

Nutzungsplanungsrevision (NPTR), Massnahmenpaket 4



Muri bei Bern

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage

12. März 2020

Impressum

_____	Auftrag	Nutzungsplanungsteilrevision (NPTR), Massnahmenpaket 4
_____	Auftraggeberin	Gemeinde Muri bei Bern
_____	Auftragnehmerin	Planteam S AG, Laupenstrasse 2, 3008 Bern
_____	Projektbearbeitung	Projektleitung: Martin Eggenberger, Planteam S AG, martin.eggenberger@planteam.ch
		Mitarbeit und Stv. Projektleitung: Ana Pereira, Planteam S AG, ana.pereira@planteam.ch
		Mitarbeit: Mark Zibell, Planteam S AG, mark.zibell@planteam.ch
_____	Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 2000 seit 11. Juli 1999
_____	Dateiname	mur_Erlaeuterungsbericht_oeA_200312

Inhaltsverzeichnis

1.	Übergeordnete Aufgabestellung und Vorgehen	6
1.1	Ausgangslage	6
1.1.1	Laufende Massnahmepakete	6
1.1.2	Aktuelles 4. Massnahmepaket	7
1.2	Massnahmenkoordination und Darstellung	8
1.2.1	Themenübersicht	8
1.3	Termine	11
2.	Rütibühl-Süd	12
2.1	Ausgangslage	12
2.1.1	Planerische Zielsetzungen	13
2.2	Vorgehen	13
2.3	Bauliches Konzept	13
2.3.1	Städtebau und Architektur	14
2.3.2	Sektoreinteilung	15
2.3.3	Geschosse und Gebäudehöhe	15
2.3.4	Nutzungskonzept	16
2.3.5	Wohnungsangebot und Wohnqualität	17
2.3.6	Bauabstände	17
2.3.7	Freiraumgestaltung und Siedlungsplatz	18
2.3.8	Erschliessung und Entsorgung	19
2.3.9	Parkierung für den motorisierten Individualverkehr	20
2.3.10	Auswirkungen auf das Verkehrsnetz	21
2.3.11	Parkierung Fahrräder und Motorfahräder	21
2.3.12	Nutzungsmass	21
2.3.13	Störfallvorsorge	22
2.4	Planungsrechtliche Umsetzung	24
2.4.1	Aufhebung rechtsgültige ZUeO	25
2.4.2	Erlass Zone mit Planungspflicht (Rütibühl-Süd)	26
2.4.3	Zonenplanänderung	27
2.4.4	Erlass neue Überbauungsordnung	28
3.	Gemeindehaus	31
3.1	Ausgangslage	31
3.1.1	Zielsetzung	32
3.1.2	Grundlagen Ortsbild- und Landschaftsschutz	32

3.2	Vorgehen	33
3.3	Konzept	33
3.3.1	Städtebauliches Konzept	34
3.3.2	Vorplatz	35
3.3.3	Baupolizeiliche Masse und Bauabstände	36
3.3.4	Verkehr	37
3.3.5	Flächenberechnung und Nutzungskonzept	38
3.3.6	Qualitätssicherung	39
3.4	Planungsrechtliche Umsetzung Zone mit Planungspflicht	39
3.4.1	Zone mit Planungspflicht Baureglementsänderung	39
3.4.2	Zonenplanänderung	40
4.	Westliches Zentrum Gümligen	42
4.1	Ausgangslage	42
4.2	Zielsetzung	43
4.3	Rahmenbedingungen Verkehr und Umwelt	44
4.3.1	Motorisierter Individualverkehr	44
4.3.2	Öffentlicher Verkehr	46
4.3.3	Lärmschutz	47
4.3.4	Kataster der belasteten Standorte	49
4.3.5	SBB-Fahrleitungsanlage und Übertragungsleitung	50
4.3.6	Erdverlegte Leitungen BKW	51
4.3.7	Grundwasser und Gewässerschutz	51
4.3.8	Gewässer	52
4.3.9	Störfallvorsorge	53
4.3.10	Geschützt Lebensräume und Naturobjekte	57
4.4	Rahmenbedingung Ortsbild	57
4.5	Planungsrechtliche Umsetzung	59
4.5.1	Änderung Zonenplan	60
4.5.2	Änderungen Baureglement	62
4.5.3	Nachweis unüberbaute Bauzonen	68
5.	Revision ZöN-Vorschriften	69
5.1	Ausgangslage	69
5.2	Zielsetzungen und Umsetzung	69
5.2.1	Fassadenhöhe	69
5.2.2	Anrechenbare Gebäudefläche	70
5.2.3	Grenzabstand (A)	71

5.3	Spezifische Hinweise zu einzelnen ZÖN	72
5.4	Planungsrechtliche Umsetzung	72
5.4.1	Änderungen Baureglement	73
6.	Festlegung Gewässerräume	82
6.1	Ausgangslage	82
6.2	Grundlagen	82
6.2.1	Gewässernetz	83
6.2.2	Ökomorphologie der Oberflächengewässer	83
6.2.3	Potenziell natürlicher Uferraum (PNU)	84
6.2.4	Uferlinie des jährlichen Hochwassers	85
6.2.5	Revitalisierungsplanungen	85
6.2.6	Kantonaler Wasserbauplan Aare (Thun-Bern)	86
6.2.7	Rechtskräftige baurechtliche Grundordnung	87
6.3	Umsetzung der Gewässerräume	89
6.3.1	Grundsätze	89
6.3.2	Berechnung der Gewässerräume	90
6.3.3	Festlegungen der Gewässerräume (Fließgewässer)	91
6.3.4	Verzicht auf Festlegung der Gewässerräume	97
6.3.5	Beurteilung dicht überbaute Gebiete	98
6.3.6	Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraums	101
6.3.7	Festlegung Gewässerräume in der Grundordnung	102
6.3.8	Weitere Baureglementsänderungen	104
7.	Planerlassverfahren	105
7.1.1	Öffentliche Mitwirkung	105
7.2	Vorprüfung	106
7.3	Voranfrage «dicht überbaute Gebiete»	108
7.4	Weitere Stellungnahmen	108
7.5	Öffentliche Auflage	108
7.6	Einigungsverhandlungen	109
7.7	Genehmigung	109

Weitere Unterlagen:

Beilagenverzeichnis und Beilagen 1–6 zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Nutzungsplanungsteilrevision, Massnahmepaket 4)

1. Übergeordnete Aufgabestellung und Vorgehen

1.1 Ausgangslage

In Muri bei Bern wurden im Zeitraum 2006–2012 zwei Ortsplanungsrevisionen (OPR) in Folge vom Volk abgelehnt. Die Gemeinde stand damit vor der Herausforderung, nach den negativen Abstimmungen ihre Entwicklungsfähigkeit zu bewahren bzw. wieder zu erringen. In der Ortsplanung wurde auf diesen Sachverhalt in dem Sinne reagiert, dass die Komplexität des Verfahrens fortan in einzelne Massnahmenpakete aufgeteilt wurde. Da die Planungsabläufe und Zuständigkeiten nicht beeinflussbar waren, mussten die Inhalte den Gegebenheiten angepasst werden. Das heisst, dass die Änderungen in Einzelmassnahmen, sogenannten Nutzungsplanungsteilrevisionen (NPTR), zur Abstimmung und Umsetzung kommen; der Prozess wird auch als «rollende Ortsplanung» bezeichnet.

Die Vorteile liegen in einer besseren Überschaubarkeit für die Bevölkerung. Klar abgrenzbare Themenfelder / räumliche Bereiche machen Konsequenzen und Interessen transparenter und ermöglichen eine klare Abwägung der Vor- und Nachteile.

Die NPTR erfolgen als **Einzelvorlagen**, sind aber abgestimmt auf den übergeordneten Ortsplanungsprozess. Aus Verfahrensgründen durchlaufen mehrere Massnahmenpakete das Planerlassverfahren, parallel oder in unterschiedlichen Zeiträumen.

Die ersten beiden Teilrevisionen wurden am 8. März 2015 und 25. September 2016 durch die Stimmbevölkerung der Gemeinde Muri bei Bern deutlich angenommen.

1.1.1 Laufende Massnahmepakete

Der Gemeinderat gab im Rahmen des dritten Massnahmenpaketes die folgenden sechs Massnahmen mit der öffentlichen Mitwirkung im Jahr 2017 in das Planerlassverfahren nach Art. 58 Baugesetz (BauG):

- Massnahme «Revision ZöN»: Revision Zone für öffentliche Nutzungen, Baureglementsänderung¹,
- Massnahme «Gewässerräume»: Festlegung der Gewässerräume im Baulinienplan¹,
- Massnahme «Turbenweg»: Zone mit Planungspflicht (ZPP),

¹ Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 27. Mai 2019 wird das Planerlassverfahren der zwei Massnahmen «Revision ZöN-Vorschriften» und «Festlegung Gewässerräume» aufgrund der Dringlichkeit der anderen vier Massnahmen des dritten Pakets zurückgestellt. Deren Überarbeitung bzw. Bereinigung erfolgt auf Basis des Vorprüfungsberichts vom 24. Januar 2019 im hier vorliegenden Massnahmepaket 4 Herbst 2019.

- Massnahme «Schürmattstrasse» Zone mit Planungspflicht (ZPP),
- Revision Baulinienpläne,
- Massnahme «Digitaler Zonenplan».

Im darauffolgenden Jahr gab der Gemeinderat wiederum folgende fünf Massnahmen im Rahmen des vierten Massnahmepaketes in das Planerlassverfahren nach Art. 58 Baugesetz (BauG):

- Massnahme «Rütibühl-Süd»: neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnung (UeO),
- Anpassungen Baureglement, obligatorische Änderungen (BMBV)²,
- Anpassungen Baureglement (überobligatorische Änderungen)²,
- Massnahme «Gemeindehaus»: neue Zone mit Planungspflicht (ZPP),
- Massnahme «Westliches Zentrum Gümligen»: neue Zone mit Planungspflicht (ZPP).

Beide Pakete wurden in der oben genannten Zusammensetzung nach der öffentlichen Mitwirkung in die kantonale Vorprüfung gegeben. Im Rahmen deren Auswertung beschloss der Gemeinderat die Pakete, unter Berücksichtigung der Dringlichkeit der Geschäfte, neu zusammenzustellen.

1.1.2 Aktuelles 4. Massnahmepaket

Daher bilden nun folgende fünf Massnahmen das aktuelle, vierte Teilrevisionspaket:

- Massnahme «Rütibühl-Süd»: neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnung (UeO),
- Massnahme «Gemeindehaus»: neue Zone mit Planungspflicht (ZPP),
- Massnahme «Westliches Zentrum Gümligen»: neue Zone mit Planungspflicht (ZPP).
- Massnahme «Revision ZöN»: Revision Zone für öffentliche Nutzungen, Baureglementsänderung,
- Massnahme «Gewässerräume»: Festlegung der Gewässerräume im Baulinienplan.

Alle Massnahmen werden im ordentlichen Planerlassverfahren nach BauV Art. 58 ff. durchgeführt und voraussichtlich im vierten Quartal des Jahres 2020 zur Urnenabstimmung gebracht.

² Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 27. Mai 2019 wird das Planerlassverfahren der zwei Massnahmen «Anpassungen Baureglement, obligatorische Änderungen (BMBV)» und «Anpassungen Baureglement (überobligatorische Änderungen)» aufgrund der Dringlichkeit zusammen mit den übrigen Massnahmen des dritten Paketes aufgelegt. Deren Überarbeitung bzw. Bereinigung sind somit nicht Bestandteil der vorliegenden Erläuterungen.

1.2 Massnahmenkoordination und Darstellung

Der vorliegende Erläuterungsbericht bezieht sich auf das vierte Massnahmenpaket. Aufgrund sich überlagernder Verfahren ist die Abstimmung über die Massnahmen des dritten Pakets noch offen. In der aktuellen Fassung werden die Inhalte dieses Pakets so dargestellt, wie wenn sie in der Abstimmung angenommen und genehmigt wären, werden jedoch grau hinterlegt. Dies stellt kein Präjudiz dar. Im Falle einer Ablehnung wären die aktuellen Massnahmen unter Umständen formell anzupassen. Diesen Spielraum lässt das Planerlassverfahren zu.

Für die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) «Rütibühl Süd» und «Westliches Zentrum Gümligen» sowie «Gemeindehaus» werden aufgrund aktueller Entwicklungen Baureglementsänderungen vorgenommen (siehe dazu Kapitel 1.3 und Kapitel 4) und werden im Text farblich abgehoben. Ebenso bei der «Revision der ZöN-Vorschriften». Die Festlegung der Gewässerräume erfolgt zu einem grossen Teil im Baulinienplan und sind im Kapitel 6.3 beschrieben.

Massnahme	Darstellung
NPTR-Paket 3 (Hinweis)	GRAU hinterlegt
Änderungen im Rahmen des NPTR-Paket 4:	Baureglementsänderungen VIOLETT markiert
<ul style="list-style-type: none"> ■ «Rütibühl-Süd» (ZPP / UeO) ■ «Gemeindehaus» (ZPP) ■ «Westliches Zentrum Gümligen» (ZPP) ■ «Revision ZöN-Vorschriften» ■ «Festlegung Gewässerräume» 	

Tabelle 1: Unterscheidungen der Massnahmen

1.2.1 Themenübersicht

Die Koordination der einzelnen Massnahmen, innerhalb des nun vorliegenden NPTR-Pakets 4 sowie massnahmenpaketübergreifend erfordert eine differenzierte Behandlung der unterschiedlichen planungsrelevanten Themen (Raumordnung, Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft). Je nach Komplexität und Tiefgang der einzelnen Massnahmen sind andere Themen relevant. Dementsprechend werden diese in den jeweiligen Kapiteln der einzelnen Massnahmen erläutert oder eben nicht.

Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick, wie und wo in diesem Bericht innerhalb der einzelnen Massnahmen die unterschiedlichen Themen abgehandelt werden.

		Rütibühl-Süd	Gemeindehaus	Westl. Zentrum	Revision ZÖN	Gewässerräume
1	Raumordnung					
1.1	Abstimmen Raumwirksamer Tätigkeiten	2.2	3.3	4.1		
1.2	Haushälterische Nutzung des Bodens	2.1.1	3.1.1	4.1	5.2	
1.3	Wohnqualität	2.3.5		4.2		
1.4	Naturgefahren					6.2.4
1.5	Schutz Orts und Landschaftsbild		3.1.2	4.4	5.2	
1.6	Biotop-, Arten und Landschaftsschutz					6.2
1.7	Schutz Kulturland					
1.8	Wald					
1.9	Verkehr	2.3.8– 2.3.11	3.3.4	4.3.1		
1.10	Ver- und Entsorgung					
1.11	Energie					
2	Umwelt					
2.1	Lärm			4.3.3		
2.2	Luft					
2.3	Erschütterungen					
2.4	Boden			4.3.4		
2.5	Strahlung			4.3.6		
2.6	Gewässer			4.3.7		6
2.7	Lichtverschmutzung					
2.8	Klima					
2.9	Störfallvorsorge	2.3.13		4.3.9		

3	Wirtschaft					
3.1	Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung					
3.2	Investitionen öffentliche Hand					
3.3	Mehrwertabschöpfung	*		*		
3.4	Investitionen durch Private					
3.5	Standortfaktoren					
4	Gesellschaft					
4.1	Gentrifizierung					
4.2	Segregation					
5	Verfahren					
5.1	Geringfügiges Verfahren					

Legende

- Nicht relevant / nicht speziell erläutert
- Erläuterung im Planungsbericht
- Weiterführende Abklärungen (in nachfolgenden Planungen)

* Die Umsetzung der Mehrwertabschöpfung erfolgt in den Teilmassnahmen «Rütibühl-Süd» und «Westliches Zentrum Gümligen» gemäss dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Gemeinde Muri bei Bern.

1.3 Termine

Für die Erarbeitung des vierten Massnahmenpakets gilt approximativ folgender Terminplan:

Verfahrensschritt	Zeithorizont
Vorstudien	2015–2017
Entwurf Einzelmassnahmen	1. + 2. Quartal 2018
Vorabklärungen zuständige kant. Stellen	1. + 2. Quartal 2018
Verabschiedung zur Mitwirkung GR	24. August 2018
Öffentliche Mitwirkung	29. Aug. bis 28. Sept. 2018
Bericht zur Mitwirkung	19. Oktober 2018
Verabschiedung zur Vorprüfung GR	19. Oktober 2018
Vorprüfung	ab 13. November 2018
Vorprüfungsbericht	23. Juli 2019
Verabschiedung GR zur öff. Auflage	Februar 2020
Öffentliche Auflage	16. Mrz. bis 15. Apr. 2020
Einspracheverhandlungen	April / Mai 2020
Beschluss Gemeinderat	Juli / Aug. 2020
Beschluss Grosse Gemeinderat	Juli / Aug. 2020
Urnenabstimmung	Herbst 2020
Genehmigung durch Kanton	Winter 2020/21

2. Rütibühl-Süd

2.1 Ausgangslage

Die Bausubstanz im südlichen Rütibühl ist sanierungsbedürftig und eignet sich strukturell nicht mehr für zeitgemässes Wohnen. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt deshalb beidseits des westlichen Endes der Alpenstrasse mittels Ersatzbauten einen Beitrag zur Siedlungsverdichtung zu leisten und zusätzlichen Wohnraum zu generieren. Beim Rütibühl handelt es sich um ein für die Ortsentwicklung bedeutsames Gebiet, welches ein beachtliches Verdichtungspotenzial aufweist. Die planungsrechtlichen Grundlagen müssen jedoch angepasst werden, um dieses Potenzial zu nutzen. Die Lage am Hang, mit der angrenzenden Landwirtschaftszone auf Ostermundiger Boden, verlangt dabei einen sensiblen gestalterischen Umgang.



Abbildung 1.: Luftbild mit Perimeter (rot); Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff 29.05.18

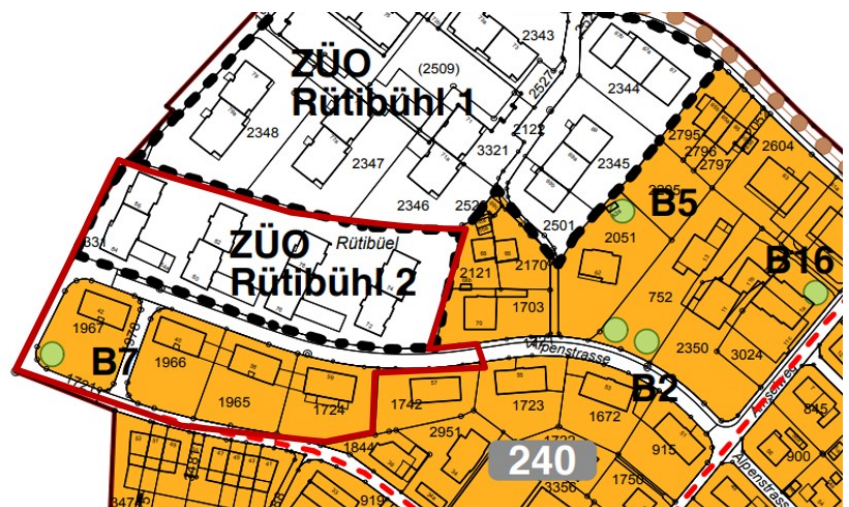


Abbildung 2.: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (rot Perimeter ZPP neu)

Der Perimeter der Studie umfasst die Parzelle 331 (ZUeO Rütibühl 2) sowie die Parzellen 1965-1967 sowie 1724 südlich der Alpenstrasse, welche sich rechtsgültig in der Wohnzone W2 befinden.

Bei der rechtsgültigen Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZUeO Rütibühl 2 handelt es sich um einen Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften.

Der Baulinienplan Rütibühl 2 wurde im Jahr 1959 genehmigt. Der Plan umfasst die Parzelle 331 (gemäss Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan). Die Parzelle wird südlich von der Alpenstrasse abgeschlossen, westlich begrenzt durch die Gemeindegrenze nach Ostermundigen, im Norden schliessen die heutigen Parzellen 2346–2348 an und im Osten die Parzellen 2121 und 1703.

Die südlich der Alpenstrassen gelegene Parzellen 1965–1967 sowie 1724 befindet sich in der Wohnzone W2 (rechtsgültiger BauR Art. 39).

2.1.1 Planerische Zielsetzungen

Im Zuge der Erneuerung der Quartiere, wie auch der Innenentwicklung, sieht das Leitbild der Gemeinde Muri bei Bern das Gebiet Rütibühl Süd als Wohnquartier der Stufe 3 vor. Hier soll gemäss räumlichem Leitbild der Gemeinde Muri, unter Berücksichtigung der Qualität, eine Verdichtung angestrebt werden. Das Quartier Rütibühl im Bereich der heutigen Zone mit Überbauungsordnung ZUeO Rütibühl 2 und der südlich daran angrenzenden Parzellen soll demnach, entsprechend den Vorgaben von BauG Art. 73, künftig als Zone mit Planungspflicht (ZPP) festgelegt werden.

2.2 Vorgehen

Die Grundeigentümerin der Parzellen (ohne Nr. 1724) hat im Jahr 2016 eine Verdichtungsstudie erstellen lassen, die für das vorliegende Vorhaben weiterbearbeitet worden ist. Für die Umsetzung des Vorhabens sind die folgenden planungsrechtlichen Massnahmen notwendig:

Die bestehende ZUeO Rütibühl 2 wird aufgehoben- und durch eine Zone mit Planungspflicht (ZPP Rütibühl-Süd) ersetzt. Diese liegt in der Kompetenz des Stimmvolkes. Parallel dazu wird im selben Planerlassverfahren durch den Gemeinderat eine Überbauungsordnung (UeO Rütibühl-Süd) erlassen.

2.3 Bauliches Konzept

Die Konzeptentwicklung Rütibühl erfolgte auf Anstoss der Grundeigentümerin der Parzellen (ausgenommen Parzelle 1724). Der frühe Einbezug der Einwohnergemeinde und die Information der Mieterschaft sowie die

enge Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft, Architekten, Landschaftsarchitekten und Verkehrsplaner führten zu einer erfolgreichen Konzeptentwicklung. Die daraus resultierende Studie «Ersatzneubau Alpen- und Wiesenstrasse» der Rykart Architekten AG aus dem Jahr 2016 diene als Grundlage für die Erarbeitung der ZPP und der Überbauungsordnung. Sowohl das städtebaulich-architektonische Konzept wie auch das Freiraumkonzept wurden parallel zur Erarbeitung der ZPP und der Überbauungsordnung weiterentwickelt und verfeinert.

Die **wesentlichen Inhalte** aus dem Konzept werden in der nun zu erlassenden **Überbauungsordnung grundeigentümerverbindlich umgesetzt**.

Am 4. Mai 2018 wurde das Projekt vom Gestaltungsausschuss der Gemeinde begutachtet, welcher die Projektstossrichtung und Ausprägung klar bejahte. Im weiteren Verlauf der Planung ist das Halten der nun angestrebten Qualität besonders wichtig.

2.3.1 Städtebau und Architektur

Das Konzept sieht vor, im nördlichen Bereich die Grundtypologie beizubehalten, die orthogonal zur Hangneigung ausgerichteten Zeilen entspricht. Gegenüber dem Bestand sind die Neubauten breiter, um zeitgemässe und trotzdem wirtschaftliche Wohnungen anbieten zu können. Am nördlichen und am südlichen Ende werden sie zu einer Art «Kopfbau verdickt» und somit akzentuiert. So erscheinen die Baukörper insgesamt deutlich kräftiger und bilden nach Süden eine räumlich definierte Kante aus.



Abbildung 3.: Situation mit Dachaufsichten Referenzprojekt; Rykart Architekten

Die Typologie der Gebäude südlich der Alpenstrasse wird neu definiert. Anstelle der heutigen hangparallelen Zeilen, welche auch im

angrenzenden Abschnitt der Alpenstrasse vorliegen, wird eine Punktbebauung mit einer Grundrisstypologie in «Z-Form» gewählt.

Mit dem Einbezug der Parzelle 1724 (in rechtsgültiger Form und privatem Besitz) wird das Konzept zusätzlich gestärkt. Diese Parzelle wirkt als eine Art Scharnier zwischen der Bebauung an der Alpenstrasse und derjenigen an der Wiesenstrasse.

Die seitlichen Ausbuchtungen im Grundriss, welche die charakteristische Z-Form erzeugen, ermöglichen verschiedenartig ausgerichtete Wohnungen, eine gute Aussicht und sehr attraktive Balkone.

2.3.2 Sektoreinteilung

Das Konzept sieht eine Gesamtrealisierung aller Bauten in den Sektoren A+B vor. Die Parzellen in diesen Sektoren gehören alle der gleich Bauherrschaft (Pensionskasse Haco), welche im gleichen Zug auch den vorgesehenen Siedlungsplatz (siehe Absatz 2.3.7) realisieren werden. Einzig die Parzelle 1724 (Sektor C), die sich im Privatbesitz befindet kann und soll unabhängig davon realisiert werden können. Das Konzept funktioniert sowohl mit als auch ohne die Umsetzung des Sektors C.

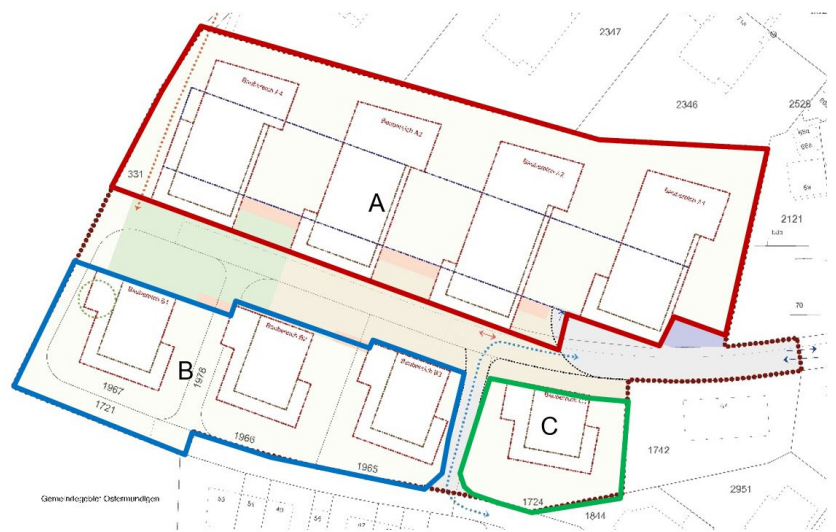


Abbildung 4.: Sektor A (rot), Sektor B (blau), Sektor C (grün)

2.3.3 Geschosse und Gebäudehöhe

Die Zeilenbauten im Sektor A weisen fünf Vollgeschosse, ohne zusätzliches Attikageschoss auf. Wobei das oberste Vollgeschoss so zurückzusetzen ist, dass die räumliche Wirkung der Bauten an keiner Stelle vier Vollgeschosse übersteigt.

In den Sektoren B+C sind Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Attikageschoss mit Flachdach vorgesehen. Die gute Einpassung in die Hanglage sowie die Gestaltung mit Flachdächern ermöglicht zwar eine höhere Nutzungsdichte, jedoch wird die Aussichtslage für die dahinter liegenden Wohnbauten nicht beeinträchtigt (siehe Modellfoto unten).

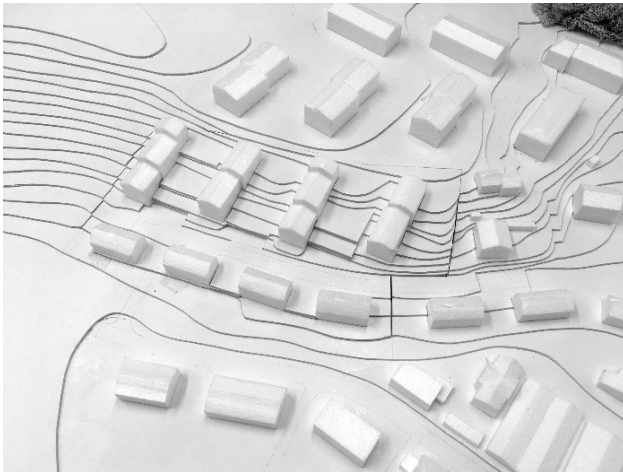


Abbildung 5.: Modellfoto Bestand

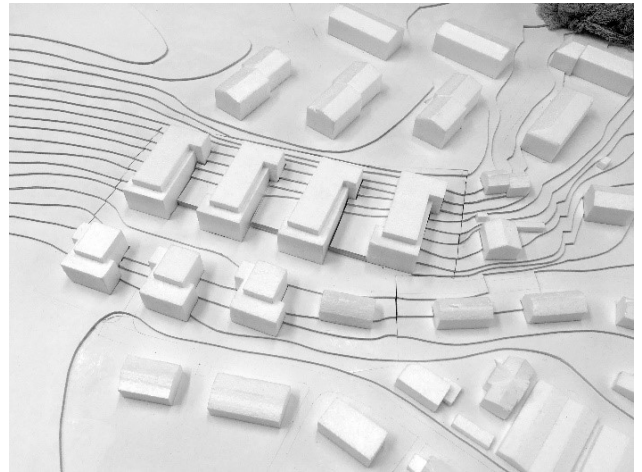


Abbildung 6.: Modellfoto Referenzprojekt

2.3.4 Nutzungskonzept

Die Nutzungsart bleibt gegenüber der rechtsgültigen Situation unverändert. Zugelassen sind, wie schon heute, Wohnbauten und stilles Gewerbe gemäss Art. 90 BauV. Das Konzept sieht mehrheitlich Wohnungen vor. Im Übrigen sind im ersten Vollgeschoss, nördlich der Alpenstrasse Geschossflächen für Ateliers (im Umfang von rund 240 m²) erlaubt.



Abbildung 7.: Situation Platzniveau; Ateliers, blau umrandet, Rykart Architekten

2.3.5 Wohnungsangebot und Wohnqualität

Der Wohnungsspiegel für alle Parzellen, (insbesondere im Bereich südlich der Alpenstrasse) kann dank der neuen Bautypologie diversifiziert werden, so, dass eine bessere Wohnungsdurchmischung entsteht.

Das Konzept von Rykart Architekten (eingangs von Kapitel 2.3 eingeführt) zeigt auf, dass neu insgesamt ca. **77 Wohnungen** angeboten werden könnten, **als Ersatz für die 66 bestehenden** (ohne Parzelle 1724). Die nachfolgenden Erläuterungen und Berechnungen orientieren sich jeweils an dieser Annahme.

Mit der ZPP und der UeO wird das Mass der Nutzung über Baufelder, über die mögliche oberirdische Geschossfläche und über die Anzahl der Vollgeschosse / Attikageschosse festgelegt. Die effektive Anzahl der Wohnungen wird erst im Rahmen des Bewilligungsverfahrens festgelegt, ebenso der definitive Wohnungsmix. Nachfolgende demnach ein **möglicher** Wohnungsspiegel:

Zimmer	Anz. Whg.	Anteil	Grösse (m ²)
2.5	30	39 %	60–71
3.5	22	29 %	80–84
4.5	19	25 %	100–105
5.5	6	8 %	120–123
Total Whg:	77		

Tabelle 2: Möglicher Wohnungsspiegel

Während sich die Anzahl der Wohnungen erhöht, werden gleichzeitig auch die Wohnungen vergrössert. Diese Kombination führt sowohl zu einer baulichen wie auch zu einer nutzungsmässigen Verdichtung.

Da im nördlichen Bereich die Wohnungsanzahl gleichbleibend ist, dienen die Ersatzneubauten vor allem der Erneuerung des Quartiers. So können die neuen Wohnungen die heutigen Wohnbedürfnisse besser abdecken. Die vorgeschlagene Bebauung schafft hier zwar eine bauliche Verdichtung mit mehr Nutzflächen, aber nicht zwingend eine Zunahme der Bewohnenden. Hier wird mit einem zeitgemässen Wohnungsangebot eher einer «Entdichtung» entgegengewirkt. Mit einer attraktiven Umgebungsgestaltung und den vielfältig nutzbaren Aussenräumen (siehe 2.3.7) wird ein wesentlicher Beitrag zur Wohnqualität geleistet.

2.3.6 Bauabstände

Grenz- und Gebäudeabstände werden in der Überbauungsordnung geregelt. Diese orientieren sich an jenen der Wohnzone W2 (BauR Art. 28, 39 und 67).

2.3.7 Freiraumgestaltung und Siedlungsplatz

Siedlungsplatz

Als wichtiges Element der Umgebungsgestaltung ist ein verkehrsfreier Siedlungsplatz, im Bereich des westlichen Endes der Alpenstrasse, vorgesehen. Dieser integriert verschiedene Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (nach Art. 44 BauV).

Der Siedlungsplatz wird der Öffentlichkeit gewidmet und kann von den übrigen Quartierbewohnern mitbenutzt werden. Eigentum, Nutzungsrechte, Kostenübernahme und Unterhalt werden in einem Dienstbarkeitsvertrag privatrechtlich geregelt. Die öffentliche Nutzbarkeit des Siedlungsplatzes (Nutzung Platz sowie Wegrechte) wird mittels privatrechtlicher Dienstbarkeit verankert. Die Erstellungs- und Unterhaltspflicht verbleiben jedoch bei der Bauherrschaft.

Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze

Nebst Aufenthaltsflächen und Spielflächen, die teilweise in den Siedlungsplatz integriert werden können, sind Bereiche für Kinderspielplätze im Sektor A (nördlich der Alpenstrasse), zwischen den Zeilenbauten vorgesehen. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Die übrigen Flächen zwischen den einzelnen Bauten sowie die Bereiche nördlich und südlich der Bebauung sind als begrünte, naturnah gestaltete und von den Bewohnenden gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume konzipiert. Insbesondere zwischen den Zeilenbauten im Sektor A, wo die Abstände zwischen den Bauten relativ klein sind (min. 13 m) ist vorgesehen, mittels grüner und naturnaher Gestaltung eine «Filter-schicht» einzubauen.

Es sind grosszügige, dem Wohnen dienende Loggien oder Balkone vorgesehen. Dies ergibt für die exemplarischen 77 Wohnungen (siehe Absatz 2.3.5) 1155 m². Diese können zu 50 % an die geforderten Aufenthaltsbereiche angerechnet werden (gemäss Art. 45 Abs. 4 BauV).



Abbildung 8.: Umgebungsgestaltungsplan, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten

Grössere Spielfläche

Zu den geplanten Wohnungen (siehe Absatz 2.3.5) muss, nach Art. 46 BauV, eine grössere, zusammenhängende Spielfläche von 600 m² erstellt werden. Diese wird westlich an den Siedlungsplatz anschliessend, angeboten. Die Spielfläche wird komplett von Möblierung und Bepflanzung freigehalten und mit einem mineralischen Belag ausgestaltet, der sich für Ballspiele eignet (gemäss Art. 44 Abs. 4 BauV). Gestalterisch kann so an den Siedlungsplatz angeschlossen werden, die Nutzungsmöglichkeiten entsprechen jedoch den Anforderungen an eine grössere Spielfläche.

Kommunal geschützter Einzelbaum

Am westlichen Ende der Parzelle 1967 befindet sich ein kommunal geschützter Einzelbaum. Als Ersatzmassnahme ist zwischen dem vorgesehenen Siedlungsplatz und der Landwirtschaftszone ein Bereich für eine Ersatzpflanzung (mit einer gleichwertigen standortheimischen Art) vorgesehen. Dieser wird in der UeO grundeigentümergebunden festgelegt. Bei der Ausscheidung dieses Bereiches wird darauf geachtet, dass die Abstandsvorschriften gegenüber dem nachbarlichen Grund (5 m, gemessen ab Mitte der Pflanzstelle) eingehalten werden. Zudem wird auch zu den Baubereichen genügen Abstand eingehalten (ebenfalls 5 m zum Rand des Bereichs für den Ersatzstandort).



Abbildung 9.: Geschützter Einzelbaum (rot) und ungefährer Bereich für Ersatzstandort (grün); Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff 29.05.18

2.3.8 Erschliessung und Entsorgung

Ein Teil der Alpenstrasse wird als autofreier Siedlungsplatz mit einheitlichem Niveau (559.4 m. ü. M.) ausgebildet. Auf dem gleichen Niveau schliesst die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV an (Siehe Erläuterungen im Absatz 2.3.7).

Zugelassen werden auf dem Siedlungsplatz lediglich Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr (Notzufahrt) sowie Umzugswagen. Am westlichen Ende wird eine Wendenische zwecks Notzufahrt freigehalten.

Aufhebung Teil Alpenstrasse und neue Querverbindung

Die bestehende Querverbindung Alpen- / Wiesenstrasse (heutige Parzelle 1978) wird aufgegeben. Eine neue Querverbindung (zwischen den Parzellen 1724 und 1965) wird dafür erlassen.

Gemäss Art. 43 Abs. 1 Strassengesetz werden Neubau und Änderung von Gemeindestrassen mit einer Überbauungsordnung bewilligt.

Die aufzuhebenden Bereiche und der zu genehmigende neue Abschnitt (neue Querverbindung) werden gemäss der Übersicht in der nachfolgenden Abbildung 10 im Überbauungsplan bezeichnet.

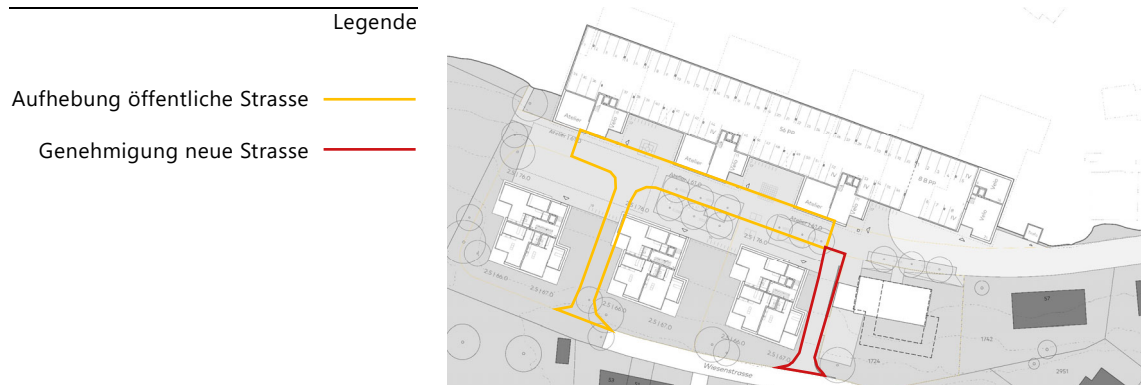


Abbildung 10.: Auszuhebende und zu genehmigende öffentliche Strasse

Die Alpenstrasse ist somit im Bereich des Siedlungsplatzes keine öffentliche Strasse mehr und dient künftig lediglich als Zufahrt für Fahrzeuge der Gemeinde (Kehrichtentsorgung und Schneeräumung etc.) sowie für den Fuss- und Veloverkehr.

Die Neigung der zu genehmigenden Querverbindung wurde durch die zuständigen Verkehrsplaner (WAM) überprüft. Damit diese verkehrstechnisch funktioniert, ist eine partielle Absenkung der Alpenstrasse notwendig (siehe Beilage 1). Ein einheitliches Platzniveau (559.4 m. ü. M.) fördert zudem die vielfältige Nutzbarkeit des Siedlungsplatzes.

Die Verlegung der Querverbindung resp. die Genehmigung des neuen Strassenabschnittes bedingen mit hoher Wahrscheinlichkeit die Umlenkung gewisser Werkleitungen (Gas, Wasser, Telecom/Kabelnetz, BKW und Strassenentwässerung), da diese normalerweise in einer Tiefe von -0.4 bis -1.2 m verlegt sind. Die Abwasserleitung ist nach ersten Abklärungen wahrscheinlich nicht betroffen. Dies ist im Rahmen der Projektierung noch definitiv mit den Gemeindebetrieben zu klären.

Entsorgung

Eine Entsorgungsstelle (im Überbauungsplan bezeichnet) ist im Strassenraum der Alpenstrasse am Eingang der Wohnüberbauung vorgesehen. Am westlichen Ende der Wiesenstrasse wird für private Fahrzeuge das Wenden künftig ermöglicht.

2.3.9 Parkierung für den motorisierten Individualverkehr

Die erforderliche Bandbreite an Parkplätzen (PP) für Autos, gestützt auf die exemplarischen 77 Wohnungen, beträgt gemäss Art. 51 BauV für die Überbauung Rütibühl (ohne Parzelle 1724):

- 71 Wohnungen ≤ 120 m² 53-89 PP
- 6 Wohnungen ≥ 120 m² 6-12 PP
- Total Parkplätze 59-101 PP

Das Richtprojekt sieht in der Einstellhalle ca. 63 PP für die Bewohner/in-nen sowie 7 Besucherparkplätze vor. Insgesamt also ca. 70 PP. Die Besucherparkplätze sind gemäss Art. 50 BauV in der geforderten Bandbreite enthalten.

2.3.10 Auswirkungen auf das Verkehrsnetz

Die Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz werden als gering bis neutral eingeschätzt, da nur 10 zusätzliche Wohnungen entstehen und sich das Angebot der Parkplätze eher am unteren Ende der erforderlichen Bandbreite befindet. Das Verkehrsnetz des Quartiers weist keine Überlastungen auf, sodass auch eine geringe Verkehrszunahme als verkraftbar angeschaut wird. Auswirkungen auf das übergeordnete Netz können vernachlässigt werden.

2.3.11 Parkierung Fahrräder und Motorfahräder

Die erforderliche Bandbreite, gestützt auf die exemplarischen 77 Wohnungen, beträgt gemäss Art. 54 BauV (ohne Parzelle 1724):

- 30 Wohnungen ≤ 70 m² à 2 Abstellplätze 60 AP
- 47 Wohnungen ≥ 70 m² à 3 Abstellplätze 141 AP
- Total Abstellplätze 201 AP

Der Platzbedarf beläuft sich gemäss VSS Norm 640066 Kapitel D Geometrie für ebenerdige Parkierung mit einem Abstellwinkel von 90°: Abstellfeldbreite pro Velo 0.5 m und Abstellfeldtiefe: 2 m. Dies ergibt für 201 geforderte Veloabstellplätze rund 100 Laufmeter.

In der UeO sind rund die Hälfte der notwendigen Veloabstellplätze im Freien als direkt vom Siedlungsplatz erreichbar vorgesehen. Die entsprechenden Bereiche sind im Überbauungsplan bezeichnet, (ca. 50 Laufmeter mit einer Abstellfeldtiefe von 2 m). Die restlichen Veloabstellplätze sind in der Einstellhalle (überdeckt) angeordnet und im Referenzprojekt nachgewiesen.

2.3.12 Nutzungsmass

Da es sich um ein überbautes Gebiet handelt, gibt es keine verbindlichen Vorgaben zur Nutzungsdichte. Es werden jedoch indikativ die Vorgaben für Ein- und Umzonungen herangezogen.

Muri bei Bern gehört gemäss Richtplan des Kantons zum urbanen Kerngebiet der Agglomerationen. Für Ein- und Umzonungen ist ein Mindestmass der GFZo von 0.8 einzuhalten. Die max. GFZo entspricht dem rechnerisch ermittelten Wert im Referenzprojekt (gerundet).

Folgende Nutzungsmasse (GFo) werden in der UeO mit resultierender Dichteziffer (GFZo) festgelegt:

Minimum	Maximum
GFo: 10'000 m ²	GFo: 12'000 m ²
Min. GFZo: 1	Max. GFZo 1.2

Für die Ermittlung der Dichteziffern wurde der Siedlungsplatz als Teil der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) angenommen, auch wenn die Parzelle öffentlich nutzbar bleibt (die Erstellungs- und Unterhaltungspflicht verbleiben bei der Bauherrschaft). Nur die Erschliessungsflächen (zwecks Anfahrt, Parkierung, Entsorgung) wurden nicht angerechnet.

2.3.13 Störfallvorsorge

Nachfolgend wird die Berücksichtigung der Störfallvorsorge für den Standort Rütibühl Süd überprüft:

Schritt 1: Triage aufgrund des Standortes

Der Planungsperimeter der ZPP / UeO Rütibühl Süd befindet sich im Bereich von zwei Parzellen am Rande des Konsultationsbereichs der Eisenbahnanlagen, die der Störfallverordnung unterstellt ist. Da es sich bei dieser Ortsentwicklung um ein für die Innenentwicklung bedeutsames Gebiet handelt, kommt kein Alternativstandort in Frage. Somit muss in einem nächsten Schritt die Risikorelevanz beurteilt werden.



Abbildung 11.: Geodaten Kanton Bern, Konsultationsbereichskarte (14.01.19).

Schritt 2: Triage aufgrund Risikorelevanz

Risikorelevant ist eine Planung dann, wenn ein definierter Referenzwert Bevölkerung innerhalb des Konsultationsbereichs überschritten wird,

oder wenn empfindliche Einrichtungen vorhanden bzw. geplant sind.
Empfindliche Einrichtungen sind in der Planung nicht vorgesehen.

Der Referenzwert Bevölkerung ist ein Schwellenwert, welcher eine spezifische Anzahl Personen (Personenbelegung) innerhalb eines Konsultationsbereichs darstellt, wobei das Risiko akzeptabel bzw. noch tragbar ist.

Der Referenzwert Ref_{Bev} beträgt bei Eisenbahnanlagen auf eine Scannerzelle von 200x200 m (4 ha) 400 Personen.

Die Personenbelegung setzt sich zusammen aus der bereits vorhandenen Bevölkerung (P_{ist}) und der Anzahl Personen, welche aufgrund der Planung hinzukommen werden (P_{zus}).

Nachfolgend wird anhand einer Scannerzelle und den Raumnutzerdichten des Geoportals die vorhandene **Bevölkerung P_{ist}** abgeschätzt:

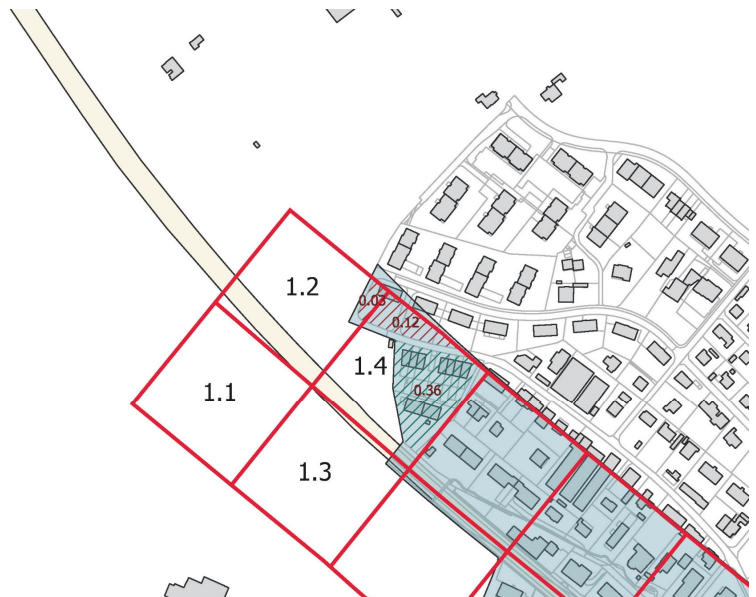


Abbildung 12.: Scannerzelle 1; Entwicklungsgebiet rot schraffiert, übriges Gebiet grün schraffiert; die roten Zahlen in den jeweiligen Teilbereichen geben die Grösse der bebaubaren Fläche an

Zelle 1 bebaubare Fläche (ha)	RN/ha ist*	RN ist
1.1 --	--	0
1.2 0.03	65	2
1.3 --	--	0
1.4 0.12	65	8
0.36	80	29
Total		39

Tabelle 3: Abschätzung der Raumnutzerdichte ohne Planungsmassnahme

* Wert gemäss Geoportal des Kantons Bern

P_{ist} liegt mit rund 40 Personen also deutlich unter dem Referenzwert.

Für die Abschätzung der P_{zus} wird das Projekt von Rykart Architekten (siehe Kapitel 2.3.1) hinzugezogen:

Zwei Punktbauten an der Wiesenstrasse auf den Parzellen Nrn. 1966 und 1967 liegen gemäss Richtprojekt ganz bis teilweise im Konsultationsbereich. Ein drittes Gebäude streift diesen nur peripher und wird daher in nachfolgenden Überlegungen nicht mitberücksichtigt.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich heute in der zweigeschossigen Wohnzone W2 mit einer bautypologischen Grundfläche von 240m², die hier einmal je Parzelle realisierbar ist. Für zwei Voll- und ein Attika- bzw. Dachgeschoss kann die Grundfläche mit dem Faktor 2.65 multipliziert werden, was eine GFO von ca. 635 m² je Gebäude bzw. 1'270 m² gesamthaft als heute mögliches Nutzungsmass ergibt. Die vorliegende Planung sieht jeweils eine Gebäudegrundfläche von 473 bzw. 435m² und eine Geschossigkeit von drei Voll- und einem Attikageschoss vor. Die beiden Gebäudegrundflächen mit demselben Faktor multipliziert ergeben ein mögliches Nutzungsmass von total ca. 2405 m²; dies entspricht einer zusätzlichen Geschossfläche von 1'135 m².

Ein Blick auf die Wohnungszahlen relativiert jedoch die annähernde Verdoppelung der Geschossfläche. Während momentan zusammen zweimal sechs Wohnungen auf den beiden Parzellen erstellt sind, sieht das Richtprojekt gerade mal zweimal sieben Wohnungen vor. Zwei zusätzliche Wohnungen ergeben bei einer durchschnittlichen Belegung von 3.5 Personen je Wohnung gerade mal sieben zusätzliche Bewohner innerhalb des Konsultationsbereichs (**$P_{zus}=7$**).

Der relevante Referenzwert Ref_{Bev} von 400 Personen pro Scannerzelle bleibt in der heutigen Situation P_{ist} (40) wie auch mit dem zusätzlichen Personenaufkommen P_{zus} (7) aus der Planung massiv unterschritten.

Fazit

Das Planungsgeschäft wird als nicht risikorelevant eingestuft.

Trotzdem werden folgende Grundsätze zusätzlich risikovermindernd eingehalten, da sie mit verhältnismässigem Aufwand gewährleistet werden können: Die Erschliessung und allfällige Entfluchtung erfolgt gemäss Projekt von Rykart Architekten resp. Überbauungsplan ausschliesslich auf der Nordseite, also auf der risikoabgewandten Seite. Zudem sind die gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräume, wo sich die meisten Leute im Freien aufhalten werden, ebenfalls nordseitig angeordnet. Daher sind keine darüber hinaus gehenden vorsorglichen Massnahmen vorgesehen.

2.4 Planungsrechtliche Umsetzung

Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgt einerseits mit der Aufhebung der rechtsgültigen Zone mit Überbauungsordnung (ZUeO) und andererseits mit dem Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht (Änderung BR

und ZP). Gleichzeitig mit der Zone mit Planungspflicht wird auch eine neue Überbauungsordnung (UeO) erlassen.

2.4.1 Aufhebung rechtsgültige ZUeO

Die nachfolgend abgebildete ZUeO «Überbauung Rütibühl, Alignement-änderung mit Sonderbauvorschriften» wird aufgehoben:

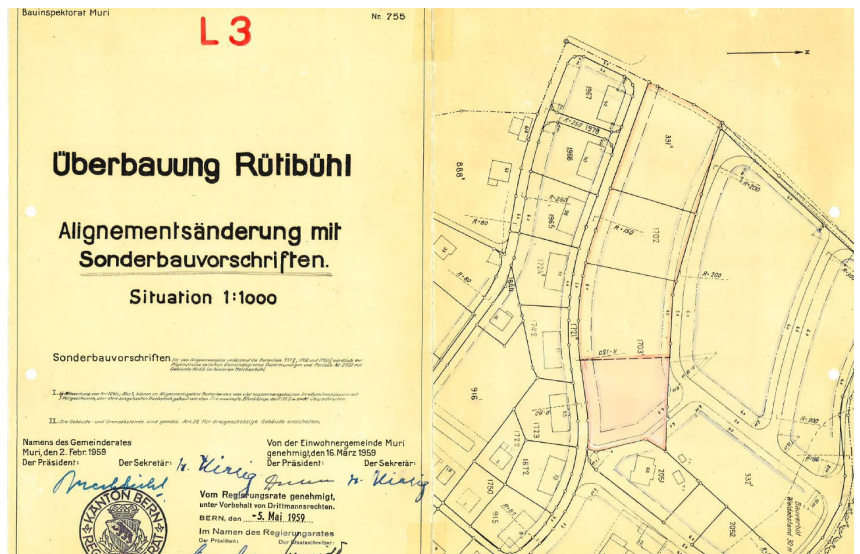


Abbildung 13.: Aufzuhebendes Dokument ZUeO (Rütibühl 2)

Das Baureglement hält im Art. 61.1 die rechtsgültigen Zonen mit besonderen baurechtlichen (ZUeO) Ordnungen fest. Die ZUeO «Rütibühl 2» wird mit dem vorliegenden Planerlassverfahren aufgehoben (Änderungen **VIOLETT**):

Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZUeO

Art. 61.1

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig. Zusätzlich zu den Festlegungen der einzelnen ZUeO gelten die im Zonenplan eingetragenen Waldfeststellungen, Gefahrenggebiete, Naturobjekte und -gebiete.

Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Empfindlichkeitsstufe Genehmigung	gemäss LSV
«Ballsporthalle Moos»	UeO	Volksabstimmung vom 28.09.2014	III
...			
«Rütibühl 2»	ALA SBV	05.05.1959	II
			III

Legende: ALA: Alignementsänderung
BeP: Bebauungsplan (altrechtlich)
[...]

2.4.2 Erlass Zone mit Planungspflicht (Rütibühl-Süd)

Die Art. 45 ff BauR der Gemeinde Muri umfassen die Zonen mit Planungspflicht³. Mit dem Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht wird der Art. 53d ergänzt. Die Zone mit Planungspflicht übernimmt die wesentlichen Elemente des Referenzprojektes und setzt diese grundeigentümerverbindlich um. Sie bildet die Grundlage für eine zu erlassende UeO⁴ (Änderungen **VIOLETT**):

Art. 53d ZPP «Rütibühl-Süd»

Zweck	¹ Die Zone mit Planungspflicht «Rütibühl-Süd» bezweckt die Erneuerung und Verdichtung des bestehenden Wohnquartiers mit hohen gestalterischen Anforderungen an die Gebäude und Aussenräume.
Art der Nutzung	^{2a} Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. ^{2b} Im Konsultationsbereich von Anlagen sind keine empfindlichen Einrichtungen vorzusehen.
Mass der Nutzung	³ Das zulässige Mass der Nutzung beträgt minimal 10 000 m ² und maximal 12 000 m ² GfO. Die Geschossflächen für eine Einstellhalle (gem. Abs. 5) sind in dieser Bandbreite nicht enthalten und können zusätzlich realisiert werden.
Gestaltungsgrundsätze	⁴ Zulässig sind nördlich der Alpenstrasse vier quer zur Alpenstrasse ausgerichtete Zeilenbauten mit fünf Vollgeschossen und Flachdach, ohne zusätzliches Attikageschoss. Das oberste Vollgeschoss ist gestalterisch so zurückzusetzen, dass die räumliche Wirkung der Bauten an keiner Stelle vier Vollgeschosse übersteigt. Südlich der Alpenstrasse sind vier gut proportionierte Punktbauten mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss mit Flachdach erlaubt. Auf eine gute Durchsicht in Nord-Süd Richtung zwischen den einzelnen Baukörpern ist zu achten, wozu auch die Dachgestaltung mit Flachdächern beitragen soll. Mit der optimalen Einpassung in die ausgeprägte Hanglage ist der Aussenraum als fließender Grünraum zwischen den Hochbauten zu gestalten.
Erschliessungsgrundsätze	^{5a} Die Erschliessung erfolgt ab Alpenstrasse. Die Parkierung wird in einer Einstellhalle nördlich der Alpenstrasse, untergebracht. Die Querverbindung zwischen der Alpen- und Wiesenstrasse (Parzelle 1978) wird aufgehoben. Stattdessen ist weiter östlich mit der Überbauungsordnung eine neue Strasse als Querverbindung zu genehmigen, die der Entsorgung und als Notzufahrt dient. Eine öffentlich nutzbare Fusswegverbindung vom Siedlungsplatz in Richtung Dennigkofenweg und zur Bushaltestelle «Gümligen, Rütibühl» ist sicherzustellen.

³ nach Art. 73 Abs. 2 des kantonalen BauG (Zonen mit Planungspflicht)

⁴ Gemäss Art. 93 BauG

^{5b} Westlich der Einstellhallenzufahrt wird die Alpenstrasse vom Verkehr befreit und zu einem öffentlich nutzbaren und autofreien (ausgenommen Notzufahrt und Umzugswagen) Siedlungsplatz (Kote 559.4 m.ü.M.) mit Aufenthaltsbereichen und Kinderspielplätzen auf einem einheitlichen Niveau, umgestaltet werden. Zusätzlich muss auf dem gleichen Niveau, angrenzend an den Siedlungsplatz, eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV erstellt werden.

Energie

⁶ Als Energieträger ist, sofern technisch realisierbar und wirtschaftlich tragbar, Erdwärme vorgeschrieben.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁷ Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Inkrafttreten

⁸ Die ZPP «Rütibühl-Süd» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

2.4.3 Zonenplanänderung

Die Umzonung des Perimeters von der ZUeO resp. W2 in eine ZPP erfordert eine Zonenplanänderung:

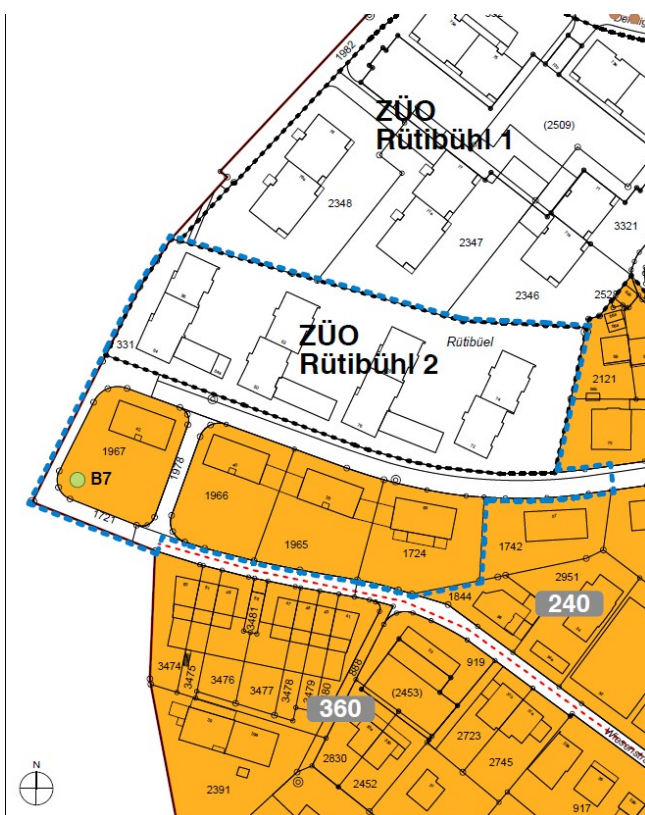


Abbildung 14.: Rechtsgültige Zonierung: ZUeO und W2

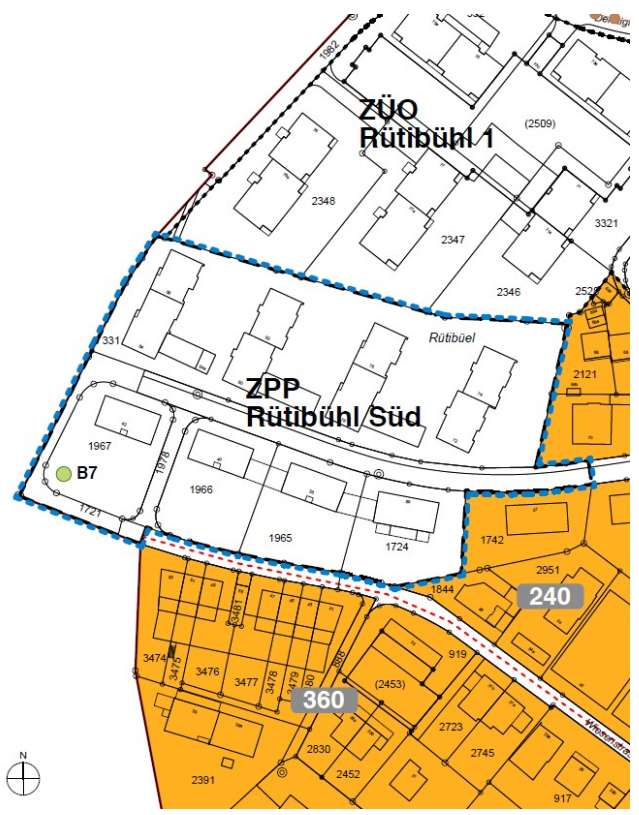










Abbildung 15.: Neue Zonierung: ZPP Rütibühl Süd

Festlegungen	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	ZPP Zone mit Planungspflicht
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	240 bautypologische Fläche m ² / Gebietsabgrenzung
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	Gemeindegrenze

2.4.4 Erlass neue Überbauungsordnung

Basis für die Festlegungen der neuen Überbauungsordnung (UeO) bildet die «ZPP Rütibühl Süd» im Baureglement Muri bei Bern und das Referenzprojekt der Rykart Architekten AG (siehe Beilage 1).

Der Erlass einer UeO innerhalb einer ZPP erfolgt in Gemeinderatskompetenz. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren hierzu ist freiwillig.

Die UeO «Rütibühl Süd» besteht aus einem Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften. Soweit die UeO nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Muri bei Bern (Art. 1 UeV). Ergänzend dient der vorliegende Bericht zur Erläuterung.

Basis der UeO bildet das Bebauungs- und Aussenraumkonzept der Rykart Architekten vom Januar 2019. Dieses gilt als Referenzprojekt für die weitere Bearbeitung und Beurteilung des Bauprojekts (Art. 2 UeV).



Abbildung 16.: Abbildung Überbauungsplan, Stand öffentliche Auflage (November 2019)

Festlegungen

Im Überbauungsplan werden folgende Inhalte verbindlich geregelt (Art. 3 UeV):

- Perimeter,
- Siedlungsplatz, Kote 559.4 m.ü.M.,
- Baubereich Hauptbauten (mit eindeutiger Bezeichnung),
- Baulinien oberstes Vollgeschoss,
- Baulinien Attikageschoss,
- Baubereich Einstellhalle,
- Zufahrt Areal,
- Zufahrt Einstellhalle,
- Notzufahrt / Zufahrt Umzugswagen,
- Öffentlich nutzbare Fussverbindung (vom Siedlungsplatz zum Den-
nigkofenweg),
- Bereiche für Veloabstellplätze,
- Bereich Kehrichtsammelstelle,
- Bereich Trafostation (Kleinbaute),
- Bereich grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV,
- Zu ersetzender geschützter Einzelbaum / Ersatzstandort,
- Aufzuhebende öffentliche Strasse (gem. SG Art. 43),
- Zu genehmigende öffentliche Strassen (gem. SG Art. 43),
- Abgrenzung öffentliche Strasse bestehend
- Hauszufahrt und Wendemöglichkeit
- Detailerschliessung
- Detailerschliessung mit verkehrspolizeilichen Einschränkungen (nur
FVV, Entsorgung)

Hinweise

- Hauszugänge,
- Umgebungsgestaltung (gemäss Konzept),
- Abbruch bestehender Gebäude,
- Sektor A (schraffierte Fläche gilt als begrünter Bereiche),
- Sektor B (schraffierte Fläche gilt als begrünter Bereiche),
- Sektor C (schraffierte Fläche gilt als begrünter Bereiche),
- Übrige begrünte Bereiche.

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln alle Inhalte, die nicht im Überbauungsplan dargestellt sind:

- Art der Nutzung (Art. 4)
- Massgebendes Terrain (Art. 5)
- Mass der Nutzung (Art. 6)
- Baubereiche (Art. 7–8)
- Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und Umgebung (Art. 9–10 sowie Art. 14–15),
- Vorschriften zu Erschliessung, Parkierung und Durchwegung (Art 11–12, 13),
- Die Energie- und Wärmeversorgung ist auf Stufe ZPP geregelt (Art. 16),
- Die zur Umsetzung der UeO notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflichten, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte usw. sind Dienstbarkeiten grundbuchlich sicherzustellen (spätestens bei Baubeginn) (Art. 17),
- Inkrafttreten (Art. 18).

3. Gemeindehaus

3.1 Ausgangslage



Abbildung 17.: Luftbild mit Perimeter (rot); Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff 29.05.18

Die Gemeindeverwaltung ist in einem Gebäude aus den sechziger Jahren domiziliert, das denkmalpflegerisch als erhaltenswert eingestuft ist. Es bildet zusammen mit dem vorgelagerten eingeschossigen «Bahnhöfli» und dem Vorplatz ein repräsentatives öffentliches Ensemble und markiert damit sowohl funktional als auch städtebaulich einen Mittelpunkt des Ortszentrums Muri.

Ein Grossteil der Ausstattung und Technik stammt aus der Entstehungszeit des Gebäudes und weist Erneuerungsbedarf auf. Auch betrieblich gerät das Gebäude an seine Grenzen, und zwar bezüglich des Flächenbedarfs der Verwaltung, aber auch bezüglich der heutigen Ansprüche der BürgerInnen an eine moderne und kundenfreundliche Verwaltung. Ausserdem ist der Vorplatz stark verkehrsdominiert und kann qualitativen Ansprüchen an ein Gemeindezentrum nicht mehr entsprechen. Für das «Bahnhöfli» ist es schwierig, attraktive publikumsbezogene Nutzer zu finden.

Nachdem der Gemeinderat angesichts des Sanierungsbedarfs des in die Jahre gekommenen Gebäudes sowohl den Standort als auch den langfristigen Raumbedarf verifiziert hat, können Vorbereitungen für eine Sanierung und Erweiterung an die Hand genommen werden.

Einer zweckmässigen Umsetzung steht die rechtsgültige Grundordnung (Zentrumszone) entgegen, die an dem Standort eine Zentrumszone ausweist. Ein zukunftsfähiges Gemeindezentrum ist jedoch mit einem Mindestwohnanteil von 20% nicht vereinbar.

Auch widerspricht die bestehende Gebäudehöhe der Zonenvorschrift und ist lediglich durch die Bestandesgarantie legitimiert. Der bestehende Grenzabstand stellt nur über einen Ausnahmeartikel im Baureglement kein direktes Erweiterungshindernis dar.

Aus diesen Gründen, soll für den Perimeter Gemeindehaus (Parzelle Nr. 156) eine Zonenplanänderung vorgenommen werden. Die bestehende Zentrumszone wird dabei in eine Zone mit Planungspflicht umgezont. Diese planerische Massnahme beinhaltet dementsprechend auch eine Baureglementsänderung.

3.1.1 Zielsetzung

Das Ziel des Planungsvorhabens ist die langfristige Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der Gemeindeverwaltung sowie eine Aufwertung des Vorplatzes (Ersatz bestehender Kiosk/Bahnhöfli mit zeitgemässer Überdachung/Konstruktion) und Ergänzung weiterer Zentrumsfunktionen (Mantelnutzung) in Synergie mit dem näheren Zentrumsumfeld.

Zudem wird auch im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung die Weiternutzung und Weiterentwicklung des Areals angestrebt.

3.1.2 Grundlagen Ortsbild- und Landschaftsschutz

Nahe dem Gemeindehaus sind zwei Abschnitte der Thunstrasse im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von nationaler Bedeutung mit Substanz erfasst. Der Abschnitt gehört zur Strecke BE 10 Bern-Thun und zur Linienführung Aaretal Kunststrasse aus dem 18. Jahrhundert. Der Abschnitt mit Substanz im Zentrum von Muri zeichnet sich durch eine bescheidene Breite von 6 m aus und durch die nahen strassenraumfassenden Häuserfassaden. Zudem bildet eine Stützmauer auf der Nordseite der Strasse (im Bereich der Kirche und nordwestlich des Gemeindehauses) ein traditionelles Gestaltungselement.

Die wertvollen Eigenschaften, die die beiden beschriebenen Abschnitte aufweisen fehlen im Bereich des Gemeindehauses fast gänzlich. Mit der angestrebten Platzgestaltung können die angrenzenden wertvollen Abschnitte künftig besser in Wert gesetzt werden.

Auch die Thorackerstrasse und das Mettlengässli sind mit ihrem historischen Verlauf im IVS eingetragen (von regionaler respektive lokaler Bedeutung), von der Planungsmassnahme jedoch nicht weiter betroffen.

Im Kapitel 3.3.1 wird der Umgang mit den vorherrschenden Qualitäten im Zusammenhang mit dem gewählten städtebaulichen Konzept erläutert.



Abbildung 18.: uftbild mit Perimeter IVS (Bedeutung: rot=national, dunkelblau=regional, hellblau=lokal); Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff 22.01.19

3.2 Vorgehen

Der heutige Standort der Gemeindeverwaltung wurde durch den Gemeinderat verifiziert und bestätigt. Eine Sanierung der in die Jahre gekommenen Bausubstanz ist somit gerechtfertigt und angezeigt. Jedoch genügen die Flächen des Gebäudes auf absehbare Zeit nicht mehr. Um die langfristige Entwicklungsfähigkeit der Gemeindeverwaltung sowie zeitgemässe und kundenfreundliche Betriebsabläufe zu gewährleisten, besteht ein baulicher Erweiterungsbedarf. Nachfolgend beschriebene bauliche Massnahmen fundieren in einer Machbarkeitsstudie vom Juni 2016, verfasst von der GWJ Architektur AG. Diese vertiefte eine Erweiterungsvariante aus einer früheren Studie. Die Machbarkeitsstudie zeigt die Stossrichtung der Entwicklung und die damit erforderlichen Spielräume einer Grundordnungsänderung auf. Sie stellen aber noch keinen verbindlichen Projektstand dar. Eine Verifizierung und Konkretisierung wird parallel zum weiteren Planerlassverfahren erfolgen und auf den Inhalten der nun zu erlassenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) aufbauen.

3.3 Konzept

In der Machbarkeitsstudie (GWJ Architektur AG, Juni 2016) wurden konzeptionelle Aussagen zum Städtebau, zu den baupolizeilichen Massen und Bauabständen, zu den Nutzungen und Aussenräumen erarbeitet. Diese dienen als Grundlage für die zu erlassende ZPP.

3.3.1 Städtebauliches Konzept

Gemäss Machbarkeitsstudie wurden verschiedene städtebauliche Varianten, kombiniert mit verschiedenen Freiraumstrategien («Platz» oder «Thunstrasse») gegeneinander abgewogen: Bestand, Erweiterung und Neubau.

Aus dieser umfassenden Abwägung resultierte die **Erweiterungsvariante «Sockel maximal»**, bei welcher ein An- und Ausbau im Sockelbereich vorgesehen wird. Kombiniert mit der Freiraumstrategie **«Platz»**. Für die die zu erlassende ZPP «Gemeindehaus» ist demnach nur diese Variante massgebend, weshalb im Folgenden nur hierauf Bezug genommen wird.

Das städtebauliche Konzept sieht einen zwei- dreigeschossigen Anbau im Südwesten des bestehenden Gebäudes vor. Die Belichtung der unteren Geschosse wird über einen Lichthof, bzw. ein grosszügiges Oblicht, gewährleistet.



Abbildung 19.: Abb. Situation Konzept Städtebau, Machbarkeitsstudie, GWJ Architektur

Mit dem Erweiterungsbau im Sockelbereich kann der langfristige Bedarf der Gemeindeverwaltung (min. 400 m² Geschossfläche, welche für eine zentrale Kundenzone und für Arbeitsplätze verwendet werden kann) gedeckt werden. Über den aktuell absehbaren Bedarf hinaus generierte Flächen können an einen Drittnutzenden als Mantelnutzung vermietet werden. Diese sollte idealerweise in einem synergetischen Verhältnis zur Platznutzung und der Gemeindeverwaltung stehen.

Das vorplatzseitige Erdgeschoss wird nach Süden erweitert und dient als Verteilebene und zur Aufnahme des Kundenverkehrs. Darunterliegend

wird ein zusätzliches Geschoss (Gartengeschoss / UG1) mit natürlicher Belichtung und Hauptnutzflächen eingeführt.

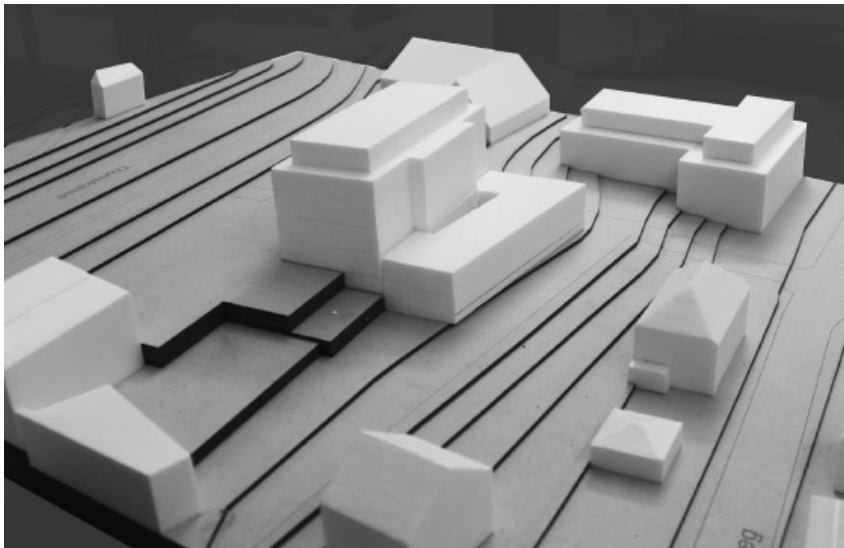


Abbildung 20.: Abb. Modell Konzept Städtebau, Machbarkeitsstudie, GWJ Architektur

Denkmalpflege und Ortsbild

Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege wird die Variante «Sockel maximal» gestützt.⁵ Der Charakter der bestehenden Baute wird dadurch nicht tangiert. Insbesondere im Zusammenhang mit der angedachten Platzgestaltung wäre sogar ein Abbruch des «Kioskhäuschen» tolerierbar.

Für den Zentrumscharakter gilt es die Elemente Gemeindehaus, Sternen, Schloss und Kirche als raumbildendes Konglomerat zu betrachten. Aus Sicht des Ortsbildes ist es deshalb zentral, die Sichtachse von der Thunstrasse auf den Kirchturm zu erhalten. Dies kann mit dem gewählten städtebaulichen Konzept gewährleistet werden.

3.3.2 Vorplatz

Der Vorplatz des Gemeindehauses soll als gut gefasster, funktional besetzter Raum ausgestaltet werden. Die öffentliche und repräsentative Funktion des Platzes soll gestärkt werden. Der Platz als Herzstück des aufgewerteten Zentrums soll optimale Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Stärkung der heutigen Nutzungen (Gemeindeverwaltung, ÖV-Knoten, Gastronomie / Sternen, Dienstleistungen) bieten.

⁵ Zur Beurteilung der Entwicklungsvarianten hat am 22. Januar 2016 eine Besprechung mit der Gemeinde, den Verfassenden Architekten (GWJ Architektur AG) und Hanspeter Ruch der kantonalen Denkmalpflege stattgefunden.

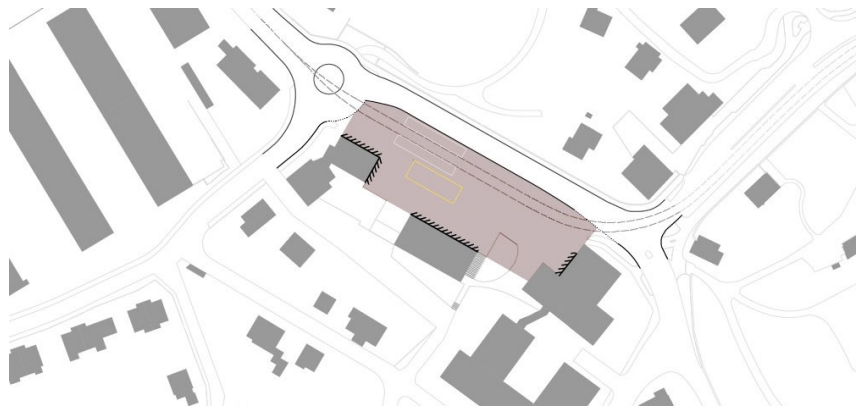
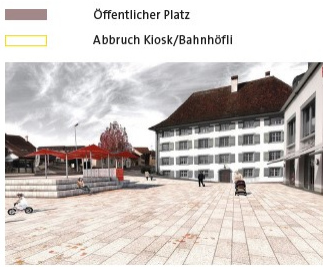


Abbildung 21.: Strategieplan «Platz», Machbarkeitsstudie, GWJ Architektur

Der bestehende Kiosk (Bahnhöfli) soll entweder ersetzt, oder dahingehend umgestaltet werden, dass er sich künftig als Teil des Platzes präsentiert, ohne Rückseiten und Restflächen.

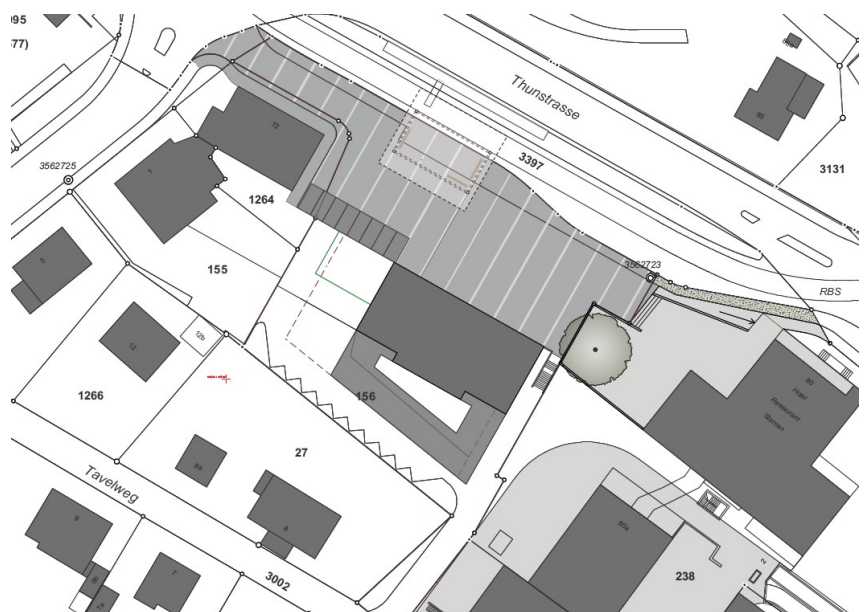


Abbildung 22.: Situationsplan Machbarkeitsstudie, David Bosshard Landschaftsarchitekt

3.3.3 Baupolizeiliche Masse und Bauabstände

Die erlaubte Fassadenhöhe orientiert sich am bestehenden Gebäude (FH_a⁶ 21m). Mit einem qualitätssichernden Verfahren sollen für diesen Hauptbau zusätzliche Spielräume geschaffen werden (FH_a 24 m). Siehe dazu 3.3.6.

Für den Erweiterungsbau mit zwei- drei Vollgeschossen wird eine Fassadenhöhe (FH_a) von 12 m zugelassen. Diese Fassadenhöhe wird aufgrund der Staffelung im Grundriss separat gemessen.

⁶ FH_a = Fassadenhöhe Attikageschoss, gemäss BauR Art. 37 und 67, Stand öffentliche Auflage im Rahmen des 3. Massnahmepaketes.

Im Osten hält das bestehende Gemeindehaus einen Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund von rund 4 m ein, was einer leichten Unterschreitung des regulären Grenzabstandes von 5 m gleichkommt. Mit dem Ziel, die städtebauliche Flucht auf der Ostseite (gegenüber der Parzelle 238) mit dem Erweiterungsbau zu übernehmen, ist hier ebenfalls ein Grenzabstand von rund 4 m erforderlich. Ansonsten werden die regulären Strassen- und Grenzabstände (5 m) eingehalten. Dies ist für den Erweiterungsbau ebenfalls massgebend.

3.3.4 Verkehr

Auch in Bezug auf das Thema Verkehr wird die Variante Erweiterungsvariante «Sockel maximal» der Machbarkeitsstudie weiterverfolgt (siehe dazu Kapitel 3.3.1). Alle weiteren in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten Varianten zu den Themen Erschliessung und Parkierung werden nicht weiterverfolgt.

Erschliessung MIV

Auch mit einem künftigen Erweiterungsbau soll das Gemeindehaus für Kunden direkt von der Thunstrasse, über den Kreisel und den Vorplatz erschlossen werden.

Studien zeigen auf, dass die erschliessungstechnischen Verhältnisse nur ein bescheidenes zusätzliches Verkehrsaufkommen vertragen. Daher sollte auch mit allfälligen ergänzende Nutzungen (Mantelnutzungen) möglichst wenig zusätzlicher Verkehr generiert werden. An der bestehenden Anzahl Parkplätze soll im Maximum festgehalten werden können. Stattdessen ist bevorzugt die Lagegunst für den öV und den Langsamverkehr zu nutzen.

Parkierung

Der ruhende Verkehr ist vorwiegend in einer unterirdischen Sammellage (Einstellhalle) zusammenzufassen.

Soweit möglich sollen oberirdische Mitarbeiterparkplätze in eine bestehende / neue bzw. erweiterte Einstellhalle verlagert werden.

Eine geringe Anzahl von oberirdischen Kurzzeitparkplätzen (Besucherparkplätze) für publikumsorientierte Nutzungen (insb. für das Gemeindehaus selbst) soll auch künftig zugelassen werden. Von den derzeit über den nördlichen Vorplatz erschlossenen Besucherparkplätzen befinden sich 16 auf der zu beplanenden Parzelle Gbbl.-Nr. 156, wovon 11 öffentlich sind bzw. der Gemeindeverwaltung zugeordnet sind. Jene Parkplätze, könnten aber im Rahmen eines Umbaus auch anders im Aussenraum angeordnet werden, an der Anzahl soll grundsätzlich aber ebenfalls festgehalten werden. Insgesamt wird von einer maximalen Anzahl von 16 oberirdischen Besucher- und Kurzzeitparkplätzen ausgegangen.

Daraus ergibt sich folgende Gesamtzahl an Parkplätzen für den MIV:

	oberirdisch Gemeindehaus	Vorplatz Parzellengrenze	oberirdisch südliche Einstellhalle
Bestand heute	16	11	29
Künftig*	11–16	0–11	Gemäss Bandbreite BauV

Tabelle 4: Quantitative Übersicht oberirdische Parkierung

*bei baulichen Änderungen



Legende	
Bestehende Oberirdische Besucher- und Kurzzeitparkplätze Vorplatz	
Bestehende oberirdische Parkplätze südliche Parzellengrenze	



Abbildung 23.: Übersicht oberirdische Parkierung

Solange keine bauliche Änderungen / Erweiterungen werden, wird vom Bestand der oberirdischen Parkierung ausgegangen (siehe Abbildung 24 und Tabelle 4). Die effektive Anzahl ist im nachfolgenden planerischen Schritt (Überbauungsordnung und / oder Projektwettbewerb nach SIA 142) festzulegen.

Fuss- und Veloverkehr

Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist über den Vorplatz des Gemeindehauses vorgesehen. Anzahl und Anordnung der Veloparkplätze sind im Zusammenhang mit der künftigen Vorplatzgestaltung auszuloten und demnach auf Stufe Überbauungsordnung und / oder Projektwettbewerb nach SIA 142 abschliessend festzulegen.

3.3.5 Flächenberechnung und Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept in der Machbarkeitsstudie zeigt auf, wie die Nutzungen der Gemeindeverwaltung im künftig erweiterten Gemeindehaus verteilt werden könnten. Zum heute nachgewiesenen Bedarf bis 2025 sind jeweils Reserven von rund 5–40% einberechnet. Dies ergibt einen

Spielraum im Nutzungskonzept und ermöglicht vorübergehend Drittnutzungen (Mantelnutzung).

3.3.6 Qualitätssicherung

Um die angestrebten Qualitäten zu sichern und gleichzeitig gestalterische Spielräume offen zu halten, werden die angestrebten baupolizeilichen Masse und Grenzabstände im Baureglement Artikel 53f festgehalten.

Wird für die Vergabe ein qualitätssicherndes Verfahren (gemäss SIA 142 Projektwettbewerb oder SIA 143 Studienauftrag) durchgeführt, soll jedoch mehr Spielraum bei den baupolizeilichen Massen (insb. FHa) möglich sein (siehe Art. 53f Abs. 4).

3.4 Planungsrechtliche Umsetzung Zone mit Planungspflicht

3.4.1 Zone mit Planungspflicht Baureglementsänderung

Art. 53f ZPP «Gemeindehaus»

Zweck

¹ Die Zone mit Planungspflicht «Gemeindehaus» bezweckt die langfristige Entwicklungsfähigkeit der Gemeindeverwaltung und die Stärkung der Zentrumsfunktion mit ergänzenden Nutzungen in untergeordnetem Masse. Bauliche Anpassungen und Ergänzungen am Bestand, welche den zeitgemässen Betrieb der Gemeindeverwaltung sicherstellen, sind gestattet. Zudem wird eine hochwertigen Platzgestaltung angestrebt.

Art der Nutzung

^{2a} Zugelassen sind öffentliche Nutzungen

^{2b} Ergänzend sind Büronutzungen sowie kleinflächige Verkaufsnutzungen mit Bezug zum Vorplatz und zur Tramhaltestelle (bis zu einer GfO von max. 500 m²) als Mantelnutzungen zulässig.

^{2c} Ausgeschlossen sind Betriebe jeglicher Art, die eine störende Belastung durch quaterfremden Verkehr verursachen. Vorbehalten bleiben die Nutzungen gemäss Abs 2a.

Mass der Nutzung

^{3a} Min GfO	Max. GfO
2500 m ²	4500 m ²

^{3b} Der Grenzabstand beträgt an der Ostseite (gegenüber der Parzelle 238) 4 m, ansonsten gilt ein Strassen- oder allseitiger Grenzabstand von 5.0 m.

Gestaltungsgrundsätze	<p>^{4a} Es sind ausschliesslich Gebäude mit einer Flachdachgestaltung erlaubt.</p> <p>^{4b} Die Fassadenhöhe beträgt maximal:</p> <ul style="list-style-type: none">- für das Gemeindehaus: FHa 21 m, FHtr 18.5 m. Wenn ein Projektwettbewerb nach Ordnung SIA 142 oder ein Studienauftrag nach Ordnung SIA 143 durchgeführt wird betragen FHa / FHtr 24 m,- für Erweiterungsbauten: FHtr / FHa 12 m,- für weitere Gebäude: FHtr / FHa 5.0 m.
Erschliessungsgrundsätze	<p>^{5a} Die Erschliessung für Besuchende des Gemeindehauses erfolgt ab der Thunstrasse.</p> <p>^{5c} Der ruhende Verkehr ist vorwiegend in unterirdischen Sammelanlagen unterzubringen.</p> <p>^{5d} Max. 16 oberirdische Besucher- und Kurzzeitparkplätze sind zulässig.</p> <p>^{5b} Ergänzende Nutzungen sowie die Parkierung für Mitarbeitende sind ab der Thunstrasse über das Mettlengässli oder die Belpstrasse zu erschliessen.</p>
Energie	<p>⁶ Es gelten die Bestimmungen der kommunalen Richtplanung Energie.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>⁷ Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).</p>

3.4.2 Zonenplanänderung

Die Umzonung des Perimeters von der Zentrumszone in eine Zone mit Planungspflicht erfordert eine Zonenplanänderung.



Abbildung 24.: Rechtsgültige Zonierung: Zentrumszone

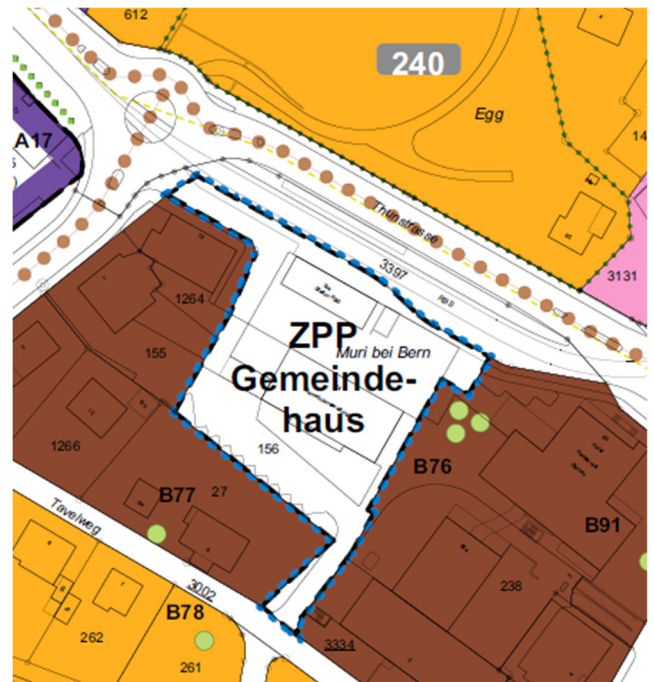














Abbildung 25.: Neue Zonierung: ZöN

- Festlegungen**
-  Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
 -  ZPP Zone mit Planungspflicht
- Hinweise**
-  W2 Wohnzone, 2 Geschosse
 -  Z Zone mit Zentrumsfunktion
 -  E Erhaltungszone
 -  Ersatzordnung innerhalb ZPP
 -  anrechenbare Gebäudefläche aGbF m² / Gebietsabgrenzung
 -  100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
 -  A1 A Alleen / Baumreihen
 -  P2 P Parkanlagen
 -  Historische Verkehrswege (IVS 2007)
 -  kantonales Wildschutzgebiet "Elfenau"

4. Westliches Zentrum Gümligen

4.1 Ausgangslage

Das Räumliche Leitbild der Gemeinde Muri bei Bern benennt das Zentrum von Gümligen als Hauptzentrum der Gemeinde:

«Das Zentrum Gümligen wird zum urbanen Hauptzentrum der Gemeinde entwickelt. Südlich des Bahnhofs Gümligen soll an der Worbstrasse ein Zentrumsplatz entstehen. Das wichtigste Potenzial stellt die Umstrukturierung des Lischenmoos nördlich der Worbstrasse zu einem urbanen Zentrumsquartier dar. Aber auch die Verdichtung und Erneuerung südlich der Worbstrasse ist von grosser Bedeutung».



Abbildung 26.: Westliches Zentrum Gümligen (map.geo.admin.ch, 27.11.19)

Praktisch zeitgleich mit der Entwicklung des Räumlichen Leitbildes wurde 2016 eine städtebauliche Studie zum Gebiet Lischenmoos im Zentrum von Gümligen erarbeitet. Die Studie zeigt ein beträchtliches Entwicklungspotenzial für das Gebiet auf. Das grossmehrheitlich bereits überbaute Gebiet (siehe dazu die Beilage 2) weist ein hohes mögliches Wohnpotenzial auf, welches im Sinne der haushälterischen Bodennutzung herausgearbeitet werden soll. Die daraus resultierende urbane Qualitätssteigerung kann einen substantiellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen in der Gemeinde Muri bei Bern leisten. Das Studienergebnis wurde von der Öffentlichkeit im Rahmen von Werkstattgesprächen zur Entwicklung des Räumlichen Leitbildes sehr positiv aufgenommen. Auch bei den eigens durchgeführten Grundeigentümerinformationen fanden die Ergebnisse ein positives Echo und das geplante Vorgehen stiess auf Zuspruch.

Um Klarheit über die Ziele und Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung zu erhalten wurde anschliessend im Jahr 2017 eine Testplanung durchgeführt. Drei interdisziplinäre Planungsteams lieferten dabei mit unterschiedlichen Entwicklungskonzepten wichtige inhaltliche Stossrichtungen für die künftige Entwicklung. Das Testplanungsverfahren wurde von einem Begleitgremium aus Fachexperten, Vertretern der Gemeinde Muri bei Bern sowie Grundeigentümer- und Quartiervertretern begleitet.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Testplanung wurde ein Masterplan als informelles Planungsinstrument erstellt. Der Masterplan wurde im Mai 2018 vom Gemeinderat verabschiedet und vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Er ist damit wegleitend für die künftige Entwicklung und die Ausarbeitung weiterer Planungsinstrumente.

Parallel zur Testplanung und der Erarbeitung des Masterplans wurden die kommunalen Richtpläne Verkehr und Siedlung revidiert und ein Freiraumkonzept erstellt. Die Themen der Zentrumsentwicklung konnten so in die übergeordneten Planungsinstrumente eingebettet und mit anderen Themen abgestimmt werden.

Der Richtplan Siedlungsentwicklung beinhaltet ein separates Massnahmenblatt für die Zentrumsentwicklung Gümligen. Dieses ist als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen. Die Zielsetzungen dieses Massnahmenblattes wurden in Abstimmung mit den Empfehlungen aus der Testplanung formuliert (zum Beispiel Verdichtung und Umnutzung des Lischenmoos-Areals oder Schaffung eines Zentrumsplatzes). Unter anderem sieht der Richtplan als Massnahme die Umsetzung der Inhalte des Masterplans in die Nutzungsplanung vor.

4.2 Zielsetzung

Mit der vorliegenden Massnahme soll die planerische Umsetzung der Gebietsentwicklung in die Nutzungsplanung erfolgen. Dies mit dem Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Westliches Zentrum Gümligen». Die neue ZPP hat die koordinierte Entwicklung eines attraktiven Ortsteilzentrums mit Wohn-, Arbeits- und Versorgungsnutzungen als primäres Ziel. Als Grundlage dafür dient der Masterplan «Westliches Zentrum Gümligen», welcher Entwicklungsprinzipien und spezifische Themen in den Bereichen Erschliessung, Bebauung und Aussenraum definiert.

Im Anschluss an die Festlegung der ZPP ist vorgesehen, dass die Gemeinde Muri bei Bern eine Überbauungsordnung (UeO) erlässt, die sich derzeit in Erarbeitung befindet. Darin werden die wesentlichen Grundzüge zur Bebauung, Gestaltung und Erschliessung geregelt werden.

Unter die zu koordinierenden Ziele fallen einerseits Verkehrsthemen wie Parkierung oder Erschliessung sowie die Abstimmung von Lärm (sicherstellen eines wirksamen Lärmschutzes gegenüber des nördlich angrenzenden Eisenbahntrassees). Die ZPP formuliert zu diesen Punkten grundlegende Vorgaben.

Dahingegen beinhaltet die ZPP keine Aussagen zum Thema Kinderspielflächen und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG). Es besteht jedoch seitens der Gemeinde Muri bei Bern die Absicht, innerhalb des Sektors 3 Kompensationsflächen für Entwicklungen im Lischenmoos-Areal anzubieten. Die Grundlage dafür bilden das kantonale Recht sowie der Masterplan «Westliches Zentrum Gümligen».

Parallel zum laufenden Verfahren findet eine Machbarkeitsstudie für die Errichtung möglicher Kompensationsflächen auf dem Füllerich-Areal statt. Die zu erlassende UeO wird dieses Thema im Detail aufgreifen.

4.3 Rahmenbedingungen Verkehr und Umwelt

Nachfolgend werden die in Kapitel 1.2.1 identifizierten Themen, entsprechend ihrer Relevanz für das Vorhaben (Erlass einer ZPP), möglichst stufengerecht erläutert.

4.3.1 Motorisierter Individualverkehr

In der Gemeinde Muri bei Bern laufen derzeit grössere Planungen in den Gebieten Lischenmoos und Schürmattstrasse. Zudem ist im Räumlichen Leitbild der Gemeinde Muri aus dem Jahr 2016 die Schürmatte als Entwicklungsgebiet ausgewiesen. Die drei Entwicklungsgebiete werden voraussichtlich bis 2045 in 4 Etappen umgesetzt. Die verkehrlichen Auswirkungen der einzelnen Entwicklungsgebiete können nicht isoliert betrachtet werden.



Abbildung 27.: Auszug Fahrtenabschätzung, Entwicklung in Etappen

Durch diese Entwicklungsgebiete erfährt das umliegende Strassennetz ein zusätzliches Verkehrswachstum, wovon die zur Verfügung stehenden Kapazitäten betroffen sind. Insbesondere sind für die Aufnahme des Mehrverkehrs gestalterische und verkehrstechnische Anpassungen an der Worbstrasse und dem Melchenbühlplatz notwendig. Anpassungen am Knoten Worbstrasse / Moosstrasse wurden untersucht, aber aus städtebaulichen Gründen verworfen.

Ein erstes Zwischenfazit ergibt, dass keines der drei Entwicklungsgebiete einzeln zu einer kritischen Verkehrsbelastung führt. Erst bei voller Realisierung aller drei Entwicklungsgebiete ohne verkehrliche Einschränkungen wird in der Summe die Belastungsgrenze des Knotens Worbstrasse / Moosstrasse in den Spitzenstunden überschritten. Mit der aktuellen Planung kann auf diese Situation reagiert und eine verträgliche Justierung der Verkehrsparameter aller drei Entwicklungsgebiete vorgenommen werden. Es wurden verschiedene Varianten geprüft, mit welchen die Verkehrsmengen auf dem Ast Worbstrasse West um das notwendige Mass reduziert werden können. Die nachfolgende Variante wird umgesetzt:

Abgestimmte Erschliessungsvorgaben für die Entwicklungsgebiete

Entwicklungsgebiet Lischenmoos (westl. Zentrum Gümligen)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnen: 0.5 PP / Whg. ■ Nichtwohnnutzung: Mittelwert zw. Minimum u. Maximum nach BauV 	Ca. 1'555 PW/h auf dem Ast Worbstrasse West (Zufahrt: 678PW/h, Weg- fahrt: 877 PW/h)
Entwicklungsgebiet Schürmattstrasse	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnen: 0.5 PP / Whg. ■ Nichtwohnnutzung: Mittelwert zw. Minimum u. Maximum nach BauV 	
Entwicklungsgebiet Schürmatte	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnen: 0.5 PP / Whg. ■ Nichtwohnnutzung: Minimum-Wert nach BauV 	

Im konkreten Fall ergibt sich für die ZPP Westliches Zentrum Gümligen eine Präzisierung der Erschliessungsvorschriften gegenüber dem Stand öffentliche Mitwirkung, resp. Reduktion der PP-Zahl (im Stand Mitwirkung war noch 1.0 PP je Wohnung; bei Nichtwohnnutzung bis Betriebsgrösse von 500 m² GfO die Bandbreite nach BauV vorgesehen).

Die derzeitigen Rahmenbedingungen lassen keine höhere PP-Zahl als 0.5 Parkplätze je Wohnung und den Mittelwert der Bandbreite bei Nichtwohnnutzungen zu. Zusammen mit mehreren Verbesserungsmassnahmen im öffentlichen Verkehr (siehe dazu Kapitel 4.3.2) wird damit eine Überlastung des Netzes vermieden und für die Gemeinde aus städtebaulicher Sicht eine Verbesserung erzielt.

Die zwei weiteren Entwicklungsgebiete Schürmattstrasse und Schürmatte sind nicht Bestandteil des vorliegenden Massnahmepaketes,

dennoch ist die Koordination der Gebiete wichtig, damit die Fahrten insgesamt nicht die hier ausgewiesenen Werte überschreiten.

Ein Zeithorizont von mehr als 15 Jahren bis zu einer potenziell kritischen Verkehrsbelastung gibt zudem genügend Spielraum für planerische Justierungen auf Basis der weiteren gesellschaftlichen Entwicklungen. Neben dem Trend im modalen Split hin zum Langsamverkehr und zu öffentlichen Verkehrsmitteln spielt zudem die Zusammensetzung des motorisierten Verkehrs eine wichtige Rolle: Der Verkehr auf der Worbstrasse ist zu einem überwiegenden Anteil vom Durchgangsverkehr bestimmt. Die Vorliegende Planung steht aber ganz im Zeichen der Siedlungsentwicklung nach innen, welche die Entwicklung gezielt an zentrale und gut erschlossene Standorte lenkt und damit auch im Alltag Wege verkürzt. Deren Folgen können nicht ohne Auswirkungen auf den Durchgangsverkehr bleiben. Zwar unterliegt das Ausmass dieser Auswirkung Spekulationen, grundsätzlich kann dieser Zusammenhang aber nicht negiert werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Reduktion der Fahrten wäre die Dosierung der Fahrten aus dem Entwicklungsgebiet in der Abendspitzenstunde. Dies wurde aber im Rahmen der Planung nicht vertieft untersucht.

Weiter ist die lokale Belastbarkeit von Strassen aus Sicht der Luftreinhaltung in den Planungsüberlegungen miteinzubeziehen. Die Thematik der Luftreinhaltung durch Prüfung der lokalen Belastbarkeiten wird im Rahmen der Überbauungsordnungen vertieft behandelt.

4.3.2 Öffentlicher Verkehr

Das Areal Lischenmoos weist grösstenteils schon heute eine ÖV-Gütekategorie A auf. Zudem sind kurz- bis mittelfristig diverse Massnahmen für eine zusätzliche Verbesserung des ÖV-Angebotes vorgesehen (in Zusammenarbeit mit den Betreibern der ÖV-Netze). Die Entwicklung des Lischenmoos-Areals (ZPP westl. Zentrum Gümligen) ist gerade im Zusammenspiel mit diesen Massnahmen zu betrachten, wenn nicht sogar zu begründen:

- Verschiebung der Tramhaltestelle Melchenbühlplatz in Richtung Norden zwecks besserer Erschliessung des Gebietes Lischenmoos. Die neue Tramhaltestelle Melchenbühlplatz kommt oberhalb des Melchenbühlplatzes zu liegen.
- Taktverdichtung der Tramlinie 6 auf einen 7.5'-Takt. Dazu ist der Doppelspurausbau in diesem Gebiet vorgesehen.
- Taktverdichtung gegenüber dem heute faktischen Halbstundentakt. Mit Fahrplananpassungen bei den Linien S1 und S2 kann neu ein 15'-Takt der S-Bahnen am Bahnhof Gümligen pro Richtung angeboten werden.

Die definierte Anzahl Parkplätze pro Wohnung und für die übrigen Nutzungen (gemäss Kapitel 4.3.1) hat massgeblich auch mit der Leistungsfähigkeit des Kreisels Worbstrasse / Moosstrasse zu tun. Dieser Kreisell verträgt grundsätzlich nicht mehr Verkehr als jetzt im Reglement definiert. In Kombination mit den vorangehend formulierten Massnahmen kann jedoch ein leistungsfähiges Verkehrsnetz gewährleistet werden.

4.3.3 Lärmschutz

Im Rahmen der Testplanung Lischenmoos / Bahnhof Süd wurde für die unterschiedlichen Projektbeiträge eine Beurteilung der Lärmsituation vorgenommen (siehe Beilage 3). Nachfolgend werden nur die Erkenntnisse aus dem weiterverfolgten Projekt von Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH erläutert.

Beurteilt wurden jeweils die Lärmemissionen der umliegenden Strassen, der Bahn (SBB) und des Trams (Linie 6 Bernmobil):

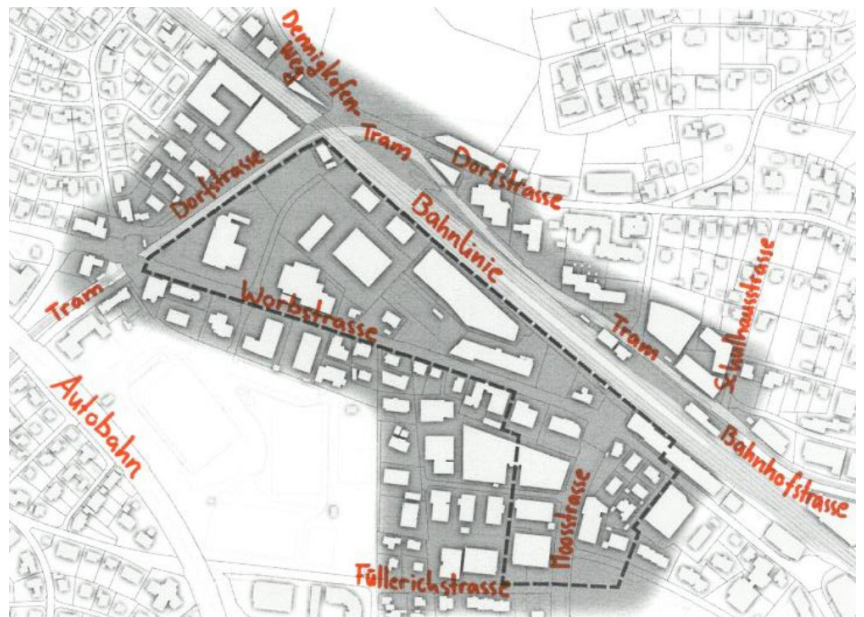


Abbildung 28.: Auszug Beurteilung der Lärmsituation im Rahmen der Testplanung, relevante verkehrliche Lärmquellen

Wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen, spielen vor allem die Bahnlinie (SBB) sowie die Worbstrasse eine grosse Rolle bei der Lärmbelastung.

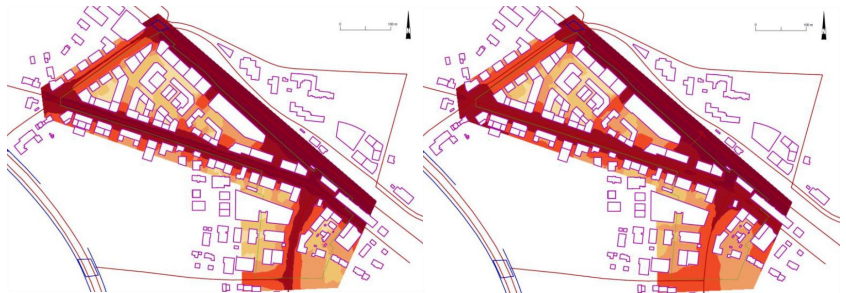
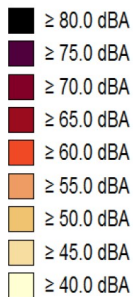


Abbildung 29.: Lärmemissionen Tag, 4.5 m ab Boden

Abbildung 30.: Lärmemissionen Tag, 10 m ab Boden

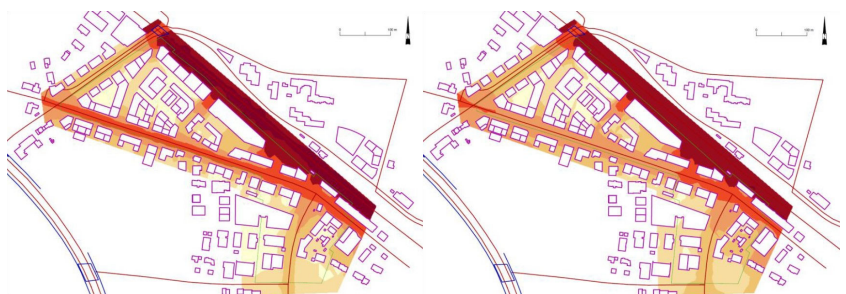


Abbildung 31.: Lärmemissionen Nacht, 4.5 m ab Boden

Abbildung 32.: Lärmemissionen Nacht, 10 m ab Boden

Da das Gebiet jedoch bereits überbaut und erschlossen ist, gelten die massgebenden Immissionsgrenzwerte.

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind die Belastungsgrenzwerte für die umzusetzende ES III wie folgt festgelegt:

	Tag	Nacht
Bahnlärm	65 dB	55 dB
Strassenlärm	65 dB	55 dB

Entlang der Bahn werden die Immissionsgrenzwerte in der Nacht sicher überschritten (65 dB). Ebenso am südöstlichen Rand, im Bereich des Knotens Worbstrasse / Moosstrasse.

Mit dem in der Test- und Masterplanung vorgesehenen Bebauungsmuster wird für das Areal jedoch insgesamt eine Verbesserung erzielt, weil die riegelartige Bebauung entlang der Lärmquellen das innere des Areals vom Lärm abschirmt. Die exponierteste Stelle bildet der Bahnhof Süd (südöstliche Spitze).

Bei der Umsetzung (Wettbewerb und UeO) sind auf städtebaulicher Seite Massnahmen vorzusehen, die diese Problematik verträglich lösen. Gemäss der Beurteilung der Lärmsituation sind dies:

- Geeignete Verteilung der Nutzung (Gewerbenutzungen an den Lärm-exponierten Lagen),
- Gegen die Bahn strukturierte Fassaden, möglichst geschlossen, bauliche Lärmschutzmassnahmen (Abstimmung mit SBB),
- Das Eindringen von Lärm durch kleine Durchgänge zwischen Gebäuden verringern (z.T. keine glatten Fassaden).

Zudem könnte an der Quelle (Worbstrasse und Moosstrasse) durch ein Betriebs- und Gestaltungskonzept und tiefere Geschwindigkeitsniveaus eine Verbesserung erreicht werden.

4.3.4 Kataster der belasteten Standorte

Innerhalb des Perimeters «ZPP westliches Zentrum Gümligen» befinden sich mehrere Verdachtsflächen aufgrund von Betriebsstandorten.



Abbildung 33.: Auszug Geoportaal Kanton Bern, Kataster der belasteten Standorte (21.01.19).



- Die eingetragenen Flächen im Gebiet der Parz.-Nrn. 438 und 624 sind gemäss Masterplanung nicht betroffen, da in diesem Bereich keine Neubauten realisiert werden.
- Im Bereich der Parz.-Nrn. 1092 und 2506 werden diese Voraussetzungen bei der Festlegung von Baufeldern gebührend berücksichtigt und, falls notwendig, vertieft abgeklärt.

Im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben werden dann die notwendigen altlastenrechtlichen oder abfallrechtlichen Massnahmen formuliert und umgesetzt.

4.3.5 SBB-Fahrleitungsanlage und Übertragungsleitung

Da das Areal direkt an die Bahnlinie der SBB grenzt, ist der Schutz vor Strahlung ein wichtiges Thema. Die Immissionsgrenzwerte der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV), Anhang 2 müssen überall eingehalten werden, wo sich Menschen dauerhaft aufhalten können. Dies betrifft Einzonungen.

Die SBB stellt den Anlagegrenzwert ($1\mu\text{T}$ magnetische Flussdichte, gemäss Art. 14 NISV) als sogenannten NIS-Korridor dar. Massgebend sind die vorhandene 132 kV Übertragungsleitung und die nächstgelegene 15 kV Fahrleitung.

Legende	
A-1	Situationsplan mit $1\mu\text{T}$ Grenzwertlinien Jahr 2050
	$1\mu\text{T}$ Grenzwertlinie 132kV
	$1\mu\text{T}$ Grenzwertlinie 15kV

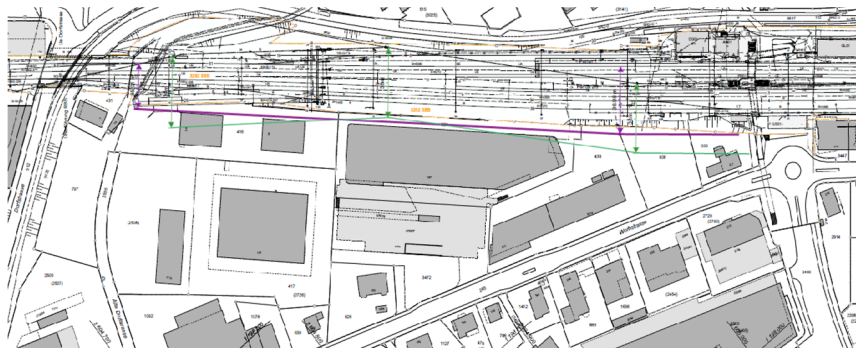


Abbildung 34.: Grenzwertlinien gemäss NIS-Berechnung vom Juli 2019, Quelle: SBB

In bestehenden Bauzonen und bei Umzonungen, wie im vorliegenden Fall, müssen die Anlagegrenzwerte von $1\mu\text{T}$ nicht eingehalten werden.

Es sind lediglich die Abstände gemäss Anhang 8 Leitungsverordnung (LEV) massgebend. Der Abstand zu Hochspannungsleitungen beträgt mind. 5 m, wenn der unterste Leiter von den Gebäuden überragt wird, muss der Abstand um dieses Mass erhöht werden. Die künftige Gebäudekante orientiert sich am bestehenden Gebäude der Credit Suisse (Parzelle Nr. 624). Diese befindet sich in über 20 m Abstand zur Mittelachse der 132 kV Übertragungsleitung. Daher wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Abstände gemäss LEV überall problemlos eingehalten werden können.

Der NIS-Korridor wird in den nachfolgenden Planungsschritten gebührend berücksichtigt:

- Wo mit dem Bebauungskonzept vereinbar, wird die Anlagegrenzwertlinie bei der Ausscheidung von Baufeldern berücksichtigt, indem Freihaltebereiche ausgeschieden werden, wo keine ständige Arbeitsplätze, Büros und Wohnungen vorgesehen sind. In nächster Nähe zur Leitung können Zufahrten, Grünflächen, Parkplätze, Materiallager etc. erstellt werden.
- Ansonsten kann bei der Anordnung von empfindlichen Nutzungen (insbesondere Wohnen, Arbeitsräume, Kindergärten und Schulen,

Kinderspielplätze) auf die Überschreitung der Anlagegrenzwerte reagiert werden.

4.3.6 Erdverlegte Leitungen BKW

Im Gebiet verlaufen mehrere erdverlegte Leitungen der BKW. Für die Planung von besonderer Relevanz sind die Stränge, die von der Trafostation aus in nordöstlicher Richtung verlaufen (nachfolgende Abbildung, orangefarbener Bereich).

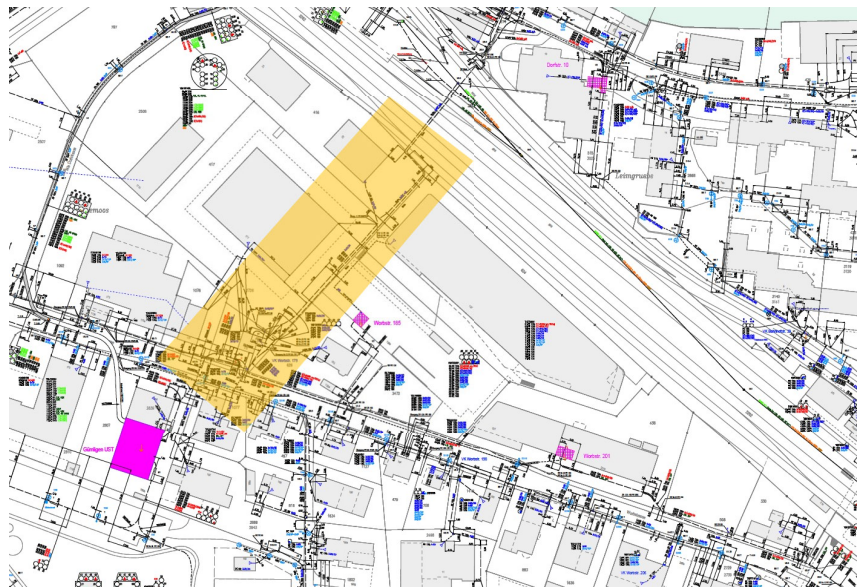


Abbildung 35.: Planauskunft BKW (22.01.19)

Mit dem Bebauungskonzept der Testplanung wird bereits Rücksicht auf den Verlauf genommen, da in diesem Bereich eine arealinterne Erschliessung vorgesehen ist.

Insbesondere bei der Baufeldausscheidung im Lischenmoosareal ist der Leitungsverlauf bei der Erarbeitung UeO zu berücksichtigen. Ist eine der Leitungen direkt von einem Baufeld betroffen, ist mit der BKW abzuklären, ob eine Verlegung notwendig ist, oder ob bauseitig Massnahmen zu treffen sind. Je nach Kabeltrasse (wenn eine 16 kV-Leitung betroffen ist), bedingt die Verlegung eine Genehmigung des Eidgenössischen Starkstrominspektorat ESTI. Bei einer 0.4 kV-Leitung können alle notwendigen Abklärungen und Massnahmen direkt mit der BKW getroffen werden.

4.3.7 Grundwasser und Gewässerschutz

Der Perimeter der ZPP westliches Zentrum Gümligen befindet sich vollumfänglich im «Gewässerschutzbereich Au».

Gemäss einer 10 Jahre alten Untersuchung, welche für den Neubau des CS-Gebäude (Worbstrasse 187) durchgeführt worden ist, kann die Grundwassersituation wie folgt beschrieben werden: Das Grundwasservorkommen ist in eine obere und eine untere Schicht geteilt. Das obere Grundwasservorkommen wurde mit drei Kernbohrungen gemessen. Die Grundwasserstände liegen bei 2.6–5 m unter dem Terrain (Höhe 554.1 bis 557.7), für Details siehe Bericht in der Beilage 5.

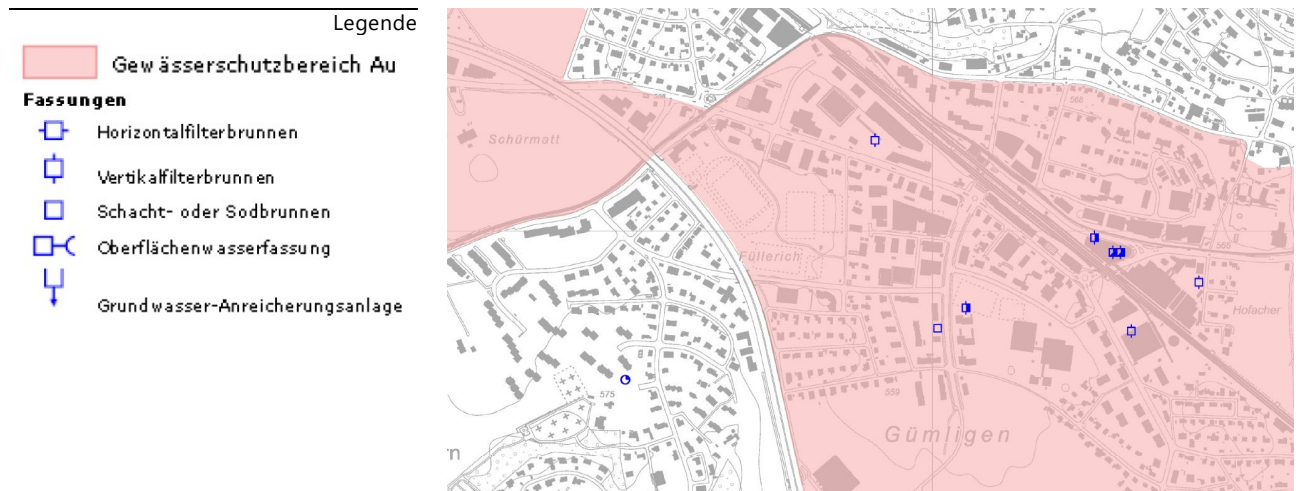


Abbildung 36.: Auszug Geoportal Kanton Bern, Gewässerschutzkarte (21.01.19)

Gemäss Anhang 4, Ziffer 211, Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Ausgangslage bietet ohne Weiteres Spielraum für ein Untergeschoss. Die Behörde (AWA) kann Ausnahmen z.B. für weitere Untergeschosse bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Das Gesuch für eine Ausnahmebewilligung ist mit dem Baugesuch einzureichen und muss ein hydrogeologisches Gutachten mit dem Nachweis über das Einhalten der 10 Prozent-Regel enthalten.

4.3.8 Gewässer

Wie die Gewässernetzkarte des Kantons Bern zeigt, verläuft im Bereich des westlichen Zentrums Gümliigen der Stampflochbach. Dieser kommt von Nordosten her ins Gebiet und verlässt das Gebiet gegen Nordwesten (und geht in den Lötchenbach über). Das Gewässer ist auf dem gesamten Gebiet eingedolt.

Bei Baumassnahmen im Umfeld von eingedolten Gewässern entsteht die Verpflichtung diese freizulegen. Für den Stampflochbach ist hierbei massgebend, dass das Gebiet zum dicht überbauten Gebiet gehört (Stand öffentliche Auflage Nutzungsplanungsteilrevision

Massnahmenpaket 3) und demnach die Grundlage geschaffen ist, einen minimalen Gewässerraum von 6 m auszuscheiden.

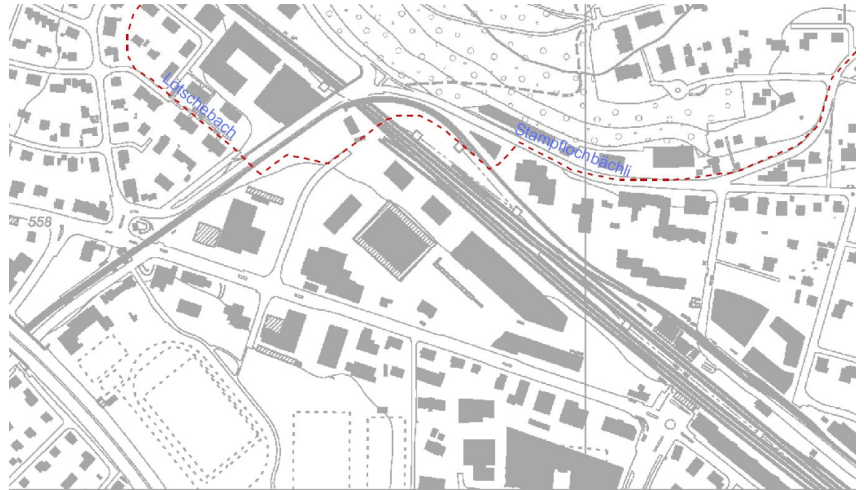


Abbildung 37.: Geodaten Kanton Bern, Gewässernetz (08.02.19)

Insbesondere Bereich des nordseitigen Gebietseintritt des Stampflochbaches, im Bereich der SBB-Geleisanlage, ist das Bebauungskonzept mit der Freilegung des Stampflochbaches abzustimmen, da der Stampflochbach durch das Bebauungskonzept nicht zusätzlich überdeckt werden darf.

Das Bebauungskonzept sieht eine möglichst geschlossene Bauweise für die erste Gebäudetiefe vor. Solch eine lärmabschirmenden Bebauung ist für die Arealentwicklung eminent wichtig. Der Bahnlärm wird so davon abgehalten, in die Tiefe des Areals vorzudringen. Die Bauweise und die Nutzungsart des Entwicklungsgebietes sollen nicht eingeschränkt werden. Allfällige flankierende lärmabschirmende Massnahmen im Bereich des Stampflochbaches sind für diesen Bereich auf Stufe Überbauungsordnung zu klären.

4.3.9 Störfallvorsorge

Schritt 1: Triage aufgrund des Standortes

In der nachfolgenden Übersicht ist der Konsultationsbereich (KoBe) der Eisenbahnanlagen, die der Störfallverordnung unterstellt sind, dargestellt. Der KoBE der SBB-Linie überlagert das Entwicklungsgebiet zu einem substantziellen Anteil. Da kein Alternativstandort für diese zentrumsbildende Entwicklungsmassnahme in Frage kommt, muss in einem nächsten Schritt die Risikorelevanz beurteilt werden.

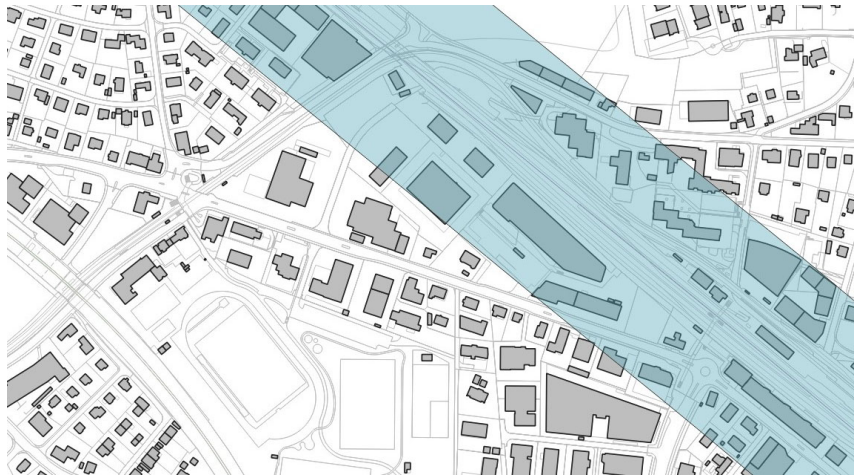


Abbildung 38.: Geodaten Kanton Bern, Konsultationsbereichskarte (14.01.19).

Schritt 2: Triage aufgrund der Risikorelevanz

Risikorelevant ist eine Planung dann, wenn ein definierter Referenzwert Bevölkerung innerhalb des Konsultationsbereichs überschritten wird, oder wenn empfindliche Einrichtungen vorhanden bzw. geplant sind. Empfindliche Einrichtungen sind höchstens am Rande des Konsultationsbereiches vorgesehen (Auf den Parzellen Muri-Gbbl.-Nrn. 626 und 3472). Diese befinden sich hinter dem bestehenden Credit Suisse Gebäude, welches eine abschirmende Wirkung entfaltet.

Der **Referenzwert Bevölkerung (RefBev)** ist ein Schwellenwert, welcher eine spezifische Anzahl Personen (Personenbelegung) innerhalb eines Konsultationsbereichs darstellt, wobei das Risiko akzeptabel bzw. noch tragbar ist. Nachfolgend wird für die Stufe der Zone mit Planungspflicht die Risikorelevanz in einer generellen Art und Weise überprüft:

Mit der Entwicklung des westlichen Zentrums Gümligen wird das Gebiet eine wesentliche Veränderung der Raumnutzer erfahren:

Das Gebiet befindet sich bereits heute vollumfänglich in der Bauzone, die theoretische Raumnutzerzahl ist entsprechend hoch. Durch die Entwicklung des Zentrums Gümligen findet aber eine Verschiebung der Raumnutzer von Beschäftigten zu Bewohnern statt.

Die neue mögliche Zahl der Raumnutzer insgesamt setzt sich zusammen aus Pist + Pzus und ergibt den Referenzwert RefBev. Für die Berechnung des RefBev wird über die maximal mögliche Geschossfläche eine Annäherung vorgenommen.

Das Entwicklungsgebiet Westliches Zentrum Gümligen setzt sich aus drei Sektoren zusammen (vgl. Kapitel 4.5.1). Der Sektor 3 «Füllerich» befindet sich ausserhalb des Konsultationsbereichs und wird in der Folge nicht behandelt.

Im Sektor 1 «Bahnhof» können maximal oberirdische Geschossflächen von **20 000–26 000 m²** realisiert werden.

Für den Sektor 2 «Lischenmoos» ist bekannt, dass oberirdische Geschossflächen von **80 000–105 000 m²** realisiert werden können.

Unter der Annahme von einem durchschnittlichen Wohnanteil von 70 % und einem Nutzungsanteil Arbeiten von 30 % wurde nun eine mögliche Bandbreite an künftigen Einwohnenden und Arbeitenden im Entwicklungsgebiet getroffen.

Weitere getroffene Annahmen: durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch von **50 m² pro Bewohne(r)** und ein durchschnittlicher Arbeitsflächenverbrauch von **35 m² pro Beschäftigte(r)**. Dies ergibt für die beiden vom Konsultationsbereich betroffenen Sektoren:

Sektor	Pot. Einw. Min.	Pot. Einw. Max.	Pot. Arb. Min.	Pot. Arb. Max.
1	280	364	171	222
2	1120	1470	686	900

Insgesamt ergibt dies folgende Potenzielle Raumnutzer für das Entwicklungsgebiet:

- Sektor 1: 450–590 Raumnutzer (bei ca. 2 ha Arealfläche)
- Sektor 2: 1800–2400 Raumnutzer (bei ca. 5 ha Arealfläche)

Unter Berücksichtigung der Arealgrösse ergibt dies folgende Mittelwerte für die Raumnutzerdichten:

- Sektor 1: 220–300 RN/ha → **Mittelwert: 260 RN/ha**
- Sektor 2: 360–480 RN/ha → **Mittelwert: 420 RN/ha.**

Die resultierenden Raumnutzerdichten (RN neu) wurde in drei Scannerzellen mit jeweils 4 Unterteilungen überprüft und mit dem maximalen Referenzwert Bevölkerung (400/Scannerzelle) abgeglichen:



Abbildung 39.: Scannerzellen 1-4; Entwicklungsgebiet rot schraffiert, übriges Gebiet grün schraffiert; die roten Zahlen in den jeweiligen Teilbereichen geben die Grösse der bebaubaren Fläche an

Zelle 1	bebaubare Fläche (ha)	RN/ha ist*	RN/ha neu	RN ist	RN neu	RN total
1.1	0.21	240	--	50	--	50
	0.53	180	420	95	225	320
1.2	--	--	--	--	0	0
1.3	0.83	180	420	150	350	500
1.4	0.08	40	--	5	5	5
	0.06	150		10	10	10
Total				310	590	900

Zelle 2	bebaubare Fläche (ha)	RN/ha ist*	RN/ha neu	RN ist	RN neu	RN total
2.1	0.88	180	420	160	370	530
2.2	0.13	40	--	5	--	5
	0.43	150**	--	65	--	65
2.3	0.68	180	420	120	285	405
2.4	0.71	150**	--	105	--	105
Total				455	655	1110

Zelle 3	bebaubare Fläche (ha)	RN/ha ist*	RN/ha neu	RN ist	RN neu	RN total
3.1	0.26	--	260	--	70	70
	0.23	160	260	35	60	95
3.2	0.21	150**	--	30	--	30
	0.29	560	--	160	--	160
3.3	0.32	200***	260	65	85	150
	0.19	590	--	110	--	110
	0.07	100	--	5	--	5
3.4	0.38	560	--	215	--	215
	0.11	40	--	5	--	5
	0.01	490	--	5	--	5
Total				630	215	845

-- Keine Erhöhung der Raumnutzerdichte durch die Nutzungsplananpassung.

* Wert gemäss Geoportal des Kantons Bern

** Raumnutzerdichte von angrenzendem Gebiet übernommen, da nicht vorhanden im Geoportal.

*** Abgeschätzter Mittelwert

Die Referenzwerte sind in allen untersuchten Scannerzellen überschritten. Somit ist die Anpassung der Nutzungsplanung **risikorelevant**.

Schritt 3a: Beurteilung Risiko

Nach dieser ersten groben Beurteilung erscheint das Risiko tragbar, zumal bereits heute eine hohe Raumnutzerdichte durch Arbeitsnutzungen erzielt wird (z.B. im Credit Suisse Gebäude auf der Parzelle Muri-Gbbl. 624). Da die abschliessende Beurteilung des Risikos sinnvollerweise im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung erfolgen wird, kann die Formulierung der Massnahmen nicht auf Stufe ZPP vorgenommen werden. Der abschliessende Prüfschritt und die Pflicht zur Vorsehung von Massnahmen werden jedoch verbindlich in die ZPP-Vorschriften aufgenommen: BauR 53e Art. Abs. 8a–8c (siehe dazu Kapitel 4.5.2).

Mögliche, zu prüfende Massnahmen sind im Anhang 2 der Planungshilfe des Bundes «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» formuliert. Bei der Entwicklung des westlichen Zentrums Gümligen sind unterschiedliche bauliche und / oder umgebungsgestalterische Massnahmen denkbar, z.B.: dichte Gebäudehüllen, Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlagenabgewandt, anlagenabgewandte Fassadenöffnungen, möglichst wenig Bodenversiegelung im Gleisbereich, versickerungsfähige Grünflächen etc.

4.3.10 Geschützt Lebensräume und Naturobjekte

Innerhalb im und unmittelbar angrenzend an den ZPP Perimeter befinden sich mehrere geschützte Lebensräume und Objekte. Dazu gehören mehrere Bäume, zwei Baumalleen, ein Trockenstandort und Hecken. Gemäss Art. 70.1 Baureglement dürfen diese weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.

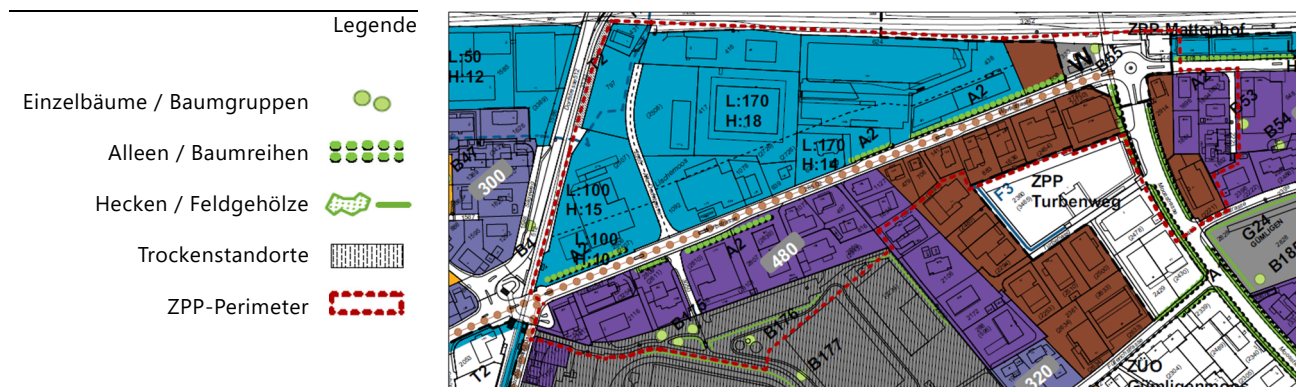


Abbildung 40.: Geschützte Lebensräume und Naturobjekte

4.4 Rahmenbedingung Ortsbild

Im Perimeter der künftigen ZPP befinden sich mehrere Objekte, die im Kantonalen Bauinventar aufgenommen worden sind (von NW nach SO).



Abbildung 41.: Geodaten Kanton Bern, Konsultationsbereichskarte (14.01.19).

Im Rahmen der Test- und Masterplanung wurde eine erste Triage für die Umgangsweise mit der historischen Bausubstanz vorgenommen. Ferner bietet die Planung einen Anlass, die Inventarisierung zu verifizieren (Stufe UeO). Dort wo sich der Status "Erhaltenswert" bestätigt, sind im Falle eines geplanten Neubaus entsprechende Anforderungen einzuhalten (qualitative Ebenbürtigkeit bzw. Übernahme struktureller Besonderheiten).

	Objekt	Einstufung KDP	Raumplanerischer Umgang und Interessensabwägung
1	Worbstrasse 179	erhaltenswert	Qualitative Interessensabwägung zwischen Erhalt und anderweitigen planerischen Interessen auf Stufe UeO oder Bauprojekt vorgesehen.
2	Worbstrasse 188	erhaltenswert	Erhalt des historischen Gebäudes gemäss Masterplanung; Sensible Eingliederung in die Planung.
3	Worbstrasse 183	erhaltenswert	Erhalt des historischen Gebäudes gemäss Masterplanung; Sensible Eingliederung in die Planung.

	Objekt	Einstufung KDP	Raumplanerischer Umgang und Interessensabwägung
4	Worbstrasse 185	abgegangen	keine Massnahme notwendig
5	Worbstrasse 194	erhaltenswert	Erhalt des historischen Gebäudes gemäss Masterplanung; Sensible Eingliederung in die Planung.
6	Worbstrasse 211	erhaltenswert	Gemäss Resultaten der Voranfrage (kant. Denkmalpflege) zur Einstufungsüberprüfung des Objektes wird das Objekt bei der nächsten Revision des Bauinventars aus dem Inventar entlassen.
7	Bahnhofstrasse 31a:	erhaltenswert	Erhalt des historischen Gebäudes gemäss Masterplanung; Sensible Eingliederung in die Planung.

4.5 Planungsrechtliche Umsetzung

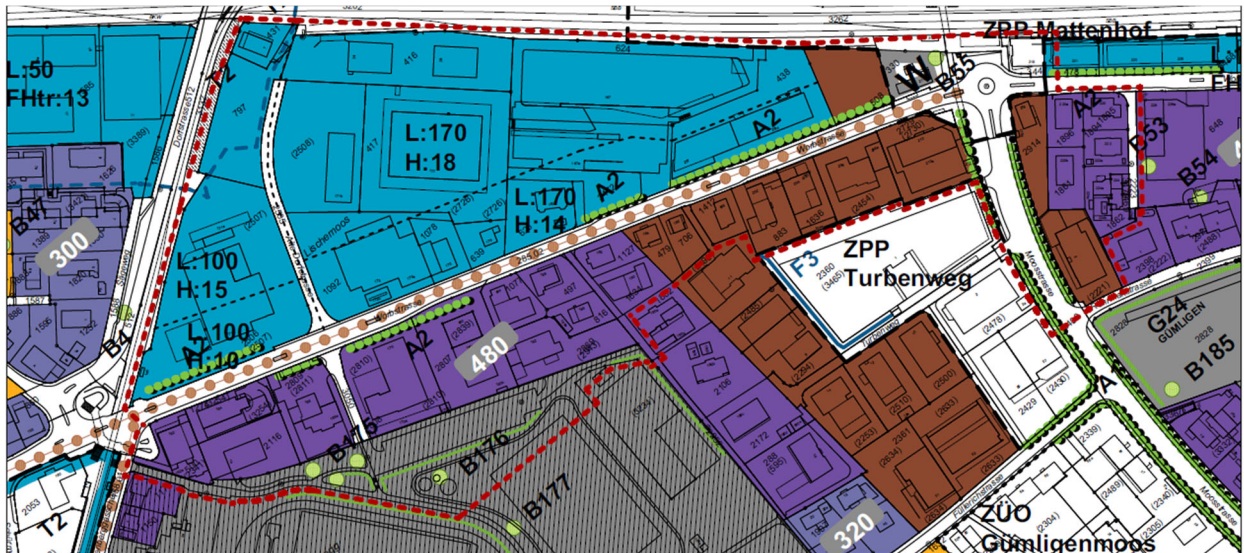
Die Planungsrechtliche Umsetzung erfolgt einerseits mit einer Zonenplanänderung und andererseits mit einer Anpassung des Baureglements.

Als Ergänzung und Konkretisierung ist der Erlass einer «Koordinations-Überbauungsordnung» über weite Teile des ZPP-Perimeters beabsichtigt, welche die Inhalte des Masterplans weiter konkretisiert und grundeigentümerverbindlich verankert.

Sollte diese gesamthafte Überbauungsordnung blockiert werden, wird der Erlass von Teil-Überbauungsordnungen über Teilbereiche von Sektoren bzw. der Verzicht auf eine Überbauungsordnung gemäss Art. 93 BauG beabsichtigt. Koordinierende Grundlage über den Gesamtperimeter bleibt in dem Fall der Masterplan «Westliches Zentrum Gümligen».

4.5.1 Änderung Zonenplan

Der Erlass der neuen ZPP macht eine Zonenplanänderung erforderlich.



Legende ALT

<p>Festlegungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Wirkungsbereich der Zonenplanänderung WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse Z Zone mit Zentrumsfunktion A1 Arbeitsplatzzone A1 ZPP Zone mit Planungspflicht ZöN Zone für öffentliche Nutzung L:60 Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung FHtr:12 	<p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> W2 Wohnzone, 2 Geschosse WG2 Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse ZöO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land 240 anrechenbare Gebäudefläche aGf m² / Gebietsabgrenzung AS Archäologische Schutzgebiete ● 100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt) 	<p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> ●●● A1 A Alleen / Baumreihen ●● G6 G Hecken und Feldgehölze T4 T Trockenstandorte ● F3 Feuchtstandorte ● offenes / eingedoltes Fließgewässer ●●●● Historische Verkehrswege (IVS 2007)
--	---	--

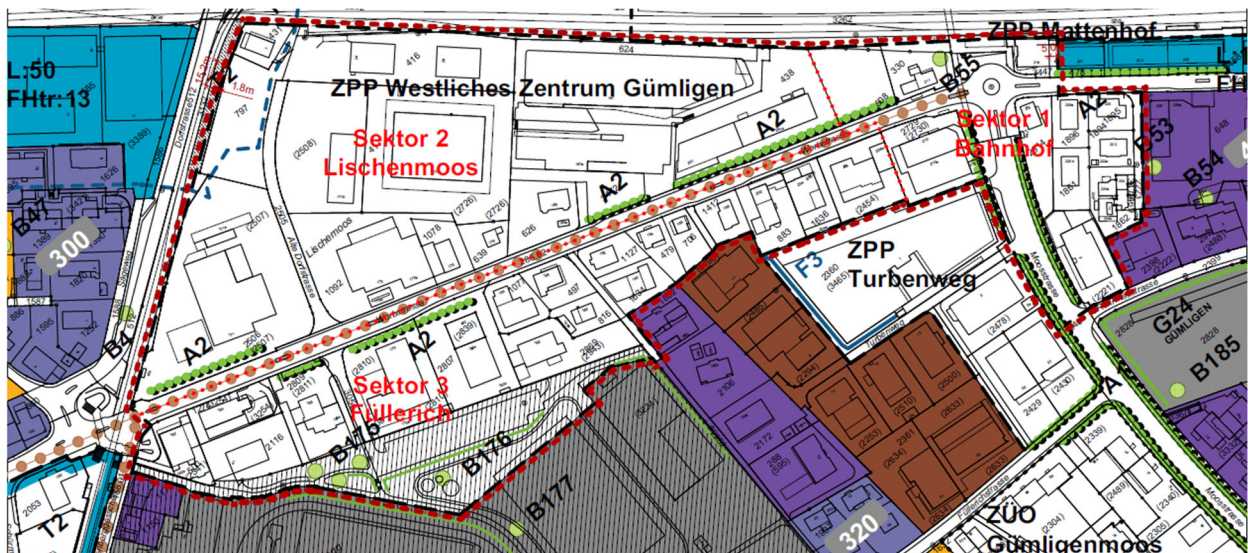
Abbildung 42.: Zonenplan rechtsgültig: A1, WG3, Z, ZöN, ZPP Mattenhof

Der Wirkungsbereich der Zonenplanänderung umfasst rechtsgültig die folgenden Grundnutzungen:

- Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse (WG3),
- Zone mit Zentrumsfunktion (Z),
- Arbeitsplatzzone (A1)
- Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)
- Einen unbedeutenden Teil der ZPP Mattenhof
- Neu wird der gesamte Wirkungsbereich in eine Zone mit Planungspflicht umgezont.
- Der Zonenplan der Gemeinde Muri bei Bern vom 8. März 2015 wird wie unten dargestellt geändert.

Die neue ZPP unterscheidet die folgenden drei Sektoren⁷:

- Sektor 1. Bahnhof (heute WG3, Z; ZöN; südlicher Teil ZPP Mattenhof)
- Sektor 2. Lischenmoos (heute A1)
- Sektor 3. Füllerich (heute WG3 und Z)



Legende NEU

<p>Festlegungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Wirkungsbereich der Zonenplanänderung ZPP Zone mit Planungspflicht / Sektorengrenzen Sektorengrenzen innerhalb ZPP Vermessung 80,0m <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> W2 Wohnzone, 2 Geschosse WG2 Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse 	<p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse Z Zone mit Zentrumsfunktion A1 Arbeitsplatzzone A1 Z00 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZöN Zone für öffentliche Nutzung Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP Bahnanal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung 	<p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> anrechenbare Gebäudefläche aGbF m² / Gebietsabgrenzung AS Archäologische Schutzgebiete 100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt) A1 A Alleen / Baumreihen G6 G Hecken und Feldgehölze T4 T Trockenstandorte F3 F3 Feuchtstandorte offenes / eingedoltes Fließgewässer Historische Verkehrswege (IVS 2007)
---	--	--

Abbildung 43.: Zonenplan neu: ZPP Westliches Zentrum Gümligen

Die Zone mit Planungspflicht tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. Mit dem Inkrafttreten werden innerhalb des Wirkungsbereiches ZPP «Westliches Zentrum Gümligen» (dies betrifft lediglich die Parzellen 330, 3447 sowie den Strassenraum um den Knoten Worbrasse / Moosstrasse) folgende Dokumente und sämtliche damit in Verbindung stehende Änderungen aufgehoben:

- Richtplan «Zentrum Bahnhof Gümligen»
- ZPP Mattenhof
- Überbauungsordnung «Zentrum Bahnhof Gümligen» mit Überbauungsplan, Erschliessungskonzept und Überbauungsvorschriften

⁷ Sektorenspezifische Aussagen werden im dazugehörigen Reglement beim Mass der Nutzung (minimales und maximales Nutzungsmass je Sektor) sowie bei den energetischen Vorschriften gemacht.

- Zone für öffentliche Nutzungen innerhalb ZPP (ZÖN W «Bahnhofareal Süd Gümligen»).

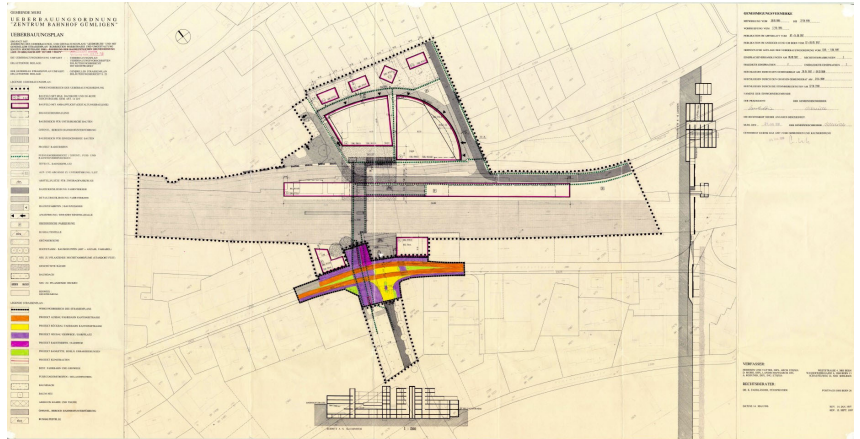


Abbildung 44.: Aufzuhebender Bereich des Überbauungsplans (rot)

4.5.2 Änderungen Baureglement

Im Baureglement der Gemeinde Muri bei Bern vom 6. Juni 1993 mit Änderungen bis 25. September 2016 wird die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Westliches Zentrum Gümligen (Art. 53e) wie folgt ergänzt (Änderungen **VIOLETT**):

Hinweis: Änderungen separate Teilmassnahmen

1.6 Zone mit
Planungspflicht
Allgemein

Art. 44

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleiben die Ausnahmen gemäss Art. 93 BauG. ²⁾

² In den ZPP, die vorwiegend für Wohnnutzung ausgeschieden sind, ist ein angemessener Anteil an behinderten- und altersgerechten Wohnungen zu erstellen; ein differenziertes Wohnungsangebot ist anzustreben.

³ In Zonen mit bestehenden altrechtlichen Überbauungsordnungen ist im Rahmen der Zweckbestimmungen der Überbauungsvorschriften und innerhalb der Nutzungsvorschriften der BauV das bestehende Bauvolumen voll nutzbar.

²⁾ Fassung vom 19. April 1998

- 4 Die ZPP
- «Beichi»
 - «Mattacker»
 - «Unterer Schlossgutweg»
 - «Bellevue»
 - «Thunstrasse 25–35»
 - «Tannental I»
 - «Tannental II»
 - «...» aufgehoben ¹⁾
 - «Wittigkofen»
 - «Turbenweg»
 - «Krone Muri»
 - «Schürmattstrasse»
 - «Rütibühl Süd»
 - «Westliches Zentrum Gümligen»
 - «Gemeindehaus»

sind Zonen nach Art. 92 BauG,

- die ZPP
- «Villette»
 - «Gümligenfeld»
 - «Mattenhof»
 - «Oberes Multengut»

sind Zonen nach 95 BauG altrechtlich. ²⁾

ZPP «Westliches Zentrum Gümligen»
Zweck

Art. 53e

¹ Die Zone mit Planungspflicht «Westliches Zentrum Gümligen» bezweckt eine langfristig angelegte Entwicklung eines dichten und attraktiven Ortsteilzentrums mit Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsnutzung. Des Weiteren bezweckt die Zone mit Planungspflicht die Sicherstellung einer koordinierten Erschliessung und eine bauliche Entwicklung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen, wie auch einen sparsamen und umweltschonenden Ressourceneinsatz.

Erläuterungen

Als Grundlage wurde der Masterplan "Westliches Zentrum Gümligen" erarbeitet (Gemeinderatsbeschluss vom 30. April 2018). Der Masterplan definiert die Entwicklungsprinzipien in einem Bericht sowie den zwei dazugehörigen Plänen "Nutzung und Bebauung" und "Freiraum und Erschliessung". Angestrebt wird eine qualitativ hochstehende Bebauung und Aussenraumgestaltung mit urbanem Charakter

Art der Nutzung

^{2a} Zugelassen sind Wohn- und Gewerbenutzungen.

Eine differenziertere Regelung erfolgt im Rahmen der UeO

Mass der Nutzung

^{3a} Als maximales Nutzungsmass gilt für die drei bezeichneten Sektoren die nachfolgend angeführte oberirdische Geschossfläche (GfO):

Sektor 1 "Bahnhof" entspricht dem Baufeldern A1 bis A5 gemäss Masterplan.

Sektor 2 "Lischenmoos" entspricht den Baufeldern B1 bis B2, C1 bis C5 und D gemäss Masterplan.

Sektor 3 "Füllerich" entspricht dem Baufeld E1 bis E3 gemäss Masterplan.

¹⁾ Fassung vom 1. April 1997 (VGE 19904U)

²⁾ Fassung vom 19. April 1998

	Sektor	Min. GfO	Max. GfO	
	1. Bahnhof	20'000	26'000 m ²	<p>Die maximale GfO ergibt sich als gerundeter Betrag aus dem Masterplan, zuzüglich die GfO der bestehenden Bauten; die minimale GfO entspricht $\frac{3}{4}$ der maximalen GfO. Die Festlegung von GfO je Baufeld, Geschosshöhen, Höhenkote/Höhe Hochhaus kann im Rahmen der UeO auf Basis des Masterplans erfolgen.</p> <p>Das Mass von 10% bei einem Abtausch bezieht sich auf das Nutzungsmass des Empfängersektors.</p>
	2. Lischenmoos	80'000	105'000 m ²	
	3. Füllerich	27'000	36'000 m ²	
	<p>^{3b} Zwischen den Sektoren ist ein Abtausch der GfO von bis max. 10 % möglich.</p>			
	<p>^{3c} Eine GfO Verkauf (für Verkaufsnutzungen für die Quartiersversorgung / den täglichen Bedarf) bis max. 400 m² je Einheit sind zulässig.</p>			
Gestaltung	<p>^{4a} Für die Anordnung und Gestaltung der Bauten, der Aussenräume und der Erschliessung gelten erhöhte Anforderungen. Bei Bauvorhaben hat eine integrale Planung von Bauten, Aussenraum und Erschliessung zu erfolgen. Bauten sind so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Folgende Kriterien sind bei der Beurteilung von Vorhaben anzuwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hochwertige Einpassung in städtebauliches Gesamtkonzept, - gute architektonische Gestaltung der Bauten, - gute Arbeits- und Wohnumfeldqualität durch attraktive Aussenräume, - gute Durchlässigkeit für den Fussverkehr innerhalb der Baufelder und an den Arealrändern, - gute Strassenraumgestaltung, - Erhalt der geschützten Lebensräume und Objekte (Trockenstandort, Einzelbäume, Hecken, Baumalleen). 			
	<p>^{4b} Die Fassadenhöhe (FHa) der Gebäude ist auf max. 30m beschränkt; einzig im Sektor Bahnhof kann nordwestlich des Knotens Worb-/Moosstrasse ein Hochhaus errichtet werden, welches sich maximale bis zur Kote 619.5 m.ü.M erheben darf.</p>			
	<p>^{4c} Der öffentliche Raum rund um den Knoten Worb-/Moosstrasse soll aufgewertet werden. Südlich des Knotens soll ein Platz geschaffen werden. Die Anbindung an das Zentrum Moos ist bei baulichen Vorhaben zu verbessern.</p>			

Die dem Masterplan zugrunde liegenden Prinzipien dienen als Grundlage für die Beurteilung der Gestaltungsqualität.

Auf einzelne spezielle Orte oder Themen kann im Rahmen der UeO eingegangen werden.

Zu berücksichtigen sind funktional verträgliche und gestalterisch befriedigende Zwischenzustände bei zeitlich auseinanderfallender Etappierung innerhalb eines Vorhabens oder im Zusammenhang mit dem näheren Umfeld

Angestrebt ist eine differenzierte Höhenentwicklung in Anlehnung an den «Masterplan Westliches Zentrum Gümli» vom 30. April 2018.

Der Absatz 4b ermöglicht nicht generell eine Realisierung der maximalen Fassadenhöhe von 30 m. Ortsbaulich verträgliche Dimensionen sind über eine Überbauungsordnung oder qualitätssichernde Verfahren nach SIA 142/143 sicherzustellen.

Das massgebende Terrain wird hier aus planerischen Gründen auf 559.5 m.ü.M. festgelegt.

	<p>^{4d} Die Aussenraumgestaltung entlang der Wor- bstrasse hat nach einem einheitlichen Gestaltungs- konzept zu erfolgen. Einzelne Bauvorhaben gliedern sich in die Aussenraum- bzw. Strassenraum- gestaltung ein. Die Strassenraumgestaltung erfolgt von Fassade zu Fassade.</p> <p>Erschliessung</p> <p>^{5a} Die Haupteerschliessung erfolgt ab der Wor- bstrasse.</p> <p>^{5b} Der ruhende Verkehr ist vorwiegend in unterirdi- schen Sammelanlagen unterzubringen. Oberirdische Sammelanlagen in Form mehrschossiger Parkhäuser sind möglich. Oberirdische Besucher- und Kurzzeit- parkplätze sind zulässig.</p> <p>^{5c} Bei der Zone mit Planungspflicht «Westliches Zentrum Gümligen» handelt es sich um ein Gebiet nach Art. 18a BauG. Die zulässigen Bandbreiten für Parkplätze werden wie folgt festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Pro Wohnung maximal 0.5 Abstellplätze (Mini- mum der Bandbreite gem. Art. 52 BauV).- Für übrige Nutzungen orientiert sich die Parkplatzzahl am Mittelwert der Bandbreite gem. Art. 52 BauV. <p>^{5d} Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass zusammen mit dem Baugesuch ein Mobilitäts- konzept eingereicht wird. Bei allfälligen Abwei- chungen gegenüber Abs. 5c ist jedoch zwingend ein Mobilitätskonzept vorzulegen, die Abweichungen sind zu begründen. Dieses muss die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote sowie die dauerhafte Sicherung und die Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenutzung aufzeigen. Zudem ist darin aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen möglichst umweltschonend und verträglich mit dem näheren Umfeld organisiert wird.</p> <p>^{5e} Bei Neubauten ist pro Zimmer zu Wohnzwecken mindestens 1 Fahrradabstellplatz innerhalb des Gebäudes oder in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen.</p> <p>^{5f} Im Zusammenhang mit baulichen Realisierungen im an die Geleisanlagen grenzenden Bereich der Parzelle Muri-Gbbl.-Nr. 438 ist die Realisierung eines Fussgängerzugangs zu den Perrons zu prüfen.</p>	
--	--	--

Primär sind die Erdgeschosse hochwertig zu nutzen. Die Abwägung zwischen unterirdischen Einstellhallen oder oberirdischen mehrgeschossigen Parkhäusern ist im Einzelfall zu beurteilen.

Die Bandbreiten für Wohnnutzungen und Übrige Nutzungen werden innerhalb der Bandbreiten der BauV festgelegt, aber nutzungsmässig differenziert. Sie umfassen gemäss Art. 50 Abs. 2 BauV die Abstellplätze für die Motorfahrzeuge der Beschäftigten der Besucher und behinderten Menschen.

Nicht in der Bandbreite enthalten und zusätzlich bewilligt werden gemäss Art. 50 Abs. 3 BauV die Abstellplätze für

- a. *betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen und Aussendienstfahrzeuge sowie*
- b. *Motorfahrzeuge mit über- oder unterdurchschnittlichem Platzbedarf wie Lastwagen, Cars und Motorräder.*

Für Velos geht die Erstellungspflicht beim Wohnen über die Vorgaben der BauV (2 Stellplätze je WE) hinaus. Hinsichtlich übriger Nutzungen gelten die Vorgaben der BauV Art. 54c.

Das Mobilitätskonzept soll in einem zweckmässigen Umfang eine Gesamtdarstellung des bewegten und ruhenden Verkehrs nach MIV, ÖV, Fuss- und Veloverkehr sowie der Wegebeziehungen liefern. Auch Aussagen zu Sharing- und E-Ladeangeboten sind darin vorzunehmen. Die Darstellung differenziert hinsichtlich Nutzungsart/Nutzergruppen und umfasst erforderliche Massnahmen. Mit dem Konzept soll sichergestellt werden, dass über den gesamten Perimeter der ZPP die für die Basiserschliessung verträgliche Fahrzeugzahl nicht überschritten wird.

Energie

^{6a} Für Neubauten innerhalb des Sektors 2 Lischenmoos sowie die direkt angrenzenden Baufelder nördlich der Worbstrasse bis zum Anschluss Moosstrasse im Sektor 1 Bahnhof gilt die Anschlusspflicht an das Fernwärme- und Fernkältenetz (gemäss Art. 13 KEnG), sofern ein solches Angebot besteht.

^{6b} Bestehende Bauten innerhalb des Sektors 2 Lischenmoos sowie die direkt angrenzenden Baufelder nördlich der Worbstrasse bis zum Anschluss Moosstrasse im Sektor 1 Bahnhof sind an das Fernwärme- und Fernkältenetz anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird (gemäss Art 13 Abs. 1a KEnG).

^{6c} Neubauten unterschreiten die kantonalen Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf um 15%.

Grundsätzlich sind zur Entwicklung in Richtung 2'000 - Watt-Gesellschaft die Prinzipien des nachhaltigen Bauens - gemäss neuem Stand der Technik - wegleitend. Sie umfassen die Materialwahl, den Betrieb und Unterhalt sowie den Rückbau der Gebäude und Anlagen.

Nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz verpflichtet werden können Bauten, die höchstens 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energien nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG).

Bei Umbauten / Erweiterungen soll die Anschlusspflicht nicht bereits bei kleineren baulichen Anpassungen (z.B. reiner Fenstersatz) ausgelöst werden, sondern erst bei Ersatz oder Erneuerung der Wärmeerzeugungsanlage.

Generell muss nach Baureglement der kantonale Wert für den gewichteten Energiebedarf um 5 % unterschritten werden. Für die ZPP wird dieser Wert weiter verschärft. Der Standard entspricht etwa Minergie-P bzw. GEAK A/A, aber mit einem höheren Flexibilitätsgrad in der Zielerreichung.

Das Energiekonzept ist mit Vorteil bereits vor der Baugesuchseingabe mit der Gemeinde abzustimmen. Es dient der Bauherrschaft aber auch der Behörde zur Prüfung, ob der Energiebedarf den gesetzlichen Bestimmungen entspricht sowie als Entscheidungsgrundlage, indem es Endenergieverbrauch, Wirtschaftlichkeit, Lebenszykluskosten und Emissionen bei Energieerzeugungsanlagen (inkl. Umwandlung, Verteilung und Abgabe) darstellt. Damit die Energieerzeugung den Energiebedarf wirtschaftlich und ökologisch decken kann, werden Massnahmen zur Reduktion des Energiebedarfs dabei mit einbezogen.

Lärm

^{7a} Im ganzen Perimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

^{7b} Der Lärmschutz hinsichtlich des Bahnlärmes ist durch eine möglichst geschlossene Bebauung entlang der Bahnlinie zu gewährleisten.

Mit der "geschlossenen Bebauung entlang der Bahnlinie" darf der Stampflochbach nicht zusätzlich überdeckt werden.

Störfallvorsorge

^{8a} Wenn im Konsultationsbereichs (KoBe) empfindliche Einrichtungen angeordnet werden sollen, muss mit der Überbauungsordnung die Tragbarkeit des Risikos aufgezeigt werden. Im Ausnahmefall können am Rande des Konsultationsbereichs der Eisenbahnanlage empfindliche Einrichtungen angeordnet werden, wenn Gebäude mit abschirmender Wirkung gegenüber den Einwirkungen von der Anlage im Geltungsbereich der Störfallverordnung (StFV) vorhanden sind.

^{8b} Auf Stufe Überbauungsordnung ist die Gefährdungssituation innerhalb eines im Konsultationsbereich liegenden Planungsareals abschliessend zu prüfen. Zugunsten der Störfallvorsorge sind geeignete raumplanerische und bauliche Massnahmen

zu definieren, und verbindlich festzuschreiben, um eine Verminderung des Risikos zu erreichen.

^{8c} Soll ein Bauvorhaben im KoBE ohne eine vorliegende Überbauungsordnung aufgrund eines Projektwettbewerbsergebnisses (Art. 93 Abs. 1c BauG) oder auf dem Weg des Gesamtvorhabens (Art. 93 Abs. 1c BauG) realisiert werden, hat die Planungsbehörde folgende Schritte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zwingend durchzuführen:

- a) Die Aktivitäten gemäss Abs. 8b sind im Baugesuch zu dokumentieren und zu definieren.
- b) Wird das Risiko durch die Vollzugsbehörde als nicht tragbar beurteilt, sind weitere Massnahmen zu evaluieren und die notwendigen Massnahmen im Baugesuch festzuschreiben.
- c) Folgende allgemeine Massnahmen sind mindestens zu prüfen und abhängig von der konkreten Situation umzusetzen: Abstand zur Bahnlinie, Massivbauweise, spez. Konzeption der Fassade, hinreichende Möglichkeiten für die Selbst- und Fremderrettung (Evakuierung, Anordnung Fluchtwege anlagenabgewandt), Luftansaugstellen der Lüftungs- und Klimaanlage anlagenabgewandt und hoch über Boden.

Weitere mögliche Massnahmen können dem Anhang 2 der Planungshilfe des Bundes «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» entnommen werden.

Verfahren

^{9a} Die Überbauungsordnung legt die Perimeter abschliessend fest, in denen ein Wettbewerb oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren obligatorisch sind (Art. 92 Abs. 2 BauG).

Als Grundlage für Baugesuche und/oder Wettbewerbe wird durch die Gemeinde eine UeO erlassen. Diese umfasst die Erschliessung des Lischenmoos-Areals sowie differenzierte Vorgaben zu Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsqualität und Bereiche mit Wettbewerbspflicht.

Die UeO legt Perimeter für Wettbewerbspflicht (an ausgewählten Lagen) sowie für allfällige weitere qualitätssichernde Massnahmen (z.B. niederschwelliges Gutachterverfahren an übrigen Lagen) fest.

^{9b} Soll ein Bauvorhaben ohne eine vorliegende Überbauungsordnung auf dem Weg des Gesamtvorhabens (Art. 93 Abs. 1c BauG) realisiert werden, so ist auch in diesem Fall ein Projektwettbewerb nach anerkannten Verfahrenseregeln durchzuführen (Art. 93 Abs. 1b BauG).

Inkrafttreten

¹⁰ Die «ZPP Westliches Zentrum Gümligen» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

1.7 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) **Art. 62**

- ¹ Die Grünflächenziffer (GZ) sowie die Gebäudelänge und Gebäudebreite sind frei.
- ² Es gilt ein allseitiger Grenzabstand (A) von 6.0 m, vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Abs. 3 und Art. 18 BauR.
- ³ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)⁸ gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmungen	Grundzüge der Bebauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
		ZöN A–V unverändert	
<i>W</i>	<i>Bahnhofareal Süd-Gümligen</i>	<i>Die bauliche Nutzung hat sich nach den Verbindungsmöglichkeiten zum Bahnhofareal Nord zu richten. Die Grundzüge der Überbauung werden in einer Überbauungsordnung geregelt</i>	<i>III</i>
		ZöN X–Z unverändert	

4.5.3 Nachweis unüberbaute Bauzonen

Im Rahmen der Zonenplanänderung im Zusammenhang mit dem Erlass der ZPP «Westliches Zentrum Gümligen» ist die unbebaute Parzelle 797 von einer Umzonung (nach Art. 15 RPG) betroffen (Arbeitsplatzzone A1 in eine ZPP). Daher wird in der Beilage 2 der erforderliche Nachweis über die unüberbauten Bauzonen, inkl. Änderung, erbracht.

⁸ vgl. Art. 77 BauG

5. Revision ZöN-Vorschriften

5.1 Ausgangslage

Die rechtskräftigen Festlegungen der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gemäss Art. 62 des Baureglements entsprechen in verschiedenen Inhalten und Festlegungen weder den übergeordneten Vorschriften (z.B. BMBV) noch den aktuellen und künftigen Bedürfnissen der Gemeinde. Sie sind teilweise kompliziert und unsystematisch formuliert und untereinander nicht konsistent.

5.2 Zielsetzungen und Umsetzung

Die ZöN-Vorschriften werden überarbeitet, vereinfacht, möglichst offen formuliert und den übergeordneten Bestimmungen (BMBV) angepasst. Sie berücksichtigen allfällige Erweiterungen und Erneuerungen bestehender Gebäude sowie die Erstellung von Neubauten aufgrund neuester Erkenntnisse. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung soll eine möglichst effiziente und zweckdienliche Nutzung der ZöN ermöglicht werden, ohne dabei die Siedlungsqualität zu beeinträchtigen.

5.2.1 Fassadenhöhe

Die maximale Fassadenhöhe in den einzelnen ZöN werden grundsätzlich so festgelegt, dass die baupolizeilichen Masse mit dem Bestand eingehalten werden. Wo Erweiterungen in den nächsten Jahren absehbar sind, wird zusätzlich ein gewisser Spielraum einberechnet.

Mit einem Passus zur Qualitätssicherung wird in diesen Fällen gewährleistet, dass im Falle der Durchführung eines Projektwettbewerbs, eines Gesamtleistungswettbewerbs oder eines Studienauftrags nach den Regeln der Ordnung SIA 142/143 (2014) jeweils ein Geschoss mehr realisiert werden könnten. So kann verhindert werden, dass bei der Durchführung eines Qualitätssichernden Verfahrens allzu restriktive Vorgaben gemacht werden müssten. Gleichzeitig wird dem Grundeigentümer des nachbarlichen Grunds die Grenze des maximal möglichen aufgezeigt.

Die Ermittlung der maximalen Fassadenhöhen erfolgt mit Hilfe einer GIS-Analyse. Die bestehenden Fassadenhöhen werden ermittelt durch die Differenz des digitalen Terrainmodells (DTM), das die Oberfläche ohne Bebauung darstellt und dem digitalen Oberflächenmodell (DOM), welches auch Gebäude enthält. Das Ergebnis liefert eine Höheninformation für jeden Punkt auf dem Gebäudegrundriss.

Anhand des Baureglements werden Kategorien erstellt, welche die in den Zonenbestimmungen definierte maximal zulässige Fassadenhöhe als

Grenzwerte annehmen. Zusätzlich wird eine Toleranz von 0.5 Meter dazugerechnet. Beispielweise reicht die erste Kategorie bis 8.5 m, was der Bestimmung der Zone W2 plus 0.5 Meter entspricht. Damit lassen sich alle Gebäude ermitteln, deren Fassadenhöhe der Vorgabe zur traufseitigen Fassadenhöhe in der W2 entspricht.

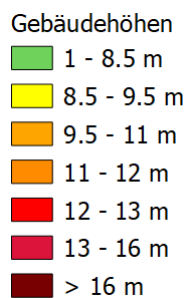


Abbildung 45.: Ausschnitt der GIS-Analyse zur Ermittlung der Fassadenhöhen

Die Gebäudehöhen in den einzelnen ZöN werden schliesslich verglichen mit den vorherrschenden Fassadenhöhen im Quartier und mit den Vorschriften zu den Fassadenhöhen in den benachbarten Zonen. Daraus lässt sich die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe in der ZöN ableiten. Die giebelseitige Fassadenhöhe sowie die Fassadenhöhe Attika ergibt sich aus der traufseitigen Fassadenhöhe +3.5 m resp. + 2.5m.

Falls in einer ZöN ein Schrägdach dem Quartierbild eher entspricht als eine Flachdachgestaltung, wird die Attikahöhe mit der traufseitigen Fassadenhöhe gleichgesetzt. Falls die Flachdachgestaltung dem Quartierbild mehr entspricht, wird ein Absatz mit einem Verbot für Schrägdächer in die entsprechende ZöN-Bestimmung aufgenommen.

Im Einzelfall werden Abweichungen der maximalen Fassadenhöhe ermöglicht (plus ein Vollgeschoss, entspricht + 3.5 m Fassadenhöhe), wenn sich dies gestützt auf einen Projektwettbewerb nach Ordnung SIA 142 oder einen Studienauftrag nach Ordnung SIA 143 als zweckmässig erweisen sollte.

5.2.2 Anrechenbare Gebäudefläche

Die maximale anrechenbare Gebäudefläche aGBF wird vorgeschrieben, falls das Grundstück der ZöN markant grösser ist als die vorherrschenden Gebäudeflächen im Quartier. So kann verhindert werden, dass zu grosse

Gebäudegrundrisse das Quartierbild beeinträchtigen. Die vorgeschriebene aGBF entspricht der Fläche des grössten bestehenden Gebäudes in der jeweiligen ZöN. In den folgenden ZöN wurden maximale aGBF vorgeschrieben:

Zone	Zweckbestimmung	Max. aGBF
C	Behindertenheim «Sunnegarte» (Gartenstrasse)	400 m ²
E	Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus Muri	420 m ²
H	Friedhof Seidenberg mit Aufbahrungs-/Abdankungshalle und Dienstgebäude	440 m ²
K	Pfarrhaus Bellevuestrasse	240 m ²
N	Kindertagesstätte Melchenbühl (Meisenweg)	300 m ²
O	Kindertagesstätte (Steinhübeliweg)	300 m ²
R	Schulanlage mit Kindergarten und *Freizeitwerk «Dorf» (Dorfstrasse)	270 m ² bzw. 220 m ²
T	Kirche, Kirchgemeinde und Pfarrhaus Gümligen	620 m ²
Y	Öffentliche Transportbetriebe Feldstrasse	580 m ²
Z	Notunterkünfte	240 m ²

Tabelle 5: ZöN mit maximaler aGBF

5.2.3 Grenzabstand (A)

Der Grenzabstand A beträgt generell 6 m. Bei Schulanlagen wird er auf 10 m erhöht, um Lärmemissionen zu reduzieren. Dies wurde bei den bestehenden Schulanlagen nicht immer umgesetzt.

Bei der Schulanlage und Kindergarten «Horbern» (ZöN D) sowie der Schulanlage und Kindergarten «Aebnit» (ZöN L) wird der Grenzabstand auf 6 m verringert, da die bestehenden Gebäude bis auf 6 m an die Zonengrenze reichen.

Verkleinert wird der Grenzabstand nur falls bestehende Gebäude die 6 m nicht einhalten und dies unter der Berücksichtigung der gebauten Umgebung sinnvoll erscheint.

Innerhalb einer Parzelle mit unterschiedlichen Zonen muss kein Abstand eingehalten werden (betrifft insbesondere ZöN V und ZöN Z).

5.3 Spezifische Hinweise zu einzelnen ZöN

ZöN H	Im Friedhof Seidenberg wurde auf eine Verringerung des südlichen Grenzabstands verzichtet, da die südlich gelegene Baute an den Wald grenzt und somit der Waldabstand massgeblich ist.
ZöN I	Die Bestimmungen zur maximalen Fassadenhöhe wurde an den Bestand und die Sonderbauvorschriften der ZUeO Seidenberg angelehnt, welche direkt an die ZöN grenzt.
ZöN M	Bei der ZöN M wird die maximale Fassadenhöhe auf 17 m beschränkt, was der Fassadenhöhe des höchsten bestehenden Gebäudes der Zone zuzüglich eines Meters entspricht. Damit bleibt der Bestand rechtskonform und Umbauten werden ermöglicht.
ZöN O	<p>Die Genehmigung der ZöN Kindertagesstätte (Steinhübeliweg) erfolgte erst kürzlich, am 5. Januar 2017. Da es sich bei der Revision der ZöN-Bestimmungen v.a. um eine Homogenisierung und um die Anpassung an die übergeordnet geltenden Bestimmungen der BMBV handelt, wird die Planbeständigkeit nicht tangiert. Es werden keine materiellen Änderungen vorgenommen.</p> <p>Es wurde lediglich der Grenzabstand gegenüber der Parz.-Nr. 1420 auf 3 m reduziert, um den bestehenden Bau rechtlich zu legitimieren.</p>
ZöN P	Es wird darauf hingewiesen, dass ober- und unterirdische Bauen sowie Unterniveaubauten innerhalb der eidgenössischen Baulinie der Nationalstrasse N06 untersagt sind. Dies gilt für alle Bauzonen entlang von Nationalstrassen.
ZöN W	Zurzeit wird für diesen Bereich eine ZPP «Westliches Zentrum Gümligen» erarbeitet. Die ZöN W «Bahnhofareal Süd Gümligen» wird voraussichtlich mit Inkrafttreten der ZPP «Westliches Zentrum Gümligen» aufgehoben. Obwohl daher vorliegend keine Änderung erfolgt, wird die ZöN W grau hinterlegt und vorläufig von der Genehmigung ausgenommen.
ZöN X	Zurzeit wird für diesen Bereich eine kantonale UeO für einen Platz für die Fahrenden erarbeitet. Damit kein Problem mit der Planbeständigkeit entsteht wird die Bestimmung zur ZöN X von der Genehmigung ausgenommen und entsprechend grau hinterlegt.
ZöN Y	Die ZöN-Vorschriften wurden letztmals im Jahr 2015 geringfügig geändert und entsprechen vollumfänglich den momentanen Bedürfnissen. Es besteht kein Handlungsbedarf. Daher wird die ZöN Y von der Genehmigung ausgenommen und entsprechend grau hinterlegt.

5.4 Planungsrechtliche Umsetzung

Die Massnahme «Revision ZöN-Vorschriften» löst keine Änderungen im Zonenplan aus. Dahingegen wird der Artikel 62 BauR wie folgt geändert.

5.4.1 Änderungen Baureglement

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsteilrevision (NPTR) wird der bestehende ZöN Artikel 62 des Baureglements wie folgt ersetzt (Änderungen **VIOLETT**).

Grau hinterlegte Bestimmungen: von der Genehmigung ausgenommen.

Hinweis: Änderungen separate Teilmassnahmen Nutzungsplanungsteilrevision, Massnahmepaket 4

1.7 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Art. 62

- 1) ~~Die Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden.~~
- 2) ~~Wo nichts anderes vermerkt ist, gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).~~
 - 1) Die Grünflächenziffer (GZ) sowie die Gebäudelänge und Gebäudebreite sind frei.
 - 2) Es gilt ein allseitiger Grenzabstand (A) von 6.0 m, vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Abs. 3 und Art. 18 BauR.
- 3) In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)⁹ gelten die folgenden Bestimmungen:

Zone	Zweckbestimmung	Grundzüge für die Überbauung und Gestaltung	ES
A*	Behindertenheim «Villette» (Thunstrasse 2)	Erweiterungen im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Es gelten die baurechtlichen Masse der Zone W2. Die Gebäudelänge und -tiefe ist frei. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen - Fassadenhöhe traufseitig (FHtr) 9.0 m - Fassadenhöhe giebelseitig (FHgi) 12.5 m - Fassadenhöhe Attika (FHa) 11.5 m 	III
B*	Altersheim «Buchegg» (Thunstrasse 51)	Um- und Ausbauten im Rahmen des Nutzungszweckes und des bestehenden Bauvolumens sind gestattet. Im östlichen Teil des Terrains ist für einen Neubau die Gebäudehöhe auf max. 13,8 m über Niveau Thunstrasse beschränkt. Die Gebäudelänge und -tiefe ist frei. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).	III

9. vgl. Art. 77 BauG

Zone	Zweckbestimmung	Grundzüge für die Überbauung und Gestaltung	ES
		<ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen - FHtr 12.0 m - FHgi 15.5 m - FHa 14.5 m 	
B1* ⁺⁰	Altersheim «Buchegg» (Thunstrasse 49, 49 A)	<p>Um-, Aus-, An- und Neubauten im Rahmen des Nutzungszweckes der Bauten in der ZÖN B sind gestattet. Die auf der Parzelle liegenden Gebäude dürfen abgebrochen werden. Die maximale Gebäudehöhe (OK-Brüstung-Attika) allfälliger Neubauten mit Flachdach darf die Traufhöhe des schützenswerten Gebäudes «Buchegg» nicht überschreiten. Für Attikageschosse gilt Artikel 37 der Grundordnung. Die Gebäudelänge und -tiefe ist frei. Der Grenzabstand beträgt 6 m. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Bauliche Veränderungen, insbesondere Neubauten, sind der kantonalen Denkmalpflege frühzeitig zur Beurteilung vorzulegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen - FHtr 12.0 m - FHgi 15.5 m - FHa 14.5 m - Zur Parz.-Nr. 1 ist kein Grenzabstand A einzuhalten. 	III
C*	Behindertenheim «Sunnegarte» (Gartenstrasse)	<p>Erweiterungen im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Es gelten die baurechtlichen Masse der Zone W2. Die max. Gebäudelänge beträgt 40 m, die Gebäudetiefe ist frei.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen - FHtr / FHa 9.0 m - FHgi 12.5 m - max. aGbF 400 m². 	II
D	Schulanlage und Kindergarten «Horbern» mit *Behindertenheim	<p>Erweiterungen im Rahmen der Nutzungszwecke sind gestattet. Für die Parzellen 734, 224 und 225 gelten die baurechtlichen Masse der Zone W2, wobei die max. Gebäudelänge 30 m und die Gebäudehöhe wie bestehende Bauten erlaubt ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen. - Fassadenhöhen (FHtr / FHgi / FHa): Parz.-Nr. 224 und 225: 12.0 m / 15.5 m / 14.5 m 	II

Zone	Zweckbestimmung	Grundzüge für die Überbauung und Gestaltung	ES
		<p>Parz.-Nr. 734: 8 m / 11.5 m / 10.5 m</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parz.-Nr. 734: Der Grenzabstand A zur Parz.-Nr. 181 beträgt 3.5 m - Ist das vorgesehene Bauprojekt das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, eines Gesamtleistungswettbewerbs oder eines Studienauftrags nach den Regeln der Ordnung SIA 142/143 (2014) gilt: <p>Parz.-Nr. 224 und 225: 15.5 m / 19.0 m / 18.0 m</p> <p>Parz.-Nr. 734: 10 m / 13.5 m / 12.5 m</p>	
E	Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus Muri	<p>Erweiterungen im Rahmen der Nutzungszwecke sind gestattet. Gegenüber Nachbarparzellen sind die Abstandsvorschriften der Zone W2 einzuhalten, max. Gebäudelänge 20 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der schützenswerten Baute und der empfindlichen Umgebungssituation. - Es gilt die FHtr, FHgi und FHa der W2 mit einer maximalen aGbF von 420 m². 	II
F ¹¹	Aufgehoben		
G	Friedhof Aebnit	<p>Bauliche Anpassungen und Ergänzungen im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Die max. Gebäudehöhe beträgt 4 m, die max. Gebäudelänge 15 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Kleinbaute. und der Anlagen unter Berücksichtigung der Umgebungssituation und Einbezug der Schutzobjekte in den Aussenraum. - Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kleinbauten 	II
H	Friedhof Seidenberg mit Aufbahrungs-/Abdankungshalle und Dienstgebäude	<p>Bauliche Anpassungen und Ergänzungen im Rahmen der Nutzungszwecke sind gestattet, insbesondere eine Aufstockung des bestehenden Wohnhauses. Im Übrigen beträgt die max. Gebäudehöhe 4 m, die max. Gebäudelänge 20 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Umgebungssituation und Einbezug der Schutzobjekte in den Aussenraum. - Es gilt die FHtr, FHgi und FHa der W2 mit einer maximalen aGbF von 440 m². 	II
I	Schulanlage mit Turnhalle «Seidenberg»	<p>Erweiterungen im Rahmen der Nutzungszwecke sind gestattet. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 10 m</p>	II

11. Fassung vom 27. Mai 2002

Zone	Zweckbestimmung	Grundzüge für die Überbauung und Gestaltung	ES
		<p>einzuhalten. Max. Gebäudelänge 30 m. Gebäudehöhe wie bestehende Bauten erlaubt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bauten. - FHtr 18.0 m - FHgi 20 m - FHa 19 m - Der Grenzabstand A beträgt allseitig 10.0 m. - Ist das vorgesehene Bauprojekt das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, eines Gesamtleistungswettbewerbs oder eines Studienauftrags nach den Regeln der Ordnung SIA 142/143 (2014) gilt: <ul style="list-style-type: none"> - FHtr 21.5 m - FHgi 23.5 m - FHa 22.5 m 	
J	Werkhof Seidenberg	<p>Bauliche Anpassungen und Ergänzungen im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet, insbesondere ist eine Überdachung der Abstellfläche zwischen den beiden Hochbauten gestattet. Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WG3. Die Gebäudelänge und -tiefe ist frei. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen - Es sind nur Gebäude mit Flachdachgestaltung gestattet. - FHtr 9.5 m - FHa 12 m 	III
K	Pfarrhaus Bellevuestrasse	<p>Erweiterungen im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Es gelten die baurechtlichen Masse der Zone W2. Die Gebäudelänge und -tiefe ist frei.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen - FHtr / FHa 8.0 m - FHgi 11.5 m - max. aGbF 240 m² 	II
L	Schulanlage und Kindergärten «Aebnit»	<p>Erweiterungen im Rahmen der Nutzungszwecke sind gestattet. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten. Die Gebäudelänge und -tiefe ist frei. Gebäudehöhe wie bestehende Bauten erlaubt.</p>	II

Zone	Zweckbestimmung	Grundzüge für die Überbauung und Gestaltung	ES
		<ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der schützenswerten Baute und der empfindlichen Umgebungssituation. - Es gilt die FHtr, FHgi und FHa der W2 mit einer maximalen aGbF von 700 m². - Ist das vorgesehene Bauprojekt das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, eines Gesamtleistungswettbewerbs oder eines Studienauftrags nach den Regeln der Ordnung SIA 142/143 (2014) gilt: <ul style="list-style-type: none"> - FHtr 11.5 m - FHgi 15.0 m - FHa 14.0 m 	
M	Schulanlage und Turnhalle «Melchenbühl» mit Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus	<p>Erweiterungen im Rahmen der Nutzungszwecke sind gestattet. Gegen über angrenzenden Wohnzonen ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten. Die Gebäudelänge und -tiefe ist frei. Gebäudehöhe wie bestehende Bauten erlaubt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen - Es sind nur Gebäude mit Flachdachgestaltung gestattet. - FHtr / FHa 17.0 m - Der Grenzabstand A beträgt gegenüber der direkt angrenzenden Wohnzone 10.0 m. 	II
N	Kindertagesstätte Melchenbühl (Meisenweg)	<p>Erweiterungen im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Es gelten die baurechtlichen Masse der Zone W2. Die Gebäudelänge und -tiefe ist frei.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen - FHtr / FHa 8.0 m - FHgi 11.5 m - max. aGbF 300 m² 	II
O ¹²	Aufgehoben		
O ¹³	Kindertagesstätte (Steinhübeliweg)	<p>Erweiterungen im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Es gelten die baurechtlichen Masse der Zone W2. Die Gebäudelänge und -tiefe ist frei.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen - Es gilt die FHtr, FHgi und FHa der W2 mit einer maximalen aGbF von 300 m². 	II

¹² Fassung vom 31. März 2014

¹³ Fassung vom 25. September 2016

Zone	Zweckbestimmung	Grundzüge für die Überbauung und Gestaltung	ES
		<ul style="list-style-type: none"> - Der Grenzabstand A beträgt gegenüber Parz.-Nr. 1420 3.0 m. 	
P	Sportanlage Füllerich	<p>Bauliche Anpassungen und Ergänzungen im Rahmen des bisherigen Nutzungszweckes sind gestattet. Der Neubau von Traglufthallen ist gestattet; im Übrigen gilt eine max. Gebäudelänge von 20 m. Gebäudehöhe wie bestehende Bauten erlaubt. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen - Ober- und unterirdische Bauten, Unterniveaubauten sowie Untergeschosse sind innerhalb der eidgenössischen Baulinien der Nationalstrasse N06 untersagt. - FHtr 12.0 m - FHgi 15.5 m - FHa 14.5 m - Ist das vorgesehene Bauprojekt das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, eines Gesamtleistungswettbewerbs oder eines Studienauftrags nach den Regeln der Ordnung SIA 142/143 (2014) gilt: <ul style="list-style-type: none"> - FHtr 15.5 m - FHgi 19.0 m - FHa 18.0 m 	III
Q*14	Aufgehoben		
R	Schulanlage mit Kindergärten und *Freizeitwerk «Dorf» (Dorfstrasse)	<p>Neubauten sind nur auf der westlichen Hälfte der Parzelle 467 und in der NW-Ecke von Parzelle 468 zulässig. Dabei gelten die baurechtlichen Masse der Zone WL. Die Gebäudelänge und -tiefe ist frei. Gebäudehöhe wie bestehende Bauten erlaubt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der schützenswerten Baute und der empfindlichen Umgebungssituation. - Parz.-Nr. 468: FHtr / FHa 12.0 m, FHgi 15.5 m max. aGbF 270 m² - Der Grenzabstand A beträgt allseitig 10.0 m. - Parz.-Nr. 467: Es gilt die FHtr, FHgi und FHa der W2 mit einer maximalen aGbF von 220 m². 	II
S*15	Schul- und Sportanlage «Allmendingenweg»	<p>Die Gebäudelänge und -tiefe sind freigestellt, Gebäudehöhe max. 12 m, Grenzabstand 10 m.</p>	III

14. Fassung vom 31. März 2014
15. Fassung vom 13. Juni 2010

Zone	Zweckbestimmung	Grundzüge für die Überbauung und Gestaltung	ES
		<p>Für lärmempfindliche Räume ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmempfindlichkeitsstufe ES-III (Art. 43 LSV) eingehalten werden können. Es muss sichergestellt werden, dass die Schallpegeldifferenz mindestens beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> — westlich der Nussbaumallee 24 dBA zwischen der Bahn (Emissionspegel Lre) und den exponiertesten, lärmempfindlichen Räumen (Immissionspegel Lr) — östlich der Nussbaumallee 21 dBA zwischen dem Autobahnzubringer T10 (Emissionspegel Lre) und den exponiertesten, lärmempfindlichen Räumen (Immissionspegel Lr) <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen - Es sind nur Gebäude mit Flachdachgestaltung gestattet. - FHtr 12.0 m - FHa 14.5 m - Der Grenzabstand A beträgt allseitig 10.0 m. Arealinterne Grenzabstände dürfen mit Zustimmung der Nachbarn unterschritten werden. 	
S1 ¹⁶	Aufgehoben		
T	Kirche, Kirchgemeinde und Pfarrhaus Gümligen	<p>Bauliche Anpassungen und Ergänzungen sind im Rahmen der bisherigen Nutzungszwecke gestattet. Max. Gebäudelänge 30 m. Gebäudehöhe wie bestehende Bauten erlaubt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Baute und der empfindlichen Umgebungssituation. - FHtr / FHa 9.0 m - FHgi 12.5 m - max. aGbF 620 m² 	II
U* ¹⁷	Spital, Pflege- und Altersrichtungen, Heime und Schulen, Wohnnutzungen, «Siloah» (teilweise in privatem Eigentum)	<p>Die Gebäudelänge und -tiefe sind freigestellt. Die Grünflächenziffer beträgt 40%. Der Grenzabstand beträgt 10 m. Arealinterne Grenzabstände dürfen mit Zustimmung des Nachbarn unterschritten werden. Gebäudehöhe wie bestehende Bauten erlaubt. Die bisherige Nutzung der Parzellen Nr. 1146 und 466 ist gewährleistet.</p> <p>Für lärmempfindliche Räume ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmempfindlichkeitsstufe ES-II (Art. 43 LSV) eingehalten werden können.</p>	II

16. Fassung vom 13. Juni 2010
17. Fassung vom 13. Juni 2010

Zone	Zweckbestimmung	Grundzüge für die Überbauung und Gestaltung	ES
		<p>Es muss sichergestellt werden, dass die Schallpegeldifferenz mindestens beträgt:</p> <p>Im Teil zwischen Allmendingenweg und Nussbaumallee zwischen der Bahn (Emissionspegel Lre) und den exponiertesten, lärmempfindlichen Räumen (Immissionspegel Lr)</p> <p>— 36 dBA bei Wohnnutzung</p> <p>— 24 dBA bei Büro-/Dienstleistungsnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen - FHtr 12.0 m - FHgi 15.5 m - FHa 14.5 m - Der Grenzabstand A beträgt allseitig 10.0 m. Arealinterne Grenzabstände dürfen mit Zustimmung der Nachbarn unterschritten werden. - Ist das vorgesehene Bauprojekt das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, eines Gesamtleistungswettbewerbs oder eines Studienauftrags nach den Regeln der Ordnung SIA 142/143 (2014) gilt <ul style="list-style-type: none"> - FHtr 15.5 m - FHgi 19.0 m - FHa 18.0 m 	
V	Schul- und Sportanlage «Moos» mit Reservefläche für Schul- und Sportanlagen	<p>Bauliche Anpassungen und Ergänzungen sind im Rahmen der bisherigen Nutzungszwecke gestattet. Max. Gebäudelänge 30 m. Gebäudehöhe wie bestehende Bauten erlaubt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen - Es sind nur Gebäude mit Flachdachgestaltung gestattet. - FHtr / FHa 12.5 m - Der Grenzabstand A gegenüber der Zone W2/WG3 beträgt 10.0 m. - Es ist kein Abstand zur ZUeO «Ballsporthalle Moos» einzuhalten. - Ist das vorgesehene Bauprojekt das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, eines Gesamtleistungswettbewerbs oder eines Studienauftrags nach den Regeln der Ordnung SIA 142/143 (2014) gilt <ul style="list-style-type: none"> - FHtr / FHa 16.0 m 	II
W	Aufgehoben		II
X	Winterstandplatz für Fahrende «Froumholz»	Das Abstellen von Wohnmobilen ist in diesem Bereich gestattet.	II

Zone	Zweckbestimmung	Grundzüge für die Überbauung und Gestaltung	ES
Y*	Öffentliche Transportbetriebe Feldstrasse Entsorgung)	Die Erweiterung der Garagebauten mit den nötigen Nebenräumen (Büro, Werkstatt, Aufenthaltsraum) für das Einstellen von Fahrzeugen der öffentlichen Transportdienste (Linienbusse, Entsorgung) ist max. bis zur Höhe der bestehenden Garagehalle und bis zu einer Gebäudelänge von 45 m und einer Gebäudetiefe von 20 m gestattet. Ebenso ist der Bau von vier betriebszugehörigen Wohnungen am bestehenden Standort erlaubt. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).	III
Z	Notunterkünfte	<p>Die bestehende Zweckbestimmung der ZöN am Egghölzliweg wird um den Begriff «Notunterkünfte» erweitert. Die ZöN an der Moosstrasse für Notunterkünfte umfasst eine Fläche von 1'250 m².</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubauten sowie Erneuerung und Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen - Es sind nur Gebäude mit Flachdachgestaltung gestattet. - Es ist kein Abstand zur Zone für Sport- und Freizeitanlagen einzuhalten. - FHtr 9.0 m - FHa 11.5 m - max. aGbF 240 m² 	II

* Zonen öffentlicher Nutzung in privatem Eigentum.

Hinweis:

- a) Kindergarten Seidenberg, Überbauungsordnung Seidenberg (Beethovenstrasse)
- b) Kindergarten Kräyigen, Überbauungsordnung Eichholz (Kräyigenweg)
- c) Kindergarten «Sonnenfeld», Überbauungsordnung Sonnenfeld (Sonnenweg)
- d) Alterswohnheim Gümligen und, Überbauungsordnung Lehmgrube Freizeitzentrum Bärtschihaus
- e) Kindergarten Thoracker, Überbauungsordnung Thoracker

6. Festlegung Gewässerräume

6.1 Ausgangslage

Seit dem 1. Januar 2011 schreibt das eidgenössische Gewässerschutzgesetz (GSchG) entlang von Fliessgewässern und für stehende Gewässer Gewässerräume vor (Art. 36a GSchG). Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (Art. 41a ff., GSchV) des Bundes konkretisiert und seit dem 1. Juni 2011 in Kraft. Sie wurde seither mehrmals revidiert, zuletzt im Jahre 2017. Das Wasserbaugesetz (WBG) und die zugehörige Wasserbauverordnung (WGV) des Kantons Bern sowie das kantonale Baugesetz (BauG) mit der zugehörigen Bauverordnung (BauV) wurden entsprechend auf den 1. Januar 2015 angepasst.

Für die grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerräume an die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen sind die Gemeinden zuständig. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung in einem ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG.

Die Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet gewährleisten die folgenden Funktionen:

- d) Die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- e) Den Schutz vor Hochwasser;
- f) Die Gewässernutzung.

6.2 Grundlagen

Zur Ausscheidung und Festlegung der Gewässerräume stehen den Gemeinden nebst der bundesrechtlichen (GSchG, GSchV) und kantonalen (WBG, WBV, BauG, BauV) Gesetzgebung die Gewässernetzkarte (siehe Kap. 6.2.1) und der ökomorphologische Kataster der Oberflächengewässer des Kantons Bern (siehe Kap. 6.2.2) als Grundlage zur Verfügung. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Karten dargestellten Inhalte ist nicht gegeben und ist auf kommunaler Stufe im Rahmen der Festlegung der Gewässerräume zu überprüfen.

Weitere Hilfsmittel wie beispielsweise die Amtlichen Vermessungsdaten (AV-Daten), Flugaufnahmen (Orthofotos) oder Ortskenntnisse dienen ebenfalls als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume.

Weiter besteht die vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) publizierte Arbeitshilfe «Gewässerraum, Strategische Planungen 2011-2014 nach GSchG / GSchV» vom 30. März 2015 (rev. 15. Juli 2017).

6.2.1 Gewässernetz

Die Karte «Gewässernetz des Kantons Bern (GNBE)» enthält die Gewässerachsen von Fliessgewässern und dient als Grundlage für die Verwaltung der kantonalen Gewässerinformationen zur Erfüllung zahlreicher gewässerbezogener Aufgabestellungen, wie z.B. die Umsetzung und Festlegung der Gewässerräume.

Die Gemeinde Muri bei Bern weist ein kleines Gewässernetz auf. Das Landschaftsbild wird insbesondere von der Aare geprägt. Bei den beiden Fliessgewässern «Lötschenbach» und «Stampflochbach» handelt es sich um eingedolte Gewässer innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Gewässer sind, mit Ausnahme der Aare, mehrheitlich stark beeinträchtigt.

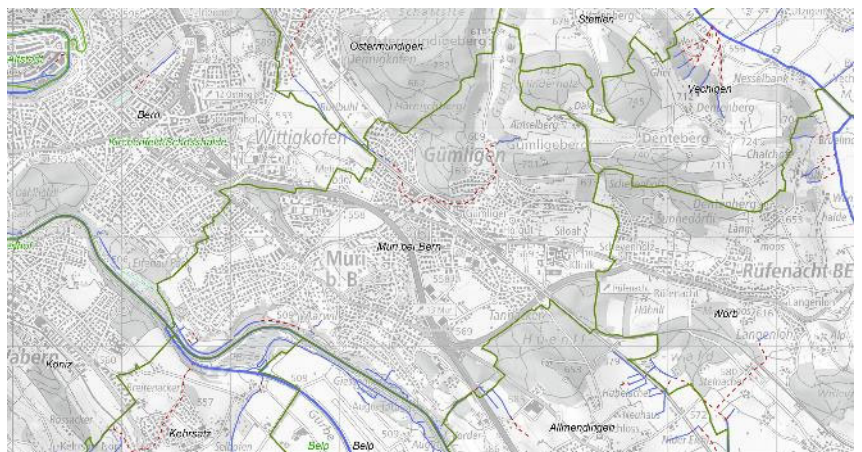


Abbildung 46: Karte «Gewässernetz des Kantons Bern», Auszug aus dem Geoportal vom 2. Juli 2019, offene Fliessgewässer (blau), eingedolte Fliessgewässer (rot punktiert)

6.2.2 Ökomorphologie der Oberflächengewässer

Die Karte «Ökomorphologie der Oberflächengewässer» stellt den Zustand der Gewässerstruktur im Kanton Bern dar. Sie dient als Basis für die Sicherung eines ausreichenden Raumbedarfs der Fliessgewässer im Rahmen der Nutzungsplanung. Unter anderem zeigt die Karte die mittlere natürliche Gerinnesohlenbreite, die Breite des Uferbereichs und den Natürlichkeitsgrad auf. Auf der Grundlage dieser verschiedenen Faktoren wird der Gewässerraum technisch hergeleitet (siehe Kap. 6.3.2), wobei dieser innerhalb kurzer Abschnitte mehrfach wechseln kann. Entsprechend ist der technisch berechnete Raumbedarf lediglich als Orientierungshilfe zu verstehen.

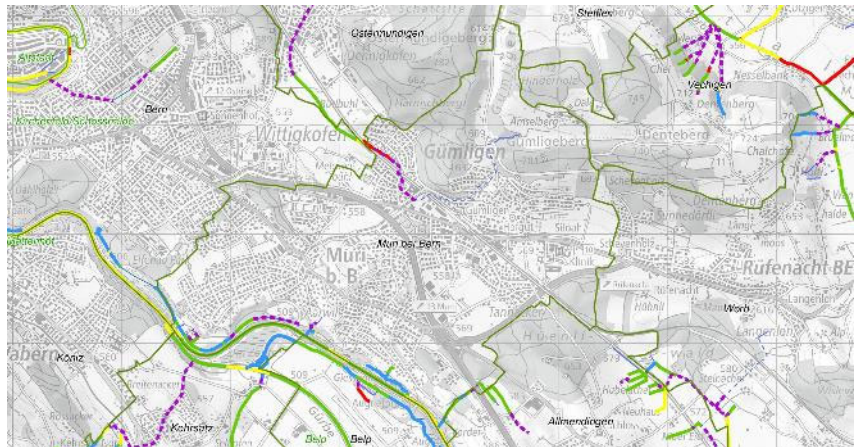


Abbildung 47: Ökomorphologischer Kataster des Kantons Bern, Auszug aus dem kantonalen Geoportal vom 2. Juli 2019, natürlich (blau), wenig beeinträchtigt (grün), stark beeinträchtigt (gelb), künstlich (rot), eingedolt (lila)

6.2.3 Potenziell natürlicher Uferraum (PNU)

Der potenziell natürliche Uferraum (PNU) umfasst das Umfeld eines Gewässers, das mit diesem in einer funktionellen Verbindung steht (z.B. Ufervegetation). Dieser kann aus der Karte «Gewässerentwicklung» des kantonalen Geodatenatzes entnommen werden und dient der Ausscheidung des Gewässerraums für stehende als auch für fliessende Gewässer. Insbesondere bei der Beurteilung der Erhöhung für Revitalisierungen und aus Gründen von Natur- und Landschaftsschutz kann der PNU eine wichtige Grundlage für die Bemessung des Gewässerraums sein.

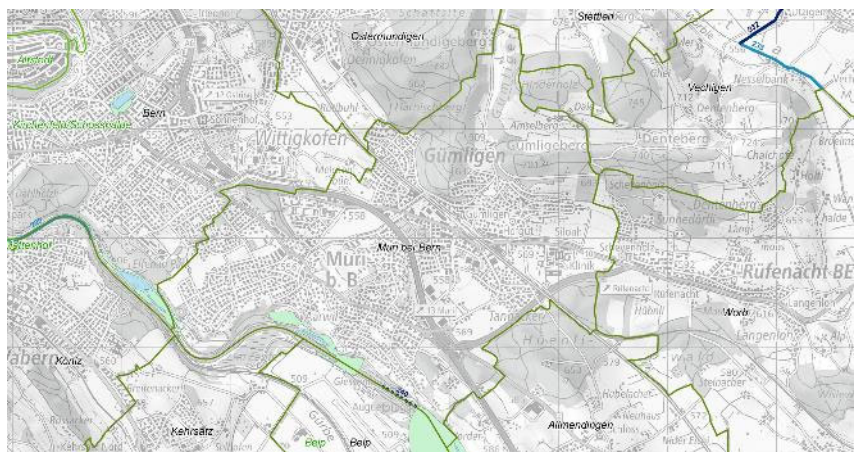


Abbildung 48: Seefläche mit Uferlinie jährliches Hochwasser (blau) und potenziell natürlicher Uferraum (grün), Auszug aus dem kantonalen Geoportal vom 2. Juli 2019 (Karte «Gewässerentwicklung»)

6.2.4 Uferlinie des jährlichen Hochwassers

Die Uferlinie bei stehenden Gewässern entspricht dem Schnittpunkt der mittleren jährlichen Hochwasserlinie (regelmässig wiederkehrender höchster Wasserstand) mit dem Ufer. Sie kann aus der Karte «Gewässerentwicklung» des kantonalen Geodatenatzes entnommen werden und dient der Ausscheidung des Gewässerraums für stehende Gewässer.

6.2.5 Revitalisierungsplanungen

Die Änderungen des eidg. Gewässerschutzgesetzes (GSchG) traten am 1. Januar 2011 in Kraft. Im Rahmen der Änderungen werden die Kantone verpflichtet, einerseits die Entwicklung ihrer Gewässer und andererseits die Massnahmen zur Sanierung der Wasserkraft aufzuzeigen und eine entsprechende Planung zu verabschieden.

Im Kanton Bern ist die strategische Revitalisierungsplanung eine auf das gesamte Kantonsgebiet umfassende Übersichtsplanung. Sie bildet einen Bestandteil des umfassenden Projekts «GEKOB.E.2014» – GEKOB.E steht für Gewässerentwicklungskonzept Kanton Bern – auf hoher Flughöhe. Im GEKOB.E werden nebst der Revitalisierungsplanung auch die Teilprojekte bzw. Planungen «Sanierung Fischgängigkeit», «Schwallbetrieb¹⁸», «Geschlebehalt», «Gewässerraum» und die «Interkantonale Aareplanung» koordiniert.

Für alle Bäche und Flüsse wurde im Rahmen des Projekts «GEKOB.E.2014» (Teilprojekt Revitalisierung) der Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum erwarteten (finanziellen) Aufwand bestimmt, den eine Revitalisierung generieren würde. Revitalisierung bedeutet in diesem Zusammenhang die Wiederherstellung der natürlichen Funktionen eines verbauten, korrigierten, überdeckten oder eingedolten Gewässers (GSchG, Art. 38a). Daran anschliessend und darauf basierend wurde mittels Priorisierung ein für die Jahre 2016 - 2035 geltendes Revitalisierungsprogramm definiert, in welchem diejenigen Gewässerabschnitte bezeichnet werden, die in diesem Planungszeitraum tatsächlich ganz oder teilweise revitalisiert werden sollen. In der Gemeinde Muri bei Bern ist einzig die Aare von einer Revitalisierungsplanung betroffen.

Aare (Abschnitt Muri bei Bern)

Im Abschnitt der Gemeinde Muri bei Bern ist die Aare durch seine hohe Artenvielfalt und das Vorkommen von national prioritären Arten definiert. Revitalisierungen sind mit grosser Vorsicht und im Sinne einer Aufwertung für die wertgebenden Arten durchzuführen. Die Revitalisierung wird innerhalb der nächsten 20 Jahre (hohe Priorität) vorgesehen.

18. Unter dem Begriff «Schwallbetrieb» wird die mehr oder weniger regelmässige tägliche Abflussschwankung bezeichnet, die durch den Betrieb von Wasserkraftwerken entsteht.

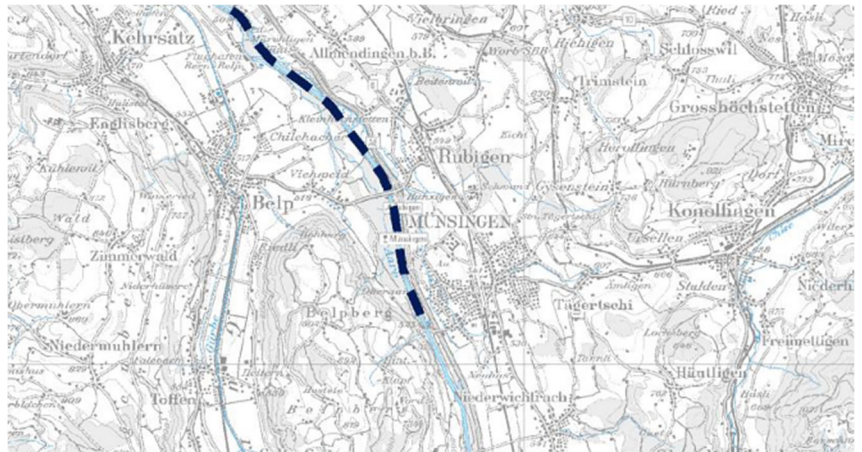


Abbildung 49: Strategische Revitalisierungsplanung 2016 bis 2035, Aare (Abschnitt Muri bei Bern) vom 16. Dezember 2014

Alle weiteren, detaillierteren Abklärungen und Planungsschritte werden in den Stufen Einzugsgebietsplanung (Gewässerentwicklungskonzept, Gewässerrichtplan), Vorprojekt und Ausführungsprojekt behandelt (siehe Kap. 6.2.6).

6.2.6 Kantonaler Wasserbauplan Aare (Thun-Bern)

Die Aare ist mit seinen vielfältigen Freizeitangeboten (Muri-Bad, Spaziergang, Fähre «Bodenacker», Grillieren usw.) ein wichtiges Ausflugsziel und lädt zum Verweilen ein. Andererseits tangiert sie das kantonale Naturschutzgebiet «Aarelandschaft Thun-Bern» (RRB Nr. 1054 vom 30. März 1977). Diese Gegebenheiten und die gleichzeitige Pflicht der Festlegung von Gewässerräumen entlang von Fließgewässern erhöhen den Druck auf diese Flächen, Interessenskonflikte entstehen.

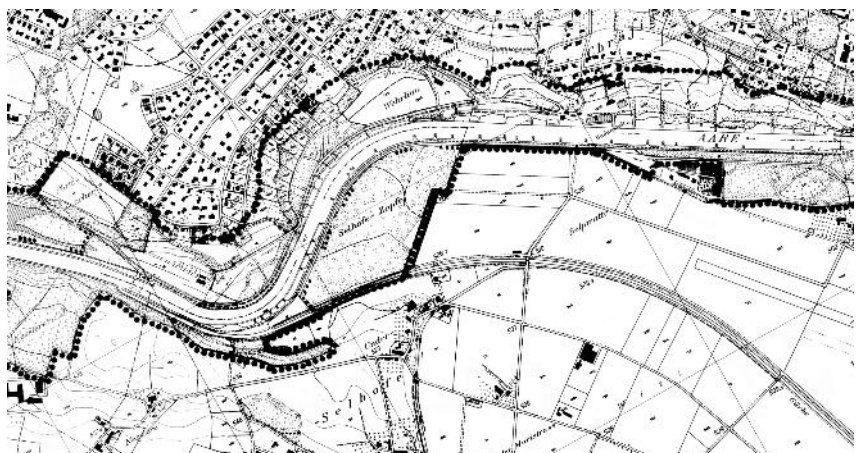


Abbildung 50: Kantonales Naturschutzgebiet «Aarelandschaft Thun-Bern» (RRB Nr. 1054 vom 30. März 1977), Auszug Schutzplan

Um den Hochwasserschutz entlang der Aare zwischen Thun und Bern zu verbessern, sah der kantonale Wasserbauplan «Nachhaltiger Hochwasserschutz Aare Thun-Bern» («aarewasser») mehrere Projekte vor.

Um genügend flexibel zu sein, hat die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern per Verfügung vom 6. April 2017 den Kantonalen Wasserbauplan inkl. der Umweltverträglichkeitsprüfung zurückgezogen und offiziell abgeschrieben. Die darin vorgesehenen Projekte resp. Massnahmen werden einzeln weiterverfolgt.

Aufgrund der Tatsache, dass der Kantonale Wasserbauplan keine behördenverbindliche Rechtskraft erlangt, ist der Gewässerraum entlang der Aare neu auf kommunaler Stufe zu übertragen und festzulegen.

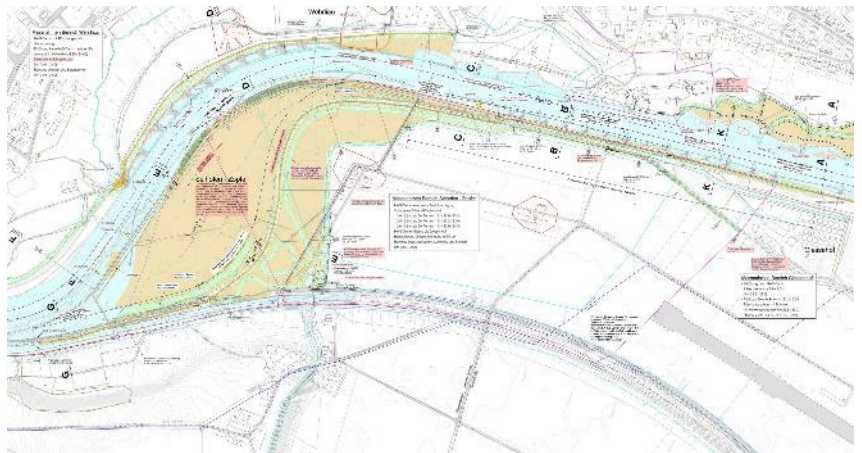


Abbildung 51: Kantonaler Wasserbauplan (Teilprojekt Hochwasserschutz und Auenrevitalisierung Aare / Gürbemündung) vom 31. Oktober 2006 mit Änderung vom 13. April 2012

6.2.7 Rechtskräftige baurechtliche Grundordnung

Zonenplan

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Muri bei Bern vom 8. März 2015 (inkl. Änderungsnachträgen bis 25. September 2016) werden die Gewässer, auf Basis der ehem. Gewässernetzkarte des Kantons Bern (GNBE), als offene bzw. eingedolte Fließgewässer (Objekt-Nummern W1 bis W9, siehe Anhang VII des Baureglements) festgelegt. Entlang dieser gilt heute der rechtskräftige Art. 70.5 BauR sowie die Kant. Gesetzgebung (siehe Art. 9a und 11 BauG). Mit dieser Festlegung wird, im Hinblick auf die ökologischen Interessen, im eigentlichen Sinne der Schutz der naturnahen Lebensräume entlang der offenen Fließgewässer beabsichtigt und nicht die Festlegung eines Gewässerverlaufs. Letzteres ist in einem sogenannten Gewässerfeststellungsverfahren gemäss Art. 38 Wasserbauverordnung (WBV) möglich (Gesuch an Tiefbauamt, TBA). Ein Gesuch stellen können die Wasserbaupflichtigen oder auch ein betroffener Grundeigentümer. Demnach handelt es sich beim Eintrag «offenes/ eingedoltes Fließgewässer» im Zonenplan um einen missverständlichen Planinhalt.

Entsprechend wird im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens im Zonenplan mit ökologischen und archäologischen Schutzobjekten vom 8. März 2015 eine plangrafische Korrektur vorgenommen. Die eingedolten und offenen Fliessgewässer gemäss Gewässernetz des Kantons Bern (GNBE) werden zukünftig im Zonenplan nicht mehr abgebildet bzw. dargestellt.

Mit der Umsetzung und Festlegung der Gewässerräume wird die Schutzfunktion der naturnahen Lebensräume weiterhin abgedeckt (vgl. Art. 70.5a Abs. 1 und Abs. 4 BauR), denn der Gewässerraum gewährleistet nebst der Funktion des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung auch die natürliche Funktion der Gewässer. Unter letzteres wird beispielsweise die Ausbildung einer naturnahen Strukturvielfalt der Lebensräume, die Entwicklung standorttypischen Lebensgemeinschaften oder die Vernetzung der Lebensräume u.dgl. verstanden (vgl. AHOP Gewässerräume Kanton Bern, siehe Kap. 3). Eine Ausnahme bildet der östliche Abschnitt des Lötschenbachs im Gebiet «Turbenweg» (ehem. Fliessgewässer W3, siehe Kap. 6.3.7).

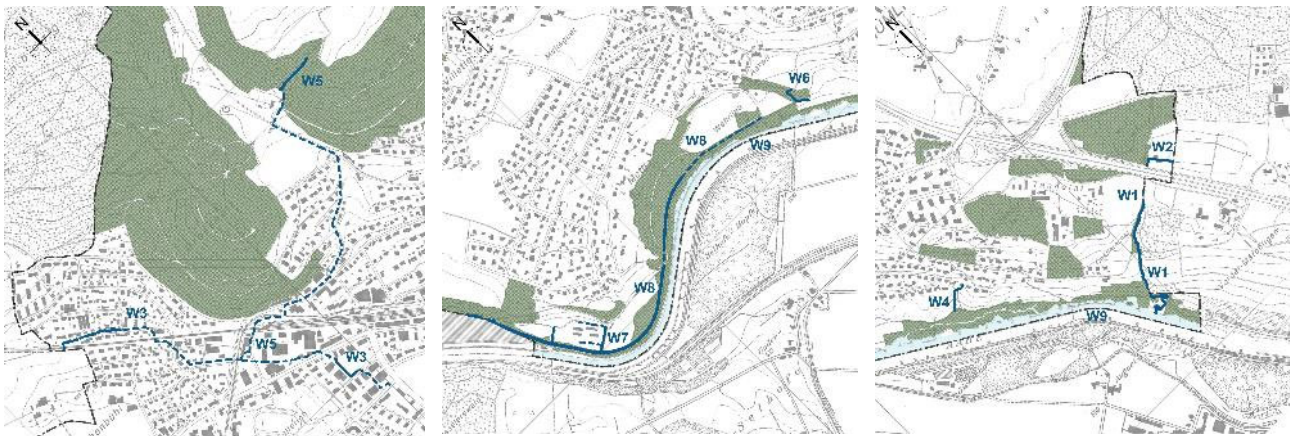


Abbildung 52: Offene und eingedolte Fliessgewässer gemäss Zonenplan vom 8. März 2015¹⁹

Baureglement

Für die im Zonenplan festgelegten offenen und eingedolten Fliessgewässer (Objekt-Nummern W1 bis W9) gelten gemäss dem rechtsgültigen Baureglement der Gemeinde Muri bei Bern (Art. 70.5 BauR) vom 6. Juni 1993 mit Änderungen bis 25. September 2016 folgende Bestimmungen:

- 1) Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände (vgl. Messweise gemäss Anhang VII):
 - entlang der Aare gemäss Uferschutzplan jedoch min. 15 m
 - entlang der übrigen Gewässer

19. Dem Verständnis dienend und für eine bessere Veranschaulichung der heute rechtskräftigen offenen und eingedolten Fliessgewässer (gemäss Zonenplan vom 8. März 2015, Objekt-Nummern W1 bis W9) werden die übrigen Inhalte des Zonenplans plangrafisch nicht dargestellt.

<i>innerhalb der Bauzone</i>	5.5 m
<i>ausserhalb der Bauzone</i>	7.0 m
<i>eingedolte Fliessgewässer</i>	5.5 m

- 2) *Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m zu wahren.*
- 3) *Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.*
- 4) *Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.*
- 5) *Innerhalb eines Streifens von 6.0 m Breite, gemessen ab Oberkante Böschung, bzw. 3.0 m Breite gemessen ab Rand der Ufervegetation, ist das Ausbringen von Gülle, Mist, Kompost, Mineraldünger, Pflanzenschutzmittel und Bioziden nicht erlaubt.*

Der Anhang VI des Baureglements führt im Einzelnen – in Form einer Liste – die kommunalen Schutzobjekte (Fliessgewässer, Objekt-Nummern W1 bis W9) auf. Die Messweise der Bauabstände gegenüber von Fliessgewässern wird in Anhang VII festgelegt.

Der Gewässerabstand (ehem. Art. 19 BauR) sowie die Bestimmungen der Fliessgewässer und Ufervegetation (Art. 70.5 BauR und Anhänge VI und VII, siehe oben) wurden bereits im Jahr 2013 im Rahmen einer ersten Teilrevision der Nutzungsplanung (1. Massnahmenpaket) auf die damals gültige Gewässergesetzgebung des Bundes neu festgelegt. Die Genehmigung erfolgte durch den Kanton (AGR) am 27. Juli 2015.

Aufgrund der Teilrevision der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV), die seit dem 1. Januar 2016 in Kraft ist, kann in Absprache mit dem Kanton (AGR) erneut eine Baureglementsänderung vorgenommen werden.

6.3 Umsetzung der Gewässerräume

6.3.1 Grundsätze

Für die Umsetzung und Festlegung der Gewässerräume in der Gemeinde Muri bei Bern gelten die nachfolgenden Grundsätze:

Offene Fliessgewässer

- Der Gewässerraum wird gemäss Art. 41a Abs. 1 bis 3 GSchV auf Basis der Hochwasserkurve ermittelt und wo notwendig um den Uferbereich gemäss Ökomorphologie der Oberflächengewässer vergrössert. Im Sinne der Rechtsgleichheit wird der Gewässerraum beidseitig gleichmässig festgelegt (gemessen ab Gewässermittelachse).
- Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes und aufgrund der überwiegenden kantonalen Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes (Ufervegetation) wird der Gewässerraum insbesondere entlang der Aare und innerhalb des Kant. Naturschutzgebiets «Aarelandschaft Thun-Bern» (RRB Nr. 1054 vom 30. März 1977) vergrössert.

Eingedolte Fließgewässer

Stehende Gewässer

- Im Wald wird kein Gewässerraum festgelegt, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- Der Gewässerraum wird gemäss Art. 41a Abs. 1 bis 3 GSchV ermittelt. Im Sinne der Rechtsgleichheit wird der Gewässerraum beidseitig gleichmässig festgelegt (gemessen ab Rohrachse).
- Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 0.5 ha wird auf eine Festlegung der Gewässerräume verzichtet.

6.3.2 Berechnung der Gewässerräume

Die Breite des Gewässerraums wird im Grundsatz nach Art. 41a Abs. 1 bis 3 GSchV bestimmt und orientiert sich an der etablierten Schlüsselkurve (siehe Arbeitshilfe «Gewässerraum, Strategische Planungen 2011-2014 nach GSchG/GSchV» vom 30. März 2015 (rev. 15. Juli 2017). Unterschieden wird dabei zwischen der «Hochwasserkurve» und der «Biodiversitätskurve». Die Werte der Biodiversitätskurve gelten für Gebiete, in denen die Förderung der Biodiversität vorrangig ist.

In der Gemeinde Muri bei Bern liegen, mit Ausnahme des kantonalen Naturschutzgebietes «Aarelandschaft Thun-Bern» (RRB Nr. 1054 vom 30. März 1977), keine internationalen oder nationalen Interessen im Sinne des Art. 41a Abs. 1 GSchV vor, welche das Anwenden der Biodiversitätskurve begründen. Entsprechend wird der notwendige Raum für die Gewässer in Muri bei Bern auf Basis der Hochwasserkurve berechnet.

Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fließgewässers ermittelt (siehe Kap. 6.2.2). Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraums ist die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB, vgl. Art. 41a GSchV). Diese errechnet sich aus der effektiven Gerinnesohlenbreite (eGSB) beinträchtigter oder kanalisierter Gerinne, multipliziert mit einem Korrekturfaktor für die Breitenvariabilität des Fließgewässers:

- Faktor 1.0 für eine ausgeprägte Breitenvariabilität
- Faktor 1.5 für eine eingeschränkte Breitenvariabilität
- Faktor 2.0 für eine nicht vorhandene Breitenvariabilität.

Auf der Grundlage der natürlichen Gerinnesohlenbreite kann für die einzelnen Gewässerabschnitte der technisch berechnete Gewässerraum abgeleitet werden (Art. 41a Abs. 1 bis 3 GSchV). Oberste Priorität besitzt der Hochwasserschutz.

6.3.3 Festlegungen der Gewässerräume (Fließgewässer)

Nachfolgend wird die Herleitung der festgelegten Gewässerraubreiten der einzelnen und namentlich erwähnten Fließgewässer²⁰ dokumentiert. Eine allfällige Reduktion des Gewässerraums ist nur in dicht überbauten Gebieten zulässig (siehe Kap. 6.3.5), soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist oder keine weiteren überwiegenden Interessen dagegensprechen.

Märchligebach
(ehem. Fließgewässer W1, W2)

Der mehrheitlich offen geführte Märchligebach entspringt in der Gemeinde Allmendingen und verläuft meist entlang der Gemeindegrenze. Einzig im Abschnitt der Nationalstrasse N06 ist dieser eingedolt. Im nördlichen Bereich fließt er durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im südlichen Bereich durch Wald-Areal und mündet anschliessend in die Aare.

Beim Märchligebach beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite gemäss dem ökomorphologischen Kataster des Kantons Bern zwischen 2.0 m und 2.5 m. Nach der angewandten Schlüsselkurve (Hochwasserkurve) gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Gewässerraum, Strategische Planungen 2011-2014 nach GSchG/GSchV» vom 30. März 2015 (rev. 15. Juli 2017) gilt für offene Fließgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 2.5 m ein Gewässerraum von mind. 13.0 m.

Entsprechend wird der Gewässerraum des Märchligebachs im «Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd» auf 13.0 m (Korridor), resp. 6.5 m ab Gewässerachse festgelegt, wobei es die Ufervegetation mit einem Pufferstreifen von mind. 3.0 m (gemessen ab Uferlinie) zu berücksichtigen gilt. Für den eingedolten Gewässerabschnitt im Bereich der Nationalstrasse N06 (Infrastrukturanlage) wird im Sinne einer funktionalen Einheit ein Gewässerraum von 13.0 m (6.5 m ab Rohrachse) ausgeschrieben. Im Wald wird kein Gewässerraum festgelegt (siehe Kap. 6.3.4).

Innerhalb des kantonalen Naturschutzgebiets «Aarelandschaft Thun-Bern» (RRB Nr. 1054 vom 30. März 1977) wird der Gewässerraum des Märchligebachs in Abstimmung auf die Uferschutzplanung (USP) «Aare» festgelegt (siehe unten).

20. Die Namen der Gewässer wurden der kantonalen Datenbank entnommen (Geoportal Kanton Bern, Karten «Gewässernetz» und «Ökomorphologie der Oberflächengewässer») und dem Verständnis dienend zweckmässig ergänzt resp. präzisiert.

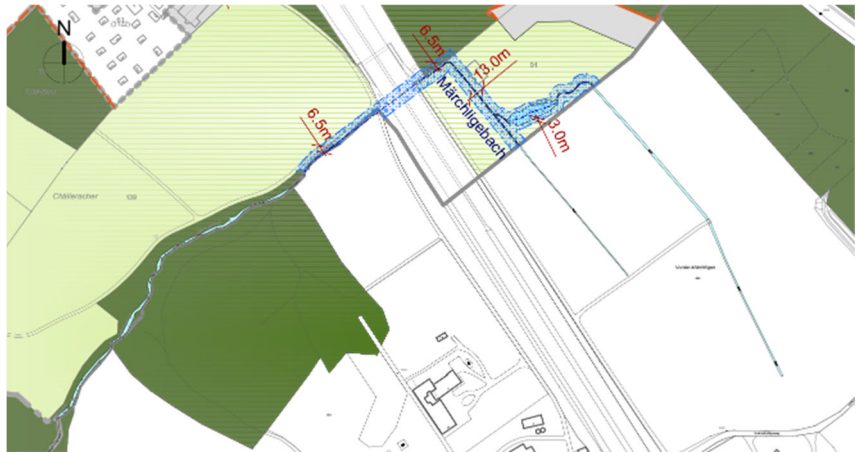


Abbildung 53: Gewässerraum Märchligebach

Lötschenbach
(ehem. Fließgewässer W3)

Beim Lötschenbach beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite im offen geführten Abschnitt gemäss dem ökomorphologischen Kataster des Kantons Bern zwischen 0.5 m und 0.8 m. Ab Holzackerweg bis zur Einmündung des Stampflochbachs handelt es sich um ein eingedoltes Fließgewässer.

Nach GSchV Art. 41a Abs. 2 und der angewandten Schlüsselkurve (Hochwasserkurve) gemäss der kantonalen Arbeitshilfe gilt für offene Fließgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2.0 m ein Gewässerraum von mind. 11.0 m. Diese Breite gilt auch für eingedolte Gewässer innerhalb des Siedlungsgebiets resp. Bauzone (5.5 m gemessen ab Rohrachse).

Entsprechend wird der Gewässerraum des Lötschenbachs im «Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd» auf 11.0 m (Korridor), resp. 5.5 m ab Rohrachse festgelegt. Im offenen Abschnitt wird die Ufervegetation mit einem Pufferstreifen von mind. 3.0 m berücksichtigt.

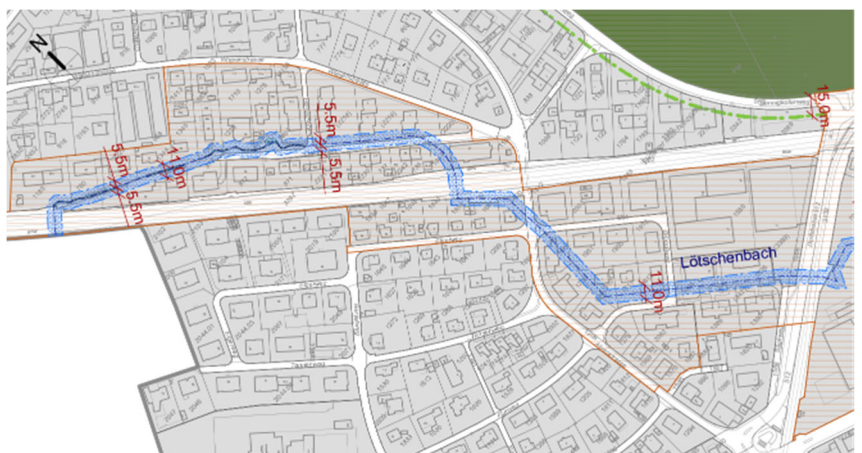


Abbildung 54: Gewässerraum Lötschenbach

Stampflochbach
(ehem. Fliessgewässer W5)

Beim Stampflochbach handelt es sich mehrheitlich um ein eingedoltes Fließgewässer, welches im Gebiet «Lischenmoos» in den Lötschenbach mündet. Im «Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd» wird innerhalb des Siedlungsgebiets (Bauzone) ein minimaler Gewässerraum von 11.0 m (Korridor), resp. 5.5 m ab Rohrachse festgelegt.



Abbildung 55: Gewässerraum Lötschenbach, Stampflochbach Abschnitt Süd

In der Gemeinde Muri bei Bern wird generell von einem geringen Hochwasserrisiko ausgegangen (siehe Gefahrenkarte des Kantons Bern). Auch nach Starkniederschlägen sind bisher keine Schäden durch Hochwasser im Raum der Gewässer aufgetreten. Folglich ist der Hochwasserschutz grundsätzlich gewährleistet. Eine Ausnahme bildet die Aare und ein Teilabschnitt des Stampflochbachs.

Im Bauleiterbericht zur Offenlegung des Stampflochbachs (Geobau Ingenieure AG, 22. November 2010) wird auf einen ungenügenden Hochwasserschutz hingewiesen, denn bei der Offenlegungen des Stampflochbachs im Jahr 2010 handelte es sich nicht um eine Hochwasserschutzmassnahme. Bei Starkregen muss weiterhin mit Schäden unterhalb des Geschiebesammlers gerechnet werden. Folglich wird in diesem Fall auch innerhalb des Waldareals und der Landwirtschaftszone (LWZ) ein Gewässerraum von 11.0 m (Korridor), resp. 5.5 m ab Gewässermittelachse festgelegt.

Um den Raumbedarf für die Umsetzung von erweiternden Hochwasserschutz- und Gewässerrevitalisierungsmassnahmen unterhalb des Geschiebesammlers sicherzustellen, wird im «Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd», der Landwirtschaftszone (LWZ) und Grünzone (G) überlagernd, ein Freihaltegebiet (Gewässerentwicklungsraum) von 11.0 m Breite festgelegt (siehe Kap. 6.3.7). Innerhalb dieser Zone sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das

Tiefbauamt entscheidet situativ, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 Wasserbaugesetz (WBG) nötig ist. Die entsprechenden Bewirtschaftungs- und/oder Nutzungseinschränkungen werden im Baureglement (Art. 70.5a, Abs. 4) festgelegt.



Abbildung 56: Gewässerraum und Freihaltegebiet (Gewässerentwicklungsraum) Stampflochbach, Abschnitt Nord

Husmattbächli
(ehem. Fließgewässer W4)

Die natürliche Gerinnesohlenbreite des Husmattbächlis beträgt gemäss dem ökomorphologischen Kataster des Kantons Bern 0.3 m (Gerinnesohlenbreite >2.0 m, siehe GSchV Art. 41a Abs. 2). Entsprechend wird im «Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd» ein Gewässerraum von 11.0 m (Korridor), resp. 5.5 m ab Gewässermittelachse festgelegt.

Gonzebächli
(ehem. Fließgewässer W6)

Beim Gonzebächli handelt es sich um ein offenes Fließgewässer, welches innerhalb des kantonalen Naturschutzgebiets «Aarelandschaft Thun-Bern» (RRB Nr. 1054 vom 30. März 1977) liegt. Aufgrund der übergeordneten Schutzinteressen (vgl. Art. 41a Abs. 1 GSchV) und entgegen dem allgemeinen Grundsatz, dass in der Gemeinde Muri bei Bern im Wald prinzipiell kein Gewässerraum geregelt wird (siehe Kap. 6.3.4), wird in diesem Fall ein Gewässerraum von 11.0 m festgelegt.

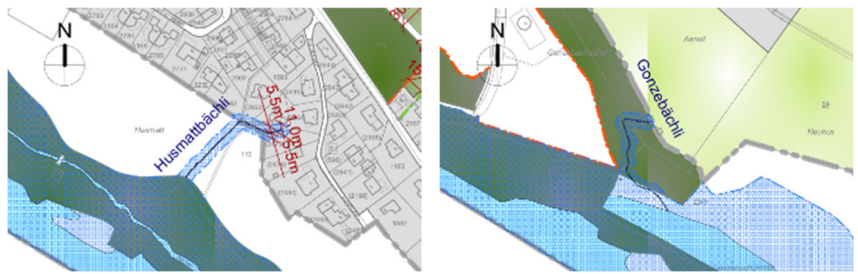


Abbildung 57: Gewässerraum «Husmattbächli» und «Gonzebächli»

Bodackerbächli und Giesse
(ehem. Fliessgewässer W7, W8)

Beim Bodackerbächli und der Giesse handelt es sich jeweils um ein offenes resp. teilweise eingedoltes Fliessgewässer innerhalb des kantonalen Naturschutzgebiets «Aarelandschaft Thun-Bern» (RRB Nr. 1054 vom 30. März 1977). Wie auch beim Gonzebächli gelten hier übergeordnete Schutzinteressen (vgl. Art. 41a Abs. 1 GSchV). Folglich wird der Gewässerraum der beiden Gewässer in Abstimmung mit dem kantonalen Wasserbauplan und der Uferschutzplanung (USP) «Aare» definiert (siehe Kap. 6.2.3 bis 6.2.6).

Aare
(ehem. Fliessgewässer W9)

Grundsätzlich wird entlang der Aare ein beidseitiger Gewässerraum von 75 m ab Mittelachse ausgeschieden. Dieses Vorgehen stützt sich auf den Regierungsratsbeschluss aus dem Jahr 2017 (RRB 643).

Aufgrund übergeordneter Interessen (Naturschutzgebiet «Aarelandschaft Thun-Bern», RRB Nr. 1054 vom 30. März 1977, vgl. Art. 41a Abs. 1 GSchV und siehe Kap. 6.2.3 bis 6.2.6) werden folgende Anpassungen resp. Präzisierungen vorgenommen:

- Vergrößerung des Gewässerraums entlang der Aare auf Basis des potenziell natürlichen Uferraums (PNU-Gebiete, siehe Kap. 6.2.3);
- Vergrößerung des Gewässerraums im östlichen Teilgebiet der Aare und des Märchligebachs;
- Vergrößerung des Gewässerraums entlang des Husmatt- und Gonzebächlis;
- Präzisierung des Gewässerraums auf die Amtlichen Vermessungsdaten, insbesondere entlang der Giesse (z.B. Wehrliauweg) und bei den Parzellen-Nrn. 1250, 1609 und 2240 (Parzellengrenzen und/oder Waldgrenzen bilden den neuen Verlauf des Gewässerraums);
- Ergänzung des Gewässerraums im westlichen Teilgebiet der Aare und des Bodackerbächlis.

Weiter wurde gestützt auf GschV 41a Abs. 4 nordöstlich der «Auguetbrücke» eine Reduktion des Gewässerraums der Aare vorgenommen, da es sich um extensives Landwirtschaftsland handelt und die Hangneigung im Gebiet teilweise über 50 Grad beträgt.



Abbildung 58.: Anpassung des Gewässerraums der Aare bei Auguetbrücke

Die Uferschutzplanung Aare, bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Realisierungsprogramm, wurde am 19. Juli 1996 vom Kanton genehmigt. Der Perimeter des Uferschutzplans ist im Zonenplan vom 8. März 2015 (inkl. Änderungsnachträgen bis 25. September 2016) als Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (ZUeO) bezeichnet. Bei der Ausscheidung des Gewässerraums entlang der Aare wurde die Uferschutzplanung (USP) «Aare» beigezogen und berücksichtigt.

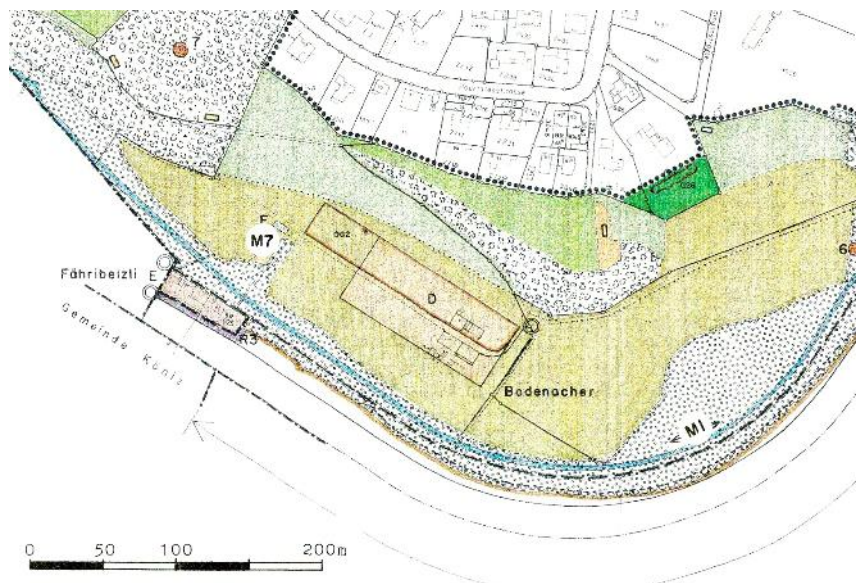


Abbildung 59: Uferschutzplan «Aare», Ausschnitt Sektor E «Fährbeizli»

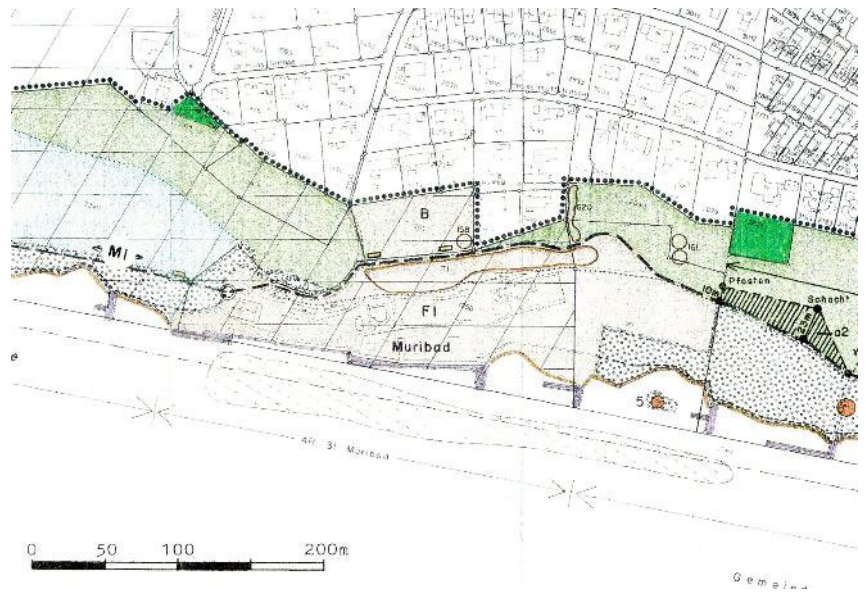


Abbildung 60: Uferschutzplan «Aare», Ausschnitt Sektor F1 «Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Muri-Bad)»

6.3.4 Verzicht auf Festlegung der Gewässerräume

Im Gegensatz zum Siedlungsgebiet (Bauzone) ist der Verlauf eingedolter Gewässer ausserhalb der Siedlung (Bauzone) oft nicht im Detail bekannt oder wäre nur aufgrund einer aufwändigen Bestimmung der Linienführung möglich. Aus diesem Grund kann in der Landwirtschaftszone (LWZ) in der Regel darauf verzichtet werden. Nach Bundesrecht kann nebst den eingedolten auch bei weiteren Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässernutzung, Gewässerunterhalt, Sicherung der Funktionen des Gewässers) entgegenstehen:

- Gewässer im Wald und im Sömmerungsgebiet;
- Künstlich angelegte Gewässer (z.B. Kanäle, Teiche);
- Sehr kleine Fliessgewässer;
- Stehende Gewässer mit einer Fläche von weniger als 0.5 ha.

In der Gemeinde Muri bei Bern wird bei den nachfolgenden Tatbeständen gemäss Art. 41a Abs. 5 und Art. 41b Abs. 4 GSchV auf eine Festlegung der Gewässerräume verzichtet:

- Fliessgewässer liegt im Wald;
- Stehende Gewässer mit einer Fläche von weniger als 0.5 ha.

Dies betrifft insbesondere den Märchligebach. Eine Ausnahme bildet die Festlegung des Gewässerraums innerhalb des kantonalen Naturschutz-

gebiets «Aarelandschaft Thun-Bern» und der Stampflochbach (siehe Kap. 6.3.3).

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15.0 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15.0 m ab Gewässerachse dem Tiefbauamt vorzulegen (gemäss Art. 39 WBV).

Die übergeordneten Vorschriften, wie zum Beispiel das Wasserbaugesetz (WBG), die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (DZV) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) oder das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sind trotz einem Verzicht des Gewässerraums einzuhalten.

6.3.5 Beurteilung dicht überbaute Gebiete

«Dicht überbaute» Gebiete bezeichnen Teile des Gemeindegebietes, in welchen der ausgeschiedene Gewässerraum mit einem Ausnahmege such unterschritten werden darf, wenn so bestehende Siedlungen verdichtet und Baulücken genutzt werden können.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat eine Arbeitshilfe (Oktober 2017) für die Bestimmung der dicht überbauten Gebiete erarbeitet. Gestützt auf diese Arbeitshilfe werden für die Gemeinde Muri bei Bern im «Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd», in dem der Gewässerraum festgelegt wird, dicht überbaute Gebiete planungsrechtlich festgelegt. Gleichzeitig werden sie im entsprechenden Artikel im Baureglement (Art. 70.5a) geregelt. Der Artikel im Baureglement legt dar, welche Möglichkeiten in den dicht überbauten Gebieten für den Grundeigentümer bestehen.

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wird innerhalb dicht überbauter Gebiete auf eine Reduktion des Gewässerraums verzichtet. Das heisst, dass der Gewässerraum im «Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd» in voller Breite gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) umgesetzt wird. Liegt ein Bauvorhaben im Gewässerraum, holt die Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Amtsbericht Wasserbaupolizei vom Oberingenieurkreis (OIK) ein. Dieser bestimmt den für den Hochwasserschutz und den Zugang zum Gewässer nötigen Bauabstand. Der Vorteil dieses Vorgehens liegt einerseits in der Planungssicherheit betreffend der einheitlichen Beurteilung «dicht überbaut» für das gesamte Gemeindegebiet. Andererseits erfolgt eine Beurteilung der Amtsstellen auf Basis eines konkreten Bauvorhabens und der notwendige Bauabstand zum Gewässer kann individuell und flexibel auf ein Projekt abgestützt bzw. festgelegt werden.

Ob ein Gebiet als dicht überbaut gilt oder nicht, hängt massgeblich von der allgemeinen Baustruktur und den bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Lage im (Haupt-) Siedlungsgebiet ab (Makro-Betrachtungs-

perimeter). Die jeweiligen Mikro-Betrachtungssperimeter für die Bestimmung der dicht überbauten Gebiete werden für die Gemeinde Muri bei Bern grosszügig gewählt. Ihre Abgrenzungen berücksichtigen die ortsspezifischen Gegebenheiten wie klare Quartier- und Parzellengrenzen, die Topografie und historisch gewachsenen Baustrukturen. Innerhalb der Betrachtungssperimeter werden die nachfolgenden Beurteilungskriterien überprüft:

- Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (1);
- Der Standort ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung (2);
- Es handelt sich um eine Baulücke oder um die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage (3);
- Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt (4);
- Der Standort tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/ Freiräume (5);
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers im Sinne einer Revitalisierung ist langfristig unverhältnismässig (6);
- Das Vorhaben wertet den Gewässerraum im Sinne des GSchG auf (7).

Die für Muri bei Bern relevanten Beurteilungen von dicht überbauten Gebieten können der Beilage 6 des Erläuterungsberichtes entnommen werden. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Auswahl der geprüften und im «Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd» festgelegten dicht überbauten Gebiete keinen abschliessenden Charakter abbilden. Es ist daher möglich im Baubewilligungsverfahren weitere Gebiete als dicht überbaut zu bezeichnen.

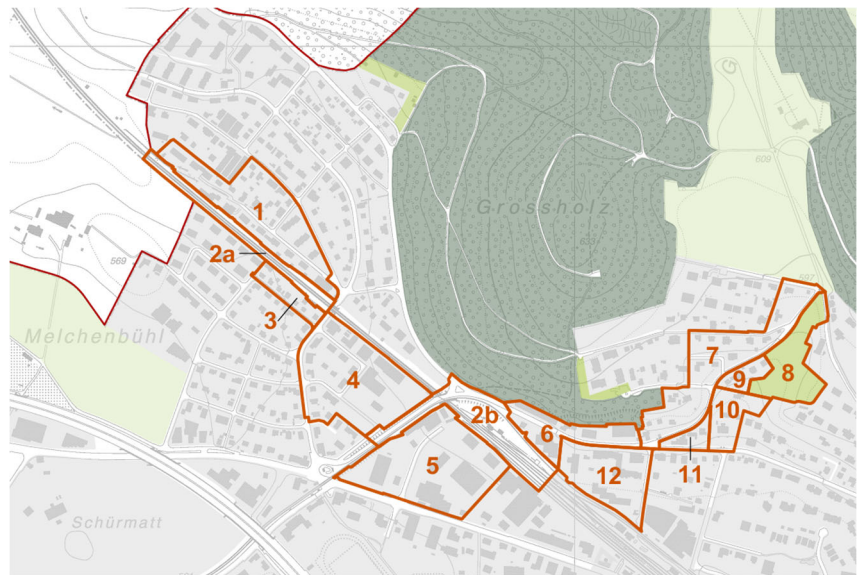


Abbildung 61.: Übersichtsplan der beurteilten dicht überbauten Gebiete

Aufgrund der Beurteilung der einzelnen Gebiete (siehe Beilage 6) kann folgendes Fazit gezogen werden:

Der Gewässerraum des Stampflochbachs befindet sich in zentraler Lage des Siedlungsgebiets in vorwiegend dicht bebauten Gebieten. Von den neun beurteilten Gebieten, die den Gewässerraum schneiden, gelten fünf als dicht überbaut. Von denjenigen Gebieten die an den Gewässerraum grenzen, sind zwei von vier dicht überbaut nach Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV. Im Sinne einer Vereinheitlichung des Korridors und aufgrund der zentralen Lage wird der gesamte Makroperimeter als dicht überbaut festgelegt.

- Gebiet
- grenzt an GWR
 - enthält GWR
- Überbauungsgrad
- nicht dicht überbaut
 - dicht überbaut
- Gewässerraum: 11m
- Gewässermittelachse



Abbildung 62.: Auswertung dicht bebaute Gebiete

6.3.6 Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraums

Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden. Gemäss Art. 41c GSchV ist die extensive landwirtschaftliche Nutzung des Gewässerraums als Uferwiese, extensiv genutzte Wiese, Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Weide und Waldweide erlaubt (vgl. Pufferstreifen-merkblatt «Pufferstreifen richtig messen und bewirtschaften», KIP/PIOCH 2009).

Bei eingedolten Gewässern, bei denen ein Gewässerraum ausgedehnt wird, gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft nicht (Art. 41c Abs. 6 GSchV).

Bei der Bewirtschaftung der Flächen entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sowie entlang von Waldrändern und offener Fließgewässer muss ein Bewirtschafter verschiedene Abstände berücksichtigen. Im ökologischen Leistungsnachweis (ÖLN) sind die unterschiedlichen Abstandsbereiche auch unter dem Begriff «Pufferstreifen» bekannt, in denen gemäss Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (DZV) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) innerhalb der ersten 3.0 m, gemessen ab Uferlinie, weder Dünger noch Pflanzenschutzmittel (PSM) ausgebracht werden dürfen. Sie müssen auf der ganzen Länge und während des ganzen Jahres in der Regel eine klar erkennbare Grünland- oder Streuvegetation aufweisen.

Entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sowie entlang von Waldrändern gilt gemäss DZV ein Pufferstreifen von mindestens 3.0 m. Bei oberirdischen Gewässern muss der Pufferstreifen eine Mindestbreite von 6.0 m aufweisen, wobei das Düngerverbot gemäss ChemRRV nur auf den ersten 3.0 m gilt (siehe Grafik). Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (PSM) ist jedoch für die gesamte Pufferzone untersagt.

Eine Ausnahme bildet die Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen ab dem dritten Meter, sofern dies mit anderen Massnahmen, wie beispielsweise regelmässiges Mähen, nicht möglich ist (ChemRRV und Art. 41c Abs. 3 GSchV).

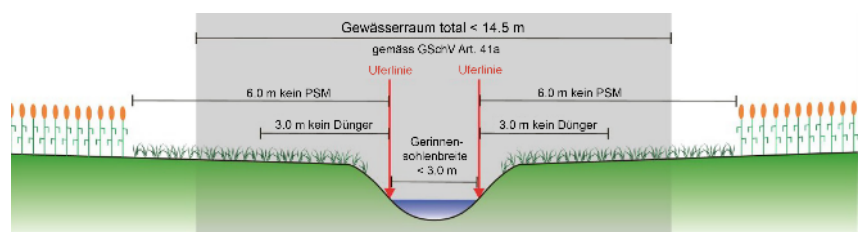


Abbildung 63: Pufferstreifen für Fließgewässer mit einer natürlichen Gerinnensohlenbreite (nGSB) von weniger als 3.0 m und einem Gewässerraum von < 14.5 m

Ab einer natürlichen Gerinnensohlenbreite (nGSB) von etwa 3.0 m und der daraus ableitenden minimalen Breite des Gewässerraums von ca.

14.5 m (7.25 m ab Gewässerachse), liegt der nach DZV und ChemRRV geltende Pufferstreifen innerhalb des Gewässerraums. Gemäss Art. 41c Abs. 3 GSchV übersteuert der Gewässerraum nach dessen Inkrafttreten die nach DZV und ChemRRV geltenden Bestimmungen. Das heisst, dass innerhalb des Gewässerraums keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden dürfen (siehe Grafik).

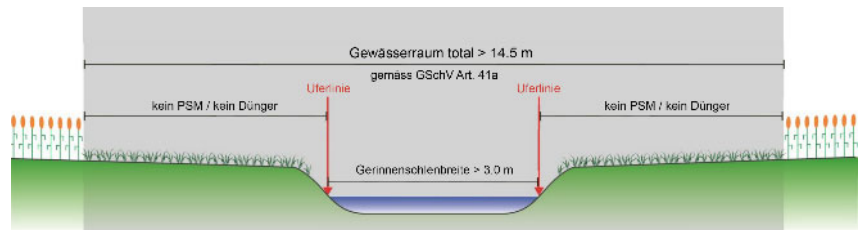


Abbildung 64: Bewirtschaftungs- und Nutzungseinschränkungen innerhalb des Gewässerraums (> 14.5 m). Der Gewässerraum übersteuert die nach DZV und ChemRRV geltenden Bestimmungen.

6.3.7 Festlegung Gewässerräume in der Grundordnung

Zonenplan

Bei allen offenen Fliessgewässern wurden die Gewässerachsen anhand der Daten der amtlichen Vermessung konstruiert. Die Lage der nicht in der amtlichen Vermessung enthaltenen eingedolten Gewässer (Stampflochbach, Lötschenbach und Märchligebach) wurde dem Werkleitungsplan der Gemeinde übernommen. Die Gewässerräume werden – aufgrund der hohen Informationsdichte des Zonenplans mit ökologischen und archäologischen Schutzobjekten vom 8. März 2015 (inkl. Änderungsnachträgen bis 25. September 2016) – je hälftig von der Gewässerachse im «Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd» grundeigentümerverschreiblich als Korridor festgelegt. Damit ist gewährleistet, dass der Gewässerraum im Sinne der Rechtsgleichheit beidseitig gleichmässig festgelegt wird. Eine Ausnahme bildet der Gewässerraum entlang der Aare (siehe Kap. 6.3.3).

Aufgrund der Tatsache, dass der östliche Abschnitt des Lötschenbachs im Gebiet «Turbenweg» (ehem. Fliessgewässer W3) nicht mehr als ein Gewässer nach Wasserbaugesetz (WBG) eingestuft wird und demzufolge auch keine Pflicht mehr besteht einen Gewässerraum festzulegen, wird der Schutz eines naturnahen Lebensraums im Prinzip aufgehoben. Um dies zu verhindern soll neu der bestehende Lebensraum als ein kommunales Schutzobjekt «Feuchtstandort» (F3), im Sinne eines schützenswerten naturnahen Lebensraums gemäss Art. 70.6 BauR, in der baurechtlichen Grundordnung festgelegt werden. Dies bedingt einerseits eine Zonenplanänderung (siehe Abbildung unten) und andererseits ist eine Anpassung des Baureglements (Anhang VI) notwendig.

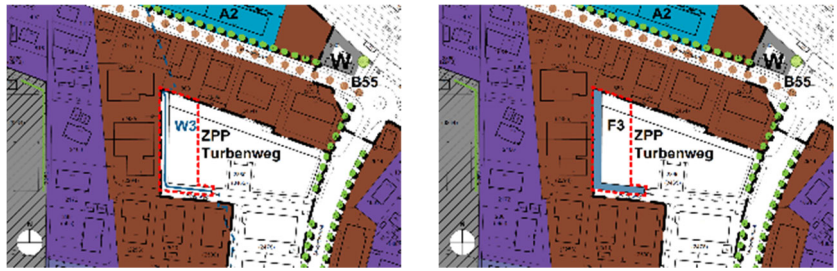


Abbildung 65: Zonenplanänderung im Gebiet «Turbenweg»

Baureglement

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung und der Pflicht zur Festlegung der Gewässerräume wird in Anlehnung an das Musterbaureglement (MBR) des Kantons Bern (Stand 1. April 2017) der bestehende rechtskräftige Baureglementsartikel (Art. 70.5) wie folgt neu festgelegt (Änderungen **VIOLETT**):

Art. 70.5a BauR

4.6a Gewässerraum und dicht überbaute Gebiete

- 1) Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a) die natürliche Funktion der Gewässer;
 - b) Schutz vor Hochwasser;
 - c) Gewässernutzung.
- 2) Der Gewässerraum für Fließgewässer ist im «Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd» als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor). Im Übrigen gilt Art. 39 Wasserbauverordnung (WBV).
- 3) Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 4) Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern und in den im «Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd» bezeichneten Freihaltegebieten.
- 5) Die im «Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd» gekennzeichneten Gebiete gelten als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

Art. 70.5b BauR

4.6b Freihaltegebiete

- 1) Im Freihaltegebiet gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt;
 - b) Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff. Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden;
 - c) Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz (BauG);
 - d) Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen:
 - Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen gemäss See- und Flussufergesetz (SFG);
 - Unbefestigte Uferwege, oder Uferwege nach SFG;
 - Land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege;
 - Einrichtungen zur Bodenent- und bewässerung.

6.3.8 Weitere Baureglementsänderungen

In Folge der Festlegung der Gewässerräume in der baurechtlichen Grundordnung sind im Baureglement die nachfolgenden weiteren Änderungen notwendig (Änderungen in **VIOLETT**):

Art. 70.4a BauR

4.5a Wald-Baulinien

- 1) Der Waldabstand gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a) Sicherheit;
 - b) Wohnhygiene;
 - c) Erhaltung des Waldes.
- 2) Die Wald-Baulinien regeln den Abstand zum Wald und sind im Baulinienplan mit **Gewässerräumen** Nord und Süd festgelegt.

Art. 88 BauR

3. Aufhebung bestehender Vorschriften

- 1) Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
 - a) das Baureglement vom 1.3.1982;
 - b) der Zonenplan vom 1.3.1982;
 - c) Art. 24 Ziffer 5 der Gemeindeordnung vom 23. Mai 2000.
- 2) Mit Inkrafttreten des Baulinienplans mit **Gewässerräumen** Nord und Süd werden die folgenden Baulinienpläne aufgehoben:
 - 1) Baulinienplan «Elfenau-Mettlen» (Ue31), genehmigt am 21.04.1988
 - 2) Vorackerweg (Ue27), genehmigt am 12.08.1981
 - 3) Egghölzliweg (Ue26), genehmigt am 20.05.1981
 - 4) ...

7. Planerlassverfahren

7.1.1 Öffentliche Mitwirkung

Mit Beschluss vom 24. August 2018 hat der Gemeinderat das vierte Paket der Nutzungsplanungsteilrevision mit den fünf Massnahmen „Überbauungsordnung und ZPP Rütibühl-Süd“, „Anpassung Baureglement BMBV «obligatorisch»“, „Anpassung Baureglement «überobligatorisch»“, „ZöN Gemeindehaus“ und „ZPP westliches Zentrum Gümligen“ zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

Die Mitwirkung wurde im Anzeiger Region Bern am 29. August 2018 sowie in den Lokalnachrichten am 30. August 2018 öffentlich publiziert. Während der Mitwirkungsfrist vom 29. August bis 28. September 2018 lagen die Unterlagen zur Planungsvorlage auf der Bauverwaltung, Thunstrasse 74, 3074 Muri, öffentlich auf, ergänzt durch einen vorbereiteten Fragebogen. Sämtliche Plan- und Berichtsunterlagen sowie eine Online-Umfrage waren in dieser Zeitspanne auch auf der Homepage der Gemeinde zur freien Einsicht bzw. zur Teilnahme aufgeschaltet. Am 6. September 2018 wurde der interessierten Bevölkerung ein Informationsanlass angeboten, wovon rund dreissig Personen Gebrauch machten.

Von der Möglichkeit der Mitwirkung machten ein Unternehmen, fünf Einzelpersonen und eine Stockwerkeigentumsgemeinschaft Gebrauch. Obwohl der Rücklauf spärlich ist, sollte dies nicht als Desinteresse gewertet werden. Die angebotene Informationsveranstaltung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung erfreute sich einer respektablen Besucherzahl. Namentlich die Vorlage „ZPP westliches Zentrum Gümligen“ kann als wohlbekannt vorausgesetzt werden, war diese doch bereits in jüngerer Vergangenheit in früheren Stadien Gegenstand von verschiedenen Partizipationsangeboten.

Zu den Massnahmen „Überbauungsordnung und ZPP Rütibühl-Süd“ und „Anpassung Baureglement BMBV «überobligatorisch»“ sind keine Anliegen vorgebracht worden. Die Massnahmen „Anpassung Baureglement BMBV «obligatorisch»“ und „ZöN Gemeindehaus“ wurden jeweils mit einer Anregung bedacht. Der Schwerpunkt der Äusserungen bezog sich mit sechs Eingaben auf die Massnahme «ZPP westliches Zentrum Gümligen».

Keine der Massnahmen wurde grundsätzlich bestritten oder kritisiert. Der Gemeinderat hat nach Prüfung der Anliegen keinen Anpassungsbedarf der Vorlage erkannt und am 29. Oktober 2018 beschlossen, die Planung unverändert zur kantonalen Vorprüfung einzureichen. Der Mitwirkungsbericht vom 29. Oktober 2018 legt die Eingaben und Schlussfolgerungen der Mitwirkung differenziert dar.

7.2 Vorprüfung

Das vierte Paket der Nutzungsplanungsteilrevision (NPTR) mit den fünf Massnahmen

- Massnahme «Rütibühl-Süd»: neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnung (UeO),
- Massnahme «Gemeindehaus»: neue Zone mit Planungspflicht (ZPP),
- Massnahme «Westliches Zentrum Gümligen»: neue Zone mit Planungspflicht (ZPP),
- Massnahme «Revision ZöN»: Revision Zone für öffentliche Nutzungen, Baureglementsänderung, und
- Massnahme «Gewässerräume»: Festlegung der Gewässerräume im Baulinienplan

wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 13. November 2018 zur Vorprüfung eingereicht.

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

Mit den Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Im Folgenden werden die Vorbehalte, resp. Empfehlungen des Vorprüfungsberichts vom 23. Juli 2019 summarisch festgehalten. Ergänzt werden diese mit der Stellungnahme, resp. den Bemerkungen seitens der Gemeinde.

Massnahme «Rütibühl-Süd»

Die Massnahme «Rütibühl-Süd» sieht vor, zwecks Verdichtung im Quartier Rütibühl eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) festzulegen. Im Vorprüfungsbericht sind Vorbehalte zu den dazugehörigen Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften festgehalten. Weiter wurden Vorbehalte zur planungsrechtlichen Umsetzung im Baureglement und Zonenplan formuliert.

Stellungnahme:

Der Art. 53d ZPP «Rütibühl-Süd» im Baureglement wurde entsprechend den Vorbehalten und Empfehlungen des Vorprüfungsberichts angepasst (vgl. Kapitel 2.4.2). Zudem erfuhr der Überbauungsplan und die dazugehörigen Vorschriften eine Überarbeitung

Massnahme «Gemeindehaus»

Um die zukünftige Entwicklung des Gemeindehauses sicherzustellen, soll die Zone des Gemeindehauses von einer Zentrumszone in eine Zone mit Planungspflicht umgezogen werden. Dies erfordert eine Zonenplanänderung sowie eine Änderung des Baureglements. Die Empfehlungen und Vorbehalte des Vorprüfungsberichts konzentrieren sich auf die Vorschriften der neuen Zone für öffentliche Nutzungen F, die in der Folge in eine ZPP umgearbeitet wurden.

Stellungnahme:

Die aufgrund des Vorprüfungsberichts vorgenommenen Änderungen zur planungsrechtlichen Umsetzung der Zone mit Planungspflicht sind ins Kapitel 3.4 eingeflossen.

Massnahme «Westliches Zentrum
Gümligen»

Mit einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) wird das Ziel verfolgt, ein gemischt genutztes Ortsteilzentrum «Westliches Zentrum Gümligen» zu schaffen. Im Anschluss an die ZPP erarbeitet die Gemeinde Muri bei Bern eine Überbauungsordnung, die Fragen zur Bebauung, Gestaltung und Erschliessung klärt. Dazu sind Änderungen am Zonenplan und Baureglement notwendig. Die Vorbehalte und Empfehlungen des Vorprüfungsberichts beziehen sich auf diese Änderungen.

Stellungnahme:

Die Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise des Vorprüfungsberichts sind in die Überarbeitung des Baureglements Art. 53e eingeflossen. Im Kapitel 4.5 wird die Überarbeitung erläutert.

Massnahme «Revision ZöN»

Die ZöN-Vorschriften sollen überarbeitet, vereinfacht, möglichst offen formuliert und den übergeordneten Bestimmungen (BMBV) angepasst werden. Im Vorprüfungsbericht werden für die Revision der ZöN-Vorschriften Genehmigungsvorbehalte im Zusammenhang mit BMBV-Vorschriften sowie Vorbehalte zu einzelnen ZöN formuliert.

Stellungnahme:

Die Vorschriften zu den ZöN wurden dahingehend überarbeitet, dass sie der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) entsprechen. Zusätzlich wurde anhand einer GIS-Analyse für jede ZöN sinnvolle baupolizeiliche Masse bestimmt (vgl. Kapitel 5.2).

Die vorgenommenen Änderungen zu den einzelnen Bestimmungen in den ZöN werden im Kapitel 5.3 detailliert erläutert.

Massnahme «Gewässerräume»

Neue gesetzliche Rahmenbedingungen erfordern eine grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerräume. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Gemäss Vorprüfungsbericht werden für die Gewässerräume Vorbehalte bzw. Empfehlungen formuliert betreffend offener / eingedolter Fließgewässer, Ausscheidung der Gewässerräume sowie Empfehlungen zur Verständlichkeit und Darstellung der Baulinienpläne.

Stellungnahme:

Anhand einer Sitzung mit dem Tiefbauamt des Kantons (OIK II) und der Gemeinde wurden die Vorbehalte zu den offenen / eingedolten Fließgewässern und zur Ausscheidung des Gewässerraums geklärt und anschliessend umgesetzt. Die Umsetzung der Gewässerräume wird im Kapitel 6.3 beschrieben.

7.3 Voranfrage «dicht überbaute Gebiete»

Gemäss Art. 109a BauG können die Gemeinden das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) darum ersuchen, ihnen die für die beabsichtigte Planung wesentliche Vorgaben und Randbedingungen des übergeordneten Rechts und der übergeordneten Planungen bekannt zu geben. Sie stellen zu diesem Zweck dem Amt einen Beschrieb über die Planung zu, welcher insbesondere die Ziele der Planung enthält. Das AGR holt soweit notwendig die Stellungnahmen der übrigen beteiligten Fachstellen des Kantons ein. Diese teilen ihre Vorgaben dem AGR mit, welches sie koordiniert an die planende Behörde weiterleitet.

Die Gemeinde hat mit der Voranfrage von 15.11.2019 geklärt, ob eine Genehmigung der Planung betreffend die Beurteilung «dicht überbaute Gebiete» in Aussicht gestellt werden kann. Die Beurteilung wurde am 27.11.2019 vom AGR bestätigt.

7.4 Weitere Stellungnahmen

Da die Gemeinde keine abschliessende Vorprüfung durchführen lässt, wurde im Sinne der Planungssicherheit bei den folgenden kantonalen Ämtern eine Stellungnahme zu den nicht geklärten Fragen (gemäss Vorprüfungsbericht vom 23. Juli 2019) eingeholt:

- Immissionsschutz (Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern),
- Umweltsicherheit (Kantonales Laboratorium Bern / Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern),
- OIK II (Tiefbauamt des Kantons Bern).

Die Unterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auflage zusammen mit dem Vorprüfungsbericht mitaufgelegt.

7.5 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage findet vom 16. März 2020 bis zum 15. April 2020 statt. Die Publikation im Amtsblatt erfolgt am 11. März 2020, die im Anzeiger Region Bern am 13. März 2020. Zudem wird am 12. März 2020 in den Lokalnachrichten über die öffentliche Auflage informiert.

Die Unterlagen liegen in der Einwohnergemeinde Muri, Gemeindeverwaltung, Thunstrasse 74 in 3074 Muri bei Bern in der Bauverwaltung öffentlich auf und können während der Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Zusätzlich werden die Unterlagen unter www.muriguemligen.ch in elektronischer Form zur Verfügung gestellt.

Am 2. April 2020 findet um 18:00 Uhr im Attika des Gemeindehauses, Thunstrasse 74, 3074 Muri bei Bern zur Orientierung ein Informationsanlass statt.

7.6 Einigungsverhandlungen

Pendent.

7.7 Genehmigung

Pendent.

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1.: Luftbild mit Perimeter (rot); Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff 29.05.18	12
Abbildung 2.: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (rot Perimeter ZPP neu)	12
Abbildung 3.: Situation mit Dachaufsichten Referenzprojekt; Rykart Architekten	14
Abbildung 4.: Sektor A (rot), Sektor B (blau), Sektor C (grün)	15
Abbildung 5.: Modellfoto Bestand	16
Abbildung 6.: Modellfoto Referenzprojekt	16
Abbildung 7.: Situation Platzniveau; Ateliers, blau umrandet, Rykart Architekten	16
Abbildung 8.: Umgebungsgestaltungsplan, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten	18
Abbildung 9.: Geschützter Einzelbaum (rot) und ungefährer Bereich für Ersatzstandort (grün); Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff 29.05.18	19
Abbildung 10.: Auszuhebende und zu genehmigende öffentliche Strasse	20
Abbildung 11.: Geodaten Kanton Bern, Konsultationsbereichskarte (14.01.19).	22
Abbildung 12.: Scannerzelle 1; Entwicklungsgebiet rot schraffiert, übriges Gebiet grün schraffiert; die roten Zahlen in den jeweiligen Teilbereichen geben die Grösse der bebaubaren Fläche an	23
Abbildung 13.: Aufzuhebendes Dokument ZUeO (Rütibühl 2)	25
Abbildung 14.: Rechtsgültige Zonierung: ZUeO und W2	27
Abbildung 15.: Neue Zonierung: ZPP Rütibühl Süd	27
Abbildung 16.: Abbildung Überbauungsplan, Stand öffentliche Auflage (November 2019)	28
Abbildung 17.: Luftbild mit Perimeter (rot); Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff 29.05.18	31
Abbildung 18.: uftbild mit Perimeter IVS (Bedeutung: rot=national, dunkelblau=regional, hellblau=lokal); Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff 22.01.19	33
Abbildung 19.: Abb. Situation Konzept Städtebau, Machbarkeitsstudie, GWJ Architektur	34
Abbildung 20.: Abb. Modell Konzept Städtebau, Machbarkeitsstudie, GWJ Architektur	35
Abbildung 21.: Strategieplan «Platz», Machbarkeitsstudie, GWJ Architektur	36
Abbildung 22.: Situationsplan Machbarkeitsstudie, David Bosshard Landschaftsarchitekt	36
Abbildung 23.: Übersicht oberirdische Parkierung	38
Abbildung 24.: Rechtsgültige Zonierung: Zentrumszone	41
Abbildung 25.: Neue Zonierung: ZöN	41
Abbildung 26.: Westliches Zentrum Gümligen (map.geo.admin.ch, 27.11.19)	42
Abbildung 27.: Auszug Fahrtenabschätzung, Entwicklung in Etappen	44
Abbildung 28.: Auszug Beurteilung der Lärmsituation im Rahmen der Testplanung, relevante verkehrliche Lärmquellen	47
Abbildung 29.: Lärmemissionen Tag, 4,5 m ab Boden	48
Abbildung 30.: Lärmemissionen Tag, 10 m ab Boden	48
Abbildung 31.: Lärmemissionen Nacht, 4,5 m ab Boden	48
Abbildung 32.: Lärmemissionen Nacht, 10 m ab Boden	48
Abbildung 33.: Auszug Geoportal Kanton Bern, Kataster der belasteten Standorte (21.01.19).	49

Abbildung 34.: Grenzwertlinien gemäss NIS-Berechnung vom Juli 2019, Quelle: SBB	50
Abbildung 35.: Planauskunft BKW (22.01.19)	51
Abbildung 36.: Auszug Geoportal Kanton Bern, Gewässerschutzkarte (21.01.19)	52
Abbildung 37.: Geodaten Kanton Bern, Gewässernetz (08.02.19)	53
Abbildung 38.: Geodaten Kanton Bern, Konsultationsbereichskarte (14.01.19).	54
Abbildung 39.: Scannerzellen 1-4; Entwicklungsgebiet rot schraffiert, übriges Gebiet grün schraffiert; die roten Zahlen in den jeweiligen Teilbereichen geben die Grösse der bebaubaren Fläche an	55
Abbildung 40.: Geschützte Lebensräume und Naturobjekte	57
Abbildung 41.: Geodaten Kanton Bern, Konsultationsbereichskarte (14.01.19).	58
Abbildung 42.: Zonenplan rechtsgültig: A1. WG3, Z, ZöN, ZPP Mattenhof	60
Abbildung 43.: Zonenplan neu: ZPP Westliches Zentrum Gümligen	61
Abbildung 44.: Aufzuhebender Bereich des Überbauungsplans (rot)	62
Abbildung 45.: Ausschnitt der GIS-Analyse zur Ermittlung der Fassadenhöhen	70
Abbildung 46: Karte «Gewässernetz des Kantons Bern», Auszug aus dem Geoportal vom 2. Juli 2019, offene Fliessgewässer (blau), eingedolte Fliessgewässer (rot punktiert)	83
Abbildung 47: Ökomorphologischer Kataster des Kantons Bern, Auszug aus dem kantonalen Geoportal vom 2. Juli 2019, natürlich (blau), wenig beeinträchtigt (grün), stark beeinträchtigt (gelb), künstlich (rot), eingedolt (lila)	84
Abbildung 48: Seefläche mit Uferlinie jährliches Hochwasser (blau) und potenziell natürlicher Uferraum (grün), Auszug aus dem kantonalen Geoportal vom 2. Juli 2019 (Karte «Gewässerentwicklung»)	84
Abbildung 49: Strategische Revitalisierungsplanung 2016 bis 2035, Aare (Abschnitt Muri bei Bern) vom 16. Dezember 2014	86
Abbildung 50: Kantonales Naturschutzgebiet «Aarelandschaft Thun-Bern» (RRB Nr. 1054 vom 30. März 1977), Auszug Schutzplan	86
Abbildung 51: Kantonaler Wasserbauplan (Teilprojekt Hochwasserschutz und Auenrevitalisierung Aare / Gürbemündung) vom 31. Oktober 2006 mit Änderung vom 13. April 2012	87
Abbildung 52: Offene und eingedolte Fliessgewässer gemäss Zonenplan vom 8. März 201588	
Abbildung 53: Gewässerraum Märchligebach	92
Abbildung 54: Gewässerraum Lötschenbach	92
Abbildung 55: Gewässerraum Lötschenbach, Stampflochbach Abschnitt Süd	93
Abbildung 56: Gewässerraum und Freihaltegebiet (Gewässerentwicklungsraum) Stampflochbach, Abschnitt Nord	94
Abbildung 57: Gewässerraum «Husmattbächli» und «Gonzebächli»	95
Abbildung 58.: Anpassung des Gewässerraums der Aare bei Auguetbrücke	96
Abbildung 59: Uferschutzplan «Aare», Ausschnitt Sektor E «Fährbeizli»	96
Abbildung 60: Uferschutzplan «Aare», Ausschnitt Sektor F1 «Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Muri-Bad)»	97
Abbildung 61.: Übersichtsplan der beurteilten dicht überbauten Gebiete	100
Abbildung 62.: Auswertung dicht bebaute Gebiete	100
Abbildung 63: Pufferstreifen für Fliessgewässer mit einer natürlichen Gerinnensohlenbreite (nGSB) von weniger als 3.0 m und einem Gewässer-raum von < 14.5 m	101

Abbildung 64: Bewirtschaftungs- und Nutzungseinschränkungen innerhalb des Gewässerraums (> 14.5 m). Der Gewässerraum übersteuert die nach DZV und ChemRRV geltenden Bestimmungen.	102
Abbildung 65: Zonenplanänderung im Gebiet «Turbenweg»	103

Tabellen

Tabelle 1: Unterscheidungen der Massnahmen	8
Tabelle 2: Möglicher Wohnungsspiegel	17
Tabelle 3: Abschätzung der Raumnutzerdichte ohne Planungsmassnahme	23
Tabelle 4: Quantitative Übersicht oberirdische Parkierung	38
Tabelle 5: ZöN mit maximaler aGBF	71
