

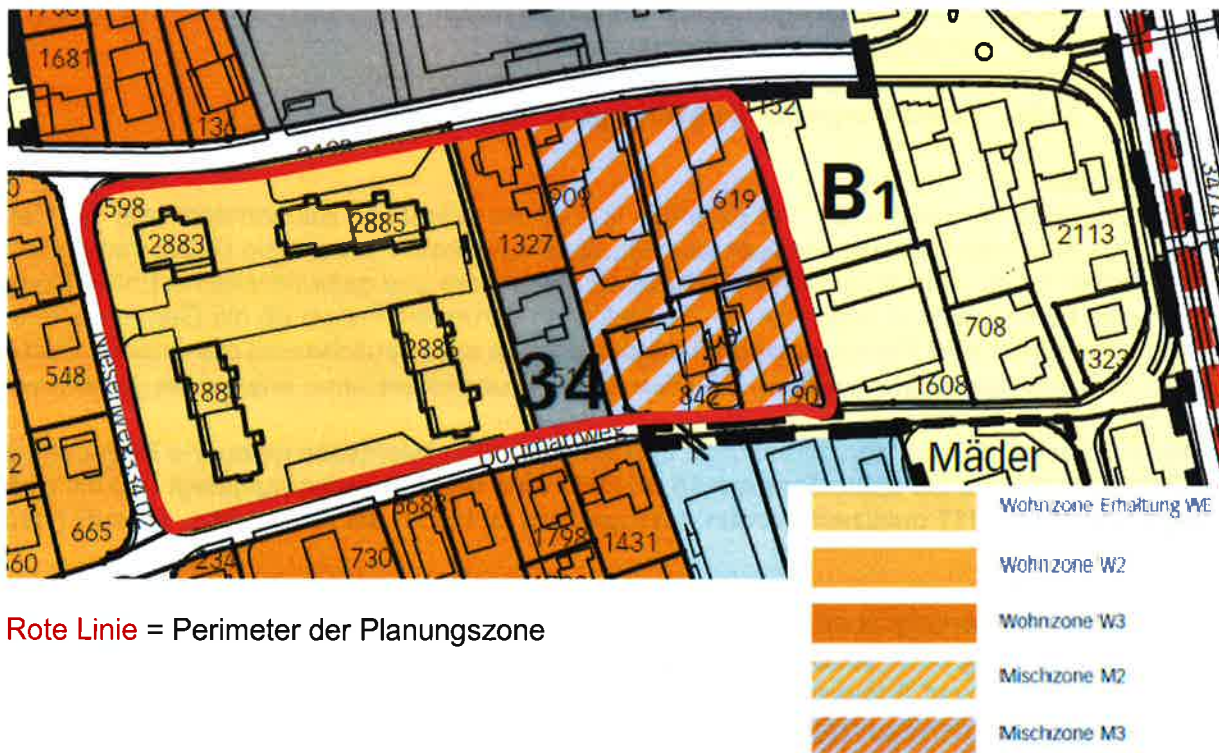
Auszug aus der Sitzung Gemeinderat 22.02.2017

GRB-Nr.	34/2017
Aktennummer	3.2.5
Geschäft	Sägegasse/Dorfmattheweg - Erlass einer Planungszone nach Art. 62ff BauG
Ressort	Bau
Protokollauszug	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinderat Andreas Kägi ▪ Bauabteilung
Beilage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Faktenblatt Planungszone vom 09.02.2017
Anwesend	Martin Niederberger ab 16.40 Uhr auf Abruf anwesend

Ausgangslage

In den Jahren 2015 und 2016 wurde die Bauabteilung mehrmals angefragt, in welchem Rahmen die bestehenden Gebäude im Bereich zwischen Sägegasse und Dorfmattheweg in der Mischzone M2 und Wohnzone W3, also südlich des Bauvorhabens Senevita (B1) erweitert, umgebaut, abgebrochen und wieder aufgebaut werden könnten.

Wegen den bestehenden langen aber relativ schmalen Parzellen (M2, W3, Zone öffentliche Nutzung (ZÖN)) können die vom GBR (Gemeindebaureglement) verlangten Grenzabstände (insbesondere der grosse Grenzabstand) bei Neubauten kaum eingehalten werden. Selbst mit Näherbaurechten kann die beschränkte Gebäudelänge eine sinnvolle Überbauung erschweren oder gar verunmöglichen. Die bauliche Entwicklung dieses Gebietes ist daher aufgrund der Parzellenform und den Bauvorschriften stark erschwert.



Sachverhalt

Aktuell liegt eine Voranfrage zur Erstellung eines Wohngebäudes auf der Parzelle Nr. 1327 (Zone W3) vor. Die Parzelle kann in sich überbaut werden, da auf der Westseite der Parzelle ein eigenständiger öffentlicher Fuss- und Radweg besteht. Auf dieser westlichen Gebäudeseite kommen somit die Strassen- und nicht die Grenzabstände zum Tragen. Dieser Umstand könnte es ermöglichen, ein neues Gebäude unter Einhaltung aller Bauvorschriften realisieren zu können. Allerdings sind die Umgebungsgestaltung und die Einordnung eher problematisch. Die Erschliessung führt z.B. direkt auf die Sägegasse im Bereich des Schulhauses.

Die weiteren Parzellen in der Mischzone M3 weisen deutlich schwierigere Umstände auf. Alleine eine Aufstockung auf die zulässige Geschossanzahl und Gebäudehöhe ist ohne die Mithilfe der angrenzenden Grundeigentümer nicht möglich. Auch mit der Mitwirkung der Nachbarn benötigt jedes Bauvorhaben mit Aufstockung eine Ausnahmegewilligung zur Überschreitung der Gebäudelänge.

Die Parzelle Nr. 598 befindet sich in der Wohnzone Erhaltung WE. Diese Parzelle ist nach heutigen Gesichtspunkten stark unternutzt.

Die Parzelle Nr. 1516 liegt in der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) und ist mit einem Kindergarten belegt. Auch diese Parzelle ist stark unternutzt und der langfristige Bestand des Kindergartens ausserhalb der Schulanlage ist nicht gesichert.

Insgesamt ist festzustellen, dass auf sehr engem Raum verschiedenste Bauzonen zusammen kommen. Eine Arrondierung könnte daher angestrebt werden.

Grundeigentümer:

Parzelle	190	Dorfmatth Immobilien AG
	598	Pensionskasse der BEKB
	619	Bruno Vaterlaus
	842	Brigitta Wittwer
	909	Freie Missionsgemeinde Münsingen/Belp
	1327	Erbengemeinschaft Wegmüller Ernst
	1516	Einwohnergemeinde Münsingen (Kindergarten)
	3128	Einwohnergemeinde Münsingen (Trottoir, Weg)

Planungszone

Die Gemeinde hat seit 16.12.2016 Kenntnis von einem möglichen Bauvorhaben auf der Parzelle 1327. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf dieser Parzelle ein Bauvorhaben bewilligt werden muss. Allerdings würde ein Neubau die weitere und gesamtheitliche Entwicklung des Gebietes behindern und präjudizieren. Es stellt sich darum die Frage, ob die Gemeinde innerhalb kurzer Frist eine Planungszone erlassen sollte um eine bauliche und planerische Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, die allen privaten und öffentlichen Interessen gerecht wird.

Will die Gemeinde eine den öffentlichen und allen privaten Interessen gelegene Bebauung ermöglichen, müsste bis spätestens am 15.03.2017 eine Planungszone aufgelegt und bis **spätestens am 09.03.2017** publiziert werden. Massgebend ist hierzu der Art. 62 Abs. 2 BauG (Baugesetz).

Der Zweck der Planungszone wäre:

- Sicherstellung einer verdichteten Bebauung
- Überprüfung und Anpassung von Art und Mass der Nutzung
- Überprüfung der Bauvorschriften betreffend Grenz- und Gebäudeabstände und Geschossigkeit
- Überprüfung des Bauinventars
- Festlegung der Erschliessungsgrundsätze

Vorteile einer Planungszone

- Grundeigentümer und Behörden erhalten Zeit, eine Planung über das ganze Gebiet zu prüfen und neue, bessere Grundlagen für die Bebaubarkeit zu überlegen.
- Das Erstellen von Neubauten kann für viele Parzellen erst ermöglicht werden.
- Eine Verdichtung kann angestrebt werden (höheres Mass der Nutzung, zusätzliche Geschosse, etc.).
- Die gemeinsame und effizientere Erschliessung kann geprüft werden.
- Die einschränkenden Rahmenbedingungen (kleiner Grenzabstand, grosser Grenzabstand, Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Vollgeschosse) können gewünschten Entwicklungen der Grundeigentümer massgeschneidert angepasst werden.
- Mit einer Gesamtplanung kann allenfalls der Schutzstatus von erhaltens- oder schützenswerten Gebäuden geändert werden.
- Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten (Art der Nutzung) können geprüft werden.
- Ein guter städtebaulicher Übergang der Überbauungsordnung (UeO) Senevita (sieben bzw. fünf Geschossen) zum Planungsgebiet kann ermöglicht werden.

Nachteile einer Planungszone

- Die Grundeigentümer können solange keine Neubauten erstellen, bis die neuen Vorschriften rechtskräftig festgelegt sind oder bis sie ein Bauprojekt erarbeiten, das den Zielen der Planungszone entspricht.

Die Planungskommission hat sich an ihrer Sitzung vom 16.01.2017 für den Erlass einer Planungszone ausgesprochen. Sie hat die Bauabteilung beauftragt, das Gespräch mit den betroffenen Grundeigentümern zu suchen damit dem Gemeinderat die Rückmeldungen für seinen Entscheid vorliegen. Die Informationsveranstaltung findet am 21.02.2017 statt. Die Rückmeldungen der Grundeigentümer erläutert Andreas Kägi anlässlich der Gemeinderatssitzung.

Finanzen

Es entstehen Kosten für die Erstellung der Plangrundlagen für die Planungszone (geringfügig und im Budget enthalten). Es entstehen Kosten für die Entwicklung der neuen planerischen Grundlagen (Ortsplaner).

Medieninformation

Keine Medienmitteilung

Beschluss

1. Für die Parzellen 190, 598, 619, 842, 909, 1327, 1516, 3128 zwischen Sägegasse und Dorfmattheweg (südlich Bahnhof West) wird eine Planungszone nach Art. 62ff BauG erlassen.
2. Die Bauabteilung wird beauftragt, die Planungszone fristgerecht zu publizieren und aufzulegen.

Für die Richtigkeit:

Präsidialabteilung Münsingen

Der Leiter:

