

Änderung Überbauungsplan Zentrum Bahnhof Gümligen ("Alte Teigi")

1 AUSGANGSLAGE

Die aktuelle Situation am Bahnhof Gümligen präsentiert sich in Teilbereichen seit längerer Zeit unvorteilhaft. Dies ist umso bedauerlicher, als es sich um einen erstklassigen Standort an zentraler Lage in Gümligen handelt, welcher das Erscheinungsbild der Gemeinde massgeblich mitprägt. Der Grundeigentümer und die Gemeinde sind bestrebt, alle Vorkehrungen zu treffen, die eine möglichst rasche Änderung des unbefriedigenden Zustandes erlauben. Um diese Bestrebungen umsetzen und die gesteckten Ziele erreichen zu können, muss die Überbauungsordnung angepasst werden.

Die vorliegende Änderung der Überbauungsordnung bildet gemäss Beschluss des Gemeinderats vom August 2009 den zweiten von insgesamt vier Schritten, mit welchen die Ortsplanungsrevision (OPR) realisiert werden soll. Der Ablauf der OPR gestaltet sich wie folgt:

- | | |
|---|---|
| 1. Gebiet Siloah / Bahnhof Gümligen
(International School of Berne etc.) | vom Volk am 13. Juni 2010
angenommen |
| 2. Zentrum Bahnhof Gümligen
("Alte Teigi") | Volksabstimmung am
28. November 2010 |
| 3. Totalrevision Baureglement und
Zonenplan | Volksabstimmung 1. Hälfte 2012 |
| 4. Überbauung Schürmatte | Volksabstimmung 2013/14 |

2 HEUTIGE ÜBERBAUUNGSORDNUNG

Gestützt auf ein Richtprojekt, das aus einem Wettbewerb für die Gestaltung und Überbauung des Areals um den Bahnhof Gümligen hervorging, wurde die Überbauungsordnung "Zentrum Bahnhof Gümligen" erarbeitet und von den Stimmberechtigten der Gemeinde Muri bei Bern am 7. Juni 1998 gutgeheissen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigte in der Folge die Überbauungsordnung (ÜO) am 24. Dezember 1998.

Im westlichen Teil des Überbauungsperimeters wurde in einem ersten Schritt bereits vor mehreren Jahren das Dienstleistungszentrum Mattenhof mit Büros, Restaurant und dem Mattenhofsaal (Gemeindesaal) erstellt. Für den östlichen Teil, beinhaltend die Baufelder B und C3 (vgl. Situationsplan neues Richtprojekt), wurde ebenfalls ein Bauprojekt erarbeitet und die entsprechende Baubewilligung im Jahr 2001 erteilt. Das baubewilligte Projekt erwies sich jedoch unter anderem aufgrund der ungünstigen Geometrie als

nicht marktfähig, die Baubewilligung lief aus. Auf den Baufeldern B und C3 wurde deshalb bisher noch keine Neubebauung realisiert. Dies ist auch der Grund, weshalb die Aussenraumgestaltung (Bahnhofplatz) bis heute noch nicht abgeschlossen werden konnte.

3 NEUES RICHTPROJEKT

Im Jahr 2007 beauftragte der Grundeigentümer drei Architekturbüros, das Potential des Grundstücks mittels einer Neuplanung mit Schwergewicht auf Wohnnutzung auszuloten. 2008 erhielt die Rykart Architekten AG, Gümli- gen, den Auftrag, ein Richtprojekt als Basis für die Änderung der ÜO aus- zuarbeiten.

Das heute vorliegende Richtprojekt berücksichtigt die Vorstellungen des Grundeigentümers ebenso wie die Anliegen der Gemeinde Muri bei Bern. Es ist das Resultat eines intensiven Dialogs zwischen Gemeinde, Kanton und Grundeigentümer. Der Gestaltungsausschuss der Gemeinde beschäf- tigte sich an 3 Sitzungen mit dem Geschäft und empfahl das Vorprojekt an seiner Sitzung vom 27. Januar 2009 zur Weiterbearbeitung. Das nun vor- liegende Richtprojekt präsentiert sich mit differenzierten Gebäudevolumen und einer deutlich geringeren Ausnützung gegenüber dem bewilligten Vor- gängerprojekt. Es löst eine Änderung der rechtskräftigen Überbauungsord- nung für den Perimeter der Baufelder B und C3 aus.

Modellfoto gemäss ÜO alt



Modellfoto neues Richtprojekt



4 PROJEKTBSCHRIEB NEUES RICHTPROJEKT

Wie der nachfolgenden Gegenüberstellung entnommen werden kann, redu- ziert das neue Richtprojekt die Nutzungsdichte erheblich und legt neu ein Schwergewicht auf das Wohnen.

Kennzahlen Projekt 2001 und Richtprojekt 2009

Nutzung Projekt	2001	2009
Wohnen	130 m ²	4'010 m ²
Dienstleistung/Verkauf	2'000 m ²	710 m ²
Büro/Dienstleistung	8'920 m ²	1'920 m ²
Total BGF (Bruttogeschossfläche)	11'050 m ²	6'640 m ²

Diese Nutzungsumlagerung macht aus Sicht von Kanton, Region und Ge- meinde Sinn. Das Gebiet um den Bahnhof Gümli- gen wurde vom Kanton im Jahr 2008 aus dem Programm der wirtschaftlichen Entwicklungsschwer-

punkte (ESP) entlassen. Einer vermehrten Wohnnutzung steht damit nichts im Weg. Aus Sicht der Region ist dem soeben in die öffentliche Mitwirkung geschickten Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland zu entnehmen, dass die zukünftige Wohnraumentwicklung vor allem an Standorten in der Kernagglomeration stattfinden soll, die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind. Der Standort Bahnhof Gümligen erfüllt diesen Anspruch in hohem Mass. Die Erstellung zusätzlicher Wohnungen trägt ferner dem Umstand Rechnung, dass in unserer Gemeinde mit einem Leerwohnungsbestand von lediglich 0,21 % ein ausgeprägtes Wohnungsmanko besteht.

Die vorgesehene Nutzung auf den Baufeldern B und C3 präsentiert sich wie folgt:

Baufeld B

Das neue Richtprojekt sieht für Baufeld B zwei Baukörper vor, welche sich um einen Innenhof gruppieren. Der südliche Bau präsentiert sich zum Bahnhofplatz 5-geschossig, zur Schulhausstrasse weist er 3 Geschosse auf, gegen den Innenhof ist er ebenfalls 5-geschossig, wobei für die beiden obersten Geschosse ein attikaartiger Rücksprung vorgesehen ist. Das zum Bahnhofplatz orientierte Erdgeschoss ist für Verkaufsflächen vorgesehen. Das 1. und 2. Obergeschoss soll für eine Büronutzung und das 3. und 4. Obergeschoss für eine Wohnnutzung bereitgestellt werden. Das nördliche Gebäude ist zur Schulhausstrasse 3-geschossig und erhöht sich im nord-westlichen Bereich des Baufeldes B auf 5 Geschosse. Dieser Baukörper ist vollständig für Wohnnutzung bestimmt. Der Innenhof zwischen den beiden Baukörpern wird als Aussenraum für die Mieter des Gebäudekomplexes gestaltet.

Das Richtprojekt geht von der Erstellung von 33 vielfältig nutzbaren Wohnungen auf einer Fläche von 4'010 m² aus (22 x 3 ½ Zimmer, 6 x 4 ½ Zimmer und 5 x 2 ½ Zimmer).

Die relativ kleine Fläche für Verkaufsnutzungen richtet sich primär an ÖV-orientierte Nutzungen (Coiffeur, Bäckerei o.ä.).

Das Baufeld B weist ein Untergeschoss auf, welches Lager- und Keller-räume für die Mieter sowie 50 Einstellhallenplätze anbietet. Gegenüber dem baubewilligten Projekt wurde auf das zweite Untergeschoss verzichtet. Als Option kann das Untergeschoss bis unter das Baufeld C3 ausgedehnt und um zusätzliche 25 Parkplätze erweitert werden. Die Zufahrt der Einstellhalle erfolgt über die Schulhausstrasse. Entlang der Schulhausstrasse ist eine Längsparkierung für 7 Besucher- und Kurzzeit-Parkplätze vorgesehen. Weitere 4 Aussenparkplätze werden dem Baufeld C3 zugeordnet. Die Parkplatzzahl beträgt somit 61 - 86 Plätze. Zum Vergleich: Das baubewilligte Projekt aus dem Jahr 2001 sah deren 120 vor.

Baufeld C3

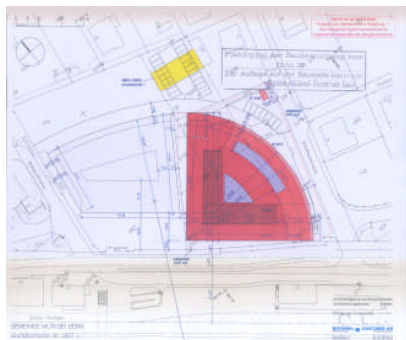
Das Richtprojekt sieht für Baufeld C3 einen 2-geschossigen Baukörper mit einem Attikageschoss vor. Gemäss Richtprojekt sind hier drei Wohnungen vorgesehen.

Gemäss geltenden Vorschriften sind innerhalb der gesamten Überbauungsordnung inkl. bestehendes Dienstleistungszentrum Mattenhof 20% bis 30% Wohnnutzung zu realisieren. Dies entspricht in Relation zu den bereits erstellten Nutzungen und dem Richtprojekt einer Bandbreite

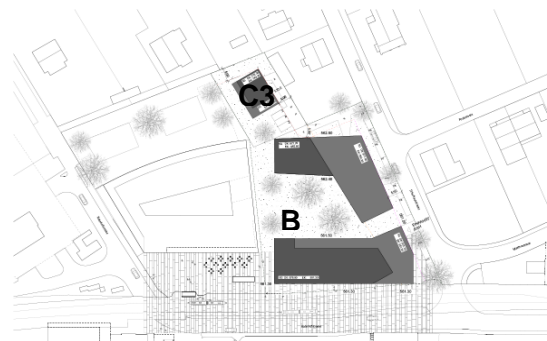
von 2'900 m² bis 4'370 m². Innerhalb dieser Bandbreite sind Anpassungen beim definitiven Projekt möglich. Mit einer vorgesehenen Wohnnutzung von 4'010 m² liegt das Richtprojekt sehr nahe an der oberen Bandbreite, was aus Sicht der Gemeinde erwünscht ist.

Der Grundeigentümer sicherte den Behörden zu, die Realisierung dieses Projekts – sofern die Änderung der Überbauungsordnung auf ein gutes Echo stösst – unverzüglich in die Wege zu leiten.

Situationsplan des ehemals baubewilligten Projekts gemäss ÜO



Situationsplan neues Richtprojekt



5

DIE NEUE ÜBERBAUUNGSORDNUNG

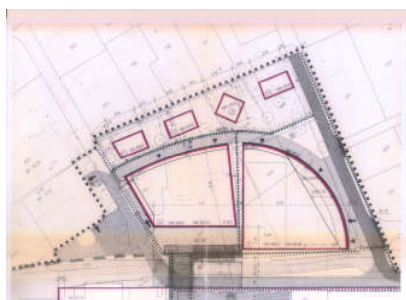
Eine Überbauungsordnung besteht aus den Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan. Die Überbauungsvorschriften bilden gewissermassen das "Baureglement" für das entsprechende Gebiet, der Überbauungsplan ist ein detaillierter Nutzungsplan.

Im vorliegenden Fall werden die **Überbauungsvorschriften** der Ende 1998 genehmigten Überbauungsordnung **unverändert belassen**.

Im **Überbauungsplan** werden einzig die Perimeter der Baufelder B und C3 in der Geometrie den Bedürfnissen des neuen Richtprojektes angepasst. Die Definition der Baufelder erfolgt durch Baulinien ohne Anbaupflicht. Die maximale Dachkote von 580 m.ü.M bleibt unverändert, desgleichen selbstverständlich auch die durch eine Dienstbarkeit festgelegte Höhenbeschränkung für einen Teil des Baufeldes B. Nötig ist die Absenkung der Erdgeschosskote für Baufeld B um 30 cm, damit diese Kote dem Niveau des bestehenden Bahnhofplatzes entspricht. Unverändert bleibt auch die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage, die sich nach wie vor an der Schulhausstrasse befindet.

Der neu zu beschliessende Überbauungsplan befindet sich im Anhang dieser Botschaft.

Überbauungsplan alt



Überbauungsplan neu mit Änderungsperimeter



6 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Der Entwurf der Änderung des Überbauungsplans wurde von Mitte Dezember 2009 bis Mitte Januar 2010 in die öffentliche Mitwirkung geschickt. An der Mitwirkung beteiligten sich vier Organisationen bzw. Unternehmen. Es konnte zusammenfassend eine positive Grundhaltung, aber Kritik in einzelnen Punkten festgestellt werden.

Bezüglich der teilweise kritisierten zusätzlichen Verkehrsbelastung kann festgehalten werden, dass diese wesentlich geringer ausfällt als bei der heute bewilligten Nutzung. Angesichts der hervorragenden Erschliessung des Standorts durch den ÖV darf davon ausgegangen werden, dass ein namhafter Anteil der zusätzlichen Verkehrsbewegungen mittels ÖV (S-Bahn, Tramlinie G, Bus RBS) abgedeckt werden wird.

Gestützt auf die Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung mussten am unterbreiteten Überbauungsplan keine Änderungen vorgenommen werden.

7 VORPRÜFUNG

Nach Auswertung der öffentlichen Mitwirkung wurde die Planungsvorlage dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung unterbreitet. In seinem Vorprüfungsbericht vom 4. Mai 2010 hat das AGR die unterbreitete Planung in einem positiven Sinn gewürdigt. Die vom AGR verlangten zusätzlichen Abklärungen und geringfügigen Anpassungen wurden vorgenommen.

8 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die öffentliche Auflage des geänderten Überbauungsplans "Zentrum Bahnhof Gümligen" erfolgte vom 9. Juni bis zum 8. Juli 2010. Es wurden zwei Einsprachen von Privatpersonen eingereicht, welche eine Vergrößerung des Grenzabstands zum Baufeld C3 um jeweils einen Meter verlangten. In Anbetracht des Umstandes, dass die neue Planung bereits eine Vergrößerung des Grenzabstands gegenüber der heutigen rechtskräftigen Planung vorsieht, konnte diesem Anliegen anlässlich der Einigungsverhandlung nicht Rechnung getragen werden. Das AGR wird anlässlich der Genehmigung des neuen Überbauungsplans über diese zwei Einsprachen zu befinden haben.

9 ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, zuhanden der Stimmberechtigten folgenden

Beschluss

zu fassen.

Die Änderung des Überbauungsplans Zentrum Bahnhof Gümligen ("alte Teigi") wird erlassen.

Muri bei Bern, 30. August 2010

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident: Die Sekretärin:

Hans-Rudolf Saxer Karin Pulfer

Anhang: Änderung des Überbauungsplans Zentrum Bahnhof Gümligen ("alte Teigi")

Umfangreiche ergänzende Unterlagen können unter www.muri-guemligen.ch (Aktuelles → Änderung ÜO alte Teigi) eingesehen bzw. heruntergeladen werden.