

Nutzungsplanungsteilrevision (NPTR) Massnahmenpaket 3

Bericht zur Mitwirkung Zonenplan- und Baureglementsänderungen

27. Mai 2019

Hinweis: Im Bericht grau hinterlegte Massnahmen bzw. darauf sich beziehende Passagen sind nicht Gegenstand der aktuellen öffentlichen Auflage.

Massnahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsteilrevision:

- Zone mit Planungspflicht (ZPP) „Turbenweg“
- Zone mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnung (ÜO) „Schürmattstrasse“
- Revision der Vorschriften der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)
- Revision der Baulinienpläne
- Festlegung der Gewässerräume
- Digitaler Zonenplan

Inhaltsverzeichnis

1	Gesamtwürdigung	3
2	Verfahren	3
3	Die Stellungnahmen im Einzelnen	3
3.1	Mitwirkungsbeiträge zu allgemeinen Fragen	3
3.2	Mitwirkungsbeiträge zu „ZPP Turbenweg“	4
3.3	Mitwirkungsbeiträge zu „ZPP und ÜO Schürmattstrasse“	6
3.4	Mitwirkungsbeiträge zu „Revision ZöN-Vorschriften“	8
3.5	Mitwirkungsbeiträge zu „Revision Baulinienpläne“	10
3.6	Mitwirkungsbeiträge zu „Festlegung Gewässerräume“	10
3.7	Mitwirkungsbeiträge zu „Digitaler Zonenplan“	11
4	Gesamtfazit und Auswirkungen auf die Planungsvorlagen	11
5	Anhang	13
a)	Publikation Anzeiger Region Bern	
b)	Tabellarische Darstellung der Mitwirkenden	

Abkürzungsverzeichnis

AGR	Kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung
BauG	Kant. Baugesetz
BauV	Kant. Bauverordnung
GBR	Baureglement der Gemeinde
GF	Geschossfläche (oberirdisch)
GO	Gemeindeordnung
ÖV	Öffentliche Verkehrsmittel
RPG	Eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	Eidg. Raumplanungsverordnung
ÜO	Überbauungsordnung
ZöN	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	Zone mit Planungspflicht

1 Gesamtwürdigung

Innerhalb der Mitwirkungsfrist gingen zwölf Eingaben ein. Von der Möglichkeit der Mitwirkung machten eine Partei, ein Unternehmen, drei Interessengruppen, sechs Einzelpersonen und eine Erbgemeinschaft Gebrauch. Der spärliche Rücklauf spiegelt die zurückhaltende Beteiligung der Bürger bei den angebotenen Informationsmöglichkeiten im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung bzw. bei direkten Rückmeldungen zuhanden der Bauverwaltung wieder. Dies lässt vermuten, dass die breite Bevölkerung keinen Anstoss an den nachfolgend behandelten sechs Vorlagen genommen hat.

Die Massnahmen „Digitaler Zonenplan“, „Revision Baulinienpläne“, „Festlegung Gewässerräume“ und „ZPP und ÜO Schürmattstrasse“ erfahren weitgehende Zustimmung. Die Vorlage „Revision ZÖN-Vorschriften“ wird kontrovers beurteilt. Mit den meisten kritischen Voten bzw. Anregungen wurde die Massnahme „ZPP Turbenweg“ bedacht.

Mangels Repräsentativität (n=12 von über 12'500 Einwohnern) wird auf diagrammatische Auswertungen verzichtet.

2 Verfahren

Mit Beschluss vom 22. September 2017 hat der Gemeinderat die öffentliche Mitwirkung zur Änderung der Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) beschlossen.

Die Mitwirkung wurde im Anzeiger Region Bern am 18. Oktober 2017 sowie in den Lokalnachrichten am 19. Oktober 2017 öffentlich publiziert. Während der Mitwirkungsfrist vom 18. Oktober bis 17. November 2017 lagen die Unterlagen zur Planungsvorlage in der Bauverwaltung, Thunstrasse 74, 3074 Muri, öffentlich auf, ergänzt durch einen vorbereiteten Fragebogen. Sämtliche Plan- und Berichtunterlagen inkl. Fragebogen waren in dieser Zeitspanne auch auf der Homepage der Gemeinde zur freien Einsicht aufgeschaltet.

Am 26. Oktober 2017 wurde der interessierten Bevölkerung in der Gemeindeverwaltung eine Fragestunde angeboten, an der sechs Personen teilnahmen.

3 Die Stellungnahmen im Einzelnen

Die Mitwirkungseingaben resp. Anliegen und Kommentare werden im Folgenden sinngemäss wiedergegeben und direkt vom Gemeinderat beantwortet. Die Nummer am Schluss bezieht sich auf die Eingaben gemäss Anhang b. Im Anhang c sind die Eingaben im Original aufgeführt.

3.1 Mitwirkungsbeiträge zu allgemeinen Fragen

Von sieben Eingaben, die auf dem Mitwirkungsfragebogen basieren, bestätigt die überwiegende Zahl eine verständliche Darstellung der Massnahmen.

In den Bemerkungen werden die vielen Fachausdrücke und die für den Bürger nur schwer interpretierbare technisch-juristische Sprache moniert. Konkret wird bemängelt, dass die in den aktuellen Vorlagen vorgesehene Festlegung der Höhe von Gebäuden mittels einer Höhenkote in m.ü.M. man-

gels Referenzangabe keine anschauliche Angabe für die effektive Höhenentwicklung in den fraglichen Zonen liefert. Ebenfalls werden die Änderungen in den Zonen öffentlicher Nutzung als zu wenig transparent kritisiert.

3.1.1 Zwischenfazit

Die anspruchsvollen Formulierungen im Baureglement sind ein Phänomen unserer Zeit für das stark juristisch beeinflusste Bauwesen. Der Gemeinderat ist stets bemüht anlässlich aktueller Vorlagen und Änderungen Formulierungen zu finden, die den rechtlichen Anforderungen genügen aber auch möglichst verständlich formuliert sind.

Die Kritik an der Regelung zur Festlegung der Höhe der Gebäude aus Bürgersicht ist sehr verständlich. Zum besseren Verständnis der Messweise der Höhe eines Gebäudes wird – mit einer teilweise geringfügigen Veränderung der Höhen – anstelle der Gebäudehöhenkote m.ü.M. für die ZPP „Turbenweg“ und ZPP „Schürmattstrasse“ sowie bei allen ZöN neu die Messweise der Fassadenhöhe eingeführt. Die geringfügige Anpassung der Höhen resultiert aus der neu definierten Messweise. Gemäss dem rechtskräftigen Baureglement wird heute die Gebäudehöhe in der Fassadenmitte gemessen. Die Fassadenhöhe definiert sich über den grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Die generelle Kritik an den Änderungen zu den Zonen öffentlicher Nutzung ist dagegen wenig plausibel. Die Änderungen gegenüber dem bisherigen Reglement wurden eindeutig kenntlich gemacht. Der neue Artikel ist im Ergebnis wesentlich strukturierter und übersichtlicher als bis anhin.

3.2 **Mitwirkungsbeiträge zu „ZPP Turbenweg“**

Sechs Eingaben sehen die Vorlage eher kritisch. Sieben Eingaben kommentieren die Massnahme näher.

3.2.1 Geäusserte Anliegen und Kommentare

- Es wird zusätzlicher Informationsbedarf geltend gemacht. (2)
- Der attraktive Zentrumsbereich ist als übergeordnetes Ziel zu verankern. (4)
- Zur besseren Speisung des Lötschenbachs soll eine Einleitung unverschmutzten Oberflächenwassers in den Bach erfolgen sowie die Ableitung Meteorwassers oberirdisch. Es ist ein grosser künstlicher Teich als Oberflächengestaltung, in Anlehnung an den historischen „Torfsee“, anzulegen. (3)
- Begrünung von Gebäuden und Umgebung vorschreiben unter Verwendung von mind. 80% einheimischer Pflanzen. Biodiversität fördern. (4)
- Versiegelung von Oberflächen begrenzen / Grünflächenziffer einführen. (4)
- Referenz auf Nachhaltiges Bauen aufnehmen. (4)
- Gut gestaltete Geh- und Velowege sowie Veloparkplätze. Möglichst autofreie Erschliessung. Mobility Standort. (4)
- Beschränkung oberirdischer Parkplätze auf den Bereich Moosstrasse / Füllerichstrasse. (4)
- Kompensation der heutigen oberirdischen Parkplätze im Inneren der Zentrumszone durch Parkgaragen. (4)
- Standort ist bestens zur (teilweise auch autofreien) Wohnnutzung geeignet. (8,9,10)

- Die publikumsorientierte sowie gewerbliche Nutzung ist auf das Erdgeschoss (resp. 1. Vollgeschoss) zu beschränken zugunsten einer maximalen Wohnnutzung. Ein Maximum an Wohnnutzung sei vorzuschreiben. Die vorgeschlagenen 40% genügen nicht und sind bereits praktisch ausgeschöpft. (8,9,10)
- Minimalen Wohnanteil auf 60% festlegen. Vorgaben zu günstigem Wohnen, Alterswohnen oder Generationenwohnen bzw. neue Wohnformen. (4)
- Publikumsbezogene Nutzung im Erdgeschoss (resp. 1. Vollgeschoss) soll einen Beitrag zu einem attraktiven Zentrum leisten. (4)
- Eine publikumsorientierte Nutzung (Dienstleistung etc.) ist auf das Erdgeschoss (resp. 1. Vollgeschoss) zu beschränken. Die oberen Stockwerke sind als Wohnnutzung auszulegen. (6)
- Eine Vorgabe zum minimalen Nutzungsmass sei zu streichen, um eine vollständige Nutzung der GF zu ermöglichen (8,9)

3.2.2 Zwischenfazit

Die Anregung zur Anpassung des Zweckartikels wird gerne entgegengenommen. Damit dieser aber auch Sinn ergibt, wenn der Zweck teilweise oder ganz erreicht wird, erfolgt die Anpassung auf den Wortlaut „Die Zone mit Planungspflicht «Turbenweg» bezweckt die Entwicklung des bestehenden Zentrums mit sorgfältig gestalteten und zweckmässigen baulichen Erweiterungen für einen attraktiven, vielseitig nutzbaren Zentrumsbereich.“

Es besteht Verständnis dafür, dass sich die Bürger und insbesondere Anwohner für die weitere Entwicklung näher interessieren. Im Planerlassverfahren ist jedoch eine Beschränkung auf den Sachverhalt der eigentlichen Planung vorzunehmen, um nicht spekulativ zu werden. Der parallel aufgegleiste Gesamtleistungswettbewerb ist aber ein öffentliches Geschäft des Grossen Gemeinderates. Mit den hierzu auf der Homepage der Gemeinde abrufbaren Informationen erhalten interessierte Bürger einen vertieften Einblick in die konkreten Absichten der Gemeinde.

Hinsichtlich der Themenfelder Entwässerung / Gewässer / Begrünung / Grünflächenziffer / Umgebungsgestaltung ist festzustellen, dass die planerische Massnahme vorrangig auf eine Siedlungsentwicklung nach innen abzielt, die sich an einer Ausnützung im Bereich von 1.5 bis 2.0 orientiert. Hintergrund ist dabei, dass der Landschaftsverbrauch eingedämmt und Natur und Umwelt geschont werden. Es ist daher sehr zweifelhaft, ein derartiges Projekt mit sekundären Zielsetzungen zu belasten, mit denen die Ausnützung massiv reduziert und das Primärziel gefährdet wird. Während eine Grünflächenziffer für eine Regelbauzone eine sinnvolle Massnahme darstellt, bietet eine Zone mit Planungspflicht über die Berücksichtigung der Anliegen auf der Ebene ÜO oder Wettbewerb wesentlich zielsichere Möglichkeiten. Gleiches gilt bezüglich „Referenz“ zum nachhaltigen Bauen und Gestaltung der Verkehrswege. Die Anliegen dürfen das Primärziel „Dichte“ nicht gefährden. Ein Passus zur Begrünung von Dachflächen, die nicht für andere Nutzungen beansprucht werden, kann jedoch ergänzt werden.

Die Regelung der Entwässerung des Siedlungsgebietes ist nicht Gegenstand dieser Vorlage, daher können auch keine Massnahmen berücksichtigt werden. Dies fällt in die Zuständigkeit der Gemeindebetriebe auf Basis der generellen Entwässerungsplanung. Die Eingabe ignoriert zudem, dass im Bereich der ZPP „Turbenweg“ der Lötchenbach fortan nicht mehr als Gewässer taxiert wird.

Das autofreie Wohnen ist derzeit in Muri bei Bern nicht mehrheitsfähig. Das autoarme Wohnen ist jedoch mit der aktuellen Vorgabe klar vorgegeben und kann sich erst einmal für die Gemeinde Muri

bei Bern bewähren. Der Vorschlag zur Beschränkung oberirdischer Parkplätze auf den Bereich Moosstrasse / Füllerichstrasse wird übernommen. Die Kompensationsmöglichkeit oberirdischer Parkplätze durch die neu zu erstellende Einstellhalle ist bereits mit der Vorlage berücksichtigt.

Die Forderung, die Vorgabe zum minimalen Nutzungsmass (Geschossfläche) zu streichen, beruht offenbar auf einem Missverständnis, denn sie steht einer vollständigen Nutzung nicht im Wege, vielmehr stellt sie diese sicher. Sie schreibt ein Nutzungsmass für die Grundstücke vor, dass mit neuen Vorhaben nicht unterschritten werden darf. Da der Kanton zudem auf der Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses besteht, wird an der Formulierung festgehalten.

Im Hinblick auf eine attraktive publikumsorientierte Nutzung haben die Mitwirkenden nicht dargelegt, auf welche Aspekte sie abzielen. Jeder versteht darunter etwas Anderes und dies ist baupolizeilich kaum in den Griff zu bekommen. Es ist klar die Absicht, das Umfeld aufzuwerten und die Chancen dafür stehen mit einer hohen Nutzungsdichte und einem ausgewogenen Nutzungsmix sehr gut.

Zum besseren Verständnis der Messweise der Höhe eines Gebäudes wird – mit einer geringfügigen Veränderung der Höhen – anstelle der Gebäudehöhenkote m.ü.M. neu die Fassadenhöhe festgelegt. Damit verändert sich bloss die Messweise, die Fassadenhöhe ist als Mass besser verständlich als eine ‚abstrakte‘ Gebäudehöhenkote m.ü.M.

Mehrere Eingaben möchten einen höheren Wohnanteil in der Bebauung sicherstellen. Gegenüber der bisherigen Ordnung wurde mit der aktuellen Vorlage der Wohnanteil mit mindestens 40% bereits verdoppelt. Diese Vorgabe ist mitnichten bereits praktisch ausgeschöpft: Diese Prozentvorgabe gilt je Parzelle; es dürfen also nicht bereits vorhandene Wohnflächen von anderen Grundstücken angerechnet werden. Auch künftige Vorhaben müssen für sich die 40% nachweisen. Von einer weiteren Erhöhung des Wohnanteils wird jedoch Abstand genommen. Der aktuelle Immobilienmarkt begünstigt einen hohen Wohnanteil und dem steht die aktuelle Ordnung nicht entgegen. Jedoch sollen auch innovative Wohnformen möglich sein; je nach Anschauung können die jedoch mit Dienstleistungsflächen verbunden sein (Alterswohnen mit Gesundheitsfunktionen; Genossenschaftliche Wohnen mit gemeinsamen Einrichtungen, die im Dienstleistungsverhältnis „gebucht“ werden können; „Serviced Apartments“, die Hotelcharakter haben); dies soll nicht an zu restriktiven Zonenvorgaben scheitern. Ausserdem ist die Grundordnung langfristig orientiert; im Zeitraum von zehn bis fünfzehn Jahren kann sich ein Immobilienmarkt auch wandeln und dann unter Umständen ein Überangebot von Wohnfläche bestehen.

3.3 Mitwirkungsbeiträge zu „ZPP und ÜO Schürmattstrasse“

Die sieben Eingaben, die auf dem Mitwirkungsfragebogen basieren, bestätigen zum grössten Teil ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage, bei zwei dominieren die Einwände gegen die Planung. Sieben Eingaben üben konkrete Kritik oder geben Anregungen.

3.3.1 Geäusserte Anliegen und Kommentare

- Die Begründungen erscheint teilweise etwas fadenscheinig und ist nicht sehr fundiert. (1)
- Referenz auf nachhaltiges Bauen ist aufzunehmen. (4)
- Begründung von Gebäuden und Umgebung vorschreiben unter Verwendung von mind. 80% einheimischer Pflanzen. Biodiversität fördern. (4)
- Versiegelung von Oberflächen begrenzen / Grünflächenziffer einführen. (4)

- Ein Mindestmass an Grünflächen und/oder Bepflanzung ist festzulegen. (6,8,9,10)
- Gut gestaltete Geh- und Velowege sowie Veloparkplätze. Möglichst autofreie Erschliessung. Mobility Standort. (4)
- Entlang der Worbstrasse (Strassenraumgestaltung) solle eine Bepflanzung inkl. Grünfläche bis zur RBS-Station „Melchenbühl“ gewährleistet werden. (6)
- Gibt es einen Widerspruch: Im Abschnitt „Nutzungen“ zwischen den Anlagen ohne „grossen Publikumsverkehr“ und den vorzusehenden „publikumsbezogenen Nutzungen“? (4)
- Verkaufseinrichtungen der Nah- und Quartiersversorgung bis zu 1'500 m² Verkaufsfläche sollen zulässig sein, da der Standort für eine derartige Nutzung prädestiniert sei. (5)
- Die maximale Gebäudehöhenkote sei auf 581.5 m.ü.M. festzulegen, damit ein überhohes Erdgeschoss (resp. 1. Vollgeschoss) möglich werde. (5)
- Durch die neue ZPP ergibt sich ein zu grosser Planungsspielraum. Die max. Gebäudehöhe neu als Gebäudehöhenkote in m.ü.M. erschwert die Interpretation mangels Referenzpunkten. Die Höhe in Meter ist zusätzlich aufzuführen. (6)
- Die max. Höhe der Gebäude entlang der Worbstrasse ist so anzupassen, dass der Schattenwurf bzw. die Sonneneinstrahlung für die gegenüberliegenden Liegenschaften gewährleistet ist. (6)
- Ein möglichst hoher Wohnanteil ist festzulegen. (6,8,9,10)
- Mindestwohnanteil 40%, Vorgaben zu Wohnangebot und Preissegment. Keine räumliche Einschränkung der Wohnnutzung. (4)
- Der Wittigkofenweg soll als historischer Pfad erwähnt, erhalten und sichtbar gemacht werden. (4)

3.3.2 Zwischenfazit

Einige Kritikpunkte und Anregungen decken sich mit jenen zur ZPP „Turbenweg“ (Begrünung / Grünflächenziffer, nachhaltiges Bauen, Mindestwohnanteil, Verkehrswege); daher sei auf obige Erwägungen und Schlussfolgerungen verwiesen. Auch hier wird der Passus zur Begrünung von jenen Dachflächen ergänzt, die nicht für andere Nutzungen beansprucht werden. Zwar hat die ZPP „Schürmattstrasse“ weniger Zentrumscharakter, was einen höheren Spielraum suggeriert, jedoch muss darauf hingewiesen werden, dass diese ZPP bereits zu einem wesentlichen Teil realisiert ist und in dieser Zone der Arbeits-Charakter dominiert. Es wird derzeit nicht das Potenzial gesehen, diesen Charakter völlig umzukehren, wohl aber ihn auf eine verträgliche Mischnutzung hin abzuschwächen. Die Geometrien von bisherigen Baufeldern und Zwischenräumen sind auf Arbeitsnutzungen ausgerichtet, die geringere Anforderungen an Abstände, Belichtung, Privatsphäre und Immissionen stellen. Aufgrund der Nutzungszyklen der Gebäude können diese Strukturen nicht einfach getilgt werden, sondern lassen Wohnen nur an klar definierten Lagen zu. Dies ist auch der Grund, warum kein höherer Wohnanteil vorgesehen ist. Ferner macht die Gemeinde keine grundeigentümergebundene Vorgaben bezüglich Wohnungsmix und Preissegment. Weitere Anliegen zur Umgebungsgestaltung und Verkehrsführung müssen auf der Stufe ÜO oder Wettbewerb definiert werden.

Ein Widerspruch zwischen Anlagen „ohne grossen Publikumsverkehr“ und „publikumsbezogenen Nutzungen“ besteht nicht. Während ersteres vor allem Nutzungen mit vielen Fahrten adressiert, bezieht letzteres sich auf einen intensiven Bezug des Erdgeschosses (resp. 1. Vollgeschosses) zum Aussenraum. In diesem Sinne spricht auch nichts dagegen, im beschränkten Masse Verkaufsnutzung zuzulassen, insbesondere, wenn diese sich am Bedarf der umliegenden Quartiere orientiert. Derzeit befindet sich der Schwerpunkt für Verkaufsnutzungen im Füllerich am Turbenweg, was grundsätzlich als richtig erachtet wird. Im Hinblick auf das Räumliche Leitbild und die Perspektive für die Schürmatt

kann die Zweckhaftigkeit der näheren Versorgung für eine Neuüberbauung und das Melchenbühlquartier nicht ignoriert werden. Neu wird festgelegt, dass Verkaufsnutzungen des täglichen Bedarfs für die Quartiersversorgung bis 1'500 m² Verkaufsfläche, max. 700 m² pro Einheit, gestattet sind.

Die nach der bisherigen ÜO maximale Höhe der Gebäude im Bereich der Baufelder 6-8 (östlich der Schürmattstrasse) belief sich auf 576.50 m.ü.M. und maximal sechs Vollgeschosse. Aufgrund eines generellen Baugesuchs von 2014 war bereits bekannt, dass die volle Geschossigkeit mit dieser Höhe nicht realisiert werden kann. In der aktuellen Vorlage wurde der Wert daher auf 579.5 m.ü.M. (+ 3.0 m) angehoben womit sechs Vollgeschosse möglich sind. Zum besseren Verständnis der Messweise der Höhe eines Gebäudes wird anstelle der Gebäudehöhenkote m.ü.M. neu die Fassadenhöhe festgelegt. Entlang der Worbstrasse beträgt das Vorplatzniveau bei Gebäude Nr. 142 ca. 557.20 m.ü.M., auf Höhe des Gebäudes 160 (entspricht Vorbereich der Baufelder 7,8 und 9 gem. ÜO) ca. 558.50 m.ü.M. Mit einer Festlegung der Fassadenhöhe auf einen Wert von 22 m erlaubt dies Gebäudeoberkanten bis zu 579.20 m.ü.M. bzw. 580.50 m.ü.M., je nach Lage. Die Geschossigkeit innerhalb dieser Fassadenhöhe wird freigegeben. Solange kein Hochhaus erstellt wird, kann baurechtlich keine Einschränkung durch Schattenwurf geltend gemacht werden. Bei der weiteren Planung und Konkretisierung von Vorhaben werden aber die städtebauliche Integration und Folgen für das Umfeld aufmerksam beobachtet und bewusst gestaltet.

Durch die Aufhebung der ÜO gibt es keine eindeutige Abstandsregelung gegenüber der Autobahn A6 mehr. Daher wird dieser Abstand im ZPP-Artikel mit einem konkreten Mass verankert.

3.4 Mitwirkungsbeiträge zu „Revision ZöN-Vorschriften“

Die sieben Eingaben, die auf dem Mitwirkungsfragebogen basieren, verteilen sich zu fast gleichen Teilen auf die kritische wie auf die Vorlage stützende Seite. Vier Eingaben üben konkrete Kritik oder geben Anregungen. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Aspekte des Ortsbildschutzes beurteilt ein Fragebogen dies als „ausgewogen“, die Übrigen machen keine Angaben.

3.4.1 Geäußerte Anliegen und Kommentare

- Die bestehenden Regelungen seien grundsätzlich zu belassen, allenfalls klar begründete, minimale Änderungen vorgenommen werden. Der einleitende Wortlaut, der generell geringfügige bauliche Anpassungen und Ergänzungen im Rahmen des Nutzungszwecks gestattet, erzeuge Rechtsunsicherheit. (8,9,10)
- Eine Grünflächenziffer sei vorzusehen. Andernfalls sei zumindest explizit festzuhalten, dass die Grünflächenziffer für die ZöN nicht gelte. (8,9)
- Auf Gebäudehöhenkoten sei zugunsten von einer Festlegung der Höhe der Gebäude in Metern und einer Geschossvorgabe zu verzichten. (8,9)
- Der Vorschlag kann im Hinblick auf den Ortsbildschutz nicht beurteilt werden, da er in den digitalen Unterlagen der Gemeinde nicht sichtbar ist. (8,9,10)
- Reduktion der Bestimmungen zur ZöN Y auf lediglich 8.0 m Fassadenhöhe ist der baulichen Situation und dem Nutzungszweck nicht angemessen. Die vier betriebszugehörigen Wohnungen und Anpassungen und Erweiterungen, wie sie bisher gestattet waren, sollten weiterhin gesichert bleiben. Die Fassadenhöhe sei mit 12.0 m angemessen reglementiert. (12)

3.4.2 Zwischenfazit

- Der planerische Handlungsbedarf ist erwiesen. Die aktuell gültige Ordnung stammt von 1994 und wurde mit einer Perspektive von 15 Jahren erlassen. In der Zwischenzeit haben sich nicht nur die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert: Die Siedlungsentwicklung nach innen war ein zentrales Element der RPG-Revision die den Kanton dazu veranlasste, die Bevölkerungsentwicklung vorrangig in die Agglomerationen zu lenken. Auch im Schulbereich gibt der Kanton Empfehlungen zu Betrieb und Raumbedarf von Schulen, die wachsende Ansprüche an die Liegenschaften stellen. Entsprechend sind der prognostizierte Raumbedarf auf kommunaler Ebene zu überprüfen und die baurechtliche Grundordnung neu zu justieren. Die Gemeinde Muri bei Bern hat ihre Hausaufgaben mit einem aktuellen Schulraumprojekt erledigt, das im ersten Quartal 2018 auch voraussichtlich abgeschlossen und veröffentlicht wird.
- Wie für die ZPP gilt auch für die ZöN, dass eine Grünflächenziffer wenig zweckmässig ist. Statt einer generellen Regelung, die eine Umsetzung durch Dritte sicherstellt, erfolgt in den ZöN in der Regel eine eigenständige Planung und Realisierung durch die Gemeinde selbst. Im Vordergrund sollte die Deckung der Infrastrukturbedürfnisse stehen. Der Gewinn für Umwelt und Landschaft besteht darin, dass für den steigenden Flächenbedarf keine zusätzlichen Landflächen benötigt werden. Die ZöN bleiben in Ihrer Ausdehnung wie bisher unverändert bestehen.
- Zum besseren Verständnis der Messweise der Höhen eines Gebäudes wird – mit einer teilweisen geringfügigen Veränderung der Höhen – bei allen ZöN einheitlich anstelle der Gebäudehöhenkote m.ü.M. neu die Fassadenhöhe festgelegt. Gegenüber den Mitwirkungsexemplaren wird zudem für die ZöN H „Friedhof mit Aufbahrungs- und Abdankungshalle Seidenberg“ neu eine Fassadenhöhe von 10.0 m festgelegt (siehe Seite 6).
- Im Rahmen der Bearbeitung ist aufgefallen, dass mit den reduzierten Bestimmungen für die ZöN P „Sportanlage Füllerich“ ausschliesslich Traglufthallen erstellt werden könnten, was so nicht beabsichtigt ist. Gerade diese Bauform ist aus energetischer Sicht nicht mehr zeitgemäss. Die Erwähnung von Traglufthallen wird gestrichen, dafür wird eine Fassadenhöhe – analog ZöN S „Allmendingenweg“ – von 14.0 m vorgeschrieben.
- Die Vorlage wird in Bezug auf die ZöN Y angepasst, damit sie besser auf die aktuelle bauliche und betriebliche Situation und deren rechtliche Sicherung abgestimmt ist. Es wird in Bezug auf die Festlegung im Baureglement lediglich die Höhe der Gebäude neu bestimmt.
- Innerhalb der Wohn- und Wohn-/Gewerbezone wird die Körnigkeit der Bauten und Anlagen im Zonenplan und Baureglement (Art. 32.1) über eine bautypologische Fläche (btF) definiert und festgelegt. Innerhalb einer ZöN wird diese Bestimmung – wo dies ortsbaulich zweckmässig erscheint, ebenfalls festgelegt. In den übrigen ZöN wird die Bestimmung gestrichen.
- Ergänzend muss auch der Grundsatzartikel angepasst werden: Die generelle Einschränkung auf lediglich geringfügige bauliche Anpassungen ist eine zu markante Einschränkung auch gegenüber der bisher gültigen Ordnung und würde dem Zweck der Revision zuwiderlaufen. Wo die baulichen Veränderungen nur geringfügig sein dürfen, wird dies im spezifischen Einzelartikel eingeschränkt.
- Die Eingang formulierte Bestimmung in den ZöN-Vorschriften bezüglich des Strassen- oder Grenzabstands lässt betreffend den grossen Grenzabstand (gGA) Raum für Spekulationen zu. Es wird eine klärende Formulierung wie folgt festgelegt: „Wo keine Strassen- und anderslautenden Grenzabstände festgelegt sind gilt ein Strassen- oder allseitiger Grenzabstand von 5.0 m.“

3.5 Mitwirkungsbeiträge zu „Revision Baulinienpläne“

Die sieben Eingaben, die auf dem Mitwirkungsfragebogen basieren, bestätigen ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage. Es gibt keine geäusserten Anliegen und Kommentare.

3.5.1 Zwischenfazit

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde eine Unterschreitung des Waldabstandes im Gebiet Meisenweg ersucht. Dies löste eine erneute Überprüfung der Planung aus mit dem Ergebnis, dass die Waldbaulinie im Bereich Meisenweg neu auf der Grenze der Grünzone zur Wohnzone zum Liegen kommt.

3.6 Mitwirkungsbeiträge zu „Festlegung Gewässerräume“

Die sieben Eingaben, die auf dem Mitwirkungsfragebogen basieren, bestätigen ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage.

3.6.1 Geäusserte Anliegen und Kommentare

- Aufhebung Lötchenbach wird akzeptiert wegen ökologischer Bedeutungslosigkeit. Beim Schnittpunkt Lötchenbach / Stampflochbach soll die Schaffung eines Weihers geprüft werden. Freilegung des Lötchenbachs bis zum Stampflochbach technisch prüfen; Inanspruchnahme von Subventionen. Vernetzung und Verträglichkeit Amphibienwanderung prüfen. Aus Projekt heraus ergibt sich Gewässerraumreduktion. Führung Stampflochbach überdenken im Hinblick auf Freilegung, insbesondere Hargarten und unterhalb des Geschiebesammlers. Abführung von Sauberwasser im Einzugsgebiet des Lötchenbachs wieder in den Bach. (3)
- Das Gümligentäl sei ein Trockental, das kein ständiges Gewässer („Stampflochbach“) speise sondern lediglich ein gefasste Quelle, die historisch über Grundbucheinträge (Durchleitungs- und Quellrecht) und Plandarstellungen belegt sei. Eine grundeigentümerverbindliche Festlegung als Gewässer würde zu Nutzungseinschränkungen führen, stelle einen Eingriff ins Eigentumsrecht dar und sei nicht rechtmässig. (1)

3.6.2 Zwischenfazit

- Ein Weiher ist nicht Gegenstand der aktuellen Vorlage, in der es darum geht, die bestehenden Gewässer räumlich zu sichern, nicht aber neue anzulegen. Eine solche Massnahme könnte nur über den Richtplan Landschaft hergeleitet werden. Der konkrete Vorschlag kollidiert mit dem wichtigsten Projekt zur Innenentwicklung der Gemeinde. Auch hier gilt: Die Errungenschaft der Innenentwicklung ist es, den Landschaftsverbrauch zu bremsen. Daher sollten bei Innenentwicklungsprojekten keine allfälligen Sekundärziele das Hauptziel einer guten baulichen Ausnutzung des Landes behindern.
- Eine Verlegung des Gewässerraums im Bereich Grünzone Hargarten im Hinblick auf eine spätere Verlegung und Öffnung des Baches neben die Dorfstrasse wird als Anregung in die Planung aufgenommen.

3.7 Mitwirkungsbeiträge zu „Digitaler Zonenplan“

Die sieben Eingaben, die auf dem Mitwirkungsfragebogen basieren, bestätigen ihr Einverständnis mit der Planungsvorlage. Es gibt keine geäusserten Anliegen und Kommentare.

3.7.1 Zwischenfazit

Die Massnahme wird unverändert weiterverfolgt.

4 Gesamtfazit und Auswirkungen auf die Planungsvorlagen

Die wenigen aber weitgehend fundierten Mitwirkungseingaben haben zu Anpassungen der Vorlagen auf den Vorprüfungsstand in folgenden Punkten geführt:

- Generell
 - Zum besseren Verständnis der Messweise der Höhe eines Gebäudes wird anstelle der Gebäudehöhenkote m.ü.M. für die ZPP „Turbenweg“ und ZPP „Schürmattstrasse“ sowie bei allen ZöN neu die Messweise der Fassadenhöhe eingeführt. Im Anhang werden die Definitionen und Skizzen zu den Begriffen und Messweisen (Auszug BMBV) aufgeführt.
- Massnahme „ZPP Turbenweg“
 - Die Anregung zur Anpassung des Zweckartikels wird angepasst für einen attraktiven, vielseitig nutzbaren Zentrumsbereich.
 - Die Vorgabe einer Begrünung von Flachdächern wurde in den ZPP-Artikel noch aufgenommen. Der Vorschlag zur Beschränkung oberirdischer Parkplätze auf den Bereich Moosstrasse / Füllerichstrasse wird übernommen.
- Massnahme „ZPP und ÜO Schürmattstrasse“
 - Im beschränkten Masse wird Verkaufsnutzung zugelassen, insbesondere, wenn diese sich am Bedarf der umliegenden Quartiere orientiert.
 - Die Abstandsregelung zur Autobahn A6 wird präzisiert.
 - Die maximale Gebäudehöhenkote wird um weitere 2.0 m auf 581.5 m.ü.M. erhöht. Zum besseren Verständnis der Messweise der Höhe eines Gebäudes wird jedoch anstelle der Gebäudehöhenkote neu die Fassadenhöhe festgelegt (siehe Seite 6). Im ZPP-Artikel wird folglich eine Fassadenhöhe von 25.5 m festgelegt (inkl. Reserve von 1.2 m).
- Massnahme „Revision ZöN-Vorschriften“
 - Der Grundsatzartikel muss angepasst werden: Die generelle Einschränkung auf lediglich geringfügige bauliche Anpassungen entfällt. Wo die baulichen Veränderungen nur geringfügig sein dürfen, wird dies im spezifischen Einzelartikel eingeschränkt.
 - Wo keine Strassen- und anderslautenden Grenzabstände festgelegt sind gilt ein Strassen- oder allseitiger Grenzabstand (5.0 m).
 - Innerhalb der ZöN wird die bautypologische Fläche (btF) – wo dies ortsbaulich zweckmässig erscheint, festgelegt. In den übrigen ZöN wird die Bestimmung gestrichen.
 - Der Artikel der ZöN Y wird nicht grundsätzlich erneuert, sondern nur im Hinblick auf die Fassadenhöhe angepasst (12.0 m).
 - Der Artikel der ZöN H wird nicht grundsätzlich erneuert, sondern nur im Hinblick auf die Fassadenhöhe angepasst (10.0 m) ergänzt.
 - Füllerich: Keine Traglufthalle, dafür Beschränkung der Fassadenhöhe auf 14.0 m.

- Massnahme „Revision Baulinienpläne“
 - Die Waldbaulinie im Bereich Meisenweg wird neu auf die Zonengrenze zwischen der Grün- und Wohnzone verlegt.
- Massnahme „Festlegung Gewässerräume“
 - Der Gewässerraum im Bereich Grünzone Hargarten wird gegen die Grünzone verlegt.

Damit führten die Eingaben zu einigen Verbesserungen der Vorlage. In anderen Fällen traten Fragen und Unsicherheiten der Bevölkerung zu Tage, die mit den Erläuterungen und Antworten geklärt werden konnten. Die konstruktiven Eingaben seien an dieser Stelle verdankt.

5 Anhang

- a) Publikation Anzeiger Region Bern
- b) Tabellarische Darstellung der Mitwirkenden

a) Publikation Anzeiger Region Bern

Anzeiger Region Bern
Postfach 5113
CH-3001 Bern

Bestätigung amtliche Mitteilung (MUR17291004)

Erscheinungsdaten: 18.10.2017 **Kategorie:** Muri b. Bern

Zonenplan- und Baureglementsänderungen im Rahmen der Ortsplanungsstrategie 2013+

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Der Gemeinderat von Muri bei Bern bringt, gestützt auf Artikel 58 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985, das dritte Paket von Nutzungsplanungsteilrevisionen zur öffentlichen Mitwirkung.

Es beinhaltet die Massnahmen

- Zone mit Planungspflicht Turbenweg
- Zone mit Planungspflicht und Überbauungsordnung Schürmattstrasse
- Revision der Vorschriften der Zonen für öffentliche Nutzungen
- Revision der Baulinienpläne
- Festlegung der Gewässerräume
- Digitaler Zonenplan

Die Unterlagen liegen vom 18. Oktober 2017 bis 17. November 2017 in der Bauverwaltung, Gemeindehaus Thunstrasse 74 in 3074 Muri bei Bern öffentlich auf und können während der Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Zusätzlich können Unterlagen unter www.muri-guemligen.ch > Ortsplanung Muri-Gümligen eingesehen werden.

Während der Auflagefrist kann jedermann schriftlich und begründet Einwendungen erheben und Anregungen unterbreiten. Eingaben sind an die Einwohnergemeinde Muri bei Bern, Thunstrasse 74, 3074 Muri bei Bern, zu richten. Um die Mitwirkung zu erleichtern, steht ein Fragebogen zur Verfügung.

In der Sache wird am Donnerstag, 26. Oktober 2017, im Zeitraum 18:00 Uhr bis 20:00 Uhr in der Gemeindeverwaltung, Thunstrasse 74, 3074 Muri bei Bern, eine öffentliche Fragestunde angeboten. Es wird um eine vorgängige Eingabe der Fragen per E-Mail über die Adresse bauverwaltung@muri-guemligen.ch eingegeben werden.

Anhang b) Tabellarische Darstellung der Mitwirkenden

Nr.	Mitwirkender / Organisation	Vertreter	Adresse
1	Privatperson		
2	Privatperson		
3	Trägerschaft Lötschenbach	Gautschi, Stefan	Wiesenstrasse 8, 3073 Gümligen
4	Forum Muri-Gümligen	Siegenthaler Muine, Gabriele	Beethovenstrasse 19, 3073 Gümligen
5	Losinger Marazzi AG	Schrödl, Harald u.a.	Wankdorfallee 5, 3014 Bern
6	Privatperson		
7	Privatperson		
8	Aktion Muri-Gümligen	Stäheli, Katharina	Worbstrasse 206, 3073 Gümligen
9	IG grünBLEIBTgrün	Stäheli, Katharina	Worbstrasse 206, 3073 Gümligen
10	Privatperson		
11	Privatperson		
12	E. Bigler Transporte AG	Bigler, E. u.a.	Feldstrasse 55, 3073 Gümligen