

Muri bei Bern

Ortsplanungsstrategie – Paket Nr. 4 ist geschnürt

Am 27. September 2020 steht ein reich befruchtetes Abstimmungswochenende an.

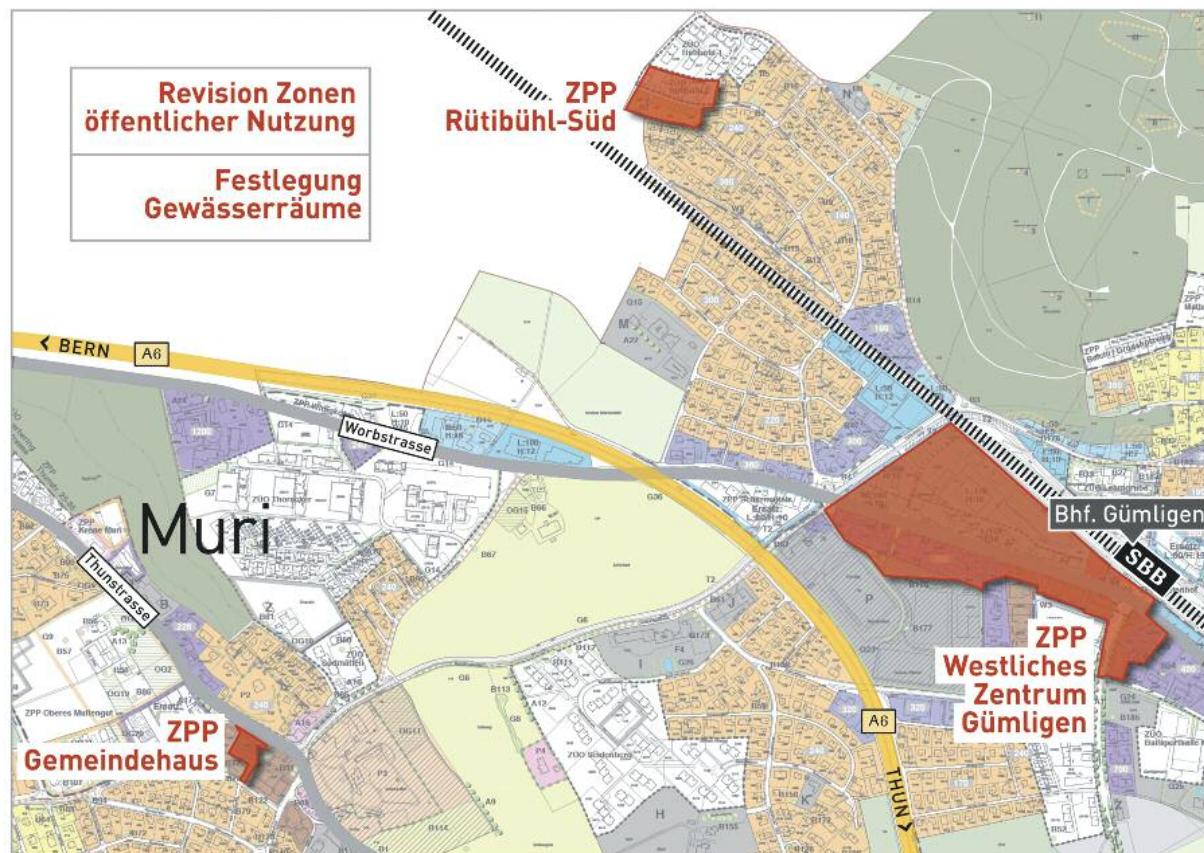
Besonders gefordert sind die Stimmberechtigten der Gemeinde Muri bei Bern. Sie werden neben nationalen und kantonalen Vorlagen über das 4. Massnahmenpaket der Ortsplanungsstrategie (OPS) 2013+ zu befinden haben.

Hier ein erster Überblick über die Vorlagen, die für die Zukunft der Gemeinde wichtige Weichen stellen.

Muri bei Bern verfolgt seit 2013 eine «rollende» Ortsplanung: Die räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde wird nicht in einem grossen Wurf, sondern aufgeteilt in Massnahmenpakete mit jeweils mehreren Einzelmassnahmen vorangetrieben. Dies in der Absicht, die Vorlagen für die Stimmberechtigten überschaubar und transparent zu halten. Seit 2013 sind drei Massnahmenpakete mit insgesamt einem Dutzend Einzelmassnahmen zur Abstimmung gebracht worden (März 2015, September 2016 und Februar 2020). Alle Vorlagen wurden von den Stimmberechtigten der Gemeinde Muri bei Bern angenommen.

Am 27. September werden die Stimmberechtigten der Gemeinde Muri bei Bern im 4. OPS-Paket nun zu weiteren fünf Einzelmassnahmen Stellung beziehen können (vgl. Abbildung):

- neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Westliches Zentrum Gümligen»
- neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Rütibühl-Süd»
- neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Gemeindehaus»
- Revision der Zonen öffentlicher Nutzung (ZöN)
- Festlegung der Gewässerräume im Baulinienplan



Ortsplanungsstrategie 2013+: Diese Vorlagen sind Teil des 4. Massnahmenpakets, das am 27. September 2020 zur Abstimmung kommt.

ZPP, UeO – warum braucht es das?

Planersprache ist für viele eine Fremdsprache. Wir erklären hier Begriffe, die im Zusammenhang mit der Abstimmungsvorlage wichtig sind:

Die **baurechtliche Grundordnung** besteht aus dem Baureglement, dem Zonenplan und dem Schutzplan. Sie regelt, wie und wo gebaut werden darf, und ist für alle Grundeigentümer/innen verbindlich. Meist erfolgt dies mittels Regelzonen (z.B. Wohn- oder Arbeitszonen), wo Grundfläche, Fassadenhöhe, Grünflächenziffer, Grenzabstand etc. generell geregelt sind.

Regelzonen bestimmen den «Normalfall». Für Gebiete mit einem höheren Ortsbaulichen Stellenwert braucht es mitunter spezifische Regelungen. Eine **Zone mit Planungspflicht (ZPP)** kommt dann zum Zug, wenn Bauvorhaben noch nicht präzise definiert werden können. Hier werden gebietsspezifisch bau- und zonenrechtliche Bestimmungen erlassen, über die das Volk entscheidet. Dabei sind z. B. Art und Mass der Nutzung sowie Gestaltungsgrundsätze zu definieren. Auch kann die Durchführung eines Wettbewerbs verlangt werden.

Eine ZPP reicht alleine noch nicht für ein Baugesuch. Dazu braucht es zuvor entweder eine planerische Konkretisierung mittels einer sogenannten **Überbauungsordnung (UeO)**, (Kompetenz Gemeinderat) oder ein Konkurrenzverfahren zur Erlangung eines hochwertigen Projekts (**Projektwettbewerb oder Studienauftrag**).

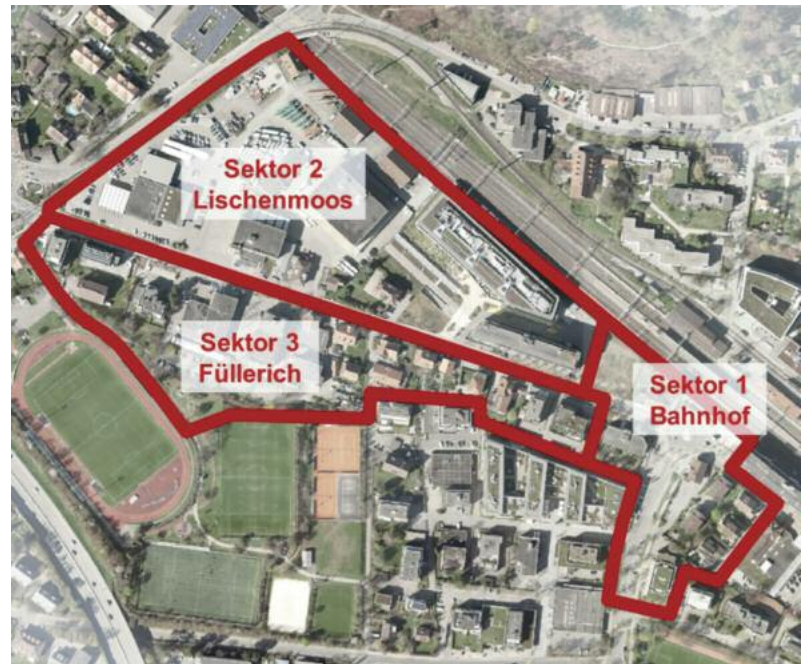
ZPP Westliches Zentrum Gümligen

Das Gebiet westlich des Bahnhofs Gümligen ist das grösste und bedeutendste Entwicklungsgebiet der Gemeinde. Hier lässt sich ein beträchtlicher Teil jener Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung realisieren, wie sie die Gemeinde in ihrem räumlichen Leitbild 2016 als Ziel festgelegt hat. Mit der Testplanung 2017 und dem Masterplan 2018 wurden die Voraussetzungen geschaffen, das heute extensiv genutzte Gewerbegebiet in eine Zone mit gemischter Wohn- und Arbeitsnutzung zu transformieren. Die bauliche Entwicklung an dieser zentralen Lage soll auch dazu beitragen, das Orts- und Siedlungsgebiet aufzuwerten.

Am meisten Potenzial für diese Umstrukturierung zu einem ansprechenden Zentrumsquartier hat das Lischenmoos-Areal (Sektor 2). Zudem soll südlich des Bahnhofs an der Worbstrasse – angrenzend an ein Hochhaus – neu ein Zentrumsplatz gestaltet wer-

den (Sektor 1). Und südlich der Worbstrasse (Sektor 3) sind Verdichtungen und Erneuerungen angestrebt. Die neue ZPP «Westliches Zentrum Gümligen» soll die bisherige Arbeitszone ablösen.

Für zwei Baufelder innerhalb des Perimeters der ZPP Westliches Zentrum Gümligen liegen bereits konkrete Überbauungsideen vor: Das Hochhaus beim Kreisel Moosstrasse (Sektor 1 / Bahnhof) und eine familienfreundliche Überbauung mit Quartierplatz an der Worbstrasse 183 (Sektor 2 / Lischenmoos). Sie sind das Resultat zweier Verfahren, welche die Firma HRS Real Estate AG gemeinsam mit der Gemeinde 2019 durchführte. Während das Hochhaus ein markantes Zeichen setzen und zugleich den städtebaulichen Auftakt zur Zentrumsentwicklung Gümligen markieren könnte, bietet das Baufeld an der Worbstrasse 183 die Chance, nicht nur einen ressour-



censchonenden Neubau aus Holz zu realisieren, sondern zugleich einen identitätsstiftenden Quartierplatz rund

um die denkmalgeschützte Fabrikantenvilla zu schaffen.

ZPP Rütibühl-Süd

Beim Rütibühl, an der Grenze zu Ostermündigen gelegen, handelt es sich um ein Gebiet mit beachtlichem Aufwertungspotenzial. Die Bausubstanz der Gebäude im südlichen Rütibühl ist sanierungsbedürftig. Die Grundeigentümer beabsichtigt, mittels Ersatzbauten beidseits der Alpenstrasse einen Beitrag zur Siedlungsverdichtung zu leisten und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dazu müssen die planungsrechtlichen Grundlagen angepasst und eine ZPP erlassen werden. Die Grundtypologie des Quartiers wird beibehalten. Die Neubauten sol-



len aber breiter werden, um zeitgemässe Wohnungen anbieten zu können.

ZPP Gemeindehaus

Das Gemeindehaus stammt aus den sechziger Jahren und ist denkmalpflegerisch als erhaltenswert eingestuft. Mit dem «Bahnhöfli» und dem Vorplatz bildet es den ortsbaulichen Mittelpunkt von Muri. Weder technisch noch betrieblich genügt das Gebäude den Ansprüchen einer modernen und kundenfreundlichen Verwaltung. Auch der Vorplatz mit dem «Bahnhöfli» bedarf einer Aufwertung. Angesichts des Sanierungsbedarfs des Gebäudes prüfte der Gemeinderat verschiedene Optionen und kam zum Schluss: Der Standort der Verwaltung stimmt, das Gebäude soll saniert werden. Aber gleichzeitig gelte es, dem langfristigen Raumbedarf der Verwaltung Rechnung zu tragen sowie die Chance zu packen, das Ortszentrum als Ganzes aufzuwerten. Das bedeutet, dass zum nachgewiesenen Bedarf bis 2025 Reserven einberechnet werden, was Spielraum für Drittnutzungen ergibt. Der Vorplatz soll zum Herz-



stück des aufgewerteten Zentrums werden und die bestehenden Angebote stärken (Gemeindeverwaltung, ÖV-Knoten, Gastronomie/Sternen, Dienstleistungen). Auch hier soll die Zentrumszone durch eine ZPP abgelöst werden, welche diese Ideen planungsrechtlich sichert und flexibel umsetzbar macht.

Revision Zonen öffentlicher Nutzung

Zonen öffentlicher Nutzung (ZöN) sind beispielsweise Schulhäuser, Heime, Tagesstätten, Pfarr- und Kirchgemeindehäuser usw. Der Grund für die Revision ist, dass die ZöN-Vorschriften im Baureglement veraltet sind und weder den künftigen Bedürfnissen der Gemeinde noch den übergeordneten Be-

stimmungen des Kantons gerecht werden. Die ZöN-Vorschriften wurden deshalb überarbeitet und vereinfacht. Für die einzelnen Zonen sind z. B. spezifische Anpassungen bei der Fassadenhöhe, der anrechenbaren Gebäudfläche und den Grenzabständen erfolgt.

Festlegung Gewässerräume

Auch bei dieser Vorlage geht es um einen «Nachvollzug»: Weil auf Bundes- und Kantonebene verschiedene Gesetze angepasst worden sind, muss die Gemeinde nun die Gewässerräume für alle Grundeigentümer verbindlich festlegen, damit die Gewässer ihre Funktionen erfüllen können. Es geht dabei um Revitalisierungen, den Schutz vor Hochwasser, aber auch die Nut-

zung von Gewässern. In der Gemeinde ist einzig die Aare von einer Revitalisierung betroffen. Im Übrigen müssen bei Bautätigkeit die bereits eingedolten Gewässer wieder freigelegt werden. Die Festlegung von Gewässerräumen bedingt Änderungen im Zonenplan, im Baureglement und in den Baulinienplänen.

ME

