

ENTWURF

Einwohnergemeinde Ins

Zonenplanänderung «Parzelle Nr. 3963 (ZöN V Ankerhaus)»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Erläuterungsbericht

Die Zonenplan-Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan mit Ergänzung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

April 2016

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Ins

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL

Abbildung Titelseite: Ankerhaus (zvg Marcel Hegg)

Inhalt

1.	Ausgangslage	5
1.1	Problemstellung	5
1.2	Zielsetzung, Lage und Gestaltung	6
2.	Änderung Grundordnung	8
2.1	Zonenplan 1	8
2.2	Ergänzung Baureglement	8
3.	Auswirkungen	9
3.1	Räumliche Entwicklung	9
3.2	Orts- und Landschaftsbild	9
3.3	Verkehr, Lärm und Luft	10
3.4	Gewässer und Wald	10
3.5	Naturgefahren, Boden und Altlasten	10
3.6	Lebensräume und Kulturgüter	10
3.7	Folgekosten und Mehrwertabschöpfung	10
4.	Verfahren	11
4.1	Zuständigkeit	11
4.2	Verfahrensschritte und Termine	11

1. Ausgangslage

1.1 Problemstellung

Stiftung Albert
Anker

Der Stiftungsrat Albert Anker-Haus Ins beschäftigt sich seit geraumer Zeit mit der sicheren, dauerhaften Aufbewahrung der im Ankerhaus eingelagerten kulturhistorischen Schätze, die seit der Stiftungsgründung 1994 im Eigentum der Stiftung sind. Seither sind der Stiftung aus Privatbesitz weitere Bilder, meist Arbeiten auf Papier, und zahlreiche Dokumente zu Albert Anker geschenkt worden, Objekte, die es ebenfalls dauerhaft sicher aufzubewahren gilt. Die Stiftung hat daher in einem längeren Prozess den Entschluss gefasst, ein Schaulager zu errichten, das der sicheren Aufbewahrung der zahlreichen Bilder, Objekte und schriftlichen Dokumente dienen soll, aber gleichzeitig dem Publikum geöffnet werden kann.

Standort Schau-
Lager

Auf Grund verschiedener Studien und Abklärungen der Architekten Marcel Hegg und Fabian Pauli, die seinerzeit eine Auszeichnung für ihre Abschlussarbeit über ein grösseres Anker-Zentrum in Ins gewonnen haben, hat sich der Stiftungsrat entschieden, den Standort Nordost im Garten des Ankerhauses für diese Aufgabe weiterzuverfolgen.



Abb. 1 Heutige Situation um das Albert Anker-Haus (Google Earth)

Zielsetzung Schau-
Lager

Der Garten ist im Zonenplan der Gemeinde Ins als Grünzone zum Schutz des Ankerhauses ausgeschieden worden.

Die Besucher des Ateliers von Anker, das seinerseits nach der Idee der Architekten und des Stiftungsrates besser zugänglich gemacht werden soll, sollen das Schaulager im Zusammenhang mit der Besichtigung des Ankerhauses aufsuchen können.

Der Stiftungsrat und der Gemeinderat sind überzeugt, dass für den verfolgten kulturellen und öffentlichen Zweck nur ein Standort in der unmittelbaren Nähe des Ankerhauses sinnvoll ist.

Zonenplan

Das Ankerhaus mit wenig Umschwung befindet sich in der Kernzone A. Der rückwärtige Garten (Umschwung) bis zur Bahnlinie der ASm mit der Parzelle Nr. 3963, auf der das Schau-Lager vorgesehen ist, befindet sich in der Grünzone. Darin gelten folgende Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes:

Art. 79 Grünzonen

1 Grünzonen (Grünflächen) gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsagen.

2 Auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.

Damit das Bauvorhaben auf einer gesicherten planungsrechtlichen Grundlage bewilligt werden kann, hat der Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde beschlossen, eine Zonenplanänderung vorzunehmen.

1.2 Zielsetzung, Lage und Gestaltung

Das Schaulager soll in diskreter Weise, mit dem Schutzgedanken des Zoneneintrags vereinbar in Erscheinung treten.



Abb. 2 Situation mit Eintrag Grundriss einer ersten unverbindlichen Projektstudie der Architektengemeinschaft Fabian Pauli und Marcel Hegg

Die nachfolgenden Projektpläne der Architektengemeinschaft Fabian Pauli und Marcel Hegg wurden im Auftrag der Stiftung Albert Anker erarbeitet und stellen eine unverbindliche Projektstudie dar.

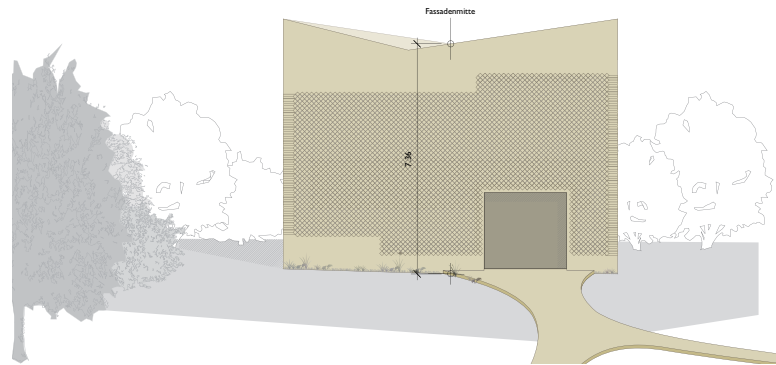


Abb. 3 Westansicht

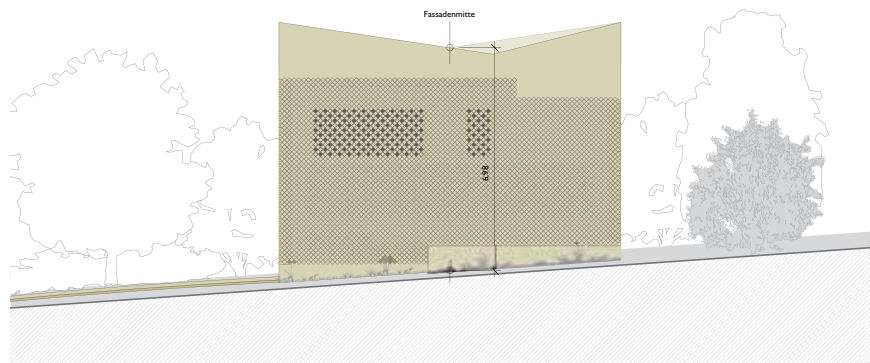


Abb. 4 Südansicht

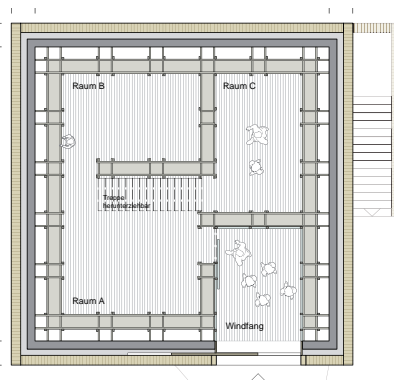


Abb. 5 Grundriss (Erdgeschoss)

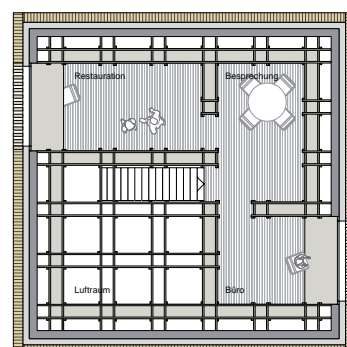
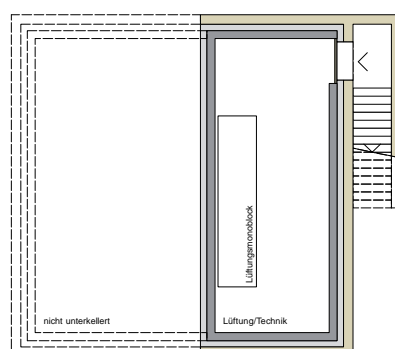


Abb. 6 Grundrisse (Untergeschoss und Obergeschoss)

2. Änderung Grundordnung

2.1 Zonenplan 1

Mit dem Zonenplan 1 wird im Bereich der Parzelle Nr. 3963 die Grünzone durch die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN V) nach Art. 77 BauG abgelöst. Die neue Zone liegt ausserhalb des Ortsbildschutzgebiets (rot punktiert).

Als Hinweis sind die erhaltens- und schützenswerten Gebäude (blau und rot) gemäss Bauinventar der Gemeinde Ins, die Naturgefahren (schwarz punktiert) und die historischen Gärten gemäss ICOMOS-Inventar¹ (blau strichliert umrandet) aufgenommen.



Abb. 7 Ausschnitt alter Zustand



Abb. 8 Ausschnitt neuer Zustand

Von der Zonenplanänderung ist eine Fläche von 450.5 m² betroffen.

2.2 Ergänzung Baureglement

Für die ZöN V sind mit dem Baureglement entsprechende Vorschriften zu erlassen. Diese ermöglichen für die Projektierung einen gewissen Spielraum. Namentlich erlauben sie ein Flachdach oder eine Sonderdachform, die eine zeitgemässe Baugestaltung zulässt, die sich formal vom historischen Ankerhaus deutlich abhebt.

Gestützt auf Art. 77 BauG sind für eine ZöN dessen Zweck und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festzulegen.

Art. 44 A

Mit den Vorschriften ist gegenüber Grundstücken Dritter ein Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt ein grösserer Abstand gegenüber der Bahnlinie des ASm. Die zulässige Gebäudehöhe wird abgestimmt auf die Verordnung über die Begriffe und die Messweise im Bauwesen (BMBV) als traufseitige Fassadenhöhe mit 8.5 m und die angrenzende Kernzone A festgelegt, die bei der angedachten Dachform

¹ Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz des International Council on Monuments and Sites, Landesgruppe Schweiz, Arbeitsgruppe Gartendenkmalpflege

der maximalen Gesamthöhe gleichkommt. Die Geschosszahl und die Gebäudelänge werden nicht bestimmt, respektive offen gelassen. Vorliegend genügt die Festlegung der Grenzabstände.

3. Auswirkungen

3.1 Räumliche Entwicklung

Die vorgesehene Zone für öffentliche Nutzungen ist für die Lagerung und die Ausstellung von Kulturgut bestimmt. Somit wird durch diese Zonenplanänderung kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht.

Der Bedarf an Lagerraum ist für dieses Museum ausgewiesen und mit dem Zweck, das Lagergut für Besucherinnen und Besucher zugänglich zu machen, ist auch die Standortgebundenheit gegeben.

Mit dem vorgesehenen Gebäudevolumen mit Untergeschoss und zwei Vollgeschossen ist eine haushälterische Nutzung der Bauzone sichergestellt. Die Verfügbarkeit wird einerseits durch die ZöN planungsrechtlich sichergestellt und ist andererseits durch die Besitzesverhältnisse gegeben.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Ins ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit nationaler Bedeutung aufgenommen. Das Vorhaben befindet sich in der Umgebungsrichtung IV (Müntschemierfeld, bis an die alten Siedlungsränder vordringendes Kulturland im Osten) mit Bedeutung und dem Erhaltungsziel a. Es ist kein Ortsbildschutzgebiet betroffen.

Das vordringende Kulturland wird durch das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 2487 unterbrochen. Mit der Schaffung der ZöN V wird angelehnt an das bestehende Wohnhaus entlang der Verkehrsträger die Bauzone erweitert, ohne dass das Schutzziel dadurch erheblich geschmälert wird.



Abb. 9 Modellfoto des Schaulagers, im Vordergrund Ankerhaus (zvg Architekt Marcel Hegg)

3.3 Verkehr, Lärm und Luft

Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die ZöN V ohne eigene Autoabstellplätze nicht verändern.

3.4 Gewässer und Wald

Es sind weder Fliessgewässer noch ist Wald betroffen.

3.5 Naturgefahren, Boden und Altlasten

Der Bereich der ZöN V ist durch keine Naturgefahren betroffen. Er wird heute als Wiesland genutzt. Altlasten sind keine verzeichnet.

3.6 Lebensräume und Kulturgüter

Das Wiesland und die wenigen Bäume (vgl. Abb. 1), davon einzelne Obstbäume stellen für Vögel und Insekten einen wertvollen Lebensraum dar, der jedoch keinen besonderen Schutz genießt.

Der das schützenswerte Ankerhaus umgebende Grünraum wird durch das Vorhaben um ca. 1/6 verkleinert. Der historisch wertvolle Teil des Gartens ist durch die Zonenplanänderung nicht betroffen. Im Übrigen sind im Areal und unmittelbar angrenzend an die neue ZöN V keine Kulturgüter oder archäologische Schutzgebiete betroffen.

3.7 Folgekosten und Mehrwertabschöpfung

Für die Gemeinde entstehen keine neuen Erschliessungsaufgaben.

Aus der Sicht des Gemeinderates entsteht durch die Umzonung kein planungsbedingter Mehrwert, dessen Ausgleich gestützt auf Art. 142 BauG auf vertraglicher Basis zwischen der Gemeinde und der Stiftung Albert Anker geregelt werden müsste.

4. Verfahren

4.1 Zuständigkeit

Mit der vorliegenden Änderung des Zonenplans wird ein Bauplatz von 450 m² mit zugehörigen Nutzungsbestimmungen geschaffen.

Gemeinden mit 2000-5000 Einwohner können Einzonungen und Planänderungen ohne erhebliche Auswirkungen bis 1000 m² als geringfügige Änderung beschliessen.

Vorgesehen ist, diese Zonenplan-Änderung mit Ergänzung von Art. 44 A Baureglement im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchzuführen. Dabei wird die Änderung zur öffentlichen Auflage gebracht, auf das vorgesehene Verfahren hingewiesen und in der Kompetenz des Gemeinderates beschlossen.

Daraus ergeben sich folgende Termine:

4.2 Verfahrensschritte und Termine

Entwurf, Bereinigung	März / April 2016
Beratung Baukommission /	
Beschlussfassung Gemeinderat	April / Mai 2016
Auflage	xx Mai – xx Juni 2016
Ev. Einspracheverhandlungen	
Beschluss Gemeinderat	anschliessend
Genehmigung	anschliessend