

Fragen und Bemerkungen zur Mitwirkungsvorlage „Turbenweg“ (werden laufend ergänzt)

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) satt 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 **Verkehrintensives 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

Salamitaktik 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-guemligen.ch/602.0.html?&F=1>

aktualisiert: 10.2.07
13.2.07
16.2.07
20.2.07
25.2.07

Fussnoten

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 auskragen. 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.