

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Rechtsamt
Reiterstrasse 11
3011 Bern

Muri, 30. Januar 2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vor kurzem haben sich einige besorgte Bürgerinnen und Bürger unserer Gemeinde in einem Verein zusammengeschlossen mit dem Ziel, sich für eine massvolle Entwicklung insbesondere der Zone mit Planungspflicht im Gümligenfeld einzusetzen. Wir werden uns dafür verwenden, dass die Zone einer Nutzung zugeführt wird, die den rechtskräftigen Planungsvorschriften und den ursprünglichen Absichten entspricht. Um ein wirksames Vorgehen planen zu können, das unnötige Turbulenzen bei Behörden und potentiellen Bauherren verursacht, benötigen wir Auskünfte Ihrer Fachstellen über die gängige Praxis bei der Auslegung von Rechtsnormen. Wir bitten Sie, uns diese zu erteilen.

Erläuterungen:

Aufgrund von Akten und anderen Hinweisen kann davon ausgegangen werden, dass man bei der Planung des Gümligenfelds ein Übermass an Büronutzungen erwartete, weswegen deren Anteil auf maximal 60% der Gesamtnutzung begrenzt wurde (Art. 6 Abs. 1 UeO Gümligenfeld). Auf keinen Fall ging man davon aus, dass der Nutzungsanteil für Fachmärkte (was immer damit gemeint war und ist) hoch sein könnte, da dieser Anteil ansonsten wohl ebenfalls eingeschränkt worden wäre. Am eindrucklichsten lässt sich diese Hypothese an der verhältnismässig geringen Anzahl Parkplätze (640 PP) und insbesondere an der geringen Anzahl vorgesehener Fahrten/Tag (2500-3000F/T) belegen. Letztere hat sich u.a. aus Abklärungen im Zusammenhang mit der UVP 1. Stufe ergeben. Anstelle von Begrenzungen mit der maximalen Anzahl Fahrten/Tag verwendete man im Gemeinderecht Begrenzungen der maximalen Parkplatzzahl. Diese Kompromissregelung kam zustande, weil man damals u.a. davon ausging, dass für eine Regelung mit der Begrenzung von Fahrten/ Tag keine Rechtsgrundlage bestand.

In der Zwischenzeit hat sich auf dem Markt die Nachfrage nach Flächen für Büronutzungen und Dienstleistungen verringert, hingegen scheinen Flächen für Fachmärkte gefragt. So siedelte bekanntlich Media Markt auf dem Gümligenfeld an und für weitere Fachmärkte wurden Baugesuche (Zschokke) eingereicht.

Fragen:

1. Gemäss dem Genehmigungsbeschluss des AGR vom 28. Mai 1999, Seite 9, (Abschnitt: „die Stellungnahme der KPP sieht neu wie folgt aus“), soll das durch die UeO Gümligenfeld entstehende Verkehrsaufkommen nicht grösser als insgesamt 2'500 Fahrten/Tag sein. Heute ist mit den realisierten Bauten (Rubin, Reitzentrum) dieses erlaubte Verkehrsaufkommen zumindest nahezu erreicht. Allerdings sind etwa noch 2/3 des Gümligenfelds nicht überbaut, jedoch Grossprojekte (Gesuch Zschokke) für Fachmärkte geplant. Im erwähnten Abschnitt der Genehmigungsverfügung steht „... *Bei der Behandlung der einzelnen Baugesuche ... ist diesem Aspekt entsprechend Rechnung zu tragen...*“. Dürfen wir Sie bitten, näher auszulegen, was darunter zu verstehen ist. Insbesondere interessiert uns, wie bei einer Beurteilung eines Baugesuchs vorzugehen ist, wenn die Anzahl Fahrten/Tag das Grenzmass von gesamthaft 2'500 Fahrten/Tag praktisch bereits erreicht oder überschritten hat.
2. Gemäss der UeO Gümligenfeld (Art. 17 Abs. 1) muss die Anzahl Parkplätze pro Baugesuch nach den kantonalen und kommunalen Regelungen ermittelt werden. Aus einer Stellungnahme des AGR vom 9. Mai 2005 kann ein Projekt genehmigt werden unter der Voraussetzung, dass der Gesuchsteller den Nachweis erbringt, über genügend Parkplätze zu verfügen. Dies bedeutet aus unserer Sicht, dass bei grossen Projekten gemäss Art. 53 BauV der Grundbedarf ermittelt wird. Wenn dieser kleiner oder gleich der Anzahl Parkplätze ist, die pro Baufeld zur Verfügung stehen, ist diesbezüglich das Projekt bewilligungsfähig. Ist diese Interpretation richtig? Was ist zu tun, wenn der Grundbedarf grösser ausfällt als die Anzahl zugeordneter Parkplätze?
3. Wir nehmen Bezug auf den Entscheid ihrer Direktionsvorsteherin vom 21. Sept. 2005 in der Beschwerdeangelegenheit Rubin Totalunternehmung AG und Baupolizeibehörde der Gemeinde Muri betreffend die Verfügung der Baukommission. In Ihren Erwägungen (Ziff. 2, Bst. d) führt die Direktionsvorsteherin aus, dass am 1. März 2003 kommunale Parkplatzbestimmungen, die der kantonalen Regelung widersprechen, ihre Gültigkeit verloren hätten. Ausgenommen seien nur Überbauungsvorschriften zur Beschränkung der Parkplatzzahl, die sich auf Art. 18 Bst. a BauG stützen. In Gebieten, die aus siedlungsplanerischen Gründen vom Fahrzeugverkehr entlastet oder freigehalten werden sollen, behielten somit widersprechende Überbauungsvorschriften weiterhin ihre Gültigkeit. Im Falle des Gümligenfelds sei jedoch davon auszugehen, dass die Beschränkung der Parkplatzzahl auf 640 in der UeO ganz allgemein der Reduktion von Lärm- und Luftimmissionen dient, sei doch nicht einzusehen, aus welchen Gründen ein Gewerbeareal selbst vom Fahrverkehr möglichst freigehalten werden solle. Die Direktionsvorsteherin folgert daraus, dass heute ausschliesslich das kantonale Recht gelte. Auch die Gemeinde Muri, die die Vorschriften erlassen habe, sei der Auffassung, dass heute die BauV gelte, was ein weiteres Indiz dafür sei, dass die Beschränkung der Parkplatzzahl in der UeO nicht siedlungsplanerisch bedingt gewesen sei. Bisher ist man in unserer Gemeinde aber allgemein davon ausgegangen, dass die Beschränkung der maximalen Anzahl PP in der UeO rechters sei. Dies lässt sich anhand der in der letzten Zeit zahlreichen eingereichten parlamentarischen Interventionen zum Gümligen-

feld, die von rechts bis links stammten, und den diesbezüglichen Reaktionen der Exekutive und der Verwaltung eindeutig belegen. Auch die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes vom 22. September 2005 i. S. Media Mark lässt keine Zweifel an der Gesetzeskonformität der kommunalen Regelungen offen.

Dürfen wir Sie deshalb bitten, uns zu erklären, wie die Erläuterungen der Direktionsvorsteherin zu interpretieren sind. Insbesondere interessiert uns, wie allfällige neue Regelungen aussehen könnten (so sie effektiv erforderlich sind), damit die Auflagen aus der UVP 1.Stufe (maximal 2'500 zusätzliche Fahrten/Tag) eingehalten werden könnten. Ausserdem möchten wir erfahren, welche konkreten unmittelbaren Auswirkungen die erwähnten Aussagen der Direktionsvorsteherin auf den Vollzug und den Gesetzgebungsprozess (z.B. Revision der UeO; BauR) in der Gemeinde haben könnten. Wir bitten Sie auch, uns die scheinbar der Direktionsvorsteherin vorliegende Stellungnahme unserer Gemeinde zustellen zu lassen oder sie zu bezeichnen, aus der hervorgehe, dass die Beschränkung der Anzahl Parkplätze nicht siedlungsplanerisch sondern umweltbedingt gewesen sei.

4. Im Baureglement und der UeO ist mehrmals von grösserem und grossem Publikumsverkehr die Rede. Weil keine Definitionen für diese Begriffe vorliegen, sind die diesbezüglichen Bestimmungen schwer zu interpretieren. Aus unserer Sicht erhalten sie mit den maximal zulässigen Fahrten ein relatives Mass. In Art. 23 BauG ist von „erheblichem“ Publikumsverkehr die Rede. Können wir diese Hinweise verwenden, um den in unseren Reglementen definierten Publikumsverkehr zu quantifizieren. Stehen aus Ihrer Sicht allenfalls weitere Quantifizierungshilfen zur Verfügung?

Für Ihre Hilfestellung danken wir Ihnen im Voraus bestens.

Mit freundlichen Grüssen

AKTION

GÜMLIGENFELD
Für den Vorstand

Astrid Furtwaengler
Präsidentin

Postadresse: Astrid Furtwaengler, Aarwilweg 16, 3074 Muri