

Einschreiben

Gemeinderat
Thunstrasse 74
3074 Muri bei Bern

Muri, 2. März 2007

Öffentliche Mitwirkung Baureglementsänderung von Art. 53a Zone mit Planungspflicht, ZPP Turbenweg

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zur Änderung von Art. 53a BauR Stellung nehmen zu können und nehmen diese Gelegenheit gerne wahr.

1. *Zeitpunkt*

Kürzlich wurde die Ortsplanrevision tatkräftig an die Hand genommen. Nun soll die ZPP Turbenweg, die noch auf alten Grundlagen basiert, auf die Schnelle revidiert werden. Die Revision der ZPP Turbenweg soll im Rahmen der ordentlichen Ortsplanrevision realisiert werden.

2. *Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)*

Wir verlangen die Durchführung einer UVP, da die Verkaufsfläche in der Planung 5'000m² übersteigt und auch die Fahrtenzahl DTV für die ZPP überschritten ist. Die Auswirkungen des Projekts auf Verkehr und Umwelt müssen weiträumig untersucht werden, damit eine nachhaltige Planung erfolgen kann.

3. *Projektausschreibung*

Wir schlagen Ihnen vor, die Überbauung der ZPP Turbenweg als Architekturwettbewerb auszuschreiben und durch eine unabhängige Jury bewerten zu lassen.

4. *Qualität der Unterlagen*

Die Mitwirkungsunterlagen sind für die breite Bevölkerung vorgesehen, damit sich diese zum Projekt äussern kann. Leider sind die Unterlagen weder klar noch einfach verständlich und weisen massgebliche Fehler auf. Eine Überarbeitung und Neuauflage der Unterlagen soll vorgenommen werden.

5. *Weitere Fragen*

Auf unserer Homepage www.aktionguemligenfeld.ch haben wir einen Fragenkatalog aufgeschaltet. Dürfen wir Sie bitten, die dort gestellten Fragen im Interesse aller Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde zu beantworten (siehe Beilage).

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anregungen und Einwände.

Mit freundlichen Grüssen

AKTION
GÜMLIGENFELD

Für den Vorstand:

*****f

Postadresse: Astrid Furtwaengler, Aarwilweg 16, 3074 Muri

Fragen und Bemerkungen zur Mitwirkungsvorlage „Turbenweg“

Vorbemerkung: Die Mitwirkungsvorlage Turbenweg stellt einen Präzedenzfall für die Bearbeitungsqualität eines Bauprojektes durch die Behörden dar. Weil die Aktion grosses Interesse daran hat, dass Abklärungen zu den Grundlagen von wichtigen Bauvorhaben, insbesondere im Gümligenfeld, höchsten Anforderungen genügen, verlangt sie solche auch bei jeder anderen wichtigen planerischen Vorlage. Nur beste Planungsarbeiten sind gut genug, wenn es darum geht, wichtige Entscheide für die Zukunft unserer Gemeinde zu fällen.

1. *Weswegen wird neu auf den Dorfplatz verzichtet?*
2. *Weswegen sind jetzt 5 Stockwerke (4 Geschosse + 1 Zwischengeschoss) statt drei vorgesehen?*
3. *Weswegen wurden keine Umweltverträglichkeitsabklärungen durchgeführt?*
4. *Weswegen basiert die Planung auf (ur)alten Verkehrszählungen?*
5. *Weswegen liegen keine Angaben zu weiträumigeren Auswirkungen auf den Verkehr vor (keine Verkehrsanalyse)?*
6. *Welche Kundschaft wird anvisiert (lokal, regional)?*
7. *Weswegen soll für zwei Grossverteiler Raum geschaffen werden?*
8. *Weswegen läuft das Verfahren während den Schulferien (Sportwoche)?*
9. *Weswegen wurde die Vorlage nicht auf die HP der Gemeinde aufgeschaltet?*
10. *Weswegen hat die Gemeinde keinen Adressaten für Fragen bezeichnet?*
11. *Weswegen gibt es keine für Laien leicht verständliche und anschauliche Beschreibung über den Verkehrsimpact (z.B. Grafik Achse Worbstrasse)?*
12. *Weswegen erfolgt die Änderung nicht im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision?*
13. *Weswegen wird im Erläuterungsbericht (zur Abklärung ob das Vorhaben ein Verkehrsintensives Vorhaben VIV ist) von einer max. Anzahl Parkplätzen [PP] von 201 (Erläuterungsbericht Seite 4 unten) ausgegangen, wo doch gemäss Art. 16 ÜO eine maximale Anzahl von 240[PP] und zusätzlichen oberirdischen PP vorgesehen sind? Will man sich damit den strengeren Regelungen des Fahrleistungsmodells entziehen?*
14. *Art. 53a sieht eine Fläche für den Einkauf von 2'000 m² (Süd) und 3'200 m² (Nord), gesamthaft 5'200 m² vor. Wird die Gemeinde die für Einkaufszentren, die grösser sind als 5'000 m², notwendigen Umweltabklärungen gemäss KUVPV durchführen, oder sollen die Vorhaben Süd und Nord einzeln (nach bewährter Salami-taktik privater Baupromotoren), also ohne Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt werden.*
15. *Weswegen schreibt die ÜO den Minergie-Standard nicht als zwingend vor (Art. 17 ÜO)?*
16. *Weswegen soll der Gemeinderat gemäss Art. 4 ÜO die Kompetenz erhalten, vom Richtprojekt „Gestaltung öffentlicher Raum“ wesentliche Abweichungen zu bewilligen?*
17. *Weswegen sollen gemäss Art. 7 ÜO Vordächer des Attikageschosses rundumlaufend bis zur Fassadenflucht auskragen. Optisch wirken solche Attikageschosse wie Vollgeschosse. Wohl deswegen sieht das BauR in Art. 37 strengere Vorschriften vor (siehe Fussnote 1).*
18. *Weswegen wurde das für Verkehrsanalysen bewährte Tropfenmodell vorliegend nicht angewendet um zu belegen, dass der Verkehrszuwachs verträglich ist? (siehe dazu Gutachten Teil 1 Analyse vom 5.4.06, Verkehrsplanung Gümligenfeld).*
19. *Wurde überprüft ob der Standort Turbenweg für Grossverteiler aus der heutigen Sicht der Siedlungsentwicklung nach wie vor sinnvoll ist? Die Grundlagen zur bestehenden Planung sind über 15 Jahre alt. In dieser Zeitspanne haben sich Gümligen und die Anforderungen der Bevölkerung an das Wohnen, Einkaufen, Arbeiten, und ihre Mobilität anders entwickelt als damals angenommen. Will die Gemeinde den bestehenden Sportplatz den Grossverteilern zur Verfügung stellen oder könnte sie den mit öV bestens erschlossenen und umweltmässig wenig belasteten Standort nicht besser für andere Zwecke nutzen.*
20. *Hat die Gemeinde geprüft, ob nahe an der Autobahn oder der Eisenbahnlinie gelegene geeignete Standorte für Grossverteiler vorhanden wären, welche (im Gegensatz zum Sportplatz) wegen der Immissionen für Wohnzwecke ungeeignet sind? (z.B. Gelände Ascom, exBrechtbühl).*
21. *Weshalb wurde der Auftrag zur Projektierung des Bauvorhabens Nord an die Firma Jordi und Partner erteilt? Patrick Michael Jordi ist Mitglied der Baukommission und wäre somit ausstandspflichtig, wenn das Geschäft in der Kommission behandelt wird. Allerdings beeinflussen auch andere Entscheide der Baukommission als Präzedenzfälle nachfolgende Geschäfte, wodurch der Einsitz von später ausstandspflichtigen Personen in der Baukommission äusserst heikel ist. Es stellt sich dann auch die Frage, ob die Fa. Jordi und Partner den Auftrag erhalten hat, weil sie in der Baukommission vertreten ist. Nachdem im Gümligenfeld (im Zusammenhang mit der Rubin TU AG, Mediamarkt AG) und im Autobahndreieck (Gebr. Merz AG, Cash&Carry) wegen Fragen zu den Ausstandspflichten und zum Gemeindefilz praktisch alle Bauvorhaben blockiert sind, erstaunt es, dass die Fa. Jordi und Partner den Zuschlag erhalten hat.*
22. *Weshalb soll die Erstellung der Überbauungsordnung etappiert werden? Das Wesen einer Zone mit Planungspflicht ZPP liegt darin, dass eine einheitliche Planung für diese Zone entsteht, die dann in der*

Folge etappenweise erstellt werden kann. Die Planung in Etappen würde vorliegend also ausschliesslich dazu führen, dass die in der Zentrumszone vorgesehenen moderaten Bauvorschriften in Bereich der ZPP keine Anwendung fänden. Wenn es den Planungsbehörden nicht gelingt, eine ganzheitliche Vorlage zu präsentieren, müsste die Aufhebung der ZPP und somit eine Streichung von Art. 53a BauR geprüft werden.

Amtliche Ausschreibung mit Fristen und Adressen:

<http://www.muri-quemligen.ch/602.0.html?&F=1>

erstellt: 10.2.07, aktualisiert: 13.2.07, 16.2.07, 20.2.07, 25.2.07

Fussnote

1. Art. 37 Baureglement 94

1 Auf Flachdachbauten kann ohne Anrechnung an Gebäudehöhe und Geschosszahl ein Attikageschoss erstellt werden, wenn nachfolgende Vorschriften eingehalten werden.

2 Das Attikageschoss muss allseitig um mindestens 1.5 m von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückgesetzt sein. Aus dieser Bestimmung ergibt sich die maximale Bruttogeschossfläche. Treppenhaus und Liftaufbauten sind von dieser Regel ausgenommen.

3 Ein Verschieben des Attikageschosses in Wohn- und gemischten Zonen ist gestattet. Auf höchstens einer Schmal- und einer Längsseite dürfen dessen Fassaden bündig mit den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses liegen. Sofern das Mass des Rücksprungs von 1.5 m auf einer Seite unterschritten wird, vergrössert sich der entsprechende Grenzabstand (Art. 67) um 1 m.

4 Sofern das Attikageschoss nicht verschoben wird, ist die Überdachung eines offenen Sitzplatzes erlaubt. Sie darf gegenüber der Attikafassade höchstens 1 m ausragen. Die maximale Breite der Überdachung beträgt 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge des Attikageschosses.

5 Die Höhe des Attikageschosses darf von oberkant Flachdach Vollgeschoss bis oberkant Dachrand Attikageschoss höchstens 3.5 m betragen.