

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

Problemstellung: Gegenwärtig läuft das Mitwirkungsverfahren für die Änderung des Bauregementes. Mit den Mitwirkungsunterlagen liegt auch die ÜO zur ZPP Turbenweg 1. Etappe auf. Die Planungs- und Verkehrskommission wurde mit den Unterlagen bedient und soll sich im Rahmen der Mitwirkung zHd. des Gemeinderates vernehmen lassen.

Antrag der Bauverwaltung: Die Planungs- und Verkehrskommission äussert sich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur vorgesehenen Änderung von Artikel 53a des Bauregementes der Gemeinde. Gleichzeitig kommentiert sie die ÜO zur ZPP Turbenweg 1. Etappe.

Behandlung in der Kommission: Der Leiter Hochbau + Planung zeigt an Hand des Modells nochmals das Projekt und fügt erklärend hinzu, dass schlussendlich die Stimmberechtigten die Änderung des Art. 53a GBR 94 beschliessen müssten, und zwar aus dem Grund, weil dieser seinerzeit auch vom Stimmvolk erlassen worden sei. Sinn des Mitwirkungsverfahrens sei, dass Verbesserungen am Projekt vorgenommen werden könnten. Der Mitwirkungsbericht werde schlussendlich dem AGR zur Korrektur bzw. Genehmigung weitergeleitet. Die Post bleibe am heutigen Standort und bei den übrigen Gebäuden bestünden noch keine Ausbaupläne. Aus diesem Grund werde das Bauvorhaben etappiert. Der Umgebungsplan gelte als Richtplan. Der Sprechende fügt hinzu, dass die heutigen Geschäfte dem neuen Bauvorhaben gegenüber positiv eingestellt seien. Die ÜO liege ebenfalls zur Mitwirkung auf, obschon der Gemeinderat diese erlasse. Es solle jedoch klar deklariert werden, dass es sich um kein Versteckspiel handle und der Bevölkerung gegenüber Transparenz gezeigt werde.

Der Gemeindepräsident informiert über Folgendes:

1. Es sei ihm wichtig erschienen, im Vorfeld Gespräche mit der Umgebung (Stockwerkeigentümer, bestehenden Geschäften im Einkaufszentrum) zu führen. Diese stünden dem neuen Projekt positiv gegenüber. Es gelte nun, gute Voraussetzungen für beide Einkaufszentren zu schaffen, denn beide könnten voneinander profitieren.
2. Die Etappierung sei gut. So könne man den Perimeter Post/Coop belassen, wie er heute sei. Der projektierte Dorfplatz sei keiner im "traditionellem" Sinne. Sollte er sich aber nicht bewähren, stehe einer Neukreation nichts im Wege.

Auf die Frage der Präsidentin, weshalb die Parzelle verkauft werden solle, antwortet der Gemeindepräsident, dass der Verkauf, resp. Abgabe im Baurecht erst zu gegebener Zeit behandelt werde.

1. Vorteil Verkauf: Marktgängigkeit, Preis, kein Risiko beim Heimfall.
2. Vorteil BR: gewisse Einflussnahme bei Bautätigkeit.

Der Sprechende gibt bekannt, dass der Gemeinderat beabsichtige, die Parzelle zu verkaufen.

Bei der nun folgenden Diskussion wird zusammengefasst das Folgende festgehalten:

- Es wird teilweise als schade empfunden, dass kein Wettbewerb stattgefunden hat.
- Es ist keine Planer- sondern eine Architektenüberbauungsordnung. Die Realisation wird schnell vorangehen, die zwei Grossverteiler machen Druck. Die Details sind bereits vorhanden und haben architektonische Qualitäten.
- Das vorliegende Verfahren zeigt auf, dass keine Verzögerungen gewollt sind.

- Es ist ein nutzungsmaximiertes Projekt.
- Bedenken wegen "Klotz". Die Anregung, die Front durchlässig zu gestalten, wird den Planern weitergeleitet.
- Denkaufgabe an die Planer: Gegen Begegnungszone offen mit Fenstern gestalten. Front Seite Retentionsmulde so gestalten, dass sie nicht versprayed oder verschmutzt werden kann (Bepflanzung). Die grosse Fassade könnte so "aufgelöst" werden.
- Den Planern soll vorgeschrieben werden, die Projektierung zu visualisieren.
- Der Erläuterungsbericht ist schwer verständlich und muss unbedingt überarbeitet werden. Er muss volksverständlich geschrieben sein.
- Die Verkehrsverhältnisse sind sehr gut gelöst.
- Die Begegnungszone sollte so gestaltet werden, dass es die Einkaufenden animiert, zu Fuss zu gehen. Die Fussgänger haben ausreichend Platz, die früheren Anliegen wurden aufgenommen.
- Die Grossverteiler haben ihre Ansprüche betr. Fläche bereits zurückgestellt, so dass kein Spielraum z.B. für Laubengänge mehr sei.
- Für den Spielplatz Turbenweg soll ein Ersatz in der nächsten Umgebung geschaffen werden.
- Die Gemeinde hat seit 10 Jahren den Auftrag ein Einkaufszentrum zu schaffen.
- Für Gümligen bedeutet es eine Chance, dass die beiden Grossverteiler Migros und Coop sozusagen Tür an Tür ihre Läden eröffnen wollen.
- Ein Gewerbezentrum muss kommerziell funktionieren. Entweder man gewähre den Grossverteilern die benötigte Fläche, oder man lasse alles beim "Alten".
- Für Einkaufsmöglichkeiten in Gümligen bedeutet das neue Zentrum einen Quantensprung, dies weil die heutige Situation ungenügend ist.

Beschluss:

Die Planungs- und Verkehrskommission nimmt von den Änderungen von Artikel 53a des Baureglementes der Gemeinde Kenntnis. Die obigen Stellungnahmen über die Überbauungsvorschriften dienen dem Gemeinderat im Rahmen der Mitwirkung.