



CVP Muri  
c/o Felix Köppli  
Langenmatt 10  
5630 Muri AG

Gemeinderat Muri  
Seetalstrasse 6  
5630 Muri AG

Muri AG, 13. Oktober 2014

### **Stellungnahme zum Gestaltungsplan LUWA**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen Gemeinderätinnen  
Sehr geehrter Herr Gemeinderat

Die CVP Muri begrüsst die Absichten des Gemeinderats, das LUWA-Areal zu verdichten und im Wesentlichen für Wohnen zu nutzen. Der Gestaltungsplan sieht auch vor, die Halle 5 zu erhalten und darin kulturelle Nutzungen im weitesten Sinn zu ermöglichen bzw. zu fördern. Zum Gestaltungsplan sowie zu den Sondernutzungsvorschriften haben wir folgende Rückmeldungen, um deren Berücksichtigung wir Ihnen im Voraus danken:

#### **I. Mehrwert**

Der Gemeinderat hat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2012 mit Traktandum 4 die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beantragt. Die Teilrevision sah vor, das LUWA-Areal von der Gewerbe- (G) in eine Gewerbe- und Wohnzone (WG3) umzuzonen. Der Beschluss wurde rechtskräftig. Das Areal wurde weiter mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen. Der Entwurf des Gestaltungsplanes mit Sondernutzungsvorschriften liegt nun zur öffentlichen Mitwirkung auf.

Das LUWA-Areal umfasst 21'547 m<sup>2</sup>. Mit der im Jahr 2012 erfolgten Umzonung des Areals wurde dem Eigentümer ein erheblicher Mehrwert zugespielt, indem neu auch Wohnflächen auf dem Areal errichtet werden können. Die Umzonung führte zu einem Mehrwert, der im Bereich von 20 bis 40 % des Landwertes liegt. Indem das Areal weiter einer Gestaltungs-

planpflicht unterliegt und damit die Ausnützung von 0.6 auf 1.0 erhöht werden kann, erfährt das Areal eine weitere Wertsteigerung von knapp 70 %.

Zurzeit sind rund 13'600 m<sup>2</sup> des Areals bebaut, was einer Ausnützungsziffer von ungefähr 0.6 entspricht. Nimmt man einen ursprünglichen Landpreis von 350 Franken pro Quadratmeter (Gewerbezone) an, so stellt sich der Mehrwert, der dem Eigentümer durch die Umzonung sowie durch die Sondernutzungsvorschriften entstehen, grosso modo wie folgt dar:

	<b>Berechnung</b>	<b>Wert (gerundet)</b>	<b>Mehrwert</b>
ursprünglicher Wert Areal als Gewerbezone	21'547 m <sup>2</sup> x 350 Franken/m <sup>2</sup>	7'500'000	
Umzonung Gewerbe- in Gewerbe- und Wohnzone	rund 30 %	9'800'000	2'300'000
Erhöhung Ausnützung durch Sondernutzungsvorschriften (AZ 0.6 auf 1.0)	rund 70 %	16'500'000	6'800'000
<b>Total approximativer Mehrwert</b>			<b>9'100'000</b>

Die Gemeinde Muri hat bis anhin keine finanzielle Abgeltung des Mehrwertes für die Umzonung erhalten. Nach Ansicht der CVP Muri ist es angebracht, eine angemessene Partizipation des Mehrwertes einzufordern. Letztlich soll mit der Partizipation am Mehrwert ein Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen hergestellt werden.

Wir empfehlen dem Gemeinderat, einen Teil des Mehrwertes durch die Abtretung von vergünstigten Wohnungen auf dem LUWA-Areal an die Gemeinde abzugelten (beispielsweise 4 Wohnungen, welche um jeweils 250'000 Franken unter dem Marktwert der Gemeinde veräussert werden).

Wir fordern den Gemeinderat auf, im Auflagebericht die oben gemachten Berechnungen zu verifizieren bzw. zu widerlegen und das Thema Mehrwert umfassend abzuhandeln.

## **II. Geschossflächen (§ 10 Sondernutzungsvorschriften)**

Die Sondernutzungsvorschriften regeln in § 10 die maximal zulässige Geschossfläche. Unter Berücksichtigung des Bonus' von 0.1 bei einer gewerblichen Nutzung von 20 % der Flächen ergibt sich eine maximal zulässige Geschossfläche von 21'547 m<sup>2</sup> (mit einer Ausnützungsziffer von 1.0).

In § 10 Abs. 2 werden die maximalen Geschossflächen pro Baufeld festgelegt. Bei Addition der Höchstwerte pro Baufeld resultiert ein Total von 22'800 m<sup>2</sup>. Die maximal mögliche Geschossfläche überschreitet die in Abs. 1 festgelegte Höchstzahl. Die Formulierung in Abs. 2 ist verwirrend. Sie birgt beispielsweise auch das Risiko in sich, dass in den Baufeldern 1 und 2 die maximal zulässigen Geschossflächen konsumiert werden und für das Baufeld H5 zu wenig Ausnützung übrig bleibt. Der letzte Satz in Abs. 2 mag diesen Mangel nicht beheben.

Wir beantragen, § 10 Abs. 2 so zu formulieren, dass in den Baufeldern 1 und 2 die Ausnützung des Baufelds H5 nicht konsumiert werden kann. Weiter schlagen wir eine Formulierung vor, welche eine Ausnützungsübertragung in beschränktem Mass zwischen den Baufeldern 1 und 2 ermöglicht.

### **III. Nutzung Halle 5**

In § 10 Abs. 4 der Sondernutzungsvorschriften wird sinngemäss festgehalten, dass nur Nutzungen in der Halle 5 zulässig sind, welche einem Konzept, welches vom Gemeinderat verabschiedet wird, festgehalten sind. Das Konzept muss darauf ausgerichtet sein, kulturelle Belange oder Aktivitäten im öffentlichen Interesse zu ermöglichen.

Betreffend die künftige Nutzung der Halle 5 ist die CVP der Auffassung, dass ein Teil der Halle 5 für kulturelle und Vereinszwecke der Gemeinde Muri zu nutzen ist. Hierzu ist die erforderliche Infrastruktur zwingend durch den Eigentümer zu erstellen. Es reicht (als Anreiz) nicht aus, dass gemäss Sondernutzungsvorschriften kulturelle oder ähnliche nicht kommerzielle Nutzungen zulässig sind, ohne dass dafür Ausnützung konsumiert werden muss. Mit der aktuellen Formulierung besteht keine Gewähr, dass die dafür erforderlichen Bauten auch tatsächlich erstellt werden.

Die Nutzung soll folgende Elemente umfassen:

- Restaurationsbetrieb/Gastronomie
- angeschlossen an den Restaurationsbetrieb ein Saal mit Kleinkunstabühne für maximal 120 bis 150 Besucherinnen und Besucher
- kleiner Saal/Sitzungszimmer für maximal 20 Personen
- 3 Doppelzimmer mit Übernachtungsmöglichkeiten

Wir schätzen den Flächenbedarf für das Gastroangebot sowie die Kleinkunstabühne auf rund einen Drittel der Halle 5. Der verbleibende Teil der Halle 5 soll für gewerbliche Zwecke genutzt werden können. Idealerweise trägt die gewerbliche Nutzung zur Aufwertung des Areals bei, indem beispielsweise stationär arbeitendes handwerkliches Gewerbe oder Atelierbetrie-



be angesiedelt werden. Eine dauerhafte Nutzung der Halle, wie sie im Nutzungskonzept angetönt ist, halten wir für unrealistisch.

Mit der angekündigten Schliessung des Hotels Ochsen wird die Gemeinde Muri ein für das kulturelle Angebot und das Vereinsleben wichtige Infrastruktur verlieren. Die Schliessung dieser Lücke soll nach Ansicht der CVP Muri durch die zu errichtende Gastro- und Kulturinfrastruktur in der Halle 5 erfolgen. Wir sind uns bewusst, dass die Investitionen in die oben erwähnte Infrastruktur kaum wirtschaftlich sein werden. Es ist deshalb angebracht, einen Teil des Mehrwerts, welcher dem Eigentümer des LUWA-Areals entsteht, gedanklich für die Erstellung der Gastro- und Kultur-Infrastruktur einzusetzen.

Die Erstellung der Gastro- und Kultur-Infrastruktur in der Halle 5 muss zwingend sichergestellt werden. Sie ist vor allen Bautätigkeiten in den Baufeldern 1 und 2 zu realisieren. Alternativ ist eine finanzielle Sicherstellung der Investitionen denkbar, indem eine Bankgarantie oder die notwendigen Mittel zugunsten der Gemeinde hinterlegt werden.

Darüber hinaus ist der Gemeinde Muri für kulturelle und Vereinszwecke der Saal mit Kleinbühne während 50 Tagen pro Jahr günstig zur Verfügung zu stellen. Der kleine Saal soll den Vereinen aus Muri gratis zur Verfügung stehen. Die Nutzungsrechte der Gemeinde sind im Grundbuch festzuschreiben. Weiter sind das Gastroangebot sowie die drei Doppelzimmer als Nutzungsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

Die Genehmigung eines Konzepts zusammen mit der Baubewilligung für die Nutzung der Halle 5 halten wir für ein wenig sinnvolles Vorgehen. Das Verfahren würden auch dazu führen, dass durch das sehr grosse Ermessen des Gemeinderats zwangsläufig Interpretationsschwierigkeiten auftreten würden, welche zu Rechtsunsicherheit und Ungleichbehandlung führen können. Letztlich bestünde das Risiko, dass keine Gastro- und Kulturinfrastruktur im LUWA-Areal erstellt wird. Vor dem Hintergrund des grossen Mehrwerts, welcher dem Eigentümer des Areals zufällt, widerspräche dies sträflich den Interessen der Bevölkerung von Muri.

#### **IV. Anrechnung der Geschossfläche der Halle 5**

Aus dem Umkehrschluss von § 10 Abs. 4 geht hervor, dass die Geschossfläche der Halle 5 nicht an die Ausnützung des Areals angerechnet wird. In den Berichten finden sich keine präzisen rechtlichen Ausführungen, aus denen hervorgeht, weshalb die überbaute Fläche der Halle 5 nicht Teil der anrechenbare Geschossfläche ist.

Für das LUWA-Areal ist in § 6 Abs. 11 der BNO abschliessend (und ohne Ausnahmeregelung) eine Nutzungsziffer festgeschrieben. Wir erachten es als nicht belegt, dass im Rahmen



von Sondernutzungsvorschriften von den Vorgaben der BNO abgewichen werden darf. Entsprechend muss unserer Meinung nach die Geschossfläche der Halle 5 angerechnet werden.

Wir sind der Meinung, dass die Anrechnung auch eine nachhaltige und sinnvolle Nutzung der Halle 5 sicherstellt. Eine Unternutzung der Halle 5 wäre für deren Erhaltung sehr abträglich. Mit dem Vorschlag, die Geschossfläche nicht als anrechenbare Geschossfläche zu betrachten, wären Streitigkeiten über zulässige künftige Nutzungen vorprogrammiert.

Wir bedanken uns für die Möglichkeiten, zum Gestaltungsplan LUWA eine Stellungnahme abgeben zu können.

Im Namen des Vorstands der CVP Muri

Felix Köppli  
Präsident

Ivo Krummenacher  
Vize-Präsident