6. Alternativen: Die Investorin hat genügend Landreserven um die Nutzungserhöhung ohne Aufstockung der bestehenden Gebäude realisieren zu können. Er soll Alternativen ohne Aufstockung prüfen.
7. Auflagen: Die Investorin soll im Interesse der Allgemeinheit zu Auflagen verpflichtet werden, z. B. für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Status der Einsprache

Offen von den zwei oben genannten Personen

Zurückgezogen durch die weitere ursprünglich mitunterzeichnende Person

Stellungnahme des Gemeinderates

Es ist eine Tatsache, dass das Bevölkerungswachstum generell stattfindet. 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 attraktiv mit seiner sehr guten Infrastruktur und Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz. Auch aus Sicht der Regionalplanung ist es besser prädestiniert, solches Wachstum aufzunehmen und mitzutragen, als dies andere zum Beispiel ländliche Peripheriegemeinden sind.

Mit Einführung des neuen Raumplanungsgesetzes im Jahre 2014 sind die Gemeinden gehalten, die Siedlungsentwicklung nach innen zu unterstützen und die dafür notwendigen Planungsinstrumente zu realisieren, da Neueinzonungen zu Recht nur sehr zurückhaltend vorzunehmen sind.

Zu den einzelnen Einsprachepunkten:

1. Planbeständigkeit: 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 Abklärungen 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. Die Chance, dass zusammen mit der Sanierung der Bauten eine verträgliche und gut geplante Verdichtung realisiert werden kann, sollte nicht vergeben werden. Die übergeordneten Verhältnisse (z. B. RPG) haben sich massgeblich geändert. Die Planbeständigkeit (5 Jahre) ist abgelaufen.
 2. Öffentliches Interesse / Bedarfsnachweis: Trotz grosser Bautätigkeit herrscht in Münsingen eine grosse Nachfrage nach Wohnungen. Der Leer-Wohnungsbestand ist verhältnismässig klein.
 3. Einordnung / Interessenabwägung / Beeinträchtigung: Der Übergang von der W4 zur W2 ist an diesem Ort gut möglich. Alle Abstände sind grosszügig und werden durch die Bauten nicht verändert. Die Gemeinde zeigt eine Präsentation mit diversen in Münsingen bereits bestehenden 4-geschossigen und höheren Häusern.
-

Die Haltung und die Interessen der umliegenden Grund-, Stockwerkeigentümer/innen und Mieter/innen sind im Rahmen einer Informationsveranstaltung, im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und im Rahmen der öffentlichen Auflage in die Planung eingeflossen.

Die Gegenüberstellung der privaten und der öffentlichen Interessen lässt die Gemeinde das öffentliche Interesse an der Entwicklung nach innen und der Aufzoning höher gewichten. Baurechtlich ist die Beschattung nur bei Hochhäusern mit 8 Geschossen und mehr relevant. Darunter wird übermässige Beschattung durch die reglementarischen Grenzabstände verhindert. Der Abstand ist im vorliegenden Fall deutlich grösser als rechtlich gefordert. Schattendiagramme wurden erstellt. Sie zeigen, dass keine übermässigen Beschattungssituationen entstehen. Die Lärmschutzvorschriften gelten unverändert. Eine Änderung der Empfindlichkeitsstufe ist nicht vorgesehen. Die Interessenabwägung wurde umfassend gemacht und sie ist im Erläuterungsbericht erläutert.

4. Ausrichtung: Baurechtlich relevant ist die Belichtung. Diese ist mittels grossem Grenzabstand oder dem Strassenabstand und der Strasse (Belpbergstrasse) auf der besonnten Längsseite der Gebäude rechtlich ausreichend gewährleistet.
5. Gesamtortsplanungsrevision: Die Planung regelt zwar im Gemeindebau- reglement 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.
6. Alternativen: Alternativen wurden geprüft, sie konnten jedoch das Potential der Parzelle zu wenig nutzen und wurden darum verworfen.
7. Auflagen: Mit der vorliegenden Aufzoning sollen Mietwohnungen realisiert werden. Aufgrund der Wohnungsgrössen werden die Wohnungen von Familien bewohnt werden können. Die Gemeinde sieht es als nicht gerechtfertigt, der Bauherrschaft weitere Auflagen zu machen. Es fehlen ihr dazu auch die notwendigen rechtlichen Mittel.

Fazit:

Für die Gemeinde ist die vorliegende Planung sehr gut geeignet, die SEIN mit einem sehr sorgfältig ausgearbeiteten und städtebaulich gut eingegliederten Projekt zu ermöglichen.

Die Einsprache sei als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

Antrag des Gemeinderates ans AGR

Einsprache	Nr. 6
Einsprecher	Stockwerkeigentümergeinschaft Hohniesenweg 9 + 11
Vertreten durch	Friedrich Bähler Hohniesenweg 9 3110 Münsingen Werner Rudolf Hohniesenweg 11 3110 Münsingen Erwin Bisang Hohniesenweg 11 3110 Münsingen
Einspracheverhandlung	08.11.2017
Einsprachepunkt	<p>Die Bauregelments- und Zonenplanänderung sei abubrechen und eventualiter in einer Gesamtortsplanungsrevision erneut zu prüfen. Dazu werden folgende Begründungen vorgebracht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planbeständigkeit: Die Verhältnisse haben sich nicht derart geändert, dass sich eine Überprüfung der Nutzungsplanung aufdrängt. Es besteht keine Dringlichkeit. 2. Öffentliches Interesse / Bedarfsnachweis: Es besteht kein öffentliches Interesse an der Änderung der Grundordnung, da der Bedarf an Wohnraum gedeckt ist. 3. Verkehr: Der effektive Parkplatzbedarf ist mit zusätzlichen 13 Autoabstellplätzen für zusätzliche 19 Wohnungen nicht gedeckt. Dies führt zu wildparkieren im angrenzenden Quartier. Das Bekenntnis zur Entwicklung nach innen muss zwingend auch in der Verkehrsplanung berücksichtigt werden. Verkehr (nur Einsprache Nr. 5): Die erweiterte Einstellhalle liegt gegenüber der Wohnung der Einsprechenden. Sie führt zu mehr Verkehr, was die Lebensqualität einschränkt. Die angenommene Anzahl Fahrten ist zu niedrig. 4. Einordnung / Interessenabwägung / Beeinträchtigung: Es ist ein gestaffelter Zonenübergang zu schaffen. Eine Wohnzone W4 darf nicht direkt neben einer Wohnzone W2 errichtet werden. Es gibt keine vergleichbaren Fälle in Münsingen. Die übermässigen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke wurden zu wenig beachtet (Schatten, Lärm, Sicht). Die Auswirkungen sind mittels Schattendiagramm zu überprüfen. 5. Ausrichtung: Angrenzende EFH und MFH sind mehrheitlich Richtung Aufzungsgebiet ausgerichtet. Die Aussage im Erläuterungsbericht, die Gebäude seien nach Süden zur Belpbergstrasse hin ausgerichtet, ist falsch. 6. Gesamtortsplanungsrevision: Die Schaffung einer neuen Zone stellt ein neues Instrument der Raumplanung dar, das nur im Rahmen einer generellen Überarbeitung der Grundordnung eingeführt werden kann. Die Gde kann die neue Zone nur sinnvoll integrieren, wenn sie die Anwendung der Zone auf dem gesamten Baugebiet prüft und koordiniert. 7. Alternativen (nur Einsprache Nr. 6): Der Investor hat genügend Landreserven um die Nutzungserhöhung ohne Aufstockung der bestehenden Gebäude realisieren zu können. Er soll Alternativen ohne Aufstockung prüfen. 8. Auflagen: Der Investor soll im Interesse der Allgemeinheit zu Auflagen verpflichtet werden, z. B. für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Status der Einsprache

offen

Stellungnahme des Gemeinderates

Es ist eine Tatsache, dass das Bevölkerungswachstum generell stattfindet. 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 attraktiv mit seiner sehr guten Infrastruktur und Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz. Auch aus Sicht der Regionalplanung ist es besser prädestiniert, solches Wachstum aufzunehmen und mitzutragen, als dies andere zum Beispiel ländliche Peripheriegemeinden sind.

Mit Einführung des neuen Raumplanungsgesetzes im Jahre 2014 sind die Gemeinden gehalten, die Siedlungsentwicklung nach innen zu unterstützen und die dafür notwendigen Planungsinstrumente zu realisieren, da Neueinzonungen zu Recht nur sehr zurückhaltend vorzunehmen sind.

Zu den einzelnen Einsprachepunkten:

1. Planbeständigkeit: Die Gebäude Jungfrauweg 1 – 9 sind sanierungsbedürftig und die Parzelle ist insgesamt unternutzt. Die Eigentümerin will sanieren und dabei das brachliegende Potential besser ausnutzen. Sisiert die Gemeinde das Planungsverfahren für langwierige Abklärungen 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. Die Chance, dass zusammen mit der Sanierung der Bauten eine verträgliche und gut geplante Verdichtung realisiert werden kann, sollte nicht vergeben werden. Die übergeordneten Verhältnisse (z. B. RPG) haben sich massgeblich geändert. Die Planbeständigkeit (5 Jahre) ist abgelaufen.
2. Öffentliches Interesse / Bedarfsnachweis: Trotz grosser Bautätigkeit herrscht in Münsingen eine grosse Nachfrage nach Wohnungen. Der Leer-Wohnungsbestand ist verhältnismässig klein.
3. Verkehr: Die Anzahl Autoabstellplätze muss innerhalb der Bandbreite nach Art. 49 ff BauV liegen. Bei neu 47 Wohnungen (gemäss Vorprojekt) liegt die Bandbreite zwischen 24 und 94 Autoabstellplätzen. Diese Vorgabe wird mit ausgewiesenen 51 Autoabstellplätzen eingehalten. Die Einhaltung der Bandbreite wird im Baubewilligungsverfahren überprüft.
4. Einordnung / Interessenabwägung / Beeinträchtigung: Der Übergang von der W4 zur W2 ist an diesem Ort gut möglich. Alle Abstände sind grosszügig und werden durch die Bauten nicht verändert. Die Gemeinde zeigt eine Präsentation mit diversen in Münsingen bereits bestehenden 4-geschossigen und höheren Häusern.

Die Haltung und die Interessen der umliegenden Grund-, Stockwerkeigentümer/innen und Mieter/innen sind im Rahmen einer Informationsveranstaltung, im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und im Rahmen der öffentlichen Auflage in die Planung eingeflossen.

Die Gegenüberstellung der privaten und der öffentlichen Interessen lässt die Gemeinde das öffentliche Interesse an der Entwicklung nach innen und der Aufzoning höher gewichten. Baurechtlich ist die Beschattung nur bei Hochhäusern mit 8 Geschossen und mehr relevant. Darunter

wird übermässige Beschattung durch die reglementarischen Grenzabstände verhindert. Der Abstand ist im vorliegenden Fall deutlich grösser als rechtlich gefordert. Schattendiagramme wurden erstellt. Sie zeigen, dass keine übermässigen Beschattungssituationen entstehen. Die Lärmschutzvorschriften gelten unverändert. Eine Änderung der Empfindlichkeitsstufe ist nicht vorgesehen. Die Interessenabwägung wurde umfassend gemacht und sie ist im Erläuterungsbericht erläutert.

5. Ausrichtung: Baurechtlich ist die Parzelle der Einsprechenden Nr. 6 nach Süden ausgerichtet. Die Besonnung ist durch die Strasse im Süden gewährleistet. Die Liegenschaft mit der Wohnung der Einsprechenden Nr. 5 ist baurechtlich nach Westen ausgereicht.
6. Gesamtortsplanungsrevision: Die Planung regelt zwar im Gemeindebau- reglement 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.
7. Alternativen: Alternativen wurden geprüft, sie konnten jedoch das Potential der Parzelle zu wenig nutzen und wurden darum verworfen.
8. Auflagen: Mit der vorliegenden Aufzoning sollen Mietwohnungen realisiert werden. Aufgrund der Wohnungsgrössen werden die Wohnungen von Familien bewohnt werden können. Die Gemeinde sieht es als nicht gerechtfertigt, der Bauherrschaft weitere Auflagen zu machen. Es fehlen ihr dazu auch die notwendigen rechtlichen Mittel.

Fazit:

Für die Gemeinde ist die vorliegende Planung sehr gut geeignet, die SEIN mit einem sehr sorgfältig ausgearbeiteten und städtebaulich gut eingegliederten Projekt zu ermöglichen.

Antrag des Gemeinderates ans AGR

Die Einsprache sei als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.
