

Einwohnergemeinde Ins

Überbauungsordnung Nr. 7 «Coop»



Mitwirkungsbericht

September 2013

Impressum

Auftraggeber:
Einwohnergemeinde Ins

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80,
Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch,
info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Beat Kälin, Raumplaner FH/FSU
Bettina Dähler Staub, Sachbearbeiterin

Inhalt

1	Zusammenfassung	4
2	Verzeichnis der VerfasserInnen	5
3	Eingaben und Stellungnahmen	6
3.1	Generelles / Perimeter / Bauten / Hochwasserschutz	6
3.2	Verkehr / Erschliessung / Parkplätze	8

1 Zusammenfassung

Der Entwurf der Überbauungsordnung Nr. 7 «Coop» wurde vom 5. Juli bis am 5. August 2013 zur Mitwirkung publiziert. Fristgerecht wurden 6 Eingaben eingereicht (vgl. 2.).

Generell wird die Vergrösserung des Coop grundsätzlich begrüsst. Zu diskutieren gibt vorallem die interne Verkehrsführung. Dazu werden detaillierte Abklärungen getroffen.

Die Führung respektive die Entflechtung der Verkehrsströme auf dem Coop-Areal ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen

Diverse Anregungen betreffen die Baugestaltung und damit das der Überbauungsordnung nachfolgende Baubewilligungsverfahren.

Die Anregung des GEP-Ingenieurs zum Hochwasser-Überlastkorridor und zur Erschliessung der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 340 ausserhalb des UeO-Perimeters konnten im Zusammenhang mit der Diskussion um den Dorfbach besprochen und werden. Dies führt zu kleinen Anpassungen an der UeO und einem mit der Ortsplanung abgestimmten Vorgehen, wobei verschiedene Details dem Wasserbauverfahren vorbehalten bleiben müssen, weil dazu detaillierte Abklärungen erforderlich sind.

2 Verzeichnis der VerfasserInnen

Nr.	Verfasser
1	Gatschet Hans, Kirchrain 1A, 3232 Ins
2	Stegemann Robert, Lüscher & Aeschlimann, Moosgasse 31, 3232 Ins (GPK-Ingenieur)
3	Rollé Wiebke, Bahnhofstrasse 30, 3232 Ins
4	Von Wattenwyl Roger und Sylvia, Bahnhofstrasse 12, 3232 Ins
5	Bühler Werner, Fauggersweg 14, 3232 Ins
6	Grüne Ins

3 Eingaben und Stellungnahmen

3.1 Generelles / Perimeter / Bauten / Hochwasserschutz

Lauf-Nr.	Ver-fasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Coop	Stellungnahme Gemeinde
1	1	Grundsätzlich wird die Erweiterung der Coop befürwortet.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	1	Dachflächen so gestalten, dass sie keine Blendwirkung mehr haben. Zustand beheben und bei neuen Bauten verhindern. (Starke Blendung bis in die Wohnung, Gbbl. 1760).	Die Dachflächen der bestehenden Bauten können nicht geändert werden. Bei den Neubauten kann mit entsprechenden Materialien auf die Blendwirkung Rücksicht genommen werden.	Kenntnisnahme
2	2	Die vorgeschlagenen Hochwasserschutzmassnahmen «schützen» das Coop-Areal. Es findet aber eine Verlagerung und Verschärfung der Hochwassersituation der unterliegenden Parzellen resp. der gemeindeeigenen Parzelle 340 statt. Die Höhenangaben der Studie von Emch + Berger sind aufgrund der Genauigkeit der Daten sehr fraglich. Im Rahmen des Baugesuchs müssen präzise Höhenkoten definiert werden. Es sollte aktiver ein Entlastungskorridor (best. Regenwasserkorridor, z.B. Absenkung Trottoir) für ein Extremhochwasser geplant werden, so dass auch eine Überbauung der Restparzelle 340 möglich wird. Der heutige Regenabwasserkorridor ist zu schmal und müsste auf den Parkplatz erweitert werden (roter Strich auf Plan im Anhang).	–	Die Problematik ist erkannt. Zusammen mit Vertretern des Kantons wurde eine Lösung skizziert, die im Rahmen der Ortsplanung gesichert und mit einem entsprechenden Wasserbauvorhaben umgesetzt werden soll. Die Grünzone wird als Entlastungskorridor verwendet.
3	2	Die Restparzelle 340 (Kernzone A) sollte in die Überbauungsordnung integriert werden, damit die Zu- und Wegfahrten über den Coop-Parkplatz möglich sein soll. Eine direkte Ausfahrt in die Gampelengasse ist verkehrstechnisch optimal. Eine Alternative wäre die Zuweisung der Restparzelle 340 in die Grünzone bei der laufenden Ortsplanungsrevision.	–	Ein vergrößerter Einbezug der Kernzone ist für die Sicherstellung der Anliegen des Hochwasserschutzes nicht nötig. Die Zu- und Wegfahrt zur Restparzelle Nr. 340 der Gemeinde soll mit der UeO sichergestellt werden.
4	3	Lage der Erweiterung der Tiefgarage dort, wo die Überflutungsgefahr am grössten ist und somit die Kosten für den Hochwasserschutz am höchsten sind ist nicht sinnvoll.	–	Die Lage der Einstellhalle ist durch die gebaute Situation gegeben. Zudem konnte gezeigt werden, wie die Einstellhalle vor Hochwasser geschützt werden kann.
5	3	Die Eröffnung der neue Migros an der Moosgasse dürfte eine Entlastung bei Coop zur Folge haben, so dass der Ausbau gar nicht so zwingend ist (natürlich nicht zur Freude von Coop). Alternativen zum Ausbau des Coop sollen		Aus Sicht der Gemeinde ist ein vergrössertes Warenangebot von Coop erwünscht. Vorliegend hat die Gemeinde keine Alternativen zum Coop-Ausbau zu prüfen. Die

Lauf-Nr.	Ver-fasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Coop	Stellungnahme Gemeinde
		geprüft werden.		Handels- und Gewerbefreiheit ist zu respektieren.
6	4	Welche Geschosszahl und welche Höhe sind im neuen Baufeld möglich? Es wird davon ausgegangen, dass das vorgesehene Gebäude auf dem unserer Liegenschaft am nächsten gelegenen Baufeld der Höhe des bestehenden Gebäudes (Coop/Apotheke) entsprechen wird.		Das ist so. Es sind die gleiche Geschosszahl und die gleiche Gebäudehöhe vorgesehen.
7	4	Terrainveränderungen wegen Hochwasserschutz entlang der Gampelengasse und am Ende der Ausfahrt der Einstellgarage sollen bis zum Fauggersweg verlängert werden, damit unsere Liegenschaften Gbbl. Nrn. 1827 + 1230 nicht vermehrt dem Hochwasser ausgesetzt werden.	–	Kenntnisnahme; im Rahmen des Bauseuchs respektive des Wasserbauprojekts sind weitere Detailabklärungen erforderlich.
8	4	Vor dem Abbruch der Liegenschaft Bahnhofstrasse 10 und dem Aushub für die Einstellgarage ist von der Bauherrschaft für die Liegenschaft Gbbl. Nrn. 1827 + 1230 ein Rissprotokoll zu erstellen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme; dies soll im Interesse der Bauherrschaft vor Baubeginn erstellt werden.
9	4	Der bestehende Nussbaum in der südwestlichen Ecke der Parzelle Nr. 1228 wird als schützenswert angesehen. Es wird gewünscht, diesen unbedingt zu erhalten. Dem sollte nichts im Weg stehen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme; vorbehalten bleiben Massnahmen im übergeordneten Interesse wie Wasserbau. Durch das Vorhaben der Coop wird der Nussbaum nicht gefährdet.
10	6	Grundsätzlich wird die Vergrösserung der Coop-Ladenfläche begrüsst. Moderate Vergrösserung begrüssenswert, damit können Einkaufsfahrten vermieden werden. Andererseits ist auch mit zunehmendem Einkaufsverkehr aus der Umgebung zu rechnen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme; vgl. auch Stgn zu Lauf-Nr. 16
11	6	Oberster Bereich der Bahnhofstrasse soll in UeO einbezogen werden.	–	Dazu gibt es keinen Anlass. Die Umgestaltung der Bahnhofstrasse müsste als Gesamtes geplant werden. Für die Umgestaltung der Bushaltestelle braucht es keine Überbauungsordnung.
12	6	Es wird ein Gebäude-Ausbau im Minergie A-Standard gefordert.	Coop realisiert ihre Gebäude (Neubauten) auf dem Minergie-Standard.	Dazu gibt es keine ausreichende gesetzliche Grundlage, mit der das gefordert werden könnte. Es liegt im Interesse der Bauherrschaft und der Betreiberin eine energetisch optimale Lösung zu finden.

3.2 Verkehr / Erschliessung / Parkplätze

Lauf-Nr.	Ver-fasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Coop	Stellungnahme Gemeinde
13	1	Die Anlieferung Coop (a) ist in einen Schall isolierten Raum zu verlegen. Wenn die Anlieferung am heutigen Ort bestehen bleibt, ist die Umgebung entsprechend gegen den «Lade-/Entlade»-Lärm zu schützen. Die heutigen Massnahmen sind ungenügend.	Es sind keine Änderungen der Anlieferung vorgesehen. Die Überfahrbleche respektive Hebebühne werden aber mit einem Spezialbelag versehen (Schallschutzmassnahme).	Dies kann nur verlangt werden, sofern dies aufgrund der Lärmbelastung nötig ist um die Planungswerte der massgebenden Lärmempfindlichkeitsstufe einzuhalten. Aufgrund der Entfernung von der Längsachse Kirchrain 1 zur Coop-Anlieferung mit rund 80 m, der dazwischen Liegenden Kantonsstrasse und der abschirmenden Wirkung der Stützmauern, kann mit guten Gründen davon ausgenommen werden, dass die Planungswerte der Kernzone A der ES III mit 60 dB(A) am Tag respektive 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden (vgl. auch nachfolgende Stellungnahme).
14	1	Es hat sich sehr bewährt, dass der Glascontainer nur noch während den Ladenöffnungszeiten zugänglich ist. Eine zusätzlich unterirdische Lagerung der Container wäre noch zeitgemässer.	Die Recycling-Anlage gehört der Gemeinde und muss grundsätzlich von der Gemeinde geplant werden. Coop öffnet nur die Sammelstelle am Morgen und schliesst sie am Abend.	Für neue Anlagen und die wesentliche Änderungen bestehender Anlagen gilt grundsätzlich das Vorsorgeprinzip nach Art. 1 + 2 USG, wobei das Prinzip der Verhältnismässigkeit anzuwenden ist.
15	3	Unfallgefahr auf Vorplatz steigt. Situation jetzt schon dicht und unübersichtlich. – Besser Tiefgarage auf freie Parzelle Richtung Faugersweg bauen und darüber den Aussenparkplatz und damit Fuss- und Autoverkehr trennen. – Ausser am Freitag Spätnachmittag und am Samstag bis Mittag sind die PP in der Tiefgarage meistens nicht einmal bis zur Hälfte besetzt. Fazit: Die Tiefgarage ist am falschen Ort, überdimensioniert und zu teuer.	Die Tiefgarage wird neu im Einbahnverkehr betrieben, was zu einer Verbesserung führt. Die Situation der Erweiterung stellt allgemein eine Verbesserung dar.	Kenntnisnahme – Mit der Neuorganisation der Parkplätze wird eine Verbesserung erzielt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Hochwasserschutz und die Siedlungsentwässerung Vorrang gegenüber einer optimalen internen Verkehrsführung haben. – Kenntnisnahme
16	3	In Ins ist man froh, dass durch die Umfahrungsstrasse der Verkehr nicht mehr durchs Dorf fliesst. Soll durch die Vergrösserung des Coop wieder mehr Verkehr in die Mitte des Dorfes geholt werden?	–	Mit der Vergrösserung des Coop soll in erster Linie die Versorgung der nach wie vor wachsenden Bevölkerung sichergestellt werden. Coop erfüllt aber auch regionale Bedürfnisse, die unweigerlich mit Verkehr verbunden sind. Als regionales Zentrum hat Ins solche Aufgaben zu übernehmen und kann sich dieser Entwicklung auch nicht verschliessen.
17	4	Bisherigem Wegerecht für Parzellen Nrn. 1827 + 1230 über	–	Kenntnisnahme; dies ist zudem nötig, um

Lauf-Nr.	Ver-fasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Coop	Stellungnahme Gemeinde
		die Parzellen Gbbl. Nrn. 340 + 1228 wurde durch die Ausfahrt der geplanten Einstellhallenerweiterung Rechnung getragen, indem sie auf Parzelle 340 in Richtung Gampelengasse um ca. 20 m verlängert wird. Der bisherige Weg über diese Parzelle wurde befestigt und damit für Fahrzeuge auch bei schlechtem Wetter befahrbar gemacht. Es wird verlangt, dass der neue Weg in gleicher Art befestigt wird.		das Bauland der Gemeinde auf Parzelle Nr. 340 erschliessen zu können.
18	4	Entlang der Parzellen Nrn. Gbbl. Nrn. 1228 + 1827 ist ein Leitungskorridor geplant, der gemäss Überbauungsplan auch Parzelle Gbbl. Nr. 1230 tangiert. Gemäss Plan ist dies vermeidbar, damit die Mauer auf Parzelle Nr. 1230 geschont werden kann.	–	Der Leitungskorridor legt die Lage der Leitung noch nicht fest. Innerhalb des Korridors besteht Spielraum und es ist selbstverständlich, dass bestehende Anlage so gut als möglich berücksichtigt werden, nicht zu letzt aus Kostengründen.
19	4	Anlieferung darf sich wegen des damit verbundenen Lärms nicht auf der Seite Bahnhofstrasse befinden. Am Nachbargebäude ist auf störende Leuchtreklamen auf der Süd- und Ostseite des Gebäudes zu verzichten.	Die Anlieferung bleibt bestehen. Die Leuchtreklamen werden um 22 Uhr ausgeschaltet und frühestens um 06 Uhr wieder eingeschaltet.	Ein Anlieferung des Coop auf Seite Bahnhofstrasse ist nicht vorgesehen.
20	5	Die kürzlich neben das verlegte Bushaltestelle Café Münz verlegte Bushaltestelle hat Auswirkungen auf die Hauptstrasse Gampelengasse in der Gegenrichtung. Die neu geplante Bushaltestelle, bei welcher der Bus nicht überholt werden kann, wird noch ausgeprägter dazu führen, dass ungeduldige und ortskundige Automobilisten auf den Fauggersweg ausweichen werden. Der Fauggersweg hat kein Trottoir, das Kreuzen von Fussgänger und Auto auf gleicher Höhe ist nicht möglich, ausser das Auto fährt über den Vorplatz eines Anwohners. Bitte die geplante Bushaltestelle nochmals überdenken.	–	Die Haltezeit des Bus ist so kurz, dass wohl kaum ein vernünftiger Autofahrer deswegen einen Umweg via Fauggersweg fährt. Diese Bushaltestelle bewährt sich aus der Sicht des Busbetriebs und der Gemeinde.
21	6	Vergrösserung Bushaltestelle Gampelengasse wird begrüsst.	–	Kenntnisnahme
22	6	<ul style="list-style-type: none"> – Zu erwartende Verkehrszunahme wird zu wenig berücksichtigt. Es werden Verkehrserhebungen aufgeschlüsselt nach Verkehrsteilnehmenden gefordert. – Verkehrskonzept, das die einzelnen Verkehrsteilnehmenden gleichwertig berücksichtigt, wird vermisst. Soll in Zusammenarbeit mit Fachstellen (z.B. Pro Velo, VCS od. Verein Langsamverkehr) erarbeitet werden. 	Für Velos prüft Coop die Möglichkeit auf der Höhe Café Münz bei den Liftanlagen eine geeignete Abstellfläche zu schaffen. Der Fussgängerzugang kann auch von dieser Seite bewerkstelligt werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Eine detaillierte Verkehrserhebung ist im vorliegenden Fall aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens und der zusätzlichen Parkplätze nicht nötig. Das Verkehrsaufkommen soll jedoch nach Nutzung aufgeteilt ermittelt und den betroffenen Strassenzügen zugeordnet werden. - Um ein Verkehrskonzept erarbeiten zu können, müssten Problembereiche definiert

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Coop	Stellungnahme Gemeinde
		<ul style="list-style-type: none"> – Langsamverkehr muss gefördert werden. – Zusätzliche Veloabstellplätze nötig. 		<p>werden können. Dazu besteht aus der Sicht der Gemeinde kein Anlass und es ist auch nicht ersichtlich, was von einem solchen Konzept erwartet werden könnte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Förderung des Langsamverkehrs ist aufgrund des Einzugsgebiets des Coop und der Topografie von Ins kaum zu erreichen sein. - Für Veloabstellplätze gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 54a). Eine Reduktion kann im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden, wenn nachweislich besondere Verhältnisse vorliegen.
23	6	Dringender Handlungsbedarf bei der Einfahrt: FussgängerInnen, Velos und Autos benutzen dieselbe Zufahrt, so dass sich die Wege mehrmals kreuzen. Es wird befürwortet, dass in der UeO die Zufahrt zur Einstellhalle an den Parkplätzen vorbeiführt. Dies stellt aber nur eine teilweise Verbesserung dar.	Siehe Stellungnahme Lauf-Nr. 22	Die interne Verkehrsführung ist primär Sache der Gesuchstellerin und ist im Baubewilligungsverfahren zu lösen. Aus Sicht der Gemeinde ist denkbar, dass zusätzliche Veloabstellplätze auf Seite Bahnhofstrasse angeboten werden und ein attraktiverer Personenzugang von der oberen Ebene zum Ladenniveau erstellt wird.
24	6	Zufahrt gegenüber Kirchrain ist problematisch, da gute Fuss- und Veloverbindungen so erschwert werden. Die Fussgängerstreifen berücksichtigen nicht alle Ausgangs- und Zielorte. Besser wären je eine Zufahrt von der Bahnhofstrasse und Gampelengasse/Fauggersweg.	Siehe Stellungnahme Lauf-Nr. 22	Die bestehende Zufahrt von der Gampelengasse ist mit einer Linksabbiegehilfe ausgerüstet. In der Regel gibt es für ein Areal nur eine Zufahrt. Die Apotheke und das Café Münz behalten ihre Zufahrt von der Bahnhofstrasse. Eine Zufahrt via Fauggersweg ist schlicht nicht realisierbar. Eine solche müsste über Ligengeschäften Dritter und den geschützten Gewässerbereich des Dorfbachs geführt werden.
25	6	Einstellhalle soll öffentlich genutzt werden. So können unterirdische Parkplätze zur Verfügung gestellt werden, da der Raum im Dorf knapp ist.	Coop bietet für eine öffentliche Nutzung Hand. Dies muss aber speziell geregelt werden. Coop kann die Einstellhalle für bestimmte Anlässe ausserhalb der Ladenöffnungszeiten zur Verfügung stellen. Eine entsprechende Vereinbarung kann mit der Gemeinde getroffen werden.	Eine öffentlichen Nutzung der Einstellhalle kann nicht verlangt werden ohne dass sich die Gemeinde an den Kosten beteiligen würde. Es ist aber wohl wie andernorts, dass die Coop-Parkplätze auch für andere Einkäufe respektive Besorgungen benutzt werden, wenn im Zentrum keine Plätze zur

Lauf-Nr.	Ver-fasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Coop	Stellungnahme Gemeinde
				Verfügung stehen. Die Forderung nach einer öffentlichen Nutzung würde aber unweigerlich mehr Verkehr erzeugen, was in einem gewissen Widerspruch zu den übrigen Forderungen steht.