

## Entwicklung 'Tannental', Masterplan und Werkstattbericht, Kenntnisnahme

### 1 AUSGANGSLAGE

Im Rahmen der Überprüfung der Ortsplanungsvorgaben erkannte der Gemeinderat, dass das Gebiet 'Tannental' eine der letzten Möglichkeiten bietet, weitgehend konfliktfrei störendes Gewerbe anzusiedeln. Im von ihm in seiner Sitzung vom 10. Januar 2016 genehmigten *Räumlichen Leitbild* wird denn auch – als Leitbildthema 17 – festgehalten: "Das Tannental wird als Standort für kleinstrukturiertes Gewerbe, für die Verlagerung von Gewerbebetrieben aus den Zentren und in Teilbereichen als Wohngebiet weiterentwickelt."

Demzufolge sollte dieses Gebiet als Ausweichstandort für zentrale Entwicklungsgebiete (z.B. 'Lischenmoos') dienen, bei denen es im Schwerpunkt um die Schaffung von Wohnraum geht. Bestehende Gewerbebetriebe könnten so in der Gemeinde bleiben, wenn auch an einem anderen Standort (Nähe Autobahnanschluss). Schliesslich ist das 'Tannental' auch im Regionalen Gesamtverkehr- und Siedlungskonzept (RGSK) verankert, was die Einzonung – insbesondere für Arbeitsnutzungen – erleichtert.

Der Gemeinderat erkannte zudem, dass auch die heutige Zone mit Planungspflicht (ZPP) 'Tannental I' wesentlichen Erneuerungsbedarf aufweist und dass zwischen der ZPP und der ZÜO 'Tannental' Potenzial für eine Bauzonenerweiterung vorhanden ist (vgl. Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan, heutige LWZ).



Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan (Stand 20.05.2022)

Auch die ehemalige Gärtnerei in der südwestlichen Ecke der ZPP 'Tannental I' harrt nach wie vor einer Nachnutzung. Die übrigen Funktionen innerhalb der heutigen ZPP, wie die Asylunterkunft und Werkhöfe / Materialdepots, runden das Bild eines heterogen genutzten Gebiets ab, das zum Teil grösseres Verdichtungs- und Optimierungspotenzial aufweist.

An der Sitzung vom 19. Dezember 2016 gab der Gemeinderat mit der Sprechung eines Verpflichtungskredits im Rahmen seiner Finanzkompetenz den Startschuss für die ersten Schritte der planerischen Entwicklung des Gebiets 'Tannental', insbesondere innerhalb der ZPP 'Tannental I' (CHF 180'000).

## 2 PLANUNGSPROZESS

Zusammen mit der beauftragten Verfahrens- und Werkstattbegleitung wurden mit den betroffenen Grundeigentümern in mehreren Workshops intensive Gespräche geführt und die individuellen Entwicklungsabsichten geklärt. Aufgrund der Ergebnisse der beiden ersten Workshops wurde die Entwicklung im "Grossbodenacher", das heisst zwischen Kreisel Autobahnzubringer Muri und Asylunterkunft, nicht mehr weiterverfolgt, da bei mindestens einem der betroffenen Grundeigentümer keine Entwicklungsabsichten vorhanden waren (vgl. Kap. 1.3 Werkstattbericht).

Die ZPP 'Tannental I' und der Bereich der Landwirtschaftsfläche zwischen der ZPP und ZÜO 'Tannental' (vgl. Abb. 1) wurden nach dem dritten Workshop als *Kernperimeter* für die Weiterbearbeitung zum Masterplan bestimmt. Die beigezogenen Raumplanungs- und Architekturspezialisten bearbeiteten in diesem Kernperimeter mögliche Bebauungsstrukturen, deren Erkenntnisse schliesslich in den 'Masterplan Tannental' eingeflossen sind (vgl. Beilagen).

Die fünf zentralen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Kernperimeter haben sich gestützt auf einen Zusammenarbeitsvertrag im Jahr 2018 am bisherigen Planungsverfahren mit rund CHF 80'000 wesentlich finanziell beteiligt.

Aufgrund eines scheinbaren Interessenkonflikts bei einem der beteiligten Grundeigentümer im Bereich "Belvedere" kam der Prozess Ende 2018 ins Stocken. Diese Situation führte dazu, dass der Gemeinderat im Jahr 2019 vorerst Abstand von der Genehmigung des Masterplans nahm, auch weil covidbedingt physische Treffen im grösseren Rahmen in den folgenden Jahren nicht mehr möglich waren.

Anfangs Jahr 2022, nach "Beendigung der Covid-19 Situation", nahmen die Planungsverantwortlichen der Gemeinde zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro die Arbeiten am Masterplan wieder auf. Die mittlerweile im Kernperimeter leicht revidierte Planung, insbesondere im Bereich der zukünftigen Wohnnutzung ("Belvedere"), konnte Ende 2022 von sämtlichen betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gutgeheissen werden.

Aufgrund eines Richtungswechsels beim Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) – es verlangte plötzlich grössere Waldabstände für die Baufelder (vgl. Kap. 3.8 Werkstattbericht) – wurde das Entwicklungspotenzial im Gebiet "Belvedere" des Masterplans 'Tannental' noch einmal vertieft überprüft.

An seiner Sitzung vom 20. März 2023 konnte der Gemeinderat nun den Masterplan (Stand 21. Februar 2023) genehmigen sowie den Werkstattbericht vom 1. Februar 2023 zustimmend zur Kenntnis nehmen. Der Gemeinderat hat zudem entschieden, das neue Planungsinstrument im Gebiet 'Tannental' dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen, um so einer breiteren Öffentlichkeit den bisherigen Planungsprozess und aktuellen Stand der Entwicklungsabsichten im Tannental offenzulegen.

### **3 WEITERES VORGEHEN**

Der Gemeinderat sieht nun vor, mit den betroffenen und interessierten Grundeigentümern des Kernperimeters mit Fokus "Belvedere" bis Mitte 2023 das Gespräch zu suchen, um das weitere Vorgehen bzw. den zeitlichen Ablauf für eine Überführung des Masterplans in die Nutzungsplanung zu besprechen. Die planerische Entwicklung im 'Tannental' soll, wenn möglich, in eines der nächsten Massnahmenpakete der Nutzungsplanungsteilrevisionen integriert werden (z.B. Paket 5 oder 6).

### **4 ANTRAG**

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

#### **Beschluss**

zu fassen:

Kenntnisnahme des Masterplans 'Tannental' vom 21. Februar 2023 und des Werkstattberichts 'Tannental' vom 1. Februar 2023.

Muri bei Bern, 30. März 2023

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Corina Bühler

#### **Beilagen:**

1. Masterplan Tannental vom 21. Februar 2023
2. Werkstattbericht Tannental vom 1. Februar 2023