

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

Office des affaires communales  
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires  
communales et des affaires ecclé-  
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13  
3011 Bern  
Telefon 031 633 73 33  
Telefax 031 634 51 58

Gemeindeverwaltung Muri bei Bern  
Thunstrasse 74  
3074 Muri b. Bern

[www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)

Sachbearbeiter: Frank Weber  
G.-Nr.: 2018.JGK.6932  
Mail: [frank.weber@jgk.be.ch](mailto:frank.weber@jgk.be.ch)

23. Juli 2019



## Muri b. B.; Revision der Nutzungsplanung, Massnahmenpaket 4, bestehend aus

**1) Änderung Baureglement und Zonenplan (obligatorische Anpassungen gemäss BMBV und inhaltliche Anpassungen als überobligatorischer Teil)**

**2) Zone mit Planungspflicht und Überbauungsordnung Rütibühl Süd**

**3) Änderung Baureglement ZöN F Gemeindehaus**

**4) Zone mit Planungspflicht Westliches Zentrum Gümligen**

**Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13. November 2018 ist bei uns die Revision der Nutzungsplanung, Massnahmenpaket 4 mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Baureglement
- Änderung Zonenplan Arbeitszonen
- Änderung Zonenplan, Baureglement und Überbauungsordnung Rütibühl Süd
- Änderung Baureglement Zone für öffentliche Nutzungen ZöN F Gemeindehaus
- Änderung Zonenplan und Baureglement ZPP Westliches Zentrum Gümligen
- Erläuterungsbericht mit Beilage zum Erläuterungsbericht
- Bericht zur Mitwirkung

Am 10. Mai 2019 wurden Unterlagen nachgereicht:

- Änderung Baureglement ZPP Westliches Zentrum Gümligen, revidiert

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt TBA, Obergeringenieurkreis II OIK II (Fachbericht vom 14. Januar 2019 und 28. Mai 2019)
- Abteilung Naturförderung ANF (Fachbericht vom 18. Januar 2019)
- Amt für Umweltkoordination und Energie AUE (Fachbericht vom 9. Januar 2019)
- Kantonales Laboratorium, Abteilung Umweltsicherheit KL (Fachbericht vom 18. Januar 2019)
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM (Stellungnahme vom 23. April 2019)
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination AöV (E-Mail vom 2. April 2019)
- beco Immissionsschutz (E-Mail vom 11. Dezember 2018)

Unsere Beurteilung bezieht sich auf die eingereichten Pläne, Vorschriften und Erläuterungsbericht vom 19. Oktober 2018 und 9. Mai 2019.

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unsere eigene Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

## 1. Allgemeines zur Vorprüfung

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. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

## 2. Genehmigungsvorbehalte

### 2.1 Änderung Baureglement und Zonenplan

#### 2.1.1 Baureglement

##### Art. 4.4

Die Nutzungsbestimmungen betreffend der An- und Kleinbauten ist nicht korrekt umschrieben und gehört auch eher unter Kapitel C baupolizeiliche Vorschriften: es müsste anrechenbare Gebäudelfläche heissen und Fassadenhöhe traufseitig.

##### Art. 4.5

Bei der Höhe von 4.5 m handelt es sich um die maximal zulässige Höhe. Es muss somit heissen: „... Fassadenhöhe von max. 4.5 m...“ resp. Fassadenhöhe traufseitig (siehe Genehmigungsvorbehalt oben zu Art. 4.4). Der Verweis auf Art. 6 BewD ist nicht korrekt und deshalb zu streichen.

##### Art. 4.6 Abs. 2

Die Artikel 93 bis 98 Abs. 1 BauV sind am 25.05.2011 aufgehoben worden. Bis die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung an die BMBV angepasst haben, fanden sie jedoch noch Anwendung. Mit vorliegender Anpassung des Baureglements an die BMBV gelten diese Bestimmungen nicht mehr. Die anrechenbare Grundstücksfläche wird neu in Art. 27 BMBV definiert, zu welchem vorliegender Absatz 2 von Art. 4.6 in Widerspruch steht und somit nicht genehmigungsfähig ist. Der Absatz 2 ist ersatzlos zu streichen.

##### Art. 4.6 Abs. 3

Das Wort „übrigen“ vor dem Wort „*Detailerschliessung*“ ist zu streichen. Weiter ist ein Artikel gemäss Art. 125 L5 Ufervegetation und Quellfluren gemäss Musterbaureglement ins Baureglement zu übernehmen.

##### Art. 4.7

Es sind die Begriffe der BMBV zu verwenden. An Stelle von „*Erschliessungsflächen*“ ist der Begriff „*Verkehrsflächen*“ zu verwenden.

##### Art. 10 Abs. 2

Auf eine teilweise Löschung dieses Absatzes ist zu verzichten.

##### Art. 10 Abs. 3

Der Begriff „*bevorzugt*“ steht im Widerspruch zu Art. 11.

##### Art. 14

Der Begriff „*bautypologische Fläche*“ ist nicht BMBV konform.

**Art. 18**

Der Artikel muss komplett überarbeitet werden. Begriffe wie Fahrbahnrand, öffentlicher Verkehrsraum, Strassenlinie verwirren. Vorspringende Gebäudeteile sind in einem anderen Artikel geregelt. Anstelle von Bauabstand sollte es lediglich Abstand heissen.

**Art. 21 Abs. 3**

Der Begriff Fassade ist nicht BMBV konform. Es müsste projizierte Fassadenlinie heissen.

**Art. 21 Abs. 4**

Die Bestimmungen sind nicht BMBV konform. Zudem gibt es keinen Mehrlängenzuschlag mehr.

**Art. 23 Abs. 2**

Es braucht in jedem Fall die Zustimmung des Nachbarn. Also auch für den Anbau an ein an der Grenze stehendes Nachbargebäude.

**Art. 27 Abs. 1**

Die Begriffe sind nicht richtig. Richtig wäre:

- a) in den grossen Grenzabstand anstelle besonnte Längsseite
- b) in den kleinen Grenzabstand

**Art. 32.1**

Dieser Artikel ist grundsätzlich nicht BMBV konform. Sicher aber verschiedene darin enthaltene Begriffe wie „äussere Fassadenlinie“.

**Art. 33 Abs. 3**

Diese Bestimmung ist nicht genehmigungsfähig. In dem sie Abgrabungen aller Art auf allen Gebäudeseiten bis zur Hälfte des Fassadenabschnitts zulässt, ohne dass diese an die Fassadenhöhe anzurechnen sind, lässt sie das Untergeschoss zu markant in Erscheinung treten. Gemäss Praxis des AGR sind Abgrabungen nur auf einer Fassadenseite erlaubt für Hauseingänge bis zu einer Breite von (in der Regel) 5 Metern.

**Art. 33 Abs. 4**

Das Mass für die Staffelungen muss festgelegt werden.

**Art. 33 Abs. 5**

Die Messweise der traufseitigen Fassadenhöhe kann nicht auf allen Seiten angewendet werden.

**Art. 33 Abs. 6**

Bei begehbaren Flachdächern wird bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung gemessen. Ansonsten wird bis Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

**Art. 34 Abs. 3**

Es handelt sich um den Schnittpunkt und nicht die Schnittfläche.

**Art. 35 Abs. 1**

Bitte den Begriff Dachgeschoss anstelle Dachraum verwenden.

**Art. 36 Abs. 1**

Die maximale Höhe des Dachfirstes ist nicht BMBV konform. Sinnvollerweise sollte eine giebelseitige Fassadenhöhe eingeführt werden.

## Art. 37 Abs. 2

Unklar ist, ob Treppen und Lifte nicht zurückgesetzt sein, oder nicht an die Geschossfläche angerechnet werden müssen.

## Art. 37 Abs. 3

Der Text stimmt nicht mit den Skizzen überein. Der Text ist unzweideutig zu formulieren.

## Art. 37 Abs. 5

Der ganze Abschnitt ist zu streichen. Die Fassadenhöhe wird inklusive Attikageschoss gemessen.

## Art. 37 Abs. 6

Liftaufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 1.5 m gestattet.

## Art. 43 Abs. 5

Ein Verweis auf Art. 94 BauV ist nicht mehr möglich, da dieser Artikel gestrichen wurde.

## Art. 45 Abs. 2 / Art. 46 Abs. 2 / Art. 49 Abs. 1

Zulässig sind terrassierte Hochbauten mit zwei Vollgeschossen, respektive den entsprechenden Formulierungen.

## Art. 63 Abs. 2

Die Formulierungen sind nicht BMBV konform.

## 73 b

Die Formulierungen sind nicht BMBV konform.

## Neuer Artikel

Im Baureglement fehlen Angaben zu Bauabständen gegenüber Hecken, Feldgehölzen und Ufergehölzen. Ein entsprechender Artikel muss ins Baureglement übernommen werden z.B. Art. A 126 Musterbaureglement.

## Skizze Seite 72

Die Formulierung An- und Kleinbauten und der Umfang der anrechenbaren Gebäudefläche sind nicht korrekt. Der Umfang muss inklusive An- und Kleinbauten sein.

## Skizze Seite 73

Die Skizzen entsprechen nicht den Bestimmungen gemäss Baureglement. Es wurde das Mass f und nicht b festgelegt.

## Skizze Seite 77

Analog zu den Vorbehalten im Text zum Baureglement ist auch die Skizze betreffend die Fassadenhöhe anzupassen.

## Skizze Seite 78

Die Skizze zu den Abgrabungen ist bezüglich Abgrabungsbreite und Messweise der Fassadenhöhe nicht korrekt.

## Skizze Seite 81

Die Skizzen und der Text sind entsprechend den Vorschriften gemäss Baureglement Art. 37 anzupassen.

### 2.1.2 Erläuterungsbericht

Eine Beurteilung der Umweltthemen wie Luftreinhaltung Verkehr ist aufgrund des fehlenden Umweltteils im Erläuterungsbericht noch nicht möglich. Der Erläuterungsbericht ist mit einem Umweltteil zu ergänzen.

## 2.2 Zone mit Planungspflicht und Überbauungsordnung Rütibühl Süd

### 2.2.1 Änderung Baureglement Art. 53d

#### Abs. 3 Fussnote 1

Diese Formulierung stimmt nicht mit der Definition gemäss Art. 4.7 überein. An- und Kleinbauten zählen zur Geschossfläche.

#### Abs. 4

Gemäss dieser Formulierung handelt es sich um 4 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.

#### Abs. 5

Die Gemeinden haben keine Kompetenz Erdgas als Redundanz und Spitzenabdeckung vorzuschreiben. Die Gemeinde Muri b. Bern kann die Nutzung von Erdgas für diese Zwecke in der ZPP mit folgender Bestimmung aber zulassen: „Erdgas kann als Redundanz und Spitzenabdeckung dienen.“ Die Formulierung des letzten Satzes in Absatz 5 ist entsprechend anzupassen.

### 2.2.2 Überbauungsordnung

#### 2.2.2.1 Überbauungsplan

In der Legende fehlt eine Signatur für die Sektoren A, B und C.

Die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV ist im Plan mit ihrer Lage vermasst auszuscheiden.

Unter den Festlegungen darf es keine ungefähren Lagen geben. Es sind vermasste Bereiche auszuscheiden, innerhalb deren die betreffenden Anlagen zu einem späteren Zeitpunkt definitiv festgesetzt werden.

Die Kote des massgebenden Terrains gemäss Artikel 6 nachfolgend ist im Plan zu bezeichnen.

#### 2.2.2.2 Überbauungsvorschriften

##### Art. 3

Unklar ist die Wirkung eines „Referenzprojektes“. Auf jeden Fall ist es keine grundeigentümergebundene Wirkung, wenn es nicht als integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung bezeichnet wird. Alles was grundeigentümergebunden geregelt werden soll, muss in die Überbauungsvorschriften aufgenommen werden.

In Anbetracht der schon sehr detaillierten Ausführung der Überbauungsordnung (vergleichen Sie dazu Art. 4 der Überbauungsvorschriften) ist fraglich, für welche weitere Beurteilung des Bauseuchs, also für welche konkreten Beurteilungskriterien das Projekt als Referenz gelten soll. Unklar ist, was dem Referenzprojekt noch mehr entnommen werden kann, als was nicht schon in der Überbauungsordnung steht. Wenn es ein Referenzprojekt geben soll, so müsste dies zumindest vollständig zum Beispiel im Anhang angeführt werden und es müsste eben genau gesagt werden, welche Aussagen, Kriterien dieses Projekts von wem, wann und wie möglichst zu beachten sind. Insgesamt ist jedoch alles was nicht in der Überbauungsordnung verankert ist, nicht grundeigentümergebunden.

## Art. 6

Die Kote des massgebenden Terrains ist im Überbauungsplan und der Legende zu bezeichnen.

## Art. 7 Abs. 4

Es ist zu definieren was unter „langfristiger Etappe“ zu verstehen ist. Die Etappen sind zu verorten.

## Art. 9

Unklar ist, was für eingeschossige Bauten an die südliche Begrenzung des Baubereichs Einstellhalle gebaut werden müssen. Es ist zu präzisieren ob dies die in den Bereichen für Veloabstellplätze erlaubten Kleinbauten betrifft. Hier ist auch zu regeln zu welchem Zeitpunkt die Einstellhalle gebaut werden muss.

## Art. 10 Abs. 5

Es sind allgemein verständliche Formulierungen für den Begriff „als Adresse zu gestalten“ zu verwenden.

## Art. 12

Gemäss Art. 43 Abs. 1 Strassengesetz werden Neubau und Änderung von Gemeindestrassen mit einer Überbauungsordnung bewilligt. Soll nun eine öffentliche Strasse in einer anderen Überbauungsordnung als einem reinen Strassenplan geändert oder aufgehoben werden, so muss dieser Sachverhalt transparent gemacht werden. Es ist deshalb in der Publikation der öffentlichen Auflage spezifisch bekannt zu machen, dass mit der Überbauungsordnung die Aufhebung der öffentlichen Strassen XY beschossen wird. Die betreffenden Strassenstücke sind im Überbauungsplan und der dazugehörigen Legende zu bezeichnen. Das betrifft nicht nur die Strassenparzelle Nr. 1987 sondern auch die Alpenstrasse, in dem Bereich, wo sie vom öffentlichen Verkehr befreit werden soll und zum Überbauungsordnungs-internen Siedlungsplatz wird, der einzig als Notzufahrt dienen darf. Auch hier wird eine öffentliche Strasse aufgehoben. Unklar ist, ob die Strasse dort zurückgebaut oder nur für den öffentlichen Verkehr geschlossen wird. Die Wendemöglichkeit für die Notzufahrt (Feuerwehr und Umzugswagen) ist im Plan einzuzeichnen. Wenn diese, wie hier in Art. 12 Abs. 3 beschrieben, zwischen die Baubereiche A3 + A4 zu liegen kommen soll, so befindet sich diese im Bereich der grösseren Spielfläche, was nicht zulässig ist. Die verschiedenen Flächen sind im Plan genau sichtbar zu machen. Bitte vergleichen Sie dazu den Vorbehalt zum Überbauungsplan und zur grösseren Spielfläche.

## Art. 14 Abs. 1

Es muss BauV und nicht BauG heissen.

## Art. 14 Abs. 2

Die öffentlichen Fusswegverbindungen gehören als Basiserschliessungsanlagen zum verbindlichen Planinhalt. Ungefähre Lage ist nicht gestattet. Bitte vergleichen Sie dazu auch den Genehmigungsvorbehalt zum Überbauungsplan.

## Art. 15 Abs. 3

So wie der Artikel 15 formuliert und konzipiert ist, ergibt sich, dass die in Absatz 2 aufgezählten gemeinschaftlichen Aussenräume den Bewohnern gehören. Unklar ist, wem aber die unter Absatz 3 genannten öffentlichen Bereiche gehören und wer diese baut und unterhält. Festzulegen ist, ob es die Gemeinde ist, oder ob auch diese öffentlichen Bereiche zum gemeinschaftlichen Eigentum der Bewohner gehören sollen. Dies könnte aber zumindest nicht für die öffentlichen Fusswegverbindungen gelten, welche als Basiserschliessungen von der Gemeinde zu bauen und zu unterhalten sind.

## Art. 15 Abs. 3 Bst. c

Ungefähre Lage ist für die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV nicht gestattet. Bitte vergleichen Sie auch den Genehmigungsvorbehalt zum Überbauungsplan.

#### Art. 16

Unklar ist, ob sich Art. 16 nur auf den Aussenraum nach Art. 15 Abs. 3 bezieht. Bitte vergleichen Sie dazu die Bemerkungen zu Art. 15 vorangehend. Die Bestimmungen zu all den verschiedenen Aussenräumen scheinen etwas verwirrt und sollen klarer im Plan (Legende) und in den Vorschriften bezeichnet werden.

Grössere Spielfläche: gemäss Aussagen im Erläuterungsbericht werden mit vorliegender Überbauungsordnung rund 77 Wohnungen erstellt, was, wie richtig im Erläuterungsbericht festgehalten wird, eine grössere Spielfläche von mindestens 600 m<sup>2</sup> bedingt. Diese Fläche muss als ebene, zusammenhängende und begrünte Fläche von jeglicher Möblierung und Bepflanzung freigehalten werden. Eine Integration in den Siedlungsplatz, wie in Art. 16 vorgesehen, ist nicht möglich. Bitte vergleichen Sie auch den Vorbehalt zum Überbauungsplan. Die grössere Spielfläche muss in ihrer Mindestgrösse (hier also 600 m<sup>2</sup>) als solche im Überbauungsplan vermassst und verbindlich festgesetzt werden. Eine Doppelfunktion, einerseits als möblierten Siedlungsplatz und andererseits als grössere Spielfläche, ist nicht möglich. Klar unzulässig ist auch die im Erläuterungsbericht auf Seite 13 unter Ziff. 2.3.7 ausgeführte Beschreibung, wie die Spielfläche in den Siedlungsplatz integriert werden soll. Demnach sei diese mit einem mineralischen Belag zu versehen und bloss in einer „Kernfläche“ von 400 m<sup>2</sup> von jeglicher Möblierung und Bepflanzung frei zu halten.

#### Art. 16 Abs. 2

Der Begriff „standortgerecht“ ist mit „standortheimisch“ zu ersetzen.

#### Art. 18

Hier ist zu ergänzen, dass der Infrastrukturvertrag und die nötigen Sicherstellungen spätestens vor Erlass der ersten Baubewilligung vorliegen müssen.

#### Zusätzlicher Artikel Etappierung

Hier ist die Regelung der angedachten Etappierung vorzusehen. Es ist zu bestimmen, zu welchem Zeitpunkt respektive in welcher Reihenfolge die Überbauung der verschiedenen Sektoren und Baubereiche stattfinden soll. Es handelt sich um ein bereits überbautes Gebiet, somit um eine komplexe Situation, wo nur eine geordnete Neuüberbauung möglich sein sollte. Insbesondere ist aus dem Erläuterungsbericht unter Ziffer 2.3.6 zu entnehmen, dass das Konzept eine gemeinsame und schrittweise Realisierung aller Bauten in den Sektoren A und B vorsehe. Nur eben, das Konzept hat keine grundeigentümerverbindliche Wirkung. Die etappenweise Realisierung der Überbauungsordnung ist somit in der Überbauungsordnung selber zu regeln.

#### 2.2.2.3 Erläuterungsbericht

##### Umweltsicherheit

Die Beurteilung der Tragbarkeit des Risikos durch die Vollzugsbehörde kann erst erfolgen, wenn Angaben hinsichtlich Personenbelegung ergänzt beziehungsweise dokumentiert sind und wenn geeignete Vorgaben und Massnahmen festgelegt wurden. Die eruierten umzusetzenden Massnahmen sind zwingend in die Überbauungsvorschriften aufzunehmen.

##### Naturschutz

Es ist zu überprüfen, ob der festgelegte Ersatzstandort für den geschützten Einzelbaum die aktuellen Abstandsvorschriften gegenüber dem nachbarlichen Grundstück einhält und ein Wachstum ohne Höhenbeschränkung garantiert werden kann. Kann dies nicht garantiert werden, ist ein neuer Ersatzstandort zu definieren.

#### 2.3 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN F „Gemeindehaus“

Es sind zwei Versionen vorliegend: im ausgedruckten Baureglement steht als Zweckbestimmung einzig der Begriff „Gemeindehaus“, im spezifischen Ausdruck für die ZöN F steht hingegen „Gemeindehaus mit ergänzenden Nutzungen in untergeordnetem Mass“. Unklar ist, welcher Text nun

gilt. Die Bezeichnung „mit ergänzenden Nutzungen in untergeordnetem Mass“ ist nicht zulässig. Es muss klar gesagt werden, was für weitere, öffentlichen Zwecken dienende Nutzungen zulässig sind. Auf jeden Fall sind Verkaufsnutzungen, da in keinem sachlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung (Gemeindeverwaltung) stehend, auch als Nebennutzung in der ZöN nicht zulässig. Der/die Zweck/e (Nutzung/en) ist/sind zudem in der Spalte „Zweckbestimmung“ und nicht „Grundzüge der Bebauung und Gestaltung“ zu nennen.

## 2.4 Zone mit Planungspflicht Westliches Zentrum Gümligen

### 2.4.1 Änderung Baureglement Art. 53e

#### Abs. 2

Wenn hier die Zone mit Planungspflicht ZPP bereits konkret die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG als anwendbar bezeichnet, wird die Überbauungsordnung sich an die diesbezüglichen Vorgaben halten müssen, so wie sie sich auch an die in der ZPP formulierten Masse der Nutzung halten muss. Es ist deshalb offener zu formulieren. Formulierungsvorschlag: „Zugelassen sind Wohn- und Gewerbenutzungen“.

#### Abs. 4a

Innerhalb 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. Gleichwohl wird weder in den geplanten Änderungen des Baureglements noch im Erläuterungsbericht auf die Vielzahl der geschützten Lebensräume und Objekte innerhalb des ZPP Perimeters eingegangen. Die erwähnten Kriterien müssen ergänzt werden mit „- Erhalt der geschützten Lebensräume und Objekte (Trockenstandort, Einzelbäume, Hecken, Baumalleen)“.

#### Abs. 5

Die Gemeinden sind nur noch in den Fällen von Art. 18 Bst. a und b BauG ermächtigt, von den kantonalen Parkplatznormen abweichende Vorschriften zu erlassen. Die Anwendung dieser Bestimmung setzt voraus, dass ihr eingeschränkter Geltungsbereich in der baurechtlichen Grundordnung oder in einer Überbauungsordnung festgelegt ist. Weiter wird vorausgesetzt, dass die fraglichen Gebiete vom Motorfahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind. Eine Reduktion der Anzahl zu erstellender Parkplätze muss demnach eine wesentliche Verminderung des Fahrzeugverkehrs bezwecken und bewirken. Von dieser Möglichkeit will die Gemeinde Muri offenbar vorliegend Gebrauch machen, indem sie für ein genau bestimmtes Gebiet, die ZPP «Westliches Zentrum Gümligen», eigene Parkplatznormen aufstellt. In dem Sinne wäre die erste Voraussetzung, nämlich der beschränkte Geltungsbereich, erfüllt. In wie fern jedoch die zweite Voraussetzung, nämlich, dass das fragliche Gebiet dadurch tatsächlich vom Motorfahrzeugverkehr entlastet oder freigehalten wird, erfüllt wird, kann mittels der zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht beurteilt werden. Auf jeden Fall müsste in den ZPP-Vorschriften klar zum Ausdruck gebracht werden, dass es sich bei diesem Gebiet um ein Gebiet nach Art. 18 Bst. a handle. Weiter sollten nebst den Parkplatznormen auch die anderen (planerischen) Massnahmen erwähnt werden, welche im betreffenden Gebiet anzuwenden sind, damit es zu einer Verminderung des Fahrzeugverkehrs kommt. Ohne diesen Nachweis ist die Bestimmung so nicht genehmigungsfähig. Es genügt also nicht, einfach beschränkte Parkplatznormen vorzuschreiben, ohne dass der Nachweis erbracht wird, aus welchen Gründen und mit was für Massnahmen eine massgebliche Verminderung des Fahrzeugverkehrs in diesem Perimeter erreicht werden kann. Etwas widersprüchlich zum Ziel einer solchen Zone zeigt sich zudem die Bestimmung von Art. 53e Abs. 5c, wenn dort plötzlich vom tatsächlichen Bedarf ausgegangen wird. In einem Gebiet nach Art. 18 Bst. a BauG geht es ja gerade darum, nicht vom tatsächlichen Bedarf, sondern von einem tieferen Bedarf auszugehen, um den Motorfahrzeugverkehr einzuschränken oder zu verbieten. Ein generelles Unterschreiten der Bandbreiten kann so nicht einfach zugelassen werden. Nur bei reinen Wohnüberbauungen kann Art. 54a

BauV angewendet werden. Ein Mobilitätskonzept ist zwingend im Fall von Art. 54a BauG. In dem Sinne muss in den Vorschriften entsprechend differenziert werden.

#### Abs. 6b-d

Die Begriffe Anschlusspflicht und Energiekonzept sind gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung zu überarbeiten. Die massgeblichen Nachweise (winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz, Einhaltung des gewichteten Energiebedarfs) sind mit dem Energienachweis zu erbringen.

#### Abs. 7b

Durch das Gebiet fliesst der eingedolte Stampflochbach/Lötschebach. Fliessgewässer dürfen nicht überdeckt oder eingedolt werden. In der Vorschrift wird dazu folgendes vermerkt: "der Lärmschutz hinsichtlich Bahnlärm ist durch eine geschlossene Bebauung entlang der Bahnlinie zu gewährleisten. Die Freilegung des Gewässerlaufs erfolgt erst nach der ersten Bautiefe ab den Bahngleisen." Mit der "geschlossenen Bebauung entlang der Bahnlinie" darf der Bach nicht zusätzlich überdeckt werden, es ist kein Ausnahmetatbestand gegeben. Die Linienführung des Lötschebachs ist im neuen Zonenplan anzupassen. Beim Lötschebach handelt es sich im Abschnitt des heutigen Ursprungs im Gümligenmoos bis zur Einmündung des Stampflochbächlis nicht um ein Fliessgewässer.

#### Neuer Absatz Umweltsicherheit

Die Beurteilung der Tragbarkeit des Risikos durch die Vollzugsbehörde kann erst erfolgen, wenn Angaben hinsichtlich Personenbelegung ergänzt beziehungsweise dokumentiert sind, und wenn geeignete Vorgaben und Massnahmen festgelegt wurden.

### 3. Empfehlungen und Hinweise

#### 3.1 Änderung Baureglement

##### Art. 4.1

Die Qualifikation, dass es eines „*zusätzlichen wesentlichen*“ Vorteils bedarf, damit die Gemeinde überhaupt eine Mehrwertabgabe MWA verfüge, ist irreführend. Es wird der Anschein erweckt, als ob die Gemeinde hier bestimmen könnte, ab wann diese Voraussetzung erfüllt ist. In der Tat ist es jedoch das kantonale Recht, welches in Art. 142 ff. BauG den abgabepflichtigen Mehrwert definiert. Gemäss Art. 142 BauG genügt das Vorliegen eines Mehrwertes und Art. 142a Abs. 4 BauG bestimmt, dass erst ab einem Mehrwert von CHF 20'000.00 eine MWA geschuldet wird. Es wird empfohlen, den Text aus dem Musterbaureglement des AGR zu übernehmen.

##### Art. 4.2 – 4.8

Diese Artikel braucht es nicht, ein Hinweis auf die entsprechenden Artikel der BMBV würde genügen, zudem wurden die Artikel der BMBV nicht identisch übernommen. Empfehlung: weglassen oder gemäss BMBV anpassen.

##### Art. 8b

Aus dem Titel des Sitzungsprotokolls des Gemeinderates vom 6. Mai 2019 ist zu entnehmen, dass zuhanden der Vorprüfung beim AGR auch Art. 8b BauR betroffen sei. Es ist jedoch kein solcher Artikel in den nachgereichten Unterlagen zu finden.

##### Art. 10 Abs. 4

Es fehlt der verbindliche Charakter, der einer Reglementsbestimmung zukommen sollte. Was sind „*wichtige Gründe*“? Solche unbestimmte, auslegungsbedürftige Begriffe sind möglichst zu vermeiden. Im Sinne der Vorbeugung einer rechtsungleichen respektive willkürlichen Anwendung empfiehlt es sich immer, klare, eindeutige und verbindliche Gebote oder Verbote zu formulieren. Erweist sich deren Anwendung in einem Einzelfall als unverhältnismässig oder unausführbar gibt Art. 26 BauG die Möglichkeit, eine Ausnahme zu gewähren.

**Art. 18 Abs. 3**

Unklar ist, was „*nicht weiter als 2m an die Strassenlinie*“ bedeutet, wenn die höchste Beanspruchung der Bauverbotszone deren Hälfte ist und die Bauverbotszone gemäss Absatz 1 bei Kantonsstrassen 5 m und nun neu bei Detailerschliessungsstrassen 3.6 m beträgt. Es stellt sich die Frage ob Absatz 3 nicht auch geändert werden müsste.

**Art. 31 Abs. 2**

Absatz 1 sagt, dass es darum geht, ein konkretes Bauvorhaben zu beurteilen. Das ist sehr wohl möglich im Falle von Absatz 3, wenn ein Baugesuchsteller bereits vor seiner Baueingabe sein Bauvorhaben, das ihm ja bekannt ist, beurteilen lassen will. Unklar ist, was die Gemeinde vor einer Baueingabe beurteilen will. In der Regel wird sie vor der Baueingabe keine Kenntnis über ein Bauvorhaben haben. Dies könnte höchstens im Falle einer Voranfrage möglich sein. Es stellt sich die Frage, ob folglich hier nicht präzisiert werden soll, dass die Bauverwaltung im Fall einer Voranfrage bereits vor der Baueingabe eine Beurteilung durch den Gestaltungsausschuss vornehmen lassen kann. Zudem stellt sich die Frage der Kostenpflicht. Wenn die Gemeinde solche Beurteilungen einfach so vor einer Baueingabe durchführen lässt, wird sie die entsprechenden Kosten wohl selber tragen müssen, auf jeden Fall dann, wenn anschliessend keine Baueingabe eingereicht wird. Wenn also die Kosten dem Baugesuchsteller übertragen werden sollen, so müsste diese Beurteilung zumindest im Zusammenhang mit einer Voranfrage erfolgen.

**Art. 33 Abs. 5**

Hier besteht ein Widerspruch in der Formulierung. Unklar ist, wie es möglich sein soll, die Fassadenhöhe, die bei Schrägdächern gemäss dieser Bestimmung traufseitig gemessen wird, auf allen Seiten nicht zu überschreiten. Die Fassadenhöhe wird hier eben nur traufseitig gemessen und muss nur traufseitig eingehalten werden. Die Beschränkung der giebelseitigen Fassade erfolgt mit dem Artikel 36.

**Art. 33 Abs. 6**

Bitte den Begriff „*Oberkante Dachrand*“ mit dem Begriff „*Oberkante Dachkonstruktion*“ ersetzen (siehe Art. 15 BMBV). In der Skizze zur Fassadenhöhe im Anhang I auf Seite 77 unten ist auch aufzuzeigen, dass die Brüstung zur Fassadenhöhe zu rechnen ist.

**Art. 33 Abs. 7**

Es handelt sich hier um eine widersprüchliche Regelung bezüglich Liftaufbauten. Art. 33 Abs. 7 beschränkt die Höhe technisch bedingter Dachaufbauten auf 1.5 m. Dasselbe soll, gemäss Art. 33 Abs. 7, auch für Lifte gelten. Im Gegensatz dazu lässt Art. 37 Abs. 6 Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 4.5 m zu. Bitte die Vorschriften über Liftaufbauten diesbezüglich prüfen.

**Art. 37 Abs. 3**

Diese Attikavorschrift könnte falsch gelesen werden, nämlich, dass das Attikageschoss auf zwei gegenüberliegenden Seiten in voller Länge respektive Breite mit dem darunter liegenden Geschoss bündig sein darf. Damit wäre aber die Mindestanforderung eines Rücksprungs auf einer vollen Fassadenseite nicht mehr gegeben. Die Skizze im Anhang I ist jedoch richtig. In dem Sinne sollte hier im Text unbedingt auf die Skizze zu Art. 37 im Anhang I verwiesen werden, oder aber die Vorschrift unzweideutig formuliert werden.

**Art. 37 Abs. 5**

Oberkant „*Flachdach*“ und „*Dachrand*“ sind keine Begriffe der BMBV zur Messung der Geschosshöhe. Bitte vergleichen Sie dazu Art. 17 BMBV.

**Art. 42 Abs. 1**

Da in der Zentrumszone neu nun die geschlossene Bauweise gestattet ist, könnte ein entsprechender Vermerk in Artikel 67 erfolgen.

**Art. 43 Abs. 5**

Die Artikel 93 bis 98 Abs. 1 BauV sind am 25. Mai 2011 aufgehoben worden. Bis die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung an die BMBV angepasst haben, fanden sie jedoch noch Anwendung. Mit vorliegender Anpassung des Baureglements an die BMBV gelten diese Bestimmungen nicht mehr. Der Verweis und die Anwendung von Art. 94 BauV ist somit nicht mehr möglich. Bitte den Absatz 5 entsprechend ändern.

**Art. 53a, ZPP „Turbenweg“**

Der letzte Absatz mit Randtitel „Inkrafttreten“ kann gestrichen werden.

**Art. 53c, ZPP „Schürmattstrasse“**

Unklar ist, aus welcher Zeit der Absatz „Inkrafttreten“ stammt. Sämtliche mit dieser Baureglement-Revision am Baureglement vorgenommenen Änderungen werden zusammen und gleichzeitig gemäss Art. 110 BauV in Kraft treten. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb hier bei verschiedenen ZPP's eigene Inkrafttretensbestimmungen gelten sollen. Sollten mit dieser vorliegenden Baureglement-Änderung an der ZPP Schürmattstrasse andere Planungen obsolet werden und aufgehoben werden, so ist das in den Schlussbestimmungen (in Artikel 88) aufzuführen.

**Art. 53d Abs. 4**

Unklar ist, weshalb hier von einem zurückversetzten Vollgeschoss gesprochen wird und nicht von einem Attikageschoss, wie dies südlich der Alpenstrasse gemacht wird. Will man damit also die Möglichkeit öffnen, dass darauf noch ein Attikageschoss gesetzt werden kann. Vorliegende Formulierung lässt dies auf jeden Fall zu.

**Art. 70.5 Ziff. 4.6**

Zum hier erwähnten Baulinienplan besteht gestützt auf den Vorprüfungsbericht zum Massnahmenpaket 3 vom 24. Januar 2019 noch ein Genehmigungsvorbehalt.

**Art. 87**

Es sollte hier ergänzt werden: „*Dieses Reglement mit Anhang I wird ...*“. Entgegen anderer Anhänge, die bloss informativen Charakter haben oder übergeordnetes Recht beinhalten, werden im Anhang I baupolizeiliche Masse der Gemeinde definiert, die auch für die Grundeigentümer verbindlich sein müssen. Es muss sich somit aus dem Reglement ergeben, dass Anhang I ein integrierender Bestandteil des Baureglements ist.

**Neuer Artikel (Gebietsfremde und schädliche Pflanzen)**

Um das Einschleppen von gebietsfremden und schädlichen Pflanzen in die Landschaft verhindern zu können, wird der Gemeinde empfohlen, einen neuen Artikel mit folgendem Text ins Baureglement aufzunehmen: Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art 29 a des Umweltschutzgesetz (SR 814.01) und Art. 1 und 15 der Freisetzungsverordnung (SR 814.911) sind anwendbar.

### 3.2 Zone mit Planungspflicht und Überbauungsordnung Rütibühl Süd

#### Überbauungsplan

Unklar ist, weshalb die Detailerschliessung nur als Hinweis erscheint. Es macht hier den Anschein, diese sei bereits bestehend und gesichert. In der Überbauungsordnung muss klar zum Ausdruck gebracht werden, was zur Detailerschliessung zählt und was nicht.

Unklar ist ebenfalls, was die schwarz gepunktete Linie bedeutet.

Unklar ist ebenfalls, was die schwarz gepunktete Linie bedeutet.

Die Pfeile für die Arealzufahrt und für die Einstellhallenzufahrt sind in der Legende vertauscht worden. Die langen Pfeile zeigen auf dem Plan die Arealzufahrt an, die kurzen Pfeile die Einstellhallenzufahrt.

### 3.3 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN F „Gemeindehaus“

Eine Gemeindeverwaltung braucht nicht zwingend in einer ZöN zu sein. Auch ist vorliegend die Gemeinde bereits Grundeigentümerin des betreffenden Grundstücks und somit nicht auf das mit der ZöN einhergehende Enteignungsrecht angewiesen. Es stellt sich die Frage, ob nicht eine andere Planungsmassnahme sinnvoller wäre, wenn die Gemeinde wünscht, nebst der Gemeindeverwaltung noch andere Nutzungen zuzulassen, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen und nicht in einem direkten sachlichen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen. Hier könnte zum Beispiel eine ZPP ausgeschieden werden. Im vorliegenden Fall lässt sich aus den Ausführungen zum Projekt im Erläuterungsbericht ablesen, dass gute Aussicht besteht, dass anschliessend gar keine Überbauungsordnung nötig sein wird, da einer der Dispensfälle von Art. 93 Abs. 1 Bst. a, b oder c BauG gegeben sein könnte.

Die aktuelle Erschliessung erfolgt vom Sternenkreisel. Im Rahmen des Ausbaus der Gleisanlage wird der Kreisel umgebaut. Es wird vom heutigen Anschluss des Vorplatzes Gemeindehaus ausgegangen. In Kapitel 5.3.1 des Erläuterungsberichts ist davon die Rede, dass die erschliessungstechnischen Verhältnisse nur ein bescheidenes zusätzliches Verkehrsaufkommen vertragen. Es wird ausserdem festgehalten, dass die Besucherparkplätze auf dem Vorplatz anders angeordnet werden könnten. Diese Aussagen sind zu präzisieren. Auch fehlen konkrete Angaben zum Langsamverkehr. Das erwartete zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Details des Anschlusses an den Kreisel sind mit dem OIK II abzusprechen.

### 3.4 Zone mit Planungspflicht Westliches Zentrum Gümligen

Änderung Baureglement Art. 53e

Abs. 3a

Gerade der Doppelspurausbau entspricht der nachfragegerechten Weiterentwicklung des ÖV-Netzes in der Kernagglomeration Bern. Es wird davon ausgegangen, dass der geplante Doppelspurausbau und die Verkehrsplanungen am Melchenbühlplatz auf die städtebauliche Entwicklung im Gebiet Lischenmoos abgestimmt sind.

Abs. 4a

Es wird darauf hingewiesen, dass spätestens im Rahmen der Überbauungsordnung dargelegt werden muss, wie die geschützten Lebensräume und Objekte erhalten, wiederhergestellt oder ersetzt werden.

Abs. 8

Bitte beachten Sie, dass ein Verfahren nach SIA allein noch keine städtebauliche Angemessenheit bewirkt. Hierzu wäre eine Anforderung hinsichtlich städtebaulichem Nachweis wirksam. Ein solcher Nachweis kann erbracht werden, indem das Beurteilungsgremium geeignet besetzt wird (Städtebau und Freiraum) und die Bearbeitungsteams ebenfalls diese Kompetenzen aufweisen.

#### 4. Ausblick

Wir bitten Sie, die Unterlagen aufgrund des Vorprüfungsberichtes zu bereinigen und die Genehmigungsvorbehalte auszuräumen. Nachdem insbesondere die Fragen bezüglich korrekter Umsetzung BMBV, ergänzende Nutzungen zur ZöN, grössere Spielflächen, öffentliche Strassen- und Fusswegverbindungen, Parkierung, Etappierung, Umweltsicherheit und Naturobjekte geklärt sind, sind wir gerne bereit, die Planung nochmals zu prüfen.

Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Frank Weber, Planer

- Fachberichte (OIK II (2), ANF, AUE, KL, RKBM, AöV, beco IMM)

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- Adrian Strauss, Raumplanung Entwicklung Städtebau, Optingenstrasse 54, 3013 Bern

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland
- OIK II
- ANF
- AUE
- KL
- AöV
- beco IMM