

Informationsschreiben Gemeinderat Fräschels



Geht an:
alle Stimmbürgerinnen und
Stimmbürger der Gemeinde Fräschels

Fräschels, 23. August 2017

Werte Bürgerinnen und Bürger von Fräschels

Der Gemeinderat gelangt schriftlich an Sie, um Ihnen detaillierte Informationen über zwei Neubauprojekte zu übermitteln. Zu diesen Projekten wurden mehrere Einsprachen getätigt. In der Folge dessen wurde seitens unserer Bürger und Bürgerinnen aus Fräschels auch die laufende Revision der Ortsplanung in die Diskussion einbezogen und hinterfragt. Damit alle auf dem gleichen Wissensstand sind, erlauben wir uns, Sie persönlich zu informieren.



Eines von zwei Mehrfamilienhäusern in der Dorfzone (Artikel Nr. 43 und Nr. 700)



Ansicht von oben der beiden Baugesuche auf Art. 43 und Art. 700

Chronologische Abfolge zur Orientierung

1. 08.06.15 Einreichung Vorprojekt MFH Cordey auf Parzelle Nr. 43, Dorfzone
2. 02.07.15 Stellungnahme Gemeinderat an Cordey Architekten GmbH zum Vorprojekt (grundsätzlich konform, ausserhalb Ortsbildschutzperimeter, ästhetische Merkmale sind zu berücksichtigen)
3. 14.02.17 Einreichung Baugesuch an den Gemeinderat, MFH Cordey auf Parzelle Nr. 43, Dorfzone. (Die Bauprofile werden am 17.02.17 gesetzt)
4. 01.03.17 Prüfung Baugesuch, der Gemeinderat beurteilt das Gesuch als konform zum Baureglement (Prüfung seitens S. Meyer am 24.02.17)
5. 08.03.17 Gemeinderat organisiert Information für die AnwohnerInnen
6. 16.03.17 Gemeinderat verlangt Abänderung Baugesuch (Dachgeschoss komplett in Holzfassade) – daraufhin werden die Pläne seitens des Projektverfassers angepasst
7. 24.03. – 07.04.17 Öffentliche Auflage des Baugesuchs
8. 24.03.17 / 28.03.17 Es folgen mehrere Einsprachen zu diesem Baugesuch
9. 12.04.17 Gemeinderat erstellt ein positives Gutachten mit Auflagen zu diesem Baugesuch

10. 28.04.17 Informationsschreiben an die Einsprechenden, dass der Gemeinderat aufgrund des komplexen Umfangs der eingegangenen Einsprachen auf die Durchführung von Einigungsverhandlungen verzichtet
11. 02.05.17 Weiterleitung Baugesuch ans Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) inkl. Beilage aller Einsprachen sowie positivem Gutachten des Gemeinderates mit Auflagen, verschiedene Ämter bearbeiten das Dossier. Anschliessend leitet das BRPA das Dossier (je nachdem mit positivem oder negativem Gutachten) an das Oberamt weiter. **Das Oberamt in Murten ist die Bewilligungsbehörde**
12. 15.05.17 Einreichung Baugesuch MFH Cordey auf der angrenzenden Parzelle Nr. 700, aktuell Wohn- und Gewerbezone, nach Ortsplanungsrevision Dorfzone
13. 20.06.17 Prüfung Baugesuch, der Gemeinderat beurteilt das Gesuch als konform zum Baureglement (Prüfungen seitens S. Meyer am 19.05. und 12.06.17)
14. 23.06. – 07.07.17 Öffentliche Auflage des Baugesuchs
15. 06.07.17 Es folgen mehrere Einsprachen zu diesem Bauprojekt
16. 10.07.17 Informationsschreiben an die Einsprechenden, dass der Gemeinderat aufgrund des komplexen Umfangs der eingegangenen Einsprachen auf die Durchführung von Einigungsverhandlungen verzichtet
17. 12.07.17 Weiterleitung Baugesuch ans Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) inkl. Beilage aller Einsprachen sowie positivem Gutachten des Gemeinderates mit Auflagen, verschiedene Ämter bearbeiten das Dossier. Anschliessend leitet das BRPA das Dossier (je nachdem mit positivem oder negativem Gutachten) ans Oberamt weiter. **Das Oberamt in Murten ist die Bewilligungsbehörde**
18. 08.08.17 / 15.08.17 Übermittlung der Unterschriften von Bürger und Bürgerinnen zum Zwecke einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung an den Gemeinderat

Der Gemeinderat prüft ein Baugesuch auf Konformität gemäss Baureglement. Er gibt dabei ein positives oder negatives Gutachten ab.

Altes oder neues Baureglement? Was gilt?

Grundsätzlich dürfen nach der öffentlichen Auflage unserer Ortsplanungsrevision (November 2014) gemäss Bau- und Raumplanungsgesetz **für beabsichtigte Projekte keine Baubewilligungen mehr erteilt werden.**

Diese Situation wäre für uns Gemeinden untragbar, weshalb die Baubewilligungsbehörde (*Oberamt Murten*) mit Zustimmung der Gemeinde und des Bau- und Raumplanungsamtes Neubauten bewilligen kann, die dem aufgelegten (neuen) Baureglement entsprechen.

Dies nennt man eine rechtliche Vorwirkung (Art. 91, Abs. 1 und 2 des kantonalen Bau- und Raumplanungsgesetzes). Aufgrund der Tatsache, dass es keine Einsprachen auf das neue Baureglement der Ortsplanungsrevision gab, **wurden alle folgenden Baugesuche von allen Amtsstellen auf das neue Baureglement hin geprüft und auch bewilligt.**

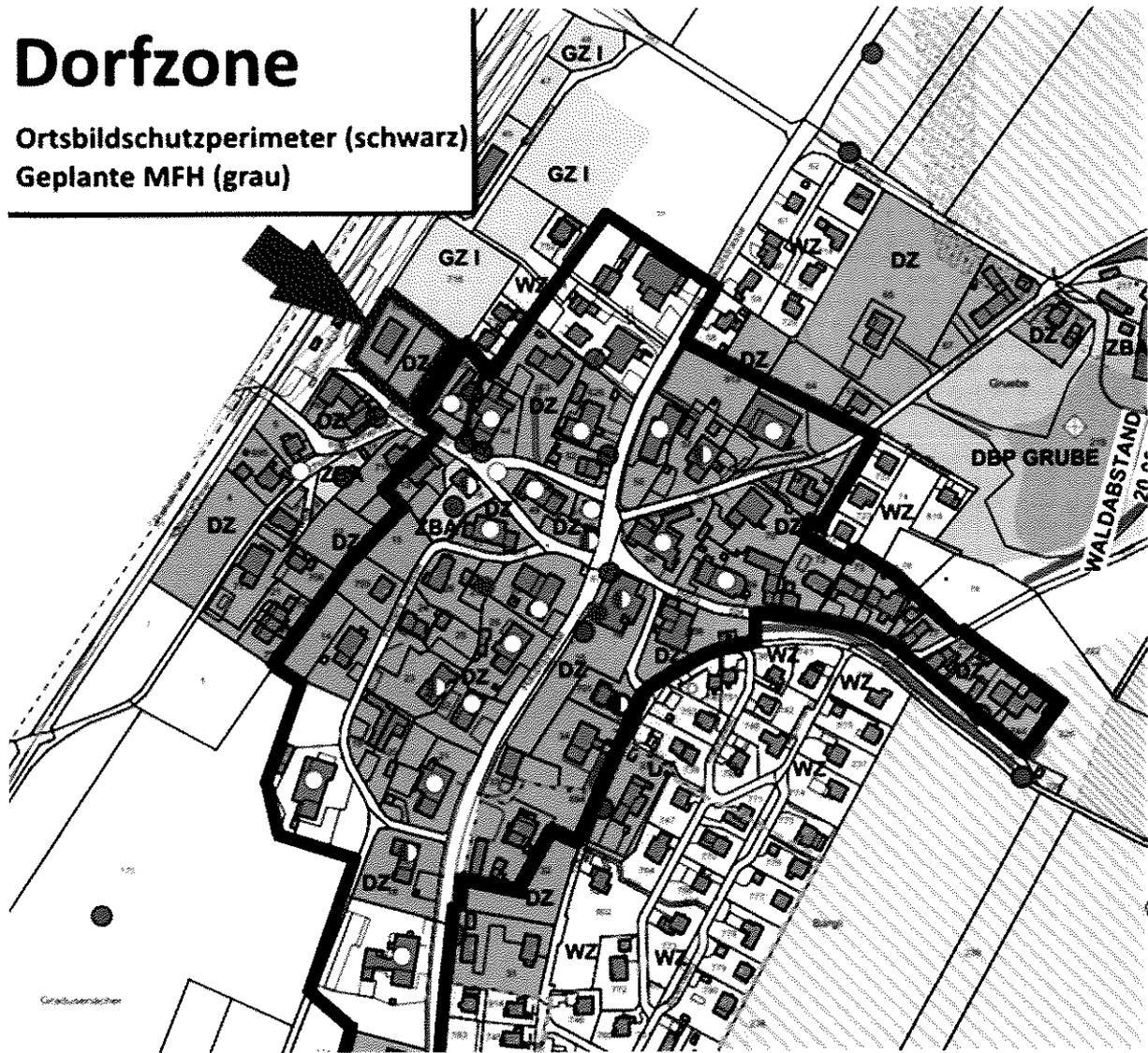
WICHTIG:

Zum Schutze des Ortsbildes **innerhalb des Ortsbildschutzperimeters** beinhaltet das neue Baureglement **«besondere Vorschriften zur Erhaltung des Ortsbildes»** (Art. 7).

- ➔ Die geplanten Neubauten auf den Parzellen Art. 43 und 700 mit einer Dachschräge von 20° wären **innerhalb des Ortsbildschutzperimeters unzulässig.**
- ➔ Der Ortsbildschutzperimeter **entspricht der Vorgabe des Amts für Kulturgüter.**

Dorfzone

Ortsbildschutzperimeter (schwarz)
Geplante MFH (grau)



Die geplanten Neubauten befinden sich ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters in der Dorfzone (DZ)

Antrag zur «Ausserordentlichen Gemeindeversammlung»

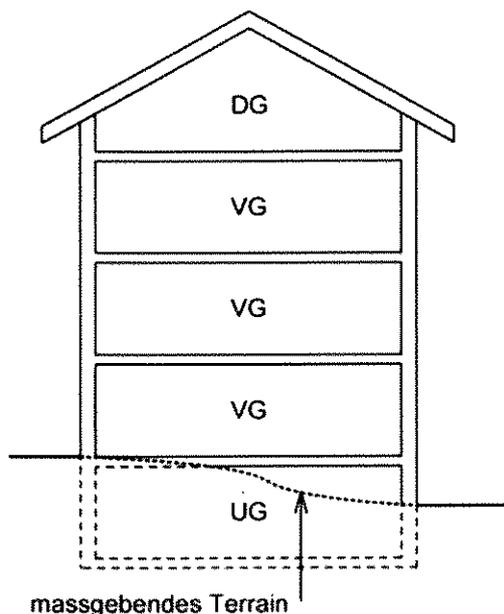
Den Initianten geht die Formulierung im neuen Gemeindebaureglement zu wenig weit, **es fehlt die Bestimmung der fassadenseitigen Traufhöhe:**

*Das Ortsbild und die Ortsansicht, insbesondere im Umfeld von geschützten Bauten, soll durch ortsübliche Bauweise erhalten bleiben. Bei ortsüblichen Bauten z.B. in der Dorfzone ist das oberste Geschoss immer im Dach. **Ein dreistöckiges Haus hat zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.** Die Vorschriften müssen dahingehend angepasst werden, dass auf ortsbildrelevanten Parzellen auch ortsüblich gebaut wird.*

Es wird eine Anpassung des Baureglements **auf die gesamte Dorfzone** gefordert. Zu diesem Zweck haben Initianten und Initiantinnen Unterschriften gesammelt, um in Form einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung ihre Anliegen zur Abstimmung zu bringen bzw. eine Änderung der laufenden Revision der Ortsplanung zu erwirken.

Dachgeschoss oder Vollgeschoss?

Gemäss «Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe» sind Vollgeschosse alle Geschosse von Gebäuden **ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse**.



In Fräschels haben wir keine Limitierung der Geschossanzahl. Die auf Art. 700 und 43 geplanten Neubauten weisen **drei Vollgeschosse** auf (20° Grad Dachneigung).

→ Gemäss Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR, Art. 78) gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen 1,5 m nicht überschreiten, als Dachgeschoss.

Um dem Antrag der Initianten wortgetreu folgen zu wollen, müsste unserem Verständnis nach, das Baureglement so angepasst werden, dass alle Kniestockhöhen auf 1.5m limitiert sein müssten. Dies wäre aus Sicht des Gemeinderates eine flächendeckende Einschränkung auf alle Gebäude (auch bestehende Bauten wären betroffen).

Grundsatz Kompetenz Gemeindeversammlung

Die gesetzlichen Bestimmungen sagen, dass die Ortsplanung in der Kompetenz des Gemeinderates und in Folge dessen nicht in der Gemeindeversammlung liegt (Art. 36 des Bau- und Raumplanungsgesetzes).

Kann der Gemeinderat noch Änderungen in die laufende Revision einbringen?

Bezüglich Änderung der Pläne und Vorschriften (Art. 89 des Bau- und Raumplanungsgesetzes, Abs 3) heisst es, dass

«Jede Änderung genehmigter Pläne oder Vorschriften durch eine wesentliche Veränderung der Gegebenheiten begründet sein muss».

Ein laufendes Baugesuch, welches Gegenstand von Diskussionen und Einsprachen ist, wäre aus Sicht des Gemeinderates noch keine wesentliche Veränderung, welche eine begründete Anpassung unserer Revision zur Folge haben soll.

Die so genannte fehlende «traufseitige Höhe» im neuen Reglement ist unserem Ermessen nach nicht ein Fehler, sondern eine Konsequenz unserer modernen Raumplanung. Raum wird immer knapper und die Gemeinden sind angewiesen, zukünftig noch haushälterischer **und effizienter** mit ihrem Boden umzugehen.

Raumplanung 2030

Die Bahnhofsnähe der Parzellen Art. 43 und 700 (angrenzend ans SBB Areal und die Gewerbezone) trägt der Revision des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBR) Rechnung (verdichtetes Bauen).

Verschiebung unserer Ortsplanungsrevision

Sollte unsere Ortsplanung nicht rechtzeitig vor Einführung des neuen kantonalen Richtplans genehmigt werden, könnte dies einen Einfluss haben. Inwieweit, können wir noch nicht genau bestimmen, jedoch wären wir dem neuen Richtplan verbunden, weshalb unsere Ortsplanung weiter angepasst werden müsste.

Abschliessende Bemerkungen

Innerhalb des grosszügig bemessenen Ortsbildschutzperimeters sind geplante Neubauten wie die auf Art. 43 und 700 als aussichtslos einzustufen. Sie erfüllen die Bedingungen gemäss Artikel 7 des Gemeindebaureglements nicht.

Ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters – und damit in der Randzone der Dorfzone – sollte eine offenere Bauweise möglich sein, welche sich im Rahmen unseres immer noch strengen Gemeindebaureglements bewegt. Reglemente sind nicht immer «schwarz - weiss». Es gibt einen Auslegungsspielraum, der je nach Ansichtswise unterschiedlich aufgefasst wird. Was dem einen zu weit geht, geht dem anderen zu wenig weit.

Die Frage, ob im Falle einer Anpassung der Ortsplanungsrevision die Baugesuche auf Art. 43 und 700 vom Oberamt bewilligt werden oder nicht, ist obsolet –, die Baugesuche laufen nach unserem Wissensstand weiter.

Wir bedauern die Unruhe sehr in unserem Dorf, kein Gemeinderat setzt sich freiwillig einer unnötigen Konfrontation aus. Wir sind uns sehr wohl bewusst, dass die Angelegenheit mit viel Emotionen verbunden ist (der Gemeinderat ist auch nur «Mensch»). Den «Angriff» auf die Ortsplanung sehen wir jedoch mit grosser Skepsis entgegen, die Revision sollte auch nicht instrumentalisiert werden, weil Neubauten als störend oder als nicht konform empfunden werden.

Anwohner und Anwohnerinnen haben ihr Recht zur Baueinsprache wahrgenommen. Der Gemeinderat hat diese ordnungsgemäss ans Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) weitergeleitet. Die Einsprechenden können bei allfälliger Ablehnung rekurrieren und den Gerichtsweg beschreiten.

Abschliessend ist festzuhalten, dass nichts in den Stein gemeisselt ist. Für den Moment jedoch hält der Gemeinderat daran fest, dass unser Gemeindebaureglement als konform zu betrachten sei.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Ammann:

Die Schreiberin:

P. Hauser

C. Tschachtli

