

Zonenplan-, Baulinienplan- und Baureglementsänderungen im Rahmen der Ortsplanungsstrategie 2013+; Massnahmenpaket 4

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1.1. Ausgangslage

Der Bund hat – in enger Zusammenarbeit mit den Kantonen – eine Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) erarbeitet. Das revidierte RPG trat 2014 in Kraft. Dieses gibt klare Vorgaben für die Ausscheidung von Bauzonen und stellt sich damit der Zersiedelung wirksam entgegen. Des Weiteren gibt das RPG vor, die Siedlungsfläche kompakt zu halten und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten. Der kantonale Richtplan Bern 2030 wurde aufbauend auf diesen Forderungen revidiert und 2016 vom Bundesrat genehmigt.

Basierend auf diesen Vorgaben verfolgt die Gemeinde Muri bei Bern seit längerem die Strategie der "Siedlungsentwicklung nach Innen": Das Räumliche Leitbild der Gemeinde Muri bei Bern zeigt einen Fächer von räumlichen Strategien und Massnahmen auf. Der kommunale Richtplan konkretisiert die Aussagen im Räumlichen Leitbild einen Schritt weiter in Richtung Nutzungsplanung. Dabei strebt die Gemeinde ein moderates Wachstum im Kontext der regionalen Entwicklung an. Die angestrebte Bevölkerungsentwicklung orientiert sich am kantonalen Richtplan mit einem Zuwachs von rund 11% bis ins Jahr 2030, was rund 1'400 zusätzlichen Personen und total rund 14'200 Einwohnerinnen und Einwohnern entsprechen würde. Die Arbeitsplatzentwicklung orientiert sich am regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland mit 7% bis 2030, was rund 700 zusätzliche Arbeitsplätze und total rund 10'300 Arbeitsplätze bedeuten würde. Diese Ziele werden massgeblich über ein ausreichendes Wohnungsangebot, attraktive Dienstleistungsangebote, einen prosperierenden Arbeitsplatzmarkt sowie eine entsprechende Infrastruktur (Erschliessung, öffentliche Einrichtungen etc.) erreicht.

Darüber hinaus unterstützt Muri bei Bern den Kanton bei der Erreichung der in der Energiestrategie 2006 festgelegten Ziele. Die Energiestrategie strebt langfristig die Verwirklichung der 2000-Watt-Gesellschaft an. Auf Stufe Gemeinde wurde 2014 der Richtplan Energie erarbeitet und 2015 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Dieser konkretisiert die Grundsätze der übergeordneten sowie der kommunalen Energiepolitik und fördert eine ressourcenschonende und umweltverträgliche Energieversorgung. Das Planungsinstrument unterstützt die räumliche Abstimmung der bestehenden und neu auszubauenden Versorgungsinfrastruktur mit der Siedlungsentwicklung.

1.2. Einordnung in den Ortsplanungsprozess

Um die räumliche und bauliche Entwicklungsfähigkeit in den nächsten Jahrzehnten sicherzustellen und die anvisierten energetischen Zielsetzungen erreichen zu können, verfolgt die Gemeinde Muri bei Bern seit dem Jahr 2013 die "Ortsplanungsstrategie 2013+". Auf dieser Grundlage werden verschiedene Massnahmenpakete mit jeweils mehreren Einzelmassnahmen - sogenannten Nutzungsplanungsteilrevisionen - über mehrere Jahre verteilt erarbeitet.

Der Prozess wird auch als "rollende Ortsplanung" bezeichnet: Dieses Vorgehen ermöglicht gegenüber klassischen Gesamtrevisionen eine bessere Überschaubarkeit für die Bevölkerung, zudem machen klar abgrenzbare Themenfelder und räumliche Bereiche die Planungsabsichten transparenter.

Seit 2013 wurden drei Massnahmenpakete mit insgesamt rund einem Dutzend Einzelmassnahmen der Nutzungsplanung zur Abstimmung gebracht: Diese Teilrevisionen wurden am 8. März 2015, am 25. September 2016 und zuletzt am 09. Februar 2020 durch das Stimmvolk der Gemeinde Muri bei Bern gutgeheissen und anschliessend dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung weitergeleitet. Die Genehmigung des letzten Massnahmenpakets durch das AGR wird Anfang des 3. Quartals 2020 erwartet.

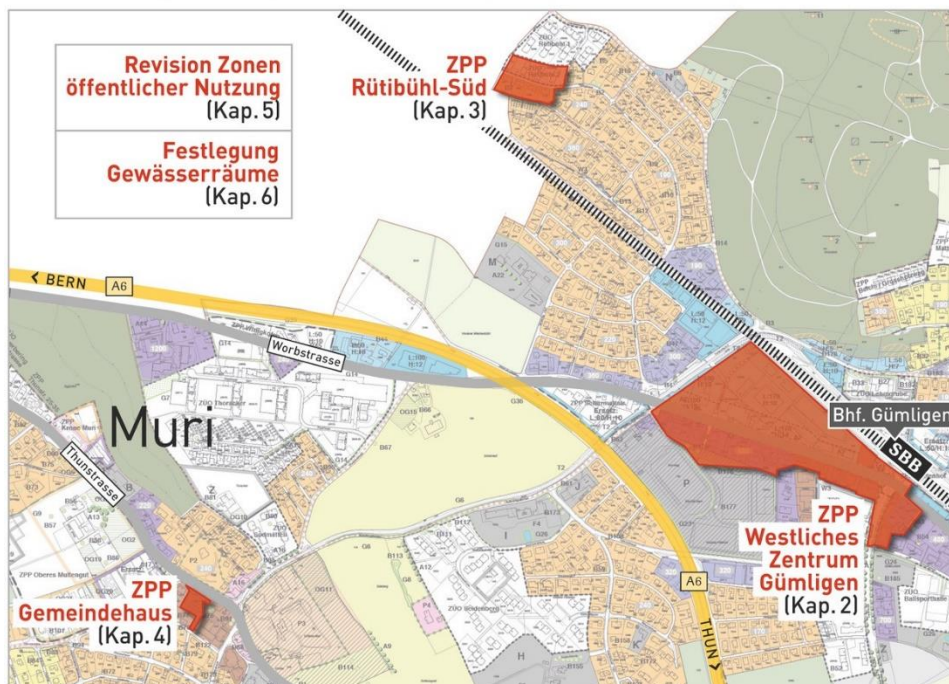
Mit dem vorliegenden Geschäft wird dem Grossen Gemeinderat zuhanden der Volksabstimmung das vierte Massnahmenpaket mit fünf Einzelmassnahmen zur Beschlussfassung unterbreitet.

1.3. Das aktuelle 4. Massnahmenpaket

Im vorliegenden vierten Massnahmenpaket geht es um folgende Massnahmen:

- "Westliches Zentrum Gümligen": neue Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- "Rütibühl-Süd": neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnung (UeO)
- "Gemeindehaus": neue Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- "Revision ZöN": Revision Zonen öffentlicher Nutzung, Baureglementsänderung
- "Gewässerräume": Festlegung der Gewässerräume im Baulinienplan

Ortsplanungsstrategie Massnahmenpaket 4



Ausschnitt Zonenplan (Stand: 08. März 2015): Übersicht Massnahmen

Im Wesentlichen geht es bei allen Massnahmen darum, die bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen anzupassen. Für die beiden wichtigen Entwicklungsgebiete **ZPP "Westliches Zentrum Gümligen"** und **ZPP "Rütibühl-Süd"** gilt es, diese Bestimmungen in Zonenplan und Baureglement neu zu verankern. Zudem sind die bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen für die **ZPP "Gemeindehaus"** anzupassen und die **"Festlegung Gewässerräume"** gemäss kantonaler Vorgabe vorzunehmen. Zu guter Letzt geht es darum, die bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen zu den sogenannten **"Zonen öffentlicher Nutzung" (ZÖN)** im Baureglement anzupassen.

Nicht Gegenstand der Beschlussfassung des Grossen Gemeinderats ist die UeO "Rütibühl-Süd und Änderung der öffentlichen Alpenstrasse". Diese UeO wurde zwar gleichzeitig mit dem vierten Massnahmenpaket zur öffentlichen Auflage gebracht, liegt jedoch gemäss Art. 66 Baugesetz in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Alle fünf Massnahmen (d.h. ohne UeO Rütibühl Süd) werden als Einzelvorlagen zur Urnenabstimmung gebracht. Sämtliche Planerlassverfahren wurden der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt. Die Mitwirkungsergebnisse sind dem Kanton eingereicht worden. Dessen Rückmeldungen sind in die Dokumente eingeflossen und gemäss gesetzlichen Vorgaben öffentlich aufgelegt worden.

Mit der öffentlichen Auflage der ZPP "Westliches Zentrum Gümligen" ist auch der Entwurf einer Überbauungsordnung zur Mitwirkung aufgelegt, die weite Teile des ZPP-Perimeters abdeckt. Dies mit dem Ziel, die Inhalte des zugrundeliegenden Masterplans weiter zu konkretisieren und grundeigentümerverschreibend zu verankern. Zudem soll der Bevölkerung bereits frühzeitig ein Eindruck von den bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen

vermittelt werden. Die neuen ZPP Bestimmungen für das "Westliche Zentrum Gümligen" sind das Ergebnis umfangreicher Vorarbeiten und sollen den kantonal bedeutenden Entwicklungsschwerpunkt (kantonaler ESP-Standort) südlich des Bahnhofs raumplanerisch auf die kommende Zentrumsentwicklung der Gemeinde Muri bei Bern einstimmen.

1.4. Zonen mit Planungspflicht

Die baurechtliche Grundordnung setzt sich zusammen aus dem Baureglement, dem Zonenplan und dem Schutzplan (Schutzgebiete, Schutz von Bauten, Naturobjekte) der Gemeinde. Die baurechtliche Grundordnung regelt, wie und wo gebaut werden darf, und ist für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich. In weiten Teilen des Gemeindegebietes erfolgt dies mittels sogenannter Regelzonen (z.B. Wohnzone W2), wo bauphysikalische Grundfläche, Fassadenhöhe, Grünflächenziffer, Grenzabstand etc. generell geregelt sind.

Regelzonen regeln den "Normalfall". Für Gebiete, die einen höheren ortsbaulichen Stellenwert haben, ergibt sich mitunter die Notwendigkeit, spezifische Regelungen zu treffen. In solchen Gebieten, deren Überbauung für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam ist, kann zunächst eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) festgelegt werden. Sie kommt dann zum Zug, wenn ein oder mehrere Bauvorhaben aufgrund der Komplexität einer erforderlichen Etappierung oder einer langfristigen Entwicklung noch nicht präzise definiert werden können. Die ZPP wird im Baureglement als solche aufgeführt. Im Gegensatz zu einer Regelzone - wie z.B. einer Wohn- oder Arbeitszone - werden in einer Zone mit Planungspflicht gebietspezifisch bau- und zonenrechtliche Bestimmungen erlassen, über die das Volk zu entscheiden hat. Dabei sind der Planungszweck, Art und Mass der Nutzung sowie die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume zu definieren. Als weitere Vorgabe kann zur Qualitätssicherung die Durchführung eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens verlangt werden. Auf dieser Basis kann jedoch in der Regel noch kein Baugesuch eingereicht werden. Zuvor ist noch eine planerische Konkretisierung vorzunehmen, die gewährleistet, dass die Grundsätze der ZPP über den Gesamtbereich konfliktfrei und koordiniert umgesetzt werden können. Dies erfolgt zumeist gestützt auf eine oder mehrere Überbauungsordnungen (UeO), die jeweils im Vorfeld eines Bauvorhabens erlassen werden. Die Genehmigung der UeO liegt in der Kompetenz des Gemeinderates, da sich diese an den vom Stimmvolk beschlossenen strategischen Rahmen halten müssen.

2. ZPP WESTLICHES ZENTRUM GÜMLIGEN

2.1. Ausgangslage

Gemäss dem Räumlichen Leitbild 2016 der Gemeinde Muri bei Bern soll das Zentrum Gümligen zum Hauptzentrum der Gemeinde weiterentwickelt werden. Das Gebiet ist das grösste und bedeutendste Entwicklungsgebiet der Gemeinde, mit welchem sie über eine Siedlungsentwicklung nach innen einen beträchtlichen Anteil der im Räumlichen Leitbild bestimmten

Ziele hinsichtlich Bevölkerung und Arbeitsplatzentwicklung realisieren möchte. Die bauliche Entwicklung an dieser zentralen Lage kann und soll auch dazu beitragen, das Orts- und Siedlungsgebiet aufzuwerten. Am meisten Potenzial für diese Umstrukturierung zu einem ansprechenden Zentrumsquartier hat das Lischenmoos-Areal (Sektor 2 "Lischenmoos"). Zudem soll südlich des Bahnhofs an der Worbstrasse ein Zentrumsplatz entstehen (Sektor 1 "Bahnhof"). Und südlich der Worbstrasse (Sektor 3 "Füllerich") ist die Verdichtung und Erneuerung von grosser Bedeutung.

Zusammen mit dem Räumlichen Leitbild wurde auch eine städtebauliche Studie zum Gebiet Lischenmoos erarbeitet. Die Studie zeigt ein beträchtliches Entwicklungspotenzial auf: Das Gebiet ist heute mehrheitlich überbaut, weist jedoch ein hohes Potenzial für Wohnnutzung an zentraler, gut erschlossener Lage auf. Damit kann dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen werden.

Die Studienergebnisse, welche ein gemischt genutztes, urban geprägtes Quartier mit hohem Wohnanteil vorsehen, wurden den angrenzenden Grundeigentümern sowie der breiten Öffentlichkeit im Rahmen eines Partizipationsverfahrens vorgestellt. Die Resonanz war grundsätzlich positiv. Um die Ziele und Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung zu schärfen und eine qualitätsvolle Entwicklung des Zentrums zu formulieren, wurde im Jahr 2017 eine Testplanung durchgeführt. Dabei wurden unter Begleitung eines Gremiums - bestehend aus Fachexperten, Vertretenden seitens Gemeinde, Quartieren und Grundeigentümern - wichtige Konzepte für die künftige Entwicklung des Areals erarbeitet. Auf Basis der Testplanungsergebnisse wurde anschliessend der Masterplan "Westliches Zentrum Gümligen" erarbeitet. Der Masterplan dient als Grundlage für die ZPP-Bestimmungen und führt die Grundprinzipien der Entwicklung näher aus. Zu diesen Grundprinzipien gehören unter anderem Themen wie Nutzung, Bauungsstruktur, Energieversorgung, Erschliessung und Platzbildung. Der Masterplan wurde am 30. April 2018 vom Gemeinderat verabschiedet und am 22. Mai 2018 vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Parallel zu Testplanung und Masterplan wurden zudem 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 in idealer Weise abgestimmt werden. Gestützt auf die Empfehlungen aus der Testplanung ist im Richtplan Siedlungsentwicklung die Zentrumsentwicklung Gümligen als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen.

Ein Hochhaus als Chance für die Zentrumsentwicklung Gümligen

Im Sektor 1 "Bahnhof" nimmt das Baufeld A1 in der Gesamtentwicklung eine Schlüsselstellung ein: Das Baufeld A1 bildet einerseits einen hochwertigen städtebaulichen Auftakt zur Zentrumsentwicklung. Andererseits steht es in engem Kontext mit dem zu gestaltenden öffentlichen Zentrumsplatz (Sektor 1 "Bahnhof"). An dieser Stelle soll - als markanter Auftakt einer urbanen Überbauung - ein Hochhaus entstehen. Es soll das einzige überhohe Gebäude im Sektor Lischenmoos bleiben. Das Hochhaus soll sich bestmöglich in die heutige und künftige Bebauung einordnen, einen Mehrwert für den öffentlichen Raum schaffen und sich hinsichtlich Gestaltung und Gliederung auszeichnen. Als Grundlage dafür dienen die Prinzipien

des Masterplans. Mit der Entwicklung auf Baufeld A1 soll gleichzeitig die Entwicklung des ganzen Zentrums Gümligen zu einem urbanen Mischgebiet unterstützt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Entwicklung des Zentrumsplatzes rund um den Kreisel Worb- / Moosstrasse von zentraler Bedeutung: Dieser soll künftig als zentraler Ankunfts-, Begegnungs- und Verkehrsraum fungieren. Eigentümerin der beiden Parzellen Gbbl. Nr. 508 und Gbbl. Nr. 330 auf Baufeld A1 ist die HRS Investment AG. Zur Sicherung einer hochwertigen Umsetzung der erwähnten Zielsetzungen hat die HRS Real Estate AG in enger Abstimmung mit der Gemeinde Muri bei Bern einen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren nach SIA 142 durchgeführt.

Unter Einbezug der Parteien hat die Gemeinde Muri bei Bern vorgängig dazu im April 2019 einen sogenannten "Echoraum" durchgeführt. Ziel des Echoraumes war es, im Sinne einer freiwilligen Mitwirkung, die Resonanz und Bedürfnisse zum geplanten Projekt auf Baufeld A1 abzufragen, die Qualität des Vorhabens zu prüfen und bei Bedarf zu verbessern. Die Rückmeldungen aus dem Echoraum wurden dem Gemeinderat und der Bauherrschaft zur Kenntnis gebracht und im Rahmen der Weiterbearbeitung bestmöglichst berücksichtigt.

Im November 2019 empfahl das Preisgericht, in dem auch das Quartier vertreten war, das Projekt "Triangolo" zur Weiterbearbeitung. "Triangolo" überzeugt nicht nur durch seine bedachte Reaktion auf den Ort, sondern ermöglicht auch eine Volumetrie, welche sich in das sich im Wandel befindende Quartier einpasst. Zudem überzeugt das Projekt durch die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und die transparente Gestaltung des Erdgeschosses. Es ermöglicht damit die Schaffung eines attraktiven Stadtraums. Die Wettbewerbsergebnisse wurden vorgängig den angrenzenden Eigentümern sowie im Januar 2020 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Für die Gestaltung des Zentrumsplatzes - welcher als Ideenperimeter bereits im Wettbewerb für Baufeld A1 berücksichtigt wurde - startet 2020 der Mitwirkungsprozess mit den angrenzenden Eigentümern und der interessierten Öffentlichkeit. Die Resultate dieser Mitwirkung werden in die anschliessend zu erarbeitende Überbauungsordnung für den Zentrumsplatz einfließen.

2.2. Zielsetzungen

Mit der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Westliches Zentrum Gümligen" und der Ablösung der bisherigen Arbeitszone soll die Gebietsentwicklung in die Nutzungsplanung umgesetzt werden. Die neue ZPP soll die koordinierte Entwicklung des heute in weiten Teilen für Fahrzeugabstell- und Lagerflächen genutzten Areals ermöglichen – mit dem Ziel, ein gut genutztes und attraktives Ortsteilzentrum mit Wohn-, Arbeits- und Versorgungsnutzungen zu schaffen. Als Grundlage dafür dient der Masterplan "Westliches Zentrum Gümligen". Dieser definiert die Entwicklungsprinzipien und spezifische Themen in den Bereichen Energieversorgung, Erschliessung, Bebauung und Aussenraum.



ZPP "Westliches Zentrum Gümligen"

Im Anschluss an die Festlegung der ZPP ist vorgesehen, dass die Gemeinde eine sogenannte "Koordinations-Überbauungsordnung" (UeO) erlässt. Diese befindet sich ebenfalls im Planerlassverfahren. Eine öffentliche Mitwirkung fand im Frühling 2020 statt. In der UeO werden die Grundzüge zur Bebauung, Gestaltung, Energieversorgung und Erschliessung konkret geregelt. Unter die zu koordinierenden Ziele fallen einerseits Verkehrsthemen wie Parkierung oder Erschliessung sowie der Umgang mit Lärm (wirksamer Lärmschutz gegenüber dem nördlich angrenzenden Eisenbahntrasse).

Die ZPP formuliert zu diesen Punkten bereits grundlegende Vorgaben. Noch keine Aussagen macht sie zum Thema Kinderspielflächen und grössere Spielflächen (Art. 15 Baugesetz). Die Gemeinde plant, innerhalb des Sektors 3 ("Füllerich") Kompensationsflächen nördlich des Sportzentrum anzubieten und hat dies bereits mittels einer Machbarkeitsstudie verifiziert. Im Entwurf der UeO konnte das Thema daher bereits berücksichtigt werden.

Gebündelte Sport- und Spielflächen – eine "Win-Win-Lösung"

Ab 40 Familienwohnungen (mind. 3.5 Zimmer) muss gemäss Art 46 Bauverordnung eine grössere Spielfläche von 400m² oder mehr realisiert werden. Diese relativ starre Vorgabe schränkt die Bebaubarkeit oft stark ein. Können Spiel- und Sportflächen wie im westlichen Zentrum Gümligen hingegen gebündelt werden, eröffnet das bauwilligen Grundeigentümern die Möglichkeit zu einer optimalen, verdichteten Bauweise. Anwohnende und

Öffentlichkeit profitieren von einer grosszügigeren und höherwertigen Freizeit- und Sportanlage, was durch die unmittelbare Nähe zum Sportzentrum Füllerich noch einmal verstärkt wird. In separaten Infrastrukturverträgen werden die Pflichten zu Kostentragung, Erstellung, Nutzung und Betrieb geregelt. Einen wesentlichen Teil der Kosten tragen die bauwilligen Grundeigentümer. In der Nutzung profitiert aber ein wesentlich grösserer Personenkreis. Die Gemeinde tritt vor allem als Koordinatorin auf. Sie geht mit der Erstellung der Anlage in eine Vorleistung, die dann mit den folgenden privaten Bauvorhaben finanziell abgegolten wird. Lediglich Spielplätze für Kleinkinder müssen weiterhin im direkten Umfeld zu den jeweiligen Wohnungen realisiert werden.

Nachhaltige Entwicklung beim Verkehr und bei der Energieversorgung

Mit der vorliegenden ZPP werden auch punkto Energie und Verkehr grundlegende Weichen für eine nachhaltige und siedlungsverträgliche Entwicklung gestellt. Im Bereich Energie wird verlangt, dass die geltenden Energievorschriften vom Kanton um 15 % unterschritten werden. Festgeschrieben wird eine Anschlusspflicht an einen Wärmeverbund. Diese Energievorschriften ermöglichen grundsätzlich eine Teilnahme am Pilotprogramm "2000-Watt-Areale in Transformation", zu dem die Gemeinde bereits eine Machbarkeitsstudie erarbeitet hat.

Bei der weiteren Arealentwicklung wird gemeinsam mit den Grundeigentümern auf freiwilliger Basis weiter auf eine Zertifizierung "2000-Watt-Areal" hingearbeitet. Der Gemeinde kommt dabei eine Vorreiterrolle zu.

Im Bereich Verkehr wurden ebenfalls Grundlagen geschaffen, damit dieser siedlungsverträglich abgewickelt werden kann. Fraglos wird die Entwicklung des Zentrums Gümligen Verkehr generieren. Die Vorschriften in der ZPP zur Parkierung drosseln diesen jedoch auf ein Mass, das den Kapazitäten des umliegenden Strassennetzes Rechnung trägt, aber auch die Bedürfnisse der Grundeigentümer, Investoren und Gewerbetreibenden berücksichtigt. Dort, wo sich trotz der Drosselung ein Engpass abzeichnet – nämlich beim Melchenbühlplatz – hat die Gemeinde zusammen mit Kanton und RBS ein Projekt für eine Verkehrssanierung gestartet. Das Projekt beinhaltet auch eine bessere ÖV-Anbindung des Lischenmooses, indem die Tramhaltestelle Melchenbühl auf die nördliche Seite der Worbstrasse an die Dorfstrasse verlegt werden soll. Gleichzeitig ist auch der Doppelspurausbau des Trams zwischen Melchenbühl und Bahnhof Gümligen vorgesehen. Dieser wird längerfristig für eine Taktverdichtung des Trams sorgen, was den Modalsplit im Zentrum Gümligen zugunsten des ÖV verändern wird.

2.3. 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 grundsätzlich die Inhalte des Masterplans grundeigentümerverbindlich verankert. Koordinierende Grundlage über den Gesamtperimeter bleibt in jedem Fall der Masterplan "Westliches Zentrum Gümligen".

2.4. Änderungen Zonenplan

Der Wirkungsbereich der Zonenplanänderung umfasst heute rechtsgültig die folgenden Grundnutzungen:

- Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse (WG3)
- Zone mit Zentrumsfunktion (Z)
- Arbeitsplatzzone (A1)
- Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN)
- Einen kleinen Teil der ZPP Mattenhof

Die neue ZPP unterscheidet die folgenden drei Sektoren:

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

Mit dem Inkrafttreten der ZPP "Westliches Zentrum Gümligen" werden innerhalb des Wirkungsbereiches (dies betrifft lediglich die Parzellen 330, 3447 sowie den Strassenraum um den Knoten Worbstrasse / Moosstrasse) folgende Dokumente und sämtliche damit in Verbindung stehenden Änderungen aufgehoben bzw. angepasst:

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

2.5. Änderungen Baureglement

Im Baureglement der Gemeinde Muri bei Bern wird die ZPP "Westliches Zentrum Gümligen" unter Artikel 44 und Art. 53e aufgeführt. Darin werden im Wesentlichen Zweck, Art und Mass der Nutzung, die Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung sowie Aussagen über die Energieversorgung gemacht:

- Art und Mass der Nutzung orientieren sich sehr eng am Masterplan "Westliches Zentrum Gümligen" und sind mit dem entsprechenden Richtprojekt veranschaulicht.
- Die Gestaltung soll ein dichtes, urban geprägtes Quartier von hoher ortsbaulicher Qualität gewährleisten.
- Eine Höhenvorgabe von 30m ist als "Mantelhöhe" zu verstehen, welche noch differenziert ausgestaltet wird. Es ist nur eine Ausnahme mit grösserer Höhe vorgesehen (max. 60m): Ein Architektur-Wettbewerb für ein Baufeld direkt am Bahnhof (ehemaliges Hotel "Kreuz" / heute Spielbranche) wurde bereits erfolgreich durchgeführt (siehe Seite 5).
- Vorgesehen ist die Schaffung bzw. die Aufwertung öffentlicher Räume: Ein Dorfplatz südlich des Bahnhofs rund um das "Vennerstöckli" sowie ein Quartierplatz vor der Fabrikantenvilla der ehemaligen Alpina-Lederfabrik.

- Die Erschliessung (Strassen) wird moderat angepasst, orientiert sich aber an der heutigen Struktur. Mit der Vorgabe der Parkplatzzahl je Nutzung wird das Verkehrsaufkommen gesteuert und damit der öffentliche Verkehr und Langsamverkehr gefördert. Damit ist eine nachhaltige und auch langfristig koordinierte und verträgliche Verkehrsentwicklung gewährleistet.
- Neubauten sollen an einen Wärmeverbund angeschlossen werden und anspruchsvollen Standards genügen.
- Eine geschlossene Bebauungszeile zur Bahn soll das neu entstehende Quartier vor hoher Lärmeinwirkung schützen.
- Die Störfallvorsorge (Gefahrgüter im Bahntransport) wird berücksichtigt und auf planerischer und baulicher Ebene in weiterführenden Schritten umgesetzt.
- Weiterführende Planungen definieren an wichtigen Standorten qualitätssichernde Verfahren zur baulichen Realisierung.

3. ZPP RÜTIBÜHL-SÜD

3.1. Ausgangslage

Die Bausubstanz im südlichen Rütibühl ist sanierungsbedürftig und eignet sich strukturell nicht mehr für zeitgemässes Wohnen. Beim Rütibühl handelt es sich um ein für die Ortsentwicklung bedeutsames Gebiet, welches ein beachtliches Verdichtungs- und Aufwertungspotenzial aufweist.

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt deshalb, beidseits des westlichen Endes der Alpenstrasse mittels Ersatzbauten einen Beitrag zur Siedlungsverdichtung zu leisten und zusätzlichen Wohnraum zu generieren. Um dieses Potenzial zu nutzen, müssen jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen angepasst werden. Die Lage am Hang, mit der angrenzenden Landwirtschaftszone auf Ostermündiger Boden, verlangt dabei einen sensiblen gestalterischen Umgang.

Aus diesem Grund hat die federführende Grundeigentümerin im Jahr 2016 eine Verdichtungsstudie erstellen lassen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Der Perimeter umfasst einen kleinen Teil der heutigen Wohnzone W2 sowie die heutige Überbauungsordnung (Baulinienplan) Rütibühl 2 aus dem Jahr 1959. Das Resultat der Studie "Ersatzneubau Alpen- und Wiesenstrasse" aus dem Jahr 2016 diene als Grundlage für die Erarbeitung der ZPP und der Überbauungsordnung.



Rütibühl-Süd: Verdichtungsstudie aus dem Jahr 2016

3.2. Zielsetzungen

Im Zuge der Quartiererneuerung und der Innenentwicklung sieht das Leitbild der Gemeinde das Gebiet Rütibühl Süd als eine qualitätsvolle Verdichtung vor (Wohnquartier der Stufe 3). Der Bereich der heutigen Zone mit Überbauungsordnung (ZUeO Rütibühl 2) und der südlich daran angrenzenden Parzellen soll demnach, entsprechend den Vorgaben von Baugesetz Art. 73, künftig als Zone mit Planungspflicht (ZPP) festgelegt werden.

Das Konzept der Verdichtungsstudie sieht vor, im nördlichen Bereich die Grundtypologie beizubehalten. Gegenüber dem Bestand sind die Neubauten breiter, um zeitgemässe und trotzdem wirtschaftliche Wohnungen anbieten zu können. Am nördlichen und am südlichen Ende werden sie akzentuiert. So erscheinen die Baukörper insgesamt deutlich kräftiger und bilden nach Süden eine räumlich definierte Kante aus. Südlich der Alpenstrasse entsteht anstelle der heutigen hangparallelen Zeilen eine Punktbebauung, um eine grössere Durchlässigkeit zu erzeugen.

Die Nutzungsart bleibt gegenüber der rechtsgültigen Situation unverändert. Zugelassen sind, wie schon heute, Wohnbauten und stilles Gewerbe gemäss Art. 90 Bauverordnung. Sowohl die Anzahl der Wohnungen als auch deren Grösse erhöhen sich. Diese Kombination führt sowohl zu einer baulichen wie auch zu einer nutzungsmässigen Verdichtung. Im Übrigen sind im ersten Vollgeschoss, nördlich der Alpenstrasse, Geschossflächen für Ateliers im Umfang von rund 240 m² erlaubt.

Mit einer attraktiven Umgebungsgestaltung und den vielfältig nutzbaren Aussenräumen wird ein wesentlicher Beitrag zur Wohnqualität geleistet. Der ruhende Verkehr (Parkplätze), der heute das Quartierbild dominiert, wird komplett in eine unterirdische Einstellhalle verlagert. 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 Bauverordnung). Der Siedlungsplatz erhält einen öffentlichen Charakter und kann vom Quartier mitbenutzt werden. 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. Die bestehende Quer Verbindung Alpen- / Wiesenstrasse (heutige Parzelle 1978) wird weiter nach Südosten (zwischen die Parzellen 1724 und 1965) verschoben und bleibt künftig für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Eine Wendemöglichkeit besteht am Ende der Alpenstrasse.

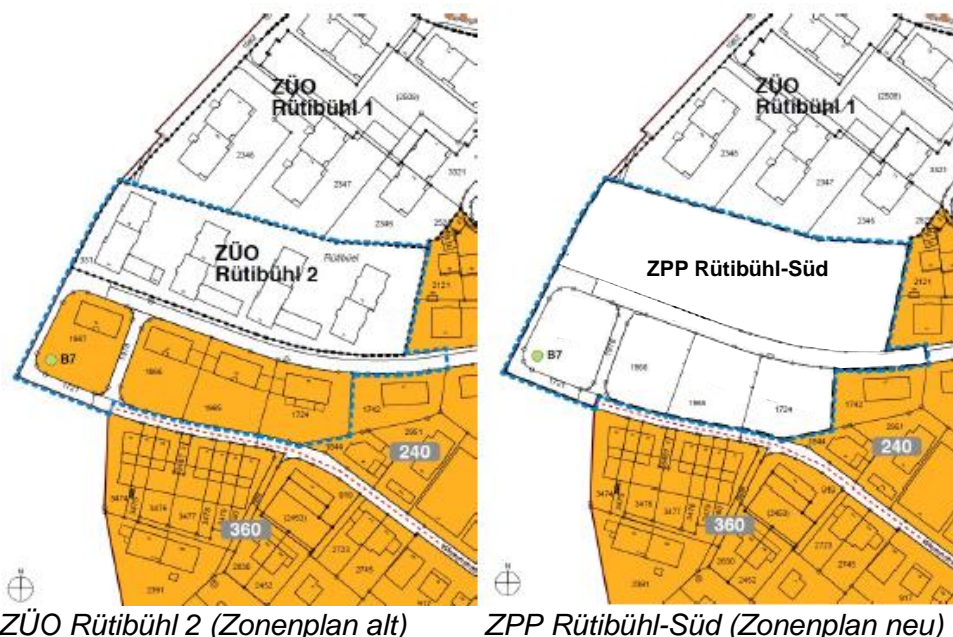
3.3. Planungsrechtliche Umsetzung

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

Der Erlass einer UeO innerhalb einer ZPP liegt in der Kompetenz des Gemeinderats. Für die Entwicklung der UeO wurde vom 16. März bis 15. Mai 2020 eine freiwillige öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Deren Resultate werden in die weitere Bearbeitung einfließen.

3.4. Änderungen Zonenplan

Für die Umsetzung der ZPP "Rütibühl-Süd" sind die folgenden Anpassungen im Zonenplan notwendig: Die bestehende ZUeO Rütibühl 2 wird aufgehoben und zusammen mit den südlich daran angrenzenden Parzellen durch eine Zone mit Planungspflicht (ZPP "Rütibühl-Süd") ersetzt. Parallel dazu wird im selben Planerlassverfahren durch den Gemeinderat eine Überbauungsordnung (UeO Rütibühl-Süd) erlassen.



3.5. Änderungen Baureglement

Das Baureglement hält in Art. 61.1 die rechtsgültigen Zonen mit besonderen baurechtlichen (ZUeO) Ordnungen fest. Die bestehende ZUeO "Rütibühl 2" wird mit dem vorliegenden Planerlassverfahren aufgehoben. Mit dem Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht wird Art. 53d des Baureglements ergänzt. Die Zone mit Planungspflicht übernimmt die wesentlichen Elemente des Referenzprojekts (= Verdichtungsstudie) und setzt diese grundeigentümergebunden um. Sie bildet zugleich die Grundlage für die zu erlassende UeO.

Neben Zweck, Art und Mass der Nutzung, Grundsätzen der Gestaltung und Erschliessung werden in Art.53d auch Vorgaben über die Energieversorgung und die Lärmempfindlichkeitsstufe gemacht.

4. ZPP GEMEINDEHAUS

4.1. Ausgangslage

Die Gemeindeverwaltung befindet sich heute in einem Gebäude aus den sechziger Jahren, welches denkmalpflegerisch als erhaltenswert eingestuft ist. Es bildet zusammen mit dem vorgelagerten eingeschossigen "Bahnhöfli" und dem Vorplatz ein repräsentatives öffentliches Ensemble und markiert damit einen ortsbaulichen Mittelpunkt des Ortsteils Muri. Ein Grossteil der Ausstattung und Technik stammt aus der Entstehungszeit des Gebäudes und weist erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Auch betrieblich genügt das Gebäude nicht mehr den Ansprüchen einer modernen und kundenfreundlichen Verwaltung. Auch bedarf der Vorplatz mit dem "Bahnhöfli" einer Umgestaltung und Aufwertung.

Nachdem der Gemeinderat angesichts des Sanierungsbedarfs des Gebäudes sowohl den Standort als auch den langfristigen Raumbedarf verifiziert hat, können Vorbereitungen für eine Sanierung und mögliche Erweiterung an die Hand genommen werden. Sie sollen das Ortszentrum als Ganzes aufwerten und stärken.

Eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2016 beinhaltet konzeptionelle Aussagen zum Städtebau, baupolizeilichen Massen, Bauabständen, Nutzungen und Aussenräumen. Sie zeigt damit die Stossrichtung der Entwicklung und die damit erforderliche Grundordnungsänderung auf. Einer zweckmässigen Umsetzung steht noch die rechtsgültige Grundordnung entgegen, die an dem Standort eine Zentrumszone ausweist. Ein zukunftsfähiges Gemeindehaus ist mit einem Mindestwohnanteil von 20 % nicht vereinbar. Eine Verifizierung und Konkretisierung der Planung erfolgt parallel zum weiteren Planerlassverfahren und auf Basis der Inhalte der nun zu erlassenden Zone mit Planungspflicht (ZPP).



Gemeindehaus: Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2016

4.2. Zielsetzungen

Ziel des Planungsvorhabens ist, die Entwicklungsfähigkeit der Gemeindeverwaltung langfristig zu sichern, den Vorplatz aufzuwerten und in Synergie mit dem näheren Umfeld die Zentrumsfunktionen zu ergänzen.

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 einberechnet. Dies ergibt einen Spielraum im Nutzungskonzept und ermöglicht Drittnutzungen (Mantelnutzung), die einen zusätzlichen Beitrag zu einem vitalen und attraktiven Zentrum leisten. Als mögliche Drittnutzungen des Gemeindehauses werden z.B. die Kantonspolizei und die Gemeindebibliothek in Erwägung gezogen.

Der Vorplatz des Gemeindehauses soll als gut gefasster, funktional besetzter Raum ausgestaltet werden. Auch soll seine öffentliche und repräsentative Funktion 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. Der bestehende Kiosk (Bahnhöfli) soll entweder ersetzt oder dahingehend umgestaltet werden, dass er sich künftig als Teil des Platzes präsentiert.

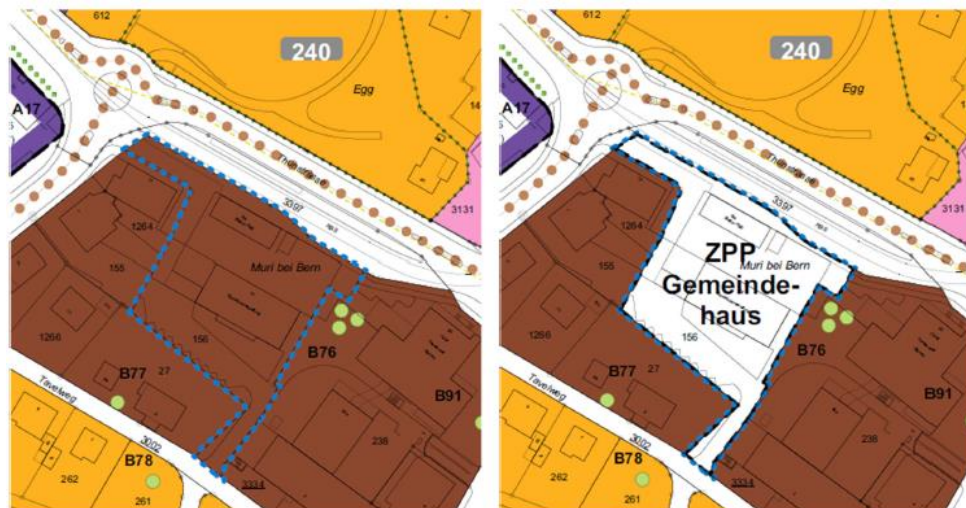
4.3. Planungsrechtliche Umsetzung

Die planungsrechtliche Umsetzung als Zone mit Planungspflicht erfolgt einerseits mit einer Zonenplanänderung und andererseits mit einer Anpassung des Baureglements.

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

4.4. Änderungen Zonenplan

Der Perimeter der heutigen Zentrumszone wird in eine Zone mit Planungspflicht umgezont, die sich für die Festlegung der baurechtlichen Rahmenbedingungen als das geeignetste Instrument erwiesen hat.



Gemeindehaus: Zonenplan ALT

Gemeindehaus: Zonenplan NEU

4.5. Änderungen Baureglement

Um die angestrebten Qualitäten zu sichern und gleichzeitig gestalterische Spielräume offen zu halten, werden die angestrebten baupolizeilichen Masse und Grenzabstände im Baureglement in Artikel 53f festgehalten. Neben Zweck, Art und Mass der Nutzung, Grundsätzen der Gestaltung und Erschliessung werden in Art. 53f auch Vorgaben über die Energieversorgung und die Lärmempfindlichkeitsstufe gemacht. Ergänzend sind Büronutzungen sowie kleinflächige Verkaufsnutzungen mit Bezug zum Vorplatz und zur Tramhaltestelle (bis zu einer Geschossfläche von max. 500 m²) zulässig.

5. REVISION ZONEN ÖFFENTLICHER NUTZUNG (ZÖN)

5.1. Ausgangslage

Die rechtskräftigen Festlegungen der Zonen öffentlicher Nutzung (ZÖN) gemäss Art. 62 des Baureglements entsprechen in verschiedenen Inhalten und Festlegungen weder den übergeordneten Vorschriften, noch den aktuellen und künftigen Bedürfnissen der Gemeinde. Sie sind teilweise kompliziert und unsystematisch formuliert und untereinander nicht konsistent.

5.2. Zielsetzungen

Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung soll eine möglichst effiziente und zweckdienliche Nutzung der ZöN ermöglicht werden, ohne dabei die Siedlungsqualität zu beeinträchtigen.

Die ZöN-Vorschriften wurden überarbeitet, vereinfacht, möglichst offen formuliert und den übergeordneten Bestimmungen (BMBV - kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) angepasst. Sie berücksichtigen allfällige Erweiterungen und Erneuerungen bestehender Gebäude sowie die Erstellung von Neubauten aufgrund neuester Erkenntnisse.

5.3. Planungsrechtliche Umsetzung

Bei der planungsrechtlichen Umsetzung werden alle heute bereits bestehenden Zonen öffentlicher Nutzung (ZöN) abgedeckt. Nachfolgend werden die wesentlichen Anpassungen erläutert.

Fassadenhöhe

Die maximale Fassadenhöhe in den einzelnen ZöN wird 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. Gleichzeitig wird dem Grundeigentümer des nachbarlichen Grunds die Grenze des maximal Möglichen aufgezeigt.

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. Beispielsweise reicht die erste Kategorie bis 8.5 m, was der Bestimmung der Zone W2 plus 0.5 Meter entspricht. Die Gebäudehöhen in den einzelnen ZöN werden schliesslich mit den vorherrschenden Fassadenhöhen im Quartier und mit den Vorschriften zu den Fassadenhöhen in den benachbarten Zonen verglichen. Daraus lässt sich die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe in der ZöN ableiten.

Im Einzelfall werden Abweichungen der maximalen Fassadenhöhe ermöglicht (plus ein Vollgeschoss, entspricht + 3.5m Fassadenhöhe), wenn sich dies gestützt auf einen Projektwettbewerb nach SIA 142 oder einen Studienauftrag nach Ordnung SIA 143 als zweckmässig erweisen sollte. So kann verhindert werden, dass bei der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens allzu restriktive Vorgaben gemacht werden müssten.

Für folgende bestehende ZöN gelten spezifische Bestimmungen in Bezug auf die Fassadenhöhe:

Zone	Bestimmungen
ZöN I	Die Bestimmungen zur maximalen Fassadenhöhe wurden 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 17m beschränkt, was der Fassadenhöhe des höchsten bestehenden Gebäudes der Zone zuzüglich eines Meters entspricht. Damit bleibt der Bestand rechtskonform und Umbauten werden ermöglicht.
-------	--

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 anrechenbare Gebäudefläche entspricht der Fläche des grössten bestehenden Gebäudes in der jeweiligen ZöN.

In den folgenden bestehenden ZöN wurden maximale anrechenbare Gebäudeflächen vorgeschrieben:

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

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. Verkleinert wird der Grenzabstand nur, falls bestehende Gebäude die 6m nicht einhalten und dies unter der Berücksichtigung der gebauten Umgebung sinnvoll erscheint, wie dies bei nachfolgenden bestehenden ZöN der Fall ist:

Zone	Bestimmungen
ZöN D	Bei der Schulanlage und Kindergarten "Horbern" wird der Grenzabstand auf 6m verringert, da die bestehenden Gebäude bis auf 6m an die Zonengrenze reichen.
ZöN L	Bei der der Schulanlage und Kindergarten "Aebnit" wird der Grenzabstand auf 6m verringert, da die bestehenden Gebäude bis auf 6m an die Zonengrenze reichen.

Innerhalb einer Parzelle mit unterschiedlichen Zonen muss kein Abstand eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere die ZöN V (Schul- und Sportanlage "Moos" mit Reservefläche für Schul- und Sportanlagen) und ZöN Z (Notunterkünfte).

In den folgenden bestehenden ZöN gelten zudem folgende Bestimmungen in Bezug auf die Grenzabstände:

Zone	Bestimmungen
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 O	Es wurde lediglich der Grenzabstand gegenüber der Parz.-Nr. 1420 auf 3m reduziert, um den bestehenden Bau rechtlich zu legitimieren. 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 somit keine weiteren materiellen Änderungen vorgenommen.

Weitere Hinweise

In den bestehenden ZöN sind zudem folgende spezifische Hinweise zu beachten:

Zone	Bestimmungen
ZöN P	Es wird darauf hingewiesen, dass ober- und unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten innerhalb der eidgenössischen Baulinie der Nationalstrasse A6 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. Daher 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. Änderungen Baureglement

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsteilrevision (NPTR) wird der bestehende ZöN Artikel 62 des Baureglements ersetzt: Neben Anpassungen bei der Grünflächenziffer, der Gebäudelänge sowie der Gebäudebreite wird auch ein allseitiger Grenzabstand definiert. In den einzelnen Zonen öffentlicher Nutzung (ZöN) gelten spezielle Bestimmungen in Bezug

auf die Fassadenhöhen, Grenzabstände, maximal anrechenbare Gebäudefläche (vgl. Ziffer 5.3) sowie die Dachgestaltung.

Die Massnahme "Revision ZöN-Vorschriften" löst keine Änderungen im bestehenden Zonenplan aus. Geändert wird nur der Artikel 62 im Baureglement.

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. Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes konkretisiert und seit dem 1. Juni 2011 in Kraft. Diese wurden 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.

Die Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet gewährleisten folgende Funktionen:

- Die natürlichen Funktionen der Gewässer
- Den Schutz vor Hochwasser
- Die Gewässernutzung

Zur Ausscheidung und Festlegung der Gewässerräume stehen den Gemeinden nebst der erwähnten Gesetzgebung die Gewässernetzkarte und der sogenannte "ökomorphologische Kataster der Oberflächengewässer" des Kantons Bern als Grundlage zur Verfügung. Die Karte "Ökomorphologie der Oberflächengewässer" stellt den Zustand der Gewässer dar und dient als Basis für die Sicherung eines ausreichenden Raumbedarfs der Fliessgewässer im Rahmen der Nutzungsplanung. Auf der Grundlage der in der Karte "Ökomorphologie" enthaltenen Angaben wird der Gewässerraum technisch hergeleitet.

6.2. Zielsetzungen

Revitalisierungsplanungen

Die Gemeinde Muri bei Bern weist ein kleines Gewässernetz auf. Das Landschaftsbild wird insbesondere von der Aare geprägt. Bei den beiden Fliessgewässern "Lötschenbach" (zwischen westlichem Ende Lischenmoos und der Gemeindegrenze) und "Stampflochbach" handelt es sich um eingedolte Gewässer innerhalb des Siedlungsgebiets.

Im Rahmen der Änderungen des revidierten Gewässerschutzgesetzes werden die Kantone verpflichtet, Revitalisierungsmassnahmen aufzuzeigen und eine entsprechende Planung zu verabschieden. Revitalisierung bedeutet in diesem Zusammenhang die Wiederherstellung der natürlichen Funktionen eines verbauten, korrigierten, überdeckten oder eingedolten Gewässers. Im Kanton Bern ist die strategische Revitalisierungsplanung eine auf das gesamte Kantonsgebiet umfassende Übersichtsplanung.

In der Gemeinde Muri bei Bern ist einzig die Aare von einer Revitalisierungsplanung betroffen. Diese ist innerhalb der nächsten 20 Jahre vorgesehen.

Festlegung Gewässerräume auf kommunaler Stufe

Die Aare ist mit ihren vielfältigen Freizeitangeboten ein wichtiges Naherholungsgebiet und lädt zum Verweilen ein. Andererseits tangiert sie das kantonale Naturschutzgebiet "Aarelandschaft Thun-Bern". Diese Gegebenheiten und die gleichzeitige Pflicht der Festlegung von Gewässerräumen entlang von Fliessgewässern erhöhen den Druck auf diese Flächen, Interessenkonflikte entstehen. Um den Hochwasserschutz entlang der Aare zwischen Thun und Bern zu verbessern, sah der kantonale Wasserbauplan "Nachhaltiger Hochwasserschutz Aare Thun-Bern" 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 zurückgezogen und offiziell abgeschrieben. Die darin vorgesehenen Projekte und Massnahmen werden künftig einzeln weiterverfolgt.

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

Anpassung rechtskräftige baurechtliche Grundordnung

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Muri bei Bern vom 8. März 2015 werden die Gewässer auf Basis der ehemaligen Gewässernetzkarte des Kantons Bern als offene bzw. eingedolte Fliessgewässer festgelegt. Entlang von Gewässern gilt heute der rechtskräftige Art. 70.5 Baureglement sowie die kantonale Gesetzgebung. Mit dieser Festlegung wird 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. Dazu ist ein Gesuch an das kantonale Tiefbauamt erforderlich. Ein Gesuch stellen können die Wasserbaupflichtigen oder auch ein betroffener Grundeigentümer.

Demnach handelt es sich beim Eintrag "offenes / eingedoltes Fliessgewässer" im heutigen Zonenplan um einen missverständlichen Planinhalt. Entsprechend wird im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens im Zonenplan eine plangrafische Korrektur vorgenommen: Die eingedolten und offenen Fliessgewässer gemäss Gewässernetz des Kantons Bern werden zukünftig im Zonenplan nicht mehr dargestellt.

Mit der Umsetzung und Festlegung der Gewässerräume wird die Schutzfunktion der naturnahen Lebensräume weiterhin abgedeckt, denn der Gewässerraum gewährleistet nebst der Funktion des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung auch die natürliche Funktion der Gewässer.

6.3. Umsetzung der Gewässerräume

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

Offene Fliessgewässer:

- Der Gewässerraum wird 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 kantonalen Naturschutzgebiets "Aarelandschaft Thun-Bern" vergrössert.
- Im Wald wird kein Gewässerraum festgelegt, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Eingedolte Fliessgewässer:

- Der Gewässerraum wird gemäss Gewässerschutzverordnung ermittelt. Im Sinne der Rechtsgleichheit wird der Gewässerraum beidseitig gleichmässig festgelegt (gemessen ab Rohrachse).

Stehende Gewässer:

- Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 0.5 ha wird auf eine Festlegung der Gewässerräume verzichtet.

Die Herleitung der festgelegten minimalen Gewässerraubreiten erfolgt auf Basis des ökomorphologischen Katasters des Kantons Bern. Eine allfällige Reduktion des Gewässerraums ist nur in dicht überbauten Gebieten zulässig, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist oder keine weiteren überwiegenden Interessen dagegensprechen.

Von der Festlegung der Gewässerräume sind betroffen:

- Märchligebach
- Lötschenbach
- Stampflochbach
- Husmattbächli
- Gonzebächli
- Bodenackerbächli und Giesse
- Aare

Um den Raumbedarf für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und Gewässerrevitalisierungsmassnahmen sicherzustellen, wird im "Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd" für den Stampflochbach zusätzlich ein Freihaltegebiet (Gewässerentwicklungsraum) festgelegt.

"Dicht überbaute" Gebiete bezeichnen Teile des Gemeindegebietes, in welchen der ausgeschiedene Gewässerraum mit einem Ausnahmegesuch unterschritten werden darf, wenn so bestehende Siedlungen verdichtet und Baulücken genutzt werden können. 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, erfolgt eine Beurteilung der relevanten Amtsstellen auf Basis eines konkreten Bauvorhabens und der notwendige Bauabstand zum Gewässer kann individuell festgelegt werden.

6.4. Festlegung Gewässerräume im Baulinienplan

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 entnommen. Die Gewässerräume werden je hälftig von der Gewässerachse im "Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd" grundeigentümerverbindlich 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.

Gestützt auf das kantonale Wasserbaugesetz (WBG) hat der Kanton den östlichen Abschnitt des Lötschenbachs im Gebiet "Turbenweg" nicht mehr als ein Gewässer eingestuft. Demzufolge besteht dort auch keine Pflicht mehr, einen Gewässerraum festzulegen, der Schutz eines naturnahen Lebensraums wird damit im Prinzip aufgehoben. Um dies zu verhindern, soll neu der bestehende Lebensraum als ein kommunales Schutzobjekt "Feuchtstandort" im Sinne eines schützenswerten naturnahen Lebensraums gemäss Art. 70.6 Baureglement in der baurechtlichen Grundordnung festgelegt werden. Dies bedingt einerseits eine Zonenplanänderung und andererseits ist eine Anpassung des Baureglements notwendig.



Gewässerraum: Lötchenbach, Stampflochbach Abschnitt Süd

6.5. Festlegung Gewässerräume im 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) neu festgelegt.

Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im "Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd" als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor). Innerhalb des Gewässerräume 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 sogenannten "Freihaltegebieten", welche im "Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd" ausgewiesen sind.

In den Freihaltegebieten gelten besondere Bestimmungen:

- Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.
- Davon ausgenommen sind lediglich Anlagen im Rahmen des Wasserbauplans gemäss Wasserbaugesetz.
- Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt hingegen die Besitzstandsgarantie.
- Als bauliche Massnahmen sind zugelassen:
 - Die Errichtung von Freiflächen und Rastplätzen gemäss See- und Flussufergesetz (SFG)
 - Unbefestigte Uferwege oder Uferwege nach SFG
 - Land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege
 - Errichtungen zur Bodenentwässerung und Bodenbewässerung

Infolge der Festlegung der Gewässerräume sind im Baureglement auch redaktionelle Anpassungen in Art. 70 und Art. 88 notwendig: Der Bezug zum Baulinienplan erfolgt künftig auf den Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord und Süd.



Gewässerraum und Freihaltegebiet Stampflochbach, Abschnitt Nord

7. PLANERLASSVERFAHREN

7.1. Öffentliche Mitwirkung

Die folgenden Massnahmen lagen vom 29. August bis 28. September 2018 zur Mitwirkung öffentlich auf:

- ZPP Rütibühl-Süd
- ZöN Gemeindehaus
- ZPP Westliches Zentrum Gümligen

Sämtliche Plan- und Berichtsunterlagen sowie ein vorbereiteter Fragebogen und eine Online-Umfrage waren in dieser Zeitspanne auch auf der Website der Gemeinde zur freien Einsicht und zur Teilnahme aufgeschaltet. Am wurde der interessierten Bevölkerung ein Informationsanlass angeboten.

Von der Möglichkeit der Mitwirkung machten ein Unternehmen, fünf Einzelpersonen und eine Stockwerkeigentumsgemeinschaft Gebrauch. Obwohl der Rücklauf spärlich war, sollte dies nicht als Desinteresse gewertet werden. Die Informationsveranstaltung vom 6. September 2018 im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung war gut besucht. Die Vorlage "ZPP Westliches Zentrum Gümligen" kann als wohlbekannt vorausgesetzt werden, war diese doch bereits in früheren Stadien Gegenstand von Partizipationsangeboten.

Zu den Massnahmen "Überbauungsordnung und ZPP Rütibühl-Süd" sind keine Anliegen vorgebracht worden. Die Massnahme "ZöN Gemeindehaus" wurden mit einer Anregung bedacht. Der Schwerpunkt der Äusserungen bezog sich mit sechs Eingaben auf die Massnahme "ZPP Westliches Zentrum Gümligen".

Für die folgenden beiden Massnahmen, welche nun zum vierten Paket gehören, wurde die Mitwirkung bereits vom 18. Oktober bis 17. November 2017 im Rahmen des dritten Massnahmenpakets durchgeführt:

- Festlegung der Gewässerräume
- Revision der Zonen öffentlicher Nutzung (ZöN)

Das Resultat dieser Mitwirkung war, dass bei insgesamt zwölf Mitwirkungseingaben für die Festlegung der Gewässerräume weitgehende Zustimmung besteht. Die Vorlage "Revision ZöN-Vorschriften" wurde von drei Mitwirkenden thematisiert. Deren Beiträge sind, soweit mit den Zielsetzungen des kommunalen Leitbildes kompatibel, aufgenommen worden.

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

- "Westliches Zentrum Gümligen": neue Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- "Gemeindehaus": neue Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- "Rütibühl-Süd": neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnung (UeO)
- "Revision ZöN": Revision Zonen öffentlicher Nutzung, Baureglementsänderung
- "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 Baugesetz). 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 des AGR werden Mankos oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche einer Genehmigungsfähigkeit einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung im Wege stehen können.

Die Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise des Vorprüfungsberichts konnten in den einzelnen Massnahmen berücksichtigt werden. Die grösste Veränderung erfuhr die Massnahme "Gemeindehaus", da sich die Notwendigkeit ergab, die ZöN (Zone für öffentliche Nutzung) "Gemeindehaus" in die aktuell zur Beschlussfassung vorliegende ZPP (Zone mit Planungspflicht) umzuwandeln. Massgeblich für die Änderung war, dass bei einer ZöN eine potenziell kommerzielle Mantelnutzung zur Stärkung des Zentrums ausgeschlossen ist. Eine ZöN ist mit einer wesentlich rudimentäreren Regelung im Baureglement verbunden, weshalb mit der Umwandlung in eine ZPP der Abschnitt im Baureglement deutlich detaillierter ausgeführt werden musste. Die ursprüngliche Zielsetzung ist jedoch unverändert geblieben.

7.3. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage folgender Massnahmen fand vom 16. März 2020 bis 15. April 2020 statt:

- ZPP "Westliches Zentrum Gümligen"
- ZPP "Gemeindehaus"
- ZPP und UeO "Rütibühl-Süd"
- Revision ZöN
- Festlegung Gewässerräume

Zeitgleich wurde der Entwurf der UeO für das "Westliche Zentrum Gümligen" zur freiwilligen öffentlichen Mitwirkung ausgelegt.

Die Publikation der öffentlichen Auflage im Amtsblatt erfolgte am 11. März 2020, die im Anzeiger Region Bern am 13. März 2020. Zudem wurde am 12. März 2020 in den Lokalnachrichten über die öffentliche Auflage informiert.

Die Unterlagen sind in der Bauverwaltung der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt und konnten während der Schalteröffnungszeiten - zunächst ohne Voranmeldung - eingesehen werden. Zusätzlich wurden die Unterlagen unter www.muri-quemligen.ch in elektronischer Form zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der COVID-19 Verordnung des Bundesrats konnten die Unterlagen ab 18. März 2020 nur unter telefonischer Voranmeldung im Eingangsbereich der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die für den 2. April 2020 angekündigte öffentliche Informationsveranstaltung musste abgesagt werden. Ersatzweise wurde eine Präsentation auf die Website der Gemeinde Muri bei Bern aufgeschaltet. Zudem hatte die Bevölkerung - als

zusätzliche Massnahme - die Möglichkeit, Fragen zu den Unterlagen schriftlich einzureichen. Falls erforderlich (v.a. bei Risikogruppen), konnten die Unterlagen interessierten Bürgerinnen und Bürgern auch in Papierform zugestellt werden.

7.4. Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 16. März bis 15. April 2020 gingen fristgerecht vier Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein. Absender waren zwei Firmen, eine Einzelperson, eine Erbgemeinschaft sowie ein Verein.

Zudem wurden drei Einsprachen nach Ablauf der Einsprachefrist eingereicht: Absender dieser verspäteten Einsprachen waren eine Miteigentümerschaft, eine Erbgemeinschaft sowie eine Privatperson. Alle drei nachträglich eingereichten Einsprachen richteten sich gegen die ZPP "Westliches Zentrum Gümligen". Die Gemeinde hat den Einsprechenden dennoch die Gelegenheit geboten, ihre Eingaben anlässlich einer „nachträglichen Einigungsverhandlung“ zu erläutern. Soweit sich die eingereichten Einsprachen zur UeO oder zum Entwurf der Mehrwertabgabeverfügung äussern, werden diese als Mitwirkungseingaben zur UeO resp. als Stellungnahmen zum Entwurf der Mehrwertabgabeverfügung entgegengenommen. Die Resultate dieser Einigungsverhandlungen lagen mit Druckdatum dieser Botschaft noch nicht vor. Über die Behandlung der verspätet eingereichten Einsprachen wird das AGR zu gegebener Zeit befinden.

Die fristgerechten Einsprachen richteten sich kurz gefasst gegen folgende Inhalte und mit folgenden Begründungen:

Einsprache 1

Zur ZPP "Westliches Zentrum Lischenmoos":

- Die Passerelle sei zu streichen.
- Das Nutzungsmass auf dem betreffenden Baufeld sei um 920m² und die Fassadenhöhe um 2 Geschosse von 22m auf 30m zu erhöhen.
- Es soll ein maximaler Wohnanteil von 90% auf dem betreffenden Baufeld ausgeschieden werden.
- Gemäss Baureglement ist eine Geschossfläche Verkauf bis max. 400m² je Einheit zulässig. Es sei nicht klar, wie der Begriff der "Einheit" definiert ist.

Begründet werden die Anträge mit nachteiligen Auswirkungen der anvisierten Passerelle und der ungleichen Zuteilung der Geschossflächen zu den verschiedenen Baufeldern sowie der unklaren Begrifflichkeit bezüglich Einheit Verkaufsnutzung.

Einsprache 2

Zur Festlegung des Gewässerraumes im Bereich Stampflochbächli:

- Der Festlegung des "Stampflochbaches" als Gewässer bzw. der Ausscheidung eines diesbezüglichen Gewässerraumes sei die Genehmigung zu verweigern.

Begründet wird die Einsprache in der Hauptsache damit, dass es sich beim Stampflochbach nicht um ein Gewässer nach Gewässerschutzgesetz handelt. Vielmehr wird an der Auffassung festgehalten, dass es sich um eine Wasserleitung handelt.

Einsprache 3

Zum Verfahren:

- Die Planaufgabe sei zu wiederholen.

Begründet wird die Forderung mit dem Zusammentreffen der Auflagefrist mit der Covid-19 Verordnung des Bundesrates. Die elektronisch aufgeschalteten Auflageakten seien sehr umfangreich und für die digitale Verwendung nicht optimiert worden. Ebenfalls hätten die Akten auf der Gemeinde nur eingesehen werden können, wenn man die Verordnungen des Bundesrates nicht befolgt hätte.

Einsprache 4

Ohne Antrag und Begründung.

Es wurde vermutet, dass die Einsprache in Zusammenhang mit den Entwürfen der Mehrwertverfügungen zur ZPP "Westliches Zentrum Gümligen" erfolgt ist, da die Einsprecherschaft eine entsprechende separate Stellungnahme zu den Entwürfen der Mehrwertverfügungen eingereicht hat. Die Mehrwertverfügungen waren jedoch nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage.

7.5. Einigungsverhandlungen

Zu den Einsprachen 1, 2 und 4 wurden im Zeitraum 6. bis 11. Mai 2020 Einigungsverhandlungen durchgeführt. Die Einsprecherschaft zur Einsprache 3 verzichtete auf die angebotene Einigungsverhandlung.

Nachfolgend eine Übersicht über die Verhandlungen und den Stand der Einsprachen:

Einsprache 1

Zu ZPP "Westliches Zentrum Lischenmoos":

- Die Passerelle ist kein Bestandteil der ZPP, sondern lediglich ein abstraktes Interesse in der UeO resp. eine Vorankündigung gemäss Masterplan vom 30. April 2018
- In der ZPP wird lediglich die max. mögliche Fassadenhöhe mit 30m festgelegt. Der Antrag bezüglich Fassadenhöhe ist nicht Bestandteil des ZPP Verfahrens und wird im Rahmen der Mitwirkung der UeO aufgenommen.
- Das Nutzungsmass ist nicht Bestandteil des ZPP Verfahrens, sondern wird im Rahmen der Mitwirkung der UeO aufgenommen.
- Der Begriff der Einheit Verkauf wird als Geschäftseinheit definiert.

Die geforderten Punkte stehen nicht in Konflikt mit der ZPP und werden im Rahmen der weiteren Überarbeitung der UeO im kooperativen Prozess mit den Eigentümern behandelt.

Die Einsprache wurde auf dieser Basis vorbehaltlos zurückgezogen.

Einsprache 2

Zur Festlegung des Gewässerraumes im Bereich Stampflochbächli:

- Es wird eine Unterscheidung gemacht nach raumplanerischer Bestimmung (Festlegung Gewässerräume) auf kommunaler Ebene und der Tatsache, ob es sich um ein Gewässer oder eine Wasserleitung handelt.
- Für die Feststellung der Tatsache eines Gewässers ist gemäss Art. 38 Wasserbauverordnung das Tiefbauamt des Kantons (TBA) zuständig, Die Einsprache wird bezüglich Gewässerfeststellungsverfahren in beidseitigem Einverständnis durch die Gemeinde an das TBA weitergeleitet.

Die Einsprache wird seitens Einsprecherschaft aufrechterhalten und durch die Gemeinde zur Beurteilung an das AGR weitergeleitet.

Einsprache 3

Zum Verfahren:

Bezüglich der Einwände gegen das Verfahren wurde durch die Gemeinde eine externe juristische Einschätzung eingeholt. Ergebnis der Beurteilung ist, dass die als "Einsprache" bezeichneten Eingaben keine materiellen Einwände gegen die auferlegten Planungen enthalten. Die Planaufgaben wurden ordnungsgemäss und unter entsprechenden Massnahmen aufgrund COVID-19 so abgewickelt, dass die öffentliche Auflage unter Wahrung der Einspracherechte weitergeführt und abgeschlossen werden konnten. Die Einsprachen seien daher unbegründet abzuweisen.

Die Einsprache wird seitens Einsprecherschaft aufrechterhalten und durch die Gemeinde zur Beurteilung an das AGR weitergeleitet.

Einsprache 4

Ohne Antrag und Begründung.

Die Einsprecherschaft wird zur Klärung des Sachverhalts zu den Mehrwertverfügungen einen Termin mit der Bauverwaltung vereinbaren.

Die Einsprache wurde auf dieser Basis vorbehaltlos zurückgezogen.

Bei Annahme des vierten Massnahmenpakets durch die Stimmberechtigten wird dem Amt für Gemeinden und Raumordnung empfohlen, die unerledigten Einsprachen, welche fristgerecht eingereicht wurden, als unbegründet abzuweisen und auf die verspätet eingereichten Einsprachen nicht einzutreten.

8.

DOKUMENTE DES AUFLAGEDOSSIER

Die unter "Beilagen" am Schluss dieser Botschaft aufgeführten Dokumente waren Inhalt des Dossiers zur öffentlichen Auflage. Die Dokumente bleiben bis zum Abstimmungsdatum über folgende Internetadresse abrufbar: <http://www.muri-quemligen.ch/verwaltung/bauverwaltung/ortsplanung-muri-quemligen/>

9. ANTRAG AN DEN GROSSEN GEMEINDERAT

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, in Kenntnis der Verhandlungsergebnisse der fristgerechten Einsprachen und in Kenntnis der verspätet eingereichten Einsprachen ¹, zuhanden der Stimmberechtigten die folgenden

B e s c h l ü s s e

zu fassen:

1. ZPP "Westliches Zentrum Gümligen":
Die Zonenplan- und Baureglementsänderungen werden erlassen.
2. ZPP "Rütibühl Süd":
Die Zonenplan- und Baureglementsänderungen werden erlassen.
3. ZPP "Gemeindehaus":
Die Zonenplan- und Baureglementsänderungen werden erlassen.
4. ZöN-Revision:
Die Änderungen des Baureglements werden erlassen.
5. Festlegung der Gewässerräume:
Die Zonenplan- und Baureglementsänderungen sowie die Änderung der Baulinienpläne mit Gewässerräumen "Nord" und "Süd" werden erlassen.

Muri bei Bern, 25. Mai 2020

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin-Stv.:

Thomas Hanke

Corina Bühler

¹ Verhandlungsergebnisse zum Zeitpunkt des Druckdatums der Botschaft noch ausstehend

Beilagen

Planungsgegenstand

1. Zone mit Planungspflicht "Westliches Zentrum Gümligen" – Zonenplanänderung
2. Zone mit Planungspflicht "Westliches Zentrum Gümligen" – Baureglementsänderung
3. Zone mit Planungspflicht "Rütibühl Süd" – Zonenplanänderung
4. Zone mit Planungspflicht "Rütibühl Süd" – Baureglementsänderung
5. Überbauungsordnung "Rütibühl Süd" – Überbauungsplan
6. Überbauungsordnung "Rütibühl Süd" – Überbauungsvorschriften
7. Zone mit Planungspflicht "Gemeindehaus" – Zonenplanänderung
8. Zone mit Planungspflicht "Gemeindehaus" – Baureglementsänderung
9. Revision der Zonen öffentlicher Nutzung – Baureglementsänderung
10. Festlegung der Gewässerräume – Baureglementsänderung
11. Festlegung der Gewässerräume – Zonenplanänderung
12. Festlegung der Gewässerräume – Baulinienplan mit Gewässerräumen Nord
13. Festlegung der Gewässerräume – Baulinienplan mit Gewässerräumen Süd

Erläuterungen

14. Erläuterungsbericht
15. Beilagenverzeichnis zum Erläuterungsbericht
 - a. Richtprojekt Rütibühl Süd
 - b. Unüberbaute Bauzonen
 - c. Beurteilung Bauzonen
 - d. NIS-Berechnungen
 - e. Grundwasserstudie
 - f. Beurteilung "dicht überbaute Gebiete"
16. Mitwirkungsbericht zum Paket 3 (vom 19.02.2018)
17. Mitwirkungsbericht zum Paket 4 (vom 19.10.2018)
18. Vorprüfungsbericht AGR zum Paket 3 (vom 24.01.19)
19. Vorprüfungsbericht AGR zum Paket 4 (vom 23.07.19)
20. Publikationstext