

Änderungen Zonenplan und Baureglement im Gebiet Siloah und Bahnhof Gümligen (Ortsplanungsrevision 1. Schritt)

1 AUSGANGSLAGE

Am 17. Mai 2009 lehnten die Stimmberechtigten die Ortsplanungsrevision 2006/09 ab. Somit gelten als Planungsinstrumente weiterhin der Zonenplan und das Baureglement von 1994. Durch Befragungen, Besprechungen, Anhörungen von Parteidelegationen und Konsultation der Fachleute des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) kam der Gemeinderat zum Schluss, die planerische Entwicklung der Gemeinde schrittweise zu vollziehen. Priorität haben dabei Vorhaben, die sachlich und zeitlich dringend sind.

Der Gemeinderat hat folgende vier Schritte festgelegt:

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1. International School of Berne | Volksabstimmung 13. Juni 2010 |
| 2. Alte Teigwarenfabrik (Mattenhof Ost) | Volksabstimmung 2. Hälfte 2010 |
| 3. Totalrevision Baureglement und Zonenplan | Volksabstimmung 1. Hälfte 2012 |
| 4. Überbauung Schürmatte | Volksabstimmung 2013/14 |

Der erste Schritt, die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für die International School of Berne (ISB), bedingt Anpassungen des Zonenplans sowohl im Gebiet Siloah Süd als auch im Gebiet Bahnhof Gümligen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2006/09 war dieser Teil weitgehend unbestritten. Es wurden insbesondere auch keine Einsprachen eingereicht.

2 GEBIET SILOAH SÜD

2.1. International School of Berne

Die bereits heute in unserer Gemeinde an der Mattenstrasse angesiedelte ISB hat grosse Raumprobleme. Um wenigstens einen Teil des zusätzlich benötigten Raumes bereitstellen zu können, hat die ISB im Sommer 2008 als Provisorium einige Container aufstellen können, die als Schul- und Büroräumlichkeiten dienen. Die für den Wirtschafts- und Bildungsstandort Bern äusserst wichtige Schule ist dringend darauf angewiesen, möglichst bald neue Gebäulichkeiten beziehen zu können, welche eine Erhöhung der Schülerzahlen von heute unter 300 auf rund 450 Studenten sowie eine zukunftsorientierte Unterrichtsgestaltung zulassen. Zusammen mit der Burgergemeinde Bern als Landeigentümerin und der Einwohnergemeinde Muri als Planungsbehörde ist

es nach aufwändigen Abklärungen gelungen, im Bereich Siloah Süd eine Landfläche im Halt von rund 5,15 Hektaren zu finden, welche die ISB im Baurecht übernehmen kann. Dort will sie ein neues Schulgebäude und eine Sportanlage mit Spielfeld und 3-fach-Turnhalle erstellen. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich ab Worbstrasse über den Allmendingenweg. Entsprechende Massnahmen zur Durchsetzung dieser Verkehrsführung werden rechtzeitig getroffen werden. Auch die ÖV-Erschliessung via RBS-Haltestellen Hofgut und Siloah kann als ideal bezeichnet werden. Es zeichnen sich auch interessante Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit andern dort ansässigen Institutionen aus dem Pflege-, Betreuungs- und Schulbereich ab (Energie, Infrastruktur, Technik).

Die ISB strebt eine umweltgerechte Energieversorgung an. Geprüft wird zurzeit namentlich die Nutzung von Abwärme der HACO.

Die Erschliessungskosten werden von der Burgergemeinde Bern als Landeigentümerin übernommen, soweit die anfallenden Kosten nicht durch die ISB als Bauherrin getragen werden müssen.

Das Neubauprojekt der ISB ist in den letzten Monaten weiter entwickelt worden und hat in diesem Zusammenhang auch eine gewisse Redimensionierung erfahren: Das ursprünglich auf der östlichen Seite der Nussbaumallee vorgesehene Spielfeld wird auf die West-Seite zum Schulhaus verlegt und auf die ursprünglich vorgesehene Rundbahn wird verzichtet. Östlich der Nussbaumallee verbleiben lediglich die 3-fach-Turnhalle mit angrenzender 100m-Bahn sowie (zwischen Turnhalle und Gärtnerei Meyer) drei Basketball-Aussenplätze. Die grosse Landfläche zwischen Turnhalle und dem Fussweg über die T 10 zum Hüenliwald bleibt damit bis auf Weiteres in unüberbautem, naturnahem Zustand. Sollte das Schulhaus westlich der Nussbaumallee dereinst aufgrund weiter steigender Nachfrage erweitert werden müssen, würde das Spielfeld auf diesen östlichen Teil verlegt werden (vgl. Situationsplan ISB New Campus 2012, Beilage).

Die 3-fach-Turnhalle soll, nebst Abdeckung der schulischen Bedürfnisse, auch den Sportvereinen der Gemeinde zur Verfügung stehen. Dazu gehört namentlich der Handballklub BSV Bern Muri, welcher seine Spiele und Trainings künftig primär in dieser Halle durchführen wird. Darüber hinaus hat die Gemeinde mit der ISB vertraglich vereinbart, dass die örtlichen Sportvereine während 20 Jahren pro Woche während zehn Stunden die Sporthalle unentgeltlich benützen dürfen. Dieses Recht wurde der Gemeinde eingeräumt im Gegenzug zu ihrer Bereitschaft, die heutigen Gebäude der ISB an der Mattenstrasse in eine Zone WG2 umzuzonen (vgl. Ziffer 3).

2.2.

Stiftungen Aarhus und Nathalie

Die Stiftung Aarhus, Schulungs- und Wohnheim für körperbehinderte Kinder und Erwachsene, sowie die heilpädagogische Tagesschule Nathalie Stiftung sind seit vielen Jahren als direkte Nachbarn an der Nussbaumallee tätig. Diese gemeinnützigen Stiftungen haben beide Ausbaupläne: Die Stiftung Aarhus plant westlich ihres bestehenden Gebäudes eine Nachfolgelösung für die Wohn- und Beschäftigungsgruppen in Grosshöchstetten. Die Nathalie Stiftung, welche per 1. Januar 2008 mit der Michael Stiftung fusioniert hat, plant ihrerseits eine Konzentration ihrer Tätigkeit in Gümligen (Kompetenzzentrum für Autismus und geistige Behinderung), was ebenfalls eine bauliche Erweiterung bedingt. Die Landfläche zwischen den bestehenden Stiftungs-Grund-

stücken und dem Allmendingenweg ist für die Ausbaupläne bestens geeignet. Sie ermöglicht es den beiden Stiftungen insbesondere auch, die Erweiterungen gemeinsam zu planen und Synergien zu nutzen. Auf Begehren des AGR (raumplanerische Überlegungen) wird der ganze Landstreifen zwischen den bestehenden Stiftungs-Grundstücken und dem Allmendingenweg eingezont. Effektiv baulich genutzt wird aber auf absehbare Zeit nur ein Teil des neu eingezonten Landes. Planerisch werden diese Entwicklungsmöglichkeiten durch eine Erweiterung der bereits bestehenden ZÖN U erreicht.

3

GEBIET BAHNHOF GÜMLIGEN

Der jetzige Standort der ISB an der Mattenstrasse wird bezüglich Nutzung den umliegenden Zonen angepasst: Vorgeschlagen wird die Umzonung der heutigen ZÖN S in eine zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2. Damit wird eine Einpassung von Neubauten ins bestehende Quartier angestrebt.

Die bisherige Zone S1 an der Bahnhofstrasse soll in Fortsetzung des östlich angrenzenden Areals in eine Arbeitszone A1 umgezont werden mit den gleichen Gebäudehöhen und Gebäudelängen von 10m resp. 80m. Sie entspricht damit wieder dem Stand des ursprünglichen Zonenplans 1994, dessen Änderungen seinerzeit erfolgten, damit die Schule das ehemalige Lagergebäude der Firma Geelhaar AG für ihre Zwecke nutzen konnte.

Die ISB ist im Rahmen ihrer "Aussiedlung" gezwungen, den Wert der Parzellen an der Mattenstrasse liquid zu machen bzw. diese zu verkaufen. Die vorgeschlagene Umzonung ermöglicht dieses Vorgehen. Im Gegenzug erhält die Gemeinde ein unentgeltliches Benützungsrecht an der neuen 3-fach-Turnhalle (vgl. Ziffer 2).

4

LÄRMSITUATION

Zur Beurteilung der Lärmbelastigungen im Gebiet Siloah wurde durch ein spezialisiertes Büro ein lärmtechnisches Gutachten erstellt. Die Schlussfolgerungen daraus lauten:

Die Lärmprognosen zeigen, dass entlang des Autobahnzubringer Muri, sowie entlang der SBB Linie Bern – Thun die massgebenden Grenzwerte im Baulinienabstand zum Teil deutlich überschritten werden.

Im Perimeter der ZÖN S kann aufgrund der vorgesehenen Nutzung (Schul- und Sportanlage) mit einer geschickten Disposition der Baukörper resp. Anordnung von nicht lärmempfindlichen Nutzungen auf die Lärmsituation reagiert werden, so dass die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.*

Im Perimeter der ZÖN U sind die Grenzwertüberschreitungen für Wohnnutzung deutlich. Im Gegensatz zur ZÖN S3 gelten hier die Grenzwerte der ES II, zudem ist aufgrund der möglichen Wohnnutzung der kritischere Nachtwert massgebend. Lärmschutzmassnahmen entlang der Bahnlinie dürften aufgrund der max. möglichen Bebauungshöhe und den deutlichen Grenzwert-*

ausdrücklichen Zustimmung des AGR zu diesem Vorgehen, konnte diesem Einwand nicht gefolgt werden. Eventualiter beantragte er, die Vorlage sei auf die Einzonung eines Baufeldes für die Unterbringung der ISB im Siloah sowie auf die Aufnahme entsprechender baupolizeilicher Vorschriften ins Baureglement 94 zu begrenzen. Da die ISB gezwungen ist, den bisherigen Standort verkaufen zu können (vgl. Ziffer 3) und dies nur bei einer vorgängigen Umzonung dieses Standortes möglich ist, kann dieses Eventualbegehren nicht umgesetzt werden. Das AGR wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über diese Einsprache zu befinden haben.

7 **ÄNDERUNGEN ZONENPLAN**

Die Umsetzung der Vorhaben ISB, Aarhus und Nathalie bedingen folgende Änderungen des Zonenplans:

- Neue Nutzungszone ZöN S anstelle der Landwirtschaftzone im Siloah (Projekt ISB)
- Erweiterung der bestehenden ZöN U im Siloah (Nathalie-Stiftung, Aarhus)
- Präzisierung des Strassenanschlusses des Allmendingenwegs in die Worbstrasse im Gebiet Siloah
- Umwandlung der heutigen ZöN S in eine WG2 an der Mattenstrasse Gümligen
- Umwandlung der heutigen ZöN S1 in eine A1 an der Bahnhofstrasse Gümligen

(s. Beilage)

8 **ÄNDERUNGEN BAUREGLEMENT**

Die Umsetzung der Vorhaben ISB, Aarhus und Nathalie bedingen folgende Änderung des Baureglements:

Art. 62 des Baureglementes für die ZöN S* und die ZöN U*

(s. Beilage)

9 **PLANUNGSMEHRWERT**

Auf der Basis des vom Parlament am 19. Juni 2007 beschlossenen Reglements über den Ausgleich von Planungsmehrwerten wurden im Zusammenhang mit der Aussiedlung der ISB zwei Verträge abgeschlossen.

Der heutige Standort der ISB befindet sich in einer ZöN. Die ISB ist gezwungen, den Geldwert dieser Parzelle liquid zu machen, um aussiedeln zu können. Eine ZöN kann auf dem Markt kaum verwertet werden. Aus diesem Grund soll der heutige Standort in eine Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse (WG2) umgezont werden. Die Gemeinde partizipiert am entsprechenden Mehrwert, indem sie in der 3-fach-Turnhalle, welche am neuen Standort im Bereich des Siloah entstehen soll, während 20 Jahren pro Woche während 10 Stunden ein unentgeltliches Benützungsrecht in der Halle eingeräumt erhält. Mit dieser Regelung entfällt eine finanzielle Abgeltung. Der Gemeinderat erachtet diese Lösung angesichts der knappen Turnhallenkapazität als sehr sinnvoll.

Der zweite Vertrag betrifft ebenfalls die ISB, allerdings den neuen Standort. Dieser wird von der Landwirtschaftszone neu in eine Zone für öffentliche Nutzung im Privateigentum (ZöN S) umgezont. Grundeigentümerin ist die Burgergemeinde Bern. Mit der BG Bern konnte ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen werden, welcher die BG verpflichtet, sämtliche Erschliessungskosten zu übernehmen, soweit die anfallenden Kosten nicht durch die ISB bzw. die Stiftungen Aarhus und Nathalie als Bauherren getragen werden müssen. Die Erschliessungskosten belaufen sich insgesamt auf rund CHF 1,4 Mio. Franken.

10

TERMINPLAN

17. August 2009	Grundsatzbeschluss Gemeinderat
18. August - 15. September	Erarbeitung Vorlage (inkl. Abstimmung mit AGR)
15. September - 2. Oktober	Vorprüfung AGR
24. September	Planungs- und Verkehrskommission
28. September	Gemeinderat
14. Oktober - 13. November	Mitwirkungsverfahren / 1. öffentliche Auflage
Ende November	Einspracheverhandlungen
21. Dezember / 4. Januar 2010	Gemeinderat
19. Januar	Behandlung im Parlament
(Februar 2010	Reserve für evtl. 2. öffentliche Auflage)
13. Juni 2010	Volksabstimmung
Juli 2010	Einreichung beim Kanton zur Genehmigung

11

ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeinderat dem Parlament, zuhanden der Stimmberechtigten folgenden

Beschluss

zu fassen:

1. Die Änderung von Art. 62 Baureglement und die damit verbundenen Anpassungen des Zonenplans werden erlassen.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Muri bei Bern, 21. Dezember 2009

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Hans-Rudolf Saxer Karin Pulfer

Beilagen:

1. Änderungen Baureglement im Gebiet Siloah vom 21.12.2009
2. Änderungen Zonenplan im Gebiet Siloah und Bahnhof Gümligen vom 21.12.2009
3. Situation International School Berne New Campus 2012
4. Mitwirkungsbericht vom 21.12.2009