

Muri bei Bern: Faktenblatt **Ortsplanungsrevision 2013+: Massnahmenpaket 6**

GECKO / Bauverwaltung Muri bei Bern, 03. Februar 2025

Ausgangslage und Ziel

Was ist der Stand der Ortsplanung in der Gemeinde Muri bei Bern?

Die Gemeinde arbeitet weiter an der zeitgemässen und zukunftsfähigen Ortsplanung. Nach den Massnahmenpaketen 1 bis 5 (1 bis 4 sind genehmigt) der Ortsplanungsteilrevision 2013+ geht Muri bei Bern im nächsten Schritt der Frage nach, wie sich das Gemeindegebiet punktuell entwickeln lässt, damit mehr Wohnraum geschaffen und die Bevölkerungszunahme bewältigt wird, aber ohne zu starken Eingriff in den Charakter der Gemeinde. Im Zentrum dieses sogenannten Massnahmenpakets 6 der Nutzungsplanungsteilrevisionen steht die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) in Abstimmung mit den Aufgaben des Ortsbildschutzes.

Worum geht es bei der Siedlungsentwicklung nach innen?

Die Siedlungsentwicklung nach innen verfolgt das Ziel, dass eine Gemeinde bestehende Flächen besser nutzt: durch den Bau neuer Wohnungen oder die Verdichtung bereits bebauter Gebiete. Dieser Prozess folgt nationalen Leitlinien. 2014 trat schweizweit die erste Teilrevision des Raumplanungsgesetzes in Kraft (RPG 1). Die Gesetzesänderung hat das Ziel, die Zersiedelung zu stoppen, um den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und Naturlandschaften einzudämmen. Statt unbebaute Flächen zu beanspruchen, sollen Siedlungen nach innen entwickelt werden.

Wie geht die Gemeinde Muri bei Bern bei diesem Prozess nach innen vor?

Die Gemeinde verfolgt den Ansatz, die Siedlungen gewissermassen «von innen» zu entwickeln. Mit anderen Worten: Der Prozess soll aus den Quartieren heraus erfolgen, den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der verschiedenen Quartiere entsprechend.

Warum wählt die Gemeinde diesen Ansatz?

Das Vorgehen entspricht der Heterogenität der Gemeinde mit den unterschiedlichen Siedlungscharakteren, mit starken Quartieren, die das Ortsbild prägen, alle anders, aber alle unverkennbar. Es ermöglicht, die Gemeinde zu entwickeln, dabei aber auf die verschiedenen Merkmale und Bedürfnisse der Quartiere einzugehen. Die Gemeinde will die Thematik zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ebenso lustvoll wie differenziert angehen; sie will keine allgemeingültige Regelung über das Gesamtgebiet stülpen, sondern die Entwicklung den Bedürfnissen der Quartierbewohnenden entlang vorantreiben. Was sie einbringen, erhält Resonanz.

Wie stark soll die Bevölkerung der Gemeinde bis wann zunehmen?

Gemäss kommunalem Richtplan aus dem Jahr 2019 strebt Muri bei Bern ein massvolles Wachstum im Kontext der regionalen Entwicklung an. Dieses Ziel wiederum orientiert sich am kantonalen Richtplan mit rund 11 Prozent bis 2040, was rund 1'400 zusätzlichen Personen und total rund 14'700 Einwohnerinnen und Einwohner entsprechen würde.

Wo steht die Gemeinde in diesem Wachstumsprozess?

Muri bei Bern, mit heute rund 13'300 Einwohnenden, ist in den letzten fünf Jahren um etwa 500 Personen angewachsen. Die beiden laufenden Zentrumsentwicklungen in Muri («Fünf-Egg») und Gümligen («Lischenmoos») bilden die Hauptpfeiler, damit die Gemeinde künftig das Potenzial bietet, um das angestrebte Wachstum abzudecken. Es braucht aber weitere Stützen; dazu gehört die Siedlungsentwicklung nach innen, die diese Quartiere erschliessen soll, die bei heutigem Stand sowohl Potenzial als auch Bedürfnis zeigen. So entspricht ein Wachstum der Gemeinde bis 2040 um rund 10 Prozent einem realistischen Szenario.

Wie soll sich die Gemeinde betreffend Ortsbild entwickeln?

Die Gemeinde verfolgt ein Hauptziel: dass das Ortsbild mit all seinen Qualitäten weiterhin besteht. Der Wiedererkennungseffekt der Quartiere soll erhalten bleiben. Mankos hingegen werden idealerweise verbessert, indem qualitätsvolle Bauten errichtet werden. Bestand und Neues sollen in einem verträglichen Verhältnis bleiben, Bestehendes darf nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden, sondern Berechtigung haben, auch wenn eine Parzelle nicht bis auf den letzten Quadratmeter ausgenützt ist. Die Gemeinde versteht die Siedlungsentwicklung nach innen nicht als Druckmittel, sondern als Chance, in einem Quartier ein Gemeinschaftswerk entstehen zu lassen.

Was strebt die Gemeinde bei der Siedlungsentwicklung nach innen konkret an?

Siedlungsverdichtung ist in vielen Gemeinden notwendig – aber nicht überall ist Verdichtung sinnvoll. Es gilt sorgfältig abzuwägen, in welchen Gebieten eine Verdichtung möglich ist und wo sie vorzugsweise vermieden wird. Einige Gemeindegebiete werden sich stärker verändern, andere weniger. Je nach Eignung werden Quartiere eine höhere Nutzungsdichte, einen höheren Grünflächenanteil oder eine gestalterische oder verkehrliche Aufwertung erfahren. Nicht nur die allgemeinen Wohnraum-Bedürfnisse der Gemeinde sollen berücksichtigt werden, sondern auch die Eigenschaften der einzelnen Quartiere, auch mit Blick auf Ortsbildschutz und Freiräume.

Vorgehen und Aussichten

Wie geht die Gemeinde bei dieser Art der Siedlungsentwicklung nach innen vor?

Die Gemeinde möchte die Bevölkerung einbeziehen, um zu verstehen, wie sehr die Grundeigentümerschaften zu baulichen Veränderungen bereit sind und wie gross ihr Interesse an Erneuerung oder Erweiterung des Wohnraums ist. Deshalb bekamen die Planungsbüros «Eckhaus AG Städtebau Raumplanung» und «Lohner+Partner AG» nach einer Ausschreibung die Aufgabe, «die Überprüfung und Weiterentwicklung der Strategien und Richtplanvorgaben zur Innenentwicklung der Wohnquartiere als Ganzes und differenziert» vorzunehmen. Zum Start des Prozesses fanden im Oktober 2024 Ortsbegehungen statt mit Personen von Behörden und Planung, in neun Gebieten, überall in der Begleitung von Quartiervertretungen. Im ersten Quartal 2025 werden die Besitzenden von Parzellen, die von einer möglichen Siedlungsentwicklung nach innen profitieren könnten, mit einem Fragebogen involviert; dabei werden Akzeptanz und Bereitschaft zur Innenentwicklung in ausgewählten Gebieten abgeholt. Die Methode liefert gebietsweise Resultate, was Rückschlüsse erlaubt auf die potenziellen Erfolgsaussichten im Hinblick auf die politische Tragfähigkeit und der am Ende des Prozesses stehenden Urnenabstimmung.

Was soll die Arbeit der Planungsbüros effektiv bringen?

Sie wird aufzeigen, wo und innerhalb welcher Grenze quantitatives und qualitatives Wachstum sinnvoll und möglich ist. Die Qualitäten der einzelnen Quartiere sollen herausgeschält werden. Bei den einen sind es beispielsweise die stattlichen und grosszügigen Aussenräume mit bemerkenswertem Baumbestand, bei den anderen besteht die Qualität aus Kleinteiligkeit und Detailreichtum; andere Quartiere wiederum weisen eine Einheitlichkeit auf, die sie eben gerade auch grosszügig erscheinen lässt. Diese Merkmale sollen gewahrt bleiben, auch wenn eine gewisse Mehrnutzung möglich sein soll. Durch ihre Begleitung stellen die Planungsbüros sicher, dass die Arbeiten nicht ins Nichts hinauslaufen und die einzelnen Quartierqualitäten nicht zu zerbröckeln beginnen. Danach gilt es die erarbeiteten Leitplanken grundeigentümergebunden zu regeln respektive in Zonenplan und Baureglement umzugliessen.

Hat die Gemeinde Muri bei Bern konkrete planerische Absichten?

Die Planungsarbeiten erfolgen ergebnisoffen. Grundsätzlich werden alle Wohn- und Wohngewerbegebiete einbezogen, die nicht einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) oder einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) zugehörig sind. Der kommunale Richtplan «Siedlungsentwicklung» definiert betreffend Verdichtung zwar drei Stufen der Entwicklungsintensität. Die Stufen geben Leitlinien vor, wie intensiv sich ein Quartier verändern oder verdichten lässt. In diese Stufen waren die verschiedenen Gebiete der Gemeinde Muri bei Bern 2019 eingeteilt worden.

Stufe 1: Erhalt des bestehenden Zustands;

Stufe 2: Begrenzte Nachverdichtung;

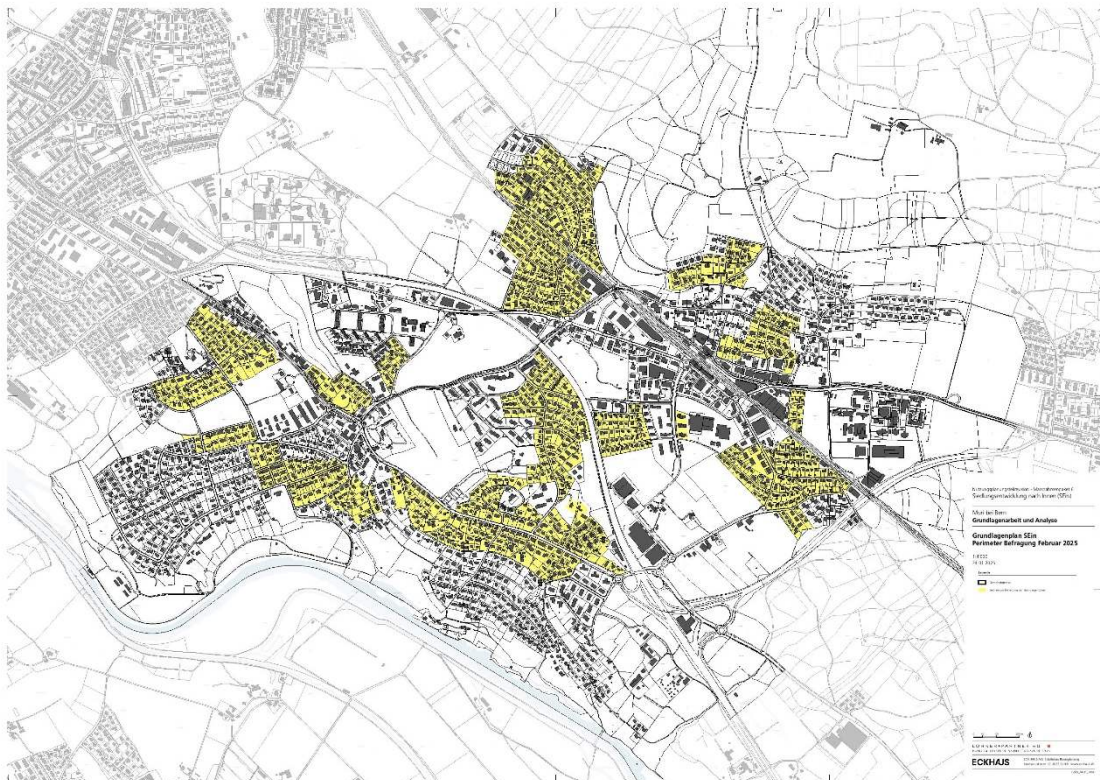
Stufe 3: Siedlungserneuerung und Verdichtung – diese Stufe ist namentlich für Gebiete gedacht, die bereits eine höhere Baudichte aufweisen oder Sanierungsbedarf aufweisen.

Die laufenden und bevorstehenden Arbeiten für die Siedlungsentwicklung nach innen sind nun so etwas wie ein Realitätscheck für diesen Richtplan.

In welchen Gebieten werden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen Fragebogen erhalten?

Es betrifft die Gebiete der Stufe 3 (Siedlungserneuerung und Verdichtung) und teilweise Gebiete der Stufe 2 (begrenzte Nachverdichtung), bei denen auf den Ortsbegehungen Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen festgestellt worden ist. Involviert werden vorerst folgende Gebiete und Quartiere (im Plan gelb markiert):

- Villetten (teilweise)
- Mettlen (nur Zone W2 / W2 = zweistöckige Wohnhäuser)
- Thunstrasse / Zentrum Muri (teilweise)
- Quartierweg / Hübscherstrasse
- Waldried (teilweise)
- Lückhalde
- Hübeli / Chräjige (teilweise)
- Aebnit (teilweise)
- Melchenbühl
- Füllerich (teilweise)
- Moos (teilweise)
- Tannacher
- Hofacher
- Dorf Gümligen (teilweise)
- Grossholz (teilweise)



Welche Erkenntnisse brachte der bisherige Prozess zutage?

Analysen und Begehung zeigten, dass sich weniger Gebiete der Stufe 3 (Siedlungserneuerung und Verdichtung) zuweisen lassen als angenommen und eher der Stufe 2 (begrenzte Nachverdichtung) zuzuordnen sind.

Wie hoch soll wo gebaut werden dürfen?

Auch hier gilt: Die Planungsarbeiten erfolgen ergebnisoffen.

Droht eine übermässige Verdichtung?

Nein. Die Planung bewegt sich im gesetzlichen Rahmen und wird orts- und quartierverträglich sein.

Verfolgen die Themen «Siedlungsentwicklung nach innen» und «Ortsbildschutz» quasi gegensätzliche Interessen?

Siedlungsentwicklung nach innen setzt einen geeigneten Umgang mit dem Ortsbild und dessen Erhalt/Schutz voraus. Die Gemeinde Muri bei Bern will nichts umsetzen, das nur dem Aspekt der Verdichtung und dem höheren Bevölkerungspotenzial gerecht wird – und zulasten des Ortsbildschutzes geht. Es ist die erklärte Absicht, dass die Differenziertheit und die Charaktereigenschaften der einzelnen Quartiere nicht der Siedlungsentwicklung nach innen zum Opfer fallen.

Wie verändern sich die Quartiere der Gemeinde Muri bei Bern?

Auch in diesem Zusammenhang gilt die Devise der Ergebnisoffenheit. Einige Gebiete werden sich stärker verändern, andere weniger, je nach Eignung, aber auch je nach Bedürfnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

Kann es sein, dass die «Nutzungsplanungsteilrevision Massnahmenpaket 6» nur ausgewählte Gemeindegebiete betreffen wird?

Ja. Das von Muri bei Bern gewählte Vorgehen der Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt nicht nach dem Giesskannenprinzip; nicht alle bekommen dasselbe, was auch der Unterschiedlichkeit der Quartiere entspricht. Raumplanung vermag selten sicherzustellen, dass alle gleichbehandelt werden und sich niemand vergessen wähnt. Der Gemeinde ist es aber ein Anliegen, dass in der Bevölkerung verstanden wird, warum es zu Unterschieden kommt. Die aktuelle Planungsrunde ist erst der erste Schritt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass im Verlauf der kommenden 10, 15 Jahre weitere Schritte folgen und die Siedlungsentwicklung nach innen in weiteren Quartieren vorangetrieben wird, in denen sowohl das Interesse wie auch die Ausgangslage besteht für eine Verdichtung ohne Qualitätsverlust.

Welche neuen Möglichkeiten erhalten Hausbesitzende allenfalls?

Je nach Eignung sollen Quartiere eine höhere Nutzungsdichte und/oder gezielte gestalterische oder verkehrliche Aufwertung erfahren. Auch in dieser Hinsicht bekennt sich die Gemeinde zu Ergebnisoffenheit und Aufgeschlossenheit. Wenn sich Quartiere interessiert zeigen, zugleich aber die Siedlungsstruktur erhalten und nicht mehr Fläche bebaut werden soll, könnte beispielsweise ein zusätzliches Stockwerk erlaubt werden.

Besteht die Gefahr, dass durch die Siedlungsverdichtung nach innen die Aussicht für Liegenschaftsbesitzende beeinträchtigt wird?

Das ist bereits unter den heutigen Bestimmungen nicht ausgeschlossen. Eine Nachverdichtung kann, so ehrlich muss man sein, zu veränderten Sichtbezügen und Anpassung der gewohnten Ausblicke führen. Hier muss aber auch bedacht werden, dass qualitätsvolle Raumplanung weit mehr ist als die Besitzstandswahrung der Aussicht.

Gibt es eine Mehrwertabgabe?

Diese Frage ist im revidierten Raumplanungsgesetz des Bundes geregelt. Es gilt der Grundsatz, dass «Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwertes gelangen», eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben – nach Bernischem Baugesetz und folgenden Bestimmungen: Als «Planungsvorteil» gelten etwa Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und Aufzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe in der Gemeinde Muri bei Bern 30 Prozent des Mehrwerts, fällig wird sie aber erst mit der Realisierung, das heisst bei Überbauung. Bei teilweiser Überbauung ist die Mehrwertabgabe anteilmässig zu entrichten.

Verbessert sich mit der Siedlungsverdichtung nach innen die Energieeffizienz?

Auf jeden Fall. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen wird jede bauliche Veränderung einen besseren Energiestandard gegenüber dem Altbaustandard erreichen müssen. Wenn Siedlungsentwicklung nach innen dazu führt, dass kompaktere Bauformen an zentralen Lagen realisiert werden, ist weniger Wärmeverlust durch Gebäudeoberflächen und Wärmetransport die Folge.

Besteht die Möglichkeit, dass in absehbarer Zeit unbebaute Bauparzellen rückgezont werden?

Dieses Szenario ist unwahrscheinlich, der Anteil an unbebauten Parzellen ist in Muri bei Bern minimal (kleiner als 3 Prozent).

Besteht die Möglichkeit, dass neues Bauland eingezont wird?

Ein Ziel des Massnahmenpakets 6 besteht eben gerade darin, diese Entwicklung zu vermeiden. Bevor Einzonungen «auf der grünen Wiese» vorgenommen werden, gilt es, die Potenziale der Siedlungsentwicklung nach innen zu eruieren und deren Umsetzung zu fördern. Das verlangt auch der Kanton als Genehmigungsbehörde kommunaler Planungen so.

Was passiert, wenn in keinem Quartier, bei dem Gemeinde und Planungsbüros Potenzial für Siedlungsverdichtung sehen, entsprechendes Interesse besteht?

Die Behörden und Fachleute gehen nicht von dieser Konstellation aus, sind sich der Möglichkeit aber bewusst. Träfe dieses Szenario ein, wäre es Anlass genug, die Thematik noch einmal anzuschauen und das Vorgehen zu hinterfragen. Unbestritten ist die Absicht, dass die politischen Behörden nichts durchboxen wollen, was der betroffenen Bevölkerung widerstrebt. Es ist aber davon auszugehen, dass es etwa institutionelle Grundeigentümerschaften gibt, die nichts einzuwenden hätten, wenn ihnen ein Verdichtungspotenzial zugestanden wird.

Was sind die möglichen Auswirkungen des Massnahmenpakets 6 auf die Gemeindefinanzen?

Direkte Auswirkungen werden nicht erwartet. Die bestehende Infrastruktur (beispielsweise Verkehr, Wasserversorgung, Abwasser) soll in der Lage sein, die Siedlungsentwicklung nach innen aufzunehmen. Nicht abzuschätzen sind Stand heute die Auswirkungen auf den Schulraumbedarf. Eine entsprechende Aussage ist nicht möglich, solange unklar ist, wie gross in der Bevölkerung Bereitschaft und Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen sind – und wie sehr davon heterogene Grundeigentümerschaften betroffen wären oder institutionelle Besizende, die beispielsweise Familienangebote gezielt fördern würden oder eben nicht.

Partizipation und Zeitplan

Wie wird die Bevölkerung in die Erarbeitung des Massnahmenpakets 6 einbezogen?

Im Oktober 2024 fanden in neun Gemeindegebieten Ortsbegehungen statt, stets im Beisein von Quartiervertretungen. Im ersten Quartal 2025 werden jene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit einem Fragebogen involviert, deren Parzellen in Gebieten liegen, bei denen die Fachleute Potenzial für eine Siedlungsentwicklung nach innen festgestellt haben. Im Rahmen der ordentlichen öffentlichen Mitwirkung wird die gesamte Bevölkerung die Gelegenheit haben, sich zu äussern.

Wie sieht der Zeitplan aus für die Erarbeitung des Massnahmenpakets 6?

Nach der Befragung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im ersten Quartal 2025 folgen die Analysen der Antworten und die Umsetzung in die Nutzungsplanung. Für das erste Quartal 2026 ist die öffentliche Mitwirkung vorgesehen, daran kann die breite Öffentlichkeit, insbesondere aber auch die politischen Fraktionen und Parteien, teilnehmen. Im Anschluss daran kommt die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Auflage, bei der Einsprachemöglichkeit besteht. Beendet wird der ganze Planungsprozess mit einer Urnenabstimmung.

Worüber wird an der Urne abgestimmt werden?

Über die Änderung an der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde, genauer: über den Zonenplan und das Baureglement – wo wie was gebaut werden darf. Der Zonenplan regelt etwa, welches Mass von Nutzung auf bestimmten Parzellen möglich ist (Fussabdruck; Geschossigkeit); das Baureglement legt Grenzabstände sowie auch gestalterische Aspekte der Bauten und Aussenräume fest.

Wäre die Ortsplanungsrevision 2013+ der Gemeinde mit der Umsetzung des Massnahmenpakets 6 an der Urne abgeschlossen?

Die Behörden gehen heute nicht davon aus. Es werden weitere Themen, wie zum Beispiel die Klimaanpassung zur Vermeidung von Hitzeentwicklung im Siedlungsraum und dgl. aufzugreifen sein.