

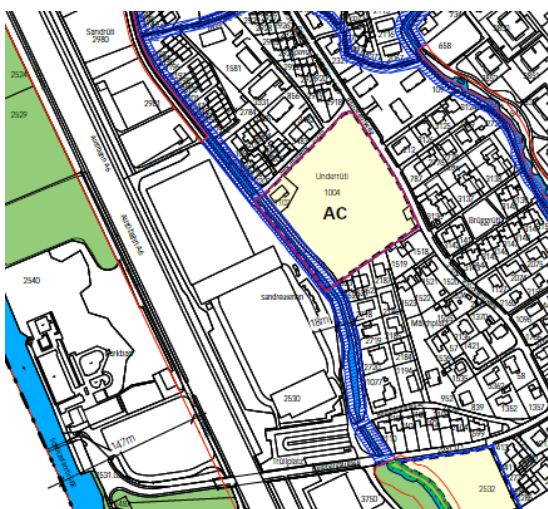
Antrag Parlament 09.11.2021

Parlamentsbeschluss Nr.	
Laufnummer CMI	2656
Registaturplan	8-2-4-1
Geschäft	Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 - Beschlussfassung Umzonung ZPP AC "Underrüti" (Parzellen 1004, 1102)
Ressort	Planung und Entwicklung
Protokollauszug	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinderat Andreas Kägi • Abteilung Bau
Beilage	<ul style="list-style-type: none"> • Bestimmungen im Baureglement und auf den Zonenplänen siehe Geschäft „Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 - Beschlussfassung Grundordnung“ • Informationsblatt: In Kürze - Umzonung ZPP AC „Underrüti“

Ausgangslage

Um dem Parlament eine differenzierte Beschlussfassung zu ermöglichen, schlägt der Gemeinderat vor, einzelne Zonen mit Planungspflicht separat zu beschliessen. Dazu gehört auch die ZPP AC „Underrüti“ im westlichen Ortsteil von Münsingen. Dieses Geschäft baut auf den Grundlagen und Erläuterungen der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 auf (siehe Geschäft „Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 - Beschlussfassung Grundordnung“).

Das Areal Underrüti befindet sich seit der Ortsplanungsrevision 2010 in der Bauzone W2. Die Parzelle Nr. 1004 gehört der Gemeinde Münsingen. Vor 2010 galt das Gebiet lange Zeit als Reservestandort für ein drittes Schulzentrum und wurde darum als Pflanzland genutzt. Im August 2013 hat das Parlament den Verkauf des Areals an eine Wohnbaugenossenschaft abgelehnt und dem Gemeinderat den Auftrag erteilt, das Areal mindestens ein Stockwerk höher zu planen. Im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 wurde der Auftrag umgesetzt. Das Areal wird in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP AC) überführt.



Ausschnitt Änderungsplan mit Areal ZPP AC „Underrüti“

ZPP AC „Underrüti“, Ortsteil Münsingen

Auf der Parzelle 1102 besteht ein Wohnhaus. Da beide Parzellen in der Nähe von Schul- und Freizeiteinrichtungen liegen, sind sie besonders gut zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geeignet. Ziel ist eine qualitativ hochstehende Überbauung, die Rücksicht auf die Nachbarschaft nimmt und den Gewässerraum der Giesse aufwertet. Mit dem Erlass einer „Zone mit Planungspflicht“ kann stufengerecht geplant und die Entwicklung gesteuert werden.

Die ZPP AC „Underrüti“ bezweckt:

- die Schaffung eines durchmischten Wohnungsangebots (rund 100 bis 120 Wohnungen) mit ausschliesslich preisgünstigem Wohnraum (Kostenmiete),
- den Bau einer attraktiven, gut gestalteten und dichten Wohnüberbauung mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen,
- die Realisierung einer motorfahrzeugarmen Wohnüberbauung gemäss Art. 54a BauV,
- die Schaffung von öffentlichen Freiflächen (z. B. entlang der Giesse) und die Aufwertung des Gewässerraums und Verbesserung der Wegführungen (Velo).

Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist als Grundlage für die Überbauungsordnung ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Damit können die hohen Anforderungen unter Einbezug der Fachleute und der Anspruchsgruppen erreicht werden.

Damit eine attraktive, kostengünstige Wohnüberbauung mit preisgünstigem Wohnraum entstehen kann, ist eine effiziente Bauweise mit einer erhöhten Stockwerkzahl erforderlich. Das Baureglement lässt für das Gebiet Underrüti maximal 4 Geschosse zu, wobei die Gebäudehöhe begrenzt, Attikageschosse ausgeschlossen und Flachdächer vorgeschrieben werden. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass die neuen Gebäude die Firsthöhe von Gebäuden in der Nachbarschaft nur geringfügig überragen. Durch eine kluge Setzung der neuen Gebäude können ausreichende Abstände zu den Nachbargebäuden und attraktive Grünräume geschaffen und alle weiteren Anforderungen an eine gut gestaltete Siedlung erfüllt werden.

Als motorfahrzeugarme Siedlung kommt die Überbauung gemäss Anforderungen der kantonalen Bauverordnung mit 0.25 Autoabstellplätzen pro Wohnung aus (Total ca. 30 Autoabstellplätze), was die Baukosten zusätzlich verringert. Das „autofreie Wohnen“ kommt jungen Leuten, Senioren oder Seniorinnen und Familien entgegen, die bewusst auf ein Auto verzichten oder keines brauchen. Hingegen werden die Anzahl Veloabstellplätze erhöht und die ÖV-Erschliessung verbessert. Bei autoarmen Überbauungen ist weniger die effektive Anzahl Parkplätze entscheidend, sondern die Qualität des Gesamtkonzepts und des autoarmen Mobilitätsangebots. Die Gemeinde wird eine Wohnbauträgerschaft auswählen, welche die entsprechenden Kriterien erfüllt.

Das Baureglement fordert für das Gebiet ein qualitätssicherndes Verfahren und gibt Gestaltungsgrundsätze vor:

- Es ist eine zusammenhängende, ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und möglichst wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Auf den Parzellen Nrn. 1102 und 1004 sind naturnah gestaltete und bepflanzte öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche mit einer minimalen Grösse von insgesamt 800 m² zu schaffen.
- Die Überbauung ist in Bezug auf Architektur, Material und Farbgestaltung einheitlich zu gestalten.
- Am Brückreutweg sind eine Haltestelle des Ortsbusses sowie eine öffentliche Sammelstelle in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.
- Der Raum des Gewässers ist ökologisch wertvoll zu gestalten und zugänglich zu machen.

Weitere Grundsätze betreffen das Thema Energie.

Ergebnis der Mitwirkung

Aus der Mitwirkung zeigte sich, dass die Realisierung von preisgünstigen Wohnungen in der ZPP AC „Underrüti“ und die Bestimmungen der ZPP eine hohe Unterstützung geniessen. Gestützt auf die Auswertung der Mitwirkungseingaben und die Erkenntnisse der Projektentwicklung, hat der Gemeinderat beschlossen, die Auswahl des zukünftigen Investors und Betreibers erst nach Abschluss der Revision der Nutzungsplanung anzugehen. Im Fokus steht eine Ausschreibung, welche sich an Wohnbauträger mit gemeinnützigem Hintergrund richtet, die sich zur Kostenmiete verpflichten.

Einsprachen

Zur ZPP AC „Underrüti“ sind zwei Einsprachen eingegangen. Nach den Einspracheverhandlungen wurde eine Einsprache zurückgezogen. Die verbleibende Einsprache richtet sich gegen die Geschossigkeit der Überbauung.

Der Gemeinderat hält an den Bestimmungen des Baureglements fest. Um der politischen Forderung nach effizientem Bauen mit preisgünstigen Wohnungen nachzukommen, sind die entsprechenden Wohnbauträger auf ausgewogene Rahmenbedingungen angewiesen. Die Bestimmungen der ZPP sorgen für den nötigen Spielraum und sichern zugleich die Qualität der Bauten, ihrer Integration in die Umgebung und der Aussenräume.

Ersatzflächen für Pflanzland

Das Areal für den Ersatz der Pflanzlandparzellen ist bereits bestimmt. Dafür wurde bereits 2010 die Zone für Sport und Freizeit ZSF Nr. 11, südlich der Erlenau, eingerichtet. Mit dem Beschluss zur ZPP AC „Underrüti“ wird die Fläche erschlossen und als nachhaltiges Familiengartenareal hergerichtet. Auf dem neuen Familiengartenareal haben heutige Pflanzlandpächter der Underrüti Priorität.

Folgen einer Ablehnung des Antrags

Bei einer Ablehnung dieser Vorlage bleiben die betroffenen Parzellen der zweigeschossigen Wohnzone zugeordnet. Die Ziele der Gemeinde betreffend Schaffung von günstigem Wohnraum wären damit kaum zu erreichen.

Finanzen

Mehrwertabschöpfung

Die Aufzoning des grösseren der beiden Grundstücke führt zu einer Wertsteigerung. Dieses Grundstück gehört der Gemeinde. Auch sie ist verpflichtet, mindestens den dem Kanton zustehenden Mehrwertanteil zu entrichten. Zum Start der ersten öffentlichen Auflage wurde die Liegenschaftsverwaltung über die potenziell anfallende Mehrwertabgabe vorinformiert. Nach Rechtskraft der Grundordnung wird der effektive Mehrwert bestimmt. Fällig wird die Abgabe erst zum Zeitpunkt der Überbauung.

Erschliessung

Gemäss Praxis der Gemeinde werden die Erschliessungskosten für Strassen und Wege auf die Eigentümerschaft bzw. den neuen Bauträger überwält. Die Gemeinde beteiligt sich an der Umgestaltung der Bushaltestelle (Behindertengerechtigkeit). Die Erschliessungskosten für Abwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Wärmeversorgung und Elektrizitätsversorgung werden durch Anschlussbeiträge und Gebühren gedeckt.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

Beschluss:

- 1. Der Umzonung der Parzellen Nrn. 1004 und 1102 in die ZPP AC „Underrüti“ und den dazugehörigen Bestimmungen im Anhang A des Baureglements wird zugestimmt.**

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller
Sekretärin